



16 maart 2023

Stand van Vastgoed

...de vastgoedsector in economisch perspectief

Paul Bisschop
Claire van Staaij

Sectoreconoom Bouw en Vastgoed
Sector Banker Vastgoed

Stand van Vastgoed – Correctie in prijzen commercieel vastgoed

16 maart 2023



Inhoudsopgave

sheet

1 Sectorprognose	▶ Sectorprognose commercieel vastgoed	3
2 Macro-economie	▶ Eurozone, Nederland, vastgoedmarkt, lange rente	4, 5 en 6
3 Projectontwikkeling	▶ Regionale investeringen en kosten	7, 8 en 9
4 Woningen	▶ Koop, huur, nieuwbouw en regionaal	10
5 Kantoren	▶ Waarde, werkgelegenheid, huur en nieuwbouw	11
6 Retail	▶ Waarde, leegstand en pintransacties	12 en 13
7 Bedrijfsruimten/logistiek	▶ Waarde, wereldhandel en e-commerce	14 en 15
A Appendix	▶ Contactgegevens, disclaimer en extra informatie	16

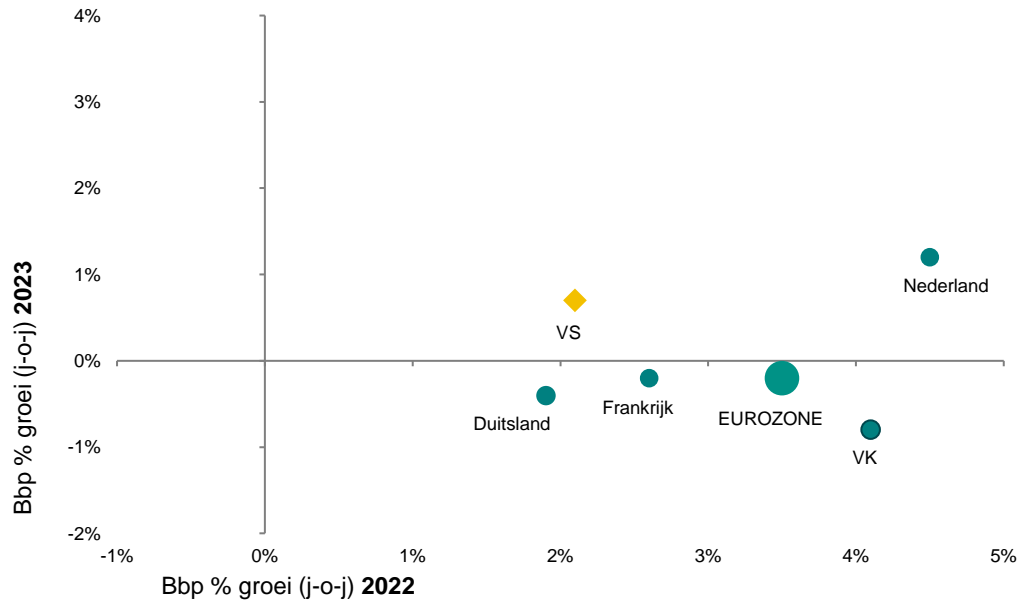
1 Prognoses – Groei vastgoedwaarderingen jaar-op-jaar

Stevige afwaarderingen verwacht in 2023

Mutaties j-o-j (%)	2022	2023	2024	Toelichting
Vastgoed	+6,0	-9,5	-3,0	<ul style="list-style-type: none">De gestegen rente zet de financierbaarheid van vastgoed onder druk. Dit raakt alle categorieën vastgoed. Na jaren van prijsstijgingen volgen in 2023 en 2024 afwaarderingen.
Woningen	+10,0	-10,5	-3,0	<ul style="list-style-type: none">Na een sterke waarde stijging van woningvastgoed volgt een snelle daling van de prijzen.Vraag en aanbod van woningvastgoed wordt de komende jaren naast de gestegen rente beïnvloed door het pakket aan maatregelen dat voor investeerders negatief uitwerkt.
Kantoren	+1,0	-12,5	-4,0	<ul style="list-style-type: none">Werkgevers worstelen met lage bezettingsgraden waardoor de vraag naar kantoorruimte afneemt.De verplichting van minimaal label C zorgt ervoor dat niet-duurzame kantoorpanden uit de gratie raken.
Retail	+1,0	-5,0	+1,0	<ul style="list-style-type: none">Retailvastgoed heeft een periode van prijscorrecties achter de rug, in gang gezet door de winkelsluitingen tijdens de coronapandemie. Dit zorgt ervoor dat vraag en aanbod meer in balans zijn en dat de prijsdalingen door de gestegen rente relatief beperkt blijven.
Bedrijfsruimten/logistiek	+3,5	-6,0	-3,0	<ul style="list-style-type: none">Er blijft een grote vraag naar logistieke gebouwen op toplocaties. Het aanbod van vastgoed is door de schaarste aan beschikbare locaties beperkt.De vraag naar industrieel vastgoed zal iets teruglopen als gevolg van de verwachte lagere economische activiteit.

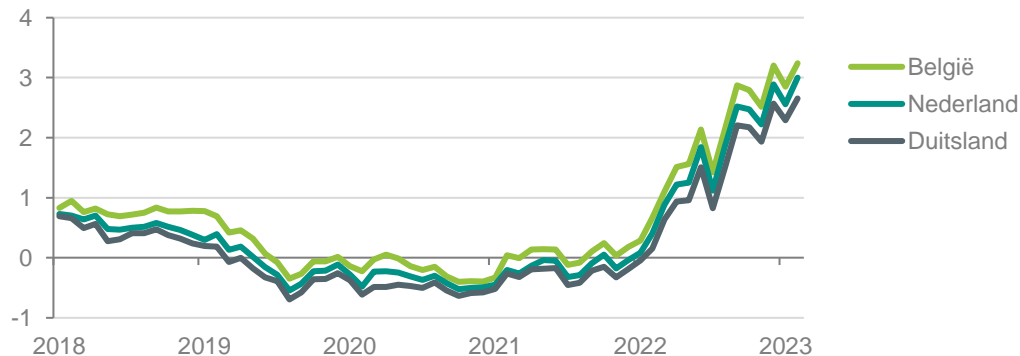
1 Macro-economie – Eurozone en rente

Onzekerheid over de rente heerst



- ▶ De economie in de eurozone krimpt in 2023 naar verwachting licht (-0,2 procent), tegenover een 3,5 procent groei in 2022. De hele eurozone heeft te maken met hoge inflatie. Als gevolg daarvan heeft de ECB ingezet op een verkrapping van de geldmarkt met hogere rentes. Naar verwachting zorgt dit voor lagere investeringen.
- ▶ ABN AMRO verwacht dat de ECB tegen het einde van het eerste kwartaal de depositorente heeft verhoogd naar 3,30 procent, om de inflatie te beteugelen. Dat is naar verwachting voorlopig het hoogste renteniveau, want in 2023 zal de rente gedurende een langere periode op dit niveau blijven en later dalen. De toekomst van de rentestand is volgens de ECB niet eenduidig, omdat de inflatie veroorzaakt wordt door schokken aan de aanbodzijde van de economie en niet door een vraagoverschot.
- ▶ De tienjaarsrente is in 2022 met schokken gestegen en ook in 2023 verloopt de ontwikkeling voorsnog grillig. De schokkerige ontwikkeling heeft te maken met onzekerheid over het rentebeleid van de ECB en de FED. ABN AMRO denkt dat de renteverwachtingen momenteel te ver opwaarts zijn doorgeschooten, waardoor de tienjaarsrente in de komende maanden naar verwachting gaat dalen naar ongeveer 2 procent aan het einde van het jaar.

