

Vastgoedfinanciers houden renteontwikkeling scherp in de gaten

Veel financiers in binnen- en buitenland hebben vorig jaar het risicoprofiel van hun financieringen beperkt. Dit had niet alleen impact op nieuwe klanten, maar ook op bestaande debiteuren. Een sterk gegroeide groep private financiers en debtfondsen is in dit vacuüm gesprongen.



Robert-Jan Peters, CBRE : 'We voorzien een actief financieringsjaar waarin de renteontwikkeling scherp in de gaten gaat worden gehouden.'

Dat blijkt uit de **Market Outlook 2022 van vastgoedadviseur CBRE**. In de jaarlijkse Market Outlook publiceert en analyseert CBRE de cijfers over het afgelopen jaar en geeft het een onderbouwde verwachting voor het komend jaar.

In 2021 kwam de financieringsmarkt pas tegen het einde van het jaar goed op gang volgens CBRE. Inmiddels is 2022 'met een sprint begonnen', wat een 'sterk verloop' van het jaar belooft. De markt houdt daarbij de ontwikkelingen **van de kapitaalmarktrentes expliciet** in de gaten. Blijkt de verwachte stabilisatie toch een verdere stijging in te houden, dan zullen partijen de lage rentes zo snel mogelijk willen vastleggen en hun (her)financieringsprocessen versnellen. Ten slotte ziet CBRE komend jaar ook een toename in de financiering van kantoren buiten het core-segment en het betere winkelvastgoed, in lijn met de sterkere performance van deze vastgoedsegmenten.

De mogelijkheden voor aantrekkelijke financiering van winkels en kantoren buiten het core-segment nemen ook weer mondjesmaat toe. Dit biedt commerciële kansen, waardoor het aanbod van meer opportunistische financiers continu groeit.

Robert-Jan Peters, executive director Debt & Structured Finance: ‘Over de hele breedte van de markt worden gaten opgevuld, wat steeds beter voorspelbare en aantrekkelijker geprijsde financiering oplevert. We voorzien een actief financieringsjaar waarin de renteontwikkeling scherp in de gaten gaat worden gehouden.’

Logistiek goed te financieren

Ook voor logistiek vastgoed is aantrekkelijke financiering breed beschikbaar. Daarnaast ziet CBRE – net als op de beleggingsmarkt – een aandachtverschuiving **naar light industrial** en **last mile hubs**. Specifieke subsegmenten, zoals verouderd logistiek vastgoed en objecten op secundaire locaties, worden echter minder opgepakt. Portefeuilles en multi-let-objecten daarentegen zijn een stuk makkelijker te financieren vanwege hun diversificatie-effecten.

Hotels moeilijk

Hotels zijn momenteel nog moeilijk te financieren. Hotels zijn momenteel nog moeilijk te financieren. ‘Toch zien we al beweging bij de allerbeste proposities, die dan wel heel conservatief worden gefinancierd of op zeer hoge rentes kunnen rekenen’, aldus CBRE. De aantrekkelijkste rentes worden gerealiseerd bij proposities waarbij de locatie van het hotel – met name in Amsterdam – de segmentering en de historisch structurele omzet een inschatting van het exploitatieherstel mogelijk maken.

Zorgvastgoed te gespecialiseerd

Zorgvastgoed is voor veel financiers nog een te gespecialiseerd segment. Gecombineerd met de kleinschaligheid van de meeste projecten, is dit het speelveld van een beperkt aantal zeer enthousiaste lokale marktpartijen. Zorgprojecten die sterk tegen het woonsegment aanschurken, kunnen wel op brede aandacht in de markt rekenen – met lage rentes tot gevolg.

Gevestigde financiers gaan voor veilig

Gevestigde nationale en internationale grootbanken, Pfandbrief-financiers en verzekeraars gaan nog steeds voor veilig. De mogelijkheden voor aantrekkelijke financiering van winkels en kantoren buiten het core-segment nemen wel weer mondjesmaat toe. Dit biedt commerciële kansen, waardoor het aanbod van meer opportunistische financiers continu groeit.

Voor de Nederlandse grootbanken ABN Amro, ING en Rabobank stonden de afgelopen twee jaar in het teken van een forse herijking. Om hun grote financieringsportefeuilles toekomstbestendiger te maken, focussen ze volgens CBRE op risicoarme leningen met een maatschappelijke impact. Bij hun **selectie van projecten spelen ESG-performance** en -strategie een prominente rol. Vanwege hun stevige marktaandeel heeft dit een fiks effect gehad; de financiering van bouw, risicvollere vastgoedsegmenten en vooral kleinschalige leningen gaan niet meer

soepel door de geijkte kanalen. Hierdoor kunnen klanten steeds minder bij de voor hun familiale kredietverstrekkers terecht.

