

PERSBERICHT

CMS DeBacker BVBA
Terhulpesteenweg 178
1170 Brussel
België

Jérémy Vanderest
PR & Communications Officer

T +32 2 674 85 61
E jeremy.vanderest@cms-db.com

cms.law

Datum	24 oktober 2016
Pagina	1 van 3
Onderwerp	CMS European Deal Point Study 2016

CMS European Real Estate Deal Point Study 2016:

Verkopersvriendelijke contracten op recordniveaus in Europa

- *Sterke vraag naar kantoor- en winkelruimte*
- *Meer contracten worden gesloten met aansprakelijkheidsbeperkingen en met kortere contractuele vervaltermijnen voor verkopers*
- *Meer nationale investeerders in de Europese vastgoedmarkt*

Brussel – De Europese vastgoedmarkt blijft verkopersvriendelijk. Een aanhoudende grote vraag naar vastgoed in combinatie met historisch lage rentepercentages heeft ervoor gezorgd dat de onderhandelingspositie van verkopers van onroerende zaken in Europa in 2015 sterker is geworden. Dat is de voornaamste conclusie uit CMS European Real Estate Deal Point Study 2016, waarin de Europese vastgoed-transactiemarkt werd onderzocht. Het internationaal advocatenkantoor CMS onderzocht en beoordeelde in het onderzoek ongeveer 1.000 vastgoedtransacties waarover het kantoor adviseerde. De informatie werd in 14 landen verzameld in de periode van begin 2010 tot eind 2015.

"De studie geeft een gedetailleerd en uitgebreid overzicht van de recente ontwikkelingen in de vastgoedmarkt en is erop gericht de verkopers en kopers te ondersteunen in hun voorbereiding op de contractonderhandelingen" zegt Bruno Duquesne, hoofd van het vastgoed-team van CMS in België.

Toegenomen vraag naar vastgoed in Europese agglomeraties

Het aandeel van de verkoop van kantoorruimten nam in 2015 verder toe: met een stijging van 4 procentpunten in de afgelopen twee jaar kwam het aandeel op 42% van alle transacties die zijn geëvalueerd. Ook het aandeel van winkelruimten is elk jaar toegenomen, van 13% naar 19%. De voornaamste redenen voor deze ontwikkeling waren hoge niveaus van binnenlandse bestedingen en consumentenvertrouwen in een aantal Europese landen. Er was vooral vraag naar winkelcentra, *retail parks*, en *urban department stores*. Alleen logistiek vastgoed liet een daling in de verkopen zien, het aandeel daalde van 18% naar 11% in 2015, hoewel het niveau daarmee nog steeds ruim boven de niveaus van de periode 2010 tot 2013 blijft. Ter vergelijking, het aandeel woningtransacties was in 2015 ongeveer even hoog als in de jaren daarvoor, 17%.

"De studie wijst op een aantal verschillen tussen de Europese regio's met betrekking tot de verschillende activaklassen: terwijl kantoren bovenaan de lijst van de marktaandeelen in de Duitstalige landen staan met 42% van de transacties, is logistiek de koploper op het gebied van transacties in

Oost-Europese landen met 39%; in West Europese landen, nemen kantoren 39% van de aandelenmarkt voor hun rekening, retail 24% en logistiek 15%” zegt Pierre-Axel Chabot, partner binnen het vastgoed-team van CMS in België.

Het aantal transacties met betrekking tot privé-eigendommen is elk jaar toegenomen. Terwijl deze transacties in 2014 70% vormden van alle geëvalueerde vastgoedtransacties, werd in 2015 het niveau van 78% gehaald. Een reden voor deze stijging is de toegenomen vraag naar strategisch vastgoed, dat vaak op individuele basis wordt verkocht – zelfs wanneer het deel uitmaakt van een vastgoedportfolio.

Vastgoedcontracten in voordeel van verkopers

In 65% van de gevallen waren verkopers in 2015 in de positie dat zij in vastgoedcontracten een aansprakelijkheidsbeperking konden onderhandelen. In 2010 was het aantal deals waarin een maximale aansprakelijkheid werd overeengekomen slechts 25%. Ook nam het aandeel van transacties met verkopersvriendelijke clausules zoals een drempel of minimale hoogte voor garantieaanspraken van de koper (*de minimis*- en *basket*-clausules) toe. Daarnaast werden in 2015 meer overeenkomsten gesloten met kortere verjaringstermijnen ten aanzien van garanties. Deze resultaten illustreren dat vastgoedcontracten in 2015 in het voordeel van verkopers werden gesloten.

Meer investeringen door nationale kopers

Nationale kopers speelden in 2015 weer een grotere rol in de Europese vastgoedmarkt. Terwijl in 2014 nog meer investeringen werden gedaan door buitenlandse kopers (53%) dan door binnenlandse kopers (47%), was deze situatie vorig jaar omgedraaid. In 2015 hadden nationale investeerders een aandeel van 53% binnen het totaal van kopers in Europa, terwijl buitenlandse investeerders een aandeel hadden van 47%.

– EINDE –

Contact:

Jérémy Vanderest,
PR & Communications Officer
T +32 2 674 85 61
E jeremy.vanderest@cms-db.com

NOOT VOOR DE REDACTIE

CMS in België en Luxemburg

CMS telt drie vestigingen in België en Luxemburg. Onze teams gevestigd in Brussel, Antwerpen en Luxemburg bestaan uit ongeveer 100 advocaten waarvan 24 partners. Het kantoor verleent juridische en fiscale advies en bijstand aan cliënten in België, Luxemburg en overal ter wereld. Het kantoor is oprichtend lid van CMS, een Europese organisatie van advocatenkantoren. Ga voor meer informatie naar: cms.law

CMS

CMS werd opgericht in 1999 en is één van de 10 grootste full-service kantoren op basis van het aantal advocaten (Am Law 2015 Global 100). Met haar 61 kantoren in 35 landen wereldwijd en meer dan 3.200 advocaten beschikt CMS over een langlopende ervaring als raadsman voor bedrijven, zowel op nationaal als internationaal vlak. CMS werkt voor een groot aantal bedrijven uit de Fortune 500 en de FT European 500, en voor de meerderheid van de bedrijven uit de DAX 30. In 2015 had het kantoor een totale omzet van 1,01 miljard euro.

CMS heeft ervaring in 19 praktijken en sectoren, waaronder vennootschapsrecht/fusies en overnames, energie, beleggingsfondsen, gezondheidsrecht, TMT, fiscaliteit, bankwezen en financiën, handelsrecht, mededinging, beslechting van geschillen, sociaal recht en pensioenen, intellectuele eigendom en vastgoed- en bouwrecht.

Ga voor meer informatie naar cms.law

CMS- en partnerkantoren: Aberdeen, Algiers, Amsterdam, Antwerpen, Barcelona, Beijing, Belgrado, Berlijn, Bratislava, Bristol, Brussel, Boekarest, Boedapest, Casablanca, Keulen, Dubai, Düsseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Genève, Glasgow, Hamburg, Hong Kong, Istanboel, Kiev, Leipzig, Lissabon, Ljubljana, Londen, Luxemburg, Lyon, Madrid, Mexico City, Milaan, Moskou, München, Muscat, Parijs, Podgorica, Praag, Rio de Janeiro, Rome, Sarajevo, Sevilla, Shanghai, Sofia, Straatsburg, Stuttgart, Teheran, Tirana, Utrecht, Wenen, Warschau, Zagreb en Zürich.