Tien jaars staatsrente (%)



	22Q1	22Q2	22Q3	22Q4	23Q1	23Q2	23Q3	23Q4
3-mnd Euribor	-0,46	-0,20	1,17	2,13	3,30	3,30	3,25	2,67
10-jr Staat NL	0,80	1,71	2,43	2,87	2,60	2,35	2,25	2,05
10-jr Bund Duitsland	0,55	1,33	2,11	2,56	2,30	2,05	1,90	1,80
10-jr Treasury VS	2,33	3,01	3,80	3,83	3,30	3,20	3,10	3,00

1 Macro-economie - Nederland

Economische groei loopt na twee sterke jaren terug

In %	2022	2023	2024
BBP	4,5	1,2	1,3
Particuliere consumptie	6,6	1,3	0,9
Overheidsconsumptie	0,3	1,1	1,6
Investerings	3,1	0,3	1,1
Uitvoer	5,3	5,1	2,0
Invoer	4,4	5,6	2,3
Consumentenprijzen (CPI)	10,0	4,4	4,0
Lonen particuliere sector	3,3	5,3	4,4
Werkloosheid	3,5	3,8	3,9



► Groei economie zwakt af, maar blijft positief

Na twee sterke jaren 2021 en 2022 heeft Nederland in 2023 en 2024 te maken met een lagere economische groei. De inflatie is nog altijd hoog en heeft zich verbreed naar meerdere producten en diensten. In 2022 presteerde de Nederlandse economie ondanks de hoge inflatie sterk. De energiecrisis valt vooralsnog mee, doordat de gasvoorraden goed gevuld zijn en er minder vraag is naar gas. Doordat belemmeringen in internationale ketens minder zijn geworden, waren eind 2022 ook de investeringen nog op peil. De grootste verrassing is volgens het Economisch Bureau van ABN AMRO de particuliere consumptie, die ondanks de negatieve stemming eind 2022 nog altijd hoog was. Voor 2023 en 2024 verwacht ABN AMRO een slechter investeringsklimaat door de gestegen rente. De onzekerheid is door de voortdurende oorlog in Oekraïne nog steeds groot en ook op de woningmarkt is het sentiment in negatieve zin gedraaid. Doordat ook de ons omringende landen moeilijkere tijden doormaken, daalt de uitvoer.

► Hoge inflatiecijfers, piek in 2022

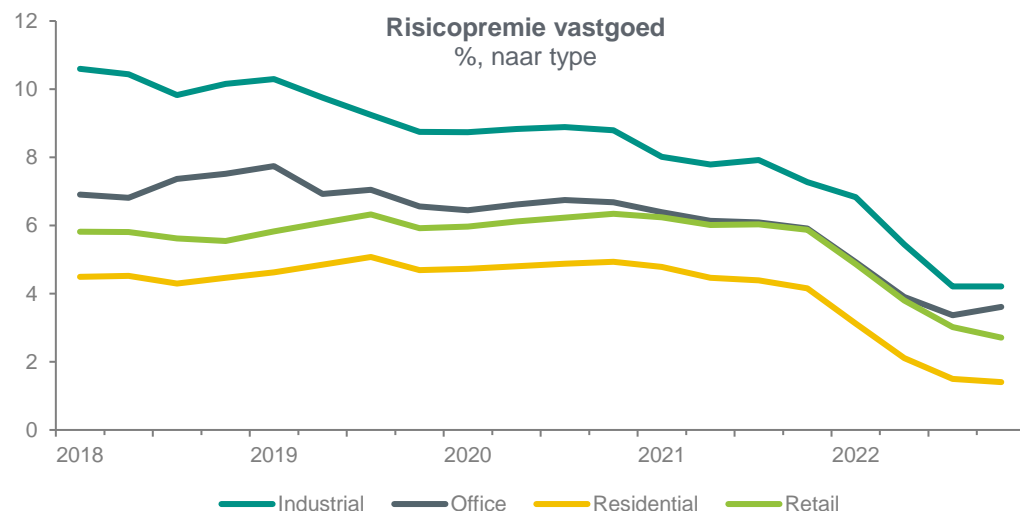
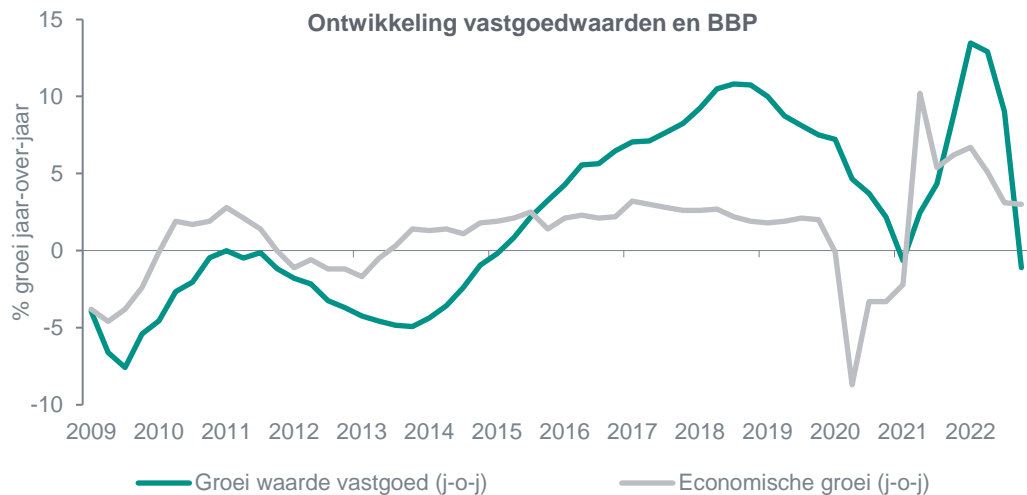
2022 stond in het teken van hogere grondstof- en energieprijzen door een snel herstelde vraag na de coronadip en de inval van Rusland in Oekraïne. De verwachting is dat het totale inflatiecijfer in 2022 uitkomt op 10,0 procent. Ook in 2023 is de inflatie hoog als het een weg vindt naar steeds meer producten en diensten. Naar verwachting komt het inflatiecijfer in 2023 uit op 4,4 procent en in 2024 op 4,0 procent.

► Consumentenvertrouwen krabbelt iets op

Het lijkt erop dat het consumentenvertrouwen na een lange periode van dalingen weer ietsjes opklimt. Consumenten zijn minder negatief over hun uitgaven. Als reden kan aangevoerd worden dat de dreigende energiecrisis uiteindelijk niet zoveel impact heeft gehad op de consument als van tevoren gedacht. Enerzijds door de compensatie van de overheid, anderzijds doordat de energieprijzen de afgelopen maanden weer iets zijn gedaald.

1 Macro-economie - waardeontwikkeling vastgoed en risicopremie

Waarderingen vastgoed snel gedaald, bodem risicopremies in zicht



► Afwaarderingen zetten door

De ontwikkeling in vastgoedwaarderingen is in korte tijd helemaal gedraaid. Waar in 2021 tot halverwege 2022 sprake was van een snelle groei van vastgoedwaarderingen, is de markt in de tweede helft van 2022 omgeslagen. In het vierde kwartaal van 2022 waren de waarderingen gemiddeld 1,1 procent lager dan een jaar eerder. De daling wordt extra duidelijk als de actuele waarderingen afgezet worden tegen de waarderingen in het eerste en tweede kwartaal van 2022. De waardeontwikkeling van vastgoed is conjunctuurgevoelig en beweegt normaal gesproken laat-cyclisch mee met de Nederlandse economische ontwikkelingen. Ook nu hebben de afwaarderingen te maken met een keerpunt in economische groei, waarbij de daling in vastgoedwaarden door de gestegen rente nu relatief snel wordt ingezet.

► Bodem van risicopremies lijkt bereikt

De risicopremies, het verschil tussen het gemiddelde aanvangsrendement en de tienjaars staatsrente, lijken het laagste punt te hebben bereikt. De tienjaarsrente is weliswaar gestegen, maar hetzelfde geldt voor de aanvangsrendementen van de verschillende categorieën vastgoed. De risicopremie geeft aan welk rendement door beleggers geëist wordt voor het aangaan van beleggingsrisico's. Voor woningvastgoed is de risicopremie lager dan voor andere typen vastgoed, omdat het risico voor investeren in woningvastgoed lager verondersteld wordt. Indien de risicopremie daalt, bereikt het een punt dat investeren in vastgoed niet meer aantrekkelijk genoeg is ten opzichte van investeren in veilige staatsobligaties. ABN AMRO verwacht dat de risicopremies weer gaan stijgen. Bij een gelijkblijvende rente zal dat moeten gebeuren door hogere aanvangsrendementen, veroorzaakt door lagere vastgoedwaarden.