Woningen gewild

Niet alleen de Nederlandse grootbanken, maar ook de internationale grootbanken, Duitse Pfandbrief-financiers en verzekeraars zijn gespitst op financieringen met een laag risicoprofiel. Hierdoor is hun enthousiasme om woningen en logistiek te financieren onverminderd groot. Woningen sluiten aan bij hun kernwaarden en – voor Nederlandse marktleiders belangrijk – hun maatschappelijk geëngageerde profilering. Daarom kunnen deze financieringen rekenen op scherpe tarieven. Voor toegang tot internationale financiers is het wel zaak om met grotere complexen of portefeuilles aan te komen. Opvallend is dat de bouw van woningen relatief veel minder aandacht krijgt in de markt.

Voor woningen en logistiek vastgoed valt op dat financiers voor de allerbeste **assets steeds meer op debt yield** sturen: dit zijn de netto huurinkomsten gedeeld door de lening. Het kan hierdoor voorkomen dat een krappere debt yield van de beste woningen en logistieke proposities een lagere loan-to-value (LTV) oplevert.

Kantoren

Op de kantorenmarkt blijven goede locaties en lange huurcontracten in trek bij traditionele financiers. Hun gretigheid neemt af vanaf het core plus-segment met kortere huurcontracten. Meer opportunistische financiers, waaronder debtfondsen, pakken deze financieringen wel op. De kostprijs maakt hierdoor wel een behoorlijke sprong: soms is er zelfs sprake van een verdubbeling. Dit verschil komt voort uit onzekerheid over de effecten van hybride werken op de lange termijnvraag naar kantoren. Opportunistische financiers zijn volgens CBRE 'bereid af te gaan op impliciete signalen, terwijl goedkopere financiers eerst harde data willen zien'. Zodra verhuurgegevens weer een onomstreden positief beeld laten zien, zwakt dit af.

Winkels

In het winkelsegment zijn financiers erg geïnteresseerd in supermarkten, wijkcentra, bouwcentra en PDV/GDV-locaties. Niet-dagelijks winkelvastgoed daarentegen is nog steeds lastig te financieren. Corona gerelateerde onzekerheid beperkt ook hier het aanbod van aantrekkelijk geprijsde financiering. Partijen die naar een hoger rendement op zoek zijn, spelen al wel in op een zonnigere retail-toekomst vanwege de betere proposities.

Meer ruimte opportunistische financiers

De terughoudendheid van grotere financiers – in het bijzonder de Nederlandse grootbanken – heeft een remmende invloed op de Nederlandse vastgoedmarkt. Het gat dat zij laten vallen, is al lang en breed opgepakt door een **groeïende groep private partijen, debtfondsen en meer opportunistische financiers**.

In 2022 krijgt deze ontwikkeling nog sterker effect op de markt volgens Peters. 'Binnen deze groep financiers tekent zich een duidelijke differentiatie naar risico en rendement af. Het scherpste aanbod vult nu duidelijk het vacuüm dat de Nederlandse grootbanken hebben achtergelaten. Ook zien we partijen in dit segment steeds breder in de markt opereren: kleinschalige leningen en bouwfinancieringen pakken ze beter op. Het alsmaar toenemende aanbod levert ook concurrentie op. In 2022 zien we hierdoor een breder en beter geprijsd aanbod.'

Duurzaamheid bepalend

Duurzaamheid was al belangrijk voor financiering, en dat neemt alleen maar toe. Projecten die op dit vlak goed presteren, leveren de aandacht van financiers op. Dit vertaalt zich in een betere voorspelbaarheid van **financieringsmogelijkheden en prijsstelling. Voor sommige financieringen worden de rentes zelfs gekoppeld aan de ESG-performance en GRESB-criteria van een fonds**, of aan criteria als energielabels, feitelijk energieverbruik en eventuele Breeam- of Well-certificaten. De Nederlandse banken met een groenfonds kunnen aanzienlijke kortingen geven voor duurzame investeringen en bouwprojecten. Dit kan bepalend zijn voor de haalbaarheid van een financiering en vastgoedpropositie.

Dit is ook een belangrijke ontwikkeling voor financiers die als fonds zijn gestructureerd – veelal risicomijdende pensioenfondsen en verzekeraars, maar ook meer opportunistische partijen. Veel van hen sluiten zich aan bij de relevante artikelen vanuit de EU Taxonomy: een kwalificatie voor duurzame investeringen, gecreëerd door de Europese Unie. Het prijsverschil **tussen 'groen' en 'bruin' vastgoed** neemt hierdoor verder toe, wat prijsvorming op de beleggingsmarkt steeds meer beïnvloedt

Bron: vastgoedmarkt.nl