2 november 2021

Stand van **Vastgoed**

…de vastgoedsector in economisch perspectief

Madeline Buijs — Sectoreconoom Bouw en Vastgoed
Casper Wolf — Sectoranalist Bouw en Vastgoed

Stand van Vastgoed – Positieve signalen voor onzekere kantorenmarkt

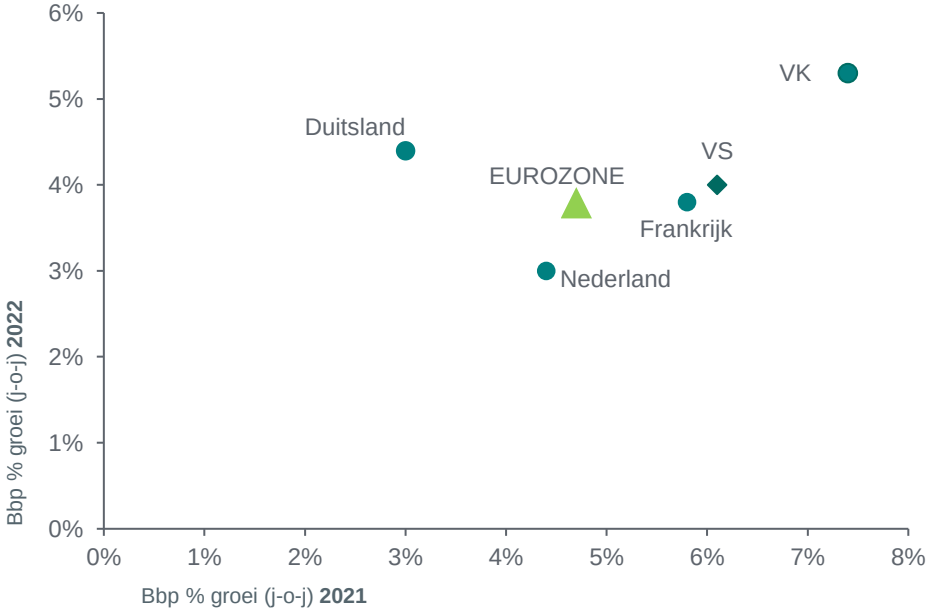
2 november 2021

Inhoudsopgave

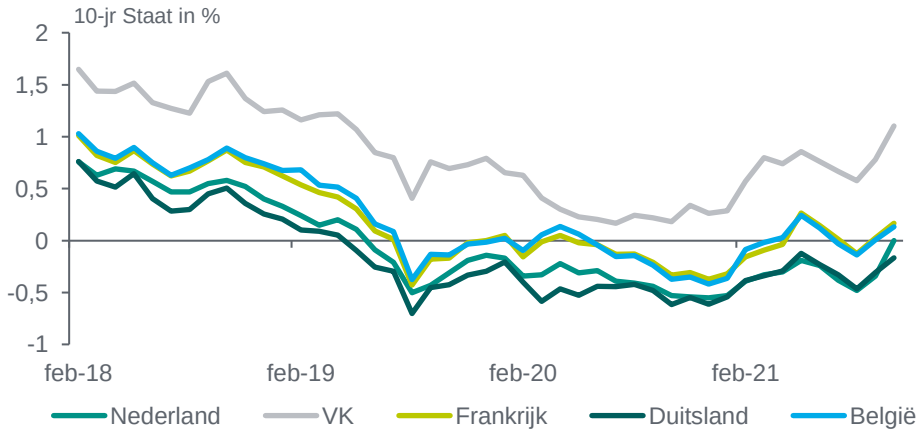
		sheet
1 Macro-economie	Eurozone, rente en Nederland	3 en 4
2 Projectontwikkeling	Regionale investeringen en kosten	5, 6 en 7
3 Woningen	Koop, huur, nieuwbouw en regionaal	8 en 9
4 Kantoren	Waarde, werkgelegenheid, huur en nieuwbouw	10, 11 en 12
5 Winkels	Waarde, leegstand en pintransacties	13, 14 en 15
6 Bedrijfsruimten/logistiek	Waarde, wereldhandel en e-commerce	16 en 17
7 Uitgelicht	Ontwikkeling horecaverkooppunten	18
A Appendix	*Contactgegevens, disclaimer en extra informatie*	*19*

1 Macro-economie – eurozone en rente

Economisch herstel eurozone, stijgende rente van tijdelijke aard



- Voor 2021 verwacht het Economisch Bureau van ABN AMRO een groei van 4,7 procent van de eurozone en in 2022 een groei van 3,8 procent. Het economische herstel in de eurozone zet door nu veel landen restricties loslaten vanwege het aantal vaccinaties dat in de afgelopen maanden sterk steeg. De groei van de Nederlandse economie is minder sterk. Een belangrijke reden hiervoor is de lagere krimp in 2020 in vergelijking met het gemiddelde van de eurozone. Hierdoor is minder herstelgroei nodig.
- De rente stijgt op dit moment als gevolg van de hogere inflatie. De ECB verwacht dat dit van tijdelijke aard is en geeft aan dat het monetaire beleid nog voor een lange periode ruim zal blijven. De verwachting is daarom dat het langere tijd kan duren voordat de ECB de rente verhoogt. Waarschijnlijk daalt de lange rente daarom weer vanaf begin volgend jaar.

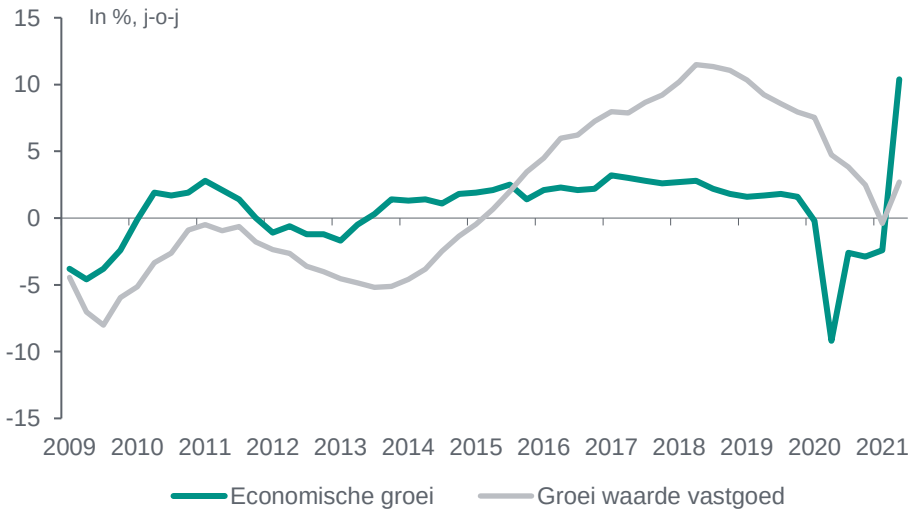


	21Q1	21Q2	21Q3	21Q4	22Q1	22Q2	22Q3	22Q4
3-mnd Euribor	-0,54	-0,54	-0,55	-0,55	-0,55	-0,55	-0,55	-0,55
10-jr Staat NL	-0,24	-0,09	-0,07	-0,10	-0,20	-0,30	-0,30	-0,30
10-jr Bund Duitsland	-0,30	-0,20	-0,20	-0,20	-0,30	-0,40	-0,40	-0,40
10-jr Treasury VS	1,75	1,44	1,53	1,50	1,50	1,60	1,60	1,70

1 Macro-economie - Nederland en waardeontwikkeling vastgoed

Waardegroei vastgoed in het tweede kwartaal na stevig herstel Nederlandse economie

In %	2020	2021	2022
Bbp	-3,8	**3,9**	**2,8**
Particuliere consumptie	-6,6	**2,3**	**4,8**
Overheidsconsumptie	1,0	**4,2**	**4,2**
Investeringen	-4,2	**4,4**	**2,0**
Uitvoer	-4,8	**6,9**	**3,0**
Invoer	-5,5	**5,3**	**3,7**
Consumentenprijzen (CPI)	1,3	**1,8**	**1,5**
Lonen particuliere sector	2,8	**1,8**	**2,2**
Werkloosheid	3,8	**3,4**	**3,8**



- **Herstel Nederlandse economie in 2021 en 2022**
  De Nederlandse economie herstelde zich sterk in het tweede kwartaal van 2021. In het eerste kwartaal was er nog sprake van een krimp van 2,4 procent, onder andere als gevolg van de lockdown. In het tweede kwartaal groeide de economie met 9,7 procent jaar-op-jaar. Deze inhaalgroei is vooral het gevolg van de afbouw van de restricties. In de komende kwartalen zal de groei naar verwachting normaliseren. Voor 2021 verwacht het Economisch Bureau van ABN AMRO een groei van 3,9 procent en voor 2022 een groei van 2,8 procent. Deze groei kan tegenvallen bij een nieuwe stijging in het aantal coronapatiënten, aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt en problemen bij het internationale containervervoer.
- **Door grondstof- en energieprijzen tijdelijk hogere inflatie**
  Voor producenten is het lastig te voldoen aan de snel teruggekeerde vraag. Dit zorgt voor een stijging van de grondstofprijzen. Recentelijk kwamen daar de snel stijgende prijzen voor energie bij. De verwachting is dat deze in het voorjaar van 2022 weer zullen dalen, maar nog steeds op een hoog niveau blijven. Dit beïnvloedt de inflatie in Nederland, die naar verwachting in 2021 op 1,8 procent uitkomt. Dit effect is tijdelijk en de inflatie daalt volgend jaar weer licht naar 1,5 procent.
- **Waardeontwikkeling vastgoedsector weer positief**
  De waarde van de totale voorraad vastgoed steeg in het tweede kwartaal met 2,7 procent in vergelijking met een jaar eerder. Dit volgt op een krimp van 0,4 procent in het eerste kwartaal van 2021, wat de eerste krimp sinds 2015 was. De waardeontwikkeling van vastgoed is zeer conjunctuurgevoelig en beweegt laat-cyclisch mee met de Nederlandse economische ontwikkelingen.

