

Cushman & Wakefield

Jan-Willem Bastijn, Managing Partner

Vastgoedmarkt Trends Congres

Santpoort, 20 april 2010



INHOUD



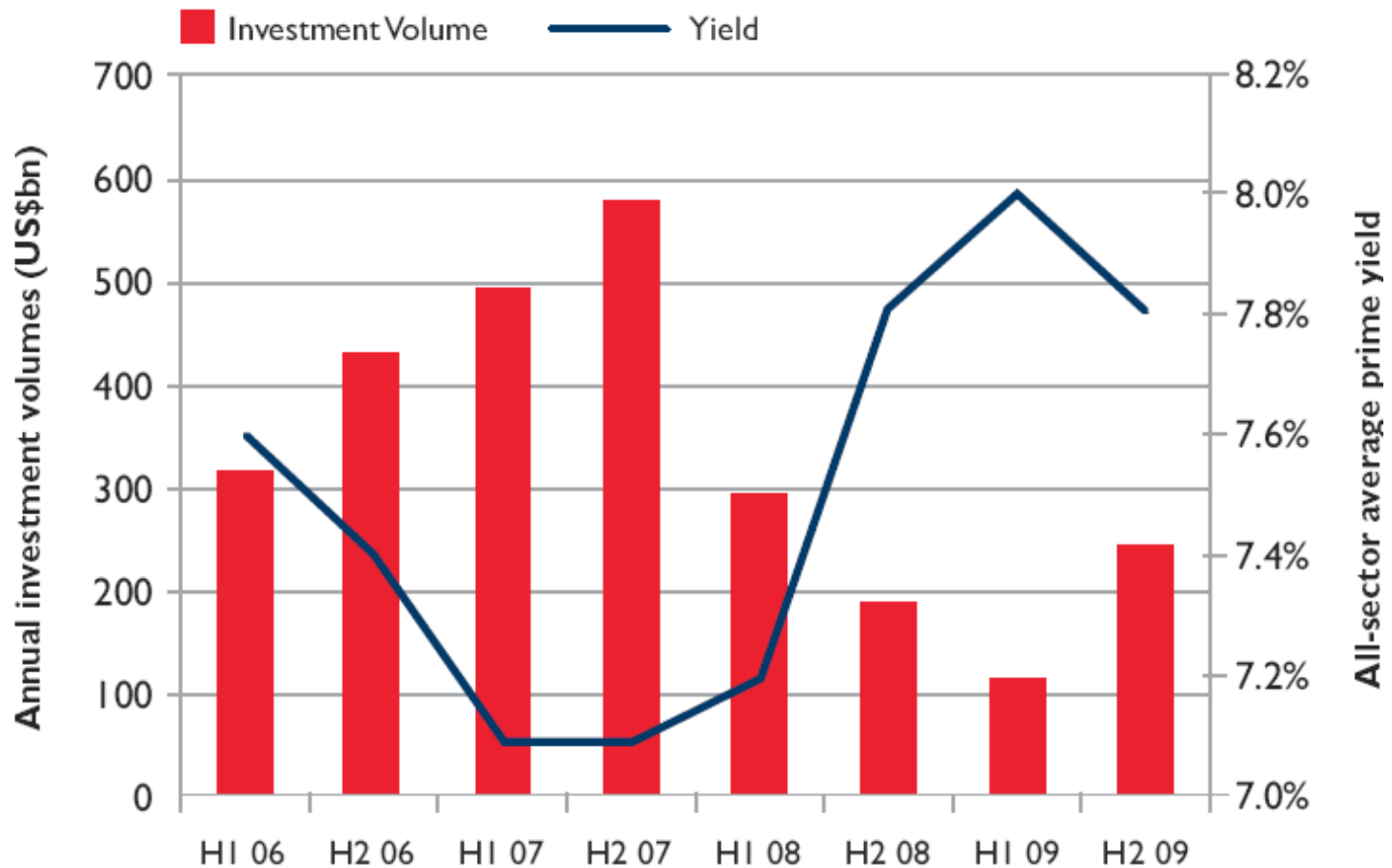
1. State of the world
2. State of Europe
3. State of the nation
4. Veranderende fundamente vastgoedmarkt
5. Hot or not

