

An aerial photograph of a city, likely Amsterdam, showing a canal with several boats, a bridge, and surrounding residential and commercial buildings. The image is used as a background for the report cover.

4 mei 2022

Stand van Vastgoed

...de vastgoedsector in economisch perspectief

Casper Wolf

Sectoranalist Bouw en Vastgoed

Stand van Vastgoed – Positieve signalen voor onzekere kantorenmarkt

4 mei 2022

Inhoudsopgave

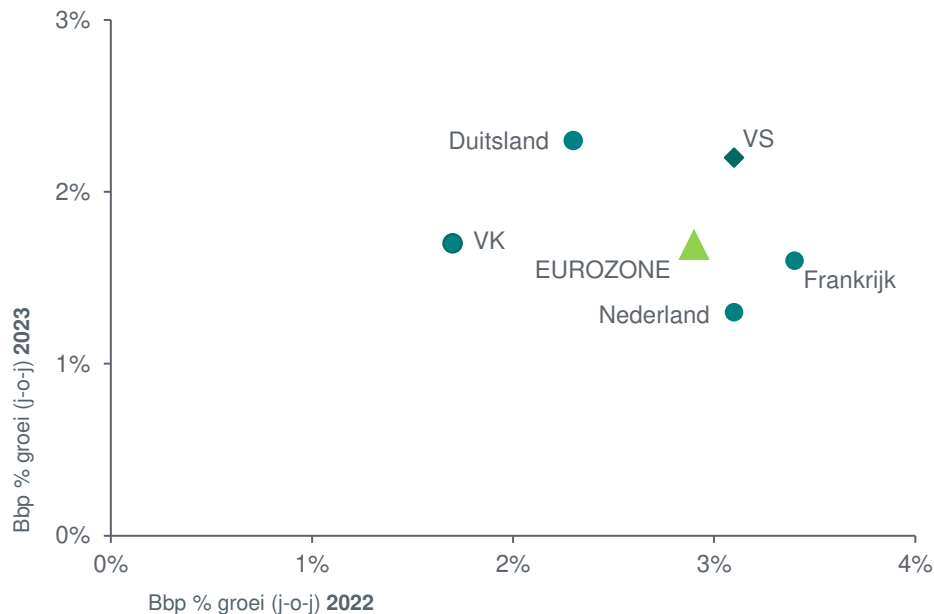
sheet



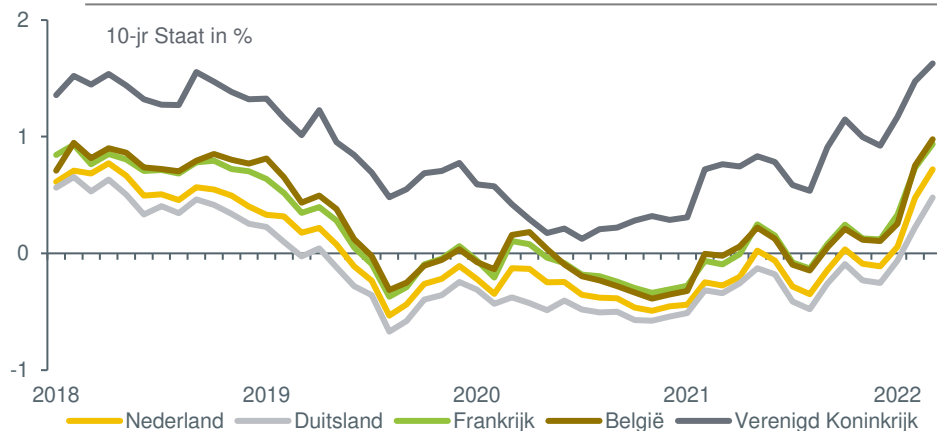
1	Macro-economie	▶ Eurozone, Nederland, Vastgoedmarkt, lange rente	3, 4 en 5
2	Projectontwikkeling	▶ Regionale investeringen en bouwkosten	6, 7 en 8
3	Woningen	▶ Koop, huur, nieuwbouw en regionaal	9 en 10
4	Kantoren	▶ Waarde, huur, werkgelegenheid en terug naar kantoor	11 en 12
5	Winkels	▶ Waarde, leegstand en pintransacties	13 en 14
6	Bedrijfsruimten/logistiek	▶ Waarde, wereldhandel en e-commerce	15 en 16
A	Appendix	▶ Contactgegevens, disclaimer en extra informatie	19

1 Macro-economie – eurozone en rente

Lange rente stijgt verder onder invloed van de beleid Federal Reserve



- ▶ Voor 2022 verwacht het Economisch Bureau van ABN AMRO een groei van 2,9 procent van de eurozone en in 2023 een groei van 1,7 procent. Het economische herstel in de eurozone dat in 2021 begon zet dus door in 2022, maar wordt wel gehinderd door de inval van Rusland in Oekraïne. Dit raakt de Nederlandse economie en de eurozone met name in 2023.
- ▶ De rente stijgt op dit moment als gevolg van de hogere inflatie en de Amerikaanse lange rente. De ECB verhoogt tijdelijk weer het opkoopprogramma, maar wil dat beëindigen in het derde kwartaal. Het Economisch Bureau van ABN AMRO verwacht dat de ECB in september dit jaar de officiële rentetarieven zal verhogen. De FED zet hierin al wel meer stappen, en dat beïnvloedt de Nederlandse lange rente. Deze stijgt sinds begin dit jaar en zal eind 2023 rond de 1,3 procent bedragen.



	22Q1	22Q2	22Q3	22Q4	23Q1	23Q2	23Q3	23Q4
3-mnd Euribor	-0,46	-0,53	-0,28	-0,03	-0,03	-0,03	-0,03	-0,03
10-jr Staat NL	0,86	1,10	1,00	0,95	1,05	1,10	1,20	1,30
10-jr Bund Duitsland	0,61	0,85	0,80	0,75	0,85	0,95	1,05	1,15
10-jr Treasury VS	2,42	2,60	2,65	2,70	2,60	2,50	2,40	2,25

1 Macro-economie - Nederland

Stevig herstel Nederlandse economie hapert door oorlog in Oekraïne

In %	2021	2022	2023
Bbp	5	3,1	1,3
Particuliere consumptie	3,5	4,9	0,9
Overheidsconsumptie	4,3	2,8	1,5
Investerings	3,4	2,3	2,0
Uitvoer	7,0	2,8	2,3
Invoer	5,4	2,6	2,6
Consumentenprijzen (CPI)	2,7	5,5	2,4
Lonen particuliere sector	1,8	2,2	2,4
Werkloosheid	4,3	3,8	4,2



► Verdere groei Nederlandse economie in 2022 en 2023

In 2021 herstelde de Nederlandse economie zich sterk met 5 procent in vergelijking tot 2020 toen er sprake was van een krimp van 2,9 procent. Met name in het tweede kwartaal en derde kwartaal van 2021 was de groei sterk, met respectievelijk 9,7 en 5,1 procent. In het eerste kwartaal was er nog sprake van een krimp van 2,4 procent, onder andere als gevolg van de lockdown. Voor 2022 verwacht het Economisch Bureau van ABN AMRO een groei van 3,1 procent en voor 2023 een groei van 1,3 procent. De verwachte lagere groei in 2023 is een gevolg van de oorlog in Oekraïne. Goed nieuws voor de vastgoedsector is dat de werkloosheid reeds laag is en in 2022 nog verder krimpt.

