



*Achieve  
Ambitions*

# De Nederlandse Vastgoedmarkt

*Wat zal de toekomst ons brengen?*

*Sven Bertens  
10 oktober 2017*



# Wat zegt de media....?



**'Vastgoedmarkt is over de top heen'**

**Desolaat Haags winkelcentrum krijgt zakelijke schwung**

**Handig online shoppen in de fysieke winkel**

**Europese banken goed voorbereid op renteschokken**

**Vastgoedbelegger Merin voor ruim €600 mln verkocht aan Canadezen**

**Help, de beurs blijft maar stijgen!**

De aandelenbeurzen zijn al acht jaar aan een ongekennde rally bezig, zonder tekenen van zeepbellen. Toch voelt het niet lekker. Want er klopt iets niet. Maar wat? 'Als we omlaag gaan, dan gaan we met z'n allen.'

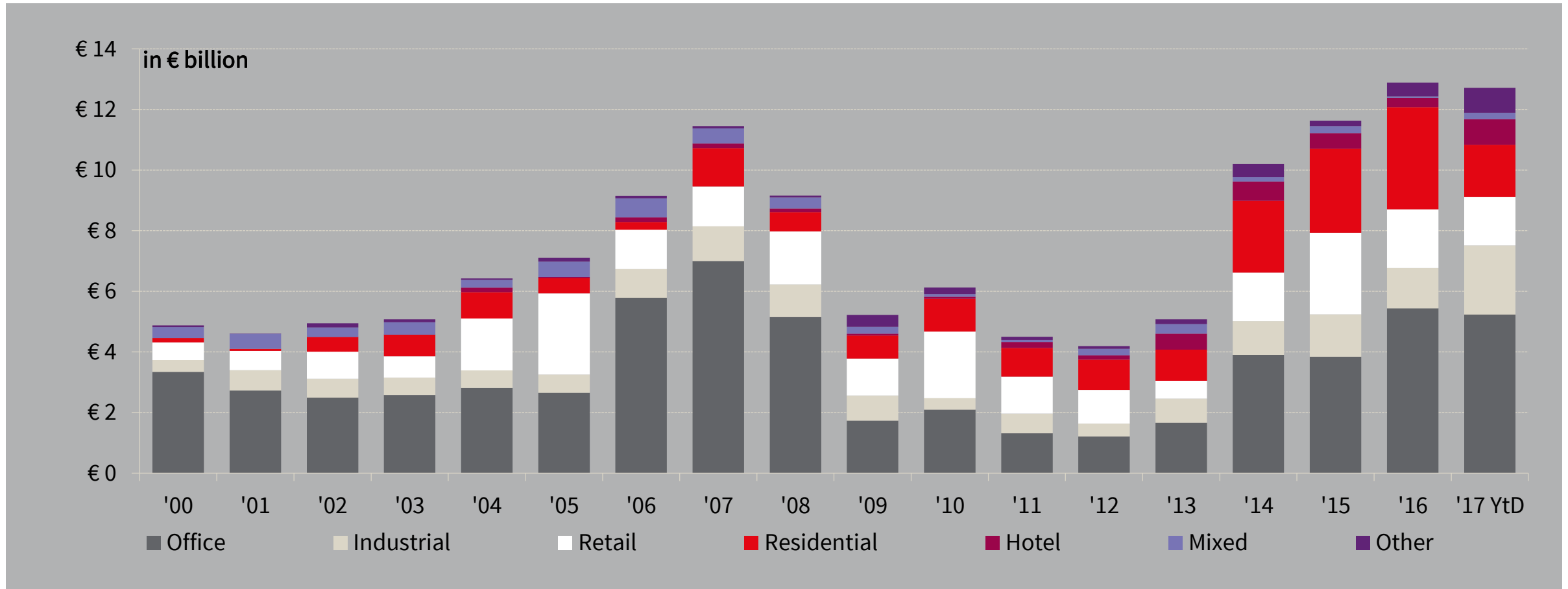
**Chinezen blijven miljarden in Londense City pompen ondanks brexit**

**E-commercebedrijf Coolblue groeit als kool en zoekt duizend nieuwe bezorgers**

**Kantorenmarkt is crisis nog lang niet te boven**

# 2017 op weg naar nieuwe record jaar

Is de weg naar succes wel gelijk verdeeld?



# Beleggingsmarkt

- 2017 zal beleggingsvolume van 2016 overstijgen
- Steeds groter deel van beleggingsdynamiek gedreven door buitenlands kapitaal
- Prijsvorming: zijn we al over de top?
- Strategie ECB – zal de rente gaan oplopen?

