

Sectorprognose Vastgoed | 9 maart 2021

Klein heeft de toekomst in het vastgoed

Madeline Buijs, Sector Econoom

Tel: +31 (0)6 10 97 17 86 / madeline.buijs@nl.abnamro.com

De vastgoedsector ontkomt niet aan de gevolgen van de coronacrisis. Vooral het kantoren- en winkelvastgoed wordt geraakt door de overheidsmaatregelen en de economische terugval. Wel leidt omvang tot opmerkelijke verschillen; de vraag naar kleine gebouwen blijft overeind, terwijl grote vastgoedlocaties harde klappen krijgen.

Het kantoren- en winkelvastgoed heeft het meest te lijden onder de maatregelen om het coronavirus in te dammen. Sinds het voorjaar van 2020 wordt op grote schaal thuisgewerkt, waardoor veel kantoren nagenoeg leegstaan. Uit

Waardeontwikkeling vastgoed per assettype

	2020	2021	2022
	%-mutaties		
Vastgoed	2,5	-4,0	1,5
Kantoren	2,5	-4,5	0,5
Winkels	0	-7,0	-2,0
Logistiek/industrieel	3,5	-2,0	3,5
Woningen	6	0,0	1,0

Bron: Calcasa, CBS, MSCI, ABN AMRO Sector Advisory

2022 naar 5,5 procent. Dit zorgt voor nog minder behoefte aan kantoorruimte. De waarde van het kantorenvastgoed daalt in 2021 naar verwachting en herstelt in 2022 maar heel licht.

De vooruitzichten voor het winkelvastgoed waren al negatief voordat het coronavirus uitbrak, omdat de toename van onlinewinkelen de fysieke winkels steeds meer uit het straatbeeld drijft. Deze trend is sinds de coronacrisis versneld doordat 'funshoppin' wordt ontraden en de meeste fysieke winkels tijdens de tweede lockdown zijn gesloten. Voor zowel 2021 als 2022 wordt een waardedaling van het winkelvastgoed verwacht.

Het logistieke vastgoed heeft in 2020 juist kunnen profiteren van de crisis. De omzet van de onlinedetailhandel steeg in de eerste elf maanden van 2020 met 41,4 procent in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder. De in grote

verschillende onderzoeken is inmiddels gebleken dat [werknemers](#) deels thuis willen blijven werken als de beperkende maatregelen zijn opgeheven en dat [werkgevers](#) minder kantoorruimte nodig denken te hebben. Zo geeft Accenture aan 20 tot 30 procent minder kantoorruimte nodig te hebben en meent Capgemini Group zelfs met een reductie van 50 procent uit de voeten te kunnen. Deze trend wordt versterkt doordat de werkloosheid naar verwachting in 2021 oploopt naar 4,7 procent en in

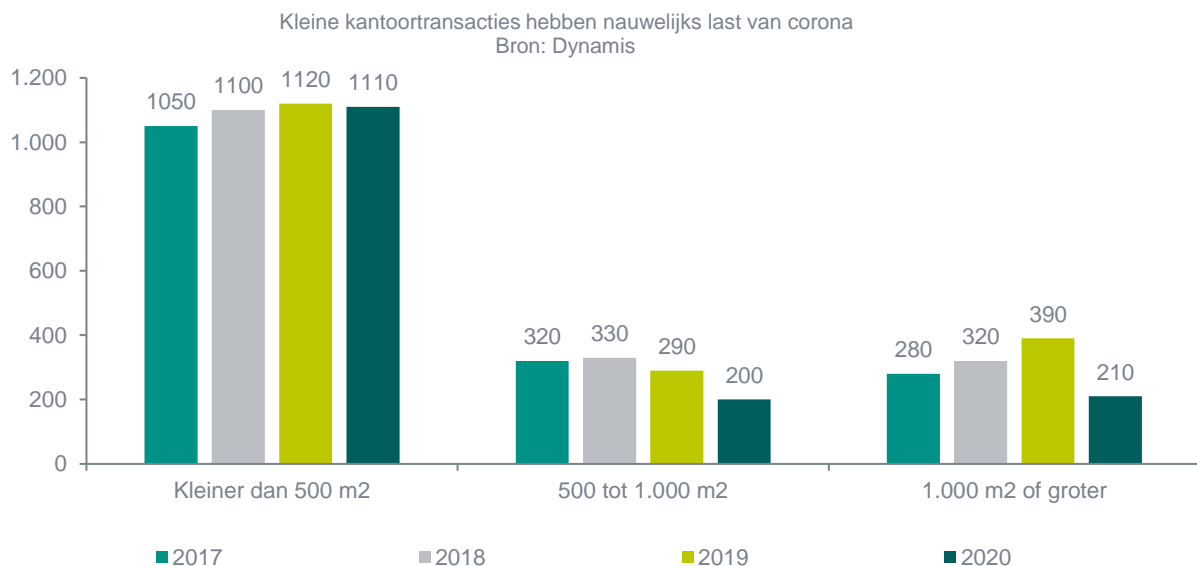
hoeveelheden online bestelde goederen worden opgeslagen in logistieke gebouwen, waardoor de vraag naar dit type vastgoed hoog bleef. De terugval in de wereldhandel en de Nederlandse import en export heeft beperkt effect gehad op de logistieke en industriële gebouwen.

