

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 presentation slide.

22 juli 2022

Stand van Vastgoed

...de vastgoedsector in economisch perspectief

Casper Wolf
Paul Bisschop

Sectoranalist Bouw en Vastgoed
Sectoreconoom Bouw en Vastgoed

Stand van Vastgoed – Positieve cijfers maskeren aanstaande kentering

22 juli 2022



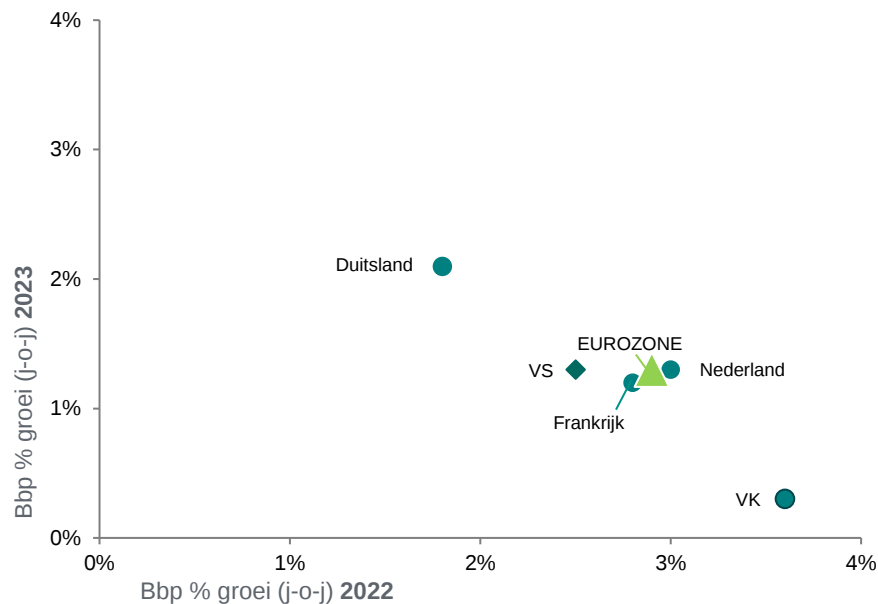
Inhoudsopgave

sheet

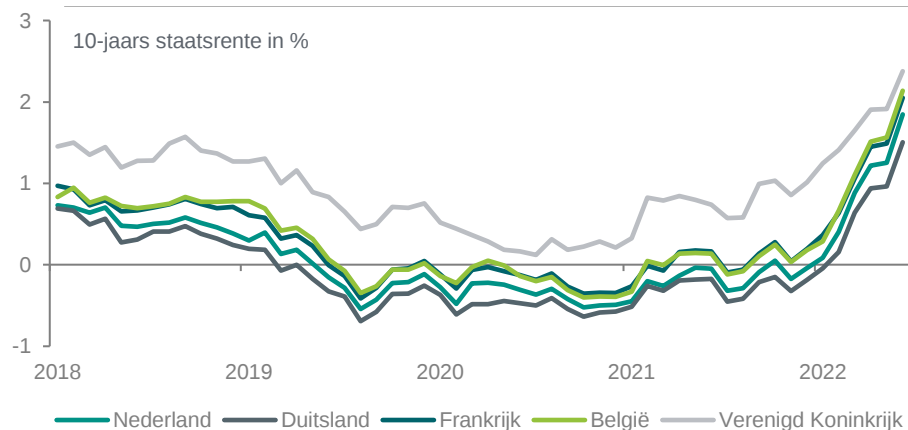
1	Macro-economie	▶ Eurozone, Nederland, vastgoedmarkt, lange rente	3, 4 en 5
2	Projectontwikkeling	▶ Regionale investeringen en kosten	6, 7 en 8
3	Woningen	▶ Koop, huur, nieuwbouw en regionaal	9 en 10
4	Kantoren	▶ Waarde, werkgelegenheid, huur en nieuwbouw	11 en 12
5	Winkels	▶ Waarde, leegstand en pintransacties	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 daalt eerst en stijgt daarna naar verwachting verder



- ▶ Voor 2022 verwacht het Economisch Bureau van ABN AMRO een groei van 2,9 procent van de eurozone en in 2023 een groei van 1,3 procent. Het economische herstel in de eurozone dat in 2021 begon zet dus door in 2022, maar wordt wel gehinderd door de ontwikkelingen in Oekraïne, de inflatie en de stijgende rente. Dit raakt de Nederlandse economie in de tweede helft van 2022 en loopt door in 2023.
- ▶ Het Economisch Bureau van ABN AMRO verwacht dat de ECB in juli de rente verhoogt en dat in september nogmaals doet, om de inflatie te beteugelen. Dit is sneller dan verwacht. 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 lange rente stijgt op dit moment als gevolg van de hogere inflatie en de hogere stand van de Amerikaanse lange rente. Het Economisch Bureau van ABN AMRO denkt dat de lange rente na het derde helft van 2022 iets kan dalen, omdat financiële markten wellicht te sterk hebben geanticipeerd op de renteverhogingen van de ECB. In 2023 wordt verwacht dat de lange rente stabiliseert.

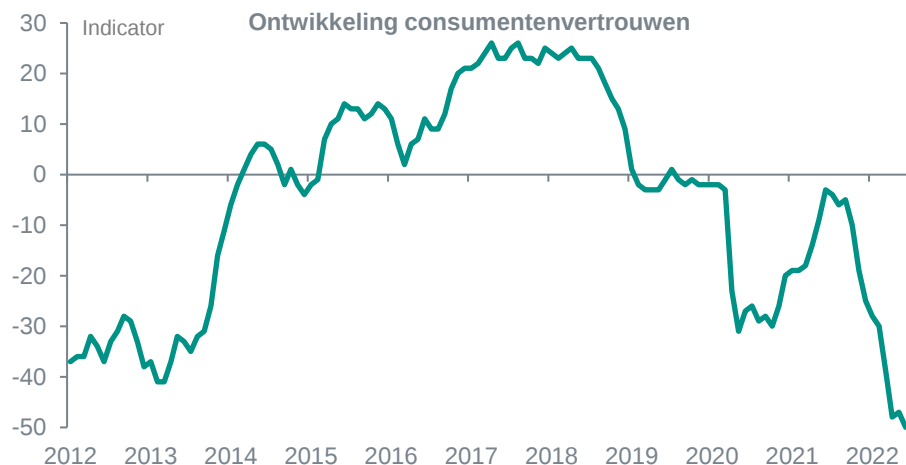


	22Q1	22Q2	22Q3	22Q4	23Q1	23Q2	23Q3	23Q4
3-mnd Euribor	-0,46	-0,19	0,50	0,50	1,00	1,00	1,00	1,00
10-jr Staat NL	0,86	1,74	2,30	2,05	1,90	1,75	1,65	1,65
10-jr Bund Duitsland	0,55	1,37	1,95	1,55	1,45	1,35	1,35	1,35
10-jr Treasury VS	2,33	2,97	3,90	3,70	3,80	3,60	3,20	2,80

1 Macro-economie - Nederland

Economie herstelt zich; maar voortekenen voor een trage groei

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



► Herstel economie in tweede gedeelte 2021

De laatste twee kwartalen van 2021 stonden in het teken van herstel, die in het tweede kwartaal van 2021 al was ingezet. Kwartaal 3 en 4 noteerden een jaar-op-jaar groei van respectievelijk 5,4 en 6,5 procent. In het eerste kwartaal van 2022 zette deze groei zich voort met 7,0 procent. De herstelcijfers gaan hand in hand met de afbouw van de coronarestricties, die ervoor zorgden dat de economie in 2020 en het begin 2021 kromp. Voor 2022 voorziet het Economisch Bureau van ABN AMRO een groei van 3,0 procent, gevolgd door een beperkte groei van 1,3 procent in 2023. Een daling in de particuliere consumptie als gevolg van hogere consumentenprijzen en een hogere rentestand liggen hieraan ten grondslag.

