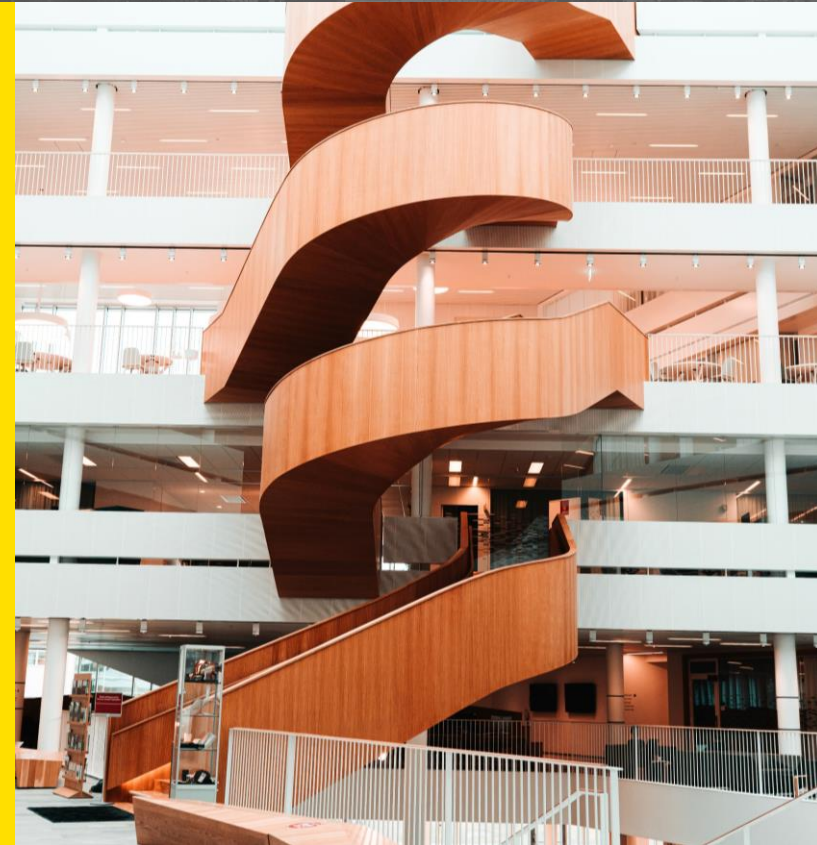




savills

MARKTUPDATE

Wat staat de Nederlandse vastgoedmarkt te wachten?



A nighttime photograph of a city skyline, likely New York City, with several prominent skyscrapers illuminated. Overlaid on the image is a semi-transparent financial candlestick chart with red and green bars, representing economic data. A bright yellow horizontal banner is positioned across the middle of the image, containing the text 'ECONOMISCHE ONTWIKKELINGEN' in bold, black, uppercase letters.

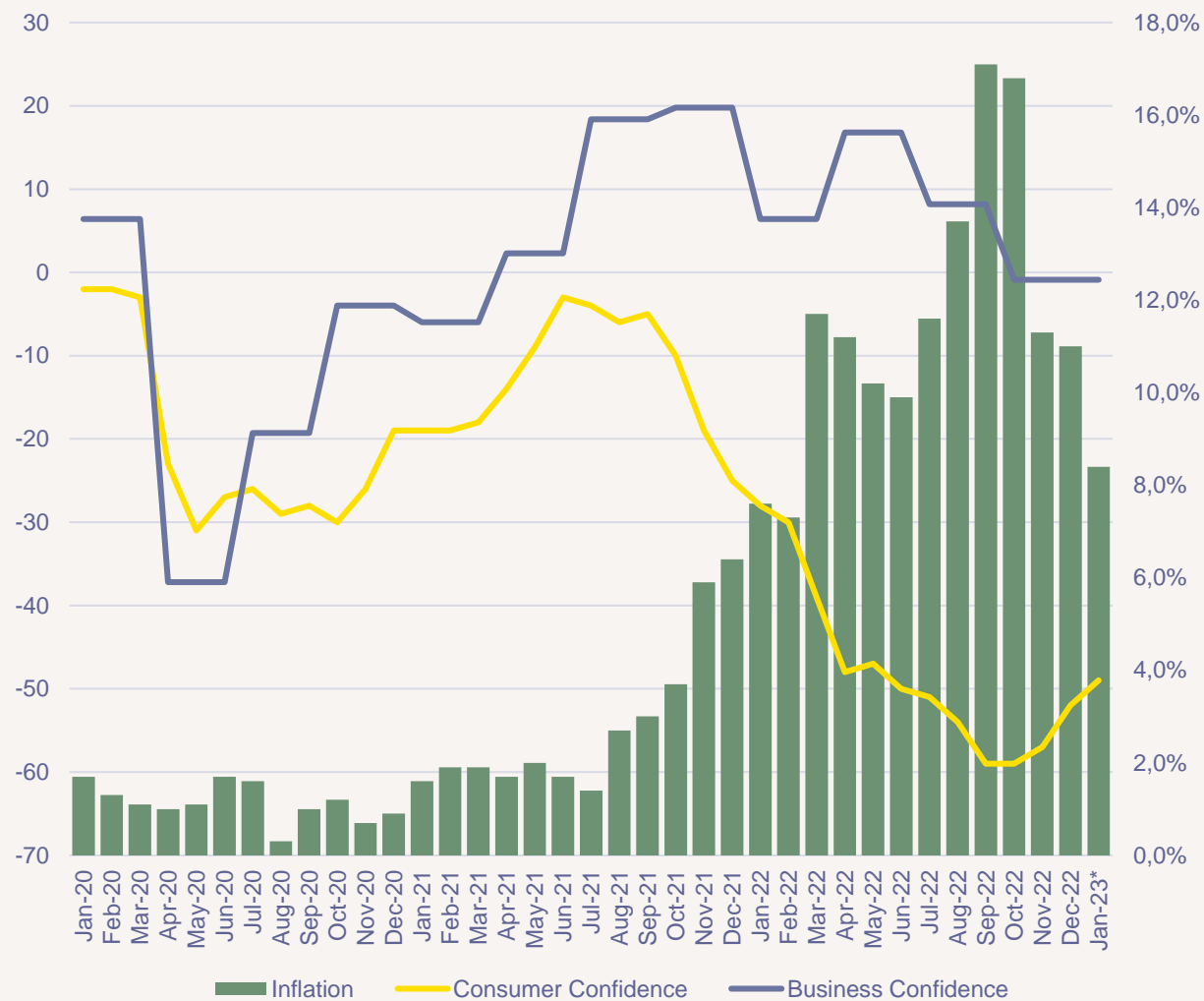
ECONOMISCHE ONTWIKKELINGEN

RECESSIE-ANGST?

- Macro-economische onrust
 - Inflatie aangejaagd door energiekosten (+ 30% j.o.j. december 2022)
 - Hogere kosten sijpelen verder door
- Economische polarisatie
 - Producentenvertrouwen laag, maar stabiel
 - Consumentenvertrouwen lijkt dieptepunt bereikt te hebben

