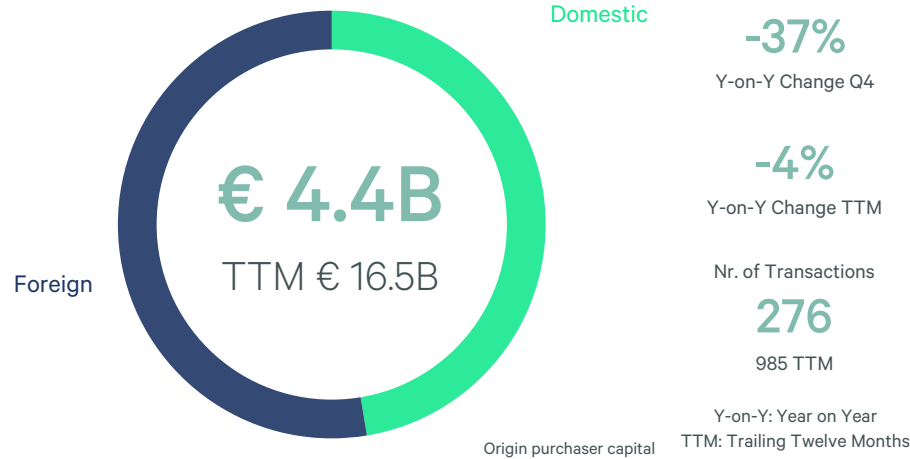
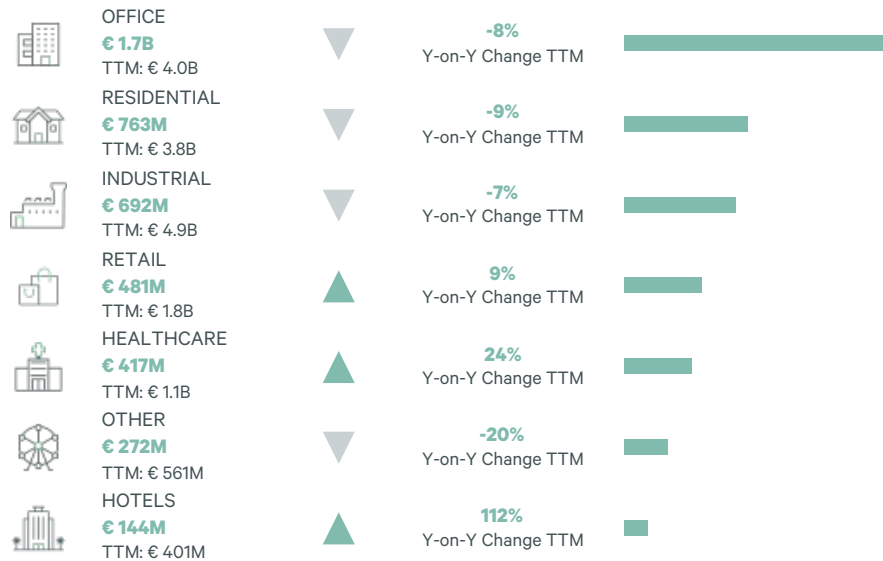


Netherlands Real Estate Investment Volumes Q4 2022



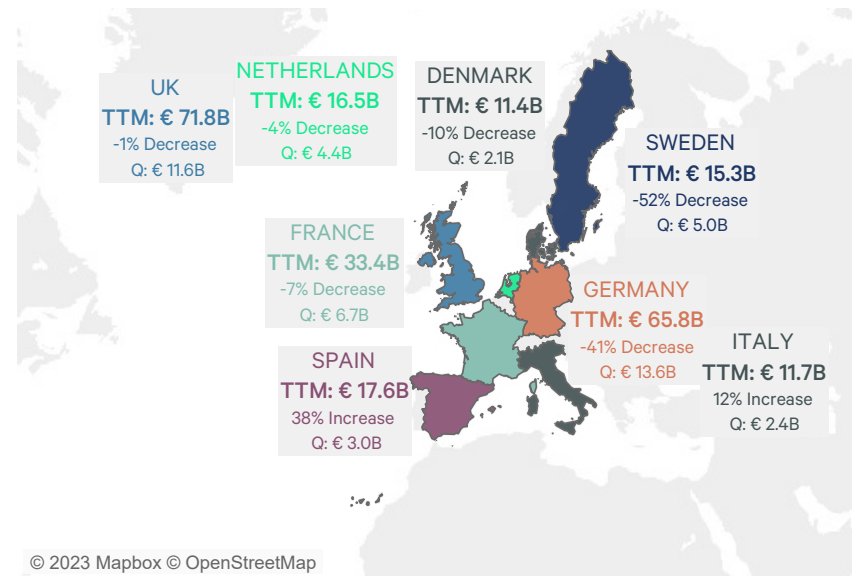
Het investeringsvolume in Nederland liet over 2022 een verdeeld beeld zien. In Q1 en Q2 waren de investeringen aanzienlijk hoger dan in 2021, met respectievelijk €3,7 miljard en €4,0 miljard. Na H1 2022 lag het volume dan ook 40% hoger dan in 2021. H2 laat echter een ander beeld zien. De stagnatie van de investeringsactiviteit begon zich in Q3 te manifesteren met een volume van €4,4 miljard (-7% ten opzichte van Q3 2021), als gevolg van de onzekerheid door de wereldwijde inflatiedruk, de stijgende rente en de snel stijgende financieringskosten. In de residentiële sector speelde ook de onzekerheid over de toename van regulering in het middeldure huursegment een belangrijke rol. De traditionele eindejaarsrally bleef in 2022 uit. Er was een groot verschil tussen de prijsverwachtingen van kopers en verkopers, waardoor het niet lukte om deals te sluiten. Ten slotte zorgde ook de waardevermindering van het vastgoed voor een lager totaal investeringsvolume. Het investeringsvolume in Q4 bedroeg €4,4 miljard, 38% lager dan de €7,0 miljard in Q4 2021. Het totale investeringsvolume in Nederland kwam in 2022 uit op €16,5 miljard, waarmee 2022 het laagste jaarlijkse investeringsvolume sinds 2016 kent. De daling deed zich voor in alle belangrijke sectoren; opmerkelijk is dat kleinere sectoren zoals winkels, hotels en zorgvastgoed in 2022 juist een toename van de investeringsactiviteit lieten zien.

