

OUTLOOK

RESIDENTIAL 2023



CUSHMAN &
WAKEFIELD

OUTLOOK

////////

BALANCEREN TUSSEN FUNDAMENT EN LIQUIDITEIT

////////



CUSHMAN &
WAKEFIELD

WONINGMARKT

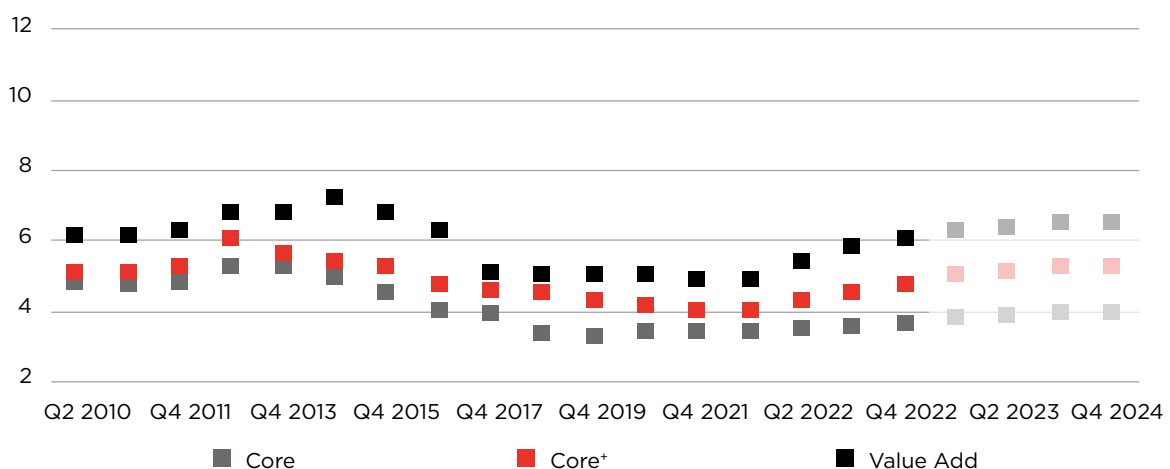
Woningbeleggers zullen naast de renteontwikkeling en sterk gestegen bouwkosten ook moeten anticiperen op veranderingen in wet- en regelgeving. Stijgende financieringslasten kunnen niet langer worden gecompenseerd aan de inkomstenkant door dat ook de huurprijsstijging tot en met een nieuw middensegment zal worden gereguleerd (tot en met een huur van circa EUR 1000,- per maand). Hierbij zal inflatie niet langer leidend zijn, maar in plaats daarvan wordt gekeken naar de gemiddelde jaarlijkse loonstijging bij een hoge inflatie. (Nieuwbouw)ontwikkelingen worden lastiger rond te rekenen. Ook andere aspecten zoals de verduurzamingsopgave, de mogelijkheid voor gemeenten tot het invoeren van een zelf-woonplicht, de aanpassing van het Woningwaarderingstelsel en het moeten realiseren van grote hoeveelheden sociale huisvesting - in geval van nieuwbouw - brengen grote uitdagingen met zich mee.

Er is sprake van een trendbreuk met voorgaande jaren, waarin de mate van beschikbaar aanbod het uiteindelijke transactievolume bepaalde. In 2023 zal de markt zich in de volle breedte verruimen, iets dat ook in 2022 is waar te nemen. Er is een groeiend besef onder beleggers dat dit wellicht het moment is om product, wat eerder op gunstige voorwaarden is ingekocht, te verkopen.

Als gevolg daarvan stijgen aanvangsrendementen onder voorwaarde dat er nog scherpe rendementen voor proposities met een laag risicoprofiel worden geboden. Dit is grotendeels het gevolg van blijvende investeringsdruk bij vooral institutionele beleggers. Zij zijn niet of minder afhankelijk van externe financiering en hanteren daarnaast veelal een lange beleggingshorizon, waardoor zij minder cyclus gedreven hoeven te opereren.

Ontwikkeling van bruto aanvangsrendement wonen

in %, top-, midden- en basissegment (v.o.n.)

