

Navigeren in de vastgoedmarkt van 2025

De Nederlandse vastgoedmarkt vertoonde vorig jaar tekenen van herstel, met name in de woningsector. Hoe liggen de kansen in 2025? Financial Investigator sprak met Jeroen Beimer, Head of Research bij Bouwinvest.

Door Esther Waal

Hoe verwacht u dat bredere economische trends, zoals renteontwikkelingen en inflatie, de Nederlandse vastgoedmarkt de komende jaren zullen beïnvloeden?

‘Inflatie en het bijkomende rentebeleid hebben de vastgoedmarkt de afgelopen jaren behoorlijk beïnvloed, met dalende waarden tot gevolg. Wij zien nu dat de inflatie na de pieken van de afgelopen jaren afneemt, maar wel minder snel dan algemeen werd verwacht. Daarnaast blijft het inflatieniveau in Nederland relatief hoger vergeleken met de landen om ons heen. Omdat andere Europese landen zoals Duitsland en Frankrijk het waarschijnlijk economisch zwaarder gaan krijgen, verwachten wij dat de ECB de beleidsrente verder zal laten dalen. Echter, de recente geopolitieke ontwikkelingen maken rentedalingen nog geen vanzelfsprekendheid. Tegelijkertijd ligt de marktrente momenteel aanzienlijk lager dan de beleidsrente, een situatie die in Nederland al lange tijd niet is voorgekomen.

Voor de Nederlandse vastgoedmarkt kan dit betekenen dat aanvangsrendementen weinig zullen verschuiven. De belangrijkste drijfveer voor waardegroei ligt daarom bij de huurgroei, vooral in segmenten met een sterke vraag en een beperkt aanbod, zoals de woningmarkt. Vastgoed heeft met de stabiele kastromen de afgelopen jaren aangevoerd een goede hedge te zijn tegen (onverwachte) inflatie en wij verwachten dat dit zo blijft. Voor de langetermijnbeleggingshorizon kan 2025 een goed ‘vintage year’ worden voor vastgoedbeleggingen. Wij verwachten daarbij een geleidelijke toename van de belangstelling van investeerders.

Hoewel we beperkte renteverlagingen verwachten, zien we wel mogelijkheden voor yieldcompressie in nichesegmenten van de woningmarkt die momenteel onderontwikkeld zijn. Deze sectoren vertonen bovengemiddelde groeipotentie en bieden daarmee een aantrekkelijk risico-rendementsprofiel, zoals studentenhuisvesting en particuliere woonzorg.’

Hoe kijkt u aan tegen het investeringsklimaat voor Nederlandse woningen?

‘Vanuit de vraagzijde zie je dat de Nederlandse woningmarkt, en ook zeker zorgvastgoed, sterke onderliggende fundamenten heeft en aantrekkelijk zou moeten zijn voor investeerders. Tegelijkertijd is de Nederlandse woningmarkt daarin niet uniek. Het is een Europees fenomeen en Nederland concurreert dan ook om kapitaal met andere Europese markten. Als die markten betere investeringsvoorwaarden bieden, stroomt het kapitaal sneller die kant op. In Nederland spelen onzekerheid over regulering en ongunstige fiscale maatregelen een beperkende rol. De zorgen over het Nederlandse investeringsklimaat begrijp ik dan ook goed. Om circa 1 miljoen woningen te bouwen vóór 2034 is € 400 miljard aan kapitaal nodig. Onze boodschap aan de Rijksoverheid is dan ook: zorg voor consistent beleid en een investeringsklimaat dat aantrekkelijk is voor kapitaal, zowel nationaal als internationaal.’

Wat betekent dit voor de kansen van winkelvastgoed als beleggingscategorie in een markt waarin woningbouw centraal staat?

‘Wij zien een aantrekkelijk instapmoment ontstaan voor winkelvastgoed. Na tien jaar van afwaarderingen en genormaliseerde huren is er nu namelijk sprake van een gezondere winkelmarkt met een relatief lage leegstand. Toch blijft winkelvastgoed kampen met een imago probleem. De interesse van investeerders is dan ook nog relatief beperkt, ondanks de kansen die het biedt. Wijkwinkelcentra en winkels op A-locaties in de hoofdwinkelstraten van de G15 zijn naar onze mening zeer aantrekkelijke beleggingen.

