



**Buck
Consultants
International**

Perspectief op Logistiek Vastgoed 2023

**Nationaal Logistiek Vastgoed Forum
Bunnik, 20 januari 2023**



René Buck

CEO

E: rene.buck@bciglobal.com

M: 06 53 372 612



Casper Wolf

Senior Consultant

E: casper.wolf@bciglobal.com

M: 06 21 613 002



Johan Beukema

Managing Partner

E: johan.beukema@bciglobal.com

M: 06 51 100 938

- 1 Profiel Buck Consultants International**
- 2 Ontwikkeling Logistieke Vastgoedmarkt**
- 3 Duurzaamheid & Ruimtelijke Inpassing**
- 4 Arbeidsmarkt**
- 5 Conclusies**

1 Profiel Buck Consultants International

● Voor bedrijven

- Supply chain optimalisering
- Locatiekeuze-advies
- Vastgoedstrategie en -projecten
- Business strategie ontwikkeling

● Voor overheden, vastgoedactoren & kennisinstellingen

- Logistieke en infrastructurele projecten
- Vastgoedontwikkeling & -beleggingen

Profiel

- Onafhankelijk adviesbureau
- Vestigingen in Europa sinds 1985
- 75 full-time professionals
- Projecten in meer dan 50 landen
- Regionaal economische ontwikkeling en innovatiebevordering
- Programma's om nieuwe bedrijfs- vestigingen te acquireren



WORLD'S BEST
MANAGEMENT
CONSULTING FIRMS

Forbes
2022
POWERED BY STATISTA

Opdrachtgevers voor logistiek- en locatieadvies



Wat voor type advies voor welk type vastgoedspeler?

	Gebruiker	Ontwikkelaar	Belegger	Overheid
A Strategie	Supply chain ontwerp Bedrijfshuisvesting- strategie Locatiekeuze	Visieontwikkeling Acquisitiestrategie Projectstrategie	Visie-ontwikkeling Allocatiestrategie	Visieontwikkeling Locatiebeleid Vastgoedstrategie
B Concept-ontwikkeling	Advies gericht op huisvestingconcept	Innovatieve vastgoedconcepten Masterplanontwikkeling	Innovatieve vastgoedconcepten	Innovatieve vastgoedconcepten
C Marktanalyse/ haalbaarheid	Locatiekeuze (inclusief arbeidsmarkt analyse)	Marktstudie Doelgroepenanalyse Arbeidsmarktanalyse Cityscans	Marktstudie Arbeidsmarktanalyse Risico-analyse Beleggingsadvies Fondsscreening	Gebiedsontwikkeling Positionering van locaties
D Marketing	Dispositie Co-locatie	Ontwikkeling van marketingplannen	Visieontwikkeling op vastgoed-marketing	Marketingstrategie en marketingplannen

Ontwikkelaars en investeerders in logistiek vastgoed



PANATTONI®



INTERVEST
OFFICES & WAREHOUSES



Deutsche Bank



Aberdeen Standard
Investments



Gazeley

a GLP company

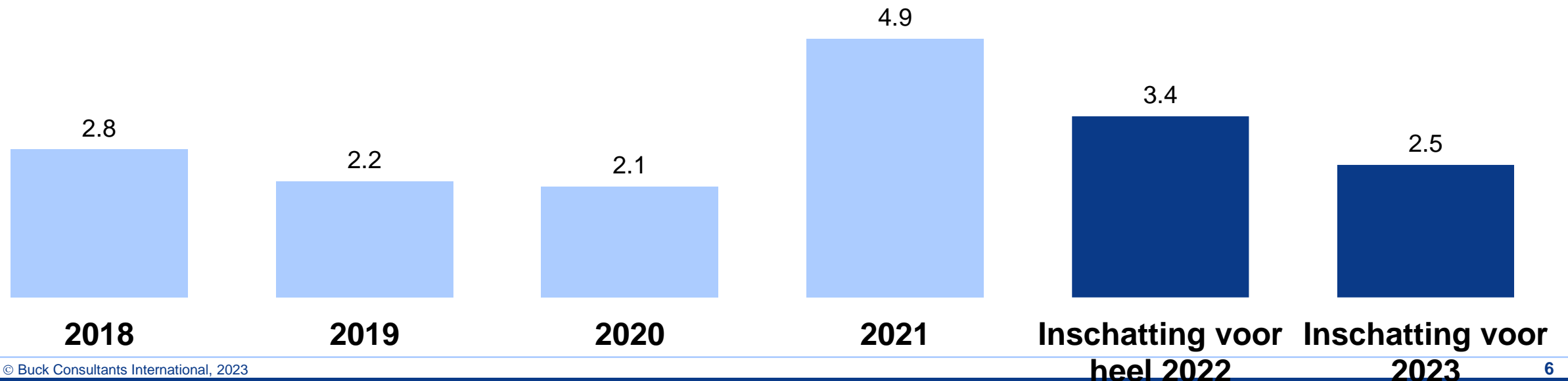


2 Ontwikkeling Logistieke Vastgoedmarkt

Inschatting logistieke marktontwikkeling

- Prognose omvang logistieke vastgoedmarkt in 2022: 3,4 mln m² | 2023: 2,5 mln m²
- Ruim boven 2020 en pre-coronajaren, maar ook ruim onder recordjaar 2021
- Inhaaleffect in 2021 van het eerste coronajaar (2020) is uitgewerkt in 2022 en 2023

Gemiddelde inschatting van de totale opname in 2022 en 2023 in mln m²



Rendement logistiek vastgoed

Verwacht Bruto AanvangsRendement van prime logistiek vastgoed voor eind 2023: 22 bp hoger dan in 2022