► Hoge inflatie houdt aan in 2022

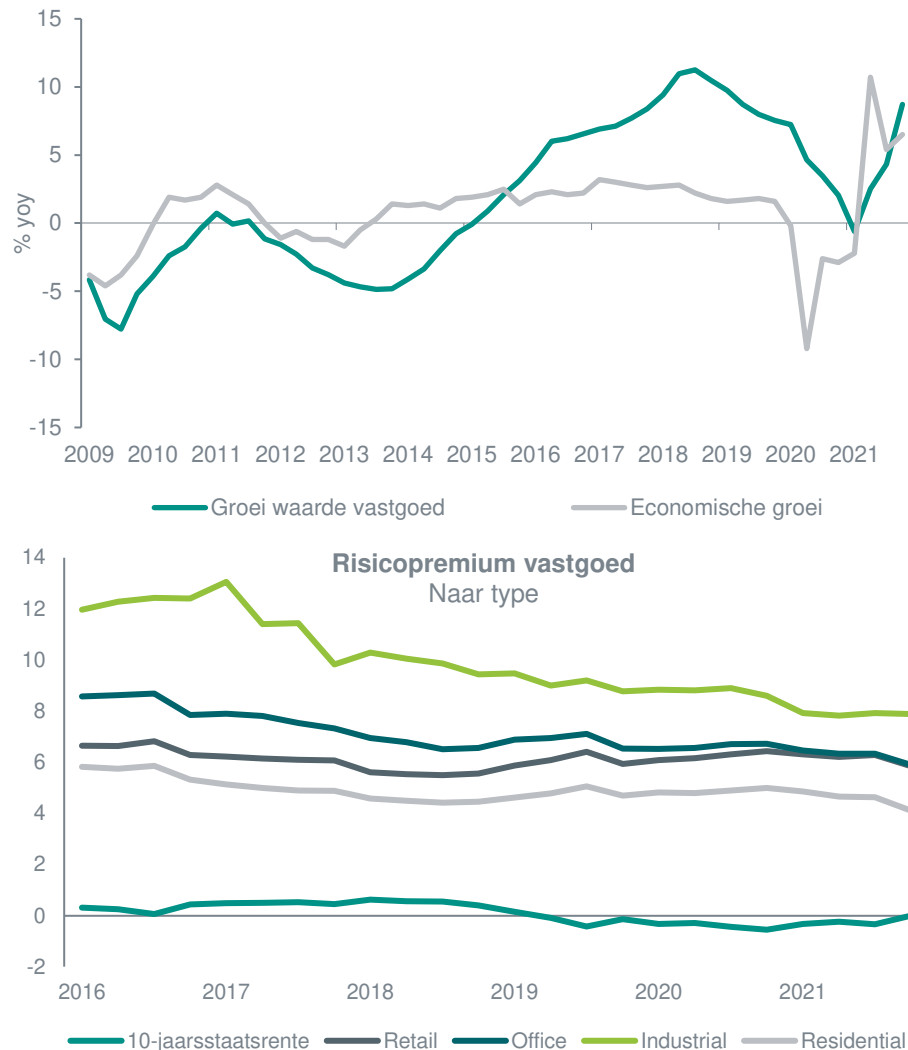
Prijzen voor veel grondstoffen en energie stijgen sterk momenteel. De snel teruggekeerde vraag zorgde al in het tweede kwartaal van 2021 voor grote tekorten en daarmee voor sterke prijsstijgingen. Daarnaast stijgen ook de energiekosten sterk sinds het derde kwartaal. Door oorlog in Oekraïne zijn deze verder gestegen. De verwachting is dat de inflatiestijging aanhoudt gedurende een groot deel van 2022. Over heel 2022 komt het waarschijnlijk uit op 5,5 procent. In het jaar daarna daalt het naar 2,4 procent, zo verwacht het Economisch Bureau van ABN AMRO.

► Laag consumentenvertrouwen

Het vertrouwen van consumenten daalde in april 2022 naar -48. Dat is de achtste maand op rij dat het consumentenvertrouwen daalde. In de zomer van 2021 was het juist geklommen tot net onder het nulpunt. Dat was toen nabij het langjarig gemiddelde van -4,4.

1 Macro-economie - Waardeontwikkeling vastgoed en lange rente

Sterke waardegroei vastgoed in het laatste kwartaal van 2021



► Waardeontwikkeling vastgoedsector

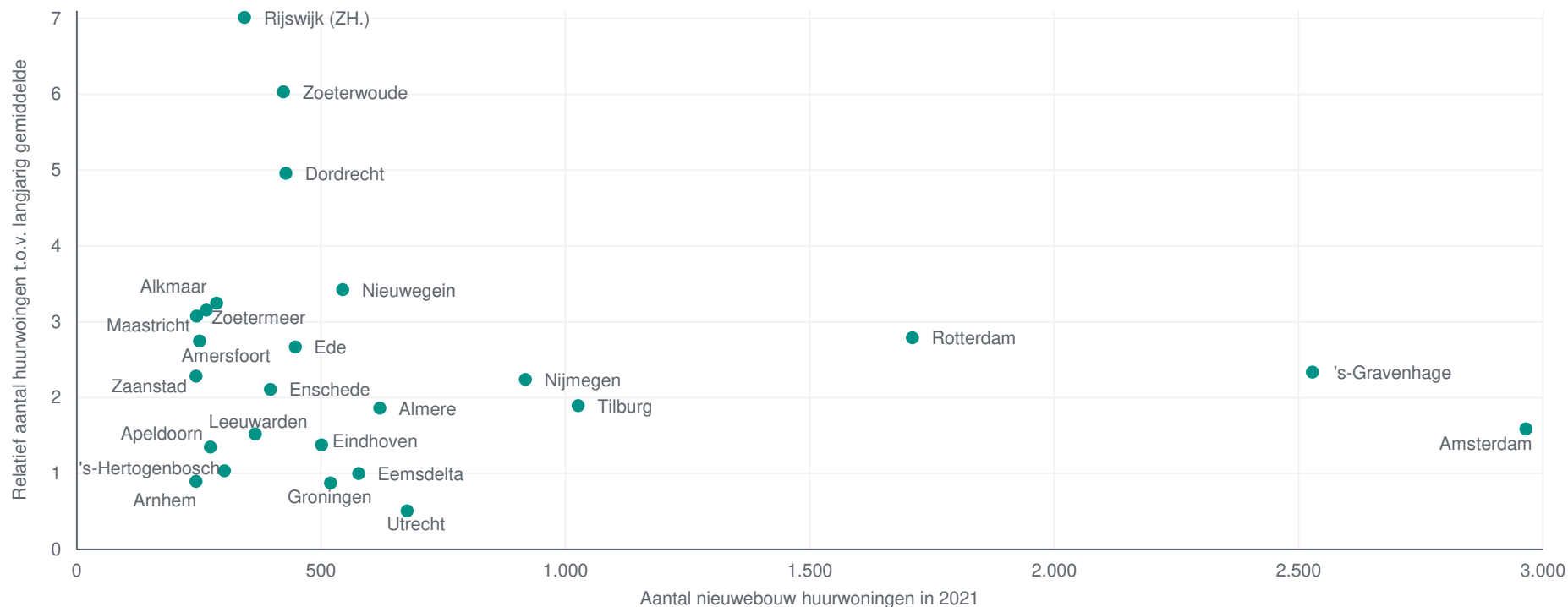
De waarde van de totale voorraad vastgoed steeg in het vierde kwartaal met 8,7 procent in vergelijking met een jaar eerder. De waardeontwikkeling van vastgoed is zeer conjunctuurgevoelig en beweegt laat-cyclisch mee met de Nederlandse economische ontwikkelingen. De sterke waardegroei was een half jaar na de sterke economische groei van Nederland van 10,75 procent jaar-op-jaar. In het eerste kwartaal van 2021 kromp de waarde van vastgoed nog met 0,4 procent. Dat was de eerste krimp sinds 2015.

► Stijgende lange rente

Het verschil tussen de aanvangsrendementen, een risico-indicator voor vastgoed, en de 10-jaarsstaatsrente is voor residentieel vastgoed het laagst. Sinds het tweede kwartaal van 2017 schommelt dit verschil, de zogenoemde risicopremie, tussen de 4,5 en 5 procent. Voor de andere vastgoedtypen is dit risicopremie groter. Voor kantoorvastgoed is het gedaald van ongeveer 7,5 procent naar iets onder de 6,5 procent over dezelfde periode. Dat impliceert een verlaging van het risico. Industrieel vastgoed kent een sterkere daling van bijna 4 procentpunten tussen 2016 en eind 2021. Momenteel staat deze risicopremie net onder de 8 procent. Voor winkelvastgoed is het tegenovergesteld aan de hand. Daar steeg de risicoperceptie en daarmee de risicopremie van 5,5 procent medio 2018 naar bijna 6,3 procent eind 2021. In de afgelopen jaren was de 10-jaarsstaatsrente voor Nederland negatief. Gedurende 2022 en 2023 gaat deze stijgen naar uiteindelijk 1 procent, zo verwacht het Economisch Bureau van ABN AMRO. Als de aanname houdt dat het premie in stand blijft, dan zullen de aanvangsrendementen gaan stijgen. Dit zal vervolgens een drukkend effect hebben op de waarde van vastgoed. Het is uiteraard ook mogelijk dat de risicopremie daalt voor bepaalde assettypen. In Duitsland staat de risicopremie momenteel op ongeveer 2,5 procent voor residentieel vastgoed.