2 Projectontwikkeling – nieuwbouw huurwoningen naar regio

Meer vergunningen voor nieuwe huurwoningen, vooral in de grote steden

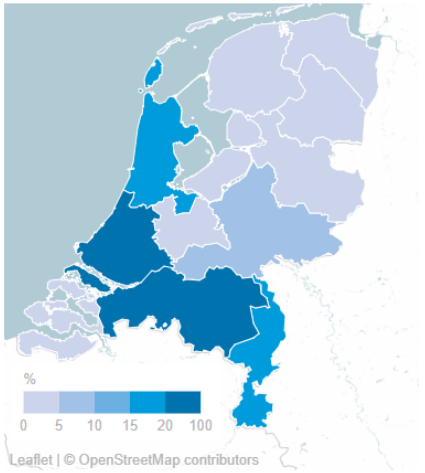
- In de afgelopen vier kwartalen tot en met het tweede kwartaal van 2021 nam het aantal huurwoningen waarvoor een vergunning is afgegeven met 14,3 procent toe in vergelijking met een jaar ervoor. In totaal werden voor 23.601 nieuwe huurwoningen vergunningen afgegeven.
- De meeste vergunningen werden afgegeven in de grote steden zoals Utrecht, Amsterdam en Den Haag. Utrecht spant de kroon met vergunningen voor 2.311 nieuwe huurwoningen. Ook is in Utrecht van de vijf grote steden de grootste versnelling te zien in de woningbouw doordat het aantal nieuw te bouwen huurwoningen relatief groot is ten opzichte van het langetermijngemiddelde. Dat gemiddelde staat op 346 huurwoningen per jaar.
- 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, Lelystad en Gorinchem voor relatief veel nieuwe huurwoningen vergunningen afgegeven ten opzichte van het langetermijngemiddelde. In de grafiek zijn de 35 gemeenten opgenomen waar de afgelopen vier kwartalen voor de meeste nieuwe huurwoningen vergunningen zijn afgegeven.

2 Projectontwikkeling – regionale investeringen gebouwen

Toename investeringen utiliteitsgebouwen, investeringen kantoren zakken weg

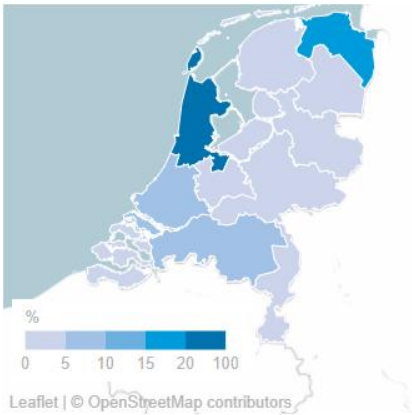
Projectontwikkeling logistiek

Geplande oplevering in 2021-2022



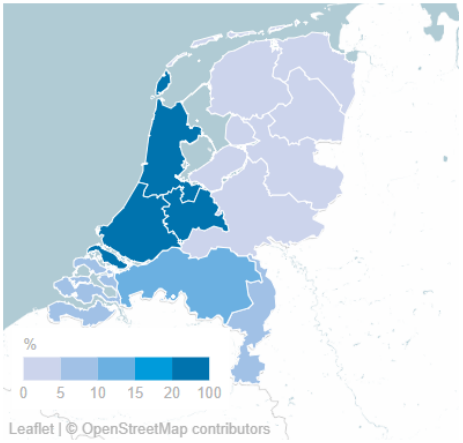
Projectontwikkeling industrieel

Geplande oplevering in 2021-2022



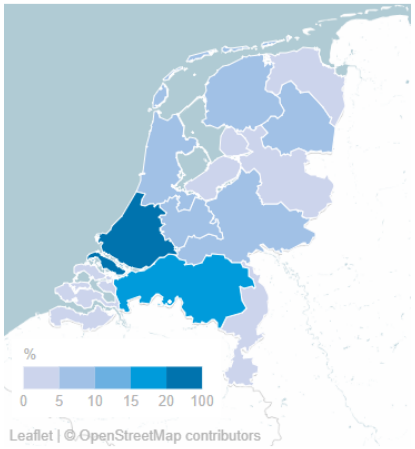
Projectontwikkeling kantoorvastgoed

Geplande oplevering in 2021-2022



Projectontwikkeling retailvastgoed

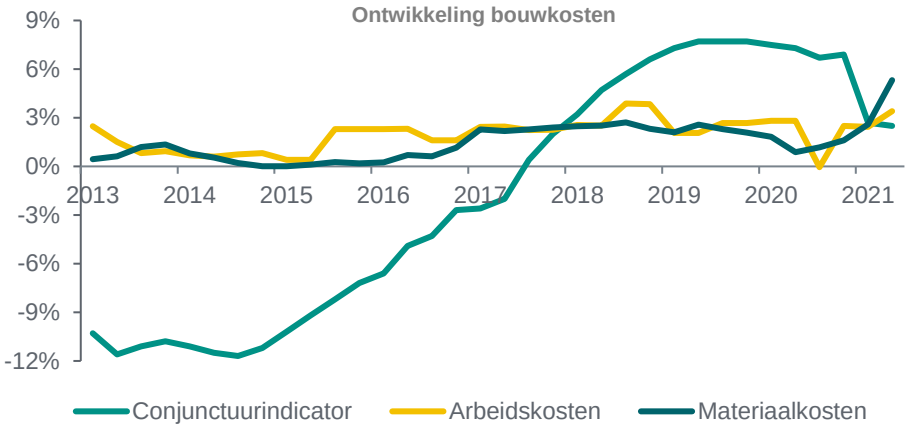
Geplande oplevering 2021-2022



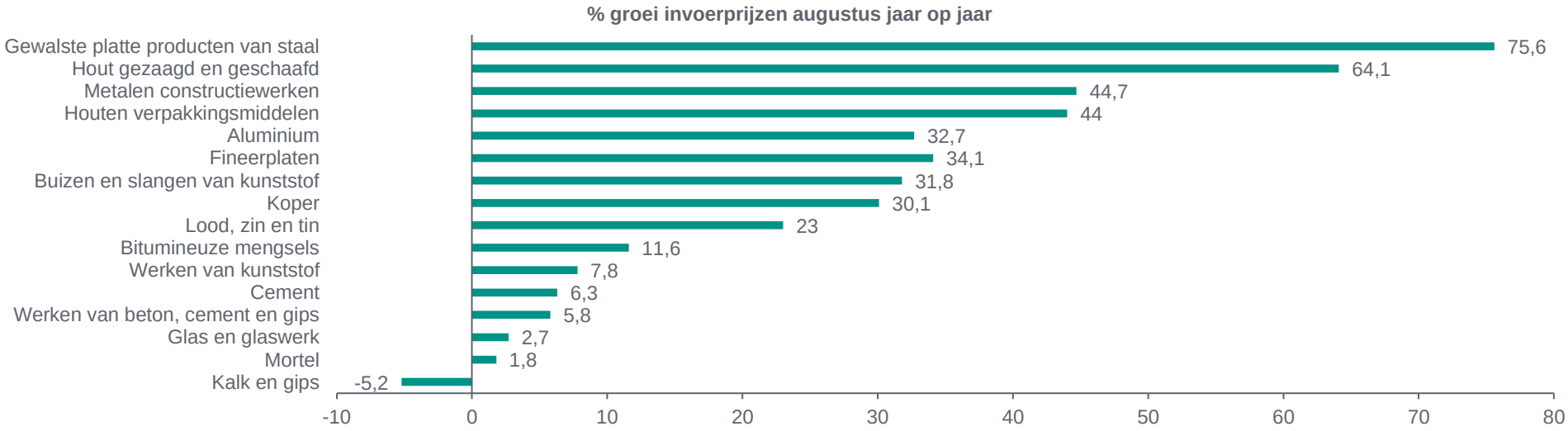
- **Investeringen blijven toenemen, met name in het oosten en noorden**
  De investeringen in de utiliteitsbouw (nieuwbouw en renovatie) nemen de komende jaren toe. In de afgelopen vier kwartalen tot en met het tweede kwartaal van 2021 steeg de waarde van de afgegeven vergunningen met 8,2 procent tot 6,9 miljard euro in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder. De groei is vooral te zien bij de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten (+14 procent), terwijl de verbouwingen over diezelfde periode daalden met 3,7 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 wel al langer een daling in de investeringen is te zien. De investeringen stijgen het sterkst in het oosten (+18,5 procent) en noorden (+25 procent) van Nederland, al ligt het absolute bedrag in het noorden een stuk lager.
- **Ook aantal vergunningen stijgt**
  Het aantal vergunningen steeg met 2,9 procent in de afgelopen vier kwartalen tot en met het tweede kwartaal van 2021. Alleen in de zuidelijke provincies (-1,4 procent) daalde het aantal vergunningen. De gemiddelde investering per vergunning stijgt over deze periode met 5 procent.
- **Veel investeringen in nieuwbouw logistiek en industrieel vastgoed**
  Het grootste deel van de investeringen wordt de komende jaren gedaan in logistiek en industrieel vastgoed. De afgelopen vier kwartalen liepen de investeringen op tot 1,63 miljard euro, een stijging van 8,2 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.
- **Investeringen in kantoorontwikkelingen zakken weg**
  De onzekere toekomst van kantoren is nu ook zichtbaar in de investeringen in zowel nieuwbouw als renovatie. De investeringen kwamen de afgelopen vier kwartalen uit op 487 miljoen euro, een daling van bijna 28,6 procent ten opzichte van een jaar eerder. In alle delen van Nederland nemen de investeringen af en de totale kantorenvoorraad neemt al langere tijd af. Met name in Utrecht, Noord- en Zuid-Holland worden in 2021 en 2022 nog wel nieuwe kantoren opgeleverd.
- **Investeringen in nieuwbouw en renovatie winkels herstellen**
  De investeringen in winkels stegen met 37,7 procent in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder tot bijna 284 miljoen euro. Dit is opvallend gezien de onzekere toekomst van fysieke winkels. Wel neemt het aantal afgegeven vergunningen af. Het zijn daarom vooral grotere winkels en winkelcentra die worden gebouwd, waarvan de meeste in Zuid-Holland en Noord-Brabant.

