

Outlook 2021-2023

De Nederlandse woningmarkt



Outlook Nederlandse woningmarkt

Nederlandse huurwoningen: veilige haven met uitstekende vooruitzichten

Nederland wordt drukker, grijsler en gemengder. Het aantal huishoudens neemt toe en de bouw van nieuwe woningen blijft structureel te laag om het woningtekort weg te nemen. Op korte termijn loopt de schaarste zelfs verder op. Daardoor is het leegstandsrisico laag. Dit maakt Nederlandse woningen, ook internationaal gezien, een veilige beleggingscategorie. Dit blijkt niet alleen in de Focusregio, maar er is ook opwaarts (huur)potentieel voor een aantal steden in de Kansregio.

Op de korte termijn kent de woningmarkt onzekerheden door de coronacrisis. Hierdoor dient rekening te worden gehouden met een prijsdip die van korte duur zal zijn. Voor de verhuurmarkt zullen vooral de duurdere segmenten hiervan hinder ondervinden, de overige segmenten profiteren van het woningtekort.

De woningprijzen stijgen al jaren harder dan het besteedbaar inkomen van huishoudens. Hetzelfde geldt voor de huren in de vrije sector. De schaarste van beleggingsproduct en interesse van beleggers in woningen zorgt daarbij voor stijgende prijzen op de lange termijn. Vooral in een aantal grote steden is er voor een brede groep middeninkomens een tekort aan betaalbare woningen. Institutionele partijen beleggen daarom steeds meer in middenhuurwoningen. Deze kennen een structurele vraag en laag verhuurrisico, ook in economisch mindere tijden. Het stabiele langdurige rendement en de maatschappelijke impact passen uitstekend binnen het beleggingsbeleid van een institutionele belegger.



Woningmarkt nader toegelicht



Nederland telt zo'n 7,8 miljoen woningen. Deze woningvoorraad is verdeeld over vier eigendoms-categorieën en twee woonvormen. Voor een analyse van de ontwikkeling van deze categorieën en woonvormen is gebruik gemaakt van simulaties van een woningmarktmodel (ABF Socrates). In dit model worden vraag en aanbod in beeld gebracht en wordt de toekomst aan de hand van diverse scenario's verkend. Geografisch onderscheiden we daarnaast drie gebieden met verschillende vooruit-zichten.

Eigendoms-categorieën

Sociale huur

Nederland telt zo'n 2,7 miljoen woningen die verhuurd worden onder de liberalisatiegrens, in 2020 € 737 per maand. Dit betreft ruim 35 procent van de Nederlandse woningvoorraad. Deze sociale huurwoningen worden toegewezen aan lage inkomensgroepen. De nieuwbouw van sociale huurwoningen is de afgelopen jaren beperkt gebleven door de verhuurderheffing. Voor de komende jaren hebben corporaties forse investeringen in nieuwe woningen aangekondigd.

Middenhuur

Middenhuur gaat over huren vanaf de liberalisatiegrens tot circa € 1.000. In 2020 worden er ongeveer 400.000 woningen verhuurd in dit middenhuursegment. Het aantal middenhuurwoningen zal volgens prognose (ABF Socrates) stijgen naar 520.000 in 2040 (+25 procent). Op langere termijn is de voorziene vraag naar middenhuur groot en door de brede doelgroep vrijwel structureel van aard.

Overige vrijesectorhuur

Er zijn 600.000 vrijesector- huurwoningen, goed voor 7,7 procent van de totale woningvoorraad. Het overgrote deel hiervan (400.000 woningen) wordt

verhuurd in het middenhuursegment. De overige 200.000 woningen worden verhuurd boven de € 1.000 per maand, waarvan een deel in de dure huur boven € 1.500. In de periode 2021-2023 zal dit stijgen naar 215.000 woningen, wat neerkomt op vijfduizend nieuwe woningen per jaar.

Koopsector

Nederland telt 4,5 miljoen koopwoningen. Met 57 procent van het totaal aantal woningen is het de meest populaire woonvorm in Nederland. De grote vraag, gestimuleerd door een lage hypotheekrente, vertaalt zich in stijgende woningprijzen.

Woonvormen

De vier eigendoms-categorieën zijn onder te verdelen in twee woonvormen: eengezinswoningen en meergezinswoningen.

Eengezinswoningen

Eengezinswoningen zijn woningen met een eigen tuin die bedoeld zijn voor de huisvesting van één huishouden (gezin). Het woningtype kent een aantal subtypes op basis van ligging (vrijstaand, twee-onder-een-kap, hoekwoningen, rijtjeswoning) of indeling (bijv. drive-inwoning, splitlevelwoning). Het aantal eengezinswoningen is in Nederland in de afgelopen decennia fors gestegen door de bouw van de Vinex-wijken. Inmiddels zijn eengezinswoningen de meest populaire woonvorm, in totaal telt Nederland vijf miljoen eengezinswoningen. Hiervan zijn er 312.000 in de vrijesectorhuur.