2 Projectontwikkeling – nieuwbouw huurwoningen naar regio

Daling aantal nieuwbouw huurwoningen, grootste aantallen in Amsterdam, Den Haag en Rotterdam



- ▶ Het aantal huurwoningen waarvoor een vergunning is afgegeven daalde in 2021 met 9 procent in vergelijking met een jaar ervoor. In totaal werden voor 22.897 nieuwe huurwoningen vergunningen afgegeven.
- ▶ De meeste vergunningen werden afgegeven in de grote steden zoals Amsterdam, Den Haag en Rotterdam. Amsterdam spant de kroon met vergunningen voor 2.965 nieuwe huurwoningen. In Utrecht werd voor slechts 676 huurwoningen vergunningen afgegeven, slechts een kwart van het aantal een jaar eerder. Van de vijf grootste steden werden relatief de meeste vergunningen afgegeven in Rotterdam. Daar werden in 2021 voor gemiddeld 428 huurwoningen vergunningen afgegeven, wat bijna driemaal hoger is dan het langjarig gemiddelde van 153.
- ▶ De sterkste toename in het aantal nieuw te bouwen huurwoningen is in middelgrote plaatsen te zien. Zoals uit bovenstaande grafiek blijkt, zijn er in Rijswijk en Dordrecht voor relatief veel nieuwe huurwoningen vergunningen afgegeven ten opzichte van het langetermijn gemiddelde. Daarnaast is in de Zuid-Hollandse plaats Zoeterwoude voor 423 huurwoningen vergunningen afgegeven in 2021. In de grafiek zijn de 25 gemeenten opgenomen waar de afgelopen vier kwartalen voor de meeste nieuwe huurwoningen vergunningen zijn afgegeven.

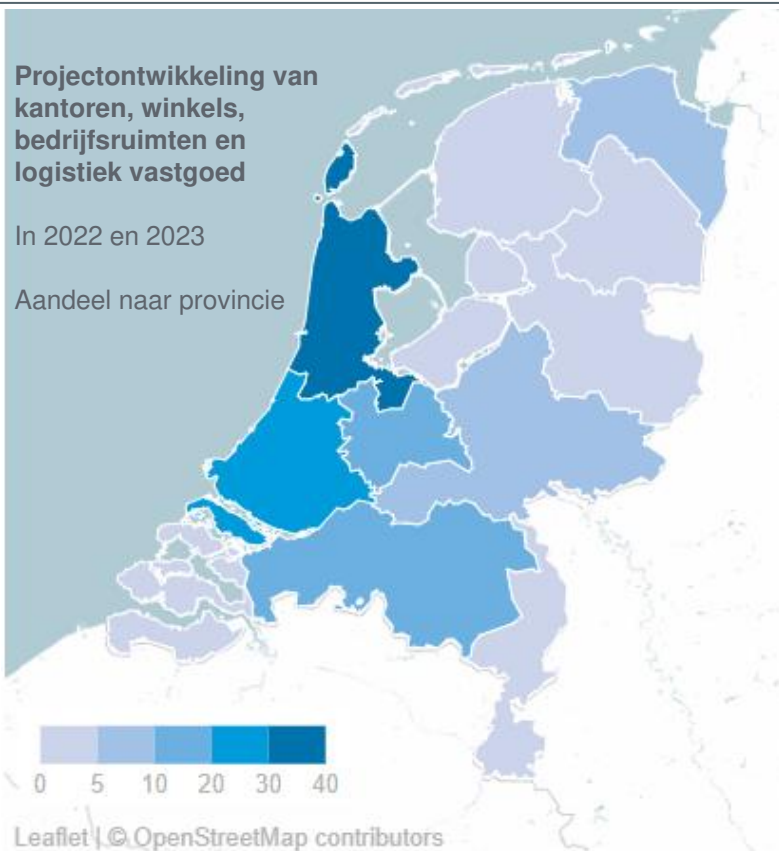
2 Projectontwikkeling – regionale investeringen gebouwen

Toename investeringen utiliteitsgebouwen, sterke groei vergunningen voor bedrijfsruimten

Projectontwikkeling van kantoren, winkels, bedrijfsruimten en logistiek vastgoed

In 2022 en 2023

Aandeel naar provincie



	Nieuwbouw	Uit- en verbouw
Totaal	11,2%	0,4%
Bedrijfsruimten	12,1%	25,7%
Kantoren	-2,7%	8,0%
Winkels	-2,0%	-23,4%
Overige bedrijfsgebouwen	13,4%	-2,1%

► Investerings

De investeringen in de utiliteitsbouw (nieuwbouw en renovatie) nemen de komende jaren toe. Over geheel 2021 steeg de waarde van de afgegeven vergunningen met 7,8 procent naar 7,3 miljard euro in vergelijking met 2020. De groei is vooral te zien bij de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten (+11,2 procent), terwijl de verbouwingen over diezelfde periode nagenoeg gelijk bleven (+0,4 procent). Het grootste deel van de investeringen wordt de komende jaren in het westen van Nederland gedaan. Het westen wordt gevolgd door het zuiden van het land, waar de investeringen stegen met 19 procent. Ook in het oosten stegen de investeringen (+10,3 procent). In het noorden zijn in absolute zin de laagste investeringen. In 2021 daalde deze met 3,1 procent.

► Aantal vergunningen

Het aantal vergunningen steeg met 12,3 procent in 2021 in vergelijking tot 2020. Deze stijging is terug te zien in alle regio's van het land. De gemiddelde investering per vergunning daalde over deze periode met 4 procent.

► Logistiek en industrieel vastgoed

De vraag naar nieuwe en kwalitatief beter logistiek en industrieel vastgoed stijgt verder. De investeringen kwamen in 2021 uit op tot 1,79 miljard euro, een stijging van 7,8 procent in vergelijking met een jaar eerder. Er is veel vraag naar nieuwe distributiecentra en stadslogistiek door de sterke stijging van online winkelen. De coronacrisis heeft deze ontwikkeling versterkt; de verwachting is dat de toekomstige vraag vooral gericht is op kleinere distributiecentra aan de rand van steden. De behoefte aan grote distributiecentra houdt ook aan, maar kent momenteel veel politiek weerstand. Het relatief beperkte kwaliteitsaanbod van industrieel en logistiek vastgoed zorgt ervoor dat er veel investeringen in verbouw van bedrijfsruimten nodig zijn.

► Kantoren

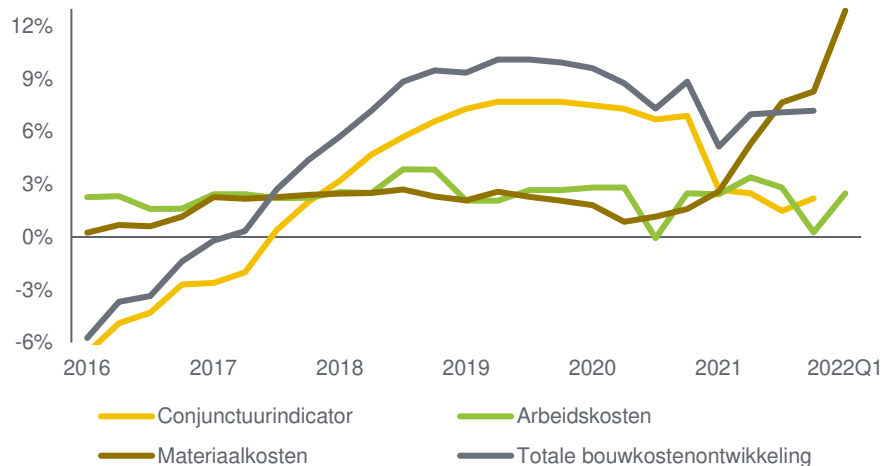
De vraag naar kwalitatief goede kantoren stijgt verder. Daardoor stijgen de investeringen in uit- en verbouw van kantoren. Wel zakken de investeringen in nieuwbouw iets terug. De totale investeringen kwamen in 2021 uit op 529 miljoen euro, een lichte stijging van 2,8 procent ten opzichte 2020. De investeringen stijgen met name in het westen (+30 procent) en het oosten (+23 procent) van het land, terwijl het sterk inzakt in het noorden (-75 procent) en het zuiden (-43 procent) van Nederland.

► Winkels

De investeringen in winkels dalen met 15,7 procent in 2021 in vergelijking tot 2020 tot bijna 247 miljoen euro. De enige regio waar wel sprake is van een stijging betreft het westen van Nederland. Met name de investeringen in renovaties zakken ver weg, met een daling jaar op jaar van 23,4 procent. Waarschijnlijk komt dit doordat veel winkels momenteel worden getransformeerd naar woningen of een gebouw met andere type functies.