Investment by Sector (Netherlands)



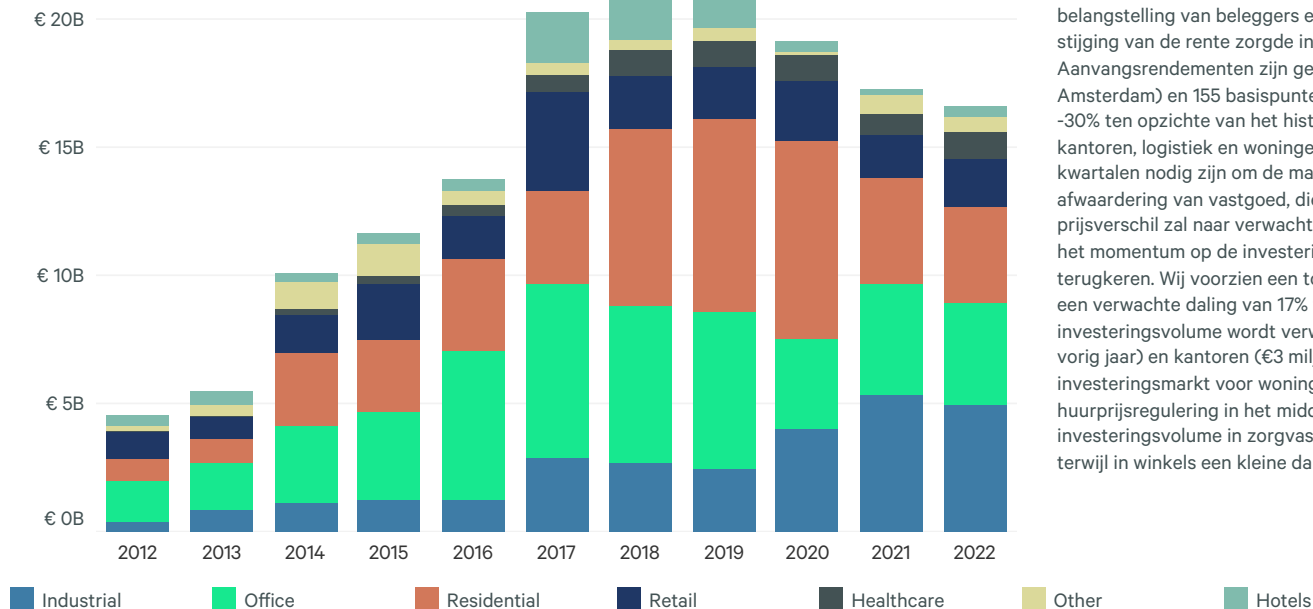
Investment in Top 8 European Countries

Based on TTM Investment Volume



Investment Volumes Annual by Sector (Netherlands)

2022 annual numbers till 12/31/2022



In 2022 werd een totaal investeringsvolume van € 16,5 miljard gerealiseerd, een daling van 4% ten opzichte van 2021. Alle grotere sectoren kenden een lichte daling op jaarbasis, met logistiek -7%, kantoren -8% en woningen -11%. De winkelsector trok meer belangstelling van beleggers en vertoonde een groei van 9% op jaarbasis. De scherpe stijging van de rente zorgde in 2022 voor schokgolf in de vastgoedmarkt. Aanvangsrendementen zijn gestegen tussen de 35 basispunten (high street retail in Amsterdam) en 155 basispunten (regionale kantoren). Er zijn prijsverschillen van -5% tot -30% ten opzichte van het historische recordniveau, met de sterkste prijsdalingen in kantoren, logistiek en woningen. In 2023 zullen naar verwachting het Q1 of de eerste kwartalen nodig zijn om de marktbrede prijscorrecties geaccepteerd te krijgen. De afwaardering van vastgoed, die nu aan de gang is, heeft immers tijd nodig. Dit prijsverschil zal naar verwachting binnen drie tot zes maanden worden gedicht, waarna het momentum op de investeringsmarkt vanaf de tweede helft van het jaar zal terugkeren. Wij voorzien een totaal investeringsvolume van €13,7 miljard in 2023. Dit is een verwachte daling van 17% ten opzichte van 2022. De grootste daling van het investeringsvolume wordt verwacht in logistiek (€3,5 miljard tegenover €4,9 miljard vorig jaar) en kantoren (€3 miljard tegenover €4 miljard vorig jaar). De investeringsmarkt voor woningen is de meest onzekere, vooral door de huurprijsregulering in het midden segment die in 2024 van toepassing zal zijn. Het investeringsvolume in zorgvastgoed en hotels zal naar verwachting toenemen in 2023, terwijl in winkels een kleine daling van het investeringsvolume wordt verwacht in 2023.

Contacts

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

Frank Verwoerd
 Head of Research
 frank.verwoerd@cbre.com
 +31 612 63 87 15

© Copyright 2023. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.