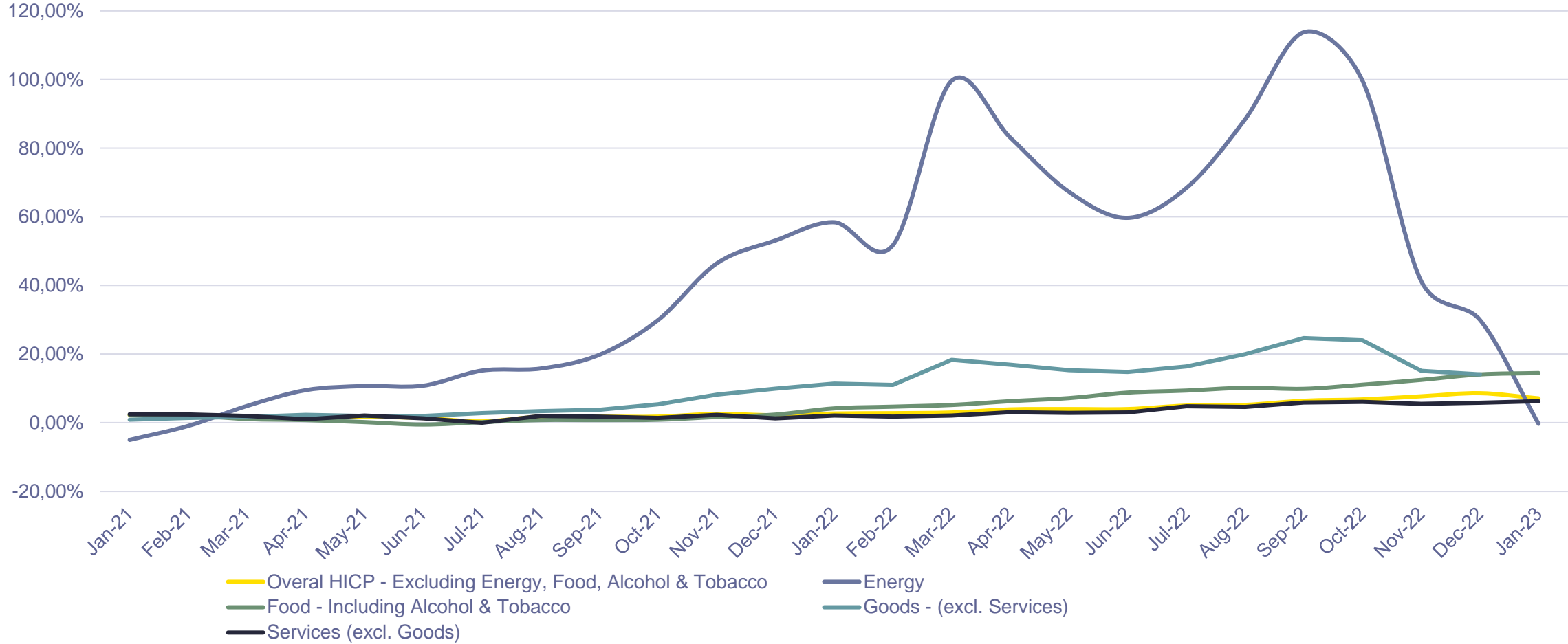
INDICATOR	NEDERLAND	EUROZONE
BBP Toename (2022 vs. 2023)	0,9%	0.3%
Inflatie (j.o.j. januari 2023)	8,4%	8,5%
Werkloosheid (december 2022)	3,5%	6,5%

Bron: Eurostat (2023)



*January 2023 concerns preliminary data. Source: Centraal Bureau voor de Statistiek & Eurostat (2023)

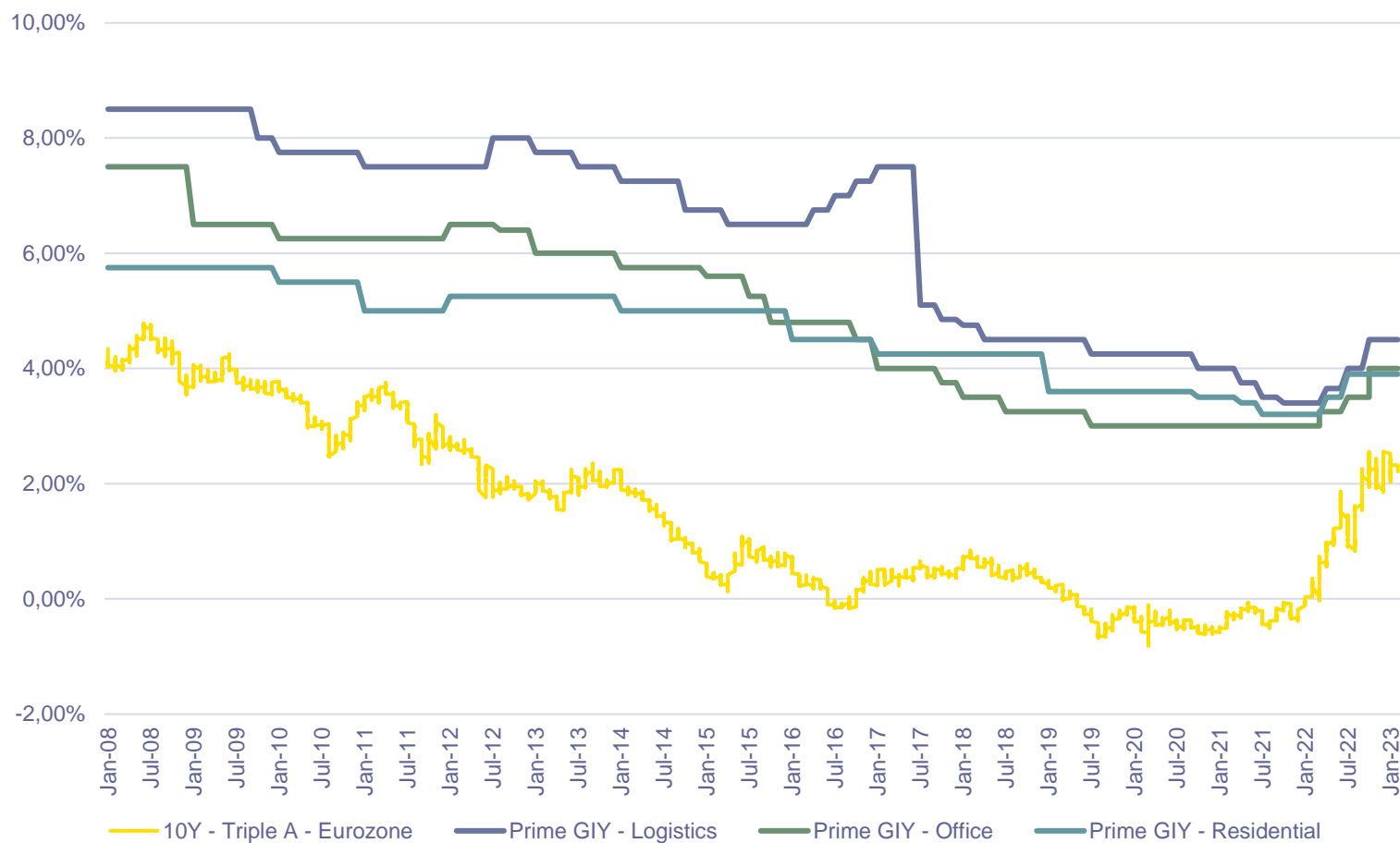
UITEENZETTING INFLATIE



Bron: Eurostat (2023)

VASTGOED EN ONZEKERHEID

- ECB: verhoging van beleidsrente
- Prijscorrecties en stijgende BAR op vastgoedmarkten
- Risico-opslag vastgoedrendementen versus lange rente wordt smaller:
 - Wonen: 1.70%
 - Kantoor: 1.80%
 - Logistiek: 2.30%
- Marge tussen financieringsrendement en aanvangsrendement verdampt



