

Kaufpreisverzinsungen bei Immobilienkäufen stabil in Kanada

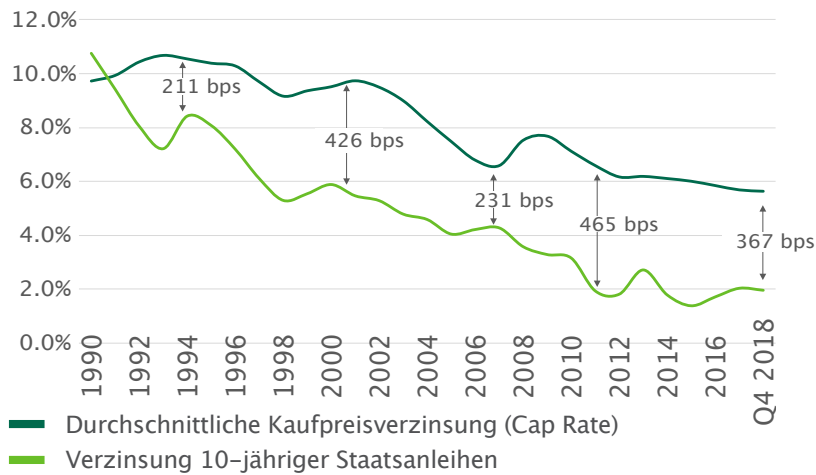
Laut der jüngsten Quartalsstudie des Immobilienmaklerbüros CBRE blieben ein Großteil der Kaufpreisverzinsungsraten in kanadischen Großstädten im letzten Quartal 2018 gegenüber dem Vor-Quartal unverändert bzw. weiterhin leicht rückläufig:

Kaufpreisverzinsung (Cap Rate) – Kanada nach Anlageklassen (Q4 2018 und Trend zu Q3)

Innenstadt-Büro		△Q/Q	Büros – außerhalb der Innenstadt		△Q/Q
Klasse AA	4.81%	◄	Klasse A	6.33%	▲
Klasse A	5.63%	◄	Klasse B	7.16%	◄
Klasse B	6.50%	◄			
Logistik			Wohnungen		
Klasse A	5.17%	▼	Hochhäuser A	3.91%	▲
Klasse B	6.16%	▼	Hochhäuser Klasse B	4.45%	▼
			Niedrigbauten Klasse A	4.42%	▼
Einzelhandel			Niedrigbauten Klasse B	4.92%	▼
Über-Regionales Zentrum	5.23%	◄			
Power-Center	6.19%	▲	Hotel		
Nachbarschaftsläden	6.25%	▲	Innenstadt	7.08%	▼
Ladenzeilen mit Anker	5.78%	▼	Außerhalb der Innen- stadt	8.20%	▼
Ladenzeilen ohne Anker	6.73%	◄	Focused Service	7.92%	▼
Urbane Straßenzeilen	5.34%	◄			
High Street – 1A Lagen	3.81%	◄			

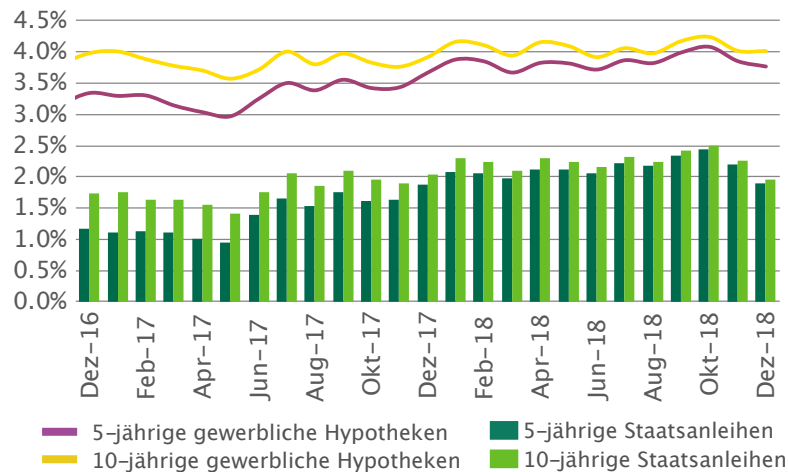
Dabei blieb der Abstand zwischen den Kaufpreisverzinsungsraten und der Rendite zehnjähriger Staatsanleihen historisch gesehen mit 367 Basispunkten auf relativ hohem Niveau:

Entwicklung der Staatsanleihenverzinsung zur Kaufpreisverzinsung (Cap Rate) – Kanada



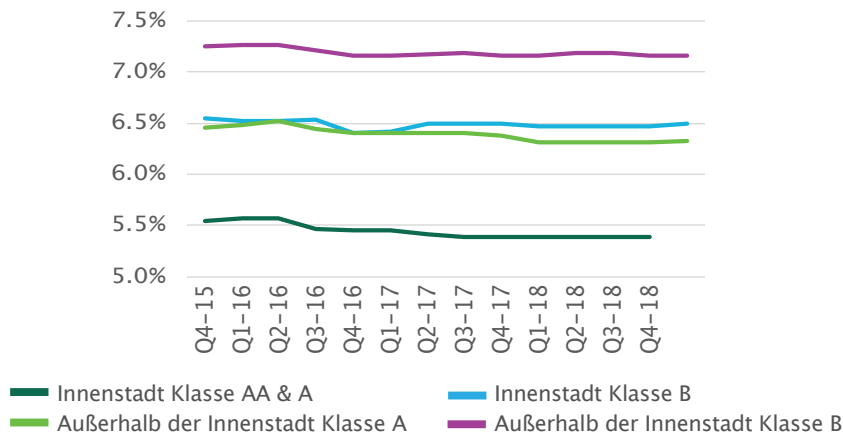
Auch die langfristigen Hypothekenzinsen haben sich über die letzten zwei Jahre kaum verändert:

Entwicklung der Staatsanleihenverzinsung zu den Hypothekenzinsen – Kanada



Im Bürosektor gab es kaum Bewegung, wobei die Raten in den Großstädten Kanadas durchaus unterschiedlich ausfallen:

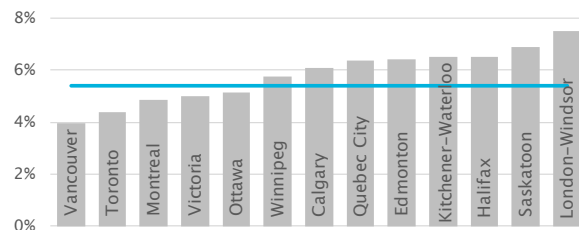
Entwicklung der Büro-Kaufpreisverzinsung (Cap Rate) – Kanada



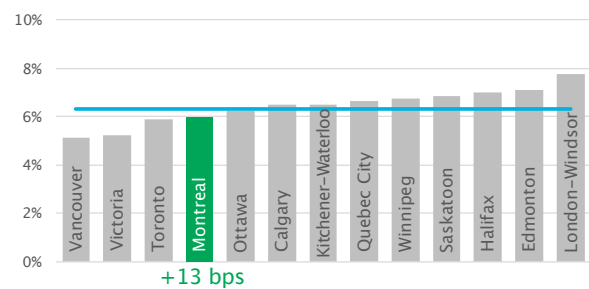
Kaufpreisverzinsung (Cap Rate) von Büroimmobilien nach Städten

