

De coronacrisis slaat toe, maar (nog) niet op alle vastgoedmarkten

Volgens het CBS was het bbp als gevolg van de coronacrisis in het tweede kwartaal van dit jaar 9,3% kleiner dan in het tweede kwartaal van 2019¹. Een dergelijk sterke daling was niet meer voorgekomen sinds de Grote Depressie van de jaren '30. In diezelfde periode stegen de huizenprijzen in ons land naar nieuwe recordhoogtes. Nog nooit was een huis kopen in Nederland zo duur: inmiddels kost, volgens de NVM, een koophuis gemiddeld € 335.000². Volgens het Kadaster is de gemiddelde koopsom voor bestaande woningen dan bijna € 328.000³. Het lijkt dus alsof de woningmarkt zich vooralsnog niks aantrekt van de coronacrisis.

Maar klopt dit beeld wel? Fakton Consultancy onderzocht welke effecten de coronacrisis heeft op vier segmenten van de vastgoedmarkt en ging hierover in gesprek met acht toonaangevende experts uit de publieke en private sector. In dit artikel delen wij onze, door de experts verrijkte, inzichten over de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt. **Op die manier willen wij een bijdrage leveren aan het publieke debat.** Dit debat is nodig is om grip te houden in deze ongekende en onzekere omstandigheden en voorbereid te zijn op mogelijke scenario's.

Van Niels Bohr, winnaar van de Nobelprijs en grondleg-

ger van de quantum fysica, is de uitspraak: "Voorspellen is moeilijk, vooral als het over de toekomst gaat". Voorspellen is in deze onzekere tijd nog moeilijker dan anders. Wat-als analyses uitgedrukt in scenario's zijn volgens ons essentieel.

In de eerste twee paragrafen van dit stuk behandelen wij de effecten van deze crisis en vergelijken wij die met de dynamiek van eerdere crisissen. In de derde paragraaf richten wij ons op de woningmarkt en in de volgende vraag op de overige vastgoedmarkten. Tot slot geven wij onze visie op vragen als "Wat kunnen we verwachten?" en "Hoe gaan we daarmee om?".

¹ CBS nieuwsbericht 14 augustus 2020, zie: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/33/economie-krimpt-met-8-5-procent-in-tweede-kwartaal-2020>

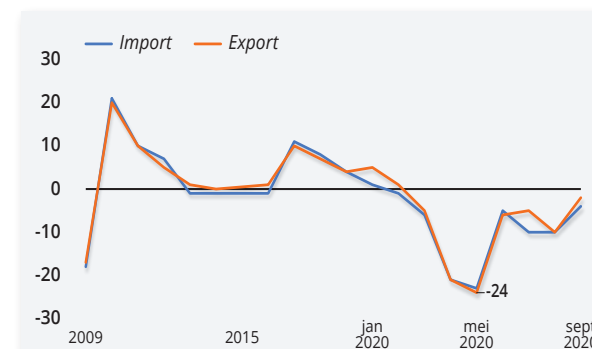
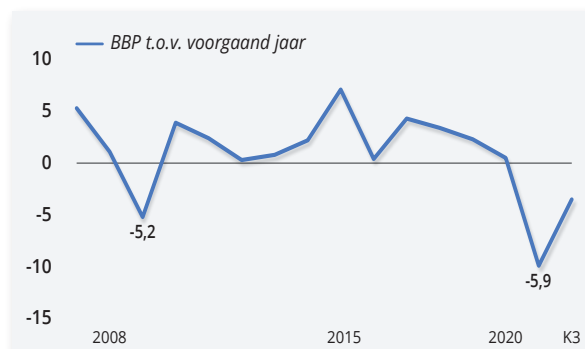
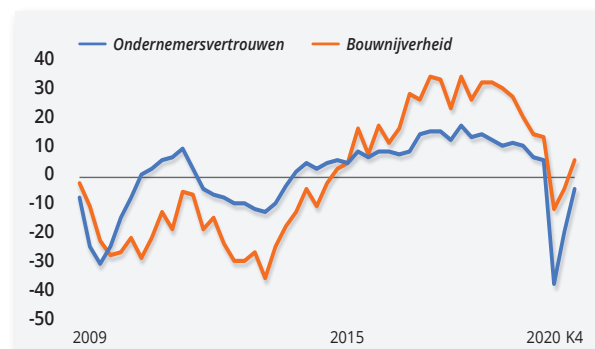
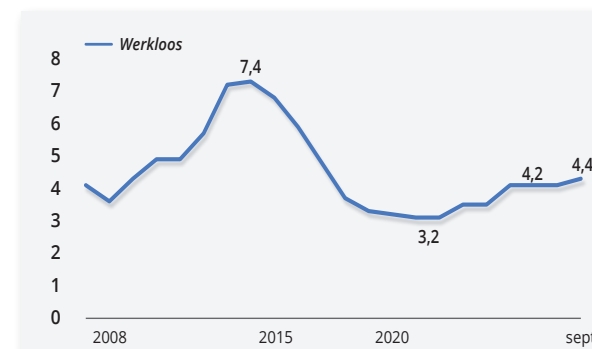
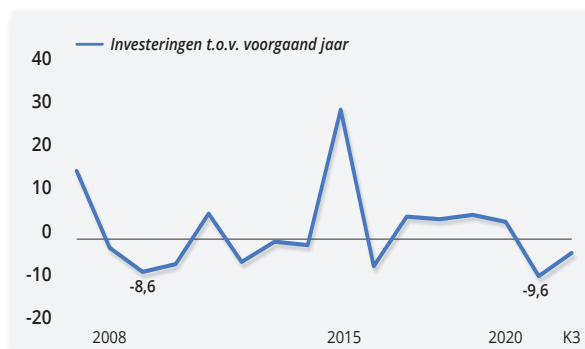
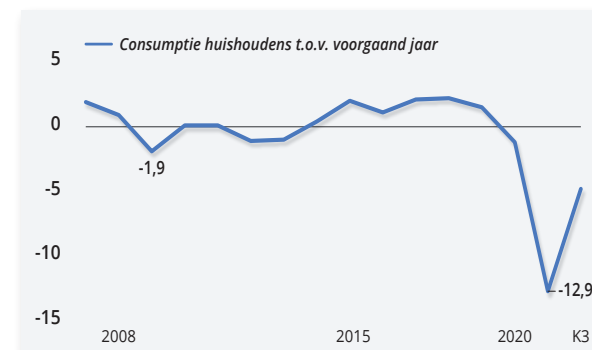
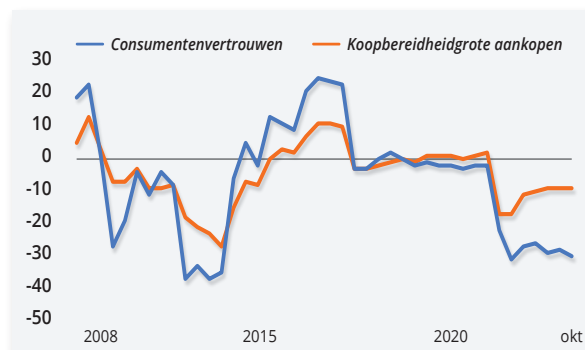
² NVM, Analyse woningmarkt 2de kwartaal 2020, juli 2020, zie: <https://www.nvm.nl/media/x40j0t5z/bijlage-i-analyse-woningmarkt-2e-kwartaal-2020.pdf>

