



MARKTUPDATE

BELEGGINGSTRANSACTIES 2015

Introductie

Met gepaste trots voorzien wij u bij deze van onze nieuwste marktupdate over de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt. We geven u op deze manier graag een gedetailleerd beeld van de ontwikkelingen op de vastgoedbeleggingsmarkt in 2015, zowel op landelijk als ook op provinciaal niveau.

In 2015 zette het herstel op de vastgoedbeleggingsmarkt verder door met een toename in het aantal beleggingstransacties van 20% ten opzichte van 2014. Dit groeicijfer is wel iets lager dan in 2014 toen de markt met 25% was toegenomen ten opzichte van 2013. In 2015 vonden er in totaal 2.223 beleggingstransacties plaats van meer dan EUR 1 miljoen. Alleen in de provincie Limburg nam het aantal beleggingstransacties af, alle overige provincies laten forse groeicijfers zien. De groei is duidelijk waarneembaar in alle sectoren: Detailhandel, Industrie, Kantoren en Wonen. Opvallend is dat de omvang van transacties nog steeds toeneemt: in 2015 was 18% van alle beleggingstransacties groter dan EUR 10 miljoen terwijl dit in 2014 nog 15% was. Tenslotte viel op dat in de sector Kantoren een explosieve toename van het aantal beleggingstransacties tot EUR 2,5 miljoen waarneembaar was: 31% groei ten opzichte van 2014.

Voor onze analyse is gebruik gemaakt van transactiegegevens, aangeleverd door het Kadaster, in de vier sectoren Detailhandel, Industrie, Kantoren en Wonen. Het betreft alle verkooptransacties in Nederland met een transactievolume vanaf € 1.000.000,-. Opgemerkt dient te worden dat een gebruikerstransactie, waarbij een bedrijf een pand koopt ten behoeve van de eigen huisvesting, ook wordt gezien als een beleggingstransactie en wanneer een en dezelfde transactie in meerdere sectoren heeft plaatsgevonden, deze ook in alle betrokken sectoren wordt geteld.

Deze marktupdate is met veel zorg en plezier samengesteld om u als lezer een algemeen beeld te geven van wat er recentelijk in de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt is gebeurd. De gerapporteerde informatie is niet bedoeld om als basis te dienen voor het nemen van financiële beslissingen en daarom staan wij niet in voor eventuele onvolkomenheden in deze marktupdate.

Heeft u vragen, opmerkingen, tips of zoekt u aanvullende informatie over transactiegegevens? Wij vernemen het graag.

Veel leesplezier!

Met vriendelijke groet,

Het team van Doldersum Vastgoed
info@doldersum.nl



Doldersum Vastgoed
Bemiddeling & Advies



0528 – 23 58 79



info@doldersum.nl



nl.linkedin.com/company/doldersum-vastgoed



twitter.com/doldersumvg

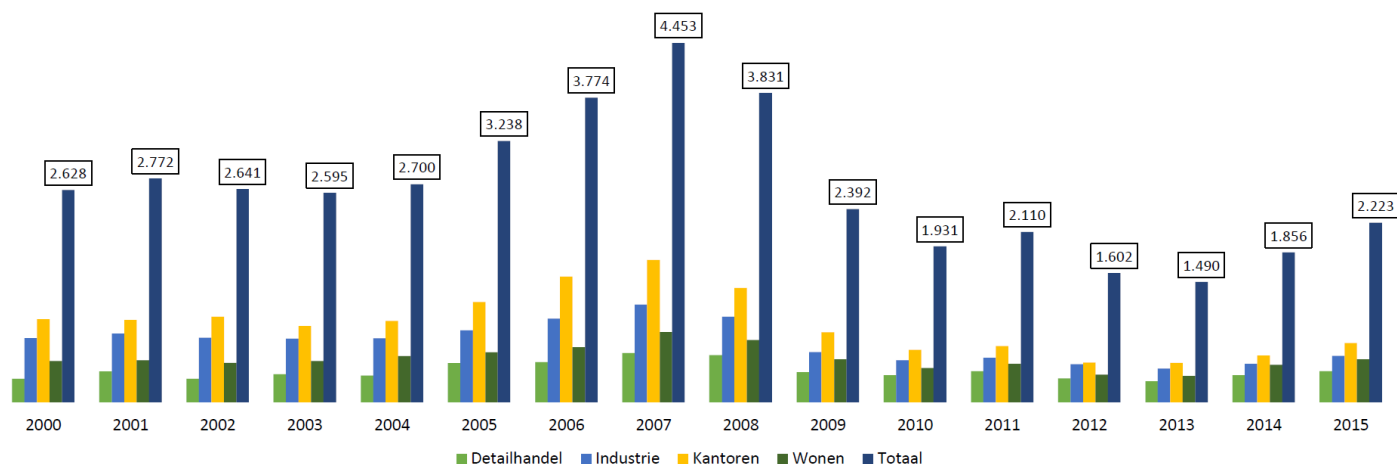
Inhoudsopgave

Beleggingstransacties in historisch perspectief	4
Totaaloverzicht beleggingstransacties Nederland	5
Doldersum Vastgoed over winkelbeleggingen	7
Beleggingstransacties per provincie	
GRONINGEN	8
FRIESLAND	9
DRENTHE	10
OVERIJSEL	11
FLEVOLAND	12
GELDERLAND	13
UTRECHT	14
NOORD-BRABANT	15
LIMBURG	16
NOORD-HOLLAND	17
ZUID-HOLLAND	18
ZEELAND	19

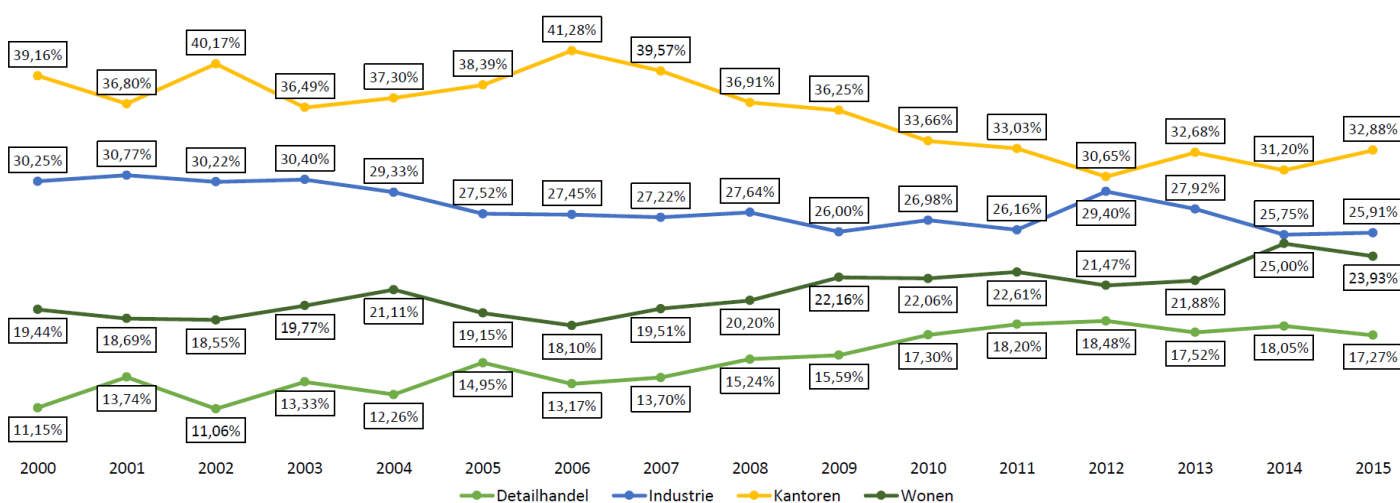
Beleggingstransacties in historisch perspectief

Onderstaande grafieken laten het aantal beleggingstransacties zien in historisch perspectief, van 2000 tot en met 2015, in de sectoren Detailhandel, Industrie, Kantoren en Wonen. In 2014 vonden er in totaal 1.856 beleggingstransacties plaats, een toename van 25% ten opzichte van 2013. In 2015 is deze lijn doorgetrokken en vonden er in totaal 2.223 transacties plaats, een stijging van 20% ten opzichte van 2014. De tweede grafiek geeft voor dezelfde tijdsperiode het aandeel per sector weer. Sinds 2000 heeft geen enkele sector een andere sector ingehaald qua populariteit. In 2014 haalde de sector Wonen op een haar na de sector Industrie in, maar het verschil tussen beide sectoren is in 2015 weer groter geworden.

Beleggingstransacties: Historisch perspectief
Aantal transacties 2000 - 2015

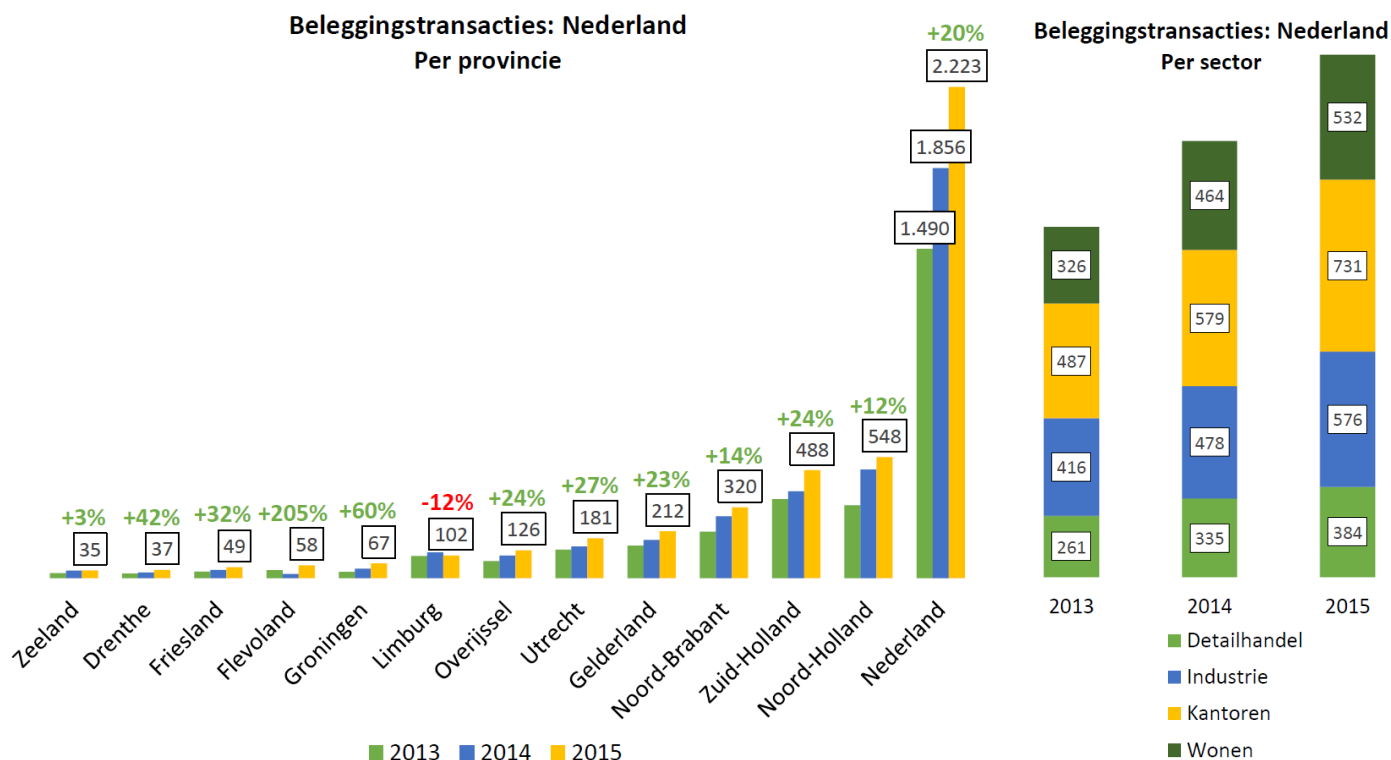


Beleggingstransacties: Historisch perspectief
Aandeel per sector 2000 - 2015



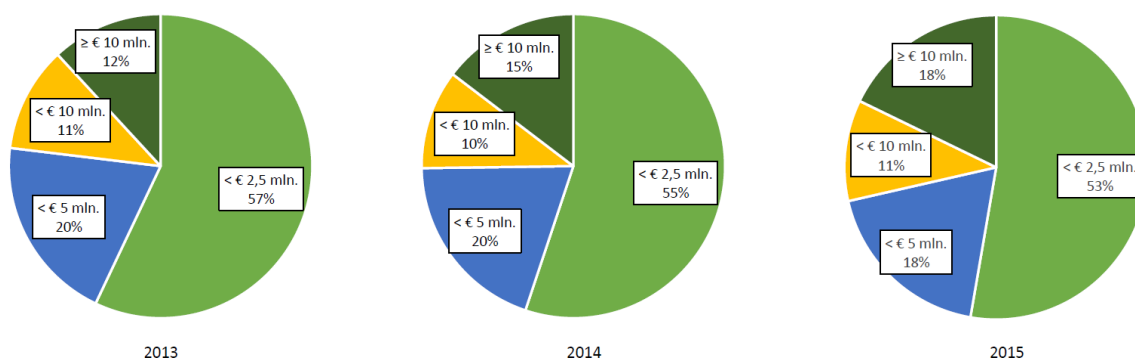
Totaaloverzicht beleggingstransacties Nederland