STATE OF THE WORLD



STATE OF THE WORLD

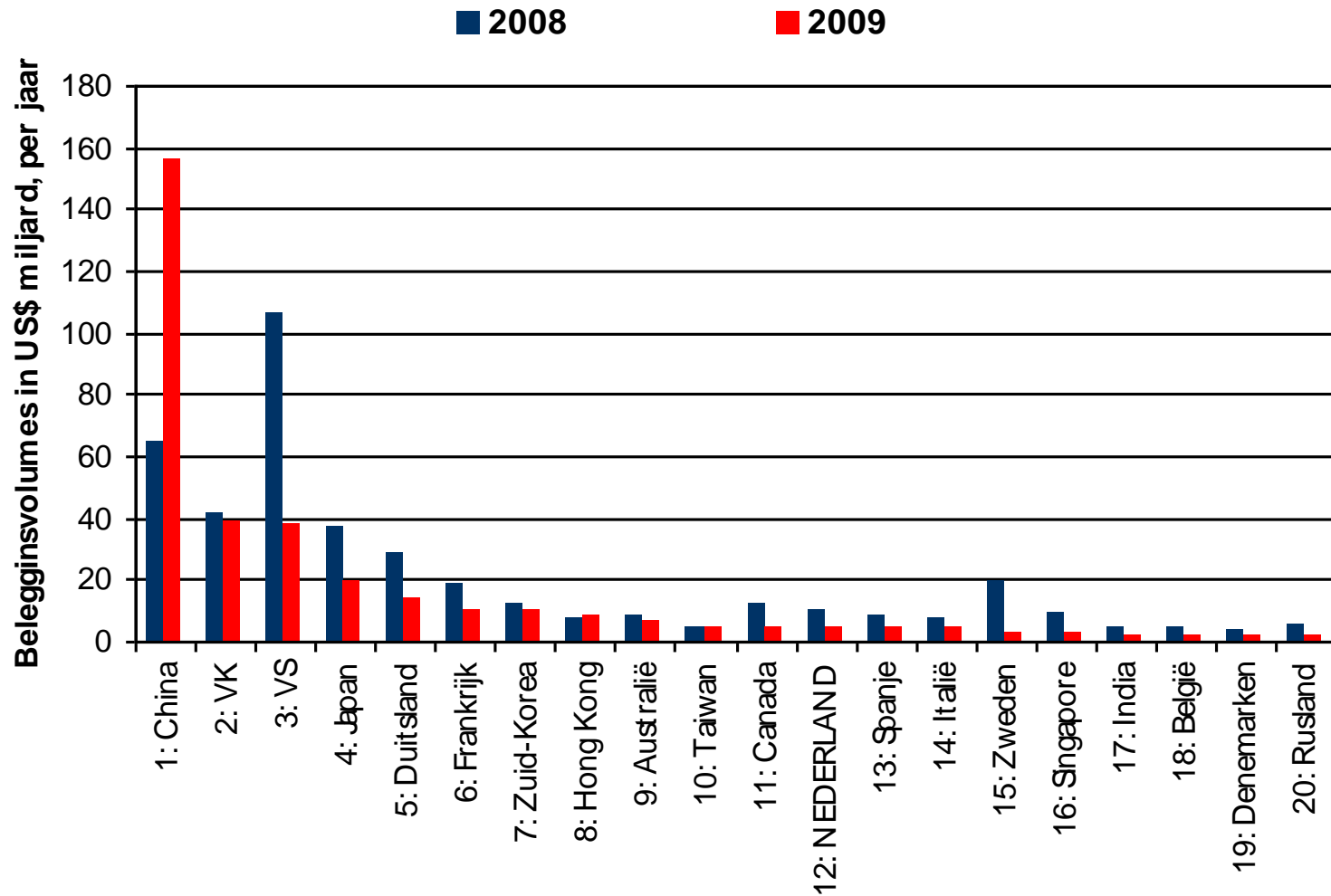
BELEGGINGSVOLUMES WERELDWIJD 2006-2009



Source: Cushman & Wakefield, RCA and Property Data

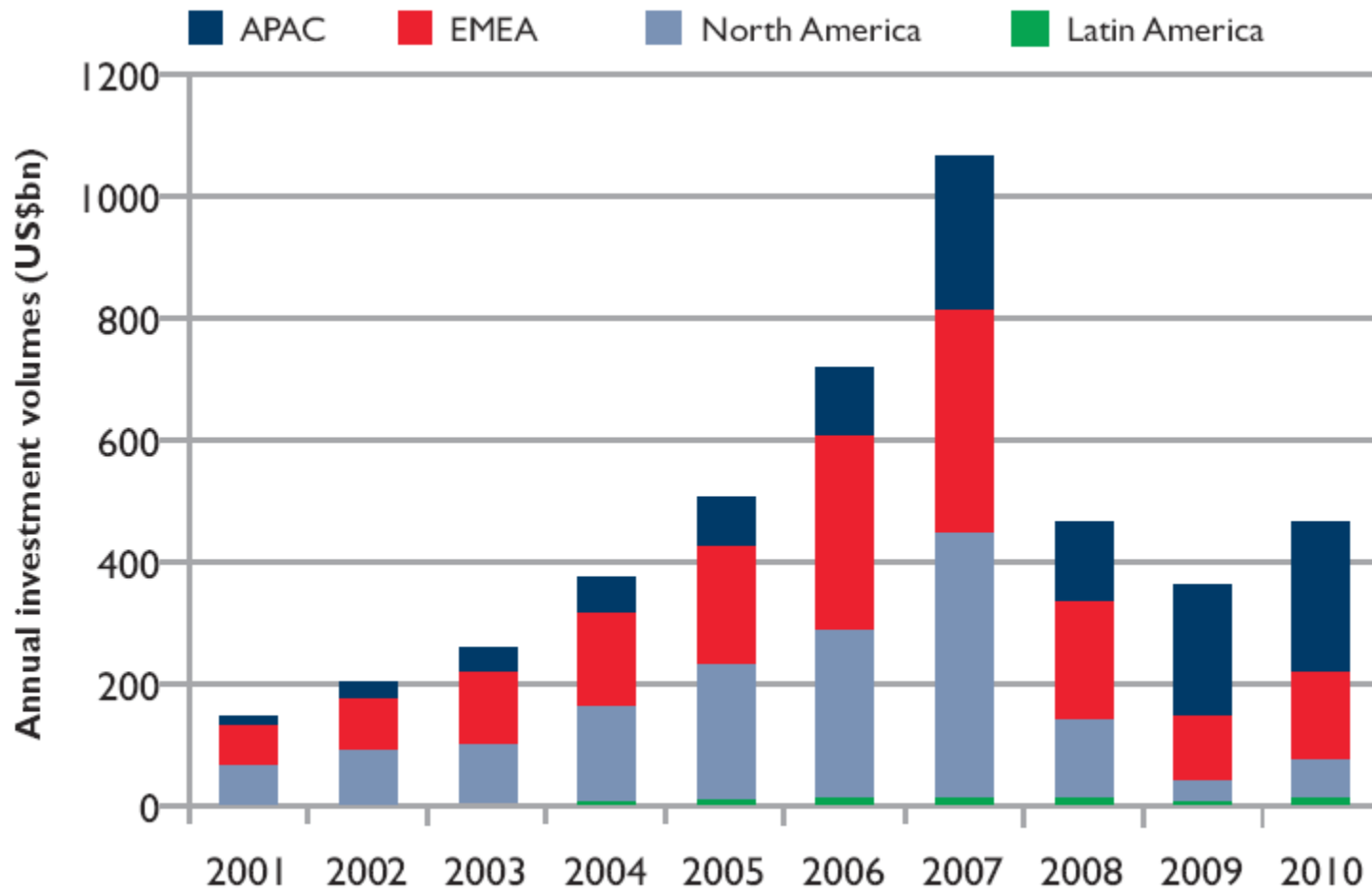
STATE OF THE WORLD

