



6 november 2019

# Stand van Vastgoed

*...de vastgoedsector in economisch perspectief*

Madeline Buijs  
Casper Wolf

Sectoreconoom Bouw en Vastgoed  
Sectoranalist Bouw en Vastgoed



# Stand van Vastgoed – Stikstofuitspraak kan vastgoedprijzen opdrijven

6 november 2019

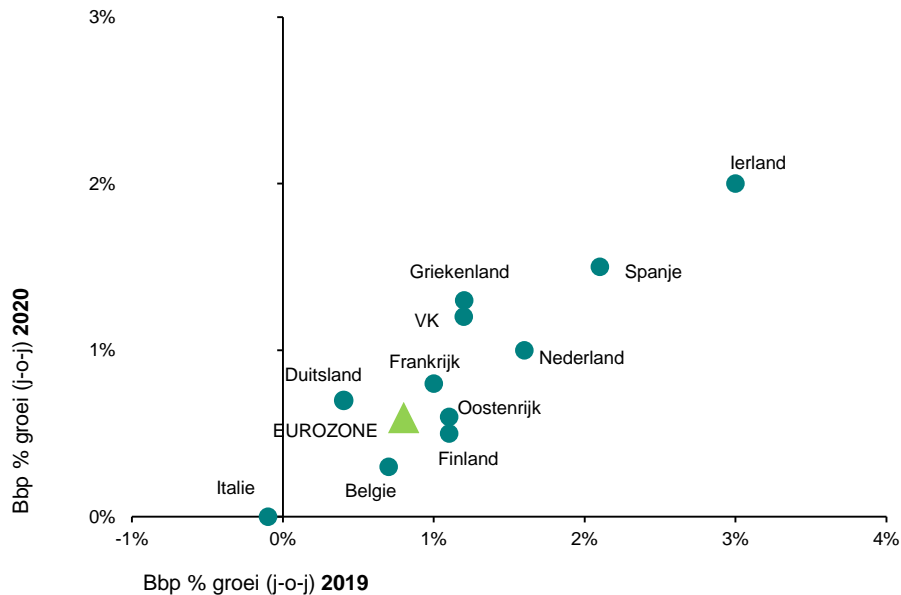
## Inhoudsopgave

sheet

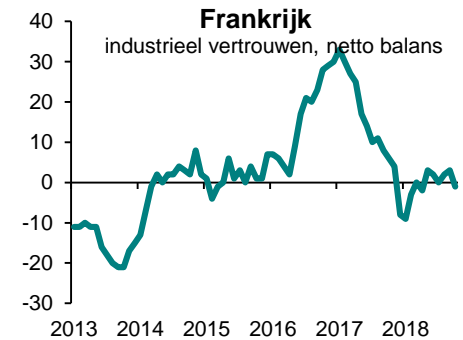
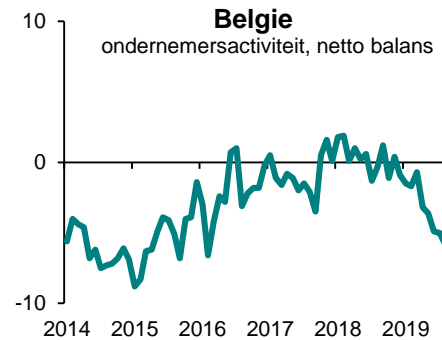
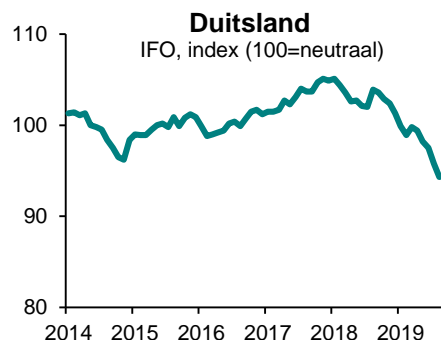
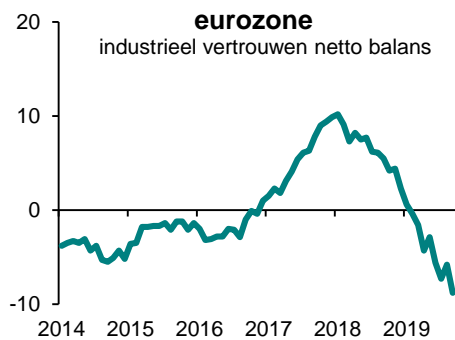
<b>1</b> Macro-economie	▶ <u>Eurozone, rente en Nederland</u>	3, 4 en 5
<b>2</b> Vertrouwen	▶ <u>Vertrouwen eurozone, ondernemers- en consumentenvertrouwen</u>	6
<b>3</b> Waardeontwikkeling vastgoed	▶ <u>Waarde en transacties</u>	7
<b>4</b> Woningen	▶ <u>Koop, huur, nieuwbouw, regionaal</u>	8, 9 en 10
<b>5</b> Utiliteitsbouw	▶ <u>Regionale ontwikkelingen en nieuwbouw</u>	11
<b>6</b> Kantoren	▶ <u>Waarde, werkgelegenheid, aanbod en opname</u>	12 en 13
<b>7</b> Winkels	▶ <u>Waarde, omzet detailhandel, aanbod en opname</u>	14 en 15
<b>8</b> Bedrijfsgebouwen/logistiek	▶ <u>Waarde, wereldhandel, aanbod en opname</u>	16 en 17
<b>9</b> Bouwkosten	▶ <u>Ontwikkeling kosten</u>	18
<b>10</b> Special	▶ <u>Campusontwikkeling</u>	19
<b>A</b> Appendix	▶ <u>Contactgegevens, disclaimer en extra informatie</u>	20

# 1 Macro-economie - eurozone

## Magere groeiverwachting eurozone, ook vertrouwen lager



- ▶ Het Economisch Bureau van ABN AMRO verwacht voor 2019 een groei van 0,8 procent van de eurozone en in 2020 een groei van 0,6 procent. De Nederlandse economie doet het een stuk beter dan het gemiddelde van de eurozone.
- ▶ Vooral de groei in 2020 is fors lager. De belangrijkste oorzaak hiervoor is het handelsconflict tussen de Verenigde Staten en China. Door het handelsconflict daalt de wereldhandel en ontstaat er onzekerheid bij ondernemers die afhankelijk zijn van de internationale handel.
- ▶ Dit afgenomen vertrouwen is duidelijk te zien in het producentenvertrouwen in verschillende Europese landen. Zowel in de eurozone, Duitsland als België is het vertrouwen negatief. De enige uitzondering is Frankrijk, waar het vertrouwen zich rond 0 beweegt. Frankrijk is minder gevoelig dan Duitsland voor het handelsconflict, wat zich uit in het vertrouwen dat een stuk hoger ligt.



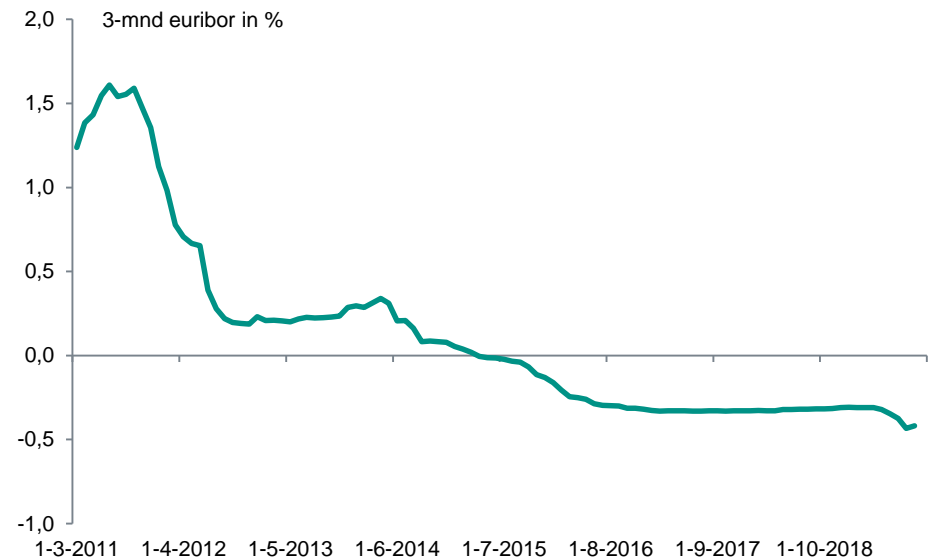
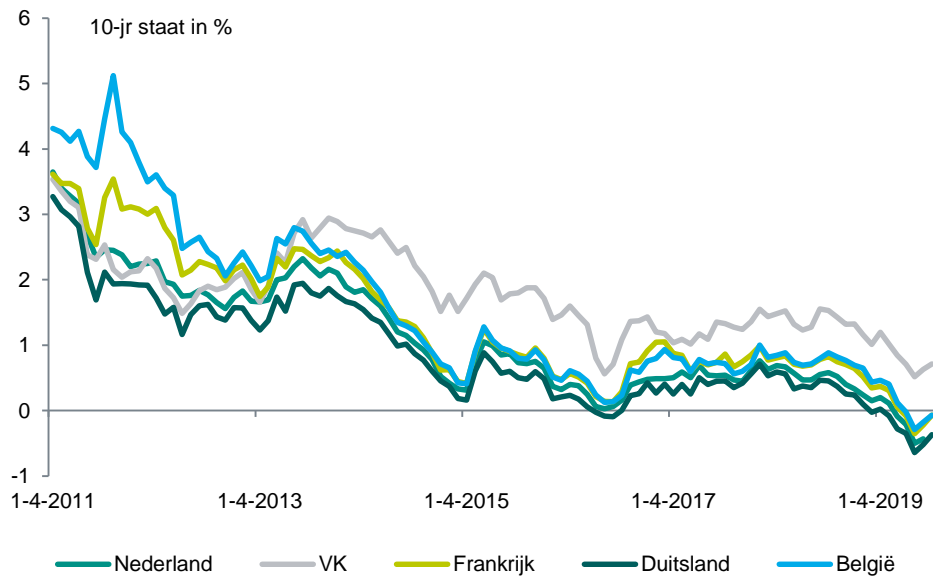
# 1 Macro-economie - rente