► Gevolgen stijgende rente

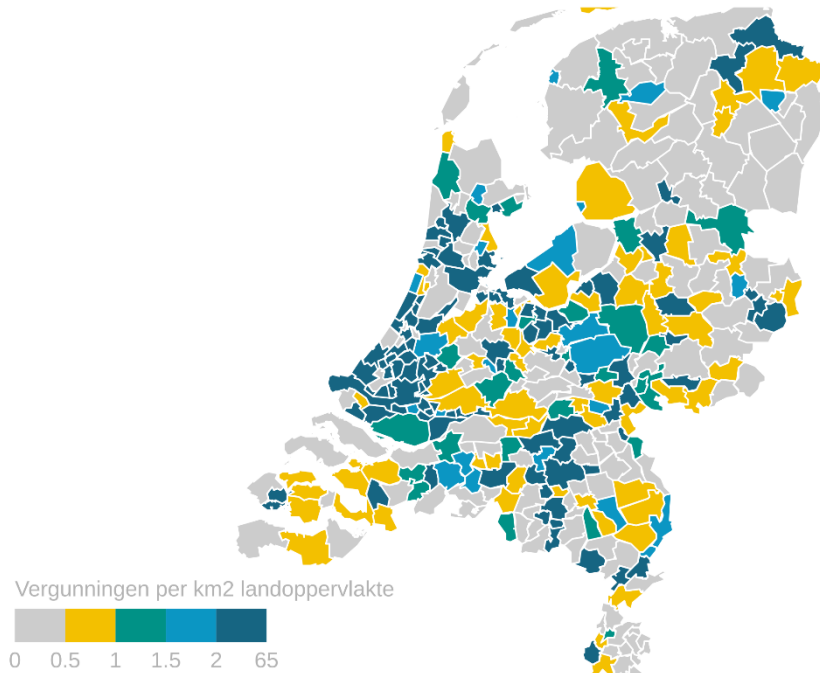
Gedurende 2023 stabiliseert de tienjaars staatsrente zich uiteindelijk rond de 2 procent, zo verwacht het Economisch Bureau van ABN AMRO. Dat is op een lager niveau dan de huidige rente, maar nog steeds hoger dan wat de economie de afgelopen jaren gewend was. Een dalende rente, in combinatie met groeiende aanvangsrendementen, brengt de risicopremies weer richting de langetermijngemiddelden.

2 Projectontwikkeling – nieuwbouwwoningen naar regio

Meeste vergunningen voor woningen in Zuid-Hollandse gemeenten

Aantal verleende vergunningen per km2 landoppervlakte

Q4 2021 t/m Q3 2022



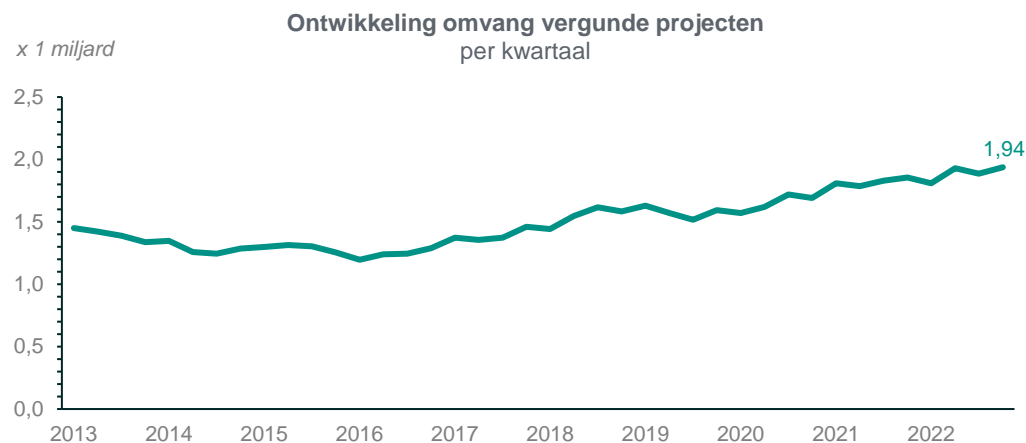
Door ABN AMRO

Bron: CBS

- ▶ Hoewel de bouwopgave onverminderd groot blijft, is het aantal vergunningen voor woningen dat in de afgelopen vier kwartalen is afgegeven met 8 procent gedaald naar bijna 67 duizend. Dit gaat over zowel huur- als koopwoningen. In de huurmarkt haken met name internationale beleggers af, blijkt uit cijfers van [Capital Value](#).
- ▶ De meeste huizen waarvoor in de afgelopen vier kwartalen vergunningen zijn afgegeven, worden gebouwd in de Randstad, zowel in absolute zin als afgezet tegen het beschikbare landoppervlakte in gemeenten. Hiermee vindt verdere verdichting in dit gebied plaats.
- ▶ De kaart hiernaast toont dat er veel plannen zijn voor verdichting in Zuid-Holland. Veel Zuid-Hollandse gemeenten hebben veel vergunningen voor woningen afgegeven in verhouding tot de landoppervlakte die die gemeenten tot beschikking hebben. Ook in een aantal Noord-Hollandse en Brabantse gemeenten zijn relatief veel vergunningen afgegeven. Uitzonderingen in de Randstad zijn Haarlemmermeer, Amstelveen, Wassenaar, Voorschoten, Leiderdorp, Midden-Delfland en Haarlem, met relatief weinig afgegeven vergunningen in de afgelopen vier kwartalen.
- ▶ Dat uitgerekend gemeenten in Zuid- en Noord-Holland veel vergunningen hebben afgegeven is niet onomstreden, gelet op de risico's op overstromingen in deze gebieden bij een stijging van de zeespiegel. Het Planbureau voor de Leefomgeving waarschuwt al langer dat er bij bouwplannen te weinig aandacht uitgaat naar risico's ten aanzien van overstromingen.
- ▶ In de afgelopen vier kwartalen zijn in absolute zin de meeste vergunningen voor woningen afgegeven in Amsterdam (6.802), Den Haag (5.177) en Rotterdam (4.917). Nummer vier en vijf Eindhoven en Maastricht volgen op afstand met respectievelijk 1.972 en 1.165 vergunningen. Ook in Zaanstad (1.154) en Nieuwegein (1.079) worden de komende jaren veel woningen gebouwd.

2 Projectontwikkeling – investeringen

Sterk vierde kwartaal zorgt voor jaargroei in investeringen bedrijfsgebouwen



Ontwikkeling investeringen in vierde kwartaal 2022 (j-o-j groei)

	Nieuwbouw	Verbouw	Omvang
Totaal bedrijfsgebouwen	+4,3%	+4,7%	1.938 mln
Hallen, loodsen, kassen en stallen	-32,5%	+2,4%	346 mln
Kantoren	-3,4%	-20,2%	120 mln
Winkels	-29,9%	-3,9%	55 mln
Scholen	-16,6%	+44,1%	161 mln
Overige bedrijfsgebouwen	+24,2%	+5,5%	1.256 mln

► Investeringen in bedrijfsgebouwen blijven op peil

Door een sterk laatste kwartaal van 2022 blijven de investeringen in bedrijfsgebouwen overeind. De investeringen in het vierde kwartaal van 2022 lagen 11 procent boven die in het vierde kwartaal in 2021. De stijging komt met name doordat steeds meer vergunningen afgegeven worden voor 'overige bedrijfsgebouwen'. Dit betreft gebouwen met een combinatie aan functies (bijvoorbeeld gebouwen waarbij wonen en werken gecombineerd worden). Op jaarbasis stegen in het vierde kwartaal zowel de investeringen in nieuwe bedrijfsgebouwen (+4,3 procent) als de investeringen in verbouwingen aan bedrijfsgebouwen (+4,7 procent).

