



LICHTE VOLUMESTIJGING GEBRUIKERS-MARKTEN EN BELEGGINGEN

KANTORENMARKT

De Nederlandse kantorenmarkt wordt sterk gedomineerd door de hoge mate van leegstand. Niet eerder werden er zoveel meters in de markt aangeboden: ruim 7,1 miljoen m² aan het einde van 2010. Deze leegstand is hardnekkig. Enerzijds doordat er nog steeds weinig vraag is naar kantoren. Anderzijds doordat het om diverse redenen moeilijk is om leegstand uit de markt te nemen. In 2010 is er iets meer dan 1,3 miljoen m² aan kantoorruimte opgenomen. Dit komt ongeveer overeen met 2009. Het opnameniveau ligt ongeveer 40% lager dan het langjarige gemiddelde. Vragers van kantoorruimte hebben daardoor een gunstige positie en onderhandelen dit uit. De gemiddelde huurprijs is gedaald tot € 135,-/m². Positief is dat de arbeidsmarkt weer tekenen van herstel toont. Dit is een minimale vereiste om de vraag in de komende jaren weer te laten stijgen. Wel geldt dat in sommige sectoren, waaronder de publieke sector, naar verwachting nog een behoorlijk aantal (kantoor) banen zal verdwijnen. Het 'nieuwe werken' leidt bovendien tot geringere ruimtebehoefte onder kantoorgebruikers en zet een verdere druk op de toch al kwetsbare markt voor kantoren.

WINKELMARKT

Het is bijna opmerkelijk hoe ogenschijnlijk stabiel de winkelmarkt zich door de kredietcrisis heen manoeuvreert. De opname is met iets meer dan 500.000 m² wederom vergelijkbaar met voorliggende jaren. Het aanbod in de vrije markt is in 2010 weliswaar gestegen tot 900.000 m², maar met minder dan 5% van de voorraad is van overaanbod geen sprake. Huurprijzen in de goede winkelstraten zijn daarbij stabiel en juist dát maakt winkels voor beleggers een gewilde investering. Toch zijn de marktomstandigheden in de winkelsector minder zeker dan ze lijken. De omzetten van winkeliers staan in diverse branches al langere tijd, ook voor de kredietcrisis, onder druk en in brede zin is sprake van marktverzadiging. Onzekerheid bij consumenten, stijgende kosten en een matige loonontwikkeling zorgen ervoor dat de vrij besteedbare inkomens onder druk staan. Bovendien wordt de concurrentie van nieuwe verkoopkanalen steeds duidelijker voelbaar. De verwachting is daarom dat in de komende jaren een aanzienlijk aantal (kleinere) winkeliers zal stoppen. Dat zal tot een hogere leegstand kunnen gaan leiden op diverse soorten locaties, zoals de B- en C-locaties in de binnensteden, maar ook op woonboulevards.

BEDRIJFSRUIMTEMARKT

Het Nederlandse bedrijfsleven heeft zich vorig jaar tegen eerdere verwachtingen in goed ontwikkeld. Dat hangt mede samen met een sterk herstel van de Duitse economie. Geholpen door de lage rente, de gunstige koers van de euro gedurende een deel van het jaar en de aangetrokken vraag vanuit opkomende economieën, is de Duitse industrie flink hersteld. En daar profiteerden ook Nederlandse industriële en logistieke bedrijven van. Vooral dankzij de export boekte Nederland in 2010 economische groei. Het producentenvertrouwen steeg daardoor sterk, tot een niveau van 2,5 aan het einde van 2010. Dit betekent dat het merendeel van de producten weer positief is gestemd. Dat heeft zich echter nog niet vertaald in een hogere vraag naar bedrijfsruimte. Doordat veel bedrijven in met name de logistieke sector met overcapaciteit worden geconfronteerd, is de behoefte aan nieuwe ruimte beperkt gebleven. In totaal is er in 2010 zo'n 2,5 miljoen m² bedrijfsruimte opgenomen. Het aanbod nam toe tot 9,1 miljoen m² eind 2010. Doordat de vraag/aanbodverhoudingen nog niet zijn hersteld, daalde de gemiddelde huurprijs tot € 35,-/m².

VASTGOEDBELEGGINGEN

Het beleggingsvolume is in 2010 licht gestegen. In totaal is ongeveer € 6,2 miljard in vastgoed belegd. Enerzijds duidt dit op een iets grotere dynamiek, anders geldt dat het overgrote deel van de beleggingen betrekking heeft op een specifiek segment in de markt. Het betreft daarbij vooral grootschalige projecten met een laag risicoprofiel. Buiten dit segment blijven de investeringen matig en is er slechts sprake van beperkte dynamiek. Mede hierdoor is de handel in vastgoed nog steeds lastig. De aanvangsrendementen voor het beste vastgoed zijn in 2010 gedaald. In de top van de markt worden voor winkels in de belangrijkste winkelstraten aanvangsrendementen van circa 5% betaald. Voor kantoren liggen de aanvangsrendementen eind 2010 rond 6% en voor bedrijfsruimte zijn deze gedaald tot net onder 8%. Het verschil tussen de aanvangsrendementen voor toplocaties en overig vastgoed, de yield gap, is in alle deelmarkten gegroeid.

FGH Bank, Afdeling Research, telefoon: (030) 23 23 264