	Bruto aanvangsrendement Q3 2022	Verwacht bruto aanvangsrendement eind 2023
Amsterdam – Schiphol	4,5%	4,7%
Amsterdam – Haven	5,0%	5,2%
Rotterdam	4,5%	4,8%
Utrecht	4,7%	4,9%
Venlo	5,2%	5,2%
Venray	5,1%	5,4%
Tilburg	4,6%	4,8%
Eindhoven	4,6%	4,8%
Arnhem - Nijmegen	5,0%	5,4%
'Gemiddeld'	4,8%	5,0%

- De verwachting 1 jaar geleden was dat eind 2022 het aanvangsrendement met 40 bp zou dalen
- Onzekerheid over de aanvangsrendement ontwikkeling (bijv. Venlo)

Huurprijzen logistiek vastgoed

Verwachting is dat de huurprijzen van logistiek vastgoed in 2023 zullen stijgen t.o.v. Q3 2022 met gemiddeld 6-7,5%

De verwachting voor 2022 was een jaar geleden 3,5 - 4%

	Huurprijs per m ² Q3 2022 in €	Verwachte huurprijs- ontwikkeling eind 2023 (%)
Amsterdam – Schiphol	91	+5,9
Amsterdam – Haven	95	+3,6
Rotterdam	85	+8,1
Utrecht	80	+9,2
Venlo	63	+8,5
Venray	60	+7,6
Tilburg	70	+6,7
Eindhoven	79	+4,5
Arnhem - Nijmegen	60	+7,2



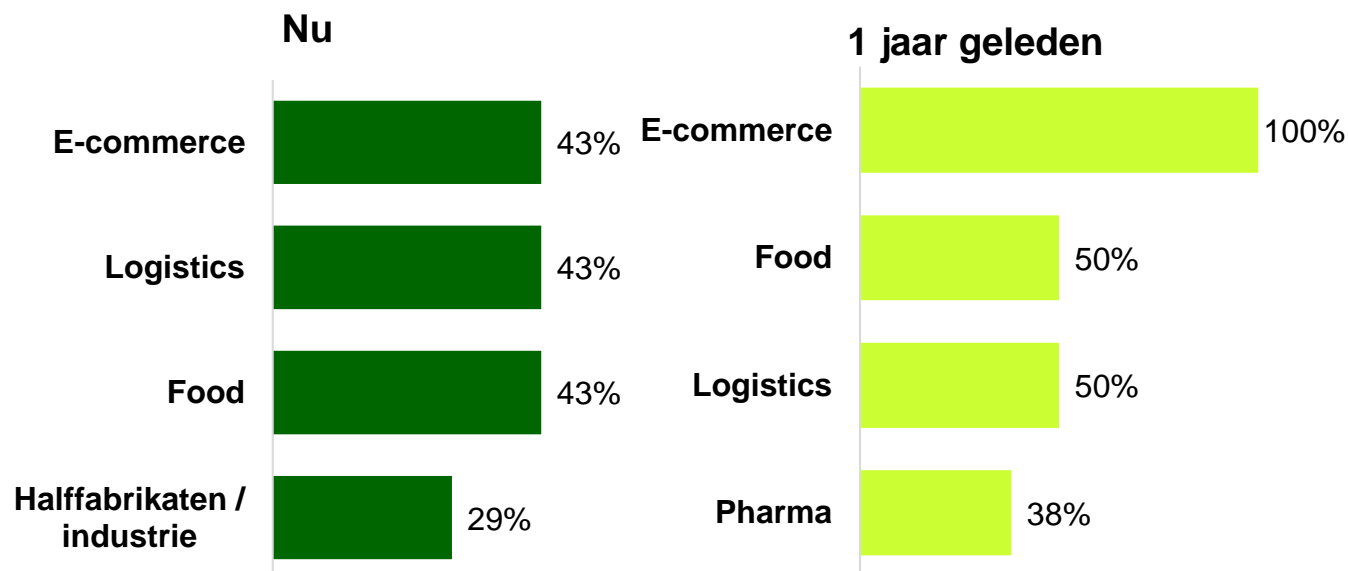
< Sector-niveau >

Gunstige & Ongunstige industriesectoren in 2023 en 2024

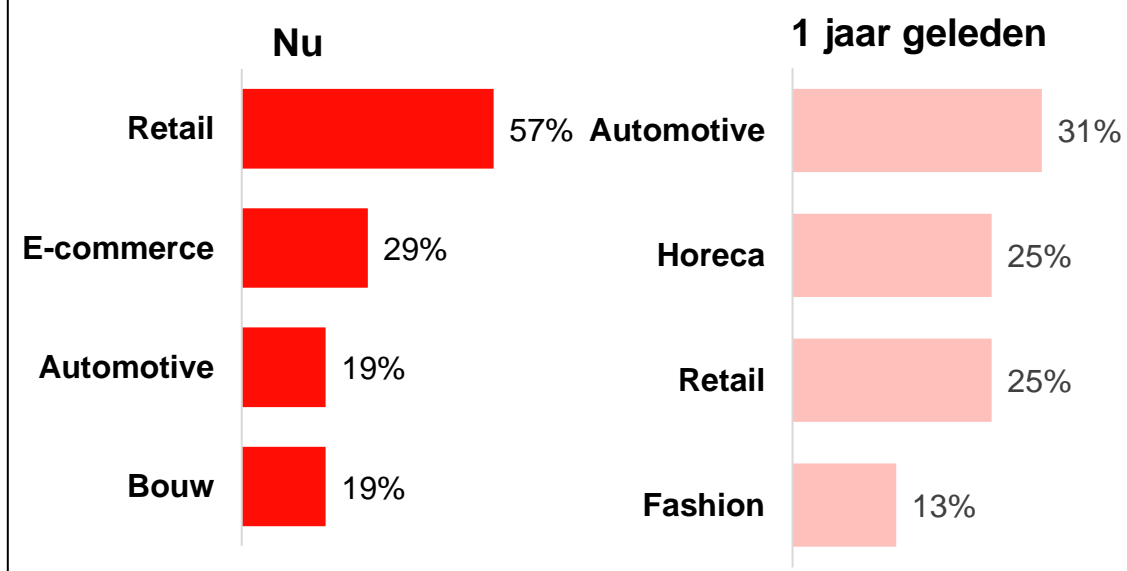
Top 4 industriesectoren / typen klanten die naar verwachting van de geïnterviewden het meest gunstige/meest ongunstige perspectief hebben in 2023 en 2024