► Veel verbouwingen aan scholen

In het vierde kwartaal van 2022 stegen investeringen in verbouwingen aan scholen aanzienlijk. Hoewel dit omvang ten opzichte van het geheel vrij beperkt is, is de 44 procent toename opmerkelijk. Het gaat met name om renovatie- en verduurzamingsprojecten. De groei in investeringen in nieuwe bedrijfsgebouwen volgt op een aantal kwartalen van dalingen. De meeste categorieën lieten ook in het vierde kwartaal weer een daling zien ten opzichte van een jaar eerder. Maar doordat de omvangrijke categorie 'overige bedrijfsgebouwen' 24,2 procent groei realiseerde komt de ontwikkeling netto op 4,3 procent groei uit. Met name in Noord-Nederland en Oost-Nederland is meer geïnvesteerd in overige bedrijfsgebouwen. De sterke groei in verbouwingen aan hallen, loodsen, kassen en stallen is in het vierde kwartaal teruggevallen.

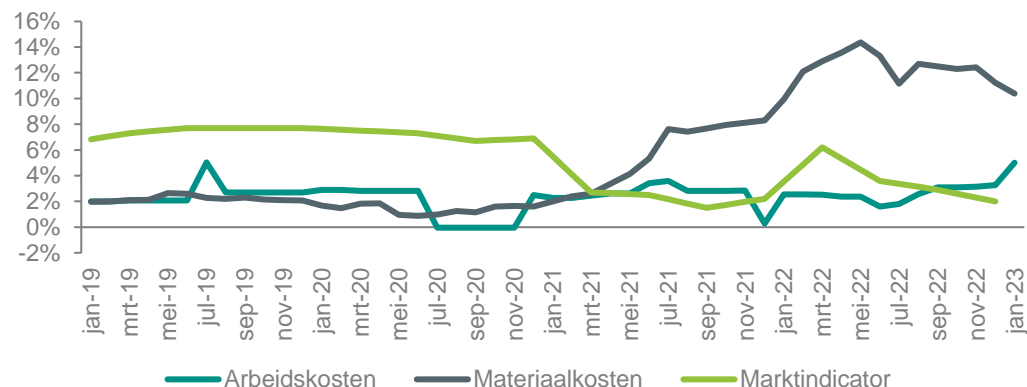
► Investeringen in kantoren en winkels nemen weer af

De afgelopen vier kwartalen was er telkens een daling te zien in investeringen in kantoren en winkels. Met name de nieuwbouw bleef achter. Ook in het vierde kwartaal van 2022 is dit het geval, met een scherpe afname in investeringen in nieuwe winkels.

2 Projectontwikkeling - bouwkosten

Materiaalkosten stijgen door

Ontwikkeling bouwkosten (j-o-j) en marktindicator



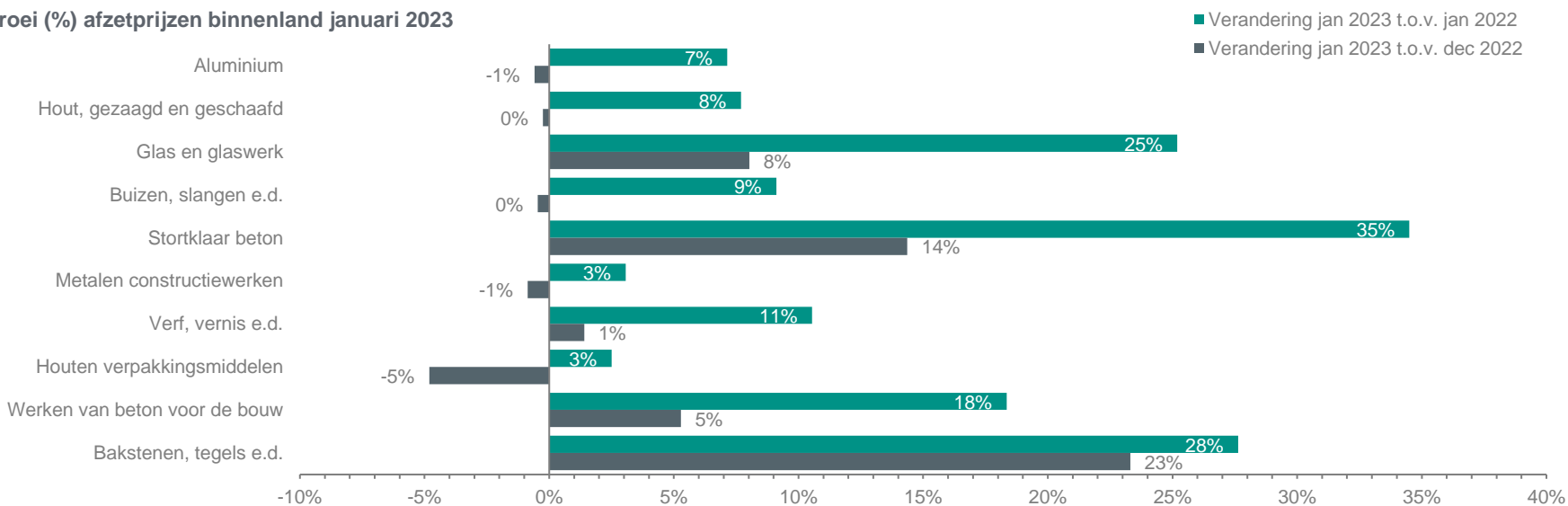
► Groei materiaalprijzen houdt aan

2022 stond in het teken van sterke prijsstijgingen van bouwmaterialen. Vooral nog lijkt het erop dat bouwers ook in 2023 rekening moeten houden met stijgende materiaalkosten. Met name materialen die vervaardigd worden met energie-intensieve productieprocessen stijgen momenteel snel in prijs. Het hoogtepunt van de jaargroei van materiaalprijzen was in mei 2022, met 14,4 procent. Sindsdien daalt de jaargroei weliswaar, maar blijft het op een hoog niveau. Ook de arbeidskosten stijgen inmiddels behoorlijk, waardoor bouwers nog heviger opgezadeld worden met hoge bouwkosten. De marktindicator van BDB, die aangeeft in hoeverre er sprake is van conjuncturele kostenontwikkelingen, daalt verder. Dat betekent dat verkoopprijzen minder bepaald worden door een toename in de vraag ten opzichte eerdere kwartalen.

► Sterke prijsstijgingen energie-intensieve materialen

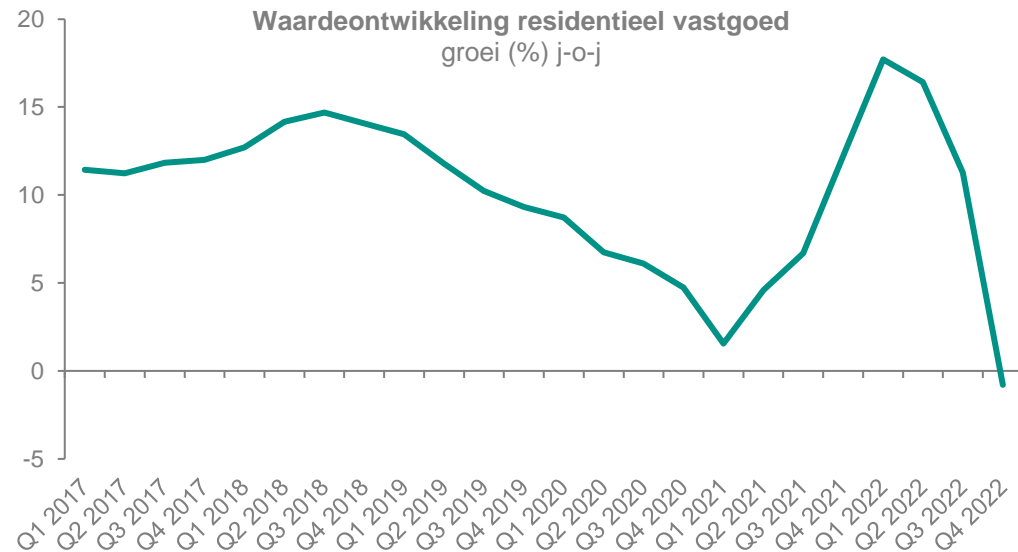
Er zijn grote verschillen in prijsstijgingen tussen verschillende materialen. Enerzijds lijkt er rust in de markt voor metalen en hout gekomen te zijn. Na forse prijsstijgingen in 2021 en 2022 zijn de prijzen voor deze materialen al een aantal maanden min of meer stabiel. Andere materialen zoals glas, beton en bakstenen stijgen momenteel sterk in prijs. In het productieproces van deze materialen is veel energie benodigd. Producenten berekenen de hogere energieprijzen door aan afnemers. Met name de sterke stijging van de prijs voor bakstenen en tegels springt in het oog. Ook invoerprijzen van deze materialen stijgen fors.

