

PRESS RELEASE

Date	8 Oktober 2018
Pages	3
Subject	CMS European Real Estate Deal Point Study 2018

CMS Belgium

Chaussée de La Hulpe 178
1170 Brussel
België

Aurore Roelandt
Business Development Manager

Tel: +32 2 674 85 61
Email: Aurore.Roelandt@cms-db.com

www.cms.law

CMS European Real Estate Deal Point Study 2018

Vastgoedbeleggingen bereiken recordhoogten in verkopersmarkt

- *Excessieve vraag drijft prijzen kantoorruimten op*
- *Investerders kijken naar speciale objecten voor hogere rendementen*
- *Sterk economisch klimaat voedt de positieve vooruitzichten voor vastgoedinvesteringen*

Brussel - Goede economische omstandigheden dragen bij aan de aanhoudende sterke groei in de Europese vastgoedmarkt. Beleggingen bereikten in 2017 bijna een record met een totaalbedrag van 234 miljard euro, een stijging van 7% ten opzichte van het jaar ervoor. Met name de positieve ontwikkeling van de arbeidsmarkt en de gunstige stemming onder consumenten leidden tot het vertrouwen van beleggers. Onberekenbare factoren zoals de in de lucht hangende Brexit, handelsoorlogen en mogelijke rentestijgingen hadden daarentegen nauwelijks impact.

Tegen de achtergrond van de bovenmatige vraag op de vastgoedbeleggingsmarkt en het aanhoudende gebrek aan alternatieve beleggingsmogelijkheden, hadden verkopers opnieuw een sterke onderhandelingspositie. Een positie die zij als instrument wisten in te zetten bij het overeenkomen van verkopervriendelijke bepalingen in de koopovereenkomsten. Kantoorruimte bleef de activacategorie die de markt aanvoert. Historisch lage rendementen leidden echter tot toegenomen investerdersactiviteit in alternatieve activacategorieën.

Deze bevindingen staan in het rapport **CMS European Real Estate Deal Point Study 2018**. Internationaal advocatenkantoor CMS heeft de koopovereenkomsten geanalyseerd van meer dan 1.350 transacties op de Europese vastgoedbeleggingsmarkt, transacties die zij in veertien landen tussen begin 2010 en eind 2017 heeft begeleid.

“In deze vierde editie van onze Deal Point Study zien we een Europese vastgoedmarkt die hoge niveaus aan beleggingsactiviteit blijft aantrekken”, zegt Volker Zerr, partner binnen het Real Estate & Public-team van CMS in Duitsland. “Hoge en stijgende prijzen wijzen altijd op een verkopersmarkt, en onze gedetailleerde analyse van koopovereenkomsten onderschrijft

CMS Legal Services EEIG (CMS EEIG) is a European Economic Interest Grouping that coordinates an organisation of independent law firms. CMS EEIG provides no client services. Such services are solely provided by CMS EEIG's member firms in their respective jurisdictions. CMS EEIG and each of its member firms are separate and legally distinct entities, and no such entity has any authority to bind any other. CMS EEIG and each member firm are liable only for their own acts or omissions and not those of each other. The brand name "CMS" and the term "firm" are used to refer to some or all of the member firms or their offices.

CMS locations: Aberdeen, Algiers, Amsterdam, Antwerp, Barcelona, Beijing, Belgrade, Berlin, Bogotá, Bratislava, Bristol, Brussels, Bucharest, Budapest, Casablanca, Cologne, Dubai, Duesseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Funchal, Geneva, Glasgow, Hamburg, Hong Kong, Istanbul, Kyiv, Leipzig, Lima, Lisbon, Ljubljana, London, Luanda, Luxembourg, Lyon, Madrid, Manchester, Mexico City, Milan, Monaco, Moscow, Munich, Muscat, Paris, Podgorica, Poznan, Prague, Reading, Rio de Janeiro, Riyadh, Rome, Santiago de Chile, Sarajevo, Seville, Shanghai, Sheffield, Singapore, Sofia, Strasbourg, Stuttgart, Tirana, Utrecht, Vienna, Warsaw, Zagreb and Zurich.

hoe verkopers hun sterke onderhandelingsposities om wisten te zetten in contractueel voordeel.”

