

Avison Young-Studie prognostiziert Gewerbeimmobilien-trends für Kanada 2020



Kanadas gewerblicher Immobilienmarkt dürfte weiterhin von den „soliden wirtschaftlichen Grundlagen und einer stabilen Wirtschaft“ des Landes profitieren, prognostiziert der in dieser Woche veröffentlichten Bericht „Global 2020 Real Estate Forecast“ von Avison Young.

„Obwohl Mieter und Investoren in den erweiterten Finanz- und Immobilienzyklen weiterhin über Unsicherheiten nachdenken, werden die soliden Fundamentaldaten zumindest kurzfristig die Befürchtungen überwiegen“, faßt der globale Immobiliendienstleister zusammen.

Der Bericht nennt Kanada „angesichts der Finanz- und Gewerbeimmobilienzyklen den Neid der G7-Länder“ und zählt eine Reihe von Faktoren für seine relativ guten Aussichten für 2020 auf:

Kanada ...

- wird seine wissensbasierte Wirtschaft weiter ausbauen;

- verzeichnet ein beträchtliches Bevölkerungswachstum, welches die Aktivität in mehreren Wirtschaftszweigen und Immobiliensektoren antreibt;
- bleibt ein Magnet für das Wachstum von Industrie und Handel; und
- wird weiterhin großes Interesse bei Investoren wecken, vor allem in den Gateway-Städten wie Toronto, Vancouver und Montreal.

Zu den potenziellen Bedenken, die in dem Bericht angeführt werden, zählen geopolitische Unsicherheiten und Handelsfragen, die Erschwinglichkeit von Wohnraum in Großstädten sowie die hohe Verschuldung der privaten Haushalte.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass der Arbeitsmarkt, der als „Katalysator für die Immobilienmärkte“ fungiert, als Motor für weiteres Wachstum möglicherweise an Fahrt verlieren könnte.

Im gesamten kanadischen Bürosektor kam es 2019 zu einer deutlichen Straffung: Der Leerstände gingen um 140 Basispunkte auf 9,9 Prozent zurück - ein Trend, der sich voraussichtlich im Jahr 2020 auf „bescheidener“ Basis fortsetzen wird.

Die höchsten Mieten verzeichneten Vancouver (durchschnittlich 52,75 USD pro Quadratfuß und Jahr – ca. EUR 51 pro qm und Monat) und Toronto (43,02 USD). Der landesweite Durchschnitt lag bei 32,36 USD.

Logistikimmobilien boomten mit einer bundesweiten Leerstandsquote von nur 2,3 Prozent, welche in diesem Jahr weiter auf voraussichtlich 2,1 Prozent sinken wird. Dieser Rückgang könnte trotz einer im Bau befindlichen Fläche von 22,2 Millionen Quadratfuß (2,06 Mio. qm) eintreten.

Der Einzelhandel bleibt „alles andere als stabil“ und ein Bereich für Vorsicht, heißt es im Bericht von Avison Young. Die Kombination aus „Bricks and Clicks“ sorgt für eine anhaltende Transformation, und in Großstädten wirken sich drastische Grundsteuererhöhungen basierend auf stark gestiegenen Grundstückswerten negativ auf einige Einzelhändler aus.

„Allerdings ist nicht alles Trübsal, da Einzelhändler und Vermieter weiterhin intensiv in Flächen und Marktanalysen investieren, um das Kundenerlebnis zu optimieren“, heißt es in dem Bericht. Auch der anhaltende Zustrom internationaler Einzelhändler beflügelte die Branche.

Avison Young lieferte folgende 2020-Prognosen für neun kanadische Großstädte:

Vancouver

Die Leerstandsdaten in den Bereichen Büro und Logistik werden auf Rekordtief bleiben. Im Bürobereich werden die Mieten Rekordhöhen erreichen, ohne daß bis 2022 nennenswerte neue Flächen auf den Markt kommen.

Der Trend zu Eigentums-Logistikeinheiten dürfte sich aufgrund niedriger Zinsen, hoher Landkosten und steigender Mieten beschleunigen. Der größte Teil der in Betrieb genommenen Flächen ist vorvermietet oder verkauft, sodaß die Leerstandsdaten nicht steigen werden.

Calgary

Das BIP-Wachstum der Stadt wird 2020 voraussichtlich zwei Prozent erreichen. Dies hängt jedoch von „spürbaren Fortschritten“ beim Bau neuer Ölpipelines ab.

Im Logistiksektor wurden 2018-19 6 Millionen Quadratfuß (557.000 qm) neu gebaut. Sollte die Absorption aufgrund von E-Commerce- und neuen Distributionszentren anhalten, könnten Neufächen benötigt werden.

