



Bolero

TOPIC



Studentenkamers

Een vastgoedniche met potentieel

16 oktober 2018

RESEARCH: STEVEN LERMYTTE (KBC ASSET MANAGEMENT)

VOOR U SAMENGEVAT DOOR TOM SIMONTS, SR. FIN. ECONOMIST KBC GROEP



In de TOPIC gaat **Bolero** dieper in op een specifiek onderwerp zoals een beursintroductie, de olieprijs, maar we kunnen ook een specifieke beurs of aandeel onder de loop nemen.

In deze topic maakt vastgoedanalist Steven Lermytte (KBC Asset Management) u wegwijs in recente trends en evoluties in de markt voor **studentenhuisvesting**.

Uit analyse blijkt immers dat de kotmadam van weleer stilaan plaats moet maken voor **professionele vastgoedbedrijven**, al dan niet beursgenoteerd, die hun intrede doen in de markt.

We zoomen in op het **rendement** en **potentieel** van investeringen in studentenhuisvesting en inspireren u met een **lijst van bedrijven** die in dit vastgoedsegment actief zijn.

Afsluiten doen we met een **videofragment** waarin onze analist ingaat op 5 vragen rond het thema.

Onderontwikkeld in Europa

Vroeger werden studentenkoten voornamelijk aangeboden door particulieren en universiteiten zelf. Vandaag de dag werpen de kosten en hogere eisen rond kwaliteit en veiligheid stilaan een ander licht op de markt van studentenkamers. **Het wordt hoe langer hoe moeilijker om als particulier aan de minimale kwaliteitseisen te voldoen, waardoor institutionele kotbazen langzaam maar zeker de markt betreden.** De markt professionaliseert en dat is te merken aan het aantal institutionele partijen die grote studentencomplexen bouwen, oude kantoren omvormen tot studentenkamers en dergelijke meer.

Op termijn wordt dan ook een **verschuiving van de particuliere huisbaas richting een meer institutioneel aanbod** verwacht, waarbij vastgoedgroepen een grote vastgoedportefeuille aanhouden met een relatief modern aanbod.

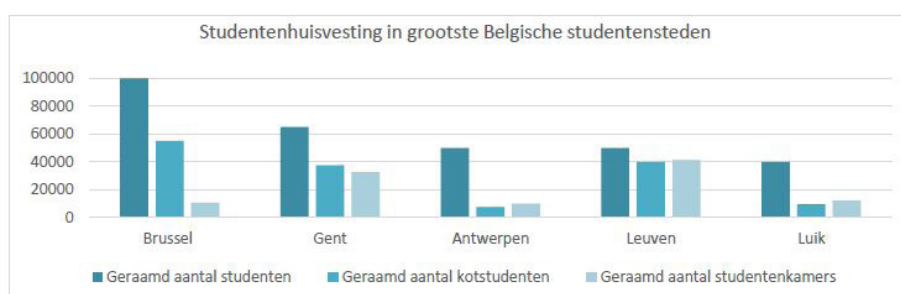
In een internationale context staan we nog maar aan het begin van die professionaliseringsgolf. Terwijl we in de Angelsaksische wereld miljardenbedrijven terugvinden, is **studentenhuisvesting een vastgoedsegment dat op het Europese continent onderontwikkeld is voor een investeerderspubliek.**

Groeiende markt

Het aantal studenten is in de voorbije jaren sterk gestegen. De middenklasse heeft een betere toegang tot hoger onderwijs en het Bologna-proces heeft ervoor gezorgd dat internationale studies in de lift zitten.

Hoewel de Westerse bevolking jaar na jaar slechts in beperkte mate aangroeide, is er toch sprake van een relatief sterkere aangroei in het aantal studenten. Zo is het **aantal studenten in België de voorbije 10 jaar met maar liefst een kwart toegenomen.** De vraag naar studentenwoningen is de voorbije jaren ook sterker gestegen dan de evolutie in de bevolking.

Naar schatting zijn er in België ruim **meer dan 400.000 studenten in het hoger onderwijs.** In een internationale context ligt het aantal studenten in België op een gemiddeld niveau in vergelijking met de totale bevolking, nl. rond de 4% van de bevolking.