2 Kosten projectontwikkeling

Kosten voor projectontwikkeling stijgen verder door hoge materiaalkosten



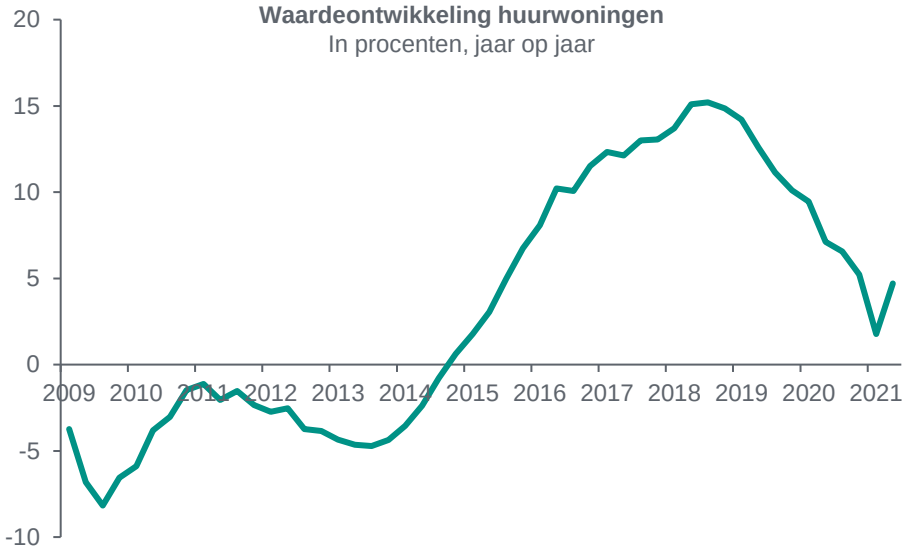
- **De kosten voor projectontwikkeling stijgen**
  De vraag naar bouwwerkzaamheden stijgt, wat zorgt voor een verdere stijging van de kosten. Deze stegen in het tweede kwartaal van 2021 met 7,0 procent in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder. De kosten voor arbeid en materiaal namen toe, terwijl de invloed van de conjunctuur juist minder wordt. De opslag voor de ontwikkeling in de conjunctuur zakte daarom verder weg.
- **Invoerprijzen stijgen hard**
  De invoerprijzen van veel bouwmaterialen blijven hard oplopen als gevolg van de mismatch tussen vraag en aanbod. Vooral producten van staal en hout blijven duurder worden. De invoerprijzen van gewalste producten van staal (+75,6 procent), geschaafd en gezaagd hout (+64,1 procent) en metalen constructiewerken (+44,7 procent) stegen hard in augustus in vergelijking met een jaar eerder. Producten waar geen wereldwijde markt voor is – zoals cement, kalk en gips – stijgen veel minder hard in prijs of daalden zelfs. Wel kan de prijs van deze producten gaan stijgen 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**
  Door de al maar stijgende bouwkosten worden nieuwbouw en verbouwingen voor projectontwikkelaars minder aantrekkelijker. Hierdoor kunnen er minder nieuwe woningen worden gebouwd, terwijl de vraag daar wel hoog naar is. Woningen in het betaalbare segment zullen hierdoor als eerste minder worden gebouwd.



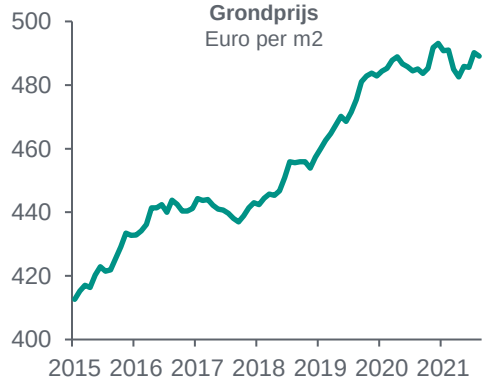
Bronnen: BDB, CBS

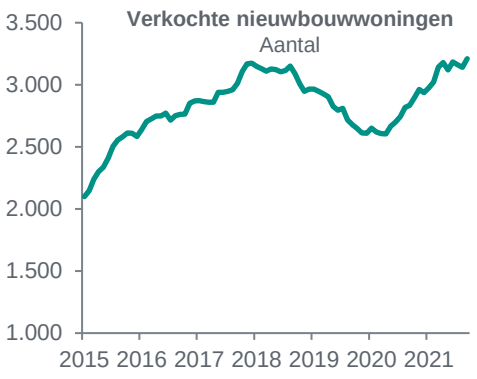
3 Woningen – waarde huurwoningen, nieuwbouw en grondprijs

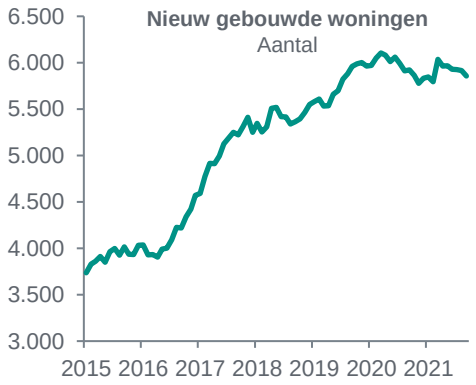
Opgeleverde en verkochte nieuwbouwwoningen stabiliseren

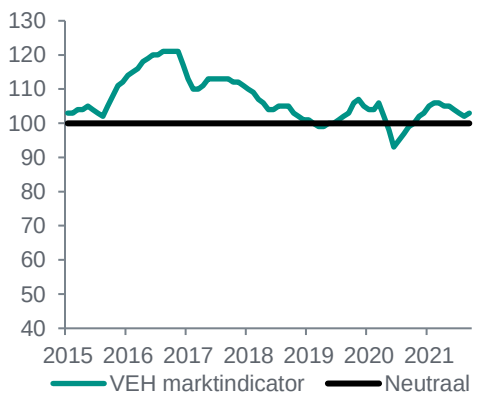


- In het tweede kwartaal van 2021 steeg de waarde van huurwoningen met 4,7 procent in vergelijking met een jaar eerder, kwartaal op kwartaal was een stijging van 3,4 procent te zien. De markt voor commerciële huurwoningen kwam in het tweede kwartaal in rustiger vaarwater nadat de effecten van het verhogen van de overdrachtsbelasting voor beleggers in het eerste kwartaal voelbaar waren.
- De grondprijs daalde in de eerste acht maanden van 2021 licht met 1,3 procent. In de laatste drie maanden is wel weer een stijging te zien van 2,7 procent. De trend van dalende grondprijzen lijkt daarmee gekeerd, wat ongunstig is voor projectontwikkelaars en bouwers van woningen. De bouwkosten lopen hierdoor naar verwachting verder op.
- Het aantal verkochte nieuwbouwkoopwoningen steeg in de eerste negen maanden van 2021 met 12,9 procent in vergelijking met een jaar eerder. De afgelopen maanden is een stabilisatie te zien. Het aantal nieuw gebouwde woningen steeg maar met 0,6 procent j-o-j in de eerste negen maanden van 2021, ook hier zwakt de stijging af.
- Het vertrouwen op de woningmarkt zakt wat weg, maar ligt nog wel boven de neutrale waarde van 100. De marktindicator kwam in september 2021 uit op 103.