2 Kosten projectontwikkeling

Kosten voor projectontwikkeling stijgen verder door hoge materiaalkosten



De kosten voor projectontwikkeling stijgen

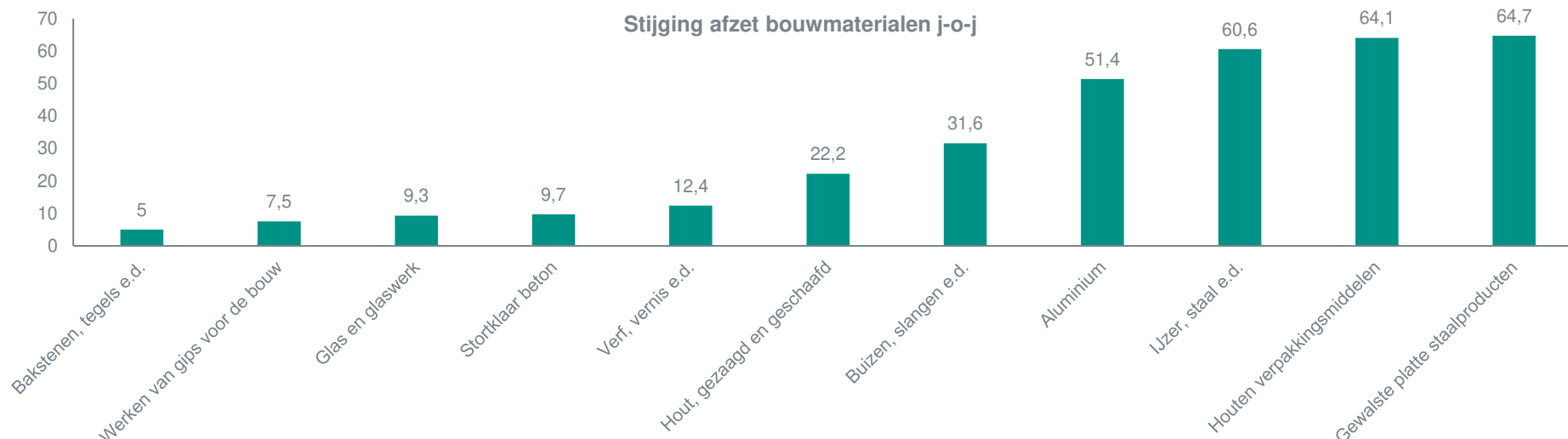
De totale bouwkosten stijgen hard, met name als gevolg van de stijgende kosten voor bouwmaterialen. De totale bouwkosten stegen in het eerste kwartaal van 2022 met 8,6 procent in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder. De prijzen voor bouwmaterialen stegen in maart naar bijna 13 procent jaar-op-jaar. In diezelfde maand ging ook een nieuw CAO in, met een loonstijging van 2,5 procent. De kosten voor arbeid en materiaal namen toe, terwijl de invloed van de conjunctuur juist minder wordt. De opslag voor de ontwikkeling in de conjunctuur ligt sinds begin 2021 rond de 2 procent.

Prijzen stijgen hard

De afzetprijzen van veel bouwmaterialen lopen hard op als gevolg van de mismatch tussen vraag en aanbod. Deze beweging was al vanaf het tweede kwartaal van 2021 terug te zien in de invoerprijzen, en is inmiddels ook terug te zien in de afzetprijzen. Vooral producten van staal blijven duurder worden. De afzetprijzen van gewalste producten van staal (+65 procent), ijzer en staal (+61 procent) en houten verpakkingen (+64 procent) stegen in maart het hardst jaar-op-jaar. Producten waar geen wereldwijde markt voor is – zoals cement, kalk en gips – stijgen minder hard in prijs. Wel stijgen de prijzen van deze producten als gevolg van de sterk stijgende energieprijzen, omdat bij de productie van deze producten veel energie wordt gebruikt.

Gevolgen voor marges van projectontwikkelaars en eigenaren

De al maar stijgende bouwkosten voor nieuwbouw en verbouwingen raken de marges van projectontwikkelaars. Hierdoor kunnen nieuwbouwprojecten voor woningen worden uitgesteld, ondanks dat de vraag hoog blijft. Woningen in het betaalbare segment zijn hier waarschijnlijk het eerste slachtoffer van.

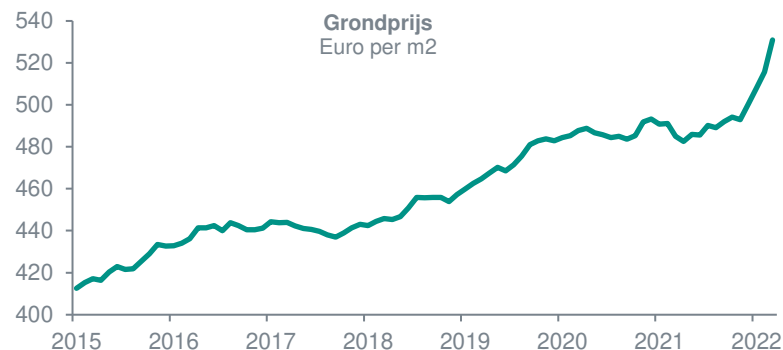
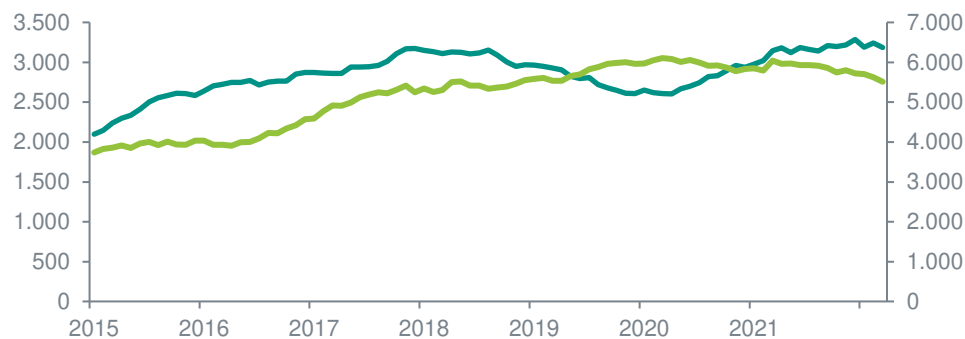


3 Woningen – waarde ontwikkeling

Waarde verhuurde woningen stijgen weer hard



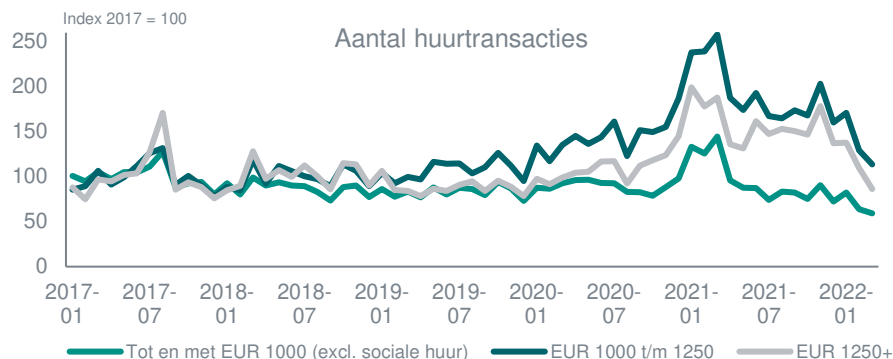
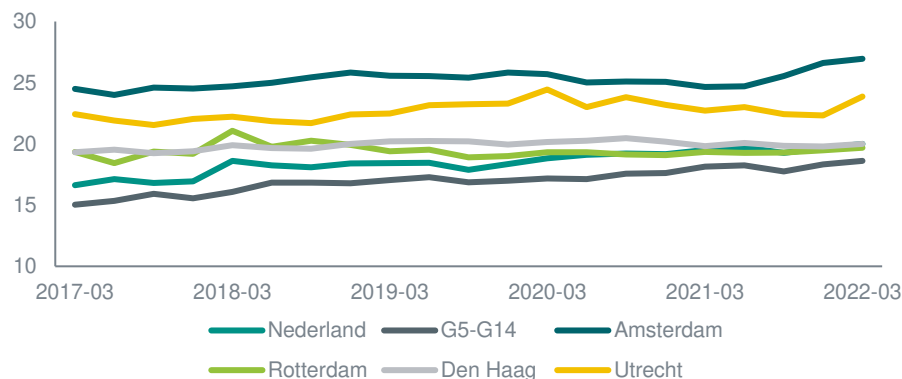
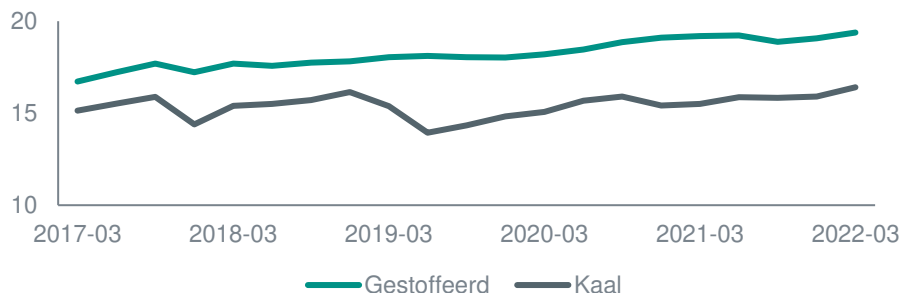
- ▶ De waarde van huurwoningen steeg in het laatste kwartaal van 2021 met 12 procent in vergelijking tot een jaar eerder, kwartaal op kwartaal was een stijging van 6 procent te zien. De waardegroei voor commerciële huurwoningen was in het eerste kwartaal van 2021 juist sterk gedaald in vergelijking tot de vijf jaren daarvoor. Dit is mede het gevolg van het verhogen van de overdrachtsbelasting voor beleggers.
- ▶ Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen steeg over de afgelopen 12 maanden met 1,3 procent in vergelijking tot de 12 maanden daarvoor. De aantallen verkochte woningen bleven ten tijde van het begin van de stikstofcrisis en het begin van de coronapandemie relatief laag. Gedurende 2020 en 2021 stegen deze aantallen weer toen de onzekerheid afname. De bouw van nieuwe woningen zakt wel iets terug, als gevolg van die lagere verkoop gedurende een groot deel van 2019 en 2020. Dit zal in 2022 en 2023 weer toenemen nu de aantallen verkochte woningen ook is gestegen.
- ▶ De grondprijs steeg in de eerste maanden van 2022 naar een record van gemiddeld ruim 530 euro per vierkante meter. In vergelijking tot een jaar eerder is dit een stijging van 9,5 procent. Dit draagt bij aan de verdere kostenstijging van nieuwe bouwwerken.



