

december 2009

Terugblik 2009, vooruitblik 2010

2009: Bodem bereikt

De Nederlandse economie heeft in 2009 een forse opdoffer gekregen. De extreme daling van de wereldhandel heeft geleid tot een historische krimp van het Nederlandse Bruto Binnenlands Product (BBP) met 4%. En dat in de wetenschap dat renteverlagingen en wereldwijde steunoperaties aan bedrijven en sectoren erger hebben voorkomen. Vooral de eerste drie tot vier maanden van het jaar werden gekenmerkt door een sombere stemming en grote terughoudendheid in de gehele economie. Bovendien toonden banken zich bijzonder terughoudend met leningverstrekkingen.

Gedurende het jaar is de rook enigszins opgetrokken. Meer en meer wordt er gesproken over 'lichtpuntjes' en 'groene scheuten'. Dit is ook zichtbaar gebleken in de verbetering van de verschillende vertrouwensindicatoren. Zowel het consumentenvertrouwen als het vertrouwen onder producenten verbeterden naarmate het jaar vorderde. Dit duidt op een duidelijke verbetering van het sentiment, maar nog altijd is de stemming per saldo negatief. Bovendien heeft het niet kunnen voorkomen dat het aantal faillissementen in 2009 met 88% is toegenomen tot ruim 8.000. De meest aansprekende hiervan is de ondergang van DSB Bank.

Ondanks dat we als land flink hebben moeten inleveren, behoort Nederland nog altijd tot de meest welvarende landen ter wereld. De gemiddelde inkomens in Nederland liggen nog altijd rond het niveau van een paar jaar geleden. Niettemin hebben veel Nederlanders in 2009 hun baan verloren of hebben andere (financiële) verliezen geleden. In 2009 zijn er in totaal 140.000 banen verloren gegaan en is de werkloosheid opgelopen tot 5% van de beroepsbevolking. In Europees perspectief is dat nog altijd laag.

De dynamiek in de Nederlandse vastgoedmarkt is in 2009 sterk teruggefallen. Ondanks de lichte economische opleving aan het einde van dit jaar, kan er op de vastgoedmarkt nog niet gesproken worden van een gezonde situatie. De totaalopname op de kantorenmarkt is over heel 2009 met circa 40% afgenomen ten opzichte van 2008. Ook in de winkelmarkt en bedrijfsruimtemarkt zijn sterke dalingen genoteerd. Bovendien is het aanbod van commercieel vastgoed wederom ruimer geworden. In de beleggingsmarkt heeft zich een vergelijkbare trend afgespeeld. In vergelijking met 2008 bedraagt de daling van het beleggingsvolume ongeveer 45%. In 2009 bedroegen de directe beleggingen in Nederlands commercieel vastgoed circa € 5 mrd. Dit lag in 2008 nog op € 9,2 mrd. Opvallend is dat ruim éénderde van het beleggingsvolume in het laatste kwartaal werd genoteerd.

2010: Voorzichtig herstel?

Ondanks dat de Nederlandse economie weer uit de recessie is, is het bepaald niet zeker dat dit herstel ook doorzet. Het lijkt erop dat de crisis die de reële economie van ons land sinds de tweede helft van 2008 heeft geteisterd, blijvende schade heeft toegebracht aan het groeipotentieel. Zeer waarschijnlijk duurt het nog jaren alvorens we het welvaartsverlies van de financiële en economische crisis hebben gecompenseerd. De economie is hiervoor te ingrijpend veranderd. De hoogconjunctuur van de voorliggende periode was gebaseerd op instabiele fundering van gemakkelijk geld, zeer lage risicopremies en nagenoeg ongeremde kredietverlening. Nu dit beeld drastisch is veranderd, zal het herstel naar verwachting meerdere jaren duren.

De arbeidsmarkt reageert in de regel vertraagd op economische crises, waardoor ook in 2010 de vooruitzichten voor de arbeidsmarkt somber zijn. Het Centraal Plan Bureau (CPB) gaat uit van 500.000 werklozen aan het eind van 2010. Veel bedrijven hebben nog te maken met een ongunstige financiële balans en investeringsmogelijkheden zijn nog altijd beperkt door de relatief dure financiering en lagere omzetten van bedrijven.

Ook het perspectief voor de vastgoedmarkt is met voorzichtigheid omgeven. Voor 2010 wordt uitgegaan van aanhoudende terughoudendheid op de gebruikersmarkten. Ook de nieuwbouwmarkt moet rekening houden met minder opdrachten als het gevolg van terugval in marktvrage en beperktere kredietverlening. Bovendien komen in 2010 mogelijk meer vastgoedpartijen in de problemen, met een toenemende kans op gedwongen verkopen. Dit kan wel tot gevolg hebben dat er meer dynamiek ontstaat, maar wel tegen lagere prijzen. En dat heeft weer gevolgen voor de rest van de markt. In 2010 zal daarom de nadruk blijven liggen op risicomanagement.