



# Vastgoed en de lange weg omhoog

Frans Overdijk, CFRO FGH Bank N.V.

21 April 2010

# Vastgoed en de lange weg omhoog

- I. Te mooi om waar te zijn
- II. Vastgoedfinanciering en groei
- III. Zeven onbeantwoorde vragen
- IV. Een nieuwe realiteit

# I. Te mooi om waar te zijn

Er was eens...

- een hele mooie tijd in de Nederlandse vastgoedwereld
- die tijd werd nog mooier door de '*nieuwe economie*'
- tot 10 maart 2000: het einde van de speculatieve gebruikersmarkt



# I. Te mooi om waar te zijn

Er was eens ...

- een tijd dat ontwikkelen van en beleggen in vastgoed simpel was
- die tijd werd nog mooier door de wet van '*het lage risico en hoge rendement*'
- tot 15 september 2008: het einde van de speculatieve beleggingsmarkt



# I. Te mooi om waar te zijn

“If it seems to be too good to be true, it probably is”

## II. Vastgoedfinanciering en groei



DTZ, januari 2009:  
'Zonder financiering  
geen markt'

### Vastgoedinvesteerders:

- projectfinanciering: tijdelijk
- beleggingsfinanciering: rendement op EV

### Banken:

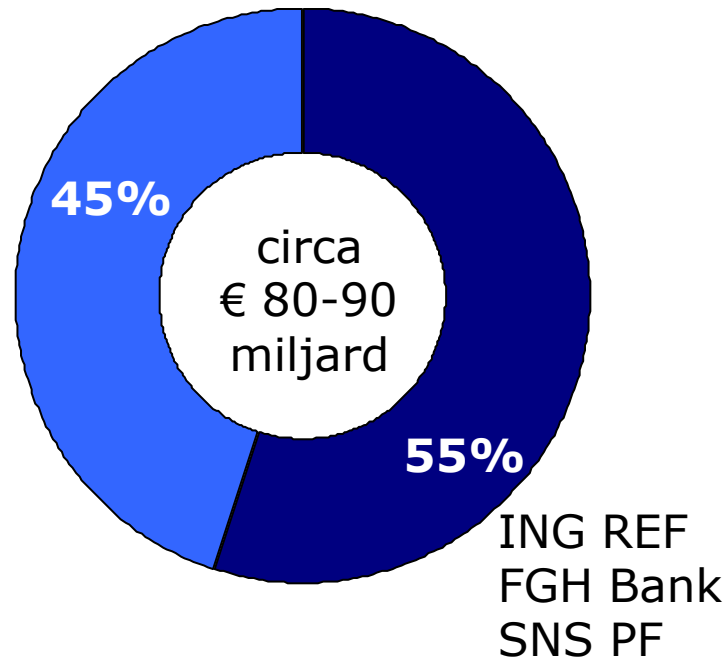
- locatie en object
- *cashflow/huurgroei*
- *funding/kapitaalmarkten*
- *regelgeving/toezicht*
- *concurrentie in markt*

**Speelveld veranderd  
door kredietcrisis**

## II. Vastgoedfinanciering en groei

Een overzichtelijke markt...

Overige  
banken/financiers



.... maar dat beeld verandert snel!

### III. Zeven onbeantwoorde vragen...

1. Is de financiële sector weer gezond?
2. Kunnen (mogen) banken nog groeien?
3. Is vastgoedfinanciering nog wel winstgevend?
4. Welke vastgoedfinanciers blijven over?
5. Hoe lossen we herfinancieringen op?
6. Is er een alternatief?
7. Waar ligt de focus van vastgoedfinanciers?



# 1. Is de financiële sector weer gezond?

## ABN op verlies in vierde kwartaal

26 maart 2010, 8:15 uur | FD.nl



ABN Amro heeft in het vierde kwartaal een verlies geleden van € 162 mln. Over geheel 2009 bedroeg het verlies € 117 mln.

UPDATE (2): BONUSSEN TOP INGEPERKT

## ING in het rood door afschrijvingen

17 februari 2010, 13:15 uur | FD.nl



Bankverzekeraar ING heeft in het vierde kwartaal van vorig jaar euro 712 mln verlies geleden. Ondanks een positieve onderliggende winst en een opgaande lijn op de aandelenmarkten, drukten afschrijvingen het verlies op. Het verloor ING euro

## Van Lanschot worstelt met mogelijke kredietverliezen

11 augustus 2009

laatst gewijzigd: 25-03-2010 13:31

## ECB wil soepel regime banken handhaven

De Europese Centrale Bank (ECB) wil het soepele regime waartegen momenteel leningen aan banken worden verstrekt voorlopig handhaven. Dat zei ECB-president Jean-Claude Trichet donderdag tegen het Europees parlement.