— Verkochte nieuwbouwwoningen (l.a.) — Gebouwde nieuwbouwwoningen (r.a.)

3 Woningen – huurtransacties en huurprijzen

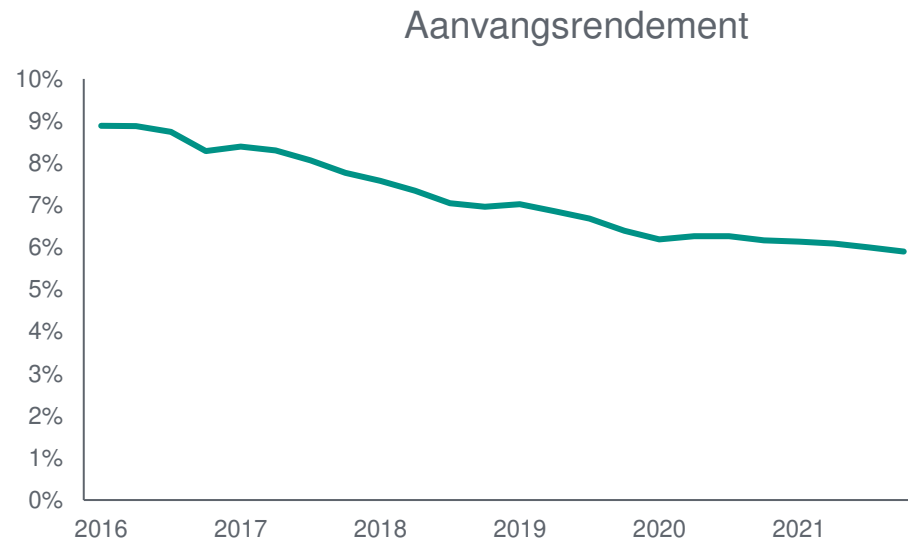
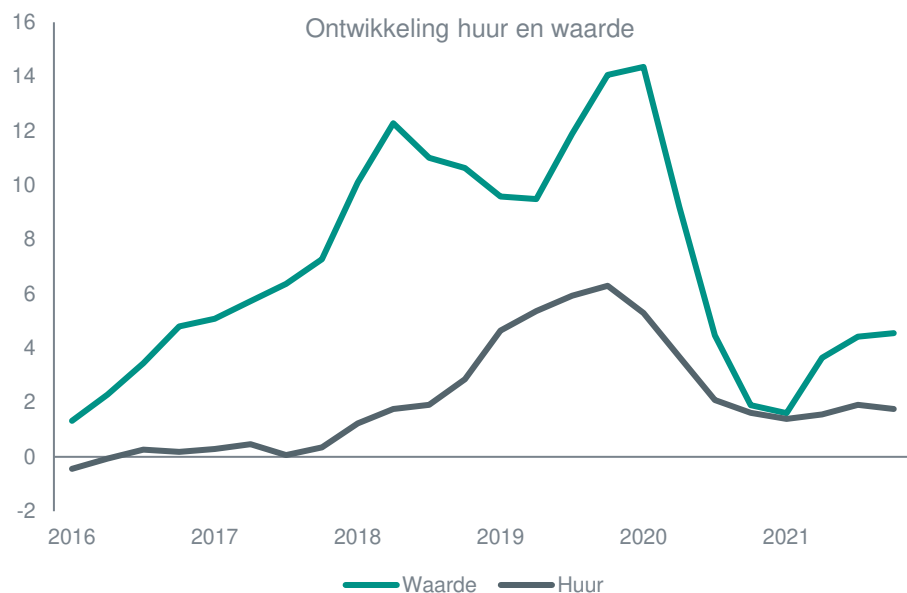
Aantal huurtransacties daalt sterk



- ▶ De huren in de vrije sector zijn in het eerste kwartaal van 2022 weer gestegen in vergelijking tot een kwartaal eerder. Dit betrof 1 procent voor gestoffeerde woningen, en 5,8 procent voor kale woningen. De gemiddelde huurprijs per vierkante meter staat momenteel op EUR 19,4 per maand voor gestoffeerde woningen. Een kale huurwoning heeft een vierkante meterprijs van 16,4 per maand.
- ▶ De sterkste huurstijgingen voor appartementen waren te zien in Amsterdam en Utrecht. De huurprijzen stegen daar respectievelijk met 9,4 procent en 5,1 procent j-o-j. Gemiddeld stegen in Nederland de huren met 2,5 procent in vergelijking tot begin 2021, naar EUR 20 per vierkante meter voor een appartement. Een jaar eerder was dit nog EUR 19,70. In de veertien grootste Nederlandse steden daalden alleen in Tilburg en Nijmegen de gemiddelde prijs voor een appartement.
- ▶ Het aantal huurtransacties neemt weer af. Eind 2020 was dit aantal sterk gestegen, waarschijnlijk doordat veel woningen op de markt kwamen die eerder door expats of via Airbnb werden gehuurd. Dit zorgde voor meer aanbod op de markt, maar wel van relatief veel duurdere woningen. Het aantal huurtransacties voor woningen met een maandprijs van EUR 1.000 tot en met 1.250 en van meer dan EUR 1.250 meer dan verdubbelde in een half jaar tijd. Voor betaalbare woningen (tussen sociale huurgrens tot EUR 1.000) was er over diezelfde periode ruim 50 procent stijging in het aantal huurtransacties. Dit zorgde dat er relatief dure huurwoningen op de markt kwamen, maar als gevolg van het stijgende aanbod deze vaker tegen wat lagere huren aanboden. Dat zorgde aan het begin van de coronapandemie voor huurstijgingen, maar een jaar later voor huurdalingen j-o-j. Inmiddels daalt het aantal huurtransacties voor alle huurcategorieën. Dit komt omdat deze woningen inmiddels langjarig zijn verhuurd, danwel opnieuw via Airbnb worden aangeboden. Daarnaast zorgt de opkoopbescherming, die begin dit jaar is ingesteld, en de een jaar eerder geïntroduceerde overdrachtsbelasting, dat er minder huurwoningen op de markt komen.

4 Kantoren – waarde

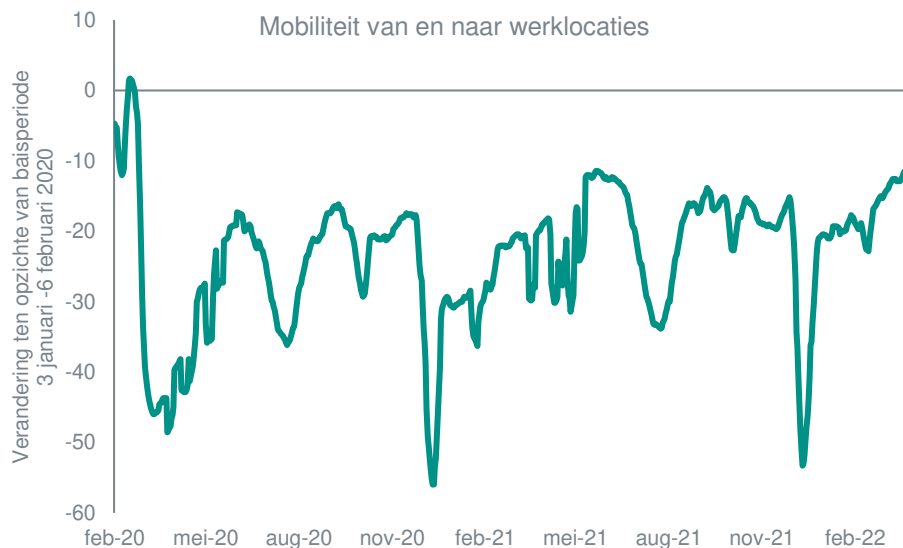
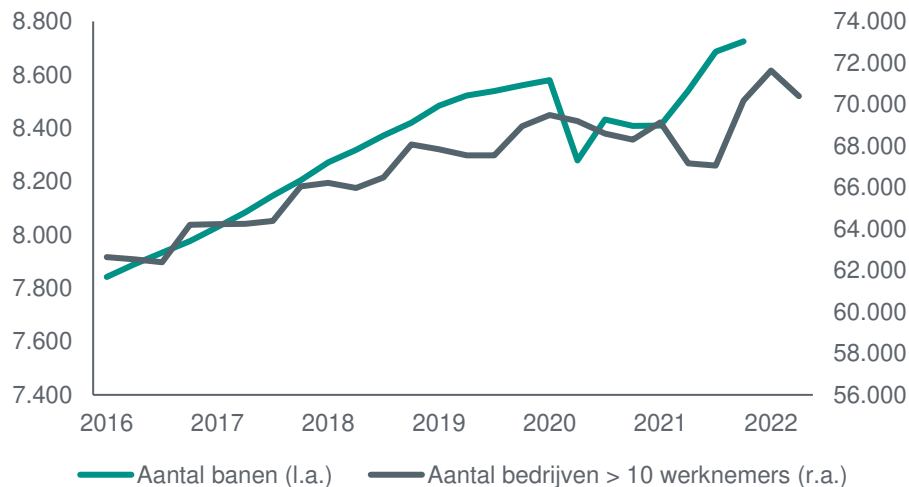
Stijgende waardegroei van kantoren, met name als gevolg van dalende aanvangsrendementen



