

Outlook 2020–2022

Beleggen in Nederlands
vastgoed en hypotheeken



Inleiding

De ontwikkelingen in de (wereld) economie dwingen tot alertheid, maar Nederlands vastgoed en woninghypotheken blijven interessant als belegging

Ondanks het lagere tempo van economische groei en een renteklimaat met onzekerheden blijven vastgoed en woninghypotheken in onze optiek ook de komende jaren interessante beleggingscategorieën. De historisch lage aanvangsrendementen en de vertraging van de huurprijsgroei in diverse vastgoedsegmenten vragen dus om goed onderbouwde beleggingsproposities met passende risico-rendementsprofielen en goede samenwerking met andere stakeholders om aan de grote vraag van beleggers te kunnen voldoen. Onze verwachtingen met betrekking tot de verschillende deelmarkten zijn als volgt:

Woningen

- De woningmarkt blijft vanwege de grote vraag naar (betaalbare) huurwoningen in combinatie met achterblijvend aanbod een aantrekkelijk beleggingssegment.
- Het aantal locaties waar mag worden gebouwd is schaars. Het vergroten van de woningvoorraad is belangrijk om de betaalbaarheid van wonen structureel te verbeteren. Samenwerking tussen overheid, corporaties en marktpartijen is derhalve noodzakelijk om de bouwproductie te laten groeien.
- Middenhuur is een segment waar institutionele beleggers tegen een zeer laag risico en met een acceptabel rendement hun maatschappelijke verantwoordelijkheid kunnen nemen: dit segment is onmisbaar voor de doorstroming op de lokale woningmarkt, maar is ook een stimulans voor de leefbaarheid en inclusiviteit.
- Regelgeving en regulering zowel op lokaal als nationaal niveau en de gestegen bouwkosten brengen extra onzekerheden met zich mee.

Winkels

- De ontwikkelingen in relatie tot het retaillandschap dwingen retailers en beleggers kritisch naar de markt te kijken. De retailmarkt is namelijk steeds duidelijker in te delen naar winnaars en verliezers, zowel qua retailers als locaties.
- Focus voor wat betreft beleggingsmogelijkheden op traditionele retaillocaties moet daarom liggen bij de allerbeste locaties en retailconcepten.
- Concreet betekent dit behouden van beleggingen op A1 milieus in de grotere steden en investeren in perspectiefrijke wijkcentra met dominantie in food. In de laatste groep kan door herpositionering c.q. herontwikkeling (maatschappelijke) waarde worden toegevoegd.
- Op niet-traditionele winkellocaties ontstaan interessante beleggingsmogelijkheden op high traffic locaties en in de groeiende categorie mixed-use. In dergelijke concepten wordt een veelzijdige functiemix aangetroffen waar naast winkels onder andere ook horeca-, leisure- en werkfuncties deel van uit kunnen maken.

Zorgvastgoed

- Zorgvastgoed is een voordehand liggende asset class om een positieve maatschappelijke impact via beleggingen in vastgoed te realiseren.
- Zorgvastgoed, ook het curatieve segment, blijft een aantrekkelijke lange termijn belegging. Echter, veel bestaand zorgvastgoed is verouderd en moet gemoderniseerd en verduurzaamd worden. Institutionele beleggers kunnen hieraan een flinke bijdrage leveren.
- Er is door de vergrijzing sprake van een sterk groeiende vraag naar woonzorgvastgoed. De beschikbaarheid van nieuwe projecten is beperkt. De oplopende schaarste is zichtbaar in de competitieve beleggersmarkt waar de rendementen onder druk staan.

Kantoren

- Op traditionele toplocaties blijft de belangstelling van gebruikers en beleggers groot.
- Door de grote vraagdruk neemt ook op OV locaties in de grote steden het beschikbare aanbod af en de gemiddelde huurprijs toe.
- Kansen ontstaan met nieuwe werkconcepten (bijvoorbeeld flexoffices) op traditionele locaties maar ook op gemengde stedelijke locaties.
- De kantorenmarkt wacht een grote herontwikkelingsopgave om aan de duurzaamheidsvereisten te voldoen. Er zijn kansen voor beleggers om een integrale rol te pakken en bij te dragen aan een verantwoorde verdichting van de stad met verschillende functies.

