



# Urbanisatie-effecten en vastgoedwaardeontwikkeling:

Human Capital = Capital Growth

Richard Buytendijk, MSc, MSRE

Research, ASR Vastgoed Vermogensbeheer

## Even voorstellen..

- achtergrond sociale geografie (UU), vastgoedkunde (ASRE/UvA)
- sinds 2007 werkzaam als analist bij (Fortis) ASR Vastgoed Vermogensbeheer
- per 1 mei a.s. Syntrus Achmea Vastgoed

Vastgoed belangrijke beleggingscategorie:

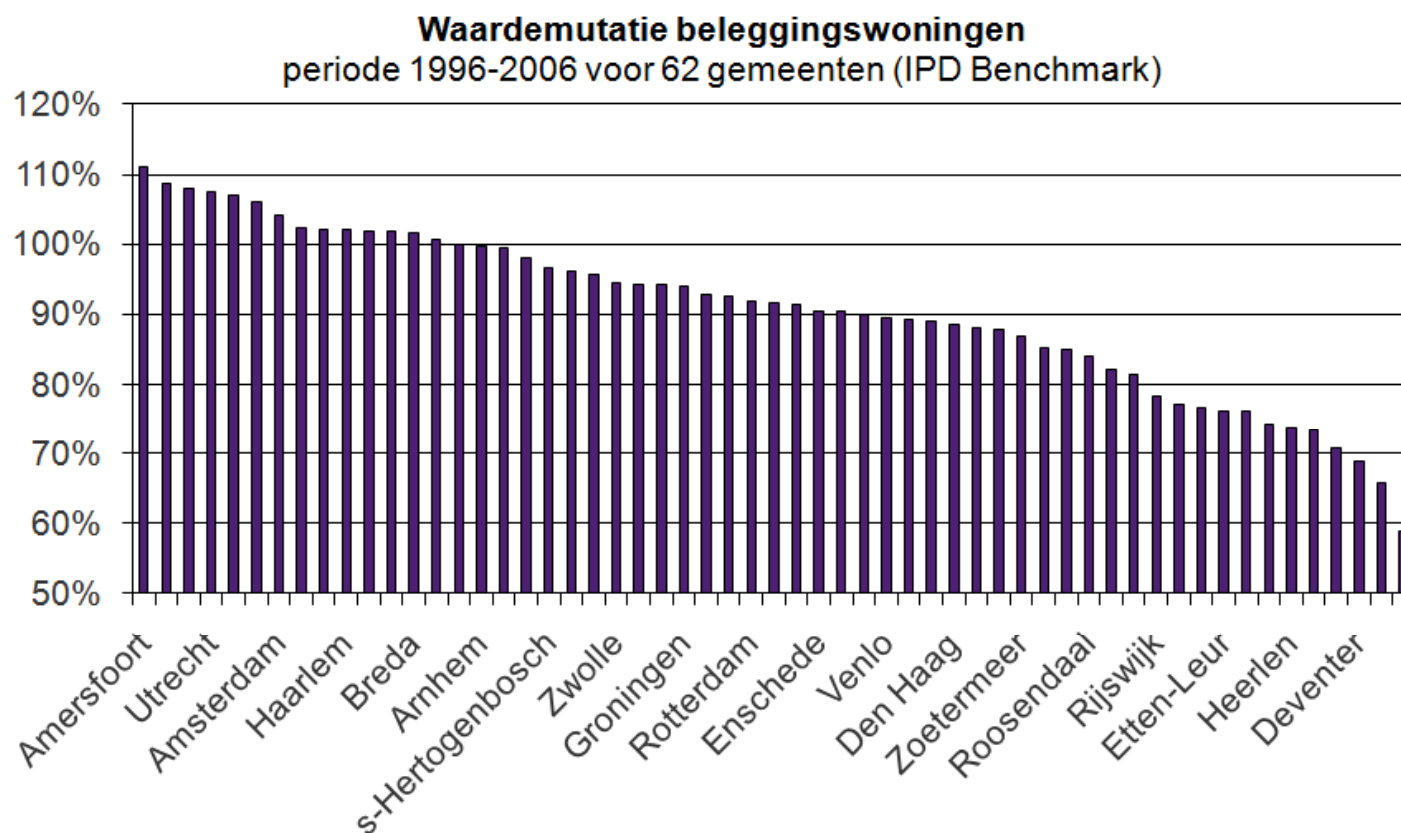
- 2<sup>e</sup> asset-class, kleiner dan vastrentend , groter dan aandelen
- Ca. € 3,5 mrd. v.d. €40 mrd AUM
- Verdeeld over Winkels (1/3<sup>e</sup>), Woningen (1/4<sup>e</sup>), Landbouwgrond (1/4<sup>e</sup>)
- Ca. €1 mrd. belegd in <4.000 woningen