TOP 20 BELEGGINGSVOLUMES



STATE OF THE WORLD

HISTORIE & VERWACHTINGEN VERSCHILLENDE



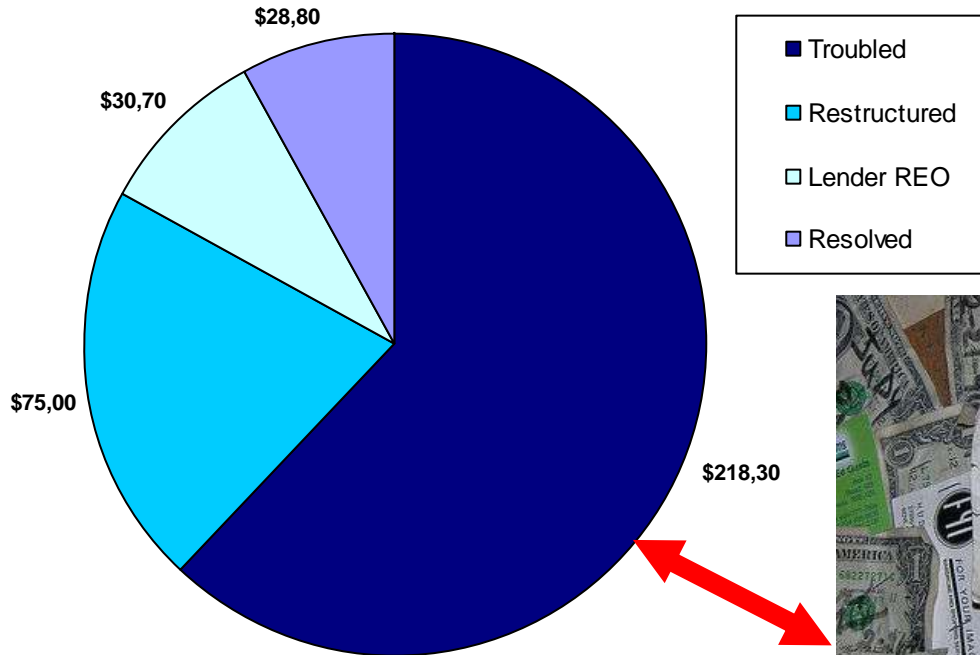
Source: Cushman & Wakefield, RCA and Property Data

STATE OF THE WORLD

DISFUNCTIONEREND VASTGOED vs. "WALL OF MONEY"



