

Zo ziet de markt van investeringsvastgoed er dit jaar uit

26 februari 2024 14:09



Céline Janssens, Partner bij Stadim

Welke economische factoren hebben vandaag een impact op de markt van investeringsvastgoed? Waarom doet retailvastgoed het weer beter? En hoe zwaar weegt duurzaamheid bij investerings- en aankoopbeslissingen? Vastgoedeconoom Céline Janssens werpt haar licht op het huidige klimaat en de verwachte evoluties in de Belgische vastgoedmarkt. ‘Proptech en andere slimme gebouwtechnologieën kunnen vastgoed waardevaster maken.’

Céline Janssens (Partner bij Stadim): ‘Onze voorspelling? De vastgoedmarkt zal – net zoals in 2023 – de eerste zes maanden van het jaar een afwachtende houding aannemen. In de tweede helft van 2024 verwachten we dat de liquiditeit op de financiële markten zal terugkomen – wat de verwachtingen van kopers en verkopers dichterbij elkaar zal brengen – en dat zal grote, institutionele beleggers weer aantrekken. Gevolg? De vastgoedmotor komt opnieuw in beweging. Dat gebeurt wel in fases en die zullen een vertragingseffect creëren.’

‘De Europese Centrale Bank (ECB) zou de rentevoeten niet meer verhogen, en dat zou meer stabiliteit moeten brengen. Of de ECB de rentevoeten ook zal verlagen, dat moeten we afwachten. Want ook de inflatie moet in toom gehouden worden en de huidige geopolitieke situatie levert nog altijd veel onzekerheid op.’

Welke andere economische indicatoren hebben een invloed op het potentiële rendement van vastgoedinvesteringen?

Céline Janssens: ‘De inflatie, de rentevoeten, de koopkracht en de bouwkosten – hoe hard zullen die nog stijgen of dalen? De inflatie zat in oktober 2022 bijvoorbeeld boven de 12 procent maar zakte in december 2023 terug naar 1,3 procent en we verwachten dat ze de komende vier jaar stabiel zal blijven rond de 2 procent.’

‘En dan is er nog de reële rente, het verschil tussen de langetermijnrente en de verwachte inflatie. Die zit op het hoogste niveau in tien jaar, maar ligt nog altijd laag vergeleken met vroegere crisissen - toen liep de reële rente op tot meer dan 8 procent. Ook de evolutie van het bankenbeleid speelt een rol. Hoe groot moet bijvoorbeeld het aandeel eigen vermogen zijn om een lening te krijgen voor een vastgoedaankoop? Of wat is de duurtijd van de leningen? Financiële instellingen zullen voornamelijk investeren in groene gebouwen met lage energietransmissie en lage CO₂-uitstoot. Alle andere investeringen krijgen veel hogere rentevoeten. Of ze worden gewoon niet meer gefinancierd. Al die elementen maken een complexe cocktail. En daar moeten investeerders aan denken vooraleer ze een beslissing nemen over vastgoed.’

Welk type investeringsvastgoed ligt goed in de markt?

“Een markt die het al een tijdje erg moeilijk heeft – en we denken dat dat dit jaar niet anders zal zijn – is die van de kantoorgebouwen.” Céline Janssens, Partner bij Stadim

Céline Janssens: ‘Elke activacategorie heeft zijn eigen opportuniteiten. Algemeen bekeken is retail aan een revival bezig. Corona heeft een turbo geplaatst op onlineverkopen, maar we zien sinds vorig jaar dat mensen weer de weg naar de winkels hebben teruggevonden. Winkels met een onlineshop die ook service en beleving bieden op een fysieke locatie doen het erg goed. Dergelijke handelszaken in grote binnenstedelijke winkelstraten en in belangrijke shoppingcentra scoren prima op vlak van bezetting, huurinkomsten en transacties. Baanwinkels en supermarkten deden het vorig jaar nog altijd zeer goed, maar wel ietsje minder dan in 2022, wat dan ook een topjaar was. Ze doen het nog altijd beter dan het gemiddelde van het voorbije decennium. Ook ander professioneel vastgoed, waaronder logistiek en opslagruimtes, vindt makkelijk huurders.’

‘In het residentiële vastgoed is er een groot tekort aan – en dus ook een grote marktvraag naar – studentenhuisvesting, alsook residentiële woningen en flats. Ook gemengde projecten die wonen, werken en ontspannen combineren op één site zijn erg in trek.’

Wat zijn in 2024 de grootste risico's voor investeerders?

