

Analyse Bouwinvest:

Impact gevolgen coronavirus op vastgoedmarkten

Inleiding

Bouwinvest volgt trends op de voet en verricht grondige analyses op macro- en microniveau. Op basis van de analyses van het team Research & Strategic Advisory en de Portfolio en Asset Managers per team, neemt Bouwinvest strategische beslissingen. Zeker nu het COVID-19 virus zich snel verspreidt, blijven objectieve analyses noodzakelijk. Hieronder volgt een samenvatting van onze huidige visie op de impact van het COVID-19 virus op de zes vastgoedsectoren waarin Bouwinvest belegt. De verwachtingen zijn aan verandering onderhevig, zeker gegeven de snelheid van de ontwikkelingen en maatregelen van de overheid. Dan stellen wij onze strategie en besluitvorming weer bij.

Algemeen

De impact van het coronavirus houdt de wereldwijde economie en de financiële markten in de greep. Veel hangt af van hoe snel een medicijn of vaccin gevonden is en hoe effectief de maatregelen zijn.

Duidelijk wordt dat de economie in Nederland en grote delen van de wereld dit jaar in een recessie zal komen, ondanks de noodhulp die diverse overheden hebben aangekondigd. Het belangrijkste doel is te voorkomen dat bedrijven in grote getale failliet gaan en de werkloosheid significant stijgt. Door dit ingrijpen laten rentes op staatsleningen een stijgende trend zien uit angst dat de kredietwaardigheid van overheden afneemt. Er ontstond op 18 maart direct een licht neerwaarts effect nadat de ECB aangekondigde om €750 miljard aan obligaties op te kopen. De ECB heeft tot nu toe de monetaire beleidsrente ongemoeid gelaten in de overtuiging dat andere vormen van financiële stimulans meer effectief zijn. De BoE en de Fed hebben de beleidsrente wel als instrument gebruikt om de economie te stimuleren.

De financiële markten zijn momenteel erg volatiel, waarbij in de afgelopen weken een forse cumulatieve koersval op de aandelenbeurzen heeft plaatsgevonden van 30% tot 40%. Vastgoedaandelen hebben een vergelijkbaar patroon laten zien. Niet-beursgenoteerd vastgoed reageert normaliter met vertraging op dergelijke economische en financiële gebeurtenissen.

Woningen

De Nederlandse woningmarkt ondervindt momenteel beperkte impact. Eén van de belangrijkste redenen hiervoor is het structurele woningtekort. Er is nu een tekort van circa 300.000 woningen.

Op de koopwoningmarkt ligt het aantal hypotheekaanvragen volgens marktpartijen nog op een hoog niveau, hoewel ABN AMRO rekening houdt met een licht stijgende hypotheekrente. Huishoudens kunnen mogelijk in problemen komen als het inkomen vermindert. Dit geldt ook voor huurders. Door middel van het financiële noodpakket probeert de overheid dit te beperken. Op de korte termijn is er onzekerheid bij de oplevering van nieuwbouwwoningen: verhuizing wordt bemoeilijkt door gesloten bedrijven zoals stoffeerders, schilders en verhuizers.

Onze verwachting is dat projecten in aanbouw vertraging oplopen door de huidige omstandigheden. Er zijn eerste signalen dat buitenlandse arbeidskrachten naar hun thuisland gaan en ook de toevoer van materialen loopt terug. De start verhuur van veel nieuwbouwprojecten wordt waarschijnlijk uitgesteld. Momenteel is de bouw één van de minst geraakte sectoren voor de gevolgen van COVID-19. Qua koop- en huurprijsontwikkeling is nog geen impact te merken. Dit hangt echter nauw samen met de economische ontwikkeling en het consumentenvertrouwen. Aangezien voorgaande zal verslechteren, is het voorstelbaar dat de prijsontwikkeling in de koopwoningenmarkt zal afvlakken ten opzichte van eerdere verwachtingen.

Winkels

Momenteel treedt er een verschil op tussen de winkels voor de dagelijkse en de niet-dagelijkse boodschappen. In de grootste binnensteden is het aantal passanten met 45-65% afgenomen. Diverse winkelketens hebben besloten om de komende weken de deuren te sluiten, andere hebben de openingstijden beperkt. Alle winkelketens geven aan meer te focussen op de online markt.

Wijkwinkelcentra laten juist een stijging van het aantal passanten zien, met name bij supermarkten. De omzetten van supermarkten vallen hoger uit. Dit komt door het sluiten van de horeca, de toename van thuiswerken en grootschalige inkopen. Ook de verswinkels en winkels met andere hoogfrequente artikelen zullen hier vooralsnog van profiteren. De andere winkels (niet-dagelijks, diensten, horeca) worden wel degelijk geraakt.

Wij verwachten dat in 2020 de effecten op de binnensteden groot zijn. Dit resulteert mogelijk in een toename van de leegstand. In de wijkwinkelcentra zal datzelfde gelden voor de niet-dagelijkse sector. De vraagzijde kan zich wel weer snel herstellen, mits er geen diepe recessie uit zal breken. Retail is afhankelijk van steunmaatregelen die de Nederlandse en internationale overheden bieden. Zij kunnen de klap voor de sector niet wegnemen, wel verzachten.

