



REAL ESTATE

MID-YEAR MARKET OUTLOOK

JULI 2020

The graphic features a stylized city skyline with various building shapes in shades of grey, green, blue, and yellow. A white line graph with circular markers is overlaid on the skyline, showing a fluctuating trend. The buildings are reflected in a grey, water-like surface at the bottom of the image.

VOORWOORD

In januari stonden we op het podium van Theater Amsterdam en presenteerden we de vooruitzichten voor een weliswaar laat-cyclische, maar stabiele vastgoedmarkt. We spraken met vrouwen over de kansen in 2020. Voorspelden we alleen maar gouden bergen? Zeker niet. De afnemende economische groei en het beperkte aanbod op de transactiemarkt vormden mogelijke risico's. De kans op een zogeheten 'black swan event', een zeldzame gebeurtenis met onverwachte impact, werd wel genoemd. Maar dat een virus de oorzaak zou zijn van een nieuwe crisis dit jaar, hadden we op die donderdag in Amsterdam niet kunnen voorspellen.

Nog geen twee maanden later nam het coronavirus de wereld in haar greep. De gezondheidscrisis en bijbehorende maatregelen hebben een ongekende impact op de economie. De werkloosheid neemt toe en het consumentenvertrouwen is gedaald. Ook in de vastgoedsector is de economische terugslag goed te merken, al wordt niet iedere sector even hard geraakt. Transacties leken stil te vallen en veel partijen maakten een pas op de plaats.

Maar de Nederlandse bevolking, economie én vastgoedmarkt blijken veerkrachtig. De eerste tekenen

van herstel zijn zichtbaar. In de vastgoedsector loopt de beleggingsmarkt voorop en wordt positie gekozen om van de toekomstige groei te profiteren. Het herstel in de gebruikersmarkt volgt op dat van de beleggingsmarkt. Het tempo zal echter per sector flink verschillen, omdat gebruikerstrends (zoals beschreven in CBRE's rapport [Real Estate 2030](#)) door de coronacrisis in een stroomversnelling zijn gekomen.

Hoog tijd om vooruit te kijken naar de tweede helft van 2020. Daarom presenteren we hierbij de Mid-Year Market Outlook, een update van onze Real Estate Outlook uit januari. Met bijgestelde verwachtingen voor de economie, beleggingsmarkt, financieringsmarkt en de vastgoedsectoren.

We zijn voorzichtig optimistisch. Nee, een nieuw recordjaar gaat het zeker niet worden. Maar de activiteit neemt toe en we verwachten in het komende half jaar mooie transacties te realiseren. En zolang een tweede besmettingsgolf uitblijft, hopen we elkaar in januari wederom in het Theater Amsterdam te kunnen ontmoeten.

Erik Langens
& Bart Verhelst



Erik.Langens@cbre.com



Bart.Verhelst@cbre.com

INTRODUCTIE

De wereldwijde corona-uitbraak heeft de economie, financiële wereld en beleggingsmarkt hard geraakt. De Nederlandse overheid heeft diverse maatregelen genomen om de impact op de samenleving te beperken, onder andere met noodsteun voor bedrijven om zoveel mogelijk werkgelegenheid te behouden. Desondanks zijn de effecten op de economie significant – en dat heeft ook invloed op de vastgoedmarkt. De impact verschilt per sector: hotels, centrale winkelgebieden en grote winkelcentra worden het hardst geraakt, terwijl logistiek vastgoed en woningen relatief ongeschonden blijven. In deze halfjaarlijkse Mid-Year Market Outlook gaan we in op de veranderde situatie en de bijgestelde verwachtingen voor de Nederlandse vastgoedmarkt.

ECONOMIE

Herstel vanaf derde kwartaal

Na een lange periode van jaarlijkse economische groei is de Europese economie in het eerste kwartaal van 2020 met 3,6% gekrompen, gevolgd door een krimp van 12,6% in het tweede kwartaal. De economie van de Verenigde Staten laat een soortgelijk beeld zien. Voor China, waar het coronavirus als eerste uitbrak, schetsen de data inmiddels een positiever beeld met een herstel van +10% in het tweede kwartaal. Omdat China twee tot drie maanden verder is in deze crisis, zal naar verwachting het herstel van de Eurozone en de Verenigde Staten volgen vanaf het derde kwartaal van dit jaar, gevolgd door hogere groei in 2021.