Onderstaande grafieken laten zien hoeveel beleggingstransacties er in de periode 2013-2015 hebben plaatsgevonden. De eerste grafiek splitst de beleggingstransactie uit naar provincie. Opvallend is dat zich alleen in de provincie Limburg een daling heeft voorgedaan in het aantal transacties in 2015 ten opzichte van 2014. Provincie Flevoland springt eruit met een stijging van 205%, terwijl Flevoland in 2014 nog bijna halveerde van 36 transacties in 2013 naar 19 transacties 2014. Op basis van het aandeel naar sector zijn er geen opmerkelijke verschillen tussen 2014 en 2015. De sector Kantoren laat een kleine stijging zien (+2%) en de sectoren Detailhandel en Wonen een minimale daling (-1%). Het aandeel van de sector Industrie is gelijk gebleven.



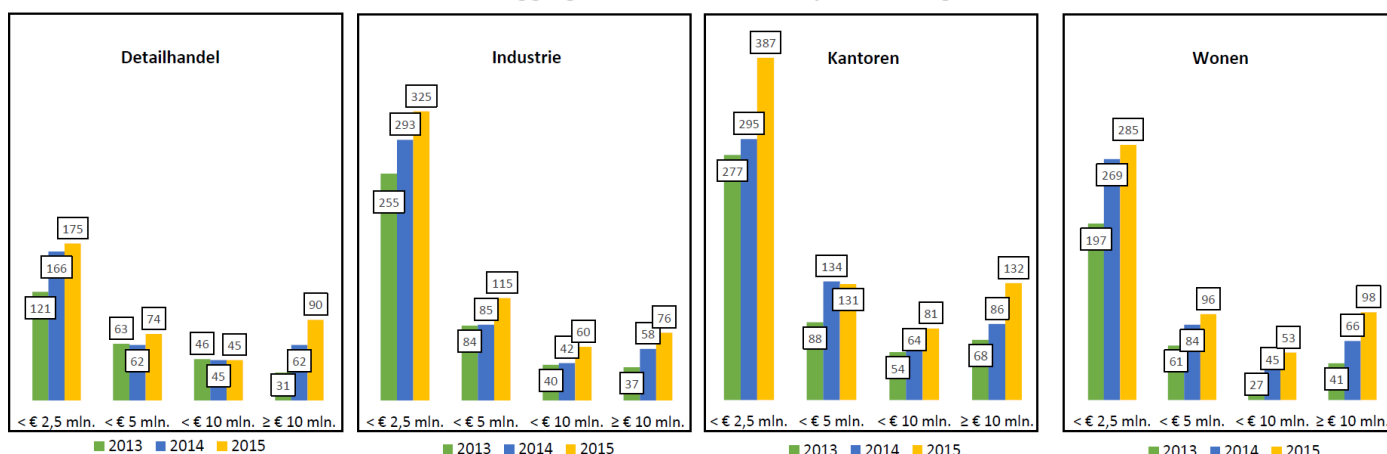
Onderstaande diagrammen laten de procentuele verdeling zien van het aantal beleggingstransacties naar omvang in 2013, 2014 en 2015. Ruim de helft van de beleggingstransacties in 2015 betroffen transacties kleiner dan € 2,5 miljoen. Opvallend is dat in 2014 vooral meer omvangrijke beleggingstransacties (groter dan € 10 miljoen) plaatsvonden dan in 2013. De stijging van het aandeel transacties groter dan € 10 miljoen heeft in 2015 doorgezet: 396 van de 2.223 transacties in 2015 waren groter dan € 10 miljoen.

Beleggingstransacties: Aandeel per omvang

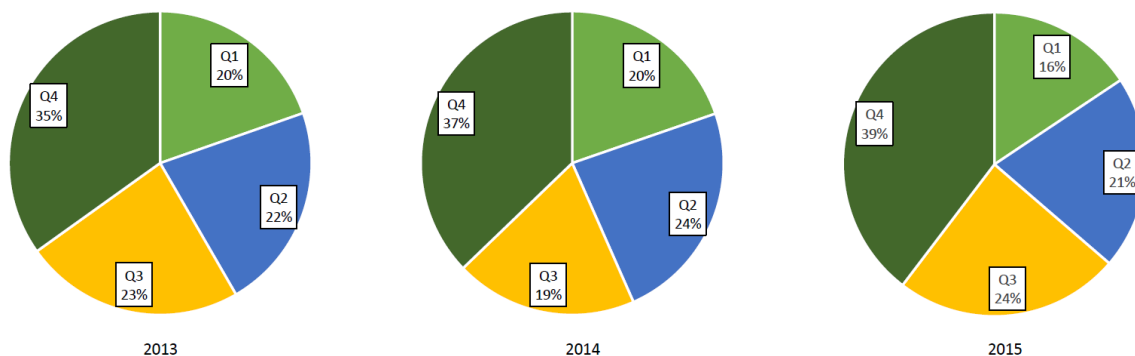


Onderstaande grafieken geven per sector de verdeling naar transactievolume weer. Met 132 transacties vonden in 2015 wederom de meeste grote transacties plaats in de sector Kantoren. In de sector Detailhandel verdubbelde het aantal transacties vanaf € 10 miljoen in 2014 ten opzichte van 2013. Ook in 2015 is dezelfde stijgende lijn te zien. In totaal vonden er ten opzichte van 2014 124 meer transacties plaats groter dan € 10 miljoen. Verder is vooral in de sector Kantoren een opvallende stijging te zien van 2014 naar 2015, 31% in het aantal transacties tot € 2,5 miljoen. Wederom hebben de meeste transacties plaats gevonden in het vierde kwartaal. Met name de sector Kantoren was in het vierde kwartaal van 2015 populair met 309 transacties, 42% van de totale transacties in de sector Kantoren. Ook de sector Industrie is in het vierde kwartaal van 2015 sterk vertegenwoordigd met 227 transacties.

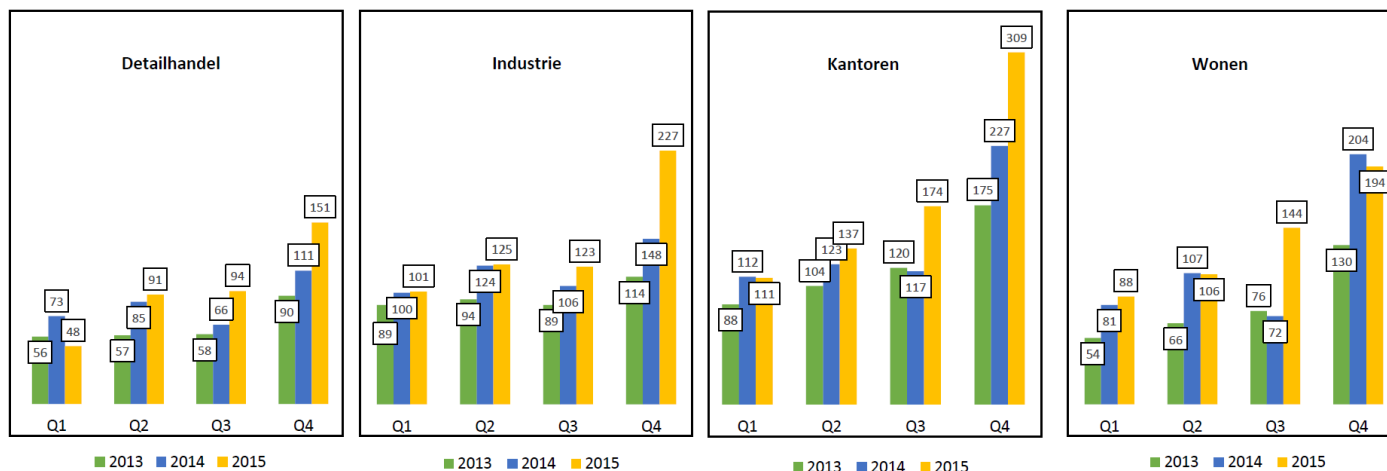
Beleggingstransacties: Aantal per omvang



Beleggingstransacties: Aandeel per kwartaal



Beleggingstransacties: Aantal per kwartaal



Doldersum Vastgoed over winkelbeleggingen

Het transactievolume in 2015 is gestegen met 87% naar een recordbedrag van € 2,8 miljard, wat 2015 tot een recordjaar maakt (CBRE). Het is bijna een verdubbeling van het volume van 2014 (ca. € 1,5 miljard). Het aantal transacties lag in 2015 echter lager dan in 2014. De markt werd bepaald door een aantal grote transacties, waarvan de verkoop van zeven winkelcentra door Klépierre aan Wereldhave (ca. € 770 miljoen) de grootste was. Het aantal transacties in de sector Detailhandel steeg met 15% in 2014, van 335 naar 384. Deze stijging is met name terug te zien in de transacties boven € 10 miljoen, van 62 in 2014 naar 90 in 2015, een stijging van 45%. Verder valt op dat het aantal kleinere transacties tot € 5 miljoen steeg met 9%, van 228 in 2014 naar 249 in 2015.

Er heerst grote onrust in de retailmarkt door recente faillissementen van bekende winkelketens en in de media zijn uitgebreide discussies met de vraag of internetverkoop of de conjunctuur de grootste boosdoener zijn. Door Locatus wordt voortdurend de winkelmarkt in onder andere Nederland in kaart gebracht. Uit tellingen van Locatus blijkt dat momenteel circa 16.000 winkels leeg staan, terwijl in de jaren 2004 tot 2009 de leegstand nog circa 10.000 winkels was. Voor de komende vijf jaar is de verwachting volgens Locatus als volgt:

- effect van online winkelen op winkeloppervlak wordt vaak overschat.
- aantal winkels in branches met groot effect internet bedraagt 5%. Bij 59% van de verkooppunten geen effect.
- komende 5 jaar door internet ca. 6.000 verkooppunten minder. Is slechts 3% van totaal. Dit past binnen de normale dynamiek.

