

# VOGON SEMINAR

Beleggen in Nederlandse huurwoningen,  
*interessant voor (internationale) beleggers?*

22 mei 2014

**CBRE**



# AGENDA

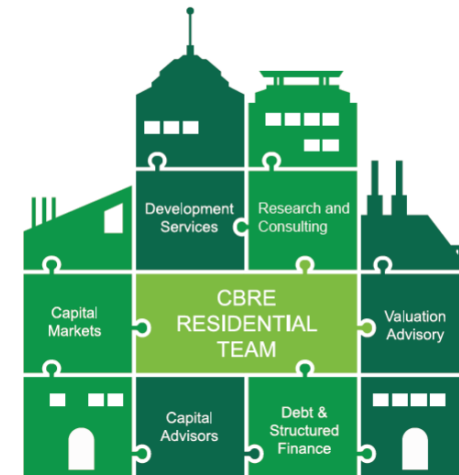
---

## Perspectief van (internationale) beleggers op Nederlandse huurwoningen

- ❑ Korte introductie CBRE Capital Advisors
- ❑ Waarom beleggen partijen in (residentieel) vastgoed?
- ❑ Waarom zijn Nederlandse huurwoningen interessant?
- ❑ Waarom liggen er nu specifiek kansen?
- ❑ Wat zijn de issues voor beleggers?
- ❑ Waarom hebben we nog (relatief) weinig deals gezien?

# INTRODUCTIE

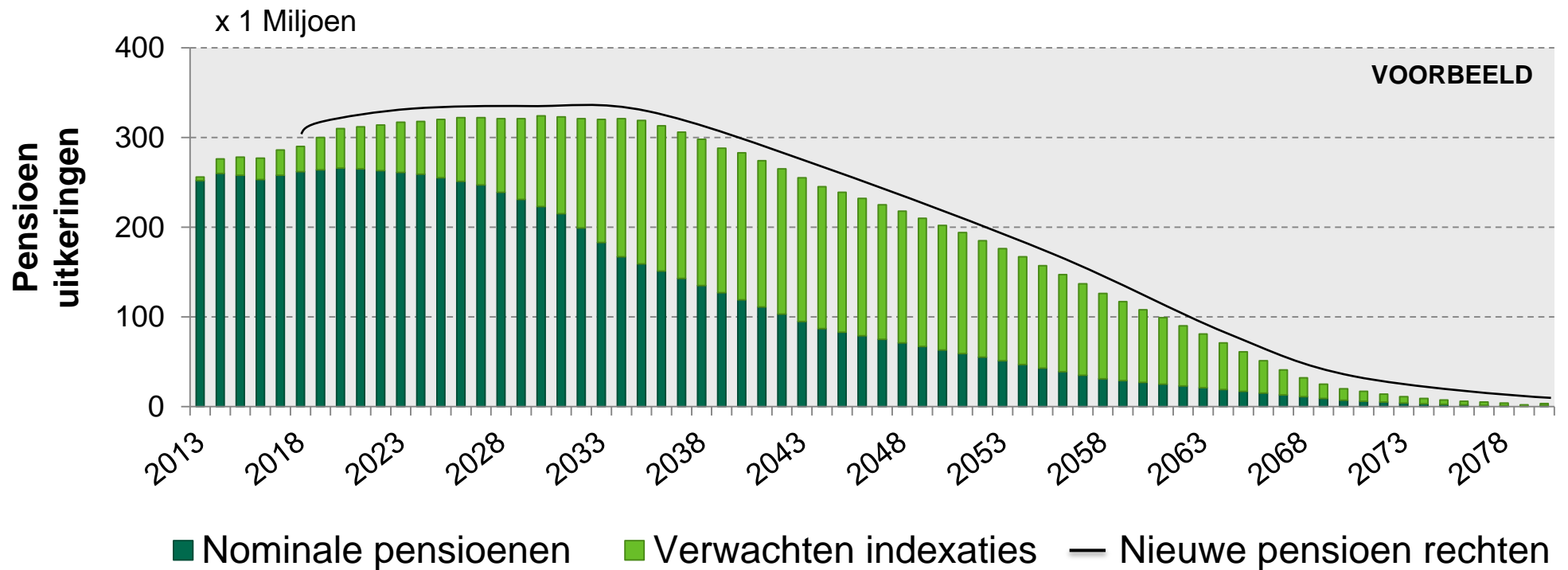
## CBRE CAPITAL ADVISORS – EQUITY PLACEMENT



*Our ability to access real estate capital and investment opportunities is greater than any other real estate advisor or investment bank*