- ▶ De waarden van kantoren stijgt verder. Eind 2021 steeg de waarde met 4,6 procent in vergelijking tot eind 2020. Deze waardestijging is hoger dan in 2020 (+1,6 procent), maar wel significant lager dan in 2018 (+10,6 procent) en 2019 (+14,1 procent). De waardestijging wordt in belangrijke mate veroorzaakt door de dalende aanvangsrendementen.
- ▶ Het gemiddelde aanvangsrendement voor kantoren kwam in het laatste kwartaal van 2020 uit op 5,9 procent. Daarmee is het aanvangsrendement voor het eerst onder de grens van 6 procent uitgekomen. Een jaar eerder was dit getal nog 6,17 procent. Deze daling is daarmee een belangrijke oorzaak van de waardegroei in 2021, aangezien de huurgroei beperkt was.
- ▶ De huurwaarden voor kantoren stegen in de loop van 2021 licht in vergelijking tot 2020. Jaar-op-jaar betreft dit 1,6 procent groei. Dit komt na een periode van sterk stijgende huren in 2019 en begin 2020. Zo steeg de huur met 6,3 procent in het laatste kwartaal van 2019 in vergelijking tot een jaar eerder. In de afgelopen periode werkte veel personeel een groot deel van de week thuis. Met een afschaling van de coronamaatregelen kan meer personeel naar kantoor, al is de verwachting dat personeel een deel van de week vanuit huis zal blijven werken. De gebruiksbehoefte van het kantoor verandert echter. Het kantoor wordt waarschijnlijk in grotere mate een plek om collega's te ontmoeten, creatieve sessies te organiseren en nieuw projecten op te zetten. De vraag naar kantoren die daar op zijn ingericht zal groot zijn.

4 Kantoren – gebruikersvraag

Stijging in het aantal werknemers; werknemers werken weer vaker op kantoor



► Stijging in het aantal banen en bedrijven

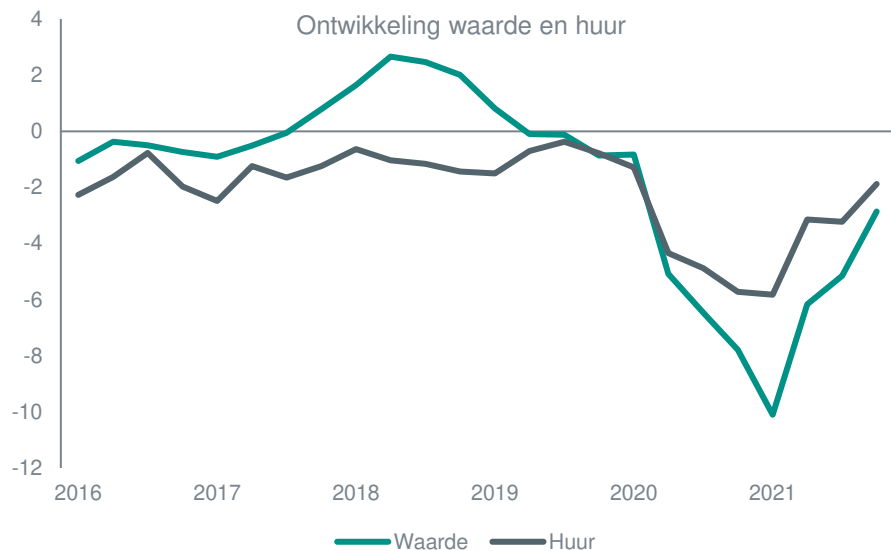
Het aantal banen en bedrijven is in het afgelopen half jaar gestegen en dat is een positief signaal voor kantorenvastgoed. Het aantal banen kwam eind 2021 uit op 8,7 miljoen banen, wat 2 procent hoger is dan het tweede kwartaal van datzelfde jaar. Dat is ook hoger dan het aantal banen in het 1e kwartaal van 2020, voordat de coronapandemie uitbrak. Het aantal bedrijven is in het tweede 2022 gestegen met 4,8 procent in vergelijking een jaar eerder. Dat betreft nu 70.400 bedrijven. Dat is wel een daling van ruim 1.200 in vergelijking tot begin 2022. Dit is mogelijk het gevolg van het stopzetten van overheidssteun aan bedrijven in het kader van de coronapandemie. De verwachting op de lange termijn is dat vraag naar kantoren verder zal stijgen als gevolg van een stijging in het aantal werknemers. Dit betekent een sterkere vraag naar kantoorruimte, wat opwaartse druk geeft aan de huurprijzen, en daarmee ook aan de waarden van kantoren.

► Werken op kantoor

Het aantal vervoersbewegingen van en naar werklocaties stijgt, maar is wel nog altijd ruim 12 procent onder het pre-coronaniveau. De meest recente stijging zette begin maart in, vlak na de carnavalsvakantie. In de eerste maanden van 2022 lag het aantal vervoersbewegingen ongeveer 20 procent lager dan voor de uitbraak van de coronapandemie. Het huidige niveau van -12 procent is het op-1-na hoogste moment in de afgelopen twee jaar. Alleen in het midden van juni 2021 lag het niveau hoger, op -11,5 procent. Dit betekent ook dat het aantal vervoersbewegingen naar kantoor nog achterloopt. Dit is waarschijnlijk het gevolg van dat veel bedrijven nog aansturen op deeltijd thuiswerken.

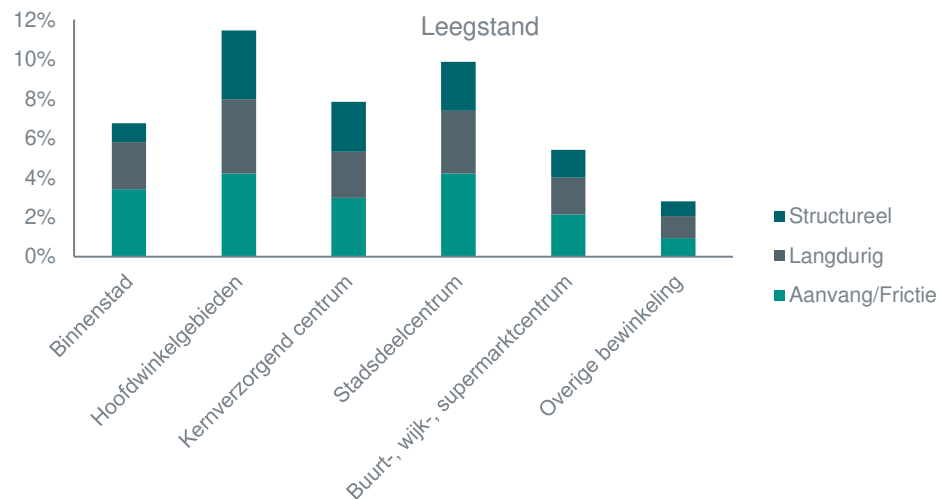
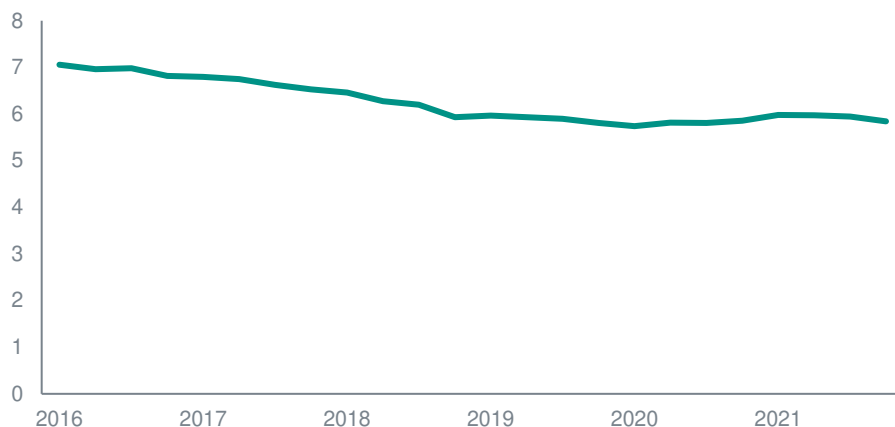
5 Winkels – waarde en leegstand