Bron: Xior, Quares Student Housing, KBC estimates

Uiteraard huren niet alle studenten een kamer of studio. **De Belgische markt van de studentenhuysvesting is sterk gefragmenteerd en weinig transparant.** De lijn tussen de gewone residentiële markt, waar studenten een huis of appartement kunnen huren, en de markt specifiek gericht op studentenhuysvesting is flinterdun. Het is onvermijdelijk dat langs aanbodzijde een grijze zone blijft bestaan.

Volgens de Belgische professionele kotbaas Xior en vastgoedexpert CBRE wordt het **aantal studentenkamers in België op ruim 115.000 geraamd**. Studenten zijn voornamelijk terug te vinden in de 5 grootste studentensteden (Brussel, Leuven, Gent, Antwerpen en Luik), maar ook in Limburg en West-Vlaanderen zijn er studentenconcentraties aan de lokale onderwijsinstellingen.

De Belgische studentenpopulatie bestaat naar schatting voor ongeveer **8% uit internationale studenten** die een volledig of gedeeltelijk academiejaar volgen in ons land. Een tiental jaar geleden was dat nog maar 4%. De groei in de studentenpopulatie wordt dan ook deels gedreven door een toename in het aantal internationale studenten.

Het aantal studenten dat wereldwijd de weg van een internationale studentencarrière insloeg, bedroeg in 2015 een slordige 4,6 miljoen; een half miljoen meer dan een jaar eerder. **Vastgoedexpert Jones Lang Lasalle verwacht tegen 2020 maar liefst 7 miljoen internationale studenten**, terwijl de teller van het aantal internationale studenten volgens vastgoedschatter CBRE tegen 2025 op niet minder dan 8 miljoen wereldwijd kan uitkomen. Die groeiende groep internationale studenten is uiteraard genooddakt om een kamer of studio te huren of een beroep te doen op de reguliere woningmarkt, terwijl een deel van de studenten uit eigen land nog steeds blijft pendelen.

Interessant rendement

Het rendement van een investering in studentenhuysvesting is volgens KBC Asset Management behoorlijk interessant, zeker in vergelijking met de brede residentiële markt en overheidsobligaties, zo blijkt uit het overzicht van vastgoedexpert Savills.

	SH prime net initial yield (lease)	10 year government bonds	SH yield net of bonds	Residential (PRS)	Office Grade A
Australia	6.00%	2.6%	3.4%	N/A	6.3%
USA	5.90%	2.1%	3.8%	5.6%	5.2%
Spain	5.75%	1.5%	4.2%	4.4%	3.5%
Netherlands	4.75%	0.5%	4.3%	3.4%	3.4%
France	4.50%	0.7%	3.8%	3.3%	3.1%
UK (excl. London)	4.50%	1.0%	3.5%	4.9%	5.0%
Germany	4.00%	0.4%	3.7%	3.1%	3.3%
UK (London)	3.75%	1.0%	2.7%	3.9%	4.0%

Source: Savills World Research

Uit dat overzicht kunnen we 2 conclusies trekken:

- De risicopremie die wordt vergoed, ligt gevoelig hoger dan die van een investering in **residentieel vastgoed**.
- De risicopremies liggen nog behoorlijk hoog in vergelijking met andere mature activaklassen, zoals **kantoorvastgoed** (hoewel ook daar regelmatig opfrissingswerken nodig zijn).

Het risicoprofiel van studentenhuisvesting is in elk geval hoger dan dat van de doorsnee residentiële woningmarkt. De huurcontracten zijn immers voor een kortere termijn (een academiejaar of korter) en niet op 3-6-9 basis. Voor professionele huisbazen is het bovendien meegenomen dat universiteiten vaak meerdere units huren voor een volledig jaar of voor een langere tijd.

Kotmadam wordt professionele huisbaas

Er is dus een duidelijke trend richting professionalisering in studentenhuisvesting. In vergelijking met andere regio's is Europese studentenhuisvesting een niche die relatief laat ontwikkeld wordt. In Angelsaksische landen zoals de VS en het VK is de professionele studentenhuisvestingsmarkt al behoorlijk ver gevorderd en door een hogere nood naar kwaliteit en veiligheid komt die trend ook op het Europese continent in een versnelling.