Bedrijven in EU nemen weer meer krediet op

## 2. Kunnen (mogen) banken nog groeien?

- Publieke opinie: “Banken weigeren excuus te maken”  
(7 april 2009, *novatv.nl*)
- Toezicht: “Grote buffers in het bankwezen nodig”  
(*Jaarverslag DNB, maart 2010*)
- Europa: “DNB eist onderzoek Kroes”  
(*FD, 26 maart 2010*)
- Kapitaalmarkt: “Staatsgarantie banken is nog steeds noodzakelijk”  
(*FD, 19 november 2009*)

### 3. Is vastgoedfinanciering nog wel winstgevend?

CONFIDENTIAL REPORT HIGHLIGHTS PITFALLS OF REAL ESTATE FINANCING

McKinsey: property financing is unprofitable

Bron: PropertyNL Magazine, september 2009

Vastgoedmarkt/Markt

maart 2010/21

FGH Vastgoedbericht 2010 geeft sombere, maar realistische visie:

**‘Onroerendgoedsector moet zich focussen op veranderde vraag’**

Bron: Vastgoedmarkt, maart 2010

## 4. Welke vastgoedfinanciers blijven over?

### ING Real Estate wordt opgedeeld

08-04-2009 18:05 | Economie & Actuele

18-08-2009 | Financieel

### SNS Property Finance richt zich volledig op Nederland

Bankver  
geboekt  
lichte...

... SNS Reaal heeft een nettoverlies van 30 miljoen euro  
- maanden van dit jaar. Analisten hadden juist op een

18-02-2009 | Internationaal

### HSH Nordbank stopt Europese vastgoedactiviteit

HSH Nordbank stopt op de middellange termijn met de vastgoedfinanciering in  
West-Europa, waaronder Nederland... [Lees verder >](#)

09-10-2009 | Financieel

### Eurohypo stopt met financieren van Nederlands vastgoed

De Duitse vastgoedfinancier Eurohypo - een onderdeel van de Commerz Bank  
- stopt met onmiddellijke ingang met het financieren van Nederlands  
vastgoed... [Lees verder >](#)

## 5. *Hoe lossen we herfinancieringen op?*

- Expansie beleggingsmarkt gefinancierd door consortia van banken
- Bulk grote vastgoeddeals moet in 2011-2012 worden geherfinancierd
- Banken trekken zich grotendeels terug op thuismarkten
- Immense uitdaging in het verschiet

## 6. *Is er een alternatief?*

- a. Institutionele beleggers
- b. Grote particuliere investeerders
- c. Equity- en mezzaninefondsen
- d. Securitatie

## 6a. *Institutionele beleggers*

- Vooral interesse in onderste stuk financiering
- Zoektocht naar stabiel rendement
- Spreiding van risico
- Primair werkend vanuit fiduciaire plicht
- Nadeel: geen flexibiliteit
- In feite alleen mogelijk in combinatie met andere partijen

## *6b. Grote particuliere investeerders*

- Vaak opportunistische benadering
- Gekoppelde belangen
- Risicospreiding
- Relatief hoge tarieven
- Langere horizon
- Niet altijd rationeel