Voor de Eurozone verwacht CBRE dit jaar een krimp van 8,1%. Binnen Europa worden Frankrijk en Spanje het hardst geraakt: in beide landen wordt een krimp van de economie van 10,8% verwacht. Voor Nederland voorspellen we dit jaar een krimp van 4,6%.

Het precieze verloop van het economisch herstel is nog onzeker. Het Centraal Planbureau (CPB) heeft dit voor Nederland uitgewerkt in verschillende scenario's, waarbij het uitgaat van een basisscenario met gematigde groei vanaf het derde kwartaal. Het herstel kan sneller verlopen

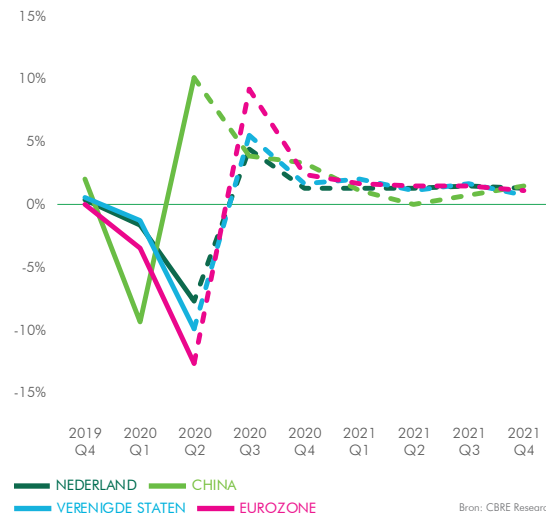
als de versoepeling van de corona- maatregelen leidt tot hoger consumentenvertrouwen. Dit vertrouwen daalde fors in april en mei, maar in juni was het sentiment al iets minder negatief. Aan de andere kant kan het hersteltempo ook tegenvallen als er grote economische problemen ontstaan bij Nederlandse handelspartners of als er een tweede besmettingsgolf komt.

Budgettair en monetair beleid

De Nederlandse regering en het Europese parlement zijn vastbesloten om de economie te ondersteunen. Hierin zijn ze doortastender dan tijdens de mondiale kredietcrisis. De toegezegde steun bestaat onder andere uit directe inkomenssteun voor bedrijven en ondernemers en uit garantiestelling op commerciële leningen. In totaal gaat het in Nederland om een gepland pakket van € 31 miljard. Dit staat gelijk aan 14% van het BBP van 2019. Ook de Europese Centrale Bank en de Federal Reserve Bank zijn direct na het uitbreken van de coronacrisis in actie gekomen. De meest baanbrekende instrumenten zijn de uitgebreide leningsfaciliteiten die de balansen van de commerciële banken moeten ondersteunen en zo de kredietverstrekking aan bedrijven op peil moet houden. Daarnaast hebben beide centrale banken de opkoopprogramma's van obligaties substantieel opgeschroefd.

Het doel van deze actie is om via de investeringsmarkt de economische activiteit te stimuleren. Voor de vastgoedbeleggingsmarkt betekent dit dat de beleggers actief opzoek zullen blijven naar rendement in de vastgoedsector.

ONTWIKKELING BRUTO BINNENLANDS PRODUCT



BELEGGINGSMARKT

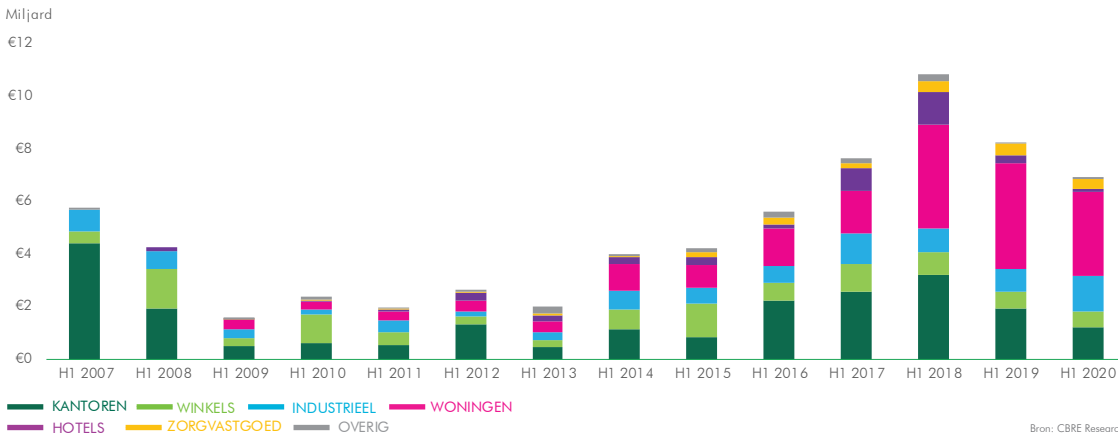
Daling beleggingsvolume

Het aantal vastgoedtransacties in Nederland is afgenomen als gevolg van de coronacrisis. In de eerste helft van het jaar bedroeg het beleggingsvolume € 6,9 miljard – een daling van 16% vergeleken met dezelfde periode vorig jaar, toen was het volume € 8,3 miljard.

