De Europese vastgoedmarkt

Beschrijving

De Europese vastgoedmarkt heeft de afgelopen vijf jaar ingrijpende ontwikkelingen doorgemaakt, aangewakkerd door een combinatie van macro-economische factoren, zoals de sterk gestegen rente, veranderingen in consumentengedrag en de impact van de COVID-19-pandemie. Ook Europees vastgoed is sterk gevoelig voor renteontwikkelingen. Meer dan vijf jaar geleden, toen de rente nog negatief was, werden beleggers aangemoedigd om bovengemiddelde risicoâ??s te nemen bij vastgoedfondsen. Toen was het tijd om gas terug te nemen.

Met name BelgiÃ« was op dat moment een veilige haven, dankzij de politieke stabiliteit, ondanks de lange formatieperiodes van nieuwe kabinetten. De huurinkomsten in BelgiÃ« waren relatief hoog en de leegstand laag. In vergelijking met andere Europese landen, waar huurmarkten fluctueerden door demografische veranderingen of overaanbod, bood BelgiÃ« een stabielere omgeving. Bovendien bleef de groei van vastgoedprijzen in Belgische steden gematigd, wat beleggers in staat stelde relatief hoge rendementen te behalen zonder het risico van oververhitte markten. Daarbij werd in BelgiÃ«, als enig land in Europa, zowel de huurprijs als de lonen automatisch geÃ¯ndexeerd op basis van de inflatie.

Europese vastgoedmarkt in het algemeen

De Europese vastgoedmarkt heeft de laatste jaren zware klappen gehad, en de sterke stijging van de rente speelt hierbij een cruciale rol. Vijf jaar geleden waren de rentetarieven historisch laag, wat vastgoedbeleggers aanzette om met geleend geld te investeren. Dit leidde tot een aanzienlijke toename in de schuldenlast van vastgoedfondsen, die profiteerden van goedkope leningen om grote vastgoedportefeuilles op te bouwen. In een omgeving van lage rente was de verleiding groot om met meer geleend geld te werken, omdat de rente op leningen goedkoop was, wat de financieringskosten laag hield en vastgoed aantrekkelijk maakte.

De plotselinge en sterke renteverhogingen door de Europese Centrale Bank, als reactie op inflatiedruk en economische onzekerheid, hebben echter deze dynamiek veranderd. Het werd veel duurder voor vastgoedfondsen om leningen te herfinancieren, wat leidde tot hogere rentelasten, verminderde cashflow en verhoogde druk op eigendommen die met geleend geld waren aangeschaft. De hogere rente zette vastgoedprijzen onder druk, aangezien de hogere financieringskosten de vraag naar vastgoed verminderden. Beleggers die te veel risico hadden genomen, zagen hun rendementen krimpen, en sommige fondsen werden gedwongen onrendabele eigendommen te verkopen tegen lagere prijzen. Deze combinatie van overmatige schuldfinanciering en de plotselinge renteverhogingen resulteerde in aanzienlijke verliezen op de Europese vastgoedmarkt.

Coronapandemie

De coronapandemie was de meest disruptieve factor op de vastgoedmarkt van de afgelopen vijf jaar. Strikte lockdownmaatregelen wereldwijd zorgden vanaf begin 2020 voor een scherpe daling in de vraag naar commercieel vastgoed, vooral kantoren en winkels. De verschuiving naar thuiswerken leidde ertoe dat veel bedrijven hun kantoorruimte verminderd of zelfs volledig afgeschaft hebben. Dit resulteerde in dalende huurprijzen en een stijgende leegstand, vooral in grote stedelijke gebieden.

Tegelijkertijd versnelde de pandemie de digitalisering van de vastgoedsector. Het gebruik van technologieÃ«n zoals virtuele rondleidingen, online bezichtigingen en digitale contractondertekeningen werd de norm. Deze veranderingen hebben de vastgoedmarkt blijvend beÃ¯nvloed, aangezien de sector zich verder digitaliseerde en technologie een grotere rol ging spelen in transacties en beheer van vastgoed.

