

# Outlook 2021-2023

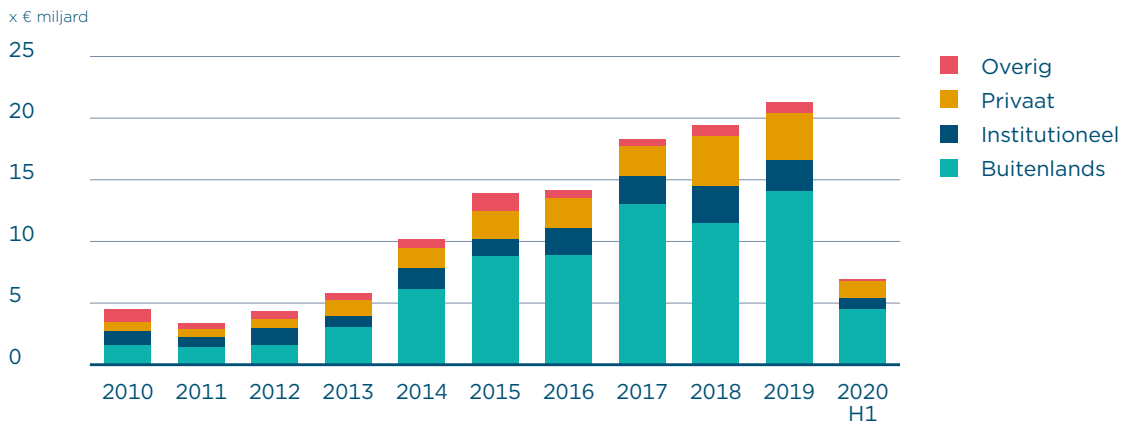
Beleggen in Nederlands  
vastgoed en hypotheek



Nederlands vastgoed en woninghypotheken bieden voor binnen en buitenlandse beleggers uitstekende diversificatiemogelijkheden voor de beleggingsportefeuille en een aantrekkelijke verhouding van rendement en risico. Niet voor niets maakt het al decennia deel uit van de beleggingsportefeuille

van Nederlandse pensioenfondsen en zijn steeds meer internationale beleggers geïnteresseerd in de mogelijkheden om in Nederlands vastgoed of hypotheken te investeren. Vooral de laatste groep investeerders is sterk in opkomst in de afgelopen vijf jaar.

### BELEGGINGSVOLUME IN NEDERLANDS VASTGOED NAAR EIGENDOM

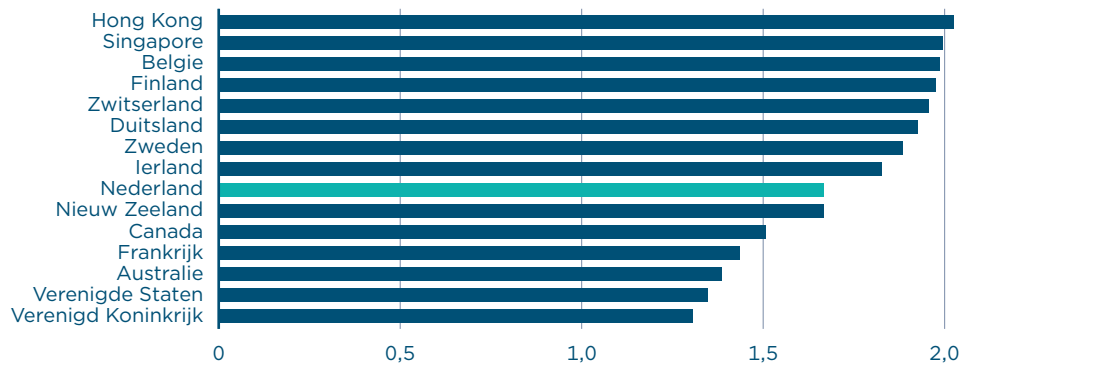


Bron: RCA (2020), bewerking Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Nederland heeft een gediversifieerde en open economie en daarnaast een stabiel en gebalanceerd politiek klimaat. Er is een sterke planologische regulering die schaarste van vastgoed in de hand werkt. De beschikbaarheid

van data is groot; waardoor Nederland al jaren hoog scoort op de 'real estate transparency-index'. De voorwaarden om verantwoord te investeren in duurzaam ontwikkeld vastgoed zijn aanwezig.