Waarde- en huren dalen minder sterk



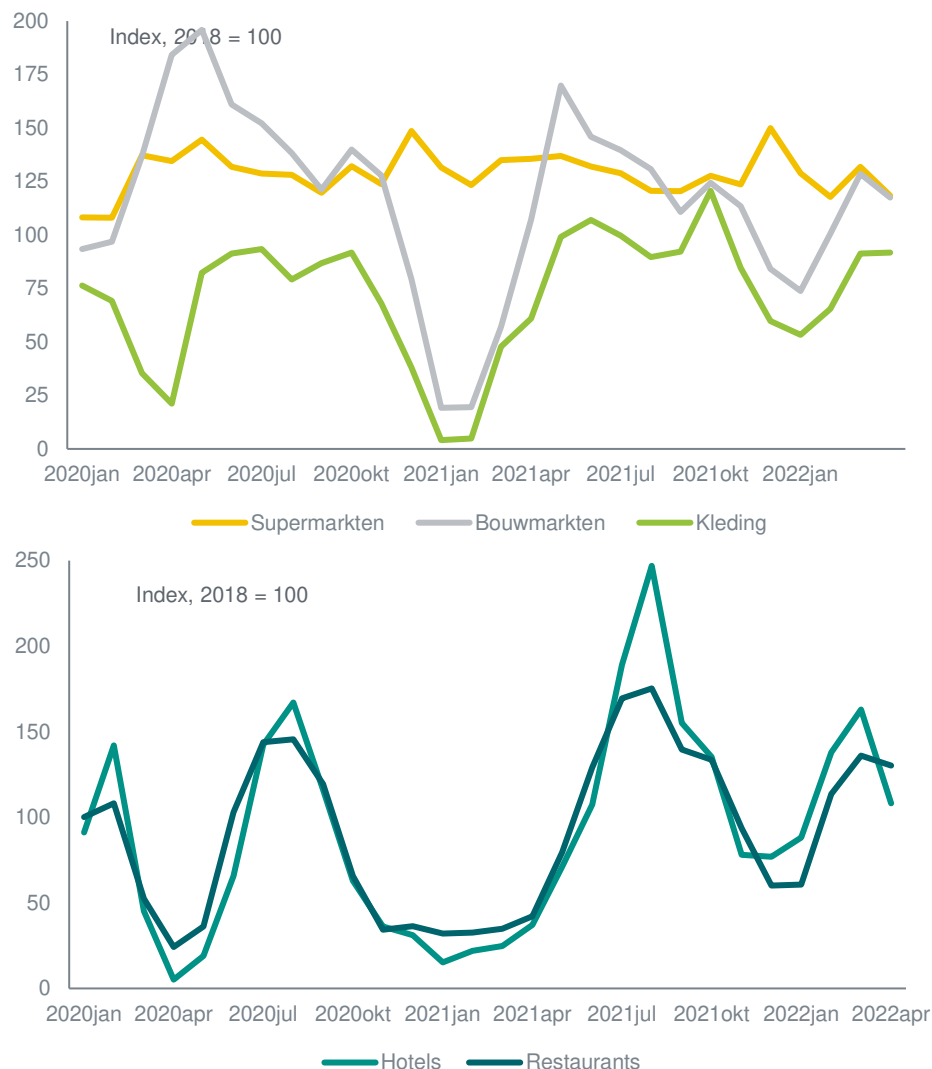
- Winkelvastgoed zit in een lastige hoek, al is het goed nieuws dat de coronamaatregelen zijn opgeheven. Dit geeft enigszins vertrouwen aan investeerders in deze categorie. De gemiddelde waarden en huren van winkels daalden wel nog steeds in het laatste kwartaal van 2021, maar minder sterk dan in de kwartalen daarvoor. In het eerste kwartaal van 2021 was er nog een sprake van meer dan 10 procent daling jaar-op-jaar.
- Het gemiddelde aanvangsrendement daalde licht in het laatste kwartaal van 2021 naar 5,8 procent. Dat is een kleine krimp ten opzichte van een kwartaal eerder (5,94 procent) en een jaar eerder toen het 5,89 procent was. Het is ook nagenoeg gelijk aan het aanvangsrendement voordat de coronapandemie uitbrak, destijds 5,76 procent.
- Het leegstandsniveau blijft met 11,5 procent het hoogst in de hoofdwinkelgebieden (winkelcentra met 100 tot 400 winkels). Veel van deze winkels staan al langdurig (1 tot 3 jaar) of structureel leeg (meer dan 3 jaar). In stadsdeelcentra en kernverzorgende centra (tot 100 winkels) is het leegstandsniveau ook hoog, met respectievelijk 10,1 procent en 7,8 procent. Opvallend is dat in de binnensteden (de 17 grootste winkelcentra) en hoofdwinkelgebieden relatief veel woningen in de verbouw zijn, beiden rond de 1,2 procent. Dit is onder meer het gevolg van de dalende waarde van winkelvastgoed en stijgende waarde van alternatieve invullingen zoals woningen. Om de leegstaand structureel te verlagen zullen meer transformaties in de toekomst nodig zijn.

Bruto aanvangsrendementen



5 Winkels – Pintransacties

Uitgaven kledigwinkels blijven achter, horeca uitgaven stijgen



► Pintransacties in kledingwinkels en bouwmarkten

De pintransacties in kledingwinkels en bij bouwmarkten herstelde zich in de afgelopen maanden. De belangrijkste reden hiervoor is het loslaten van de coronamaatregelen na afloop van de meest recente lockdown. In vergelijking tot de lockdown eind 2020 en begin 2021 was de terugval gedurende die lockdown beperkt gebleven. De pinuitgaven in kledingwinkels stegen over heel 2021 met 4 procent in vergelijking tot 2020. De uitgaven blijven sterk achter bij eerdere jaren. Zo was oktober 2021 was de enige maand sinds de uitbraak van de coronapandemie waarbij de pinuitgaven hoger waren dan gemiddeld in 2018. De pintransacties in bouwmarkten zijn hoger dan in kledingwinkels, maar wel dalen de uitgaven met 25 procent in 2021 in vergelijking tot 2020. Aan het begin van de coronapandemie investeerde veel particulieren juist veel in hun huis omdat ze ineens thuis ook moesten werken. Dit zijn echter geen uitgaven die elk jaar terugkomen.

► Supermarktuutgaven

De laatste lockdown zorgde voor extra uitgaven in supermarkten. De pintransacties in december lagen bijna 48 procent boven het 2018 niveau. In april waren deze uitgaven 18 procent hoger. Anders dan andere type winkels hebben supermarkten nauwelijks last van de lockdown, en profiteren daar juist van omdat ze deels goederen aanbieden die de gesloten winkels ook verkopen.

► Recente lockdown minder erg voor hotels

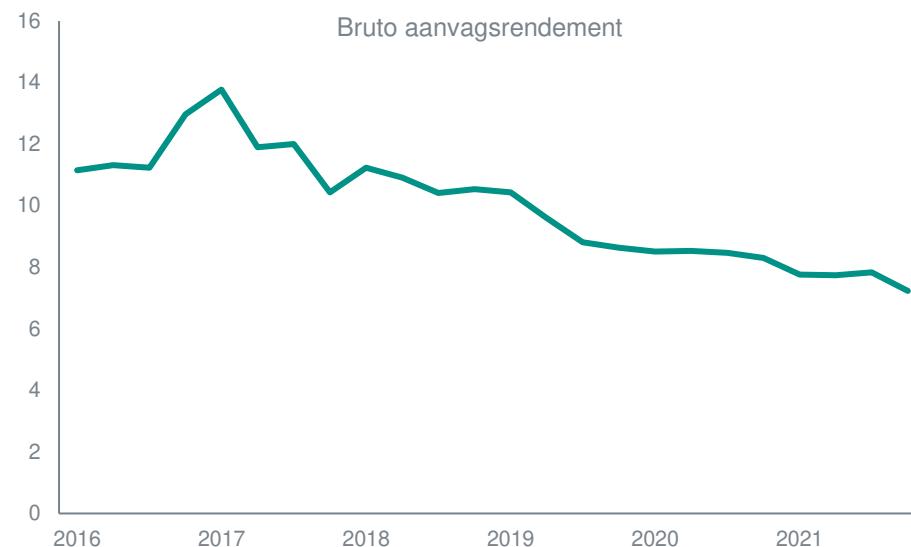
2021 was voor hotels qua binnenlands toerisme een beter jaar dan 2020. Over heel 2021 waren de pinuitgaven van Nederlands particulieren 24,6 procent hoger dan een jaar eerder. Dit omdat meer mensen in eigen land op vakantie gingen. In de zomerperiode stegen de uitgaven sterk. De pinuitgaven van Nederlandse toeristen in hotels waren in augustus 48 procent hoger dan een jaar eerder. De uitgaven in hotels daalden wel in de laatste maanden van 2021, maar ondanks dat waren de uitgaven in die periode dan de lockdown een jaar eerder. Dat zette zich voort in het nieuwe jaar. In maart dit jaar waren de uitgaven in hotels ruim 60 procent boven het indexjaar 2018, dit daalde in april naar 8 procent boven het gemiddelde van 2018.