Maar op de totale verhuurmarkt een kleine speler:

- Totale institutionele beleggers: 132.500
- Particuliere verhuurders: 384.000 en corporaties 2.354.000

# Inleiding

## Regionale verschillen in de waardeontwikkeling van beleggingswoningen

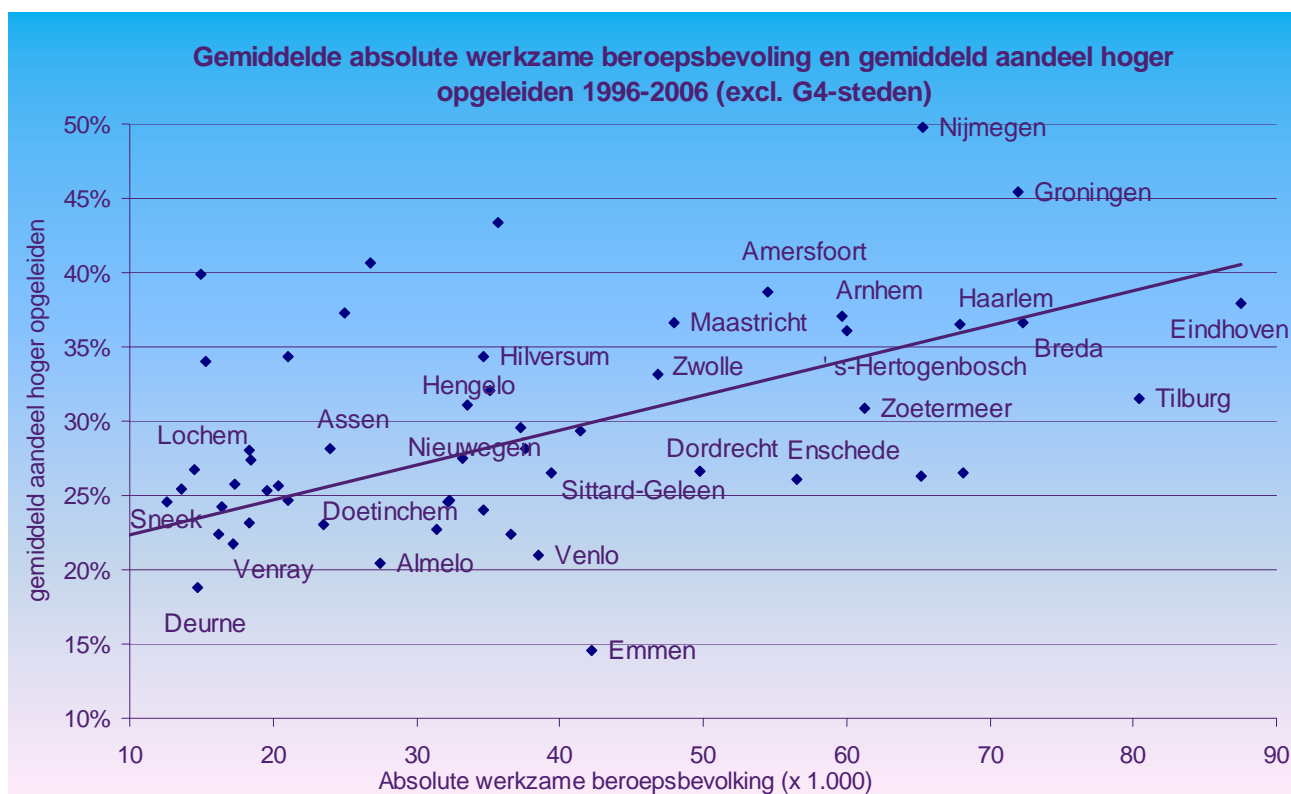


Investment Property Databank (IPD) opereert wereldwijd en is voor geïstitutionaliseerde vastgoedbeleggers de benchmark met een kapitaalswaarde van €39 mrd.

