



α.s.r. real assets investment partners

De Europese wooncrisis
als investeringskans

De Europese woningmarkt bevindt zich in een perfecte storm. Het woningaanbod stagneert, terwijl de vraag blijft toenemen. Het resultaat is een structureel woningtekort dat in vrijwel alle Europese metropolen de betaalbaarheid van wonen onder druk zet en de mobiliteit van woningzoekenden beperkt. Ondanks dit tekort heeft de Europese huurwoningmarkt zich, mede door sterk gestegen renteniveaus, nog niet hersteld van de significante prijscorrectie sinds eind 2022.

Voor institutionele investeerders biedt deze dynamiek kansen om de woningvoorraad uit te breiden en te moderniseren, waarbij maatschappelijke impact hand in hand kan gaan met financieel rendement. Tegelijkertijd is het aanbod aan op de woningsector gerichte beleggingsproducten de afgelopen jaren sterk toegenomen, waardoor investeerders efficiënt en gedifferentieerd kunnen alloceren.

Deze producten variëren van strategieën gericht op specifieke subsectoren, regio's of actieve value add benaderingen met hogere rendementspotentie, tot breed gespreide pan Europese portefeuilles met een relatief laag risicoprofiel. Een stabiel investeringsklimaat met een voorspelbaar overheidsbeleid blijft daarbij een essentiële randvoorwaarde voor langetermijninvesteringen.

Aanbodstagnatie en vraagdruk op de Europese woningmarkt

Het Europese woningtekort wordt primair veroorzaakt door een stagnerend aanbod. Oorzaken zijn onder meer hoge bouw- en financieringskosten, krapte op de arbeidsmarkt, toenemende regulering en lange besluitvormingsprocedures. Op regionaal niveau kunnen aanvullende factoren de problematiek verder versterken, zoals netcongestie en stikstofregulering in Nederland.

Aan de vraagzijde zorgen aanhoudende urbanisatie¹ en demografische ontwikkelingen, waaronder vergrijzing en het feit dat zowel jongeren als ouderen langer zelfstandig wonen, voor extra druk, met name in stedelijke gebieden. Daarnaast sluit een deel van de bestaande woningvoorraad steeds minder goed aan bij de veranderende woonvraag, terwijl beperkte doorstroming leidt tot inefficiënt ruimtegebruik¹.

Voor bestaande investeerders in verstedelijkte markten resulteert het woningtekort in hoge bezettingsgraden, stijgende markthuren en oplopende woningprijzen. Voor nieuwe toetreders biedt de huidige marktsituatie kansen, mits zij goed inzicht hebben in zowel de beschikbare strategieën als de bijbehorende risico's.

Doelgroepsegmenten als oplossing: investeren in PBSA en senior living

Subsectoren binnen de woningmarkt, zoals studentenhuisvesting (Purpose Built Student Accommodation, PBSA) en seniorenhuisvesting, dragen bij aan het verlichten van het woningtekort en spelen in op de toenemende vraag van groeiende doelgroepen. In veel landen vallen deze segmenten (deels) buiten het reguliere woonbeleid, waardoor ze een aantrekkelijke aanvulling kunnen vormen op investeringen in de traditionele woningsector. Tegelijkertijd verschillen de groeivoorzichten en de regulering per regio aanzienlijk, wat het belang van specialistische kennis en ervaring bij de selectie van investeringen in deze sectoren onderstreept.

PBSA-complexen zijn voornamelijk gericht op grotere universiteitssteden en bieden doorgaans een breed scala aan voorzieningen, waaronder horeca, sociale activiteiten en sportfaciliteiten. Gespecialiseerd en efficiënt beheer, inclusief verhuur, is cruciaal om in te spelen op de specifieke behoeften van deze doelgroep en om de hoge mutatiegraad te beheersen, die voortvloeit uit kortlopende contracten die samenhangen met de academische kalender. De huidige consolidatieslag tussen beheerders binnen deze markt draagt bij aan verdere professionalisering en biedt investeerders kansen om operationele risico's te beperken, mits wordt samengewerkt met de juiste, ervaren beheerder.

In regio's waar het aanbod van PBSA nog substantieel achterblijft bij de vraag, waaronder Spanje, kunnen investeerders inspelen op dit tekort door nieuw aanbod aan de markt toe te voegen via ontwikkeling of herpositionering van bestaand vastgoed. Daartegenover staan regio's waar het aanbod de afgelopen jaren sterk is toegenomen, zoals het Verenigd Koninkrijk, wat kan leiden tot toenemende concurrentie en druk op de huurniveaus.

¹ Bron: One roof, many realities: Europe's complex housing crisis. ART, Council of the European Union



Seniorenhuisvesting kent verschillende verschijningsvormen, maar bestaat in de Europese context veelal uit wooncomplexen waar bewoners langdurig zelfstandig kunnen blijven wonen. Deze complexen worden doorgaans via een masterlease verhuurd aan een gespecialiseerde organisatie, die verantwoordelijk is voor het beheer en het volledige operationele risico draagt.

Door de relatief stabiele huurinkomsten kan een masterlease-model voor investeerders met een lage risicobereidheid een aantrekkelijke structuur vormen. Het doorgroeien naar markthuren is in de praktijk echter vaak pas op de langere termijn mogelijk, wat het rendement kan beperken, terwijl de kredietwaardigheid van de huurder tevens een relevant risico vormt. Voor investeerders met hogere rendementseisen kan daarom juist de ontwikkeling van dit type vastgoed aantrekkelijker zijn, mede gezien de structureel sterke vraag naar seniorencomplexen als gevolg van aanhoudende vergrijzing.