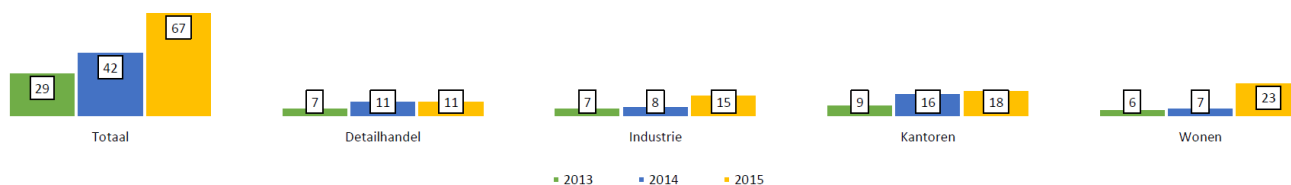
Categorie	Branches	Verkooppunten NL		Effect internet komende 5 jaar	Effect op aantal winkels
		Aantal	%		
Geen effect	Horeca, verswinkels, supermarkten	121.180	59%	0,0%	0
Beperkt effect	Apotheek, fietsen, meubelen, tuincentra	46.171	22%	-2,5%	-1.154
Gemiddeld effect	Makelaardij, mode, schoenen	28.165	14%	-10,0%	-2.817
Veel effect	Boeken, electronica, reisbureau, witgoed	10.669	5%	-20,0%	-2.134
Totaal		206.185	100%	-3,0%	-6.105

De in de tabel vermelde leegstand past binnen de normale dynamiek van de markt. Daarbij uitgaande van het feit dat beleggingen in winkels over langere periodes gemiddeld hoog rendement hebben gegeven met veel dynamiek, is het mogelijk dat de winkelbeleggingsmarkt de komende tijd kansen biedt doordat scherp kan worden ingekocht. Winkelbeleggingen geven goede diversificatiemogelijkheden. Per winkelgebied dient wel een inschatting te worden gemaakt welke noodzaak er voor de consument is om het betreffende winkelgebied te bezoeken. Wij zijn partijen daarbij met onze expertise graag behulpzaam. Wij merken dat momenteel vooral veel vraag is naar supermarktvastgoed, vanwege het lage risicoprofiel en de mogelijk lange looptijd van de huurovereenkomsten. Het blijft echter een schaars goed, omdat onder ander AH, ALDI, LIDL en PLUS de supermarkten van de juiste omvang en ligging graag zelf in eigendom nemen. Ondanks deze schaarste zijn wij regelmatig betrokken bij beleggingen in supermarkten, evenals beleggingen in wijkwinkelcentra.

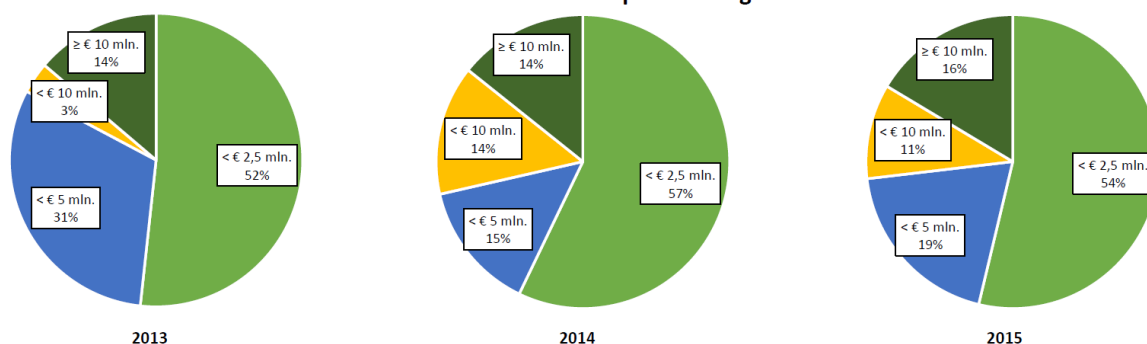
Segment	Direct rendement	Risico
Supermarkten	6,5% - 8,0%	Laag risico vanwege dagelijks gebruik; langjarige huurovereenkomsten mogelijk
Wijkcentra	7,5% - 9,0%	Iets hoger risico dan supermarkten door toevoeging branches en (lokale) winkeliers
Winkels A-locaties	5,0% - 8,0%	Laag risico door kwaliteit van de locatie
Winkels B-locaties	9,0% - 10,0%	Meer risico dan A-locaties door kwaliteit huurders en hogere mutatiegraad
Centrumprojecten	7,0% - 8,5%	Grote dynamiek huurders
Bouwmarkten/Woonboulevards	8,5% - 9,5%	Gevoelig voor conjuncturele schommelingen