Meergezinswoningen

Een meergezinswoning is een woning in een complex met andere woningen, veelal gelegen in stedelijk gebied. Het type kenmerkt zich door gezamenlijke verticale opgangen en entree en buitenruimten. Binnen het segment appartementen bevinden zich een aantal subsegmenten zoals studentenwoningen en (zelfstandige) ouderen-

woningen. In Nederland zijn er in totaal 2,75 miljoen appartementen, waarvan 305.000 in de vrije-sectorhuur

Strategische regio's

De strategische regio's die Syntrus Achmea hanteert, geven primair aan wat de aantrekkelijkheid van een gemeente is met een horizon van tien jaar. De verwachte woningvraag naar vrije-sectorhuurwoningen, de woonpreferentie en het woningtekort zijn hierbij de uitgangspunten. De gemeenten zijn door Syntrus Achmea ingedeeld naar drie strategische regio's op basis van vergelijkbare karakteristieken.

Focus

De Focusregio bestaat uit gemeenten met een hoge woningbehoefte en prijzen en daarnaast een hoog woningtekort. Voorbeelden van gemeenten zijn de G4, Eindhoven, Groningen en Nijmegen.

Kans

De Kansregio bestaat voornamelijk uit kleinere gemeenten die dicht bij de Focusregio zijn gelegen in middelgrote steden met een goede bereikbaarheid vanuit grote steden. Voorbeelden van gemeenten zijn Gouda, Deventer en Ede.

Overig

De Overige regio betreft gemeenten in de periferie. De demografische prognoses zijn hier minder sterk. Voorbeelden zijn Roermond, Goes, Den Helder en Almelo.

Gemiddelde grootte appartement

Een meergezinswoning in Nederland heeft een gemiddelde oppervlakte van

71 m²

In Amsterdam zijn de recent gebouwde (na 2015) meergezinswoningen het kleinst (57 m²)

(Bron: CBS)



Duurzaamheid

21,7%

was de bijdrage van Nederlandse huishoudens in de totale CO₂-uitstoot in Q1 2020, een groot deel hiervan is toe te wijzen aan de woning. De noodzaak tot verduurzaming is dan ook groot

(Bron: CBS)



Leeftijd uit huis

Door het woningtekort wonen jongeren steeds langer bij hun ouders, gemiddeld gingen ze met een leeftijd van

23,5 jaar



uit huis (2017), in 2012 was dit nog 22,8 jaar

(Bron: CBS)

Middenhuur



75%

van het institutionele woningbezit bevindt zich in het middenhuursegment, de prijsklasse tussen de €720 en €1000

(Bron: IVBN)

Demografie

In de komende twintig jaar zullen er zo'n

één miljoen

huishoudens bijkomen in Nederland, een stijging met dertien procent

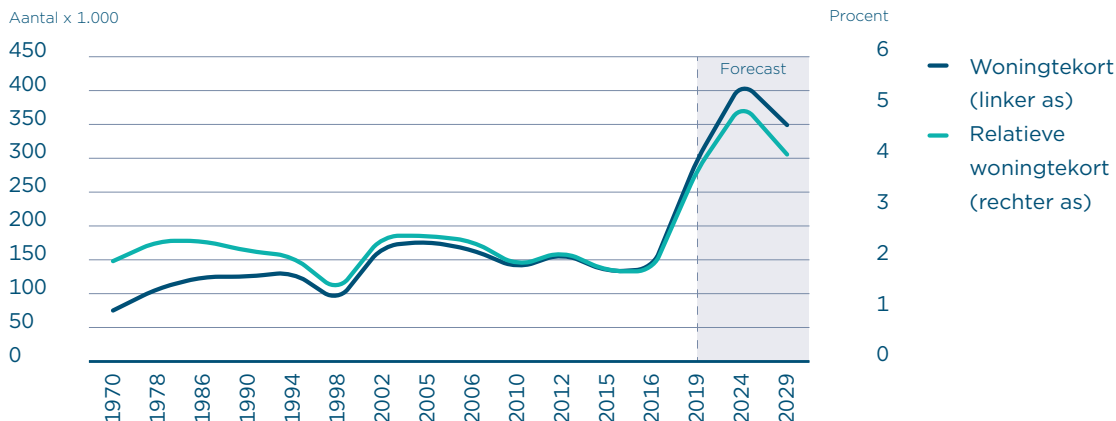
(Bron: ABF)