## ECB gaat beleid verder verruimen

	19Q1	19Q2	19Q3	19Q4	20Q1	20Q2	20Q3	20Q4
3-mnd Euribor	-0,31	-0,35	-0,41	-0,55	-0,55	-0,55	-0,55	-0,55
10-jr Staat NL	0,18	-0,15	-0,42	-0,75	-0,75	-0,75	-0,75	-0,75
10-jr Bund Duitsland	-0,07	-0,33	-0,57	-0,80	-0,80	-0,80	-0,80	-0,80
10-jr Treasury VS	2,41	2,00	1,67	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50

### ► Renteraming verlaagd

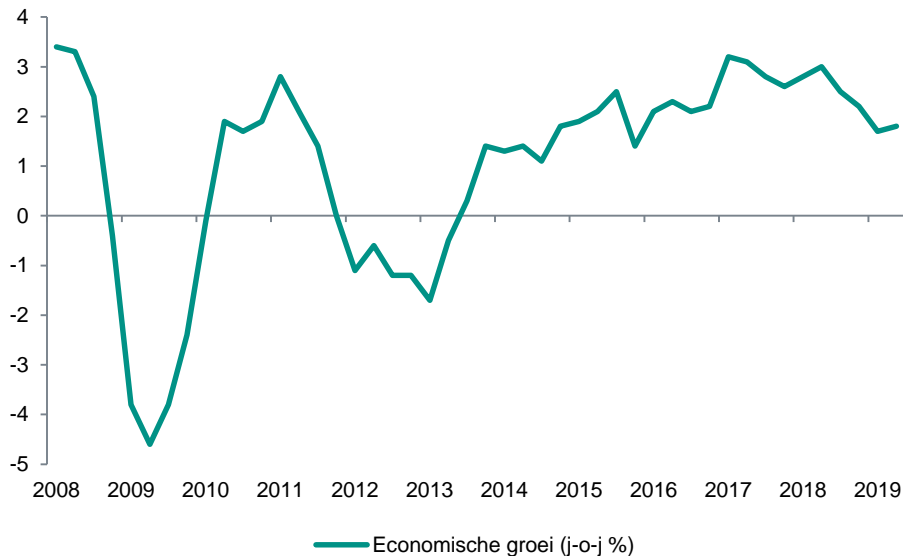
Het aanhoudende handelsconflict, de krimpende wereldhandel en de lagere inflatie in de eurozone zorgt ervoor dat de ECB naar verwachting de rente zal verlagen. Het Economisch Bureau van ABN AMRO verwacht dat de ECB met verdere stimuleringsmaatregelen komt, bestaande uit een renteverlaging en een nieuw opkoopprogramma van obligaties. Mogelijk komt de renteverlaging pas in maart 2020. Het kan zijn dat de nieuwe ECB-president Christine Lagarde de economische ontwikkelingen wil afwachten voordat er nieuwe maatregelen worden aangekondigd. Dit alles zorgt ervoor dat de rente in 2020 laag zal blijven.



# 1 Macro-economie - Nederland

## Groei Nederlandse economie zakt in 2020 weg

	2017	2018	2019	2020
<b>Bbp</b>	3,0	2,5	1,6	1,0
Particuliere consumptie	2,2	2,3	1,4	1,3
Overheidsconsumptie	0,9	1,6	1,5	3,0
Investerings	4,2	3,2	4,9	-0,2
Uitvoer	6,7	3,7	1,8	1,3
Invoer	6,4	3,2	2,3	1,9
Consumentenprijzen (CPI)	1,4	1,7	2,5	1,6
Lonen particuliere sector	1,6	2,0	2,4	2,5



### ► Groeiverwachting Nederland verder verlaagd

Naar verwachting groeit de Nederlandse economie in 2019 met 1,6 procent en in 2020 met 1,0 procent. De groei bleef in de eerste twee kwartalen van 2019 op peil, maar zal het de tweede helft van het jaar naar verwachting inzakken. Dit komt door minder groei van de uitvoer, particuliere consumptie en investeringen. In 2020 zal de groei lager zijn. Dit komt door lagere uitvoer door het handelsconflict tussen de VS en China en minder bedrijfsinvesteringen. Het is nog onduidelijk wat de stikstofuitspraak van de Raad van State voor gevolgen heeft voor de bedrijfsinvesteringen.

### ► Overheidsinvesteringen nemen flink toe

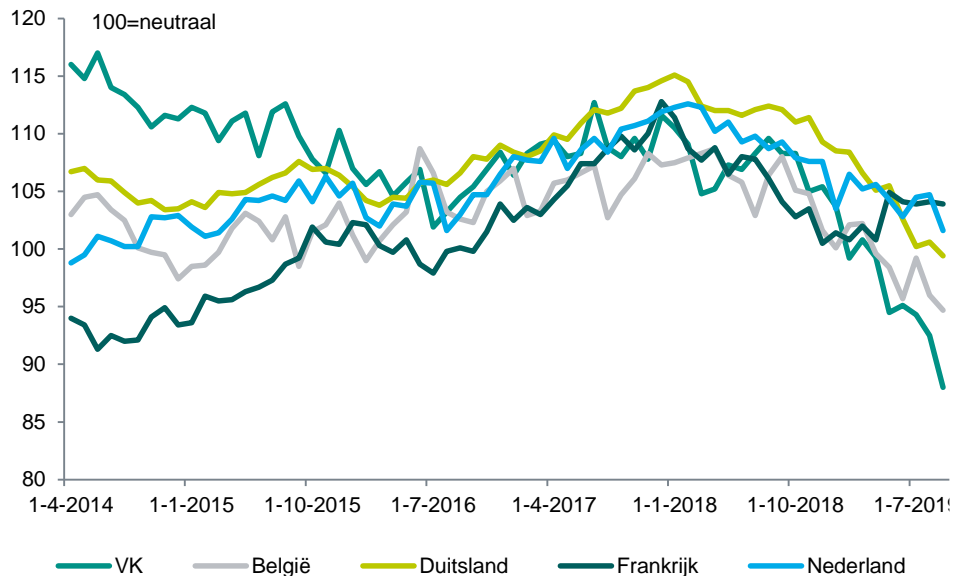
De overheidsinvesteringen nemen in 2019 en vooral in 2020 juist meer toe. Verschillende maatregelen uit het Regeerakkoord zorgen hiervoor. In de praktijk heeft de overheid moeite om het geld uit te geven, tot op heden lukt dit niet. Krachte op de arbeidsmarkt en vertraagde investeringen zijn hier de oorzaak van. De investeringen kunnen ook daarom in 2019 en 2020 minder hoog zijn dan begroot.

### ► Sentimentsindicatoren wijzen niet nog op een recessie

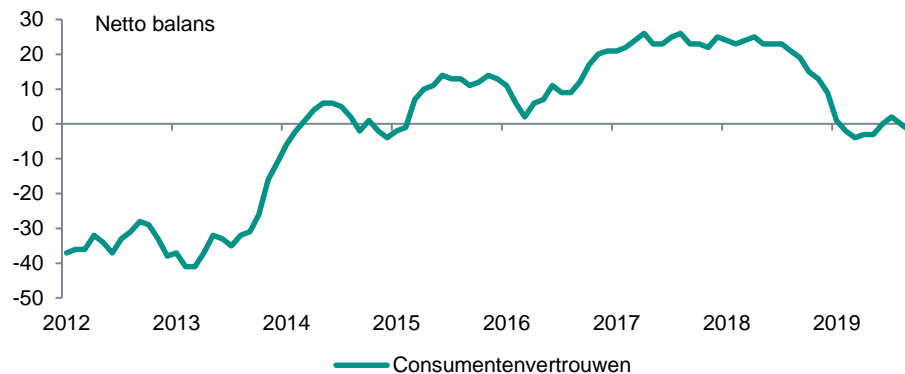
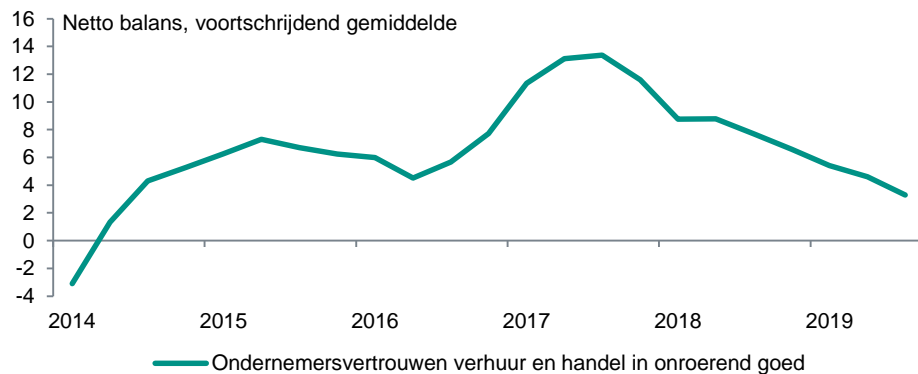
Verschillende sentimentsindicatoren wijzen op minder groei van de Nederlandse economie. De indicatoren liggen nog boven het langetermijngemiddelde en stabiliseren. Daarom wijzen zij niet nog op een recessie.