E-commerce komt voor in zowel de top 4 gunstigste als de top 4 ongunstigste sectoren

Gunstig



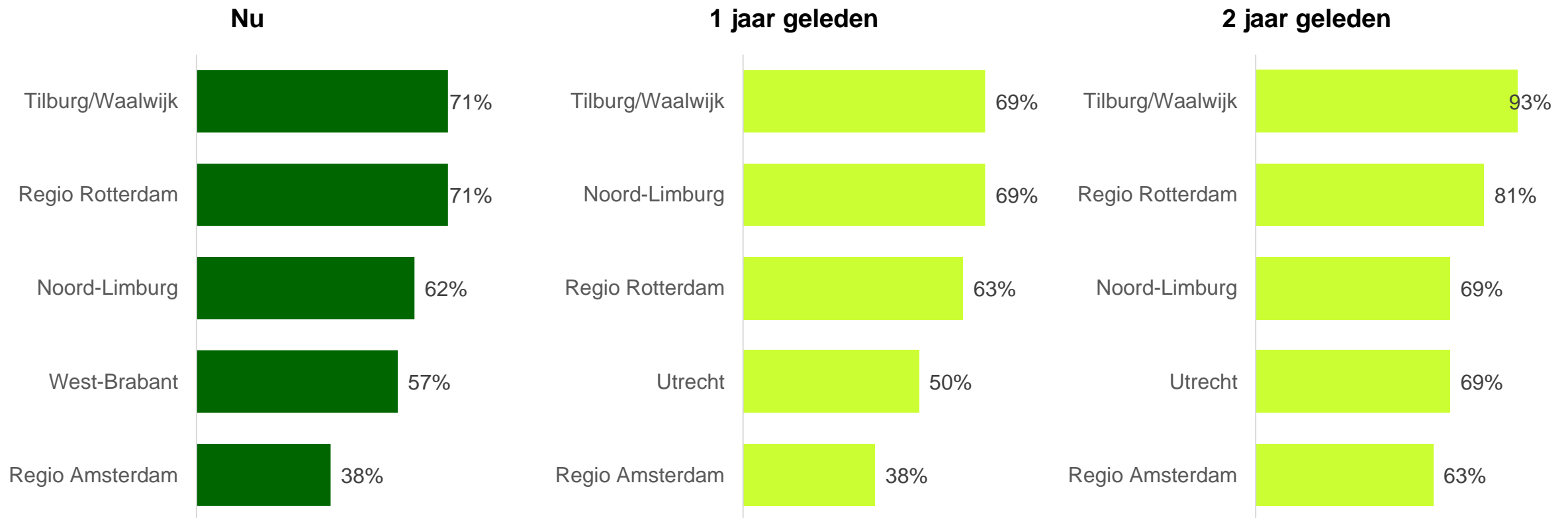
Ongunstig



< Regio-niveau >

Top logistieke regio's in Nederland

De regio's Tilburg-Waalwijk, Rotterdam en Venlo-Venray worden door 71% van de respondenten als belangrijkste logistieke regio's in Nederland gezien in de komende 3 jaren, gelijk aan vorig jaar



< Regio-niveau >

Top logistieke regio's in Nederland

Sterke verdeeldheid welke regio's de logistieke 'runner-ups' van de komende 3 jaren zijn

Runner-ups - Nu

✓ Lelystad	19%
✓ Rotterdam-Rijnmond	19%
✓ Midden Limburg	14%
✓ A12 corridor	14%
✓ Tiel	14%
✓ Nijmegen-Arnhem	14%

Runner-ups – 1 jaar geleden

✓ Almere – Lelystad	50%
✓ Oost-NL	44%
✓ Zuid-Limburg	31%
✓ Noord-Nederland	25%

Stellingen marktontwikkelingen (1/2)

De interesse van internationale beleggers voor Nederlands logistiek vastgoed blijft volgend jaar onveranderd groot

	Zeer mee oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Zeer mee eens
2023	0%	24%	5%	67%	5%
2022	0%	6%	0%	6%	80%

De financierbaarheid van Nederlands logistiek vastgoed is dit jaar aanzienlijk verslechterd in vergelijking tot 2021

Zeer mee oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Zeer mee eens
0%	5%	0%	52%	43%

De internationale concurrentiepositie van Nederland voor aantrekken buitenlandse distributiecentra is positief

Zeer mee oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Zeer mee eens
5%	38%	14%	33%	10%

Stellingen marktontwikkelingen (2/2)

Automatisering/robotisering heeft de komende 3 jaren nauwelijks invloed op de behoefte aan logistiek vastgoed

Zeer mee oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Zeer mee eens
0%	14%	19%	62%	5%

Automatisering/robotisering heeft de komende 3 jaar nauwelijks invloed op de behoefte aan magazijn-medewerkers

