

Vraag naar passend logistiek vastgoed blijft groot in veranderende markt

09-06-2020 10:34

Het afgelopen jaar was een topjaar voor logistiek vastgoed. Er zijn nog nooit zoveel vierkante meters opgenomen als in 2019: alleen al in Nederland werden zeker twaalf nieuwe XXL-DC's van ten minste 40.000 m2 gerealiseerd. De ontwikkeling en realisatie van nieuw logistiek vastgoed is één van de speerpunten van BOAG. André Leeuwis, directeur BOAG, volgt de ontwikkelingen op de voet. "De markt verandert", zegt hij.

"Met name de online detailhandel heeft zich in de afgelopen tijd enorm ontwikkeld. De groei in de e-commerce voor consumenten was al aanzienlijk, maar kwam met de fysieke beperkingen van het offline winkelen in de laatste maanden in een stroomversnelling. Dat betekent ook voor je logistieke vastgoed veel. Weliswaar duidelijk gekoppeld aan de aard van de producten - koop je bulk in of kleinschalig, regionaal, landelijk of internationaal – maar in het algemeen kunnen we zeggen dat er op grote schaal wordt aangevoerd en er veel kleine zendingen uit gaan. Dit heeft onder meer impact op de mate van robotisering en de inzet van menskracht. Een ontwikkeling die wij nu bijvoorbeeld zien is dat ondernemingen steeds vaker kiezen voor een extra, kleinschaliger vestiging aan de rand van één of meer steden zodat de afstand naar de consument sneller en voordeliger, met elektrisch vervoer, te overbruggen is."

Pas op de plaats

De vele thuiswerkers brachten ook een verandering in op- en overslag en distributie van kantoorgerelateerde goederen teweeg. "In de B2B markt is sprake van een dip: de aanschaf van bijvoorbeeld apparatuur is op z'n minst on hold gezet. Warehouses zijn als gevolg overvol, wat zorgt voor onrust en onzekerheid bij gebruikers en beleggers. Aan de andere kant is de ratio van het aanhouden van een gezonde voorraad (bijvoorbeeld van medische hulpmiddelen) ook weer benadrukt. We merken dat beleggers, vooral Amerikaanse beleggers, nu soms even pas op de plaats maken en voorzichtiger zijn met het aangaan van verplichtingen."

Positief toekomstbeeld

Toch worden de verwachtingen weer positiever, constateert Leeuwis. "Dit jaar zijn we alweer gevraagd om te ondersteunen bij de realisatie van diverse grote warehouses, óók voor de op- en overslag en distributie van zakelijke goederen. De ene keer stappen we in een heel vroeg stadium in verzorgen we het due diligence-traject, de plantoets of de technische uitontwikkeling van een voorlopig ontwerp. Een andere keer vervullen we pas vanaf de uitvoering een rol, in de directievoering, het toezicht en de huurdersbegeleiding. Partijen weten ons te vinden vanwege onze marktkennis en ervaring met marktconforme bedrijfshallen en met de bouwprocessen van in het bijzonder ook logistieke gebouwen."

Snel schakelvermogen Ook de integrale dienstverlening van BOAG speelt naar de mening van Leeuwis een rol: "We zijn in staat soepel te schakelen tussen verschillende diensten en markten. Dat levert enorm veel voordelen. Net als onze hands-on mentaliteit. We denken niet alleen mee voor een passende oplossingen, we zorgen er ook voor dat die worden uitgevoerd! Dat spreekt veel van onze opdrachtgevers aan."

Foto Distributiecentrum: © Nuvastgoed voor De Vries en Verburg