



19 juli 2019

Stand van Vastgoed

...de vastgoedsector in economisch perspectief

Madeline Buijs
Casper Wolf

Sectoreconoom Bouw en Vastgoed
Sectoranalist Bouw en Vastgoed

Stand van Vastgoed – In lijn met Nederlandse economie zwakt groei vastgoed af

19 juli 2019

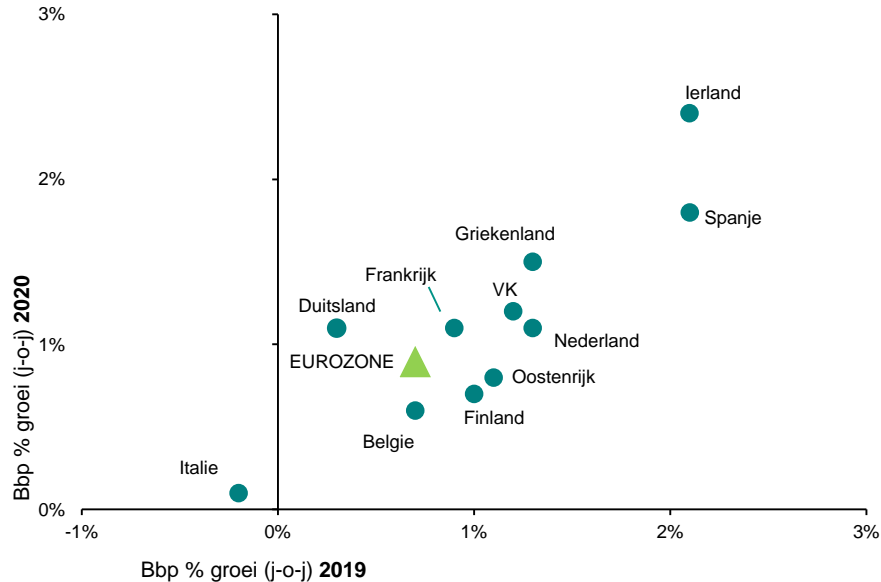
Inhoudsopgave

sheet

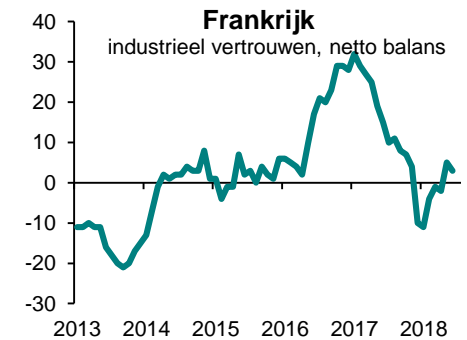
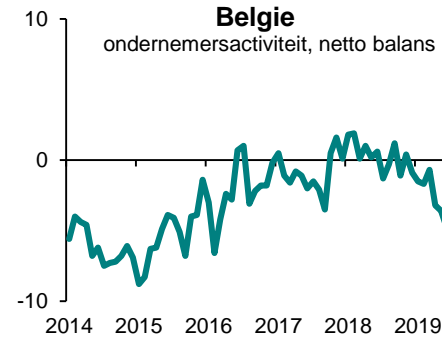
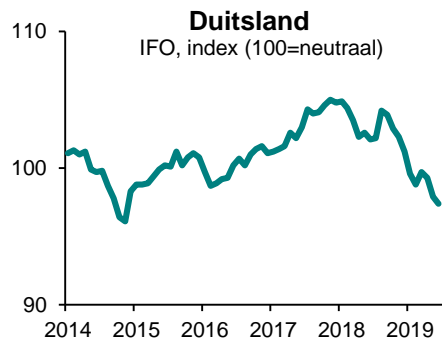
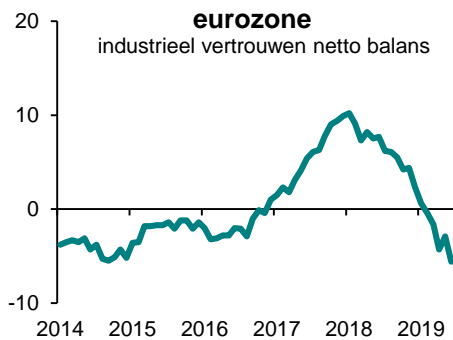
1	Macro-economie	▶ Eurozone, rente en Nederland	3, 4 en 5
2	Vertrouwen	▶ Vertrouwen eurozone, ondernemers- en consumentenvertrouwen	6
3	Waardeontwikkeling en prognose	▶ Prognoses, waarde en transacties	7
4	Woningen	▶ Koop, huur, nieuwbouw	8, 9 en 10
5	Utiliteitsbouw	▶ Regionale ontwikkelingen en nieuwbouw	11 en 12
6	Kantoren	▶ Prognoses, waarde en werkgelegenheid	13
7	Winkels	▶ Prognoses, waarde en omzet detailhandel	14
8	Bedrijfsgebouwen/logistiek	▶ Prognoses, waarde en wereldhandel	15
9	Bouwkosten	▶ Ontwikkeling kosten	16
10	Special	▶ Informatieplicht energiebesparing	17
A	Appendix	▶ Contactgegevens, disclaimer en extra informatie	18

1 Macro-economie - Eurozone

Lagere groeiverwachting eurozone, ook vertrouwen zakt weg



- ▶ Het Economisch Bureau van ABN AMRO verwacht voor 2019 een groei van 0,8 procent van de eurozone en in 2020 een groei van 1,3 procent.
- ▶ Vooral de groei in 2020 is fors naar beneden bijgesteld, van 1,3 naar 0,9 procent. 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, maar er lijkt alweer een kentering in het herstelde vertrouwen te zien. 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 weer verruimen

	19Q1	19Q2	19Q3	19Q4	20Q1	20Q2	20Q3	20Q4
3-mnd Euribor	-0,31	-0,35	-0,45	-0,45	-0,52	-0,52	-0,52	-0,52
10-jr Staat NL	0,18	-0,16	-0,30	-0,45	-0,45	-0,45	-0,35	-0,25
10-jr Bund Duitsland	-0,07	-0,33	-0,40	-0,50	-0,50	-0,50	-0,40	-0,30
10-jr Treasury VS	2,41	2,00	1,95	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0

► ECB gaat renteverlaging doorvoeren

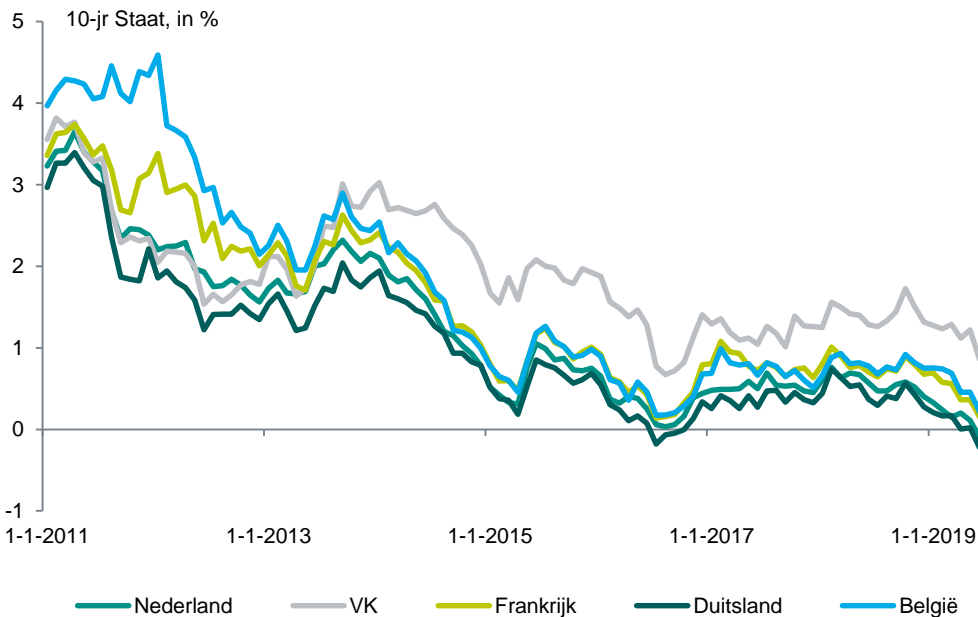
Doordat de economische vooruitzichten door meer risico's zijn omgeven, zijn volgens ECB-president Mario Draghi meer stimuleringsmaatregelen nodig wanneer de vooruitzichten niet verbeteren. De ECB is daarbij bereid om alle beschikbare middelen in te zetten. Het Economisch Bureau van ABN AMRO verwacht daarom dat het beleid verder wordt verruimd. Zij verwachten dit jaar renteverlagingen in de Verenigde Staten en naar verwachting zal de ECB de eerste renteverlaging in september doorvoeren.