► Beter jaar voor restaurants

In restaurants stegen de pinuitgaven. In 2021 waren de uitgaven 15 procent hoger dan in 2020. Dit komt met name doordat in de zomerperiode van 2021 de uitgaven hoger waren dan een jaar eerder, en doordat in het laatste kwartaal van 2021 de uitgaven minder sterk daalden dan het jaar ervoor. Nadat de harde lockdown eind januari van dit jaar eindigde, stegen ook weer de uitgaven in restaurants. In maart en april waren deze uitgaven zo'n 30-35 procent boven het gemiddelde van het indexjaar 2018.

6 Bedrijfsruimten/logistiek – waarde en aanvangsrendementen

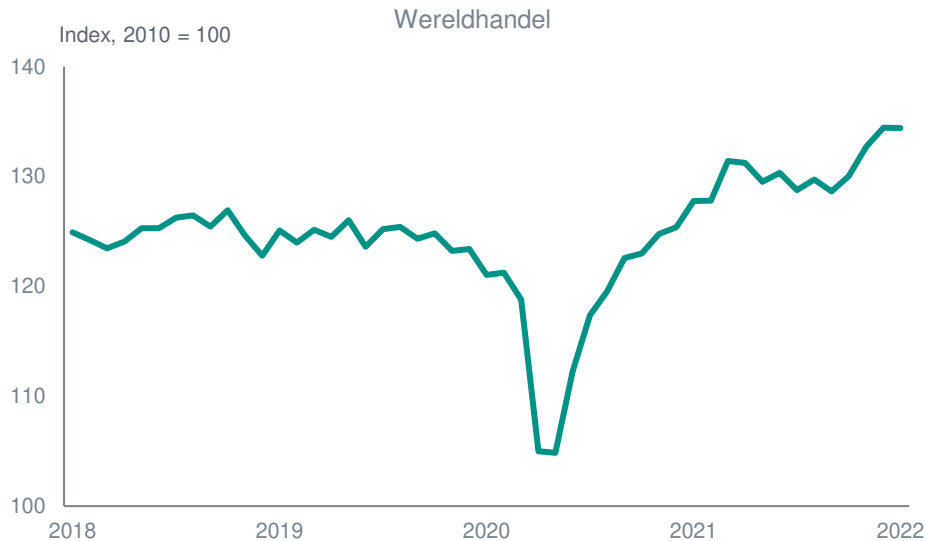
Risicoperspectief logistiek en industrieel vastgoed verbeterd



- ▶ De waarde van industrieel en logistiek vastgoed steeg met 6,3 procent in het laatste kwartaal van 2021. Dit is een voortzetting van de positieve waardegroei die in 2017 begon. De groei is lager dan de vastgoedmarkt als geheel, welke in 2021 steeg met 9 procent. Wel betreft is deze waardestijging hoger dan voor kantoren en winkelvastgoed. De totale waarde van industrieel en logistiek vastgoed is met 33 procent gestegen sinds het eerste kwartaal van 2020, vlak voordat de coronapandemie uitbrak.
- ▶ Het aanvangsrendement voor logistiek vastgoed en andere bedrijfsruimten daalde in het laatste kwartaal van 2021 naar 7,2 procent. Dat is flink lager dan een kwartaal eerder, toen het aanvangsrendement 7,8 procent bedroeg. Deze daling geeft een lager risicoperspectief van investeerders voor dit type vastgoed weer.
- ▶ Volgens vastgoedadviseur JLL zijn de aanvangsrendementen voor zogenoemd 'prime' logistiek en industrieel vastgoed veel lager, respectievelijk 3,1 en 4,5 procent. Dit geeft de grote verschillen in kwaliteit weer binnen dit type vastgoed. Veel - met name ouder - logistiek en industrieel vastgoed is daardoor minder aantrekkelijk om in te investeren.
- ▶ Ondanks de grote verschillen in kwaliteit van de gebouwen is de leegstand laag. Voor logistiek vastgoed is dat momenteel 1,9 procent, ruim anderhalf procentpunt lager dan een half jaar eerder. Voor industrieel vastgoed is de leegstand in een half jaar ook sterk gedaald, van 3,6 naar 2,8 procent.

6 Bedrijfsruimtes – Wereldhandel en e-commerce

Voorlopende indicatoren gunstig voor gebruikers logistiek en industrieel vastgoed



- ▶ Industrieel en logistiekvastgoed profiteren van toename in de wereldhandel. Dit steeg in januari 2022 met 5,2 procent in vergelijking tot een jaar eerder. In maart en april in 2021 was de wereldhandel op een tijdelijke hoogtepunt gekomen, nadat de wereldhandel sterk was ingezakt in 2020. Na april zakte de wereldhandel iets terug, maar stijgt nu dus weer sterk. In stond in januari 34,4 procent hoger dan het indexjaar 2010. Dit was het gevolg van een afname in de ontregeling van de toeleveringsketens. Dit heeft een positief effect op de vraag naar producten en diensten van industriële en logistiek gebruikers van bedrijfsruimten. Sindsdien heeft de inval van Rusland in Oekraïne echter opnieuw geleid tot verstoringen in de toeleveringsketens.
- ▶ Na afloop van de meest recente lockdown daalde de particuliere bestedingen via het onlinekanaal. In april lagen de online uitgaven bijna 13 procent lager dan een jaar eerder. Deze online uitgaven liggen daarmee wel nog 128 procent hoger dan indexjaar 2018. Afgelopen december, een maand met veel feestdagen en waarin sprake was van een lockdown, lagen waren de uitgaven het hoogst, met een verdriedubbeligen van de gemiddelde uitgaven in 2018 via het online kanaal. Van deze hoge vraag profiteren e-commerce bedrijven en logistieke bedrijven waardoor de vraag naar logistiek vastgoed hoog blijft. Daarbij komt een grotere behoefte aan een fijnmaziger netwerk van logistiek vastgoed, naast de grote distributiecentra gelegen langs de snelweg. De behoefte aan stadshubs aan de rand van steden en kleinere logistieke punten in steden stijgt hierdoor.

A Appendix – Contactgegevens, disclaimer en extra informatie



Casper Wolf

Sectoranalist Bouw en Vastgoed

casper.wolf@nl.abnamro.com

06 20 13 00 20

Disclaimer

This document has been prepared by ABN AMRO. It is solely intended to provide financial and general information on the sector developments in the Netherlands. The information in this document is strictly proprietary and is being supplied to you solely for your information. It may not (in whole or in part) be reproduced, distributed or passed to a third party or used for any other purposes than stated above. This document is informative in nature and does not constitute an offer of securities to the public, nor a solicitation to make such an offer.

No reliance may be placed for any purposes whatsoever on the information, opinions, forecasts and assumptions contained in the document or on its completeness, accuracy or fairness. No representation or warranty, express or implied, is given by or on behalf of ABN AMRO, or any of its directors, officers, agents, affiliates, group companies, or employees as to the accuracy or completeness of the information contained in this document and no liability is accepted for any loss, arising, directly or indirectly, from any use of such information. The views and opinions expressed herein may be subject to change at any given time and ABN AMRO is under no obligation to update the information contained in this document after the date thereof.

Before investing in any product of ABN AMRO Bank N.V., you should obtain information on various financial and other risks and any possible restrictions that you and your investments activities may encounter under applicable laws and regulations. If, after reading this document, you consider investing in a product, you are advised to discuss such an investment with your relationship manager or personal advisor and check whether the relevant product –considering the risks involved- is appropriate within your investment activities. The value of your investments may fluctuate. Past performance is no guarantee for future returns. ABN AMRO reserves the right to make amendments to this material.

© ABN AMRO, 2022

Teksten zijn afgesloten op 2 mei 2022