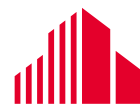


OUTLOOK 2021

INDUSTRIAL

FAST FORWARD



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

INDUSTRIAL OUTLOOK 2021 – FAST FORWARD

Nadat in 2018 het Ministerie van Buitenlandse Zaken een exportvergunning aan ASML verleende om een EUV machine aan een Chinese klant te leveren, kwam de toenmalige regering Trump in actie. Zij zette de Nederlandse regering onder zware druk deze exportvergunning weer in trekken - wat uiteindelijk ook gebeurde. Omdat enkel met deze in Nederland geproduceerde, EUR 150 miljoen kostende, machine de snelste computerchips ter wereld worden gemaakt, werd het kroonjuweel van de Nederlandse industrie ongewild de spil in de wereldwijde geopolitieke strijd om technologische dominantie. Het kunnen produceren van een dergelijke machine is, hoewel wellicht controversieel, een mooi voorbeeld van waar onze Nederlandse industrie toe in staat is.

AANPASSEN AAN DUURZAME INNOVATIES

Aan het einde van 2020 werd bekend gemaakt dat een nieuwe Europese technologie-, wetenschaps- en ondernemerscampus zich in Hengelo (O.) gaat vestigen. The Green Box wordt dé nieuwe thuisbasis voor startups en ontwikkelingsgroepen die zich bezighouden met de transitie naar schone energie. De leidende gedachte achter the Green Box is het kunnen behouden van startende en snelgroeiende cleantechbedrijven voor Nederland. Deze ontwikkeling staat niet op zichzelf, op de Nederlandse industrieterreinen gonst het van innovatieve activiteit.

Even verderop in het oosten van Nederland ontstaat momenteel in hoog tempo een cluster van bedrijvigheid rondom de productie van veganistische en vleesvervangende voedingsmiddelen. De regio werkt inmiddels als een magneet op bedrijven én investeerders, wat ervoor heeft gezorgd dat inmiddels tientallen bedrijven zich in elkaars nabijheid hebben gevestigd. Dat deze bedrijvigheid snel groeit in een regio met een van oudsher grote vleesverwerkende industrie is geen toeval. Doordat Nederlandse consumenten de laatste jaren meer vleesvervangers zijn gaan eten, kwamen de eerste initiatieven vooral uit de sector zelf. Eén van de

grootste bedrijven in het cluster, Vivera uit Holten, verkocht zelfs alle vleesverwerkende activiteiten om zich vervolgens volledig te richten op plantaardige producten.

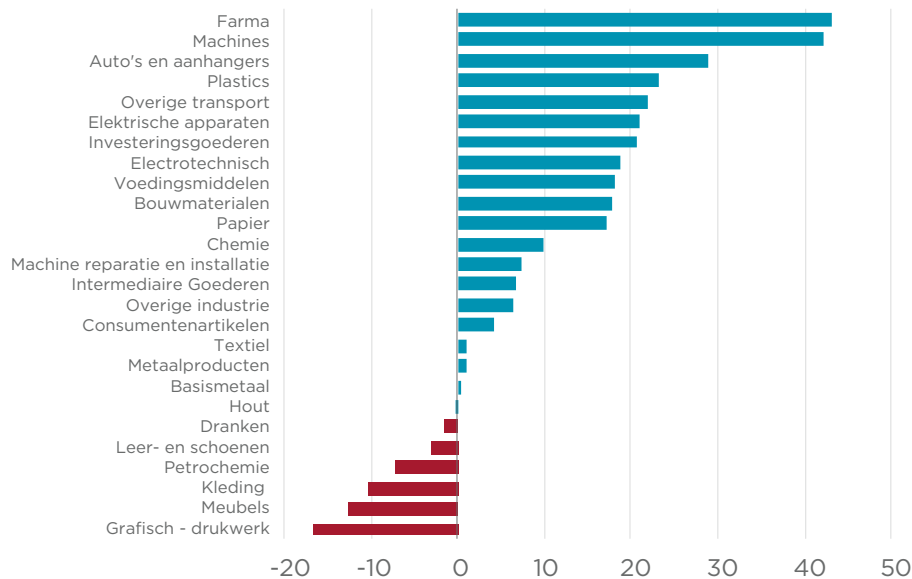
De kennisvergaring die met dit proces gepaard gaat heeft een grote aantrekkingskracht op buitenlandse bedrijven. Zij zien in Nederland de perfecte springplank naar enerzijds de aanwezige kennis en kapitaal en anderzijds naar de grote Europese afzetmarkt van 450 miljoen consumenten.

