

Het nieuwe financieren: maar kunnen de vastgoedfinanciers dat ook waarmaken?

Hugo Ouwehand, director Hypotheken

31 maart 2011

Beleggen | Financieren | Ontwikkelen



syntrus | achmea

- **Eerst iets over Syntrus Achmea Vastgoed**
- **De vastgoed financieringmarkt: een korte verkenning**
- **De impact van de crisis**
- **Toezichtmoeheid en Basel III**
- **Vastgoedfinanciering als beleggingproduct**
- **Innoverend denken en waarmaken**

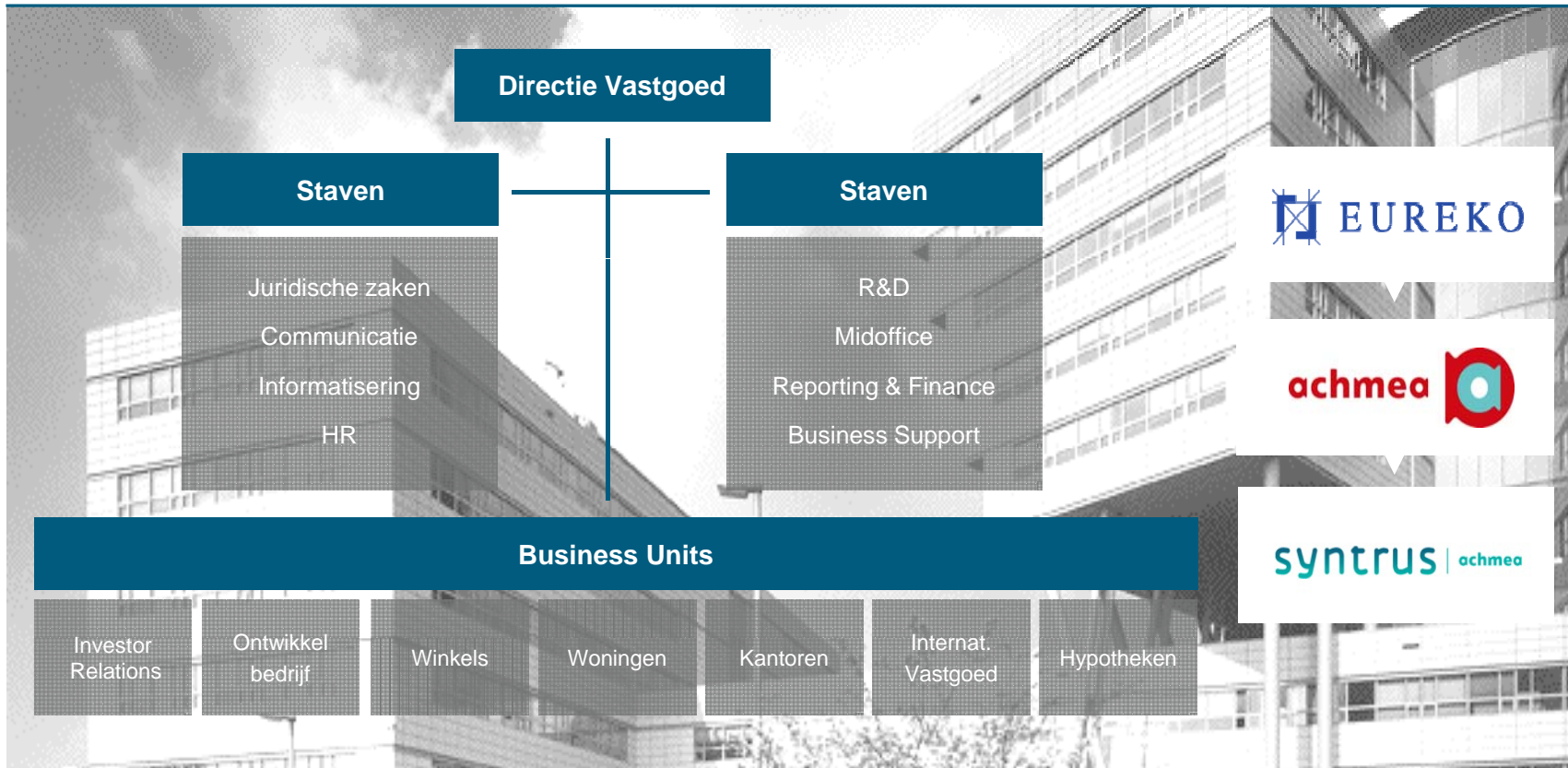


- **Financieel dienstverlener: Full service aanbieder van pensioenadvies en oplossingen**
 - **Zorg voor de pensioenen van 3,6 miljoen Nederlanders**
 - **In opdracht van ruim 80 pensioenfondsen**
 - **€57 miljard beheerd vermogen**
 - **Fiduciair en vermogensbeheer €43 miljard**
 - **Vastgoed en hypotheken €14 miljard**
 - **€ 346 miljoen omzet**
 - **Ca. 2.000 medewerkers**
-

- **Gespecialiseerde vermogensbeheerder**
- **Vastgoed en hypotheken**
- **Beleggen, financieren en ontwikkelen**
- **Totaal belegd vermogen: €14 miljard**
- **Direct vastgoed: €9, internationaal: €1 en financiering: €4**
- **240 medewerkers in Amsterdam**
- **Opdrachtgevers: pensioenfondsen en verzekeraars**

Organogram Syntrus Achmea Vastgoed

syntrus | achmea



Waarom hypotheke voor pensioenfondsen?

syntrus | achmeo

- Stabiele kasstromen
 - Hoge marges t.o.v. staatsobligaties
 - Beperkte risico's
 - Goede risico/rendementsverhouding
 - Diversificatiebijdrage
 - Behoefte aan lange looptijden
 - Toevoeging vastrentende waarden portefeuille
-
- Particulier Hypothekenfonds € 1,7 miljard
 - Zakelijke Hypothekenfonds € 2,3 miljard



De vastgoedfinancieringsmarkt

- **Aanbod traditioneel beheerst door drie grote partijen**
- **ING Real Estate Finance, FGH (Rabobank) en SNS PF.**
- **Daarnaast ook aanbod van lokale banken en enkele nichespelers**