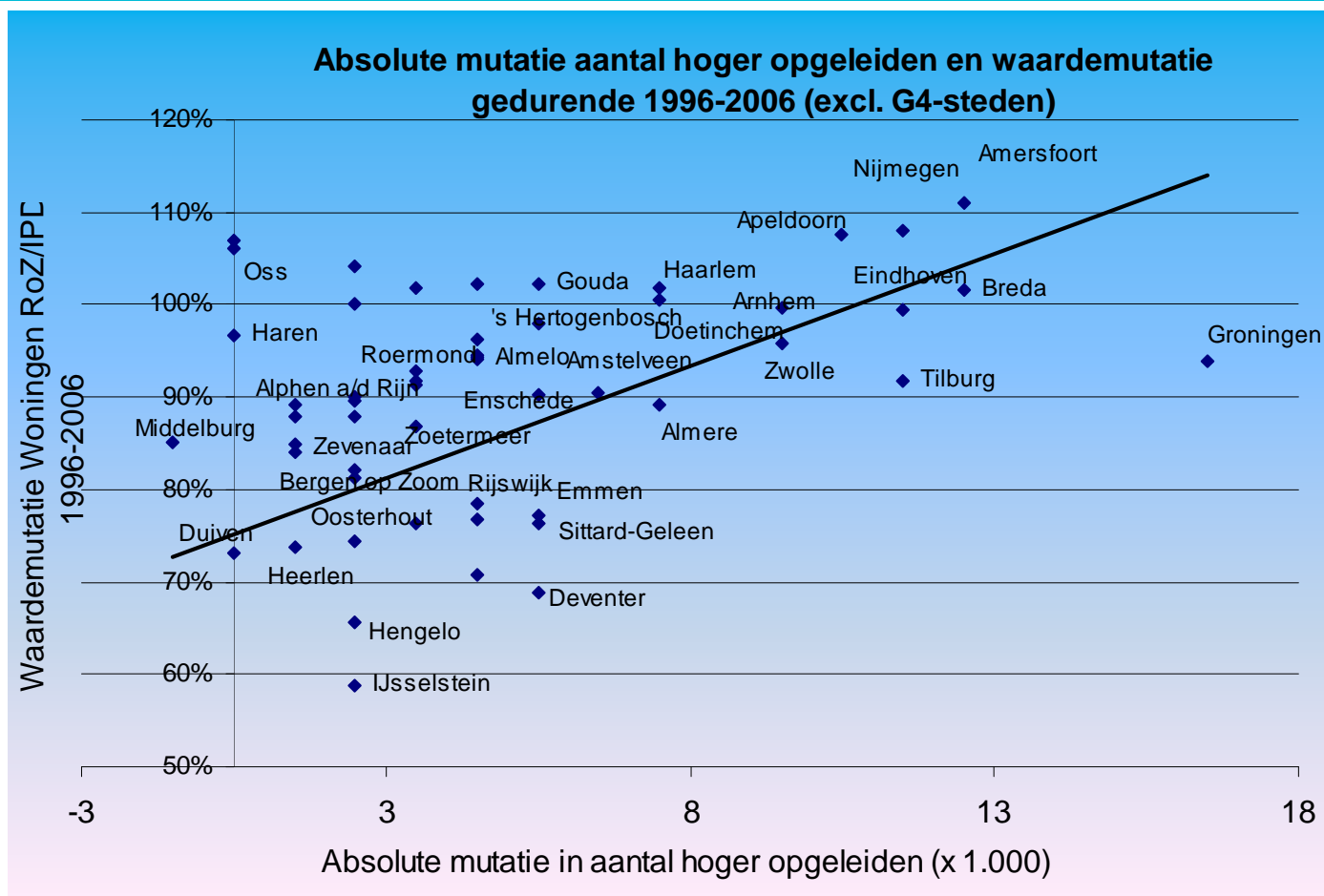
## Theoretisch kader

Verklaringen voor regionale verschillen in economische groei, werkgelegenheid, inkomens:

- Klassieke agglomeratievoordelen (gedeelde vaste kosten)
- Lokalisatievoordelen (o.a. marktomvang, uitbesteding, specialisatie)
- Urbanisatie-effecten (variëteit aan functies, voorzieningen, sectoren)



# Onderzoeksopzet



Onderzoeksvraag:

*In hoeverre zijn urbanisatie-effecten van invloed op de waardeontwikkeling van directe woningbeleggingen?*

# Onderzoeksopzet en resultaten

## Methodiek:

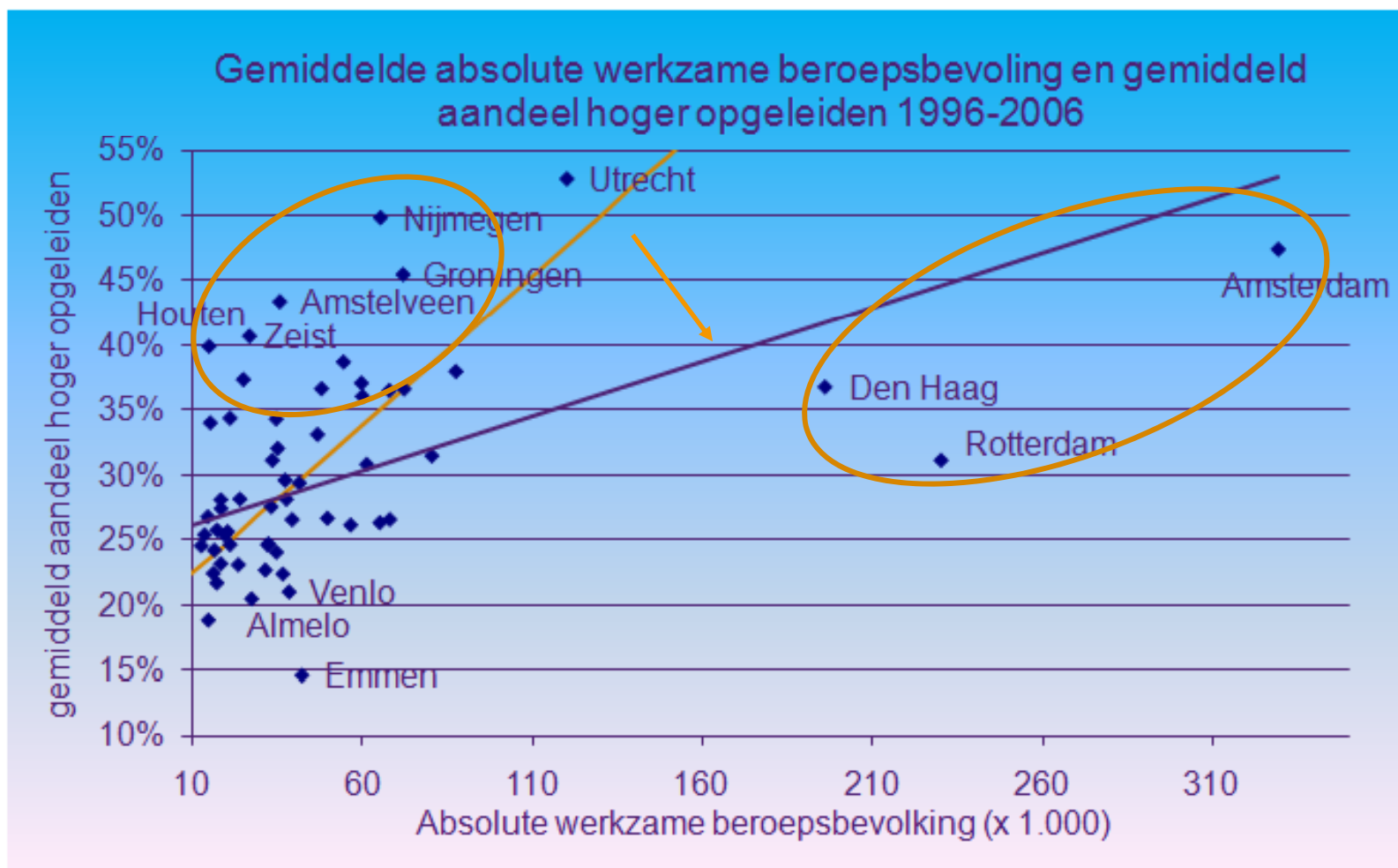
- Steekproef:
  - jaardata Capital Growth woningbeleggingen '96-'09 voor 62 gemeenten, n=868 (bron: ROZ/IPD Netherlands Key Centres Report, in 2009 €18,4 mrd aan woningen verdeeld over 2.416 objecten).
  - jaardata aandeel hoger opgeleiden als % van de werkzame beroepsbevolking, beschikbaar voor '96-'06, n=682 (bron: CBS).
- Variantie-analyse: verwerpt voor beide variabelen de nulhypothese van gelijke populatievarianties
- Toetsing op enkelvoudige regressie periode '96-'06
  - afhankelijke (y): % waardemutatie per jaar
  - onafhankelijk (x): absolute mutatie aantal hoger opgeleiden