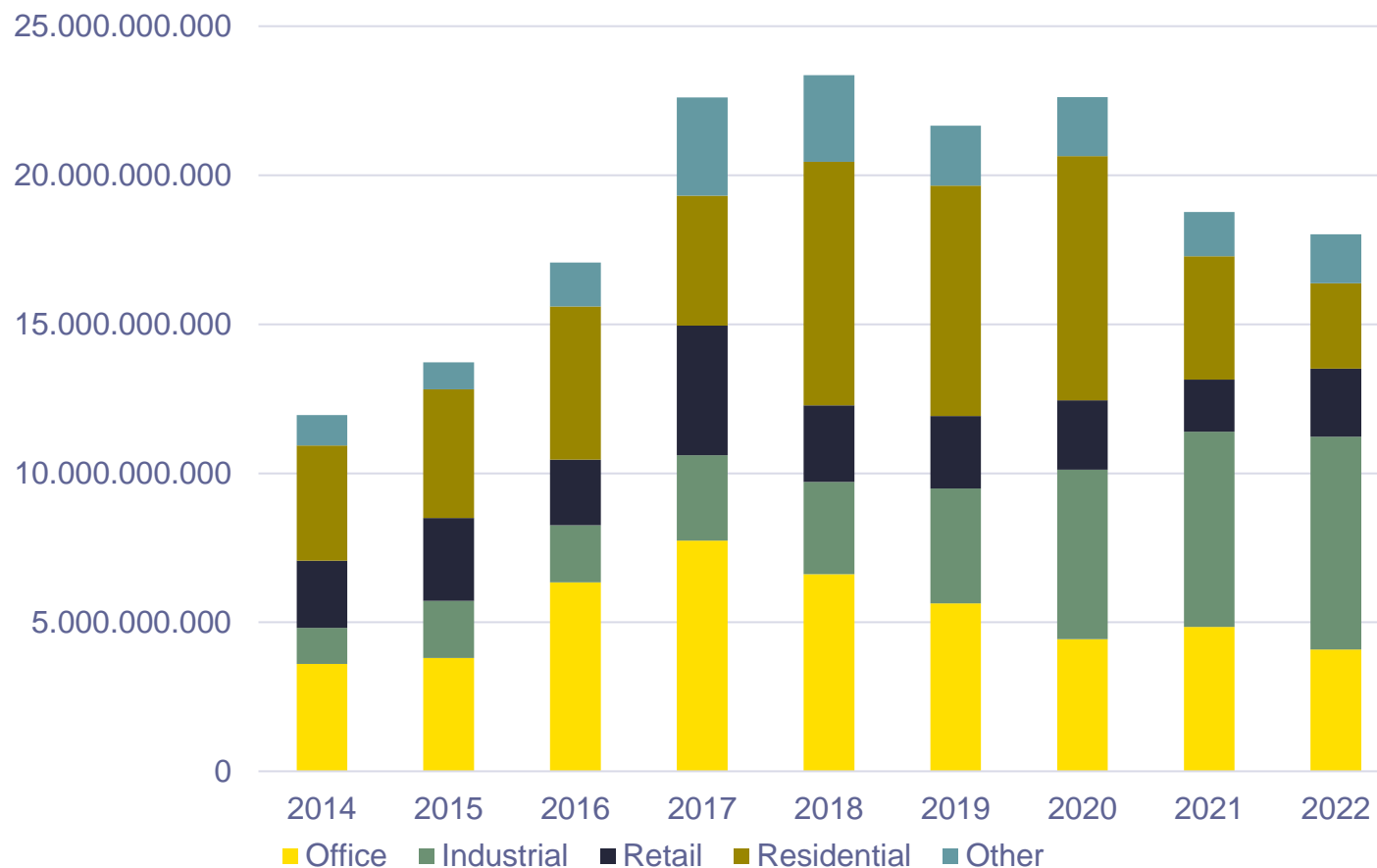
Bron: Savills Data, Intelligence & Strategy (2023)



VASTGOEDMARKTEN

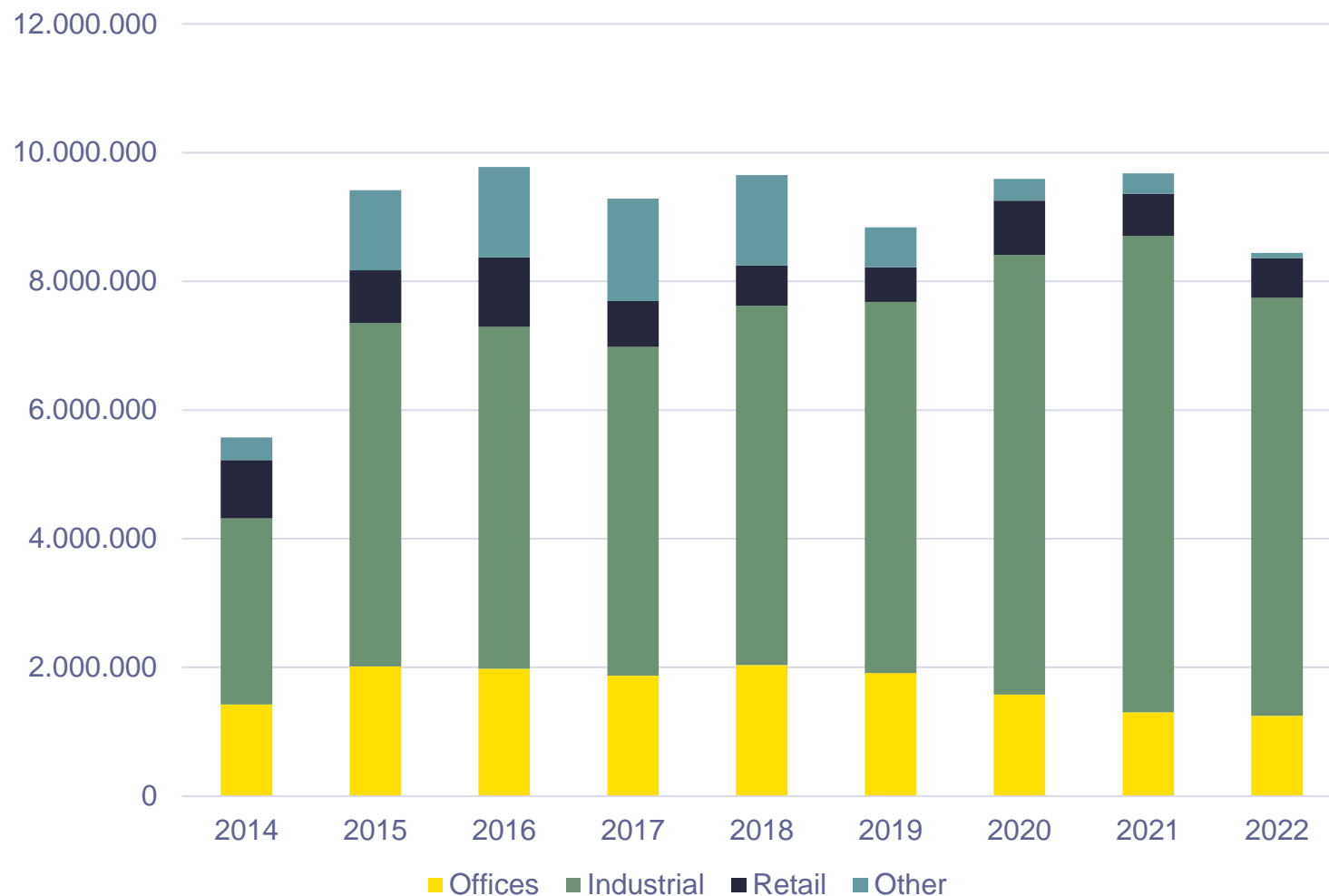
BELEGGINGSMARKT

- Industrieel vastgoed als beleggingscategorie in trek, met name logistieke panden
- Op de woningmarkt zorgt toenemende regulering en slechtere financieringscondities voor uitstel of afstel van beleggingsdeals
- Algemene tendens kantoren negatief, toplocaties blijven echter in trek



GEBRUIKERSMARKT

- Lichte afname in kantoren en winkelopnames door verslechterde economische omstandigheden
- Opnamedaling van industrieel vastgoed in 2022 door gebrek aan geschikte bedrijfsruimtes