## 2 Vertrouwensindicatoren – vertrouwen eurozone en vastgoed

### Vertrouwen vastgoedsector nog maar net positief

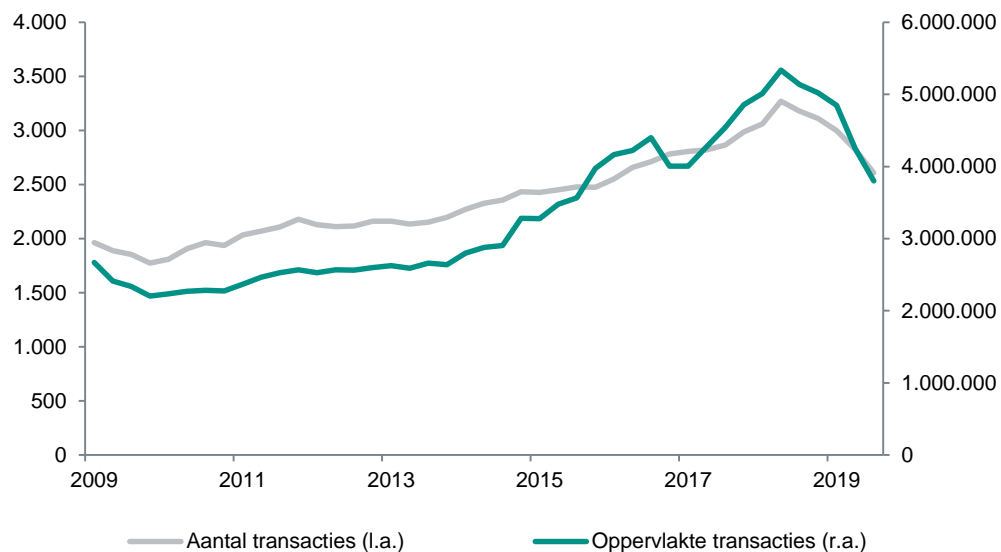
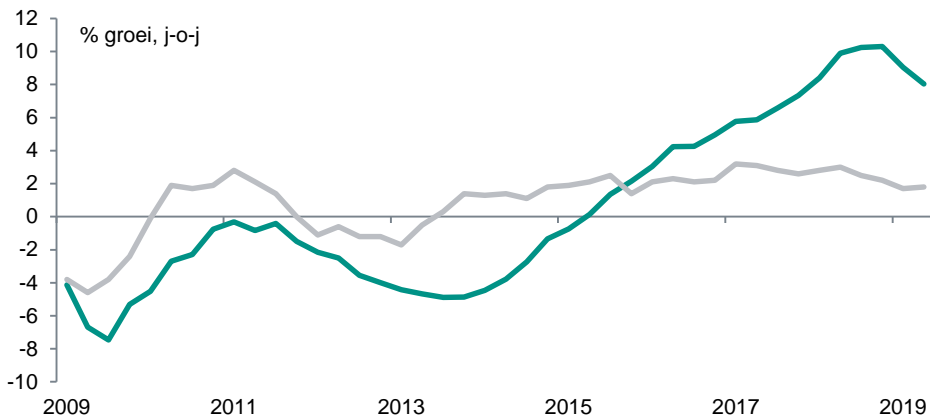


- ▶ Het ondernemersvertrouwen in Europa zakt verder weg. De European Sentiment Indicator (ESI) ligt in september 2019 in het Verenigd Koninkrijk (VK) en België al voor de zesde maand op rij onder de neutrale waarde van 100. In het VK wordt dit veroorzaakt door de onzekerheid door de Brexit. In Duitsland zakte de ESI in september voor het eerst onder de neutrale waarde. Alleen in Nederland en Frankrijk ligt de waarde nog boven de 100, maar ook in deze twee landen is de trend negatief.
- ▶ Het vertrouwen van ondernemers actief in de verhuur en handel in onroerend goed daalt sinds de piek in 2017. Het vertrouwen kwam in het derde kwartaal van 2019 uit op 1,5 en is daarmee nog maar net positief. Mogelijk wordt de huidige daling veroorzaakt door de mogelijke maatregelen die de politiek wil nemen om de rol van vastgoedbeleggers op de woningmarkt aan banden te leggen.
- ▶ Het consumentenvertrouwen schommelt rond de neutrale waarde van 0. In september 2019 kwam het consumentenvertrouwen uit op -2. Een maand ervoor was dit nog 0. Consumenten zijn vooral negatiever over het economisch klimaat en hun economische situatie de komende 12 maanden.



### 3 Waardeontwikkeling vastgoed

#### Groei vastgoedsector over de top heen



#### ► Groei vastgoedsector over top heen

De vastgoedsector groeide hard de afgelopen jaren, net als de Nederlandse economie. De vastgoedsector is zeer conjunctuurgevoelig en beweegt mee met de groei van de Nederlandse economie. Wanneer het economisch goed gaat en de werkgelegenheid is hoog, er veel wordt geconsumeerd en bedrijven veel investeren, zal de vraag naar kantoren, winkels, huurwoningen en bedrijfsruimten hoger zijn dan wanneer het economisch slechter gaat. De Nederlandse economie groeide in het eerste halfjaar van 2019 wat minder hard en dat is ook te zien in de waarde van het vastgoed. De waarde steeg met 8,5 procent in vergelijking met een jaar eerder. Dat is een stuk minder dan de groei in 2018 van 9,7 procent.

#### ► Aantal transacties zwakt af

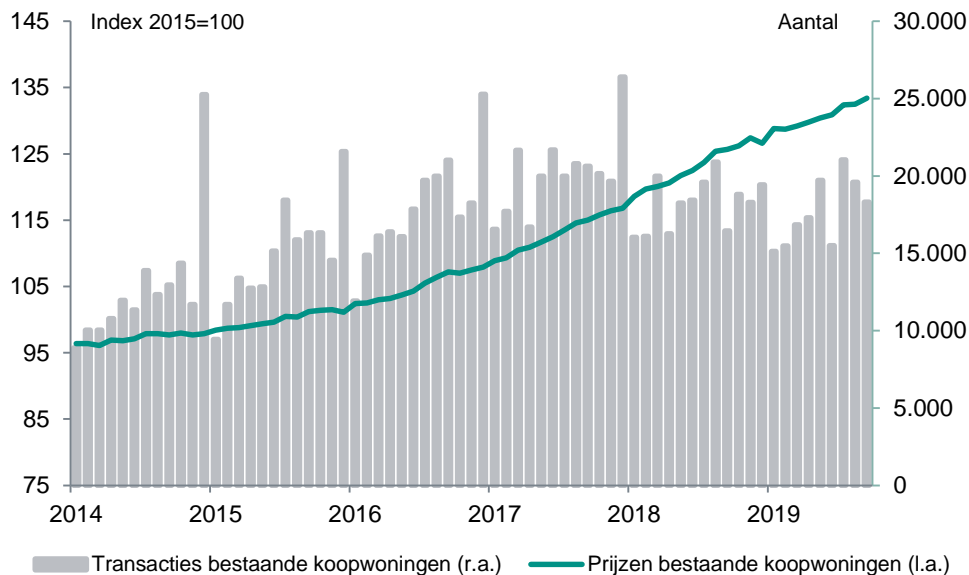
In de eerste drie kwartalen van 2019 waren er 6.901 vastgoedtransacties, in dezelfde periode in 2018 waren dit er nog 8.916. Een daling van 22,6 procent. Het oppervlak van de transacties daalde in de eerste drie kwartalen van 2019 met 34,3 procent j-o-j. Dit betekent dat de meeste transacties die plaatsvinden kleine gebouwen betreft. Ook wisselen vooral nieuwere gebouwen van eigenaar, wat past bij de vraag naar nieuwe, duurzame gebouwen.

#### ► Gevolgen stikstofuitspraak

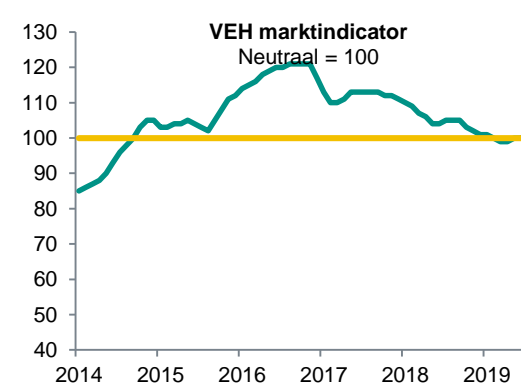
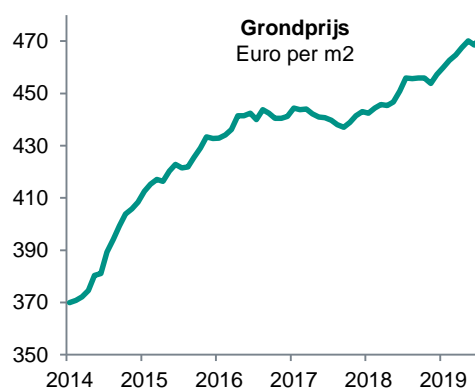
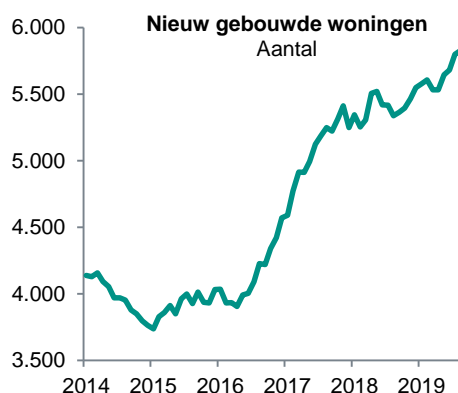
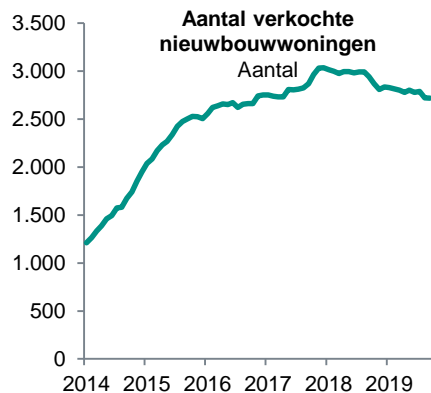
De vastgoedsector zal last krijgen van de gevolgen van de stikstofuitspraak. Projectontwikkelaars zullen te maken krijgen met uitstel en afstel van projecten, waardoor hun omzet onder druk komt te staan. Voor beleggers kan de stikstofuitspraak positief uitvallen. Doordat er minder nieuwe gebouwen bijkomen, kan de waarde van de huidige gebouwen stijgen. Daarom zijn de prognoses voor de waardeontwikkeling van vastgoed nog niet bijgesteld.