Beleggingstransacties per provincie **GRONINGEN**

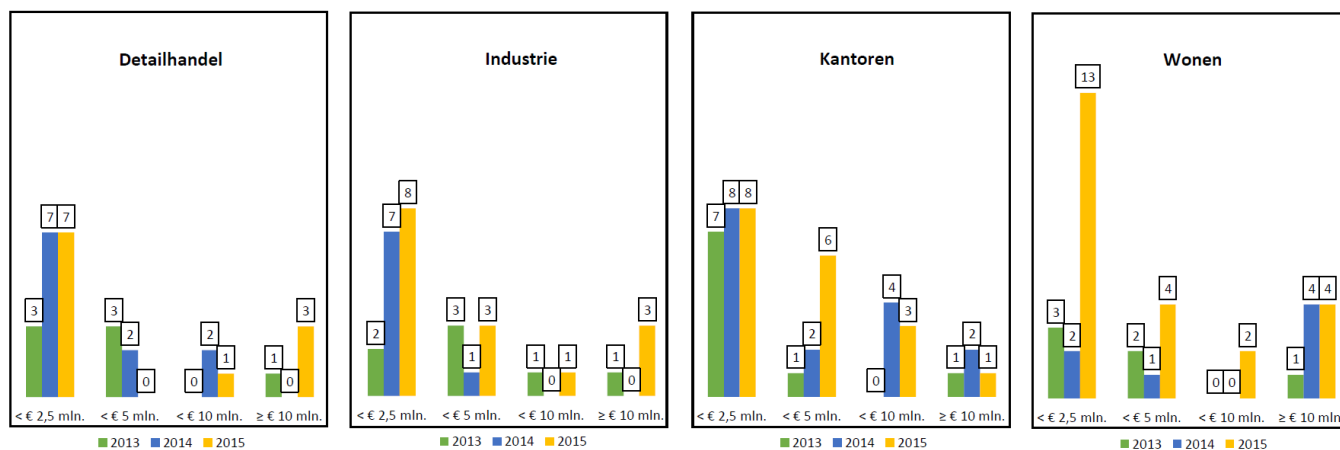
Aantal transacties per sector



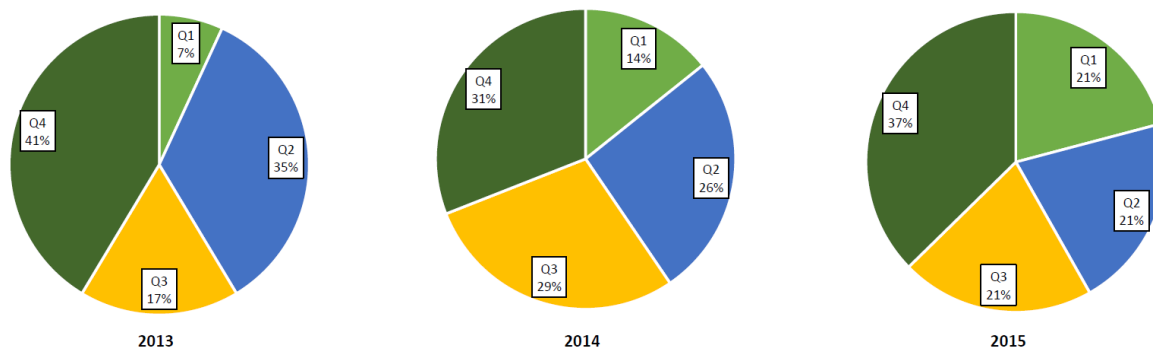
Aandeel transacties per omvang



Aantal transacties per omvang

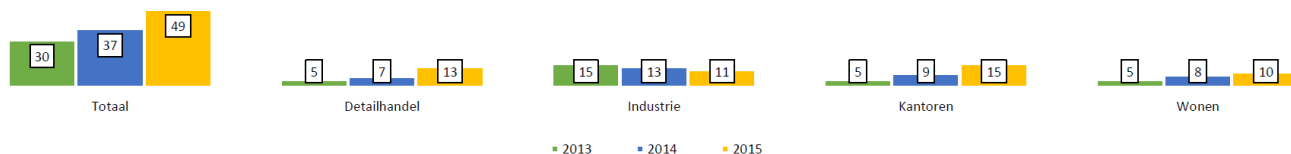


Aandeel transacties per kwartaal

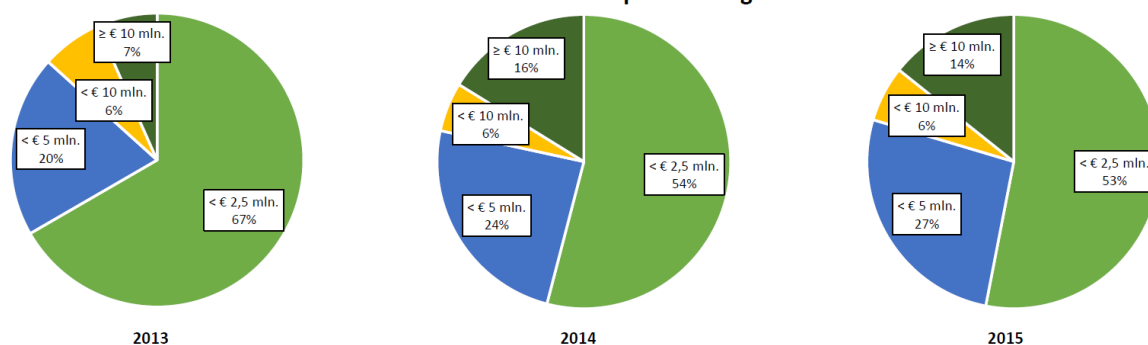


Beleggingstransacties per provincie
FRIESLAND

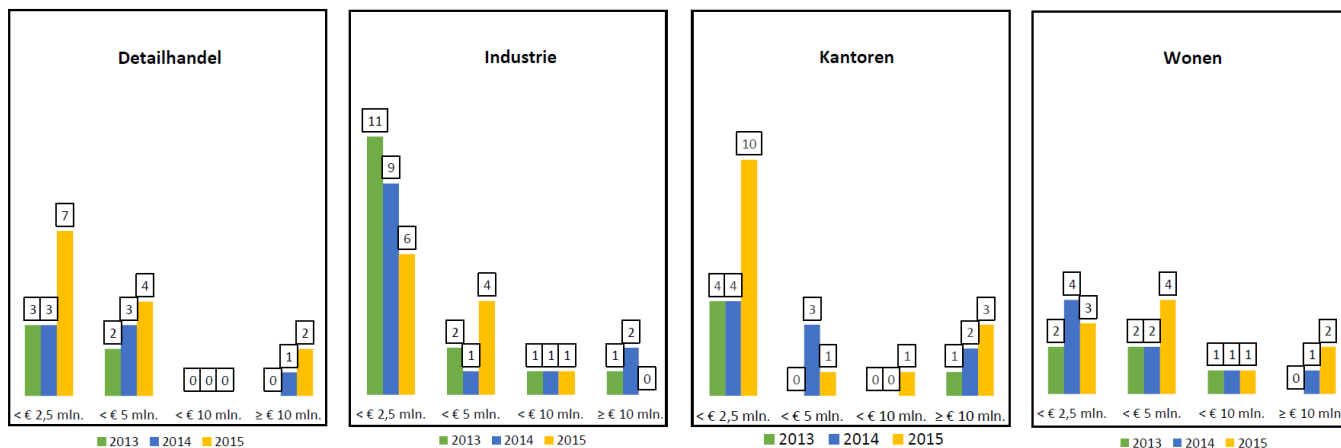
Aantal transacties per sector



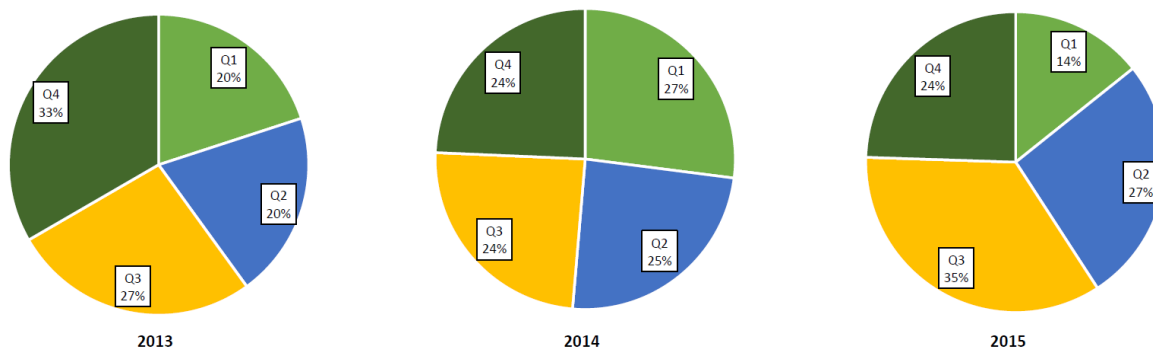
Aandeel transacties per omvang



Aantal transacties per omvang



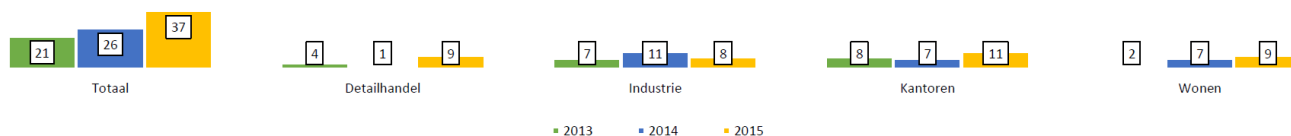
Aandeel transacties per kwartaal



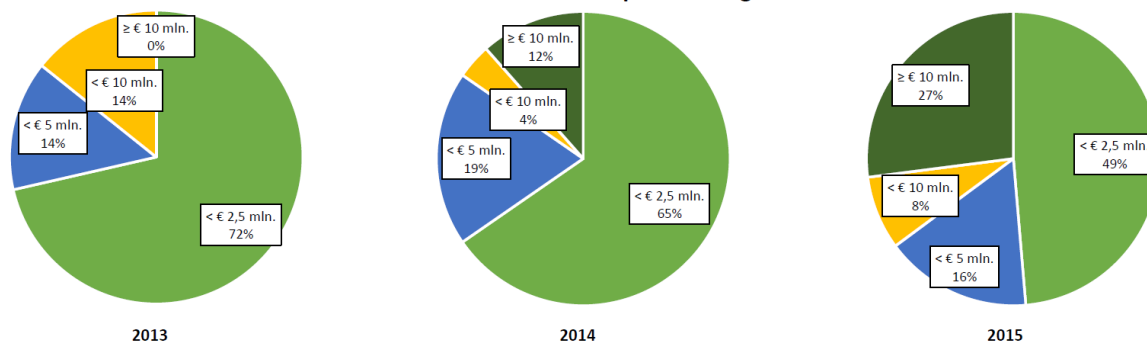
Beleggingstransacties per provincie

DRENTHE

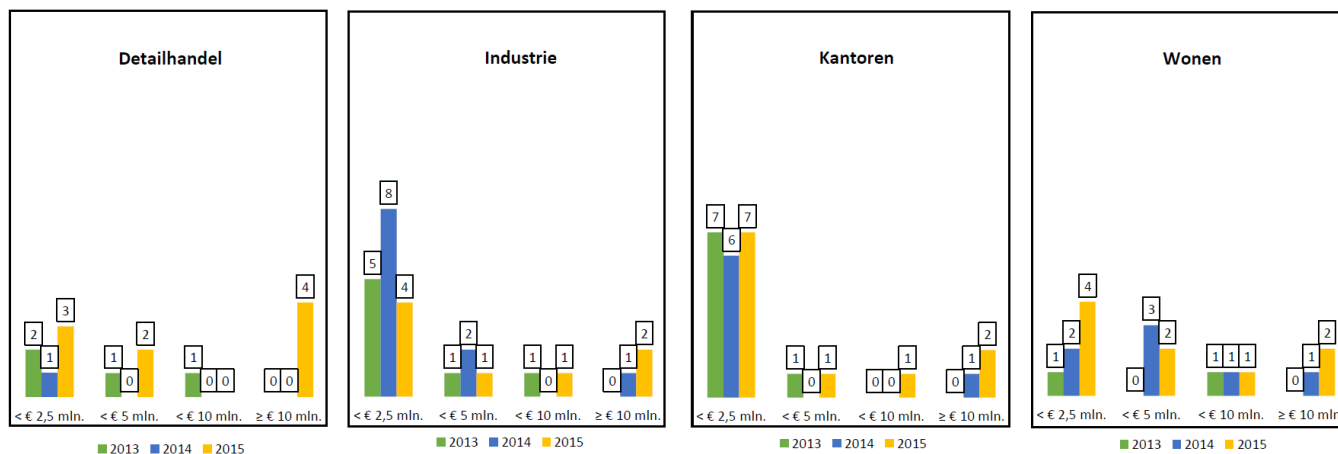
Aantal transacties per sector



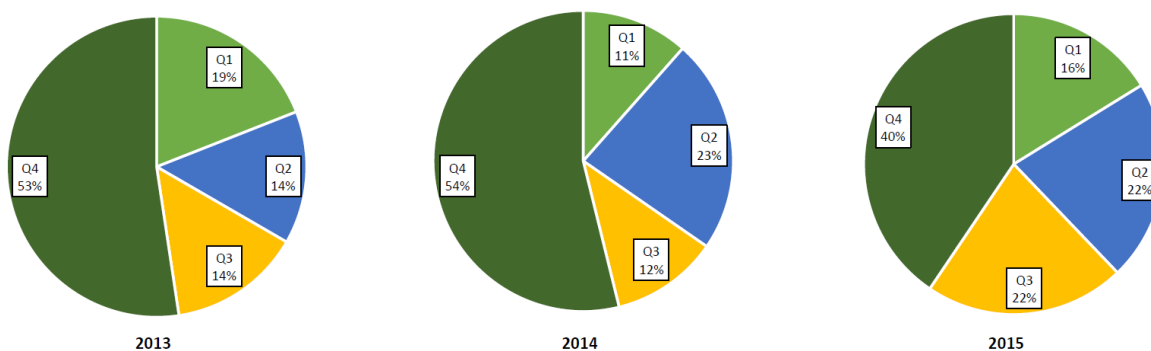
Aandeel transacties per omvang



Aantal transacties per omvang



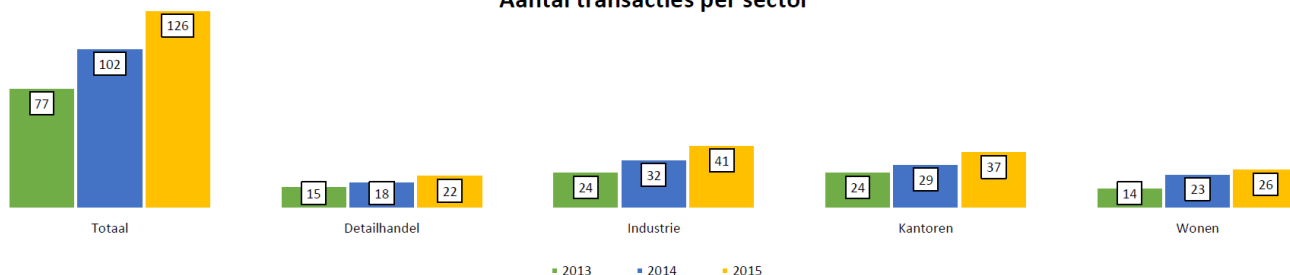
Aandeel transacties per kwartaal



