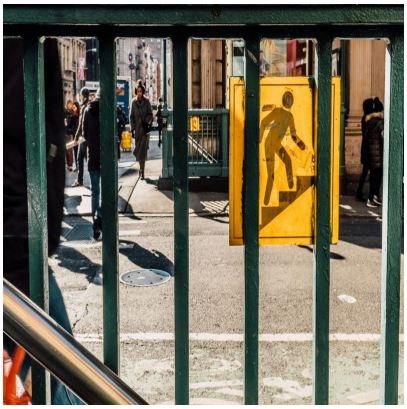
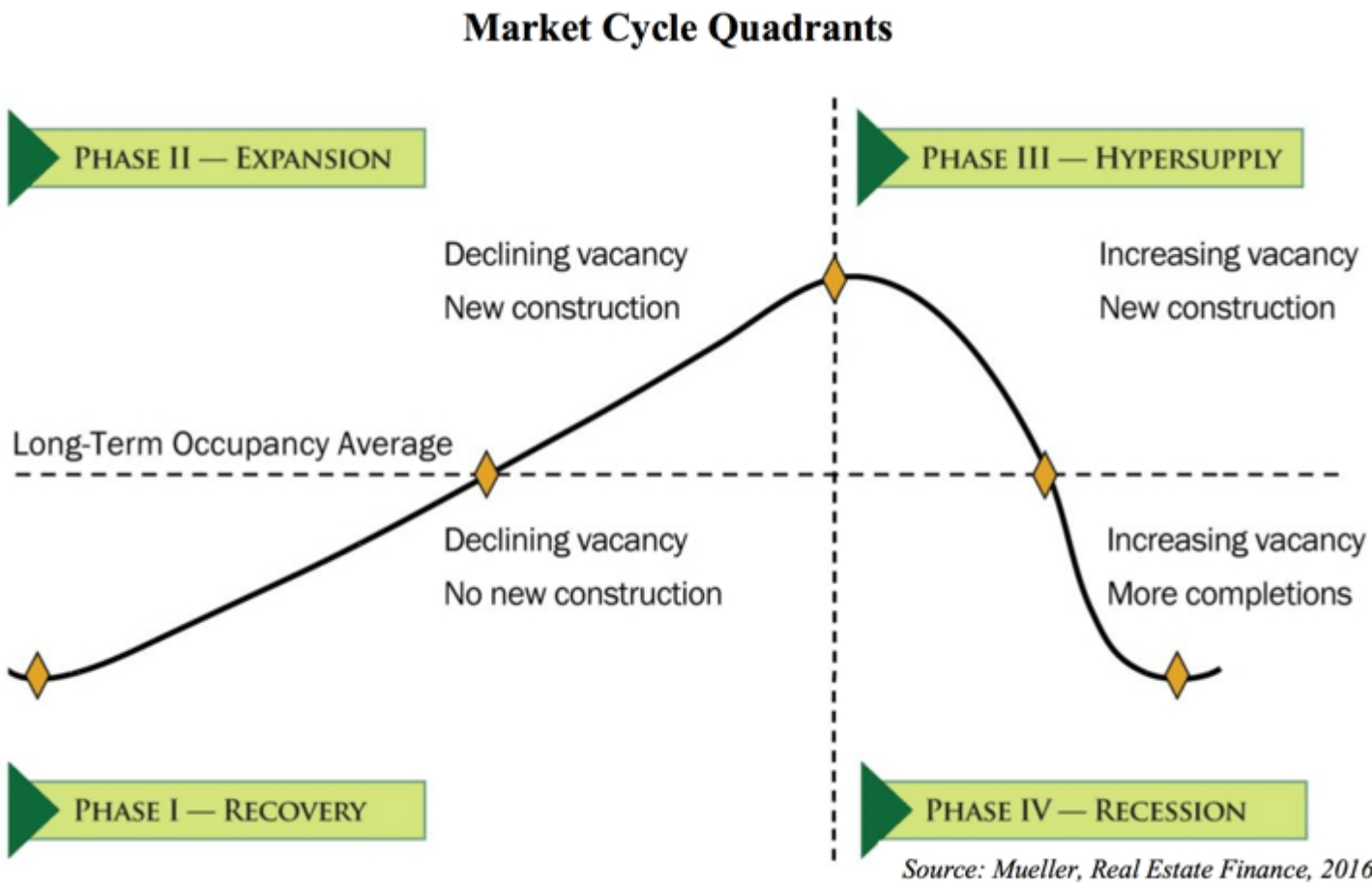