# WAAROM BELEGGEN (INSTITUTIONELE) PARTIJEN?

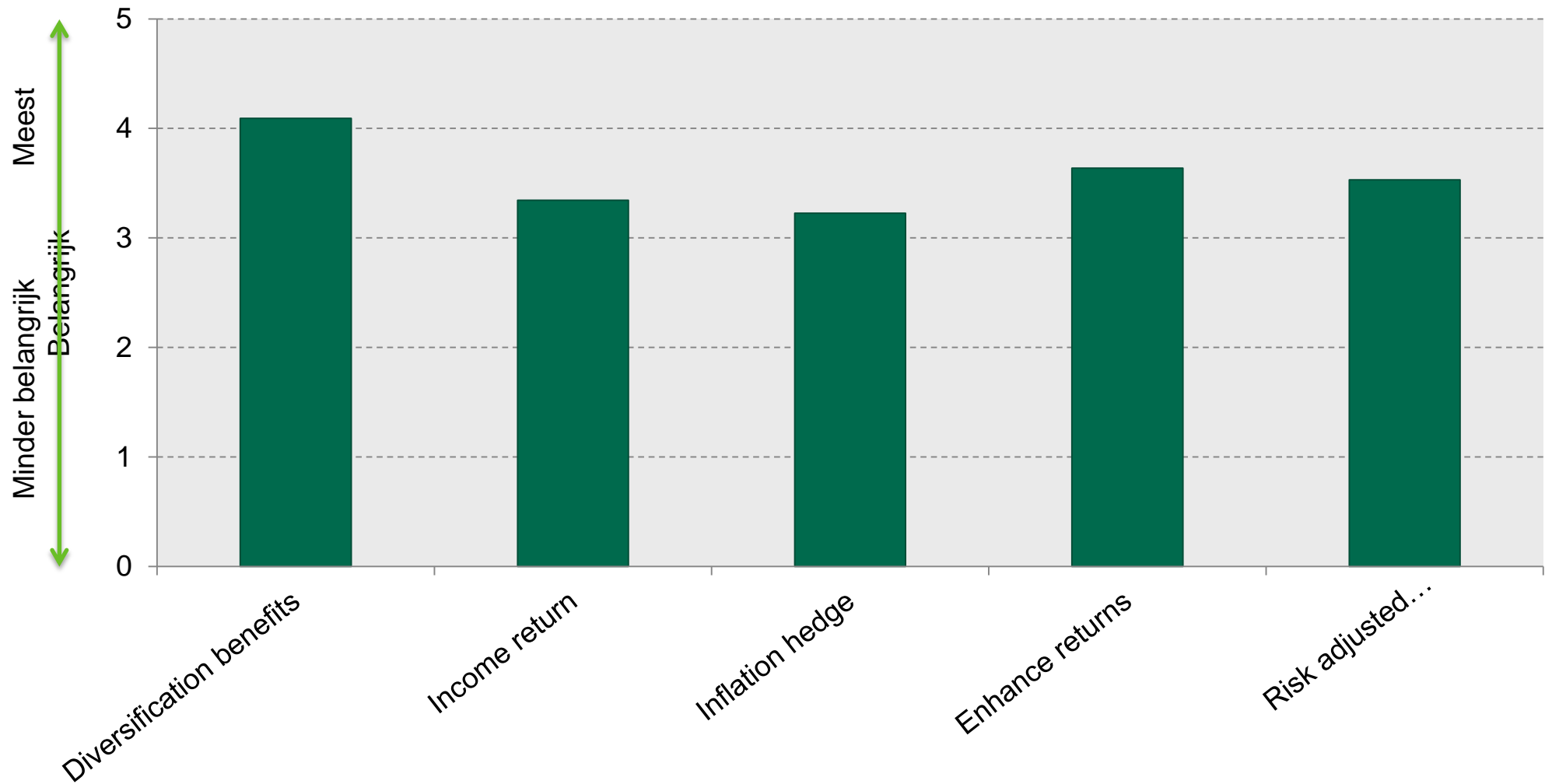
- ❑ Matchen van verplichtingen in tijd (*zoals pensioenen of verzekeringen*)
- ❑ Behalen van rendement
- ❑ Dekken van inflatie