Volgens onze laatste prognoses zal het vastgoedbeleggingsvolume met ongeveer 25% tot 35% dalen ten opzichte van 2019 en uitkomen tussen de € 14 en € 16 miljard (in 2019 was het € 21,6 miljard). De daling verschilt echter per vastgoedsector. [Hotels](#) worden het hardst geraakt. Deze sector was de afgelopen jaren goed

voor een beleggingsvolume van gemiddeld € 2 miljard per jaar, maar kan dit jaar op een totaal volume van slechts € 300 tot € 500 miljoen rekenen. Voor [winkelvastgoed](#) voorzien we 40% afname, van € 2 miljard in 2019 naar ongeveer € 1,2 miljard in 2020. Hoewel beleggers inmiddels weer interesse tonen in [kantoren](#) op A-locaties, verwachten we voor deze sector nog steeds een daling van ongeveer 25% tot 30% in 2020. Dit komt neer op een volume van € 4 tot € 4,5 miljard, tegenover € 6 miljard in 2019.

HALFJAARLIJKS BELEGGINGSVOLUME PER VASTGOEDSECTOR



Voor [woningen](#) ziet het er beter uit met een afname van 'slechts' 20%, waarbij we verwachten dat het volume dit jaar rond de € 6 miljard uitkomt, ten opzichte van € 7,6 miljard in 2019. [Zorgvastgoed](#) noteerde vorig jaar een recordvolume van meer dan € 1 miljard, en zal dit jaar waarschijnlijk tussen de € 700 miljoen en € 1 miljard uitkomen. Ook de [logistieke](#) sector blijft relatief stabiel, met een verwacht volume tussen de € 2 en € 2,5 miljard in 2020, tegenover € 2,5 miljard in 2019.

Prijzen

Het effect van de coronacrisis op vastgoedprijzen verschilt per sector. Er zijn geen prijsdalingen zichtbaar op de woningbeleggingsmarkt en de aanvangsrendementen in het

topsegment blijven stabiel. Op de logistieke markt zien we wel kleine prijsafslagen van 0% tot 5% op de core gebouwen en 5% tot 10% op de core plus gebouwen. Core en core plus gebouwen in de kantorenmarkt vertonen dezelfde ontwikkeling. Voor value-add kantoorgebouwen verwachten kopers echter een korting van 20% tot 25%, wat verkopers niet bereid zijn om te geven. De zorgvastgoedmarkt laat, weliswaar op basis van minder transacties, geen prijsafslagen of veranderende rendementen zien. In hotel- en winkelvastgoed worden op het moment te weinig transacties gesloten om een goed beeld te kunnen geven.

Kredietcrisis versus coronacrisis

Hoewel de vorige crisis in 2007-2008 een fundamenteel andere oorzaak had, kan een vergelijking met de huidige marktsituatie ons wel inzicht geven in de indicatoren voor het herstel van de markt. Op het eerste gezicht lijken er veel overeenkomsten te zijn in de markteffecten. We zien dat beleggers opnieuw richting veiligheid vluchten en teruggaan naar stabiele beleggingssectoren. Zo kijken kantoorbeleggers voornamelijk naar core assets met stabiele huurinkomsten in de vier grote steden en focussen winkelbeleggers zich op supermarkten en kleine winkelcentra voor de dagelijkse boodschappen.