Zeer mee oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Zeer mee eens
0%	10%	33%	57%	0%

Observaties marktontwikkelingen

- Verwachtingen voor opnameniveaus minder positief
- Aanvangsrendementen hoger o.a. door hogere financieringsrente
- Huren stijgen wel verder, ondanks de minder positieve verwachtingen
- Automatisering / robotisering beïnvloedt de vraag naar logistiek, ruimte en personeel nauwelijks

3 Duurzaamheid & Ruimtelijke Inpassing

Stellingen Ruimte (1/4)

De interesse voor grotere kavels wordt duidelijk minder

Zeer mee oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Zeer mee eens
29%	57%	5%	10%	0%

De discussie over 'verdozing van het landschap' zal de komende 2 jaar in heftigheid toenemen

Zeer mee oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Zeer mee eens
5%	14%	33%	33%	14%

Stellingen Ruimte (2/4)

De logistieke vastgoedsector kan tot nu toe onvoldoende overtuigende argumenten naar voren brengen in de discussie over de ‘verdozing van het landschap’

	Zeer mee oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Zeer mee eens
2023	5%	43%	19%	24%	10%
2022	6%	13%	25%	31%	25%

Meer aandacht voor architectonische vormgeving/landschappelijke inpassing van grote DC's is dringend gewenst

Zeer mee oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Zeer mee eens
0%	5%	5%	57%	33%

Stellingen Ruimte (3/4)

Logistieke vastgoedpartijen moeten rekening houden met een sterke toename van gemeentelijke eisen op het gebied van landschappelijke/architectonische inpassing

Zeer mee oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Zeer mee eens
0%	0%	5%	62%	33%

De overheid moet het speculatief ontwikkelen van warehouses zonder dat de gebruiker bekend is, aan banden leggen

Zeer mee oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Zeer mee eens
38%	33%	5%	14%	10%

Stellingen Ruimte (4/4)

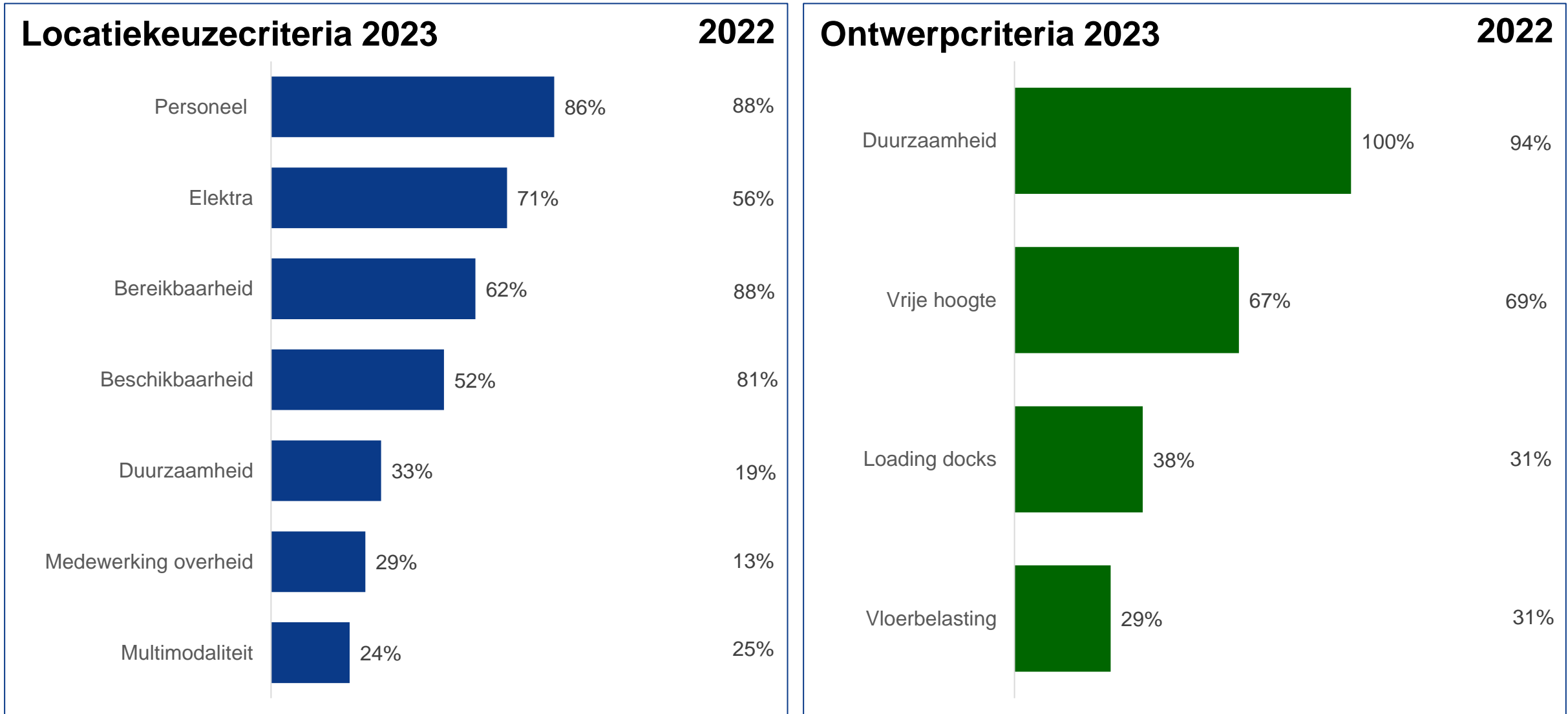
Provinciale besturen moeten in hun beleid sturen op het vestigen van gewenste XXL-warehouses op greenfields en kleinere warehouses op brownfields