Groei (%) afzetprijzen binnenland januari 2023

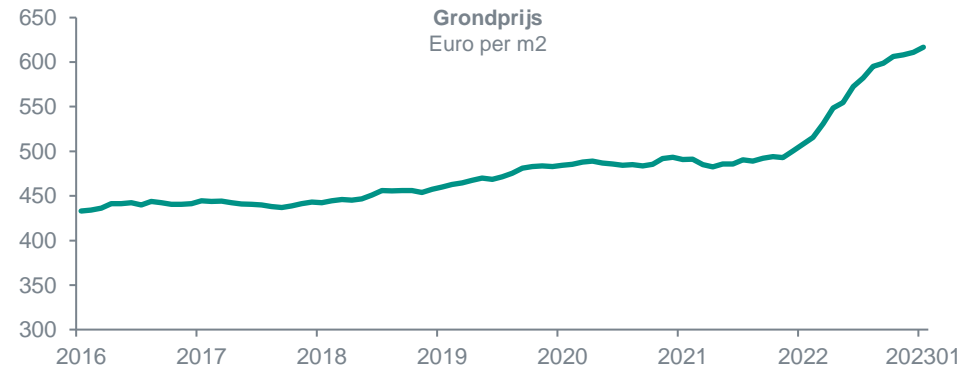
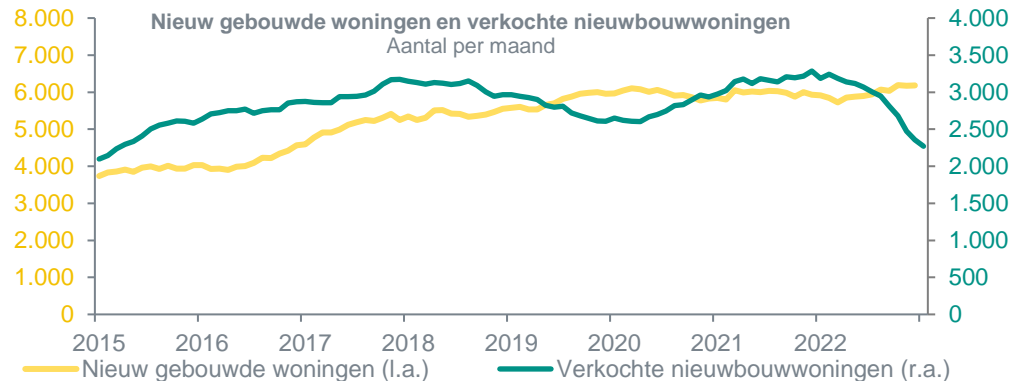


3 Woningvastgoed – waardering huurwoningen, nieuwbouw en grondprijs

Stevige afwaarderingen residentieel vastgoed

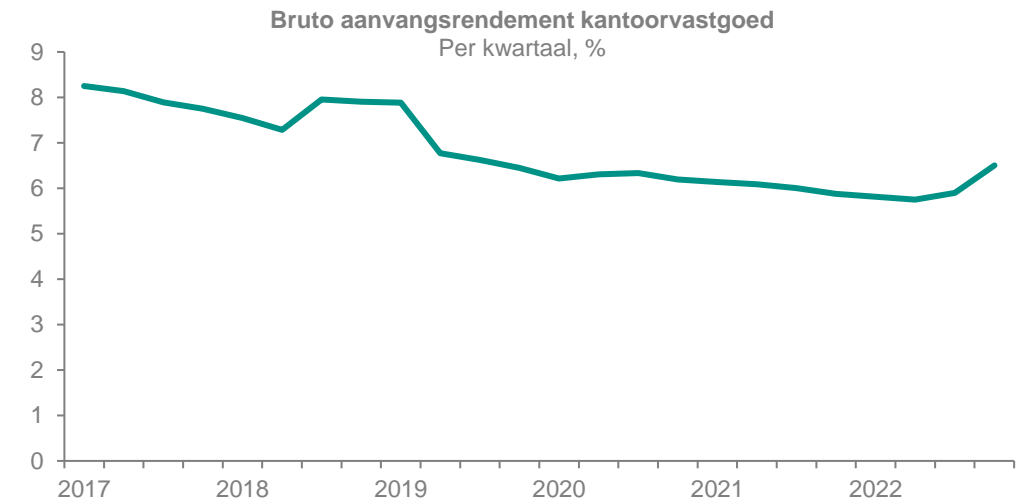
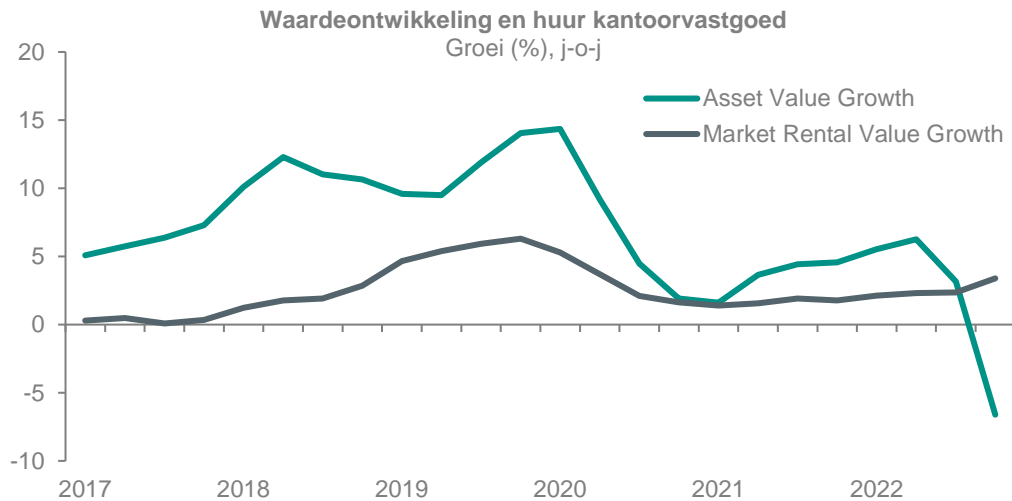


- ▶ De waarderingen van commerciële huurwoningen nemen momenteel sterk af. Voor het eerst sinds lange tijd werd in het vierde kwartaal van 2022 een jaar-op-jaar daling bereikt (-0,8 procent). De afname volgt op een periode waarin de waarderingen steeds harder stegen, met als hoogtepunt de jaarstijging van bijna 18 procent in het eerste kwartaal van 2022. De daling wordt sterker zichtbaar in de kwartaalcijfers: in het vierde kwartaal vond een kwartaaldaling plaats van 5,4 procent.
- ▶ Nieuwbouw van woningen beleeft ook een moeilijke periode. Het aantal nieuw verkochte woningen vertoont al langere tijd een dalende trend, waardoor woningbouwprojecten voor de koopmarkt moeilijk van de grond komen. In 2022 werden 28 procent minder nieuwbouwwoningen verkocht aan particulieren dan in 2021. Daarmee duikt het aantal verkochte nieuwbouwwoningen naar het niveau van 2014, toen een bouwcrisis gaande was. De belangrijkste reden voor de vraaguitval is de gestegen rente.
- ▶ Het aantal nieuw gebouwde woningen (huur en koop) is terugkijkend nog op peil gebleven, al is het aantal niet toereikend om het streefgetal van 900.000 woningen tot 2030 te bereiken. Inmiddels is uit vergunningafgifte en verkochte woningen duidelijk dat het aantal gebouwde woningen in 2023 en verder zal dalen. De problematische ontwikkeling rond woningbouwprojecten brengt de ontwikkeling van het aantal nieuw gebouwde woningen in gevaar.
- ▶ De grondprijs is sinds 2022 sterk gestegen, van 493 euro per vierkante meter in november 2021 naar 617 euro per vierkante meter in januari 2023 (+25%). De grondprijs wordt bepaald door van de verkoopprijs de bouwrijpheid af te trekken (residuele methode). De gestegen grondprijs duidt erop dat de verkoopprijs nog harder is gestegen dan de bouwrijpheid.
- ▶ De markt voor commerciële huurwoningen is in de ban van van op handen staande overheidsregulering. De nieuwe regelgeving zorgt ervoor dat het verhuren van woningen in de middenhuur een minder aantrekkelijke investeringscategorie wordt. De regulering draagt bij aan een verdere afwaardering van residentieel vastgoed.

