

Record aan investeringen in zorgvastgoed in 2022

11-01-2023 13:34



In 2022 werd in totaal ruim 1,3 miljard euro geïnvesteerd in zorgvastgoed. Hiermee bereikt de zorgvastgoedbeleggingsmarkt een nieuw record, blijkt uit onderzoek van vastgoedadviseur Capital Value.

Ondanks de uitdagingen in de vastgoedmarkt was 2022 wederom een sterk jaar voor de assetclass zorgvastgoed. In totaal werd er in dit segment ruim 1,3 miljard euro geïnvesteerd. Dat het transactievolume voor het vierde achtereenvolgende jaar boven de 1 miljard uitkomt onderschrijft de stabiliteit van de markt, ook in economisch minder gunstige tijden. Veruit het grootste deel van het transactievolume betreft zorgwoningen (88 procent), eerste- en tweedelijnszorgvastgoed beslaan het overige deel. Het aandeel nieuwbouwtransacties is stabiel gebleven. Dit is een punt van aandacht gezien de enorme nieuwbouwopgave waar de markt voor staat.

Institutionele beleggers dominant

Nederlandse beleggers namen met 71 procent het leeuwendeel van het transactievolume voor hun rekening. Institutionele beleggers zagen in 2022 kans om diverse grootschalige transacties te bewerkstelligen en investeerden 482 miljoen euro, 85 procent meer dan in 2021. Een opvallende transactie betrof de LUXOR-I portefeuille, bestaande uit 32 particuliere woonzorgcomplexen van Dagelijks Leven verspreid over Nederland. Syntrus Achmea verwierf de portefeuille namens het Achmea Dutch Healthcare Property Fund van het internationale beursgenoteerde zorgbedrijf Orpea. Orpea besloot door financiële omstandigheden een deel van de portefeuille middels een sale & lease back transactie te verkopen. Een andere omvangrijke transactie betrof

de aankoop van 144 intramurale zorgseenheden en 149 zorgwoningen voor het Bouwinvest Healthcare Fund in Den Haag.

Rentestijging voelbaar in tweede half jaar

Nederlandse beleggers sprongen hiermee in het gat dat ontstond door de stijgende rente op (bancaire) financieringen. Als gevolg hiervan waren de beleggers die afhankelijk zijn van vreemd vermogen en internationale beleggers in het tweede half jaar minder actief op de zorgvastgoedmarkt. Zo werden ook beursgenoteerde beleggers in zorgvastgoed geremd in hun acquisitie door de lage beursstanden. De rentestijging vertaalde zich in het laatste kwartaal van 2022 in oplopende (prime) rendementen. Naar verwachting zullen er vanwege de huidige (onzekere) marktomstandigheden de komende periode minder nieuwe beleggers toetreden. De strategie van diverse gevestigde zorgvastgoedbeleggers richt zich juist op kwalitatief hoogwaardig en duurzaam vastgoed, sterke exploitanten en goede locaties.

Aantal transacties neemt af

Ondanks het stabiele transactievolume over de laatste jaren is het aantal transacties de afgelopen twee jaar gedaald met 20 procent. Dit was voornamelijk tegen het einde van 2022 zichtbaar; in het vierde kwartaal van 2022 werden in totaal 20 transacties gerealiseerd ten opzichte van 40 in 2021 en 71 in 2020. Het gemiddelde transactievolume laat daarentegen een stijging zien. In 2022 werd per transactie gemiddeld 10,9 miljoen euro geïnvesteerd. In 2020 was dit nog 8 miljoen euro per transactie. In 2022 vond bijna 90 procent van het aantal transacties plaats binnen een bandbreedte tot 20 miljoen euro, gezamenlijk goed voor ongeveer de helft van het totale transactievolume. Daarnaast is ieder jaar sprake van diverse omvangrijke portefeuilletransacties. In 2022 waren er negen transacties groter dan 30 miljoen euro die gezamenlijk ruim 43 procent van het totale transactievolume vormen.

Minder nieuwbouw ondanks grote tekorte

De behoefte aan zorgwoningen blijft onverminderd groot. Uit de cijfers van het Zorginstituut Nederland blijkt dat het aantal ouderen dat op een wachtlijst staat voor een acute opname in een verpleeghuis in 2022 met 70 procent is toegenomen naar 4.737 personen. In de transactiecijfers is de noodzakelijke toename van nieuwbouw en transformatie nog niet terug te zien. Er heeft zelfs een lichte daling plaatsgevonden van het aantal nieuwbouwtransacties in de zorgvastgoedmarkt. Het transactievolume laat daarnaast slechts een lichte stijging van 2 procent zien ten opzichte van 2021. De haalbaarheid van nieuwbouwprojecten in zorgvastgoed kwam verder onder druk te staan door de samenloop van verschillende marktontwikkelingen. Een belangrijk element zijn de bouwkosten, die in 2022 wederom stegen. Daarbij kwam een einde aan de dalende aanvangsrendementen als gevolg van de rentestijging. Met de aangekondigde tariefdaling van NHC neemt daarnaast de druk op de huisvestingsinkomsten toe. Diverse nieuwbouwprojecten van zorgvastgoed zijn daardoor momenteel van de baan of staan on-hold.

Het doorzetten van de nieuwbouwproductie is juist nu essentieel, stelt Manon Kuipers, directeur zorgvastgoed bij Capital Value: 'Zorginstellingen zien hun capaciteit afnemen door uitstel van nieuwbouwprojecten en personeelstekorten, terwijl de wachtlijsten verder toenemen. Nieuw zorgvastgoed en slimme gebouwen bieden een kans voor het doorvoeren van meer efficiëntie in de zorg. Het gaat onder meer om aanpassingen in de plattegronden, hybride gebouwen en nieuwe technieken op het gebied van domotica. Duurzaamheid wordt daarnaast een belangrijk aandachtspunt in de zorgsector. Dat geldt ook voor beleggers en corporaties bij acquisities. Er zijn dan ook steeds meer raakvlakken tussen zorginstellingen en marktpartijen om gezamenlijk aan de slag te gaan met een toekomstbestendige voorraad.'