

Q4 2017 | Nederland



Sentiment op de Nederlandse vastgoedmarkt is positief en gaat resulteren in een record beleggingsvolume

### Quick take:

- In de eerste drie kwartalen van 2017 is het beleggingsvolume het totaalvolume van 2016 al overstegen
- Beleggersonderzoek JLL toont dat beleggers de komende twee jaar hun portefeuille met 25% uit willen breiden
- Schaarste beleggingsproduct dwingt beleggers innovatiever te worden

### Vooruitblik

#### JLL beleggersonderzoek

Voor de 26ste keer deed JLL onderzoek naar het vastgoedbeleggingsbeleid van nationale en internationale beleggers, welke actief zijn op de Nederlandse vastgoedmarkt. In totaal hebben 50 respondenten uit verschillende sectoren en achtergronden hun visie gedeeld over de Nederlandse vastgoedmarkt.

#### Portefeuille groeit met circa 25%

De 50 beleggers hebben gezamenlijk een bezit van € 44,0 miljard aan Nederlands vastgoed.

Uit het jaarlijkse beleggersonderzoek van JLL blijkt dat de ondervraagde (inter)nationale beleggers in de komende twee jaar een netto groei willen realiseren van 25% door € 14,4 miljard te investeren in Nederlands vastgoed.

Op basis van deze resultaten lijkt de sterke interesse in Nederlands vastgoed aan te houden in 2018 en 2019 aldus de ondervraagde (inter)nationale beleggers. De grote nationale en internationale beleggers op de Nederlandse markt verwachten gezamenlijk voor € 14,4 miljard vastgoed te gaan kopen en voor circa € 3,5 miljard te gaan verkopen in de komende twee jaar. Dit betekent een netto groei van bijna 25% van hun totale vastgoedportefeuille naar circa € 54,9 miljard aan het einde van 2019.

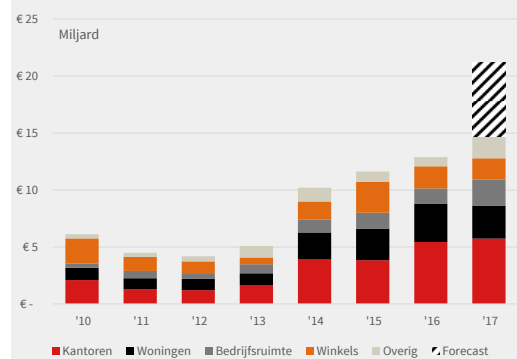
### Terugblik 2017

De interesse in vastgoed als beleggingscategorie houdt aan en kan enerzijds worden verklaard door de historisch grote spread op vastgoedbeleggingen alsmede de lage financieringsrente. Anderzijds spelen de positieve vooruitzichten voor de reële economie, die een impuls geven aan de diverse gebruikersmarkten, een belangrijke rol.

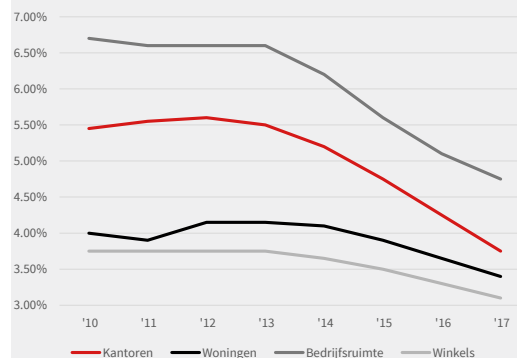
In het licht van deze positieve ontwikkelingen verwacht JLL voor 2017 dat het beleggingsvolume uitkomt op circa € 21 miljard. Dit betekent dat oude records worden gebroken.

Het sentiment over de hele breedte van de Nederlandse vastgoedmarkt is positief. Het resultaat van de sterk aanhoudende vraag zijn verder stijgende prijzen van het top vastgoed. Echter, regionaal zijn er verschillen waarneembaar waardoor beleggers zich meer gaan oriënteren op steden zoals Utrecht, Den Haag en Rotterdam waar de rendementen hoger zijn.