³ Kadaster, Vastgoeddash-board, gemiddelde koopsom totaal, zie: <https://www.kadaster.nl/zakelijk/vastgoed-informatie/vastgoed-cijfers/vastgoeddashboard/koopsom/gemiddelde-koopsom-per-woningtype>

1 De coronacrisis raakt de economie ongekend hard

De eerste data van het CBS tonen een grote impact van het coronavirus op de economie. Belangrijke indicatoren zoals consumentenbestedingen, bedrijfsinvesteringen, export en import staan allemaal op donkerrood. Consumentenbestedingen lagen in het tweede kwartaal 12,7% lager dan in het tweede kwartaal van 2019. Vooral aan horeca, cultuur en vervoer gaven Nederlanders veel minder uit. Investeringen door bedrijven namen met 9,6% af ten opzichte van een jaar eerder. De export daalde met 10,9% en de import daalde met 9,5%. Die daling bereikte een maximum van ruim 24% in mei 2020.

Deze krimp komt in veel sectoren tot uiting, maar niet in allemaal. Supermarkten, online winkels en bezorgdiensten doen goede zaken.



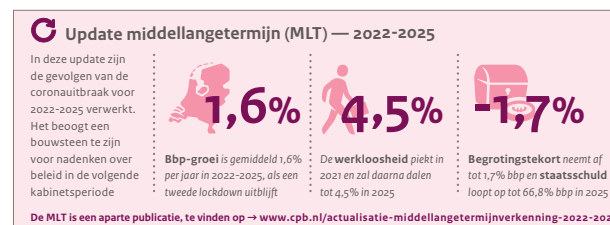
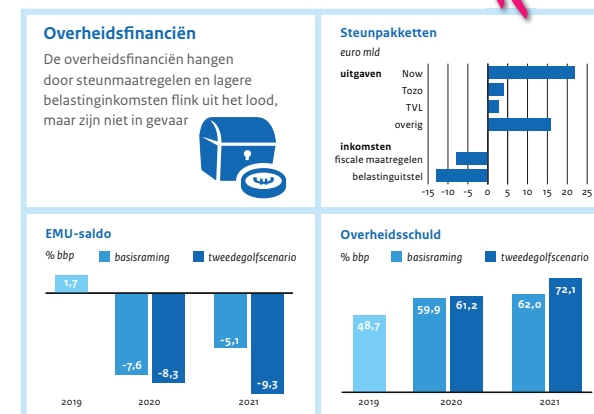
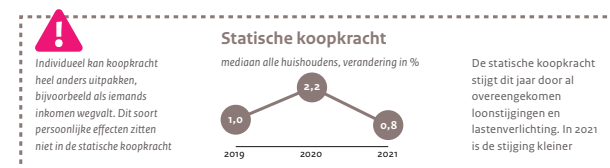
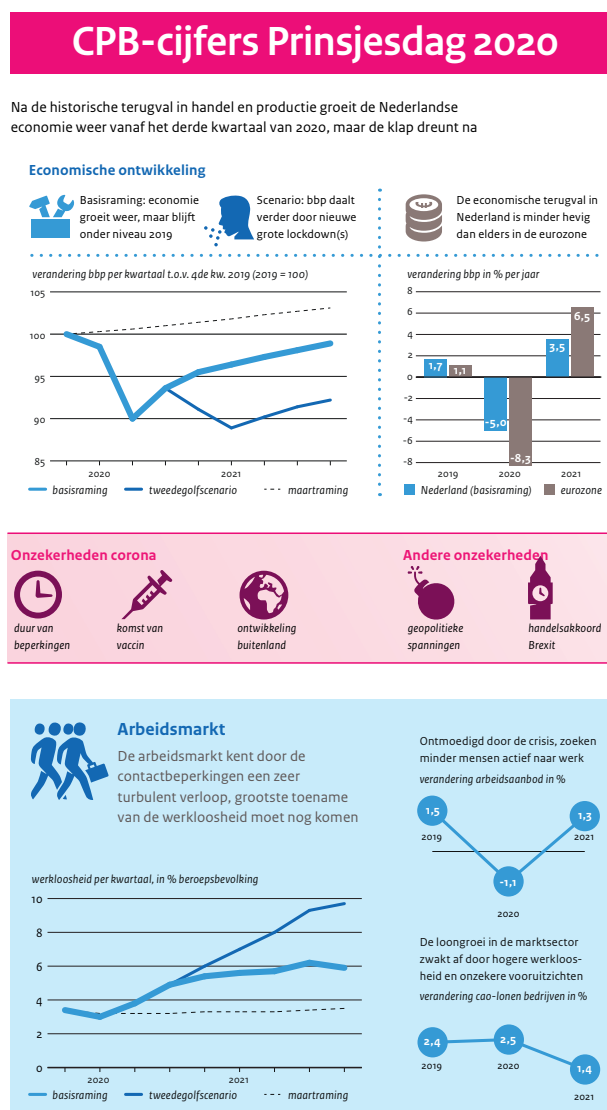
Het CPB ging aanvankelijk eind maart uit van vier scenario's⁴, maar bracht dat in de augustusraming terug tot twee: een "basis" en een "tweede-golf" raming. In de *Macro Economische Verkenning 2021*⁵ werkt het CPB deze twee ramingen definitief uit. In onderstaande infographic vat het CPB de twee ramingen samen.