Nieuwe vastgoedcyclus

Beschrijving

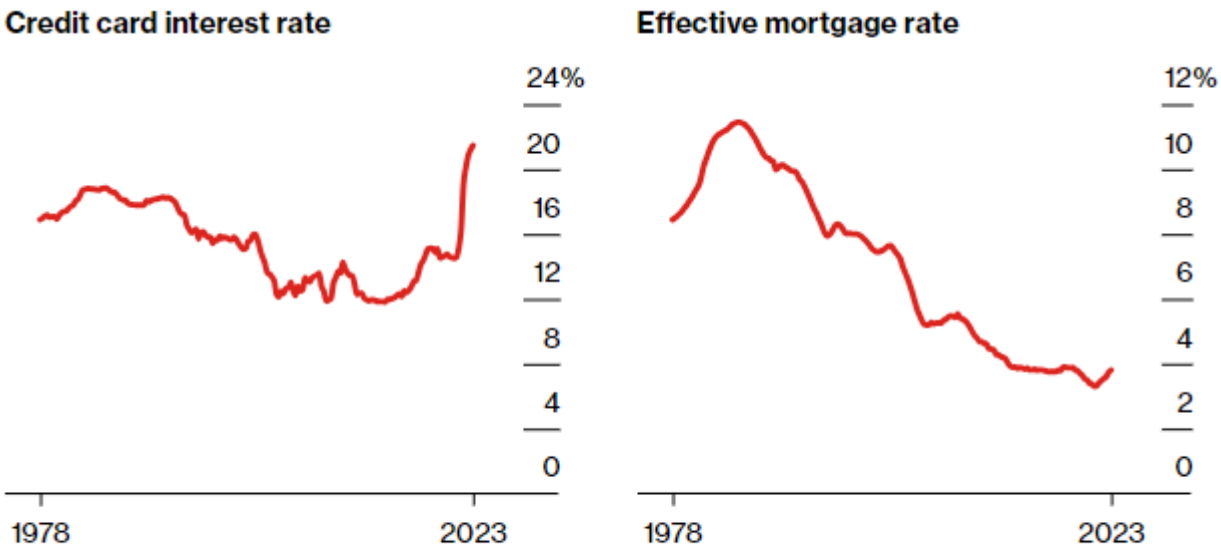
Einde periode van inactiviteit

Tussen het eind van de ene vastgoedcyclus en de start van een nieuwe cyclus zit normaal gesproken een periode van inactiviteit. Dat is het moment dat de markt zich aanpast aan de nieuwe realiteit. Dit keer worden transacties in gang gezet door Chinese investeerders. Door de problemen in de Chinese vastgoedmarkt, verkopen zij â?? vaak noodgedwongen â?? panden buiten China. Zowel in steden als Londen en San Francisco ging er daardoor meer dan 60 procent van de prijs af. Maar San Francisco begint al weer te profiteren van de opkomst van kunstmatige intelligentie. Veel van de startups op dit gebied verlangen dat personeel weer alle dagen op kantoor zit. Kantoorruimte is in San Francisco ook eenvoudig te vinden met meer dan 30 procent leegstand.



Nederland

Ook de verwachtingen voor Nederlands vastgoed zijn verbeterd, geholpen door de rentedaling van de afgelopen maanden. Met name buiten de stedelijke gebieden wordt er meer verkocht. Overigens werd de vertraging in Nederland ook veroorzaakt door de steeds langer wordende ruimtelijke ordeningsprocedures, waarbij bezwaarprocedures extra tijd kosten. Maar net als in de Verenigde Staten en grote delen van Europa is er hier sinds de Grote FinanciÃ«le Crisis onvoldoende gebouwd. Nu de rente in de komende maanden gaat dalen, komen er op de vastgoedmarkt nieuwe kopers. Zo beginnen nieuwe Nederlandse huurwoningen steeds gunstiger af te steken tegen de stijgende prijzen van bestaande woningen. Als dan de kredietverlening weer op gang komt, herstelt de vastgoedmarkt snel.