► En het beleid verder verruimen

Naast de renteverlagingen is de verwachting dat de ECB ook een nieuw obligatie-opkoopprogramma zal aankondigen. Dit gebeurt in de loop van dit jaar, waarna begin 2020 de aankopen gaan starten.

► In aanloop hiernaar is rente al gedaald

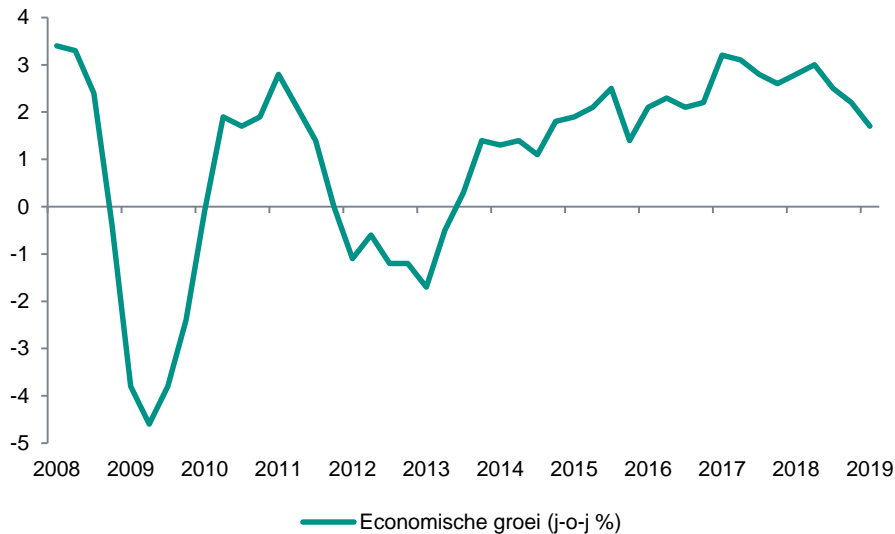
De korte en lange rente is de afgelopen tijd gedaald. Financiële markten anticiperen op de naderende renteverlagingen. Naar verwachting zal zowel de korte als lange rente verder dalen wanneer de centrale banken tot actie overgaan.



1 Macro-economie - Nederland

Groei Nederlandse economie zakt verder terug

in %	2017	2018	2019	2020
Bbp	3,0	2,6	1,3	1,1
Particuliere consumptie	1,9	2,5	1,3	1,4
Overheidsconsumptie	1,1	1,5	2,3	2,3
Investerings	6,2	4,2	3,4	0,3
Uitvoer	5,6	2,6	1,0	2,1
Invoer	5,2	2,5	1,6	2,3
Consumentenprijzen (CPI)	1,4	1,7	2,4	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 1,3% en in 2020 met 1,1%. Dit is lager dan eerder gedacht. De belangrijkste reden voor deze verlaging is de handelsoorlog tussen de Verenigde Staten en China. Dit schaadt de wereldhandel en de Nederlandse uitvoer. Er wordt pas in de loop van 2020 herstel verwacht.

► Ook consumptie blijft achter

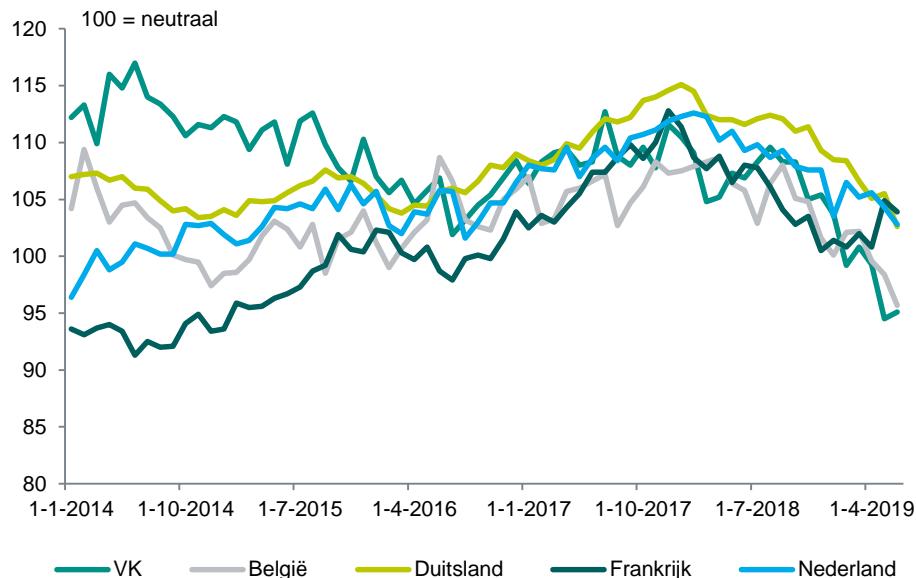
Naar verwachting stijgt het besteedbaar inkomen dit jaar minder hard dan in 2018. Hierdoor zal de consumptie van huishoudens minder hard stijgen. Ook het consumentenvertrouwen is sterk afgenomen sinds begin 2018. Dit kan ook een teken zijn dat de consument de hand op de knip houdt.

► Overheidsinvesteringen nemen flink toe

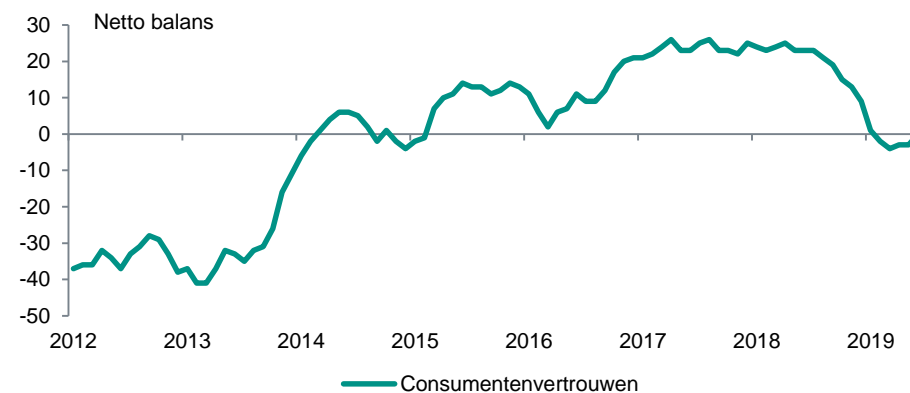
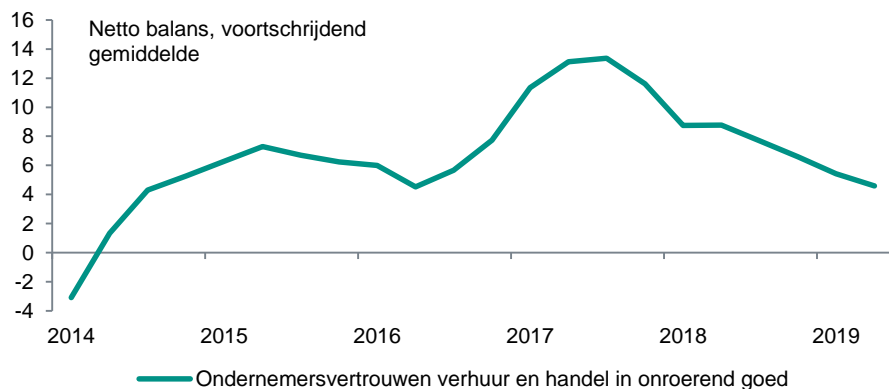
De overheidsinvesteringen nemen in 2019 en 2020 juist meer toe. Verschillende maatregelen uit het Regeerakkoord zorgen hiervoor. Bijvoorbeeld meer investeringen in de infrastructuur, maar ook meer geld voor defensie, klimaat en (jeugd)zorg. In de praktijk heeft de overheid moeite om het geld uit te geven. Door personeelstekorten lukt het niet om alle investeringen te doen of lopen de investeringen vertraging op. Het kan daarom ook in 2019 en 2020 het geval zijn dat de investeringen minder hoog zijn dan begroot.