Kantoren

Doordat bedrijven massaal kiezen voor thuiswerken, zijn veel kantoorvloeren momenteel leeg. Omdat deze bedrijven langjarige contracten hebben met kantoorverhuurders zullen de directe effecten in de reguliere verhuurmarkt beperkt zijn. De effecten voor de meest flexibele wijze van de kantoorverhuurmarkt, het zogenaamde coworking, zal daarentegen aanzienlijk zijn. Dit is echter een relatief beperkt deel van de totale kantorenmarkt.

De algehele onzekerheid ten aanzien van de economische ontwikkelingen leidt waarschijnlijk tot het tijdelijk wegvallen van een deel van de gebruikersvraag en zal daarmee mogelijk ook een stabiliserend effect hebben op de forse huurstijgingen in de afgelopen jaren. Alleen bij het optreden van een recessie (met faillissementen, stijgende werkloosheid en een blijvende terugval van de gebruikersvraag) zal er een breder effect zijn. Dit effect zal naar verwachting kleiner blijven dan tijdens de financiële crisis, aangezien er destijds sprake was van veel leegstand in de markt. Aan de beleggingskant zien wij dat de kantorenmarkt minder geraakt wordt dan andere commerciële sectoren.

Hotels

De hotelmarkt is direct en fors getroffen. Bezettingsgraden lopen met tientallen procenten terug (momenteel voor veel hotels tussen 0% en 20%). Als gevolg daarvan dalen ook de kamerprijzen. Verschillende hoteliers hebben voorlopig de deuren gesloten, waaronder Postillion en Stayokay. Vele hotels maken gebruik van de regeling rondom werktijdverkorting.

Hotelketens die weinig eigen vermogen hebben worden hard getroffen. Zeker de hotelketens die een grote aanwezigheid hebben in landen die een officiële lock-down hebben. Daarnaast geldt dat de alternatieve bronnen van inkomsten in hotels, vooral de evenementen en de restaurants, zijn opgedroogd. Evenementen worden vooral naar het najaar verplaatst. De restaurants hebben vanaf zondag 15 maart de deuren moeten sluiten als gevolg van het kabinetsbesluit.

Voor 2020 geldt dus dat hotels qua omzet een slechter jaar zullen hebben dan bij de uitbraak van de financiële crisis. 2021 staat of valt met een verbetering van de omstandigheden. Een en ander zal waarschijnlijk leiden tot verdere consolidatie in de hotelbranche.

Zorgvastgoed

Door de structurele vergrijzingstrend is de intrinsieke behoefte naar zorgvastgoed sterk. Vanwege het coronavirus verwachten wij een tijdelijke aanboduival waarbij dat sommige instellingen in betalingsproblemen komen.

Met name bij de cure zorgverlening is de druk hoog. Tegelijkertijd is zorg voor coronapatiënten gedekt in de basisverzekering.

Hiermee is het financiële risico laag en zullen huurders van cure zorgvastgoed in staat blijven de huur te betalen. Bij een piek in het aantal besmettingen kunnen zorgverleners in liquiditeitsproblemen komen, als gevolg van oplopende prijzen voor apparatuur en geneesmiddelen. Wij verwachten dat overheden hiervoor financiële maatregelen nemen.

In de care zorgverlening zijn de uitdagingen personeelstekorten, verminderd welzijn van bewoners door quarantainemaatregelen en een hogere sterfte wanneer patiënten het virus krijgen. Hoewel er op veel plaatsen wachtlijsten zijn, is het mogelijk dat er geen of zeer weinig nieuwe opnames worden gedaan. Als gevolg hiervan kan een verpleeghuis in liquiditeitsproblemen komen.

Zelfstandige zorgappartementen huisvesten ouderen, die de belangrijkste risicogroep voor het coronavirus vormen. Als gevolg hiervan kan de leegstand in deze complexen op termijn oplopen. Door de quarantainemaatregelen zal de leegstand daarbij van langere duur zijn. Betalingsproblemen zullen hier klein zijn, gezien de afhankelijkheid van ouderen van eigen vermogen en pensioenen.

Logistiek

De internationale handel ligt sinds eind januari praktisch stil als direct gevolg van de COVID-19 pandemie. Een toenemend aantal landen in de wereld voert een totale 'lockdown' in. Wij verwachten dat na normalisatie, de logistieke markt veerkrachtig zal blijken.

Als gevolg van de COVID-19 pandemie staan logistieke ketens onder druk. Productieprocessen liggen stil en de kans op uitval van werknemers is reëel. Het gevolg kan zijn dat logistieke ondernemers met lege distributiecentra komen te zitten terwijl de huurverplichtingen blijven doorlopen. Het aandeel e-commerce blijft wel groeien, zo verwacht Bouwinvest. Hierdoor blijft (stads)logistiek, gelegen in stedelijke agglomeraties, aantrekkelijk. Daarnaast is er nog steeds een tekort aan moderne distributiecentra die gebouwd zijn volgens de laatste standaarden.