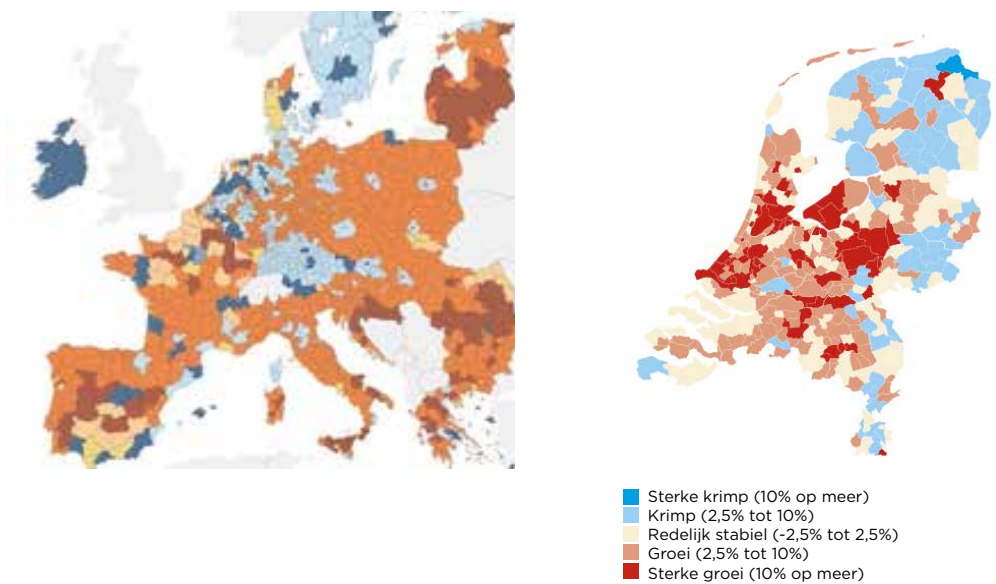


De fundamenteën van de Nederlandse woningmarkt blijven goed: ons land is als werk- en woonbestemming zeer populair en dat is een belangrijke driver achter een relatief sterke bevolkingsgroei. De geopolitieke situatie is er de laatste jaren niet stabiel op geworden en dit zorgt voor grote migratiestromen. Een beweging die niet alleen buiten Europa zichtbaar is, maar ook binnen Europa trekken steeds meer mensen richting Nederland. Op basis van deze migratiepatronen 'wint' Nederland nu in Europa. Sinds 2015 krijgt Nederland er per jaar netto meer dan 100.000 inwoners bij. In 2019 waren dat er 130.000 en in 2022 (t/m Q3) waren het zelfs al 191.000 inwoners. Veel vaker dan vroeger betreft het hier hoogopgeleide professionals die vaker twee keer modaal verdienen. Het Planbureau gaf onlangs op basis van een nieuwe raming aan dat Nederland in 2035 circa 18,9 miljoen mensen zal moeten huisvesten: een record. Dankzij deze forse bevolkingsgroei en de huidige problematiek op de woningmarkt zal het woningtekort blijvend zijn.

Het is niet verwonderlijk dat de Nederlandse woningmarkt de afgelopen jaren een stormachtige ontwikkeling heeft doorgemaakt. Stijgende hypotheekrentes en differentiatie van de overdrachtsbelasting lijken een effect te hebben, maar of dat de vraag naar woningen zal beïnvloeden is nog onduidelijk. Het blijkt lastig om de woningvoorraad snel te vergroten. Ontwikkelaars hebben te maken met sterk gestegen bouwkosten en verslechterde financieringsvoorwaarden terwijl aspirant huizenbezitters minder geneigd zijn om risico te lopen op dubbele woonlasten bij sterk stijgende energielasten. Tegelijkertijd werkt de gestegen hypotheekrente nadelig uit voor zowel de toekomstige woonlasten als de leencapaciteit. De verwachting is dat hierdoor de druk op de huurmarkt zal toenemen.

De focus van de landelijke en lokale politiek om de druk op de woningmarkt te verlichten ligt voor een groot deel op het vergroten van de sociale woningvoorraad door nieuwbouw, terwijl er juist een grote vraag is naar koop- en huurwoningen in het middensegment. Door de grote voorraad sociale huurwoningen (33% van alle woningen) tegenover een beperkte voorraad vrije sector huurwoningen (7%) is het prijsverschil tussen deze twee segmenten groot en kunnen veel woningzoekenden geen kant op. Sociale huurwoningen zijn voor woningzoekers met een middeninkomen niet meer toegankelijk, terwijl het aantal betaalbare vrijesectorwoningen sterk achterblijft op de verwachtingen sinds de herziening van de Woningwet in 2015. Het vergroten van de woningvoorraad in de midden- en vrije sector zou de doorstroming moeten bevorderen en zou bovendien een cruciale schakel in de woningvoorraad zijn tussen sociale huurwoning en de eigen woning. Met het voornemen van de regering om de middenhuur te reguleren en het eigenwoningbezit te stimuleren in combinatie met een sterke impuls voor de sociale woningbouw, richt het woningmarktbeleid zich daar momenteel niet op. Ook in 2023 verwachten we dat de woningmarkt onder grote spanning blijft staan.

Groei en krimp van de Europese beroepsbevolking 2015-2019 en
prognose NL bevolking in 2035



Bron: Eurostat, CBS

