

Nog nooit zoveel huurwoningen verkocht in Nederland: €8,5 miljard

11-12-2018 10:44

Nog nooit was de belangstelling voor huurwoningen onder binnen- en buitenlandse beleggers zo groot. In 2018 zijn in totaal circa 46.000 huurwoningen verkocht ter waarde van €8,5 miljard, een groei van 63% ten opzichte van 2017. Dit blijkt uit recent onderzoek van Capital Value. Eerder constateerde Capital Value al dat de belangstelling van internationale beleggers voor Nederlandse huurwoningen ongekend groot is.

Vanaf 2014 is de verkoop van huurwoningen in Nederland enorm toegenomen. Sinds dat moment is de omvang van de woningbeleggingsmarkt gegroeid van ca. €3 miljard in 2014 tot €8,5 miljard in 2018. Huurwoningen zijn daarmee een van de grootste categorieën op de vastgoedbeleggingsmarkt geworden. Dat is eveneens te zien aan het grote aantal omvangrijke transacties: in 2018 zijn 18 portefeuilles groter dan €100 miljoen verkocht. Circa 85% van het volume van €8,5 miljard komt voor rekening van institutionele beleggers. Circa €2-2,5 miljard is afkomstig van buitenlandse partijen.

Ook zorg en studentenwoningen populair

Niet alleen de belangstelling voor reguliere huurwoningen is groot, ook in zorgwoningen en studentenwoningen wordt meer dan ooit belegd. Met name de groei van beleggingen in zorgwoningen is aanzienlijk. Dit volume was medio 2018 nog €300 miljoen, maar groeide uit tot bijna 1 miljard euro aan het einde van het jaar.

Na het recordjaar 2017, waarin ruim €700 miljoen in zorgvastgoed belegd werd, is dit opnieuw een groei van de investeringen van 35%. Zorgwoningen zijn hiermee goed voor 11% van de woningbeleggingsmarkt. Ook de belangstelling voor studentenwoningen is in 2018 fors: met €734 miljoen maakt het beleggingsvolume in dit segment 9% uit van de gehele woningbeleggingsmarkt.



Thijs Konijnendijk, Head of Research Capital Value: "Het is goed nieuws dat er juist ook in deze bijzondere categorieën wordt geïnvesteerd. Met name voor starters op de woningmarkt en ouderen is dit van essentieel belang om een betere doorstroming mogelijk te maken. Voor deze doelgroepen is er de afgelopen jaren te weinig bijgebouwd".

Konijnendijk geeft vanmiddag op het [Vastgoedbeslissers 2018 event](#) een toelichting op de cijfers.

Kapitaal nodig om tekorten terug te dringen

Mede vanwege de schaarste aan woningen in Nederland zijn huurwoningen momenteel een aantrekkelijk beleggingsproduct. De groei van het kapitaal op de woningbeleggingsmarkt is noodzakelijk om een bijdrage te leveren aan het terugdringen van het woningtekort.

In 2018 is een forse investering in nieuwbouwwoningen gedaan: 41% van het woningbeleggingsvolume, circa €3,5 miljard, werd in nieuwbouwprojecten of transformaties geïnvesteerd. Daarmee werden circa 19.000 nieuwe huurwoningen toegevoegd aan de Nederlandse woningvoorraad.

Uit eerder onderzoek van Capital Value bleek dat dit volume nog niet voldoende is om de tekorten in de huursector weg te werken. Dit wordt ook bevestigd door het aantal bouwvergunningen dat achterblijft bij de ambitie van de Nationale Woonagenda. In de eerste drie kwartalen van dit jaar werden volgens het CBS 49.000 bouwvergunningen afgegeven, terwijl de doelstelling 75.000 is. Volgens de prognose voor 2018 worden er mogelijk maar 65.000 vergunningen afgegeven.

Aantal investeerders groeit en corporaties ook actiever

Naast de toename van het aantal internationale investeerders groeit het aantal Nederlandse beleggers met name in de particuliere sector. Het betreft veelal vermogende investeerders die na verkoop van de onderneming ook in woningen investeren. Particuliere beleggers investeerden in 2018 circa €1.7 miljard. Ook corporaties waren in 2018 actiever in investeringen in nieuwe sociale huurwoningen.

Marijn Snijders, directeur Capital Value: "Voor de komende jaren is het essentieel dat het beschikbare kapitaal wordt aangewend om de tekorten weg te werken. Corporaties en beleggers kunnen nog veel meer samenwerken. Bouwers, ontwikkelaars en gemeenten zullen processen moeten versnellen en innovatief moeten blijven produceren. Daarbij is het van groot belang om niet alleen te kijken naar kwantiteit, maar juist ook naar kwaliteit en de doelgroep."

Rogier Hentenaar