De huurmarkt van woningen gedijt onder het grote woningtekort, waardoor de vraag naar huurwoningen hoog blijft. Wel staan de huren in de grote steden onder druk, omdat expats wegblijven en er nauwelijks toeristen zijn. Daarnaast was het plafond van huurverhogingen in de grote steden ook zonder deze ontwikkelingen al in zicht. De ontwikkeling op de huurmarkt kent daardoor vrij grote regionale verschillen, terwijl de prijzen op de koopmarkt grofweg over de hele linie hard blijven stijgen.

Al met al zorgt dit ervoor dat de waarde van het Nederlandse vastgoed naar verwachting in 2021 met 4 procent daalt, terwijl voor 2022 een toename van 1,5 procent wordt verwacht. De hierboven genoemde trends blijken echter niet over de volle breedte te gelden. De verwachting is namelijk dat kleine gebouwen de komende jaren veel meer in trek blijven dan grote gebouwen. Dit geldt voor kantoren, winkels en logistieke en industriële gebouwen.

De vraag naar kleine kantoren blijft groot

Zoals hierboven aangegeven staat de kantorenmarkt voor een ingrijpende omwenteling als gevolg van het blijvende thuiswerken en de oplopende werkloosheid. Deze ontwikkelingen raken naar verwachting in eerste instantie de grote kantoren. Uit onderzoek dat televisieprogramma Nieuwsuur deed bij 25 grote werkgevers blijkt dat een groot deel kantooruimte in willen leveren.



Deze omslag blijkt nu al opmerkelijke ontwikkelingen te veroorzaken binnen de kantoortransacties. Vastgoedadviseur [Dynamis](#) heeft voor een reeks van jaren het aantal transacties naar oppervlakteklasse in kaart gebracht waaruit blijkt dat omvang sinds de crisis een onderscheidende factor is geworden. In de grafiek hierboven is te zien dat het aantal transacties van kantoren met een oppervlakte tot 500 vierkante meter in 2020 beperkt daalde van 1.120 naar 1.110; een daling van 0,9 procent. Het aantal transacties van middelgrote kantoren daalde met 31 procent en het aantal transacties van grote kantoren met maar liefst 46 procent. Dit geeft aan dat de vraag naar middelgrote en grote kantoren bij de

huidige prijsniveaus opdroogt, aangezien het denkbaar is dat de eigenaren van deze kantoren in dit stadium van de crisis nog niet bereid zijn om tegen fors lagere prijzen te verkopen en voorlopig liever even de kat uit de boom kijken.

Kleine kantoren blijven naar verwachting in trek. Allereerst bij grote bedrijven die minder kantoorruimte nodig hebben. Dit zijn vaak grote dienstverleners waar het werk eenvoudig thuis kan worden uitgevoerd en werknemers maar een paar dagen per week verspreid naar kantoor komen. Maar ook bij kleine bedrijven blijven geïnteresseerd in kantoorruimte, omdat thuiswerken minder makkelijk kan.