2 Vertrouwensindicatoren – vertrouwen eurozone en vastgoed

Vertrouwen Europese bedrijven zakt weg, net als in de vastgoedsector

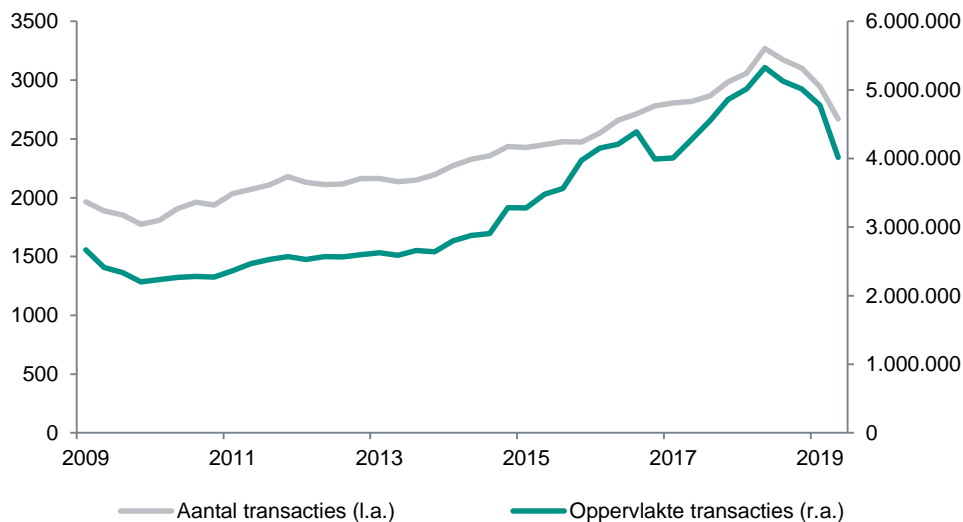
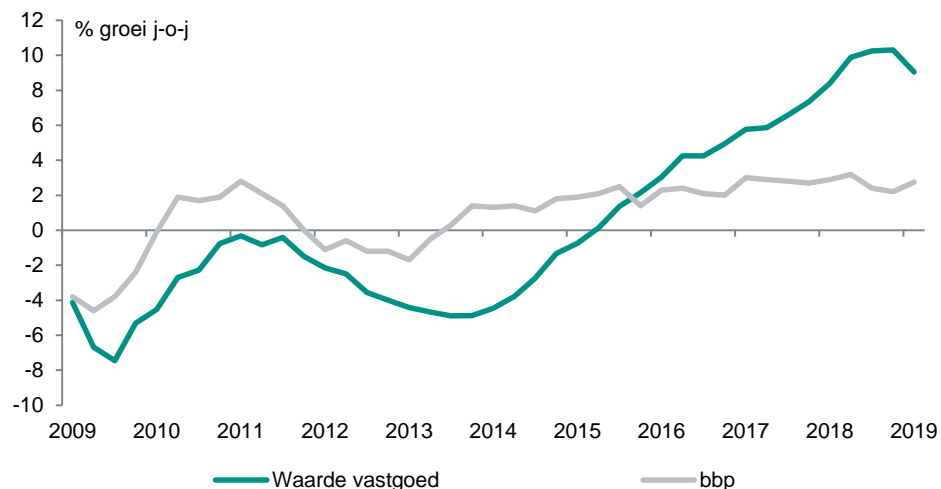


- ▶ Het ondernemersvertrouwen in Europa zakt weg. De European Sentiment Indicator (ESI) ligt in juni 2019 in het Verenigd Koninkrijk (VK) en België al voor de derde maand op rij onder de neutrale waarde van 100. In Duitsland en Nederland zakt de ESI ook verder weg, maar ligt nog wel boven de neutrale waarde. Alleen in Frankrijk was er de afgelopen maanden licht herstel te zien. Vooral industriële bedrijven zijn minder positief. Ook bedrijven actief in de dienstverlening en consumenten zijn minder positief. Bouwbedrijven en detailhandelsbedrijven zijn wel positiever gestemd.
- ▶ Het vertrouwen van ondernemers actief in de verhuur en handel in onroerend goed daalt sinds de piek in 2017. Het vertrouwen kwam in het tweede kwartaal van 2019 uit op 7,2.
- ▶ Het Nederlandse consumentenvertrouwen herstelt weer licht. In juni 2019 kwam het consumentenvertrouwen uit op 0, de neutrale waarde. Hiermee komt een eind aan een periode van vier maanden waarin het consumentenvertrouwen negatief was. Consumenten zijn positiever over het economisch klimaat.



3 Waardeontwikkeling vastgoed en prognose

Vastgoedsector blijft groeien, maar minder hard



	2017	2018	2019	2020
Prognose vastgoed				
Waardeontwikkeling (in %)	8,5	9,7	7,5	2,5

► Groei vastgoedsector neemt af

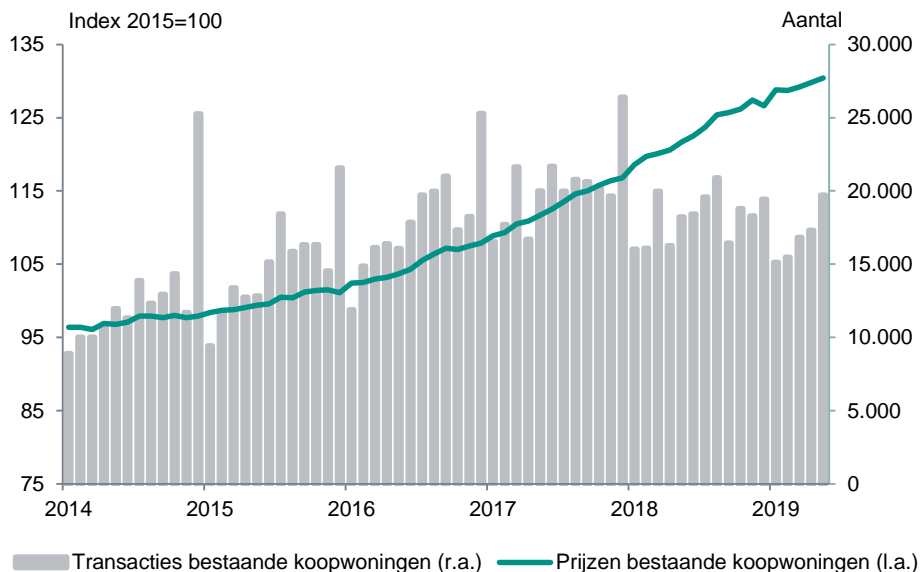
De vastgoedsector groeide hard de afgelopen jaren, net als de Nederlandse economie. De vastgoedsector is zeer conjunctuurgevoelig en beweegt mee met de groei van de Nederlandse economie. Wanneer het economisch goed gaat en de werkgelegenheid is hoog, er veel wordt geconsumeerd en bedrijven veel investeren, zal de vraag naar kantoren, winkels, huurwoningen en bedrijfsruimten hoger zijn dan wanneer het economisch slechter gaat. De groei van de Nederlandse economie zwakt in 2019 en 2020 sterk af, wat gevolgen heeft voor de waardeontwikkeling van het vastgoed. De waarde van het Nederlandse vastgoed stijgt in 2019 naar verwachting met 7,5 procent en in 2020 met 2,5 procent. De groei komt daardoor in lijn met het langetermijngemiddelde te liggen.

