

Gevolgen **energiecrisis** voor vastgoedsector

Oktober 2022

Energielasten hoger dan huisvestingskosten voor vastgoedgebruikers



- ▶ De hoge energieprijzen raken vooral gebruikers van industrieel vastgoed, hotels en horeca
- ▶ Bij energieprijzen die vijf keer zo hoog liggen, zijn de energiekosten voor gebruikers van industrieel- en logistiek vastgoed, horeca en hotels hoger dan hun huisvestingskosten
- ▶ Versneld verduurzamen van vastgoed is noodzakelijker dan ooit

Een aluminiumfabriek die de productie stillet, een bakker die de deuren sluit, een terras zonder heaters – het is de nieuwe realiteit. Hoewel veel medewerkers regelmatig thuiswerken erg prettig vinden, worden kantoren deze winter mogelijk een stuk drukker om thuis de verwarming uit te kunnen zetten.

Op veel manieren hebben de hoge energieprijzen gevolgen voor de vastgoedsector. Huurders zien hun energierekening omhoogschieten, vooral van industrieel vastgoed, hotels en horeca. Hun energiekosten zijn hoog in vergelijking met hun huisvestingskosten en bedrijfsresultaat. In sommige gevallen zelfs hoger. In deze analyse worden de gevolgen voor de vastgoedsector besproken en worden oplossingen gegeven om het energieverbruik zo laag mogelijk te houden.

Gasrijzen vijf keer hoger

De gasrijzen liggen op dit moment ongeveer vijf keer hoger dan in juli 2021, het moment dat de energieprijzen begonnen te stijgen. Nu de energieprijzen al lange tijd hoog zijn, krijgen steeds meer bedrijven hiermee te maken omdat hun contract afloopt. Zij kunnen proberen om deze extra kosten door te berekenen aan hun klanten, maar door de aanhoudend hoge inflatie wordt dat steeds moeilijker. Consumenten zijn terughoudender in hun uitgaven. Ook bedrijven zijn door de onzekere economische omstandigheden huiverig om te investeren, waardoor ook zij minder bereid zijn om hogere prijzen te betalen.

Verskil in vastgoedsectoren

Om de gevolgen voor de vastgoedsector in te schatten, hebben we de economische sectoren verdeeld naar type vastgoed dat zij gebruiken: de detailhandel gebruikt winkels, opslagbedrijven gebruiken logistiek vastgoed en de zakelijke dienstverlening kantoren.

In de tabel hieronder worden de energielasten in de verschillende vastgoedsectoren vergeleken met de netto-omzet, het bedrijfsresultaat en de huisvestingslasten. Onder huisvesting vallen huur, lease, reparaties, onderhoud, schoonmaak en verzekeringen. Het jaar 2019 is als uitgangspunt genomen om de gevolgen van de coronapandemie uit de cijfers te laten. In deze cijfers zijn de huidige prijsstijgingen dus nog niet meegenomen.

Figuur 1. Energielasten ten opzichte van omzet, resultaat en huisvesting

Sector	Energie ten opzichte van omzet (in %)	Energie ten opzichte van resultaat (in %)	Energie ten opzichte van huisvesting (in %)
Hotels	2,8%	23,4%	21%
F&B	2,3%	16,7%	25%
Industrie	1,5%	21,4%	140%
Logistiek	1,4%	12,5%	22%
Retail	0,7%	9,8%	14%
Kantoren	0,3%	1,1%	12%

Uit de analyse blijkt dat hotels en eet- en drinkgelegenheden (F&B) zoals restaurants en cafés de hoogste energiekosten hebben in vergelijking met hun omzet. Ook in verhouding tot hun bedrijfsresultaat zijn de energielasten hoog. Ook bedrijven die industrieel vastgoed gebruiken hebben hoge energielasten ten opzichte van hun omzet en resultaat. Hierin zijn de grondstofprijzen niet meegenomen, maar deze bedrijven gebruiken tijdens de productie veel energie. Voor gebruikers van kantoren en winkels liggen de energiekosten in verhouding tot hun omzet en resultaat een stuk lager.

Niet verrassend hebben de industriële bedrijven de hoogste energielasten ten opzichte van hun huisvestingskosten. Hun energielasten liggen zonder de huidige prijsstijgingen al 40% boven het niveau van hun huisvestingskosten. Voor de andere vastgoedsectoren bedragen de energiekosten ongeveer 10 tot 25% van hun huisvestingskosten.