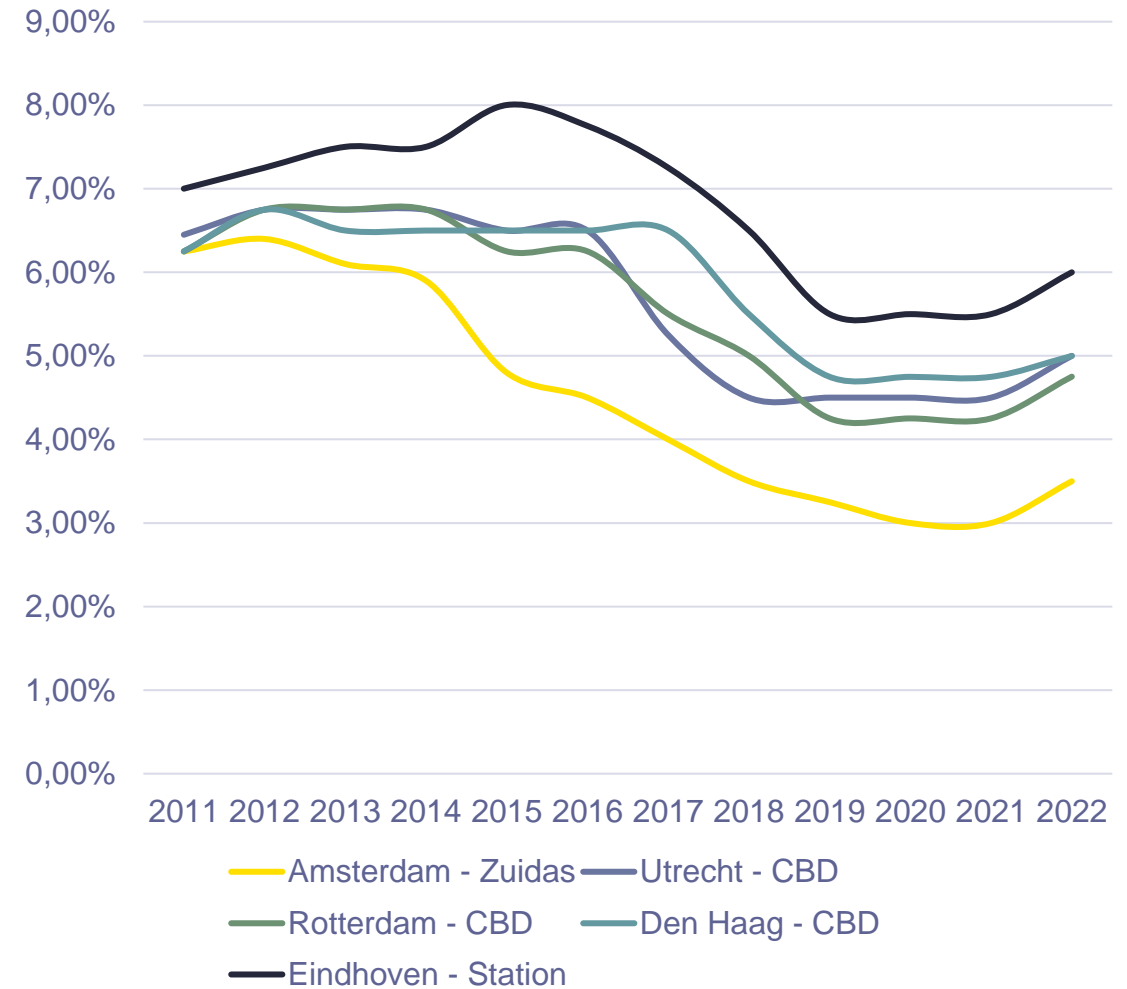
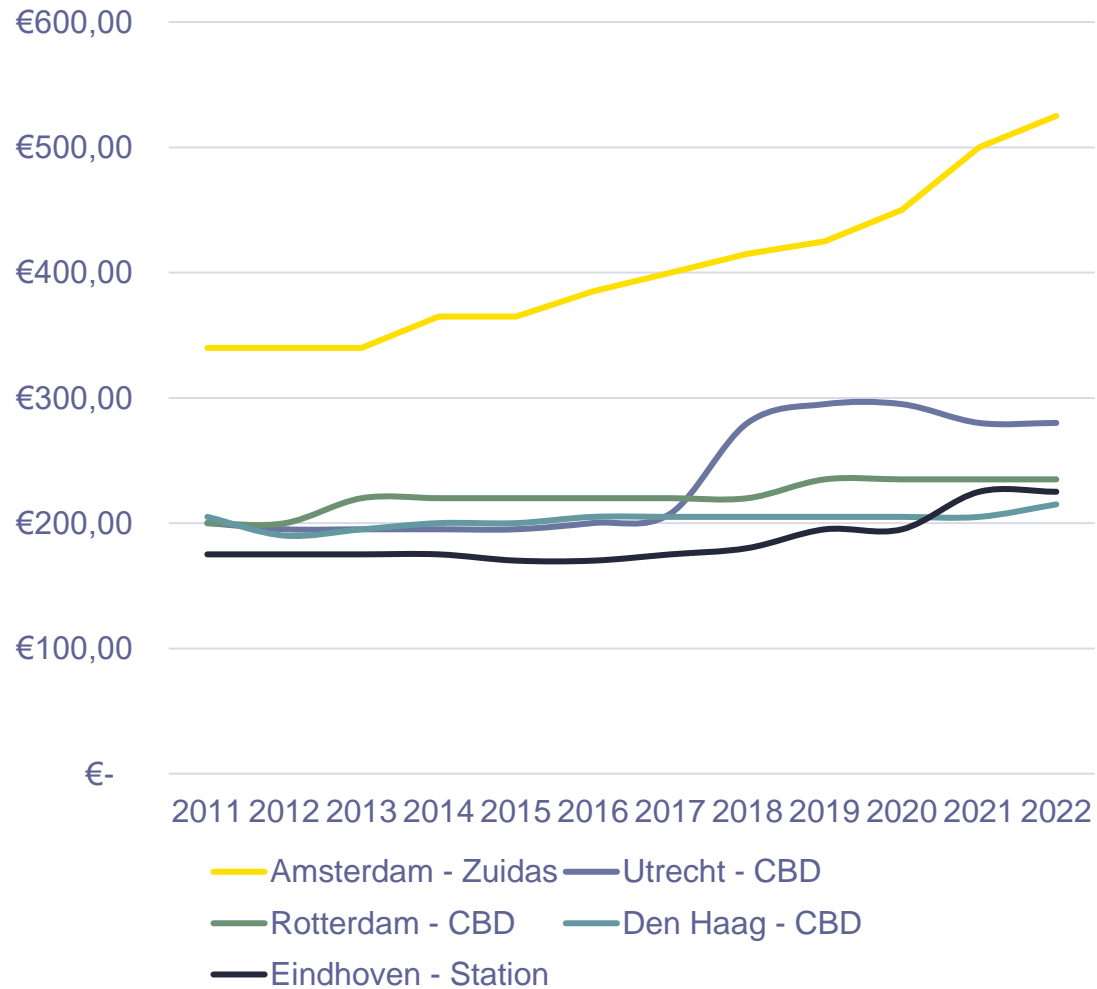




