

juli 2010

Vastgoedmarkten herstellen nauwelijks in H12010

Kantorenmarkt: geen herstel

De hoge werkloosheid en de financiële positie bij veel bedrijven zorgen ervoor dat de vraag naar kantoorruimte zich nog niet sterk weet te herstellen. De opname is in het eerste half jaar van 2010 weliswaar iets toegenomen, maar de volumes blijven (ver) achter bij de niveaus van voor de economische crisis. In het eerste half jaar is 430.000 m² kantoorruimte opgenomen (bron: PropertyNL). Aangezien de opname in de tweede helft van het jaar meestal iets hoger ligt, betekent dit dat op jaarbasis naar verwachting iets meer dan een miljoen m² kantoorruimte opgenomen zal worden. In voorgaande jaren lag dit niveau doorgaans tussen 1,5 en 2 miljoen m² per jaar. In de beste jaren zelfs daarboven. De blijvend lage opname zorgt ervoor dat het aanbod hoog blijft. Inmiddels is dit medio 2010 opgelopen tot ruim 6,5 miljoen m², waardoor de huurprijzen onder druk blijven 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 deze richt zich specifiek op goed verhuurde kantoorobjecten op goede locaties.

Winkelmarkt: twijfelende consument, lagere omzet

Waar het consumentenvertrouwen in de tweede helft van 2009 nog een opgaande lijn liet zien, heeft dat herstel zich in het eerste half jaar van 2010 niet doorgezet. Integendeel, de onzekere economische omstandigheden en de forse bezuinigingen die de komende jaren doorgevoerd zullen worden leiden ertoe dat het vertrouwen bij consumenten laag blijft. Hierdoor dalen de detailhandelsbestedingen en dat raakt ook de omzet van winkeliers. Deze omzet (zowel food als non-food) is in de eerste maanden van dit jaar verder gedaald. Wel is de omzetsdaling in de non-food beduidend groter. Een deel van het omzetverlies hangt samen met de opkomst van het aantal online verkopen. Ook in tijden van economische crisis blijft de omzet van verkopen via internet namelijk stijgen. Het gevolg is dat de vraag naar winkelruimte laag blijft. In het eerste half jaar is 215.000 m² verhuurd (bron: PropertyNL). Dat is weliswaar meer dan in dezelfde periode in 2009, maar net als in de kantorenmarkt geldt dat dit in historisch perspectief laag blijft. Retailers blijven dus voorzichtig in de aanhuur van nieuwe ruimte. De leegstand is gestegen, vooral op de B- en C-locaties. In sommige winkelsteden wordt meer dan 10% van de winkelruimte op deze locaties aangeboden. Op de A-locaties blijft sprake van beperkte leegstand met stabiele huurprijzen.

Bedrijfsruimtemarkt: overcapaciteit

Het herstel van de wereldeconomie en de internationale handel zorgen voor een sterke stijging van de Nederlandse export. Het exportvolume ligt momenteel weer boven het niveau van voor de crisis. Dit mede door de goedkope euro die producten buiten de Eurozone goedkoper maakt. Economisch herstel in Nederland komt dus vooral vanuit de export. Voor de transport- en distributiesector neemt de dynamiek daarom weer toe, maar overcapaciteit blijft voorlopig bestaan. Vanuit de binnenlandse markt is de vraag gering, waarbij sommige industrietakken en vooral de bouwsector nog steeds (veel) last hebben van de economische laagconjunctuur. Dit betekent dat de vraag naar bedrijfsruimte nog op een laag niveau ligt. Er is in het eerste half jaar van 2010 ongeveer 780.000 m² opgenomen (bron: PropertyNL), ongeveer evenveel als in dezelfde periode in 2009. Dat de marktomstandigheden nog steeds lastig zijn blijkt uit het opgelopen aanbod. Ruim 8,2 miljoen m² wordt in de markt aangeboden, een stijging van 5% ten opzichte van een jaar geleden.

Vastgoedbeleggingsmarkt: selectieve investeringen

In tegenstelling tot de gebruikersmarkt zijn beleggers momenteel iets actiever. In de eerste helft van 2010 is 2,4 miljard geïnvesteerd. Dit is 65% meer dan in de eerste zes maanden van 2009. Dat betekent niet dat de markt zich volledig heeft hersteld. Het zijn specifieke groepen beleggers, zoals (buitenlandse) fondsen en enkele particuliere partijen, die momenteel vastgoed kopen. Deze beleggers sturen daarbij op het directe rendement; het rendement op de huurinkomsten dus. De vraag gaat uit naar relatief eenduidig vast te stellen panden. Namelijk goed courante objecten op een goede locatie met een langjarig huurcontract en een uitstekende huurder. Deze combinatie van factoren leidt tot weinig risico en is nagenoeg een garantie voor een langjarig terugkerend rendement. Het is dus vooral het topsegment in de markt dat in de belangstelling staat. In dit marktdeel zijn de aanvangsrendementen dan ook weer gedaald. Dit in tegenstelling tot vastgoed dat niet aan genoemde eisen van beleggers voldoet. Hier is nog steeds weinig vraag naar. De verschillen in de markt nemen daarom toe.