Een belangrijke ontwikkeling hierbij is de transformatie van winkelpanden naar andere functies, zoals woningen of kantoorruimte. Dit vermindert het aanbod van winkelruimte en heeft een dempend effect op leegstand. Vooral op goede locaties blijft de vraag naar winkelruimte bestaan, door-

dat retailers voortdurend optimaliseren. Dit resulteert in een gematigde huurgroei in hoofdwinkelstraten. Wijkwinkelcentra zijn een aantrekkelijke investering. Ze worden gedomineerd door supermarkten, wat zorgt voor stabiele huurinkomsten. Bovendien zijn de aanvangsrendementen van dit segment minder geraakt door recente rentestijgingen. Deze stabiliteit in waardes en huurinkomsten maakt dit type vastgoed interessant.

Investeerdere zijn de afgelopen tijd ook terughoudend geweest ten aanzien van de kantorenmarkt. Vindt u die terughoudendheid terecht?

'Ja, die terughoudendheid begrijp ik goed. We hebben te maken gehad met een unieke combinatie van factoren: de covid-pandemie, een sterke rentestijging en een instabiele (geo)politieke situatie. Deze ontwikkelingen hebben de kantorenmarkt flink onder druk gezet, waarbij de negatieve internationale sentimenten ook doorsijpelden richting de Nederlandse markt. Thuiswerken speelt daarbij natuurlijk een belangrijke rol. We hebben nu een aardig beeld van de verwachte impact hiervan op de vastgoedmarkt, maar de langetermijneffecten zijn nog onzeker.

In die zin zie ik parallellen met de winkelmarkt van tien jaar geleden: een verdergaande polarisatie tussen duurzaam vastgoed op A-locaties en de rest. Dit wordt bevestigd door de opnamecijfers van de afgelopen periode. Op de minder aantrekkelijke locaties is het steeds moeilijker om vrijgekomen ruimte opnieuw te verhuren. Grote corporates kiezen vaker voor minder kantoorruimte, maar wel duurzaam en op A-locaties. Wij verwachten dat de negatieve effecten van thuiswerken dan ook vooral voelbaar zullen zijn in niet-duurzame kantoren en op locaties buiten het A-segment. De vraag naar A-locaties is stabiel, met een gematigde huurgroei en daarmee perspectief op waardegroei.

De kantorenmarkt bevindt zich dus in een duidelijke transitie: niet alle locaties zijn meer geschikt, maar de juiste panden op de juiste plekken blijven aantrekkelijk. Investeren in kantoren vraagt daarom om een scherpe focus en expertise. Je moet echt weten waar en waarin je investeert.

U verwacht dus meer vraag naar duurzame kantoorgebouwen. Verwacht u in zijn algemeenheid dat investeringen in duurzaam vastgoed ook financiële toegevoegde waarde gaan hebben?



CV

Jeroen Beimer

Jeroen Beimer is sinds 2022 Head of Research bij vastgoedvermogensbeheerder Bouwinvest Real Estate Investors. Hij heeft uitgebreide werkervaring in data analytics en research en is sinds 2017 werkzaam op de afdeling Research. Hiervoor was hij werkzaam bij Rabo Real Estate Finance, FGH Bank en Bouwfonds en werkte hij in het begin van zijn carrière bij Global Property Research/Kempen & Co. Met zijn afdeling zal Beimer nog meer inzetten op data om voorspellende analyses te maken.

'Absoluut. Investeren in duurzaam vastgoed zullen steeds belangrijker worden en ook financiële toegevoegde waarde bieden. Wij zien nu al dat vastgoed dat energiezuinig is, waardevaster blijft dan minder energiezuinige objecten. Dit komt deels doordat gebruikers – zowel voor woningen als voor commercieel vastgoed – meer comfort willen en commerciële huurders bovendien verplicht zijn om over duurzaamheid te rapporteren. Dat maakt energiezuinige panden aantrekkelijker als huisvesting. Daarnaast zijn de operationele kosten lager bij duurzame gebouwen. Denk bijvoorbeeld aan energiekosten, zoals gasprijzen, die steeds verder stijgen. Hierdoor wordt niet-duurzaam vastgoed relatief kostbaarder om te beheren en minder aantrekkelijk voor huurders én eigenaren.

Binnen nu en 10 jaar voorzien we dat de effecten van klimaatverandering op de waardering van vastgoed steeds duidelijker worden. In een bredere horizon van 10 tot 20 jaar zal de impact op de waardering steeds groter zijn omdat dan de Paris Proofdoelen dichterbij komen. Om voorbereid te zijn op die verschuiving, moet je duurzaamheid dus nu al meenemen in je investeringsstrategie en exitprijzen. Wij sorteren als organisatie hier dan ook volop op voor. We zien wel een, in onze ogen tijdelijke, trend die juist tegen duurzaamheid ingaat, maar we verwachten dat die op termijn wegebt. ■