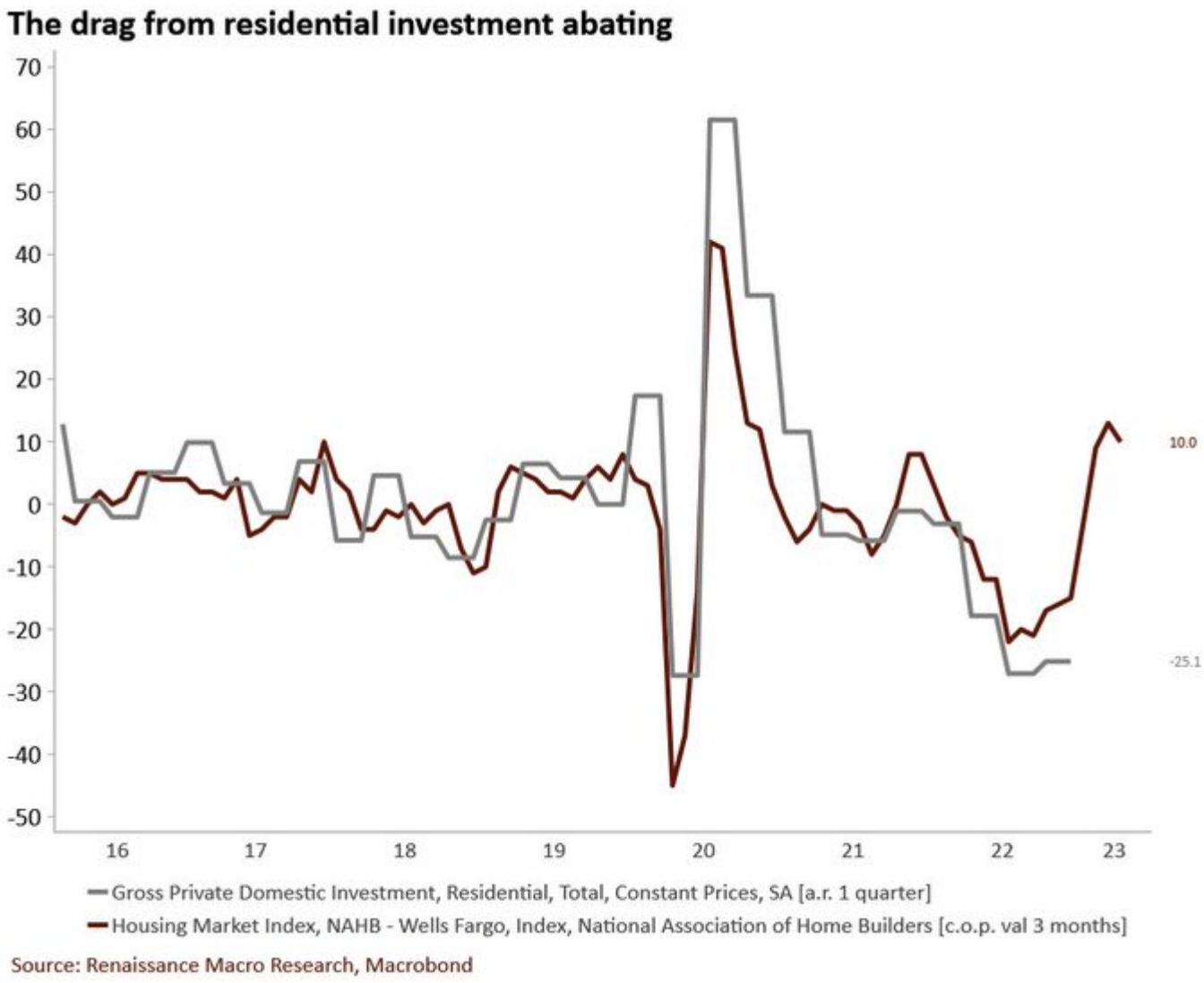


Source: Bureau of Economic Analysis, Federal Reserve

In tegenstelling tot bij creditcards is de effectieve hypotheekrente in de VS nauwelijk gestegen.

