

januari 2010

## Forse daling opname en investeringen vastgoed

### Prognose werkloosheid positief bijgesteld

Dat de Nederlandse economie in 2009 door een diep dal is gegaan, is duidelijk. Een krimp van het BBP van ongeveer 4% is in de na-oorlogse geschiedenis niet eerder voorgekomen. Toch zijn er ook een aantal lichtpuntjes in relatie tot de vastgoedmarkt. Dat geldt vooral voor de werkloosheidsverwachting. Waar het Centraal Planbureau begin 2009 nog uitging van een werkloosheid van bijna 10% in 2010, is dit percentage in stappen terug gebracht tot 6,5%. Als gevolg hiervan zal de overcapaciteit aan kantoren en bedrijfsruimten kleiner blijven. Ook zullen er minder huishoudens direct geraakt worden in het inkomen, wat positief is voor de verwachtingen voor de winkelbestedingen en de betaalbaarheid van woningen.

Daarnaast wordt verwacht dat de op te leveren nieuwbouw van woningen en commercieel vastgoed dit en volgend jaar verder zal afnemen. De oorzaak hiervan is dat in 2009 veel minder projecten in aanbouw zijn genomen en het aantal bouwvergunningen is gedaald.

### Daling transactievolume kantoren, flinke stijging huurverleningen

In 2009 is ruim 1,1 miljoen m<sup>2</sup> kantooruimte opgenomen; een daling van 30% vergeleken met 2008. Doordat het beschikbare aanbod verder opliep tot 6,4 miljoen m<sup>2</sup> is de verhouding in de kantorenmarkt vorig jaar verslechterd. Dit is terug te zien in de huurprijzen, die gemiddeld daalden tot € 135,-/m<sup>2</sup>. Ook de tophuurprijzen liepen vorig jaar terug. Wel is opvallend dat het aantal huurverleningen in 2009 sterk is toegenomen. In totaal betrof dit 646.000 m<sup>2</sup>. Bedrijven kiezen er voor om in het bestaande pand te blijven en de voor hun gunstige marktomstandigheden aan te grijpen om te onderhandelen over de huurvoorwaarden. Hoewel dit voor beleggers in eerste instantie ongunstig lijkt, heeft het ook voordelen. Zij voorkomen namelijk leegstand in de portefeuille en juist onder de huidige marktomstandigheden biedt een stabiele cashflow veel voordelen.

### Winkelmarkt ondanks crisis redelijk stabiel

Ondanks de economische laagconjunctuur en dalende omzetten, is de opname van winkelruimte vorig jaar bijna gelijk gebleven ten opzichte van 2008. Er is 483.000 m<sup>2</sup> opgenomen, slechts 10.000 m<sup>2</sup> minder dan het jaar daarvoor. Het aanbod in de vrije markt steeg met 14.000 m<sup>2</sup> tot 869.000 m<sup>2</sup>. Hoewel de winkelmarkt minder geraakt lijkt te worden door de economische laagconjunctuur, is sprake van enkele bedreigingen. De verzadiging in de markt is hoog en nieuwe trends, zoals online winkelen, drukken een steeds grotere stempel op de markt. De vanzelfsprekendheid van stijgende huren en hoge rendementen is hierdoor verdwenen. Vorig jaar zijn de reële huurprijzen voor winkels bijna overal gedaald, ook voor A-winkelgebieden in kleinere en middelgrote steden. Alleen in de A1-winkelgebieden van de grotere steden (> 80.000 inwoners) heeft een stabilisatie plaatsgevonden. De hoogste prijzen in Nederland worden betaald in de Amsterdamse Kalverstraat, waar de topprijzen met € 2.250,-/m<sup>2</sup> vergelijkbaar zijn met 2008.

### Rem op investeringen drukt bedrijfsruimtemarkt

De bedrijfsruimtemarkt is in 2009 hard geraakt door de economische crisis. Zowel productiebedrijven, de bouw en logistieke bedrijven hebben een sterke omzetsdaling laten zien. Hierdoor is de vraag naar bedrijfsruimte met meer dan 40% gedaald ten opzichte van 2008. In totaal is ruim 2,2 miljoen m<sup>2</sup> ruimte opgenomen, het laagste niveau sinds 2003. Tegelijkertijd is het aanbod opgelopen tot boven de 8,5 miljoen m<sup>2</sup>. Doordat de marktverhouding verder verslechterde is de gemiddelde huurprijs gedaald tot € 48,-/m<sup>2</sup>.

### Vastgoedbeleggingen gedaald tot € 5 miljard

Het investeringsvolume in vastgoed is vorig jaar gedaald tot ruim € 5 miljard. Vergeleken met 2008 is sprake van een forse daling; toen werd er nog voor iets meer dan € 8,9 miljard door beleggers in vastgoed geïnvesteerd. Net als in de gebruikersmarkt lag het dieptepunt in de eerste zes maanden van het jaar. Daarna is een licht herstel te zien, waarbij vooral in het laatste kwartaal meer is geïnvesteerd. De aanvangsrendementen voor vastgoed zijn in 2009 gestegen. De stijging is het grootst voor kantoren en bedrijfsruimte. Vergeleken met 2008 liggen de aanvangsrendementen voor courante objecten gemiddeld circa 1% hoger. Voor minder courante objecten met korte huurcontracten is sprake van een nog sterkere stijging. In de winkelmarkt liggen de aanvangsrendementen ongeveer 0,5% tot 1% hoger.