► Aantal transacties zwakt af

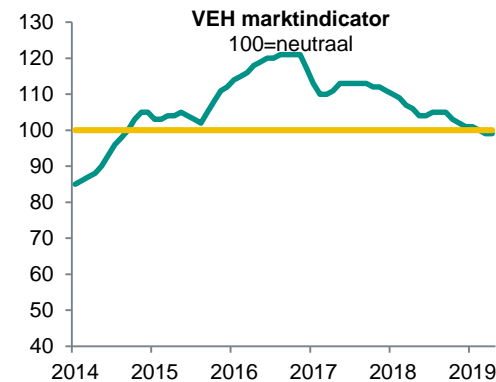
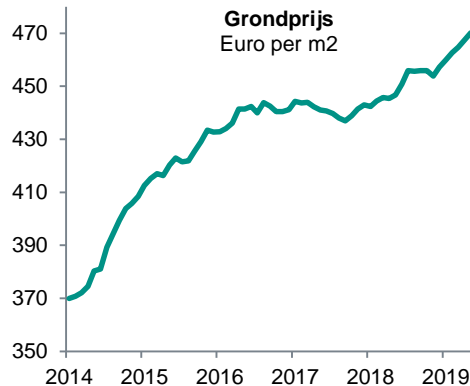
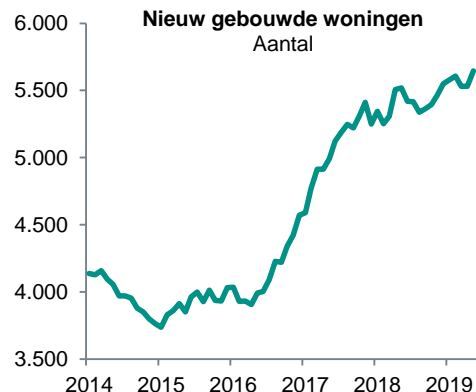
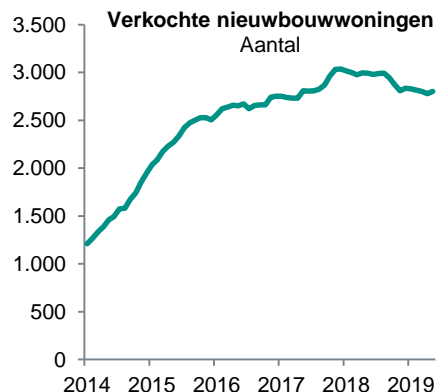
In het eerste halfjaar van 2019 waren er ruim 4.800 vastgoedtransacties, in het eerste halfjaar van 2018 waren dit er nog ruim 6.500. Een daling van 26 procent. Het oppervlak van de transacties daalt vergelijkbaar. De meeste transacties die plaatsvinden betreft kleine gebouwen; bijna de helft van de transacties hebben betrekking op gebouwen van maximaal 250 vierkante meter. De meeste transacties betreffen panden met een bouwjaar tussen 2001 en 2010. Dit past bij de trend dat vooral nieuwe, duurzame panden in trek zijn bij beleggers en huurders.

4 Woningen – koop, nieuwbouw en grondprijis

Tegenstrijdige signalen woningmarkt

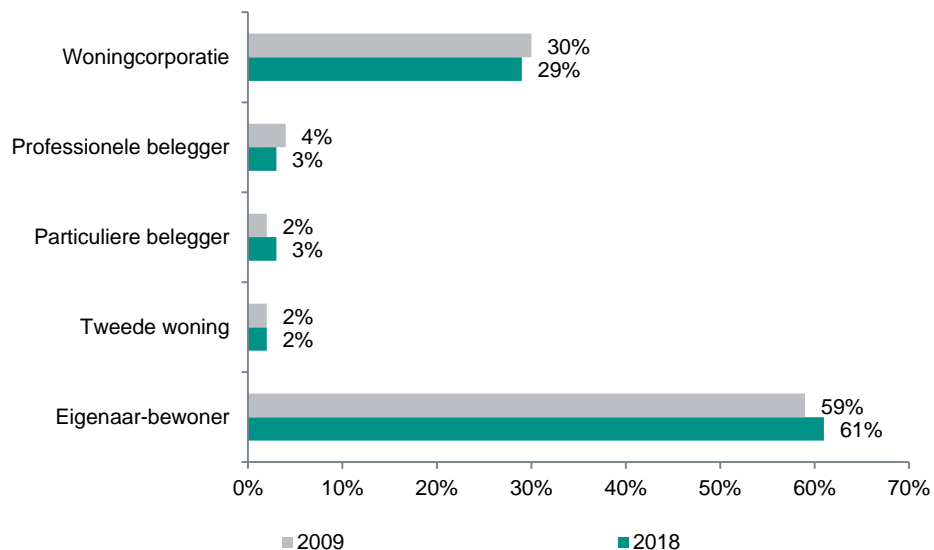
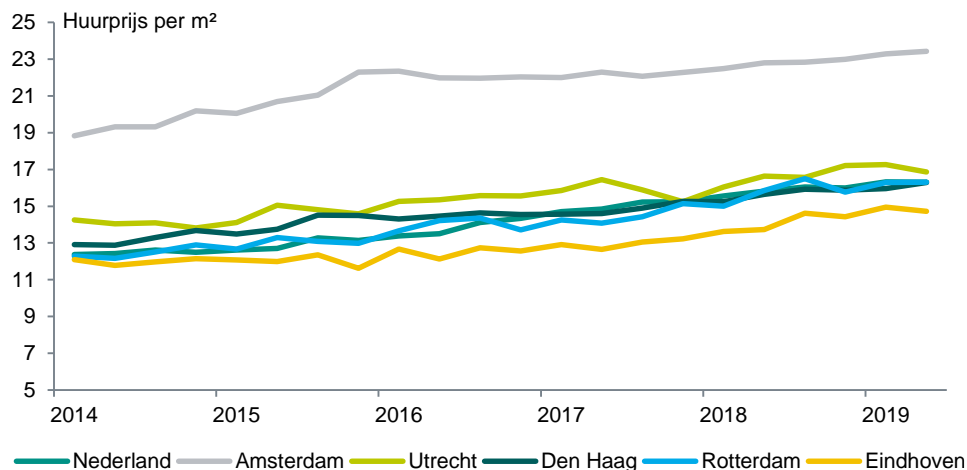


- ▶ In de eerste vijf maanden van 2019 stegen de prijzen van bestaande koopwoningen met 7,7 procent j-o-j en het aantal transacties daalde met 2,5 procent j-o-j. In 2018 stegen de prijzen nog met 9 procent en het aantal transacties daalde toen met 9,7 procent. Het aantal transacties daalt dus beduidend minder hard. Mogelijk komt dit doordat woningeigenaren nu eerst hun woning te koop zetten voordat zij een nieuwe woning kopen. Ze zijn niet bang om mis te grijpen bij het kopen van een nieuwe woning. Het aantal verkochte nieuwbouwkopwoningen daalde in de eerste vijf maanden van 2019 met 2,9 procent j-o-j. Ook deze daling is minder sterk dan in 2018.
- ▶ Het aantal nieuw gebouwde woningen steeg in de eerste vijf maanden van 2019 met 4,4 procent j-o-j. In de eerste vijf maanden van 2019 stegen de grondprijzen met 6,8 procent j-o-j. De grondprijzen stijgen daarmee wat minder hard dan de huizenprijzen.
- ▶ Het vertrouwen op de woningmarkt zakt al langere tijd weg. Voor de tweede maand op rij lag de VEH marktindicator onder de neutrale waarde van 100. De marktindicator kwam in april 2019 net als in maart uit op 99.



4 Woningen - huur

Huurstijging Nederland zwakt af

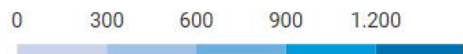


- ▶ De huren in de vrije sector zijn in het tweede kwartaal van 2019 met 3,1 procent j-o-j gestegen. Daarmee zwakt de huurstijging af. Van de vijf grote steden stijgen de huren in Eindhoven nog het hardst, met 7,3 procent j-o-j. Wel ligt het huurniveau daar lager. Ook in Den Haag stegen de huren nog harder dan het Nederlandse gemiddelde, namelijk met 4 procent j-o-j.
- ▶ De sterkste huurstijgingen zijn buiten de grote steden te zien. In Drenthe stegen de huren in het tweede kwartaal van 2019 met 19,5 procent j-o-j. In Flevoland stegen de huren met 22,5 procent j-o-j. De huren in de vrije sector in Almere stijgen al vier kwartalen met meer dan 15 procent j-o-j. De huurstijging in Zeeland bedroeg in het tweede kwartaal 10,8 procent j-o-j.
- ▶ De huren stijgen in Nederland wel relatief hard in vergelijking met andere Europese landen. In Frankrijk, België, Duitsland en het Verenigd Koninkrijk stegen de huren minder hard.
- ▶ Er is veel te doen om de rol van beleggers op de woningmarkt. Uit cijfers van het Kadaster blijkt dat zij nog maar een heel beperkte rol op de woningmarkt spelen en dat het aantal woningen dat zij in bezit hebben nauwelijks toegenomen is in de periode 2009-2018. Het woningbezit van particuliere beleggers steeg van 2 naar 3 procent, terwijl dat van professionele beleggers van 4 naar 3 procent daalde. Het overgrote deel van de woningmarkt zijn nog steeds koopwoningen die door de eigenaar worden bewoond. Wel worden relatief veel nieuwbouwwoningen gebouwd in opdracht van professionele beleggers, namelijk 9 procent. De verwachting is dat het percentage woningen in bezit de komende jaren daardoor zal stijgen.
- ▶ Steeds meer koopwoningen worden omgezet naar een huurwoning. In 2017 werden 98.900 koopwoningen in gebruik genomen als huurwoning. Dit zijn veelal woningen die door particuliere beleggers gekocht zijn om vervolgens te verhuren. In 2014 werden nog 62.000 woningen een huurwoning. Er werden tegelijkertijd ook huurwoningen onttrokken aan de markt. In 2017 werden 73.000 vrijesectorhuurwoningen een koopwoning.