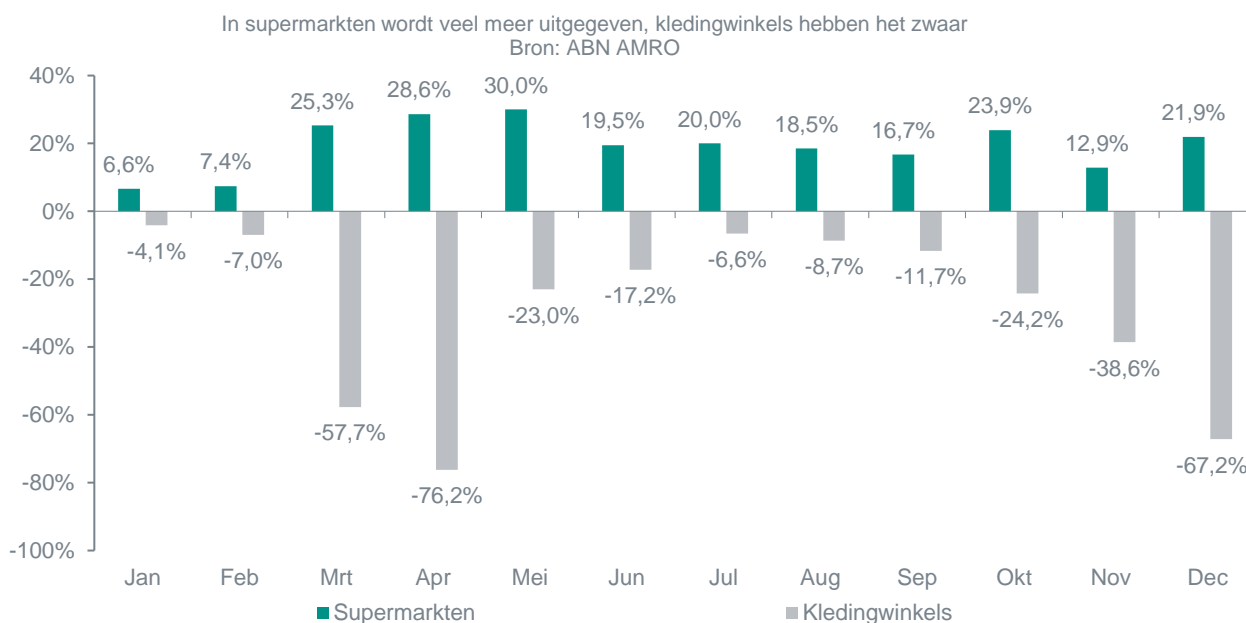


Dat de gemiddelde behoefte aan grotere kantoren en daarmee ook aan nieuwe kantoren terugloopt, is al te zien in de vergunningen die voor nieuwe kantoren worden afgegeven. De waarde van de afgegeven vergunningen daalde in 2020 met 37,7 procent na twee jaar van sterke stijgingen. Dit is te zien in de grafiek links. Ook de waarde per vergunning liep flink terug, met 17,3 procent.

Kleine winkels hebben de beste vooruitzichten

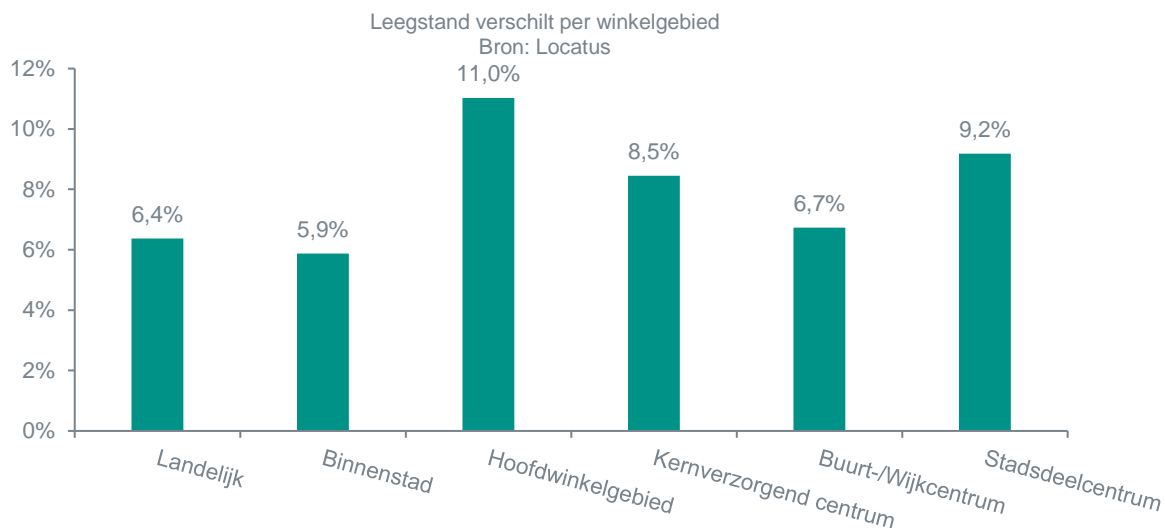
Bij winkels is een vergelijkbare ontwikkeling te zien.