- **En van Syntrus Achmea**
- **Vanaf 2005 toenemende concurrentie van buitenlandse aanbieders**
- **met name Duitse en Engelse**
- **Daardoor steeds competitievere markt, met hoge LTV's en lage marges**

De vastgoedfinancieringmarkt: een korte verkenning van de crisis sinds 2008

- **Kredietcrisis en daarna/tegelijkertijd economische recessie**
- **Grote en snelle impact op vastgoedmarkt**
- **Veel minder transacties, minder risk appetite, druk op waarden**
- **Wegvallen vastgoedinvesteringen en vastgoedproductie**
- **Sterke afname bereidheid tot financieren en minder financiers**
- **Veel hogere financieringskosten en veel strengere voorwaarden**
- **Hoge spreads, deel structureel geworden**

Marges (in basispunten) op vastrentende beleggingscategorieën

Vastgoedfinanciering als beleggingsproduct	31-12-2007	31-12-2008	19-8-2010	8-2-2011
AAA Bedrijfsobligaties	21 bp	175 bp	50 bp	39 bp
AA Bedrijfsobligaties	69 bp	245 bp	81 bp	78 bp
A Bedrijfsobligaties	100 bp	434 bp	142 bp	119 bp
BBB Bedrijfsobligaties	116 bp	563 bp	225 bp	193 bp
High Yield Bedrijfsobligaties	460 bp	2.265 bp	654 bp	494 bp
10 jaar NGH Hypotheek	28 bp	156 bp	176 bp	143 bp
Particuliere Hypothekenfonds	15 bp	73 bp	149 bp	100 bp
5 jaar defensieve zakelijke hypotheek	150 bp	150 bp	190 bp	185 bp
Zakelijke hypothekenfonds	62 bp	57 bp	225 bp	225 bp

De vastgoedfinancieringmarkt: een korte verkenning van de situatie nu

- **Nu een voorzichtig herstel van de vastgoedmarkt**
- **Groter beleggingsvolume en meer transacties**
- **Nog steeds veel lager dan voor de crisis, zal voorlopig zo blijven**
- **Banken richten zich op optimalisatie financieringsportefeuilles**
- **Banken passen zo mogelijk hogere liquiditeit- en risico opslagen toe**
- **Soms herstructurering van financieringafspraken**
- **Tot nu toe geen grootschalige uitwinning van onderpand**