Bron: IMF

# WAAROM BELEGGEN PARTIJEN IN VASTGOED?

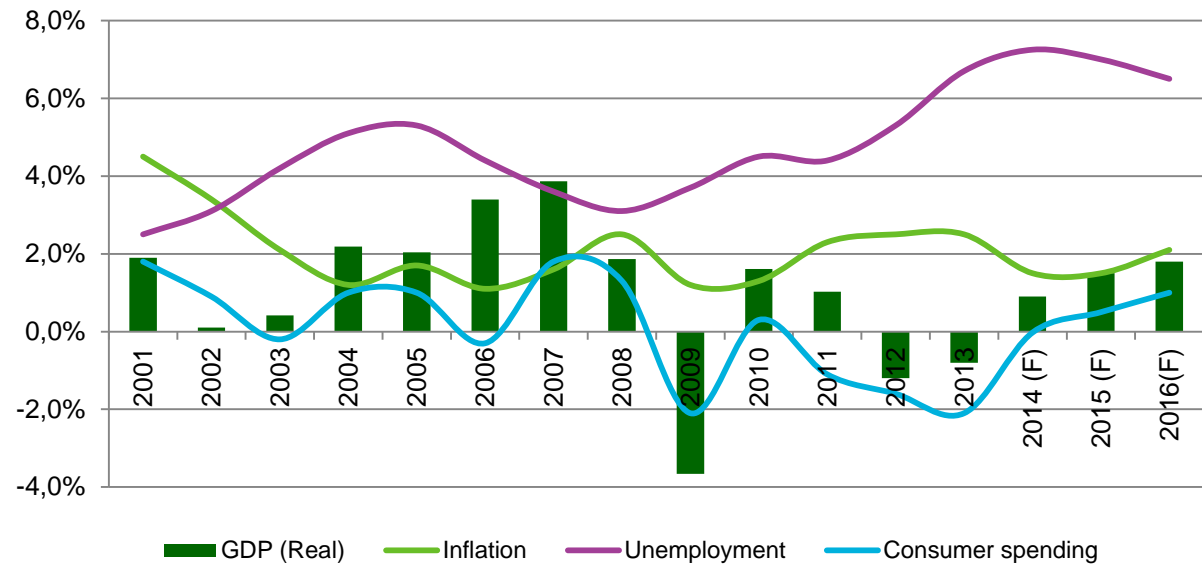
Belangrijkste redenen om in vastgoed te beleggen



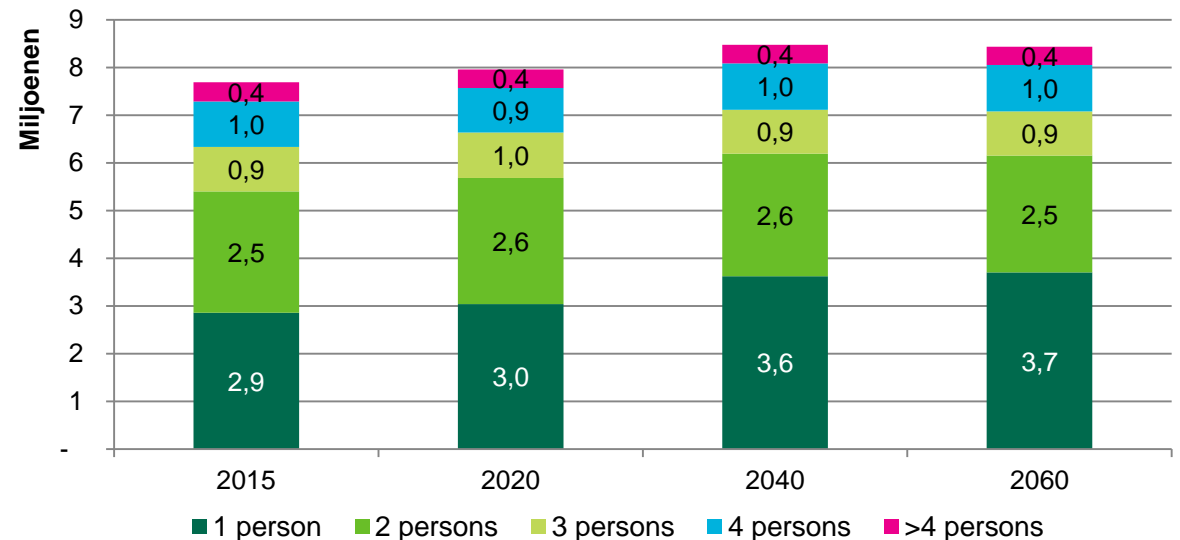
# WAAROM ZIJN NEDERLANDSE HUURWONINGEN INTERESSANT? (1/3)

## WAAROM NEDERLAND?

- Volwassen (gezonde) markt
- Politiek stabiel
- Relatief gezonde economie
- Demografische factoren gunstig, groei van 7,6 mln naar 8,5 mln huishoudens (in 2040)



Aantal huishoudens (2015 – 2060)