	Zeer mee oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Zeer mee eens
2023	5%	19%	14%	52%	10%
2022	0%	19%	38%	38%	6%

Grote XXL-DC's moeten worden geconcentreerd op 5 nieuwe daarvoor geoutilleerde bedrijventerreinen in Nederland

	Zeer mee oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Zeer mee eens
2023	24%	62%	5%	10%	0%
2022	18%	18%	29%	29%	6%

Belangrijkste locatiekeuze- en ontwerp-criteria van distributiecentra in de komende drie jaren



Stellingen Duurzaamheid (1/3)

Bij (potentiële) huurders speelt duurzaamheid van het gebouw gezien ESG-doelstellingen een veel belangrijkere rol dan 2 jaar geleden

Zeer mee oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Zeer mee eens
0%	0%	0%	40%	60%

Multimodaliteit (bereikbaarheid per spoor en/of binnenvaart) speelt een beperkte rol in de overwegingen van vestigingskandidaten

	Zeer mee oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Zeer mee eens
2023	5%	25%	30%	35%	5%
2022	0%	33%	7%	60%	0%

Stellingen Duurzaamheid (2/3)

Zonder snelle oplossingen voor het stikstofdossier worden in de komende 2 jaar nauwelijks nieuwe DC's gerealiseerd

Zeer mee oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Zeer mee eens
19%	29%	14%	33%	5%

Voor potentiële huurders is een zware en gegarandeerd snelle aansluiting op het elektriciteitsnet een topprioriteit

Zeer mee oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Zeer mee eens
0%	0%	0%	55%	45%

Stellingen Duurzaamheid (3/3)

Voor grote warehouses (>20.000 m²) moeten zonnepanelen op het dak worden verplicht

Zeer mee oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Zeer mee eens
0%	15%	20%	15%	50%

Realisatie van zonnepanelen op het dak van grote warehouses is steeds vaker niet te realiseren, omdat het elektriciteitsnet vol is

Zeer mee oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Zeer mee eens
0%	10%	5%	25%	60%

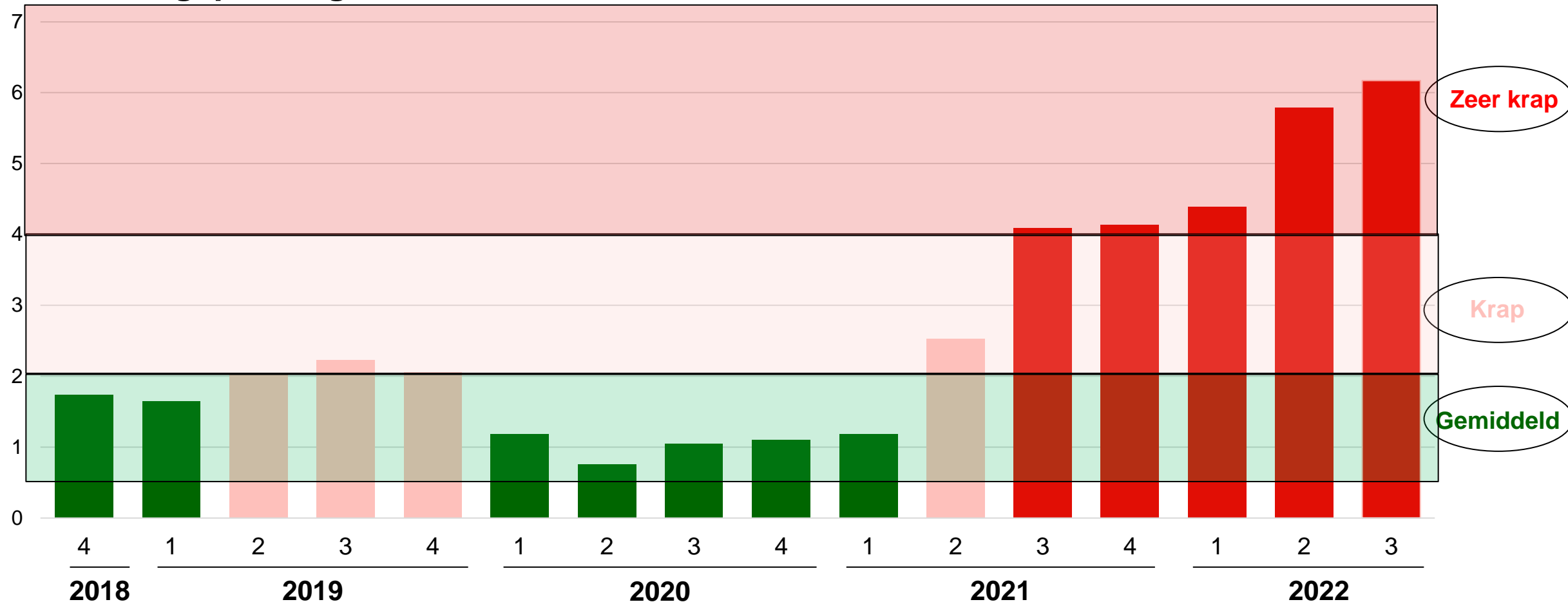
Observaties Duurzaamheid & Ruimtelijke Inpassing

- Ruimtediscussie neemt niet in intensiteit af
- Overheidssturing is niet onwenselijk, maar in beperkte mate
- Overheden werken aan GRIP
- Duurzame DCs zijn standaard
- Elektriciteitsaansluiting en –reductie verbruik zijn halszaak

