

oktober 2010

Gebruikersdynamiek commercieel vastgoed stabiel

Kantorenmarkt: op niveau van 2009

In het derde kwartaal van 2010 is de kantooropname met 10% gestegen ten opzichte van het tweede kwartaal. De opname bedroeg circa 285.000 m², terwijl over het gehele jaar tot nu toe ongeveer 750.000 m² in de vrije markt is opgenomen. Dit ligt in lijn met het niveau van de eerste negen maanden van 2009. Naar verwachting komt de jaaropname van kantoorruimte net uit boven de 1 miljoen vierkante meter, ruim onder het langjarige gemiddelde van 1,8 miljoen m². De huurprijzen staan blijvend onder druk, met uitzondering van die in het topsegment.

Wel stemmen de recente ontwikkelingen op de arbeidsmarkt positief. In het tweede kwartaal zijn er 24.000 banen gecreëerd, de eerste stijging na vijf kwartalen van daling. Ook het aantal uitzendingen laat een stijging zien. Niettemin komen nog weinig kantoorgebruikers in beweging. Veel gebruikers zitten ruim in hun jas of vinden het nog niet de tijd voor een kostbare verhuizing. Daar komt bij dat huurders door het hoge kantorenaanbod in een uitstekende onderhandelingspositie verkeren. Dit maakt het aantrekkelijk om al gedurende de huurperiode een verbeterd huurcontract op te stellen.

Winkelmarkt: vraag blijvend laag

Het consumentenvertrouwen is aan het einde van het derde kwartaal verbeterd. De index voor het consumentenvertrouwen kwam in oktober uit op -10, tegen -14 in september. Niettemin blijft de consument bezorgd, waardoor de Nederlandse detailhandel geconfronteerd blijft met druk op de omzetten. Vooral in de non-foodsectoren wordt de pijn het hardst gevoeld. Het is nog onduidelijk of de vrijgave van het spaarloon in september positieve gevolgen zal hebben voor de detailhandelsbestedingen.

Ook de vraag naar winkelruimte wordt beheerst door relatieve terughoudendheid. Na drie kwartalen is dit jaar 301.000 m² opgenomen. Dat is een stijging ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar, maar deze is vooral ingegeven door een sterk tweede kwartaal. Het afgelopen kwartaal noteerde een opname van 85.000 m². Naast de geringe winkelverhuren leidt de toenemende druk op winkelomzetten tot meer winkelleegstand. Dit geldt vooral in winkelmilieus buiten de traditioneel sterke winkelstraten. Op deze zogenaamde B- en C-locaties is sprake van neerwaartse druk op de huurprijzen. Er is nog wel steeds vraag van retailers naar A-locaties. Hier ontwikkelen de huren zich stabiel en is de leegstand gering.

Bedrijfsruimtemarkt: herstel bedreigd

De omstandigheden in de bedrijfsruimtemarkt zijn in de loop van dit jaar verbeterd. De Nederlandse export heeft flink kunnen profiteren als gevolg van de aantrekkende wereldhandel. De lage euro in combinatie met de vraag naar producten en diensten uit opkomende economieën stuwde de exporterende sectoren in ons land. De ontwikkelingen worden momenteel bedreigd door grote bezuinigingen in Europa en de uitwerking van allerlei stimuleringsmaatregelen. Daarnaast is de euro weer toegenomen in waarde, mede doordat veel landen hun munt kunstmatig laag proberen te houden. Deze ontwikkeling kan de export vanuit de Eurozone en Nederland op termijn nadelig beïnvloeden.

De opname van bedrijfsruimte lag in de eerste negen maanden van dit jaar op 1,4 miljoen m², nagenoeg evenveel als in dezelfde periode vorig jaar. Bijna driekwart van alle bedrijfsruimte is opgenomen in de mainports Amsterdam en Rotterdam en de grote logistieke hubs in het zuiden van het land. Dit beeld is al jaren zichtbaar. Door een overaanbod in de bedrijfsruimtemarkt staan de huurprijzen onder druk.

Beleggingsmarkt: volume gestegen, verbeterd totaalrendement

Het beleggingsvolume in de eerste drie kwartalen van 2010 bedraagt € 3,9 miljard. Hiervan is € 1,2 miljard geïnvesteerd in het derde kwartaal. Ten opzichte van het tweede kwartaal betekent dit een daling van ongeveer 13%. Dat neemt niet weg dat het beleggingsvolume vergeleken met 2009 is gestegen. Volgens gegevens van IPD Nederland is het totaalrendement van de IPD/ROZ Vastgoedkwartaalindex in het tweede kwartaal van 2010 gestegen. Het directe rendement steeg tot gemiddeld 5,4%. Het indirecte rendement (de waardeontwikkeling) verschilt per sector. Winkels stegen in waarde (0,2%), kantoren (-0,6%) en woningen (-0,2%) lieten echter nog een daling zien. De daling is wel lager dan in voorgaande kwartalen en de stijging van de gemiddelde waarde van winkels is de eerste stijging van een deelsector sinds de crisis zich eind 2008 in volle omvang manifesteerde.