Volume disfunctionerend vastgoed
d.d. jan 2010 in \$ miljarden



Bron: C&W, Real Capital Analytics

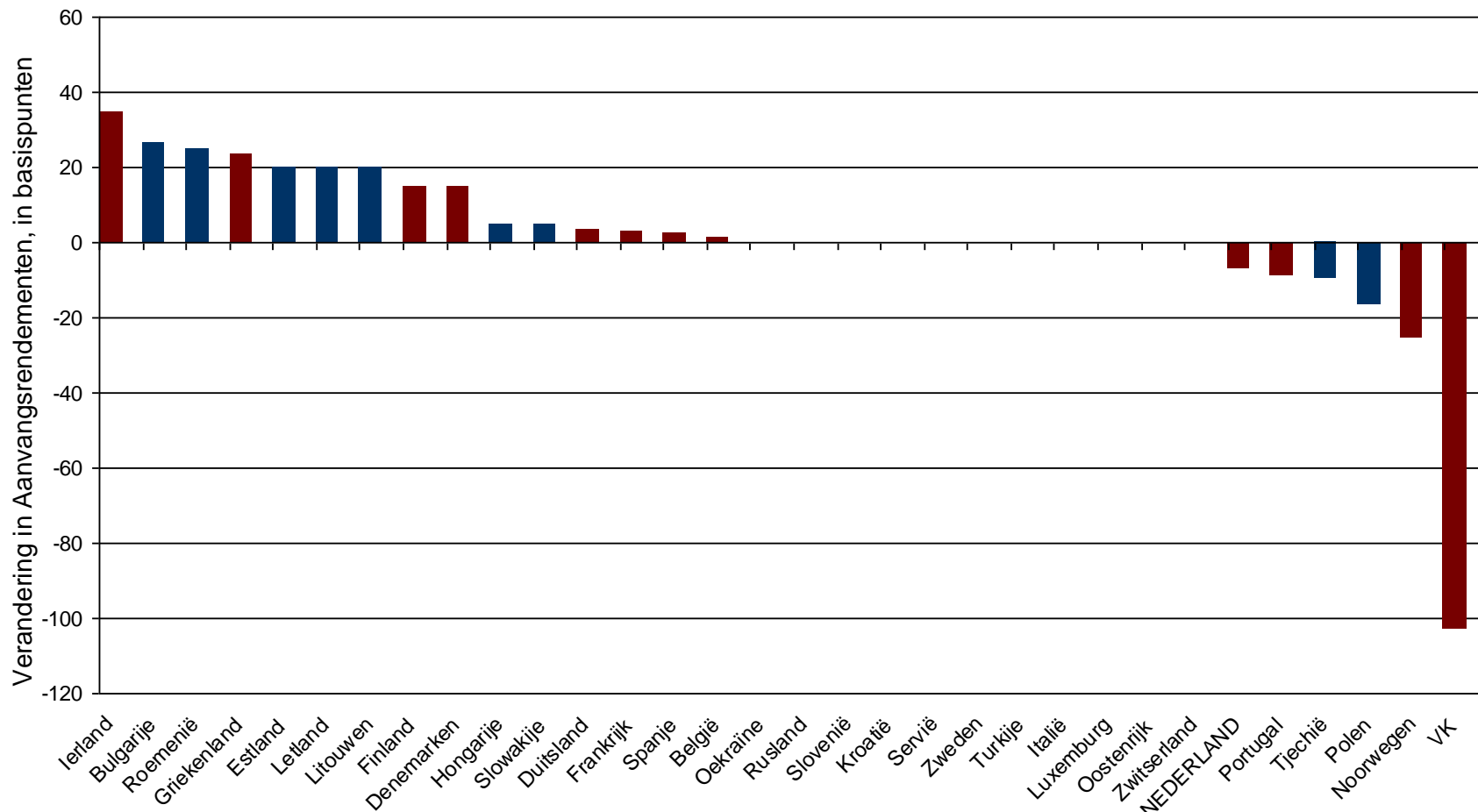


STATE OF EUROPE



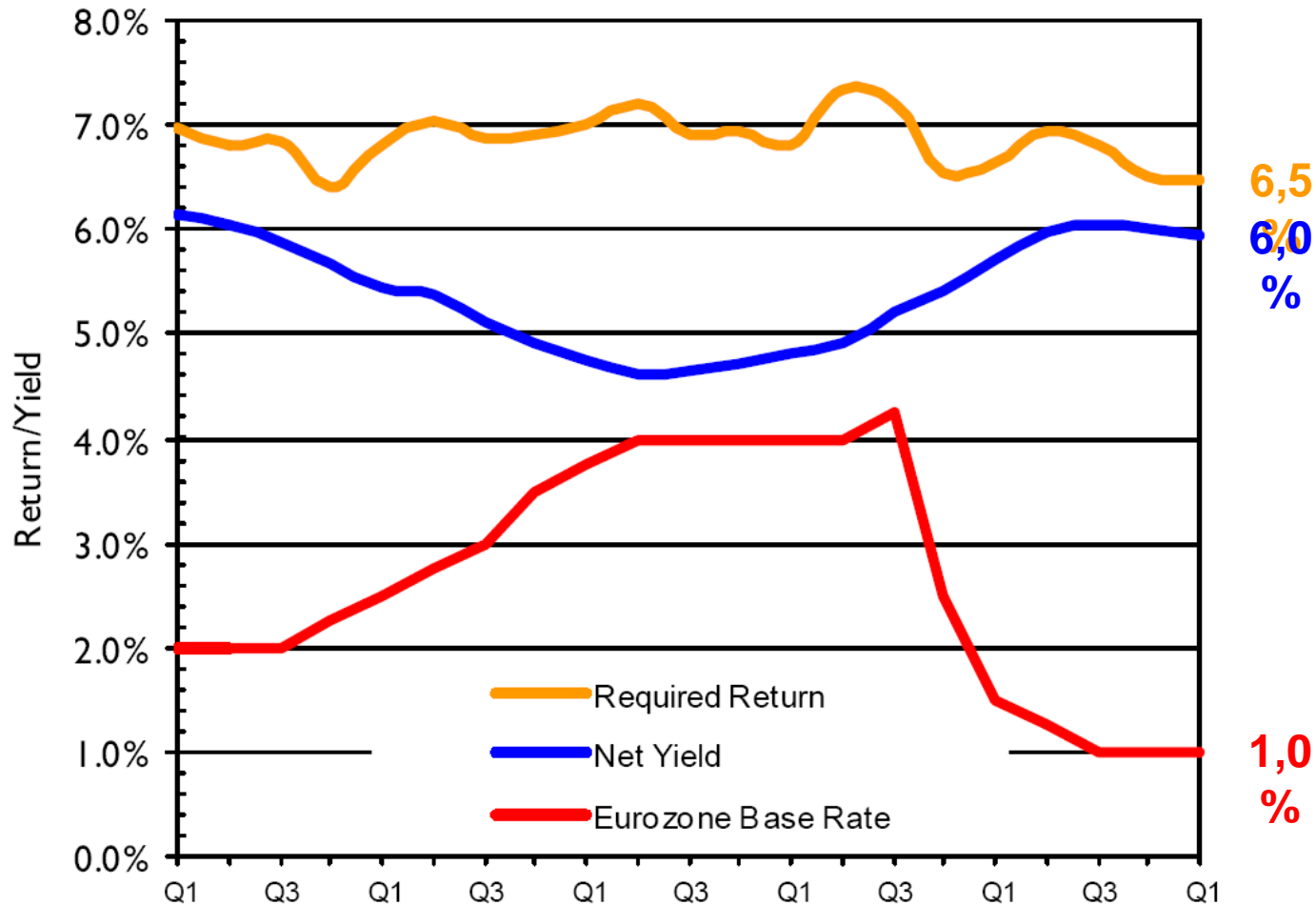
STATE OF EUROPE

HERSTEL VAN AANVANGSRENDEMENTEN?