De evolutie in de Benelux is daarop geen uitzondering. **De wetgever legt steeds strengere eisen (brandveiligheid, minimale bewoonbare oppervlakte,...) op waardoor het voor particulieren moeilijker wordt om de minimumeisen te halen.** Bovendien leggen sommige gemeentebesturen beperkingen op om woningen om te vormen tot studentenhuisvesting. Hoe langer hoe meer universiteitssteden hebben intussen een **kwaliteitslabel** ingevoerd om de kwaliteit van het studentenhuisvestingbestand te verbeteren. Daarnaast trachten de lokale besturen ook voldoende kwalitatief aanbod op de markt te brengen waardoor de **huurprijzen onder controle** blijven. Op die manier zal het voor de oudere panden moeilijk worden om voldoende rendabel te blijven en tegelijkertijd te voldoen aan de minimumregels, waardoor ze uit de markt verdwijnen of overgenomen worden door partijen met voldoende financiële middelen en kennis om hieraan tegemoet te komen. **Het lijkt dan ook niet ondenkbaar dat zowel particulieren als universiteiten die zelf studentenunits in handen hebben op termijn hun activa van de hand doen of nauwer samenwerken met professionele vastgoedspelers.**

Internationale nichemarkt met potentieel

Studentenhuisvesting wordt geleidelijk aan een **mature nichemarkt van de grotere residentiële vastgoedmarkt**. Dat is geen Belgisch of Europees fenomeen, maar een wereldwijde evolutie die in de Angelsaksische landen al enige tijd aan de gang is.

De laatste tijd zitten **investeringen in studentenhuisvesting in Duitsland, Nederland en Frankrijk in de lift**. Het Belgische Xior bijvoorbeeld investeert momenteel behoorlijk sterk in de Nederlandse markt.

Dat studentenhuisvesting een ontluikende niche is, blijkt ook uit het handvol **liquide investeringsmogelijkheden** die momenteel voorhanden zijn. Er zijn een aantal **illiquide private investeringsfondsen** die beleggen in studentenhuisvesting (zowel in de VS, het VK, Europa en zelfs België), alsook de mogelijkheid om zelf **studentenkamers** te kopen.

Op 20 september 2018 nam een niet-beursgenoteerd fonds van Greystar de Amerikaanse beursgenoteerde speler **Education Realty Trust** met 45.000 bedden van de beurs voor een bedrag van 4,6 miljard USD. Een van de redenen waarom de transactie plaatsvond, is dat studentenhuisvesting verwacht wordt om in tijden van crisis stabiele inkomsten te genereren.

Expert aan het woord

In onderstaand videofragment geeft vastgoedanalist Steven Lermytte antwoord op 5 vragen rond het thema studentenhuisvesting:

1. Hoe ziet de markt voor studentenhuisvesting eruit?
2. Wat zijn de groeikansen?
3. Hoe zit het met de verhouding tussen risico en rendement?
4. Hoe ziet de Belgische markt voor studentenhuisvesting eruit?
5. Is studentenhuisvesting een interessante markt voor beleggers?