4 Woningbouw – Nieuwbouw woningen naar regio en opdrachtgever

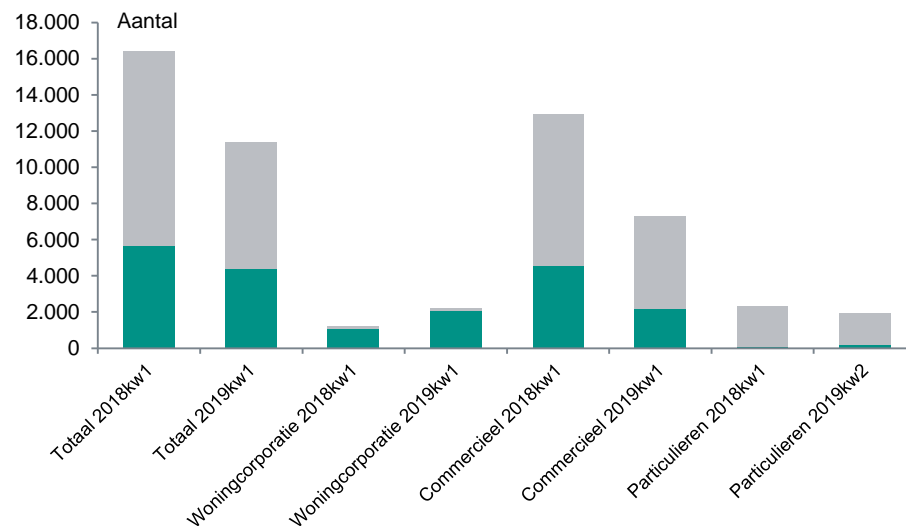
Vooral bouw in steden en door woningcorporaties

Aantal



- ▶ De bouw van nieuwe woningen is regionaal zeer verspreid. De meeste nieuwe woningen worden de komende jaren in de grotere steden gebouwd. Amsterdam spant de kroon, maar ook in Den Haag, Rotterdam, Utrecht, Eindhoven, Almere en Groningen wordt veel gebouwd. Welke woningen er komen, verschilt wel. Dit laat duidelijk zien hoe decentraal beslissingen over de woningbouw genomen worden. In Amsterdam, Utrecht en Almere komen vooral huurwoningen. Terwijl dat in Eindhoven, Groningen en Rotterdam vooral koopwoningen zijn. Nu is de regionale behoefte ook verschillend, maar in de grote steden is op dit moment vooral een tekort aan huurwoningen.
- ▶ Er zijn ook nog gemeentes waar in het eerste kwartaal van 2019 geen vergunningen zijn afgegeven. Deze gemeentes liggen verspreid over heel Nederland. Zoals De Friese Meren, Amersfoort, Bussum, Hof van Twente en Schijndel.

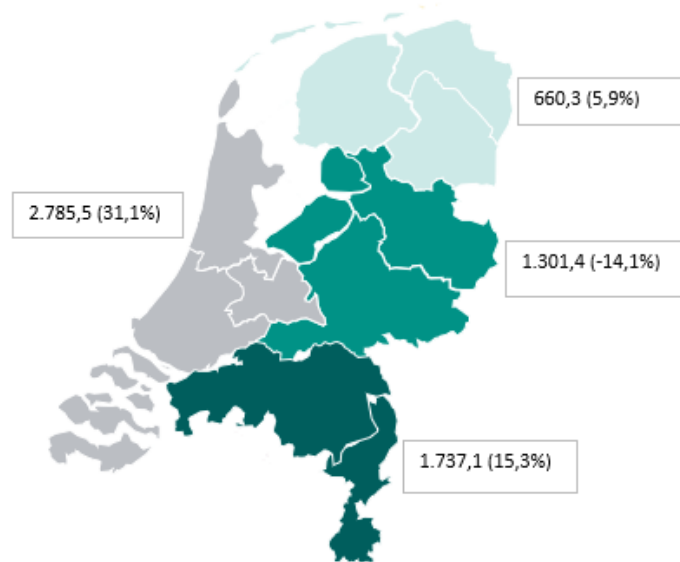
- ▶ De bouw van nieuwe woningen loopt de komende jaren terug. Het aantal nieuwe woningen waarvoor een vergunning is afgegeven lag in het eerste kwartaal van 2019 30,5 procent lager dan in het eerste kwartaal van 2018. Ook over een langere periode is een daling te zien. De afgelopen vier kwartalen daalde het aantal nieuwe woningen waarvoor een vergunning is afgegeven met 9,2 procent j-o-j.
- ▶ Vooral commerciële partijen bouwen minder. De afgelopen vier kwartalen daalde het aantal nieuwe woningen waarvoor zij een vergunning aanvroegen met 14,9 procent j-o-j. Zij vragen vooral minder vergunningen aan voor nieuwe huurwoningen. Dit kan te maken hebben met de (dreiging van) strengere regels die verschillende gemeentes hanteren voor de bouw van huurwoningen, zoals een maximale huur en het verbod op de verkoop van huurwoningen binnen een bepaalde termijn. Ook het aantal koopwoningen dat zij bouwen loopt terug.
- ▶ Woningcorporaties vragen juist meer vergunningen aan. Dit komt doordat er in Amsterdam veel meer sociale huurwoningen worden gebouwd.



5 Utiliteitsbouw – regionale investeringen

West-Nederland trekt de kar

In mln euro



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

Hallen en loodsen	1.826,4 (6,5%)
Kantoren	500,9 (21,7%)
Winkels	255,8 (14,8%)
Scholen	565,5 (2,6%)

► Wisselende investeringen in regio's Nederland

De investeringen in de utiliteitsbouw (nieuwbouw en renovatie) nemen de komende jaren toe. In de afgelopen vier kwartalen tot en met het eerste kwartaal van 2019 steeg de waarde van de afgegeven vergunningen met 12,4 procent tot 6,5 miljard euro in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder. Het grootste deel van deze investeringen wordt de komende jaren in het westen van Nederland uitgegeven en daar is ook de sterkste stijging van de investeringen te zien. Het westen wordt gevolgd door het zuiden van het land, waar ook 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.

► Veel investeringen in hallen en loodsen

Het grootste deel van de investeringen worden de komende jaren gedaan 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. Het grootste deel wordt gebouwd in het zuiden van Nederland, wat een aantal logistieke hubs kent.

► Investeringen 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 zuiden van Nederland gedaan.