4 Arbeidsmarkt

Nederlandse logistieke arbeidsmarkt onder hoogspanning

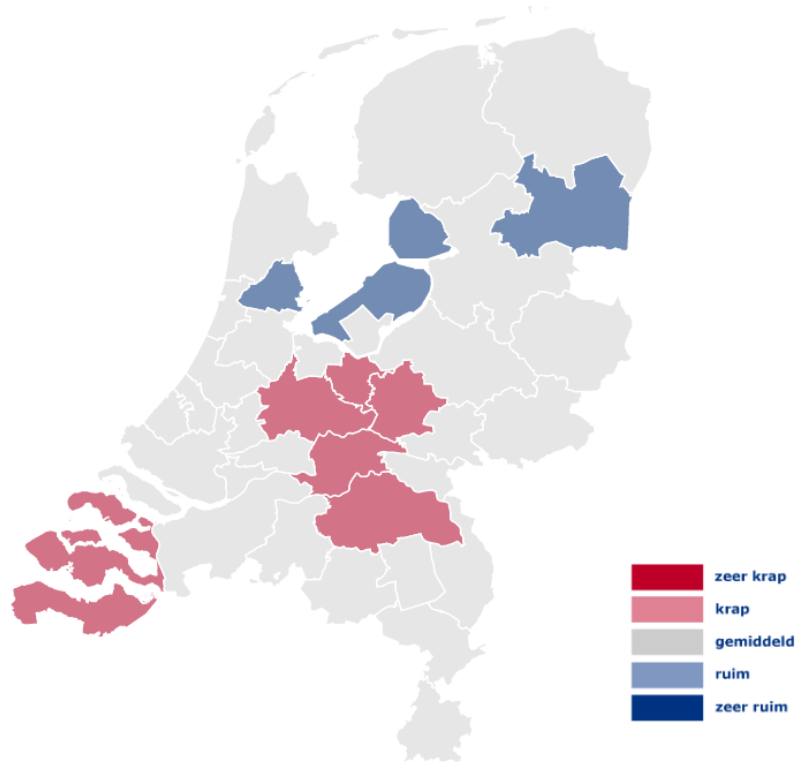
$$\text{Spanningsindicator} = \frac{\text{Openstaande vacatures}}{\text{Aantal kortdurend werklozen}}$$