► Hoge inflatiecijfers, piek in 2022

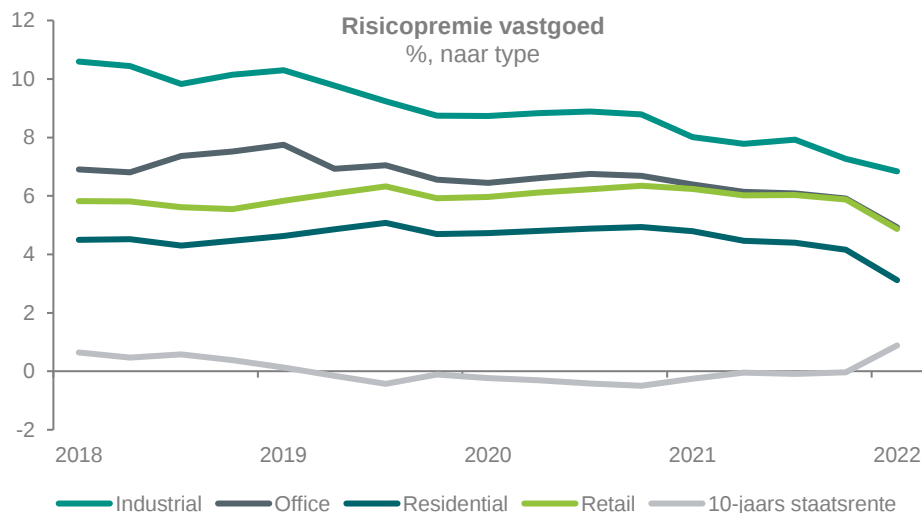
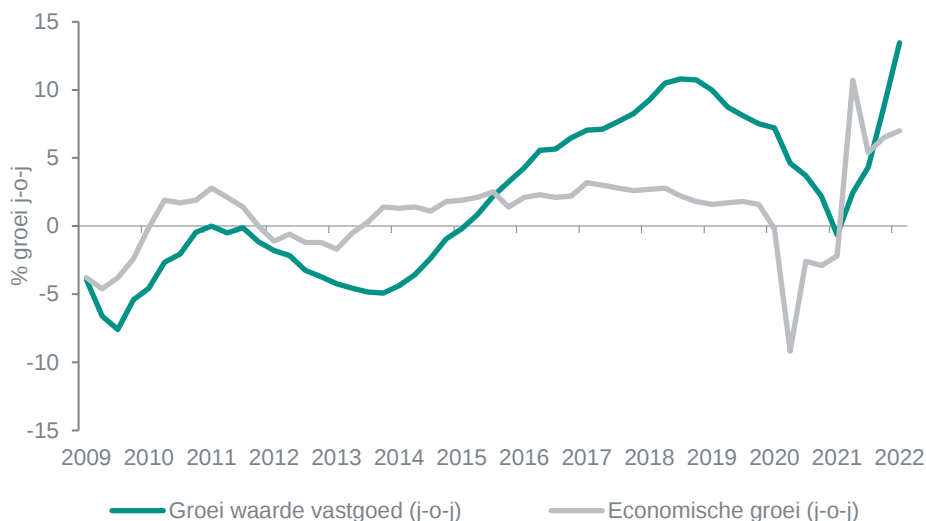
2022 staat in het teken van hogere grondstof- en energieprijzen door een snel herstelde vraag na de coronadip en de inval van Rusland in Oekraïne. De verwachting is dat het totale inflatiecijfer in 2022 uitkomt op 8 procent. In 2023 zijn we nog niet af van de hoge inflatie, als de grondstof- en energieprijzen doorwerken naar de gehele economie. Naar verwachting komt het inflatiecijfer in 2023 uit op 3,8 procent.

► Consumentenvertrouwen naar dieptepunt

Na een lichte opleving van het consumentenvertrouwen in de zomer van 2021, is het vertrouwen in het voorjaar van 2022 gedaald naar een dieptepunt. Sinds het begin van de metingen in 1986 is het consumentenvertrouwen niet zo laag geweest als in juni 2022, toen de indicator op -50 stond. Consumenten zijn ook negatiever dan ooit over de mate waarin de huidige tijd een gunstige tijd is voor grote aankopen, zoals een huis.

1 Macro-economie - Waardeontwikkeling vastgoed en lange rente

Waarde vastgoed stijgt door, dalende risicopremies door stijgende rente



► Waarde vastgoed stijgt fors in eerste kwartaal 2022

In het eerste kwartaal van 2022 steeg de waarde van het vastgoed met 13,5 procent ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. De groei komt daarmee hoger uit dan de vorige groeipek in 2018. De waardeontwikkeling van vastgoed is zeer conjunctuurgevoelig en beweegt laat-cyclisch mee met de Nederlandse economische ontwikkelingen. De recente forse groei volgt op het herstel van de economie uit de coronadip in 2020.

► Stijgende lange rente drukt risicopremies

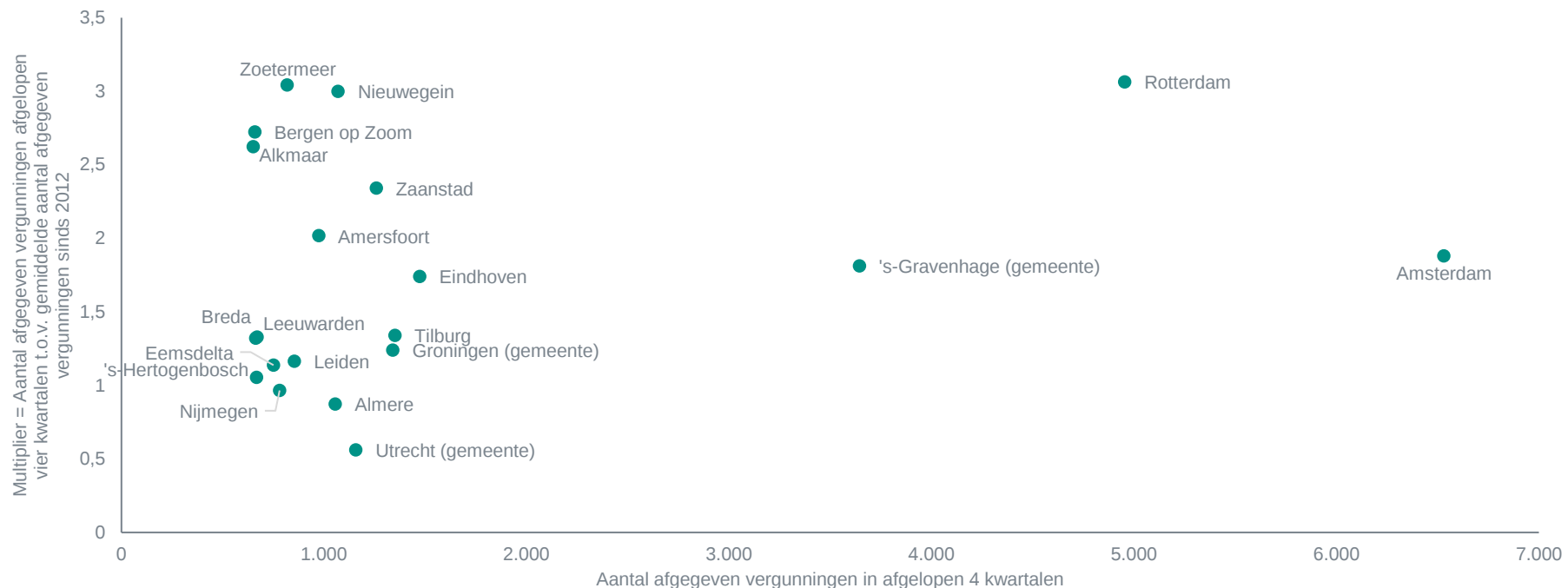
De risicopremie, het verschil tussen het gemiddelde aanvangsrendement en de 10-jaars staatsrente, is voor de verschillende typen vastgoed in het eerste kwartaal van 2022 gedaald door de stijgende lange rente. De risicopremie geeft aan welk rendement door beleggers geëist wordt voor het aangaan van risico's. Voor residentieel vastgoed is de risicopremie lager dan voor andere typen vastgoed. Begin 2022 lag de risicopremie voor residentieel vastgoed op 3,1 procent. Voor retail- en kantoorvastgoed was de risicopremie in dezelfde periode 4,9 procent. Bedrijfsruimten en logistiek vastgoed hadden met 6,8 procent een hogere risicopremie. Het verschil in risicopremie tussen de vier typen vastgoed is de afgelopen periode afgenomen.

► Gevolgen stijgende rente

Gedurende 2022 en 2023 stabiliseert de 10-jaars staatsrente zich uiteindelijk rond de 1,6 procent, zo verwacht het Economisch Bureau van ABN AMRO. Bij een gelijkblijvende risicopremie zal het gemiddelde aanvangsrendement stijgen. Dat betekent dat de hoogte van de huur gaat stijgen of de waarde van vastgoed gaat afnemen. Gezien de vooruitzichten van een rem in economische groei is er weinig ruimte om de huurprijzen te verhogen. Het ligt daarom voor de hand dat de waarde van vastgoed gaat dalen. Het is ook mogelijk dat de risicopremie aan de hand van de stijgende rente daalt.