### TOP 15 GLOBAL REAL ESTATE TRANSPARENCY INDEX 2020 (LAGERE SCORE IS BETER)

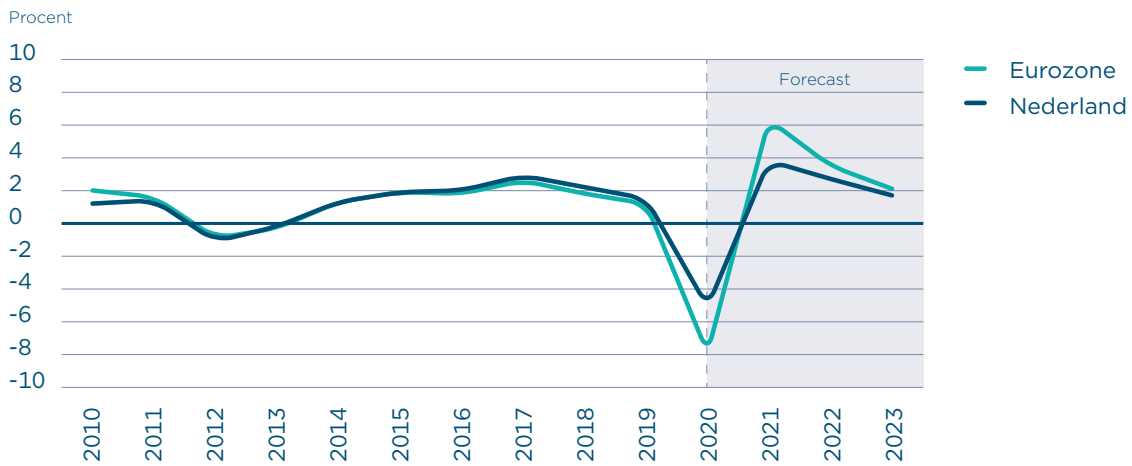


Bron: JLL (2020), bewerking Syntrus Achmea Real Estate & Finance

De Nederlandse economie is gebaseerd op een mix van diensten, handel en industrie waardoor deze bestand is tegen economische rampspoed. Daarnaast wordt Nederland gekenmerkt door relatief hoge inkomens, hoge spaarsaldo's, goede pensioenen en lage werkloosheidspercentages, wat de consumentenuitgaven op een stabiel en hoog niveau houdt. Daartegenover staat wel dat Nederland een van de hoogste schulden per

huishouden heeft in Europa, echter betreft dit met name een hypotheekschuld voor de eigen woning. De economie van Nederland groeide in recente jaren in lijn met de Eurozone. Hoewel de impact van de Covid-19-crisis nog niet te overzien is, blijkt uit eerste voorspellingen van Oxford Economics dat de krimp in Nederland in vergelijking met de Eurozone relatief beperkt is.