# Kantorenmarkt

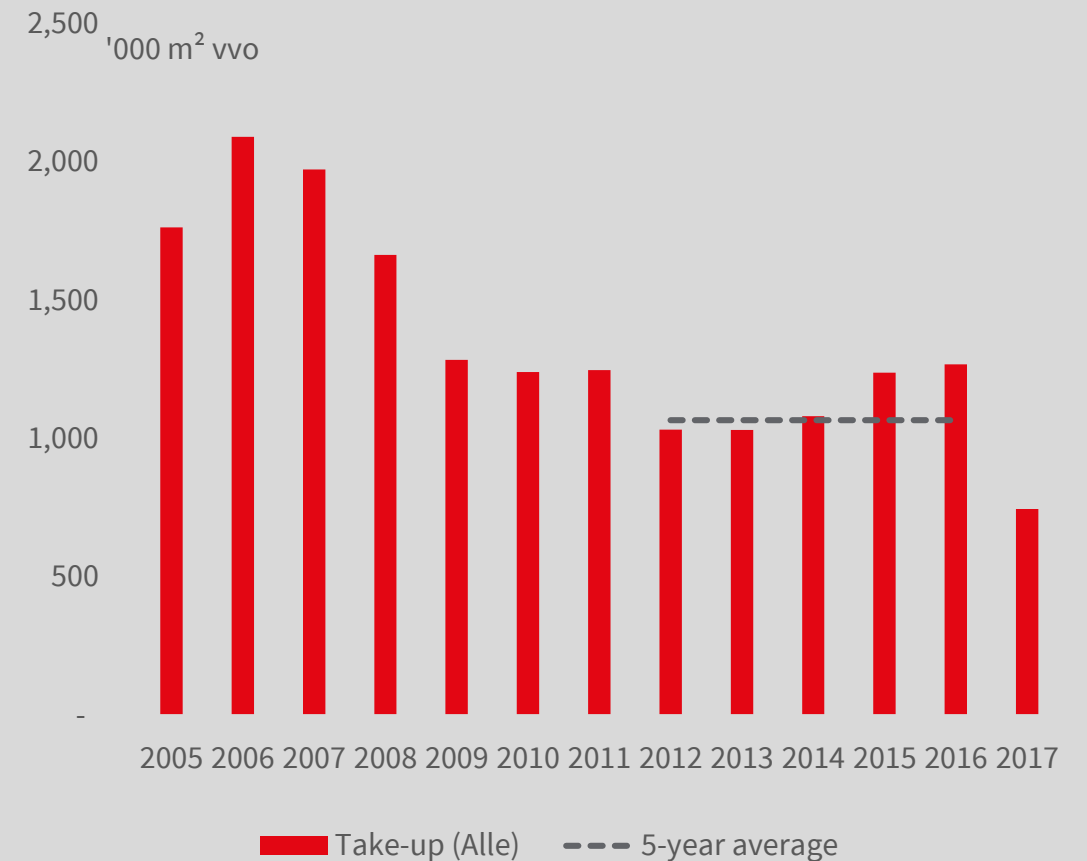
## Korte termijn

- Stijgende vraag naar kantoorruimte;
- Schaarste op toplocaties
- Huurprijsstijging