► Meer kantoren in West-Nederland

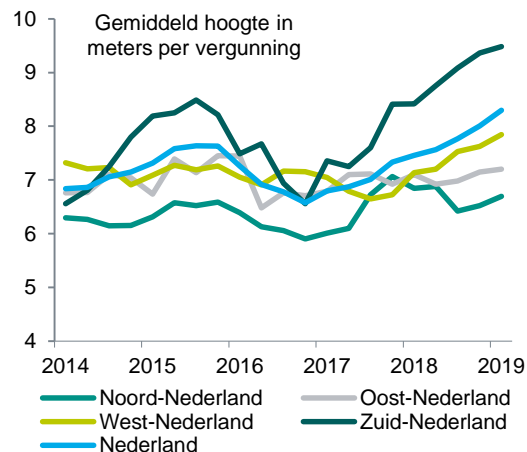
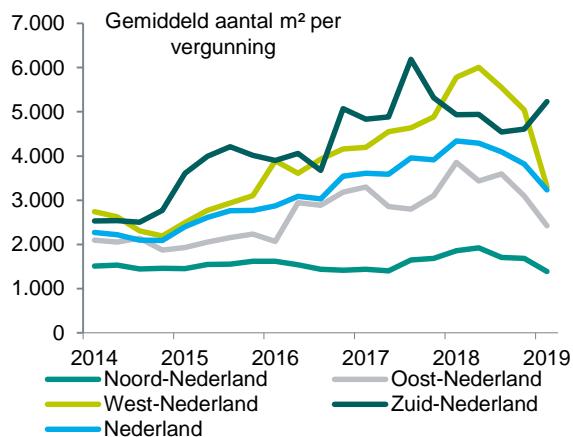
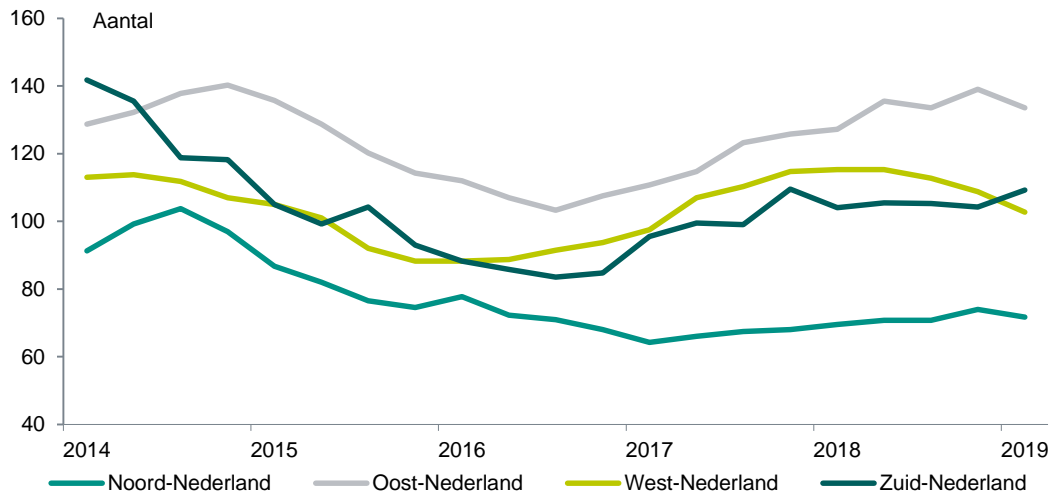
De vraag naar nieuwe kantoren neemt toe nu de werkgelegenheid hoog is. De komende jaren worden er vooral kantoren in het westen van Nederland gebouwd.

► Investeringen in winkels vallen tegen

Er wordt nog relatief weinig in winkels geïnvesteerd, maar er is wel een groei te zien van 14,8 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. Er wordt zowel meer geïnvesteerd in renovatie als nieuwbouw.

5 Utiliteitsbouw - bouw van bedrijfshallen

Nieuwbouw bedrijfshallen stijgt niet, wel de zichtbaarheid

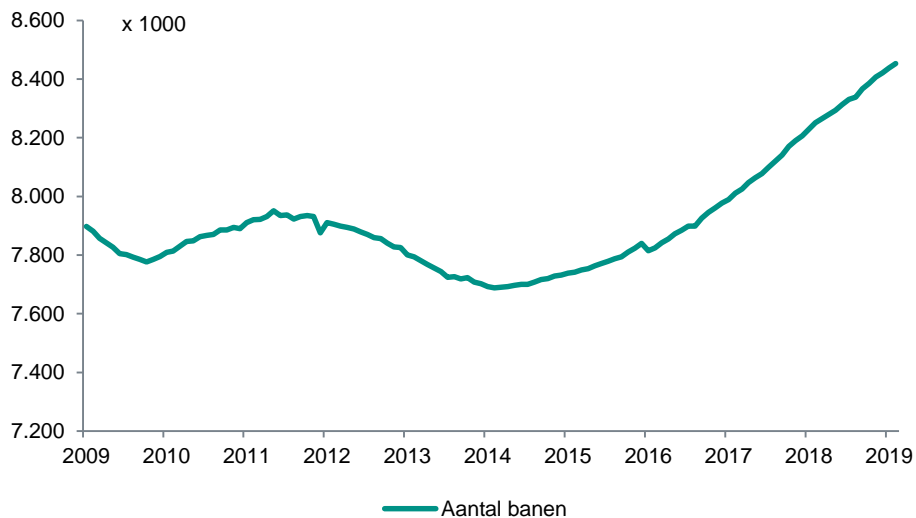


- ▶ Recentelijk schreef ABN AMRO over het fenomeen ‘verdozing van Nederland’. De overheid heeft zelfs plannen om dit een halt toe te roepen.
- ▶ Uit cijfers blijkt dat het aantal afgegeven bouwvergunningen voor industriële gebouwen in de afgelopen jaren stabiel was. De meeste vergunningen zijn afgegeven in Oost-Nederland.
- ▶ De gemiddelde omvang van de gebouwen waarvoor bouwvergunningen zijn afgegeven is sinds 2016 in de meeste landsdelen gestegen. In West- en Zuid-Nederland zelfs tot rond de 6.000 vierkante meter. Dit gemiddelde daalde in het afgelopen halfjaar wel sterk in Oost- en West-Nederland. In het westen gaat het zelfs om een halvering.
- ▶ Tussen 2012 en 2014 was de gemiddelde hoogte van verdiepingen in bedrijfsgebouwen rond de 7 meter. Sinds de tweede helft van 2017 stijgt de gemiddelde hoogte in alle landsdelen. In Zuid-Nederland steeg deze hoogte vanaf het vierde kwartaal van 2016 met 45 procent van 6,6 meter tot 9,5 meter in eerste kwartaal van 2019.
- ▶ Bouwers en projectontwikkelaars realiseren dus niet meer bedrijfshallen dan in eerdere jaren. De nieuwe bedrijfshallen zijn echter relatief groot van omvang gekeken naar het aantal vierkante meters. Ook neemt de hoogte van de gebouwen toe en daarmee de zichtbaarheid voor de omgeving. Uitgaande van een realisatietijd van een tot twee jaar zullen er dus in de komende periode nog meer grote bedrijfshallen in het landschap verschijnen. Doordat de bedrijfshallen steeds groter worden, neemt ook de waarde ervan toe. Zoals uit de vorige slide al bleek.
- ▶ Hogere bedrijfshallen betekenen waarschijnlijk lagere bouwkosten, door minder dak- en grondoppervlak. Bij verdere groei van de hoogte kunnen de kosten juist gaan stijgen. Hogere gebouwen vereisen zwaardere draagconstructies.

Legenda:
 Noord-Nederland: Groningen, Friesland, Drenthe
 Oost-Nederland: Overijssel, Gelderland, Flevoland
 West-Nederland: Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht, Zeeland
 Zuid-Nederland: Noord-Brabant, Limburg

6 Kantoren – waarde, prognose en werkgelegenheid

Positieve uitgangspunten voor kantoren

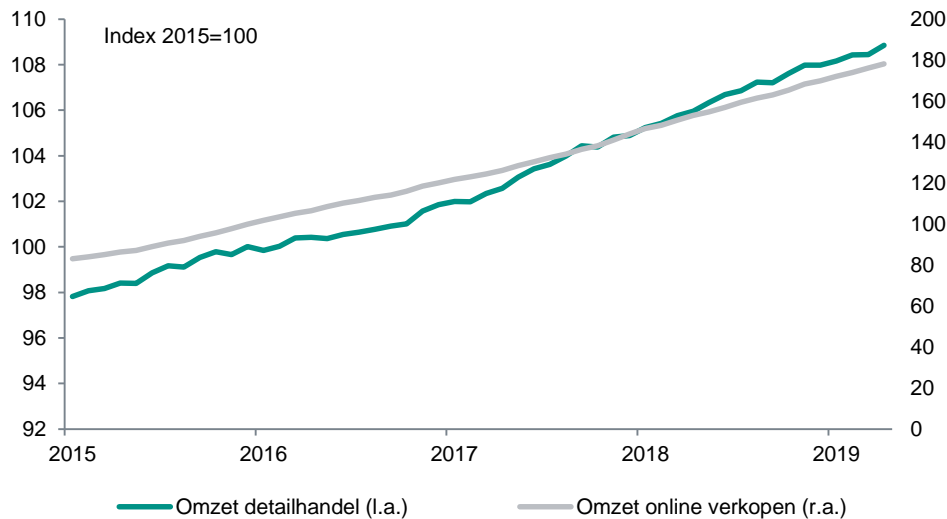


	2017	2018	2019	2020
Prognose kantoren				
Waardeontwikkeling (in %)	2,0	2,9	4,0	2,0

