

5 februari 2021

# Stand van Vastgoed

*...de vastgoedsector in economisch perspectief*

Madeline Buijs  
Casper Wolf

Sectoreconoom Bouw en Vastgoed  
Sectoranalist Bouw en Vastgoed

# Stand van Vastgoed – Vastgoedsector ontkomt niet aan gevolgen coronavirus

5 februari 2021

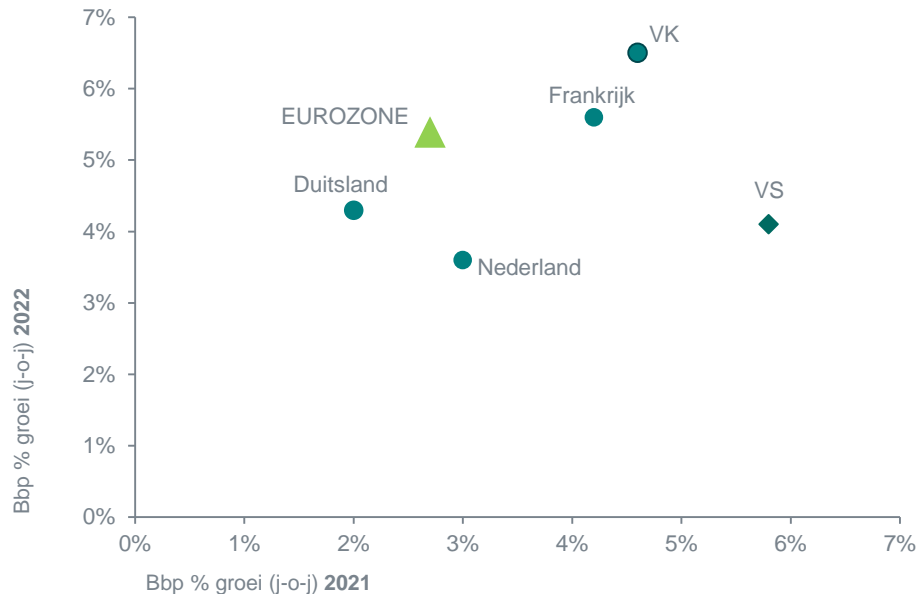
## Inhoudsopgave

sheet

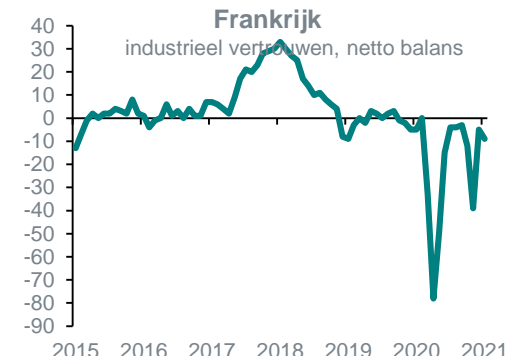
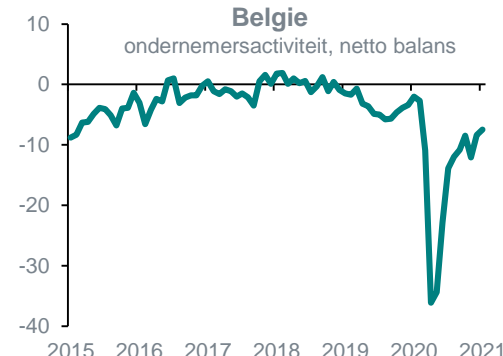
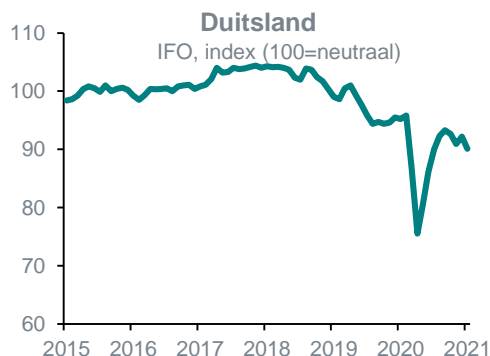
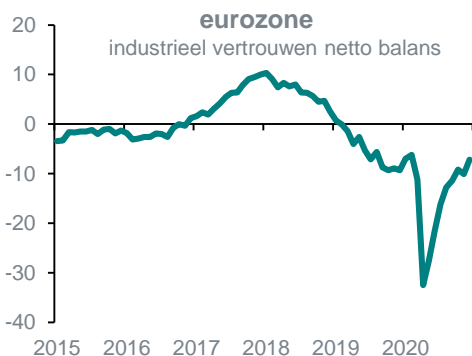
<b>1</b>	<b>Macro-economie</b>	▶ <b>Eurozone, rente en Nederland</b>	3, 4 en 5
<b>2</b>	<b>Waardeontwikkeling vastgoed</b>	▶ <b>Waarde en transacties</b>	6
<b>3</b>	<b>Projectontwikkeling</b>	▶ <b>Woningen, gebouwen en kosten</b>	7, 8 en 9
<b>4</b>	<b>Woningen</b>	▶ <b>Koop, huur, nieuwbouw, regionaal</b>	10 en 11
<b>5</b>	<b>Kantoren</b>	▶ <b>Waarde, werkgelegenheid, huur en regionaal</b>	12 en 13
<b>6</b>	<b>Winkels</b>	▶ <b>Waarde, omzet detailhandel, huur en regionaal</b>	14 en 15
<b>7</b>	<b>Bedrijfsruimten/logistiek</b>	▶ <b>Waarde, wereldhandel, huur en regionaal</b>	16 en 17
<b>8</b>	<b>Uitgelicht</b>	▶ <b>Risicopremie bedrijfsruimten</b>	18
<b>A</b>	<b>Appendix</b>	▶ <b>Contactgegevens, disclaimer en extra informatie</b>	19

# 1 Macro-economie - eurozone

## Magere groeiverwachting eurozone, ook vertrouwen nog laag



- ▶ Het Economisch Bureau van ABN AMRO verwacht voor 2021 een groei van 2,7 procent van de eurozone en in 2022 een groei van 5,4 procent. De Nederlandse economie groeit beduidend minder hard dan de gemiddelde groei van de eurozone. Een belangrijke oorzaak hiervan is dat de krimp in 2020 in Nederland minder groot is, waardoor er minder herstelgroei nodig is.
- ▶ Het herstel van de economie in 2021 wordt veroorzaakt door de geleidelijke afbouw van de huidige restricties. Een zogenoemd V-vorming herstel zal dit niet worden. De bestedingen worden geremd, omdat voor veel bestedingen inhaalgroei niet mogelijk is. Daarnaast is er vertraging bij de Europese stimuleringsprogramma's.
- ▶ Het vertrouwen herstelt weer zoals te zien is in het producentenvertrouwen in verschillende Europese landen. Zowel in de eurozone, Duitsland als België is het vertrouwen nog negatief.



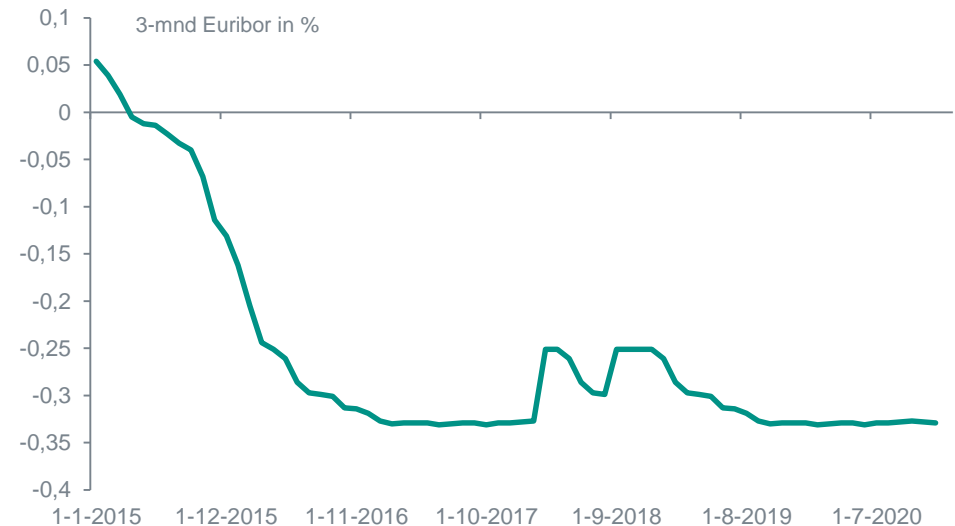
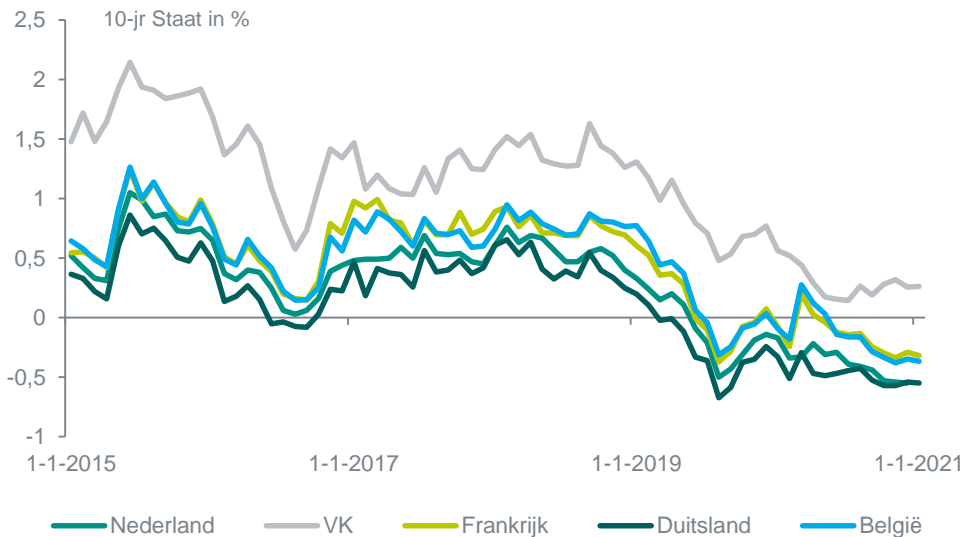
# 1 Macro-economie - rente