De vastgoedfinancieringsmarkt: een korte verkenning van de situatie nu

Focus van vastgoedfinanciers ligt nu op:

- **Winkels**
- **Verhuurde woningen**
- **Beleggingsfinancieringen**
- **Lage bevoorschotting**
- **Positieve cashflow**



- **Financieringszorgen houden op lange termijn aan**
- **Algemeen vertrouwen bij financiers nog niet geheel terug**
- **Balansverhoudingen van banken nog in herstel**
- **Veel herfinancieringsbehoeften komende jaren**
- **Met name op internationale schaal**
- **In Europa: € 530 miljard in 2011 – 2013**
- **“Funding gap” in Europa in die periode €100 miljard?**

- Inmiddels gedaalde vastgoedwaarden en hogere LTV's
- Regelgeving en toezicht (Basel III) verminderen beschikbaarheid
- Beschikbaarheid bancaire financiering ook structureel lager niveau
- En tegen blijvend relatief hogere financieringskosten

Rekenvoorbeeld: banken dienen a.g.v. Basel III in een aantal stappen (tot 2018) 5% meer kapitaal aan te houden. Bij een gewenst rendement op dit kapitaal van (stel) 8%, en wanneer deze rendementseis volledig wordt doorberekend aan de klant, betekent dat een opslag van 40 basispunten op de door de klant te betalen rente.

- **Geen markt zonder de smeerolie van financiering**
- **Stelling: er is sprake van te weinig Eigen Vermogen i.p.v. te weinig 'bancair' vermogen**
- **Dus een veel grotere rol voor equity investors en equity financiers.**



- **Regulation, regulation, regulation.....where is the business?**
- **Meer aandacht voor risicoregels dan voor risico's zelf?**
- **Geen marktmechanisme zonder vreemd vermogen**
- **Geen vreemd vermogen zonder risico's**
- **Wordt dit eenvoudige principe wel begrepen door toezichthouders?**
- **Zie het klemmende kader van Basel III**

- **Basel III: een grote zorg voor de vastgoedmarkt**
- **Extra en zware restricties op bancaire vastgoedfinanciering**
- **Minimale reserves t.o.v. Tier I (Core) financieringen 2  7 % !**
- **Ook door Basel III wordt liquiditeit dus veel duurder**
- **Schaarser en voorwaardelijker**
- **Leegstand en projectontwikkeling bancair niet te financieren**
- **In ieder geval niet bij LTV > 50/70%**
- **Basel III stimuleert terugkeer naar relatie- en homeland bankieren**

Waarom zouden Institutionele Beleggers de financiering- gap (willen) vullen?

- **Hypotheekleningen: niet alleen verstrekken, er ook in beleggen**
- **Hypotheekbeleggingen: hoog en stabiel rendement**
- **Sinds kredietcrisis overmatig hoge risicospreads**
- **Relatief controleerbare risico's, vooral particuliere hypotheekleningen**
- **Hypotheekleningen als belegging: een belangrijke "risk diversifier"**
- **Beleggingen in hypotheekleningen creëren outperformance**
- **Mede door te verwachten convergentie naar iets lagere spreads**

Voorop in duurzaamheid



- **Vergrijzing en groei zorgvastgoedsector vragen om productinnovatie**
- **En om aanpassing van hypotheekvoorwaarden**
- **Europese arbeidsmobiliteit: impact op vormgeving hypotheekproduct**
- **Verdere kostenverlaging en product design door int. concurrentie**
- **Veel meer “direct writing” en e-commerce, druk op tussenpersonen**
- **Duurzaamheid en MVO: dimensies van hypotheekleningverstrekking**
- **Voortgaande groei in behoefte aan registratie, toetsing, transparantie**

Maar kunnen we het waarmaken?

syntrus | ochmeo



- 1. Is er een tekort aan Vreemd vermogen of een tekort aan Eigen Vermogen?**
- 2. Is de mezzanine-financiering de oplossing?**
- 3. Het zou verboden moeten worden dat banken met overheidssteun hun vastgoedfinancieringenportefeuille mogen afbouwen.**
- 4. Er is al zoveel leegstand in kantoren dat het verboden moet worden om projectfinancieringen te verstrekken.**
- 5. Financiers moeten stoppen om 'niet duurzaam vastgoed' te financieren.**



Bedankt voor jullie aandacht!



syntrus | achmea