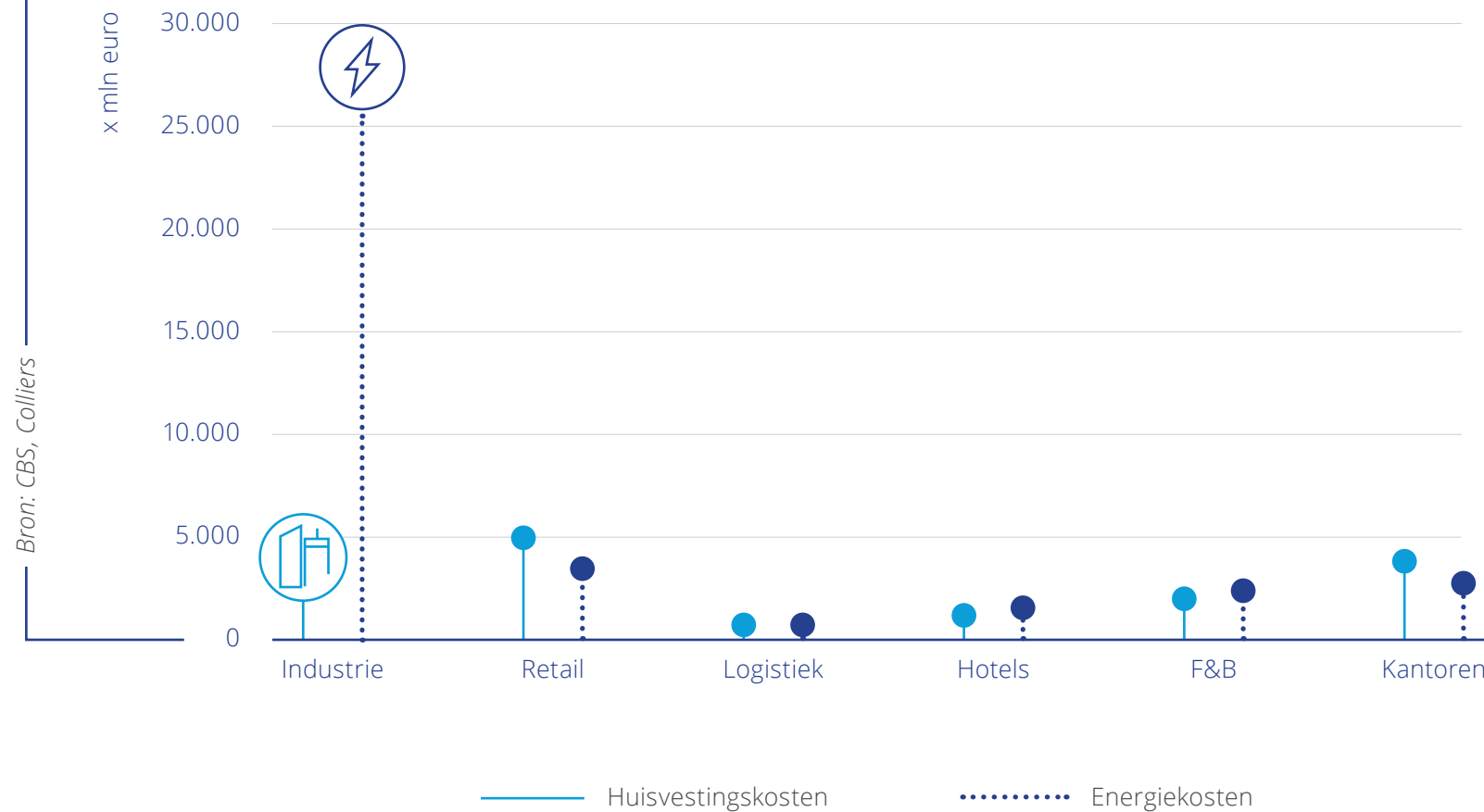


Energie duurder dan huisvesting

Wanneer de huidige energielasten wel worden meegenomen, ontstaat een heel ander beeld. In de meeste vastgoedsectoren zijn de energielasten dan namelijk hoger dan de kosten voor huisvesting. Dit is in onderstaande grafiek te zien. Zo liggen de energiekosten van industriële bedrijven bijna zeven keer hoger dan hun huisvestingskosten. Voor logistieke bedrijven en hotels liggen de energiekosten dan 5 tot 10% boven de huisvestingskosten. Voor restaurants en cafés is dit ongeveer 25%. Restaurants en cafés hebben al een lastige periode achter de rug, waardoor deze extra kosten zwaar zullen wegen. Zeker nu per 1 oktober ook de uitgestelde belasting moet worden terugbetaald.

Alleen voor kantoren en winkels blijven de energiekosten lager dan de huisvestingskosten. Voor winkeliers kan een stijging van de kosten alsnog problemen opleveren, omdat zij tijdens de coronapandemie vaak schulden hebben opgebouwd die nu moeten worden terugbetaald.