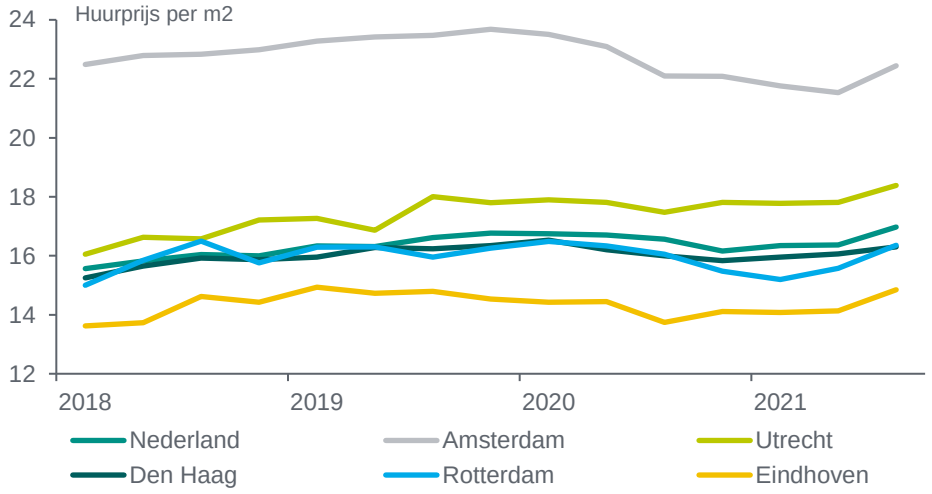


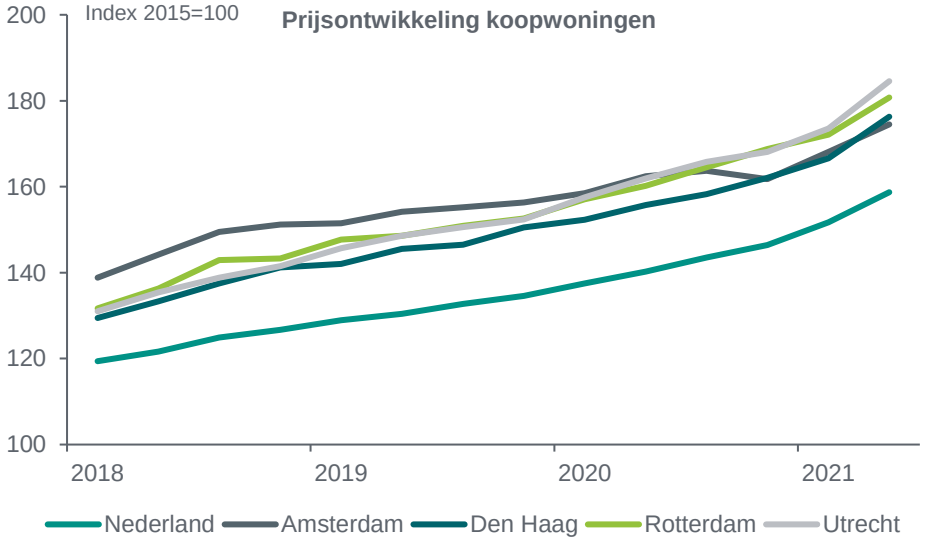


Bronnen: CBS, MSCI, WoningbouwersNL, Kadaster, VEH

3 Woningen – grote steden

Huurprijzen grote steden weer in de lift door terugkeer expats

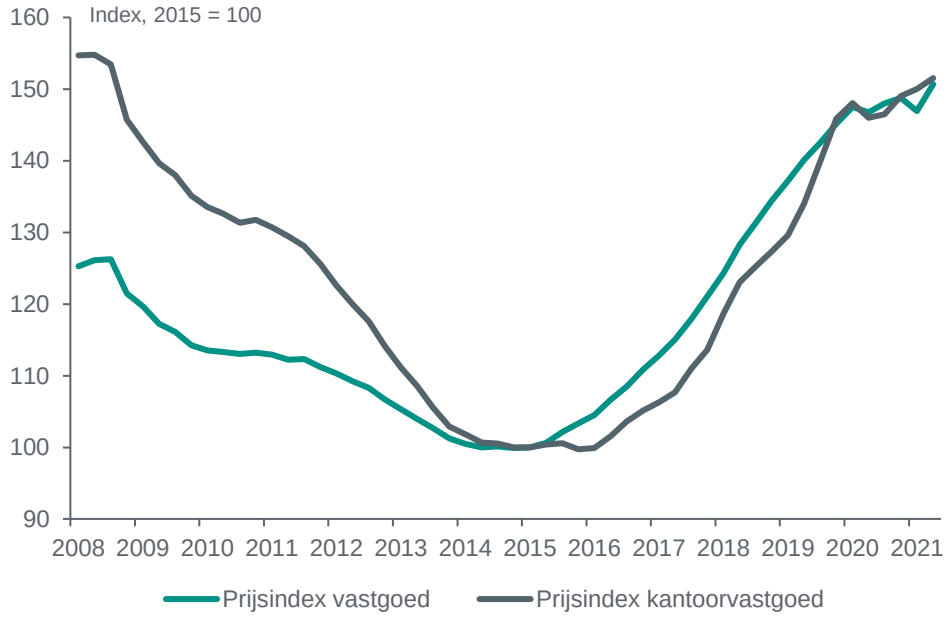


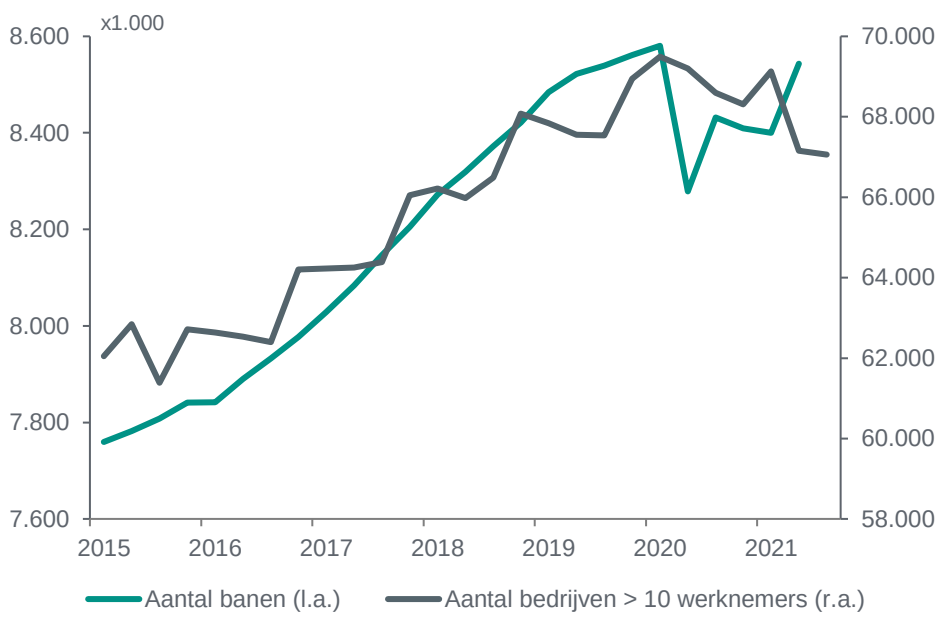


- De huren in de vrije sector zijn in het derde kwartaal van 2021 met 2,5 procent j-o-j gestegen. Dit is de eerste stijging sinds het tweede kwartaal van 2020. De stijging wordt geheel veroorzaakt door gemeubileerde (+2,7 procent j-o-j) en gestoffeerde (+2,9 procent j-o-j) huurwoningen. Dit zijn woningen die voornamelijk door expats worden gehuurd. De gemiddelde huurprijs van kale huurwoningen daalde nog met 4,9 procent j-o-j.
- De sterkste huurstijgingen (alle typen woningen) waren te zien in Eindhoven en Utrecht, waar de huurprijzen met 8,1 procent respectievelijk 5,2 procent j-o-j stegen. In Utrecht hebben de huren tijdens de coronapandemie het minst onder druk gestaan, slechts in twee kwartalen was er een huurprijsdaling. In Eindhoven wonen relatief veel expats, wat de sterke stijging kan verklaren. De huren stegen in Amsterdam (+1,6 procent j-o-j), Rotterdam (+1,9 procent j-o-j) en Den Haag (+1,9 procent j-o-j) een stuk minder hard. Vooral de beperkte stijging in Amsterdam is opvallend, omdat daar relatief veel expats wonen. In veel middelgrote steden stegen de huren in het derde kwartaal ook weer, zoals in Amstelveen (3,5 procent), Dordrecht (6,2 procent) en Haarlem (2,3 procent). Alleen in Amersfoort (-1,2 procent) en Nijmegen (-0,1 procent) daalden de huren nog.
- De prijzen van bestaande koopwoningen in de grote steden stegen in het tweede kwartaal van 2021 juist harder. In Den Haag en Utrecht stegen de prijzen zelfs harder dan in Nederland als geheel, met respectievelijk 13,2 en 14 procent. In Rotterdam bleef de prijsstijging met 12,9 procent net een fractie onder de landelijke prijsstijging van 13 procent jaar-op-jaar. De prijsstijging in Amsterdam bleef met 7,5 procent achter bij de andere grote steden. Het aantal transacties daalde in Nederland als geheel, maar in de grote steden – afgezien van Rotterdam – steeg het aantal transacties juist. Uit Kadastercijfers blijkt dat jongeren meer appartementen kochten in het tweede kwartaal, wat de stijging in de grote steden kan verklaren.