Het winkelvastgoed heeft het over het algemeen heel moeilijk, maar ook daar zijn uitzonderingen. Ten eerste betreft dat panden waarin supermarkten zijn gevestigd. Supermarkten hebben hun deuren sinds de crisis niet hoeven te sluiten en hebben hun omzet aanzienlijk zien stijgen sinds de horeca is gesloten. Uit transactiedata van ABN AMRO blijkt dat zij over het gehele jaar een sterke stijging hebben laten zien van de omzet uit pintransacties. Groeide deze in januari en februari 2020 nog met zo'n 7 procent in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder, in de maanden erna namen de pinbestedingen met zo'n 20 tot 30 procent toe ten opzichte van een jaar eerder. Dit is in de grafiek hieronder te zien.



Daarnaast zijn er grote verschillen tussen de winkellocaties. De binnensteden met veel winkels gericht op funshoppen hebben het op dit moment moeilijk door de sterke toename van onlinewinkelen en het feit dat de winkels verplicht dicht zijn. Met name kleding- en schoenenwinkels voelen de concurrentie van het onlinekanaal sterk. Dat was al het geval voordat het coronavirus uitbrak, maar deze trend versnelde zich daarna. Zoals in de grafiek op de vorige pagina te zien is, daalde de pinomzet in kledingwinkels al voordat de coronacrisis uitbrak. In januari was een daling te zien van 4,1 procent en in februari van 7 procent in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder. Na het uitbreken van de coronacrisis is de daling veel groter geworden.

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) heeft een [analyse](#) gemaakt van de verwachte leegstand in de binnensteden. Naar verwachting neemt de leegstand in binnensteden in 2022 met 40 procent toe ten opzichte van 2020. In de grote steden met meer dan 100.000 inwoners is de toename van de leegstand hoger dan het gemiddelde, maar de absolute leegstand is er lager dan bij de binnensteden van de middelgrote steden. Kleine winkels in de buurtcentra hebben veel betere vooruitzichten. Dit zijn vaak winkels gericht op levensmiddelen, waar de vooruitzichten beter zijn dan voor bijvoorbeeld schoenen- en kledingwinkels.

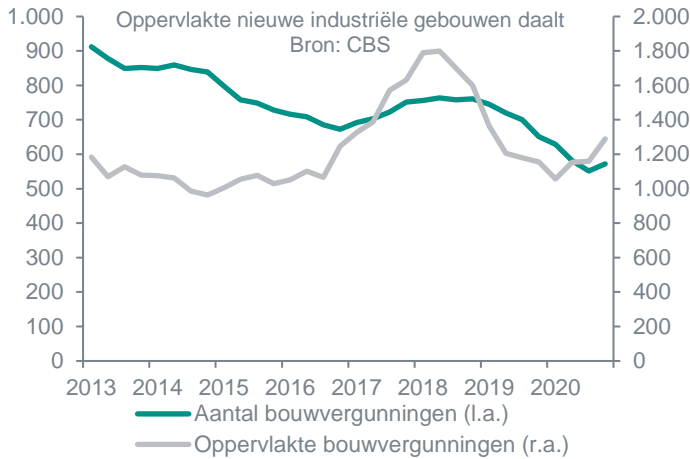


Zoals in de grafiek hierboven te zien is, is de leegstand in de binnensteden op dit moment nog lager dan in de buurt- en wijkcentra, maar dit gaat naar verwachting dus veranderen. Hierdoor zal voor leegstaande winkels een andere bestemming moeten worden gevonden, zoals woningen of afhaalpunten voor pakketten.

