

'Financieringsgat voor vastgoedleningen tot € 20 miljoen'

09-10-2019 09:27

De grote Nederlandse financiers verstrekken minder vastgoedleningen onder de € 20 miljoen. Traditionele banken tonen steeds minder belangstelling voor onroerend goed en alternatieve financiers zijn vooral geïnteresseerd in óf relatief kleine leningen óf relatief grote leningen. Het gevolg is dat in Nederland een fors gat ontstaat voor het financieren van vastgoed tussen € 5 en € 20 miljoen, zo blijkt uit onderzoek van KPMG

Onlangs interviewde [de redactie van Vastgoedjournaal circa 20 vastgoedfinanciers](#) waaronder alternatieve partijen. Resultaat: een uitgebreid overzicht over de stand van zaken, waar u moet zijn en welke trends in de nabije toekomst zijn te verwachten.

“Steeds minder banken in Nederland vinden de financiering van vastgoed van groot strategisch belang”, zegt Frank Mulders van KPMG Real Estate Advisory. “En als zij al belangstelling hebben, is dat met name voor het financieren van beleggingsobjecten en veel minder voor het financieren van ontwikkelingsprojecten.”

Uit de [Property Lending Barometer 2019 van KPMG](#), een onderzoek naar het sentiment voor vastgoedfinanciering bij zeventig Europese banken in vijftien Europese landen, blijkt dat 60% van de Nederlandse banken vastgoedfinanciering strategisch niet belangrijk vindt. Verder blijkt uit het onderzoek dat in de eerste zes maanden van dit jaar in Nederland 22% minder in onroerend goed werd geïnvesteerd dan in het eerste half jaar van 2018.

Duitsland en VK domineren vastgoedinvesteringen

Niet alleen in Nederland namen de investeringen af. Ook in Europa was sprake van een aanzienlijke daling. In Europa werd in de eerste zes maanden van dit jaar voor een bedrag van € 114,3 miljard in vastgoed geïnvesteerd, 15% minder dan in de eerste helft van 2018.

Mulders: “Deze daling heeft vooral te maken met de gematigde economische vooruitzichten, de politieke onzekerheid, een tekort aan geschikte activa en de veranderde behoefte in Europa. In Europa waren overigens grote verschillen zichtbaar. Duitsland en het Verenigd Koninkrijk waren in de eerste zes maanden van 2019 goed voor bijna de helft van het totale Europese transactievolume. Toch was ook in deze landen sprake van een daling. In het Verenigd Koninkrijk waren met name de steeds grotere politieke onzekerheid rond Brexit en een weinig actieve retailsector van invloed op de vastgoedinvesteringen. Europees gezien zijn kantoorgebouwen nog altijd het meest in trek bij investeerders, gevolgd door woningen en winkels.”

Kredietverlening in de lift

“Als wij kijken naar de kredietverlening door banken in het algemeen, dan zien wij dat sinds 2014 in heel Europa sprake is van aanhoudende groei”, constateert Mulders. “Vooral als gevolg van een versoepeling van de leningsvoorwaarden en de aanhoudende vraag voor alle categorieën leningen. Deze trend zal dit jaar naar verwachting doorzetten door de steeds grotere concurrentie op de markt, concurrentie die vooral in de grootste landen van het eurogebied bijdraagt aan eenvoudiger kredietvoorwaarden.”

“Het rentebeleid van de Europese Centrale Bank heeft bovendien al een aantal jaren een positief effect op de financieringsmogelijkheden in Europa en speelt ook een belangrijke rol in de verbetering van de vooruitzichten voor bankleningen. Ook de druk op de banken om hun balans te consolideren en meer niet-renderende leningportefeuilles te verkopen, blijft een belangrijke rol spelen. In de eerste helft van 2019 verkochten Europese banken voor een totaal bedrag van € 50 miljard aan ‘non-performing loans’.”

Alternatieve financiers

Als het gaat om traditionele vastgoedfinanciering zien banken vooral de concurrentie van niet-lokale commerciële banken toenemen. Mulders: "Vooral in Centraal en Oost-Europa. In andere Europese landen zien banken durfkapitaal- en schuldfondsen als de belangrijkste concurrenten. Ook in Nederland zien wij steeds meer [alternatieve financiers](#) toetreden tot de vastgoedmarkt. Vaak zijn dit fondsen die zich focussen op een bepaalde niche. Om een positie op de markt te verwerven en de hogere rendementseis te rechtvaardigen zijn zij veelal bereid een groter gedeelte van de vastgoedinvestering te financieren. Het totale volume van deze financiers is mede door de specifieke focus die zij hanteren echter te beperkt om het geschetste financieringsgat op korte termijn op te vangen".

Rogier Hentenaar