Significant verband op enkelvoudige regressie

$R^2=10\%$

$CG=70\% + 0,3\% * \text{absolute mutatie aantal hoger opgeleiden (x1.000)}$

## Onderzoeksresultaten (incl. G4-steden)

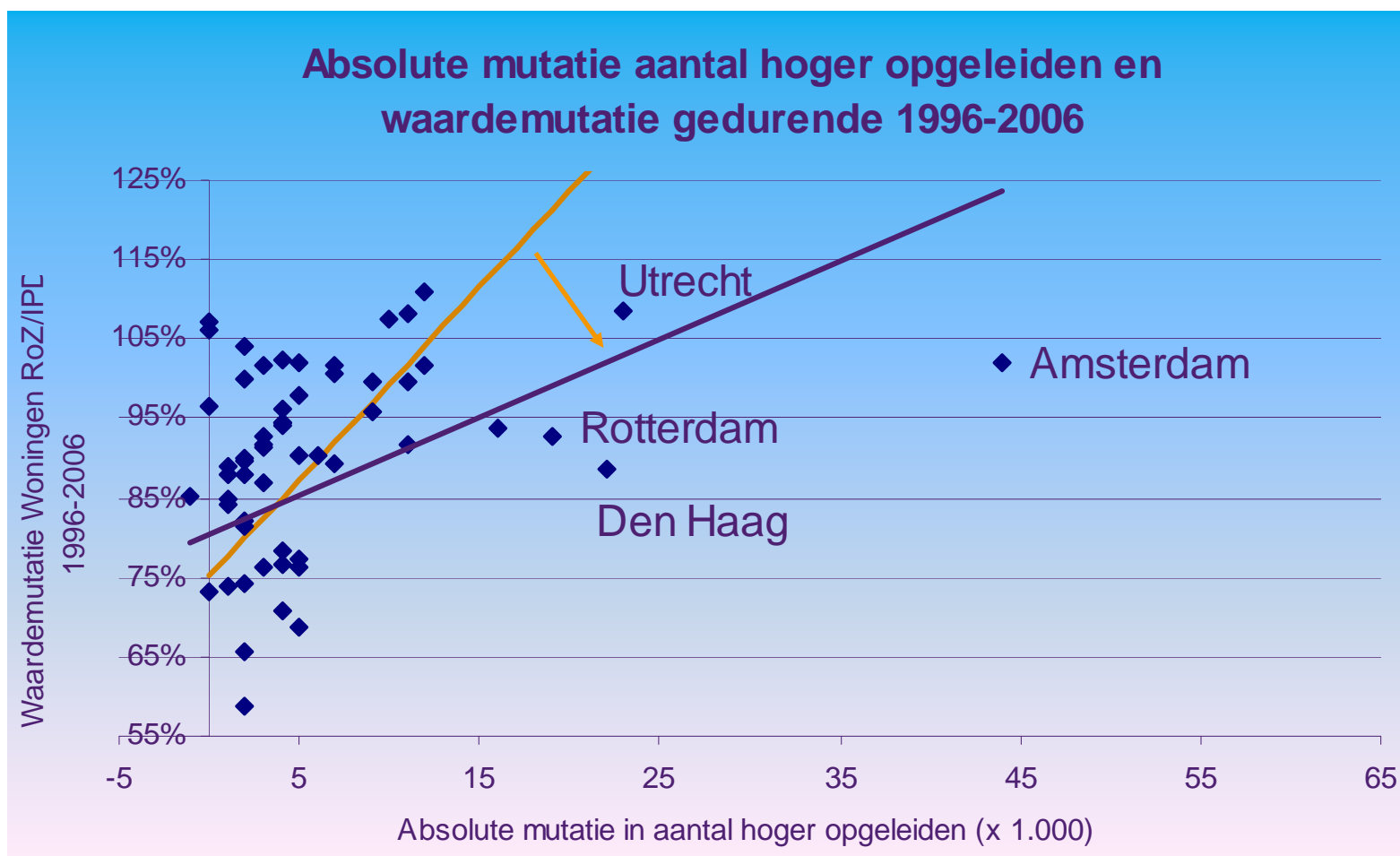


'Outlier positions' grote steden op laag aandeel H.O.

Groep middelgrote steden met toenemend aandeel H.O.