- ▶ De kantorenmarkt zit in de lift. Door de economische groei is de vraag naar kantoorlocaties groot. De werkgelegenheid in Nederland is hoog, in februari 2019 waren er bijna 8,5 miljoen banen in Nederland. Het verwachte werkloosheidspercentage van 3,4 procent in 2019 kan bijna niet lager. Hierdoor steeg de opname van kantoren met 14 procent in 2018 naar 1,6 miljoen vierkante meter en daalde het aanbod met 20 procent. Dit heeft positieve gevolgen voor de waardeontwikkeling van kantoren. In het eerste kwartaal van 2019 steeg de waarde met 3,7 procent in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.
- ▶ Wel blijven er verschillen bestaan tussen A-locaties en B- en C-locaties. Vooral de vraag naar A-locaties is hoog. Ook zijn er nog steeds regionale verschillen. Er is vooral veel vraag naar kantoren op goede locaties in de Randstad en de grotere steden buiten de Randstad. In de overige gebieden is er nog veel structurele leegstand, die ook nauwelijks afneemt. Deze kantoren zijn ook niet geschikt om te transformeren naar woningen, omdat ze in gebieden staan waar een woningoverschot is.
- ▶ Voor Nederland als geheel is de verwachting van de waardeontwikkeling van kantoren positief. Naar verwachting stijgt de waarde in 2019 met 4 procent en in 2020 met 2,0 procent. Vooral in 2020 zal de kantorenmarkt last krijgen van de lagere economische groei en stijgende werkloosheid.

7 Winkels - Nederland

Winkelvastgoed blijft kwakkelen

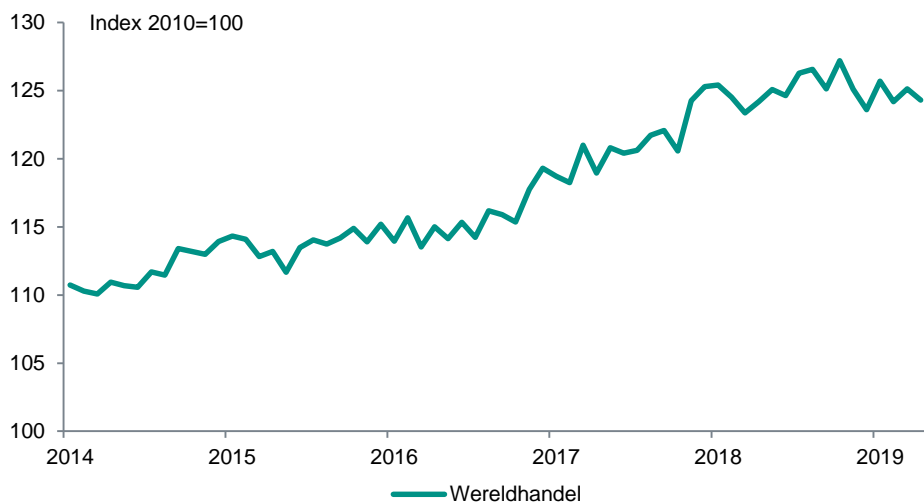


	2017	2018	2019	2020
Prognose vastgoed				
Waardeontwikkeling (in %)	0,1	-4,2	0,0	0,0

- ▶ Door de aanhoudende economische groei blijft de Nederlandse consumptie ook groeien. Wel vakt de groei af. Voor 2019 wordt een groei van 1,3 procent verwacht en voor 2020 een groei van 1,4 procent. De omzet van de detailhandel steeg dan ook in de eerste vier maanden van 2019 met 2,6 procent j-o-j.
- ▶ 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. Volgens Locatus stond op 1 juli 7 procent van de winkels leeg, een stijging ten opzichte van 2018. Volgens Locatus is een belangrijke reden voor deze stijging de stagnatie van de ombouw van winkels naar woningen. In 2018 werden er nog 2.000 winkels omgebouwd naar woningen, in het eerste halfjaar van 2019 waren dit er maar 300. Het leegstandspercentage ligt in de middelgrote winkelcentra ook een stuk groter dan in de grote winkelgebieden in de binnensteden. Vooral de A-locaties profiteren van de economische groei, de overige locaties houden het moeilijk.
- ▶ Ook wordt er steeds meer online verkocht, wat het winkelvastgoed nadelig beïnvloedt. De omzet van online verkopen steeg in de eerste vier maanden van 2019 met 16,4 procent j-o-j.
- ▶ Naar verwachting stabiliseert de waarde van het winkelvastgoed daarom in 2019 en 2020.

8 Bedrijfsgebouwen/logistiek - Nederland

Gemengde signalen voor bedrijfsgebouwen en logistiek vastgoed

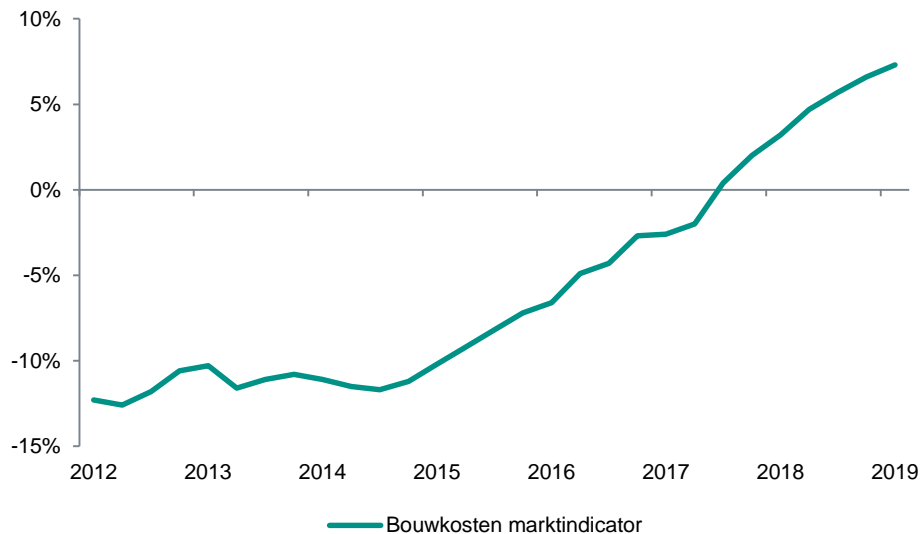
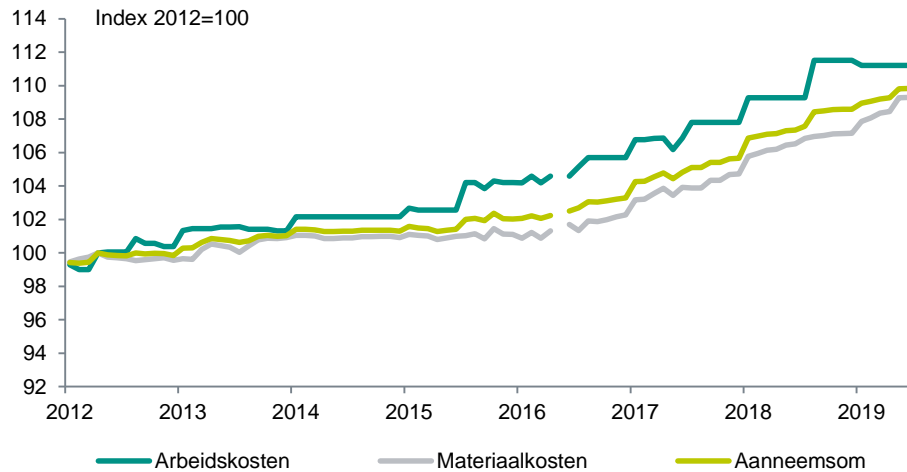


In %	2017	2018	2019	2020
Prognose vastgoed				
Waardeontwikkeling	5,7	0,9	2,5	2,5

- ▶ Logistiek vastgoed en bedrijfsgebouwen zijn aan een opmars bezig. De waarde steeg in het eerste kwartaal van 2019 met 6,2 procent in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. De sterke economische groei, toegenomen handel, meer online verkopen, goede ligging van Nederland en de vrees voor een Brexit zorgen voor veel vraag naar bedrijfsgebouwen en logistiek vastgoed. In 2018 steeg de opname van logistiek vastgoed met 14 procent. Het aanbod kromp met 5 procent in 2018. De opname van bedrijfsgebouwen steeg in 2018 met 4 procent, het aanbod daalde met 6 procent.
- ▶ 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.
- ▶ De verwachting is dat de groei van het logistiek vastgoed door zal zetten in 2019 en 2020, maar wel in een lager tempo dan afgelopen jaren. Zowel in 2019 als in 2020 groeit de sector met 2,5 procent. Door de handelsoorlog tussen de Verenigde Staten en China groeit de export en import in 2019 beperkt.