## ECB steunt economie met lage rente tot gevolg

	21Q1	21Q2	21Q3	21Q4	22Q1	22Q2	22Q3	22Q4
3-mnd Euribor	-0,55	-0,55	-0,55	-0,55	-0,55	-0,55	-0,55	-0,55
10-jr Staat NL	-0,4	-0,45	-0,40	-0,40	-0,40	-0,35	-0,35	-0,30
10-jr Bund Duitsland	-0,60	-0,55	-0,50	-0,50	-0,50	-0,45	-0,45	-0,40
10-jr Treasury VS	0,60	0,65	0,65	0,65	0,70	0,75	0,75	0,80

### ► Renteraming blijft laag

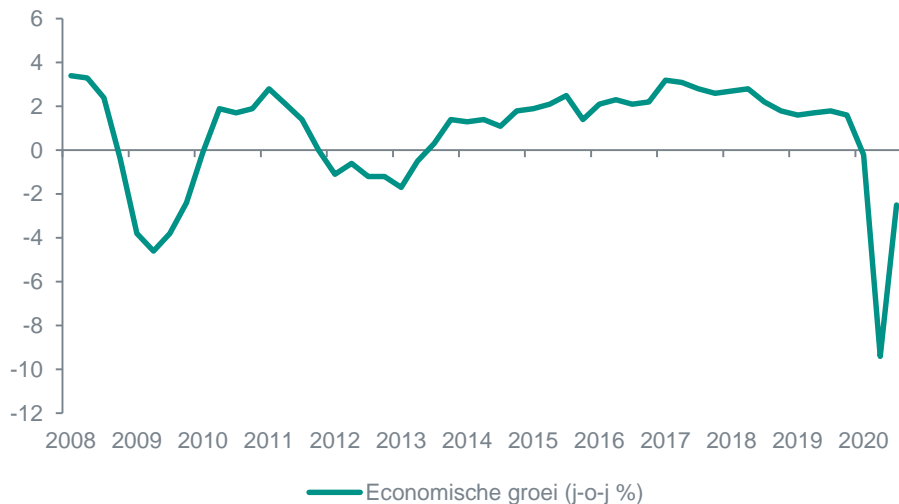
In december heeft de ECB een nieuw pakket aan beleidsverruimende maatregelen genomen om de economie verder te ondersteunen om zo de negatieve effecten van het coronavirus te beperken. Ook is het PEPP (pandemienoodaankoopprogramma) verder verhoogd en is de periode hiervan verlengd. Daarnaast worden de Europese banken verder gesteund. Dit ruime monetaire beleid zorgt ervoor dat de rentetarieven voor langere tijd laag zullen blijven. Het Economisch Bureau van ABN AMRO verwacht dat de lange rente pas in de tweede helft van 2021 wat omhoog zal gaan. Wel zal deze onder de nul blijven.



# 1 Macro-economie - Nederland

## Herstel Nederlandse economie in 2021, maar niet voldoende om krimp 2020 goed te maken

	2019	2020	2021
<b>Bbp</b>	<b>1,7</b>	<b>-4,4</b>	<b>3,0</b>
Particuliere consumptie	1,5	-7,3	1,9
Overheidsconsumptie	1,6	-0,2	4,0
Investeringen	4,6	-4,7	0,6
Uitvoer	2,7	-5,0	2,6
Invoer	3,2	-5,4	1,7
Consumentenprijzen (CPI)	2,6	1,4	1,4
Lonen particuliere sector	2,4	2,5	1,1
Werkloosheid	4,2	4,0	6,4



### ► Historische krimp Nederlandse economie in 2020

Als gevolg van het coronavirus en de maatregelen om de pandemie in te dammen, kromp de Nederlandse economie in 2020 naar verwachting met 4,4 procent. Zowel de import als export, de consumptie en de bedrijfsinvesteringen lieten krimp zien.

### ► Herstel verwacht in 2021

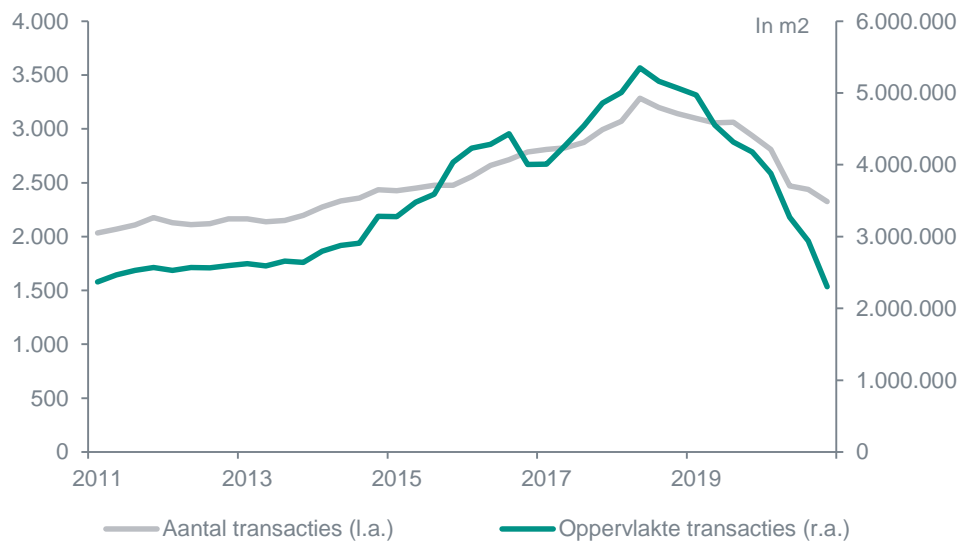
De verwachting is dat de Nederlandse economie in 2021 zal herstellen nu de eerste mensen in Nederland worden gevaccineerd. Het Economisch Bureau van ABN AMRO verwacht een groei van 3 procent. Hierdoor komt het bbp-niveau aan het einde van 2021 weer op het pre-coronaniveau. De snelheid van het herstel is wel afhankelijk van de snelheid van vaccineren. Dit heeft namelijk effect op het moment van opheffen van de restricties en het openen van de economie. Wel loopt de werkloosheid in 2021 op en herstellen de investeringen nog maar beperkt.

### ► Consumenten nog negatief, producenten positiever

Het consumentenvertrouwen kwam in januari uit op -19, vergelijkbaar met het niveau van december van -20. Consumenten zijn vooral negatief over het economische klimaat en vinden het geen gunstige tijd voor grote aankopen. Producenten zijn een stuk positiever. Hun vertrouwen kwam in december uit op -0,4; een stijging ten opzichte van november. Producenten zijn positiever over de verwachte bedrijvigheid en hun orderpositie.

## 2 Waardeontwikkeling vastgoed

### Vastgoedsector ontkomt niet aan gevolgen coronavirus



#### ► Groei vastgoedsector minder hard

De vastgoedsector groeide de afgelopen jaren hard, 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 hoog is, particulieren veel consumeren en bedrijven veel investeren, zal de vraag naar kantoren, winkels, huurwoningen en bedrijfsruimten hoger zijn dan wanneer het economisch slechter gaat. De Nederlandse economie kromp hard in de eerste drie kwartalen van 2020. Dit heeft negatieve gevolgen voor de vastgoedsector, maar de effecten zijn tot nu toe beperkt. De waarde steeg met 5,9 procent in vergelijking met een jaar eerder. Dat is een stuk minder dan de groei in 2019 van 8,1 procent.

#### ► Aantal transacties krimpt fors

In 2020 waren er 9.300 vastgoedtransacties; in 2019 waren dit er nog 11.753. Een daling van 20,9 procent. Het oppervlak van de transacties daalde in 2020 met 44,9 procent j-o-j. Dit betekent dat de meeste transacties die plaatsvinden kleinere gebouwen betreft. Het aantal kantoren dat van eigenaar wisselde daalde in 2020 met 28,7 procent, het aantal bedrijfsruimten met 1,4 procent en het aantal winkels met 30,6 procent. Ook wisselden vooral nieuwere gebouwen van eigenaar, wat past bij de vraag naar nieuwe, duurzame gebouwen.

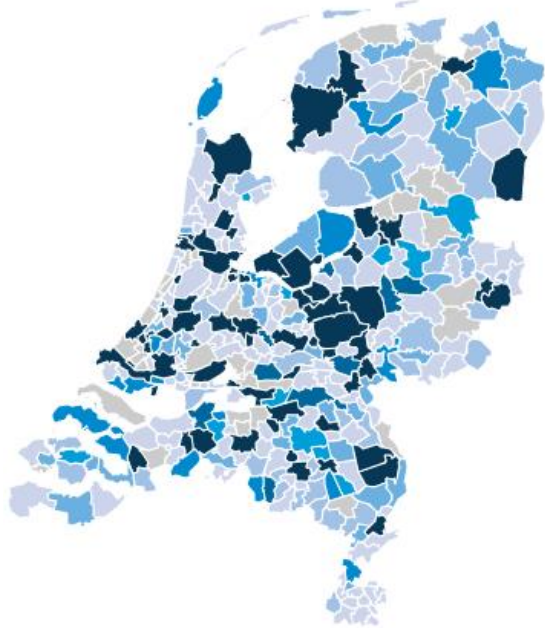
#### ► Beleggingsvolume omlaag

Het beleggingsvolume daalde in 2020 van 21,6 naar 17,9 miljard euro. Een daling van 17,2 procent. Het beleggingsvolume in logistiek vastgoed steeg nog in 2020. Vooral gebouwen voor e-commerce en supermarkten waren in trek. Opvallend genoeg steeg ook het beleggingsvolume in winkels in 2020. Dit kwam vooral door meer transacties van supermarkten en winkels in wijkcentra. Het beleggingsvolume in woningen en kantoren daalde.