■ Kaufpreisverzinsung (Cap Rate) — Landesdurchschnitt ■ ΔVeränderung zu Q3

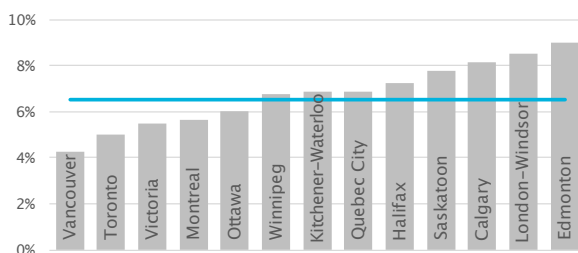
Innenstadt Klasse AA & A



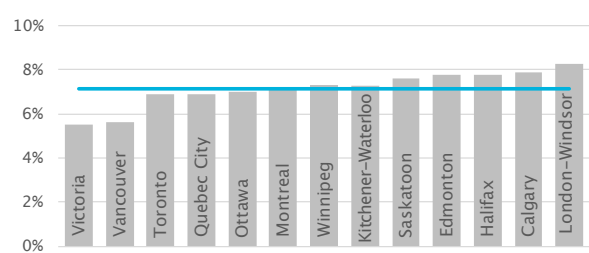
Außerhalb der Innenstadt Klasse A



Innenstadt Klasse B

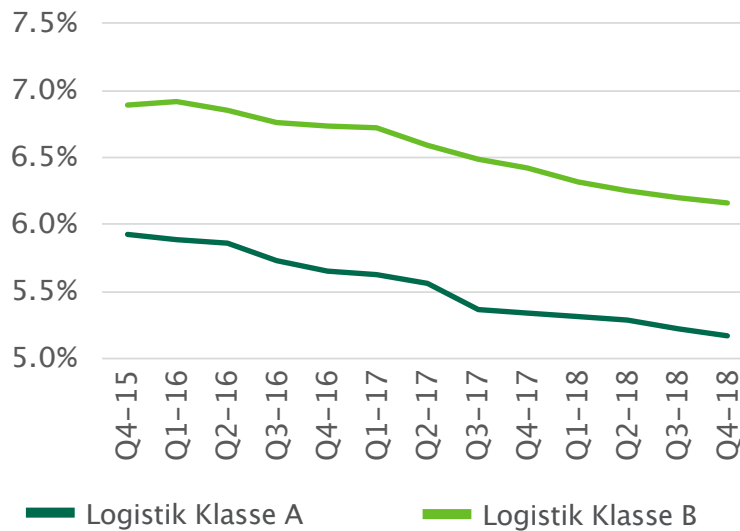


Außerhalb der Innenstadt Klasse B

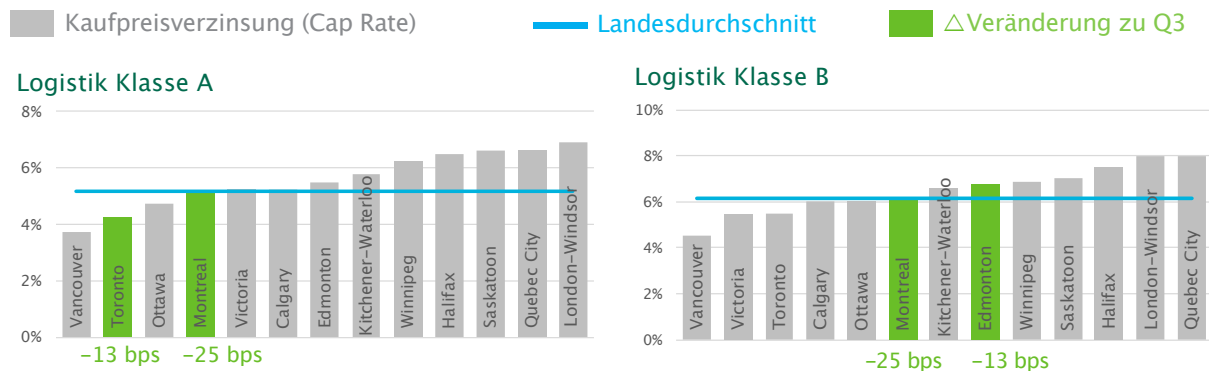


Aufgrund des geringen Angebots sanken die Kaufpreisverzinsungsraten für kanadische Industrieimmobilien hingegen dramatisch:

Entwicklung der Logistik-Kaufpreisverzinsung (Cap Rate) – Kanada

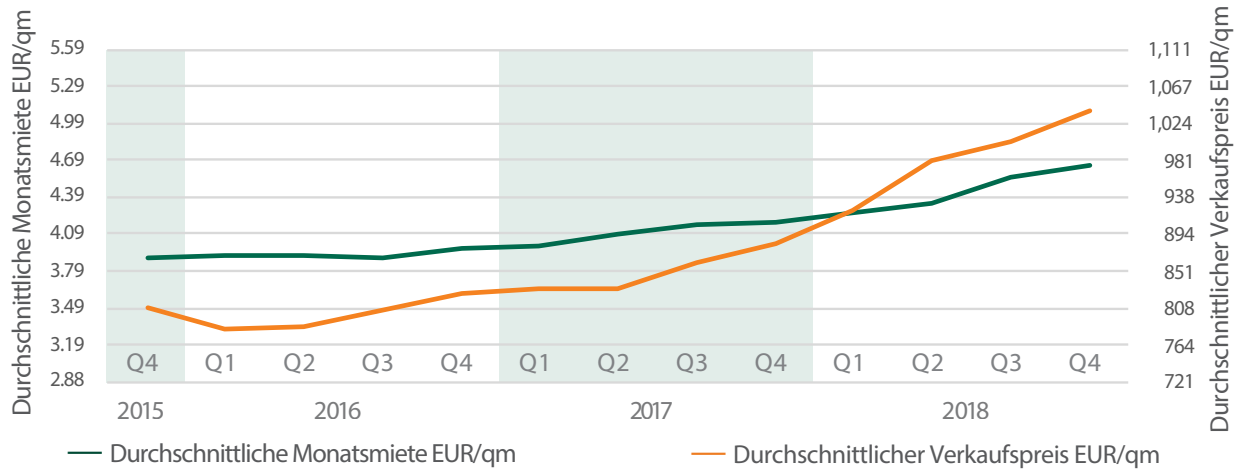


Kaufpreisverzinsung (Cap Rate) von Logistikimmobilien nach Städten



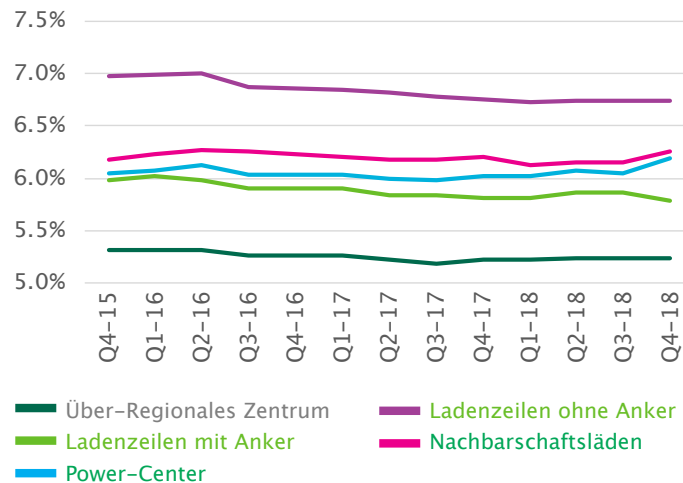
Die gleichzeitig stark gestiegenen Nettomieten wirkten sich auch erheblich auf die Kaufpreise aus:

Logistik-Immobilien: Durchschnittliche Miete zu Verkaufspreis



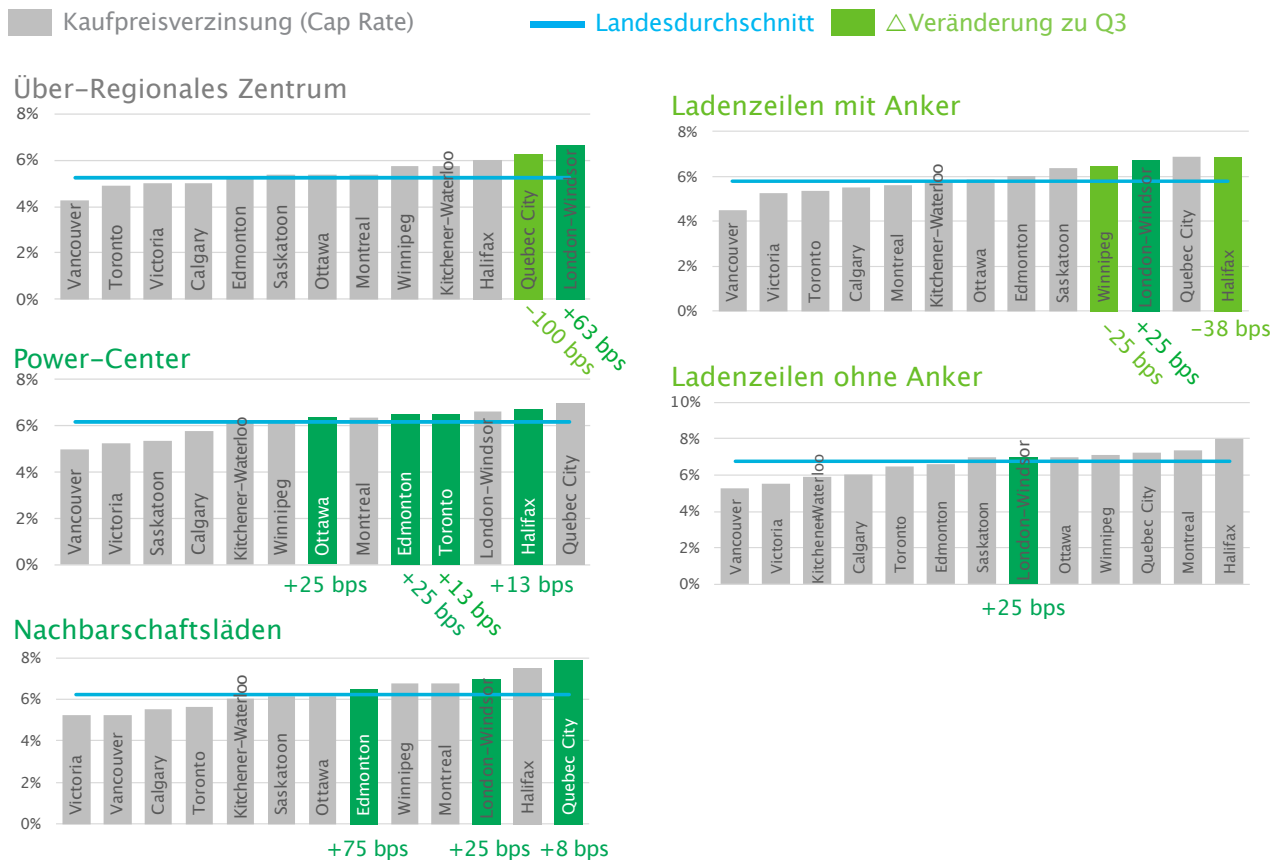
Der Einzelhandelsmarkt ist nach wie vor in Bewegung, angetrieben durch die Veränderungen der Internet-Vertriebskanäle:

Entwicklung der Einzelhandels-Kaufpreisverzinsung (Cap Rate) - Kanada



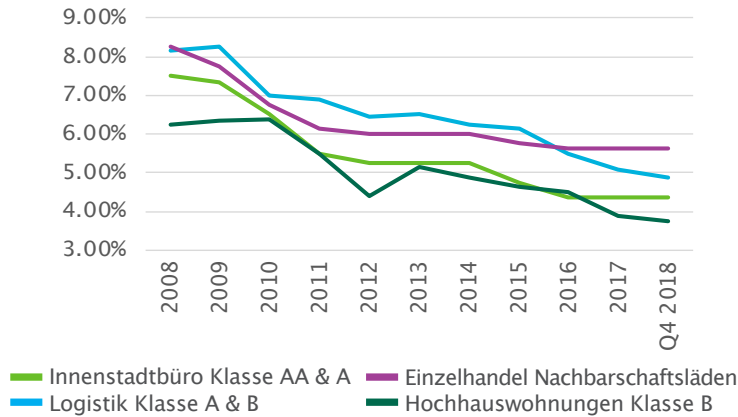
Beliebter wurden Ladenzeilen, während Power-Center und Nachbarschaftsläden an Attraktivität verloren. Bei kleineren Centern gab es regional auch große Unterschiede:

Kaufpreisverzinsung (Cap Rate) von Einzelhandelsimmobilien nach Städten



In Toronto sind alle Verzinsungsraten während der letzten Jahre drastisch gesunken, haben sich aber jüngst stabilisiert:

Entwicklung der Kaufpreisverzinsung (Cap Rate) – Toronto

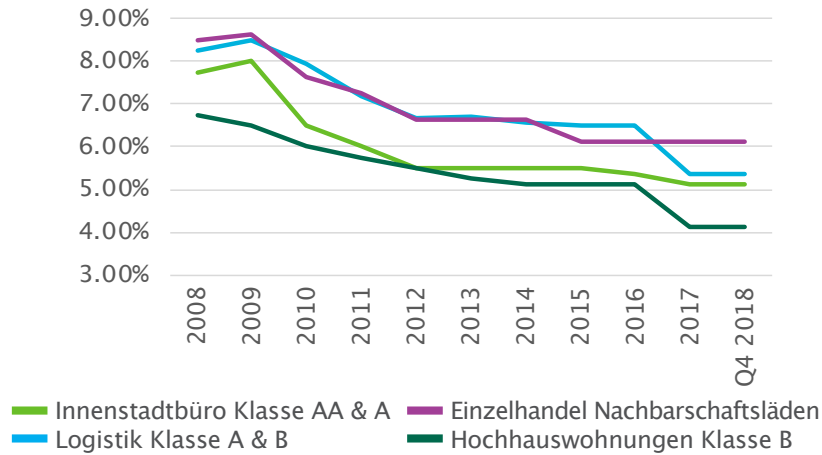


Kaufpreisverzinsung (Cap Rate) – Toronto nach Anlageklassen (Q4 2018 und Trend zu Q3)

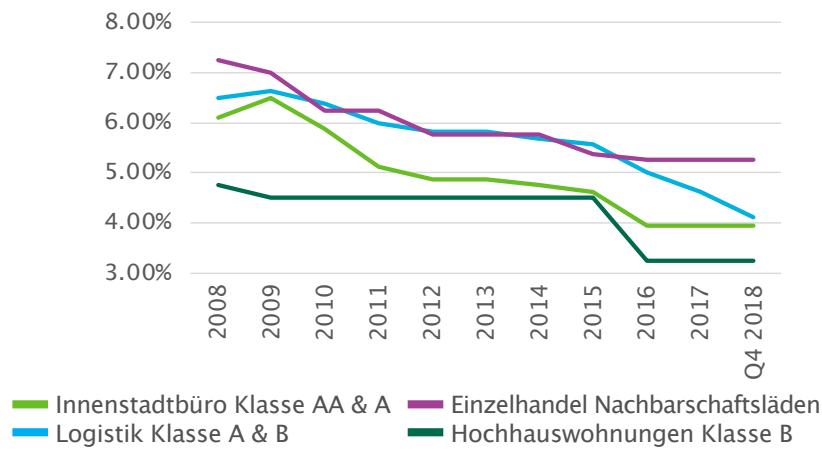
Innenstadt-Büro		ΔQ/Q	Büros – außerhalb der Innenstadt	
Klasse AA	4.00% – 4.50%	◀▶	Klasse A	5.50% – 6.25% ◀▶
Klasse A	4.25% – 4.75%	◀▶	Klasse B	6.50% – 7.25% ◀▶
Klasse B	4.75% – 5.25%	◀▶		
Logistik			Wohnungen	
Klasse A	4.00% – 4.50%	▼	Hochhäuser Klasse A	3.00% – 3.75% ◀▶
Klasse B	5.00% – 6.00%	◀▶	Hochhäuser Klasse B	3.50% – 4.00% ▼
			Niedrigbauten Klasse A	3.00% – 3.75% ◀▶
			Niedrigbauten Klasse B	3.50% – 4.00% ▼
Einzelhandel			Hotel	
Über-Regionales Zentrum	4.25% – 5.50%	◀▶	Innenstadt	4.50% – 6.00% ◀▶
Power-Center	6.00% – 7.00%	▲	Außerhalb der Innenstadt	7.00% – 8.50% ◀▶
Nachbarschaftsläden	5.00% – 6.25%	◀▶	Focused Service	7.00% – 8.00% ◀▶
Ladenzeilen mit Anker	4.75% – 6.00%	◀▶		
Ladenzeilen ohne Anker	6.00% – 7.00%	◀▶		
Urbane Straßenzeilen	3.75% – 4.50%	◀▶		
High Street – 1A Lagen	3.50% – 4.25%	◀▶		