2 Projectontwikkeling – nieuwbouw huurwoningen naar regio

Meer vergunningen voor nieuwe huurwoningen, regionale spreiding is groot

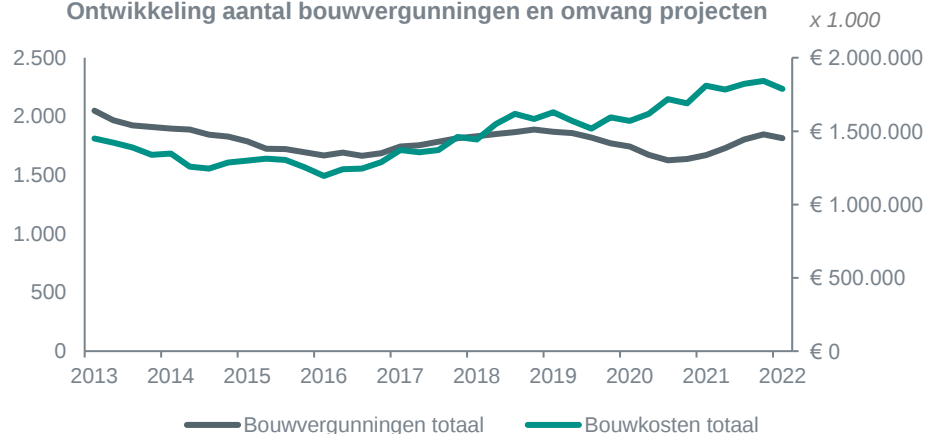


- ▶ Het aantal woningen waarvoor een vergunning is afgegeven steeg in de afgelopen vier kwartalen met 4,1 procent ten opzichte van de vier kwartalen daarvoor. In totaal werden voor 69.389 nieuwe woningen vergunningen afgegeven. De grootste stijging over deze periode was in vergunningen voor koopwoningen.
- ▶ De meest recente kwartaalcijfers laten een ander beeld zien: in het eerste kwartaal van 2022 daalde het aantal afgegeven vergunningen voor koopwoningen met 30 procent in vergelijking met een jaar eerder. Het aantal vergunningen voor huurwoningen steeg in het eerste kwartaal juist met 10 procent in vergelijking met een jaar eerder. In totaal gaat het om een daling van 4,6 procent in het aantal vergunningen.
- ▶ De meeste vergunningen werden afgegeven in de grote steden zoals Den Haag, Rotterdam en Amsterdam. Het aantal in deze steden ligt ruim boven het gemiddelde aantal vergunningen in de afgelopen jaren; in Den Haag is het aantal 80 procent hoger dan het langjarig gemiddelde, in Amsterdam 88 procent hoger en in Rotterdam 206 procent hoger.
- ▶ Naast Rotterdam zijn er relatief veel vergunningen afgegeven in Zoetermeer, Nieuwegein, Bergen op Zoom, Alkmaar, Zaanstad en Amersfoort. Voor al deze plaatsen was het aantal afgegeven vergunningen minimaal tweemaal zo hoog als gemiddeld in de periode van 2012 tot nu.

2 Projectontwikkeling – investeringen

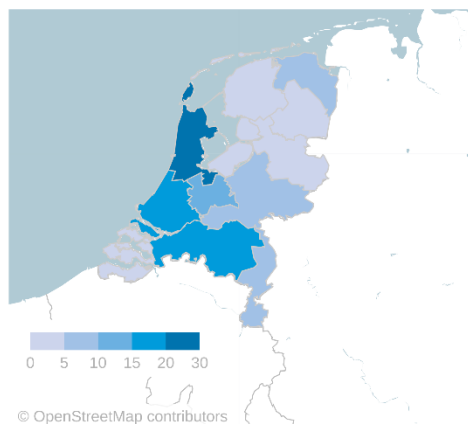
Afname investeringen in bedrijfsruimten, investeringen kantoren herstellen

Ontwikkeling aantal bouwvergunningen en omvang projecten



Aandeel projectontwikkelingen oplevering 2022 (resterend) of 2023

Aandeel per provincie naar bouwkosten op te leveren projectontwikkelingen reeds vergund of in aanbouw zijnde



© OpenStreetMap contributors

Door ABN AMRO

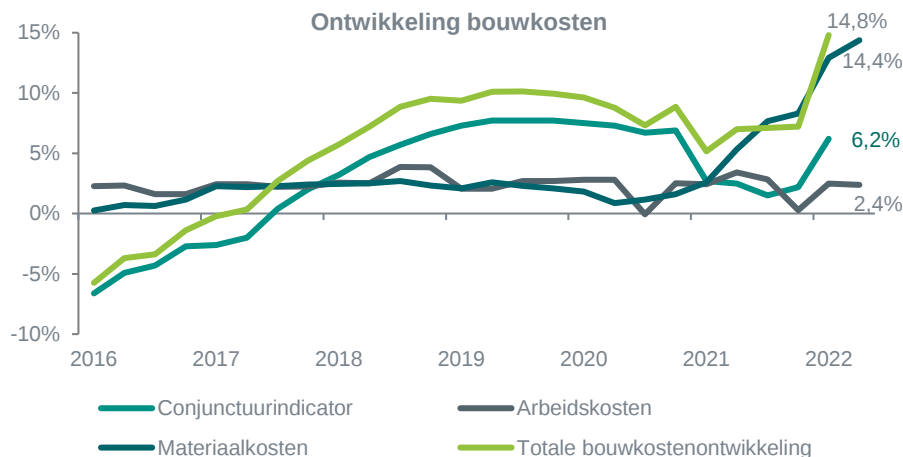
Bron: Cobouw Bouwberichten



- **Investerings in kantoren, retail en bedrijfsruimten groeien niet verder**
De investeringen in de utiliteitsgebouwen (nieuwbouw en renovatie) groeien niet verder. De afgegeven vergunningen over de meest recente vier kwartalen (2021Q2 tot en met 2022Q1) daalden met 1,2 procent tot 7,15 miljard euro in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder. Bij nieuwbouwprojecten is een daling te zien van 4,1 procent. De groei is vooral te zien bij de verbouw van utiliteitsgebouwen (+6,1 procent). De totale krimp is met name zichtbaar in het westen van het land (-13,8 procent), al wordt nog altijd meer dan 40 procent van de investeringen in de provincies Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland gedaan. De investeringen stijgen het sterkst in het zuiden (+19 procent), waar zo'n 27 procent van de investeringen wordt gedaan. In het noorden en oosten van het land is sprake van een lichte stijging van de investeringen, respectievelijk met 3,3 en 2,8 procent.
- **Het aantal vergunningen stijgt wel verder**
Het aantal vergunningen steeg met 8,7 procent in de afgelopen vier kwartalen tot en met het eerste kwartaal van 2022. Aangezien de investeringen licht dalen, betekent dat de gemiddelde investeringsomvang per bouwvergunning voor utiliteitsbouw daalt.
- **Verbouwingen van industrieel en logistiek vastgoed worden populairder**
Het grootste deel van de investeringen wordt in de komende jaren gedaan in logistiek en industrieel vastgoed. De afgelopen vier kwartalen betroffen de investeringen 1,65 miljard euro, een daling van 3,9 procent in vergelijking met een jaar eerder. Dit is met name het gevolg van een daling in de nieuwbouw, mogelijk het gevolg van beperkt beschikbare grond ten behoeve van andere doeleinden dan woningbouw. Ondertussen blijft er wel veel vraag naar nieuwe distributiecentra en stadslogistiek door de sterke stijging van online winkelen. Met een leegstand van 2,5 procent is dit op frictieniveau. Verbouwingen van bestaande hallen worden daarom populairder.
- **Investerings in kantoren stijgen weer, minder investeringen in winkels**
De investeringen in kantoren stijgen met tien procent. Een jaar eerder was er juist nog sprake van een krimp van meer dan een kwart. Dat betekent dat de investeringen nog niet op het pre-coronaniveau zitten. De investeringen in winkels zakken wel verder weg. Het gaat om een krimp van 9,5 procent, met name veroorzaakt door een sterke krimp in verbouwingen van 22 procent. Dit komt mede doordat veel leegstaande winkels worden verbouwd naar gebouwen met een andere functie.

2 Projectontwikkeling - kosten

Bouwkosten stijgen hard door inhaalvraag, aanleg strategische voorraden, toevoerproblemen en hoge energieprijzen



► Harde stijging bouwkosten begin 2022

De bouwkosten stegen met bijna 15 procent in het eerste kwartaal van 2022 in vergelijking met het eerste kwartaal van 2021. De belangrijke veroorzaker hiervan zijn de stijgende kosten voor bouwmaterialen. Deze stegen met 14,4 procent in dezelfde periode. Tevens is er sprake van een conjunctuurcomponent, die steeg met ruim 6 procent begin dit jaar.