Céline Janssens: ‘Een markt die het al een tijdje erg moeilijk heeft – en we denken dat dat dit jaar niet anders zal zijn – is die van de kantoorgebouwen. Bovendien voelt die markt sterk de impact van duurzaamheid. We zien een erg grote kloof tussen toekomstbestendige kantoren die aangepast zijn aan het nieuwe werken en verouderde gebouwen op minder vlot bereikbare plekken die extra investeringen vragen. Zowel bij grote als bij kleine projecten zijn er lange onderhandelingsprocedures. Investeerders hebben veel tijd nodig om de impact van bepaalde elementen in te schatten op potentiële huurinkomsten en verhuurzekerheid.’

Hoe belangrijk is duurzaamheid bij vastgoedinvesteringen?

Céline Janssens: ‘Twee jaar geleden werd er vooral gesproken over duurzaamheid, vandaag en morgen is het een onmisbare parameter bij vastgoedinvesteringen. Huurders hechten er steeds meer belang aan. Hun energierekening is lager en ze zijn dan ook vaker bereid om meer huur te betalen voor een duurzame woon- of werkplek. Bedrijven verhogen met een duurzaam gebouw hun werkgeversaantrekkelijkheid en hun reputatie bij klanten. En ze verlagen er hun ecologische voetafdruk mee. Dat zal, met de nieuwe EPC-verplichtingen en duurzaamheidsregels, alleen nog maar belangrijker worden.’

“Duurzaamheid is cruciaal bij vastgoedinvesteringen. Dat geldt voor professioneel én voor residentieel vastgoed.” Céline Janssens, Partner bij Stadim

‘Maar het gaat niet alleen over energie. Een duurzaam gebouw is ook vlot bereikbaar met diverse vervoersmodi. Het is polyvalent en kan flexibel aangepast worden. En de focus ligt op circulariteit, waarbij bepaalde elementen na gebruik een tweede leven kunnen krijgen. Investeringen in een warmtepomp of zonnepanelen doen de waarde stijgen.’

‘Ook sociale aspecten tellen mee. Dan kijken we naar de positieve impact op de gezondheid en het welzijn van de gebruikers van een gebouw. Denk aan thermisch comfort, natuurlijke lichtinval, zicht op groen. Het gaat ook over fitness, ontspannings- of ontmoetingsruimtes, toegankelijkheid voor andersvaliden, enzovoort. Met andere woorden: duurzaamheid is cruciaal bij vastgoedinvesteringen. Dat geldt voor professioneel én voor residentieel vastgoed.’

Slimme sensoren, data en automatisering kunnen gebouwen ook duurzamer en energie-efficiënter maken: welke impact heeft technologie op de waarde van vastgoed?

Céline Janssens: ‘Hoe meer technologie in een gebouw en hoe meer data het capteert en analyseert, hoe duurzamer het gebruik wordt. Denk aan lichten die uitgaan zodra je een ruimte verlaat, *load balancing* bij laadpalen, enzovoort. Dergelijke innovaties maken een gebouw vooral aantrekkelijker voor huurders en gebruikers. Ik durf niet te zeggen dat ze de waarde van het vastgoed verhogen. Maar ze maken het waardevaster. Proptech biedt op korte termijn nauwelijks return-on-investment, maar op de lange termijn behouden slimme gebouwen wél hun aantrekkingskracht én waarde. Zeker als je denkt aan recente wetgeving als de Energy Performance of Buildings Directive (EPBD), die begin 2024 van kracht wordt. Duurzaamheidsdata wordt steeds belangrijker en slimme gebouwen hebben nu al een streepje voor.’

“Let op voor investeringen in projecten in mede-eigendom of waarbij een exploitant medebeslissingsrecht heeft.” Céline Janssens, Partner bij Stadim

Hebt u nog een specifieke aanbeveling voor beleggers die overwegen om in te stappen in investeringsvastgoed?

Céline Janssens: ‘Let op voor investeringen in projecten in mede-eigendom, of projecten waarbij een exploitant medebeslissingsrecht heeft. Dat beperkt uw vrijheid. De komende jaren zullen duurzaamheidscriteria voor professioneel en residentieel vastgoed alleen maar strikter worden. En dat vereist wellicht bijkomende investeringen. Als die kosten gedragen moeten worden door meerdere eigenaars, lopen gesprekken en beslissingen vaak moeilijker. In het ergste geval ziet u daardoor huurders vertrekken. Dat creëert dan weer een vicieuze cirkel die gebouwen minder aantrekkelijk en minder rendabel maakt. Dat geldt zowel voor flatgebouwen die werken met een vereniging van mede-eigenaars, als voor serviceflats, studentenkoten en zelfs voor hotels, waarbij kamers individueel verkocht worden.’