### ECONOMISCHE GROEI

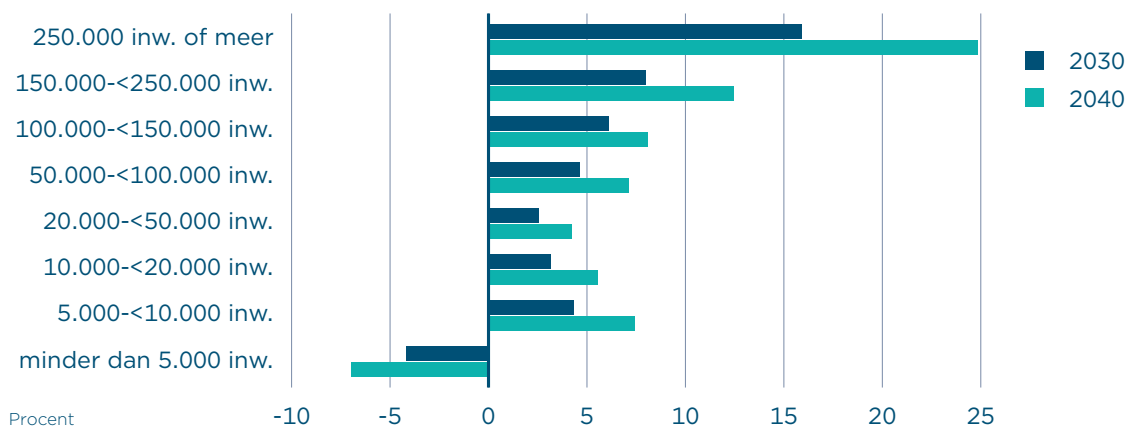


Bron: Oxford Economics (2020), bewerking Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Nederland kent aantrekkelijke demografische vooruitzichten, zeker in Europees perspectief. De gestage groei van de bevolking, met circa 1,2 miljoen extra bewoners tot 2030 (6,8 procent), biedt goede kansen voor lange termijnbeleggingen

in vastgoed en hypotheek. Zeker nu lange termijn-trends als het uitdijende stedelijk gebied, de steeds kleinere huishoudens en toenemende vergrijzing voor specifieke kansen in specifieke beleggingssegmenten of geografische regio's zorgt.

### PROGNOSE BEVOLKINGSGROEI T.O.V. 2020 PER GEMEENTEGROOTTE



Bron: ABF Research (2020), bewerking Syntrus Achmea Real Estate & Finance

De Nederlandse beleggingsmarkt voor vastgoed en hypotheek kent een aantal interessante categorieën met daarin diverse aantrekkelijke subsegmenten. De belangrijkste karakteristieken zijn hieronder beknopt weergegeven.

Beleggingen in **Nederlandse huurwoningen** bieden een stabiel financieel rendement met sterke fundamenten. Er is een structureel woningtekort dat de aankomende decennia zal standhouden en dit leidt tot een grote huidige en toekomstige woningvraag. Hoewel het woningtekort in alle segmenten aanwezig is, lijkt de mismatch tussen vraag en aanbod het grootst in het midden-segment. Hier liggen veel beleggingskansen waarbij het verhuurrisico door de relatief lage huren beperkt is. Door te beleggen in (duurzame) huurwoningen voor middeninkomens kan daarnaast ook een maatschappelijk rendement worden behaald.

**Nederlandse woninghypotheken** als belegging zorgen voor een uitstekende risico-rendementsverhouding. Het risico ligt tussen dat van staatsobligaties en (gedekte) investment grade bedrijfsobligaties in, maar met een hoger rendement. Het risico op verliezen is beperkt door de sociale zekerheid en de goede betaalmoraal van Nederlandse huishoudens. Daarnaast zijn door de overheid de laatste tien jaar diverse hervormingen doorgevoerd op de hypotheekmarkt waardoor de markt aan robuustheid heeft gewonnen.

