

Woningprijzen

Vastgoedmarkt Japan klautert uit dal na domper door aardbeving

Vastgoedfondsen die hard zijn afgestraft op de beurs laten zich voorzichtig weer zien

Rudolf ten Hoedt
Tokio

Voor de buitenlandse bewoners van de populaire woonwijk Hiroo in het centrum van Tokio is supermarkt National Azabu een reddende engel. Het bedrijf geeft in het Engels aan wat er in de schappen staat. Zo kom je niet thuis met miso-soep in plaats van pindasaus. Maar tot wanhoop van de expats gaat National dicht. Na de grote aardbeving van maart en alle ellende die daarop volgde, zijn veel buitenlanders weggetrokken en ze komen niet terug. Deze exodus is een forse aderlating voor de middenstand en noopt de supermarkt de deuren te sluiten. De horecaomzet in Hiroo en andere buurten met veel expats is volgens sommige schattingen met 40% teruggelopen.

De aardbeving heeft ook de prijzen op de onroerendgoedmarkt van Tokio aan het wankelen gebracht. De huren voor de ruime appartementen in Hiroo zijn met 40% gedaald, aldus de Nederlander Erik Oskamp, sinds 2007 makelaar te Tokio. Hij houdt met vier medewerkers kantoor op 40 vierkante meter in de winkel- en uitgaanswijk Roppongi. De vastgoedprijzen in Japan waren al niet best. Ze liggen in Tokio nog steeds 80% lager dan in 1990, voordat de beroemde Japanse vastgoedbubbel uiteenspatte en de economie aan twee decennia van lage groei begon.

De appartementenmarkt is na 1990 onder druk blijven staan. Hongkong en Singapore zijn Tokio voorbijgestreefd als financieel centrum. De recente aardbeving en alle rampzalige gevolgen nadien, hebben de markt een nieuwe domper gegeven. Vier grote vastgoedfirma's rapporteerden begin deze maand lagere winstcijfers over de periode maart-oktober als gevolg van lagere verkopen van nieuwe appartementen.

Maar er zijn tekenen dat de onroerendgoedmarkt door het dal heen is. In de schaduw van de Tokyo Sky Tree, de nieuwe 630 meter hoge televisiemast in aanbouw, brengen verschillende projectontwikkelaars nieuwe appartementen met twee slaapkamers aan de man voor ongeveer €375.000 per stuk. Hoewel de meeste flats niet eens uitkijken op de nieuwe zendmast, gaan ze volgens de ontwikkelaar als verse broodjes over de toonbank. De

De aardbeving heeft ook de prijzen op de onroerendgoedmarkt van Tokio aan het wankelen gebracht



Bij de televisiemast Tokyo Sky Tree worden in Tokio nieuwe appartementen gebouwd voor €375.000 per stuk.

Foto: Bloomberg

Sky Tree volgt Tokyo Tower op als het hoogste gebouw van de stad en trekt nieuwe winkels en kantoren naar zich toe. Naar verwachting geeft de mast, die mei volgend jaar gereedkomt, een impuls aan de vraag naar eersteklas nieuwbouw in het oosten van Tokio. De markt reageert positief.

Dat zijn aanwijzingen dat de prijzen voor vastgoed aan het begin staan van een opwaartse cyclus. Vastgoedfondsen die op de beurs hard zijn afgestraft laten zich weer zien. En het zijn precies de vastgoedfondsen die de weg naar prijsherstel leiden, aldus een woordvoerder van Jones Lang LaSalle tegenover de Japanse krant Nikkei.

Het Nippon Accommodations Fund verwierf onlangs een vijftien verdiepingen hoog flatgebouw in de wijk Shinagawa waar ook Philips Electronics Japan is gevestigd. De wijk ligt dicht bij het Haneda-vliegveld voor binnenlands vliegverkeer dat steeds meer buitenlandse vluchten aantrekt. Voor het gebouw telde Nippon ¥6 mrd neer, ongeveer €56 mln. Met dat aankoopbedrag verzekert Nippon zich van een verhuurrendement van 5,7%, 0,3 procentpunt boven het gemiddelde van de portefeuille.

In andere grote Japanse steden hetzelfde verhaal. Japan Retail

Fund Investment, het grootste vastgoedfonds van Japan waar onder meer het Zwitserse UBS een vinger in de pap heeft, emiteerde in september nieuwe aandelen en verwierf nadien twaalf nieuwe



Erik Oskamp Foto: Rudolf ten Hoedt

Flatje in Tokio Instapmoment?

De Nederlander Erik Oskamp is sinds 2007 makelaar in Tokio. Volgens hem zijn er door de relatief lage prijzen van kleine appartementen en woningen goede beleggingen in de Japanse hoofdstad te vinden. Vooral woningen die twintig tot dertig jaar oud zijn — in Europa een normale leeftijd — zijn in Japan minder gewild en hebben dus nog een aantrekkelijke prijs.

projecten. Daaronder een groot winkelcentrum in Osaka waar het fonds een rendement van 7,8% op verwacht, ruim boven het gemiddelde van 5,1% op de rest van de projecten in eigendom. Dit is het moment om vastgoed op te pakken maar het aanbod is te laag, klaagde de president van het Nippon Building Fund Management in de Japanse pers.

Volgens makelaar Erik Oskamp zijn kleine appartementen en woningen een uitstekende belegging. 'Voor een nieuw penthouse moet je echt wel de portemonnee trekken, maar gewone huizen zijn hier goedkoop. Vooral woningen die twintig tot dertig jaar oud zijn, wat wij in Europa toch heel gewoon vinden. Voor €5000 tot €6000 per vierkante meter heb je in het centrum van de stad een prima appartement. Dat is de helft van wat je elders in een grote wereldstad betaalt. Je moet Tokio natuurlijk niet vergelijken met Amsterdam, maar met Parijs, Londen of New York.'

Voor een Roemeense klant die in Singapore voor een Zwitserse bank werkt, staat Oskamp op het punt een centraal gelegen studio te kopen van 25 vierkante meter voor ¥8,5 miljoen, rond €80.000. 'Naar dat soort woningen is met name in Tokio geweldig veel vraag. Dat is het gevolg van de vergrijzing

en omdat miljoenen mensen voor werk afhankelijk blijven van de Japanse hoofdstad. Verhuren is geen probleem. Je haalt hier een bruto rendement van 13,5%. Kom daar eens om in Nederland.'

De recente aardbeving is natuurlijk een discussiepunt in het vastgoed. De schrik zit er nog in. De prijs voor hooggelegen nieuwbouwapartementen met dat prachtige uitzicht is gedaald in vergelijking met lager gelegen woningen. De lage prijs voor oudere woningen heeft volgens Oskamp niets met veiligheid te maken. 'Tegen het einde van de jaren zeventig is men hier begonnen degelijk te bouwen. Die woningen zijn echt heel aardbevingsbestendig, hoor. Ze stuiten hooguit van hun fundering af omdat ze te stijf zijn gebouwd, maar je hoeft niet bang te zijn voor instorting of dat je gesandwich wordt. Er is tenslotte in maart tijdens de aardbeving in heel Tokio slechts een enkel gebouw ingestort. Omvallend meubilair en rondvliegend glas maken de meeste slachtoffers.'

Voor €5000 tot €6000 per vierkante meter heb je in het centrum een prima appartement