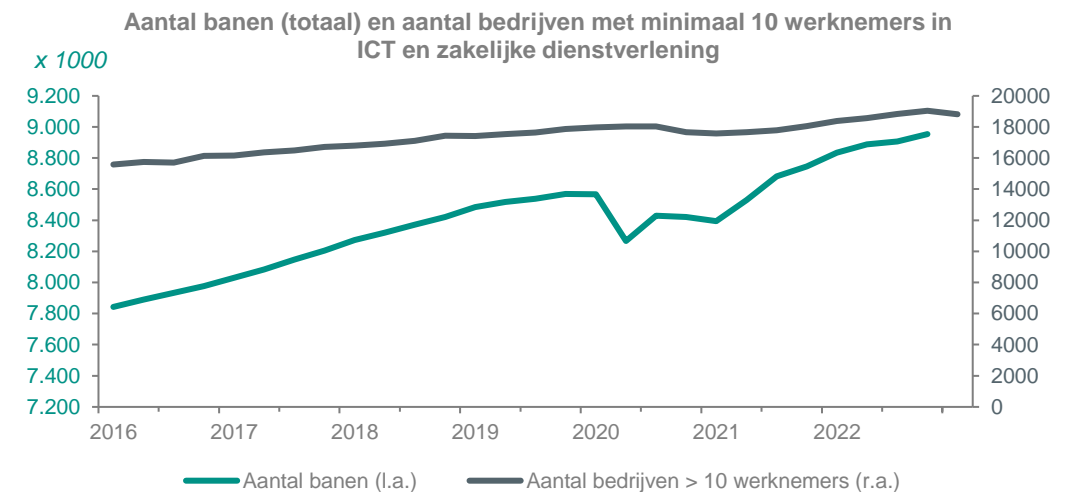


4 Kantoorvastgoed – waardering, huur en aanvangsrendement

Groeiend aanvangsrendement door forse afwaardering kantoorvastgoed

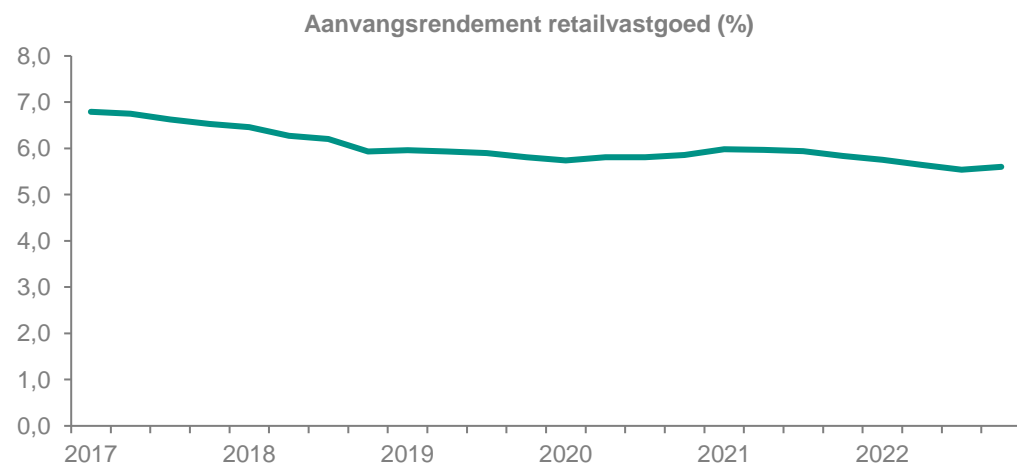
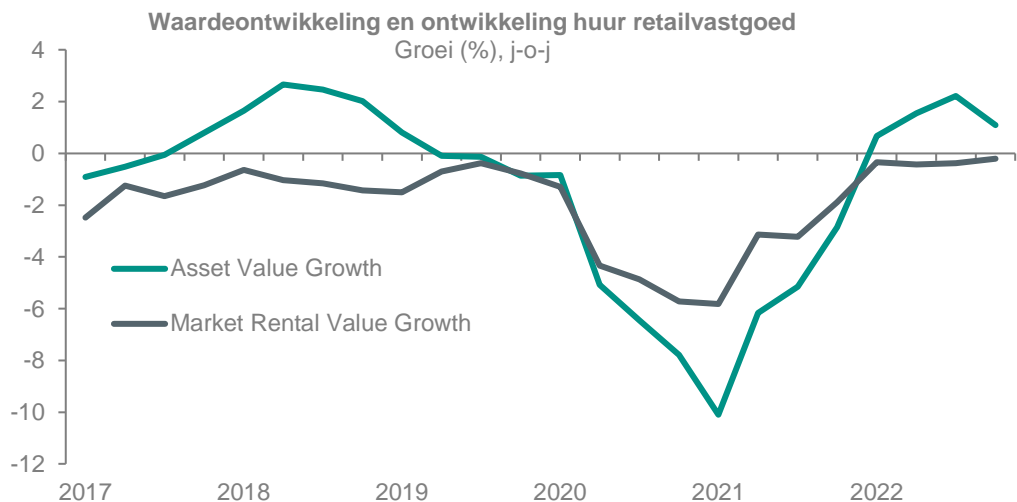


- ▶ Kantoorvastgoed maakt een periode van stevige afwaarderingen door. Jaar-op-jaar daalde de waarde van kantoorvastgoed in het vierde kwartaal van 2022 met 6,6 procent. Ten opzichte van het derde kwartaal was de afname 7,9 procent. De forse afwaardering heft naast de gestegen rente te maken met de structurele trend van meer thuiswerken na corona. Door de gestegen rente zijn de hoge verkoopprijzen niet meer financieel haalbaar en door de thuiswerktrend hebben bedrijven per saldo minder kantoorruimte nodig.
- ▶ De huurwaarde is in het vierde kwartaal van 2022 met 3,4 procent toegenomen ten opzichte van een jaar eerder. De huurinkomsten lopen in 2023 op als binnen bestaande contracten huurverhogingen worden doorgevoerd als gevolg van indexering aan inflatiecijfers.
- ▶ Door de afwaarderingen loopt ook het bruto aanvangsrendement weer op. Dit betreft de verhouding tussen de markthuurlen in het eerste jaar en de totale investering. De totale investering (prijs van vastgoed) is gedaald, waardoor het aanvangsrendement is gestegen.
- ▶ Het aantal bedrijven in ICT en zakelijke dienstverlening (grootverbruikers van kantoorruimte) is iets gedaald in de afgelopen maand. Indien de daling voortzet, zal dit ook een daling in de vraag naar kantoorruimte veroorzaken. Het totaal aantal banen in de Nederlandse economie neemt nog altijd toe.