4 Kantoren – waarde en werkgelegenheid

Uitgangspunten kantorenmarkt positiever

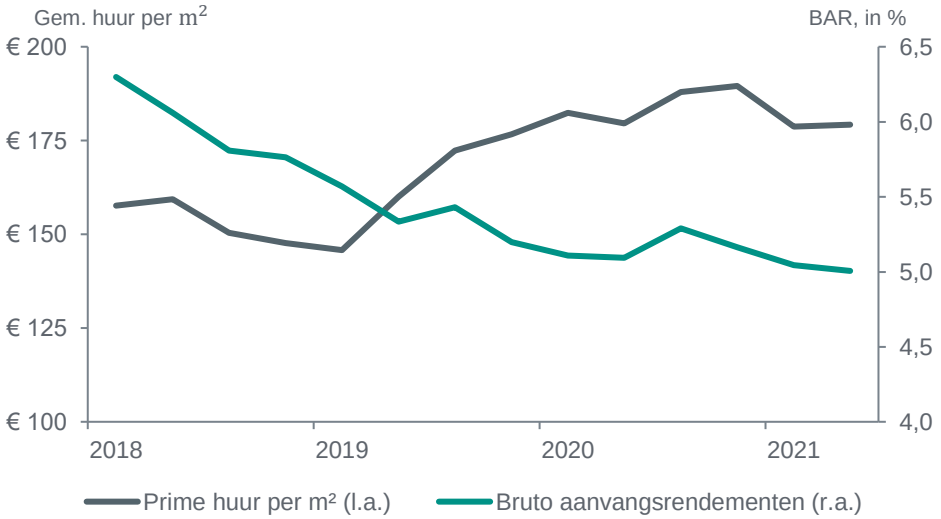


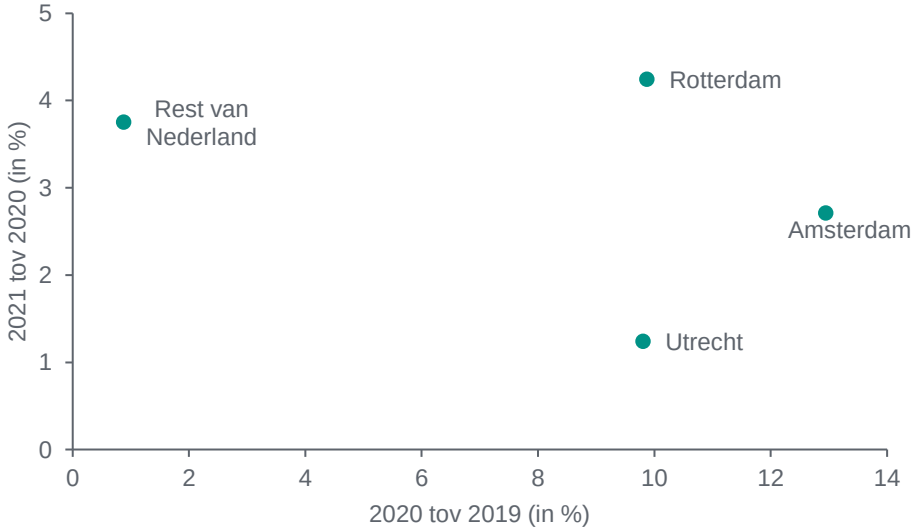


- De uitgangspunten voor de kantorenmarkt zijn de afgelopen tijd positiever geworden. Nog steeds overwegen veel bedrijven hun personeel een deel van de week thuis te laten werken waardoor ze hun kantoor anders gaan gebruiken, maar de werkloosheid zal naar verwachting minder hard groeien wat positief is voor de behoefte aan kantoren.
- De waarde van kantoorvastgoed kromp gedurende het tweede en derde kwartaal van 2020, maar daarna liet de waarde weer een stijging zien. In het tweede kwartaal van 2021 steeg de waarde van kantoorvastgoed met 3,8 procent in vergelijking met een jaar eerder. De waarde ligt nu op het hoogste punt sinds het derde kwartaal van 2008.
- De waarde van kantoorvastgoed hangt samen met de gebruiksbehoefte, wat afhankelijk is van het aantal banen en het aantal bedrijven in de Nederlandse economie. Het aantal banen steeg in het tweede kwartaal van 2021 flink met 3,2 procent in vergelijking met een jaar eerder. Toen was de coronapandemie net in volle sterkte uitgebroken en lag het aantal banen op het laagste niveau in jaren. Maar ook in vergelijking met het eerste kwartaal van 2021 is een stijging van 1,7 procent te zien. Het aantal bedrijven met meer dan 10 werknemers daalde in het derde kwartaal van 2021 met 2,2 procent in vergelijking met een jaar eerder. Deze daling is in het tweede kwartaal van 2020 ingezet en nog niet gekeerd. Dit zijn bedrijven die relatief veel kantoorruimte nodig hebben.

4 Kantoren – huurprijzen en investeringen

Kantoorhuur stabiliseert

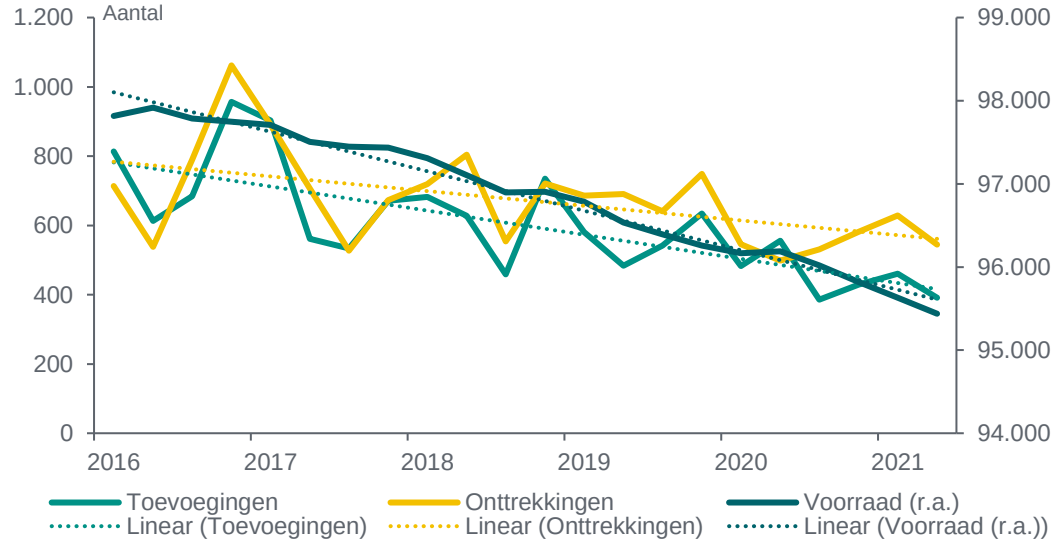


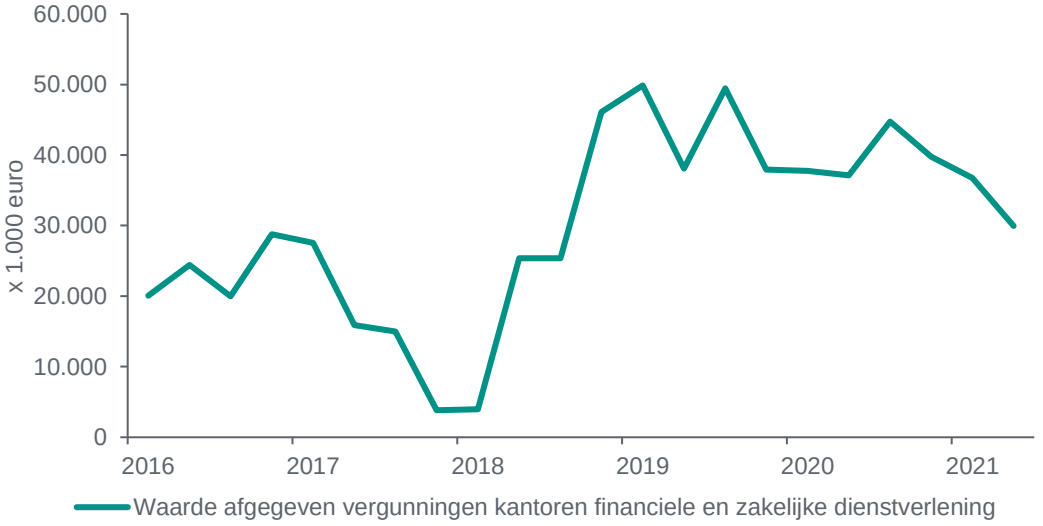


- **Kantoorhuren stabiel**
  In het tweede kwartaal van 2021 steeg de markthuur met 0,3 procent in vergelijking met een kwartaal eerder. In het eerste kwartaal was nog een sterke krimp te zien, die lijkt nu te zijn gekeerd. De huur lag in het tweede kwartaal op 179,3 euro per vierkante meter, wat nog lager is dan voor het uitbreken van de coronacrisis. De gevolgen van de coronacrisis en de toekomstige mate van thuiswerken zorgen voor onzekerheid bij bedrijven over het al dan niet aanhuren van nieuwe kantoorruimte. Volgens de NVM nam de opname van kantoren in het tweede kwartaal van 2021 met 7 procent af in vergelijking met het eerste kwartaal.
- **Net als aanvangsrendementen**
  De bruto aanvangsrendementen voor de betere kantoorlocaties bleven in het tweede kwartaal van 2021 stabiel op 5 procent. Net als bij de huren is er een stabilisering te zien. Tegelijkertijd stijgt de 10-jaarsstaatsrente, wat een daling betekent van de risicoperceptie van investeerders voor kantoorvastgoed.
- **Stijging waarde kantoren trekt aan buiten de grote steden**
  In het eerste halfjaar van 2021 steeg de waarde van kantoren het hardst in Rotterdam en de gebieden buiten de grote steden. In Rotterdam steeg de waarde in het eerste halfjaar van 2020 ook al hard in vergelijking met een jaar eerder. De gebieden buiten de grote vier steden kenden in het eerste halfjaar van 2020 juist een zeer beperkte waardegroei en herstellen dus in 2021. De groei van de waarde van kantoren in Amsterdam en Utrecht blijft in het eerste halfjaar van 2021 juist achter bij de ontwikkeling in 2020. In Utrecht steeg de waarde in het eerste halfjaar van 2021 met 1,2 procent j-o-j, terwijl de groei in 2020 nog 9,8 procent j-o-j was. In Amsterdam bedroeg de stijging in 2021 2,7 procent j-o-j, terwijl die in 2020 nog 12,9 procent j-o-j bedroeg.