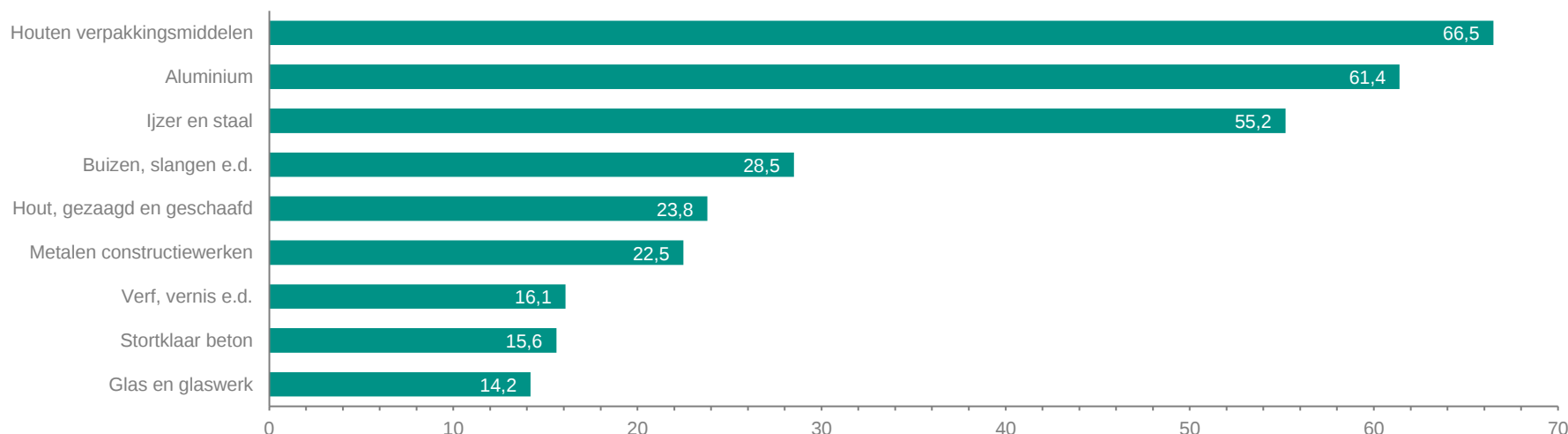
► Invoerprijzen stijgen hard

De stijgende materiaalkosten zijn het gevolg van de hogere energiekosten en belemmeringen in de aanvoer van materialen. Momenteel is de inval van Rusland in Oekraïne hiervan de belangrijkste oorzaak. Tevens zijn er aanhoudende problemen in de wereldwijde toeleverlijnen als gevolg van effecten van de coronapandemie. Zo was de stad Shanghai, de grootste stad van China, begin 2022 twee maanden grotendeels in lockdown. Kort nadat deze was beëindigd ging de stad in juni opnieuw in lockdown.

► Afzetprijzen voor hout en metaal stijgen het hardst

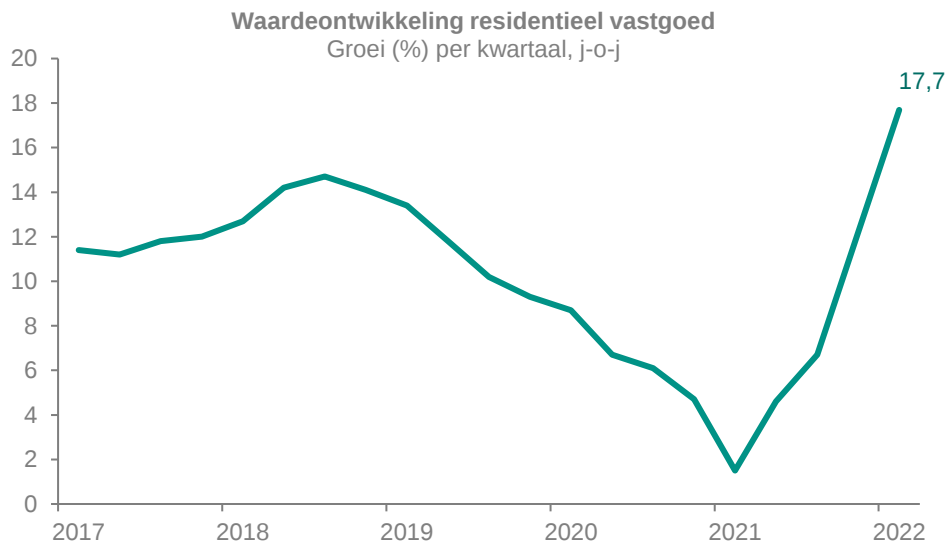
De producten gemaakt van hout en metaal stijgen nog altijd het hardst. Voor beide type producten geldt dat een significant deel afkomstig is uit Rusland en/of Oekraïne. Zo komt zes procent van het geïmporteerde hout uit een van deze landen en staan er meerdere grote aluminiumfabrieken in Oekraïne die nu zijn stilgelegd. Tevens stijgen de energiekosten, wat kosten opdrijvend is voor energie-intensieve producten zoals staal, cement, beton en glas.

Groei (%) afzetprijzen binnenland mei 2022 (j-o-j)

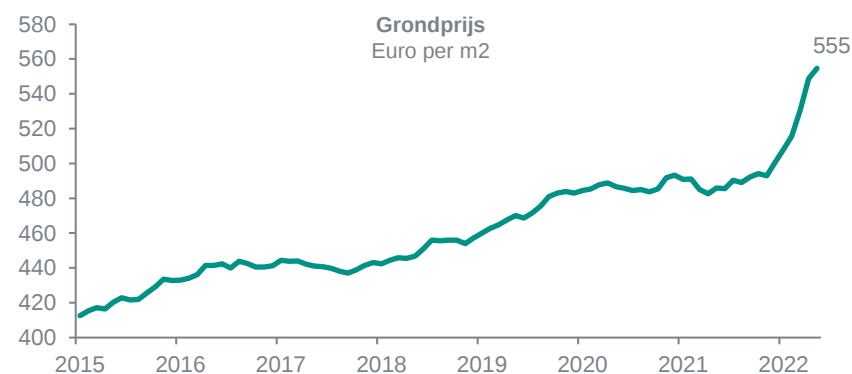
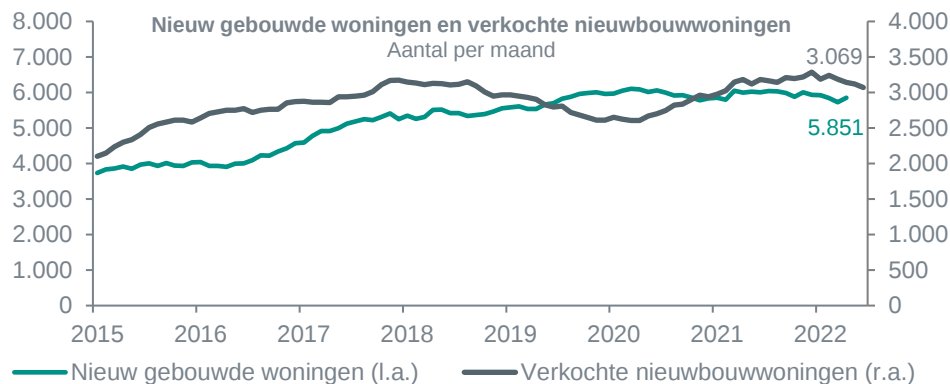


