



TERUGBLIK 2010, VOORUITBLIK 2011

2010: ONEVENWICHTIGHEDEN UITGELICHT

De Nederlandse economie heeft zich met een groei van ongeveer 1,6% enigszins kunnen herstellen van de enorme klap in 2009. Dit herstel vond vooral plaats in het bedrijfsleven dat zowel de productie als de uitvoer behoorlijk wist te verbeteren. Dit hangt direct samen met de aangetrokken wereldhandel en het sterke herstel van de Duitse economie. Nog steeds gaat meer dan de helft van de Nederlandse export richting onze oosterburen.

De verbetering in het bedrijfsleven is tevens zichtbaar in het vertrouwen van producenten. Ook dat wist zich in 2010 behoorlijk te herstellen. Eind 2010 bereikte het vertrouwen een niveau van 2,5. Dit geeft aan dat een aanzienlijke meerderheid van de bedrijven positief is gestemd. De verwachting is dan ook dat het investeringsvolume in 2011 zal aantrekken. Mede door het herstel in het bedrijfsleven is ook de arbeidsmarkt iets verbeterd. Sinds het voorjaar van 2010 is de werkloosheid (licht) gedaald. Weliswaar is de snelheid waarmee dit gebeurt gering, maar op zichzelf is de dalende trend positief.

Het herstel en positieve sentiment bij het bedrijfsleven is opvallend. Op de eindmarkten (consumenten en overheden) is vooralsnog helemaal geen sprake van herstel in vertrouwen. Het consumentenvertrouwen is al drie jaar negatief. Het verbetert weliswaar iets, maar angst overheerst. Angst op verlies van inkomen, vermogen en welvaart. Daardoor stijgt de spaarmoraal wat – paradoxaal genoeg – juist leidt tot een beperking van de economische groei. Voor bestendig herstel zal eerst en vooral het bestedingspatroon van de consument moeten verbeteren.

Datzelfde geldt voor de overheid. Zowel het Rijk als de lagere overheden staan voor een immense opgave om het uitgavepatroon de komende jaren structureel te verlagen. Inmiddels wordt steeds duidelijker wat de gevolgen daarvan zijn. Minder uitgaven, minder investeringen, het schrappen van nieuwe plannen en het vergroten van de eigen verantwoordelijkheid van burgers. De Europese schuldenproblematiek maakt duidelijk dat dit een lang proces zal worden. Een snelle, pijnloze oplossing lijkt onmogelijk te vinden.

Tegen deze achtergrond zijn het voor de vastgoedmarkt lastige tijden. Aan de gebruikerszijde is sprake van een status quo. In 2010 is ongeveer evenveel opgenomen als in 2009. Dat geldt grosso modo voor kantoren, winkels en bedrijfshallen. Vergele-

ken met een langere reeks van jaren wordt echter zichtbaar dat het opnameniveau beduidend lager ligt. Dit geeft aan dat de marktdynamiek in 2010 niet of nauwelijks is verbeterd. Het investeringsvolume is in 2010 wel aangetrokken. Opvallend is dat er enkele grote deals zijn geweest. Meestal betreft dit transacties waarbij aan de verkopende kant sprake is van een strategische achtergrond en/of noodzaak. Aan de koperszijde is vooral sprake van transacties waarbij investeerders een groot deel via eigen middelen financieren. Met name enkele institutionele fondsen (waaronder Duitse fondsen) zijn duidelijk terug in de markt. Dat neemt niet weg dat de dynamiek in de markt als geheel gering is gebleven. De aan- en verkoop van beleggingsobjecten buiten de prime locaties of met leegstand is nog steeds beperkt. En juist dynamiek is nodig om de markt in gang te houden.

2011: ONZEKERHEID BLIJFT OVERHEERSEN

De jaarwisseling zal in het algemene beeld van de economie weinig verandering brengen. Dominant voor het toekomstig economisch proces is de vraag of en in welke mate de Westerse economieën in staat zijn de schuldenlast beheersbaar te houden. In elk geval is duidelijk dat vermindering van de schuldenlast cruciaal zal worden en voorlopig alle aandacht opeist. Dat dit gepaard gaat met een aanzienlijke afslanking van de publieke sector lijkt evident. Dat betekent dat veel meer verantwoordelijkheid bij de private sector zal komen te liggen.

Voor de vastgoedsector zal dit betekenen dat de gebruikersvraag maar langzaam zal herstellen. Wel zal de private sector dominant worden in de vraag naar vastgoed. Voor de bouwsector geldt dat deze in de afgelopen twee jaar sterk is afgeslankt. Het nieuwbouwwolume en geplande projecten zijn bovendien fors teruggebracht. Vanaf dit lagere niveau is er in 2011 en later ruimte voor enig herstel in de bouwactiviteiten. Dit wil niet zeggen dat sprake is van een marktbreed herstel, waarvan de hele sector zal profiteren. Vastgoedpartijen die sterker uit de crisis tevoorschijn kunnen komen, zullen flexibel, innovatief en klantgericht moeten weten te handelen.

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