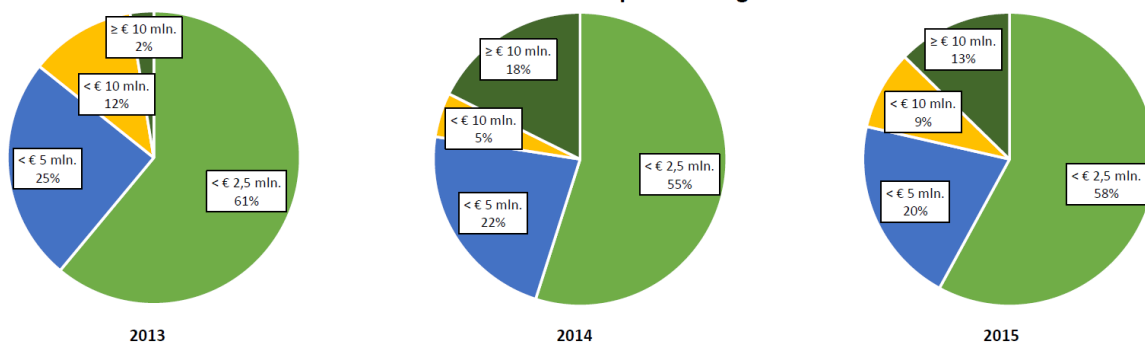
Beleggingstransacties per provincie

OVERIJSEL

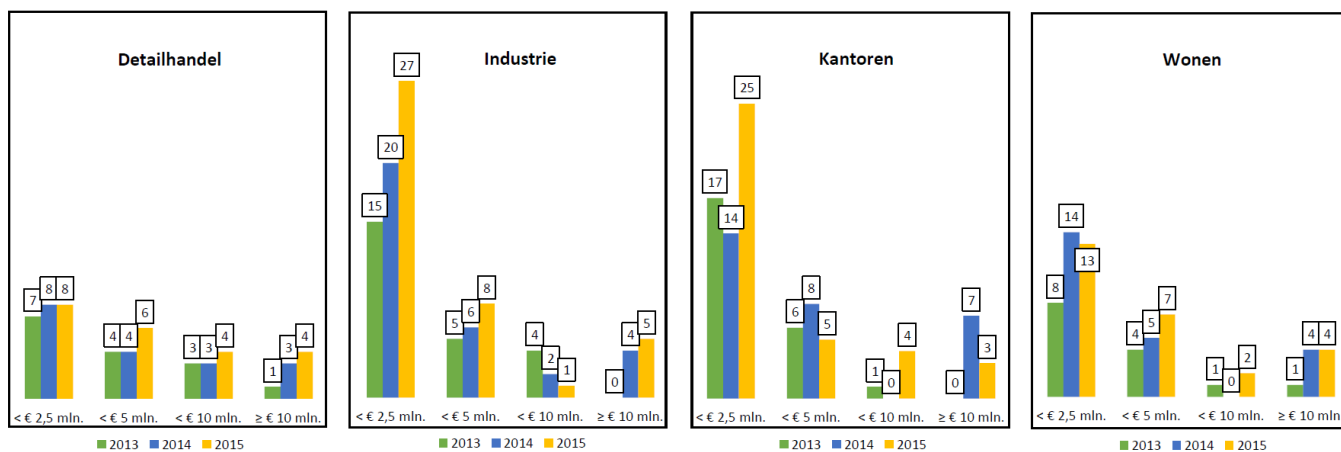
Aantal transacties per sector



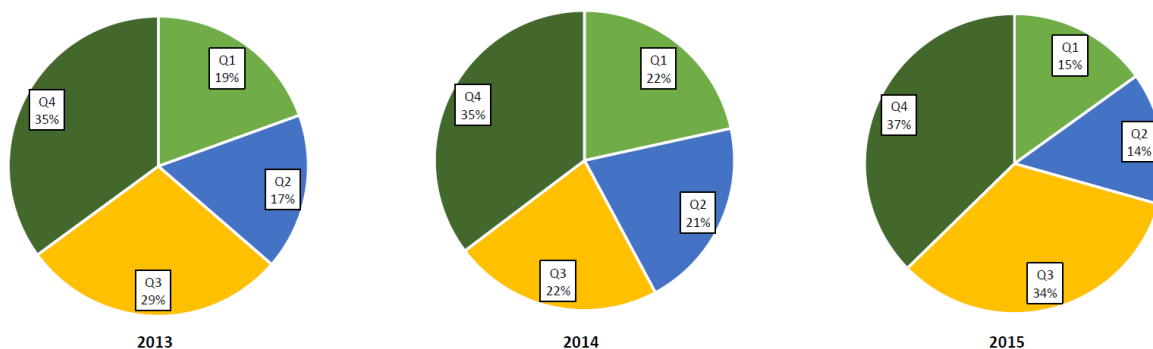
Aandeel transacties per omvang



Aantal transacties per omvang

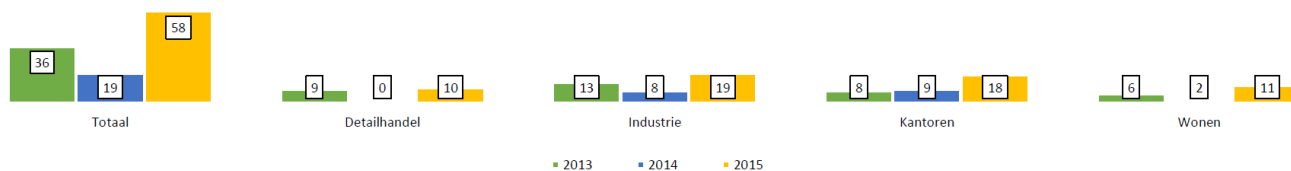


Aandeel transacties per kwartaal

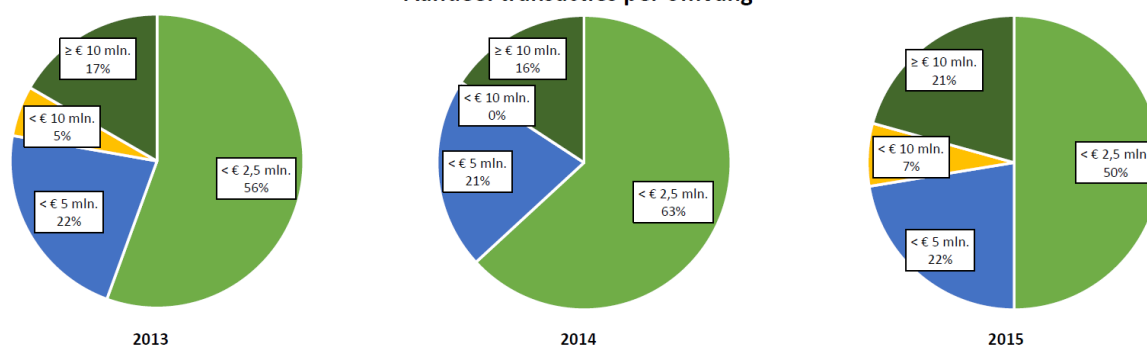


Beleggingstransacties per provincie
FLEVOLAND

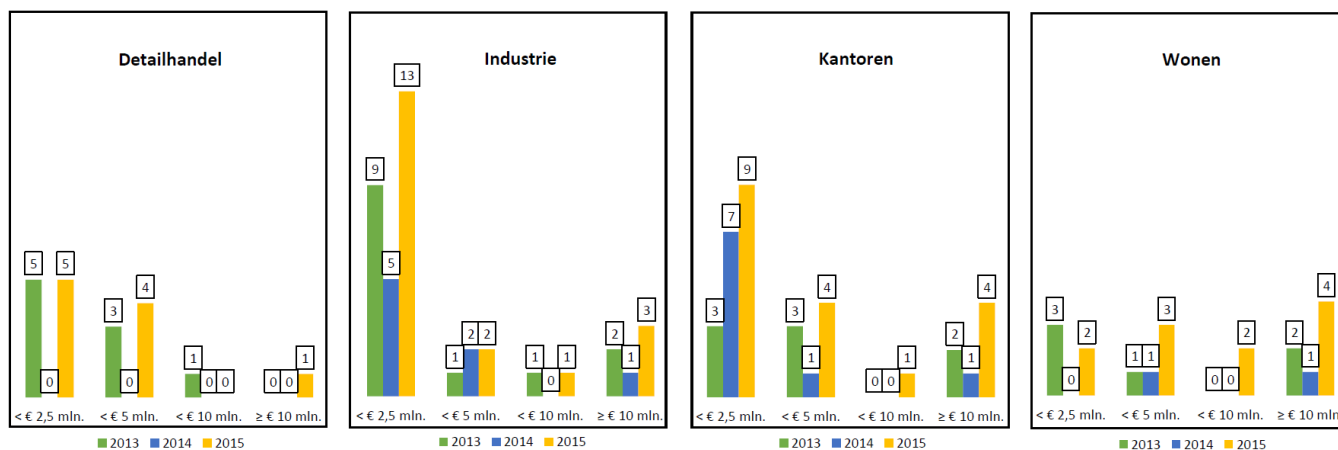
Aantal transacties per sector



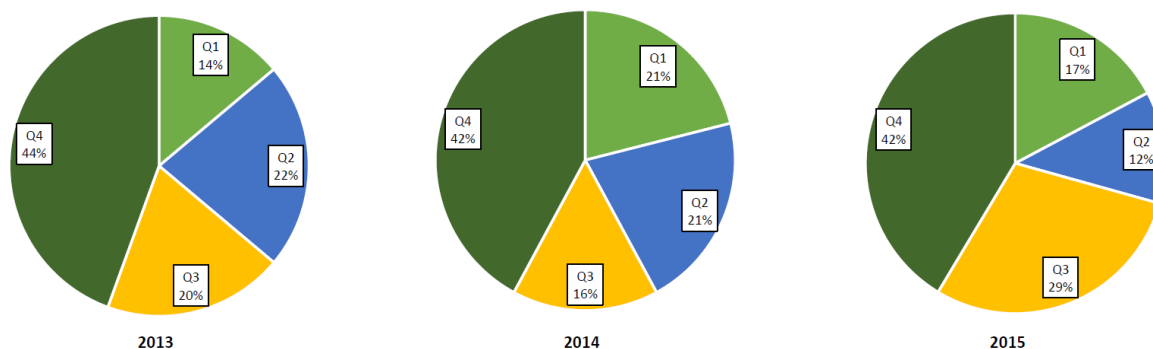
Aandeel transacties per omvang



Aantal transacties per omvang

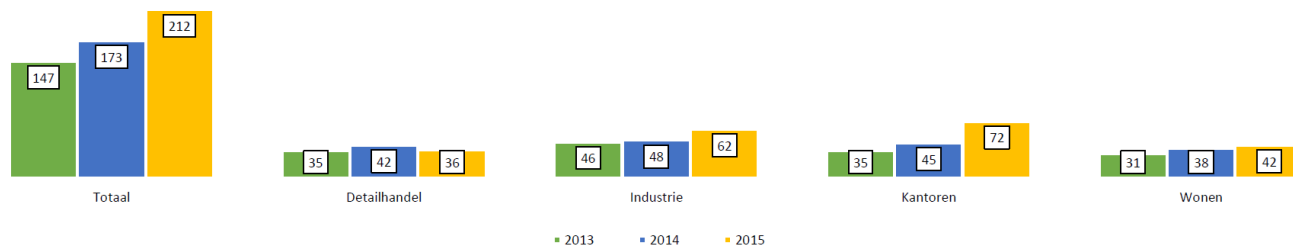


Aandeel transacties per kwartaal

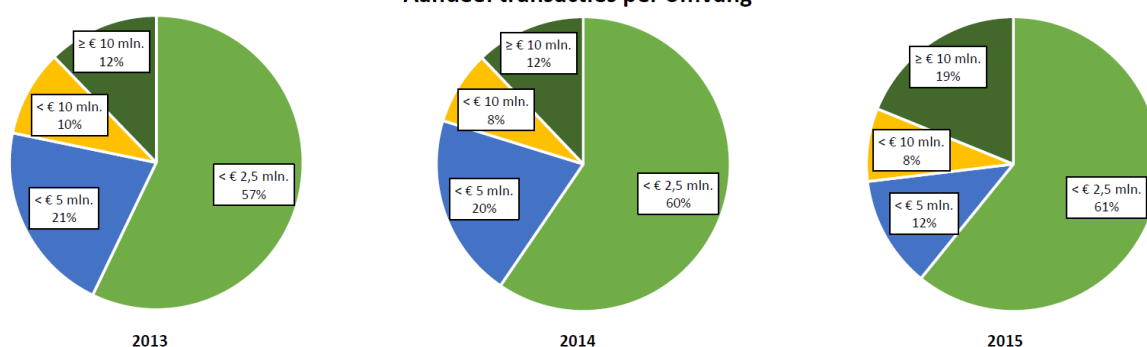


Beleggingstransacties per provincie **GELDERLAND**

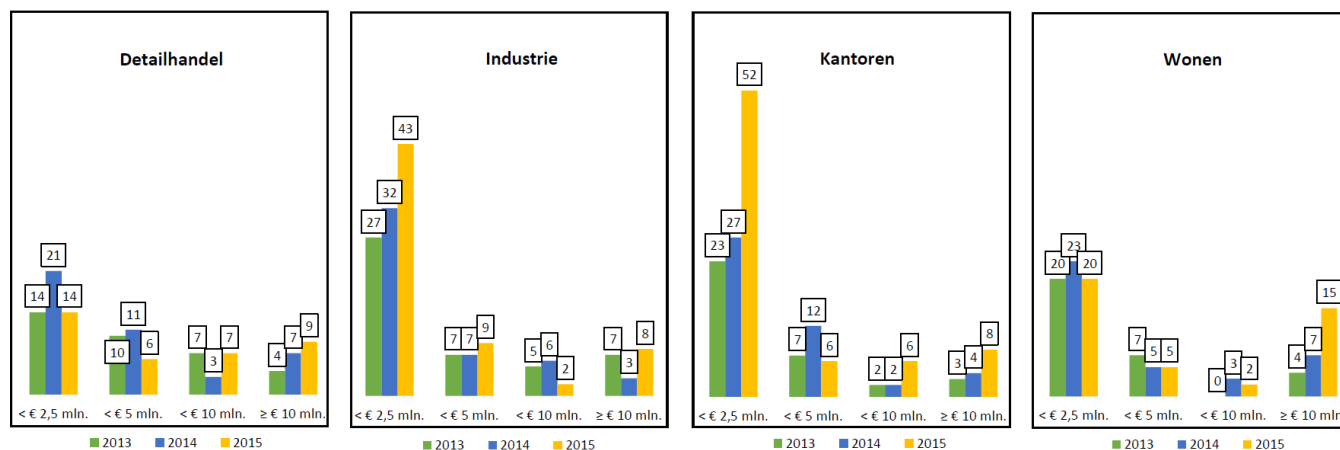
Aantal transacties per sector



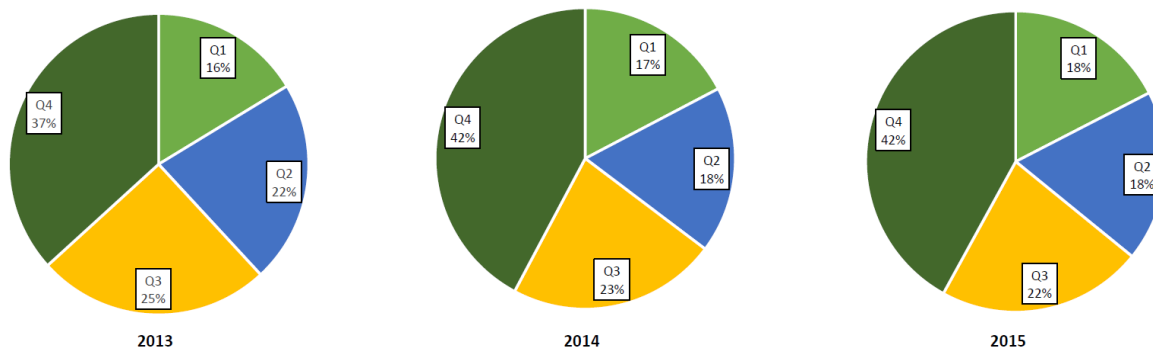
Aandeel transacties per omvang



Aantal transacties per omvang



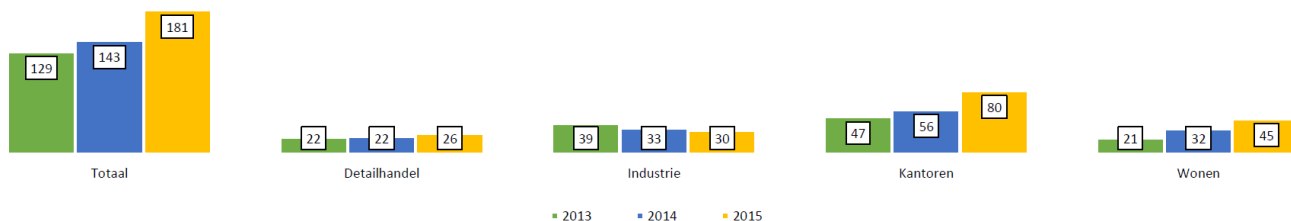