### 3 Projectontwikkeling – nieuwbouw woningen naar regio en opdrachtgever

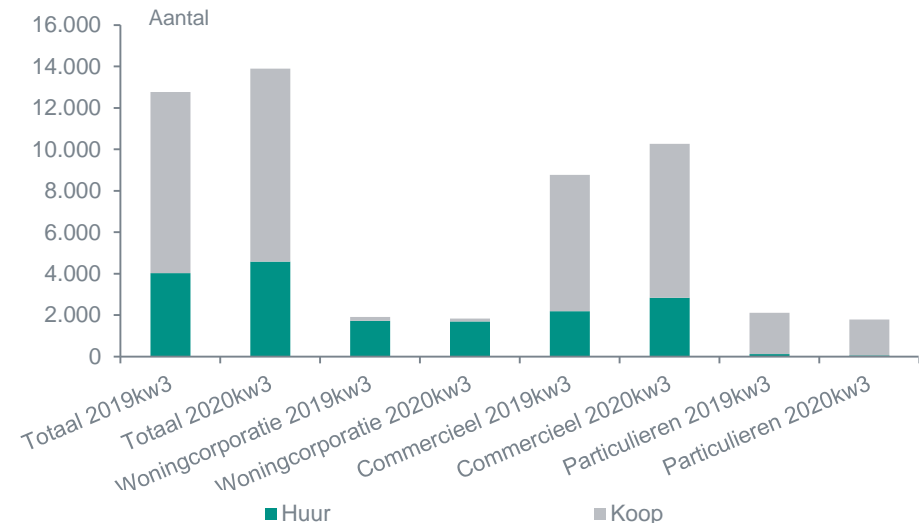
#### Meer vergunningen voor nieuwe woningen, maar regionale spreiding is groot

Aantal, 2020kw3



- ▶ De bouw van nieuwe woningen is regionaal zeer verspreid. De meeste vergunningen voor nieuwe woningen werden in het derde kwartaal van 2020 afgegeven in de grotere steden gebouwd, zoals Utrecht, Den Haag, Zaanstad, Delft en Tilburg. Daarnaast zijn er in het derde kwartaal van 2020 veel vergunningen in middelgrote gemeenten afgegeven, bijvoorbeeld in Diemen, Wageningen, Ede en Alphen aan den Rijn. In deze gemeenten worden vooral koopwoningen door commerciële partijen gebouwd. Uitzondering is Alphen aan den Rijn waar met name de woningcorporaties actief zijn in de nieuwbouw.
- ▶ Het kabinet heeft maatregelen genomen om de woningbouw op gang te helpen na de uitspraak van de Raad van State over het stikstofbeleid. Dit lijkt te helpen, gezien de toename van het aantal afgegeven vergunningen in 2020 ten opzichte van 2019. In gebieden met veel Natura 2000-gebieden worden ook meer vergunningen afgegeven, zoals rond de Veluwe.

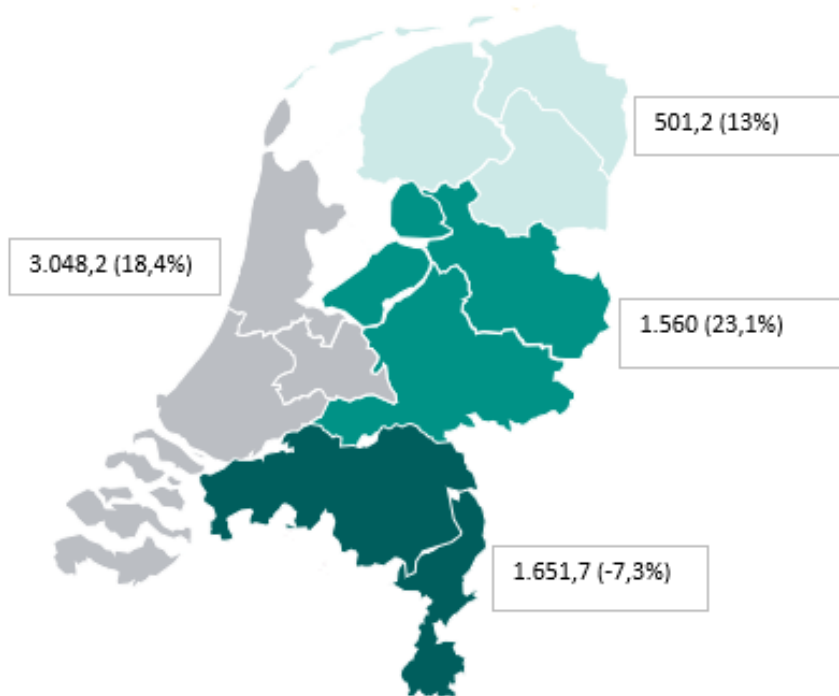
- ▶ De bouw van nieuwe woningen trekt de komende jaren weer aan na een teruggang. Het aantal nieuwe woningen waarvoor een vergunning is afgegeven lag in het derde kwartaal van 2020 8,8 procent hoger dan in dezelfde periode een jaar eerder. De vier kwartalen tot en met het derde kwartaal van 2020 steeg het aantal nieuwe woningen waarvoor een vergunning is afgegeven met 2,9 procent j-o-j.
- ▶ Vooral commerciële partijen vragen meer vergunningen aan. In het derde kwartaal van 2020 steeg het aantal woningen waarvoor zij vergunningen aanvraagden met 17,2 procent in vergelijking met een jaar eerder. Zij vragen zowel voor nieuwe huurwoningen als nieuwe koopwoningen meer vergunningen aan; de stijging is wel groter bij huurwoningen. Ook over de afgelopen vier kwartalen vroegen commerciële partijen meer vergunningen aan.
- ▶ Woningcorporaties vroegen in het derde kwartaal van 2020 minder vergunningen aan in vergelijking met een jaar eerder. In de laatste vier kwartalen tot en met het derde kwartaal van 2020 vroegen woningcorporaties nog wel meer vergunningen aan, dus mogelijk is deze dip van tijdelijke aard.



### 3 Projectontwikkeling – regionale investeringen gebouwen

#### Toename investeringen utiliteitsgebouwen, wel minder vergunningen

In mln euro



#### Bouwvergunningen afgelopen vier kwartalen in mln euro (% groei j-o-j)

Hallen en loodsen	1.467,1 (-9,3%)
Kantoren	725,9 (63,7%)
Winkels	226,9 (-9,6%)

#### ▶ Investerings nemen toe

De investeringen in de utiliteitsbouw (nieuwbouw en renovatie) nemen de komende jaren nog licht toe. In de afgelopen vier kwartalen tot en met het derde kwartaal van 2020 steeg de waarde van de afgegeven vergunningen met 11,5 procent tot 6,8 miljard euro in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder. De afnemende bedrijfsinvesteringen kunnen de komende jaren een negatief effect hebben op de investeringen in gebouwen. Het grootste deel van de investeringen wordt de komende jaren in het westen van Nederland gedaan. Het westen wordt gevolgd door het zuiden van het land, waar wel een daling in de investeringen te zien is. Ook in het oosten en noorden van Nederland stijgen de investeringen, maar in het noorden ligt het absolute bedrag een stuk lager.

#### ▶ Aantal vergunningen dalen wel

Het aantal vergunningen daalde wel, met 11 procent in de afgelopen vier kwartalen tot en met het derde kwartaal van 2020. In alle regio's van Nederland daalde het aantal vergunningen. Dit heeft te maken met de stikstofuitspraak van de Raad van State, waardoor het lastiger is geworden om een vergunning te krijgen voor ontwikkelingen die stikstof uitstoten.

#### ▶ Veel investeringen in hallen en loodsen

Het grootste deel van de investeringen wordt de komende jaren besteed aan hallen en loodsen. Wel daalt het absolute bedrag, net als het aantal afgegeven vergunningen. Er is veel vraag naar nieuwe distributiecentra door de sterke stijging van online winkelen. De coronacrisis heeft deze ontwikkeling versterkt; de verwachting is dat de toekomstige vraag gericht is op kleinere distributiecentra aan de rand van steden.

#### ▶ Meer investeringen in kantoren

Ondanks dat de toekomst van kantoren onzeker is doordat er op dit moment veel wordt thuisgewerkt, namen de investeringen in kantoren in het westen en zuiden van Nederland hard toe. Dit zorgt voor een toename in heel Nederland. Ook het aantal vergunningen nam toe, behalve in West-Nederland.

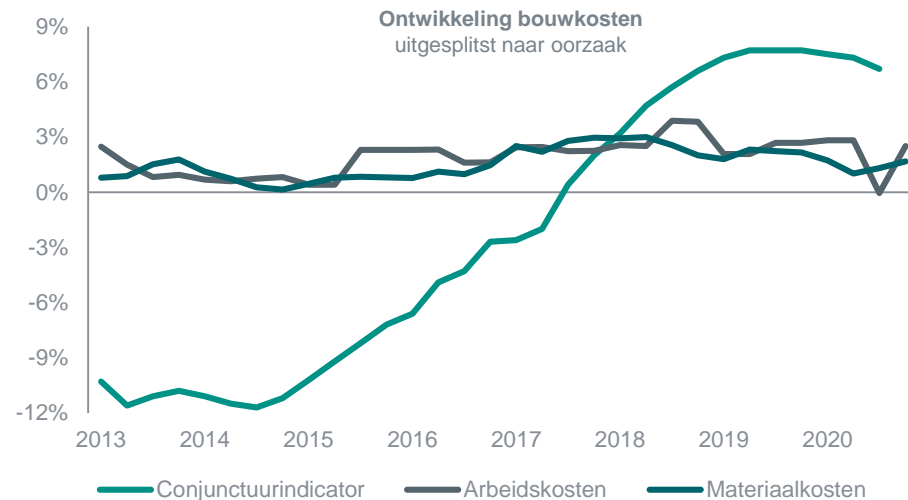
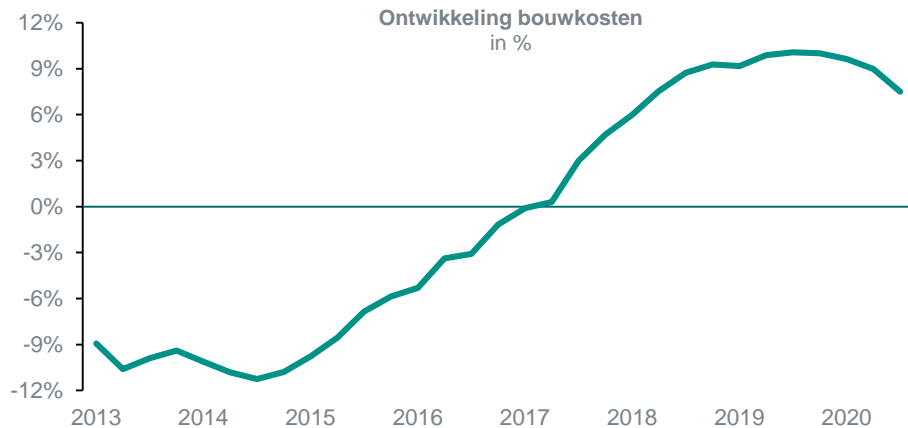
#### ▶ Investerings in winkels zakken weg

De investeringen in winkels zakken weg, met 9,6 procent in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder. Fysieke winkels zijn hard getroffen door de sluiting in de tweede 'lockdown' en de afgenomen consumptie sinds het uitbreken van het coronavirus. Ook het aantal afgegeven vergunningen nam af.



