

Duidelijke tweedeling op kantorenmarkt

De Nederlandse economie mag dan het dieptepunt voorbij zijn, een snel herstel van de kantorenmarkt zit er niet in. Daarvoor is het aanbod te groot en de vraag te laag. Er zijn echter ook kantoren die het onder deze uitdagende omstandigheden goed blijven doen. Dat blijkt uit onderzoek van diverse vooraanstaande makelaarsorganisaties.

Makelaars, analisten en onlangs ook de politiek luiden massaal de noodklok over het enorme aanbod op de kantorenmarkt in Nederland. En niet zonder reden. Vanwege de gunstige economische ontwikkeling en de lage rente is er de afgelopen jaren enorm veel bijgebouwd. Te veel, zo blijkt nu. Volgens DTZ Zadelhoff nam de voorraad in de afgelopen 20 jaar zelfs met 70% toe naar 46,5 miljoen vierkante meter. Het aanbod steeg in 2009 verder, terwijl de vraag onder invloed van de economische neergang fors daalde. De kantorenmarkt was dus al ruim, maar is door de economische crisis nog ruimer geworden.

Hoge leegstand

Vorig jaar werd 1,1 miljoen vierkante meter opgenomen (exclusief contractverlengingen), een daling van liefst 35%. Daardoor is de fysieke leegstand in kantoren toegenomen naar 13,3%. Gelukkig is er sinds 2008 veel minder kantooruimte in aanbouw genomen, een enorm verschil met de vorige recessie in 2001-2002. De komende jaren wordt ook weinig nieuwbouw aan de bestaande voorraad toegevoegd, gezien het fors lagere aantal afgegeven bouwvergunningen en de terughoudendheid bij projectontwikkelaars. Het oppervlak aan nieuw op te leveren kantoren zal volgens de vereniging van projectontwikkelaars Neprom vanaf volgend jaar zelfs zeer sterk terugvallen naar minder dan 200.000 vierkante meter per jaar. Dat is derhalve een positief gevolg van de crisis.

Structureel aanbod

Het maakt de situatie op de kantorenmarkt echter niet minder zorgwekkend en een verder aantrekkende economie geeft naar verwachting slechts in beperkte mate verlichting. Een groot deel van het aanbod is volgens DTZ Zadelhoff namelijk structureel van aard. De makelaar rekent daar panden onder die minstens drie achtereenvolgende jaren in aanbod zijn. Ruim een kwart van de totale voorraad kantooppervlakte voldoet aan deze definitie. 'Van een groot deel van dit structurele aanbod is te verwachten dat, zelfs bij een aantrekkende markt, dit niet door de markt zal worden opgenomen tegen marktconforme voorwaarden', voorspelt

DTZ Zadelhoff. Mogelijkerwijs stijgt het structurele aanbod volgend jaar zelfs naar 44%.

Geografisch zijn er echter grote verschillen. Zo blijkt dat de kantorenmarkt in de centra van grote steden een relatief laag structureel aanbod kent. Hoe verder van de binnensteden af, hoe problematischer de situatie. Het structurele aanbod is het ruimst aan de randen van de steden of in de randgemeenten van de grote steden. Daarbij wijst de makelaar bijvoorbeeld op Nieuwegein en de Meern bij Utrecht, Sloterdijk en Diemen bij Amsterdam en Capelle aan den IJssel en Barendrecht bij Rotterdam.

Tweedeling

De bevindingen van DTZ Zadelhoff komen in grote lijnen overeen met de consensus onder marktvoorsers. Steeds meer panden aan de onderkant van de markt zullen onverhuurbaar worden. De leegstand gaat hier verder oplopen, zo is de heersende gedachte. Tegelijkertijd blijft kwalitatief goed vastgoed op populaire locaties schaars. Het gaat hier vooral om panden gelegen in de levendige binnensteden, met goede parkeervoorzieningen en openbaar vervoer verbindingen. Hier wordt juist een gunstige ontwikkeling van de bezettingsgraad voorzien. Kortom, er tekent zich een toenemende polarisatie af tussen eersteklas vastgoed en verouderd vastgoed op secundaire locaties. En het ziet er niet naar uit dat deze ontwikkeling snel tot staan zal worden gebracht. Waar de vraag naar kantooruimte jarenlang gestimuleerd werd door een structurele groei van de werkgelegenheid, zal deze in de toekomst naar verwachting afnemen door de vergrijping. Voorts brengt ook de opkomst van thuiswerken een lagere behoefte aan kantoorplekken met zich mee.