KANTORENMARKT

CENTRAAL STATION

HUREN EN RENDEMENTEN KANTOREN



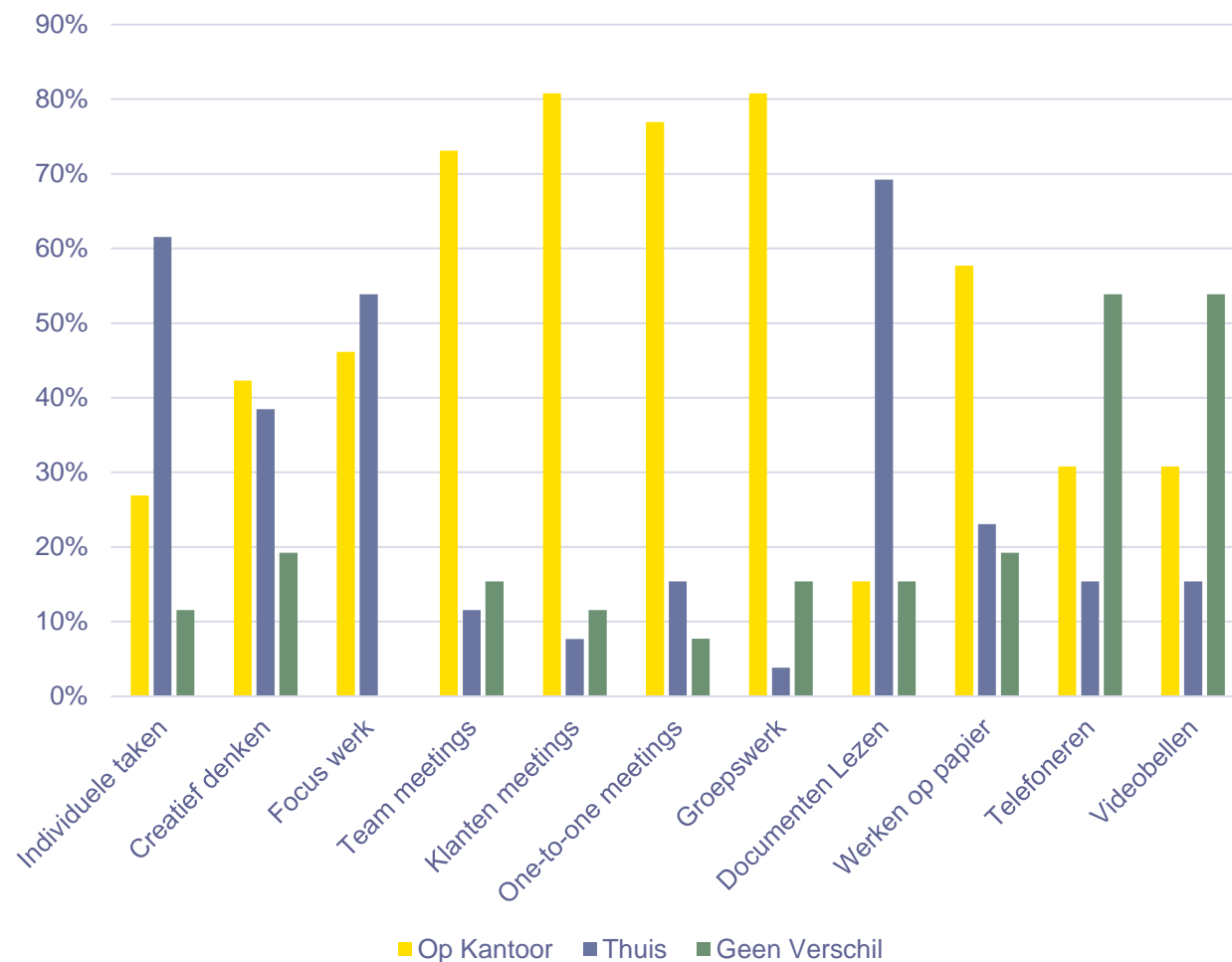
VERANDEREND GEBRUIK VAN KANTOOR

- Gemiddelde bezettingsgraad:
 - Tussen de 30% - 60% (bron: FD, 2022)
 - Verschilt per sector, locatie en werkdag
 - Hoge energielast stimuleert werken op kantoor in de winter

- Savills Office FiT (2021):
 - Kantoor vervult een andere functie
 - Kantoor als verlengde van de thuiswerkplek



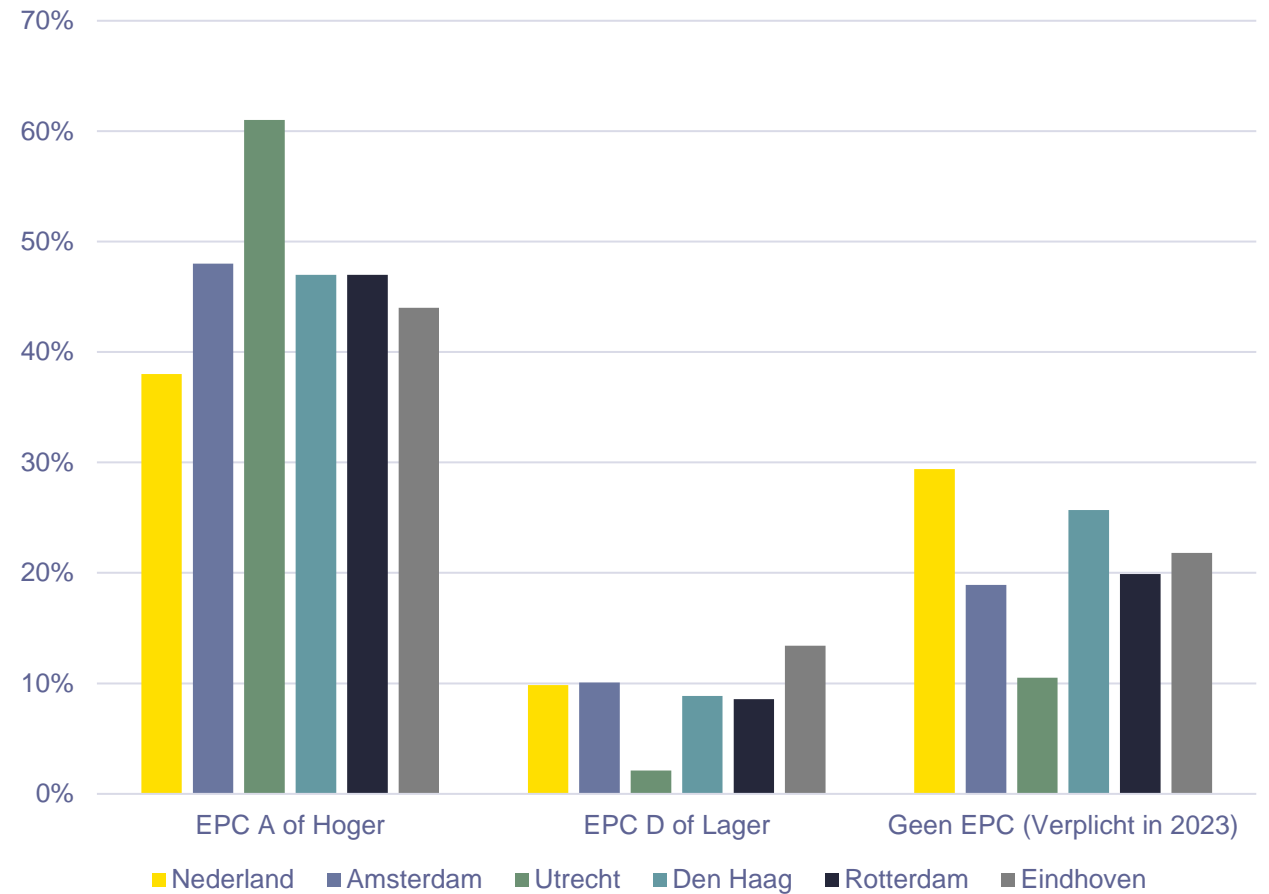
Working patterns (N = 3,878). Bron: Savills Data, Intelligence & Strategy (2023)



Bron: Savills Data, Intelligence & Strategy (2023)

DUURZAAMHEID ALS NORM

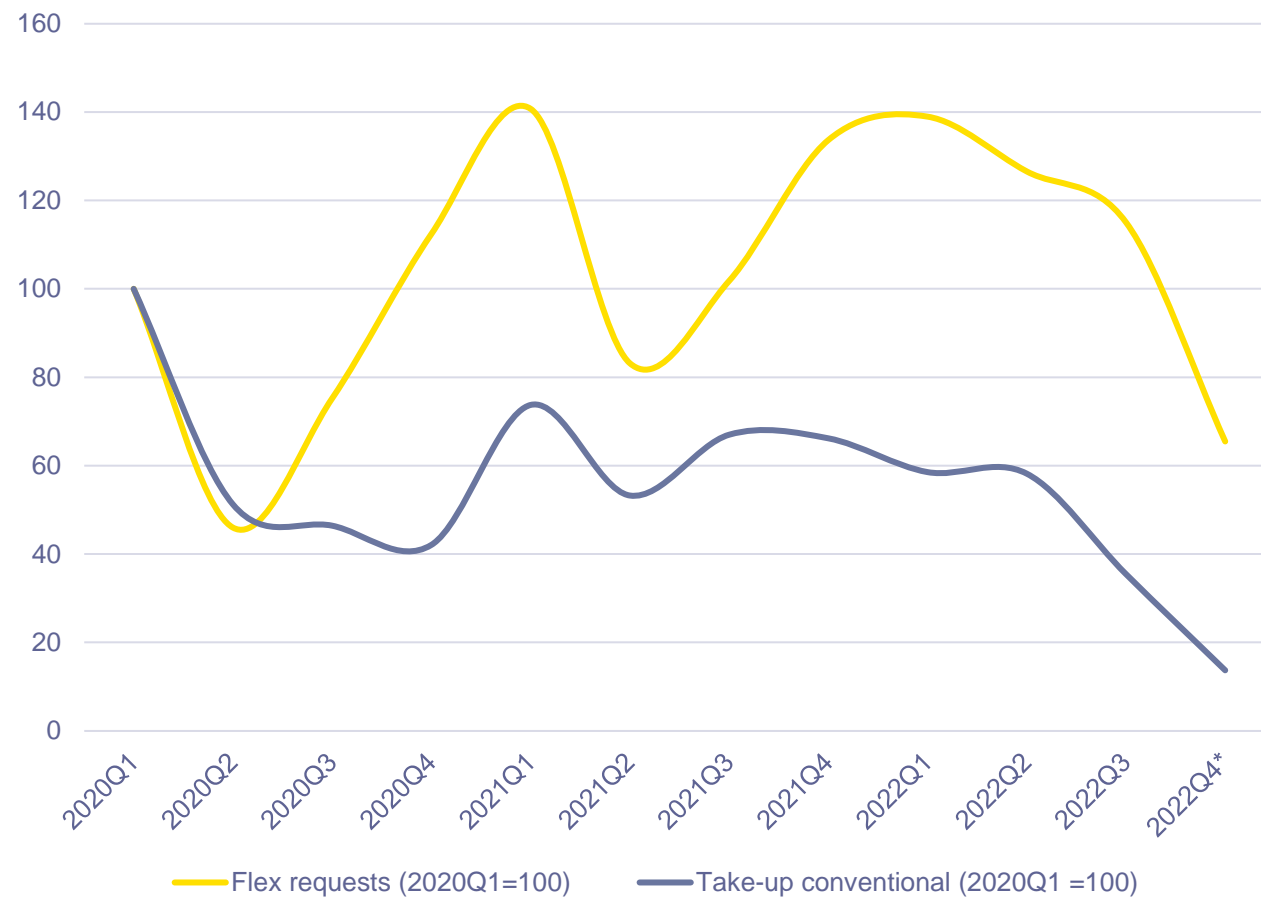
- Gebruikerswensen toekomstbestendige gebouwen
- Nederlandse overheid:
 - EPC-label C 2023 → EPC-label A 2030 (aanbeveling)
- G5: 9,4% voldoet niet. 20,3% heeft (nog) geen label
- Bouwkosten en arbeidstekorten zorgen voor trage transformatie