Aandeel transacties per kwartaal



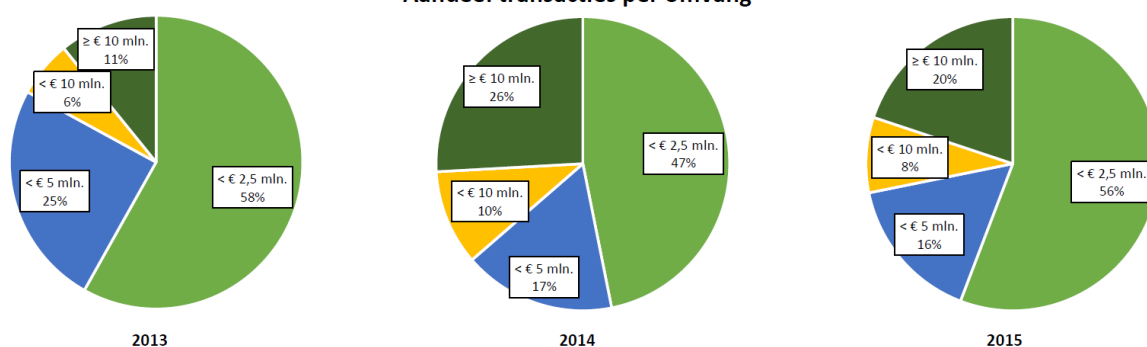
Beleggingstransacties per provincie

UTRECHT

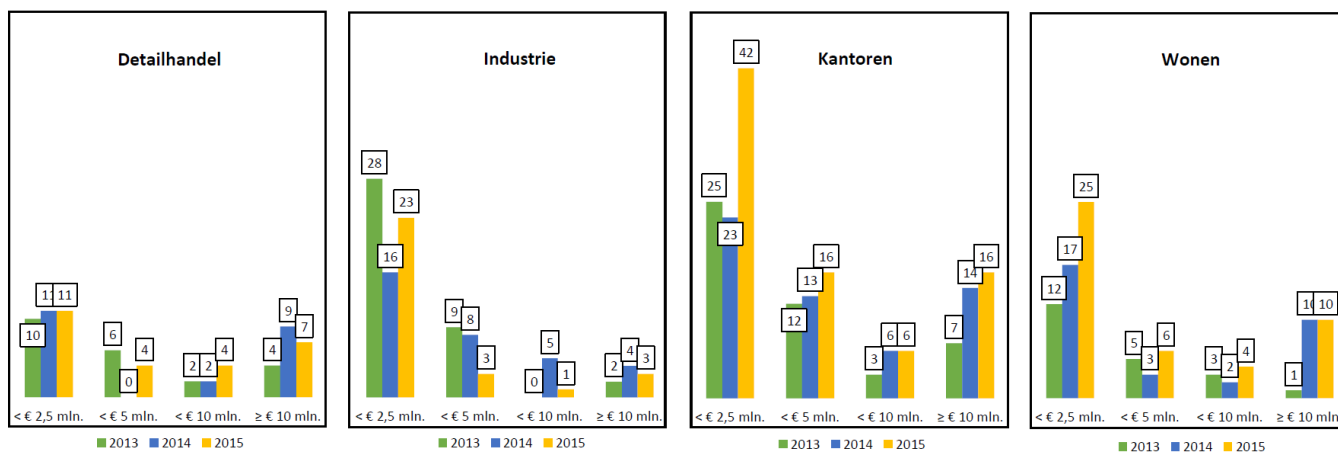
Aantal transacties per sector



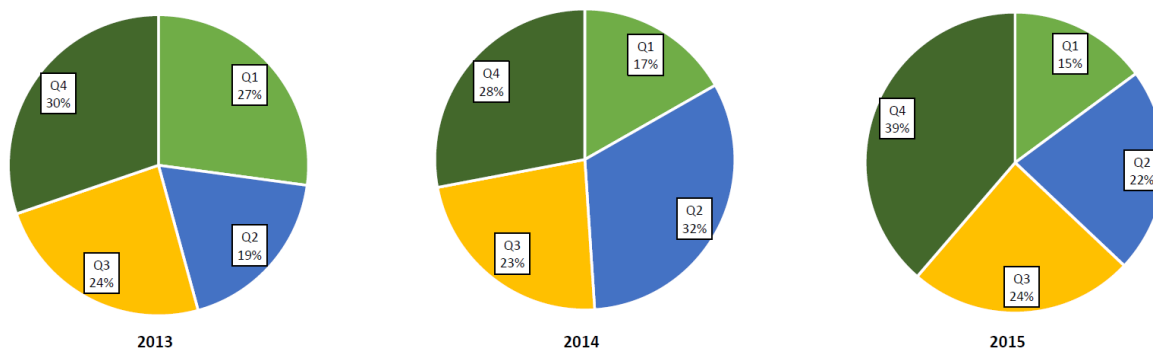
Aandeel transacties per omvang



Aantal transacties per omvang

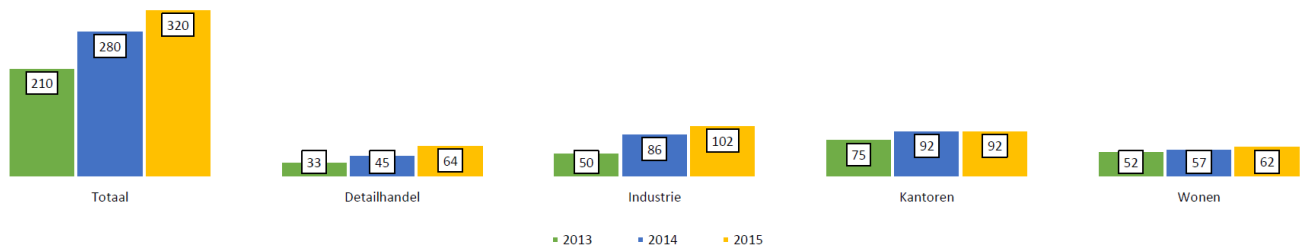


Aandeel transacties per kwartaal

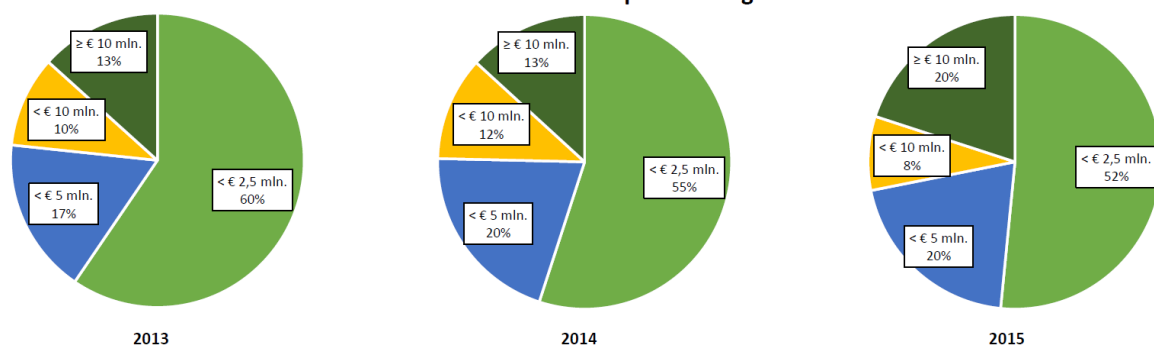


Beleggingstransacties per provincie NOORD-BRABANT

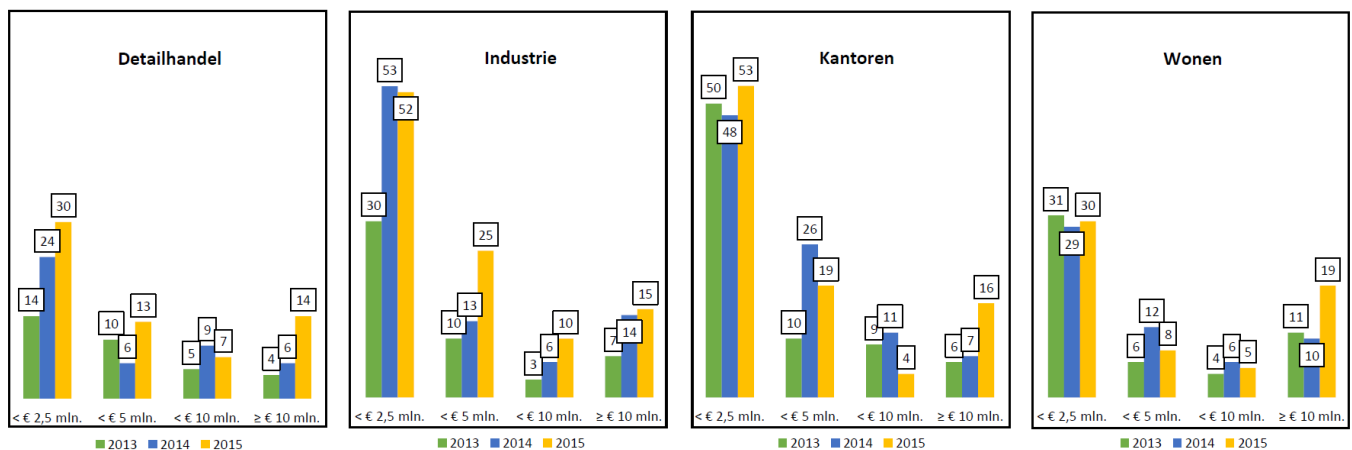
Aantal transacties per sector



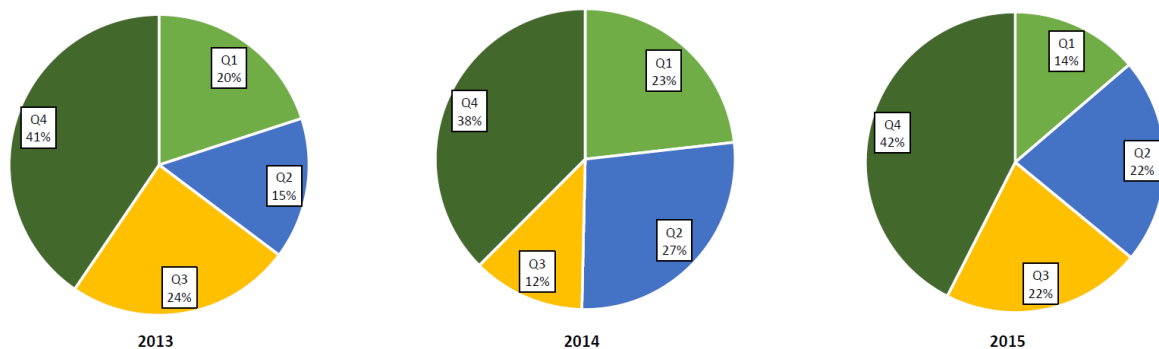
Aandeel transacties per omvang



Aantal transacties per omvang



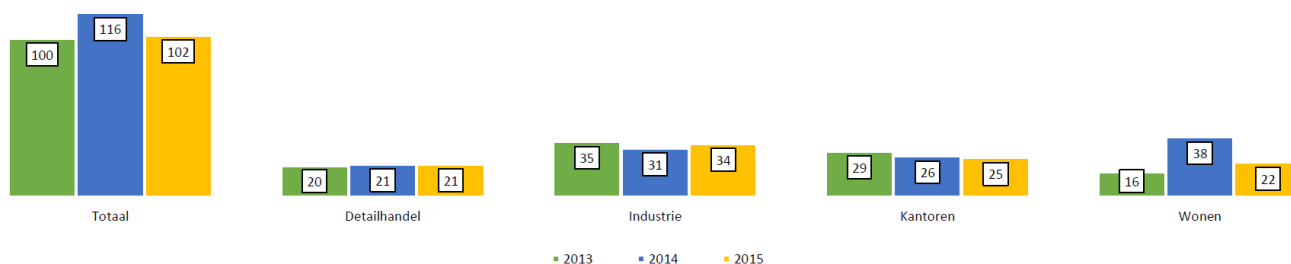
Aandeel transacties per kwartaal



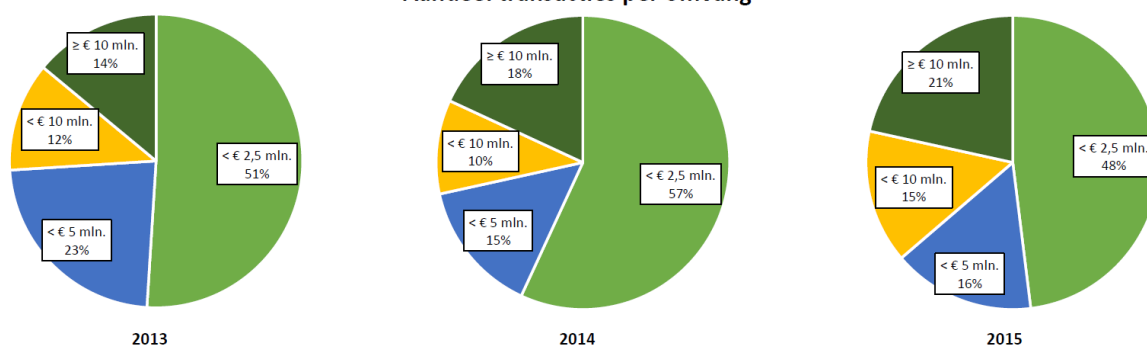
Beleggingstransacties per provincie

LIMBURG

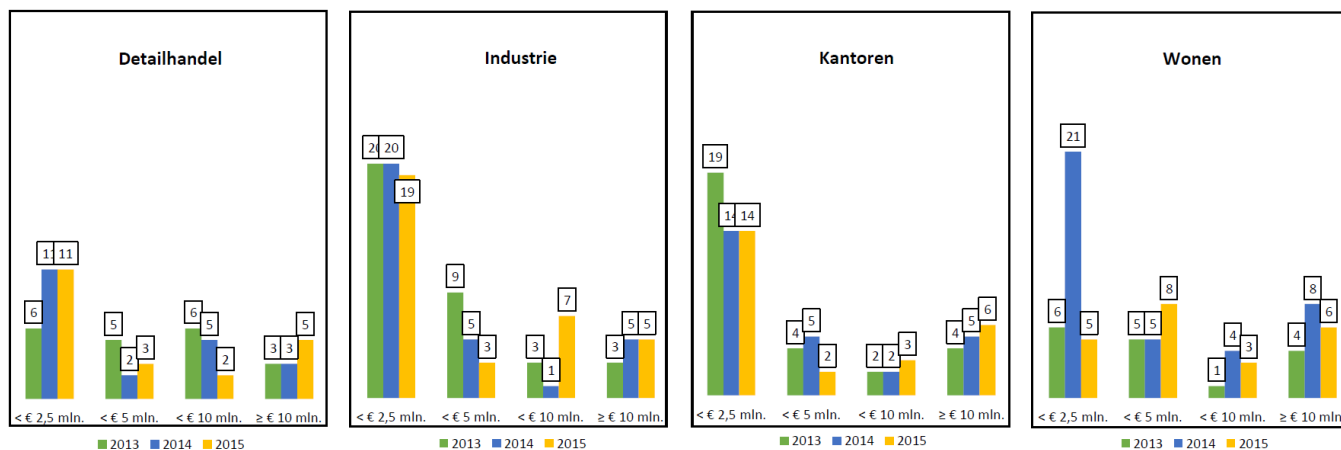
Aantal transacties per sector



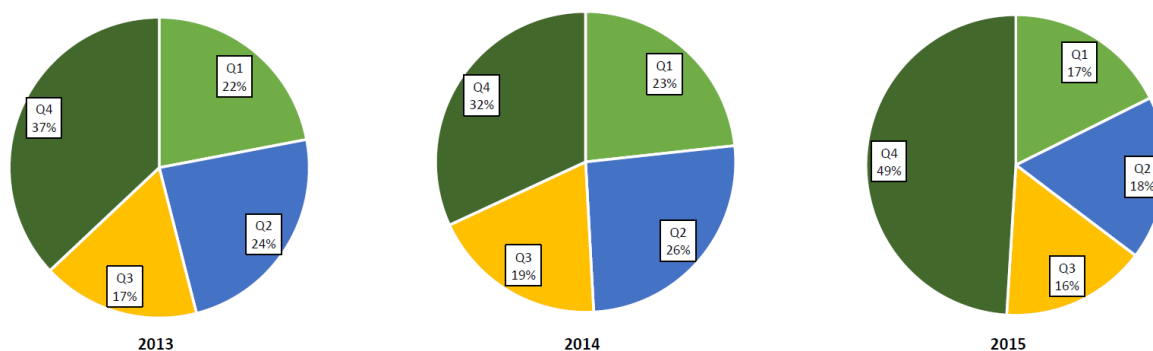
Aandeel transacties per omvang