Tegenover de, sinds de Tweede Wereldoorlog, ongekende economische terugval in beide ramingen staat een optimistische boodschap: de financiën van de Staat zijn op orde en bieden, mede gezien de lage, nog steeds negatieve rente, niet alleen de mogelijkheid voor omvangrijke maatregelen maar ook voor een beleid dat als motto: "We investeren ons uit de crisis" heeft gekregen. Dit is volledig anders dan het bezuinigingsbeleid dat snel volgde op de financiële crisis van 2008.

Infographic MEV 2021, bron CPB,
15 september 2020

⁴ CPB, 26 maart 2020, "Scenario's economische gevolgen coronacrisis", Zie: <https://www.cpb.nl/sites/default/files/omnidownload/CPB-Scenarios-maart-2020-Scenarios-economische-gevolgen-coronacrisis.pdf>

⁵ CPB, 15 september 2020, "Macro Economische Verkenning (MEV) 2021". Zie: <https://www.cpb.nl/macro-economische-verkenning-mev-2021>



2 De klap komt pas later

De coronacrisis is een ongekend type crisis, veroorzaakt door het stilvallen van sectoren in de economie als gevolg van maatregelen om het virus in te dammen. De eerste “intelligente” lockdown was in de zomer achter de rug. In het najaar volgde echter een tweede golf en een tweede lockdown waarin horeca, bioscopen en theaters opnieuw hun deuren moesten sluiten.

Hoewel deze crisis in ernst en oorzaak niet te vergelijken is met eerdere crisissen – zoals de financiële crisis van 2008, de crisis aan het begin van de jaren '80 of de Eurocrisis – is het niet ondenkbaar dat de economie gedurende de coronacrisis een vergelijkbaar patroon als tijdens eerdere crisissen ontwikkelt en laat zien.

In een artikel in het NRC-Handelsblad van 9 mei⁶ onderscheiden de auteurs zeven fasen in een crisis. Die zeven fasen duiden zij aan met enigszins apocalyptische koppen:

- **Fase 1: “De hoopvolle schokdemper”.** In deze fase grijpt de overheid in om de eerste effecten als toename van werkloosheid, faillissementen te dempen. De noodmaatregelen zijn ongekend van omvang en gebaseerd op de hoop de schade te beperken en het dal te overbruggen.
- **Fase 2: “Het hakblok”.** Dit is de fase waarin noodmaatregelen beperkt of anders van karakter worden. Dit is de fase waarin de werkloosheid oploopt, vooral onder jongeren, waarin pensioenen onder druk komen en mensen voorzichtig worden en gaan sparen waardoor bestedingen nog meer teruglopen.
- **Fase 3: “De vicieuze cirkel”.** Trends uit de eerste fase versterken elkaar: stijgende werkloosheid drukt consumptie, drukt de afzet van bedrijven, maakt banken huiveriger om

kredieten te verstrekken of te verlengen, het rente-instrument van de centrale banken is opgebruikt. Als de prijzen op de huizenmarkt dalen, worden mensen voorzichtiger.

Wij zien op de woningmarkt tijdens een crisis vaak drie verschijnselen: eerst neemt het aanbod van koopwoningen toe, dan daalt het aantal transacties en vervolgens zien we prijsdalingen.

- **Fase 4: “Angst, angst, angst”.** Mogelijk leiden de versterkende trends tot angst die tot uiting kan komen in bankruns, misschien niet hier, maar elders in Europa. Bankenpijn is het gevolg. Mogelijk moet de overheid ingrijpen om banken in de lucht te houden. Banken onder stress draaien de kredietkraan dicht.
- **Fase 5: “De capitulatie”.** Deze titel is misleidend omdat dit de fase is waarin de overheid risico's moet nemen en grootschalig gaat investeren in crisiswetten of bijvoorbeeld een garantiefonds voor de woningbouw. In deze fase komen politici, vakbonden en werkgeversorganisaties tot nieuwe afspraken zoals de hervorming van de arbeidsmarkt in 2013.
- **Fase 6: “De bodem”.** Het dieptepunt werd in voorgaande crisissen na vier of vijf jaar bereikt. In de crisis van 2008 bereikt het consumentenvertrouwen zijn dieptepunt na 53 maanden, de vacatures en faillissementen na 57 maanden en de huizenmarkt na 58 maanden. Alleen de aandelenmarkt bereikte na minder dan zes maanden zijn dieptepunt.
- **Fase 7: “De verlossing”.** Het herstel begint met het aantrekken van investeringen door bedrijven en mogelijk ook door de overheid. Consumenten blijven nog even voorzichtig. De basis voor dit herstel is gezond: de productiefactoren, de technologische kennis, de ondernemers en het arbeidsaanbod verdwijnen niet.