In de huidige situatie zijn er ook belangrijke verschillen met de vorige crisis, die een positief effect hebben op de weerbaarheid van de markt. Zo is er meer kapitaal beschikbaar

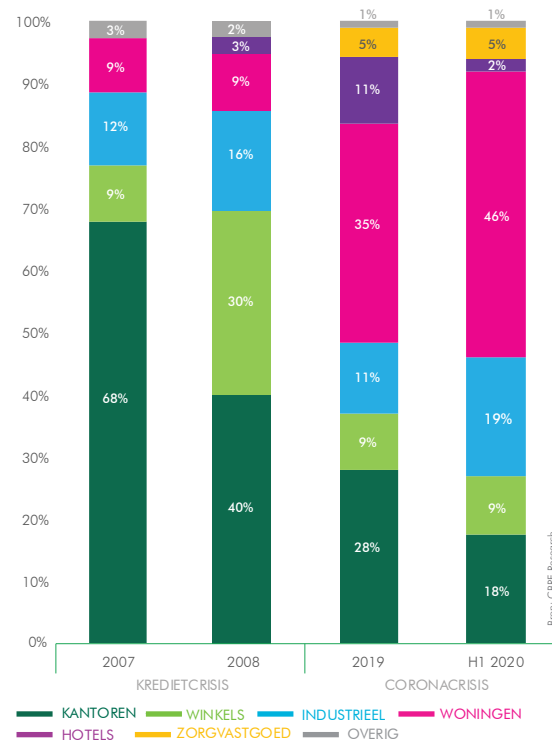
dan in de kredietcrisis, zijn beleggers conservatiever geweest in het aantrekken van vreemd vermogen en hebben zij veelal een gezondere financieringsratio (loan-to-value) in hun portefeuille. Ook zien we geen terugtrekking van internationale beleggers en is het beleggingsvolume diverser geworden – beleggingen zijn beter verspreid over de verschillende vastgoedsectoren. Daarnaast is de kantorenleegstand veel lager dan tijdens de vorige crisis en vinden er nauwelijks speculatieve ontwikkelingen plaats.

Grotere spreiding over vastgoedsectoren

Opvallend in de sectorsamenstelling is de krimp van het aandeel beleggingen in kantoorvastgoed en de groei van het aandeel beleggingen in residentieel vastgoed. In 2007 had het overgrote deel (68%) van alle transacties betrekking op kantoren. Na het uitbreken van de kredietcrisis was dit in 2008 nog maar 40%. Dit aandeel is daarna alleen maar verder afgenomen. Woningbeleggingen daarentegen namen in 2007 en 2008 slechts 9% in, maar stegen in 2019 en 2020 sterk naar 35% en 46%.

De huidige vastgoedbeleggingen bevatten dus een grotere spreiding over sectoren, met name woningen, logistiek en zorgvastgoed zijn de afgelopen jaren gegroeid. De trek naar deze sectoren wordt gedreven door structurele groei van de Nederlandse bevolking en de economie. Hierdoor zal de vraag naar steeds beter vastgoed blijven toenemen en zullen deze beleggingssectoren in de toekomst blijven

VERDELING BELEGGINGSVOLUME OVER DE VASTGOEDSECTOREN



groeien. Zelfs met de huidige verschuiving naar veiligere beleggingssectoren verwachten we een blijvend hoger volume dan in 2008.

Transacties meer geconcentreerd in grote steden

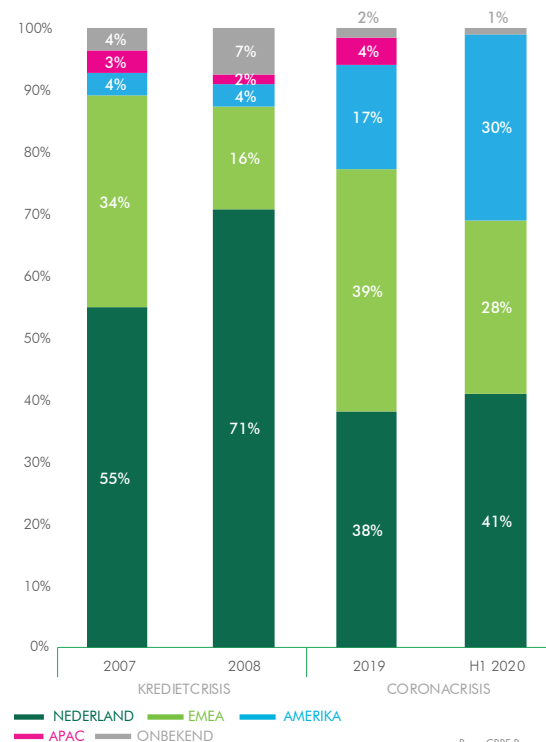
Hoewel de diversiteit in beleggingssectoren is toegenomen, zijn transacties sinds de vorige crisis meer geconcentreerd in de grote steden. Recentelijk is het aandeel transacties in Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht verder gestegen van 41% in 2019 naar 45% in de eerste helft van 2020. Vooral kantoorbeleggers kijken tijdens de huidige crisis meer naar gebouwen in de vier grote steden. Tijdens de kredietcrisis steeg het aandeel kantorentransacties in de grote steden van 38% in 2007 naar 58% in 2008. Dit zien we nu weer gebeuren, met een stijging van 64% in 2019 naar 79% in de eerste helft van 2020. Bij woningen, winkelvastgoed, logistiek, bedrijfspanden en zorgvastgoed neemt het aandeel in de vier grote steden ook toe, hoewel de meerderheid van de transacties nog steeds verspreid over Nederland plaatsvindt. Hotelvastgoed laat een ander beeld zien, aangezien hier het aandeel transacties in de vier grote steden in de eerste helft van 2020 is gedaald in vergelijking met 2019, voornamelijk door een gebrek aan transacties.