De structuur van het aanwezige bedrijfsleven kan dus heel goed doorwerken als een voedingsbodemp of incubator voor nieuwe innoverende bedrijven. Het zichzelf versterkende effect dat daarmee wordt bereikt zorgt voor schaalvoordelen die voortkomen uit synergie, ofwel *economies of scope*. Dit type clustering vindt plaats rondom een bepaalde lokale economische specialisatie. Hierbij gaat het om het samenbrengen van talent, kennis, kunde en capaciteiten die weer tot nieuwe innovaties leiden. Het mag duidelijk zijn dat deze clusters erg belangrijk voor de Nederlandse industrie.

Het belangrijkste en bekendste voorbeeld van clustering rondom een lokale specialisatie wordt gevonden in Brainport Eindhoven. Als spin-out bedrijf van het Philips-conglomeraat groeide het

Nederlandse industriële output per sector

productie-ontwikkeling in % groei tussen 2005 en 2020



verzelfstandigde ASML door middel van lithografie activiteiten in de loop van de tijd uit tot één van 's werelds belangrijkste technologiebedrijven. De grootstedelijke regio Eindhoven noemt zich niet voor niets 'Brainport Eindhoven': uit onderzoek van het Europese Octrooibureau scoort de regio hoger dan Londen, Parijs, München en Stockholm wat innovaties betreft. Het is zelfs de grootste aanvrager van octrooien in Europa en staat daarmee op een wereldwijde 15de plaats. De innovaties concentreren zich vooral op slimme landbouw, geavanceerde 3D systemen en medische technologie.

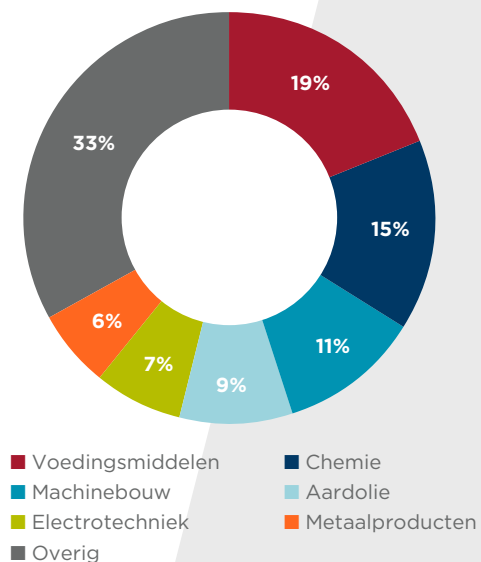
Deze ontwikkeling is in zekere zin exemplarisch voor de Nederlandse industrie. Door de open structuur van de binnenlandse economie heeft de Nederlandse industrie altijd te maken (gehad) met grote concurrentie uit binnen- en buitenland, waardoor productie in verband met hoge loonkosten relatief snel naar lage lonenlanden wordt verplaatst. Hierdoor hebben Nederlandse bedrijven een groot aanpassingsvermogen ontwikkeld. Dit uit zich in het vermogen technologische innovaties snel te implementeren in de bedrijfsvoering om daarna op te schalen naar het productieproces en dit commercieel te vermarkten.