### 3 Kosten projectontwikkeling en renovaties

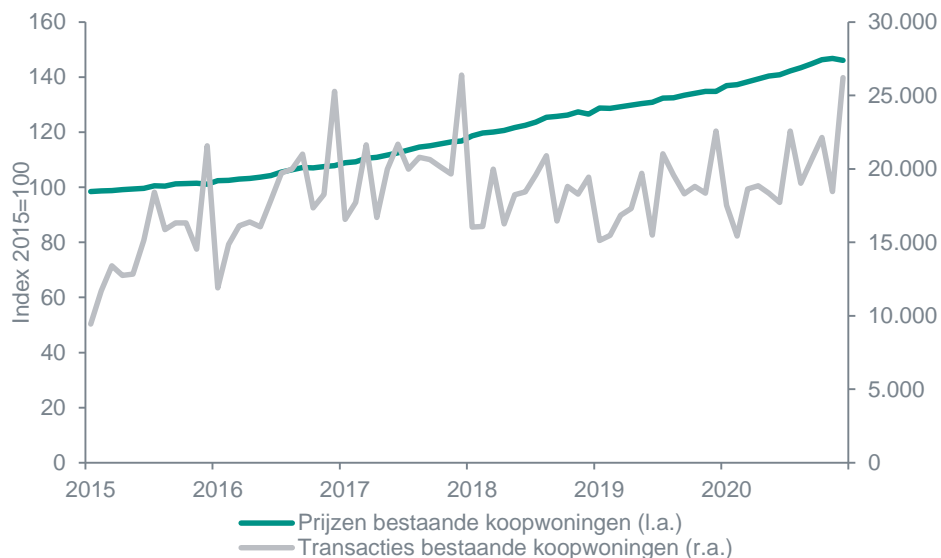
#### Kosten voor projectontwikkeling en onderhoud stijgen verder door aanhoudende vraag en stijgende arbeidskosten



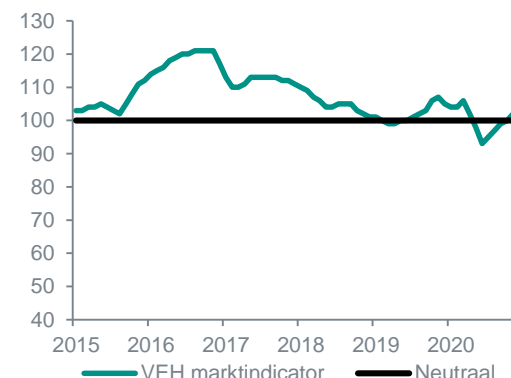
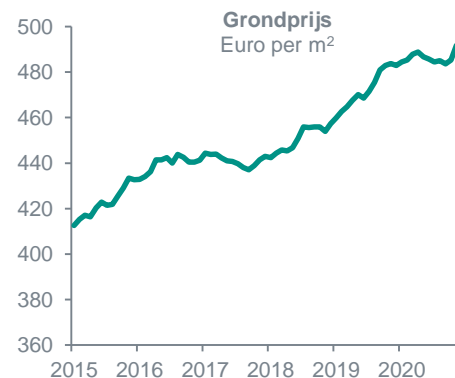
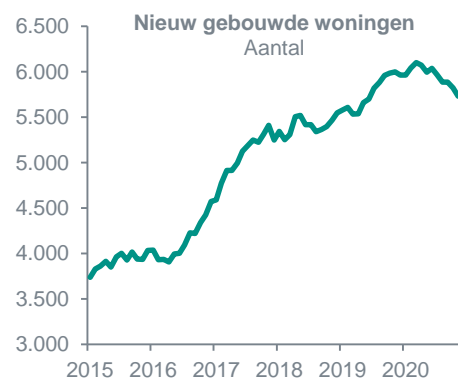
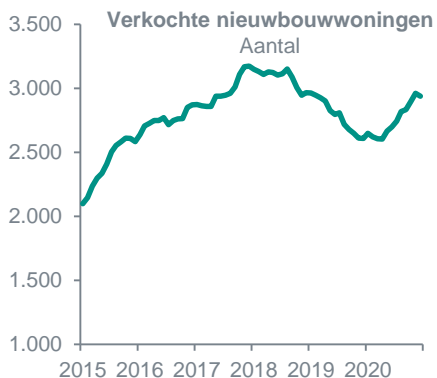
- ▶ **De kosten voor projectontwikkeling en renovaties stijgen verder**  
De vraag naar bouw- en verbouwdiensten blijft stijgen. En dat zorgt voor een verdere stijging van de kosten. Deze stegen in de eerste drie kwartalen van 2020 met respectievelijk 9,6 procent, 9 procent en 7,5 procent in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder. Daarmee daalde de groei iets in vergelijking tot de tweede helft van 2019 toen de groei tien procent j-o-j betrof. De aanhoudende vraag is hier voor een groot deel de oorzaak van, naast de structureel stijgende kosten voor materialen en arbeid.
- ▶ **Arbeidskosten stijgen sterker dan de materiaalkosten**  
Per december 2020 stegen de arbeidskosten met 2,55 procent j-o-j. Dat lijkt veel, maar de cao steeg in de afgelopen anderhalf jaar niet, waar dat in de periode 2016-2018 ieder halfjaar gebeurde. Deze stijging is in lijn met de gemiddelde stijging van de afgelopen vijf jaar. De materiaalkosten stegen in de laatste maand van 2020 met 1,67% j-o-j. Dat is lager dan de groei een jaar eerder en lager dan de gemiddelde groei in de afgelopen vijf jaar.
- ▶ **Gevolgen voor marges van projectontwikkelaars en eigenaren**  
Door de al maar stijgende bouwkosten worden nieuwbouw en verbouwingen voor sommige typen vastgoed door eigenaren en projectontwikkelaars minder aantrekkelijk. Dat betreft met name gebouwtypen waar een lage vraag naar is, zoals retail- en kantoorvastgoed. Bij bijvoorbeeld de ontwikkeling van nieuwe woningen kunnen projectontwikkelaars de meerkosten makkelijker doorberekenen aan kopers en huurders in de vorm van hogere verkoop- en verhuurprijzen.

## 4 Woningen – koop, nieuwbouw en grondprijs

### Woningmarkt nog niet geraakt door economische neergang

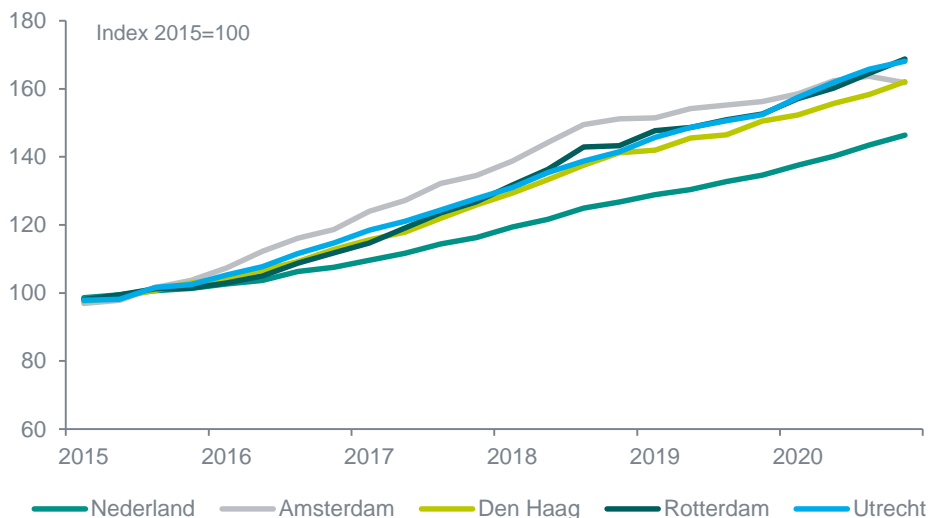
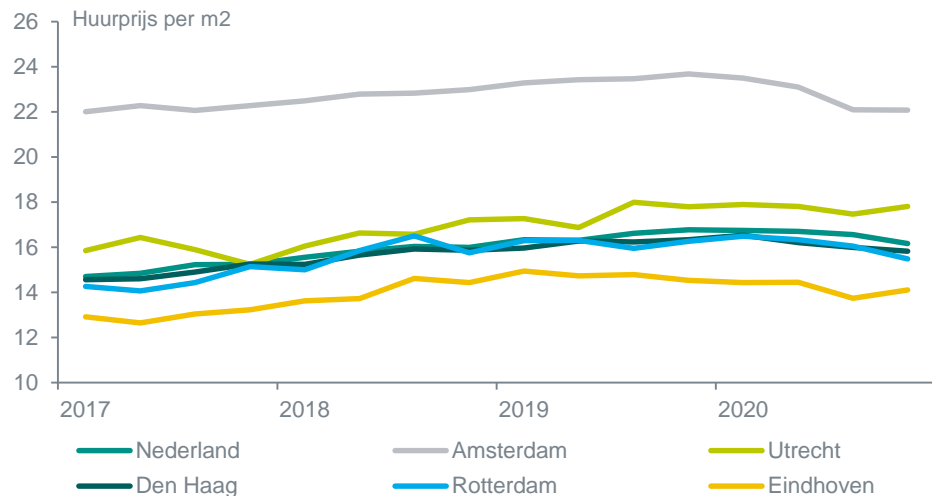


- ▶ In 2020 stegen de prijzen van bestaande koopwoningen met 7,8 procent en het aantal transacties steeg met 7,7 procent. Ondanks de economische crisis als gevolg van het coronavirus stegen de prijzen in 2020 harder dan in 2019. De lage rente en het woningtekort zijn hier belangrijke oorzaken van. Het aantal transacties werd in het laatste kwartaal van 2020 gestuwd door beleggers die nog wilden profiteren van de lage overdrachtsbelasting van 2 procent. ABN AMRO verwacht voor 2021 een prijsstijging van 5 procent, gevolgd door een prijsstijging van 1 procent in 2022. Het aantal transacties krimpt in 2021 naar verwachting met 10 procent en in 2022 met 5 procent.
- ▶ Het aantal verkochte nieuwboukoopwoningen steeg in 2020 met 12,6 procent. Het aantal nieuw gebouwde woningen daalde in de eerste elf maanden van 2020 met 4,3 procent jaar op jaar. Dit aantal kan op de langetermijn weer gaan stijgen nu de verkopen weer toenemen. In 2020 stegen de grondprijzen met 2,1 procent j-o-j.
- ▶ Het vertrouwen op de woningmarkt herstelt zich en ligt inmiddels weer boven de neutrale waarde van 100. De marktindicator kwam in december 2020 uit op 103.



