

Onze visie op de vastgoedbeleggingsmarkt

Een korte vertaalslag op het marktonderzoek en de kansen in de diverse segmenten

Binnen onder andere de markt voor woningen, winkels, bedrijfshallen, kantoren en zorgvastgoed is VANDERSTELT op zoek naar de interessante pareltjes met een gezonde risico-rendement verhouding. Om die reden volgen wij voor u de laatste transactie-ontwikkelingen van de diverse markten. In ieder magazine delen wij dan ook graag het actuele marktbeeld naar aanleiding van de transactiecijfers.

In dit artikel lichten we deze transactie-cijfers toe aan de hand van een aantal vragen.

- Is er een effect waarneembaar van de aangekondigde verhoging van 2%/6% naar 8% overdrachtsbelasting per 1 januari 2021?

We kunnen ons zeker niet aan deze indruk onttrekken (pag. 33). De piek in de cijfers is ongekend. Dit hebben we ook gemerkt aan de dynamiek in de markt; dossiers werden versneld naar voren gehaald en alles werd op alles gezet om het nodige voor 31.12.2020 geëffectueerd te krijgen.

- Tegen welke uitdagingen staat de vastgoedbeleggingsmarkt momenteel? En wat zijn haar kansen en/of bedreigingen?



Woningmarkt

Nederland kampt met een structureel tekort aan huur en koopwoningen. Het is voor ons allen een grote opgave om versneld meer woningen te gaan realiseren. De woningprijzen blijven als gevolg hiervan maar doorstijgen, met alle problemen van dien voor starters op de woningmarkt... In toenemende mate roert de landelijke en gemeentelijke overheid zich dan ook in de woningmarkt. Dit doen zij bijvoorbeeld door een maximalisering of samenstelling van de huurprijs en een zelfbewoningsplicht van de huur. Deze ontwikkeling monitoren we nauwgezet.

Daarnaast kampt de woningmarkt momenteel met stijgende bouwkosten en een tekort aan mankracht en materialen. Ook gelden er de nodige regelgeving en milieukaders die de nieuwbouwmarkt belemmeren.

Door de enorme vraag en het beperkte aanbod op de woningmarkt lijkt er nog geen einde in zicht voor de prijsstijging die jaarlijks al even gaande is. Mede door de gunstige financieringscondities bij banken staan veel indicatoren voor investeringen in de woningmarkt nog steeds op groen.

Retailmarkt

De retailmarkt wordt naar onze mening vaak onterecht over één kam geschoren. Er is echter een groot onderscheid tussen een A1 winkelstand en een B of C winkelstand, of de winkel zich in een dorp of een stad bevindt, en of dit een perifere detailhandelsvestiging (PDV) dan wel een grootschalige detailhandelsvestiging (GDV) betreft. Deze PDV en GDV-locaties liggen vaak aan de rand van de stad, zijn voorzien van gemakkelijk parkeren en de huurprijs per m2 is relatief laag. Dit segment in de retailmarkt is vrij stabiel gebleven in de afgelopen krediet- en coronacrisis. Supermarkten zijn uiteraard ook blijvend in trek, maar doordat de overheid restrictief is met nieuwe locaties zijn nieuwe supermarkten een schaars en kostbaar goed geworden.

Natuurlijk kampt de retailmarkt met een structurele verschuiving van een deel van de omzet van fysieke verkoop naar online-verkoop. De centra van steden zullen hierdoor naar verwachting compacter worden, maar niet verdwijnen. Jacqueline gelooft in hybride winkelpatronen en blijft altijd kijken naar de locatie, de courantheid en alternatieve aanwendbaarheid. Kijkend vanuit een anticyclisch perspectief kunnen hier volgens Jacqueline wel eens kansen liggen. Door de attitude van banken zal er in dit segment wel geïnvesteerd moeten worden met veel eigen geld.

Zorgvastgoed

Zorgvastgoed is een andere nog relatief jonge beleggingsmarkt, maar deze is snel volwassen aan het worden door de enorme zorgbehoefte en ontwikkeling van deze markt. Door onder andere de toenemende vergrijzing, de individualisering en demografie is er sprake van een grote opgave en dit biedt interessante mogelijkheden voor investeerders.

Zorgvastgoed wordt vaak geassocieerd met lange huurcontracten, en om die reden door velen als een aantrekkelijk beleggingsproduct beschouwd.

“Afhankelijk van de locatie en de kwaliteit van de huurder zijn bedrijfshallen vaak een stabiele en goed renderende, maar vergeten drijver in een vastgoedportefeuille.”



Kantorenmarkt

De afgelopen jaren is een deel van de kantorenmarkt op de juiste locatie reeds getransformeerd naar woningen. Het is goed mogelijk dat we aan de vooravond van een nieuwe werktrend staan die eventueel weerslag gaat hebben op de kantorenmarkt. Er zijn namelijk veel signalen dat medewerkers in de toekomst deels thuis blijven werken. Deze verandering zou op termijn de benodigde aantal vierkante meter kantoor per gebruiker/ fte kunnen beperken, waardoor er meer m2-aanbod op de kantorenmarkt komt. Deze nieuwe manier van werken is volgens Jacqueline vrijwel onomkeerbaar en vergt een andere manier van denken over vastgeroeste gewoonten en daarmee ook over de kantoorunits. Alternatieve aanwendbaarheid, “mixed-use-functies” en transformatie naar woningen, kunnen hier deels het antwoord op zijn.

“Locatie, bereikbaarheid, beleving, uitstraling en aantrekkelijkheid van de omgeving, en de voorziening en kwaliteit van het pand zijn ook voor de kantorenmarkt een belangrijk lange termijn besispunt voor een eventuele belegging”, aldus Jacqueline.



Bedrijfshallen

De bedrijfshallen zijn een stabiel, maar vaak vergeten product binnen de vastgoedbeleggingsmarkt. Met een relatief beperkte onderhoudscomponent en het feit dat productieprocessen voor huurders lastig en kostbaar te verplaatsen zijn, vormen bedrijfshallen een interessant segment voor de vastgoedbeleggingsmarkt. Afhankelijk van de locatie en de kwaliteit van de huurder zijn bedrijfshallen vaak een stabiele en goed renderende drijver in een vastgoedportefeuille, die nog wel eens over het hoofd wordt gezien.