STATE OF EUROPE

ONTWIKKELING RETURNS, YIELDS, BASE RATES

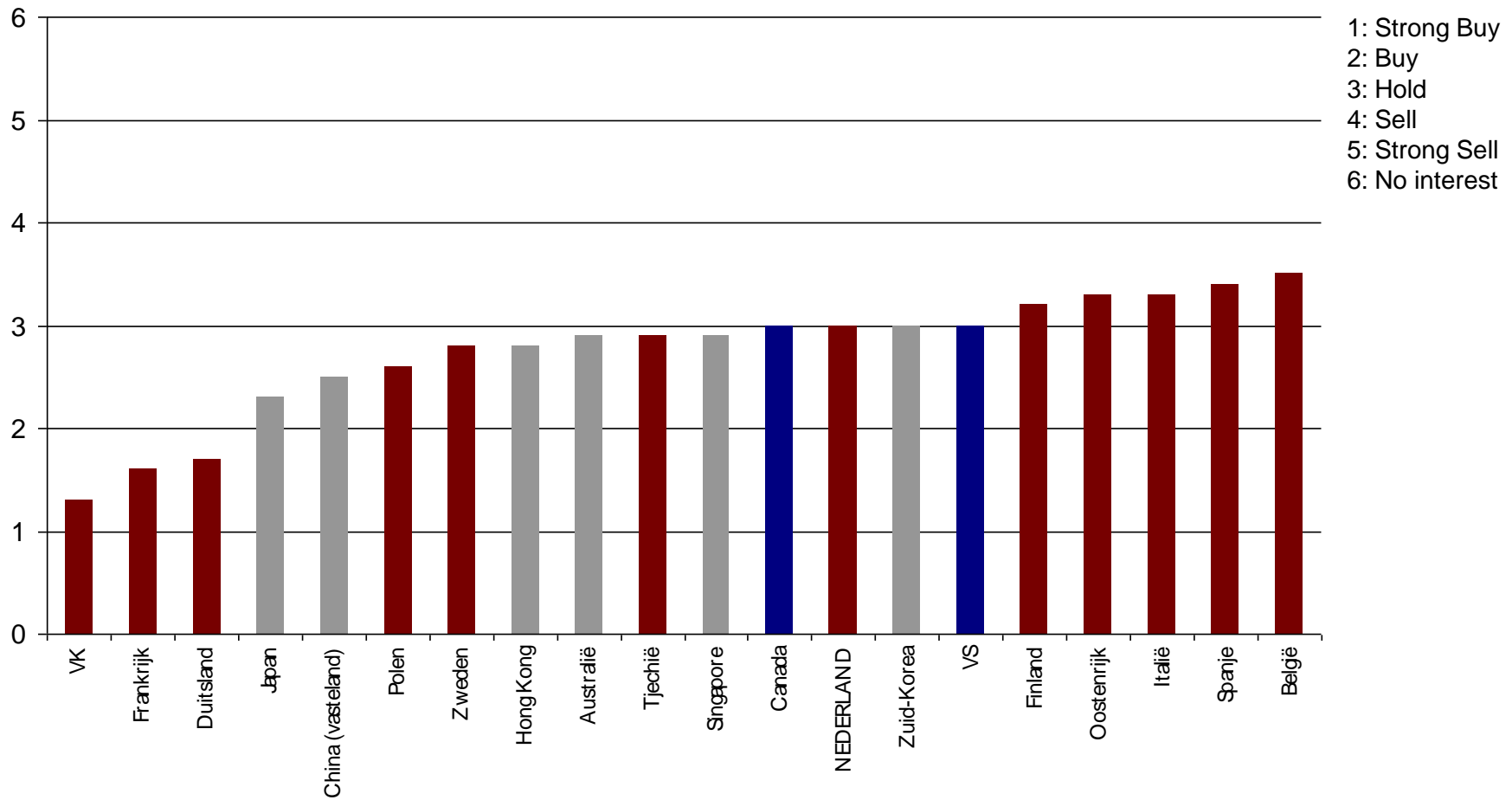


6,5
6,0
%

1,0
%

STATE OF EUROPE

INTERESSE VAN BELEGGERERS IN 2010

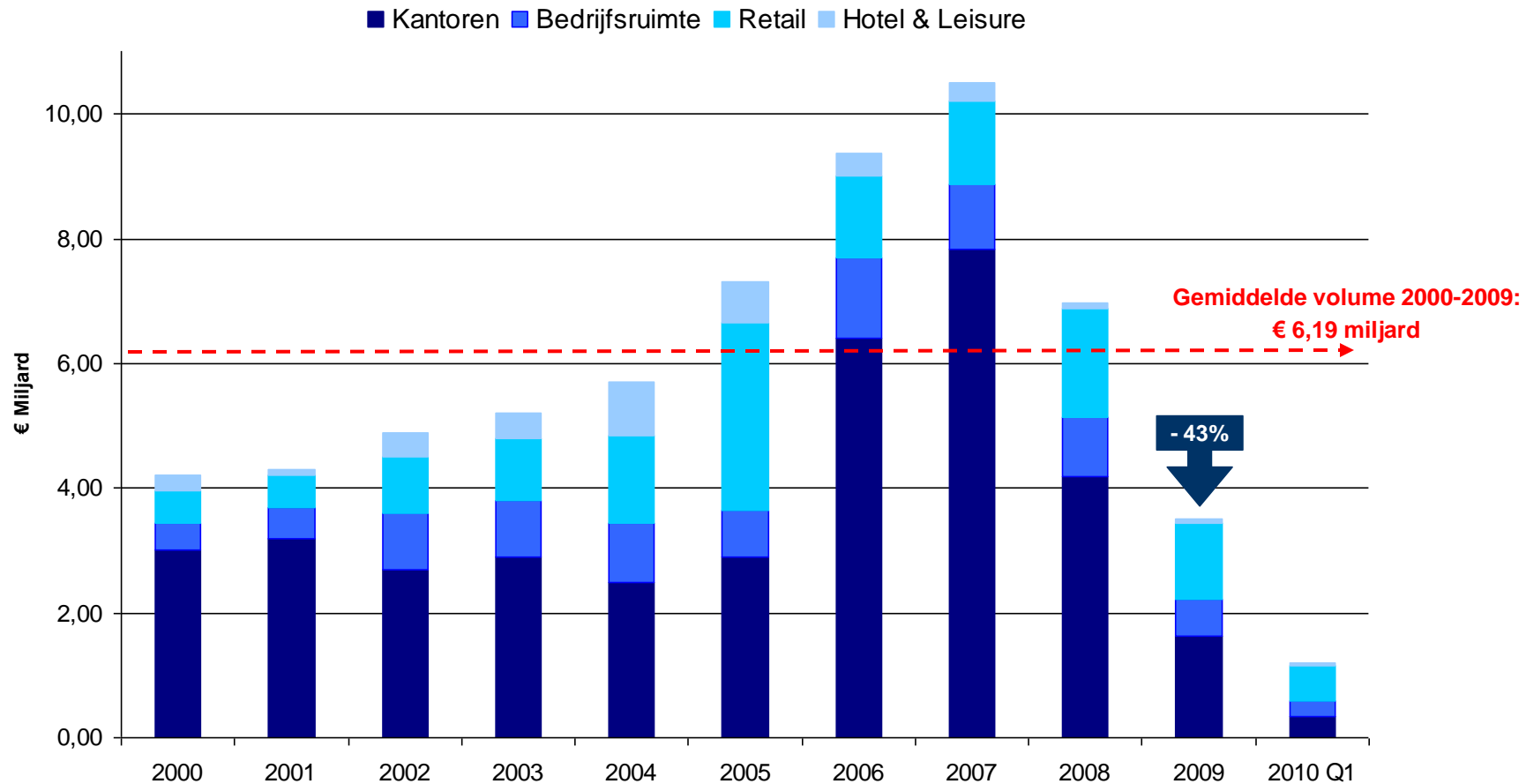


STATE OF THE NATION



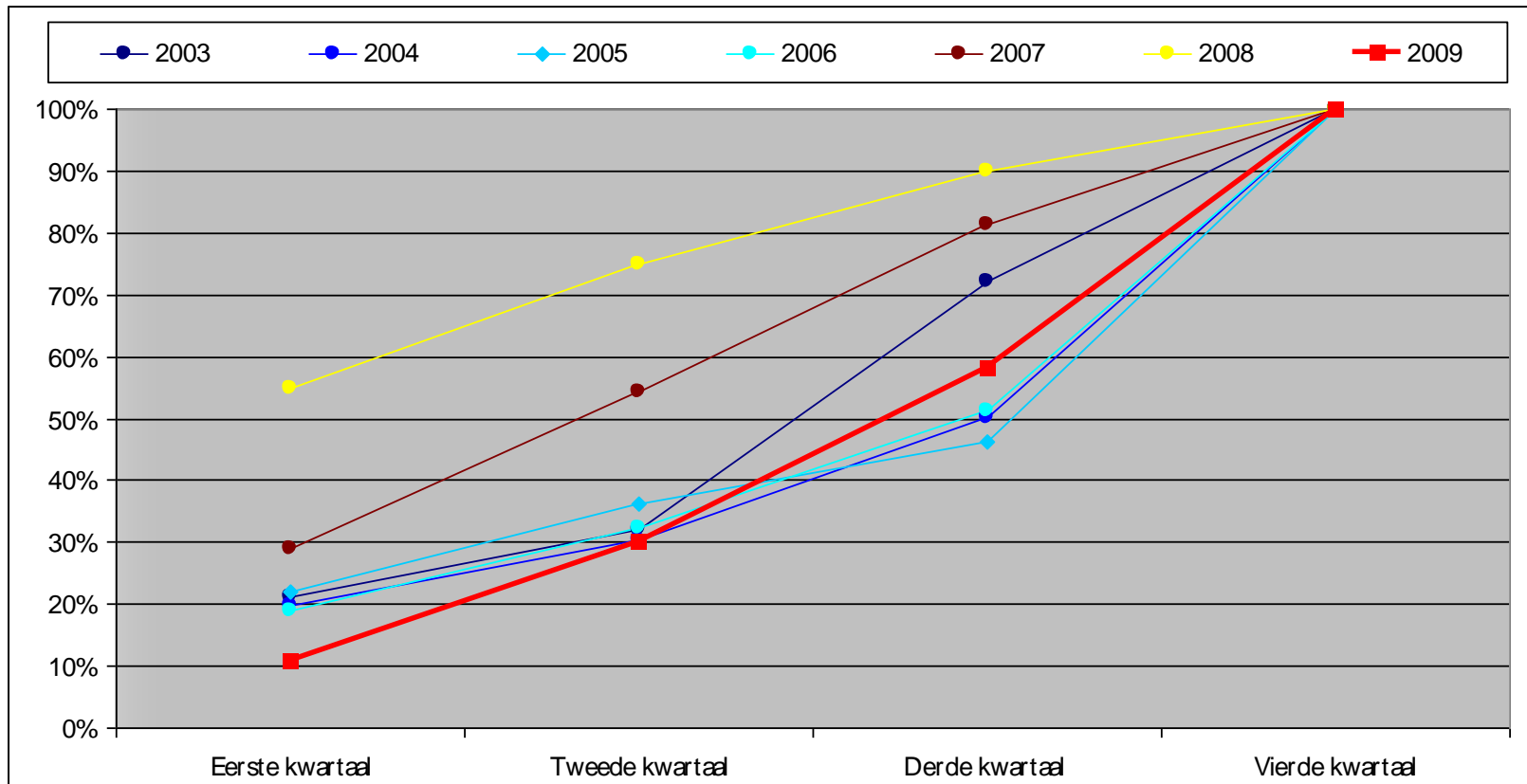
STATE OF THE NATION

Beleggingsvolumes commercieel vastgoed 2000 - April



STATE OF THE NATION

Deal flow 2003-2009



VERANDERENDE FUNDAMENTEN VASTGOEDMARKT



VERANDERENDE FUNDAMENTEN VASTGOEDMARKT

