

CB Richard Ellis: logistieke markt is eerste Herstellende vastgoedsector in Nederland

10-02-2010 15:37

De logistieke markt was de eerste vastgoedsector die zwaar geraakt werd door de economische crisis, maar is waarschijnlijk ook de eerste die zich weer zal herstellen, zo blijkt uit de laatste MarketView over de logistieke markt in Nederland van vastgoedadviseur CB Richard Ellis. Het aanbod aan distributieruimte is eind 2009 uitgekomen op 1,5 mln m², ongeveer 7,5% van de totale voorraad in Nederland.

Het dieptepunt in wereldhandel en goederendoorvoer werd in het tweede kwartaal van 2009 bereikt, om daarna weer voorzichtig te groeien. De sterk gedaalde handelsvolumes hebben evenwel een grote impact gehad op de vraag naar distributieruimte. Deze werd in de eerste helft van het jaar nog op peil gehouden door de behoefte aan bulkgoederenopslag in Rotterdam, op zichzelf ook een gevolg van de crisis. In de tweede helft van het jaar nam ook deze specifieke vraag af.

Het aanbod aan distributieruimte is daardoor zeer sterk gestegen en bedroeg aan het eind van het jaar een landelijk volume van circa 1,5 miljoen m², hetgeen neerkomt op 7,5% van de totale voorraad. Wat dit totaalcijfer echter niet weergeeft zijn de zeer sterke regionale verschillen die in de tussentijd zijn opgetreden. Leegstand is namelijk vooral zichtbaar in de hubs in het zuiden van het land, waar Europese distributieoperaties veel mobiliteit hebben laten zien en waar gedurende de recessie voortdurend speculatieve projecten aan de voorraad zijn toegevoegd. Hier staat tegenover dat in andere locaties, met name in het centrum van het land, nog altijd sprake is van een krappe markt met nauwelijks modern aanbod.

Dries Castelein, Associate Director Industrial & Logistics: "De sterke regionalisering van de markt heeft geleid tot een onoverzichtelijk speelveld voor zowel gebruikers als eigenaren. In feite moet per locatie worden vastgesteld of er sprake is van een huurders- of een eigenarenmarkt. Dit heeft uiteraard ook gevolgen voor de vraaghuren in de verschillende locaties."