⁶ NRC-Handelsblad, 9 mei 2020, “Pas na de angstpiek komt de verlossing”, Menno Tamminga

De coronacrisis bevindt zich momenteel nog steeds ergens tussen de eerste en de tweede fase. Of en in hoeverre wij de volgende fasen gaan doorlopen is onzeker. Dat is mede afhankelijk van de ontwikkelingen rond COVID-19, de beschikbaarheid van een vaccin en ook van deze factoren:

- Noodmaatregelen dempen de klap. Het kabinet kan die maatregelen financieren, omdat de overheidsfinanciën er goed voorstaan en omdat de Europese regels over begrotingstekorten en overheidsschulden tijdelijk zijn versoepeld.
- In vergelijking met eerdere crisissen staan ook de financiën van banken er op dit moment nog goed voor. Bankleningen nu nog voldoende buffers en afficheren zich nu niet als het probleem, maar als de oplossing voor de crisis. Dat kan veranderen als particulieren en bedrijven (bedrijfs)leningen niet meer betalen door inkomensteruggang of faillissementen.
- De verschillen in de draagkracht en de toestand van de overheidsfinanciën van de landen van de EU leiden, gegeven de enorme bedragen in noodfondsen en de geldkranen van de ECB, mogelijk tot een situatie vergelijkbaar met de Eurocrisis.
- Op de woningmarkt dendert de trein nog voort.

3 De woningmarkt houdt zich nog sterk, maar de eerste barstjes worden zichtbaar

Zoals gezegd laten de cijfers over de woningmarkt een positief beeld zien. Ten opzichte van vorig jaar zijn de verkoopprijzen van zowel bestaande als nieuwbouw woningen met gemiddeld 7,7%⁷ tot 8,2%⁸ gestegen. Door de lage hypotheekrente, het grote woningtekort en ondanks ingrepen door de overheid zoals de Woningbouwimpuls, blijft de druk op de koopwoningenmarkt ondanks corona zeer groot. De investeringen in Nederlandse huurwoningen door beleggers zullen dit jaar naar verwachting ook op een recordbedrag uitkomen van meer dan €10 miljard euro, ongeveer 9% meer dan vorig jaar⁹. De aangekondigde hogere overdrachtsbelasting voor beleggers zorgt deze laatste maanden van 2020 voor een piek in de investeringen.

Toch lijkt de raketvlucht van de koopwoningenmarkt inmiddels wat te stagneren. De Rabobank voorspelt dat dit jaar 195.000 woningtransacties plaatsvinden. In 2019 wisselden nog 219.000 woningen van eigenaar.

De experts die wij spraken zien in de praktijk een toenemende terughoudendheid van consumenten om een huis te kopen. Zij merken op dat minder mensen

⁷ ABN Amro, 9 juli 2020, "Woningmarktmonitor juli 2020". Zie: https://www.abnamro.nl/media/Woningmarktmonitor-juli-2020_tcm16-62584.pdf

⁸ Financieel Dagblad, 22 september 2020, "CBS: stijging van huizenprijzen houdt aan, ondanks corona". Zie: <https://fd.nl/economie-politiek/1357941/stijging-huizenprijzen-houdt-aan-ondanks-corona>

⁹ Vastgoedjournaal, 1 december 2020, "Transactievolume woningbeleggingen gaat record van €10 miljard bereiken"

inschrijven op nieuwbouwprojecten die in de voorverkoop gaan, zeker als het gaat om projecten met een lange bouwtijd. Waar er vóór de coronacrisis voor elke woning circa 10 inschrijvers waren, is dat er nu nog maar 1. Deze tekenen doen zich vooral voor bij woningen in het hogere prijssegment boven € 500.000,- en bij nieuwbouwprojecten die zich onvoldoende op kwaliteit onderscheiden.

Op de huurmarkt zijn de eerste negatieve effecten van corona beter zichtbaar. Uit onderzoek van het CBS bleek dat de woninghuren het afgelopen jaar met gemiddeld 2,9%¹⁰ stegen. Deze stijging was vooral het gevolg van de relatief hoge inflatie van het afgelopen

jaar. De maximale huurstijging is gekoppeld aan de inflatie, plus een toeslag. Na correctie voor de inflatie was de reële huurstijging dit jaar slechts 0,3%, de laagste stijging sinds 2009. Tekenend is bovendien dat voor bijna 18% van de woningen in de vrije sector dit jaar de huren gelijk bleven. Vorig jaar was dit ruim 7%. Vooral in het hoge huursegment zien experts een daling in de vraag, doordat de markt voor expats een zware klap heeft gekregen.

Tot nu toe zijn de problemen op de woningmarkt gedempt door de noodmaatregelen vanuit de overheid. Zo gaven twee grote woningbeleggers aan dat slechts 0,8% van hun huurders te maken kreeg met betalingsproblemen vanwege corona, veel minder dan aan het begin van de crisis werd voorspeld¹¹. Publieke partijen zien een enorme run op steunfondsen vanuit de Rijksoverheid en gemeenten. Met name jongeren, ZZP'ers en mensen met tijdelijke contracten maken massaal gebruik van

deze steun. Uit onze rondvraag bleek dat experts zich zorgen maken wat er gebeurt met deze doelgroepen wanneer de overheid de steunmaatregelen afbouwt.

De eerste nieuwbouwprojecten die in het gedrang blijken te komen, zijn binnenstedelijke mixed-use projecten. Dit soort grote projecten, met een menging van woningen, hotels en kantoren, komen door corona lastiger van de grond. Ontwikkelaars zien bijvoorbeeld dat de beleggingswaarde van hotels door corona in sommige gevallen met de helft is gedaald, waardoor het project niet meer rendabel is. Een belangrijke reden is dat het aantrekken van bancaire financiering voor hotels, kantoren, leisure en retail lastiger en duurder is geworden. Om te voldoen aan de vraag naar woningen en om de kwaliteit van binnensteden op peil te houden, is het volgens de experts een groot risico als deze projecten geen doorgang vinden. Ze pleiten daarom voor specifiek op dit type projecten gerichte maatregelen.