4 Kantoren – nieuwbouw en transformaties

Gebrek nieuwbouw belangrijker dan transformaties bij afname kantorenvoorraad



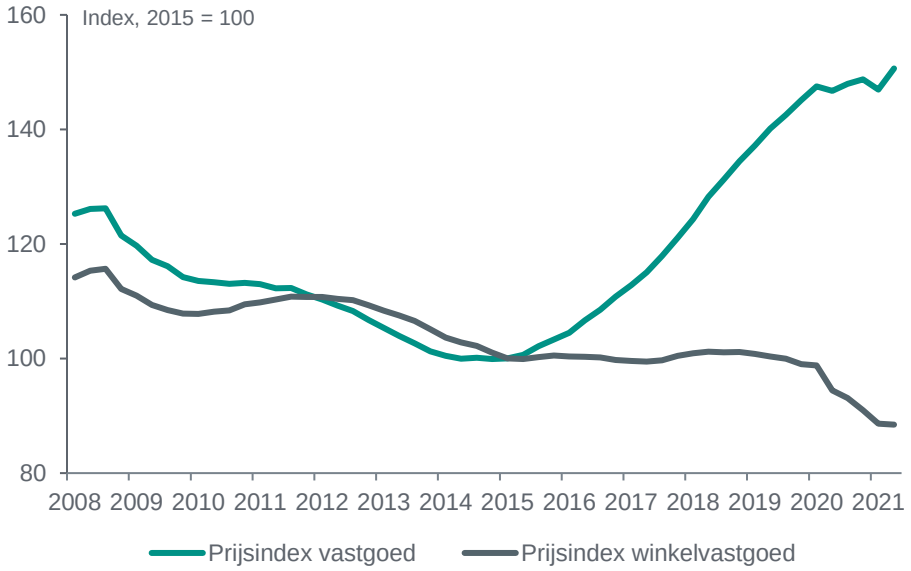


- **Kantorenvoorraad slinkt sinds 2016**
  De kantorenvoorraad laat sinds 2016 een gestage daling zien. Waren er in het tweede kwartaal van 2016 nog 97.817 kantoren, in het tweede kwartaal van 2021 is dit teruggelopen tot 95.439. Een daling van 2.378 kantoren. De belangrijkste reden is de beperkte nieuwbouw van kantoren en andere toevoegingen van kantoren, zoals splitsen of herbestemmen. Kwamen er op deze manier in het eerste halfjaar van 2016 nog 1.427 kantoren bij, in de eerste helft van 2021 zorgde dit nog maar voor 852 kantoren. Daarnaast neemt het aantal kantoren dat wordt getransformeerd tot woningen ook af. Normaliter zou dit kunnen zorgen voor een toename van de kantorenvoorraad, maar de nieuwbouw en andere toevoegingen blijven zo sterk achter dat minder transformaties het tij niet kunnen keren.

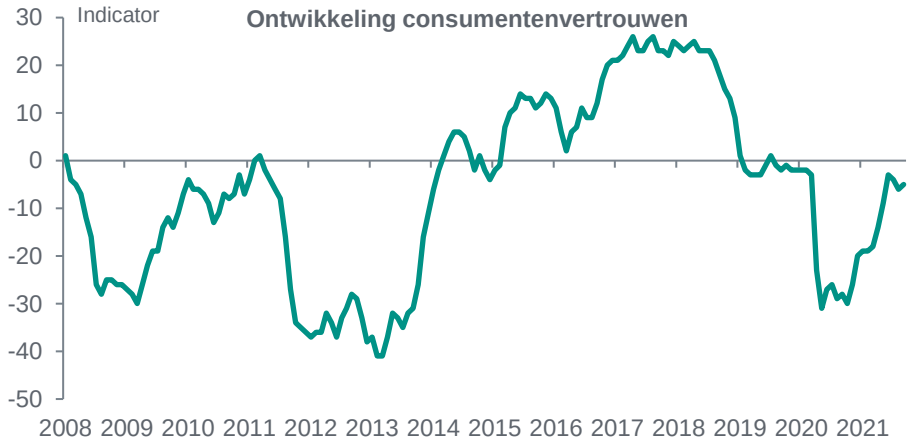
- **Toekomstige nieuwbouw**
  Hoe de nieuwbouw van kantoren zich de komende jaren ontwikkelt, hangt grotendeels af van de vraag naar kantoren vanuit de financiële en zakelijke dienstverlening. Deze branche is goed voor 40 procent van de nieuwe kantoren. In 2018 was een duidelijke toename te zien in de waarde van de afgegeven vergunningen voor deze branche. Daarna stabiliseerde de waarde zich en sinds het derde kwartaal van 2020 laat de waarde een daling zien. Een duidelijk signaal dat dit type eindgebruikers de kat uit de boom kijkt als gevolg van de mogelijke structurele veranderingen van het thuiswerken.

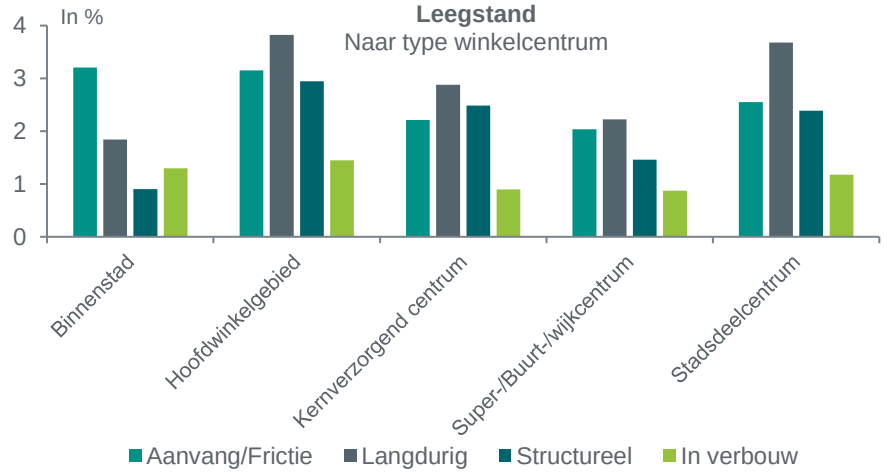
5 Winkels – waarde en leegstand

Weinig verandering in vooruitzichten winkelvastgoed



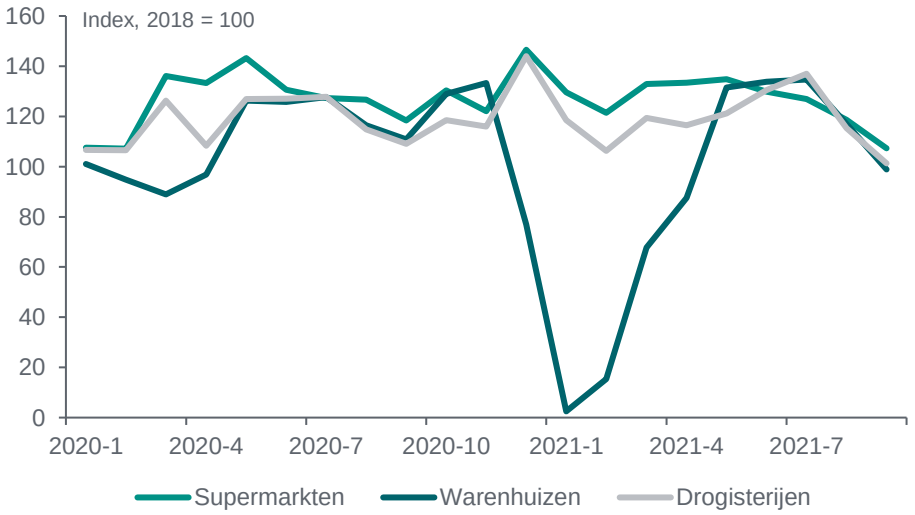
- Winkelvastgoed blijft het moeilijk houden, al is het goed nieuws dat consumenten weer in grote getalen in de winkelstraat te vinden zijn. Dit geeft enigszins vertrouwen aan investeerders in deze categorie. De waarde van winkelvastgoed stabiliseerde in het tweede kwartaal van 2021 in vergelijking met een kwartaal eerder. Daarmee stopt de relatief snelle waardedaling van winkelvastgoed die in het tweede kwartaal van 2020 begon. In vergelijking met een jaar eerder is de waarde wel verder gedaald, met 6,3 procent. Ook de aanvangsrendementen stabiliseren en bleef in het tweede kwartaal van 2021 gelijk aan het eerste kwartaal op 5,9 procent. Dat is wel 0,2 procentpunt hoger dan het een jaar eerder.
- Het consumentenvertrouwen blijft licht negatief. In september kwam het uit op -5. Na een sterke stijging sinds het laatste kwartaal van 2020, blijft het vertrouwen al enkele maanden net onder het nulpunt hangen. Dit is nabij het langjarig gemiddelde van -4,4.
- Het leegstandsniveau blijft met 9,9 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 8,6 procent en 7,6 procent. Opvallend is dat in de binnensteden (de 17 grootste winkelcentra) de aanvang/frictie leegstand (minder dan 1 jaar) het hoogst is van alle typen winkelgebieden, met 3,2 procent. In de binnensteden en de hoofdwinkelgebieden is het aantal winkels in verbouwing het hoogst. 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.