## 4 Woningen – grote steden

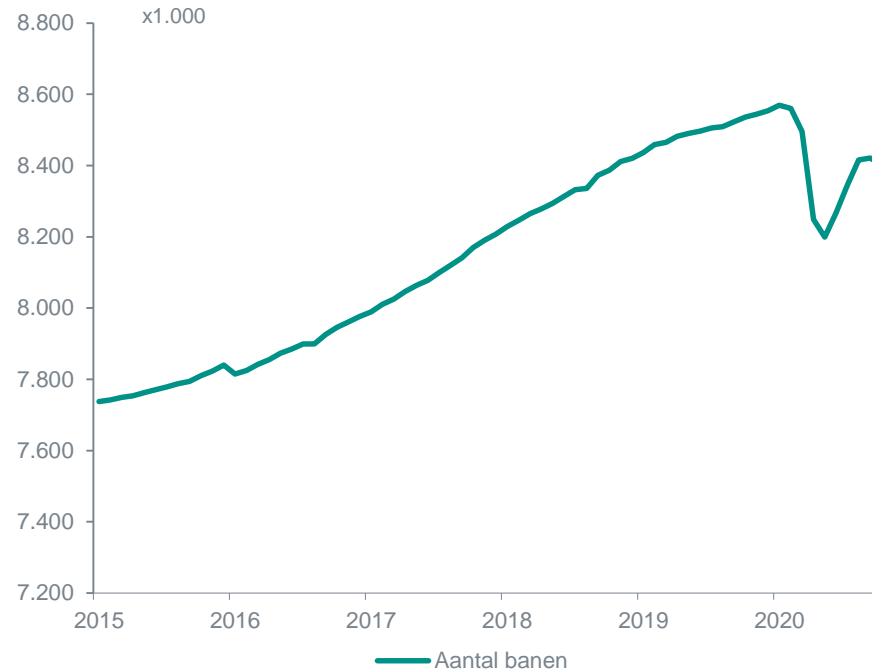
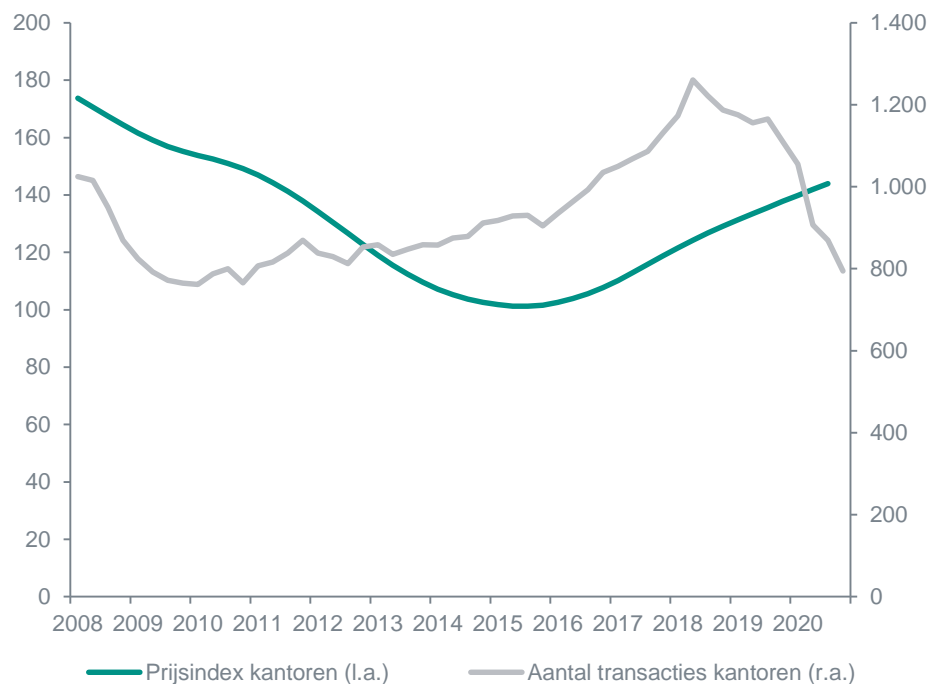
### Huurprijzen grote steden nemen af, koop stabiliseert op hoog niveau



- ▶ De huren in de vrije sector zijn in het vierde kwartaal van 2020 met 3,7 procent j-o-j gedaald. Dit is het tweede kwartaal dat de huurprijzen dalen in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder. De grootste huurddaling was te zien in Amsterdam, waar de huurprijzen met 6,8 procent j-o-j daalden. Ook in het tweede en derde kwartaal van 2020 was er in Amsterdam al een huurprijzdaling te zien. In Amsterdam stegen de huurprijzen de afgelopen jaren hard door veel expats en appartementen die voor Airbnb werden gebruikt. Door de coronapandemie is de immigratie en het toerisme stilgevallen. In de andere grote steden was de huurprijzdaling minder groot dan in Amsterdam. In Utrecht was zelfs nog een lichte stijging van de huurprijzen te zien in het vierde kwartaal.
- ▶ Buiten de Randstad daalden de huurprijzen in de meeste provincies. De grootste prijsdaling was te zien in Drenthe; die bedroeg 7,2 procent j-o-j. In Gelderland (+1,1 procent) en Overijssel (+2 procent) stegen de huurprijzen nog.
- ▶ Ook de prijzen van de bestaande koopwoningen in de grote steden stijgen niet meer zo hard, maar liggen nog wel op een hoog niveau. In 2020 stegen de huizenprijzen in twee van de vier grote steden harder dan het Nederlandse gemiddelde, namelijk in Rotterdam (+8,5 procent) en Utrecht (+9,4 procent). In Amsterdam (+4,7 procent) en Den Haag (+7,5 procent) was de prijsstijging lager dan het Nederlandse gemiddelde. Het beperkte aanbod en de hoge huizenprijzen in de grote steden zorgen ervoor dat het aantal transacties in de grote steden lager ligt dan het Nederlandse gemiddelde, met uitzondering van Den Haag. In het vierde kwartaal van 2020 werden in Den Haag veel woningen verkocht. Waarschijnlijk hebben beleggers in de stad veel woningen gekocht voordat de overdrachtsbelasting voor hen van 2 naar 8 procent zou gaan. Ook in de andere grote steden werden er in het vierde kwartaal veel meer woningen verkocht.

## 5 Kantoren – waarde en werkgelegenheid

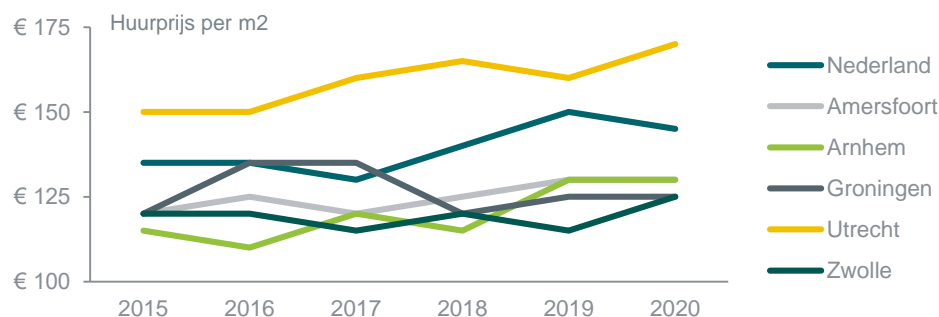
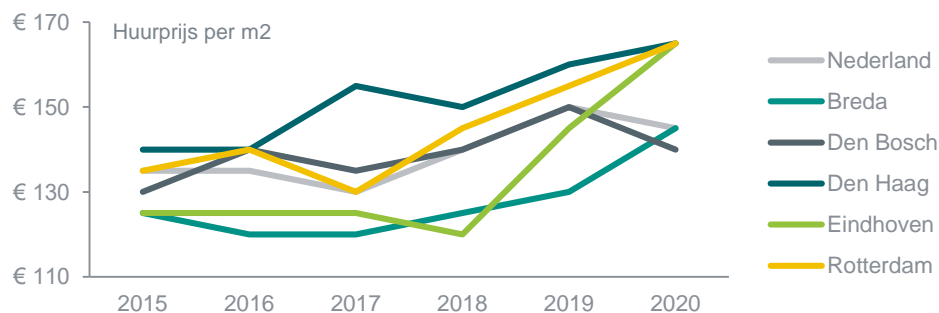
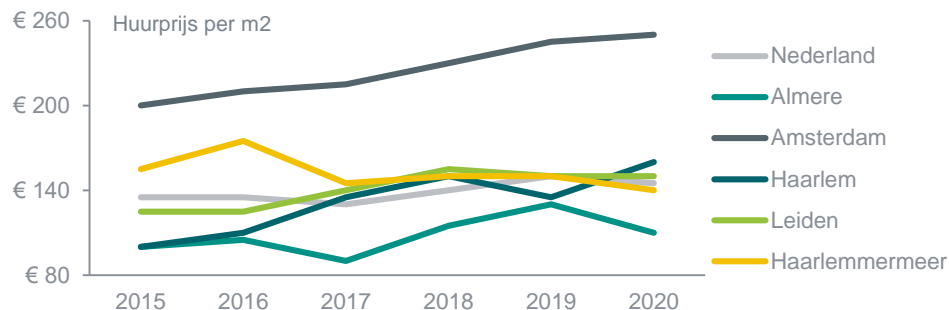
### Kantorenmarkt staat voor grote uitdagingen