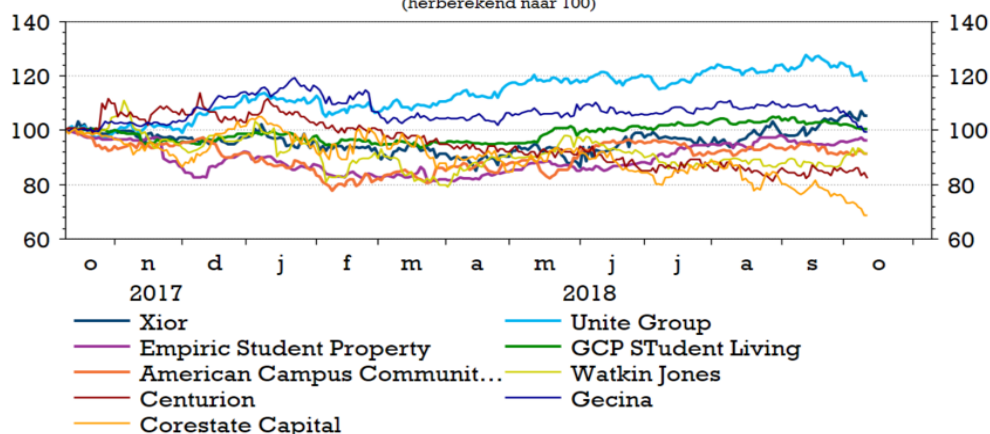
Aandelen die inspelen op het thema

Tot slot maakte KBC Asset Management een overzicht van bedrijven dicht bij huis of elders in de wereld die op het thema studentenhuysvesting inspelen. Bovenaan staat het Belgische **Xior**, een aandeel dat door de analisten van KBC Securities wordt opgevolgd en een “Houden”-advies heeft met koersdoel van 35 euro.

Naam	Omschrijving
Xior Marktkapitalisatie: 520 Mio EUR ISIN: BE0974288202	Belgische gereglementeerde vastgoedvennootschap die zich specialiseert in studentenhuysvesting. De geografische voetafdruk bevindt zich in grote Belgische en Nederlandse studentensteden. De onderneming kwam pas enkele jaren geleden naar de beurs en groeide tot dusver door middel van gerichte acquisities en herontwikkelingsprojecten.
Unite Group Marktkapitalisatie: 2262 Mio GBP ISIN: GB0006928617	Grootste Brits gereglementeerd vastgoedbedrijf (REIT) dat zich specialiseert in studentenhuysvesting met een sterke internationale merksnaam. Unite Group zet vooral in op grote gespecialiseerde sites dichtbij grote Britse studentensteden. De onderneming heeft eveneens een kleine dochtervennootschap in China.
Empiric Student Property Marktkapitalisatie: 584 Mio GBP ISIN: GB00BLWDVR75	Brits gereglementeerd vastgoedbedrijf (REIT) met ongeveer 9000 bedden in het VK.
GCP Student Living Marktkapitalisatie: 603 Mio GBP ISIN: GB00B8460Z43	Brits gereglementeerd vastgoedbedrijf (REIT) met een kleine geografische voetafdruk in Londen met ongeveer 3500 bedden.
American Campus Communities Marktkapitalisatie: 5.5 Mrd USD ISIN: US0248351001	Amerikaanse specialist in studentenhuysvesting actief op 65 locaties en 157 gebouwen waar in totaal bijna 100.000 bedden beschikbaar zijn. Ongeveer een kwart van de gebouwen zijn op de campus zelf gelegen.
Watkin Jones Marktkapitalisatie: 543 Mio GBP ISIN: GB00BD6RF223	Britse vastgoedontwikkelaar die studentenhuysvesting bouwt. Naast studentenhuysvesting bouwt de ontwikkelaar ook tal van andere projecten in andere segmenten.
Centurion Corp Marktkapitalisatie: 370 Mio SGD ISIN: SG2D51973063	Vastgoedontwikkelaar uit Singapore die een portefeuille bezit van 55.000 bedden verspreid over Azië, de VS en het VK.
Gecina Marktkapitalisatie: 10,3 Mrd EUR ISIN: FR0010040865	Franse kantoorspeler die een kleine portefeuille met residentieel vastgoed en studentenhuysvesting bezit. De onderneming heeft de optie om de tak met studentenhuysvesting op termijn naar de beurs te brengen wanneer de omvang voldoende groot geworden is.
Corestate Capital Marktkapitalisatie: 824 Mio EUR ISIN: LU1296758029	Zwitserse holding die in vastgoed investeert in naam van institutionele beleggers. Het operationele beheer gebeurt in Duitsland. Corestate Capital wenst te groeien in studentenhuysvesting in Europa. Deze vastgoedspeler staat wel bloot aan andere vastgoedsegmenten.

Studentenhuysvesting op de beurs

(herberekend naar 100)



Bron: Thomson Reuters Datastream

Disclaimer

Bolero is het execution-only beleggingsplatform van KBC Bank NV en staat los van alle andere beleggingsdiensten die geleverd kunnen worden door KBC Bank NV.