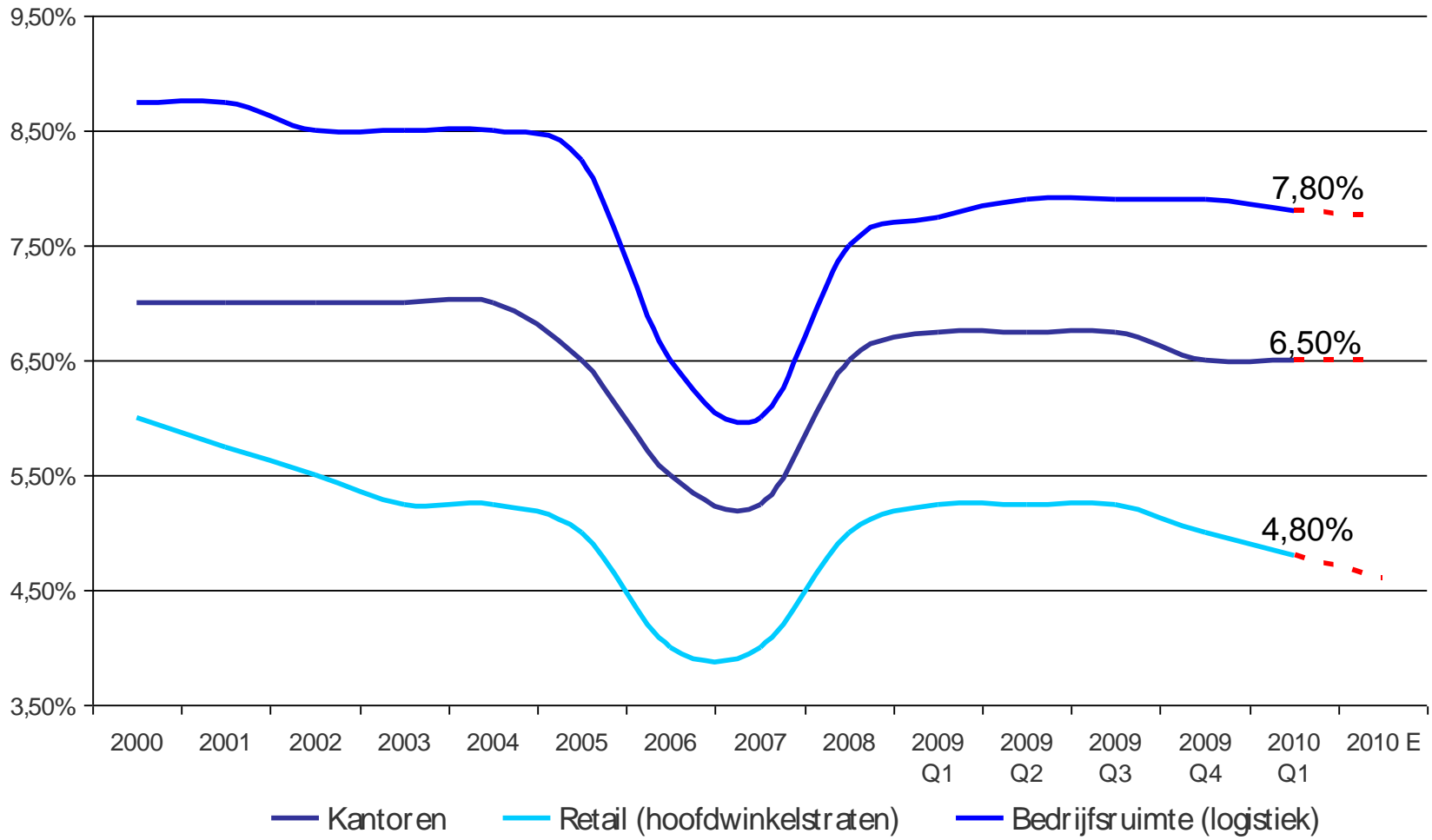
Verschillen tussen perioden 2005-2007 / 2009 / 2010



Fundament	Situatie 2005-2007	Situatie begin 2009	Situatie begin 2010
Verkrijgen van financiering	Volop mogelijkheden	Haast onmogelijk	Beperkt
Debt spreads	Klein	Groot	Compressie
Incentives (kantorenmarkt)	Hoog (nog niet ingeprijsd)	Hoog	Hoog
Aantal nieuwe spelers op de markt	Hoog	Nauwelijks	Licht herstel
Activiteit buitenlandse beleggers	Significant	Laag	Herstellende
Transactie tijd	Kort	Lang en veeleisend	Veeleisend
Top aanvangsrendementen	Compressie	Stijgende	Lichte neerwaartse druk
Risicobewustzijn topvastgoed vs. de rest	Onvoldoende	Hoog	Hoog
Aantal grootschalige transacties	Frequent	Nauwelijks	Beperkt
Transactievolumes			
€ 5-20 miljoen	<i>Liquide</i>	<i>Liquide</i>	<i>Liquide</i>
€ 20-50 miljoen	<i>Liquide</i>	<i>Haalbaar</i>	<i>Haalbaar</i>
€ > 50 miljoen	<i>Liquide</i>	<i>Uitdaging</i>	<i>Haalbaar-uitdaging</i>