Edmonton

Eine diversifizierte Wirtschaftsnachfrage sollte den Büroleerstand in der Innenstadt weiter verringern, auch wenn die neue Provinz-UCP-Regierung plant, das Provinzbudget um 2,8 Prozent zu reduzieren. Insofern sich der Umbau von Büros der Klassen B und C in andere Nutzungen fortsetzt und sich der Bau von Ölpipelines beschleunigt.

nigt, sollte dies diesen Trend unterstützen. Interessanterweise hat Alberta die meisten Cannabis-Einzelhandelsgeschäfte seit der Legalisierung eröffnet, was sich positiv auf die Einzelhandelsleerstände auswirkt.

Auf der Anlageseite sind kleinere Einkaufszentren gefragt, da Zentren mit Lebensmittelmärkten als Kernprodukt knapp sind. Es gibt weiterhin eine anhaltende Nachfrage nach modernen Logistikgebäuden und Wohnhochhäusern.

Winnipeg

Es wird erwartet, dass sich der Ruf als einer der stabilsten Märkte Kanadas im Jahr 2020 fortsetzt. Der Büro- und Einzelhandels-Bauboom hält an, aber interessanterweise werden die Leerstände und Mieten in beiden Sektoren im Jahr 2020 voraussichtlich steigen. Der Einzelhandel wird durch die Ankunft zahlreicher neuer US-Ketten beflügelt.

Sowohl der Neuzugang als auch die Absorption im Logistiksektor ist nach wie vor stark, was zu einem prognostizierten Rückgang der Leerstandsquote auf 2,5 Prozent führen sollte.

Toronto

Avison Young faßt die Marktsituation kurz wie folgt zusammen: „Die Nachfrage von Nutzern und Investoren übersteigt immer noch das Angebot, insbesondere für Industrie-, Mehrfamilien- und Büroflächen.“ Der Büroflächenleerstand in der Innenstadt liegt bei 2,2 Prozent. Die im Bau befindlichen 10 Millionen Quadratfuß (929.030 qm) sind größtenteils bereits vergeben, sodaß die Mieten voraussichtlich weiter steigen werden.

Im Logistiksektor befinden sich 20 Millionen Quadratfuß (1,85 Mio. qm) im Bau. Dies reicht jedoch nicht aus, um die derzeit steigende Nachfrage abzudecken. Da sich der Leerstand bereits auf einem historischen Tiefstand von 0,7 Prozent befindet, werden die Mieten voraussichtlich weiter steigen.

Im Einzelhandel treffen Steuererhöhungen einige Segmente des robusten Einzelhandelssektors in Toronto. Da allerdings wenig neue Flächen auf den Markt kommen, sollten die Mieten moderat steigen.

Ottawa

Der Büromarkt sollte eine positive Flächen-Nettoabsorption verzeichnen, welche hauptsächlich von seinem florierenden Technologiesektor getragen wird. Die Logistik-Mieten zählen nach wie vor zu den höchsten in Kanada. Da kaum Neuflächen hinzukommen, sollte sich hieran nichts ändern.

Eine Reihe von Developments mit gemischter Nutzung auf bestehenden Einkaufscenter-Grundstücken schafft neue Live-Work-Play-Viertel, während mehrere neue Mehrfamilien-Wohnhäuser den Nachfrageüberhang verringern sollten. Avison Young führt abschließend aus, daß Ottawa „weiterhin überdurchschnittlich viele Investoren in alle Klassen von erstklassigen Immobilien“ anziehe.

Montreal

Nach Jahren des Leerstandsrückgangs auf rund 10,5 Prozent dürfte sich der Büromarkt im Jahr 2020 weiter stabilisieren. Dies gilt auch für die Investitionstätigkeit in Büros, welche sich 2019 auf 1,6 Milliarden US-Dollar belief. Mieter stehen weiterhin vor der Herausforderung, qualifizierte Arbeitskräfte zu finden - die Arbeitslosenquote Montreals ist auf 5,7 Prozent gesunken.

Der Mangel an modernen Logistikimmobilien mit lichten Höhen über 30 Fuß (9,1 m) wird sich weiterhin auf diesen Sektor auswirken, während langfristig noch Land für neue Developments - auch auf der Insel der Stadt Montreal - vorhanden ist.

Halifax

Ausgelöst durch Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum sorgt der Bauboom bei Bürogebäuden weiterhin für Neuflächenzugänge. Daher kämpft der Büromarkt in der Innenstadt weiterhin mit einem Leerstand von 20 Prozent, während der Logistiksektor seine Leerstände im Jahr 2019 um 100 Basispunkte auf 8,3 Prozent reduzieren konnte.

Quelle: Avison Young: 2020 Commercial Real Estate Forecast Report

Seite 5 von 6

Navona's Leasingerfolge

224 Queen Street West, Toronto, Ontario

Das vordere Geschäft mit einer Gesamtfläche von 1,519 Sq. Ft.(141 m²) wurde langfristig an **Pastry by Fred** („Aux Merveilleux de Fred“), welches Delikatessengebäck anbietet, vermietet. Dies ist der erste kanadische Standort der Kette Französischer Konditoreien mit weiteren Standorten in London, Paris, New York, Berlin sowie anderen Städten weltweit.