9 Bouwkosten

Bouwkosten blijven toenemen



► Bouwkosten nemen hard toe

De bouwkosten blijven toenemen. Dit komt allereerst doordat de cao-lonen en materiaalkosten verder toenemen, dit zijn de structurele kosten. In het tweede kwartaal van 2019 namen deze kosten met 2,2 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. In het eerste kwartaal van 2019 was dit ook het geval. De groei van de structurele bouwkosten vlakt in 2019 dus duidelijk af. De cao-lonen stegen in het tweede kwartaal van 2019 met 1,8 procent j-o-j en de materiaalkosten stegen met 2,5 procent j-o-j. De hogere kosten voor zzp'ers zijn hierin niet meegenomen.

► Conjunctuur zorgt voor hoge prijsopslag

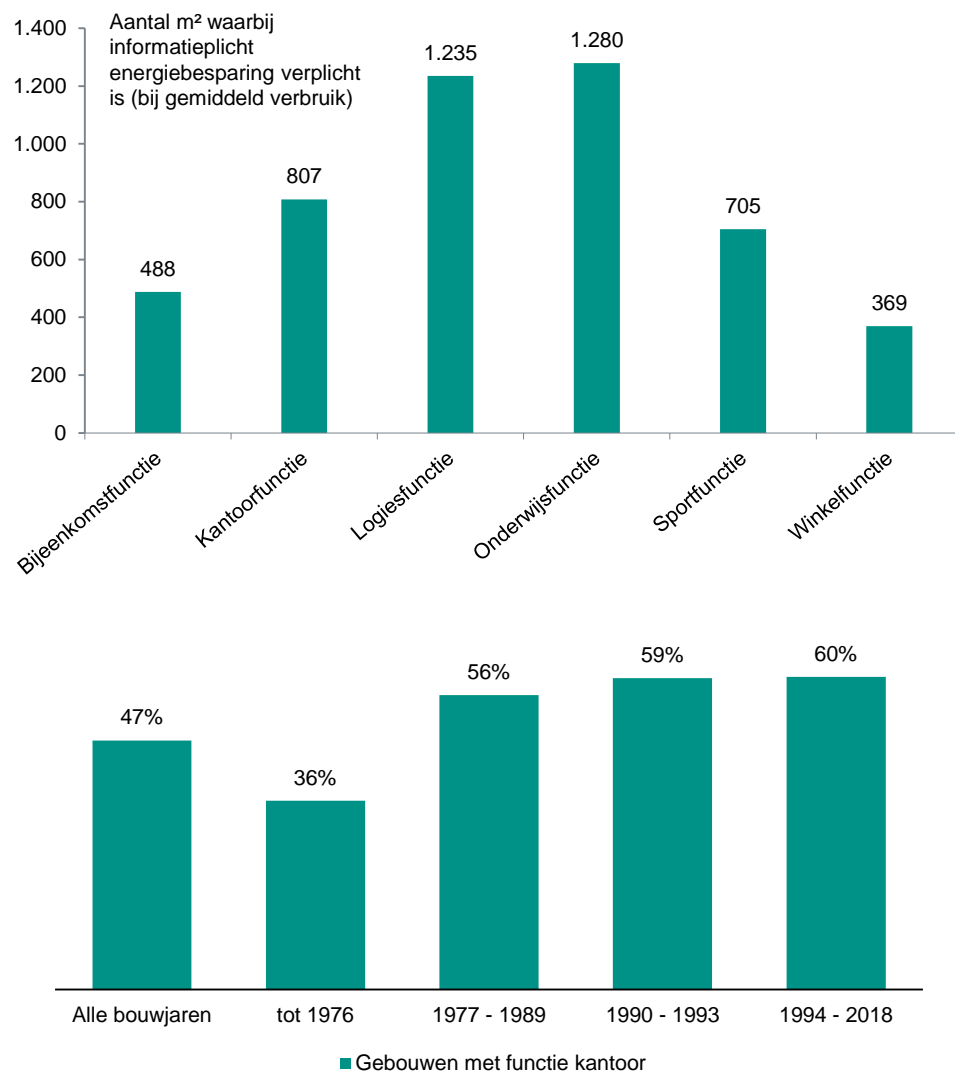
De hoogconjunctuur in de bouw zorgt op dit moment voor veel vraag. Dit heeft een prijsopdrijvend effect. In het eerste kwartaal van 2019 zorgde dit voor een opslag van 7,3 procent. De bouwkosten namen daardoor in het eerste kwartaal met 9,5 procent toe. Dit is meer dan in 2018. Naar verwachting zullen de prijzen in 2019 en 2020 minder hard stijgen doordat de bouwproductie minder hard stijgt.

► 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 ingecalculeerd in de aanneemsom. Daardoor stijgt het aantal faillissementen in de bouw weer.

10 Informatieplicht energiebesparing

De informatieplicht is nog onbekend, maar mogelijk op bijna de helft van de Nederlandse kantoren van toepassing



- ▶ Op 1 juli is de Informatieplicht energiebesparing ingegaan. Ondernemers zijn vanaf dit moment verplicht om de overheid te informeren over de genomen energiebesparingen. De ondernemer moet 'erkende maatregelen' doorvoeren die zich binnen vijf jaar terugverdienen.
- ▶ De overheid publiceerde de actuele erkende maatregelen op 5 maart 2019 in de [Staatscourant](#). Erkende maatregelen voor de gebouwde omgeving zijn het isoleren van de gebouwschil, temperatuurregeling per ruimte en het voorkomen van het onnodig branden van verlichting. Deze beogen het voorkomen of verminderen van het energieverbruik. Hernieuwbare energie valt daar dus niet onder.
- ▶ De informatieplicht geldt bij een elektriciteitsverbruik vanaf 50.000 kWh of 25.000 m³ gasequivalenten per gebouw. Het verbruik is afhankelijk van ouderdom, omvang van het gebouw en de gebruiker(s). Via de website van de [RVO](#) kan een ondernemer de controleren of de informatieplicht energiebesparing op hun vastgoed ook van toepassing is.
- ▶ De eigenaar hoeft niet alle besparingsmaatregelen zelf door te voeren. De gebruiker van het gebouw is verantwoordelijk voor een deel van de maatregelen. Via de RVO kan iedere eigenaar of gebruiker zelf controleren voor welke maatregelen zij verantwoordelijk zijn. Daar is deze [handreiking](#) voor gemaakt.
- ▶ Gebouweigenaren kunnen dus op basis van verbruik controleren of de informatieplicht van toepassing is. Een snelle check op basis van het aantal m² en functietype geeft ook inzicht. Bij gemiddeld verbruik vallen winkels vanaf 369 m² hier al onder, terwijl scholen pas vanaf 1.280 m² onder deze regeling vallen.
- ▶ Bij gemiddeld verbruik is de informatieplicht van toepassing op kantoorgebouwen vanaf 807 m². Dat betreft bijna de helft van alle kantoorgebouwen.
- ▶ De 'erkende maatregelen' zijn aanvullend op maatregelen die zijn afgesproken in het klimaatakkoord voor de gebouwde omgeving. Als al deze gebouwen de energiebesparende maatregelen doorvoeren zal dit een extra effect hebben op de beperking van CO₂-uitstoot in Nederland.

A Appendix – Contactgegevens, disclaimer en extra informatie



Madeline Buijs

Sectoreconoom Bouw en Vastgoed

madeline.buijs@nl.abnamro.com

06 10 97 17 86



Casper Wolf

Sectoranalist Bouw en Vastgoed

casper.wolf@nl.abnamro.com

06 20 13 00 20



Petran van Heel

Sectorbanker Bouw en Vastgoed

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 17 juli 2019