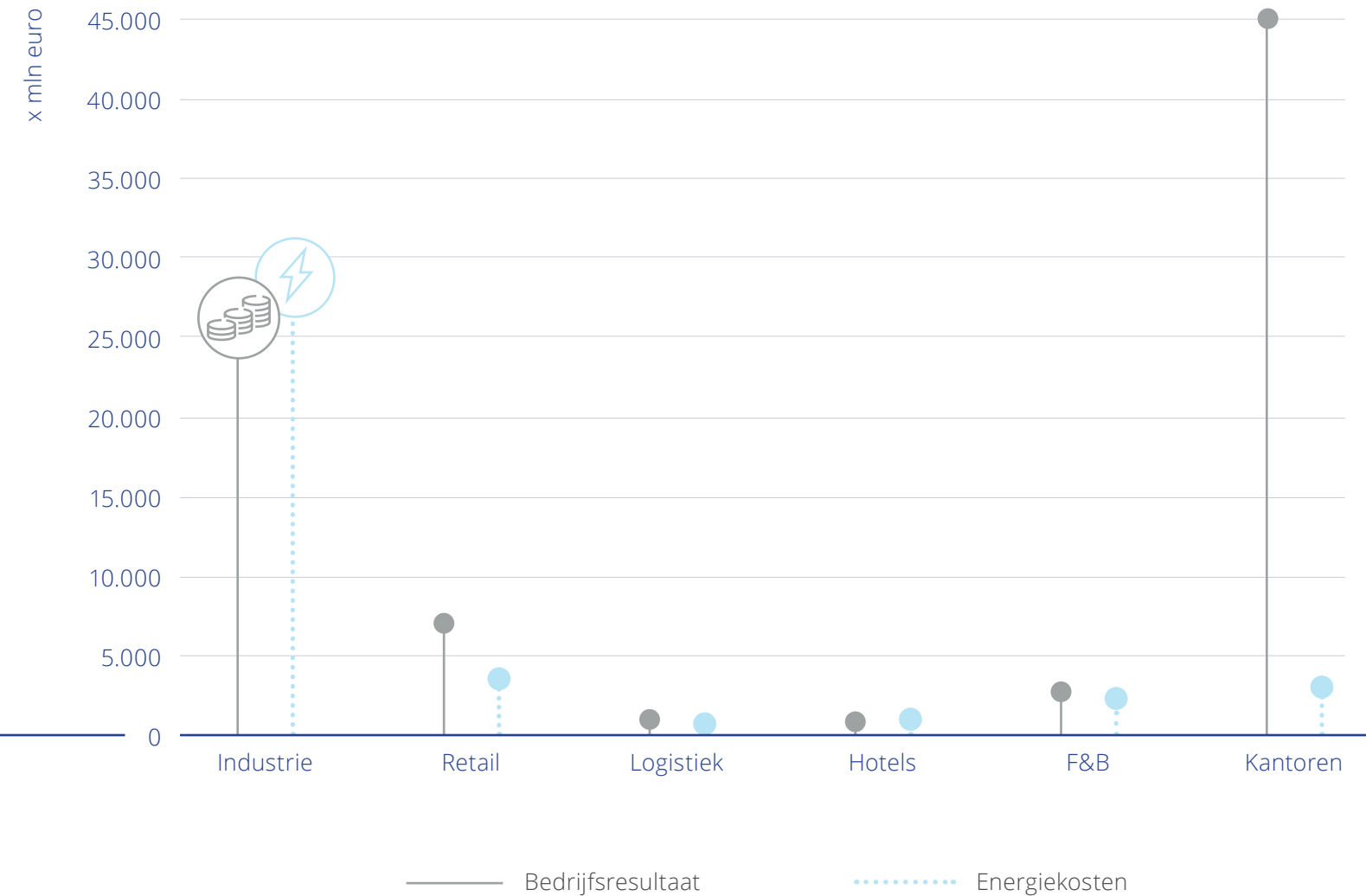
Figuur 2. Energie- en huisvestingskosten



Winst weggevaagd

Ook zal het volledige bedrijfsresultaat bij een aantal sectoren opgaan aan de energiekosten. Ook de industrie springt hier weer uit, ondanks dat zij een relatief hoog bedrijfsresultaat hebben. Ook voor hotels zullen de energiekosten hoger uitkomen dan het bedrijfsresultaat. Winkeliers, logistieke bedrijven, restaurants en cafés zullen een kleiner deel van hun winst zien opgaan aan de gestegen energiekosten. Alleen de kantoorhuurders blijven buiten schot. De sectoren die gebruik maken van kantoren hebben relatief hoge bedrijfsresultaten ten opzichte van hun kosten. Hierdoor heeft een flinke stijging van hun kosten een minder groot effect. Daarbij gaan we er wel vanuit dat de hogere kosten niet worden doorberekend aan klanten.

