

Op hypotheekbeleggingen krijgt coronacrisis geen vat

Door Yvonne Schreuder - 10 april 2020



Hypotheeklen zijn in de beleggingsportefeuilles een baken van rust. De groeiverwachting voor deze categorie wordt vooralsnog ook niet geraakt. Syntrus Achmea Real Estate & Finance verwacht dit jaar, ondanks de crisis, voor 2,5 miljard euro aan nieuwe hypotheeklen te verstrekken.

Dit zegt Rajesh Sukdeo (foto), fondsmanager Hypotheeklen bij Syntrus Achmea Real Estate & Finance, in een interview met Fondsnieuws.

'In algemene zin zijn klanten bezorgd over de impact van de coronacrisis op bijvoorbeeld hun dekkingsgraad, onder andere door de forse dalingen van aandelenkoersen. Maar de zorgen van onze klanten over hun hypotheekbeleggingen vallen relatief mee', vertelt de fondsmanager.

Volgens Sukdeo zijn hier meerdere redenen voor. In de eerste plaats geldt dat, zolang de crisis niet leidt tot een scherp oplopende werkloosheid, de meeste hypotheekgevers hun maandelijkse betalingen kunnen blijven doen. Het aantal verzoeken om uitstel van betaling is momenteel bijvoorbeeld nog zeer beperkt.

Kenmerken Nederlandse hypotheekmarkt

Sukdeo wijst op een aantal macro-economische kenmerken waarmee dit samenhangt. 'In Nederland is er sprake van een sociaal vangnet en zijn er automatische stabilisatoren in de economie. Hierdoor vertaalt een economische neergang zich langzamer door naar betalingsachterstanden en eventuele verliezen bij een default.'

'In de VS is dit bijvoorbeeld minder goed geregeld en zal een economische neergang gekoppeld met oplopende werkloosheid zich sneller vertalen naar oplopende betalingsachterstanden en defaults. In beide landen hebben de overheden overigens zeer grote fiscale maatregelen aangekondigd om op korte termijn de economische gevolgen te verminderen.'

'Er is daarnaast nog een aantal karakteristieken dat kenmerkend is voor de Nederlandse hypotheekmarkt. Zo zijn alle hypotheeklen in Nederland bijvoorbeeld zogenaamde bankhypotheeklen of op basis van "full recourse" verstrekt. Dit betekent dat de hypotheekverstrekker alle activa kan opnemen die hij wil om de schuld van de leners te voldoen.'

Ook de acceptatiecriteria in Nederland spelen een belangrijke rol. Deze zijn voor het grootste gedeelte vanuit de wetgever bepaald. 'Na de kredietcrisis heeft de overheid deze verscherpt waardoor er onder andere bij een bepaald inkomen minder kan worden geleend. Daarnaast is de maximale loan to value ratio verlaagd naar 100 procent. Dit voorkomt overkreditering en verkleint het risico voor de hypotheekverstrekker', legt Sukdeo uit.

Tot slot bestaat in Nederland de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) die hypotheekverstrekkers de zekerheid geeft dat een hypotheekschuld ook wordt terugbetaald in bepaalde nijpende situaties, zoals echtscheiding, werkloosheid, inkomensdaling of arbeidsongeschiktheid.

Kredietverliezen ontstaan niet zomaar

In het grootste fonds van Syntrus Achmea, het Particuliere Hypothekenfonds, heeft de overgrote meerderheid van de hypotheek deze zekerheid van NHG of een loan to value ratio die lager ligt dan 60 procent. 'Huizenprijzen zullen dus een aanzienlijke daling moeten doormaken, voordat er kredietverliezen ontstaan', zegt Sukdeo.

De fondsmanager vervolgt: 'Stresstests wijzen bovendien uit dat de kredietverliezen zelfs in extreme scenario's beperkt zullen zijn. Daarnaast hebben hypotheeklenkers het goed gedaan in termen van waardeontwikkeling in tegenstelling tot aandelen of andere vastrentende waarden in de portefeuilles.'

In de recente volatiele markt heeft de asset class zijn waarde in termen van rust en stabiliteit bewezen. Maar ook voor de middellange termijn zijn verwachtingen nog steeds positief. 'Het diversificatievoordeel komt nu duidelijk naar boven. Als we kijken naar de performance van hypotheeklenkers, dan is die niet geraakt zoals je dat wel in vooral liquide creditmarkten hebt gezien. De asset class hypotheeklenkers zou dan ook een strategisch onderdeel van iedere institutionele beleggingsportefeuille moeten zijn.'

Groeiverwachting 2020 blijft overeind

Ook voor nieuwe hypotheekbeleggingen blijven de verwachtingen goed. Syntrus Achmea laat weten momenteel geen hinder te ondervinden van de crisis in termen van bijvoorbeeld nieuwe toetreders. 'Wij spraken begin dit jaar de verwachting uit voor 2,5 miljard euro aan nieuwe hypotheeklenkers te verstrekken in 2020. Die verwachting hebben wij nog steeds. Daarnaast lopen er nog steeds meerdere RFP-trajecten en ook daar zien wij niet dat die on hold worden gezet of zelfs afgeblazen.'

De asset manager is met drie labels actief op de hypotheekmarkt: Syntrus Achmea (beheerder van het Particuliere Hypothekenfonds), Attens (separate account voor Pensioenfondsen Zorg & Welzijn) en Tellius (separate account voor Achmea). In totaal hebben deze fondsen vijftig institutionele klanten uit Nederland en Duitsland. Eind 2019 beheerde Syntrus Achmea 12,2 miljard euro aan woninghypotheeklenkers voor klanten.

Dit artikel is afkomstig van de redactie van Fondsnieuws, een journalistiek platform voor professionals werkzaam in de beleggingsindustrie.

www.fondsnieuws.nl