

Crisis raakt de logistieke vastgoedsector hard

17-12-2009 22:42

De financiële crisis en de daaruit volgende recessie heeft ook binnen de logistieke vastgoedsector gevolgen gehad. Het aantal faillissementen is sterk toegenomen en de dynamiek op de vastgoedmarkt werd voornamelijk gedreven vanuit kostenbeheersing. Logistieke dienstverleners kijken kritisch naar hun supply chain, wat tot gevolg heeft dat kleine vestigingen worden gesloten en opgaan in een relatief grote en veelal goedkopere vestiging. Dat blijkt uit de Dutch Warehousing Bulletin 2009 van Jones Lang LaSalle.

Het aanbod is door deze ontwikkelingen aanzienlijk toegenomen. Waar de consolidatie- en concentratietrend zich initieel voornamelijk voordeed op secundaire locaties, is dat nu ook op een belangrijk logistiek knooppunt zoals bijvoorbeeld Tilburg. De toename van het aanbod concentreert zich bovendien niet langer alleen op bestaande bouw. Ook het aanbod van nieuwbouw is in de afgelopen kwartalen sterk toegenomen. Als voorbeelden zijn te noemen de locaties Amsterdam, Bergen op Zoom, Born, Roosendaal en Breda.

Rik Sonneveld, Head of Logistics Jones Lang LaSalle Nederland: "Nu de ontwikkelingspijplijn langzaam opdroogt, is er echter geen directe reden tot paniek. Door de schaarste aan nieuwbouw logistiek scherpere aanvangsrendementen voor dit segment in een versneld tempo aan. Gezien de verwachting dat aanvangsrendementen voor bestaande bouw nog enige tijd stabiel blijven, ontstaat er een bredere definitie van het begrip 'prime'. Hierdoor zullen beleggers met minder genoegen moeten nemen. Echter, concessies ten aanzien van locatie, gebouw en huurder worden niet verwacht. Wat overblijft, is flexibiliteit ten aanzien van de looptijd van de huurtermijn. Doordat er weinig aanbod is dat langjarig verhuurd wordt, kijken beleggers steeds meer naar beleggingsobjecten met kortere huurcontracten."

De economische groei van het derde kwartaal werd voornamelijk veroorzaakt door de aantrekkende export en industrie, die profiteerden van de diverse stimuleringsmaatregelen in binnen- en buitenland. Indien het economisch herstel doorzet, zijn het in eerste instantie de twee mainports Amsterdam en Rotterdam die van de aantrekkende markt profiteren. Vervolgens merken de multimodaal ontsloten binnenlandse vestigingslocaties het aantrekken van de wereldhandel.

Ruben Langbroek, Head of Research Jones Lang LaSalle Nederland: "Multimodaliteit blijft een grote factor van belang voor de aantrekkelijkheid (en daarmee het succes) van logistiek vastgoed. Het draagt niet alleen bij aan de aantrekkelijkheid van de locatie, maar ook aan de mogelijkheden tot het verduurzamen van de logistieke keten. Duurzaamheid begint feitelijk bij de locatiekeuze, waarna de volgende stap duurzame huisvesting is. De uitdaging van de ontwikkeling van duurzame bedrijfsruimte zit hem voor de belegger echter in het kunnen opstellen van een sluitende business case. Partijen moeten afstappen van de traditionele manier van ontwikkelen en zouden de netto contante waarde van de besparingen gedurende de gehele levenscyclus van het gebouw als vertrekpunt moeten nemen. Wanneer de positieve effecten van onder andere financieringskorting, levensduurverlenging en energiebesparing op de totale kasstroom worden beschouwd, valt het looptijndrendement op de totale investering hoger uit."

Door de aantrekkende economie stabiliseert de goederenoverslag. Het wereldwijde herstel is echter nog pril en het is de vraag hoe robuust dit is. Mocht het herstel echter doorzetten, dan profiteert de logistieke markt hiervan als eerste.