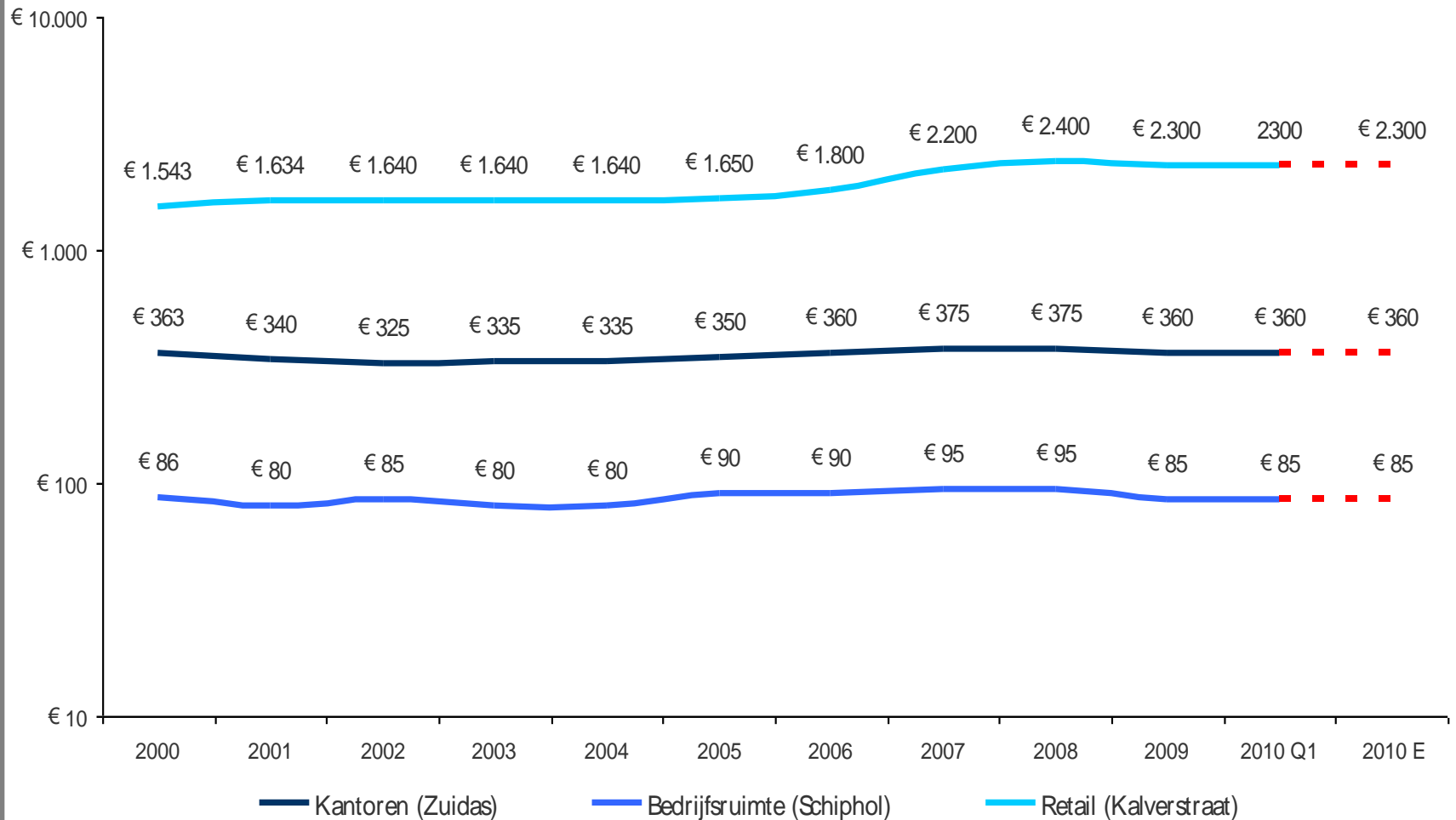
VERANDERENDE FUNDAMENTEN VASTGOEDMARKT

Ontwikkeling bruto aanvangsrendementen in Nederland



VERANDERENDE FUNDAMENTEN VASTGOEDMARKT

Ontwikkeling huurprijzen in Nederland (logaritmische schaal)





HOT OR NOT



WAT IS HOT EN WAT NOT IN 2010

Sector: retail



● Hot:

- Algemeen: dominantie in het verzorgingsgebied
- Stadsdeelcentra met mogelijkheid tot (her)ontwikkeling
- Solitaire winkelobjecten in hoofdwinkelstraten, gelegen in de grotere centrale winkelgebieden
- Winkelcentra met “anchor tenants”, gelegen aangrenzend aan de hoofdwinkelstraten in de grotere centrale winkelgebieden
- Supermarkten met een goede maatvoering, locatie, en uitbreidingsmogelijkheden

● Not:

- Winkelobjecten gelegen op secundaire locaties
- Gedateerde winkelcentra, gelegen buiten het A-winkelgebied
- PDV-GDV locaties met geen dominante functie in het directe verzorgingsgebied (veelal eerste/tweede generatie)

WAT IS HOT EN WAT NOT IN 2010

Sectoren: kantoren en bedrijfsruimte



KANTOREN

● Hot

- Kantoren met nog langlopende huurcontracten, gelegen op OV-locaties in de grotere (Randstedelijke) steden
- Kantoren welke verhuurd zijn aan de publieke sectoren, gelegen in de Randstad
- Duurzame kantoorontwikkelingen

● Not

- Economisch verouderde kantoren
- Kantoren welke te maken hebben met leegstand en/of nog kortlopende huurcontracten

BEDRIJFSRUIMTE

● Hot

- Modernde grootschalige logistieke complexen, gelegen op de logistiek hotspots
- Moderne grootschalige logistieke complexen, gelegen op opkomende trimodale logistieke locaties
(bijv. Tiel en Born)
- Kleinschalige bedrijfsruimte units, gelegen nabij stedelijke agglomeraties

● Not

- Economisch gedateerde complexen met een matige bereikbaarheid per auto. Vaak beschikken deze locaties ook over lage plafonds, onaantrekkelijke ratio kantoor/bedrijfsruimte en een lage vloerbelasting

WIE IS HOT EN WIE NOT IN 2010



- **Hot:**

- Equity investors
- Welvarende particulieren
- Duitse & Engelse fondsen
- Kleine vastgoed CV's
- Merendeel institutionele beleggers
- Soevereine fondsen

- **Not:**

- Highly geared investors (>70% LTV)
- Enkele institutionele beleggers

Cushman & Wakefield
Atrium, 3^e verdieping
Strawinskylaan 3125
1077 ZX Amsterdam

Telefoon 020-800 2078

www.cushmanwakefield.com