4 Verwachtingen komende tijd: denken in scenario's

Veel van de ontwikkelingen in de vastgoedsector hangen sterk af van de ontwikkelingen omtrent het coronavirus, de komst van een vaccin en de steunmaatregelen vanuit de overheid. Ondanks dat we niet weten hoe deze zaken zich gaan afspelen, stelden wij een aantal scenario's op en bespraken deze met een groep experts van gemeenten, ontwikkelaars en beleggers. Alle experts staan volop in de praktijk van stedelijke ontwikkeling en woningbouw.

Aansluitend op het basisscenario van het CPB verwachten wij zelf dat de kooprijzen van woningen het komende jaar gemiddeld

genomen stagneren. In het laagste prijssegment nemen de prijzen nog enigszins toe, vanwege de enorme druk die nog op dit segment staat en de lage hypotheekrente. Gegeven recente prognoses dat de inflatie in de Eurozone pas weer in 2023 net onder de 2% zal uitkomen, verwachten we geen gewijzigd beleid van de ECB en blijven de rentes laag¹².

In het hoogste segment van ongeveer € 500.000,- nemen de prijzen met 3,5% af. Experts geven aan dat de prijs per m² in dit prijssegment vóór corona gevoelsmatig al een top had bereikt en dat de prijzen hier afvlakten. De meeste kopers in dit segment hebben geen noodzaak om te verhuizen en zullen een woningaankoop voorlopig uitstellen. Vanaf 2022 tonen de woningprijzen weer een stijgende lijn.

De kooprijzen dalen in het tweede-golfscenario harder. De economische crisis houdt langer aan, met als gevolg dat werkloosheid en faillissementen toenemen. We verwachten dat jongeren relatief zwaar geraakt worden, waardoor het aantal starters op de woningmarkt zal afnemen. Het herstel komt bovendien later op gang, we verwachten dat pas vanaf 2024 alle prijzen in alle segmenten zich weer positief ontwikkelen.

Wij verwachten dat de huurmarkt sneller en harder wordt geraakt dan het koopsegment. Het segment de huurmarkt met hoge huurprijzen van ongeveer € 1.500,- per maand, krijgt te maken met een aanhoudende prijsdaling, omdat de vraag in dit segment structureel daalt door het wegblijven van expats. Deze trend wordt gedempt omdat veel starters, ondanks voldoende inkomen, onvoldoende financiering kunnen krijgen bijvoorbeeld als gevolg van een studieschuld. Deze starters zijn genooddaakt te huren in de vrije sector wat zorgt voor een opwaartse druk op de huren.

In de sociale huursector is het risico groot dat huurders, die nu het meest afhankelijk zijn van steunmaatregelen, met

Basis scenario	2021	2022	2023	2024	2025	2026-2030
Laag prijssegment (<255K)	1,00%	3,50%	4,25%	4,50%	4,00%	2,00%
Midden prijssegment (255K tot 310K)	0,00%	3,00%	3,75%	4,50%	4,00%	2,00%
Hoog prijssegment (310K tot 470K)	-2,00%	0,00%	2,00%	4,00%	3,00%	2,00%
Top segment (>470K)	-3,50%	-0,50%	1,50%	3,50%	2,50%	2,00%
Tweede-golfscenario	2021	2022	2023	2024	2025	2026-2030
Laag prijssegment (<255K)	0,00%	1,00%	2,00%	3,00%	3,00%	2,00%
Midden prijssegment (255K tot 310K)	-1,00%	0,00%	1,00%	2,00%	3,00%	2,00%
Hoog prijssegment (310K tot 470K)	-4,00%	-2,00%	-1,00%	0,50%	2,50%	2,00%
Top segment (>470K)	-4,50%	-2,50%	-1,50%	0,00%	2,00%	2,00%

Prijsontwikkelingen koopwoningen per prijs-segment in basis en tweede-golfscenario

betalingsproblemen komen. Als gevolg hiervan moeten corporaties mogelijk meer situationeel huurbeleid toepassen voor individuele huurders(groepen). In het middendure segment verwachten we door de enorme krapte voorlopig nog geen negatief prijseffect.

De bouwkosten blijven naar verwachting in het basisscenario de eerstkomende jaren in stand, ondanks de huidige personele tekorten en de hoge vraagdruk. De (na)weeën van de recente stikstof- en PFAS-problematiek zorgen op korte termijn ervoor dat de bouwproductie iets stagneert. In het tweede-golfscenario nemen de bouwkosten wel af. Het aantal nieuwbouwprojecten neemt af, omdat

¹² S&P, 1 december 2020 , Economic Research: The Eurozone Can Still Rebound In 2021 After Lighter Lockdowns

business cases door dalende verkoopopbrengsten verder onder druk komen te staan. Om concurrerend te blijven moeten aannemers korten op hun staartkosten, wat op termijn de winstgevendheid van bouwbedrijven onder druk zet en kan leiden tot faillissementen in de bouwsector.

Kantoren

Op de kantorenmarkt verwachten we op korte termijn een daling van de vraag. Door onzekerheid over de RIVM-richtlijnen en hoeveel kantoorruimte straks per fte nodig is en onzekere economische vooruitzichten, stellen publieke organisaties en bedrijven een uitbreiding of verhuizing voorlopig uit of vereisen ze meer flexibiliteit van beleggers. Dit leidt tot een daling van het aantal transacties. Op de langere termijn is het zeer onzeker in hoeverre de vraag naar kantoorruimte zich herstelt. Hierbij is het economische herstel van belang, maar misschien interessanter is de ontwikkeling van thuiswerken. Wij verwachten dat thuiswerken definitief zijn intrede doet, met een structureel dempend effect op de vraag naar kantoorruimte. Ook verwachten wij dat werknemers andere eisen gaan stellen aan kantoorruimte. Kantoren worden meer ingericht als ontmoetingsplek en moeten voldoen aan hogere eisen omtrent luchtkwaliteit. Slechts een deel van de bestaande kantoorruimte kan aan deze eisen voldoen, waardoor de vraag naar 'kantoren nieuwe stijl' nieuwbouwproductie aanwakkert.