Bron: Savills Data, Intelligence & Strategy (2022)

GROTERE FLEXIBILITEIT

- Flexibele kantoorruimte
 - Strategie van grote bedrijven (bv. Arcadis, AM)
 - Start-ups
- Huurders hebben een kortere horizon
 - Veroorzaakt door macro-economische onzekerheid
 - Hoe om te gaan met veranderende rol van kantoorruimte?



Bron: Savills Data, Intelligence & Strategy (2022)

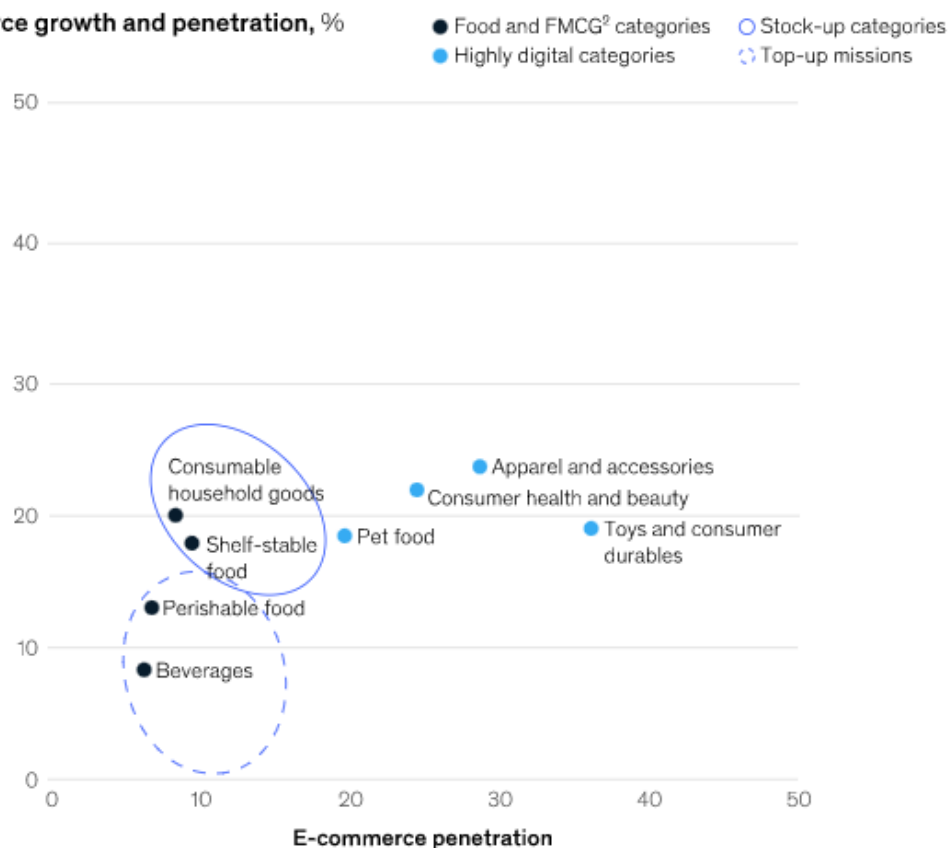


WINKELMARKT

COVID-19 VERSNELDE TRANSITIE NAAR E-COMMERCE

Average e-commerce growth and penetration, %

2020–21
e-commerce growth¹



Bron: McKinsey & Company

Internet users who bought or ordered goods or services for private use

(% of people who used the internet in the previous 12 months)



(1) estimate
(3) 2020 instead of 2021

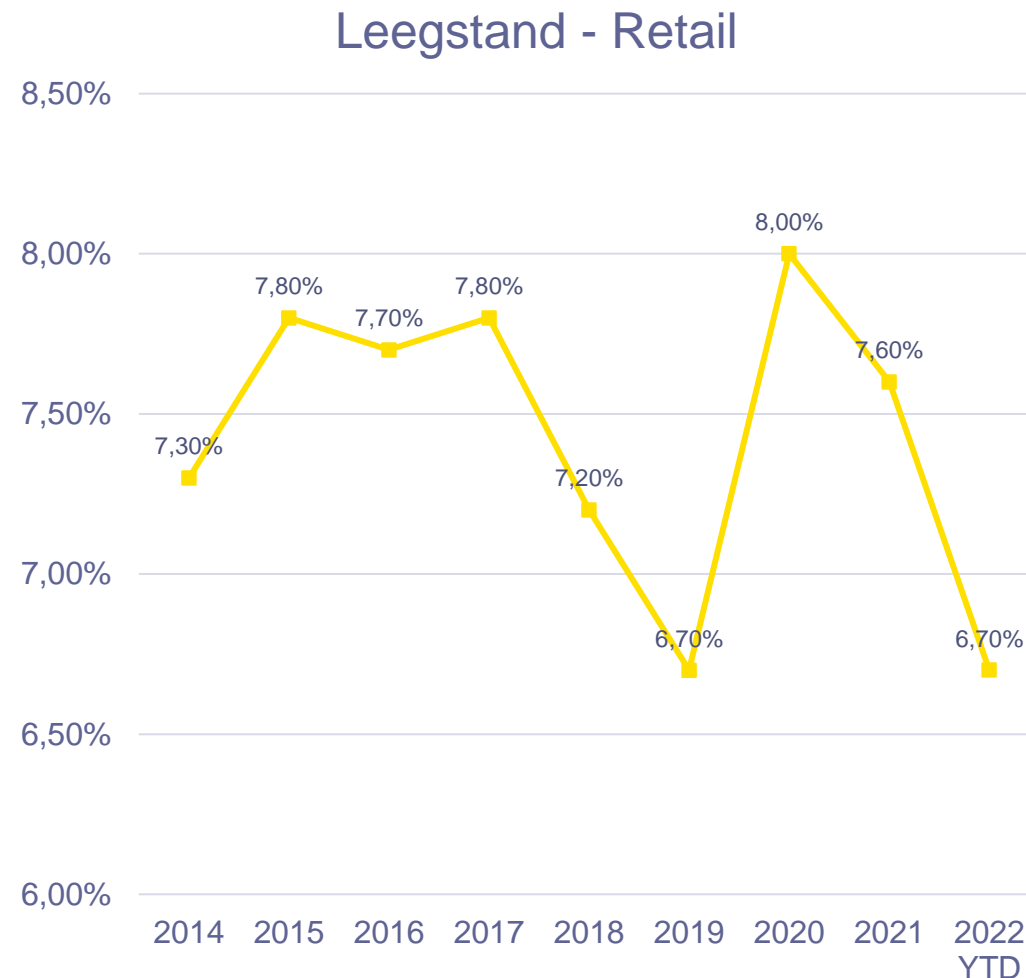
(2) break in the time series
(4) 2017 instead of 2016

ec.europa.eu/eurostat

Bron: Eurostat

NOG BEPERKT INVLOED OP LEEGSTAND

- Afname passantenaantallen: slechts 59% van de aantallen uit 2019, voor er sprake was van het coronavirus
 - Structureel door veranderproces richting online shoppen
 - Historisch gedaalde koopkracht
- Minder langdurige leegstand door transformaties
 - Door tekorten op de woningmarkt
- Online geen garantie voor succes (Made.com)





