

april 2010

Gebruikersmarkten blijven kwetsbaar in eerste kwartaal

Producentenvertrouwen in de lift

Het producentenvertrouwen bereikte in april het hoogste peil in anderhalf jaar tijd. De stemmingsindicator van ondernemers in de industrie steeg van -3,1 in maart naar -1,4. April was daarmee de vierde maand op rij waarin het vertrouwen toenam. Vooral over de verwachte productie in de komende drie maanden zijn de ondernemers optimistischer. Ook het oordeel over de voorraden gereed product verbeterde, weliswaar in veel mindere mate. Het oordeel over de orderpositie veranderde nauwelijks. Over de toekomstige ontwikkeling van de werkgelegenheid in hun branche zijn ondernemers iets minder pessimistisch dan in maart. Wel is aantal ondernemers dat verwacht dat de personeelssterkte in de komende drie maanden gaat afnemen, nog altijd veel groter dan het aantal dat een toename voorziet.

Consumentenvertrouwen herstelt niet

Het herstel van het consumentenvertrouwen heeft zich in het eerste kwartaal van 2010 niet doorgezet en is blijven steken op een niveau van rond -12. Een van de oorzaken hiervoor is dat consumenten momenteel weer een iets minder positief beeld over de toekomst hebben dan in de laatste maanden van 2009. Dit wordt mogelijk verklaard doordat steeds duidelijker wordt dat de komende periode volop in het teken zal staan van bezuinigingen en hogere lasten. Dat remt ook de detailhandelsbestedingen. Die zijn in de eerste maanden van dit jaar verder gedaald. Dat geldt over de hele breedte, waarbij ook supermarkten de omzet zien teruglopen.

Weinig dynamiek in de gebruikersmarkten

Het gevolg van het broze consumentenvertrouwen is dat de vraag naar winkelruimte relatief laag blijft. Er is in het eerste kwartaal van dit jaar ongeveer 80.000 m² winkelruimte opgenomen. Dit is iets meer dan in het eerste kwartaal van 2009, maar retailers blijven voorzichtig in de aanhuur van nieuwe ruimte. De leegstand aan winkelruimte is gestegen, vooral op de B- en C-locaties. Op de A-locaties blijft sprake van beperkte leegstand en stabiele huurprijzen.

De kantooropname kwam in het eerste kwartaal van dit jaar uit op iets meer dan 200.000 m². Dit is meer dan in het eerste kwartaal van 2009, maar ligt onder de niveaus van de voorgaande twee kwartalen. Het aanbod is iets verder opgelopen tot ruim 6,5 miljoen m², waardoor de huurprijzen nog steeds onder druk staan en incentives hoog blijven. Ongeveer 40% van het aanbod in Nederland staat al minimaal drie jaar achtereen te huur. Weliswaar is er bij beleggers weer voorzichtig interesse in kantoorruimte, maar dit richt zich specifiek op goed verhuurde kantoorobjecten.

Export zorgt voor economisch herstel

Het herstel van de wereldeconomie en de internationale handel zorgen voor een sterke stijging van de Nederlandse export. De waarde van de export is vergeleken met vorig jaar ruim 10% gestegen. Economisch herstel komt dus vooral vanuit de export, waarbij de relatief lage koers van de euro Nederlandse exporteurs een concurrentievoordeel biedt. Voor de transport- en distributiesector neemt de dynamiek daarom weer toe, hoewel de sector nog steeds kampt met overcapaciteit. De binnenlandse investeringen zijn echter beperkt, waarbij de industrie en vooral de bouwsector nog steeds (veel) last hebben van de gevolgen van de economische crisis. Dit betekent dat de vraag naar bedrijfsruimte nog steeds laag blijft. Er is in de eerste drie maanden ongeveer 450.000 m² bedrijfsruimte opgenomen. Hoewel dit meer is dan in het eerste kwartaal in 2009, is vergeleken met de twee voorliggende kwartalen sprake van een daling.

Beleggingsvolume vastgoed neemt toe

Er is in het eerste kwartaal van 2010 € 1,2 miljard geïnvesteerd, ruim drie keer zoveel als in de eerste drie maanden van 2009. Het beleggingsvolume in winkelvastgoed was in het eerste kwartaal van dit jaar met € 565 miljoen het grootste, mede vanwege de verkoop van een winkelportefeuille van Unibail-Rodamco aan Wereldhave. In kantoren is € 347 miljoen geïnvesteerd en € 248 miljoen werd in bedrijfsruimte belegd. De performance van vastgoedbeleggingen volgens de ROZ/IPD Nederlandse Vastgoedindex bedroeg -0,2% over geheel 2009. Het directe rendement heeft de gemiddelde waardedaling van 5,3% in 2009 dus niet kunnen compenseren. Het is voor het eerst sinds de introductie van de index 1995 dat vastgoed een negatief totaalrendement opleverde.