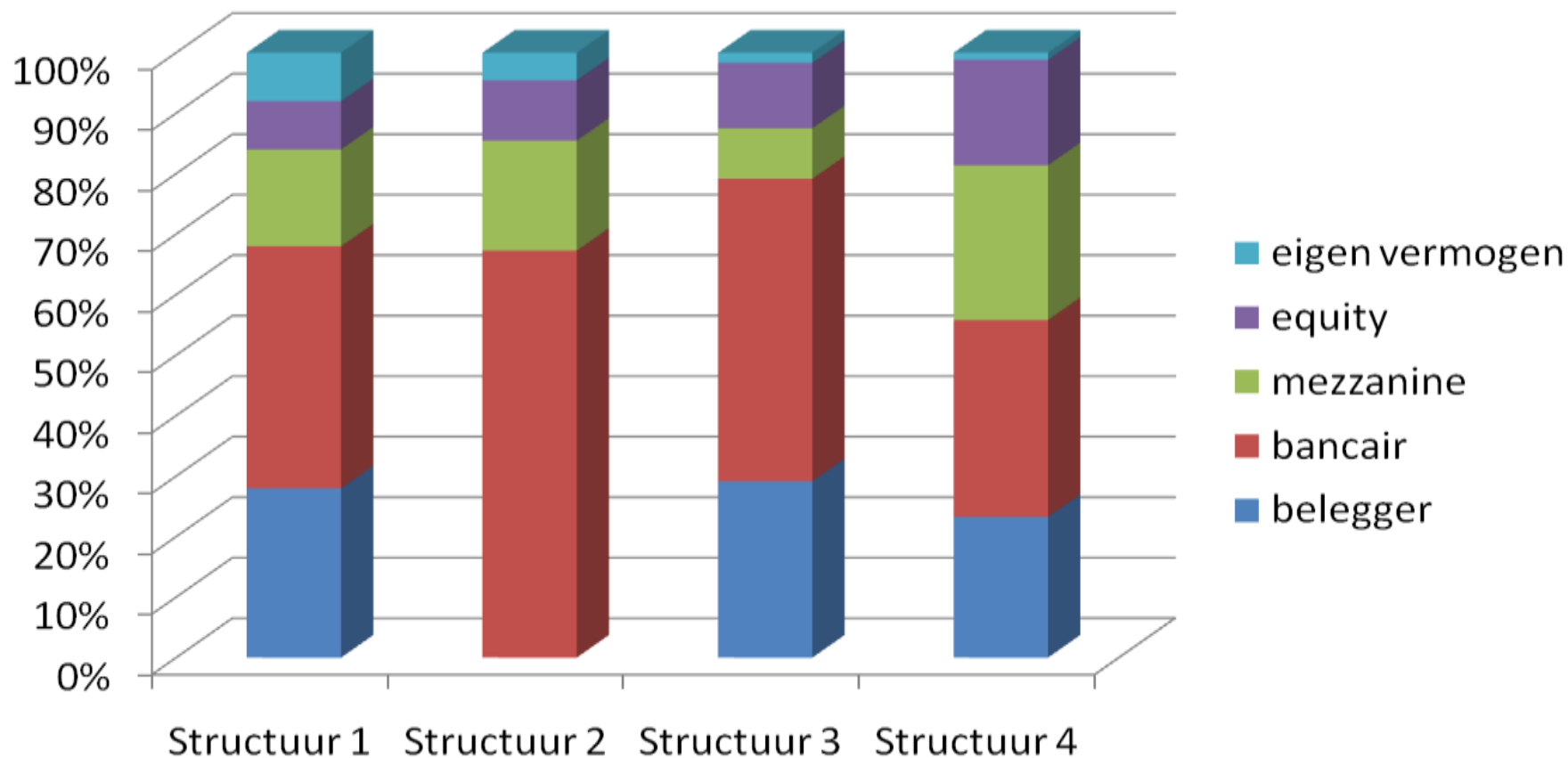
## 6c. *Equity- en mezzaninefondsen*

- Hoog vereist rendement
- Bereidheid tot risico dragen
- Veelal middellange termijn (tot 5 jaar)
- Geen actieve 'day to day' bemoeienis
- Wel 'control' door covenants enz.

## 6d. *Securitisatie*

- Voor commercieel vastgoed nu nauwelijks markt
- Beleggers eisen hogere marge
- Dunne markt
- In juiste vorm, goed instrument
- Duurt even, maar komt transparant terug

# Samengevat: wie gaat wat financieren?



## 7. *Waar ligt de focus van vastgoedfinanciers?*

**Bestaande portefeuille: 60%**

**Nieuwe kredietverlening: 40 %**

### III. Zeven onbeantwoorde vragen...

	< 1 jaar	2-4 jaar	> 4 jaar
1. Is de financiële sector weer gezond?	●	●	●
2. Kunnen (en mogen) banken nog groeien?	●	●	●
3. Is vastgoedfinanciering nog wel winstgevend?	●	●	●
4. Welke vastgoedfinanciers blijven er over?	●	●	●
5. Hoe lossen we herfinancieringen op?	●	●	●
6. Is er een alternatief?	●	●	●
7. Waar ligt de focus van vastgoedfinanciers?	●	●	●

## IV. Focus op een nieuwe realiteit

### *Lange weg te gaan*

- Markt is nog lang niet in evenwicht
- Geldt ook voor financieringen
- Blijft wel ruimte voor nieuwe aanbieders
- Risicoprofiel blijft relatief hoog
- Deskundigheid doorslaggevend

## IV. Focus op een nieuwe realiteit



- Visie op de vastgoedmarkt
- Trends en ontwikkelingen in de deelmarkten
- Regionale informatie over:
  - aanbod
  - opname
  - nieuwbouwplannen
  - huurprijzen

[www.fghbank.nl](http://www.fghbank.nl)