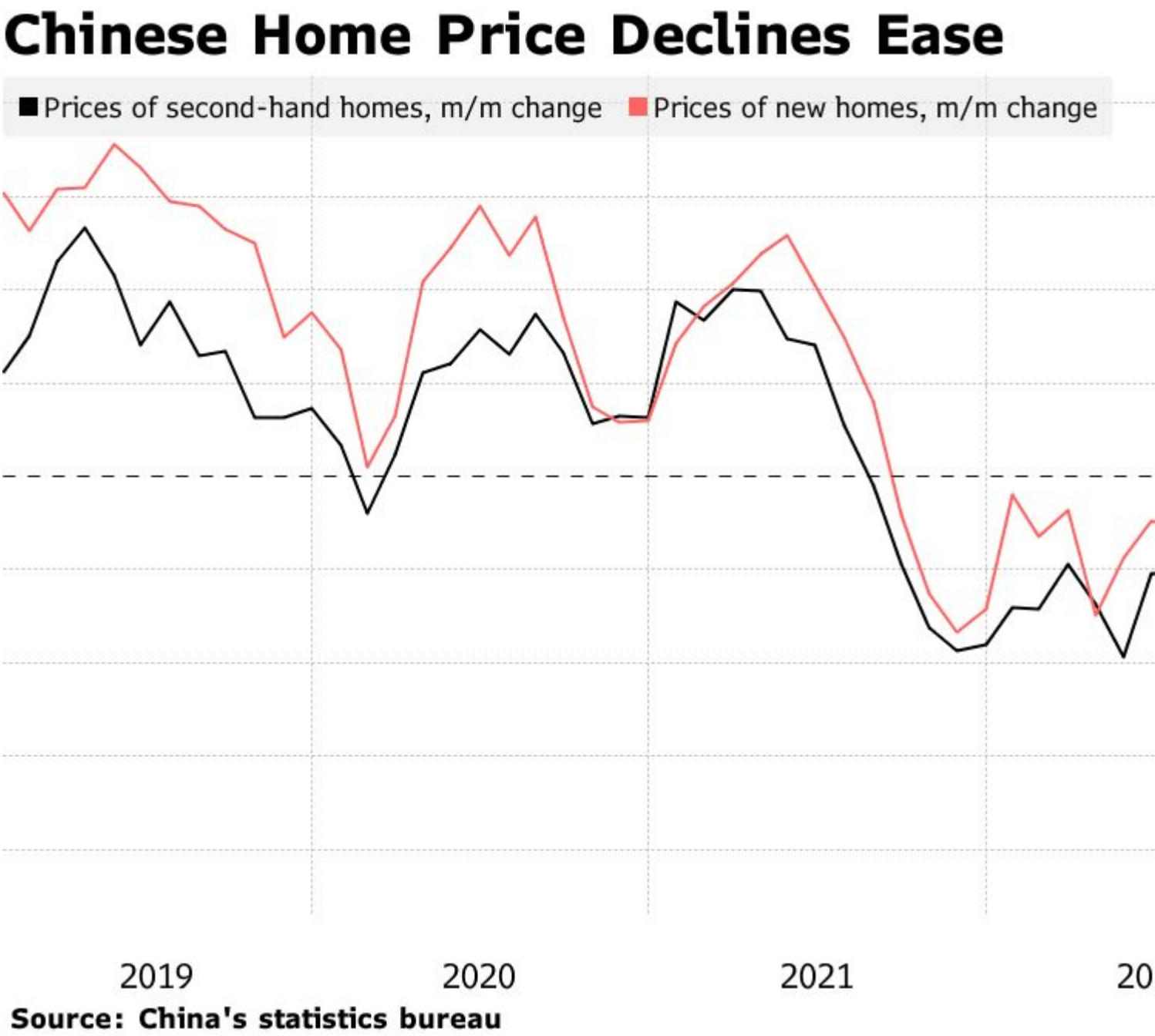
Amerikanen locked in

In de Amerikaanse huizenmarkt zitten veel eigenaren â??locked inâ??, omdat ze in het verleden hebben geprofiteerd van de historisch lage rente. Mede daardoor blijft de vraag het aanbod overtreffen. Dat zal nog wel even zo blijven. De meest recente National Association of Home Builders (NAHB)/Wells Fargo Housing Market Index (HMI), die het sentiment onder bouwers volgt, steeg in februari van 44 naar 48. Een waarde van 50 of hoger betekent dat meer bouwers goede vooruitzichten hebben voor nieuwbouw. Tegelijkertijd stegen de nieuwe bouwvergunningen voor eengezinswoningen licht in januari â?? de 12e opeenvolgende maandelijkse stijging â?? volgens de laatste gegevens van het U.S. Census Bureau en het U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD).



Commercieel vastgoed

Voorlopig is de timing van de renteverlagingen verder opgeschoven dan de markten aanvankelijk verwachtten. Toch is de vastgoedsector gezonder dan mensen denken. Terwijl Ã©Ã©n deel van de markt â?? kantoorgebouwen â?? de vraag heeft zien afnemen door de opkomst van werk op afstand, is er een reeks andere soorten vastgoed die deel uitmaken van de commerciÃ«le vastgoedsector. Commercieel vastgoed draait niet alleen om kantoorruimte, er is een breed spectrum aan vastgoedtypes en sommige doen het echt goed. Kantoren in de voorsteden doen het goed, net als klasse A-gebouwen, die schaars zijn. En er is vraag naar gebouwen die na 2010 zijn gebouwd. Energieneutraal met een station voor de deur is het ideaal.



China

Chinaâ??s vastgoedcrisis kwam halverwege 2021 in beeld toen de China Evergrande Group, op dat moment Chinaâ??s grootste vastgoedontwikkelaar, in gebreke begon te blijven. Hoewel deze ontwikkelingen op korte termijn nadelig waren voor de groei van China, werden daardoor wel slechte risicoâ??s geÃ«limineerd, een noodzakelijke stap voor het ontstaan van een duurzame vastgoedmarkt. Onlangs hebben de Chinese centrale bank, de financiÃ«le toezichthouder en het ministerie van Huisvesting en Plattelandsontwikkeling steun toegezegd voor gerichte en redelijke financiering van vastgoedbedrijven, in een poging om het beleid voor zowel vraag als aanbod te optimaliseren. Ook China lijkt na drie jaar rijp voor een herstel. Mogelijk zelfs een opvallen wereldwijd synchroon herstel in de vastgoedcyclus, allemaal geholpen door de rente.

Han Dieperink, Chief Investment Officer

Disclaimer