## Middellange termijn

- Stabiele opname
- Transformatie / sloop
- Flexibele concepten

## Opname kantoorruimte Nederland



# Winkelmarkt

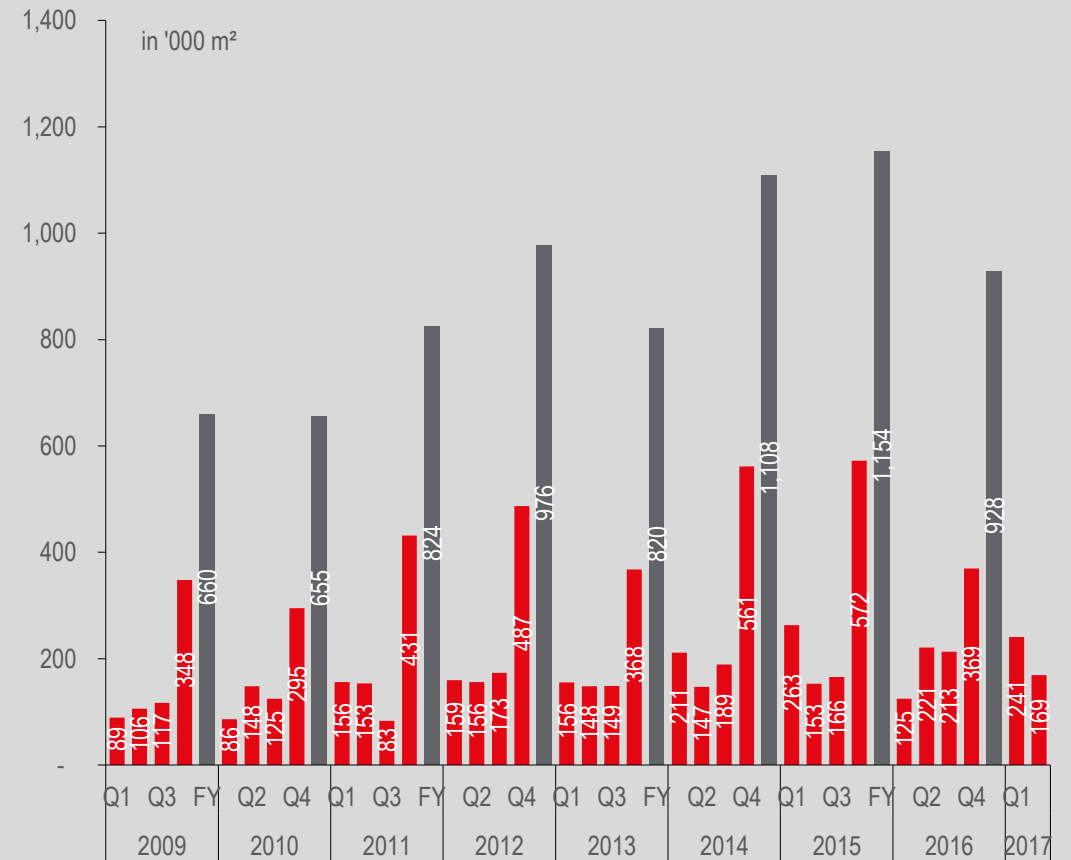
## Korte termijn

- Top 20 gemeenten ziet vraag toenemen
- Meer herontwikkeling en revitalisatie

## Middellange termijn

- Top 20 zal zich verder distantieren
- Meer kwaliteit – minder kwantiteit
- Delen of consumeren?

## Opname winkelruimte Nederland



# Woningmarkt

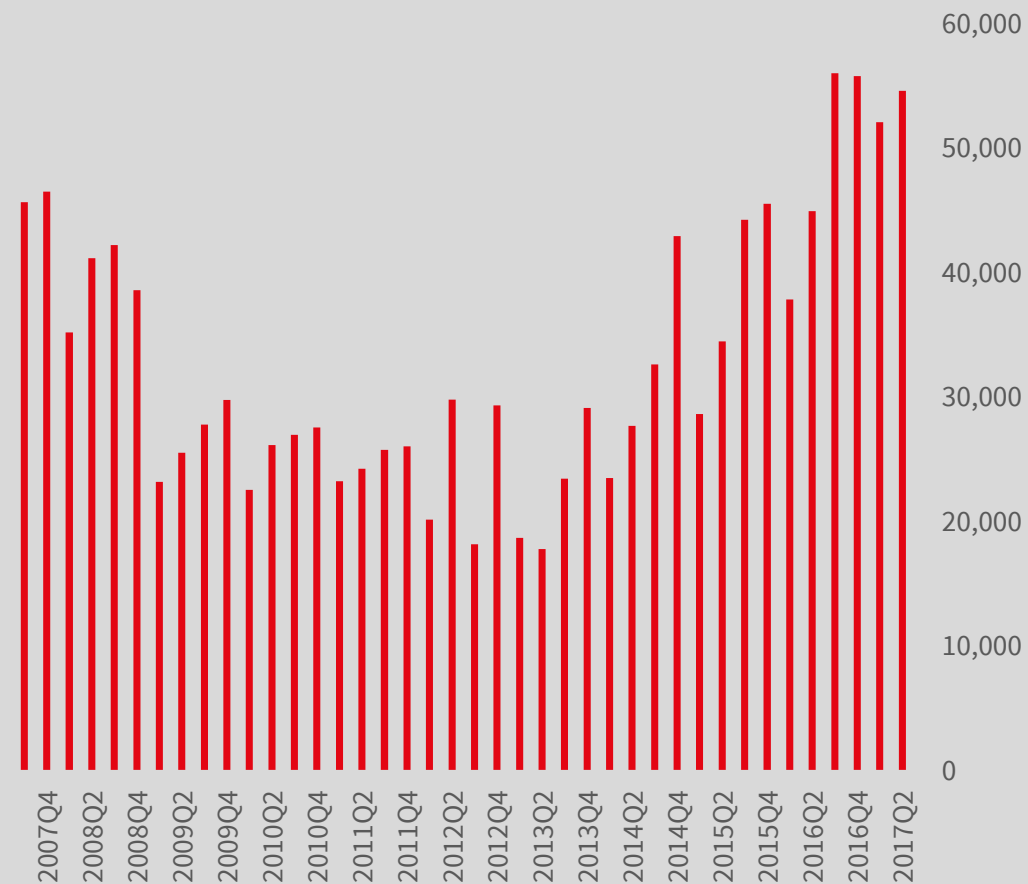
## Korte termijn

- Aanhoudend woningtekort
- Lage rente stuwt dynamiek kopersmarkt
- Toenemende interesse vrije sector huur