Stijgende vraag naar speciale objecten

Kantoorruimte was opnieuw de sterkste vermogenscategorie in 2017, met een aandeel van 40% van de transacties. Echter, omdat de excessieve vraag sterke prijsstijgingen en neergaande rendementen op kantoorruimte heeft veroorzaakt, zijn investeerders op zoek gegaan naar speciale objecten – waaronder hotels, zogenoemde *serviced apartments*, studentenhuysvesting en verzorgingstehuizen – die hogere rendementen beloven. Met 14% van de transacties in de markt was 2017 opnieuw een goed jaar voor deze alternatieve activa, een categorie die in de laatste jaren meer en meer gewicht heeft gekregen.

De vraag naar logistiek vastgoed is ook aanzienlijk gestegen in 2017: het marktaandeel steeg van 4% naar 14%. Een belangrijke oorzaak hiervan is de aanhoudende groei van e-commerce, omdat daardoor de vraag naar magazijn- en distributieruimte toenam.

“Deze toegenomen vraag was in het bijzonder interessant voor projectontwikkelaars en waardetoevoegende investeerders, die in 2017 erg actief waren op het gebied van logistiek vastgoed”, zegt Dirk Rodewoldt, hoofd van het Real Estate & Construction-team bij CMS.

Verkopersmarkt is terug te zien in contractuele trends

Verkopers hadden in 2017 opnieuw een sterke onderhandelingspositie. Dit blijkt vooral uit de toename van het aantal verkopervriendelijke aansprakelijkheidsbepalingen. Meer dan de helft van de onderzochte koopovereenkomsten (56%) bevat *de minimis*-clausules die aansprakelijkheid beperken. *Basket*-clausules die ook aansprakelijkheid beperken, werden in 2017 voor het eerst in de helft van de transacties overeengekomen (in 2010 bevatte slechts 14% van de onderzochte overeenkomsten een basket-clausule). Met 66% bereikten ook *caps*, die een contractuele maximale aansprakelijkheid van de verkoper vastleggen, in 2017 hun hoogste niveau in de onderzochte periode. Dat het een verkopersmarkt is, blijkt ook uit de groei van het aandeel van korte verjaringstermijnen van maximaal zes tot achttien maanden.

In ruim de helft van de overeenkomsten uit 2017 – net zoals in de twee jaren ervoor (respectievelijk 52% en 53%) – werden geen contractuele afspraken gemaakt om er zeker van te zijn dat de koper aan diens financiële verplichtingen zou voldoen. Verkopers lijken er op te vertrouwen dat kopers kunnen betalen. In 2013 en 2014 lag dit percentage nog een stuk lager: respectievelijk 39% en 44%. Een relevante factor bij deze ontwikkeling is het hoge aantal financieel sterke institutionele beleggers aan koperszijde.

Toename buitenlandse investeringen

Vooraf door de hoge mate van activiteit van investeerders uit het Verre Oosten waren er in 2017 meer buitenlandse dan binnenlandse beleggers. Tot nu toe is dit in de onderzochte periode pas één keer eerder het geval geweest: in 2014 waren internationale investeerders de kopende partij in 53% van alle transacties. Nationale beleggers hadden juist de overhand in 2015 (53%) en 2016 (66%). In 2017 namen internationale investeerders dit stokje weer over met 51%.

- EIND -

Contact:

Aurore Roelandt
Business Development Manager
Tel: +32 2 674 85 61
Email: Aurore.Roelandt@cms-db.com

Notes to editors:

About CMS

Founded in 1999, CMS is a full-service top 10 international law firm, based on the number of lawyers (Am Law 2016 Global 100). With more than 70 offices in over 40 countries across the world and employing more than 4,500 lawyers, CMS has longstanding expertise both in advising in its local jurisdictions and across borders. From major multinationals and mid-caps to enterprising start-ups, CMS provides the technical rigour, strategic excellence and long-term partnership to keep each client ahead whatever its chosen markets. Revenues totalled EUR 1,3bn in 2017.

CMS provides a wide range of expertise across 19 expert practice and sector areas, including Corporate/M&A, Energy, Funds, Lifesciences, TMC, Tax, Banking and Finance, Commercial, Competition & EU, Dispute Resolution, Employment & Pensions, Intellectual Property and Real Estate & Construction.

For more information, please visit cms.law