# 4 Woningen – koop, nieuwbouw en grondprijs

## Iets gunstigere signalen woningmarkt



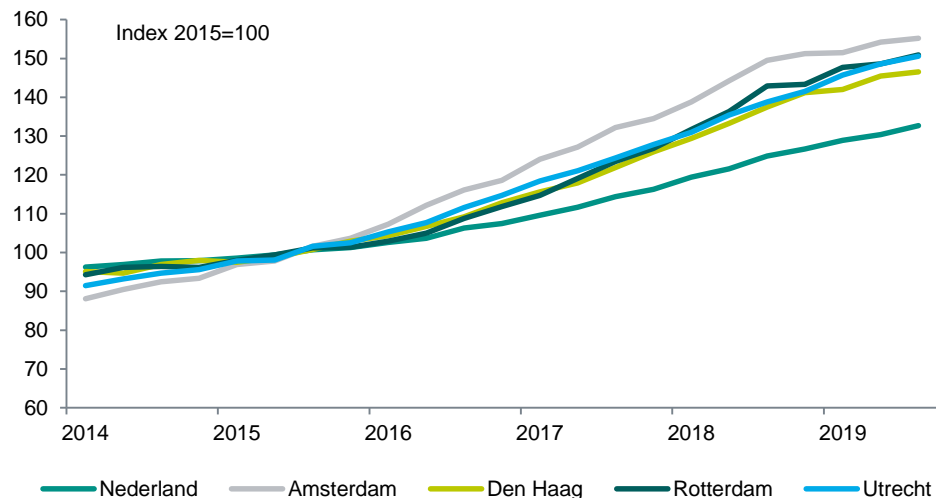
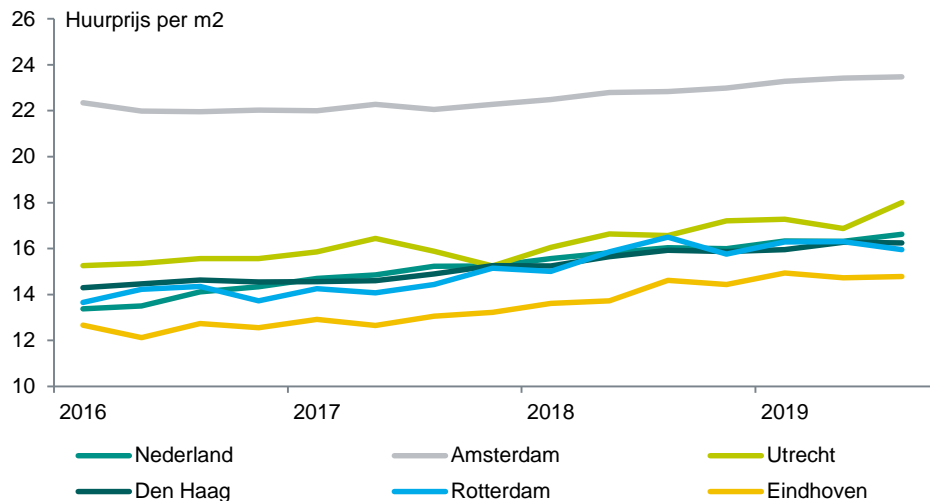
- ▶ In de eerste drie kwartalen van 2019 stegen de prijzen van bestaande koopwoningen met 7,1 procent j-o-j en het aantal transacties daalde met 1,9 procent j-o-j. In 2018 stegen de prijzen nog met 9 procent en het aantal transacties daalde toen met 9,7 procent. De woningmarkt ontwikkelt zich positiever dan verwacht, daarom zijn de ramingen ook wat aangepast. ABN AMRO verwacht voor 2019 een prijsstijging van 6 procent en een stabilisatie van het aantal transacties.
- ▶ Het aantal verkochte nieuwboukoopwoningen daalde in de eerste drie kwartalen van 2019 met 5,7 procent j-o-j. Het aantal vergunningen voor nieuwe woningen daalt al langere tijd, wat zich nu vertaalt in minder verkopen. Het aantal nieuw gebouwde woningen steeg in de eerste acht maanden van 2019 met 8,2 procent j-o-j. In de eerste acht maanden van 2019 stegen de grondprijzen met 5,9 procent j-o-j.
- ▶ Het vertrouwen op de woningmarkt herstelt zich weer wat en ligt inmiddels weer boven de neutrale waarde van 100. De marktindicator kwam in augustus 2019 uit op 102.





## 4 Woningen – grote steden

### Woningmarkt grote steden komt in rustiger vaarwater

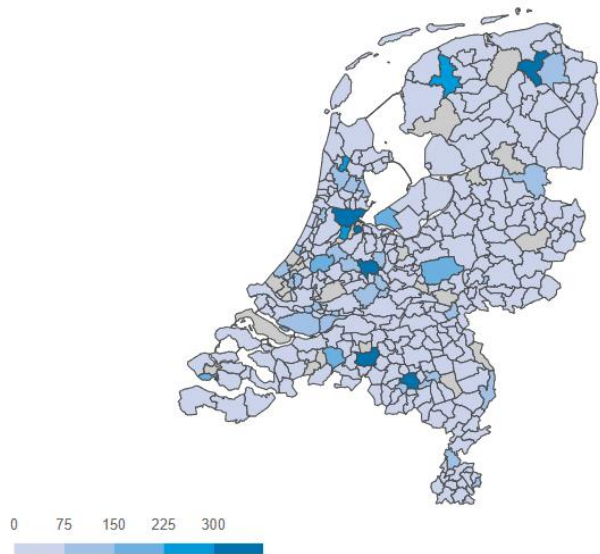


- ▶ De huren in de vrije sector zijn in het derde kwartaal van 2019 met 3,6 procent j-o-j gestegen. De stijging is wat hoger dan een kwartaal eerder, maar de huurprijsstijging zwakt wel af. Van de vijf grote steden stegen de huren in Utrecht het hardst in het derde kwartaal, met 8,6 procent j-o-j. Wel ligt het huurniveau daar lager. In de andere grote steden was de huurprijsstijging minder dan in Nederland als geheel. In Rotterdam daalde de huurprijs zelfs. In het derde kwartaal bedroeg daar de huurprijs 15,95 euro per vierkante meter. Een jaar eerder was dat nog 16,5 euro per vierkante meter.
- ▶ Niet verwonderlijk stijgen de huurprijzen buiten de grote steden daarom nog harder. De sterkste huurtoename zijn te zien in middelgrote steden in de buurt van de grote steden. Zo steeg de huurprijs in Hoofddorp met 17,5 procent j-o-j en in Delft met 10,2 procent j-o-j.
- ▶ Ook de prijzen van de bestaande koopwoningen in de grote steden stijgen niet meer zo hard, maar liggen nog wel op een hoog niveau. Tot en met het eerste kwartaal van 2019 stegen de huizenprijzen in de vier grote steden harder dan het Nederlandse gemiddelde. Vanaf het tweede kwartaal van 2019 zwakte de stijging in met name Amsterdam af. Daardoor stijgen daar de huizenprijzen sindsdien minder hard dan het Nederlandse gemiddelde. In het derde kwartaal van 2019 kwam daar Rotterdam bij. In Utrecht en Den Haag stijgen de huizenprijzen nog wel harder dan het Nederlandse gemiddelde. Het beperkte aanbod en de hoge huizenprijzen in Amsterdam en Rotterdam zorgen hiervoor. De ontwikkeling in de grote steden loopt voor op de rest van Nederland. Dat was te zien na de crisis toen de woningmarkt in de grote steden als eerste opveerde en dat is nu weer te zien. De woningmarkt in de grote steden komt in een rustiger vaarwater.

## 4 Woningbouw – nieuwbouw woningen naar regio en opdrachtgever

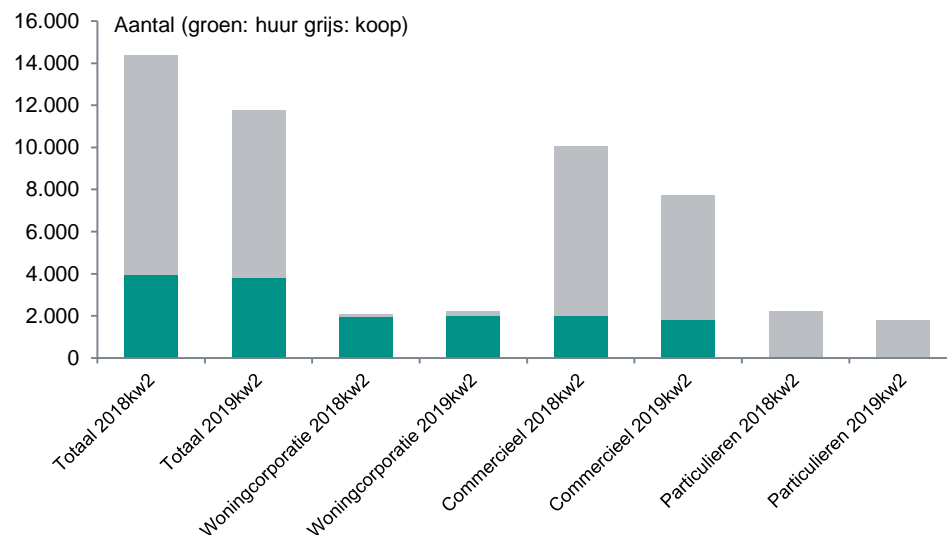
### Huursector meer in zwang, maar stikstof hangt als deken boven de branche

Aantal



- ▶ De bouw van nieuwe woningen is regionaal zeer verspreid. De meeste nieuwe woningen worden de komende jaren in de grotere steden gebouwd. Maar daarnaast zijn er in het tweede kwartaal van 2019 ook veel vergunningen in gemeentes aangrenzend aan de grote steden afgegeven. In Woerden, Veldhoven, Ridderkerk, Nieuwkoop, Katwijk, Helmond, De Bilt, Barendrecht en Heerhugowaard werden veel vergunningen afgegeven. In deze gemeentes worden vooral koopwoningen door commerciële partijen gebouwd. Op deze woningen is door bouwers nog de grootste marge te behalen.
- ▶ In deze regionale cijfers over de vergunningen van woningen zijn de gevolgen van de stikstofuitspraak van de Raad van State nog niet meegenomen, omdat de uitspraak eind mei was. De verwachting is dat de eerste gevolgen in het volgende kwartaal zichtbaar worden.