Vertrouwen buitenlandse beleggers blijft

Tijdens de kredietcrisis vertrok een groot deel van de buitenlandse beleggers en bleven de Nederlandse partijen over. Het aandeel van buitenlands kapitaal in de

Nederlandse vastgoedinvesteringsmarkt nam af van 41% in 2007 naar 22% in 2008. Nu is deze ontwikkeling vrijwel niet aan de orde en blijft het aandeel van buitenlands kapitaal vrijwel onveranderd: 60% in 2019 tegenover 58% in de eerste helft van 2020. De sterke toename van buitenlandse beleggers in de afgelopen jaren komt mede doordat Nederland bekend staat als een politiek stabiel land met een gezond financieel beleid en goede marktfundamenten. Vooral beleggers uit de Verenigde Staten en Duitsland beleggen meer in Nederland en bleven ook afgelopen half jaar actief in onze vastgoedmarkt. Wel is de beleggingsactiviteit gedaald door de coronacrisis en hebben zowel Nederlandse als buitenlandse beleggers een conservatievere houding. Naar verwachting zien we een herstel in marktactiviteit vanaf het derde kwartaal.

HERKOMST VAN BELEGGER OP NEDERLANDSE MARKT



Bron: CBRE Research

FINANCIERINGSMARKT

Verstrekking leningen vertraagt

Het tweede kwartaal van 2020 werd gekenmerkt door een sterkere uitval van vastgoedfinancieringen door Nederlandse banken. Het merendeel van de financiers is bijzonder selectief en duidelijk bezig hun risico's te verlagen. Vooral de grootbanken zijn gefocust op het inzichtelijk maken en beheersen van de risico's van hun huidige leningportefeuilles, waardoor ze minder capaciteit en aandacht hebben voor reguliere kredietverlening. Hierdoor vertraagt de verstrekking van leningen.

Voor beleggers met vastgoed in de hardst geraakte sectoren zoals hotels, vrijetijdsvastgoed en winkelvastgoed, is het verkrijgen van leningen lastiger geworden. Bovendien zijn door de onzekerheid in de markt financieringen duurder geworden. De basisrente is weer gedaald, maar de risico-opslag die banken berekenen is opgelopen. Voor financieringen met een lager risico is dit vaak beperkt tot tussen de 25 en 50 basispunten, maar voor hogere risico's kan dit soms tot meer dan een verdubbeling van de rente leiden. Dit laatste raakt vooral bouw- en ontwikkelingsprojecten en kleinschaligere vastgoedproposities. Die werden normaal vooral gefinancierd door de Nederlandse grootbanken, maar blijken nu moeilijker of alleen fors duurder financierbaar te zijn.

Financiers blijven selectief in wie en wat ze financieren en richten zich vooral op transacties met een goede risico/rendement verhouding. Stabiele beleggingscategorieën – kantoren op A-locaties, woningen en industrieel vastgoed – kunnen op meer belangstelling van financiers rekenen. Opvallend is wel het sterke aanbod vanuit opportunistischere, duurdere financiers die de huidige markt als kans zien om sterk uit te breiden. Afhankelijk van het economisch herstel in de tweede helft van het jaar zal het productaanbod verruimen.

“We zien een verschuiving in de markt: traditionele financiers zijn voorzichtiger en verlagen hun risico's, terwijl nieuwere partijen nu juist marktaandeel verwerven.”



Robert-Jan Peters
Robert-Jan.Peters@cbre.com

WONINGEN

Fundamenten blijven sterk

De woningsector is de afgelopen jaren uitgegroeid tot de grootste vastgoedbeleggingssector, wat door de coronacrisis niet lijkt te veranderen. Dit komt doordat de fundamenteen sterk blijven, waardoor de [belegger vertrouwen blijft houden in de markt](#). Er is nog steeds een overvloed aan kapitaal beschikbaar. Woningtransacties in zowel nieuwbouw als bestaande bouw blijven doorlopen zonder dat de prijzen omlaaggaan.