3 Residentieel vastgoed – huurwoningen, aantallen nieuwbouw en grondprijs

Prijzen verhuurde woningen stijgen significant

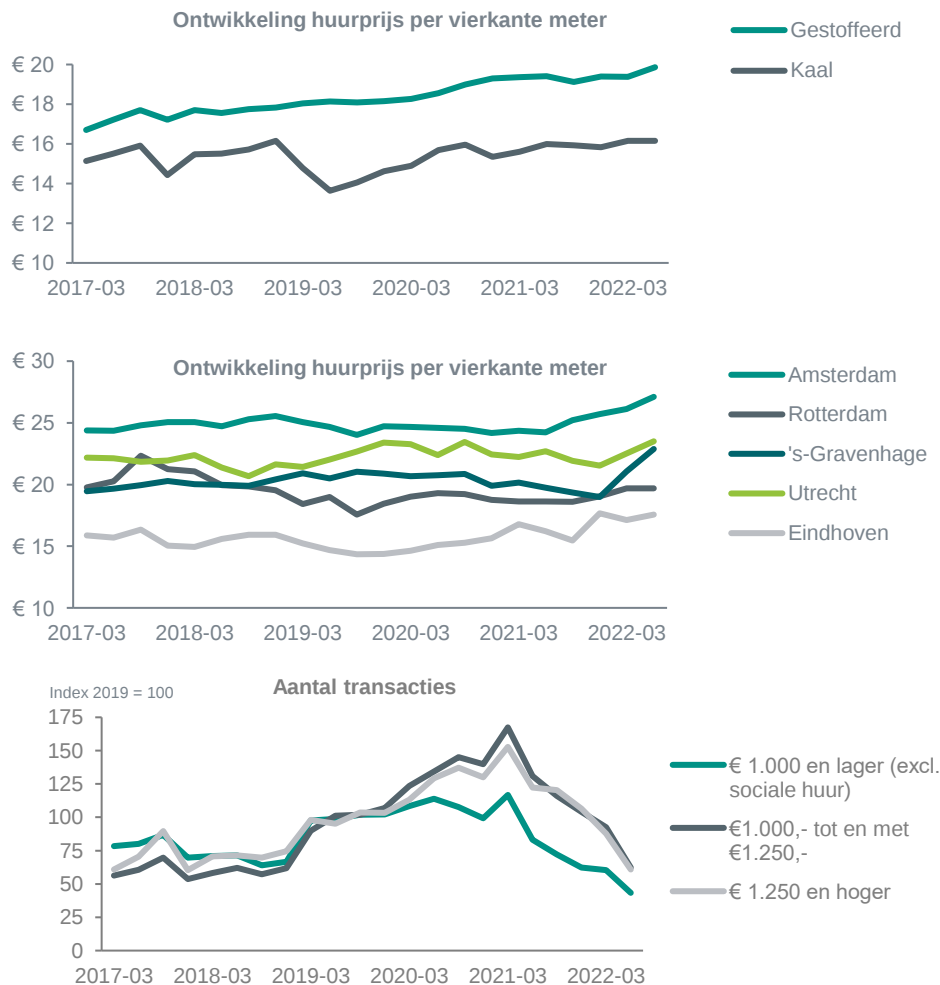


- ▶ De waarde van huurwoningen steeg in het eerste kwartaal van 2022 met 18 procent ten opzichte van een jaar eerder, kwartaal op kwartaal was een stijging van 3,6 procent te zien. De waardegroei voor commerciële huurwoningen nam vanaf halverwege 2018 tot begin 2021 af, waarna een forse stijging van de waardegroei volgde. Die stijging werd dus voortgezet in het begin van 2022.
- ▶ Het aantal maandelijks verkochte nieuwbouwwoningen daalt sinds drie maanden weer en bedroeg in juni ongeveer 3.070. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen bleef ten tijde van het begin van de stikstofcrisis en het begin van de coronapandemie in 2019 en 2020 relatief laag. Gedurende 2020 tot begin 2022 steeg het aantal weer, toen de onzekerheid afnam.
- ▶ De bouw van nieuwe woningen ligt al langere tijd op een stabiel niveau. Van 2015 tot en met 2019 vond een stijging plaats. Sindsdien ligt het aantal maandelijks gebouwde nieuwbouwwoningen onder de 6.000. Om de ambitie van het kabinet ten aanzien van aantallen nieuwbouwwoningen te realiseren, zal het maandelijks aantal gebouwde nieuwbouwwoningen opgeschroefd moeten worden richting 7.000.
- ▶ Sinds november 2021 schiet de gemiddelde grondprijs in één rechte lijn omhoog. In mei 2022 bereikte het een record van gemiddeld 555 euro per vierkante meter. In vergelijking tot een jaar eerder is dit een stijging van 14 procent.



3 Residentieel vastgoed – huurprijzen steden

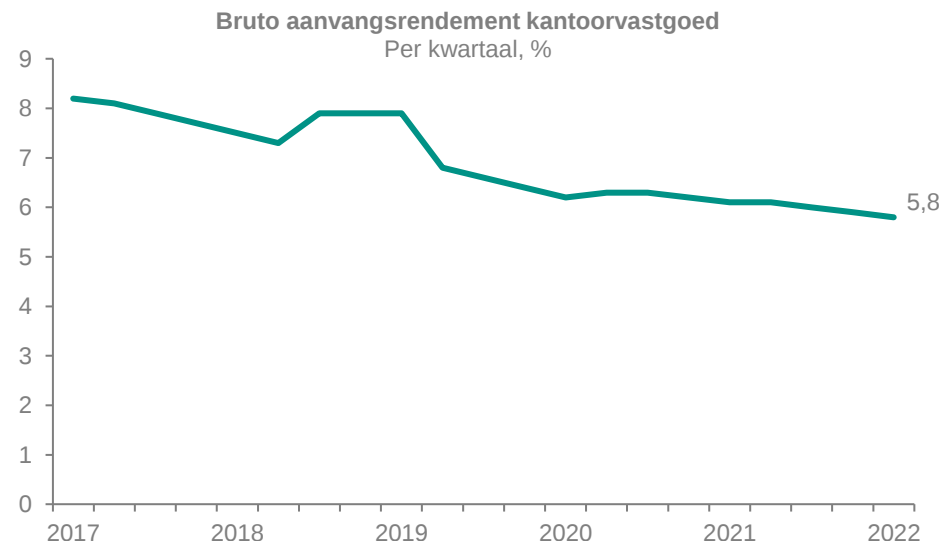
Huurprijzen stijgen door, aantal transacties neemt verder af



- ▶ De huurprijs per vierkante meter in de vrije sector is in het tweede kwartaal van 2022 met 2,2 procent gestegen in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2021. De stijging komt vooral voor de rekening van verhuurde gestoffeerde woningen, waar de stijging 2,5 procent was.
- ▶ De sterkste huurstijging per vierkante meter vond plaats in Den Haag. Met een gemiddelde prijs per vierkante meter van € 22,90 ligt de huurprijs nu bijna op het niveau in Utrecht. De huurprijzen in Den Haag stegen gemiddeld 16 procent j-o-j. In een aantal grote steden daalde de gemiddelde huurprijs per vierkante meter in het tweede kwartaal van 2022: Almere, Groningen en Tilburg. In Almere was de daling het sterkst (-7 procent), in Nijmegen was de stijging het sterkst (+17 procent).
- ▶ Het aantal huurtransacties is verder afgenomen. Doordat eind 2020 veel woningen op de markt kwamen die eerder door expats of via Airbnb werden verhuurd, steeg het aantal transacties van met name duurdere huurwoningen. Sinds het tweede kwartaal van 2021 is er sprake van een daling in het huuraanbod. Inmiddels is het aantal transacties op het laagste niveau in jaren. De opkoopbescherming die in een aantal gemeenten sinds 2022 geldt, speelt daarin mee. Hierdoor zijn er minder woningen beschikbaar die door beleggers worden verhuurd.

4 Kantoorvastgoed – waarde, huur en aanvangsrendement

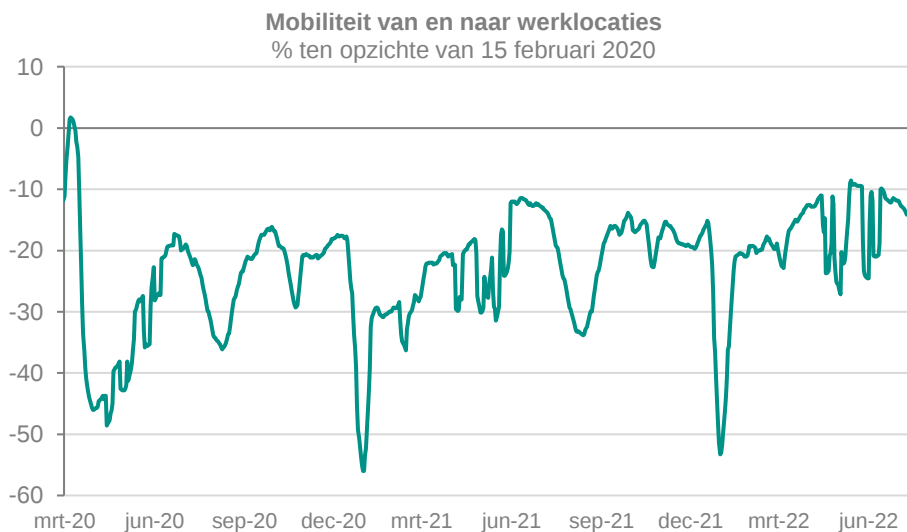
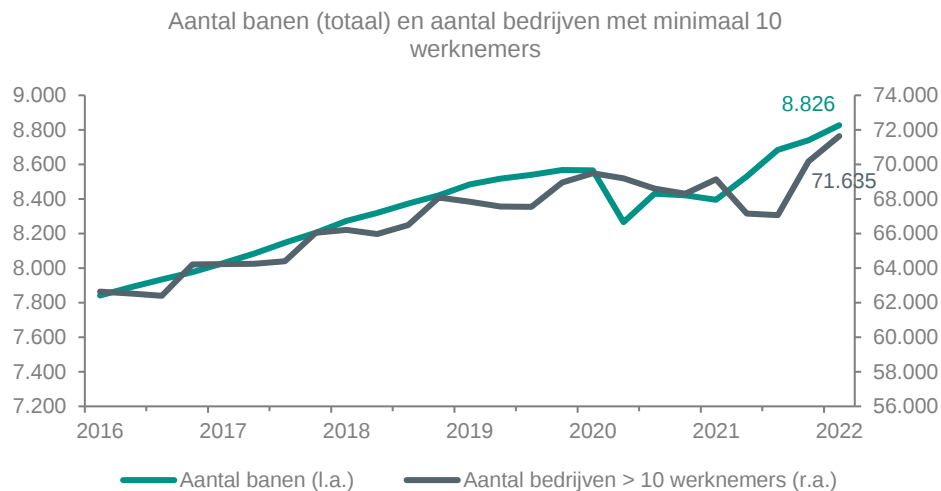
Waarestijging kantoren zet voort, aanvangsrendement daalt verder