## Middellange termijn

- Kabinetsplannen
- Prijsstijging vlakt af
- Beleggersinteresse normaliseert

## Transacties koopwoningmarkt Nederland



# Bedrijfsruimte

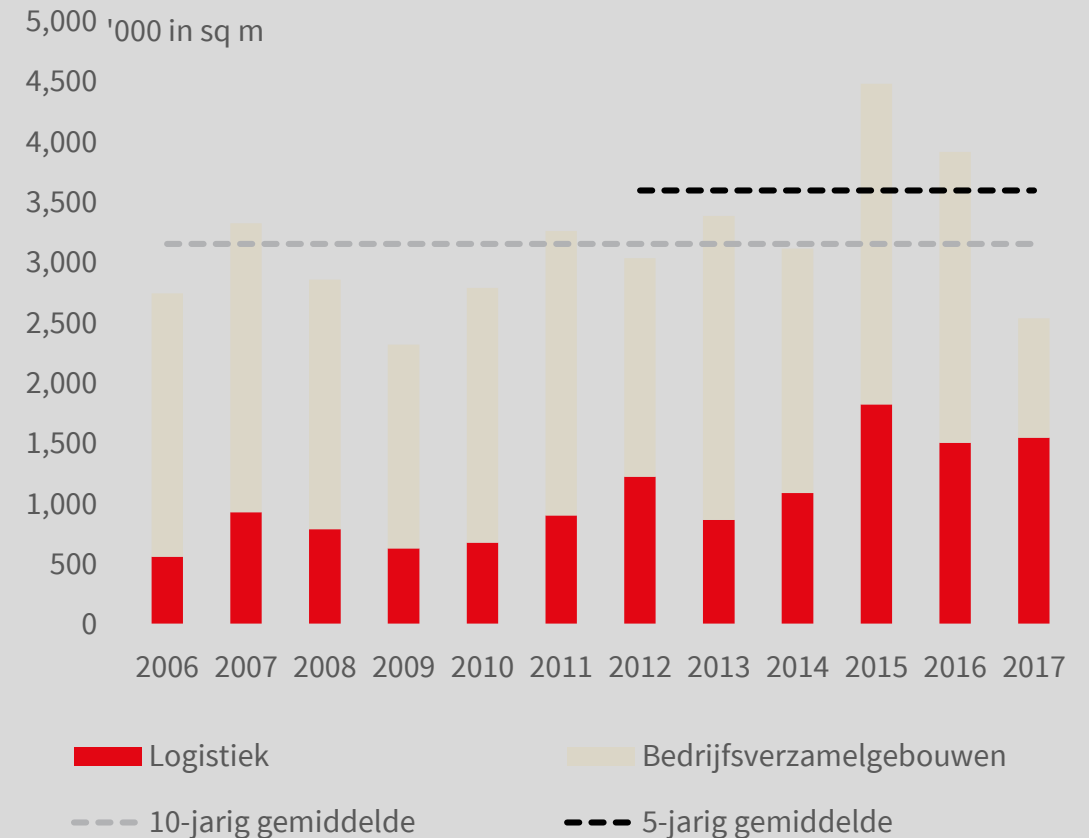
## Korte termijn

- Retail drijvende kracht achter logistiek
- Schaarste drijft aantal speculatieve ontwikkelingen

## Middellange termijn

- Te veel speculatieve bouw? Wat doen huurprijzen?
- Stadsdistributie

## Opname bedrijfsruimte Nederland





# Wat zal de impact zijn van.....

## ....op de Vastgoedmarkt

- **Urbanisatie:** nog meer druk op de stad
- **Geopolitiek:** machtsverhoudingen op scherp
- **Deeconomie:** van consumeren naar delen
- **Blockchain:** altijd over geverifieerde informatie beschikken
- **Tech & AI:** bijvoorbeeld de zelfrijdende auto
- **Data & Analytics:** het voorspellen van de toekomst of automatische waardering



# *Advies voor een nieuw kabinet*



*Let's achieve ambitions together*



*Bedankt*

*Sven Bertens*

Head of Research Advisory

[sven.bertens@eu.jll.com](mailto:sven.bertens@eu.jll.com)