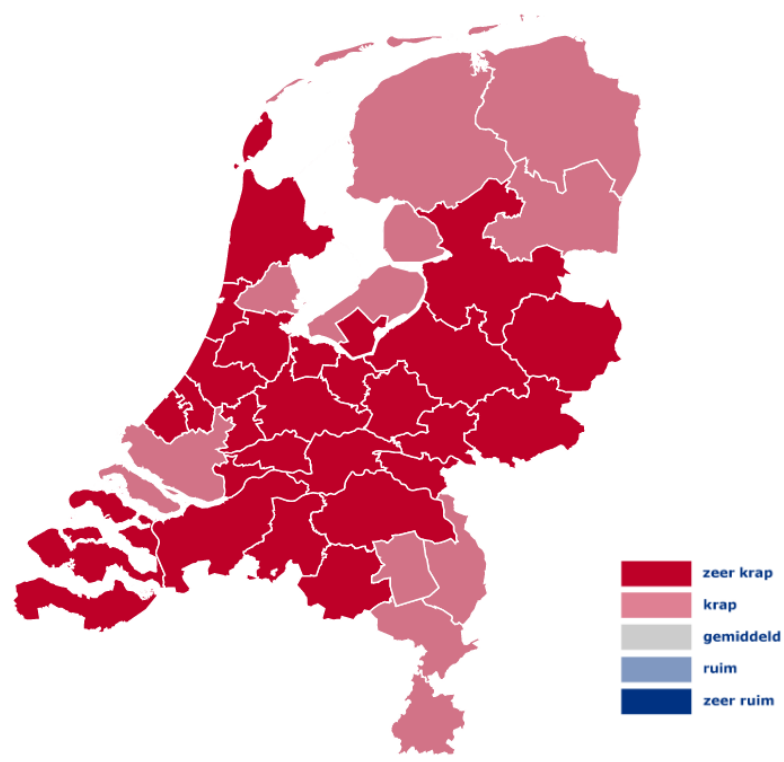
Bron: UWV, 2023

Schaarste logistiek personeel in alle arbeidsmarktregio's

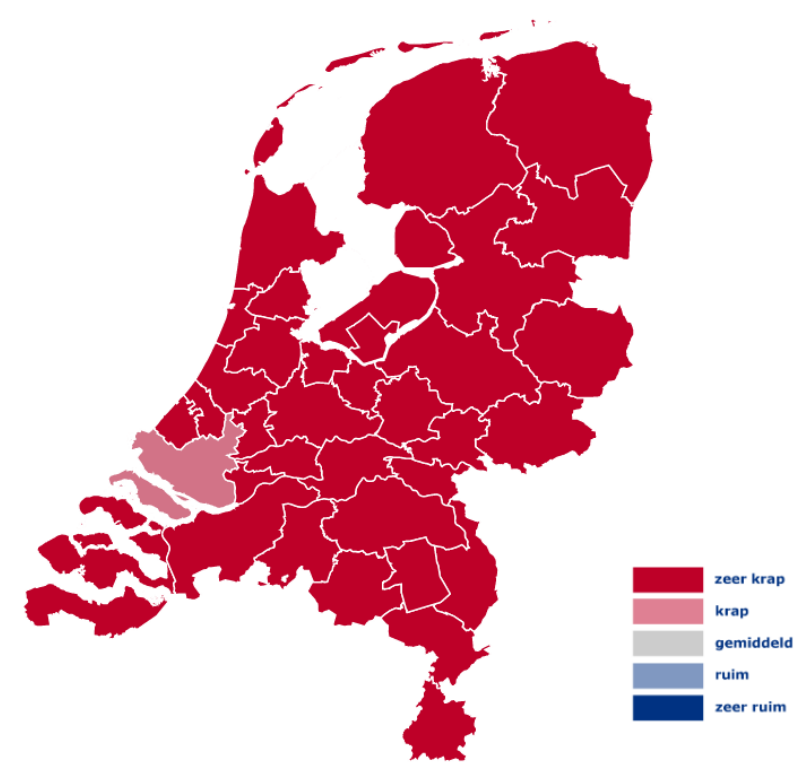
2020 Q3



2021 Q3

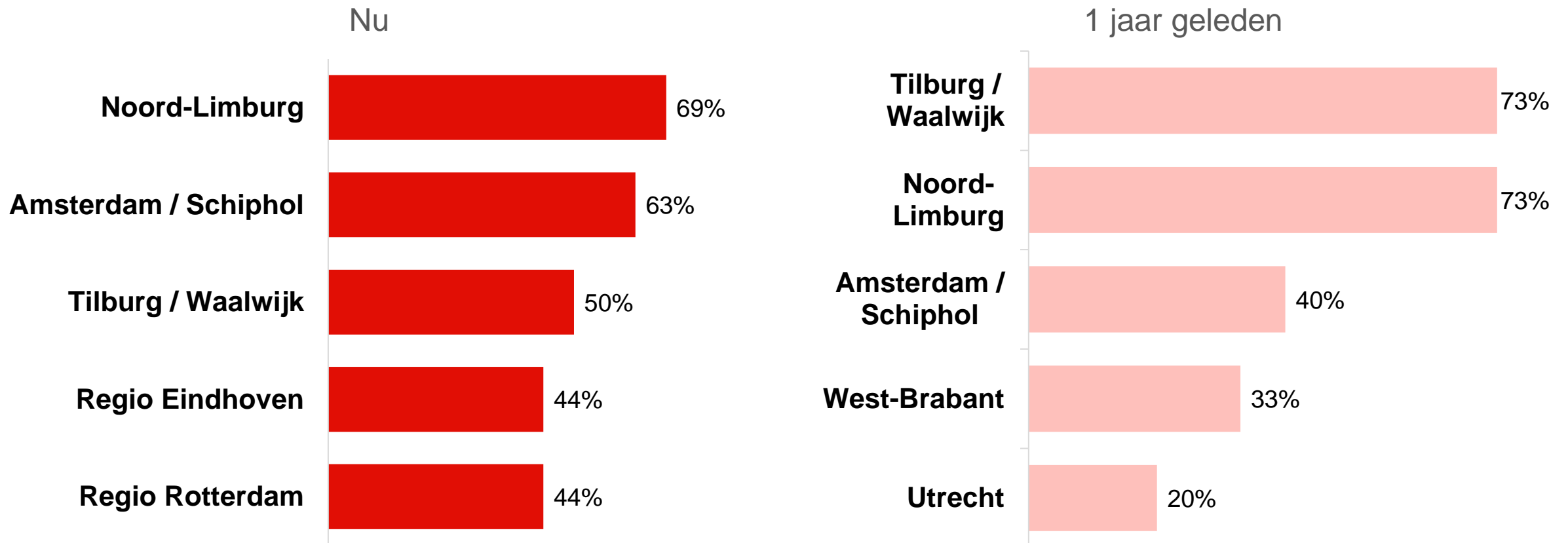


2022 Q3

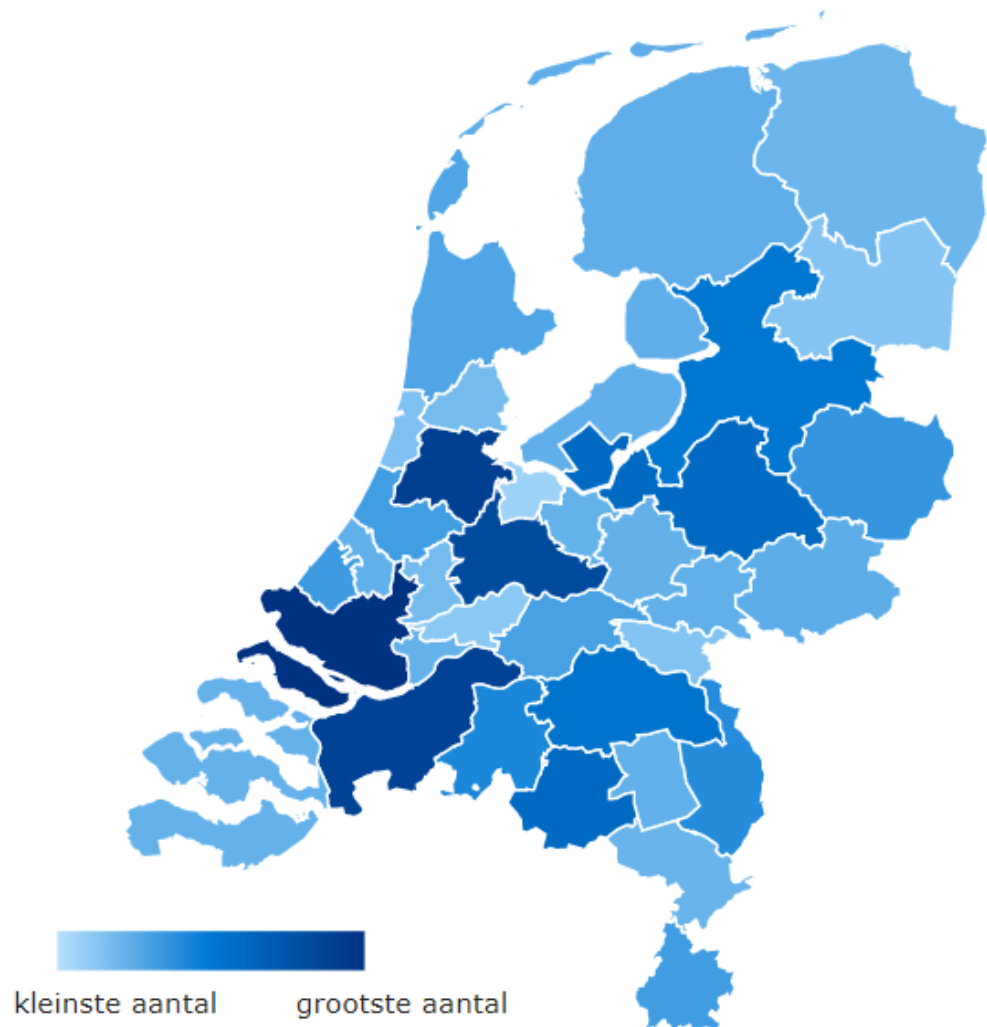


Regio's (5) waar de komende drie jaren de logistieke arbeidsmarkt het meest krap zal zijn

In de regio Noord-Limburg (genoemd door 69%) en de regio Amsterdam / Schiphol (63%) zullen de komende drie jaar de logistieke arbeidsmarkt het meest krap zijn, zo verwachten de geïnterviewden



Aantal openstaande vacatures in transport & logistiek naar arbeidsmarktregio



Bron: UWV, 2023, Tempo Team, 2022



Sector transport & logistiek i.v.t. Nederland



Spanning
Nederland: **5,3**

Spanning
transport & logistiek: **6,2**

Top 5 vacatures

1	Magazijnmedewerker	44.255
2	Verkoopmedewerker	37.517
3	Medewerker klantenservice	32.877
4	Vrachtwagenchauffeur	30.231
5	Administratief medewerker	25.213

Stellingen Arbeidsmarkt (1/2)

Bij de selectie van een nieuwe locatie voor de ontwikkeling van een XXL-DC is beschikbaarheid van logistiek personeel de belangrijkste factor

Zeet mee oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Zeet mee eens
0%	20%	25%	50%	5%

Logistiek vastgoedontwikkelaars moeten strategische samenwerking met uitzendbureaus zoeken om een integraal aanbod locatie & arbeid voor grotere DC's aan de markt te doen

Zeet mee oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Zeet mee eens
10%	40%	20%	25%	5%

Logistieke vastgoedontwikkelaars en beleggers moeten meer actief deelnemen in wervings- en scholingscampagnes voor de logistieke sector

Zeet mee oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Zeet mee eens
5%	40%	15%	30%	10%

Stellingen Arbeidsmarkt (2/2)

Automatisering/robotisering heeft de komende 3 jaren nauwelijks invloed op de behoefte aan magazijnmedewerkers

Zeer mee oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Zeer mee eens
0%	10%	33%	57%	0%