Marktontwikkelingen

Gebruikersmarkt

WONINGTEKORT

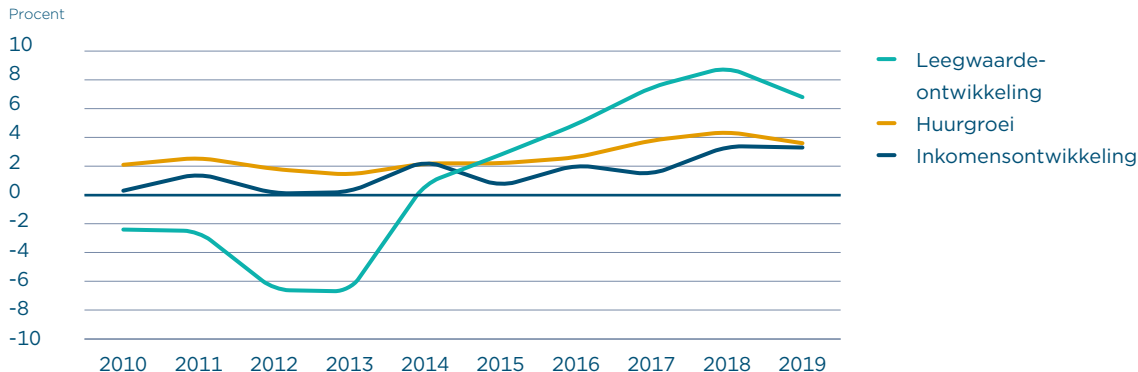


Bron: DNB, Primos, bewerking Syntrus Achmea Real Estate & Finance (2020)

Het woningtekort is in de afgelopen jaren opgelopen tot recordhoogte door een versnelde bevolkingsgroei en de achterblijvende woningbouw. Er bestaan regionale verschillen: het grootste tekort is te vinden in de agglomeraties in de Randstad, Gelderland en Noord-Brabant.

Ook in de komende jaren zal dit tekort toenemen. De vraag blijft groot en het aanbod kan zich door verscherpte eisen voor stikstof, PFAS en geluid niet snel aanpassen aan de vraag. Daarnaast werken deze eisen kostprijsverhogend wat bijdraagt aan lagere aanvangsrendementen.

PRIJSONTWIKKELING

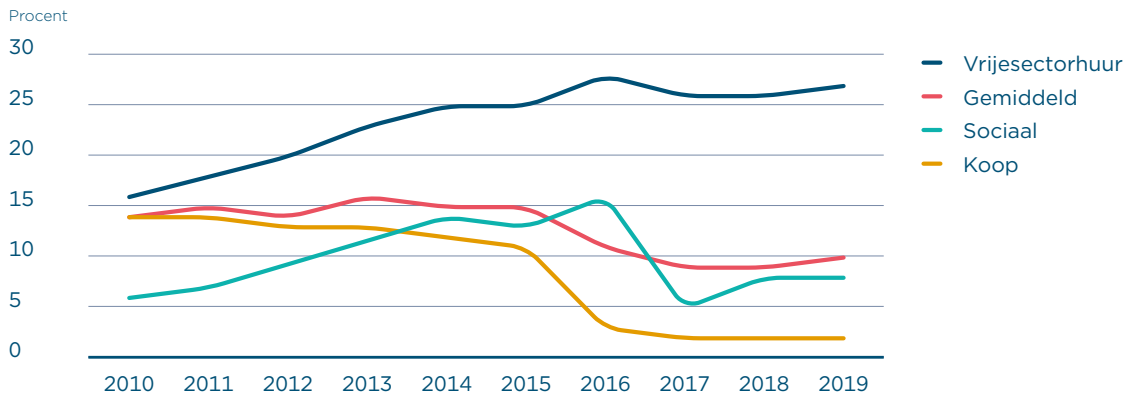


Bron: Eurostat, CBS, MSCI, bewerking Syntrus Achmea Real Estate & Finance (2020)

Woningprijzen zijn in de afgelopen jaren sterk opgelopen door een combinatie van de lage hypotheekrente, het woningtekort en een goed draaiende economie. Ook huurprijzen hebben de afgelopen jaren een stabiele groei doorgemaakt. Door de sterk opgelopen woningprijzen (huur en koop) zijn woningen steeds minder betaalbaar geworden. Het inkomen stijgt niet in hetzelfde tempo, waardoor de betaalbaarheid onder druk

staat. Door Covid-19 ontstaat er mogelijk een prijsdip van leegwaarden. Doordat het woningtekort stand houdt, is het waarschijnlijk dat woningprijzen op de lange termijn verder zullen stijgen. Druk op de huren ontstaat alleen in het duurdere segment.

BETAALBAARHEID



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

Bewoners van huurwoningen in de vrije sector besteden een steeds groter deel van hun inkomen aan woonlasten. Dit in tegenstelling tot woning-eigenaren en huurders van sociale huurwoningen, voor wie de relatieve woonlasten alleen maar omlaag zijn gegaan door hogere inkomens en

lagere hypotheekrentes. Het toevoegen van meer middenhuurwoningen aan de woningvoorraad zal er voor zorgen dat de betaalbaarheid verbetert. Hier ligt een belangrijke opgave voor institutionele beleggers.

