

Colliers: 'Zorg en wonen groeien naar elkaar toe'

12-10-2018 13:51

Investerders zien toekomst in zorgvastgoed. De groeiende interesse komt naast een florerende economie, ook vooral door de afgenomen risico's van het beleggen in zorgvastgoed. Zo was de overheidsinvloed op de gezondheidszorg vroeger groter, waardoor er vaak onzekerheid was over veranderingen in wet- en regelgeving. De nieuwe generatie ouderen wordt minder afhankelijk van de overheid, door hun betere financiële positie. En daarnaast staan ook zorginstellingen er financieel beter voor dan eerder en winnen zij als huurder aan vertrouwen bij vastgoedeigenaren.

Omdat beleggers steeds minder risico zien, stijgt ook het aantal partijen dat op zoek is naar investeringsmogelijkheden sterk. In het tweede half jaar van 2018 stevenen we af op een record beleggingsvolume en gaan we richting de €1 miljard over heel 2018. Ter vergelijking: in 2016 lag het investeringsvolume nog op slechts €440 miljoen. Dit blijkt uit [het zorgrapport van vastgoedadviseur Colliers International](#).

Toenemende vermogenspositie ouderen

De nieuwe generatie ouderen wordt minder afhankelijk van de overheid, door hun betere financiële positie. Zij zijn aanzienlijk vermogender dan de huidige generatie ouderen. Hierdoor zijn zij minder afhankelijk van overheidsgeld voor het verkrijgen van zorg. Toekomstige ouderen hebben vooral meer vermogen door het eigen woningbezit. Bij een dalend zorgbudget vanuit de overheid is hun zelfredzaamheid beter en is er minder invloed op de zorgvraag. Het kan zelfs zijn dat meer ouderen hun huis verkopen en gaan huren om geld vrij te maken voor zorg. Op deze manier kunnen zij invloed uitoefenen op de manier waarop zij zorg ontvangen. Dit betekent een ander type zorgbehoefte in de toekomst en naar verwachting een grotere vraag naar zorg in private zorgcomplexen.

Care sector financieel steeds gezonder

Daarnaast staan ook zorginstellingen er financieel beter voor dan eerder en winnen zij als huurder aan vertrouwen bij vastgoedeigenaren. Ondanks de beperkte winstmarges is er een stabiele basis met een stijgend weerstandsvermogen. Dit vermogen zit ver boven de grens van 15% die door het Waarborgfonds voor de Zorg als gezond wordt gezien. De ontwikkeling van de solvabiliteit ligt in dezelfde lijn. Dit zorgt ervoor dat zorginstellingen steeds meer gezien worden als een solide huurder.

Steeds hogere prijs voor zorgvastgoed

Omdat beleggers steeds minder risico zien, stijgt ook het aantal partijen dat op zoek is naar investeringsmogelijkheden sterk. Het gevolg van de oplopende vraag is een stijging van de prijzen die voor zorgvastgoed betaald worden. De bruto aanvangsrendementen dalen zowel voor extramuraal als intramuraal zorgvastgoed en volgens inmiddels de trendlijn van de woningmarkt. Het bruto aanvangsrendement van het beste extramuraal zorgvastgoed is gedaald naar 4,35% en van intramuraal zorgvastgoed naar 5,2%.

[Het hele zorgrapport lezen? Klik hier om het te downloaden!](#)