

februari 2010

Onzekerheid in economie blijft bestaan

Onzekerheid crisis- en herstelwet na val kabinet

In de nacht van 19 of 20 februari bleek dat (ook) het vierde kabinet Balkenende de regeringsperiode niet zal uitdienen. Het breekpunt bleek de kwestie Uruzgan, maar het is klip en klaar dat de stoeve onderlinge verstandhouding tussen de CDA en de PVDA aan de basis ligt. De lopende zaken worden tot de verkiezingen van 9 juni aanstaande behartigd door een demissionair kabinet van CDA en ChristenUnie. Dit heeft mogelijk gevolgen voor de bouwsector. Zo loopt de crisis- en herstelwet in ieder geval verdere vertraging op. Het kabinet kondigde de wet in maart 2009 aan als onderdeel van een groot crisispakket. Momenteel ligt deze voor bij de Eerste Kamer. Het doel is om tientallen grote projecten versneld te kunnen uitvoeren. Voor de bouw en infra-sector is deze wet van groot belang, omdat de orderportefeuilles krimpen en het aantal arbeidsplaatsen daalt. Door de val van het kabinet is het onzeker geworden of de wet überhaupt doorgang gaat vinden. Dit zal tot een vertraging van de bouwproductie leiden, een sector die door de crisis en de 'lange' winter sowieso al flink onder druk staat. Als nu ook de crisis- en herstelwet wordt uitgesteld, zal dit de sector veel banen kunnen gaan kosten.

Centraal Planbureau verwacht licht economisch herstel

De komende twee jaar trekt de economie weer aan volgens het Centraal Planbureau (CPB). De economische groei bedraagt 1,5% in 2010 en 2,0% in 2011. Het werkloosheidspercentage komt zowel in 2010 als in 2011 uit op 6,5% van de beroepsbevolking. Het begrotingstekort in 2011 wordt geraamd op 4,7% van het bruto binnenlands product. Dit betekent een daling ten opzichte van het huidige niveau van circa 6,5%. Het tekort wordt voor een deel teruggedrongen als door de verwachte economische groei. De rest moet komen van bezuinigingen en/of het verhogen van belastingen, de zogenaamde heroverwegingen. Of dit herstel zich daadwerkelijk voordoet hangt onder andere af van het vertrouwen in de economie. Het consumentenvertrouwen is in februari gedaald ten opzichte van januari. Consumenten blijven vooral somberder over de toekomstige financiële situatie. De hachelijke situatie in Griekenland en het uitblijven van zichtbaar economische verbeteringen zijn hier mede debet aan. Het lage vertrouwen drukt de huizenverkoop. In januari wisselden ruim 11% minder bestaande woningen van eigenaar dan een jaar eerder. In december ging het om een afname van 8%. De verkoopprijzen van bestaande woningen zijn met gemiddeld 5,3% gedaald in vergelijking met januari vorig jaar.

ROZ/IPD: waardeontwikkeling negatief, rendementen blijven stijgen

De gerealiseerde rendementen op vastgoedbeleggingen zijn in het vierde kwartaal van 2009 gedaald. Dat blijkt uit cijfers van de ROZ-IPD Vastgoedindex. Wel is sprake van een lichte verbetering richting het einde van het jaar. Gemiddeld liet vastgoed een totaal rendement zien van -0,7% op jaarbasis. Dit is een beter resultaat dan het niveau van -3,0% dat in Q3 nog werd gerealiseerd. Het direct rendement (netto huurinkomsten) was in Q4 met 1,2% iets lager dan de resultaten in Q3 en er trad een waardeontwikkeling op van -1,4%. In het voorgaande kwartaal bedroeg de waardeontwikkeling -0,7%. Alleen winkels behaalden op kwartaalbasis een positief totaalrendement. Voor het zesde opvolgende kwartaal stegen de aanvangsrendementen. Kantoren stegen van 7,1% naar 7,7%, winkels van 6,3% naar 6,6%, bedrijfsruimten van 7,6% naar 8,4% en woningen van 4,6% naar 4,9%.

Tabel: Rendementen op vastgoed (Bron: ROZ-IPD Vastgoedindex)

Segment	Direct rendement	Indirect rendement	Totaal rendement
Winkels	1,5%	-/- 0,8%	2,3%
Kantoren	1,7%	-/- 1,9%	-/- 0,5%
Woningen	0,8%	-/- 1,6%	-/- 2,7%
Bedrijfsruimte	1,7%	-/- 2,1%	-/- 0,8%
Overig vastgoed	1,6%	-/- 0,1%	4,5%
Totaal	1,2%	-/- 1,4%	-/- 0,7%

Logistieke markt weinig dynamisch

De sterke daling van de handelsvolumes hebben in 2009 een negatieve impact gehad op de vraag naar distributieruimte. Het opnamevolume is in 2009 met 15% gedaald ten opzichte van 2008. Dat geeft adviseur CB Richard Ellis aan. Begin 2010 wordt landelijk 1,5 miljoen m² logistieke ruimte aangeboden, circa 7,5% van de voorraad. De leegstand is vooral waarneembaar in de logistieke knooppunten in het zuiden van het land, waar tijdens de recessie speculatieve ontwikkelingen aan de voorraad zijn toegevoegd.