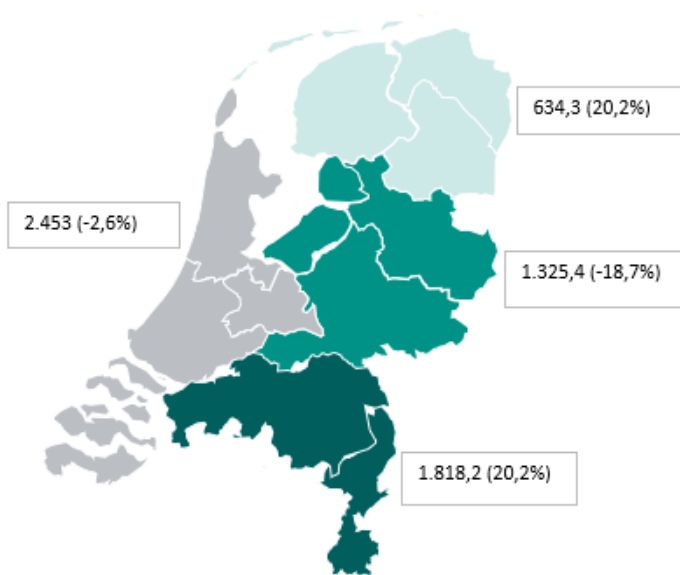
- ▶ De bouw van nieuwe woningen loopt de komende jaren terug. Het aantal nieuwe woningen waarvoor een vergunning is afgegeven lag in het tweede kwartaal van 2019 18,4 procent lager dan in het tweede kwartaal van 2018. Ook over een langere periode is een daling te zien. De afgelopen vier kwartalen daalde het aantal nieuwe woningen waarvoor een vergunning is afgegeven met 10 procent j-o-j.
- ▶ Vooral commerciële partijen bouwen minder. In het tweede kwartaal van 2019 vroegen zij voor 23,4% minder nieuwe woningen een vergunning aan in vergelijking met een jaar eerder. Zij vragen vooral minder vergunningen aan voor nieuwe koopwoningen. Sinds 2019 is een sterke daling ingezet. Ook voor minder nieuwe huurwoningen wordt een vergunning aangevraagd door commerciële partijen. Dit kan te maken hebben met de (dreiging van) strengere regels die verschillende gemeentes hanteren voor de bouw van huurwoningen.
- ▶ De enige partij die meer vergunningen aanvraagt, zijn de woningcorporaties. Zij proberen te voldoen aan hun taak om meer betaalbare woningen te creëren.



# 5 Utiliteitsbouw – regionale investeringen

## Investerings utiliteitsgebouwen nemen minder hard toe

In mln euro



### Bouwvergunningen afgelopen 4kw in mln euro (% groei j-o-j)

Hallen en loodsen	1.669,7 (-9,8%)
Kantoren	400,1 (-20,3%)
Winkels	268,3 (17,1%)
Scholen	575,6 (24,5%)

### ▶ Wisselende investeringen in regio's Nederland

De investeringen in de utiliteitsbouw (nieuwbouw en renovatie) nemen de komende jaren licht toe. In de afgelopen vier kwartalen tot en met het tweede kwartaal van 2019 steeg de waarde van de afgegeven vergunningen met 0,7 procent tot 6,2 miljard euro in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder. De groei zwakt wel af. Het grootste deel van deze investeringen wordt de komende jaren in het westen van Nederland uitgegeven, maar daar neemt de waarde van de vergunningen wel af. Het westen wordt gevolgd door het zuiden van het land, waar een flinke stijging in de investeringen te zien is. Ook in het noorden van Nederland stijgen de investeringen, maar ligt het absolute bedrag een stuk lager. In het oosten nemen de investeringen af. De stikstofuitspraak van de Raad van State (RvS) heeft ook grote gevolgen voor de utiliteitsbouw. Verschillende vergunningen voor nieuwe bedrijfsterreinen zijn al afgewezen door de RvS.

### ▶ Veel investeringen in hallen en loodsen

Het grootste deel van de investeringen blijft de komende jaren geïnvesteerd worden in hallen en loodsen. Er is veel vraag naar nieuwe distributiecentra door de sterke stijging van online winkelen. Daarvoor worden nieuwe, volledig geautomatiseerde distributiecentra gebouwd. Wel wordt er de komende jaren minder geïnvesteerd. Het grootste deel wordt gebouwd in het zuiden van Nederland, wat een aantal logistieke hubs kent.

### ▶ Investerings in scholen nemen toe

Veel scholen hebben te maken met achterstallig onderhoud. Nu het economisch goed gaat, wordt er daarom ook meer in scholen geïnvesteerd (zowel nieuwbouw als renovatie). Dit ondanks de sterk stijgende bouwkosten. Na hallen en loodsen wordt het meeste in scholen geïnvesteerd. De meeste investeringen worden in het westen en noorden van Nederland gedaan, in het noorden is een sterke toename te zien.

### ▶ Meer kantoren in West-Nederland

De vraag naar nieuwe kantoren neemt toe nu de werkgelegenheid hoog is. De komende jaren worden er vooral kantoren in het westen van Nederland gebouwd.

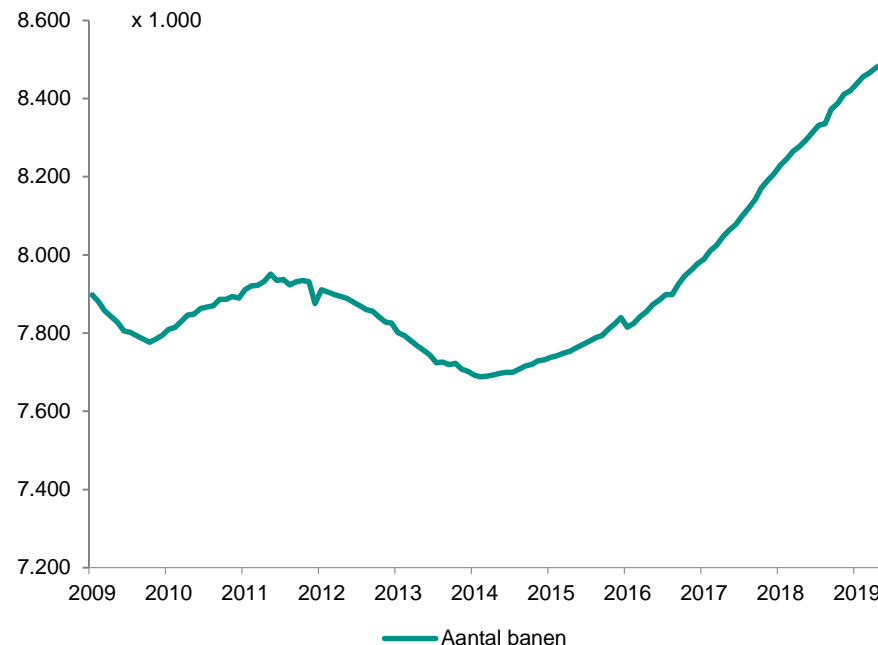
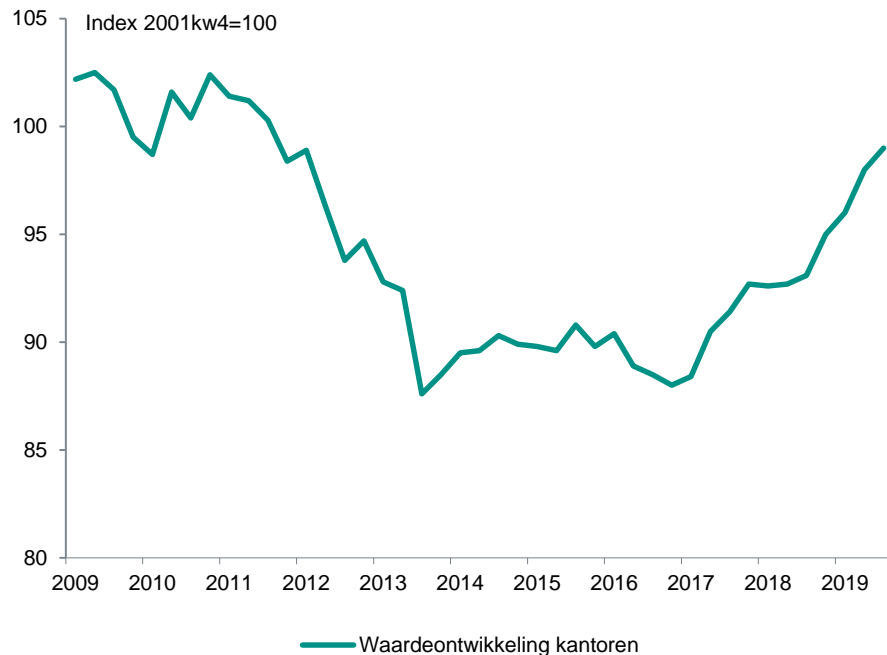
### ▶ Investerings in winkels krabbelen op

Er wordt nog relatief weinig in winkels geïnvesteerd, maar er is wel een groei te zien van 17,1 procent in vergelijking met de vorige periode. De meeste investeringen worden in het westen van Nederland gedaan, maar in het noorden van Nederland groeien de investeringen het hardst.