Figuur 3. Energiekosten ten opzichte van het bedrijfsresultaat



Gevolgen vastgoedsector

De gevolgen van de hoge energieprijzen voor de vastgoedsector kunnen groot zijn. Zoals uit de analyse blijkt, drukken de gestegen kosten bij een aantal sectoren zwaar op het bedrijfsresultaat en moeten ondernemers in sommige sectoren er rekening mee houden dat hun energiekosten hoger zullen worden dan de huisvestingskosten. Samen met de coronasteun en belastingen die vanaf 1 oktober moeten worden terugbetaald, kan dit ervoor zorgen dat meer bedrijven sluiten. Dat kan de leegstand vergroten.

Energieplafond bedrijven

Mogelijk komt er net als voor consumenten een energieplafond voor bedrijven. De uitwerking is nog onduidelijk en wordt bemoeilijkt omdat voor bedrijven verschillende regelingen nodig zijn, in tegenstelling tot consumenten. Een energieplafond kan bedrijven helpen om de energierekening omlaag te brengen, maar de kosten zullen alsnog hoger zijn dan voor juli 2021. Net als voor consumenten het geval is.



Wel of niet doorberekenen?

Belangrijk is of bedrijven de gestegen kosten kunnen doorberekenen aan hun klanten. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) houdt een enquête onder ondernemers waarin hiernaar wordt gevraagd. Van de horecaondernemers verwacht 70% dat zij hun gestegen kosten niet of voor maar een klein deel kunnen doorberekenen. De rest geeft aan dat zij de extra kosten volledig of voor een groot deel kunnen doorberekenen. Hierdoor is de verwachting dat horecaondernemers sneller in de problemen zullen raken.

Van de bedrijven in zakelijke dienstverlening verwacht ongeveer 63% hun kosten niet door te kunnen berekenen. Hierboven bleek al dat zij minder last hebben van de gestegen kosten, waardoor dit hoge percentage in de zakelijke dienstverlening een minder groot probleem hoeft te zijn.

Van de logistieke ondernemers verwacht 56% de kosten niet of nauwelijks te kunnen doorberekenen, net als ongeveer de helft van de industriële bedrijven. Over winkeliers zijn geen cijfers beschikbaar.

Verduurzamen als oplossing

Nu meer dan ooit zijn de voordelen van energiebesparing en verduurzaming zichtbaar, zeker nu de energierekening naar verwachting met een factor 5 stijgt. Huurders van gebouwen met een hoog energielabel hebben minder hoge energiekosten. Deze gebouwen zijn daarom ook gewild. Door de hoge energielasten is de terugverdientijd van verduurzamingsmaatregelen korter, waardoor het nog meer loont om te verduurzamen. Daardoor is het aantrekkelijk om bijvoorbeeld LED-verlichting aan te schaffen, zonnepanelen op het dak te leggen en tussenmeters te installeren om het eigen energieverbruik inzichtelijk te maken.





Madeline Buijs

Chief Economist & Head of Research

madeline.buijs@colliers.com

+31 6 10 97 17 86



Arjan van Eijk

Head of Sustainability

arjan.vaneijk@colliers.com

+31 6 82 64 52 95



Bas Ambachtsheer

Chief Technology Officer

bas.ambachtsheer@colliers.com

+31 6 39 11 82 37

Over Colliers

Colliers is een beursgenoteerde vastgoedadviseur (NASDAQ, TSX: CIGI) en staat voor de nieuwe vastgoedwereld. We dragen bij aan een betere samenleving door een actieve rol te spelen in het oplossen van vastgoedvraagstukken.

We verbinden globale marktontwikkelingen en complexe data met de wereld van vastgoedeigenaren, vastgoed-investeerders en huurders van vastgoed. Dit stelt ons in staat de sector van morgen te begrijpen en expert te zijn op de toekomst van vastgoed.

Dankzij deze inzichten kunnen we waarde toevoegen aan de verschillende fases van de vastgoedcyclus en strategische klantrelaties opbouwen. We bieden creatieve oplossingen die niet alleen vandaag aantrekkelijk zijn, maar ook in de toekomst relevant en duurzaam blijven.

In Nederland werken we met 320 professionals die anders denken en de beste ideeën delen in een cultuur van ondernemerschap en klantgerichtheid. Onze opdrachtgevers kunnen rekenen op een betrouwbare partner die doordacht advies geeft. En een partij die hen de juiste kansen laat zien in de sectoren:



Winkels



Food & beverage



Woningen



Hotels



Kantoren



Logistiek & industrieel



Zorg



Religieus vastgoed

Natuurlijk zijn we aangesloten bij de belangrijkste organisaties in ons vakgebied zoals het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs, The Royal Institution of Chartered Surveyors, het Kwaliteitsregister van Makelaars Vastgoedcert en de Nederlandse Vereniging van Makelaars.

