

De stand van de vastgoedmarkt en toepassingen van fintech

DeNederlandscheBank

EUROSYSTEM

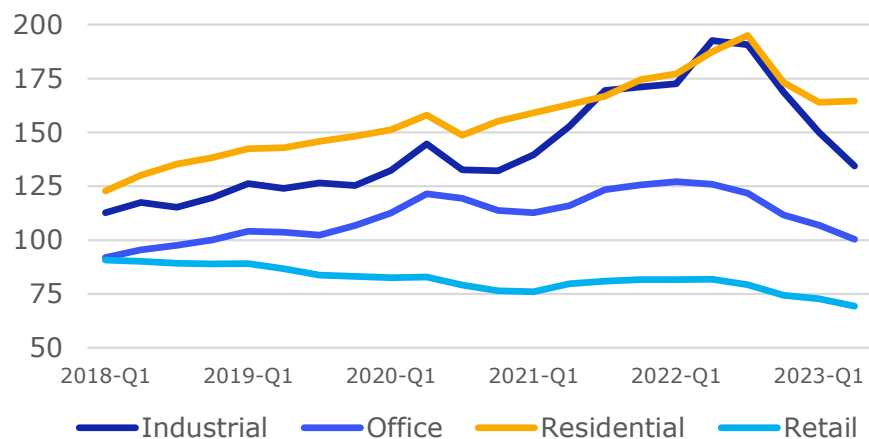
Presentatie Olaf Sleijpen ten behoeve van Adelaer Symposium
- 16 november 2023.

Agenda

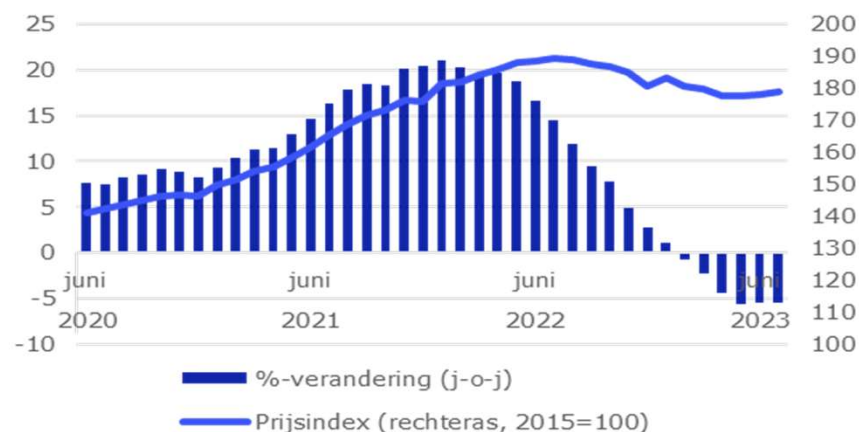
- Overzicht van recente ontwikkelingen op de markt voor vastgoed
- FinTech en vastgoed, en de rol van de toezichthouder

De woning- en commerciële vastgoedmarkt zijn afgekoeld ...