Locaties voor XXL-DC's vlakbij de grens worden steeds aantrekkelijker, omdat in meerdere arbeidsmarkten medewerkers kunnen worden geworven

Zeer mee oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Zeer mee eens
0%	20%	25%	55%	0%

Logistiek vastgoedbeleggers moeten in de nabije toekomst verantwoordelijk zijn voor huisvesting van arbeidsmigranten, die gaan werken in nieuwe XXL-DC's

	Zeer mee oneens	Oneens	Neutraal	Eens	Zeer mee eens
2023	25%	25%	40%	10%	0%
2022	7%	60%	27%	0	7%

Observaties logistieke arbeidsmarkt

- In de logistieke sector is sprake van een zeer krappe arbeidsmarkt - de situatie wordt alsmat rijpender
- De beschikbaarheid van personeel is een relevante factor bij de locatiebeslissing - de krapte is echter in alle regio's hoog
- Automatisering / robotisering is maar een deel van de oplossing voor deze krapte
- Verdeeldheid over de rol van logistieke vastgoedontwikkelaars en -beleggers in het kader van deze uitdaging

5 Conclusies

- De verwachte opname in het jaar 2023 is rond de 2,5 mln m² - een daling van zo'n 50% t.o.v. 2021
- Yields stijgen weer (verder): plus 22 bp naar bruto aanvangsrendement van 5,0% eind 2023; huurprijzen stijgen dit jaar met gemiddeld 6-7,5%
- E-commerce, Logistics en Food gunstige sectoren komende jaren
- Midden-Brabant, de regio Rotterdam en Noord-Limburg opnieuw belangrijkste logistieke regio's
- Locatiekeuze
 - Personeel en elektra belangrijke selectie criteria
 - 'Meewerking overheid' en duurzaamheid sterke stijgers

- Ruimte
 - De verdozingsdiscussie is nog niet verstomd, maar de sector vindt wel dat het betere argumentatie op tafel legt
 - Enige sturing over locatie XXL door overheden gewenst, maar in beperkte mate
- Duurzaamheid
 - Duurzaamheid belangrijkste ontwerpcriterium
 - Stikstof niet voor iedereen een showstopper
- Personeel
 - Logistieke arbeidsmarkt zeer krap
 - Beschikbaarheid personeel bepaalt locatiekeuze, maar krapte is overal
 - Automatisering / robotisering voorlopig nog geen oplossing
 - Verdeeldheid over rol logistiek vastgoedontwikkelaars/-beleggers bij huisvesting arbeidsmigranten