## 6 Kantoren – waarde en werkgelegenheid

### Kantorenmarkt blijft in stijgende lijn

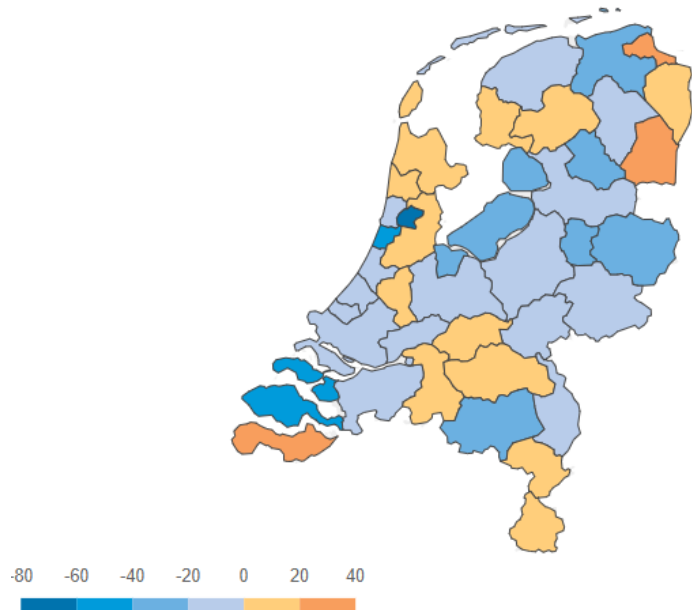


- ▶ De uitgangspunten voor de kantorenmarkt blijven positief. Door de economische groei is de vraag naar kantoorlocaties groot. De werkgelegenheid in Nederland is hoog. In juni 2019 waren er bijna 8,5 miljoen banen in Nederland, 2,2 procent meer dan een jaar eerder. De werkloosheid blijft laag, al zal het percentage naar verwachting in 2020 iets stijgen.
- ▶ Dit heeft positieve gevolgen voor de waardeontwikkeling van kantoren. In de eerste drie kwartalen van 2019 steeg de waarde met 5,2 procent in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder.

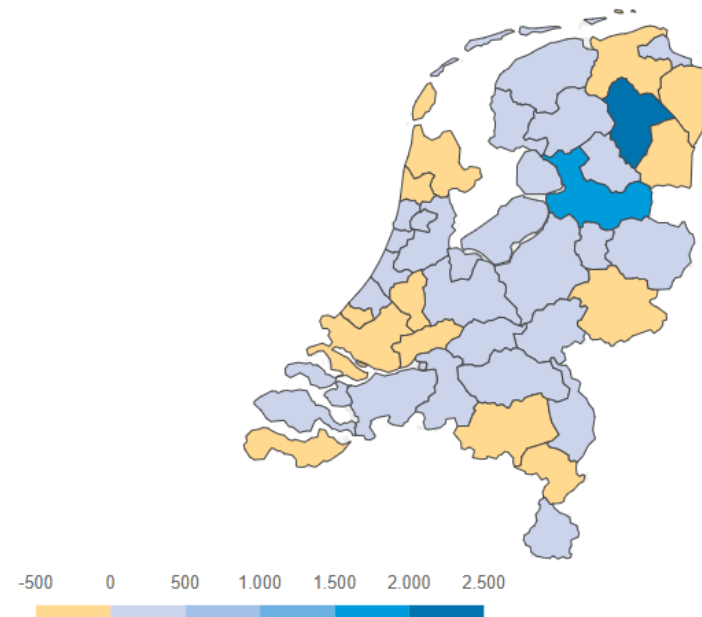
## 6 Kantoren – aanbod en opname regionaal

### Regionale verschillen nog groot

Ontwikkeling aanbod kantoren in %



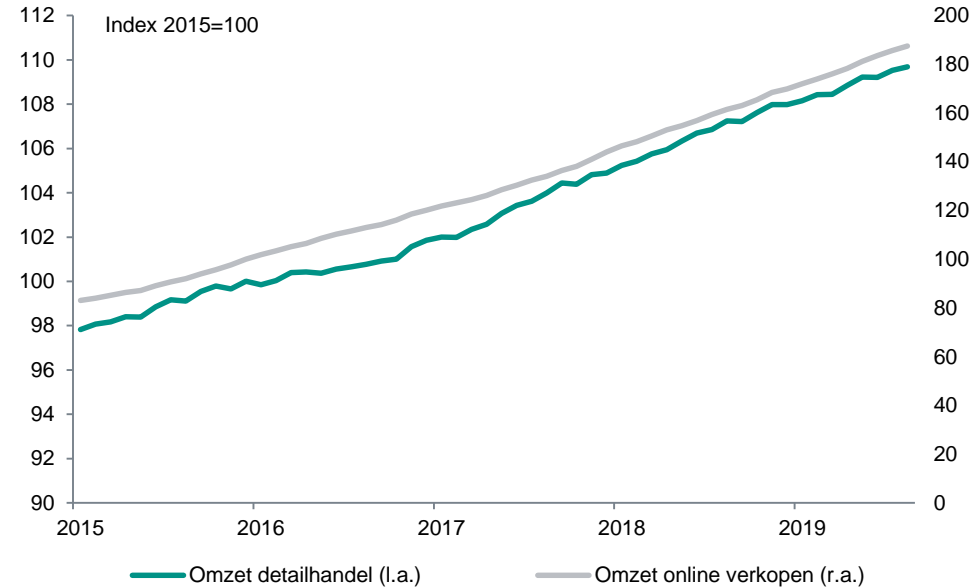
Ontwikkeling opname kantoren in %



- ▶ De kantorenmarkt ontwikkelt zich regionaal nog wisselend. Het aanbod van kantoren nam in Nederland begin 2019 met 7 procent af in vergelijking met begin 2018. In veel gebieden neemt het aanbod ook daadwerkelijk af, maar in delen van de provincie Noord-Holland, Groningen, Friesland, Zeeland, Noord-Brabant en Limburg neemt het aanbod van kantoren toe.
- ▶ De opname van kantoren neemt in Nederland als geheel met 12 procent toe. Dit geeft aan dat er veel vraag naar kantoren is. Ook hier is regionaal nog veel verschil. In het noorden van Noord-Holland en delen van Groningen, Drenthe, Zeeland, Noord-Brabant en Limburg neemt de opname van kantoren juist af.
- ▶ Al met al verbetert de kantorenmarkt zich in de Zaanstreek en Noord-Drenthe het snelst. En heeft de kantorenmarkt in Zuidoost-Drenthe en Zeeuws-Vlaanderen het nog het moeilijkst.

# 7 Winkels – waarde en omzet detailhandel

## Winkelvastgoed blijft het moeilijk houden



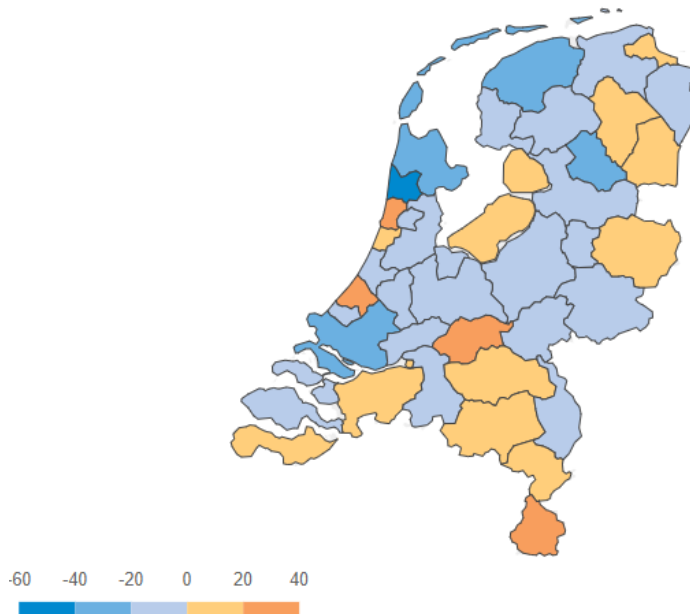
- ▶ Door de aanhoudende economische groei blijft de Nederlandse consumptie groeien. De omzet van de detailhandel steeg dan ook in de eerste acht maanden van 2019 met 3,3 procent j-o-j. Wel vlakt de groei af. Voor 2019 wordt een groei van 1,4 procent verwacht en voor 2020 een groei van 1,3 procent.
- ▶ Dit is een gunstig uitgangspunt voor het winkelvastgoed, maar een aantal structurele factoren zorgen ervoor dat de waarde onder druk blijft staan. Zo is de leegstand van winkels nog relatief hoog, terwijl er tegelijkertijd weer meer nieuwe winkels worden gebouwd. Ook wordt er steeds meer online verkocht, wat het winkelvastgoed nadelig beïnvloedt. De omzet van online verkopen steeg in de eerste acht maanden van 2019 met 16,7 procent j-o-j. Dit zorgde ervoor dat de waarde van het winkelvastgoed met 0,8 procent daalde in de eerste drie kwartalen van 2019 in vergelijking met een jaar eerder.