Eine ähnliche Entwicklung sahen die Verzinsungsraten auch in Ottawa und Vancouver:

Entwicklung der Kaufpreisverzinsung (Cap Rate) – Ottawa

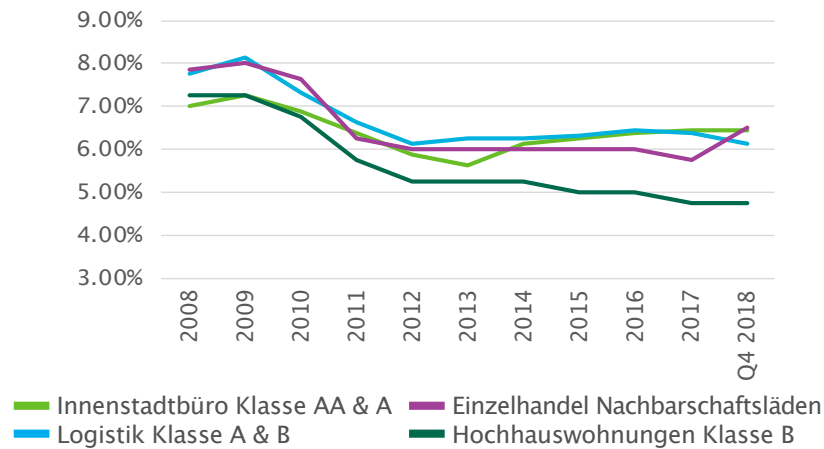


Entwicklung der Kaufpreisverzinsung (Cap Rate) – Vancouver

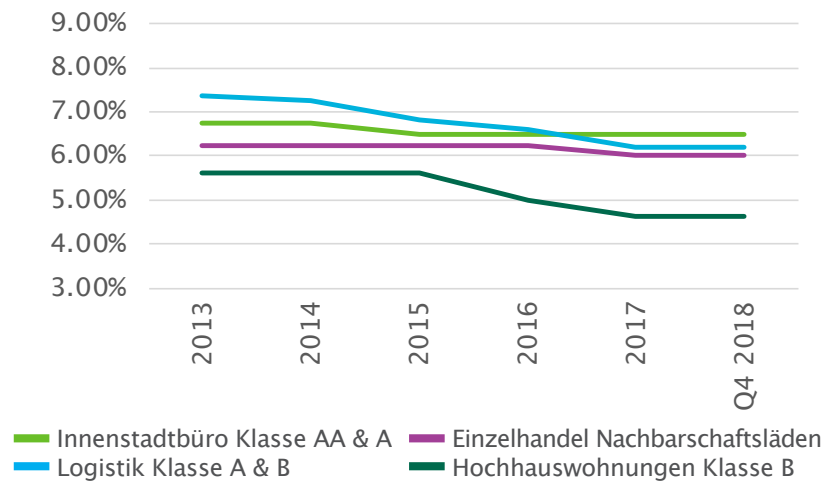


Deutlich ruhiger verlief die Entwicklung hingegen in Edmonton und der Stadtregion Kitchener-Waterloo:

Entwicklung der Kaufpreisverzinsung (Cap Rate) – Edmonton



Entwicklung der Kaufpreisverzinsung (Cap Rate) – Kitchener-Waterloo



Quelle: Q4 2018 Canadian Cap Rates & Investment Insights, CBRE Limited, Real Estate Brokerage, Januar 2019