Door het dalende consumentenvertrouwen en de stijgende werkloosheid kunnen echter wel de koopbereidheid en kooppomogelijkheden van consumenten afnemen. Dit is nu nog niet zichtbaar, maar is ons inziens te verwachten in de tweede helft van 2020 of de eerste helft van 2021.

Hierdoor wordt de huurmarkt nog interessanter voor beleggers. We merken hierbij dat er door de coronacrisis meer nadruk komt te liggen op de betaalbaarheid. Met name de huren van de duurdere segmenten zullen onder druk komen te staan. In het middensegment en bij betaalbare huurwoningen is dit nauwelijks aan de orde, hoewel hier ook geen ruimte is voor huurstijging. De nadruk op betaalbaarheid zien we terug in de interesse van beleggers voor secundaire plekken in de Randstad, zoals bijvoorbeeld in [Rijswijk](#). Toch blijven ook de transacties in de grote steden

doorlopen: Amsterdam, Den Haag en Rotterdam kenden een zeer sterke eerste helft van het jaar. Het vertrouwen in de woningmarkt blijft daarom sterk, ook onder nieuwe partijen die door de coronacrisis hun strategie hebben moeten wijzigen en momenteel de woningmarkt verkennen. Desondanks zal 2020 geen recordjaar worden. Omdat beleggers aan de veilige kant zullen blijven verwachten we geen grote portefeuilletransacties op de markt in de tweede helft van 2020, in tegenstelling tot de afgelopen jaren.

“In deze onrustige tijden blijken woningen een stabiele en veilige beleggingscategorie. Transacties lopen gewoon door, al zullen we geen grote portefeuilleverkopen meer gaan zien dit jaar.”



Thomas Westerhof
Thomas.Westerhof@cbre.com

KANTOREN

Afwachtende houding huurders

Het kantoorverhuurvolumen is substantieel gedaald – met 29% – als reactie op de coronacrisis. Het verhuurvolumen in de eerste helft van 2020 in Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, regio Zuid en Noordoost was 347.700 m², versus 486.400 m² in dezelfde periode in 2019. Organisaties wachten de laatste richtlijnen van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu af en bereiden zich voor op de terugkeer van de medewerkers naar kantoor. [Tegelijkertijd blijft de leegstand vooralsnog laag](#) en in al de genoemde regio's ruim onder de 10%. Met name in de CBD's, stationsgebieden en stadscentra in Amsterdam, Den Haag en Utrecht is er een aanhoudend tekort aan kantoren van hoge kwaliteit en is de leegstand rond de 2%. Toch is de huurgroei van de afgelopen jaren tot stilstand gekomen en zullen incentives verder oplopen de komende maanden.

De huidige situatie, waarin veel mensen thuiswerken, zal ertoe leiden dat een aantal trends in het kantoorgebruik versnellen. Digitaal en op afstand samenwerken en vergaderen is versneld gemeengoed geworden. [De functie van een kantoorgebouw als ontmoetingsplek](#) zal hierdoor nog belangrijker worden. Bereikbaarheid, gemak, duurzaamheid en een flexibele inrichting die zich aanpast

aan het werk, krijgen daardoor meer prioriteit. Ook voorzien we dat er wellicht minimumeisen aan de luchtkwaliteit worden gesteld in de toekomst. Hierdoor blijft er behoefte aan nieuwbouw, zeker wanneer blijkt dat dergelijke kantoorwensen in de bestaande bouw niet gerealiseerd kunnen worden.

“De centra van grote steden zijn nog altijd gewilde kantoorlocaties, hier blijft de leegstand laag. Daarnaast gaan bedrijven de functie van kantoor herzien – het wordt meer en meer een ontmoetingsplek.”



Rudolf de Boer
Rudolf.deBoer@cbre.com

LOGISTIEK

Huren blijven stabiel

De logistieke sector komt relatief goed door de crisis heen. Het overgrote deel van de logistieke operaties blijft in stand. De meeste huurders betalen dan ook de huur. Inzakkende handelsvolumes als gevolg van de coronacrisis zorgen er echter voor dat de meeste logistieke huurders nu afwachten en niet snel verhuizen en/of uitbreiden. Dit geldt met name voor huurders uit sectoren die zwaar getroffen zijn, zoals huurders in de detailhandel en de auto-industrie. Als gevolg hiervan zijn veel speculatieve ontwikkelingen opgeschort. Nieuwbouwactiviteit zal zich de komende periode grotendeels beperken tot reeds verhuurde projecten waarbij een ontwikkelaar bouwt volgens specificaties van een bepaalde koper of huurder. Hierdoor zal de leegstand slechts beperkt oplopen.