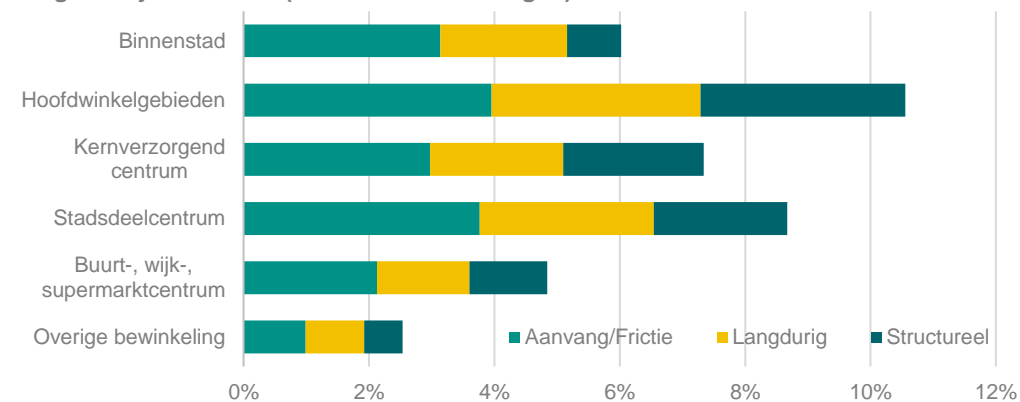
5 Retailvastgoed – waardering, huur, aanvangsrendement en leegstand

Kleine daling in waardering retailvastgoed, leegstand blijft laag



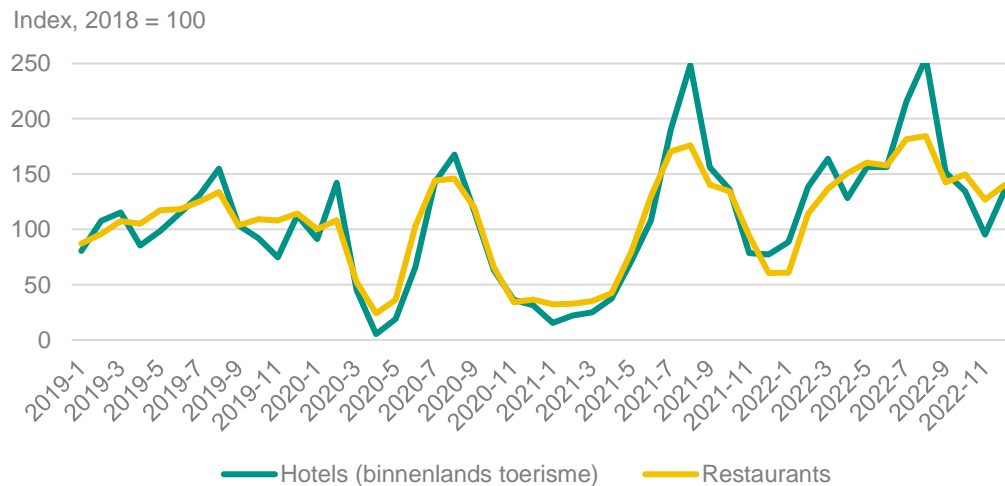
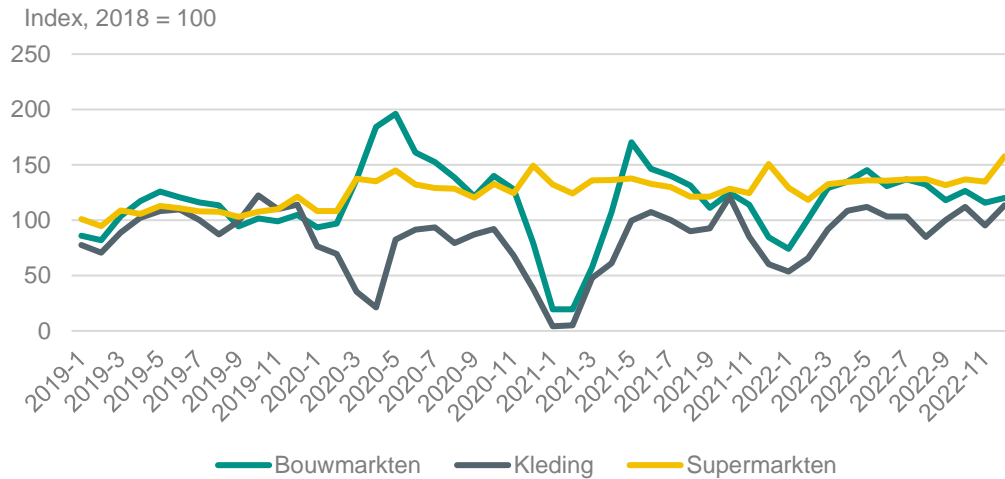
- ▶ De structurele beweging naar meer online bestedingen en de coronapandemie hebben hun sporen nagelaten in retailvastgoed. In de periode tussen begin 2020 en begin 2022 daalde de waarde van retailvastgoed fors. Er kwamen geen nieuwe retailpanden meer bij en niet-renderende retailpanden werden in toenemende mate getransformeerd naar woningen. Hiermee werd vraag en aanbod in evenwicht gebracht. In 2022 leek er weer sprake te zijn van herstel, totdat de rente explosief steeg. In tegenstelling tot de andere vastgoedcategorieën is er bij retailvastgoed geen sprake geweest van sterke prijsstijgingen. Hierdoor is er voorlopig ook een minder harde terugval door de gestegen rente. In het vierde kwartaal was er nog altijd sprake van een jaargroei (+1,1 procent), al vond er kwartaal op kwartaal een daling plaats (-1,9 procent). De daling vond plaats over de hele breedte van de retail, zowel bij food als non-food. Voor food-retail betekent dit een trendbreuk na een periode van prijsstijgingen. Het gemiddelde bruto aanvangsrendement is eind 2022 min of meer gelijk gebleven, op 5,6 procent.
- ▶ Ten opzichte van november 2022 is de leegstand van retailvastgoed in januari 2023 iets gedaald, van 6,2 procent naar 5,9 procent. De leegstand blijft het hoogst in hoofdwinkelgebieden (winkelcentra met 100 tot 400 winkels; 11,3 procent), gevolgd door stadsdeelcentra (8,9 procent). In de kleinschaligere winkelgebieden is de leegstand lager, net als in de grootste winkelcentra in binnensteden. De leegstand is het laagst in Friesland (3,5 procent) en het hoogst in Limburg (10,5 procent). De leegstand wordt beïnvloed door het aantal beschikbare retailpanden. Dit daalt sinds 2015, doordat steeds meer retailpanden zijn verbouwd naar met name woningen.

Leegstand januari 2023 (exclusief verbouwingen)



5 Retailvastgoed – pintransacties in winkels

Consumentenbestedingen blijven op peil



► Pintransacties in kledingwinkels groeien

De afgelopen maanden stegen de pintransacties in kledingwinkels per saldo. De bestedingen in bouwmarkten daalden iets. Eerder werd verwacht dat de consumentenbestedingen bij bouwmarkten en kledingwinkels verder zouden terugvallen. De consument blijkt dus weerbaar. Wel dient rekening te worden gehouden met inflatie: een opgaande lijn in pintransacties kan ook veroorzaakt worden door hogere prijzen. Bij een stabiele trend en stijgende prijzen dalen de volumes.

► Supermarktuutgaven weer gegroeid

De uitgaven in supermarkten bleven geruime tijd op een stabiel niveau. In december stijgen de supermarktuutgaven traditioneel en ook in 2022 was dit het geval. Onderliggend aan de hogere pintransacties zijn de stijgende voedselprijzen. Per saldo kan er dus sprake zijn van lagere volumes.