Mixed-use vastgoed

- Door de lage lange rente is er onder beleggers sprake van een zoektocht naar beleggingsmogelijkheden met een core profiel. Echter, zeer lage aanvangsrendementen maken woningen, winkels en kantoren in de sterkste steden nu relatief duur, terwijl de acquisitiemogelijkheden zeer beperkt zijn.
- Door een iets hogere risicopremie is mixed-use vastgoed een geschikt alternatief. Beleggingen in mixed-use hebben een rendement/risicoprofiel dat op korte termijn ten minste gelijk zou moeten zijn aan dat van de gemiddelde individuele sectoren.
- De beschikbaarheid van dit type vastgoed is relatief groot en zal onder druk van de urbanisatie alleen maar toenemen.
- Mixed-use als assetclass kan nog profiteren van waardegroei, waar traditionele asset classes (bijvoorbeeld kantoren) al wat verder in de cyclus zitten.

Woninghypotheken

- Deze leningen blijven een interessante beleggingscategorie gezien de aantrekkelijke waardering ten opzichte van bijvoorbeeld staatsleningen, goede prestaties van de woningmarkt en de staat van de economie.
- Het risico bij woninghypotheken is relatief beperkt. Door de goede betaalmoraal van Nederlandse huishoudens en de gestegen woningprijzen is de kans op een default beperkt, het laagst is het risico voor NHG-leningen en hypotheken met een lage LTV.
- De hypotheekrentes zijn relatief stabiel gebleven, door de hard dalende risico-vrije rentes zijn de marges echter gestegen. Omdat hypotheekrentes in de regel vertraagd reageren op veranderingen in de risico vrije rente is onze verwachting dat de hypotheekrentes in de komende periode zullen dalen.
- Door digitalisering kan het hypothekenproces, en met name de acceptatie, veel efficiënter uitgevoerd worden. Door veranderende regelgeving vereist het beheer echter extra aandacht bij hypotheekverstrekkers.

Outlook Syntrus Achmea Real Estate & Finance, Strategy & Research

Publicatiedatum

September 2019

Vormgeving en opmaak

Cascade - visuele communicatie bv, Amsterdam

Contact

info@achmeavastgoed.nl

020 606 5611

Outlook 2020-2022 digitaal

www.syntrusoutlook.nl

Disclaimer Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V., (hierna "Syntrus Achmea") kantoorhoudende te Amsterdam (Handelsregister nr. 33306313), is in het bezit van een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) als bedoeld in artikel 2:65, aanhef en onderdeel a Wet op het financieel toezicht (Wft). Deze vergunning geeft de bevoegdheid om op te treden als beheerder van een beleggingsinstelling als bedoeld in artikel 1:1 van de Wft. Daarnaast is Syntrus Achmea bevoegd om een individueel vermogen te beheren en in uitoefening van beroep of bedrijf te adviseren over financiële instrumenten. De informatie in dit document is samengesteld door Syntrus Achmea en is bestemd voor professionele beleggers zoals gedefinieerd in artikel 1:1 van de Wft. De informatie opgenomen in dit document is slechts bedoeld ter oriëntatie en vormt geen voorstel of aanbod en is evenmin bedoeld als basis voor een beleggingsbeslissing. Het is dan ook niet mogelijk om op basis van deze informatie in te schrijven op een fonds of op een andere manier financiële instrumenten, persoonlijk beleggingsadvies of andere financiële diensten te verkrijgen. De inhoud van dit document is gebaseerd op informatiebronnen die door Syntrus Achmea betrouwbaar worden geacht. Er wordt echter geen garantie of verklaring gegeven over de juistheid en volledigheid van de informatie, noch uitdrukkelijk, noch stilzwijgend. Indien van toepassing, blijft het Nederlandstalige Informatie Memorandum in alle gevallen leidend. Er kan geen beroep worden gedaan op de juistheid of volledigheid van de verstrekte informatie, aanbevelingen en berekende waarden noch kunnen hier rechten aan worden ontleend. De in dit document opgenomen informatie is uitsluitend indicatief van aard en kan aan verandering onderhevig zijn. Hierin opgenomen opinies, feiten en meningen kunnen zonder nadere aankondiging worden gewijzigd. De waarde van beleggingen kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Alle in dit document gepresenteerde informatie (teksten, foto's, illustraties, grafisch materiaal, handelsnamen, logo's, woord- en beeldmerken) is eigendom van of in licentie bij Syntrus Achmea en wordt beschermd door auteursrecht, merkenrecht dan wel enig ander recht van intellectueel eigendom. Er worden geen rechten van welke aard dan ook in licentie gegeven of toegewezen of op andere wijze overgedragen aan personen die toegang verkrijgen tot de informatie in dit document. Het is niet toegestaan om (gedeelten van) de inhoud van dit document over te nemen, te vermenigvuldigen of op welke wijze dan ook te distribueren, zonder de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Syntrus Achmea.