- ▶ De kantorenmarkt staat voor grote uitdagingen. De coronapandemie heeft in 2020 tot vrijwel lege kantoren geleid. Het vele thuiswerken kan de kantorenmarkt in de toekomst blijvend veranderen. In de toekomst zullen minder vierkante meters nodig zijn, maar de exacte reductie is nog onduidelijk.
- ▶ De werkgelegenheid in Nederland liep hard terug na de uitbraak van het coronavirus, maar herstelde daarna weer. Wel is de werkgelegenheid nog lager dan het pre-coronaniveau. In oktober 2020 waren er 8,4 miljoen banen in Nederland, 1,6 procent minder dan een jaar eerder. Een lagere werkgelegenheid zorgt voor minder vraag naar kantoren.
- ▶ De onzekerheid over het verloop van de coronapandemie heeft in 2020 al effect gehad op het aantal kantoortransacties. Dit aantal nam met 28,4 procent af. Het beleggingsvolume nam in 2020 ook sterk af van 6 naar 3,1 miljard euro; een afname van 48,3 procent. Dit kan in 2021 effect hebben op de waarde van het kantorenvastgoed; dat reageert met vertraging op de economische ontwikkelingen.

# 5 Kantoren – huurprijzen en leegstand regionaal

## Regionale verschillen nog groot

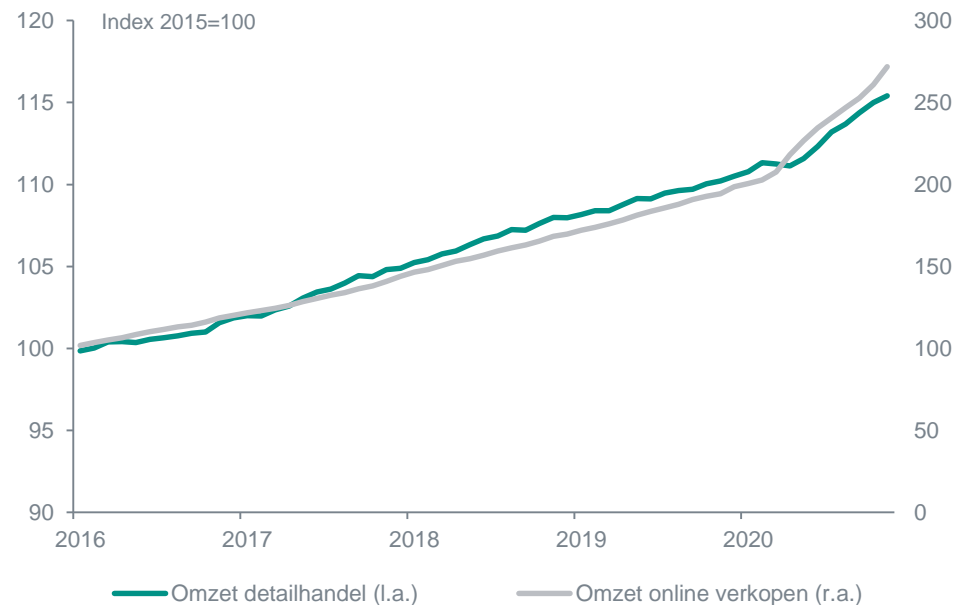
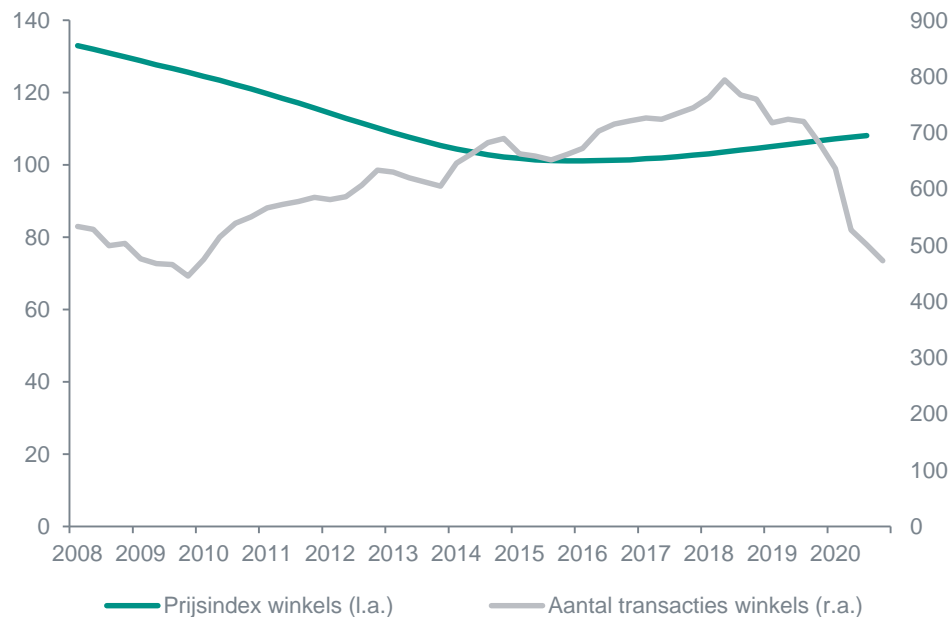


Stad	In aanbod	Stad	In aanbod	Stad	In aanbod
Nederland	7,3%	Nederland	7,3%	Nederland	7,3%
Almere	24,8%	Breda	10,3%	Amersfoort	9,2%
Amsterdam	6,5%	Den Bosch	6,8%	Arnhem	9,4%
Haarlem	14%	Den Haag	6,2%	Groningen	6,8%
Haarlemmermeer	11,4%	Eindhoven	9,5%	Utrecht	8,0%
Leiden	8,1%	Rotterdam	10,3%	Zwolle	9,8%

- Daling in aantal huurtransacties**  
 Het aantal huurtransacties daalde in Nederland met 18 procent j-o-j. De daling in huurtransacties was in bijna heel Nederland terug te zien, maar was niet evenredig verdeeld over en binnen steden. Dit beïnvloedt mogelijk de ontwikkeling van de gemiddelde huurprijs.
- Landelijk daling van de huurprijs, in enkele plaatsen wel stijging**  
 De gemiddelde huurprijs per vierkante meter voor kantoren daalde in Nederland van 150 euro in 2019 naar 145 euro in 2020. Dit is de eerste daling sinds 2017. Ondanks de landelijke daling steeg de gemiddelde huurprijs in sommige plaatsen nog wel.
- Huurprijzen in Amsterdam blijven stijgen**  
 De huurprijzen stegen in Amsterdam licht naar gemiddeld 250 euro per vierkante meter in 2020. Ook in Haarlem steeg de gemiddelde huurprijs. In andere plaatsen in Noordwest-Nederland bleven de prijzen gelijk of daalden licht, zoals in Leiden en Haarlemmermeer. In Almere daalde de gemiddelde huurprijs tot onder het niveau van 2018. Buiten Amsterdam ligt het deel kantoren dat op de markt wordt aangeboden ten opzichte van de totale voorraad (huur en/of koop) ruim boven het landelijk gemiddelde.
- Sterke stijging huurprijzen in zuidwesten en zuiden**  
 In het zuiden en zuidwesten van Nederland stegen de gemiddelde huurprijzen in de grotere steden de laatste jaren sterk. Deze ontwikkeling zette in de meeste plaatsen door in 2020. In Den Bosch en Den Haag ligt het deel van het kantorenvastgoed dat op de markt in aanbod is onder het landelijk gemiddelde. In Rotterdam, Eindhoven en Breda ligt dat wel boven het landelijke niveau van 7,3 procent.
- Stijging huurprijzen Utrecht, Zwolle, vlakke ontwikkeling in andere steden in midden en noordoosten**  
 In het midden en noordoosten van Nederland stegen de gemiddelde huurprijzen in Utrecht en Zwolle. In Amersfoort, Arnhem en Groningen bleven de gemiddelde huurprijzen stabiel ten opzichte van 2019. In de meeste steden ligt het aantal kantoren in aanbod boven het landelijke niveau. De uitzondering hierop is de stad Groningen, waar 6,8 procent van de kantoren beschikbaar zijn.