- ▶ Sinds de coronadip in 2020 is de groei in de waarde van kantoorvastgoed vanaf het tweede kwartaal in 2021 toegenomen. Ook in het eerste kwartaal van 2022 was de waardegroei weer hoger dan een jaar eerder (+5,5 procent). Zo krabbelt de waardegroei weer op naar het niveau van begin 2017.
- ▶ De huur is begin 2022 met 2,1 procent toegenomen ten opzichte van een jaar eerder. Dat is een lichte stijging in de groei ten opzichte van eerdere kwartalen. De huren voor kantoren liepen sterk op in de periode voorafgaand aan corona en de groei zwakte daarna af. Sinds 2021 is er weer sprake van een oplopende huurgroei. Het gebruik van kantoren verandert ten opzichte van het pre-corona tijdperk. Een deel van het personeel van met name grote organisaties werkt gedeeltelijk vanuit huis. Het kantoor wordt voor de organisatie meer een plek om collega's te ontmoeten, creatieve sessies te organiseren en samenwerkingen op te zetten. Dit betekent een inhoudelijke verschuiving in de vraag naar kantoorvastgoed. Personeel van mkb-ondernemingen werkt vaker op kantoor dan personeel van grote organisaties.
- ▶ Het gemiddelde aanvangsrendement voor kantoren kwam in het eerste kwartaal van 2021 uit op 5,8 procent, iets lager dan voorgaande kwartalen. De daling komt doordat de waarde van kantoorvastgoed harder stijgt dan de huuropbrengsten. Het aanvangsrendement daalt al langere tijd, maar signalen wijzen erop dat hier verandering in optreedt. Zo verwacht CBRE dat het volume van het totaal aan vastgoedbeleggingen (inclusief kantoorvastgoed) dit jaar afneemt van 20 miljard euro naar 18 miljard euro, en ziet het voor het eerst in tien jaar weer stijgende aanvangsrendementen.

4 Kantoorvastgoed – werkgelegenheid en reisbewegingen

Aantal reisbewegingen van en naar werklocaties stijgt nauwelijks meer



► Arbeidsmarkt krappere dan ooit

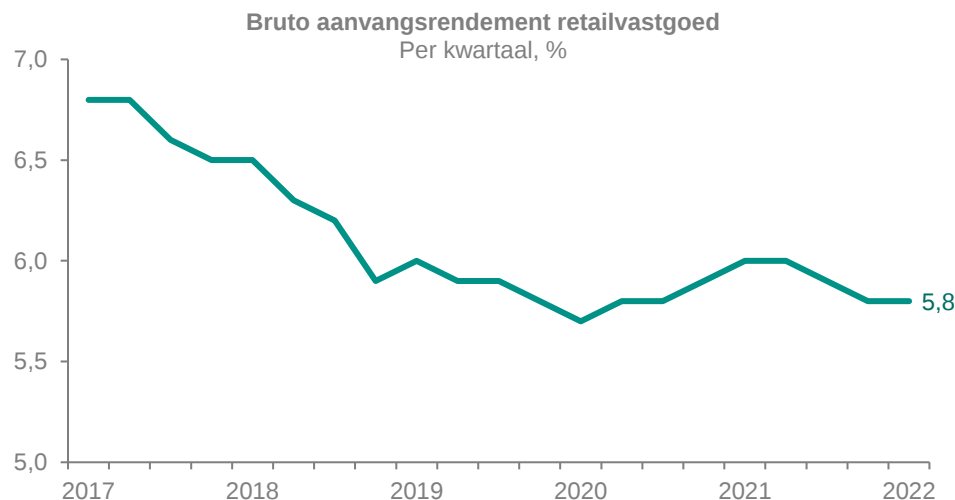
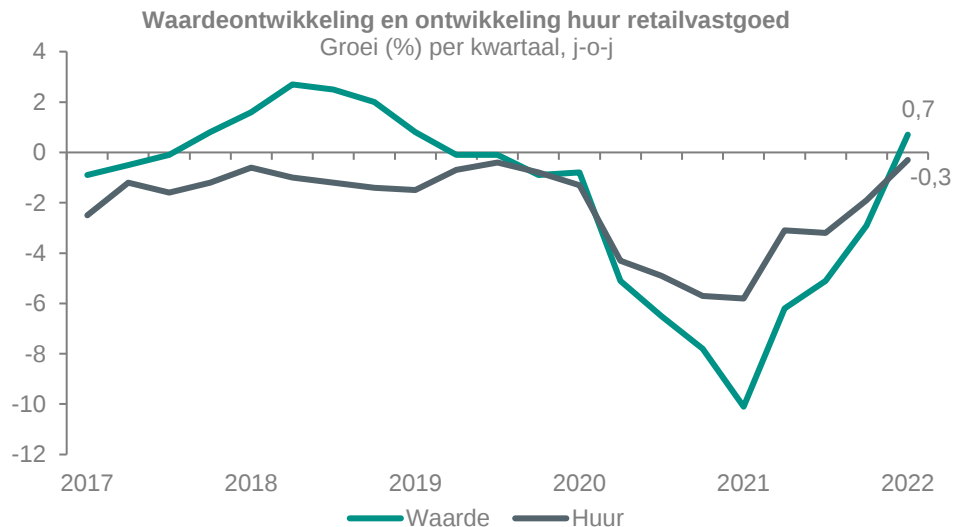
Het aantal banen en aantal bedrijven is aan de hand van de florerende economie verder gestegen in de eerste maanden van 2022. Het aantal banen was in het eerste kwartaal van 2022 ongeveer 8,8 miljoen. Er waren iets meer dan 71.500 bedrijven met minimaal tien werknemers. De steunpakketten van de overheid hebben ervoor gezorgd dat er weinig werkgelegenheid verloren is gegaan gedurende de 2020 en 2021. Het aantal vacatures afgezet tegen de werkloosheid is hoger dan ooit, wat aangeeft dat er momenteel weinig rek zit in de groei van werkgelegenheid.

► Terug naar kantoor

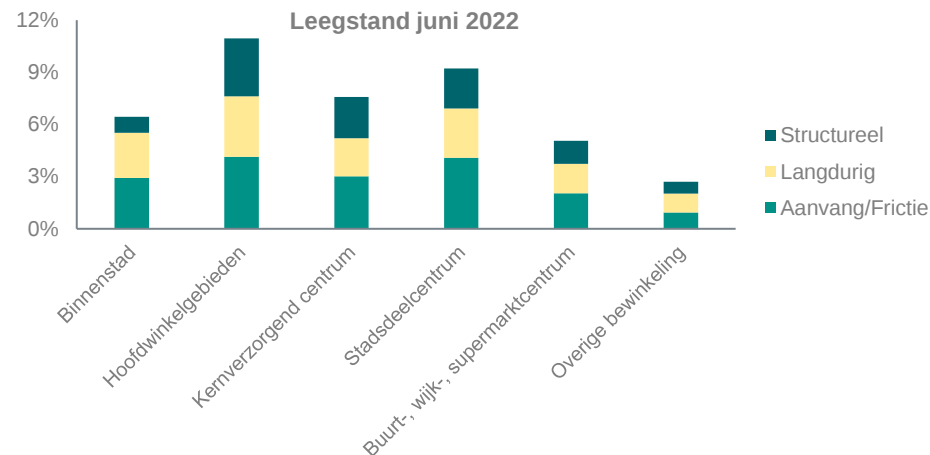
Sinds 2021 groeit het aantal vervoersbewegingen van en naar werklocaties weer. Het aantal haalt het pre-coronaniveau vooralsnog echter niet. Een vergelijking tussen 2022 en 2021 laat zien dat dit niveau voorlopig ook niet meer gehaald gaat worden. In de laatste zeven dagen van juni 2021 lag het aantal bewegingen 12,5 procent onder het niveau van 15 februari 2020. In 2022 was dit -11,8 procent. Het geeft aan dat er weinig groei meer zit in de reisbewegingen, terwijl de arbeidsmarkt momenteel krappere is dan ooit. Personeel van met name van grote bedrijven werkt nog steeds een deel vanuit huis als dat mogelijk is. Deze corporate bedrijven vertegenwoordigen zo'n 30 procent van de kantorenmarkt