# WAAROM ZIJN NEDERLANDSE HUURWONINGEN INTERESSANT? (2/3)

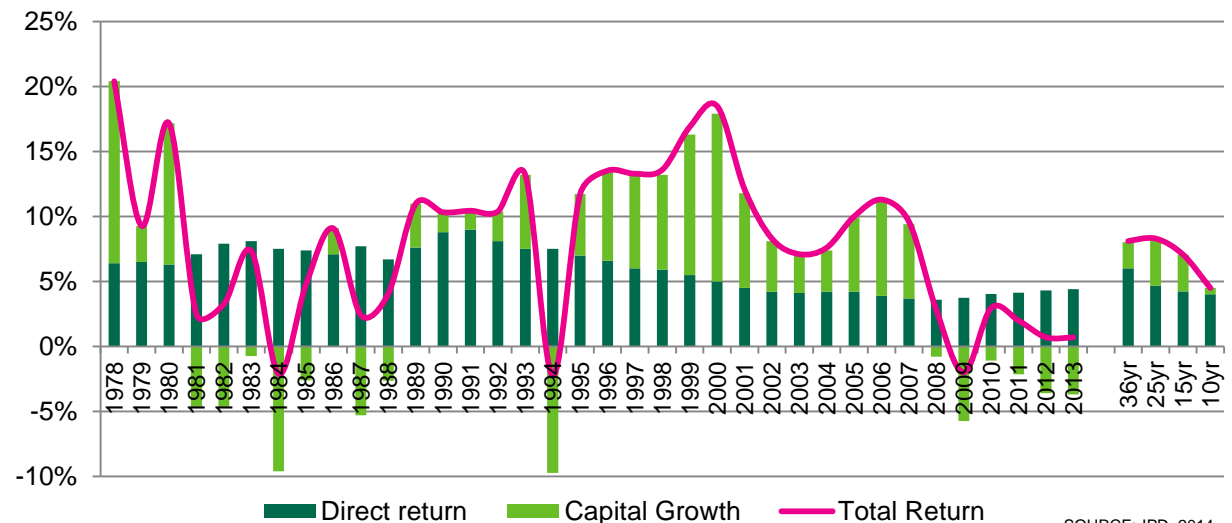
## WAAROM RESIDENTIEEL?

- Diversificatie**  
*Woningbeleggingen hebben lage correlatie met andere asset classes*
  
- Goede langjarige performance**
  
- Stabiele direct rendement**  
*Direct rendement van huurwoningen vertoond over lange periode zeer stabiel patroon*
  
- Achterblijvende productie stuwt schaarste**

Asset Class		Woningen	Aandelen	Obligaties	Deposito
Aandelen	(JP Morgan GBI Netherlands 7-10 jr)	0.15			
Obligaties	(MSCI Netherlands)	-0.10	-0.09		
Deposito	(3 mnd Euro Deposito)	0.03	0.20	0.23	
Genoteerd	(FTSE EPRA/Nareit EU (1990-2012))	0.13	0.58	-0.35	-0.38

SOURCE: FINANCE IDEAS/IVBN (BIS DATA), 2014

Total Return (1978 – 2013)



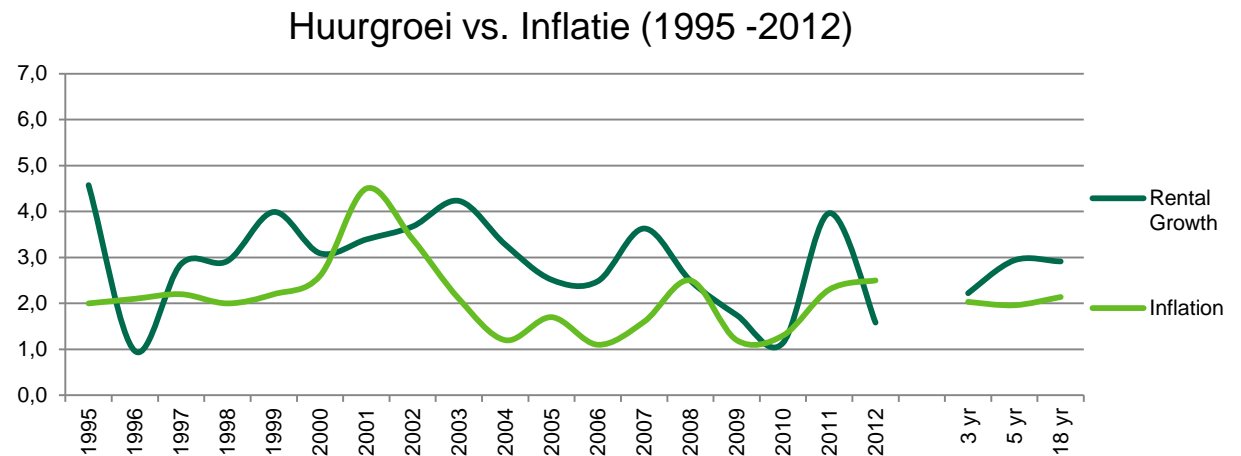
SOURCE: IPD, 2014

# WAAROM ZIJN NEDERLANDSE HUURWONINGEN INTERESSANT? (3/3)

## WAAROM RESIDENTIEEL?

### □ Inflatie hedge

*Huurgroei is nagenoeg altijd groter dan inflatie geweest in afgelopen decennia*



SOURCE: IPD, CBS STATLINE, 2014

### □ Risk-adjusted return

*Woningbeleggingen hebben over periode 1977-2012 een relatief hoge risk-adjusted return gerealiseerd*