Retail en horeca

Retail en horeca zijn naar alle waarschijnlijkheid de sectoren waar de grootste klappen vallen. In het basisscenario zien horeca ondernemers een groot deel van hun omzet teruglopen. Om leegstand te beperken, zullen vastgoedbeleggers de komende jaren genoeg moeten nemen met huurkortingen van circa 10% tot 20% op jaarbasis. De structurele leegstand op winkellocaties neemt toe van 7% naar ongeveer 12% tot 15%. Voor deze locaties zit er

niets anders op dan transformatie naar woningen. In het tweede-golf scenario zijn deze effecten nog sterker: wij verwachten in dat geval huurdaling van 15% tot 25% op jaarbasis. In dat geval zijn vergaande aanvullende steunmaatregelen nodig om een kaalslag in deze sector te voorkomen.

5 Wanneer weten we meer? Wat kunnen we verwachten? Hoe verder?

Dat verschillende sectoren in de vastgoed- en ruimtemarkt direct en hard worden geraakt is en was direct zichtbaar. Andere sectoren zoals de woningmarkt lijken zich (nog) aan de crisis te onttrekken. Of dat laatste een blijvend verschijnsel is, dat weten we pas in de eerste kwartalen van het volgende jaar. Dit komt mede omdat de voor een goede analyse zo belangrijke data met een vertraging van een kwartaal of langer beschikbaar komen. Vragen die we pas later kunnen beantwoorden zijn:

- Hoe ontwikkelen aanbod, transacties en prijzen zich op de **koop-woningmarkt** en hoe sterk gaan betalingsproblemen een rol spelen op de **huurwoningmarkt**?
- Hoe ontwikkelt het **beleid** van de Rijksoverheid zich? Worden de in de miljoenennota aangekondigde maatregelen werkelijk uitgevoerd? Wat is het effect van bijvoorbeeld de verlaging van de overdrachtsbelasting voor starters, de verhoging van de overdrachtsbelasting voor beleggers en woningcorporaties en de verplichte huurverlaging voor woningcorporaties gecombineerd met een korting op de verhuurdersheffing. Gaat het nationaal

groeifonds van 20 miljard euro een rol spelen in bijvoorbeeld de verduurzaming van de gebouwde omgeving?

- Hoe gaan **gemeenten** om met de gevolgen van de crisis voor hun begrotingen? Gaan gemeenten bezuinigingen op ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur?
- Hoe gaan **beleggers** zich opstellen? Gaan beleggers investeringen uitstellen of juist versnellen? Uit welke sectoren trekken zij zich terug en blijven woninginvesteringen zo populair? Een effect van de hogere overdrachtsbelasting is dat nieuwbouw (BTW belast) voor hen aantrekkelijker wordt. Berichten dat er het afgelopen half jaar in Amsterdam slechts 78 middeldure nieuwe huurwoningen zijn gerealiseerd als gevolg van restricties en/of een stapeling van gemeentelijke ambities zijn dan niet erg hoopgevend.
- Hoe ontwikkelen zich de **markten** voor kantoren, voor retail en voor mixed-use?
- Komen de **expats** weer terug? Komen de toeristen weer terug? Wanneer en in welke mate? Dit jaar worden in plaats van 21 miljoen slechts 7 miljoen toeristen en bezoekers verwacht.