5 Retailvastgoed – waarde, huur, aanvangsrendement en leegstand

Groei waarde en huur retailvastgoed benadert nulpunt

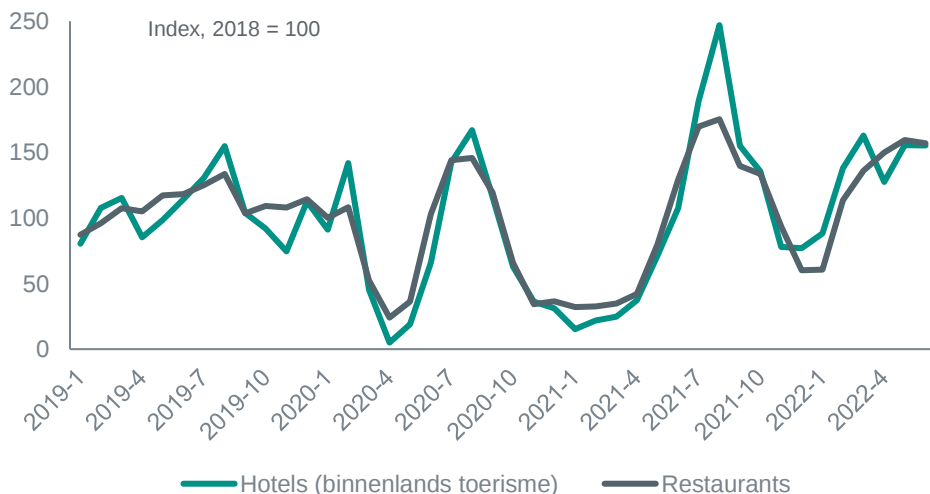
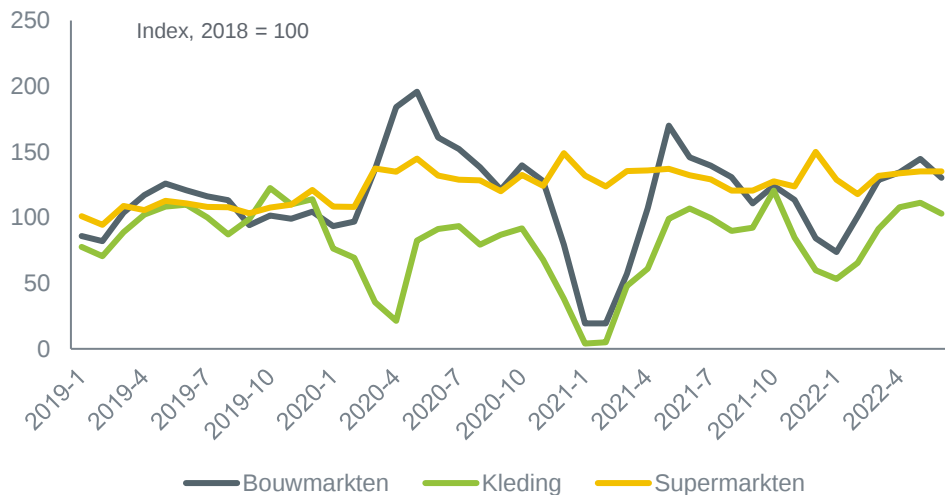


- ▶ Retailvastgoed zit al langere tijd in een lastige positie met dalende huuropbrengsten en een negatieve waardeontwikkeling. Door corona en de veranderende winkelvoorkeuren van consumenten heeft de sector flinke klappen gehad. Nu de coronamaatregelen weer zijn losgelaten kruipen zowel de waardeontwikkeling als de huurontwikkeling weer naar het nulpunt. De waardegroei van retailvastgoed was begin 2022 voor het eerst sinds lange tijd weer positief (+0,7 procent jaar-op-jaar).
- ▶ Het gemiddelde bruto aanvangsrendement bleef in het eerste kwartaal van 2022 op 5,8 procent. Het bruto aanvangsrendement ligt sinds het laatste kwartaal van 2018 al tussen 5,7 en 6,0 procent. De waardegroei en ontwikkeling in huur lopen met elkaar in de pas.
- ▶ Ten opzichte van vorig kwartaal is de leegstand van retailvastgoed iets gedaald, van 5,9 procent naar 5,7 procent. De leegstand blijft het hoogst in hoofdwinkelgebieden (winkelcentra met 100 tot 400 winkels; 10,9 procent), gevolgd door stadsdeelcentra (9,2 procent). In de kleinschaligere winkelgebieden is de leegstand lager, net als in de grootste winkelcentra in binnensteden. De leegstand wordt beïnvloed door het aantal beschikbare retailpanden. Dit daalt sinds 2015, doordat steeds meer retailpanden worden verbouwd naar met name woningen. Om de leegstand structureel te verlagen zullen meer transformaties in de toekomst nodig zijn.



5 Winkels – Pintransacties

Uitgaven kledingwinkels blijven achter, horeca uitgaven stijgen



► Pintransacties in kledingwinkels en bouwmarkten

De pintransacties in kledingwinkels en bij bouwmarkten bereikten in mei een voorlopig hoogtepunt voor dit jaar. In juni vielen de uitgaven weer iets terug, met respectievelijk 7,6 en 10 procent. De uitgaven in bouwmarkten liggen in vergelijking tot het pre-coronajaar 2019 wel nog 7,9 procent hoger. Dit was een maand eerder nog 15 procent. In kledingwinkels viel de omvang van de pintransacties terug met 6,2 procent tussen juni 2019 en juni 2022. Tussen maart en mei was hier juist nog sprake van groei.

► Supermarktuutgaven

De uitgaven in supermarkten groeien niet verder. In het derde kwartaal waren de uitgaven 0,3 procent lager in vergelijking tot een jaar eerder. Juni was de enige maand dit jaar dat de uitgaven in supermarkten hoger lagen in vergelijking tot dezelfde maand een jaar eerder. De uitgaven liggen ook nog 23,5 procent hoger dan in het eerste half jaar van 2019.

► Recente lockdown minder erg voor hotels

De uitgaven in hotels door binnenlandse toeristen lagen in het eerste helft van het jaar ruim boven het eerste half jaar van 2019. Het gaat om een uitgavengroei van 37,6 procent. In vergelijking tot 2021 gaat het om een verdubbeling in de hoteluitgaven door binnenlandse toeristen. Dit is ondanks de lockdown in januari van dit jaar. Net als voor kledingwinkels en bouwmarkten lagen de uitgaven het hoogst in de maand mei voor het jaar 2022 tot heden.

► Beter jaar voor restaurants

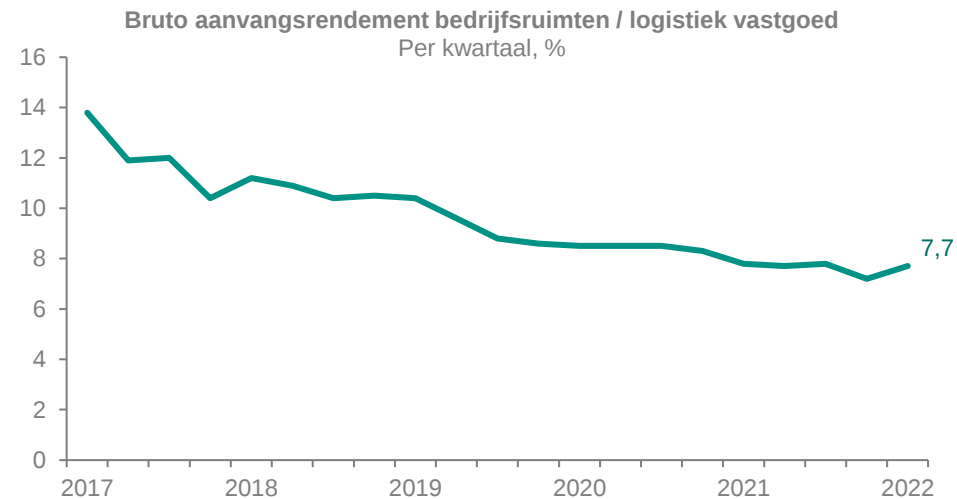
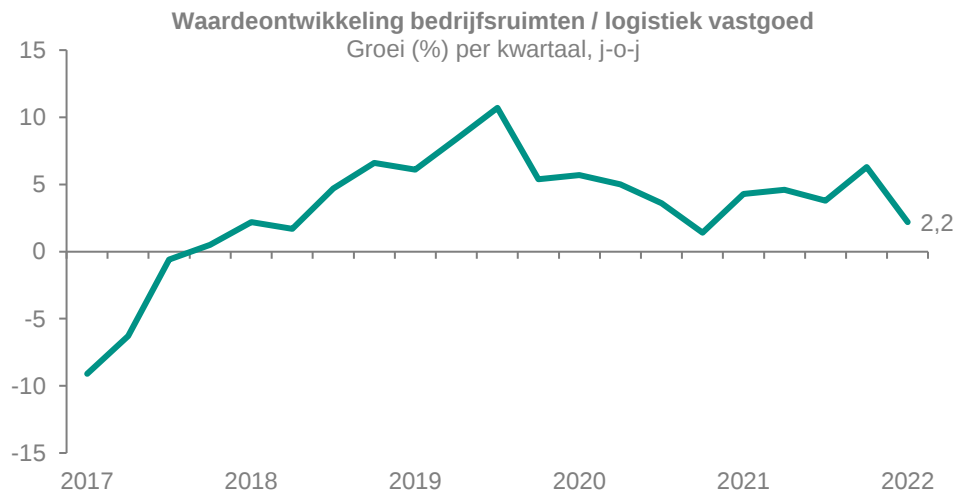
De uitgaven in restaurants lagen in het tweede kwartaal zowel hoger in vergelijking tot een jaar eerder als ten opzichte van 2019. Het gaat om respectievelijke groei van 37 en 86 procent.