Asset Class		Risk (standard deviation)	Risk-adjusted return	Total Return
		1977-2012	1977-2012	1977-2012
Deposito	(3 mnd Euro Deposito)	2.9%	1.86	5.4%
Woningen	(IPD Netherlands)	6.4%	<b>1.34</b>	8.6%
Aandelen	(JP Morgan GBI Netherlands 7-10 jr)	21.8%	0.54	11.8%
Obligaties	(MSCI Netherlands)	7.6%	1.06	8.0%
Genoteerd	(FTSE EPRA/Nareit EU (1990-2012))	N/A	N/A	2.0%

SOURCE: FINANCE IDEAS/IVBN (BIS DATA), 2014

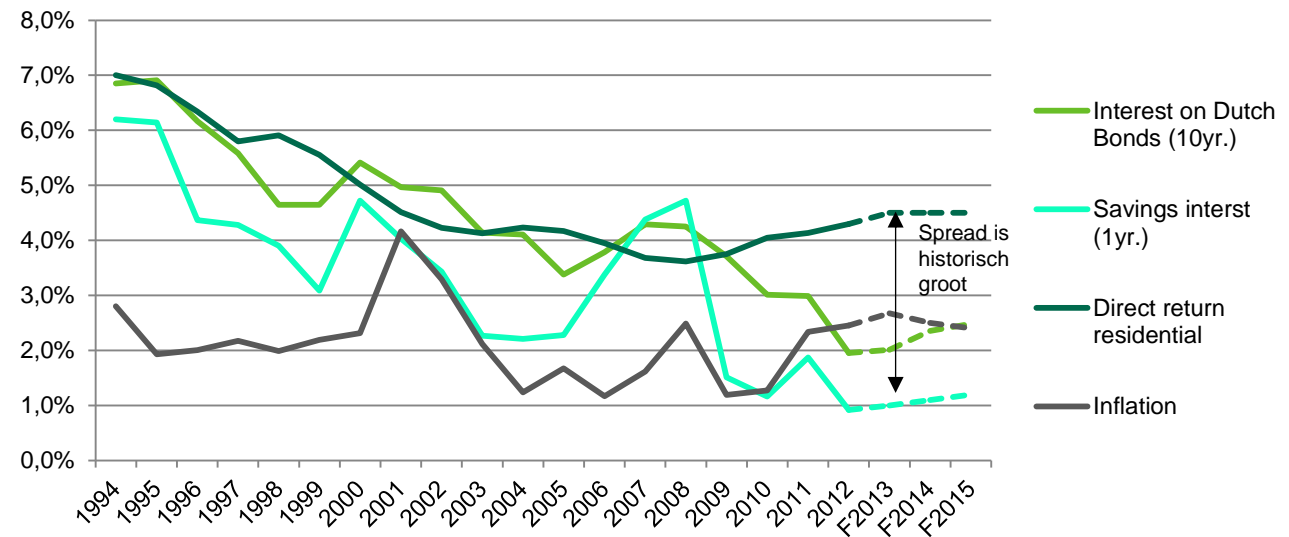
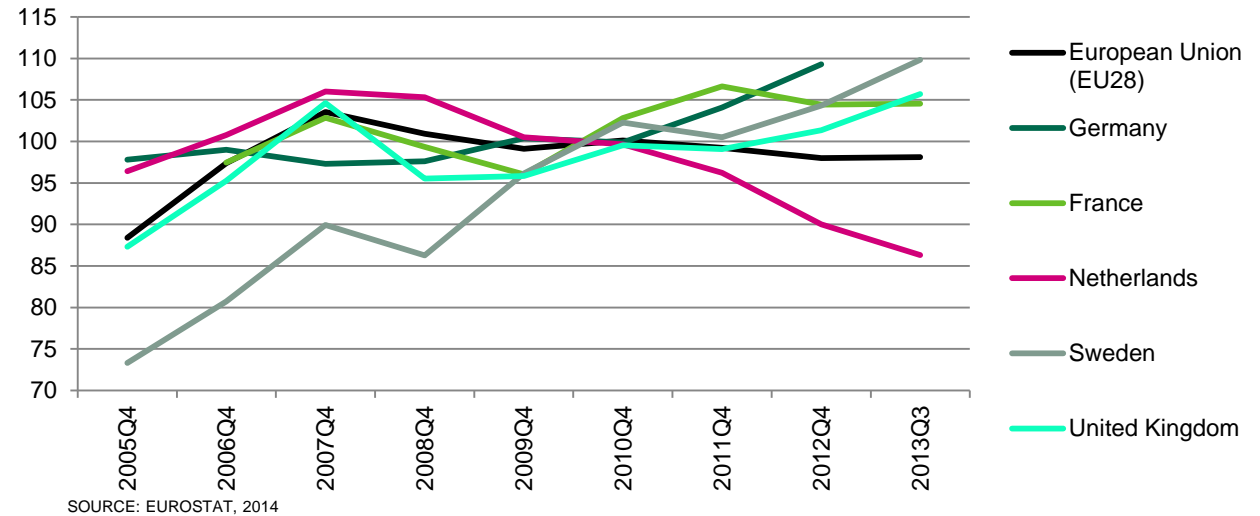