## Onderzoeksresultaten (incl. G4-steden)

Achterblijvende waardeontwikkeling in grote steden



*Wel de grootstedelijke lasten, niet de lusten?*



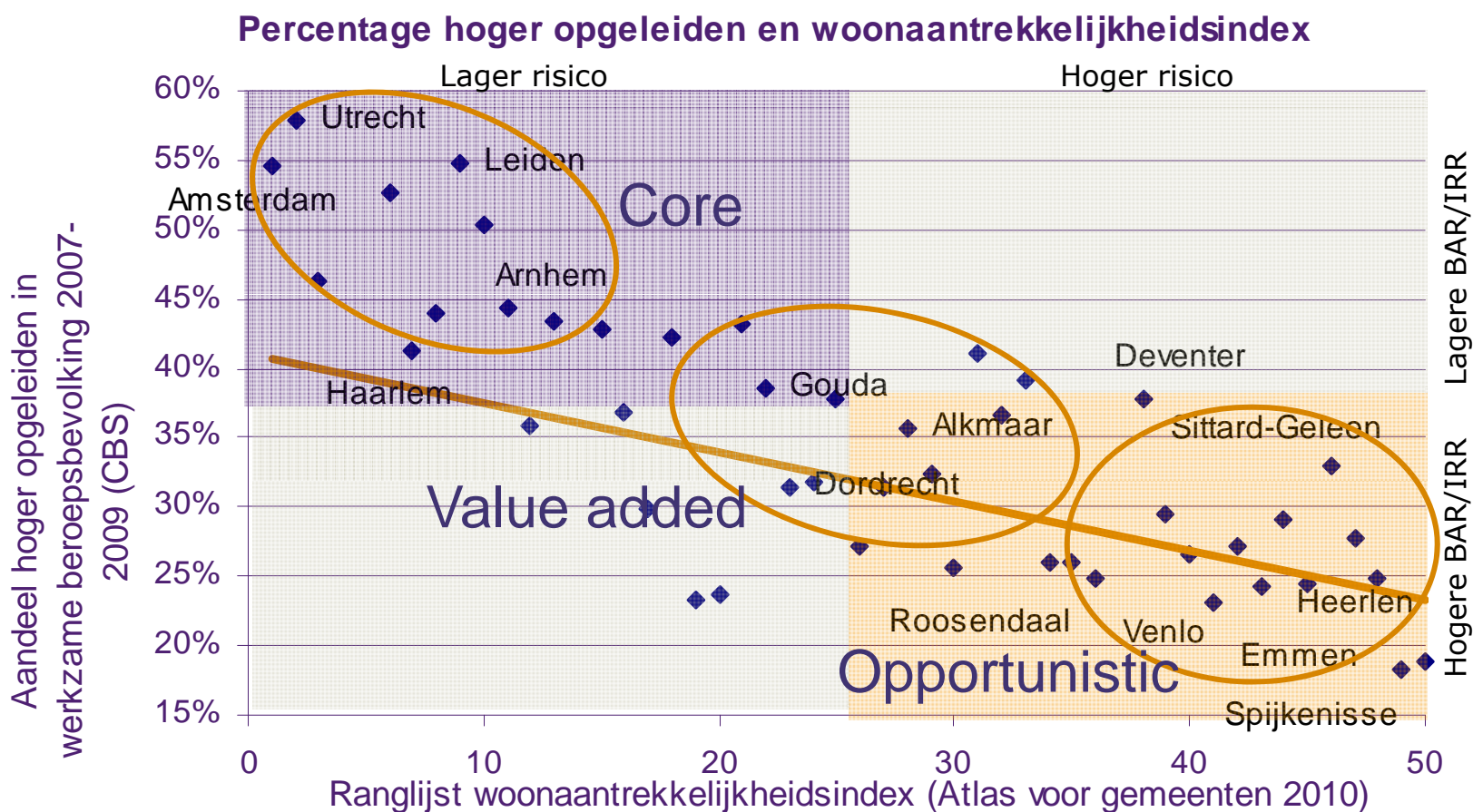
# Kansen voor het vastgoedbeleggingsbeleid

Verklarend variabele  $\neq$  voorspellend model

Onderscheid in risicoprofiel:

Aantrekkelijke steden  $\rightarrow$  aanhoudende vraag

$\rightarrow$  lager verhuur- en waarderisico



## Conclusies en aanbevelingen

- **Urbanisatie-effecten** maken van steden motor achter kennisdeling, ontstaan van nieuwe ideeën, innovatie en economische groei.
- Economisch succes van steden is daarmee afhankelijk van aantrekkingskracht op **human capital**.
- Vestiging van hoger opgeleiden is een relevante verklaringsfactor voor regionale verschillen in **capital growth** van beleggingswoningen.
- De grote steden behalen een **underperformance** op het aantrekken van human capital en laten hierdoor economische potentie liggen.
- De stedelijke economische ontwikkeling vraagt om een **betere afstemming** van woningvraag- en aanbod (o.a. betaalbaar/middelduur huursegment).



Dank voor uw aandacht.

Vragen?