

Buitenlandse pensioenfondsen tuk op Nederlandse woningen

Beleggingen **Premium**

Buitenlandse pensioenfondsen willen tot 2021 meer dan 12 miljard euro investeren in Nederlandse huurwoningen. In 2021 mogelijk 100.000 woningen in handen van buitenlandse pensioenfondsen.



Internationale beleggers hebben een ongekennde belangstelling voor Nederlandse huurwoningen. In 2018 hebben zij in totaal een recordvolume van 2 miljard euro geïnvesteerd, een verdubbeling van het jaar ervoor. Nooit eerder werd door internationale partijen zoveel geïnvesteerd in Nederlandse huurwoningen.

Het aantal internationale beleggers dat investeert of wil investeren neemt alleen maar toe: begin 2018 hadden 25 internationale beleggers Nederlandse huurwoningen in de portefeuille. In 2018 traden er 7 nieuwe buitenlandse partijen toe tot de **Nederlandse woningbeleggingsmarkt**. In totaal hebben zij ruim 7 miljard aan Nederlandse huurwoningen in eigendom. Naar schatting zijn dit circa 45.000 woningen.

Dit blijkt uit recent onderzoek van Capital Value onder internationale beleggers dat is gepresenteerd op de **vastgoedbeurs Mipim Asia in Hong Kong**. Capital Value is al langere tijd actief **om Aziatische investeerders te interesseren** voor Nederlandse woningen.

85 procent investeert voor de langere termijn

Internationale beleggers investeren steeds vaker met pensioenfondsgeld. Van de buitenlandse beleggers die momenteel in Nederland actief is, belegt 85 procent met pensioenfondsgeld. Zij hebben daarmee een lange termijn strategie en geven daarbij aan te investeren met een buy-and-hold strategie voor Nederlandse woningen. 75 procent van de ondervraagde beleggers geeft aan voor minimaal 5 jaar te willen beleggen in woningen, 25 procent voor een periode voor 10 jaar of langer. In tegenstelling tot eerdere onderzoeken is er minder sprake van private-equity kapitaal. Dit wordt mede bevestigd door het vertrek van twee buitenlandse private-equity partijen die hun Nederlandse woningportefeuille de afgelopen jaren weer verkocht hebben.

Uit het onderzoek blijkt dat een groot deel van het beschikbare kapitaal de komende drie jaar wordt geleverd door pensioenfondsen uit Duitsland, de Verenigde Staten en Azië. Dit is in lijn met de investeringen in het afgelopen jaar. Van de 2 miljard euro die in 2018 is geïnvesteerd is 39 procent afkomstig uit de Verenigde Staten, 24 procent uit Duitsland en 14 procent uit Azië. Opvallend is dat de afgelopen twee jaar met name de interesse uit Azië sterk aan het toenemen is. Het zijn met name investeerders uit Japan, Korea en Singapore.

Nederland favoriet

Opvallend is dat Nederland op de meeste belangstelling van de ondervraagde beleggers kan rekenen, gevolgd door Duitsland en België. 54 procent van de ondervraagde fondsen geeft aan

dat de belangstelling voor Nederland het afgelopen jaar verder is gegroeid. Het Verenigd Koninkrijk is in tegenstelling tot voorgaande jaren veel minder populair.

In eerdere onderzoeken van Capital Value in de afgelopen jaren stonden de UK en Duitsland bovenaan. De terugval van het Verenigd Koninkrijk komt mede door de aanstaande brexit en de onzekerheid die dit biedt voor beleggers.

De belangrijkste redenen om in Nederlandse huurwoningen te investeren zijn het positieve economische klimaat, de demografische groei, het stabiele rendement en de grote vraag naar woningen. De Randstad is voor buitenlandse beleggers nog steeds de meest favoriete locatie om in woningen te beleggen. 54 procent van het woningbeleggingsvolume wordt in deze regio belegd. Daarnaast is 32 procent geïnvesteerd in portefeuilles waarvan de woningen zowel in de Randstad als daarbuiten te vinden zijn. In 2018 werd circa 14 procent van de 2 miljard euro buiten de Randstad belegd.

12 miljard euro beschikbaar

De ondervraagde beleggers geven aan de komende drie jaar een ongekend kapitaal van meer dan 12 miljard euro beschikbaar te hebben voor de aankoop van Nederlandse huurwoningen. Als dit bedrag daadwerkelijk geïnvesteerd kan worden, zou dit neerkomen op de verwerving van circa 50.000 bestaande en/of nieuwbouwwoningen. Buitenlandse fondsen hebben tot op heden nog weinig in nieuwbouwwoningen geïnvesteerd. Een meerderheid van de buitenlandse beleggers geeft echter aan zeer geïnteresseerd te zijn in nieuw gebouwde projecten of nog te ontwikkelen woningen. Deze interesse beperkt zich niet tot vrije sector huurwoningen: ook voor sociale huurwoningen, studentenwoningen en ouderenwoningen bestaat veel belangstelling. Dit is een positief signaal voor de enorme bouwopgave die er bestaat.

Marijn Sniijders, directeur Capital Value: 'Het record aan beschikbaar buitenlands kapitaal kan van groot belang zijn voor het terugdringen van de tekorten. Buitenlandse investeerders zijn daarbij veelal complementair aan Nederlandse pensioenfondsen en woningcorporaties. Zij hebben ook interesse in ouder bezit. Door dit van Nederlandse beleggers en corporaties aan te kopen, kunnen deze partijen weer investeren in het verjongen en verduurzamen van de portefeuille. Daarnaast kunnen internationale beleggers op het gebied van nieuwbouw met name een rol spelen bij de realisatie van studentenhuisvesting, starterswoningen en ouderenwoningen, aangezien zij in deze sectoren veel ervaring hebben.'

Extra inspanningen nodig

Kapitaal alleen is niet voldoende om woningmarkt vlot te trekken, oordeelt Capital Value. Om geschikt aanbod te creëren, zijn extra inspanningen nodig van marktpartijen, bouwbedrijven en gemeenten om de productie op te voeren. Marijn Sniijders: 'Een positief gevolg van de toenemende buitenlandse interesse is dat internationale investeerders ook buitenlandse banken betrekken bij transacties op de Nederlandse woningmarkt waardoor er meer financieringsruimte ontstaat. Het is essentieel om gebruik te maken van dit momentum. Bij onvoldoende aanbod is het mogelijk dat buitenlandse beleggers hun interesse verliezen in de Nederlandse markt en hun geld in andere landen investeren.'

Eerste publicatie door **Erik Wiegerinck** op 27 nov 2018
Laatste update: 27 nov 2018