



GUNSTIGE OPNAME MASKEERT OPLOPENDE LEEGSTAND

VRAAG IN KANTORENMARKT TREKT AAN, LEEGSTAND BLIJFT ONVERMINDERD HOOG

Het aanbod in de Nederlandse kantorenmarkt blijft onverminderd hoog. Medio 2011 is 7,3 miljoen m² beschikbaar. Dit betekent dat 14% van alle kantoorruimte wordt aangeboden. Door de hoge leegstand is er veel discussie over het perspectief voor de komende jaren. Ingegeven door ontwikkelingen als 'Het Nieuwe Werken' en een verwachte daling van de beroepsbevolking, zijn veel analyses somber. In het licht hiervan wordt daarom door de overheden en marktpartijen gewerkt aan een gestructureerde aanpak van de leegstand.

Een deel van het herstel kan echter ook voortkomen uit een aantrekkende vraag. De afgelopen twee jaar toonden extreem lage opnamecijfers. Inmiddels lijkt de vraag zich enigszins te herstellen. In de eerste helft van dit jaar werd ruim 600.000 m² kantoorruimte opgenomen; ongeveer 30% meer dan in dezelfde periode vorig jaar. Huurprijzen herstellen daarbij nog niet, mede door de incentives die nog steeds ruim van toepassing zijn.

STERKE TOENAME LEEGSTAND IN DE WINKELMARKT

De winkelmarkt liet in de eerste zes maanden van dit jaar een opname noteren van ongeveer 200.000 m². Deze opname ligt in lijn met voorgaande jaren. Er blijft daarmee nog steeds animo voor de verhuur van nieuwe winkelruimte. Huurprijzen in de kernwinkelgebieden in de grotere steden blijven op peil en laten soms een stijging zien. Dit is mede ingegeven door de lichte stijging van de detailhandelsuitgaven in de eerste helft van dit jaar. In kleinere gemeenten met hogere leegstand staan de huurprijzen wel onder druk. Dit geldt vooral voor gemeenten buiten de Randstad. In de eerste helft van 2011 is de winkelleegstand met 185.000 m² toegenomen tot 6,5% van de totale winkelvoorraad.

BEDRIJFSRUIMTEMARKT LAAT EEN POSITIEVE EERSTE JAARHEFT ZIEN

De bedrijfsruimtemarkt profiteert langzaam maar zeker van het herstel van de economie. Waar dit vorig jaar nog vooral door de export werd gedragen, wordt nu zichtbaar dat de bedrijfsinvesteringen aantrekken. De vraag naar bedrijfsruimte laat ook een positieve ontwikkeling zien. In de eerste zes maanden van 2011 is er voor meer dan 1,1 miljoen m² aan bedrijfsruimte opgenomen; een stijging van bijna 40% vergeleken met dezelfde periode in 2010. Hoewel de leegstand

met 9 miljoen m² hoog is, is net als in de kantorenmarkt sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod. Het aanbod concentreert zich vooral in minder courante objecten die beperkt aantrekkelijk zijn voor vastgoedgebruikers.

VERLAGING OVERDRACHTSBELASTING MOET DYNAMIEK IN DE WONINGMARKT HERSTELLEN

De Nederlandse woningmarkt bevond zich in de eerste helft van 2011 in een impasse. Er is sprake van relatief weinig verhuisbewegingen, wat wordt ingegeven door de aanhoudende onzekerheid bij huizenkopers. Doordat bovendien de financieringsmogelijkheden, met name voor starters, beperkt zijn, ontbreekt het aan voldoende aanwas van nieuwe kopers. Hierdoor ondervinden ook doorstromers problemen bij de verkoop van de bestaande woning. Het gevolg is dat er minder woningen zijn verkocht, het aanbod van koopwoningen hoog blijft en prijzen verder zijn gedaald. In het tweede kwartaal daalden de prijzen met ongeveer 2% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Om de impasse in de koopwoningenmarkt te doorbreken, heeft het kabinet begin juli 2011 besloten om met onmiddellijke ingang de overdrachtsbelasting te verlagen van 6% naar 2%, in principe voor de periode van een jaar. Dit maakt het aantrekkelijker om een bestaande woning te kopen, waarbij bovendien het risico op een restschuld daalt. Voor de verkoop van nieuwbouwwoningen is dit echter minder positief. Het concurrentievoordeel ten opzichte van bestaande woningen wordt namelijk minder. Desondanks is ook de nieuwbouwsector gebaat bij een grotere marktdynamiek en beter vertrouwen bij kopers. Daardoor zal indirect ook de nieuwbouwsector van de maatregel kunnen profiteren.

INTERESSE NEEMT AF IN DE VASTGOEDBELEGGINGSMARKT

De investeringen in vastgoed zijn in de eerste zes maanden van dit jaar niet verbeterd. Er is in totaal ruim € 1,8 miljard in vastgoed geïnvesteerd, ongeveer evenveel als vorig jaar. Na twee jaar van stijgingen lijkt de interesse daardoor enigszins af te zwakken. Opvallend daarbij is dat het animo onder met name grote Duitse fondsen lijkt af te nemen. De negatieve teneur over de Nederlandse vastgoedmarkt lijkt daarmee zijn weerslag te krijgen op de marktdynamiek.