► Consumentenuitgaven

De uitgaven door consumenten worden in het eerste helft van dit jaar omhoog gestuwd door het oppotten van spaargelden in de afgelopen jaren en de sterk gestegen inflatie. Nu het ergste van de coronapandemie voorbij geven veel consumenten hun spaargelden uit. Dit geld hebben ze beperkt uit kunnen geven in de afgelopen jaren als gevolg van diverse lockdowns in binnen- en buitenland. Daarnaast stijgen de uitgaven ook als gevolg van de inflatie. Hierdoor worden de prijzen voor diverse goederen door retailers en horeca omhoog bijgesteld.

6 Bedrijfsruimten / logistiek vastgoed – waarde en aanvangsrendementen

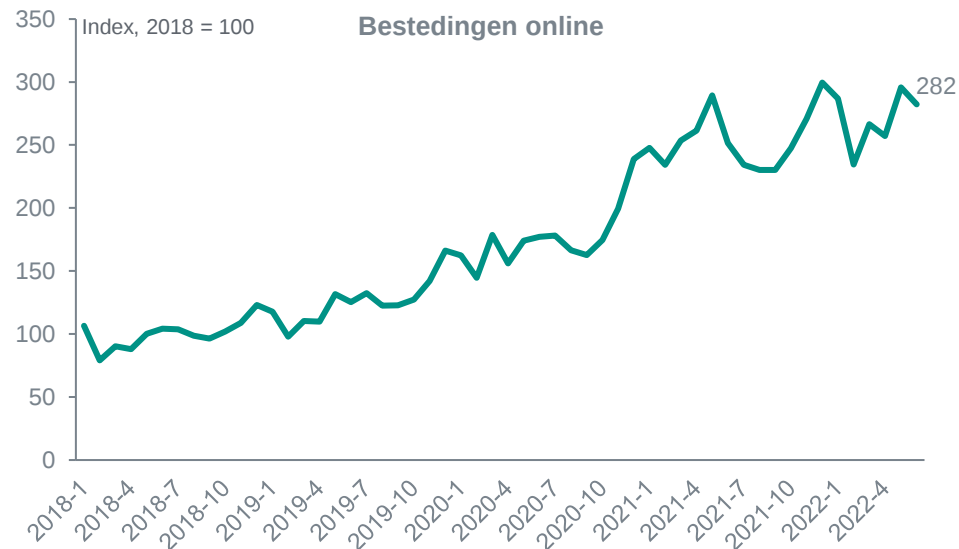
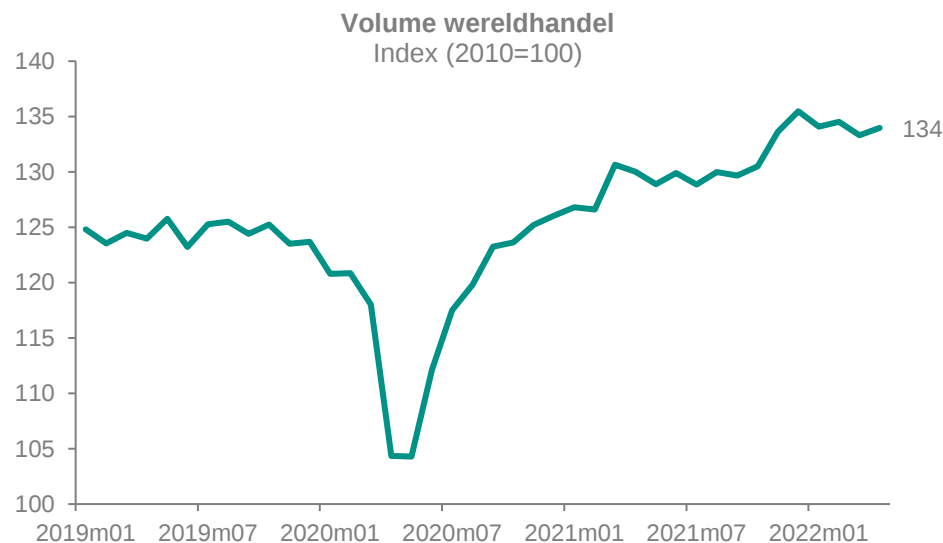
Bruto aanvangsrendement bedrijfsruimten en logistiek vastgoed weer gestegen



- ▶ De 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 2,2 procent. De waardegroei is lager dan de waardegroei van de vastgoedmarkt als geheel, die op 13,5 procent lag als gevolg van een grote groei in waarde van residentieel vastgoed.
- ▶ Na jaren van daling in het bruto aanvangsrendement voor bedrijfsruimten en logistiek vastgoed, nam deze in het eerste kwartaal weer toe naar 7,7 procent. Dit impliceert dat de gemiddelde huur harder is gestegen dan de gemiddelde waarde van het vastgoed. Volgens vastgoedadviseur JLL zijn de aanvangsrendementen voor zogenoemd 'prime' logistiek en industrieel vastgoed veel lager, respectievelijk 3 en 4,3 procent. Aan de andere kant zijn er dus bedrijfsruimten met een veel hoger aanvangsrendement.
- ▶ Ondanks de grote verschillen in kwaliteit van de gebouwen is de leegstand laag. Voor logistiek vastgoed is dat in het eerste kwartaal van 2022 gedaald naar 2,5 procent. Voor industrieel vastgoed is de leegstand ook sterk gedaald, naar 2,4 procent, van 3,6 procent een jaar eerder. De verwachting van JLL is dat de leegstand in het tweede kwartaal van 2022 op een gelijk niveau blijft.

6 Bedrijfsruimten – Wereldhandel en e-commerce

Voorlopende indicatoren gunstig voor gebruikers logistiek en industrieel vastgoed



- ▶ De wereldhandel staat op een van de hoogste niveaus ooit gemeten. Dit is positief voor industrieel en logistiek vastgoed. Zij profiteren van deze sterke toename. In de maand april stond de wereldhandel activiteit 4 procent hoger in vergelijking tot een jaar eerder. De gevolgen van de oorlog in Oekraïne, zoals hoge inflatie en sancties tegen Rusland, als ook de naweeën van de coronapandemie zetten wel een rem op deze groei. Dat is ook de reden dat de wereldhandel sinds december wel met 1,1 procent is gekrompen. In het geval dat dit lang aanhoudt kan dit een rem zetten op de verdere huur- en waardegroei van industrieel en logistiekvastgoed.
- ▶ De onlinebestedingen liggen bijna drie maal zo hoog als in het gemiddelde over 2018. In mei van dit jaar lag de index op 295. In juni zakte dit iets terug naar 282. Jaar-op-jaar groeide de online bestedingen met 4,1 procent in het tweede kwartaal van dit jaar, terwijl de kwartaal-op-kwartaal groei 6 procent bedroeg. Deze bestedingen zijn vergelijkbaar met de meest recente lockdownperiodes in mei en december vorig jaar. Ook buiten de lockdownperiodes blijft de vraag naar e-commerce diensten dus hoog. Hierdoor blijft ook de vraag naar logistiek vastgoed hoog. 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



Paul Bisschop

Sectoreconoom Bouw en Vastgoed

paul.bisschop@nl.abnamro.com

06 17 22 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, 2022

Teksten zijn afgesloten op 19 juli 2022