5 Winkels – Pintransacties

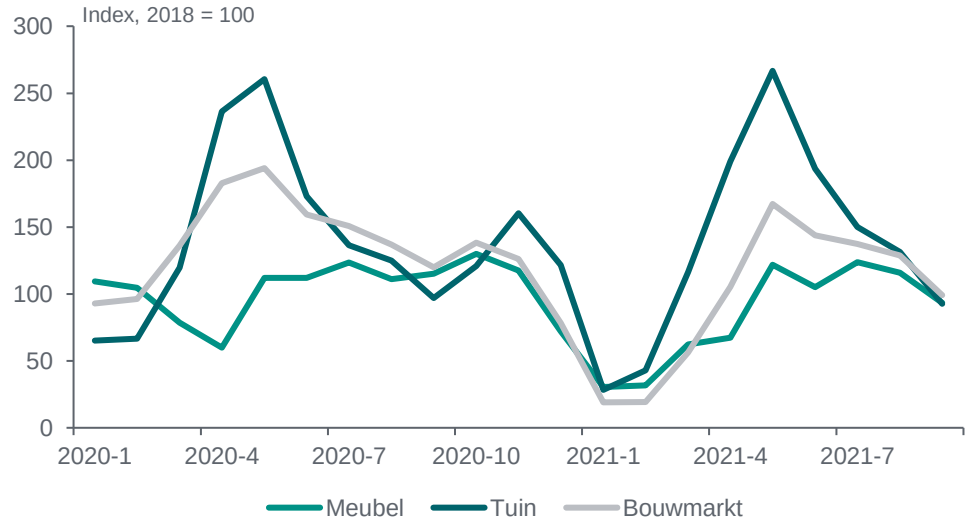
Consumentenuitgaven vlakken af na piek na lockdown



- **Omvang pintransacties daalt weer, maar wel hoger dan in 2020**
  De omvang van de pintransacties in winkels steeg sterk nadat eind april de eerste versoepelingen werden doorgevoerd. Gedurende mei, juni en juli bleven deze uitgaven relatief hoog, vergelijkbaar met de periode voorafgaand aan de feestdagen van 2020. In augustus en september zakten de uitgaven in de fysieke winkel weer terug, al ligt het niveau nog wel hoger dan in dezelfde maanden in 2020.
- **Uitgaven in kledingwinkels blijven structureel achter**
  De uitgaven in kledingwinkels blijven achter. De pintransacties kwamen in juni 2021 voor het eerst sinds begin 2020 uit boven het gemiddelde van referentiejaar 2018. In de maanden daarna zakten de uitgaven weer terug. In september zijn er ruim 24 procent minder pintransacties uitgevoerd in kledingwinkels dan in juni. Ook in de periode tussen de eerste en de tweede lockdown wordt het gemiddelde niveau van het referentiejaar 2018 niet gehaald. De aankopen bij elektronicawinkels zakten minder sterk weg sinds begin 2020. Wel lagen de uitgaven in september bij deze winkels zo'n 22 procent lager dan in juni. De pintransacties bij boekenwinkels hebben een vergelijkbaar patroon als elektronicawinkels.
- **Pintransacties supermarkten vallen terug naar pre-corona niveau**
  De pintransacties in supermarkten en drogisterijen bleven gedurende de gehele coronaperiode ruim boven het gemiddelde van 2018. In september daalde het pintrasactieniveau bij supermarkten voor het eerst naar het niveau van voor de coronacrisis. Dit geldt in minder mate ook voor drogisterijen. Zij profiteerden met name in de lockdownperiodes van extra uitgaven toen andere winkels gesloten waren. Warenhuizen hadden wel last van de twee lockdownperiodes. Wel steeg in het voorjaar de pintransactieomvang tot ruim 30 procent boven het referentiejaar 2018. Dat viel in september weer terug naar het niveau van 2018.

5 Winkels – Pintransacties

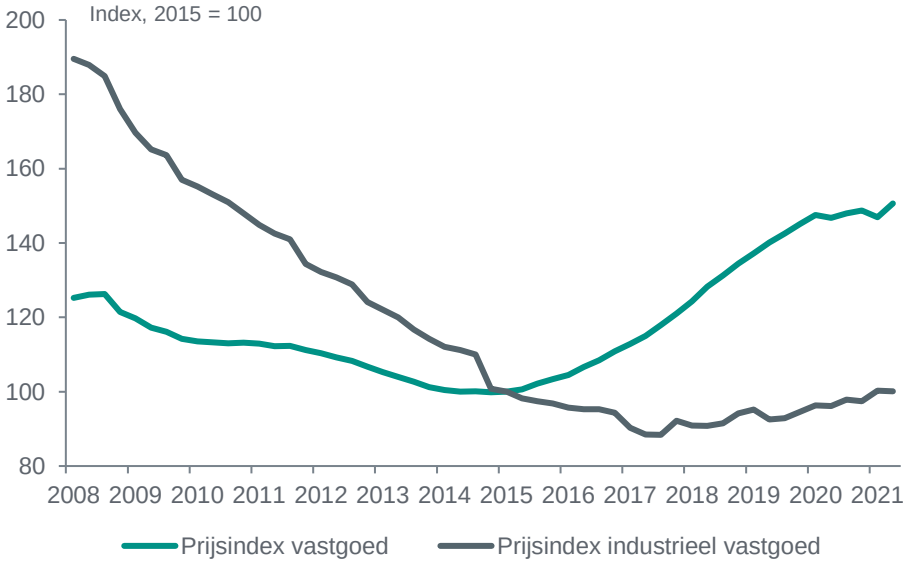
Bovengemiddelde pintransacties in bouwmarkten, tuincentra, meubelwinkels en horeca in afgelopen maanden

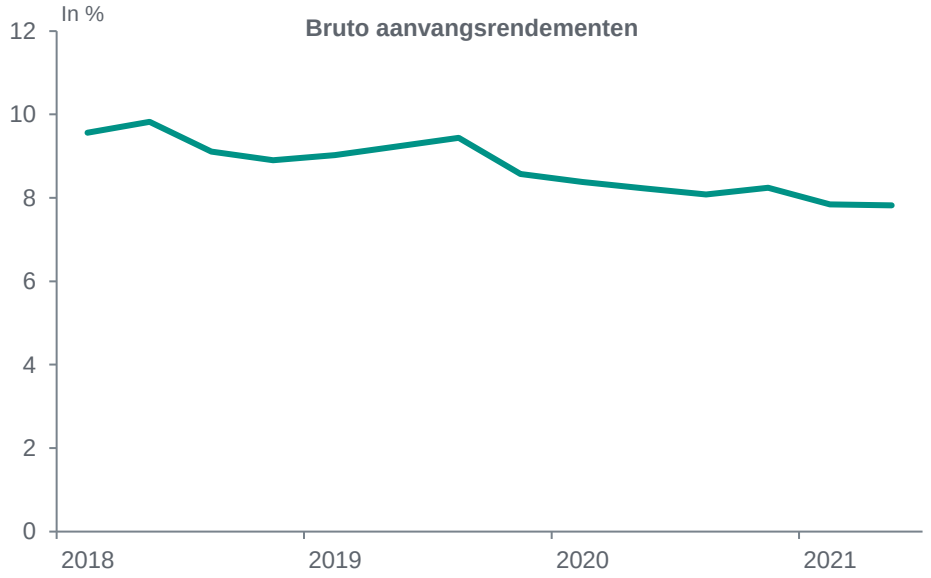


- **Pintransacties bouwmarkten tuincentra boven pre-corona niveau**
  De pintransacties in tuincentra en bouwmarkten stegen na de laatste lockdown sterk. De uitgaven in tuincentra lagen in mei 58 procent hoger dan in mei 2019. Voor de bouwmarkten lag dat niveau 33 procent hoger. Wel zijn sinds mei de uitgaven iedere maand gedaald, waardoor de uitgaven in september weer lager lagen dan in 2020. Dit is nog wel hoger dan de pintransacties in 2019, voor zowel de tuincentra als de bouwmarkten.
- **Minder sterke groei pintransacties bij meubelwinkels**
  De pintransacties in meubelwinkels stegen de afgelopen maanden ook tot boven het gemiddelde van 2018. Ondanks een kleine daling in pintransacties in de afgelopen maanden lagen in september de uitgaven nog wel 8,4 procent hoger dan dezelfde maand in 2019. Kijkend naar de eerste 9 maanden van dit jaar was de omvang van de pintransacties beduidend lager dan in 2020 (-17 procent) en in 2019 (-14 procent). Belangrijkste oorzaak hiervan was de lockdownperiode in de eerste maanden van dit jaar.
- **Sterk stijgende uitgaven in horeca gedurende de zomerperiode**
  De zomerperiode zorgde voor veel extra uitgaven in de horeca. Dat is goed nieuws voor een sector die het al ruim anderhalf jaar heel lastig heeft. De ontwikkeling van uitgaven in cafés en restaurants ging redelijk gelijk op en lag in augustus 19 procent boven het niveau van dezelfde maand in 2020 en 26 procent boven augustus 2019. In september daalden de uitgaven weer, maar dat is grotendeels een seizoenseffect. Ook in die maand lagen de pintransacties ruim boven de uitgaven van eerdere jaren.
- **Hotels ervaren sterke stijging binnenlands toerisme**
  In augustus lagen de pintransacties door binnenlandse toeristen respectievelijk zo'n 47 procent en 58 procent hoger dan in 2020 en 2019. De totale uitgaven over de eerste 9 maanden van het jaar zijn daarmee hoger dan in 2020, maar ruim lager dan in de pre-corona periode. Buitenlands toerisme is hierin niet meegerekend.