LOGISTIEKE VASTGOEDMARKT

THE DUTCH LOGISTICS MARKET (22Q4)

Area	Vacancy	Stock	Supply	
The Netherlands	3.6%	43,736,506	1,559,178	
Subarea	Vacancy	Stock	Supply	Prime Rent (22Q4 vs. 20Q4)
Venlo—Venray	4.0%	3,568,074	143,711	€67.5 / €55 (23%)
Rotterdam	5.9%	2,040,102	119,733	€82.5 / €72.5 (14%)
Schiphol	5.8%	1,798,355	103,833	€95 / €90 (6%)
Bleiswijk—Waddinxveen	4.6%	1,722,855	80,017	€70 / €65 (8%)
Amsterdam	11.1%	1,648,084	182,660	€72.5 / €65 (12%)
Utrecht—Nieuwegein	4.2%	1,417,338	60,122	€80 / €67.5 (19%)
Moerdijk	2.3%	928,749	21,220	€65 / €55 (18%)
Roosendaal	2.5%	1,142,397	28,338	€62.5 / €50 (25%)
Tilburg—Waalwijk	0.0%	3,308,485	0	€70 / €55 (28%)
Eindhoven	6.1%	1,655,434	100,261	€70 / €57.5 (22%)
Zaltbommel—Tiel—Geldermalsen	3.5%	1,187,703	40,986	€60 / €52.5 (14%)

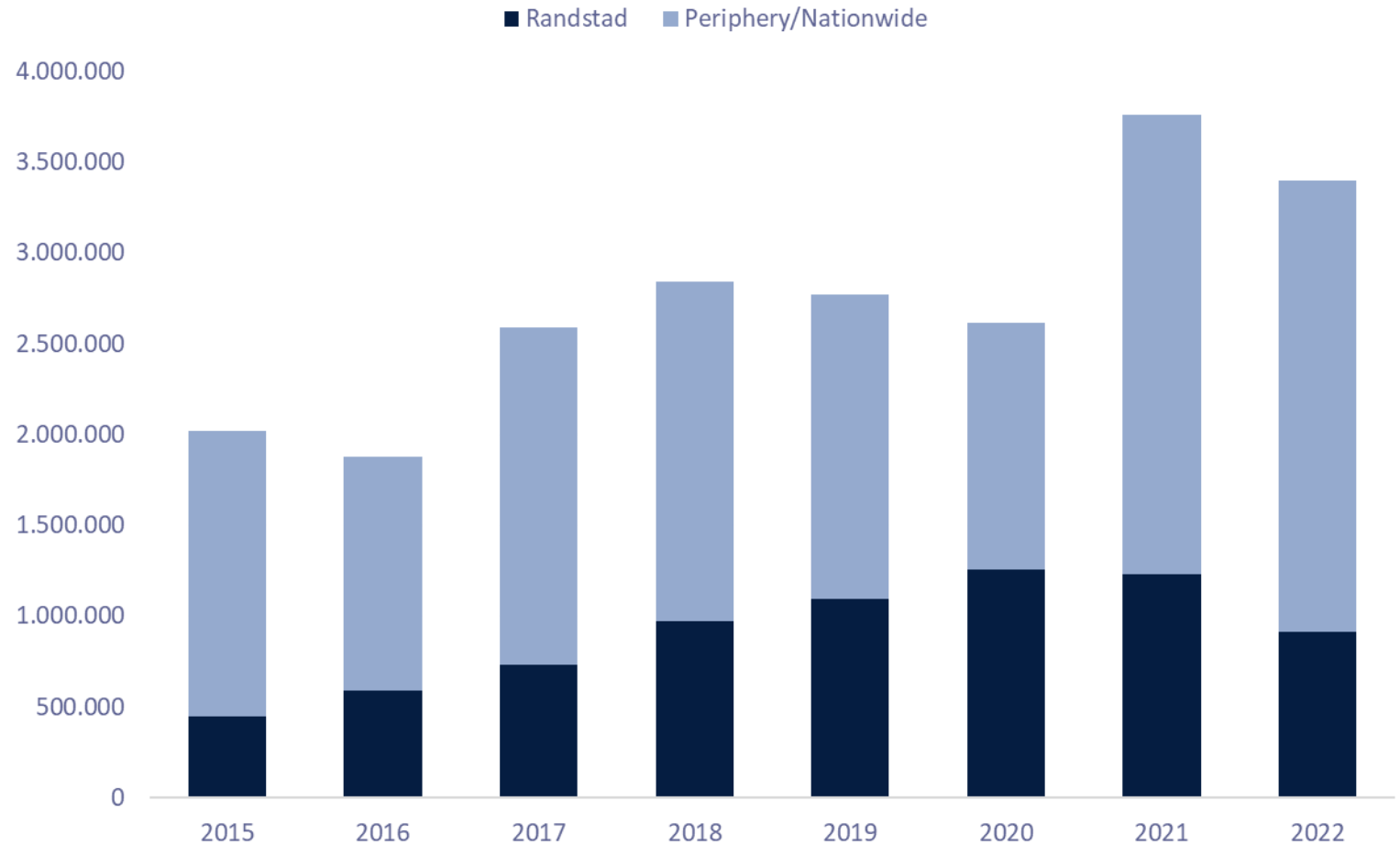


MONTANORE MARKET UPDATE



RANDSTAD VERSUS PERIFERIE

- Belang van vastgoed buiten de Randstad neemt toe
- Gebrek aan geschikt product/ontwikkellocaties remt Randstedelijke opnames