LEEGSTAND



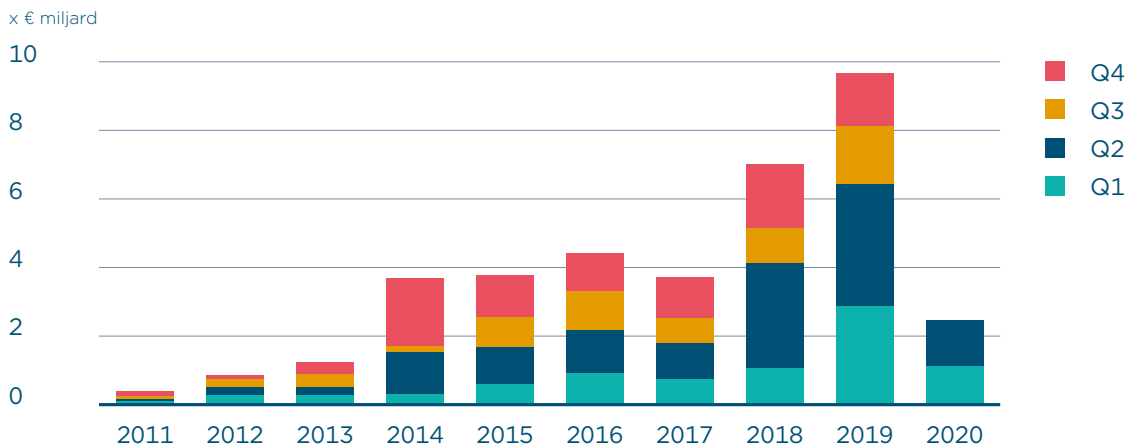
Bron: MSCI, bewerking Syntrus Achmea Real Estate & Finance (2020)

De leegstand van huurwoningen is in de afgelopen jaren fors gedaald. Bij eengezinswoningen ligt de leegstand lager dan bij meergezinswoningen, hier vinden over het algemeen minder wisselingen plaats doordat de doelgroep (gezinnen) honkvaster is dan huishoudens in appartementen.

Medio 2020 is de leegstand van woningen licht opgelopen ten opzichte van eind 2019. Hoewel de economische onzekerheid de leegstand verder opdrijft, houdt het woningtekort de stijging beperkt.

Investeringsmarkt

BELEGGINGSVOLUME NEDERLANDSE WONINGEN

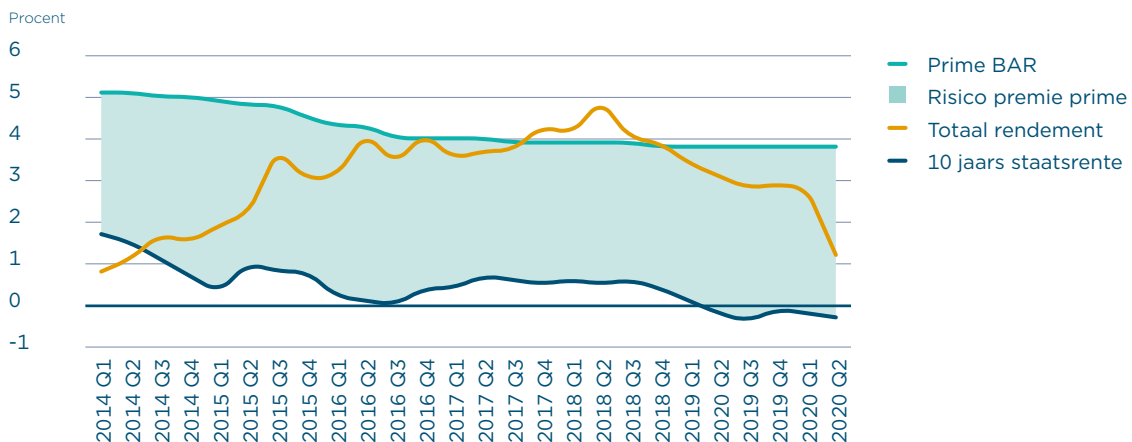


Bron: RCA, bewerking Syntrus Achmea Real Estate & Finance (2020)

Het beleggingsvolume in Nederlandse woningen heeft in 2019 een record bereikt. Er was grote interesse van binnen- en buitenlandse investeerders. Ondanks de effecten van Covid-19 lag het beleggingsvolume in de eerste helft van 2020 nog redelijk op niveau in vergelijking met andere vastgoedsectoren.

Hoewel er veel economische onzekerheid is, zullen Nederlandse woningbeleggingen in trek blijven door de goede rendement-risicoprestaties ten opzichte van andere asset classes, waardoor het in de markt als *safe haven* wordt gezien.

INVESTERINGSKLIMAAT NEDERLANDSE WONINGMARKT

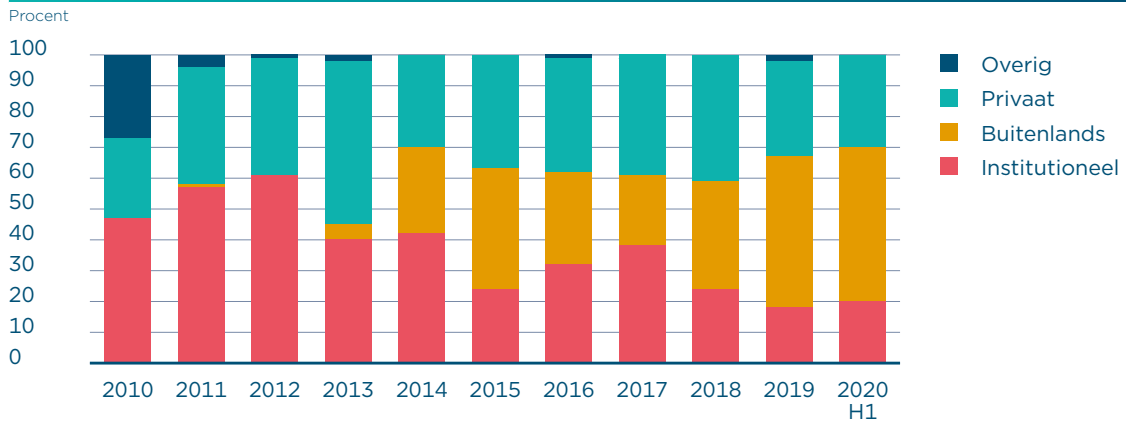


Bron: MSCI, C&W, Oxford Economics, bewerking Syntrus Achmea Real Estate & Finance (2020)