Tijd van grote distributiecentra is voorbij

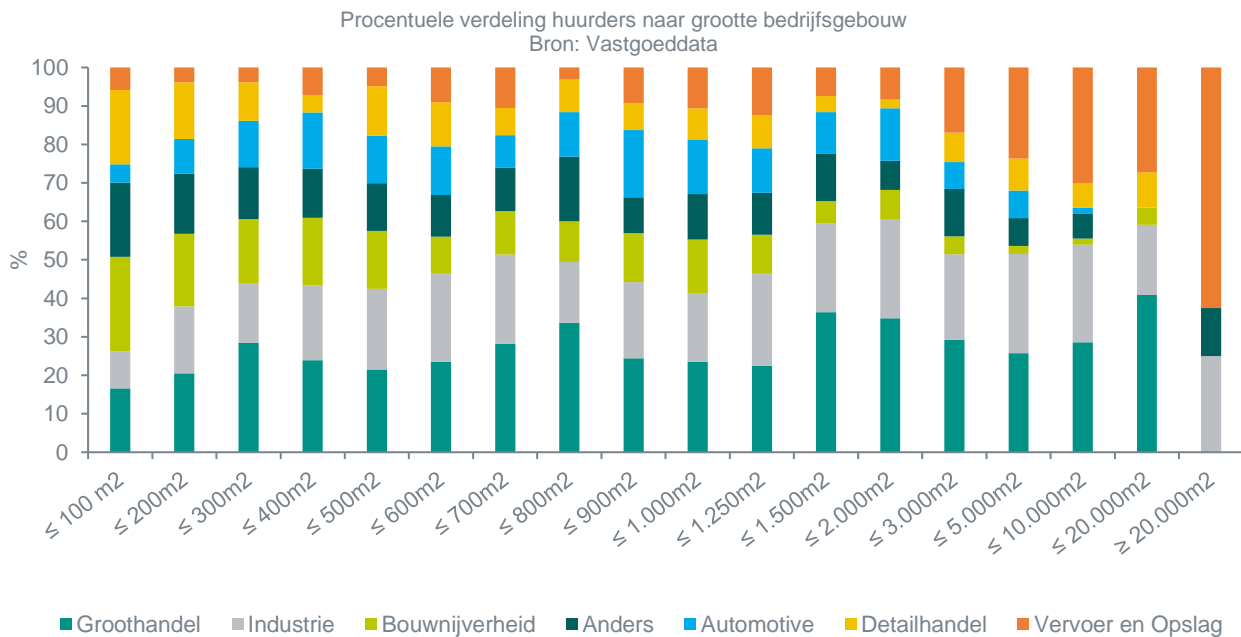
Afgelopen jaren was Nederland in de ban van de steeds groter wordende distributiecentra. Deze zogenoemde XXL-distributiecentra stonden centraal in de discussie over de 'verdozing' van het landschap. Steeds grotere dozen zonder ramen werden volgens critici lukraak in het landschap geplaatst. De opmars van het onlinewinkelen heeft deze ontwikkeling veroorzaakt. Doordat steeds meer kleding, schoenen en boodschappen online worden gekocht, neemt de behoefte aan opslagruimte toe. De groei van onlinewinkelen zet vrijwel zeker door, maar de verwachting is dat de verdozing niet in gelijke mate groeit. Nog steeds zullen er nieuwe XXL-distributiecentra in het landschap verschijnen, maar naar verwachting verschuift de komende jaren de aandacht naar kleinere distributiecentra aan de randen van steden van waaruit de goederen eenvoudig de stand in kunnen worden vervoerd.