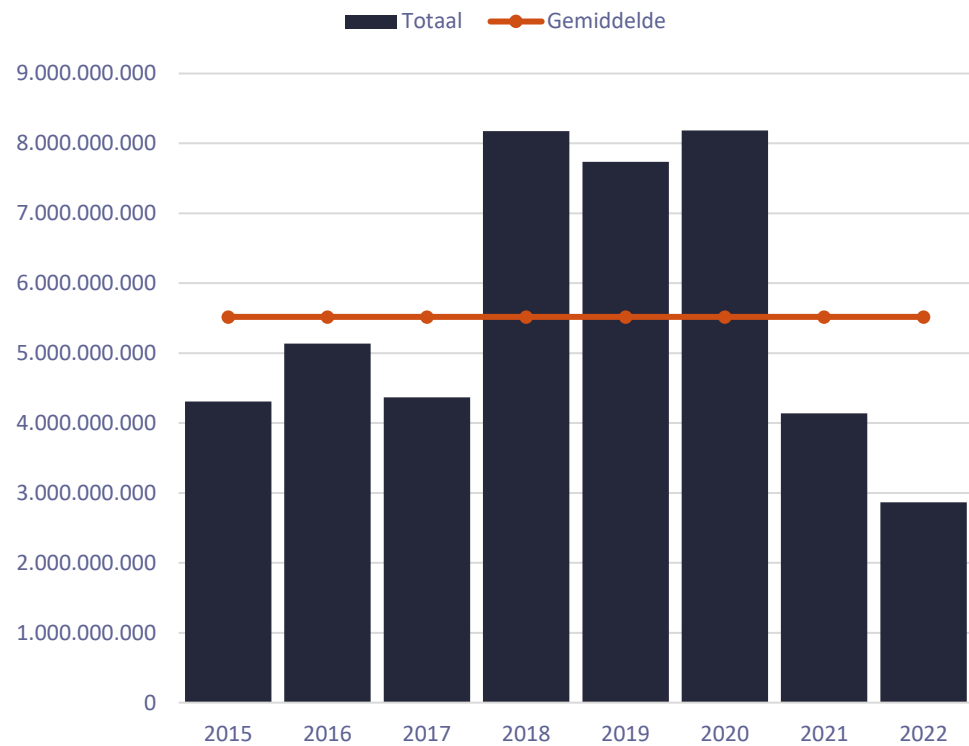


Opnamevolume logistiek. Bron: DIS



WONINGMARKT

TRANSACTION TIMELINE

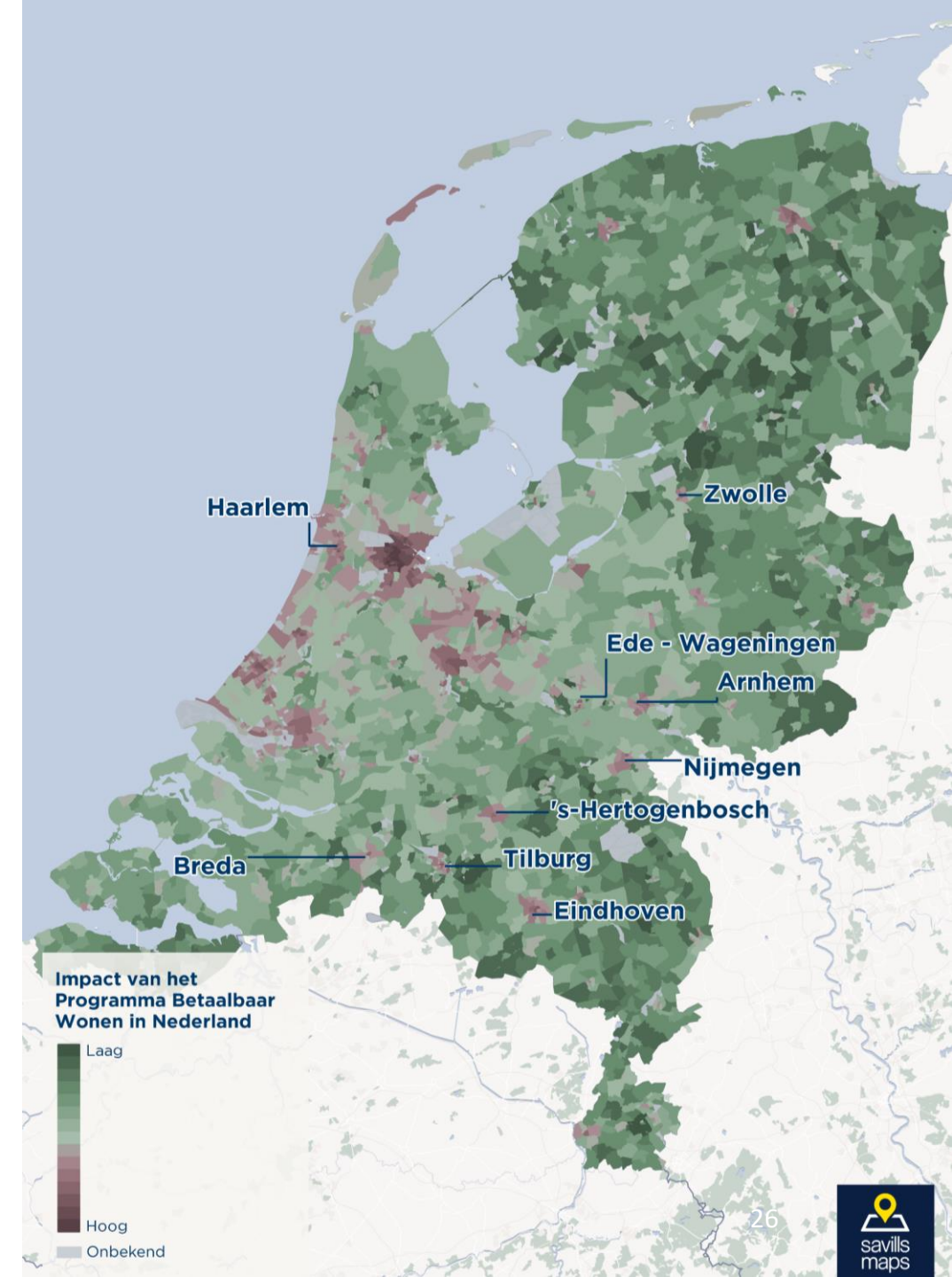


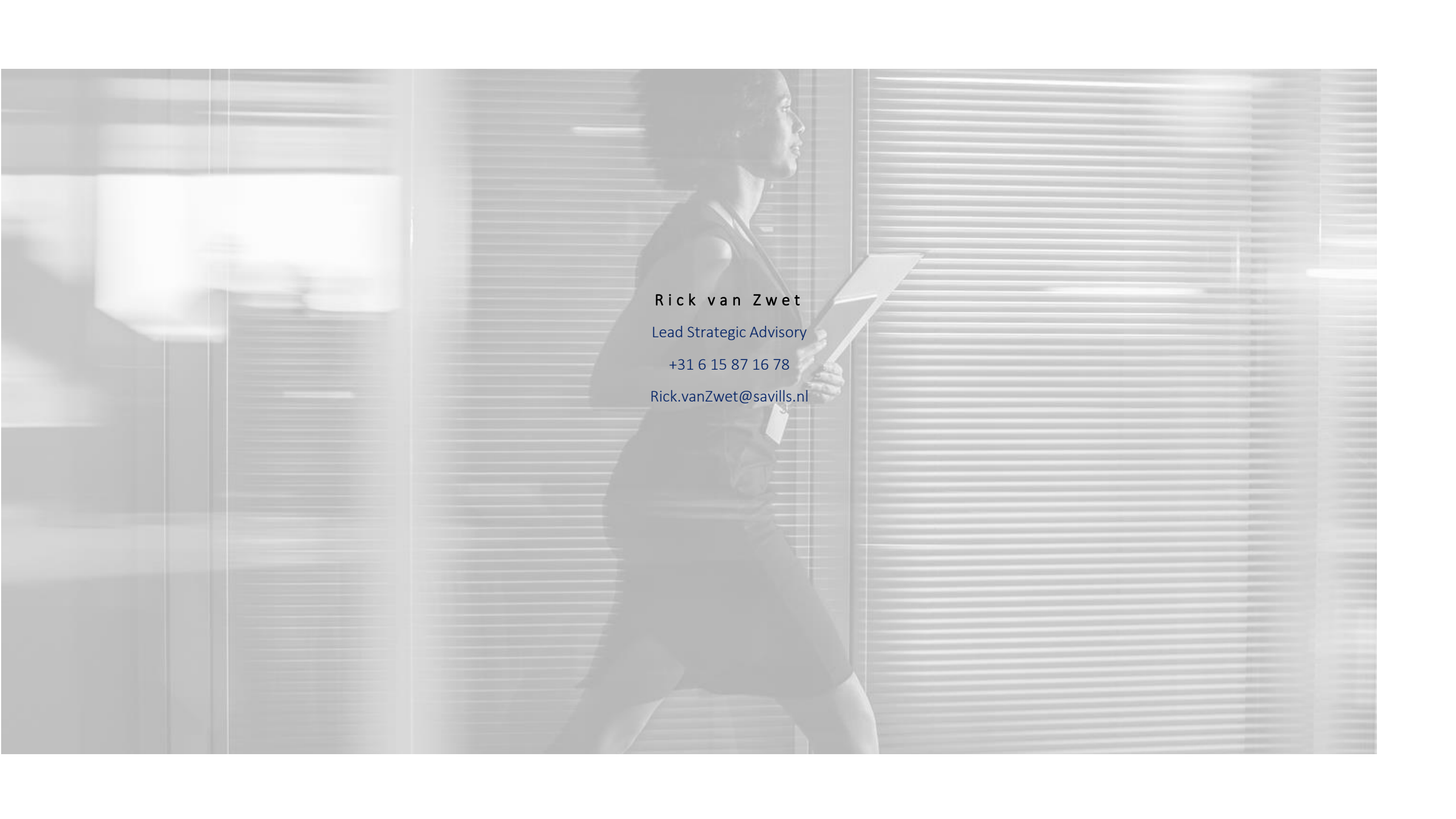
Investeringsvolume woningmarkt in €.

Bron: DIS

IMPACT AANPASSING WWS-SYSTEEM?

- Regulering van de aanvangshuren door uitbreiding van de WWS-punten. De bovengrens van de regeling is 187 punten (circa €1.027)
- Ingangsdatum 1-1-2024
- 3 factoren: WOZ waarde, gemiddelde oppervlakte en aandeel huurwoningen
- Grote impact in stedelijke gebieden
- Amsterdam wordt verhoudingsgewijs een stuk goedkoper
- Effecten:
 - minder betaalbare huurwoningen in de bestaande voorraad
 - minder investeringsbereidheid van beleggers voor nieuwbouw
 - wachtlijsten in het nieuw te reguleren segment
 - fors stijgende huren in het nieuwe vrije huursegment.





Rick van Zwet

Lead Strategic Advisory

+31 6 15 87 16 78

Rick.vanZwet@savills.nl