Door de grote interesse van beleggers zijn de aanvangsrendementen voor woningbeleggingen in de afgelopen jaren met ruim honderd basispunten gedaald. De prime aanvangsrendementen zullen op korte termijn een pas op de plaats maken.

Door de economische effecten van Covid-19 zullen beleggers de investeringsmarkt behoedzaam benaderen. Wel worden woningen als een veilig deel van de markt gezien, waardoor de aanvangsrendementen niet snel zullen oplopen.

HERKOMST BELEGGINGSVOLUMES



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

De Nederlandse beleggingsmarkt is de afgelopen jaren steeds internationaler geworden. In de jaren 2010-2015 waren beleggingsvolumes nog relatief laag en investeerden vooral institutionele- en grote private beleggers uit Nederland. Aangetrokken door de relatief hoge rendementen zijn in de afgelopen jaren steeds meer buitenlandse investeerders actief geworden in Nederland. Waar

voorheen veel buitenlandse partijen met name voor de korte termijn acquireerden, zijn er tegenwoordig steeds meer investeerders die in Nederland een portfolio opbouwen met het doel deze langdurig actief te managen. Hoewel Covid-19 tijdelijk de interesse van buitenlandse partijen kan afremmen zal de internationalisering de komende jaren aanhouden.

Termijn	Gebruikersmarkt	Investeringsmarkt
Korte termijn	<ul style="list-style-type: none">• Onzekerheid koopwoningmarkt• Plafondvorming voor hoge absolute huurniveaus• Veranderende woonwensen• Geografische verschuiving• Stijgende bouwkosten	<ul style="list-style-type: none">• Buitenlandse beleggers• Safe haven• Wall of money / search for yield
Lange termijn	<ul style="list-style-type: none">• Driedeling in huursectormarkt• Woningtekort• Duurzaamheid wordt belangrijker• Bouwproductie blijft achter	<ul style="list-style-type: none">• Beperkt beleggingsaanbod• Maatschappelijk rendement• Betaalbare huisvesting• Veranderende regelgeving

Korte termijn | Gebruikersmarkt

Onzekerheid koopwoningmarkt

Als gevolg van Covid-19 loopt de werkloosheid op. Een oplopende werkloosheid drukt doorgaans de huizenprijzen. Consumenten nemen deze onzekerheid mee bij de keuze tussen kopen of huren. De huurmarkt kan hiervan profiteren door de flexibiliteit die deze woonvorm biedt.

Plafondvorming voor hoge absolute huurniveaus

Duurdere huurwoningen lopen tegen de grenzen aan van de betaalbaarheid. Dit geldt vooral voor huurwoningen boven €1.500 (de zogeheten “dure huur”) doordat een beperkte doelgroep dit kan betalen.

Veranderende woonwensen

Nederland is veel meer gaan thuiswerken tijdens Covid-19. Dit leidt tot een verhoogde vraag naar buitenruimten, extra werkkamers en dus meer vierkante meters woonoppervlak.

Geografische verschuiving

De grote steden blijven aantrekkelijk. Wel wordt het ‘makkelijker’ om verder van het werk te wonen doordat (kantoor)medewerkers meer thuiswerken. Vooral middelgrote en kleine steden buiten de Randstad kunnen hiervan profiteren.

Stijgende bouwkosten

De bouwkosten stijgen al tijden boven inflatie. Dit maakt investeringen in nieuwbouwwoningen relatief steeds duurder.

Korte termijn | Investeringsmarkt

Buitenlandse beleggers

Bijna de helft van het beleggingsvolume in de eerste zes maanden van 2020 kwam van buiten Nederland. In eerdere recessies bleek dat bij een wereldwijde economische crisis buitenlandse beleggers weer terugkeren naar hun thuisland.

Safe haven

In onzekere tijden is de woningmarkt binnen vastgoed een veilige haven voor beleggers. De aanvangsrendementen blijven hierdoor relatief stabiel.

Wall of money / search for yield

Er is een grote vraag naar stabiel renderende investeringen, waar woningvastgoed onder valt. Hierdoor blijven de prijzen stijgen.

Lange termijn | Gebruikersmarkt

Driedeling in huursectormarkt

De opkomst van het middenhuursegment is blijvend en wordt steeds meer een politiek thema. Hierdoor zijn drie huursegmenten te onderscheiden: sociale huur, gereguleerde middenhuur (van liberalisatiegrens tot zo'n €1.000 huur per maand) en vrijhuursector.