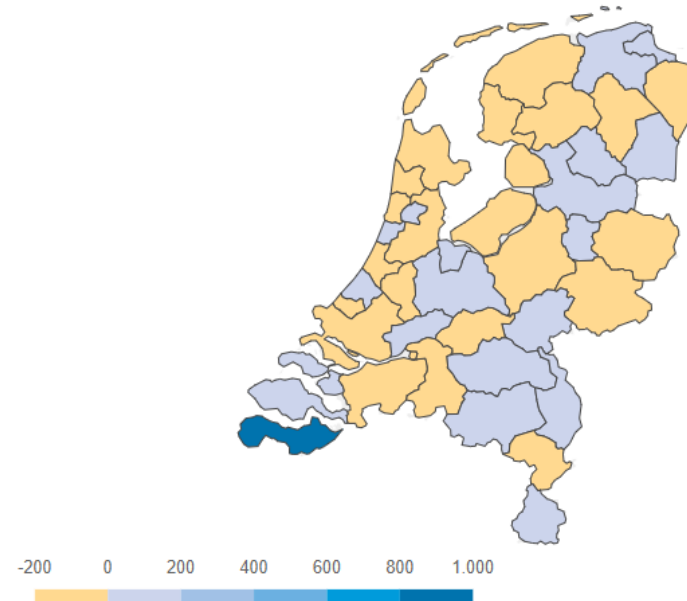
## 7 Winkels – aanbod en opname regionaal

### Vooraf opname van winkels blijft achter

Ontwikkeling aanbod winkels in %



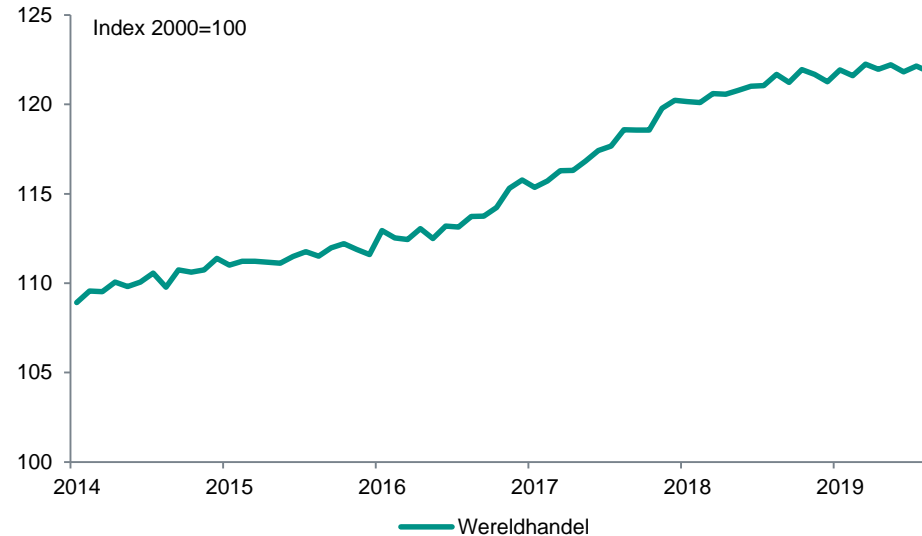
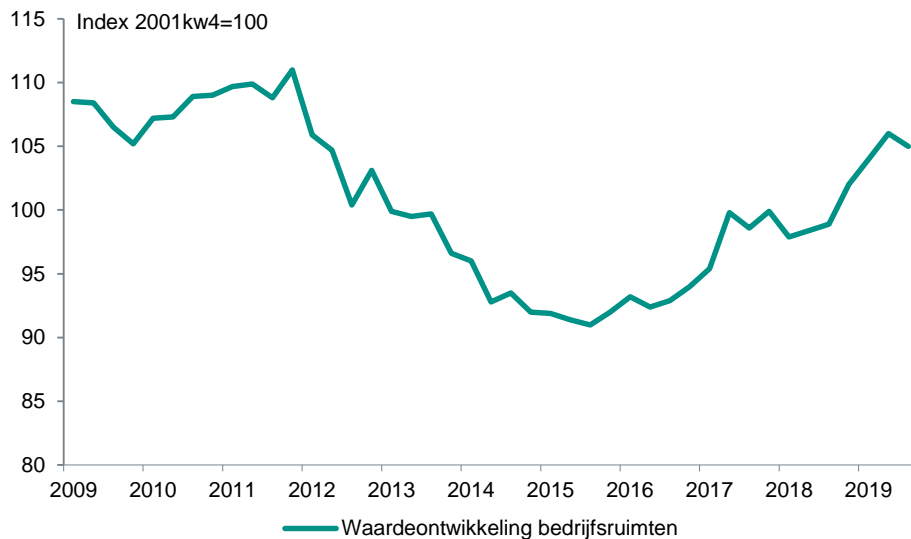
Ontwikkeling opname winkels in %



- ▶ Het aanbod van winkels neemt in een groot deel van Nederland af, in Nederland als geheel met 3 procent j-o-j begin 2019. Dit is gunstig nieuws voor een markt waar het economisch niet heel goed gaat. Dit is niet in heel Nederland het geval. In delen van Drenthe, Noord-Brabant en Limburg neemt het aanbod van winkels nog flink toe.
- ▶ Dat de winkelmarkt nog kwakkelde, blijkt uit de opname van winkels. Die daalde in heel Nederland met 11 procent in vergelijking met een jaar eerder. In grote delen van Nederland worden minder winkels opgenomen. Uitzonderingen zijn Zeeland, Utrecht en delen van Noord-Brabant, Limburg, Overijssel, Drenthe en Groningen. In veel gebieden in de Randstad neemt de opname van winkels juist af.
- ▶ Al met al verbetert de winkelmarkt het meest in Zuidwest-Drenthe en Noord-Overijssel. De winkelmarkt heeft het nog het moeilijkst in Zuidwest-Gelderland en IJmond.

## 8 Bedrijfsgebouwen/logistiek – waarde en wereldhandel

### Gemengde signalen voor bedrijfsgebouwen en logistiek vastgoed

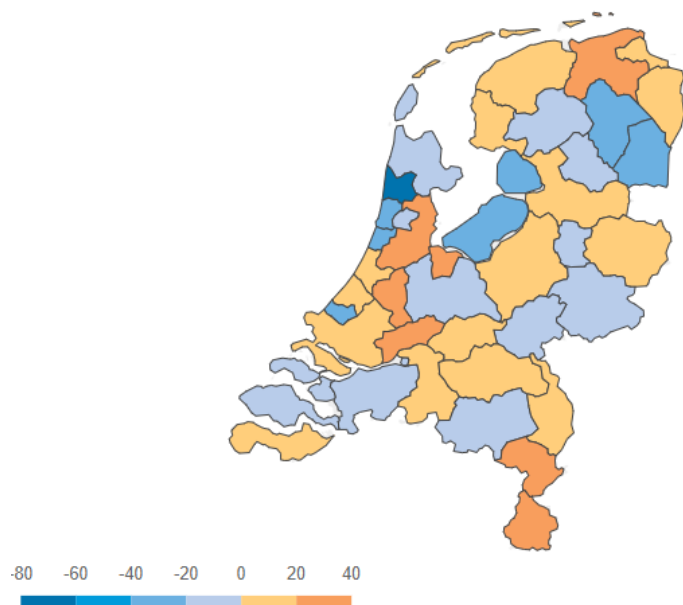


- ▶ Logistiek vastgoed en bedrijfsgebouwen zijn aan een opmars bezig. De waarde steeg in de eerste drie kwartalen van 2019 met 6,7 procent in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. Logistiek vastgoed profiteert van de sterke economische groei. De wereldhandel steeg ook nog licht, met 1 procent in de eerste acht maanden van 2019 in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder. Ook dit is gunstig voor logistiek vastgoed. Daarnaast blijven de online verkopen stijgen en zorgt de vrees voor een Brexit zorgen voor veel vraag naar bedrijfsgebouwen en logistiek vastgoed.
- ▶ Bedrijfsgebouwen en logistiek vastgoed hebben nog wel te kampen met incurante gebouwen die structureel leegstaan. Deze gebouwen voldoen niet meer aan de huidige eisen voor logistieke- en bedrijfsgebouwen. Schaalvergroting en automatisering zijn vereisten geworden, waar deze panden niet aan kunnen voldoen.

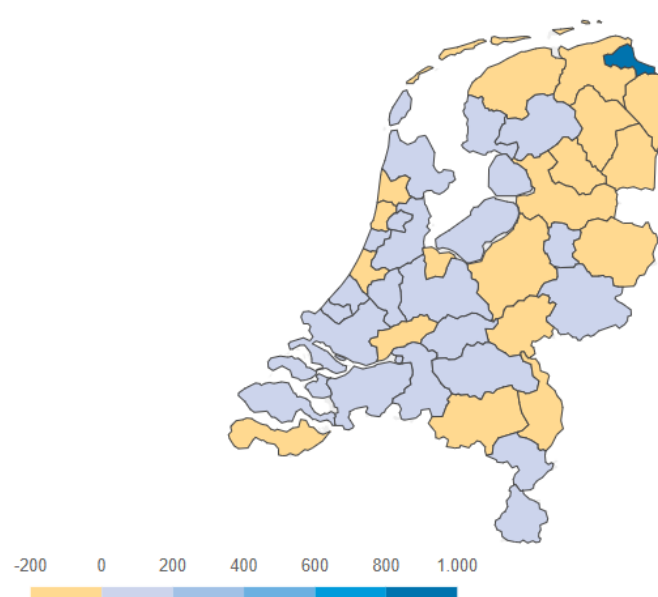
## 8 Bedrijfsruimtes – aanbod en opname regionaal