Commerciële vastgoedprijzen



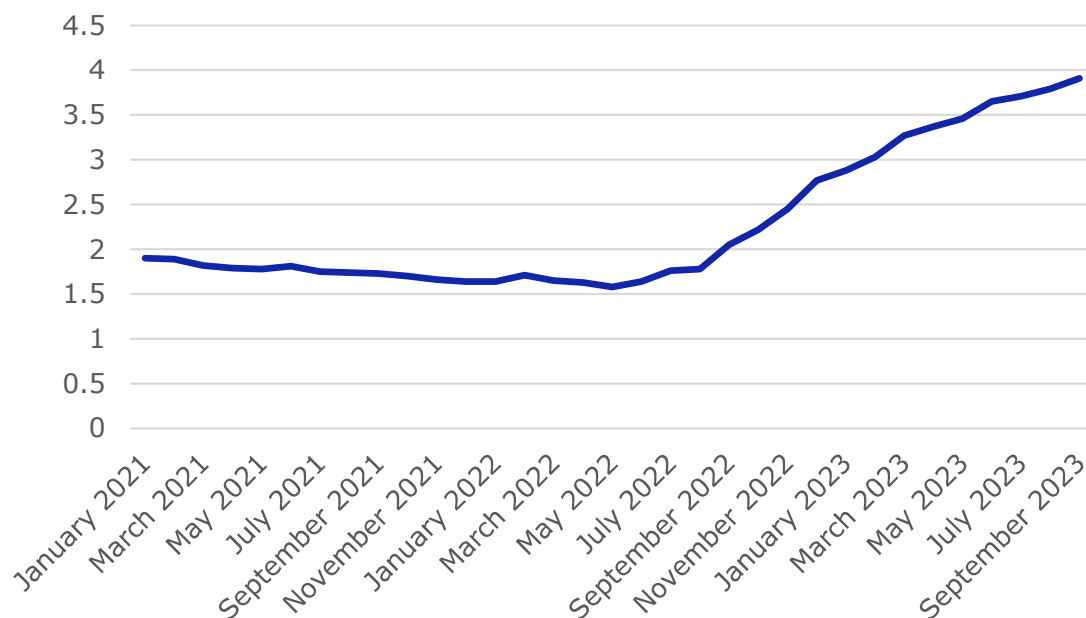
Huizenprijzen



- De **waarderingen van commerciële vastgoedpanden** zijn het afgelopen jaar met 13% **gedaald**. Deze daling is **zichtbaar in alle segmenten** van commercieel vastgoed.
- De gemiddelde verkoopprijs van woningen daalde van €436.800 naar €412.900 in juli 2023. **Huizenprijzen zijn daarmee weer op het niveau van begin 2022**, maar nog altijd fors hoger dan de jaren daarvoor.
- **Voorzichtige tekenen van herstel** kondigen zich echter aan, al blijft dit onzeker.

... gedreven door krappere financiële condities

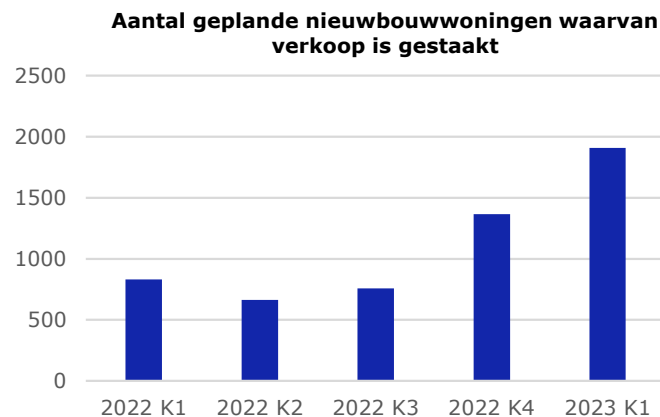
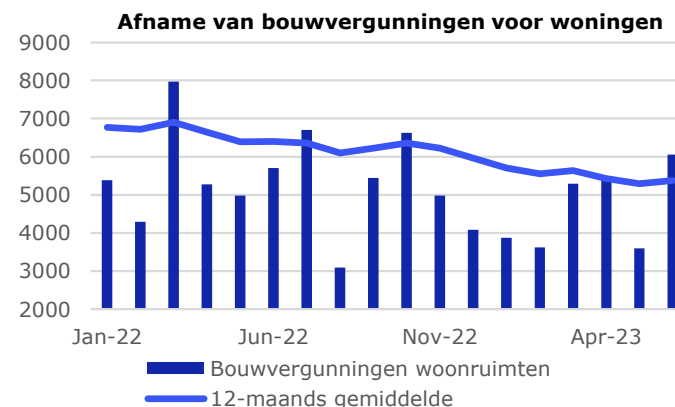
**Rente op leningen verstrekt door Nederlandse
monetaire financiële instellingen (MFIs) (%)**



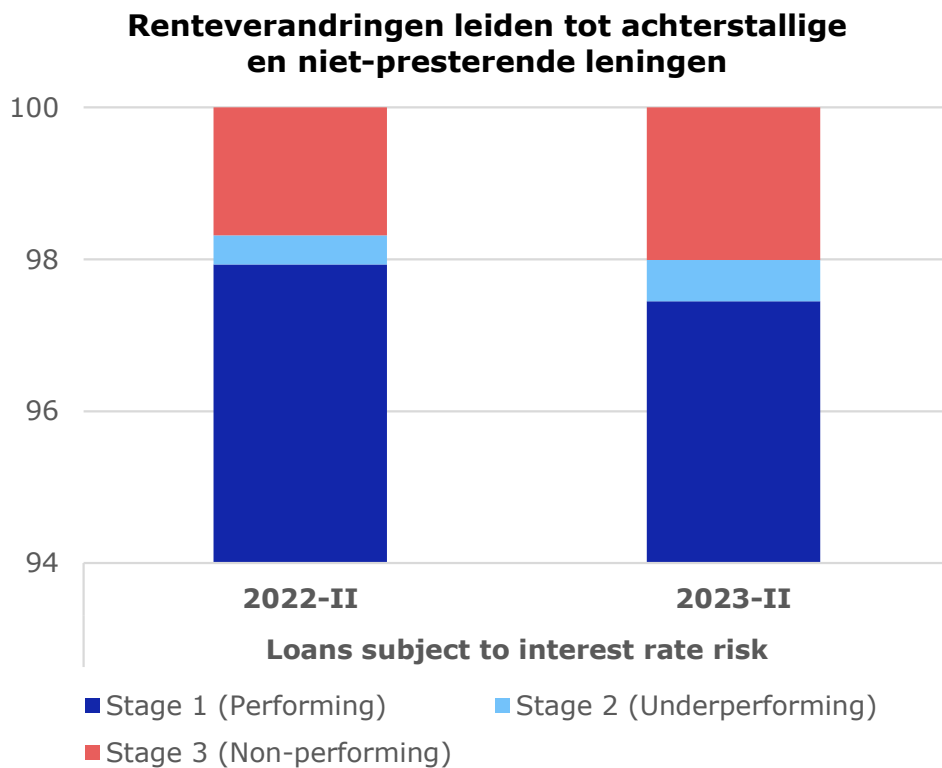
- De **hypotheekrente is gestegen** van onder de 2% **naar meer dan 4%**. De daling van de huizenprijzen lijkt daarbij nog redelijk beperkt.
- Door de relatief **lange rentevaste periode** (± 15 jaar) van Nederlandse hypotheekleningen zijn er bovendien weinig huizenbezitters die gedwongen moeten verkopen.
- **Vooral in landen met hogere overwaarderingsrisico's** (zoals in NL) zijn vastgoedprijzen gedaald.