Huurprijzen bleven in het tweede kwartaal stabiel en zullen dat naar verwachting blijven, maar incentives zullen waarschijnlijk wel enigszins oplopen. Door een groeiende selectiviteit in nieuwbouwprojecten zal het leegstand-percentage (4,9% eind juni) de komende maanden relatief laag blijven. Daarnaast heeft het stijgende aandeel van e-commerce een positief effect op de vraag. Hierdoor blijft de markt naar verwachting voorsnog in balans.

“Door corona groeit het aandeel van e-commerce harder dan verwacht en worden er meer voorraden aangelegd. Hierdoor is er op de langere termijn meer vraag naar logistiek vastgoed.”



Jim Orsel

Jim.Orsel@cbre.com

WINKELVASTGOED

Verdere polarisatie

De coronacrisis zorgt voor een verdere polarisatie tussen verschillende typen winkelvastgoed. Enerzijds weten consumenten lokale voorzieningen nog beter te vinden dan voorheen, waardoor supermarkten, wijkcentra en sterk gepositioneerde winkelcentra het goed doen. Anderzijds winkelen consumenten minder, wat vooral in de binnensteden gevoeld wordt. Met name mode- en schoenenwinkels hebben het zwaar. Hier komt bij dat e-commerce een sterke groei heeft gemaakt door de coronacrisis, wat verdere impact heeft op de omzetten van de fysieke winkels. Ook horeca en bioscopen worden hard geraakt.

Toch biedt winkelvastgoed zeker kansen daar waar er mogelijkheden zijn tot herpositionering. We zien dan ook een [sterke groei aan beleggers](#) die zich concentreren op binnenstedelijke winkelobjecten met de potentie om het gebouw om te bouwen naar een gemengd gebruik.

De verhouding tussen eigenaar en huurder verandert in deze sector. Dit is bijvoorbeeld zichtbaar in de herstructurering van de huurbetaling (maandelijks vs. op kwartaalbasis). Maatwerk is hierbij essentieel, aangezien de effecten van corona per type winkelvastgoed en locatie verschillen. Toch zal dit niet alle problemen kunnen

voorkomen. De sector krijgt te maken met waarde-dalingen, waarbij de minder aantrekkelijke locaties harder geraakt zullen worden, met een mogelijke noodzaak tot herbestemming van locaties die niet meer in trek zijn als winkelvastgoed. Deze waardedalingen op minder aantrekkelijke locaties worden gedreven door zowel een stijgend aanvangsrendement als dalende huren. We verwachten daarom dat de huidige situatie zorgt voor een versnelling van de polarisatie binnen de sector.

“Winkelvastgoed dat in ongebruik geraakt is, biedt vaak mooie kansen voor herontwikkeling en verlevendiging van het gebied. Steeds meer ontwikkelaars en beleggers tonen hier interesse voor.”



Lodewijk Buijs

Lodewijk.Buijs@cbre.com

ZORGVASTGOED

Behoeftte aan vastgoed blijft groot

De onzekerheid die de corona-uitbraak brengt en de maatregelen voor cliëntveiligheid hebben voor de nodige uitdagingen gezorgd in de zorgsector. Deze situatie leidde ertoe dat zorgdienstverleners beslissingen over vastgoed tijdelijk hebben uitgesteld.

De sterke fundamenteën van de sector blijven overeind. Zo zal de Nederlandse bevolking de komende decennia sterk blijven vergrijzen, waardoor de behoefte aan gezondheidscentra, verpleeghuizen en zorgappartementen groot blijft. Tegelijkertijd heeft de coronacrisis de digitalisering van zorg vergroot. We verwachten dat dit deels blijvend is, maar geen oplossing is voor alle typen zorg. Inmiddels vindt een significant deel van de zorg weer fysiek plaats, wat de behoefte aan zorgvastgoed onderstreept. Bovendien zijn beleggers nog steeds zeer geïnteresseerd om te investeren in de zorg. Bij de meest recente transacties blijven de transactieprijzen op peil en zien we meerdere geïnteresseerde partijen per transactie.