Woningmarkt

Ondanks de verzwakking van de commerciÃ«le vastgoedmarkt, zag de residentiÃ«le vastgoedmarkt in veel Europese landen een aanzienlijke stijging van de vraag. Vooral in landen als Duitsland, Nederland, Frankrijk en het Verenigd Koninkrijk was er een sterke stijging van de woningprijzen. De lage rentetarieven, die door centrale banken werden gehandhaafd om de economieÃ«n door de pandemie te loodsen, speelden hierbij een belangrijke rol. Tegelijkertijd zorgde de verschuiving naar thuiswerken ervoor dat steeds meer mensen behoefte kregen aan meer ruimte, zowel binnen hun woningen als in de omliggende gebieden. Dit leidde tot een verschuiving van de vraag van grote stedelijke gebieden naar buitenwijken en kleinere steden, die populairder werden door de wens naar meer betaalbare en ruimere woonomstandigheden.

Duurzaamheid

Een andere belangrijke ontwikkeling op de Europese vastgoedmarkt was de groeiende nadruk op duurzaamheid en de implementatie van de Europese Green Deal. De EU heeft ambitieuze doelstellingen gesteld om de uitstoot van broeikasgassen drastisch te verminderen, en de vastgoedsector speelt hierin een cruciale rol. Veel landen en steden, zoals Duitsland, Frankrijk en Nederland, stelden strengere eisen voor energie-efficiÃ«ntie en het verduurzamen van gebouwen. Dit

leidde tot een stijging van de vraag naar energiezuinige vastgoedontwikkelingen.

Daarnaast kwam er een toenemende vraag naar duurzame investeringen, met beleggers die steeds meer belang hechtten aan ESG-criteria (Environmental, Social and Governance). Vastgoedontwikkelaars begonnen in te spelen op deze trend door gebouwen te ontwerpen die zowel energiezuinig als technologisch geavanceerd waren en die speelden in op de wens van huurders en kopers om in een groenere en gezondere omgeving te wonen en werken.

Vastgoed in de Benelux

De vastgoedmarkten in de Benelux zijn relatief gezond en vertonen doorgaans minder volatiliteit dan in sommige andere Europese landen. De markten in bijvoorbeeld Zuid- of Oost-Europa zijn vaak gevoeliger voor schommelingen in de economie of politieke instabiliteit. In de Benelux zijn vastgoedprijzen wel gestegen, maar blijven ze binnen redelijke grenzen, wat de regio aantrekkelijk maakt voor beleggers die op zoek zijn naar een veilige investering.

De Benelux is ook een voorloper op het gebied van duurzaamheid in de vastgoedsector. De focus op energie-efficiÃ«ntie en groene initiatieven maakt de regio aantrekkelijk voor beleggers die gericht zijn op lange-termijnrendementen en milieuvriendelijk vastgoed. Steden zoals Amsterdam, Brussel en Luxemburg hebben ambitieuze duurzaamheidsdoelen, en vastgoedontwikkelaars spelen in op de groeiende vraag naar energiezuinige gebouwen. Deze trend sluit goed aan bij de bredere beweging van ESG-criteria in de vastgoedsector.

Hoewel de Europese vastgoedmarkt in het algemeen uitdagingen kent, blijven de Benelux-landen een interessante keuze voor vastgoedbeleggers dankzij hun stabiele economische en politieke situatie, strategische ligging, gezonde vastgoedmarkten, duurzame initiatieven en aantrekkelijke huurmarkten. De regio biedt zowel korte- als lange-termijnmogelijkheden, wat het een veilige en aantrekkelijke bestemming maakt voor vastgoedbeleggingen.

Han Dieperink, Chief Investment Officer

Disclaimer

Abonneer op deze nieuwsbrief via www.aureus.eu/nieuwsbrief

Voor tussentijdse updates, volg AurÃ©us op Linkedin