

# Inleiding

**Het uiteindelijke effect van Covid-19 op beleggingen in vastgoed en hypotheek blijft op korte termijn ongewis. Wij verwachten dat de relatieve aantrekkelijkheid van vastgoed naar verwachting hoog blijft als gevolg van een aanhoudende lage rente en de schaarste op de woningmarkt en de zorgvastgoedmarkt. Dit zorgt naar verwachting op de korte en middellange termijn voor een blijvende vraag naar deze typen vastgoed. Nu investeren levert kans op financieel en maatschappelijk rendement op langere termijn.**

Outlook 2021-2023 is in een bijzonder tijdsgewricht tot stand gekomen. Het betreft de periode tussen de versoepeling van de Coronamaatregelen begin juni 2020 en medio september 2020 toen het aantal besmettingen per dag weer hard toenam.

We leven door Covid-19 nu ruim een half jaar tussen hoop en vrees, waarbij het per week kan verschillen welke emotie de overhand heeft. De spreekwoordelijke dichte mist waarin we vanaf begin tweede kwartaal van 2020 moesten navigeren is redelijk opgetrokken. Als maatschappij weten we steeds beter om te gaan met de implicaties van deze onverwachte externe schok. Recent neemt het aantal besmettingen toe maar radicale maatregelen zoals een algehele lockdown zullen waarschijnlijk niet meer nodig zijn. Hiervoor in de plaats komen maatwerk maatregelen op regionaal niveau. Er is voortschrijdend inzicht in de behandeling van Covid-19 patiënten en de verwachtingen ten aanzien van de sneltest en uiteraard een vaccin zijn hooggespannen. Pas vanaf begin 2021 wordt een grootschalige uitrol van een vaccin verwacht.

Voor beleggingen in vastgoed en hypotheek is het van belang wat de – lange termijn – economische effecten zijn. De vooruitzichten voor de gebruikersvraag naar woningen, hypotheek en zorg blijft groot. Maar de stijging van de werkloosheid kan van invloed zijn op de betaalbaarheid vanuit consumentperspectief. In de vooruitzichten die de basis vormen van de recent gepresenteerde Miljoenennota wordt vooral in 2021 een forse stijging van de werkloosheid verwacht. De prognoses zijn echter wel met veel onzekerheid omgeven.

In het tweede kwartaal van dit jaar hebben wij diverse Corona-updates over de economische en marktontwikkelingen gepubliceerd, telkens gebaseerd op de nieuwste inzichten in een snel veranderende werkelijkheid. De laatste Corona update dateert van eind mei en bevat een uitwerking van herstelscenario's die nog steeds gelden. Afhankelijk van de ontwikkelingen in het komende half jaar zal een aanpassing van deze herstelscenario's nodig zijn en in dat geval zal door ons een actuele Corona-update worden gepubliceerd.

## Deze outlook bestaat uit drie delen:

### Visie: Actualiteit & Perspectief

Dit onderdeel behandelt de economische en maatschappelijke actualiteit en schetst het perspectief voor beleggers gebaseerd op uitdagingen in de stedelijke ontwikkeling, ESG en Innovatie.

### Beleggen in Nederlands Vastgoed & Hypotheken:

Dit hoofdstuk maakt duidelijk waarom de Nederlandse vastgoed- en hypothekenmarkt aantrekkelijk is voor (buitenlandse) investeerders. Tevens worden per asset class de specifieke kansrijke beleggingsopties benoemd.

### Focus op Asset Classes:

Woningen, Hypotheken, Zorgvastgoed, Retail en Mixed-Use worden in separate onderdelen uitgewerkt. Op basis een beschrijving van ontwikkelingen in de gebruikers- en investeringsmarkt als ook een inventarisatie van trends wordt voor periode 2021-2023 een investeringsfocus gepresenteerd.

## Achtereenvolgens worden behandeld:

### Woningen

- een veilige haven met uitstekende vooruitzichten. Lees meer in hoofdstuk Woningmarkt.

### Hypotheken

- Een aantrekkelijk beleggingsproduct met laag risico. Lees meer in hoofdstuk Woning-hypothekenmarkt.

### Zorgvastgoed

- Een betekenisvolle maar schaarse belegging. Lees meer in hoofdstuk Zorgvastgoedmarkt.

### Retail

- In een markt in transitie zijn er beperkte kansen. Lees meer in hoofdstuk Retailmarkt.

### Mixed use

- Multifunctionaliteit en locatiekwaliteit als fundament voor duurzaam rendement. Lees meer in hoofdstuk Mixed use.

## 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.

