

Fakton



Consultancy

Wie betaalt bepaalt ?!

28 Mei 2018

Introductie door Wim Rust

?!. Wat betekent dit?

fakton.nl/consultancy

Onroerend Goed Onderzoek: De 3 N'n

Vereist:

Nodig?

Nuttig?

Nieuw?

Antwoord op een probleem
Of:

Wie kan wat met de resultaten van het onderzoek?

Dat hij nog niet wist

Gaarne in alle 3 de referaten

Oorzaken en gevolgen buitenlandse toetreders

Maarten Jennen

Logisch dat ze afgelopen jaren kwamen.

- De oligarchie van de Nederlandse banken had immers besloten geen krediet meer te verlenen voor vastgoed
- Graag beleggen in Noord Europa. Zelfs als de Euro uit elkaar valt zit je hier beter dan in het Zuiden
- Is er in de toekomst wel voldoende aanbod van investeringsmogelijkheden?
- Krijg je prijs opdrijving als het aanbod van kapitaal > dan aanbod objecten.
- Vraagje aan Maarten en Erik. Waarom zijn jullie het zo oneens over het verloop van aanvangsrendementen v.s. kapitaalmarktrente?. Bij Maarten een dip in 2008; bij Erik extreem constant en een zeer grote dip in de “risico premie” bij Erik in 2010 en geen bij Maarten ?

Oorzaken en gevolgen buitenlandse toetreders

Erik Steinmaier

Waarin kunnen de buitenlanders investeren. Is er wel voldoende investeringsaanbod?.

- **Woningen?.** Waarom zouden corporaties nog verkopen?
 - Hun vastgoed levert een leuk rendement op
 - Zelfs Vestia stagneert. Er moeten dan leningen vervroegd worden afgelost met een boete. (die derivaten hielpen kennelijk niet)
 - Wat moeten ze met het geld? In de woningwet moeten ze zelfs zich beperken in de herstructureringsopgave.
 - Wellicht wel door de splitsing DAEB en niet DAEB van de woning corporaties in 2018. betreft 200.000 a 400.000 woningen
 - Het veld is echter uiterst complex. Huurders toeslag, nieuwe complexe woningwet etc. Schrikt af of vraagt om perfecte begeleiding buitenlandse investeerders.
- **Kantoren:**
 - Non prime: cowboy investeerders. Maar moeilijke leegstaande panden herontwikkelen vraagt en lange adem en niet snel geld maken en weg wezen.
 - Op A locaties Aanstaande jaren toch een beperkt aanbod. Niet de hoeveelheden die ze wensen. Prijsopdrijving?

Oorzaken en gevolgen buitenlandse toetreders

Alex van der Minne

Vanzelfsprekend komen de buitenlandse hypotheekverstrekkers nu eindelijk de Nederlandse markt op die, in vergelijking met buitenland, nu genormaliseerd is:

- Eigen geld inbreng
- Prijs bubbel eruit

Dus eindelijk die zeer hoge rente marge weg?
Of toch weer niet? En waarom dan?

Oorzaken en gevolgen buitenlandse toetreders

Mijn mening en conclusies voor de discussie

- Aanbod van buitenlands kapitaal > dan aanbod investeringsmogelijkheden
- Prijzen kunnen daardoor stijgen
- Wil men meer investeringsmogelijkheden creëren dan betekent dat samenwerking met Nederlandse partijen om de complexe regelgeving aan te kunnen (met name met niet-DAEB's)
- Goede vooruitzichten voor de particuliere woning eigenaren

Oorzaken en gevolgen buitenlandse toetreders

Mijn mening en conclusies na de discussie? Ik hoop totaal anders!