

Overheden redden financieel stelsel

Omvangrijke ingrepen van overheden en nationale banken hebben ervoor gezorgd dat het financiële systeem overeind blijft. Ook in Nederland, waar de Staat de afgelopen maand over ging tot de nationalisatie van de Nederlandse activiteiten van Fortis. Kort daarop zijn de garanties voor spaarders verhoogd tot € 100.000,-, een maatregel die bedoeld is om het vertrouwen in banken op peil te houden. Dat kwam een groot aantal Nederlandse spaarders enkele dagen later goed uit, toen bleek dat het moederbedrijf Landsbanki van internet spaarbank Icesave niet meer aan de verplichtingen kon voldoen. Kort daarop stelde de Nederlandse overheid zich garant voor € 200 miljard aan onderlinge leningen tussen banken. Een maatregel die bedoeld is als aanzet om het onderlinge vertrouwen tussen financiële instellingen weer enigszins te normaliseren. En passant is nog een fonds van € 20 miljard beschikbaar gesteld voor gezonde financiële instellingen, ter versterking van hun vermogenspositie. Inmiddels hebben ING en Aegon hun kernkapitaal met een injectie van respectievelijk € 10 miljard en € 3 miljard versterkt.

Een gecoördineerde renteverlaging door de belangrijkste centrale banken in de wereld, later gevolgd door nog een verdere renteverlaging in de Verenigde Staten en miljardenleningen door het Internationaal Monetair Fonds aan diverse landen laten zien dat de situatie nog steeds gespannen is. Ondertussen verslechtert de economische situatie in diverse landen en continenten verder. In de Verenigde Staten kromp de economie in het laatste kwartaal, vooral als gevolg van een fors lagere consumptie en dalende binnenlandse investeringen. Ook Nederland ontkomt niet aan de gevolgen. De Nederlandsche Bank (DNB) gaat voor 2009 uit van een stagnatie of zelfs krimp van Nederlandse economie. De robuuste economie van Prinsjesdag lijkt dan ineens ver weg.

Opnamedaling in eerste drie kwartalen van 2008

De kredietcrisis laat de vastgoedmarkt niet onberoerd. In alle deelmarkten daalt de opname. In de eerste drie kwartalen van 2008 is 24,4% minder winkelruimte en 6,4% minder bedrijfsruimte opgenomen in vergelijking met dezelfde periode in 2007. In de kantorenmarkt nam de opname af met 14,2% en is het aanbod kantoorruimte licht toegenomen.

Het sombere beeld van de periode 2002-2004 lijkt zich te herhalen. Toen enkele jaren geleden de ICT-sector instortte was dat een belangrijke oorzaak in terugval in de vraag naar kantoorruimte. Nu is de kredietcrisis de belangrijkste verklarende factor voor de terugval in de vraag. Een herstel op korte termijn ligt niet voor de hand. Uit cijfers van het CBS blijkt dat het oordeel van zakelijke dienstverleners over het economisch klimaat snel minder wordt. Het aantal ondernemers dat een toename van het aantal werknemers in de branche verwacht is gedaald van 24% in september tot 2% in oktober. Investerings in de huisvesting krijgen een aanmerkelijk lagere prioriteit. De behoefte aan nieuwe kantoorruimte zal daarom in 2009 naar verwachting nog verder afnemen. Als gevolg hiervan zal ook de nieuwbouwproductie de komende jaren sterk onder druk komen te staan. Maar zelfs dit zal een stijging van het aanbod niet kunnen voorkomen. DTZ Zadelhoff verwacht dat de komende jaren het aanbod van kantoren zal stijgen tot meer dan 7 miljoen m²; ruim 15% van de totale voorraad.

Tabel: Opname tot en met 3e kwartaal in 2007 en 2008 (in 1.000 m²)

	Q1-Q3 2007	Q1-Q3 2008	Verandering 2007 - 2008
Kantoorruimte	1.253	1.075	-/ 14,2%
Bedrijfsruimte	2.059	1.927	-/ 6,4%
Winkelruimte	287	217	-/ 24,4%

Bron: Vastgoedmarkt

Woningaanbod stijgt fors

In een half jaar tijd is het aantal te koop aangeboden woningen met circa 15% toegenomen. Vooral het aantal appartementen stijgt spectaculair, namelijk met 30%. Woningen gingen in het derde kwartaal van 2008 voor gemiddeld € 248.000,- van de hand. Dat is een daling van 0,3% ten opzichte van het vorige kwartaal. Volgens de NVM is voor het eerst sinds 1990 een daling genoteerd. De woningmarkt lijkt vooral last te hebben van het sterk negatieve sentiment van kopers. Als naar de structuur van de markt wordt gekeken, blijft nieuwbouw nodig doordat het aantal huishoudens nog steeds sterk toeneemt. Een sterke daling van woningprijzen in Nederland is daarom niet te verwachten.