## 6 Winkels – waarde en omzet detailhandel

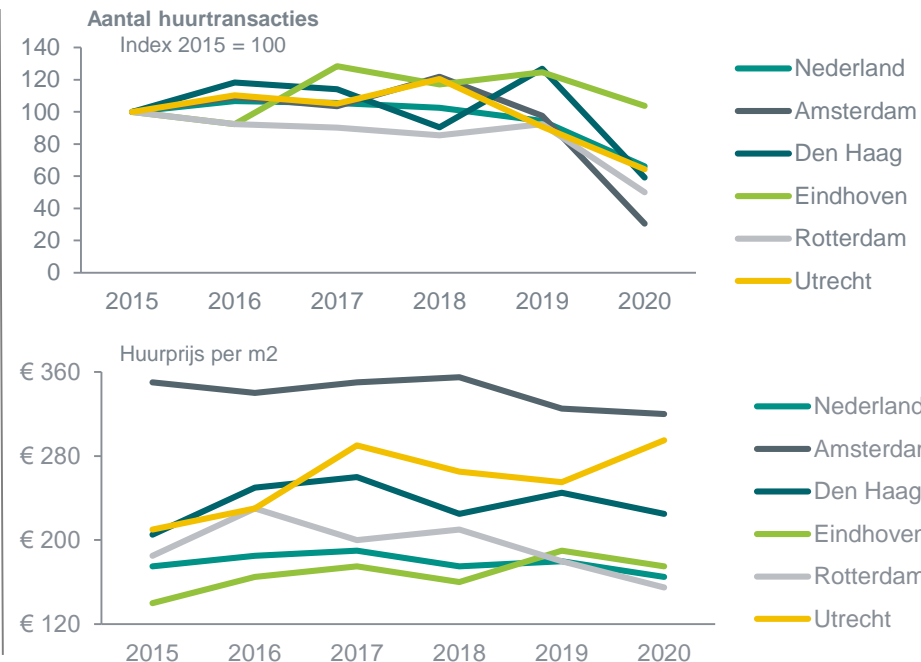
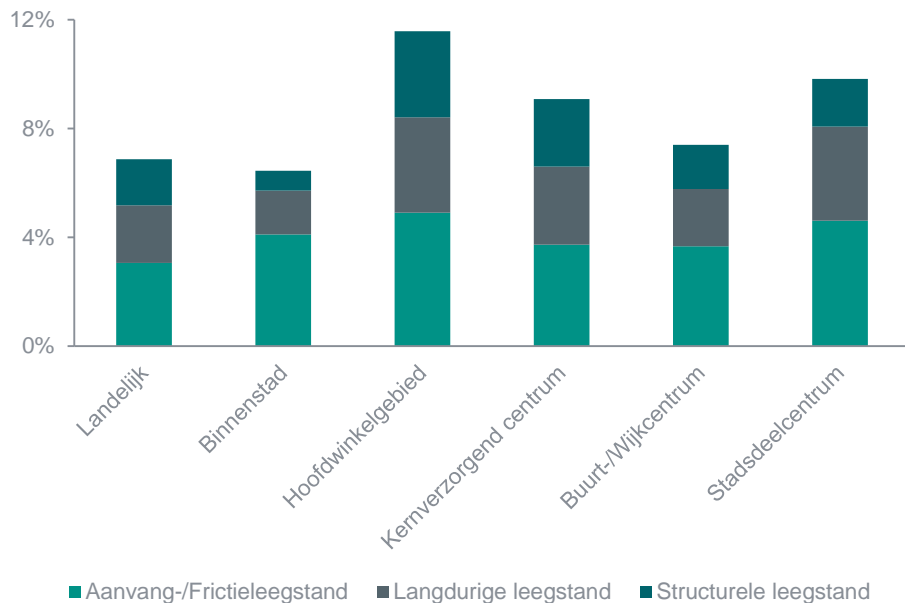
### Winkelvastgoed blijft het moeilijk houden



- ▶ De coronapandemie raakt het winkelvastgoed. De consumptie liet naar verwachting in 2020 een historische krimp zien. Winkels zijn een deel van het afgelopen jaar dicht geweest en de angst voor het coronavirus heeft ervoor gezorgd dat consumenten veel meer online kopen. Desondanks steeg de omzet van de detailhandel (exclusief online winkelen) in de eerste elf maanden van 2020 met 4,9 procent j-o-j, voor een groot deel veroorzaakt door winkels die het tijdens de coronapandemie goed deden zoals de bouwmarkten en supermarkten. De online verkopen stegen met 41,4 procent j-o-j. Voor 2021 wordt een groei van de detailhandel van 5 procent verwacht. Ook dit zal niet gelijkmatig verdeeld zijn over de verschillende branches binnen de detailhandel.
- ▶ Dit is een ongunstig uitgangspunt voor winkelvastgoed, dat al onder druk stond door structurele factoren. Het aantal transacties daalde in 2020 dan ook met 30,6 procent. De waarde steeg nog licht met 1,9 procent j-o-j in de eerste drie kwartalen van 2020, maar reageert altijd met vertraging op veranderende economische ontwikkelingen.

## 6 Winkels – aanbod en opname regionaal

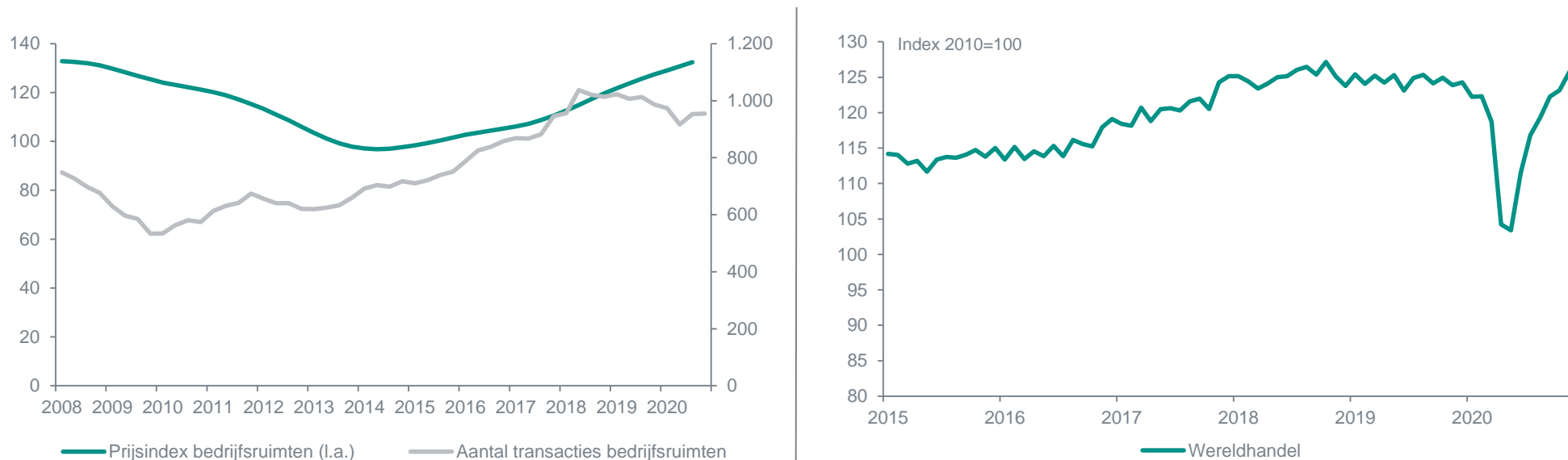
### Vooraf opname van winkels blijft achter



- ▶ Landelijk stond eind 2020 6,9 procent van de verkooppunten leeg. Dat is een stijging ten opzichte van 2019 toen de leegstand 6,3 procent betrof. Bijna de helft daarvan is aanvang-/frictieleegstand. Dat zijn leegstaande winkels waarvan de verwachting is dat deze binnen enkele maanden tot een tot jaar weer worden gevuld. Dit niveau steeg van 1,7 procent in 2019 naar 3,1 procent in 2020. Bijna een op de drie leegstaande winkels in Nederland betreft langdurige leegstand (een tot drie jaar) en een kwart staat structureel (langer dan drie jaar) leeg. De leegstandsniveaus verschillen sterk naar type winkelgebied. Het aandeel langdurige en structurele leegstand is met name hoog in hoofdwinkelgebieden (winkelgebieden in stedelijke kernen met 100 tot 400 winkels), kernverzorgende centra (winkelgebieden tot 100 winkels in stedelijke kernen) en stadsdeelcentra.
- ▶ Het aantal huurtransacties daalt al enkele jaren in Nederland en in vier van de vijf grote steden. In de afgelopen twee jaar is met name in Amsterdam een sterke daling te zien. Van de vijf grote steden blijft alleen in Eindhoven het aantal huurtransacties boven het referentiejaar 2015.
- ▶ De mediane huurprijs daalde in 2020 in Nederland licht in vergelijking met 2019. In Rotterdam en Amsterdam daalt de mediane huurprijs al sinds 2018. In Utrecht steeg de mediane huurprijs juist tot 295 euro per vierkante meter, het hoogste niveau in de afgelopen 20 jaar. Mogelijk is dit het gevolg van een selectiever aantal transacties die op betere locaties in de stad plaatsvinden.

## 7 Bedrijfsruimten/logistiek – waarde en wereldhandel

### Bedrijfsruimten en logistiek vastgoed nauwelijks last coronacrisis

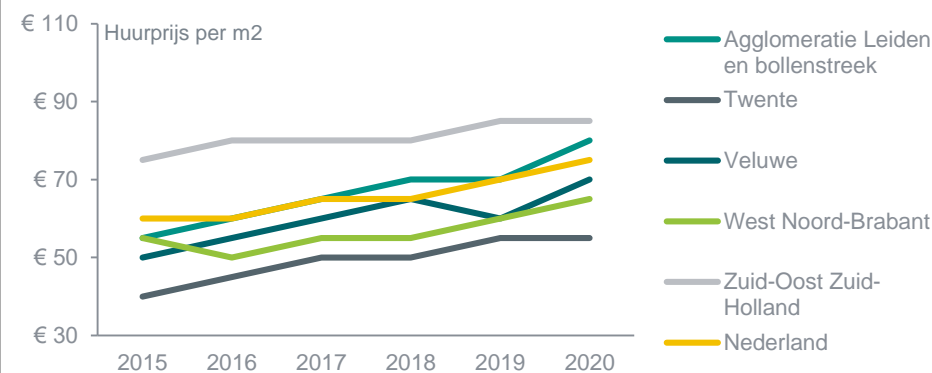
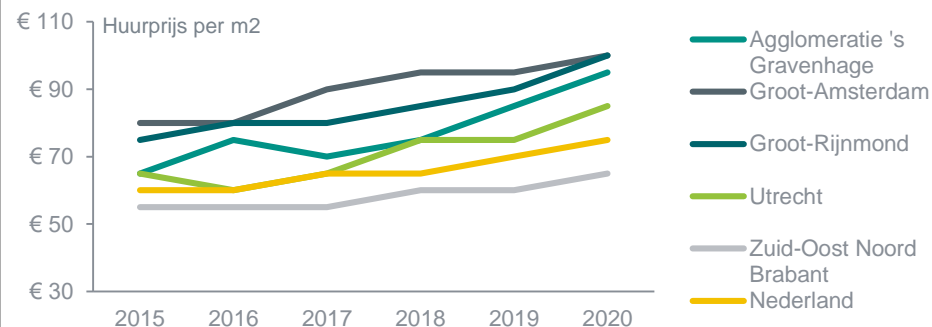
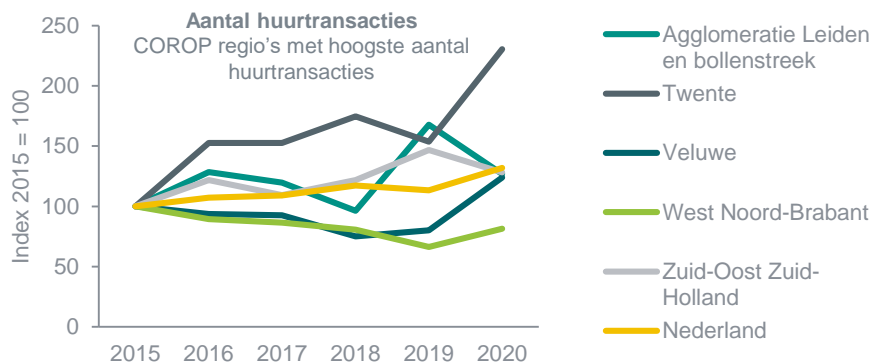
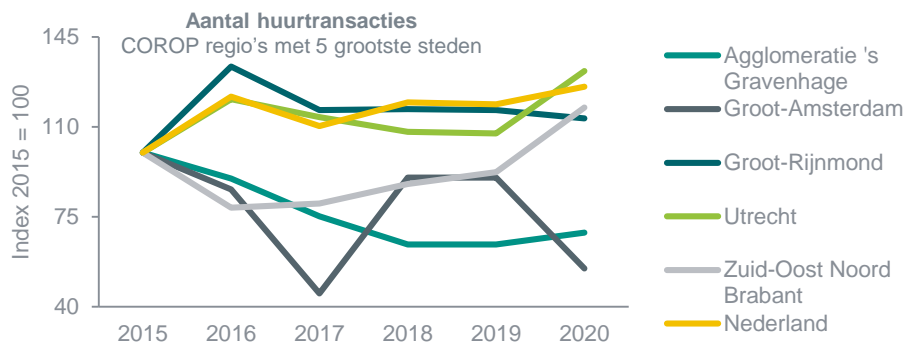