Aantal transacties per omvang



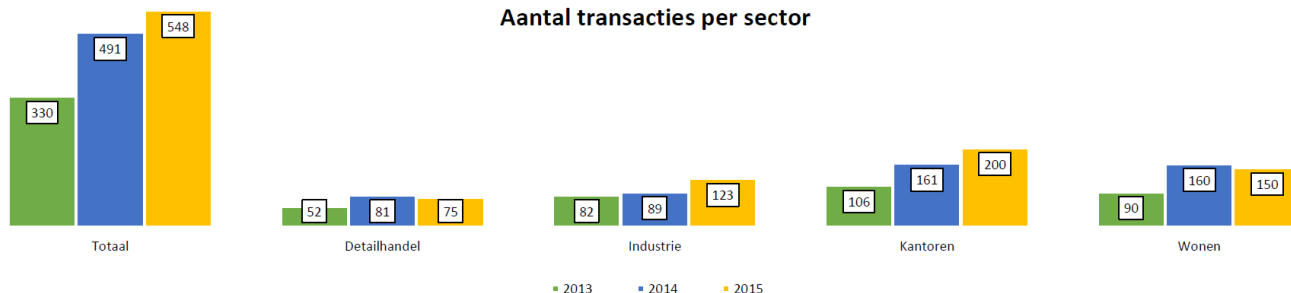
Aandeel transacties per kwartaal



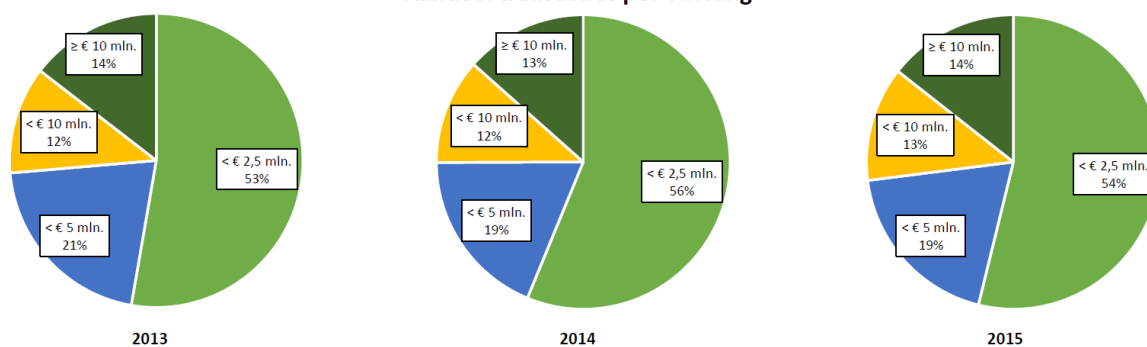
Beleggingstransacties per provincie

NOORD-HOLLAND

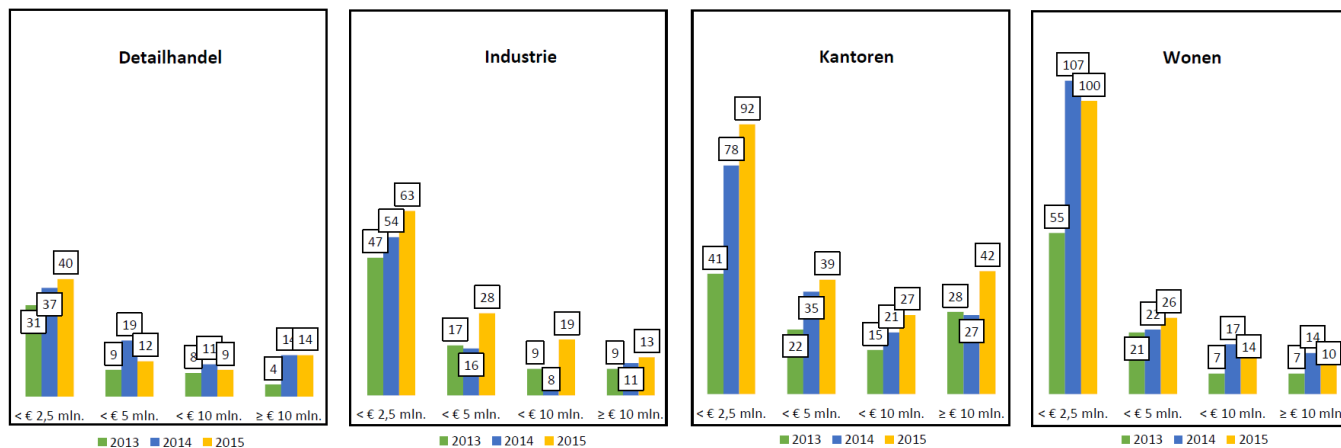
Aantal transacties per sector



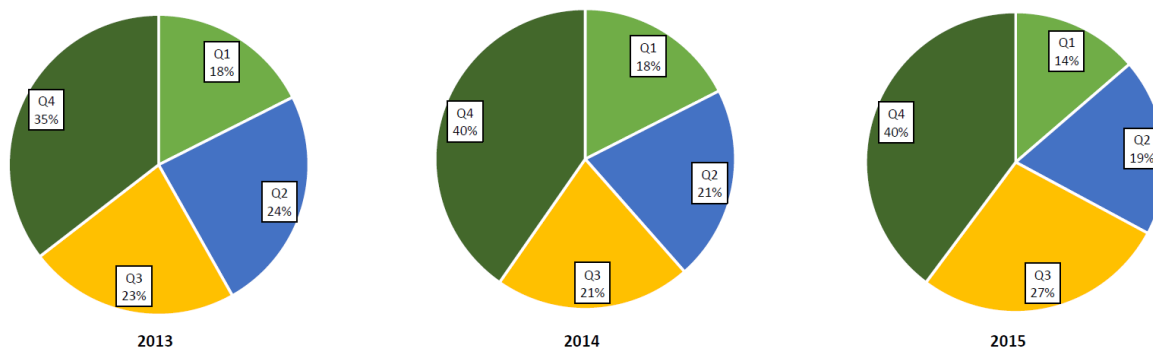
Aandeel transacties per omvang



Aantal transacties per omvang



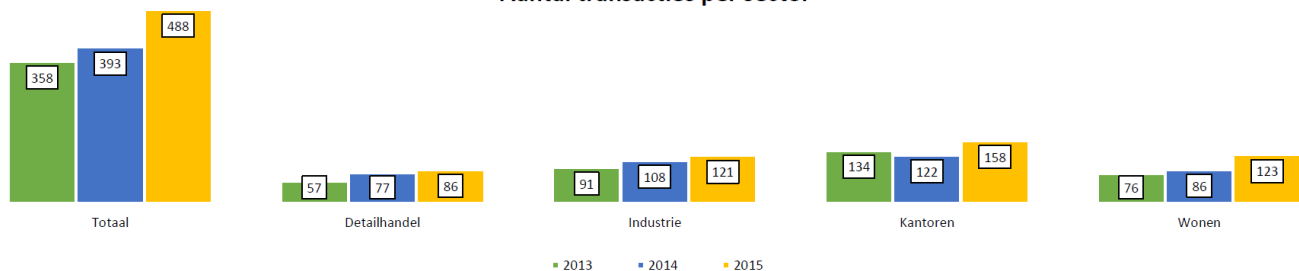
Aandeel transacties per kwartaal



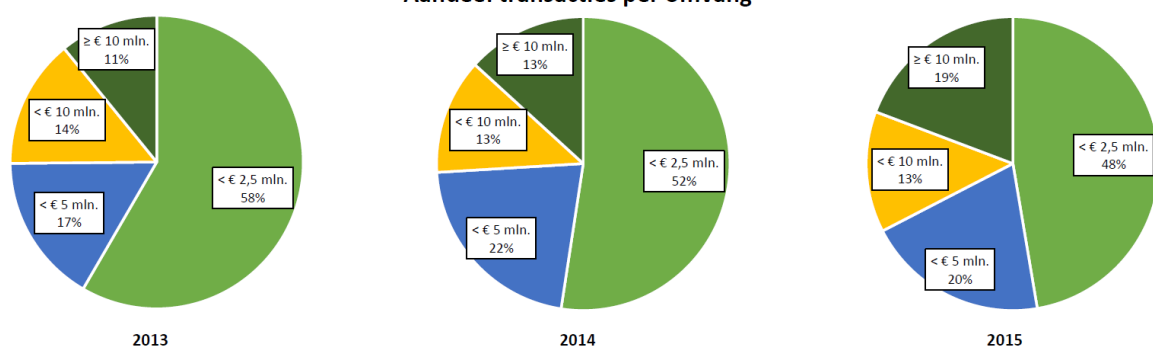
Beleggingstransacties per provincie

ZUID-HOLLAND

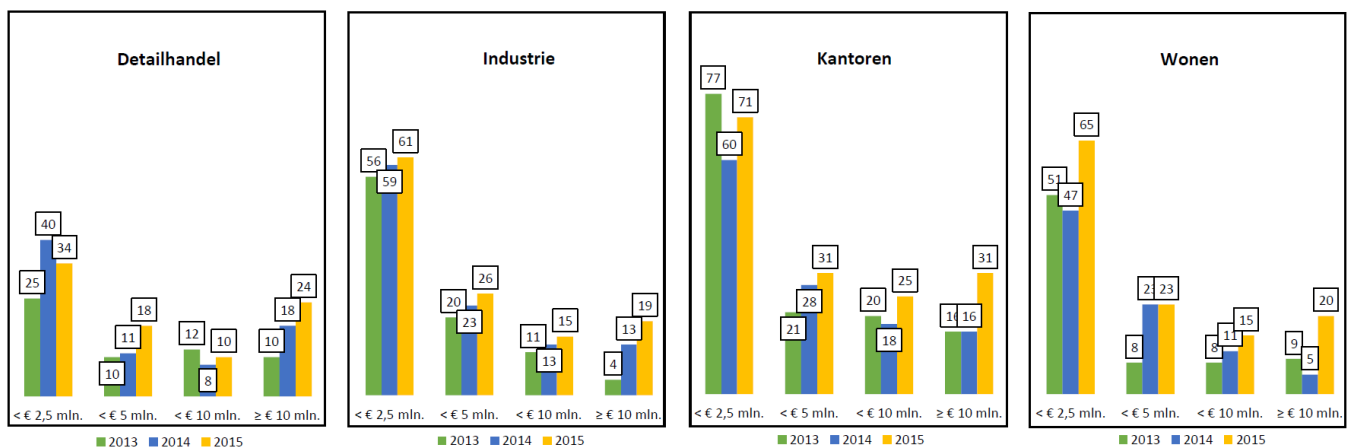
Aantal transacties per sector



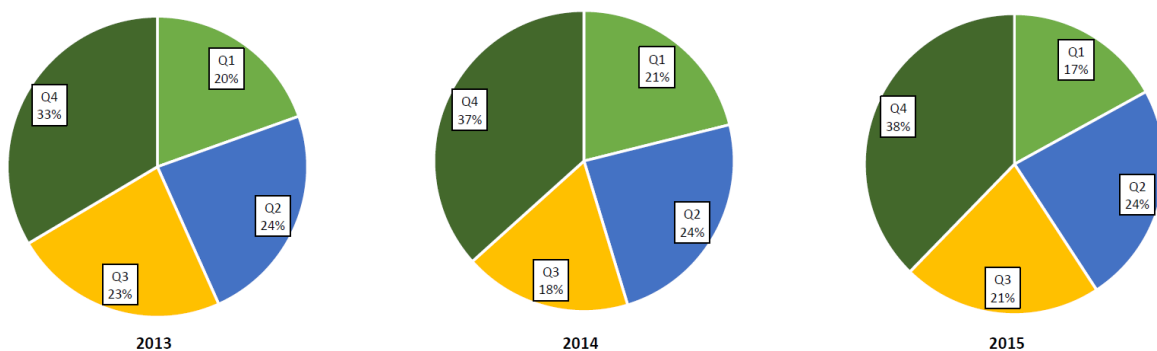
Aandeel transacties per omvang



Aantal transacties per omvang

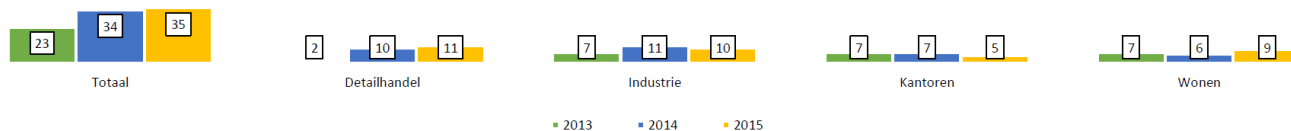


Aandeel transacties per kwartaal

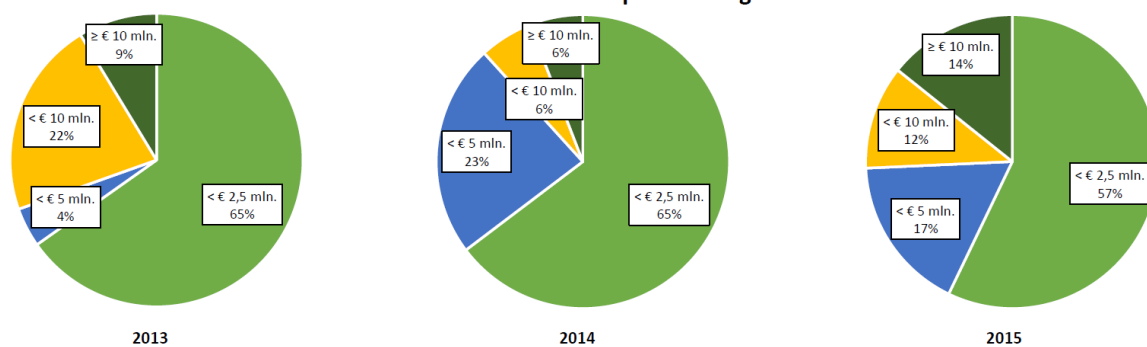


Beleggingstransacties per provincie
ZEELAND

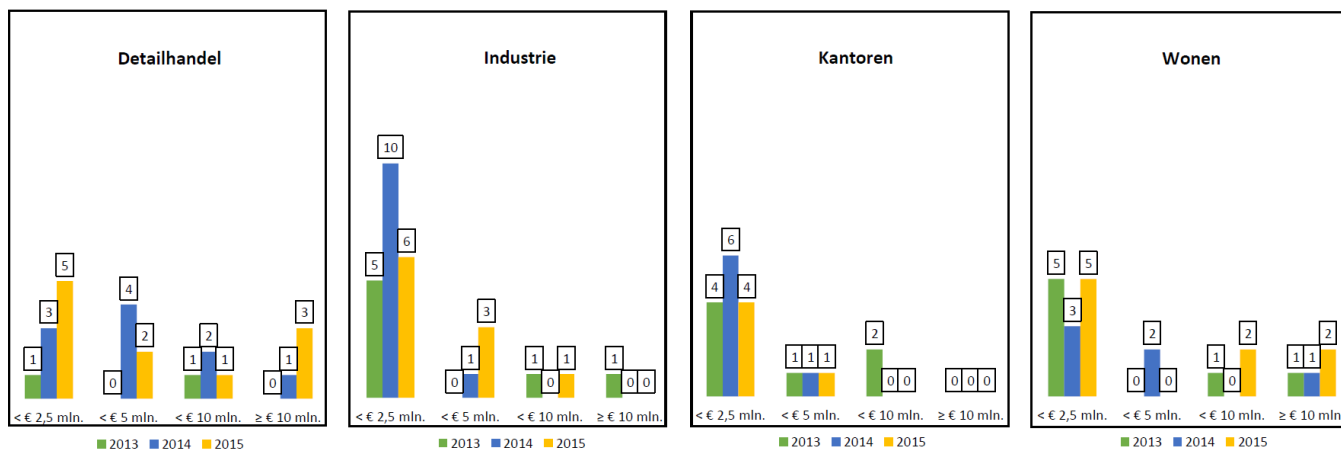
Aantal transacties per sector



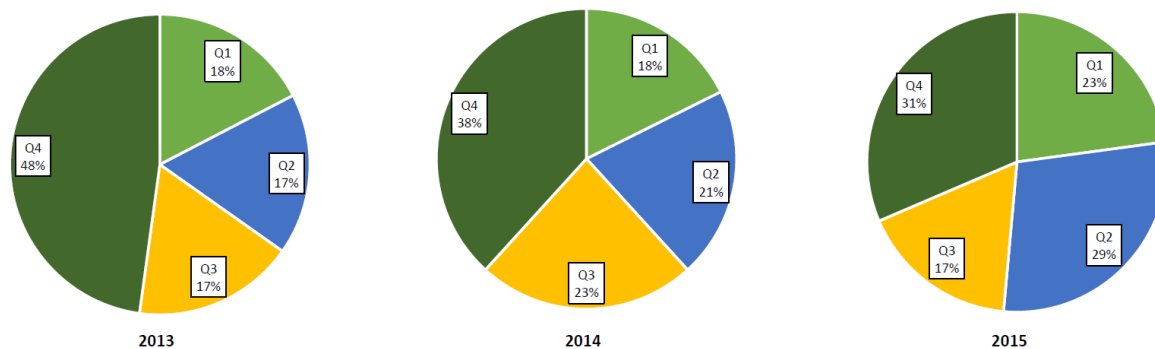
Aandeel transacties per omvang



Aantal transacties per omvang



Aandeel transacties per kwartaal



Over Doldersum Vastgoed

Wij adviseren marktpartijen bij de aankoop en verkoop van vastgoedbeleggingen. Daarbij maken wij gebruik van een unieke database met daarin de actuele zoekprofielen en contactgegevens van circa 10.000 actieve vastgoedbeleggers. Daarnaast volgen wij de beleggingstransacties die plaatsvinden op de voet om prijsontwikkelingen te monitoren. Door het continu actualiseren van deze database blijven wij op de hoogte van alle recente ontwikkelingen in de vastgoedbeleggingsmarkt. Dat stelt ons in staat om voor onze relaties op het juiste moment vastgoedbeleggingen te kopen en te verkopen.

Recente beleggingstransacties



Nieuwbouw studentenhuysvesting (Amsterdam)



Kantoortransformatie naar wonen (Roosendaal)



Modern logistiek centrum (Huissen)



Historisch kantoorgebouw (Leeuwarden)



Modern gezondheidscentrum (Zevenaar)



Nieuwbouw bouwmarkt (Apeldoorn)