Onder andere hierdoor heeft ook de bouwsector het moeilijk

- Het aantal afgegeven **vergunningen voor nieuwbouwwoningen neemt flink af** sinds begin 2022 .
- **Terugval in woningbouw** en investeringen in vastgoed komt door **cyclische** (hogere rentes en bouwkosten) **en structurele veranderingen** (huurprijsregulering, overdrachtsbelasting)
- Ook onzekerheid op de markt door de beperkingen rondom stikstof en bouwprocessen speelt mee.
- Het EIB verwacht **voor 2023 en 2024 een afname van de bouwproductie van 2% en 2,5%**, respectievelijk. De bouwproductie komt daarmee naar verwachting op 69,000 en 66,000 woningen voor deze jaren. Dit is ruim minder dan de geplande 100,000 woningen per jaar.



Kredietrisico's nemen toe, maar materialiseren zich nog niet



Als gevolg van de hogere financieringskosten neemt de kans op wanbetaling toe ...

- Op de woningmarkt is herfinancieringsrisico van huishoudens aanzienlijk lager, door het gebruik van een relatief lange rentevaste periode bij hypotheekleningen
- Op de vastgoedmarkt veranderen verhuurinkomsten doorgaans minder snel dan de financieringscondities

Bij Nederlandse banken zijn geen sterke signalen dat kredietrisico's materialiseren, maar dit kan veranderen.

- Het percentage van presterende leningen blijft hoog.
- Renterisico blijft een rol spelen bij de ontwikkeling van kredietrisico voor leningen waarvoor de rente vorig jaar werd herzien.

Vooruitzichten voor deze markten zijn en blijven onzeker

- De ramingen in de [EOV van juni](#) gingen uit van een huizenprijsdaling in 2023 van 5,1%, en een verdere prijsdaling van 3,8% in 2024.
- Inmiddels zien we **signalen dat de draai op de woningmarkt is ingezet**, en ook de grootbanken zijn voor 2024 alweer positief (ING +4%, ABN +2,5%, Rabo +2,4%).
- De **nieuwe DNB ramingen worden in december gepubliceerd**, maar voorspellingen tijdens een draai zijn onherroepelijk onzeker.
- Op de commerciële vastgoedmarkt zien we **weinig ruimte voor sterke negatieve prijscorrectie vanwege de hoge marktkrapte**. De leegstand was per eind 2022 terug op het niveau van voor de pandemie, en blijft laag.



In de toekomst kan Fintech de vastgoedmarkt transformeren

De **voordelen** van de nieuwe manieren van financiering, transactie, beheer en analyse van vastgoed moeten balanceren met de **risico's**



Voordelen		Risico's	
Efficiëntie en effectiviteit	<ul style="list-style-type: none"> Verminderen administratieve lasten: kostenbesparing. Betere waarderingen en risicobeheer 	Operationele risico's	<ul style="list-style-type: none"> Model biases en systeemstoringen kunnen leiden tot financiële en reputatieschade
Transparantie	<ul style="list-style-type: none"> Traceerbare transacties en waarderingen: minder informatie-asymmetrie -> minder fraude en manipulatie 	Regelgevingsrisico's	<ul style="list-style-type: none"> Nieuwe spelers die niet onder toezicht staan: instabiliteit en gebrek aan bescherming
Toegankelijkheid (fin. inclusie)	<ul style="list-style-type: none"> Democratisering van financieel advies en toegang tot alternative finance 	Cybersecurity en privacy risico's	<ul style="list-style-type: none"> Gebruik van big data door veel partijen kan leiden tot het verlies van gevoelige data

DNB volgt innovaties en toepassingen daarvan nauwgezet ...