Woningtekort

Het woningtekort loopt de komende jaren verder op en is structureel van aard. Het landelijke woningtekort houdt in ieder geval aan tot 2050.

Duurzaamheid wordt belangrijker

Een duurzame woning drukt de energielasten en is daarmee aantrekkelijk voor huurders. Naast dit financiële voordeel wordt het ook steeds belangrijker in het overheidsbeleid (zoals de energietransitie) en willen maatschappelijk verantwoord investeren.

Bouwproductie blijft achter

De bouw van nieuwe woningen is jaren achtereen achtergebleven bij de doelstellingen van het Rijk en bij de vraag. Beperkingen aan de bouwcapaciteit door de stikstofproblematiek en Covid-19 lijken dit structureel te maken.

Lange termijn | Investeringsmarkt

Beperkt beleggingsaanbod

De beleggingsvraag overstijgt het aanbod, vooral in grote steden. Gezien de overeenkomst tussen de verschillende geografische deelmarkten investeren beleggers steeds vaker buiten de Randstad waar vrijwel vergelijkbare rendementen te behalen zijn.

Maatschappelijk rendement

Met beleggingen kan impact worden gerealiseerd voor de maatschappij. Naast duurzaamheid spelen meer sociaal-maatschappelijke factoren mee. Voorbeelden zijn middenhuurwoningen en houtbouw.

Betaalbare huisvesting

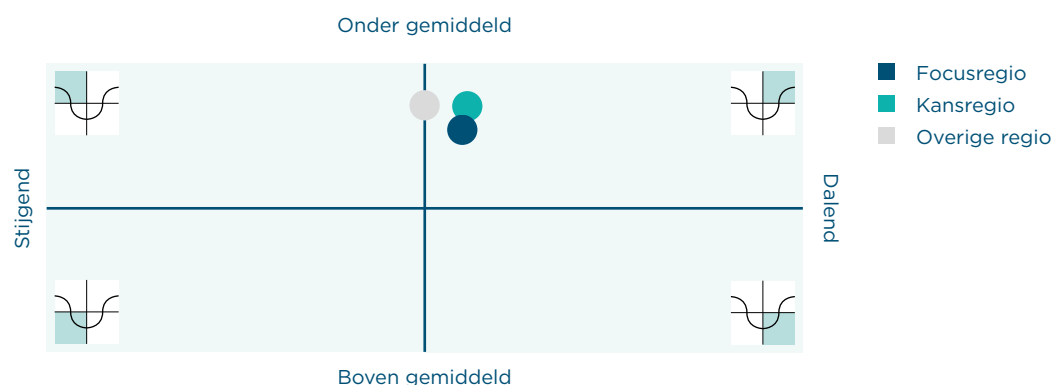
Door het woningtekort en de daarmee samenhangende stijging van de woonlasten is betaalbare huisvesting steeds hoger op de maatschappelijke en politieke agenda gekomen. Woondeals met middenhuurwoningen tussen gemeenten en marktpartijen moeten de woningproductie op niveau houden waardoor huisvesting in Nederland betaalbaar blijft.

Veranderende regelgeving

De woningmarkt heeft continu te maken met veranderende regels, dit geeft onzekerheid voor beleggers. Recente voorbeelden zijn de mogelijke wijzigingen van het puntenstelsel (WWS) en de differentiatie van de overdrachtsbelasting (OVb). Door het nieuwe WWS stelsel wordt het onaantrekkelijker om in kleine woningen te investeren. Door de gedifferentieerde overdrachtsbelasting verwachten wij dat het nul procent tarief voor starters prijsverhogend zal gaan werken voor de woningprijzen. Daarnaast zullen beleggers door het hogere tarief te maken krijgen met mogelijke waardedalingen.

Investment Clock

INVESTMENT CLOCK WONINGEN 2020 Q2



In de investment clock wordt de huidige stand van de beleggingsmarkt voor huurwoningen gepresenteerd. Dit gebeurt in een cyclus die gebaseerd is op tijdreeksen van prime aanvangsrendementen. Op de horizontale as laat de klok de procentuele verschuiving van aanvangsrendementen zien ten opzichte van vorig jaar. Op de verticale as wordt het huidige aanvangsrendement vergeleken met het tienjaarsgemiddelde.

Bron: Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Aanvangsrendementen blijven dichtbij langjarige trend

Nederlandse woningen zijn een relatief veilige beleggingscategorie met stabiele directe rendementen. Er is brede belangstelling van beleggers in de woningbeleggingsmarkt door conjuncturele ontwikkelingen en structurele trends op de woningmarkt. Het beleggingsvolume was in het eerste deel van 2020 - door onzekerheden rondom Covid-19 - fors lager. De woningmarkt was wel de markt waar het meest in werd belegd ten opzichte van andere vastgoedsegmenten en kan als een veilige haven worden gezien. Door de goede fundamenten en stabiele prestaties, ook in onzekere tijden, blijft de belangstelling voor Nederlandse woningen van binnen- en buitenlandse beleggers groot. De aanvangsrendementen in de Nederlandse woningmarkt bevinden zich al enige jaren onder het langjarige gemiddelde, en laten slechts een beperkte daling zien ten opzichte van vorig jaar, wat duidt op afremmende groei. De vooruitzichten van de regio's laten verschillende prognoses zien, maar de correlatie tussen de verschillende regio's is hoog, waardoor de verschillen klein zijn.

