



## GOEDE OPNAMECIJFERS IN 2011, BELEGGINGSMARKT VERZWAKT

### AANBOD IN KANTORENMARKT NEEMT LICHT TOE

De vraag naar kantoorruimte is in 2011 licht gestegen in vergelijking met 2010. In totaal is ongeveer 1,3 miljoen m<sup>2</sup> opgenomen. Daarmee ligt de opname ongeveer 2% hoger dan vorig jaar. In de laatste maanden is de stijging in de opname wel afgevlakt. Dit onder andere naar aanleiding van nieuwe onrust in de Eurozone en de recessie waarin ook Nederland terecht is gekomen. Inmiddels loopt de werkloosheid weer op, waardoor de behoefte aan nieuwe ruimte bij bedrijven terugvalt. Desondanks valt de totale opname aan kantoorruimte niet tegen.

De hogere opname heeft niet kunnen voorkomen dat het aanbod verder is toegenomen. In 2011 is er 300.000 m<sup>2</sup> aan aanbod bijgekomen, waarmee momenteel 7,4 miljoen m<sup>2</sup> voor verhuur beschikbaar is. Dit geeft aan dat een aanzienlijk deel van de opname voortkomt uit verplaatsingsbehoefte bij bedrijven. Toch is de stijging van het aanbod nog relatief beperkt. Dit komt doordat er slechts iets meer dan 500.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe kantoren in 2011 is opgeleverd en diverse panden voor functieverandering uit de markt zijn genomen. In eerdere jaren lag de nieuwbouwproductie soms boven 1 miljoen m<sup>2</sup> per jaar. Door de lagere nieuwbouwproductie is de voorraad aan kantoren maar beperkt toegenomen. Dat neemt niet weg dat de huurprijzen zijn gedaald. In 2011 lag de gemiddelde geregistreerde huurprijs op € 132, -/m<sup>2</sup>.

### HUURPRIJVERSCHILLEN IN DE WINKELMARKT NEMEN TOE

De omzetten in de detailhandel staan behoorlijk onder druk. Gemiddeld genomen zijn de omzetten in 2011 gedaald. Hogere prijzen konden een dalend verkoopvolume daardoor niet compenseren. Uitzonderingen zijn er wel. Supermarkten wisten opnieuw hun omzet te verhogen en bovendien bleken internetwinkels goed in staat om ook vorig jaar hun marktaandeel te laten groeien. Het merendeel van de branches, waaronder woninginrichting en mode zagen hun omzetten echter teruglopen. De dalende omzetten hangen een-op-een samen met het zeer zwakke consumentenvertrouwen. Dat daalde aan het einde van 2011 naar een niveau van -37, het laagste ooit gemeten. Consumenten zijn daardoor maar zeer beperkt bereid om geld uit te geven.

Toch zijn de gevolgen voor de vraag naar winkelruimte niet direct zichtbaar. Met ongeveer 700.000 m<sup>2</sup> is er vorig jaar zelfs meer

winkelruimte opgenomen dan in 2010. Het aanbod in de vrije markt is opgelopen tot ongeveer 950.000 m<sup>2</sup>. Winkelvastgoed is bij beleggers nog steeds populair. Dat is verklaarbaar doordat topwinkelgebieden nog steeds nauwelijks risico op leegstand hebben. Huurprijzen zijn hier dan ook nog steeds hoog en kunnen zich handhaven. Problemen doen zich wel voor buiten de kernwinkelgebieden. Het is met name in deze gebieden waar omzetten dalen, de leegstand toeneemt en huurprijzen omlaag gaan.

### OPNAME BEDRIJFSRUIMTE STIJGT 12%

De bedrijfsruimtemarkt laat een min of meer vergelijkbaar patroon zien als de kantorenmarkt. De opname kwam vorig jaar hoger uit, vooral door een sterke vraag in de eerste maanden van het jaar. Daarna viel de vraag terug. In totaal werd met 2,9 miljoen m<sup>2</sup> wel meer opgenomen dan in 2010. In totaal ongeveer 12%. Net als bij kantoren kon niet worden voorkomen dat het aanbod verder opliep tot 9,5 miljoen m<sup>2</sup>. Ongeveer 30% van de vraag kwam voor rekening van de logistieke sector. De ontwikkelingen in deze markt zijn diffuus. Enerzijds worden nieuwe, moderne distributiecentra verhuurd en gebouwd. Anderzijds neemt de leegstand aan gebruikte hallen nog steeds toe. De vraag vanuit de logistieke sector hangt daarbij sterk samen met de export en de wereldhandel. Nu die onder druk staat, zal dat dit jaar ook tot een verminderde vraag naar logistieke ruimte leiden.

### VASTGOEDBELEGGINGEN STERK GEDAALD

Beleggers hebben vorig jaar fors minder geïnvesteerd in Nederlands vastgoed. Het totaal geïnvesteerde beleggingsvolume daalde met 30% naar ongeveer € 4,5 miljard. Hoewel beleggers een voorkeur hebben voor winkels en woningen, daalde het geïnvesteerd volume in winkels. Dit wordt vooral verklaard doordat in 2010 nog een groot deel van de portefeuille van Unibail Rodamco werd verkocht. De interesse voor winkels blijft namelijk wel uit de nog steeds scherpe aanvangsrendementen. Aanvangsrendementen lieten in vorig jaar een tweeledig beeld zien. In de eerste maanden van het jaar was er nog sprake van een lichte daling. Na de zomer liepen de aanvangsrendementen juist weer op, als teken van toenemende onzekerheid bij beleggers. De verschillen in aanvangsrendementen tussen kwalitatief goede objecten en verouderde panden blijft nog steeds groot.