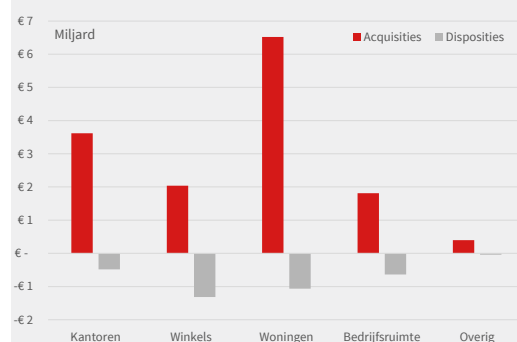
### Beleggingsvolume direct vastgoed Nederland



### Top aanvangsrendementen (NAR v.o.n)



### Beleggersonderzoek 2017



Bron: JLL (2017)

Q4 2017 | Nederland



## Beleggers verschuiven hun focus in een zoektocht naar rendement

### Vooruitblik

De afgelopen jaren is het vertrouwen in de Nederlandse economie aanzienlijk toegenomen. Ook in 2018 blijft het economisch fundament sterk en zal de afbouw van het opkoopprogramma van de ECB nog geen effect hebben op de vastgoedmarkt. Dit houdt in dat financieringsstarieven laag blijven en de spread op vastgoed hoog blijft. Deze sterke basis zorgt ervoor dat de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt ook in 2018 kan rekenen op veel (inter)nationale beleggersinteresse.

Vanwege de sterk aanhoudende vraag naar Nederlands vastgoed voorzien wij voor 2018 drie belangrijke trends:

#### 1. Beleggers gaan de regio in

Vanwege de grote druk op Amsterdam is het beleggingsaanbod schaars geworden en zijn prijzen sterk gestegen. Hierdoor neemt de belangstelling voor Utrecht, Den Haag en Rotterdam verder toe. Zodra ook hier de prijzen in 2018 verder stijgen zullen beleggers hun horizon verder verbreden en verwachten wij dat beleggers daarom nog meer het land in zullen trekken en hun focus ook

leggen op steden zoals bijvoorbeeld Eindhoven, 's-Hertogenbosch, Leiden en Amersfoort. Hier zijn zeer aantrekkelijke rendementen haalbaar en op termijn wellicht zelfs wat huurgroei potentie.

#### 2. Verschuiving van (ver)kopers groepen

In 2012/2013 deed Private Equity kapitaal haar eerste aankoop in Nederland. Een moment in de cyclus toen de Nederlandse vastgoedmarkt, met name de gebruikersmarkt, redelijk zwak presteerde.

In de tussentijdse periode zijn de diverse gebruikersmarkten sterk hersteld waardoor de risicoperceptie is veranderd. Anno 2017 zijn het men name 'core' investeerders die kijken naar de beleggingsmogelijkheden in Nederland.

Wij verwachten dat Private Equity de komende periode meer op zal gaan treden als netto verkoper. Kopers zijn in toenemende mate buitenlandse institutionele beleggers.

#### 3. Kapitaal wordt innovatiever

De toegang tot directe vastgoedbeleggingen neemt, vanwege de hoge transactiedynamiek, steeds verder af. Dit terwijl veel beleggingsfondsen hun allocatie naar vastgoed de afgelopen jaren juist hebben verhoogd.

Om toch exposure te krijgen naar vastgoed verwachten wij dat kapitaal innovatiever gaat worden. Een van de mogelijkheden om toch exposure te krijgen in vastgoed is via investeringen in vastgoedfondsen.

Tevens verwachten wij een toenemend aantal fonds(her)structureringen, nieuwe joint ventures, Mergers & Acquisitions en transacties waar gedeeld eigendom van eigenaar zal wisselen.

**For more information, contact:**



**Dré van Leeuwen**  
Head of Capital Markets  
[dre.van-leeuwen@eu.jll.com](mailto:dre.van-leeuwen@eu.jll.com)



**Sven Bertens**  
Head of Research Advisory  
[sven.bertens@eu.jll.com](mailto:sven.bertens@eu.jll.com)