

Kwartaalgroei komt tot stilstand

Een economische groei van 2,8% in vergelijking met een jaar geleden (bron: CBS) is op het eerste oog een mooi cijfer. De praktijk is echter anders. De groei is vooral het gevolg van naijleffecten uit 2007, en wordt bovendien sterk beïnvloed door een flink hogere aardgasproductie. Ten opzichte van het eerste kwartaal is de groei bovendien tot stilstand gekomen. De groei van de consumptie en de uitvoer liggen lager. De investeringen door het bedrijfsleven zijn dit jaar wel sterker gegroeid.

De consumptieve bestedingen groeien veel minder hard dan in eerdere jaren, waarbij bovendien een verschuiving plaatsvindt. Consumenten zijn meer kwijt aan energie en zorg. Dit gaat ten koste van de detailhandel, en dat knaagt weer aan het sentiment van consumenten. Het consumentenvertrouwen blijft sterk negatief, maar is in augustus wel licht verbeterd ten opzichte van de maand juli. In consumentengerelateerde sectoren als de detailhandel en de horeca zijn de bestedingen in het tweede kwartaal sterk afgezwakt. De groei van de omzet in de non-food is in het tweede kwartaal nihil. De foodsector laat nog wel een stijging zien, maar die komt volledig voor rekening van supermarkten. Speciaalzaken in de foodsector hebben de omzet in het eerste half jaar fors zien dalen. De conjunctuuromslag is ook zichtbaar volgens de Raad Nederlandse Detailhandel (RND). Zij verwacht moeilijke tijden voor de detailhandel, waarbij in de komende periode mogelijk 5 tot 10% van het aantal winkeliers in Nederland zal verdwijnen. Net als in de vorige laagconjunctuur (2001-2004) zijn het vooral zelfstandige winkeliers op B- en C-locaties, in kleinere winkelcentra of op solitaire locaties die het lastig zullen krijgen.

Een positief punt is het voornemen van het kabinet om de geplande BTW-verhoging per 1 januari 2009 te schrappen. Het kabinet geeft hiermee gehoor aan een oproep van onder andere De Nederlandsche Bank om de inflatiedruk in 2009 niet extra op te voeren. De nieuwe Rijksbegroting die op Prinsjesdag wordt gepresenteerd zal naar alle waarschijnlijkheid tot een koopkrachtverbetering voor (bijna) alle groepen in de samenleving leiden. Juist in een periode dat de consumptieve bestedingen onder druk staan is dit een positief signaal voor de consument.

Bedrijfsleven nog steeds positief

Ondernemers in Nederland blijven positief. Weliswaar is de groei van de export afgenomen als gevolg van de dure euro en de hoge olieprijs, maar dit heeft nog niet geleid tot een negatief sentiment. Het producentenvertrouwen is in augustus zelfs toegenomen, vooral doordat de verwachtingen voor de komende drie maanden positiever zijn geworden. Het relatief positieve beeld in het bedrijfsleven is terug te vinden in de investeringen. Die zijn ten opzichte van een jaar geleden met 6,6% gestegen. Er is vooral meer geïnvesteerd in computers en bedrijfsgebouwen. Hogere investeringen in bedrijfsgebouwen (en woningen) zorgen voor een sterke omzetgroei in de bouwsector. In de eerste helft van dit jaar is de omzet met 10% gegroeid. De groei is deels het resultaat van investeringsbeslissingen die al in 2007 zijn genomen. De bouw reageert daarmee vertraagd op de ontwikkelingen in de economie. Onderzoeksinstituut BouwKennis en de vereniging voor ontwikkelaars en bouwbedrijven NVB verwachten dan ook dat de nieuwbouw van woningen in de komende jaren sterk zal gaan dalen.

Indirect rendement vastgoed lager

De rendementen op vastgoedbeleggingen zijn in het tweede kwartaal gedaald. Dit blijkt uit de nieuwste cijfers van de ROZ-Vastgoedindex/IPD. Op jaarbasis ligt het totaal rendement momenteel op 10,1%. Vorig kwartaal werd nog een rendement van 10,7% gehaald. Het lagere rendement komt bijna geheel voor rekening van een lager indirect rendement (waardegroei). Die daalde van 5,2% naar 4,6%. De netto huurinkomsten, het directe rendement, zijn met 5,2% ongeveer vergelijkbaar met het vorige kwartaal.

Rendementen op vastgoed naar sector (12-maands voortschrijdend gemiddelde)

	Direct rendement		Inirect rendement		Totaal rendement	
	Q1 2008	Q2 2008	Q1 2008	Q2 2008	Q1 2008	Q2 2008
Kantoren	6,6%	6,6%	4,1%	3,2%	10,9%	10,0%
Winkels	6,1%	6,1%	6,3%	5,9%	12,7%	12,3%
Bedrijfsruimte	7,5%	7,5%	4,7%	3,4%	12,5%	11,2%
Woningen	3,7%	3,7%	5,0%	4,5%	8,9%	8,3%
Totaal	5,3%	5,2%	5,2%	4,6%	10,7%	10,1%

Bron: ROZ/IPD