Stabiliserende aanvangsrendementen op prime markt, inhaaleffect Kansregio

De prime aanvangsrendementen in de Focusregio lijken al enige tijd stabiel. Het forse groeitempo van de afgelopen jaren, met dalende aanvangsrendementen, lijkt er dus uit. Op korte termijn is sprake van beperkte waardegroei op jaarbasis binnen dit segment. In het verleden hebben deze prime markten echter bewezen vroeg-cyclisch te zijn, waardoor de aanvangsrendementen in een herstelfase eerder dalen.

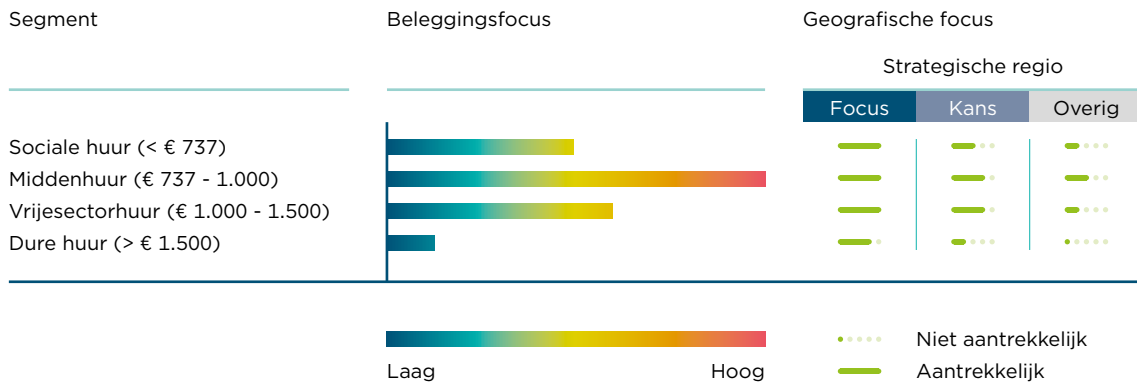
De aanvangsrendementen in de Kansregio bevinden zich verder onder het langjarige gemiddelde en kennen, in tegenstelling tot de Focusregio, nog wel een dalende trend. Het waterbedeffect is hierdoor goed zichtbaar. Deze trend zet zich op de korte termijn door, waardoor sprake is van een inhaaleffect. De aanvangsrendementen binnen de Kansregio komen hierdoor dichterbij de aanvangsrendementen in de Focusregio te liggen.

Huurontwikkeling wordt gematigd en steeds meer een politiek item

De markthuurontwikkeling ligt boven het langjarige gemiddelde. Koploper is de Focusregio. De hoge huren van objecten aan de bovenzijde van de vrijesectormarkt zijn de afgelopen jaren fors gestegen, maar lijken te stabiliseren doordat de doelgroep die deze huren kan betalen beperkt is. De stevigste groei lijkt hier voorlopig even voorbij. De beleggingsdruk in Nederland houdt echter aan en spreidt zich geografisch, waarbij regio's die goed bereikbaar zijn vanuit grote steden profiteren met relatief hogere huurgroei. Daarnaast wordt de betaalbaarheid van het huurniveau steeds meer een politiek onderwerp. De contractuele huurgroei wordt in toenemende mate op gemeentelijk niveau bepaald en beperkt door het stellen van huurrestricties bij nieuwbouw. Daarbij zijn potentiële plannen van het Rijk (omtrekt maximale huurgroei en het aanpakken van betaalbaarheid) van grote invloed op de huurontwikkeling. Als gevolg van restricties en overheidsingrijpen zullen markthuren en contracthuren verder uit elkaar gaan lopen. In zowel de gemeentelijke plannen