Innovatie	Fintech	Korte beschrijving	Huidige toepassing
Data/modellen voor waarderingen	GeoPhy, Calcasa, Ortec	Big data, AI en geavanceerde modellen gebruiken om de waarde van vastgoedobjecten te bepalen of te voorspellen	Het ondersteunen van besluitvorming, risicobeheer, portefeuilleoptimalisatie voor vastgoedbeleggers, financiers en taxateurs
Digitale transformatie van dienstverlening	Habitat	Het digitaliseren van de processen en communicatie rondom verkoop, verhuur en beheer van vastgoed	Het verbeteren van de klanttevredenheid, de efficiëntie en de kwaliteit van de dienstverlening
Crowd ownership	Blandlord	Een platform dat blockchain technologie gebruikt om crowdownership van verhuurd onroerend goed mogelijk te maken	De inkomsten uit het onroerend goed worden maandelijks verdeeld over alle eigenaren (in Bitcoin)
Platformisering	Symbid, Sonneil, Adelaer, FinLoop	Online platforms die kopers en verkopers of financiers en het MKB dichterbij elkaar brengen en de transacties op de vastgoedmarkt vereenvoudigen	Een platform biedt digitale toegang tot verschillende financieringsbronnen (crowdfunding, leningen, aandelen) of verschillende vastgoedobjecten om een transactie af te sluiten

Toepassing in de bancaire sector gereguleerd

... zoals de rol van taxatiemodellen bij kredietverstrekking

Casus: toelaatbaarheid van 'digitale' taxaties in kredietverlening

- **De standaard in verstrekking: een fysieke taxatie.** Vastgoedwaardering is cruciaal voor het inschatten van kredietrisico – in principe, moet een taxatie bij verstrekking **fysiek** zijn.
- **De uitzondering voor hypotheek – hybride taxatie / desktoptaxatie:** de *EBA Guidelines on Loan Origination and Monitoring* regelt dat taxateurs onder voorwaarden en alleen voor *residential real estate* op afstand kunnen waarden, gebruik makend van geavanceerde waarderingsmodellen
- **Relevantie voor DNB:** Prudentiële risico's ontstaan wanneer waarderings op structurele basis te laag of te hoog worden ingeschat – dit wordt voor beide vormen van taxeren door DNB scherp in de gaten gehouden
 - **Te hoog** kan leiden tot structurele overkreditering in de markt, te lage risicogewichten en dito unexpected losses (UL's), wat kan leiden tot onderkapitalisatie
 - **Te laag** remt mogelijk kredietverlening en de omloopsnelheid van kapitaal, wat de algemene *cost of capital* verhoogt en een rem zet op economische groei.

DNB houdt scherp in de gaten of innovaties prudent worden ingezet

Uitdaging voor DNB: Balanceren van innovatie en prudentieel toezicht

- **Er is ruimte voor innovatie** – zoals wet- en regelgeving hier ruimte voor laten, **en** dit in de praktijk goed (prudent) wordt toegepast.
- **DNB toetst of instellingen bij het gebruik van modellen voldoen aan wet- en regelgeving** - incl. het zekerstellen van de eisen die EBA stelt aan de modellen, de taxateur en de banken)
- **DNB scherpt haar eisen aan als daar aanleiding voor is** - als macro- en microdata wijzen op ongeoorloofde risico's bij het gebruik van hybride taxaties zal DNB mogelijk de criteria voor gebruik van hybride taxaties aanscherpen

Fintech toepassingen in de vastgoedsector bieden legio voordelen, maar prudente toepassing is cruciaal voor financiële stabiliteit

- I** Fintechs zijn vaak platforms die de **efficiëntie en effectiviteit** op de vastgoedmarkt kunnen verbeteren en veel processen kunnen **digitaliseren en automatiseren**.
Veel voordelen zoals kostenbesparingen, nieuwe financieringsmogelijkheden, transparantie, maar ook operationele en en digitaliseringsrisico's (security en privacy).
- II** Fintechs veranderen uiteindelijk niet 'the nature' van de vastgoedmarkt
- III** DNB is voorstander van innovaties, zolang de instellingen onder ons toezicht dit prudentieel toepassing en zich houden aan de wet- en regelgeving
- IV** Als prudentiële toezichthouder is DNB principieel **technologieneutraal**