# KANS: WAAROM BELEGGEN IN NEDERLANDSE HUURWONINGEN?

## WAAROM NU?

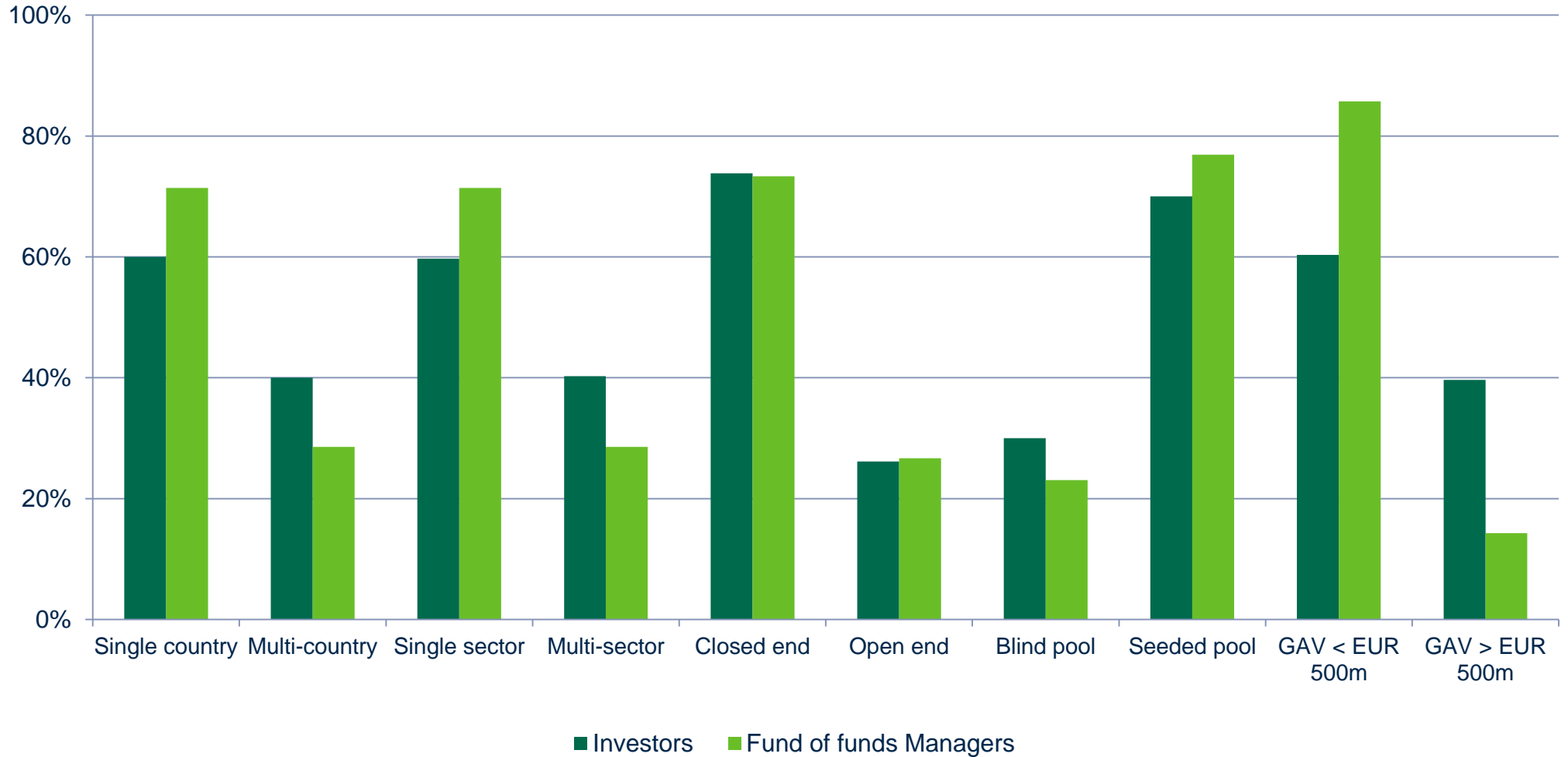
- ❑ Recente daling leegwaarden  
*(ca. nominaal 18% sinds 2008)*
- ❑ Recente yield stijging  
*(ca. 25% sinds 2008)*
- ❑ Forsere correctie  
*vergeleken met EU-28 en belangrijke peers*
- ❑ Lage rentestand  
*spread met andere 'low risk' asset classes groot*
- ❑ Nieuwe regelgeving  
*Verwachte toename vraag naar geliberaliseerde huurwoningen*

