VASTGOED JOURNAAL

Blog: Schaarste, lage rente maar ook crowdfunding stuwen vastgoedmarkt

12-12-2019 09:46

Het zal weinigen ontgaan zijn, dat de laatste jaren het vastgoed weer behoorlijk in de lift zit. De crisis van 2009 heeft voor een relatief korte trendbreuk gezorgd, maar de prijzen voor koopwoningen hebben de oude piek van 2008 al lang weer achter zich gelaten. Alleen winkelpanden kunnen deze race naar nieuwe pieken niet bijhouden. Een blog van Geldvoorelkaar.nl.

In dit blog kijken wij naar de oorzaken van de prijsstijging, de rol van crowdfunding daarbij en naar de toekomstverwachtingen van deze kennelijk onstuitbare groei van de vastgoedmarkt.

De oorzaken van de prijsstijgingen van vastgoed
Veel oorzaken zijn voor de hand liggend. Vooral op de woningmarkt heerst schaarste. Er wordt eenvoudigweg te weinig gebouwd in Nederland om aan de vraag te voldoen. De lage rente vermindert natuurlijk de financieringskosten, waardoor meer mensen zich een huis kunnen veroorloven of kunnen upgraden. Ook het gunstige economische klimaat met hoge werkgelegenheid helpt mee.

Minder voor de hand liggende oorzaken zijn te vinden in de hoek van innovatieve ontwikkelingen. Crowdfunding platforms trekken een groot publiek aan voor de financiering van zakelijke en particuliere projecten.

Vooral vastgoed profiteert hiervan en wordt zo binnen het bereik gebracht van ook de kleinere investeerders. De grotere platforms in Nederland hebben zelfs een specifieke leenvorm ontwikkeld voor vastgoed financieren.

Onbedoelde oorzaken kun je vinden in de effecten van overheidsingrijpen. De overheid wil vooral de koopwoningen betaalbaar houden en dat doet zij onder meer door hypotheekgaranties af te geven en subsidies beschikbaar te stellen. Allemaal natuurlijk met de beste bedoelingen, maar zij hebben ook een prijsopdrijvend effect.

Tenslotte stroomt ook veel buitenlands kapitaal ons land binnen op zoek naar een veilige haven en rendement. Vooral de grote steden, met Amsterdam als absolute uitschieter, zijn sterk in trek bij buitenlandse investeerders.

Welke rol speelt crowdfunding op de vastgoedmarkt?
Crowdfunding heeft de vastgoedmarkt voor een groot publiek makkelijk toegankelijk gemaakt. Investeerders kunnen vaak al meedoen met kleine bedragen vanaf €100 en makkelijk diversifiëren door het gevarieerde aanbod. Door goed te spreiden houden zij de risico's laag en het rendement zeer aantrekkelijk. De professionele crowdfunding platforms zorgen voor controle en transparantie. Het gemak en de openheid, afgezet tegen de "doe het zelf" variant, geven rust en zekerheid.

Van de kant van de investeerder gezien zijn de voordelen van vastgoed crowdfunding dus duidelijk: commercieel vastgoed is nu toegankelijk, ongecompliceerd investeringsproces, makkelijke diversificatie, extra controle, goed rendement en lage kosten. Hoe zit het dan met de projectontwikkelaar?

Ook voor de projectontwikkelaar zijn snelheid, ondersteuning en gemak aantrekkelijke voordelen. Bovendien kan crowdfunding onderdeel zijn van een financieringsmix, waardoor de afhankelijkheid van één enkele

geldverschaffer wordt verkleind. Niet-financiële redenen om crowdfunding in te zetten zijn publieke validatie en feedback. Een crowdfundingcampagne peilt een groot publiek en laat ruimte voor feedback.

Vaak wordt crowdfunding ook ingezet als een opstap naar een langdurige financiering. Zo wordt vastgoed in de (ver)bouwfase steeds vaker gefinancierd met een kortlopende lening (crowdlending), die vervolgens wordt afgelost uit de opbrengst van een langjarige hypothecaire lening.

Al deze voordelen, voor zowel de investeerders als projectontwikkelaars, bevorderen de ontwikkeling van de vastgoedmarkt. Er wordt hierdoor vooral meer vraag gecreëerd en dat heeft een prijsopdrijvend effect.

Hoe ziet de toekomst eruit voor vastgoed?
Laten wij eerst elke hierboven genoemde oorzaak nog even tegen het licht houden:

• Het ziet er niet naar uit dat aan de schaarste op vooral de woningmarkt snel een einde komt. Naast de bekende structurele problemen is er nu ook een stikstofprobleem bijgekomen.

• Sinds de crisis zijn wereldwijd de schulden met 45% toegenomen naar bijna € 250 biljoen. Zou overal de rente weer naar het historische gemiddelde stijgen, dan zullen die schulden onbeheersbaar blijken. Centrale banken zullen er dus alles aan doen om de rente laag te houden. Dat gaat in ons land makkelijker door onze solide status. Dat geeft ook bescherming bij een recessie. Wel is het zo dat het rente-effect bij alsmaar stijgende prijzen steeds kleiner wordt.

• Crowdfunding is nog maar pas de kinderschoenen ontgroeid. De crowdfundingmarkt stijgt elk jaar met ruim 30%.

• Buitenlandse investeerders houden van ons stabiele politieke en economische klimaat. Dat relatieve voordeel blijft ook overeind bij een Europese recessie.

Een nog onbekende factor in dit verband wordt gevormd door de invoering en acceptatie van cryptocurrency. Kijkt men naar de mogelijke voordelen van cryptocurrency, dan zou de vastgoedmarkt daar ook van kunnen profiteren. In het kort zijn die voordelen:
1) grenzeloos betalingsmiddel
2) minder overheidsbemoeienis
3) makkelijk toegankelijk
4) meer zekerheid
5) lagere kosten
6) meer controle voor de gebruiker

Een projectontwikkelaar zou bijvoorbeeld het eigendom van het project kunnen opsplitsen en verdelen over tokens. Investeerders kopen die tokens en kunnen die vervolgens ook weer verhandelen. Dat bevordert de liquiditeit van de markt.

Al deze positieve factoren nemen niet weg dat correcties onvermijdelijk zullen zijn. Door de unieke positie van het vastgoed in Nederland ligt er echter een zeer stevige bodem onderin de markt.

Deze blog is een bijdrage van crowdfundingplatform Geldvoorelkaar.nl.

Redactie