VASTGOED JOURNAAL

Voorwoord Vastgoedfinanciering 2023

30-10-2023 15:58



Het zijn niet de makkelijkste tijden op de vastgoedmarkt. De snel gestegen rente brengt voor beleggers hogere kosten met zich mee en banken moeten hun risico's afdekken. Maar zoals in alle marktomstandigheden liggen er ook in deze marktomstandigheden kansen. In deze special Vastgoedfinanciering vind je partijen die wél open for business zijn en in mogelijkheden denken, ook banken.

Zo ziet ING inmiddels de rente stabiliseren, en daarmee de onzekerheid in de markt afnemen. Directeur Vastgoed bij de bank Hein Wegdam zegt dat 'de deur openstaat om toekomstbestendig vastgoed te financieren'. De afgelopen jaren is de financieringsportefeuille van ING iets in samenstelling veranderd om naar eigen zeggen mee te bewegen met de markt. 'Non-food retail hebben we in aandeel teruggebracht, net als kantoren. Daar voor in de plaats kwam meer food retail, supermarkten en woningen', zegt Wegdam.

Dat woningen een goede belegging zijn, zeggen ook andere financiers. Huurwoningen blijven volgens Hyra Hypotheken op de lange termijn 'zonder twijfel' een aantrekkelijke beleggingscategorie, dat zien ook de hypotheekverstrekkers bij Domivest. Ceo Jeroen Bakker en cco Justin Groot zagen de woningbeleggingsmarkt vanwege de rentestijgingen in reguleringsplannen sinds oktober vorig jaar krimpen. Hoewel door veel beleggers op de pauzeknop is gedrukt, blijft Domivest vertrouwen houden in de toekomst. Binnen enkele jaren zal er meer beweging te zien zijn op de woningmarkt. Nu al zien zij een groeiende vraag naar bouwfinancieringen voor de transformatie van panden naar woningen.

De vraag is in hoeverre deze en beleggingen in andere sectoren gefinancierd kunnen worden nu het economisch slechter gaat. De crisis in 2008 leidde tot terughoudendheid bij banken in het verstrekken van leningen en zorgde ervoor dat de vastgoedmarkt tot stilstand kwam. Sinds begin dit jaar zetten de banken wederom een stap terug in hun financieringsbereidheid. Toch zal dit niet leiden tot hetzelfde scenario, zegt overbruggingsfinancier LVDH Finance. Het verschil is namelijk de toename in alternatieve financiers die de markt draaiende houden. ‘Lang niet iedereen kan aankloppen bij grootbanken voor financiering, zeker niet als het gaat om kortlopende financieringen die snel gerealiseerd moeten worden. Dit past veelal niet in het businessmodel van een bank. Om ervoor te zorgen dat vastgoedontwikkeling niet stil komt te staan was en is bridgefinanciering nodig. Samen met andere alternatieve financiers houden we de markt draaiende’, zegt medeoprichter Pascal van den Heuvel.

Omdat Nederlandse banken een stapje terug doen, zegt financieringsintermediair Adelaer al jaren met Duitse, Franse en Zwitserse banken te werken. De voorwaarden zijn beter en de banken hebben meer ruimte dan de Nederlandse banken die worden geremd door de aankomende regelgeving van Basel IIII en eisen van de DNB.

Desondanks kan het voor sommige beleggers een verstandig besluit zijn om even pas op de plaats te maken en op dit moment niet direct in vastgoed te investeren. Financier Mogelijk biedt daarom mogelijkheden om direct te investeren in leningen of in een hypotheekfonds. En Handelsbanken richt zich behalve op het financieren van vastgoed, ook op sparen. Dat was de laatste jaren met de lage rente op spaargeld niet of nauwelijks meer interessant. Maar in de huidige situatie, met alle onzekerheid wat betreft de wet- en regelgeving op vastgoedgebied, de hoge inflatie, de hoge rente en de hoge bouwkosten, is het volgens regiodirecteur Wery Hegge een heel ander verhaal. En anders liggen er nog genoeg kansen in het buitenland, zegt Jeffrey Strik van VastgoedFinance.com.

Ariana Manduzai
Hoofdredacteur Vastgoedjournaal