- ▶ Logistiek vastgoed en bedrijfsruimten doorstaan de coronacrisis goed. Dit vastgoedtype profiteert van de toegenomen online aankopen en de groei bij de supermarkten. De waarde steeg in de eerste drie kwartalen van 2020 met 5,7 procent in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. Het aantal transacties laat wel zien dat de situatie voor de bedrijfsruimten iets minder positief is geworden, die daalden in 2020 namelijk met 3,2 procent. De daling is wel een stuk minder groot dan bij winkels en kantoren. Bedrijfsruimten blijven te maken houden met incurante gebouwen die structureel leegstaan. Deze gebouwen voldoen niet meer aan de huidige eisen.
- ▶ De wereldhandel heeft ten tijde van de uitbraak van het coronavirus een harde klap gehad doordat de handel voor een deel stil kwam te liggen. Toen de uitbraak van het coronavirus in China onder controle kwam, kwam de wereldhandel weer op gang. In de eerste elf maanden van 2020 daalde de wereldhandel hierdoor met 5,9 procent in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder. Dit heeft onderdelen van het logistiek vastgoed die afhankelijk zijn van export en import negatief beïnvloed.



# 7 Bedrijfsruimtes – huurprijsontwikkeling

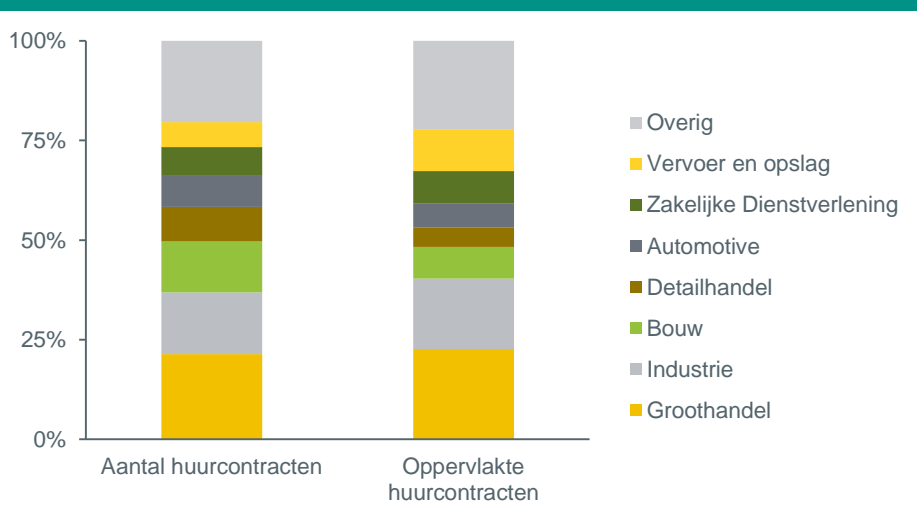
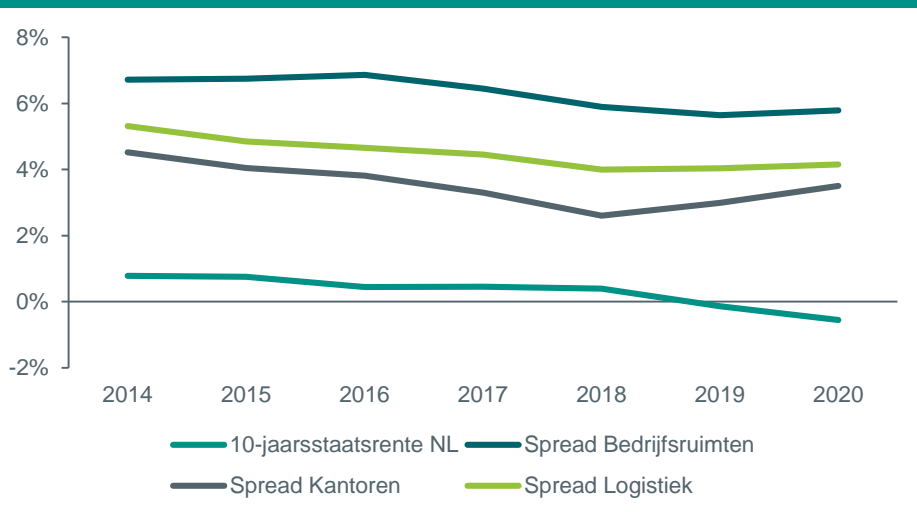
## Stijging in aantal huurtransacties, met name buiten de randstad



- ▶ Het aantal huurtransacties van bedrijfsruimtes in Nederland steeg licht in 2020, met 5,9 procent j-o-j. Daarmee ligt het aantal huurtransacties 26 procent hoger dan in 2015. In de COROP-regio's waarin de vijf grote steden liggen, ontwikkelde het aantal huurtransacties zich zeer verschillend. In Zuid-Oost-Noord-Brabant steeg het aantal transacties in 2020 28,3 procent j-o-j, terwijl het aantal transacties in de regio Groot-Amsterdam juist kromp met 36 procent j-o-j. In de overige COROP-regio's groeide het aantal huurtransacties het afgelopen jaar het sterkst in Twente (+55 procent) en de Veluwe (+50 procent).
- ▶ De gemiddelde huurprijzen voor bedrijfsruimtes stegen ook in 2020 in Nederland. Dit heeft onder andere te maken met het landelijk lage leegstandsniveau van 3,6 procent. In en rond de vijf grote steden stegen de gemiddelde huurprijzen in 2020 verder. In de regio's Utrecht, Groot-Rijnmond en de Agglomeratie 's-Gravenhage was die groei het sterkst (10-15 procent). In de regio's daarbuiten was de groei het sterkst in de agglomeratie Leiden en Bollenstreek en de Veluwe, namelijk zo rond de 15 procent. In de regio Twente veranderde de huurprijs nauwelijks ondanks het hoge aantal transacties in 2020.

## 8 Uitgelicht - Bedrijfsruimten risicopremie en -spreiding

### Bedrijfsruimten hebben een hoge, maar dalende risicopremie



#### ► Dalende risicopremie voor bedrijfsruimten

De aanvangsrendementen (de huur ten opzichte van de aankoopprijs) voor de meeste typen vastgoed laten langjarig een dalende trend zien, zo ook die van bedrijfsruimten. In recente jaren daalde echter ook de 10-jaars rente op staatsleningen tot -0,55 procent eind 2020. Het verschil tussen de aanvangsrendement en de 10-jaar staatsrente wordt gezien als een risicopremie, ook wel de 'spread' genoemd. Hoe groter het verschil, hoe hoger de risicopremie. Deze 'spread' daalde sinds 2015 met ongeveer een procentpunt. De markt ziet bedrijfsruimten dus als minder risicovol. De markt schat de risicopremie voor bedrijfsruimten wel nog hoger in dan voor andere typen vastgoed zoals logistiek en kantoren. In het afgelopen jaar steeg de risicopremie voor bedrijfsruimten licht, maar in mindere mate dan voor kantoorvastgoed. Die spread steeg namelijk van 2,6 procent in 2018 naar 3,5 procent in 2020.

#### ► Laag leegstandsniveau

De leegstand van bedrijfsruimten bedraagt 3,6 procent. Dit niveau is laag, zeker gezien de diversiteit in aanbod, zoals omvang en kwaliteit. Dit betekent namelijk dat vraag en aanbod niet altijd op elkaar aansluiten. Naast de lage leegstand is een ander voordeel voor eigenaren dat huurders afkomstig zijn uit diverse type sectoren, wat zorgt voor risicospreiding. Elk van deze sectoren reageert namelijk anders op economische ontwikkelingen. Dit voordeel geldt met name bij verhuurders die aan meerdere gebruikers ruimten verhuren, bijvoorbeeld wanneer het gaat om bedrijfsverzamelgebouwen.

#### ► Industrie, bouw en vervoer en opslag zijn grootgebruikers

De groothandel - de sector waar de meeste huurders in actief zijn - beslaat net iets meer dan twintig procent van alle huurders. Andere belangrijke huurders zijn afkomstig uit de industrie (15 procent), de bouwsector (13 procent), detailhandel (9 procent), automotive (8 procent), zakelijke dienstverlening (7 procent) en vervoer en opslag (6 procent). Op basis van het aantal vierkante meter dat in gebruik is genomen valt op te maken dat vooral de sectoren industrie (18 procent) en vervoer en opslag (10 procent) veel ruimte innemen.

## 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

### Disclaimer

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

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

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

© ABN AMRO, 2021

Teksten zijn afgesloten op 3 februari 2021