6 Denken in scenario's en de corona stresstest als hulpmiddel

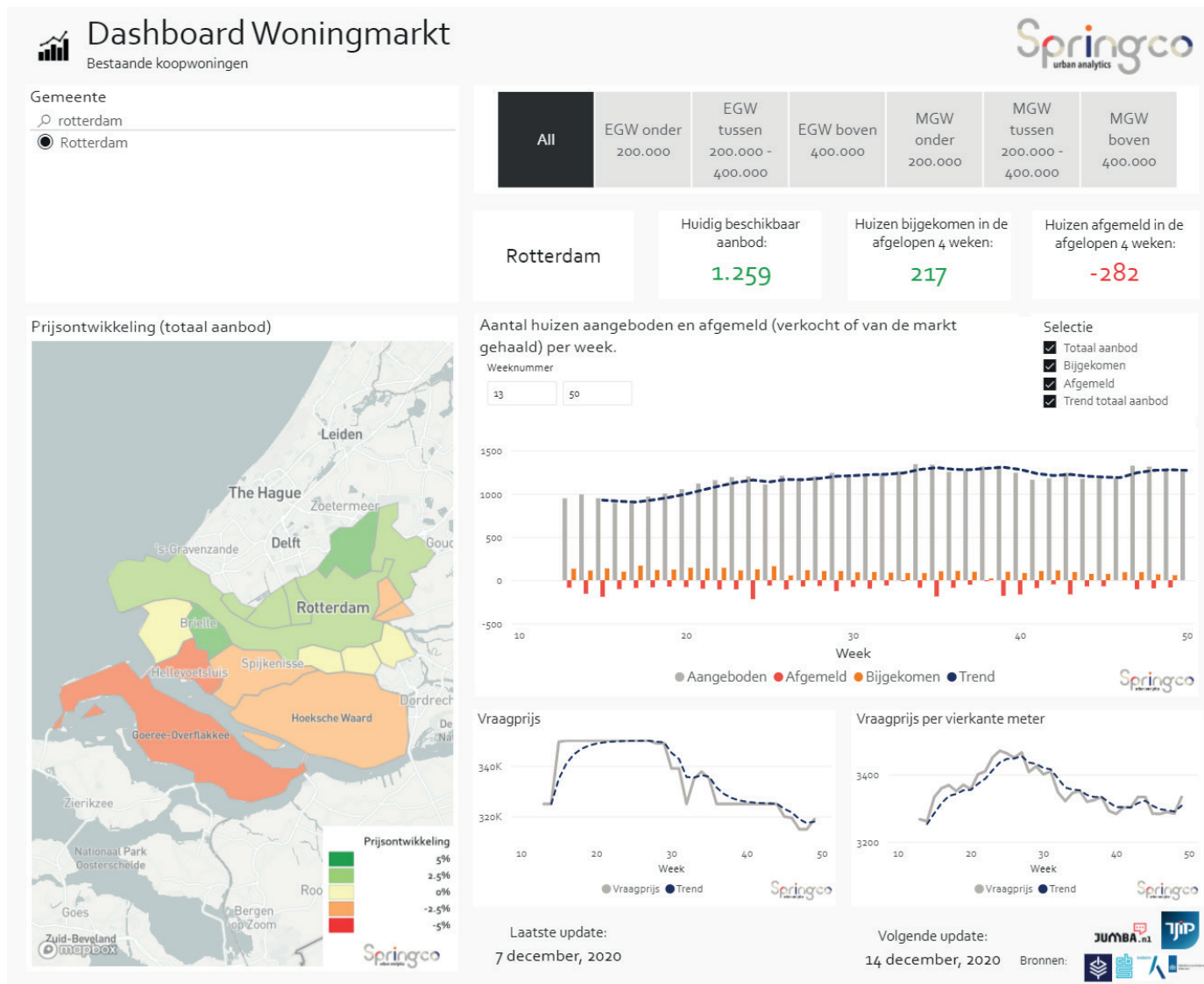
Wij kunnen niet genoeg benadrukken dat een zekere onvoorspelbaarheid bij deze situatie hoort en dat het daarom zaak is wat-als-scenario's te ontwikkelen. Niet omdat voorspelbaar is welk scenario optreedt, maar omdat een scenario de basis is voor handelen.

Om die reden bouwden wij al vroeg in de crisis onder de noemer “Corona stresstest” een hulpmiddel waarmee wij voor een (gebieds) ontwikkeling verschillende scenario's doorrekenen en vergelijken. Met dit hulpmiddel brengen wij opties in kaart en hun consequenties. Een beter titel is misschien de “Corona Scenariobuilder”. Dit hulpmiddel laat zien wat het gevolg is van opties als:

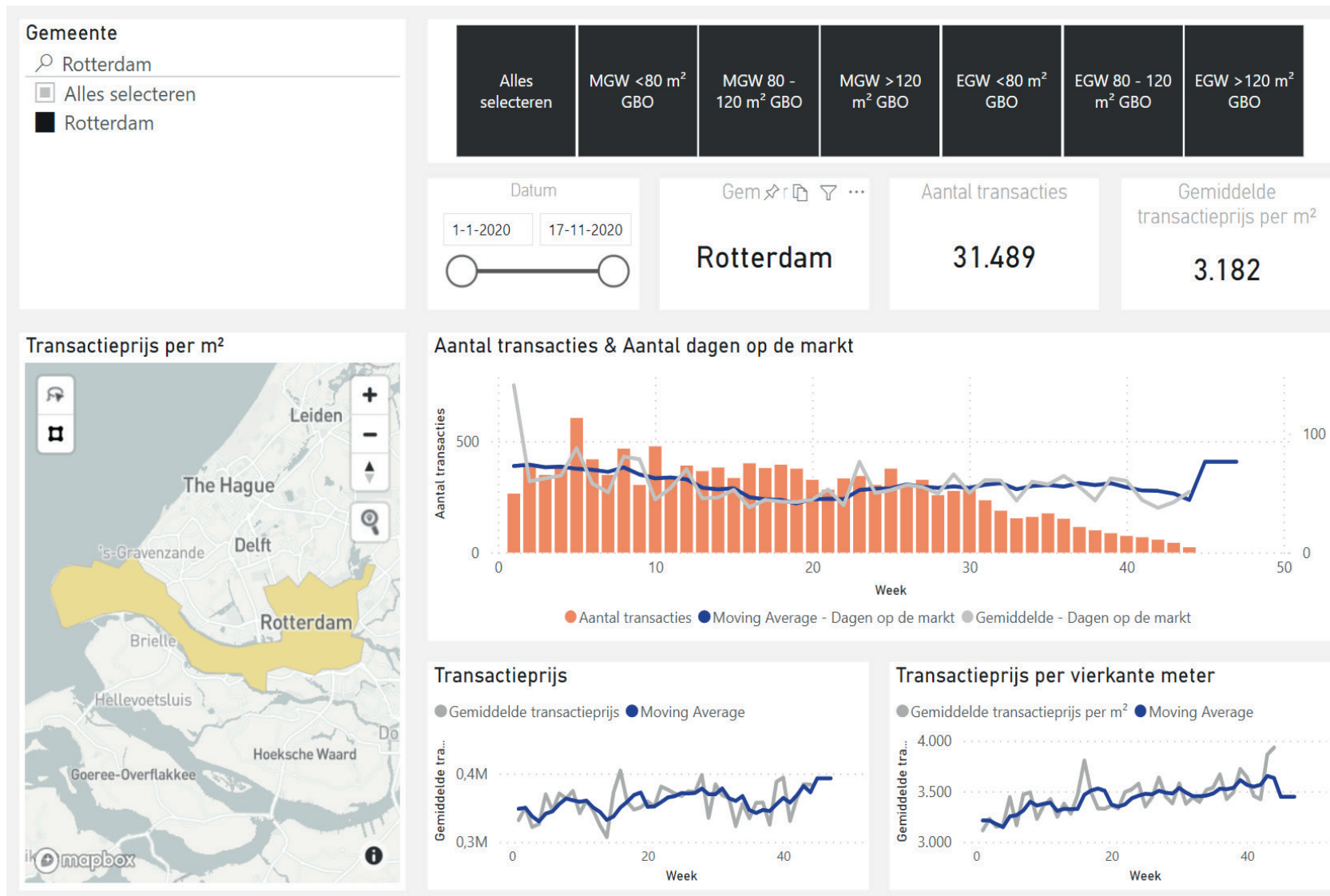
- Vertragen of juist versnellen?
- Het project kleiner of juist groter maken?
- Aanpassen programma en schuiven tussen de segmenten?
- Wat zijn de no-regret maatregelen?

