

JLL: beleggingsvolume zal in 2010 met 15% stijgen

21-12-2009 12:34

De dynamiek op de Nederlandse vastgoedmarkt komt op het eind van dit jaar uit op het niveau van 2002. Ondanks het ingezette economisch herstel, is er van duidelijke verbetering op de vastgoedmarkt nog geen sprake, zo meldt de researchafdeling van Jones Lang LaSalle. Het opnamevolume op de kantorenmarkt is over heel 2009 met circa 40% afgenomen ten opzichte van 2008. De dynamiek op de beleggingsmarkt laat een vergelijkbare trend zien. In vergelijking tot 2008 bedraagt de daling van het beleggingsvolume circa 45% en ten opzichte van het recordjaar 2007 bedraagt de daling bijna 60%.

Marijn Snijders, Chairman Jones Lang LaSalle Nederland: "In 2009 was vooral het aantal grootschalige transacties beperkt. Daarnaast werd de gebruikersmarkt gekenmerkt door consolidatie en concentratie. Gebruikers krimpen in, stellen verhuisbeslissingen uit en waar partijen wel besluiten te verhuizen, gebeurt dit alleen op kostenneutrale basis. Daarnaast zien we dat organisaties efficiënter met hun ruimtegebruik omgaan, bijvoorbeeld door het toepassen van nieuwe werkplekconcepten."

Gezien de beperkte economische groeivoorzichten, zijn de verwachtingen voor de kantorenmarkt voor 2010 niet hoog gespannen. Doordat er nog enkele opleveringen op de markt komen, neemt het aanbod verder toe. Met name de mindere gebouwen en locaties krijgen het zwaar te verduren.

Ruben Langbroek, Head of Research Jones Lang LaSalle Nederland: "Het opnameniveau komt in 2009 uit op ongeveer 1,1 miljoen m². Wij verwachten dat het opnamevolume op de kantorenmarkt in 2010 opnieuw onder het niveau van het langjarig gemiddelde komt te liggen. Van uitbreidingsvraag is volgend jaar sowieso geen sprake. Momenteel wordt er daarnaast relatief veel kantoorruimte in onderhuur aangeboden. Dit zorgt voor een verdere neerwaartse druk op de huurprijzen."

Het eerste kwartaal van 2009 kende volgens JLL een erg laag beleggingsvolume. Het dieptepunt in transactievolumes op zowel de Nederlandse als de Europese beleggingsmarkt lijkt inmiddels echter bereikt. Het laatste kwartaal van 2009 is het derde opvolgende kwartaal van toenemende beleggingsvolumes en naar verwachting ook het sterkste kwartaal van 2009. Ondanks het feit dat het volume gestaag is toegenomen gedurende het jaar, bedraagt de daling ten opzichte van 2008 nog altijd ruim 45%. Op de Europese commerciële vastgoedmarkt bedraagt de daling 40% ten opzichte van vorig jaar.

Snijders: "Alhoewel het gebrek aan financiering veel partijen parten speelt, zien we toch een toegenomen interesse bij beleggers. Voornamelijk particuliere beleggers en Duitse investeerders zijn actief op dit moment. Deze interesse en het verbeterde vertrouwen hebben geleid tot een relatief goed laatste kwartaal van 2009. Ook op de Europese markt was er sprake van een grotere belangstelling van beleggers, met name voor de aankoop van prime gebouwen die goed verhuurd zijn. Echter, gebrek aan kwalitatief goede beleggingsproducten betekent dat een aanzienlijke hoeveelheid kapitaal onbestemd is gebleven. Op sommige markten, bijvoorbeeld Londen en Parijs, heeft dit geleid tot het aanscherpen van aanvangsrendementen."

Langbroek: "Directe beleggingen in Nederlands commercieel vastgoed komen in 2009 uit op € 5 miljard. In 2008 bedroeg het beleggingsvolume nog € 9,2 miljard. Van het beleggingsvolume in 2009 viel ruim één derde in het laatste kwartaal. Ondanks dat het laatste kwartaal traditioneel meer beleggingsdynamiek laat zien, denken wij dat er een stijgende trend is ingezet. Voor 2010 verwachten we dan ook een verdere toename van het transactievolume van circa 15%. Uiteraard is dit sterk afhankelijk van de economische ontwikkelingen en een versoepeling op de kredietmarkt."

Snijders: "Wij verwachten dat de lijst met beleggers zal blijven groeien, doordat fondsen er beter in slagen

kapitaal te verwerven, internationale vermogensbeleggers meer interesse in de branche tonen en doordat er nu bepaalde groepen zijn die tot op heden steeds hun winst namen, maar nu actieve verkopers worden. Wel zal de onderkant van de markt het zwaar krijgen in 2010 en zal het aantal gedwongen verkopen toenemen. Vastgoed dat zich onderscheidt op het gebied van duurzaamheid en flexibiliteit heeft een sterkere positie op de gebruikers- en beleggingsmarkt."