



HET WORDT EEN GEWELDIG JAAR VOOR WIE DURFT DOOR JEPPE DE BOER

2016 was een opmerkelijk jaar op vele manieren: Brexit, Turkije, Syrië en Trump. Extra onzekerheid is normaal slecht voor beleggers. In 2016 was niets normaal, maar aandelen en onroerendgoedmarkten bleven gewoon doordenderen. 2017 brengt nog meer onzekerheid, en dit keer heel dichtbij. De PVV van Geert Wilders wordt waarschijnlijk de grootste partij in Nederland. Net over de grens verliest Frau Merkel mogelijk haar positie als belangrijkste leider van Europa. Ondertussen maakt Marine Le Pen kans om president van Frankrijk te worden. Na de Brexit reppen kranten over een Frexit, Nexit en misschien wel Dexit. Genoeg redenen voor beleggers om een jaartje op hun handen te gaan zitten. Met mijn collega's bij Masterdam kijk ik positiever naar 2017.

Allereerst de politiek: er komt geen Nexit. Volgens de peilingen wordt de anti-Europese PVV in maart de grote winnaar. Voor de buitenlandse pers is dit een reden om over een Nexit te schrijven. Nederlandse kranten weten beter. Zelfs de meest extreme peilingen geven de PVV minder dan 25% van de stemmen. De kans op een anti-Europese meerderheid in de Tweede Kamer blijft dus minimaal. Nederland blijft een kernland van de EU en een uitstekend vestigingsland. Goed nieuws voor de vastgoedsector.

Ook het CPB is optimistisch over 2017: meer dan 2% economische groei met een onveranderd lage lange rente. Werkgelegenheid en consumptie blijven volgens het CBS sterk groeien. Het optimisme van het CBS brengt mij bij mijn tweede verwachting: secundaire kantoren en winkels gaan het goed doen. Kantorenparken en dorpswinkelstraten waren lang een bodemloze put. Waarderingen in dit segment zijn 25-75% lager dan in 2008. Beleggers hebben in dit segment veel geld verloren, dus ze blijven er liever ver van. Toch wordt 2017 een aantrekkelijk instapjaar voor beleggers met visie en lef. Met significante leegstand en lage huren biedt juist dit segment prachtige groei mogelijkheden door aantrekkende consumptie en meer banen.

Ook voor de woningmarkt staan bijna alle lichten op groen. Nederland blijft alleen veel te weinig woningen bouwen. Dit is een groeiend probleem. Een overspannen huizenmarkt maakt de economie instabiel. Daarnaast zijn te dure of onbereikbare woningen een bron van maatschappelijk ongenoegen. Dit laatste werkt politieke populist in de hand. De oorzaak van de te lage woningproductie ligt deels bij trage overheden, maar zeker ook bij de grote woningbouwers. Voor het vergroten van hun bouwproductie hebben ze veel meer bouwgrond nodig. De meeste woningbouwers hebben helaas een te zwakke balans om meer bouwgrond te financieren. Pensioenfondsen kunnen uitkomst brengen. Ze zijn uitstekend gepositioneerd om de grond voor toekomstige bouwproductie te financieren. Mijn derde verwachting is dat woningbouwers en pensioenbeleggers weer veel meer samen gaan optrekken.

Ten slotte de meest controversiële verwachting: vastgoedbeleggers gaan weer naar Rusland kijken. Je mag je neus dicht houden, maar je ogen en oren niet. Rusland is weer speler in de wereldpolitiek en de olieprijs is terug boven de \$ 50. Als teken aan de wand is de Russische aandelenmarkt in 2016 al met 65% gestegen. Aandelenbeleggers zijn dus terug, vastgoedbeleggers gaan volgen. Russisch vastgoed is voor velen een no-go area, maar dat was Nederland ook in 2012. De Russische markt vertoont nu het klassieke beeld van vroeg herstel. Volgens JLL is de kantorenopname in Moskou in 2016 met circa 5% gestegen, terwijl nieuwe ontwikkelingen op een laag pitje staan. Let op wat er gaat gebeuren.

2017 gaat nieuwe kansen bieden door de aantrekkende economie: in secundair onroerend goed of in markten als Rusland. Het wordt een geweldig jaar voor wie durft.

Jeppe de Boer is founding partner van Masterdam