Een belangrijke indicator hiervoor zijn de afgegeven vergunningen voor bedrijfsgebouwen. Naast het feit dat het aantal



afgegeven vergunningen voor nieuwe industriële gebouwen daalt, zakt ook de oppervlakte van de gebouwen waarvoor een vergunning wordt afgegeven flink. Het oppervlak van industriële gebouwen waarvoor een vergunning werd afgegeven lag in 2020 19,5 procent lager dan in 2018. Dit geeft aan dat er minder vraag naar grote gebouwen is of dat het steeds moeilijker wordt om voor dit soort gebouwen een vergunning te krijgen. Dat neemt niet weg dat kleinere distributiecentra en andere bedrijfsruimten de komende jaren naar verwachting in trek blijven.

Kleine industriële gebouwen hebben daarnaast als voordeel dat zij vaak huurders hebben uit verschillende sectoren, zoals in onderstaande grafiek te zien is. Het gaat hier om huurtransacties in de periode 2017 tot en met het eerste halfjaar van 2020. Dit heeft voor de eigenaren als voordeel dat de kans dat veel huurders tegelijk failliet gaan relatief klein is.



Regulering gaat commerciële huurmarkt domineren

Bij woningen speelt de grootte van de woning de komende jaren een minder belangrijke rol, al zijn de woningen de afgelopen jaren wel steeds kleiner geworden door de sterk gestegen bouwkosten. De markt voor commerciële huurwoningen wordt de komende jaren vooral gedomineerd door regulering, in het bijzonder met betrekking tot beleggers op de woningmarkt. De politieke partijen buitelen in het verkiezingsgeweld over elkaar heen met maatregelen om de aanwezigheid van beleggers op de woningmarkt te ontmoedigen en de positie van starters juist te verbeteren. Plannen voor opkoopbescherming, zelfbewoningsplicht en huurbevriezing zijn in de maak. De overdrachtsbelasting is

voor beleggers al verhoogd, terwijl starters die niet meer hoeven te betalen.

Vergeten wordt echter dat door deze maatregelen de verschillen tussen de koop- en huurmarkt alleen maar groter worden. Beleggers zijn een belangrijke partij op de commerciële huurmarkt. Wanneer hun rol wordt beperkt, is het moeilijker om het benodigde aantal nieuwe huurwoningen te behalen. Het commerciële huursegment is zeer klein in vergelijking met die van de koopwoningen en sociale huurwoningen, terwijl steeds meer mensen op dit segment zijn aangewezen. Het is dus twijfelachtig of commerciële huurwoningen door de voorgestelde maatregelen wel betaalbaarder worden. Bij een laag aanbod zullen de huren namelijk eerder stijgen dan dalen. Dat is pijnlijk voor een groot deel van die mensen die op het commerciële huursegment zijn aangewezen, aangezien een koopwoning voorlopig onbereikbaar is omdat de prijzen hoog zijn en de leennormen zijn aangescherpt.

Het coronavirus is een nieuw fenomeen voor economen en aangezien de meeste officiële data over consumptie weken, soms maanden, achterlopen is het moeilijk een inschatting te maken van de directe impact van de verspreiding van het virus op de Nederlandse economie. Daarom hebben wij op basis van transactiedata realtime-indicatoren ontwikkeld om consumptie te meten. De data bestaat uit fysieke pintransacties en online betalingen (iDEAL) van ABN AMRO klanten. Per dag gaan er miljoenen transacties door betalingssystemen van banken heen en op basis van deze transacties berekenen wij de geaggregeerde consumptie en de consumptie opgesplitst in verschillende dienst- en productgroepen. Zo kunnen wij onze klanten beter informeren over de staat van de Nederlandse economie en beleidsmakers helpen om goede keuzes te maken op basis van kwantitatieve analyses.

De in deze publicatie neergelegde opvattingen zijn gebaseerd op door ABN AMRO betrouwbaar geachte gegevens en informatie. Door de onzekerheid over het verloop van het coronavirus zijn deze verwachtingen met meer onzekerheid omgeven dan gebruikelijk. Noch ABN AMRO, noch functionarissen van de bank kunnen aansprakelijk worden gesteld voor in deze publicatie eventueel aanwezige onjuistheden. De weergegeven opvattingen en prognoses houden niet meer in dan onze eigen visie en kunnen zonder nadere aankondiging worden gewijzigd. Het gebruik van tekst of cijfers uit deze publicatie is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.

Teksten zijn afgesloten op 8 maart 2021 © ABN AMRO