

ABN Amro: waarde zakelijk vastgoed zakt 6 procent in 2021

De economische krimp van dit jaar gaat zich met vertraging vertalen in een waardedaling van het Nederlandse vastgoed. Dit jaar stijgt de waarde van het Nederlandse vastgoed nog met 1,5 procent, maar volgend jaar ligt een daling van naar verwachting met 6 procent in het verschiet.

Dat schrijft ABN Amro in een sectorrapport. Volgens ABN Amro speelt vooral de verwachte toename van de werkloosheid een grote rol bij de waardedaling. "De werkloosheid is een van de deelindicatoren die met een duidelijke vertraging reageert op de ontwikkeling van de Nederlandse economie, waardoor ook de waarde van het Nederlandse vastgoed vertraagd reageert. De reden voor het achterlopen van de werkloosheid is eenvoudig: bedrijven doen er over het algemeen alles aan om hun personeel zo lang mogelijk aan het werk te houden. Pas als het echt niet anders kan, zullen bedrijven personeel ontslaan", aldus sectoreconoom Madeline Buijs.

ABN Amro verwacht dat de Nederlandse economie in 2020 met 5,2 procent krimpt. De werkloosheid loopt volgens de bank in 2020 al wat op van 3,4 naar 4,4 procent, maar de echt grote stijging wordt pas in 2021 verwacht. De werkloosheid zal dan naar een verwachte 7,2 procent oplopen, terwijl de Nederlandse economie dan al licht groeit. Omdat de werkloosheid ook het besteedbaar inkomen van werknemers aantast, zullen huurders ook minder huur kunnen betalen, waardoor beleggers in vastgoed minder rendement kunnen realiseren. Ook een daling in het aantal expats betekent dat een belangrijke doelgroep voor huurwoningen in de steden is weggefallen.

Thuiswerken

Buijs wijst ook nog op de sterke toename van thuiswerken, waardoor de vraag naar werkplekken is gedaald. "Het vele thuiswerken en het lagere aantal werkplekken dat hierdoor nodig is, wordt nog enigszins gecompenseerd doordat er minder werkplekken kunnen worden gebruikt als gevolg van de maatregelen om de anderhalve meter te kunnen waarborgen. Daardoor is nog relatief veel kantooroppervlak nodig, maar al met al is de verwachting dat er op lange termijn minder vierkante meters kantoorruimte nodig zijn. De ervaringen met thuiswerken zijn namelijk positief. Uit onderzoek van het Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid (KiM) bleek onlangs dat 40 tot 60 procent van de thuiswerkers in de toekomst wil blijven thuiswerken, ook als de coronacrisis voorbij is. Het liefst zouden de respondenten 1 tot 3 dagen per week thuiswerken. Tel daarbij een stijgende werkloosheid op en er ontstaat minder vraag naar kantoorruimte. Dit heeft een negatief effect op de waarde van kantoren."

De bank oppert dat het ombouwen van kantoren een alternatief kan zijn om bij te dragen aan het verminderen van het woningtekort op de commerciële markt. Het woningtekort op de huurmarkt voor particulieren blijft volgens de bank namelijk nog steeds onverminderd hoog. "Transformatie naar woningen is een beter alternatief voor kantooreigenaren dan leegstand", aldus Buijs.

ABN Amro voorspelt voor winkelvastgoed de sterkste waardedaling; in 2020 daalt de waarde met 4 procent en met 7 procent in 2021. Logistiek en industrieel vastgoed stijgt in 2021 met 1 procent, om vervolgens in 2021 4,5 procent te dalen.

- [ABN Amro: 'Werkloosheid zet rem op groei vastgoed'](#)

Deel dit artikel



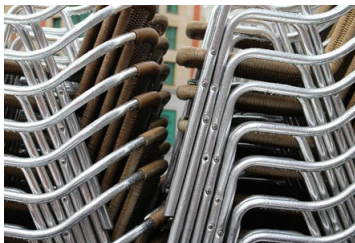
GERELATEERD



NIEUWS | 07 augustus 2020

'Een derde van kantoorruimte wordt in 2030 flexibel gebruikt'

De tijd van grote kantoren, waar mensen van negen tot vijf aanwezig zijn, is voorbij. →



NIEUWS | 13 mei 2020

'Helpt winkelbedrijven heeft geen crisisafpraak over huur'

Een groot deel van de winkelbedrijven komt door de coronacrisis in de problemen, omdat die bedrijven geen afspraken met de verhuurders van het winkelpand hebben... →



NIEUWS | 08 mei 2020

'Geen massale leegstand kantoren door coronacrisis'

Massale leegstand van kantoren zoals na de financiële crisis in 2008 zijn de komende tijd nog niet aan de orde. De kantorenmarkt staat er bij de start van de coronacrisis... →



NIEUWS | 07 februari 2020

Vastgoedtaxatiemodel waardeert ook circulaire bouwmaterialen

Grant Thornton, JLL, New Horizon en NIBE en hebben een circulair taxatiemodel ontwikkeld dat inzicht biedt in de waarde van de grondstoffen en materialen in bestaande... →



NIEUWS | 09 oktober 2019

Voormalig KPMG-gebouw Amstelveen wordt wooncomplex

Het vroegere KPMG-gebouw 'De Bovenlanden' in Amstelveen wordt omgebouwd tot een wooncomplex met circa driehonderd appartementen. Prijzen daarvan beginnen bij een... →
