



# Beeld Eiendomme Veilings



'n Lugfoto van die Richmond Park-perseel van 84 ha in Milnerton in Kaapstad, waar Atterbury begin het met die installering van interne dienste vir die eerste twee projekte.

## SA eiendomsmark bly deursigtigste in Afrika

Wêreldwye posisie daal – kan nie pas volhou nie

**Elma Kloppers**

Hoewel die kommersiële eiendomsmark in Afrika suid van die Sahara toenemend tasbare verbeterings in deursigtigheid toon, gaan dit nog lank neem voordat markte in die streek op dieselfde vlak teen eweknieë in die Europa en die Midde-Ooste kan meeding.

Om die gaping tussen Afrika suid van die Sahara en ander globale streke te vernou, gaan daadwerklike pogings vereis, blyk uit die nuutste deursigtigheidsindeks van JLL en LaSalle Investment Management vir 2016.

“Afrika suid van die Sahara wen veld ten opsigte van deursigtigheid, maar die vordering was sporadies met beperkte ontwikkeling in regulatoriese en wetlike hervorming en die toepassing daarvan,” sê Craig

Hean, JLL SA se besturende direkteur van Afrika suid van die Sahara. Hy glo dat verbeterings in die regulatoriese raamwerk oor die potensiaal beskik om mense se lewensgehalte te verbeter en groter deursigtigheid in die streek te bevorder.

“Prominente mislukkings in regulering soos in die geval van geboue wat ineens stort, beklemtoon die rampspoedige gevolge waartoe 'n gebrek aan regulatoriese toepassing kan lei.”

Beleggers en huurders sal 'n wye draai om dié lande loop, wat nie die tekortkominge kan hanteer nie.

Hy sê regerings kom egter toenemend tot die besef dat deursigtige eiendomsmarkte 'n kernrol in 'n dinamiese ekonomie kan speel.

Anthony Lewis, JLL se hoof van kapitaalmarkte van Afrika suid van die Sahara, sê een van



**Craig Hean, JLL SA se besturende direkteur van Afrika suid van die Sahara.**

die kwessies wat marksentiment in die streek in die skadu stel, is geldeenheidsrisiko.

“Daar is groot onsekerheid, spesifiek in Nigerië, Angola en Mosambiek, weens akute dollarillikiditeit en 'n gebrek aan monetêre en sentrale bankbeleid om dit te verlig en dit verhoog die deursigtigheidsrisiko.”

Die kommersiële eiendoms-



**Regerings kom toenemend tot die besef dat deursigtige eiendomsmarkte 'n kernrol speel.**

— CRAIG HEAN

mark in Suid-Afrika bly die deursigtigste op die vasteland, hoofsaaklik danksy 'n aktiewe genoteerde eiendomsektor. Dié mark is die enigste in Afrika wat hom in die deursigtig-kategorie bevind en is tans 25ste op die wêreldranglys.

Die land het die laaste paar jaar gesukkel om sy wêreldwye posisie te behou en het van die 20ste posisie in 2014 teruggesak.

“Suid-Afrika kon nie volhou met dieselfde pas van vordering as die ander markte waarmee hy meeding in die deursigtig-kategorie nie en is om dié rede verbygesteek,” sê Hean.

Die ander noemenswaardige

markte in die streek val almal in die halfdeursigtig-kategorie en is Botswana in die 41ste plek, Zambië 57ste, Mauritius 58ste plek en Kenia in die 61ste plek.

Botswana tel onder die topvyf markte wat in 2016 die grootste verbetering getoon het van 48ste plek in 2014, grootliks danksy vordering in onderliggende grondbeginsels en beheer van genoteerde instrumente.

Die vyf toplande ter wêreld met 'n hoë deursigtigheid in hul eiendomsmarkte is Brittanje, Australië, Kanada, die VSA en Frankryk. Die agteros op die ranglys met die ondeursigtigste eiendomsektor is Libië.

■ Dié is JLL se negende deursigtigheidsindeks en dek 109 eiendomsmarkte wêreldwyd. Twee derdes van die markte het sedert 2014 'n verbetering getoon.

'n Verbetering gaan gewoonlik gepaard met 'n styging in regstreekse buitelandse investering en korporatiewe besettingsaktiwiteit, namate beleggers en korporasies deursigtigheidshervorming help bespoedig.

### Werk begin by Richmond Park

**Elma Kloppers**

Atterbury het begin met die installering van interne dienste vir die eerste twee projekte by sy Richmond Park-ontwikkeling vir gemengde gebruik in Milnerton in Kaapstad.

Die terrein van 84 ha waarop die ontwikkeling met regte vir 300 000 m² se ruimte gaan verrys, het deel uitgemaak van die grootste grondrestitusieskikking in die Wes-Kaap.

Hoewel Atterbury die grootste aandeelhouer in die multimiljard-ontwikkeling is, pak hy die projek saam met drie plaaslike vennote, die Richmond Park Communal Property Association, Qubic 3 Dimensional Property en Bethel Property aan.

Die grond word deur die Richmond Park-gemeenskap besit wat tussen 1972 en 1984 van die grond verwyder is. In 2014 is die grond terug aan die gemeenskap oorgedra, wat uit sowat

401 families met 5 300 mense bestaan.

Die eerste twee ontwikkelings wat opgerig gaan word, is vir CTM en Cape Fruit Coolers, sê Gerrit van den Berg, hoof van Atterbury se Wes-Kaapse bedrywighede.

Hy sê dit is agt jaar sedert Atterbury die tender gewen het en die groep is verheug dat die visie nou 'n werklikheid word.

Cape Coolers se perseel strek oor 3,5 ha, waarop 'n gerief van 17 000 m² in fases ontwikkel gaan word. CTM se perseel beslaan 9 500 m², waarop 'n nuwe kleinhandel- en verspreidingsentrum ontwikkel gaan word.

Dié projekte gaan na verwagting 'n katalisator wees vir verdere ontwikkeling by Richmond Park.

Daar word voorsien dat die Richmond Park-ontwikkeling oor die volgende vyf tot tien jaar sowat 15 000 werkgeleenthede gaan skep.