Prognoses CPB

Door het wegvallen van de structurele groei van de werkgelegenheid in de dienstensector zal de vraag naar kantooruimte vooral worden beïnvloed door schommelingen in de conjunctuur. Na alle onheilstijdingen lijkt de toename van de werkloosheid gelukkig mee te vallen. Vanaf het derde kwartaal van 2009 neemt de snelheid waarmee het aantal vacatures daalt weer af. Daarnaast lijkt ook de toename van het aantal ontslaanvragen en faillissementen over het hoogtepunt heen, zo meldde het CPB recent. Daarmee wordt koers gezet richting een licht herstel van de werkgelegenheid, waarbij er in 2011 naar verwachting sprake zal zijn van een marginale groei van 0,5%. Het aantal werklozen blijft zowel dit jaar als volgend jaar naar verwachting steken op 500.000,

hetgeen overigens wel een forse toename is ten opzichte van de 379.000 in 2009. Toch blijft de werkloosheid van 6,5% van de beroepsbevolking alleszins binnen de perken, zeker gelet op de eerdere ramingen. Na de nog magere groei van de Nederlandse economie in 2010 van 1,5% treedt volgend jaar naar verwachting een versnelling op naar 2%. Uiteraard moeten deze percentages wel in het licht worden gezien van de dramatische krimp van 4% in 2009, volgens het CPB het jaar van 'De Grote Recessie'.

Beleggersmarkt

Tegen de achtergrond van de hier geschetste ontwikkelingen moge het duidelijk zijn dat beleggers zich op dit moment hoofdzakelijk richten op het zogenaamde 'prime' segment van de kantorenmarkt. Het is positief om te zien dat de beleggersmarkt na het dieptepunt in het eerste kwartaal van 2009 weer tot leven is gekomen. In de eerste drie maanden van dit jaar kwam het totale volume aan transacties vergeleken met een jaar terug 70% hoger uit op circa €1,05 miljard, zo blijkt uit gegevens van CB Richard Ellis. Zowel in de kantorensector, als retail en bedrijfsruimtes ligt de focus op eersteklas goed verhuurd vastgoed. Hier zijn de aanvangsrendementen in het eerste kwartaal weer gestegen. En daarmee lopen beleggers vooruit op een verbetering van de verhuurmarkten. De huren in het 'prime' segment van de kantorenmarkt bleven in het eerste kwartaal stabiel, maar daalden nog over de gehele linie. Toenemende incentives vertekenen overigens het beeld. In de retailmarkt ligt de vraag naar secundaire locaties volgens CB Richard Ellis op een betrekkelijk laag niveau. Grote winkelketens weten zich te handhaven, maar kleinere winkeliers dienen hun deuren te sluiten. De leegstand buiten de hoofdwinkelstraten en grote winkelcentra neemt dientengevolge toe en de huren staan onder druk. Daarentegen laat ook hier het topsegment een stabiele huurontwikkeling zien.

Conclusie

Beleggers willen zich in deze fase van de cyclus zodanig positioneren dat zij profiteren van een mogelijke waardeverhoging in de toekomst door aantrekkende verhuurmarkten. Tegelijkertijd zijn zij uit op de relatief hoge stabiele inkomsten die het topsegment met solvabele huurders en langjarige contracten genereert en waar op dit moment vastrentende waarden niet tegenop kunnen. Dat blijkt uit de weer sterk toegenomen belangstelling van beleggers voor eersteklas vastgoed.

Internationaal is dezelfde trend te zien. Marktonderzoek van de Europese vereniging van vastgoedbeleggers INREV wijst bijvoorbeeld uit dat er dit jaar €10,9 miljard geïnvesteerd zal worden in niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen, een enorme toename van 80% ten opzichte van 2009 maar nog wel duidelijk onder de €14,8 miljard in 2008. Voor de Nederlandse kantorenmarkt is het de vraag wanneer beleggers ook weer oog krijgen voor secundair vastgoed. Bij een verder herstel van de Nederlandse economie zal de risicoaversie onder beleggers hoogstwaarschijnlijk afnemen, maar gezien

het enorme aanbod is een kritische opstelling geboden. Zij zullen de krenten uit de pap moeten vissen.

copyright © Beurswaage 1 juni 2010

Gelet op de aard van haar activiteiten is Beurswaage B.V. niet vergunningplichtig ingevolge de Wet op het financieel toezicht en staat Beurswaage B.V. niet onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten.

BEURSWAAGE



Koetshuis Landgoed 't Stort

Amersfoortseweg 7
Postbus 194
3950 AD Maarn

T 0343 455 686
F 0343 840 042

info@beurswaage.nl
www.beurswaage.nl

Bankrekeningnummer
49.45.47.642

KvK Gooi- en Eemland
32111454

Wegen naar rendement