Houseprice index



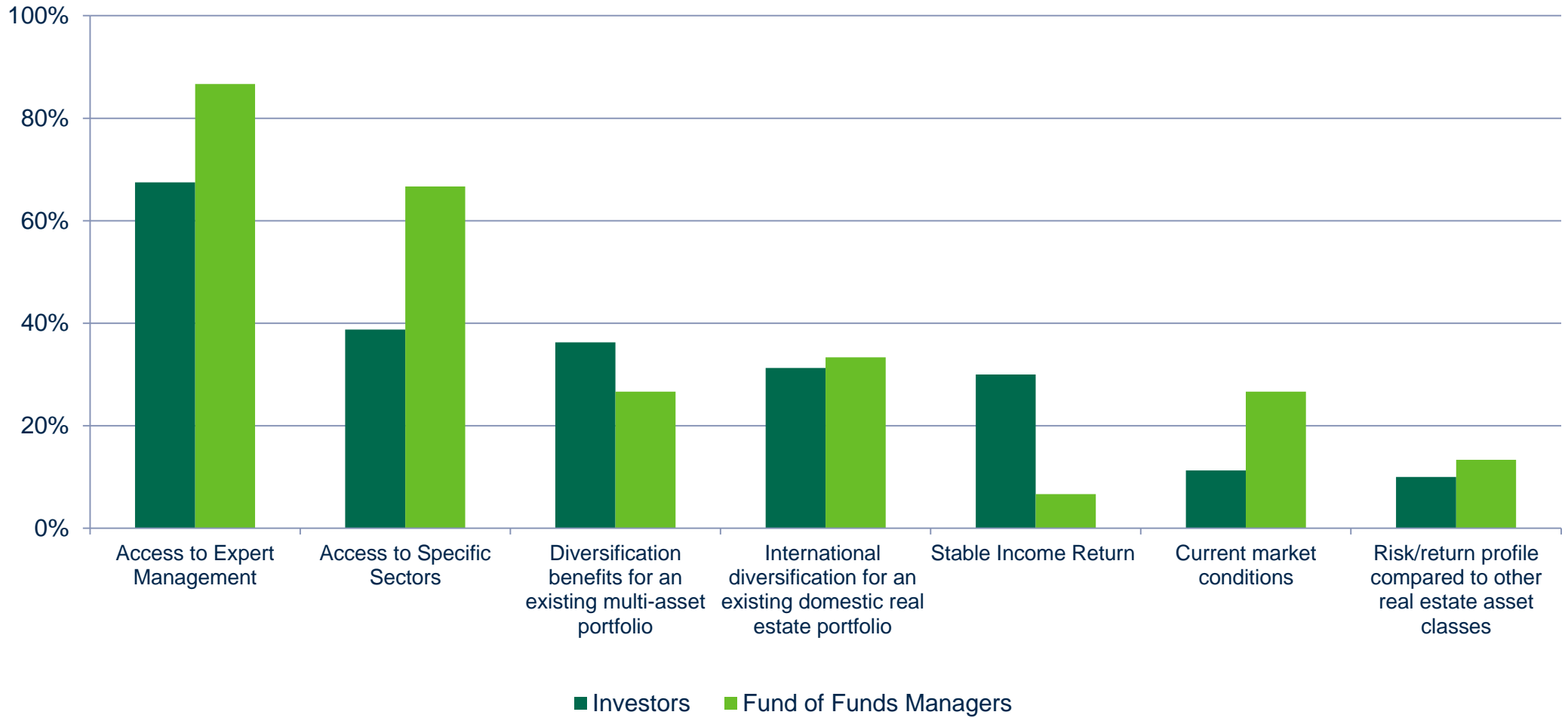
# KANS: SINGLE COUNTRY & SINGLE SECTOR IN TREK