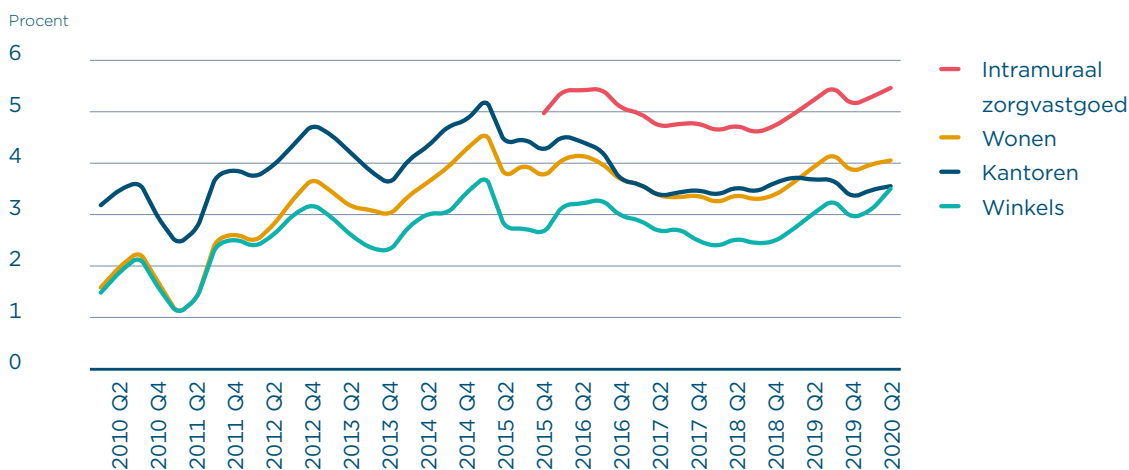
**Nederlands zorgvastgoed** kent een aantal sterke fundamenten. De toenemende vergrijzing en de verouderde voorraad zorgvastgoed zorgt voor een grote vraag naar zorgvastgoed. Het politieke commitment is groot en de beleidsrichting is duidelijk. Zorgvastgoed is relatief conjunctuurongevoelig en biedt beleggers de kans om maatschappelijke impact te maken.

**De Nederlandse retailmarkt** toont een sterk wisselend beeld met zowel kansen als bedreigingen. Wijkcentra en winkels gericht op dagelijkse benodigdheden zijn over het algemeen conjunctuur ongevoelig en bieden kansen voor beleggers. Winkelcentra en binnensteden laten een wisselend beeld zien. In met name de secundaire winkelstraten en de minder dominantie winkelcentra loopt de leegstand op, staan de huren onder druk en lopen de aanvangsrendementen op. Op de langere termijn zal demografische groei blijven zorgen voor voldoende consumentenpotentieel in aantrekkelijke binnensteden en traffic-locaties met bijhorende beleggingskansen.

**Mixed use-vastgoed** biedt kansen door de druk op de grote steden. De grotere Nederlandse steden zetten vol in op verdichting om aan de grote behoefte aan woonruimte te voldoen en voegen stedelijke functies toe om de levendigheid van de binnenstad buiten winkel- en kantoor tijden een impuls te geven. Mixed use-gebouwen, zowel nieuwbouw als transformaties, spelen hierin een cruciale rol en daardoor zullen beleggingskansen in deze categorie toenemen.

De lange rente is in Nederland sinds 2014 relatief sterk gedaald. Hierdoor zijn de rendementen van risicovrije beleggingen afgenomen. Door de grote hoeveelheid kapitaal in de markt en de 'search for yield' zijn alternatieve beleggingssegmenten, zoals vastgoed en hypotheek, door de hoge risicopremie relatief aantrekkelijk voor beleggers. Omdat een scenario van een langdurig lage rente reëel is, zal op basis van risicopremies de relatieve aantrekkelijkheid van vastgoed hoog blijven. Dit zorgt naar verwachting op de korte en middellange termijn voor een blijvende vraag naar vastgoed. De aanvangsrendementen die beleggers bereid zijn te betalen voor investeringen in vastgoed zullen naar verwachting ook relatief laag blijven.

#### RISICOPREMIE VASTGOEDSEGMENTEN (OP BASIS VAN VERSCHIL TOP AANVANGSRENDEMENTEN EN 10-JAARS STAATSOBLIGATIE)



Bron: C&W (2020), CBRE (2020), Oxford Economics (2020), bewerking Syntrus Achmea Real Estate & Finance

## Outlook Syntrus Achmea Real Estate & Finance, Strategy & Research

### Publicatiedatum

September 2020

### Vormgeving en opmaak

Cascade - visuele communicatie bv, Amsterdam

### Contact

info@achmeavastgoed.nl

020 606 5611

### Outlook 2021-2023 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.