Dit tegen de achtergrond van prognoses over prijs- en andere ontwikkelingen. Om die ontwikkelingen te volgen bouwden wij voor de woningmarkt, deels samen met Springco, twee dashboards. Het eerste¹³ brengt aanbod en vraagprijzen in kaart voor alle gemeenten in Nederland. Het tweede dashboard betreft transacties en transactieprijzen. Daarnaast monitoren we het tempo van nieuwbouw, de woonwens en verhuiscgenheid van huishoudens.

¹³ Dashboard aanbod en vraagprijzen van SpringCo: zie <https://www.spring-co.nl/dashboard-woningmarkt>



Dashboard aanbod en vraagprijzen koopwoningmarkt van SpringCo



Dashboard transacties en transactie-prijzen koop-woningmarkt

Corona-Stresstest

Het Coronavirus houdt Nederland in zijn greep. Dagelijks ontvangen wij nieuwe berichten met peilingen en prognoses over hoe de situatie zich ontwikkelt. In deze 'three-pager' geven wij op hoofdlijnen onze visie en bieden wij een aanpak aan om de financiële effecten in beeld te brengen en te sturen op uw projecten.

CORONA EN DE VASTGOEDMARKT

Dat de effecten van het virus ook de vastgoedsector beïnvloeden, lijkt een gegeven. De bouw ervaart problemen met de aanlevering van grondstoffen en de realisatie van projecten, beleggers in commercieel vastgoed kampen met huurderving en voor de huizenmarkt schetsen economen ook scenario's met een tijdelijke of langere terugval in transacties.

De bovenstaande ontwikkelingen uit zich in de ontwikkeling van (woning)prijzen, bouwkosten en afzetting. De mate hiervan hangt af van de lengte en diepte van de Coronacrisis en de specifieke markt- en projectkenmerken.

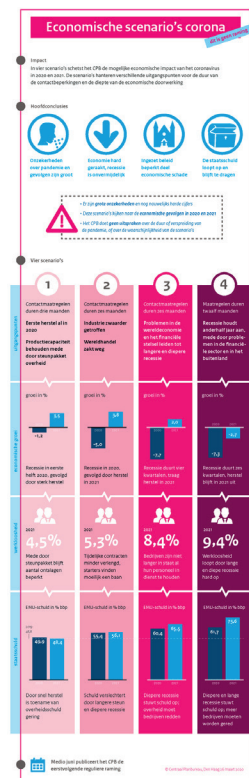
ONZE VISIE: DENKEN EN REKENEN IN SCENARIO'S

De Coronacrisis kenmerkt zich door een ongekende complexiteit en onzekerheid. De diepte en lengte van de Coronacrisis hangt af van ontwikkelingen in meerdere sectoren: onder andere de zorg, de (centrale) banken en de politiek. **Deze complexiteit maakt het niet zinvol om puntinschattingen te doen en dwingt ons te denken in scenario's.**

De vier scenario's van het Centraal Planbureau zijn voor ons het vertrekpunt om de effecten van de Coronacrisis op de vastgoedsector in te schatten. In alle scenario's is sprake van economische neergang, maar de duur en diepte hiervan verschilt per scenario. Alle scenario's veronderstellen overigens wel na de recessie een 'inhaalslag' door versnelde economische groei.

SCENARIO'S VERTAALD NAAR EFFECTEN

Voor de vier scenario's van het Centraal Planbureau maken wij onze 'educated guess' voor de ontwikkeling van bouw- en GWW-kosten, woningprijzen, aanvangsrendementen, fasering en programmering. Onze educated guess is geen harde waarheid, maar een inschatting. Wij monitoren zelf en samen met SpringCo nauwkeuring de economische ontwikkeling, de financiële en de vastgoedmarkten. Wij baseren ons daarnaast op onze lange track-record bij vastgoed- en gebiedsontwikkelingen. Onder andere tijdens de crisis van 2008-2009 adviseerden wij talloze partijen.



De komende periode volgen wij de ontwikkeling van de crisis en de effecten op de vastgoedmarkten nauwgezet. Wij willen minstens eens per kwartaal kort berichten over specifieke ontwikkelingen die we waarnemen.

Meer weten?

Heeft u vragen, ideeën of wilt u met ons het gesprek aangaan? Neem dan gerust contact met ons op.



Peter Vlek
Director
p.vlek@fakton.com



Marnix Uri
Consultant
m.uri@fakton.com



Aeiiso Boelman
Partner
a.boelman@fakton.com

Over Fakton Consultancy

Fakton ontwikkelde zich in bijna 40 jaar tot een team van professionals voor financiële-, strategische en ontwikkelvraagstukken in het domein van ruimte, vastgoed en energie.

De medewerkers van de verschillende ondernemingen van Fakton willen een concrete en beslissende bijdrage leveren aan het creëren van veerkrachtige, duurzame stedelijke leefomgevingen en vitale vastgoedorganisaties.