### Minder opname in het oosten en noorden van het land

Ontwikkeling aanbod bedrijfsruimten in %



Ontwikkeling bedrijfsruimten in %

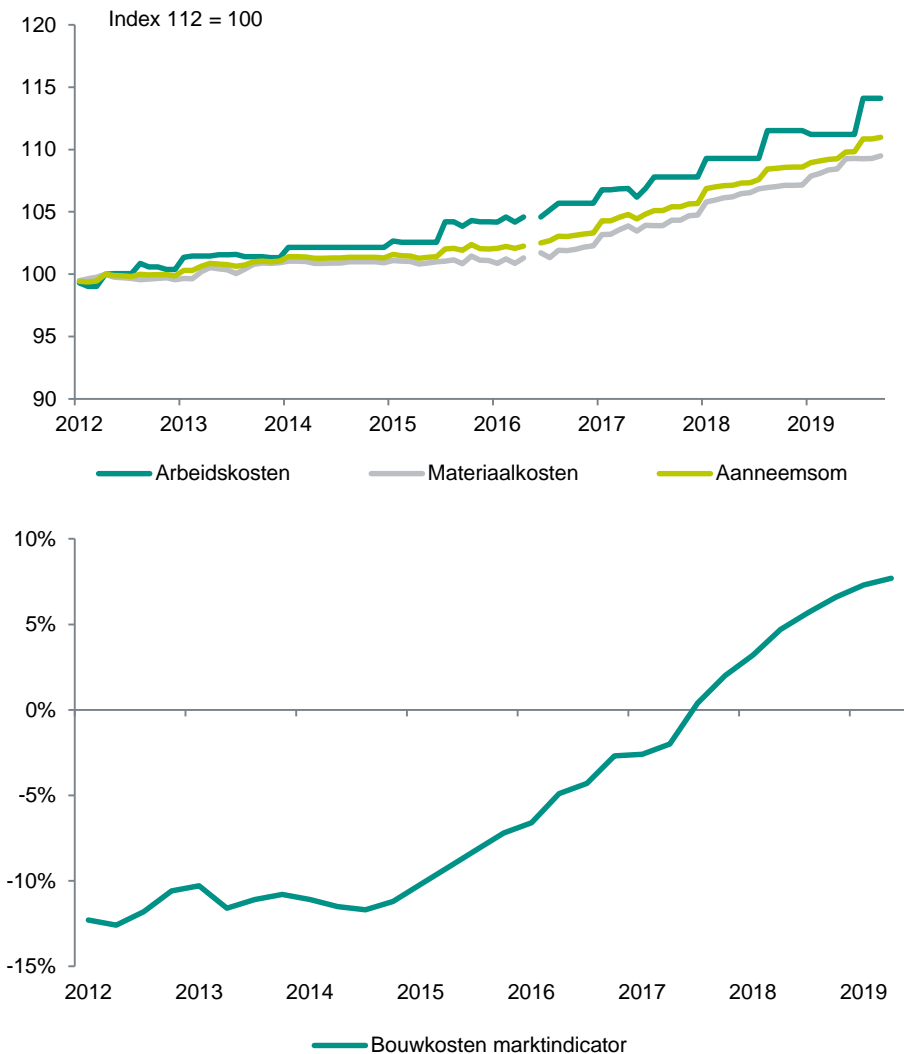


- ▶ Het aanbod van bedrijfsruimtes steeg licht begin 2019. In heel Nederland steeg het aanbod met 2 procent in vergelijking met 2018. De COROP-gebieden waar het aanbod toeneemt liggen verspreid door heel Nederland. Het aanbod neemt het hardst toe in delen van Noord-Holland, Zuid-Holland, Limburg en Groningen.
- ▶ De opname van bedrijfsruimtes steeg in Nederland als geheel met 12 procent in vergelijking met een jaar eerder, een teken dat er veel vraag naar deze gebouwen is. Vooral in het westen en zuiden van Nederland steeg de opname, terwijl in het oosten en noorden de opname daalde. Grote uitzondering is Delfzijl en omgeving waar de opname hard steeg.
- ▶ Al met al verbeterd de bedrijfsruimtemarkt in Haarlem en Delft en omgeving het meest. De bedrijfsruimtemarkt heeft het nog het moeilijkst in delen van Groningen en Zeeuws-Vlaanderen.



# 9 Bouwkosten

## Bouwkosten blijven toenemen, vooral door conjunctuur



### ► Bouwkosten nemen hard toe

De bouwkosten blijven toenemen. Dit komt allereerst doordat de cao-lonen en materiaalkosten voor nieuwbouw verder toenemen, dit zijn de structurele kosten. In het derde kwartaal van 2019 namen deze kosten met 2,5 procent toe in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder. Dat is iets minder dan in 2018, toen de structurele bouwkosten met 2,7 procent stegen. De cao-lonen stegen in het derde kwartaal van 2019 met 3,0 procent j-o-j en de materiaalkosten stegen met 2,3 procent j-o-j. De hogere kosten voor zzp'ers zijn hierin niet meegenomen.

### ► Conjunctuur zorgt voor hoge prijsopslag

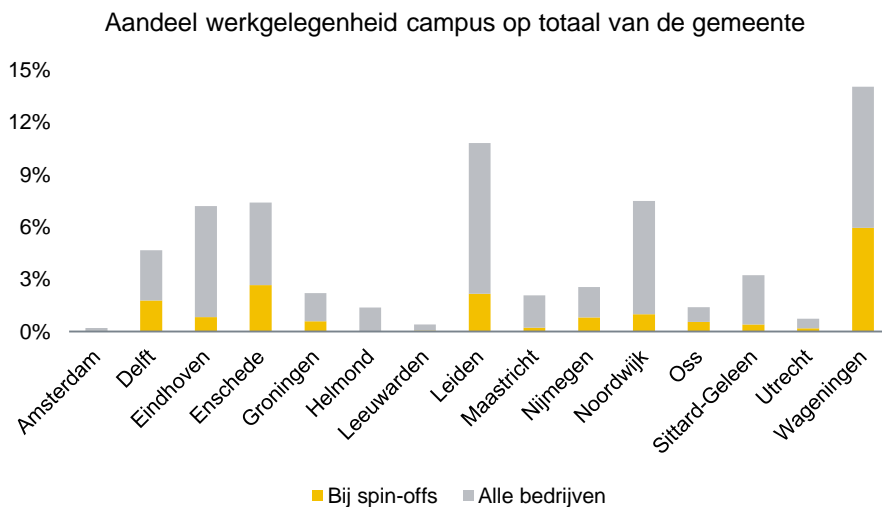
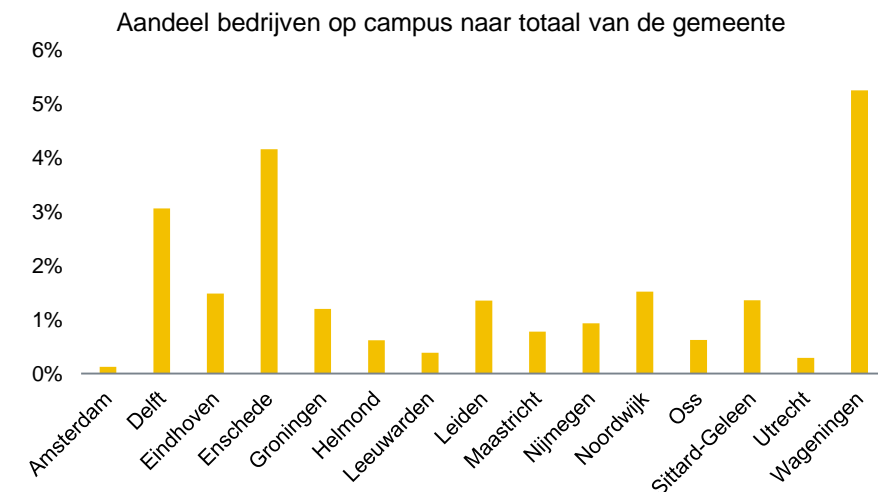
De hoogconjunctuur in de bouw zorgt op dit moment voor veel vraag. Dit heeft een prijsopdrijvend effect. In het tweede kwartaal van 2019 zorgde dit voor een opslag van 7,7 procent. De bouwkosten namen daardoor in het tweede kwartaal met 9,9 procent toe. Dit is meer dan in 2018. Naar verwachting zullen de prijzen in 2019 en 2020 minder hard stijgen doordat de bouwproductie minder hard stijgt. Enerzijds doordat de economie minder hard groeit, maar de bouwproductie zal de komende jaren ook minder hard groeien als gevolg van de stikstofproblematiek.

### ► Gevolgen voor de marges

De stijgende bouwkosten hebben een negatief effect op de marges van hoofdaannemers, omdat de sterk stijgende kosten (van onder andere onderaannemers) vaak niet zijn ingecalculleerd in de aanneemsom. Daardoor stijgt het aantal faillissementen in de bouw weer.

# 10 Campusontwikkeling

## Spin-offs op campussen zorgen voor werkgelegenheidsontwikkeling in middelgrote universiteitssteden



- ▶ Vooral in de periode tussen 2010 en 2014 startten veel gemeentes initiatieven voor campusontwikkeling. Een campus is een fysieke locatie die gericht is op R&D en/of technologie. Er zijn ook kennisinstellingen aanwezig en er vindt actieve open innovatie plaats tussen bedrijven en deze kennisinstellingen. Een universiteit kan een rol daarin spelen, maar dat is geen vereiste.
- ▶ Bedrijven vestigen zich relatief vaak op een campus in middelgrote universiteitssteden. In Wageningen en Enschede zijn respectievelijk een op de 25 en een op de 20 bedrijven binnen de gemeentegrenzen daar gevestigd. In grote steden is dat aandeel relatief het laagst. Dat komt doordat het totaal aantal bedrijven in steden zoals Amsterdam of Utrecht groot is. Maar ook het aantal absolute vestigingen op de campus in deze twee steden is laag. In Amsterdam zijn dit er 159 en in Utrecht 103, weinig in vergelijking met sommige middelgrote steden zoals Delft (245), Eindhoven (308) en Enschede (471).
- ▶ Gemiddeld is bijna een op de drie bedrijven op een campus een spin-off en een op de vijf een start-up. Spin-offs zijn bedrijven die zich op de campus hebben kunnen ontwikkelen. Hun ontwikkeling was zonder een campus minder waarschijnlijk geweest. In de gemeentes Enschede en Wageningen is het aantal spin-offs groot.
- ▶ De bijdrage van spin-offs aan de werkgelegenheid in een gemeente loopt sterk uiteen. In Amsterdam en Helmond is dit nagenoeg nihil. Bij een aantal middelgrote universiteitssteden zoals Delft (1,8 procent), Enschede (2,2 procent), Leiden (2,7 procent) en Wageningen (5,9 procent) is aandeel in de totale werkgelegenheid door spin-offs op campussen juist groot. In de gemeente Wageningen werkt zelfs 1 op de 17 werknemers bij een spin-off op de campus.

## A Appendix – Contactgegevens, disclaimer en extra informatie



**Madeline Buijs**

Sectoreconoom Bouw en Vastgoed

[madeline.buijs@nl.abnamro.com](mailto:madeline.buijs@nl.abnamro.com)

06 10 97 17 86



**Casper Wolf**

Sectoranalist Bouw en Vastgoed

[casper.wolf@nl.abnamro.com](mailto:casper.wolf@nl.abnamro.com)

06 20 13 00 20



**Petran van Heel**

Sectorbanker Bouw en Vastgoed

[petran.van.heel@nl.abnamro.com](mailto:petran.van.heel@nl.abnamro.com)

06 53 80 58 28

### 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, 2019

Teksten zijn afgesloten op 4 november 2019