Copyright © KBC Bank NV/Bolero. Alle rechten voorbehouden. Deze informatie mag op geen enkele manier gepubliceerd, herschreven of heruitgegeven worden in eender welke vorm. De intellectuele eigendomsrechten op deze publicatie komen toe aan hetzij KBC Bank NV, hetzij aan met hen verbonden entiteiten of aan derden. U moet zich onthouden van elke inbreuk daarop. Behoudens de uitdrukkelijke voorafgaande en schriftelijke toestemming van de auteur of zijn rechthebbenden, is elke overdracht, verkoop, verspreiding of reproductie, ongeacht de vorm of de middelen, van de publicatie verboden.

Dit is een publicatie van KBC Bank N.V. (Bolero). De bevoegde controleautoriteit voor deze activiteit is de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

Deze publicatie valt niet onder de noemer 'onderzoek op beleggingsgebied' zoals bedoeld in het koninklijk besluit van 3 juni 2007 tot bepaling van nadere regels tot omzetting van de richtlijn betreffende markten voor financiële instrumenten. Het zijn publicitaire mededelingen, zodat de wettelijke voorschriften ter bevordering van de onafhankelijkheid van onderzoek op beleggingsgebieden niet van toepassing zijn. Bolero garandeert geenszins dat enige van de behandelde financiële instrumenten voor u geschikt is. Bolero geeft hiermee geen specifiek en persoonlijk beleggingsadvies. U draagt bijgevolg de volledige verantwoordelijkheid voor het gebruik dat u maakt van deze publicatie.

De fondsbeheerders van KBC AM kunnen vóór de verspreiding van deze aanbevelingen handelen in het financieel instrument. De verloning van de medewerkers of aangestelden die voor KBC Securities werkzaam zijn en die bij het opstellen van de aanbevelingen betrokken waren, is niet gekoppeld aan zakenbanktransacties van KBC Securities. De rendementen van de in deze publicatie besproken financiële instrumenten, financiële indices of andere activa zijn rendementen behaald in het verleden en vormen als zodanig geen betrouwbare indicator voor toekomstige rendementen. Er wordt niet gewaarborgd dat de voorgestelde scenario's, risico's en prognoses de marktverwachtingen weerspiegelen of dat ze in de realiteit zullen uitkomen. De prognoses zijn louter indicatief. De gegevens in deze publicatie zijn algemeen, louter informatief en aan veranderingen onderhevig.

Als de resultaten van de besproken financiële activa uitgedrukt zijn in een andere valuta dan EUR, kan het rendement door valutaschommelingen hoger of lager uitvallen. Ze geven de analyse weer van de auteur op de daarin vermelde datum. Hoewel de informatie gebaseerd is op volgens de auteur betrouwbare bronnen, kan Bolero niet garanderen dat de informatie accuraat, volledig en up to date is; de informatie kan onvolledig zijn of ingekort. De auteur kan zich beroepen op andere publicaties binnen KBC Groep (vb. van KBC AM of Market Research) of van derde partijen. KBC Bank NV kan nooit aansprakelijk gesteld worden voor de eventuele onjuistheid of onvolledigheid van bepaalde gegevens in deze publicaties. De disclaimers vervat in de publicaties van KBC AM of andere publicaties naar dewelke wordt verwezen, zijn hier eveneens van toepassing.

Niets in deze publicatie mag gereproduceerd worden zonder de voorafgaande uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van KBC Bank NV (center Bolero). Deze publicatie is onderworpen aan het Belgisch recht en aan de uitsluitende rechtsmacht van de Belgische rechtbanken. Voor een aantal essentiële elementen van de beleggingsaanbevelingen (waaronder de belangenconflictenregeling) kunt u de "Algemene richtlijnen m.b.t. de beleggingsaanbevelingen van KBC Asset Management" op www.kbcam.be/aandelen en de "Disclosures" op www.kbcsecurities.com/disclosures raadplegen. Met betrekking tot voormelde aanbevelingen wordt verwezen naar www.kbcsecurities.be/disclosures voor specifieke informatie inzake belangenconflicten.

Beleggen in aandelen houdt substantiële risico's en onzekerheden in. Beleggers moeten in staat zijn om het economische risico van een belegging te dragen en het belegde kapitaal geheel of gedeeltelijk te verliezen.