## Gewenste structuur en strategie



# RISICO: BIEDT DE MARKT WAT BELEGGERS ZOEKEN?

## Belangrijkste overwegingen voor beleggers



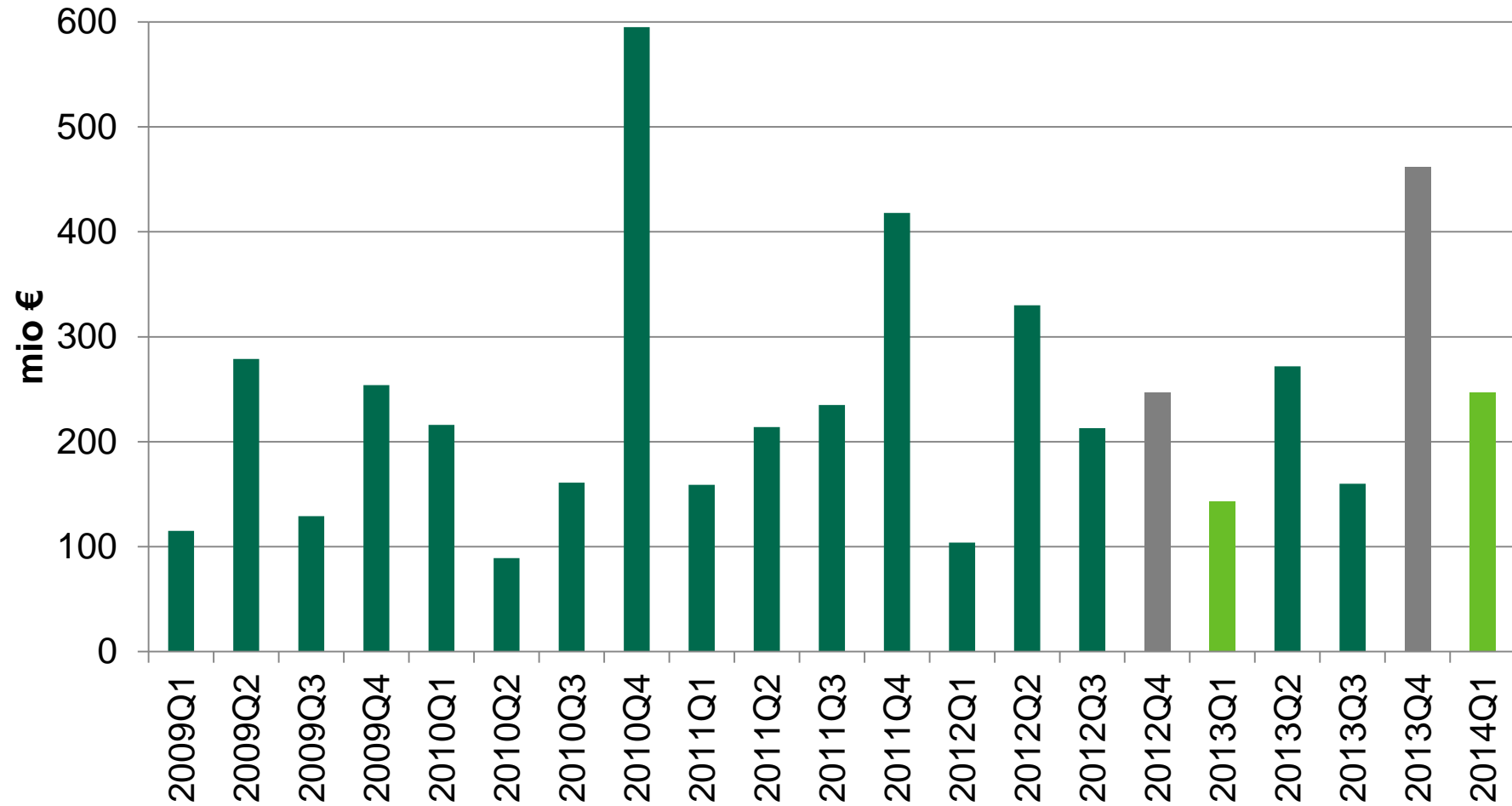
# RISICO: IS JUISTE PRODUCT BESCHIKBAAR?

Beschikbaarheid van 'suitable product' is een issue



# INVESTMENT MARKT

Laatste twee kwartalen laten y-o-y groei zien...



# CONCLUSIE

---

Huurwoningen zijn een “trending topic”, meer buitenlandse beleggers is kwestie van tijd

- ❑ **Aanbod van goed product beperkt**
- ❑ **Pricing** (leegwaarde ontwikkeling, GIYs)
- ❑ **Local Expert Management**
- ❑ **Regulering**
- ❑ **Legacy issues** (alignment, kosten, transparantie, etc.)



**Casper van Grieken**  
Senior Director Capital Advisors

+31 20 62 62 691

[casper.vangrieken@cbre.com](mailto:casper.vangrieken@cbre.com)

**CBRE**