Gerichte allocatie: hoe regionale verschillen waarde creëren

Op regionaal niveau bestaan binnen Europa grote verschillen in demografische en economische vooruitzichten. Boven-gemiddelde bevolkingsgroei wordt verwacht in onder meer Zweden, het Verenigd Koninkrijk, Nederland, Spanje en Frankrijk². Tegelijkertijd leidt aanhoudende verstedelijking ertoe dat op stedelijk niveau in de meeste grote Europese steden verdere bevolkingsgroei wordt voorzien.

Investeerders met hogere rendementseisen kunnen hun allocatie naar specifieke regio's vergroten om te profiteren van bovengemiddelde groeiverwachtingen. Daar staat tegenover dat het verhoogde concentratierisico een hogere rendementseis kan rechtvaardigen. Afhankelijk van de risicobereidheid kan het tevens aantrekkelijk zijn te kiezen voor een actievere strategie, zoals het moderniseren van bestaande woningen, bijvoorbeeld in steden als Berlijn of Stockholm. Dergelijke investeringen kennen doorgaans een middellange beleggingshorizon en vereisen, mede vanwege lokale regelgeving, actief assetmanagement en diepgaande lokale expertise.

Daarnaast kunnen investeerders in landen waar de leegwaarde van woningen hoger ligt dan de verhuurwaarde, waaronder Nederland, waarde creëren via privatisering. Daarbij worden bestaande woningportefeuilles aangekocht waarbij een stabiel verhuurrendement wordt gecombineerd met een potentiële winst bij verkoop. Ook bij deze strategie is lokale expertise essentieel, aangezien de investeringshorizon moeilijk voorspelbaar is en sterk afhangt van de mutatiegraad. Bovendien kunnen investeerders worden geconfronteerd met onverwachte onderhoudskosten als gevolg van (lokale) regelgeving.

2 Eurostat: Short-term population projections (2023-2050)

Pan-Europese fondsen als stabiele bouwsteen in de portefeuille

Naast meer specialistische strategieën kunnen investeerders ook kiezen voor beleggingen in pan Europese woningfondsen, waarbij internationale spreiding bijdraagt aan het mitigeren van landenspecifieke beleidsrisico's. Dit kan zowel via investeringen in bestaande portefeuilles met een laag risicoprofiel en een beperkte blootstelling aan ontwikkelrisico's, als via actievere strategieën die zich primair richten op (her)ontwikkelingsactiviteiten.

Met name pan Europese fondsen met een lager risicoprofiel (core) en zonder vaste einddatum bieden investeerders snelle toegang tot een breed gespreide portefeuille van moderne, duurzame en betaalbare woningen. Deze portefeuilles worden vaak aangevuld met nieuw vastgoed via forward funding-constructies, waarbij het ontwikkelrisico beperkt blijft. Daarnaast profiteren grotere fondsen van schaalvoordelen en een efficiëntere fondsstructuur, wat zich veelal vertaalt in lagere fondskosten.

Naast gespecialiseerde woningfondsen kunnen investeerders hun allocatie naar residentieel vastgoed ook vergroten via gediversifieerde Europese ODCE fondsen. Veel van deze fondsen hebben de afgelopen jaren hun weging in woningen verhoogd, mede doordat andere vastgoedsegmenten, zoals kantoren, aan relatieve aantrekkelijkheid hebben ingeboet.

Conclusie: Van woningtekort naar gebalanceerde allocatie

De Europese woningsector staat onder aanzienlijke druk als gevolg van een structureel tekort aan betaalbare woningen. Voor institutionele investeerders biedt dit kansen om te beleggen in huurwoningen waarbij financieel rendement samengaat met maatschappelijke impact. Investeerders kunnen daarbij kiezen voor beleggingsoplossingen met een relatief laag risicoprofiel, maar ook voor samenwerkingen met gespecialiseerde managers die zich richten op specifieke markten en strategieën met hogere rendementsdoelstellingen. Dankzij het toenemende aanbod aan beleggingsproducten is het bovendien mogelijk om verschillende, onderling complementaire risicoprofielen te combineren en zo tot een goed gebalanceerde allocatie te komen.

Auteur:



Frans van Lanschot

senior portfolio manager bij a.s.r. real assets investment partners

frans.van.lanschot@asr.nl

Disclaimer

Dit is een publicitaire mededeling bestemd voor professionele beleggers. Beleggen brengt risico's met zich mee. U kunt uw geld verliezen. Behaalde resultaten uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst. Bij het maken van beleggingsbeslissingen moet rekening worden gehouden met alle kenmerken en doelstellingen van het beleggingsproduct, zoals beschreven in het prospectus van het beleggingsproduct. a.s.r. real assets investment partners is een handelsnaam van ASR Real Estate B.V. en is opgenomen in het register van de AFM. Meer informatie over beleggingsdienstverlening van a.s.r. real assets investment partners vindt u hier: www.asrinvestmentpartners.nl. Dit bericht is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Desondanks is het mogelijk dat informatie in dit bericht niet volledig of niet volledig juist is. Aansprakelijkheid als gevolg van deze publicitaire mededeling wordt niet aanvaard.

Publicatiedatum: 7 mei 2026