We verwachten dat – zolang er geen nieuwe coronamaatregelen komen – het beleggingssentiment vanaf september aantrekt met een herstel van de markt als gevolg. Het type transacties dat we de komende tijd gaan

zien, zal sterk bepaald worden door het aanbod dat er op de markt komt, niet zozeer door de huidige situatie. Bekijk ons [recente rapport](#) om meer te lezen over de laatste ontwikkelingen binnen zorgvastgoed.

“Er is nog altijd een groot tekort aan zorgvastgoed en de vergrijzing blijft toenemen. Hierdoor verwachten we – zolang er geen nieuwe coronamaatregelen komen – vanaf september weer veel beleggingsactiviteit.”



Eveline Hobbelinek
Eveline.Hobbelinek@cbre.com

HOTELS

Terug naar een specialistische markt

De coronacrisis zal voor grote veranderingen in de hotel-sector zorgen. Hoewel er qua (overwegend lokaal) toerisme een goede zomer verwacht wordt, zullen andere aspecten van de vraag, zoals (internationaal) zakenverkeer en congressen, niet voor het einde van het jaar herstellen. De markt zal daardoor niet voldoende aantrekken, waardoor hotelexploitanten slecht aan hun huur- en andere financiële verplichtingen kunnen voldoen. Dit wordt versterkt doordat de overheidssteun wordt afgebouwd en kamerprijzen sterker onder druk komen te staan. We verwachten dan ook dat hotelwaarderingen tegen het einde van het jaar verder zullen dalen, waarna faillissementen in de lijn der verwachting liggen. Dit zet beleggers en ontwikkelaars nu al aan om hotel-ontwikkelpannen om te zetten naar ander gebruik.

Om door deze crisis heen te komen zullen exploitanten en hoteleigenaren samen moeten werken om hun relatie te veranderen. Waar hotelbeleggingen de afgelopen jaren behoorlijk mainstream zijn geworden, met traditionele huurcontracten waarbij de belegger relatief weinig kennis over de hotelmarkt hoefde te hebben, zullen hotelvastgoedeigenaren meer betrokken moeten raken bij de operationele kant van de business. Hotelvastgoedeigenaren hebben daardoor kennis nodig van de markt en

moeten eventuele consequenties kunnen overzien. De huurcontracten zullen hierdoor gaan veranderen, en managementcontracten zullen veel gebruikelijker worden. Dit betekent dat de hotelvastgoedmarkt een meer specialistische markt zal worden en daardoor een ander type belegger zal aantrekken.

“De hotelvastgoedmarkt wordt weer een specialistische markt omdat marktpartijen zich zullen terugtrekken. Marktkennis zal weer belangrijker worden om goed te kunnen investeren.”



Jan Steinebach
Jan.Steinebach@cbre.com



CONTACT

CAPITAL MARKETS

Erik Langens

Executive Director Capital Markets
+31 655 84 82 13
Erik.Langens@cbre.com

Bart Verhelst

Executive Director Capital Markets
+31 621 26 44 05
Bart.Verhelst@cbre.com

RESEARCH NL

Joep van Vliet

Director
+31 611 86 25 77
Joep.vanVliet@cbre.com

Melissa Verhoef, Ph.D.

Senior Analyst
+31 629 31 86 61
Melissa.Verhoef@cbre.com

Jessy Chung

Analyst
+31 650 00 59 13
Jessy.Chung@cbre.com

GLOBAL RESEARCH

Richard Barkham, Ph. D.

Global Chief Economist &
Head of Americas Research
+1 617 912 5215
Richard.Barkham@cbre.com

Henry Chin, Ph. D.

Head of Research, APAC/EMEA
+852 2820 8160
Henry.Chin@cbre.com.hk

Jos Tromp

Head of Research, Continental Europe,
Head of Thought Leadership and Data
Strategy, EMEA
+31 631 96 94 38
Jos.Tromp@cbre.com

Neil Blake, Ph.D.

Head of Forecasting
and Analytics, Global
+44 207 182 2133
Neil.Blake@cbre.com

Voor meer informatie over CBRE Research of voor toegang tot aanvullende onderzoeksrapporten, bezoek de Global Research Gateway via cbre.com/research.

Photography: Gettyimages

Disclaimer: Information contained herein, including projections, has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. It is your responsibility to confirm independently its accuracy and completeness. This information is presented exclusively for use by CBRE clients and professionals and all rights to the material are reserved and cannot be reproduced without prior written permission of CBRE.