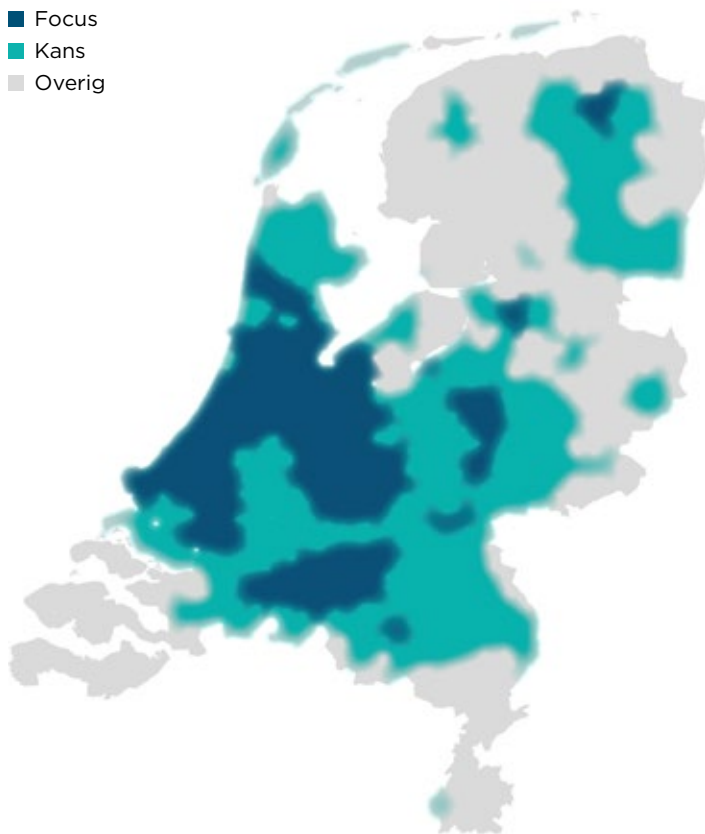
als die van de Rijksoverheid zal de mogelijkheid voor boveninflatoire (contract)huurgroei nog steeds het uitgangspunt blijven. Overregulering zal marktpartijen afschrikken waardoor de woningproductie nog verder in het geding zal komen.

Investment focus 2021-2023



Bron: Syntus Achmea Real Estate & Finance

STRATEGISCHE REGIO'S



Bron: Syntus Achmea Real Estate & Finance

Toelichting investment focus per segment

Sociaal

Binnen de sociale huursector liggen voor institutionele beleggers vooral kansen in studentenwoningen. De beleggingsfocus ligt in universiteitssteden in de Focusregio. Het kamertekort in Nederland is groot en blijft aanwezig in het aankomende decennium. Er zijn daarom beleggingskansen voor kleinere zelfstandige appartementen (van 20 - 40 m²) met sociale huurprijzen tot rond de liberalisatiegrens gericht op studenten. Het verhuurrisico kan door verhuur aan operators verder worden verlaagd. Studentenwoningen met fullserviceconcepten met gedeelde voorzieningen zoals werkruimten, wasserettes en fitnessruimten dragen bij aan de verhuurbaarheid van deze objecten. Reguliere sociale huurwoningen kunnen, wanneer deze deel uit maken van een belegging met andersoortige huurwoningen, een goede beleggingsmix opleveren. Het verhuurrisico is hier zeer laag door de huurprijzen onder de liberalisatiegrens. Door het lage risico, de verhuurdersheffing en de hoge bouwkosten is het rendement beperkt.

Middenhuur (€737 - €1.000)

Beleggen in middenhuurwoningen leveren een stabiel financieel rendement met een laag risico, zeker in markten waar de middenhuur ruim onder de markthuur ligt. De voorziene vraag naar middenhuur is het hoogst in de Focusregio. Hier is ruimte voor appartementen vanaf 40 m² en eengezinswoningen vanaf 80 m². De woningen moeten efficiënt worden ingedeeld en passen bij de beoogde huurder. Binnen appartementencomplexen moet worden gedacht aan ruimten voor algemeen gebruik met aanvullende diensten. Wanneer er gemeentelijke restricties gelden, hebben deze beleggingen een lager aanvangsrendement. Hiertegenover staat de mogelijkheid om (na het vervallen van de middenhuurrestricties) de huurpotentie te verzilveren, waardoor er toch een goed looptijdrendement te behalen valt. In de Kansregio ligt de markthuur dicht bij de bandbreedte van middenhuur en gelden er vaak geen gemeentelijke restricties.

Vrijesectorhuur (€1.000 - €1.500)

Beleggen in overige vrijesectorhuurwoningen vertaalt zich vaak in een hoger aanvangsrendement dan middenhuurwoningen, maar kent ook een hoger leegstandsrisico. De vraag naar huurwoningen vanaf € 1.000 per maand is het hoogst in de Focusregio. Het gaat hierbij om oppervlakteklassen vanaf 50 m² voor appartementen en eengezinswoningen vanaf 100 m². De voorziene vraag overstijgt het toekomstige aanbod waardoor druk op de markt aanwezig blijft. Voor de regio Overig zijn de perspectieven beperkter en moeten proposities op individuele basis worden beoordeeld. Binnen de Kansregio verschilt het rendement-risicoprofiel sterk per gemeente en is maatwerk nodig. Het hogere huurniveau moet passen bij de lokale woningbehoefte en vraagt vaker om grotere woonoppervlakten dan in de Focusregio.

Dure huur (€1.500+)

Beleggen in dure huurwoningen kan in appartementen en eengezinswoningen, waarbij huurprijzen en oppervlakte afgestemd worden op de lokale marktsituatie. De vraag is door het prijsniveau beperkter dan andere prijscategorieën, daarnaast is dure huur relatief conjunctuurgevoelig en is er concurrentie van de koopsector, wat voor onzekerheid zorgt. Het durehuursegment betreft grotere appartementen (vanaf 80 m²) of eengezinswoningen. We zien bij deze categorie de hoogste verhuurrisico's en kans op afwaardering. Alleen binnen de Focusregio kan mogelijk een goed beleggingsproduct worden gevonden.

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.