► Restaurants profiteren van jaar zonder beperkingen

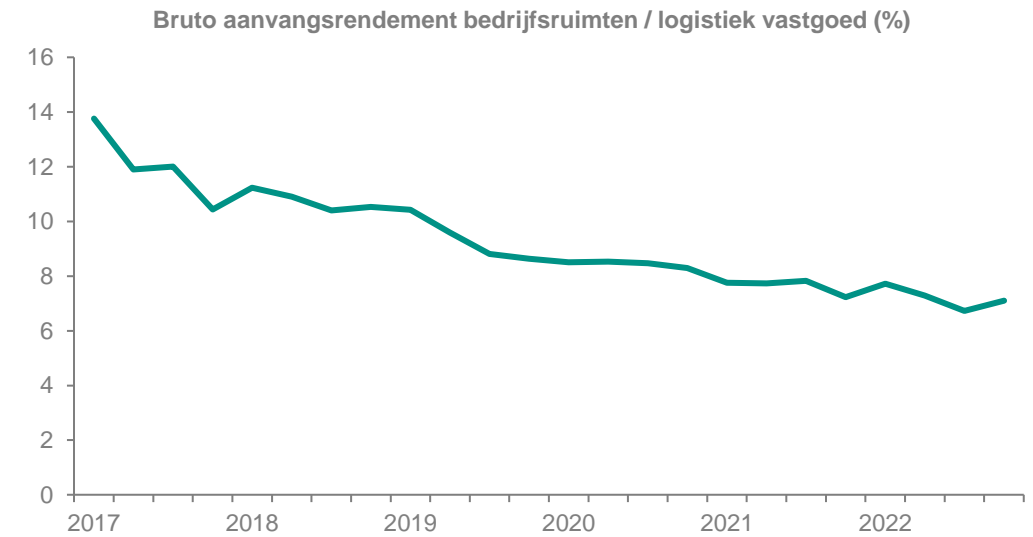
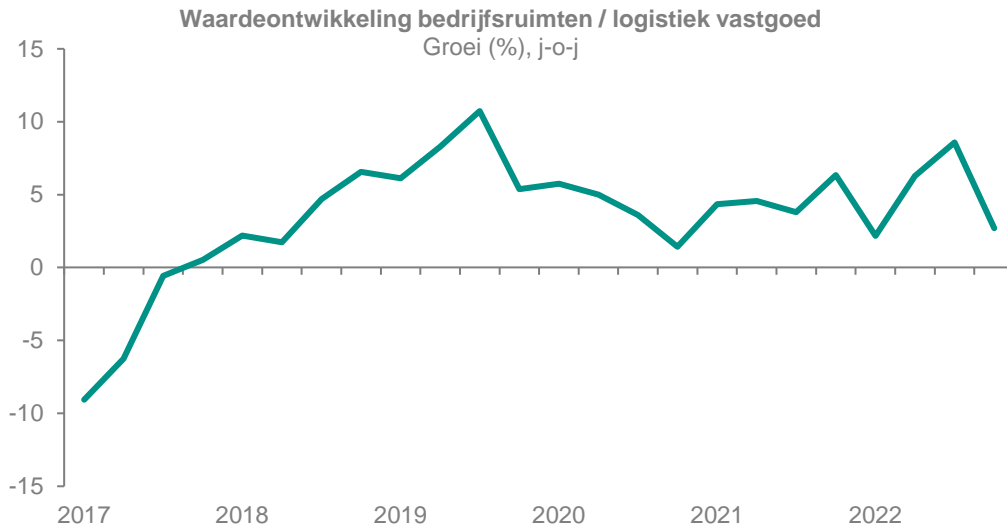
De bestedingen in hotels en restaurants zijn sterk seizoensafhankelijk. De beperkingen als gevolg van coronamaatregelen versterkten dit effect in de afgelopen jaren nog eens extra. De pinbestedingen laten zien dat restaurants aan het einde van 2022 profiteerden van de afwezigheid van beperkende maatregelen. Het niveau van de bestedingen bleef daardoor op peil en op een hoger niveau dan pre-corona. De pintransacties in hotels vielen in het najaar van 2022 wel behoorlijk terug, al had de sector een sterke zomer achter de rug.

► Lagere groei consumentenuitgaven

ABN AMRO verwacht nog steeds dat de consumptie gaat afnemen. Voor 2022 kwam de Nederlandse economie uit op 6,6 procent groei van de particuliere consumptie. Het Economisch Bureau van ABN AMRO verwacht voor 2023 een 1,3 procent groei.

6 Bedrijfsruimten / logistiek vastgoed – waardering en aanvangsrendementen

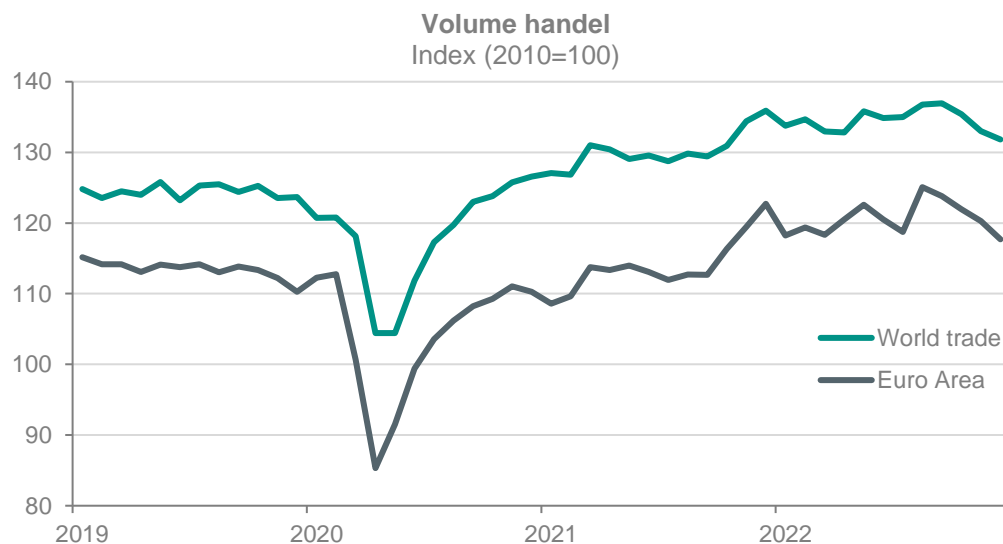
Ook afname in waardering bedrijfsruimten en logistiek vastgoed



- ▶ De jaar-op-jaar waardeontwikkeling van bedrijfsruimten en logistiek vastgoed schommelt sinds 2018 tussen +1,4 procent en +10,7 procent. Het meest recente kwartaal laat een stijging zien van 2,7 procent. Dat is een lagere groei dan in het derde kwartaal. Ten opzichte van het derde kwartaal daalden de waarderingen in het vierde kwartaal van 2022 met 3,5 procent. Deze kwartaaldaling volgt op een lange periode van overwegend kwartaalstijgingen in de waarderingen van het industrieel en logistiek vastgoed.
- ▶ Door de dalende waarderingen is het aanvangsrendement voor industrieel/logistiek vastgoed gestegen van 6,7 procent naar 7,1 procent.
- ▶ Hoewel er in 2022 minder geïnvesteerd werd in logistiek en industrieel vastgoed, is er nog altijd veel vraag naar dit type vastgoed. De lage leegstandscijfers bevestigen dit. JLL rapporteerde over 2022 een leegstand van 1 procent voor logistiek vastgoed, Cushman & Wakefield berekende een leegstand van 1,6 procent voor Industrial and Logistics in 2022. Dat geeft aan dat de markt voor logistiek en industrieel vastgoed ondanks de gestegen rente nog altijd zeer krap is.

6 Bedrijfsruimten / Logistiek vastgoed – wereldhandel en e-commerce

Wereldhandel loopt terug in najaar 2022, lagere groei voor postorderbedrijven en webwinkels



- ▶ Sinds de zomer loopt de wereldhandel en de handel in de eurozone terug. Tot de zomer van 2022 was er sprake van een trapsgewijze toename. De dalende volumes betekenen dat er iets minder vraag is naar logistiek en industrieel vastgoed volgend uit internationale handel. Over heel 2022 is de wereldhandel met 3,2 procent gegroeid in vergelijking met 2021.
- ▶ De internetomzet van postorderbedrijven en webwinkels was in 2022 lager (-6 procent) dan in 2021. De daling houdt verband met het achterwege blijven van nieuwe lockdowns in 2022 waardoor fysieke winkels open konden blijven. Het lijkt erop dat de snelle groei tussen 2018 en 2021 niet meer doorzet. Ook buiten de lockdownperiodes blijft de vraag naar e-commerce diensten echter hoog. De vraag naar logistiek vastgoed blijft hierdoor ook aanhoudend hoog.
- ▶ Een uitdaging voor logistiek vastgoed blijft het vinden van geschikte locaties. Maatschappelijk en politiek is er in Nederland steeds meer weerstand tegen de ‘verdozing’ van het Nederlandse landschap, en dat terwijl bedrijven op zoek zijn naar manieren om voor toevoer van materialen en producten minder afhankelijk te zijn van aanvoerlijnen buiten Europa. Dit creëert onevenwichtigheden tussen vraag en aanbod naar industrieel en logistiek vastgoed.

A Appendix – Contactgegevens, disclaimer en extra informatie



Paul Bisschop

Sectoreconoom Bouw en Vastgoed

paul.bisschop@nl.abnamro.com

06 17 22 86 87



Claire van Staaij

Sector Banker Vastgoed

claire.van.staij@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, 2023

Teksten zijn afgesloten op 14 maart 2023