6 Bedrijfsruimten/logistiek – waarde en aanvangsrendementen

Positieve ontwikkelingen voor logistiek vastgoed en bedrijfsruimten

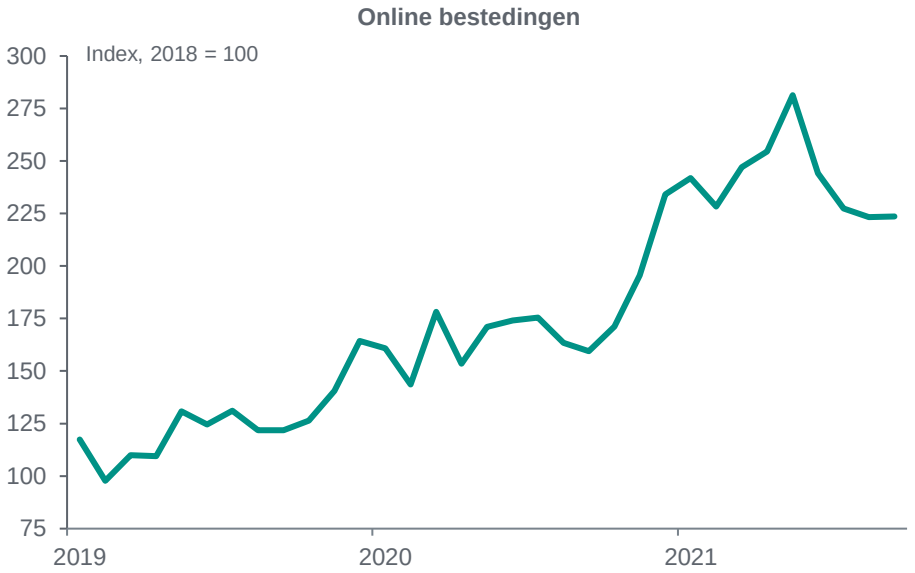




- In het tweede kwartaal van 2021 stegen de investeringen in industrieel en logistiek vastgoed met 4,1 procent in vergelijking met een jaar eerder. Hierdoor zet de positieve waardegroei door die in 2017 begon, wat twee jaar later was dan bij andere vastgoedtypen. De groei is bovengemiddeld in vergelijking tot de vastgoedmarkt als geheel, die in het tweede kwartaal met 2,7 procent groeide. De totale waarde van industrieel en logistiek vastgoed ligt overigens nog een stuk lager dan de waarde vlak voor de uitbraak van de financiële crisis in 2008.
- Het aanvangsrendement voor logistiek vastgoed en andere bedrijfsruimten bleef in het tweede kwartaal van dit jaar gelijk aan dat van een kwartaal eerder. Vergeleken met een jaar eerder was de daling 0,4 procentpunt. Volgens vastgoedadviseur JLL zijn de aanvangsrendementen voor zogenoemd ‘prime’ logistiek en industrieel vastgoed veel lager, respectievelijk 3,35 en 4,8 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 3,5 procent, een procentpunt lager dan een jaar eerder. Voor industrieel vastgoed is de leegstand ook met een procentpunt gedaald, naar 3,6 procent.

6 Bedrijfsruimtes – Wereldhandel en e-commerce

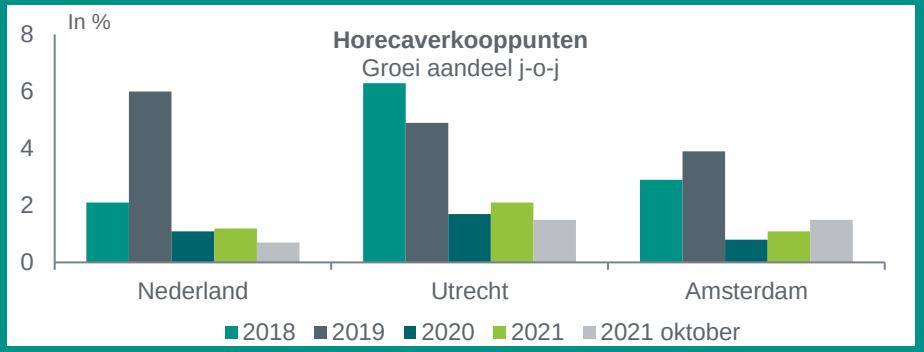
Voorlopende indicatoren gunstig voor gebruikers logistiek en industrieel vastgoed

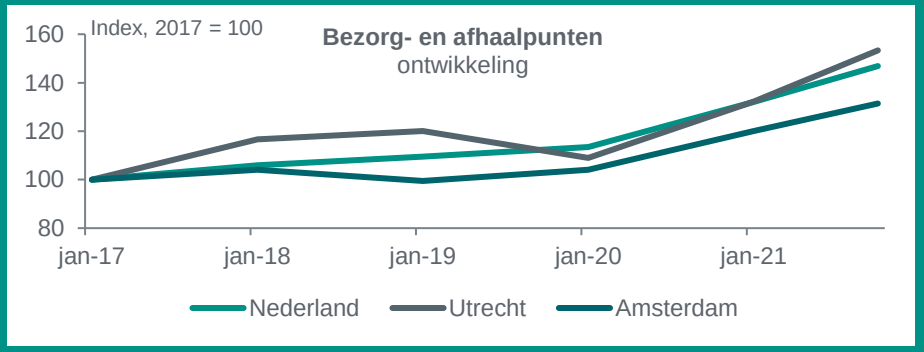


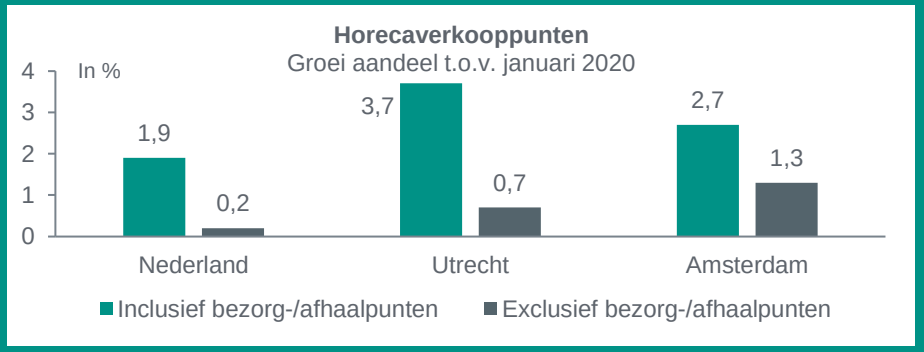
- In het voorjaar bereikten belangrijke indicatoren voor logistiek en industrieel vastgoed een voorlopig hoogtepunt. Sindsdien zakken ze iets terug, maar liggen nog wel ruim boven het langjarig gemiddelde. In juli lag de wereldhandel 1,4 procent lager dan in april, het voorlopig hoogtepunt in de wereldhandel in de afgelopen jaren. Vergeleken met een jaar eerder is wereldhandel met 7,9 procent gestegen in juli. Dit heeft een positief effect op de vraag naar producten en diensten van industriële en logistiek gebruikers van bedrijfsruimten.
- De particuliere bestedingen via het onlinekanaal daalde in het derde kwartaal van dit jaar. Dit volgt op een lange periode van sterke groei, met een piek in mei. In september lagen de online bestedingen 40 procent hoger dan een jaar eerder en 130 procent hoger dan een gemiddelde maand in 2018. 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 ook.

8 Uitgelicht – Ontwikkeling horecaverkooppunten

Bezorg- en afhaalpunten zorgen voor bijna volledige groei horecaverkooppunten sinds uitbraak coronapandemie







- **Lage groei horecaverkooppunten**
  Het aandeel horeca in het totale aantal verkooppunten groeide in de afgelopen jaren licht. Dit is het gevolg van een daling van het totale aantal verkooppunten en de groei van aantal verkooppunten ingevuld door horecabedrijven. In Nederland groeide het aantal horecaverkooppunten in 2019 nog met 6 procent, in 2020 kwam dit uit op 1,2 procent en voor 2021 tot heden op 0,7 procent. Voor grote steden zoals Utrecht en Amsterdam was die groei wel hoger. In beide steden is in oktober het aandeel horecaverkooppunten met 1,5 procent gestegen in vergelijking met januari. Voor Amsterdam is dit zelfs een sterkere groei dan in de twee voorgaande jaren.

- **Bezorg- en afhaalpunten groeien hard sinds coronapandemie**
  Het aantal bezorg- en afhaalpunten voor (warme) maaltijden is sinds januari 2020 met 29,5 procent gestegen. Deze verkooppunten geven invulling aan de behoefte van particulieren om te genieten van bereid voedsel zonder daarvoor een restaurant te bezoeken. Daarnaast komt steeds meer gewenning aan het online bestellen van goederen zoals voedsel. In de stad Utrecht steeg het aantal bezorg- en afhaalpunten met 40,8 procent, voor Amsterdam betreft het 26,4 procent. In de vier jaar voorafgaand aan de corona-pandemie steeg dit type verkooppunten landelijk met slechts 13,4 procent. In grote steden zoals Amsterdam en Utrecht zelfs nog beperkter.

- **Zonder bezorg- en afhaalpunten is groei horecaverkooppunten nihil**
  Het aandeel verkooppunten met een horeca-invulling, exclusief bezorg- en afhaalpunten, steeg met slechts 0,2 procent sinds de uitbraak van de coronapandemie. De totale groei betrof echter 1,9 procent. Dat betekent dat bezorg- en afhaalpunten het grootste deel van die groei voor hun rekening nemen. In Utrecht was de groei nog sterker, namelijk 3,7 procent. Ook hier was slechts een klein deel van de groei buiten de bezorg- en afhaalpunten. In Amsterdam zorgde deze horecaverkooppunten voor de helft van de totale groei.

Bron: Locatus

A Appendix – Contactgegevens, disclaimer en extra informatie

Madeline Buijs

Sectoreconoom Bouw en Vastgoed

madeline.buijs@nl.abnamro.com

06 10 97 17 86

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, 2021

Teksten zijn afgesloten op 29 oktober 2021

ABN·AMRO