De genoemde eigenschappen van de Nederlandse industrie blijken in toenemende mate van strategisch belang te zijn voor bedrijven die hun kwetsbare supply chains weerbaarder willen maken. De virusuitbraak, druk op internationale handelsrelaties en incidenten zoals het geblokkeerde containerschip in het Suezkanaal in maart 2021 zijn verantwoordelijk voor dit vergrote bewustzijn. De roep om near shoring, de (re)locatie van productie

dicht(er)bij de thuis-markten, is de laatste tijd dan ook sterk toegenomen. Herziening van bedrijfsstrategieën van organisaties, in combinatie met nieuwe productietechnieken als gevolg van digitalisering, hebben tot verdere productiviteitsverhoging geleid. In de Nederlandse context zal er bij productieverplaatsing eerder worden gekeken naar locaties in Midden- en Oost-Europa in plaats van landen in Oost-Azië. Incidenteel gaat het om het terughalen van meer complexere bedrijfsfuncties die beter dicht bij huis kunnen worden uitgevoerd, maar soms ook om hervestiging van echte maak-productie.

Nederlandse industriële output per sector

Aandeel in de absolute productiewaarde 2019, in %



Hoewel tussen 2005 en 2020 de Nederlandse industriële productie met circa 12,6% groeide, is er een sterke differentiatie naar sector zichtbaar. De productie van geneesmiddelen, machines, elektrische apparaten en plastics nam tussen 2005 en 2020 sterk toe. Andere sectoren zagen hun productie afnemen. Zo nam de productie van de grafische industrie met 17% af, gevolgd door de meubelindustrie (-12,5%) en kledingindustrie (-10,4%).

Hoewel Nederland in vergelijking met andere Europese landen een middelgrote industriële speler is, levert de industrie een belangrijke bijdrage aan het Bruto Binnenlands Product. De industriële activiteiten in Nederland waren in 2019 goed voor een omzet van EUR 378 miljard. Nog belangrijker wellicht is dat de industrie op haar beurt voor EUR 270 miljard aan goederen én diensten van andere bedrijfstakken kocht. Hoewel de netto bijdrage van de industrie daarmee uitkwam op EUR 107 miljard en daarmee goed was voor 13% van het totale BBP, zorgt deze sector additioneel, als opdrachtgever voor bedrijven in andere bedrijfstakken, indirect voor een grote bijdrage aan het Nederlandse BBP (bron: CBS)¹.

OUTLOOK GEBRUIKERSMARKT

De Nederlandse industrie bestaat uit een breed scala aan producenten en bedrijvigheid. Om vooruit te blikken naar de rest van 2021 en daarna moet eerst naar de bedrijfstak zelf worden gekeken. Deze is in grofweg drie belangrijke pijlers onder te verdelen: High Tech, voedingsmiddelen en metaal- en machinebouw.

De bedrijven in de High Tech sector hebben in 2020 nauwelijks enige afkoeling van de marktomstandigheden ervaren. Integendeel, het vele thuiswerken heeft juist gezorgd voor een vraagexplosie naar elektronica en (computer)chips, waardoor bedrijven zoals ASML de vraag niet konden bijbenen. De verwerkende industrie zal echter te maken krijgen met een tekort aan chips en halfgeleiders die tegenwoordig in praktisch elk apparaat verwerkt zijn. Hoewel wereldwijd grote fabrikanten van

vooral auto's en consumentenelektronica al aangekondigd hebben de productie te moeten minderen, blijft de impact voor Nederlandse bedrijven in 2021 beperkt.

Bedrijven in de voedselverwerkende industrie hebben een stabiel 2020 achter de rug. Waar in het buitenland omzetcijfers licht daalden, zijn deze in Nederland door hogere prijzen gemiddeld 1% hoger uitgekomen tegenover een afzet die 1,2% daalde. Door de aanhoudende horecasluitingen in Nederland en de buurlanden lijkt een toename van de productie in 2021 weinig realistisch, volgens het kennisbureau van ING. In ieder geval de eerste helft van 2021 zullen coronamaatregelen voor gedempte afzetniveaus zorgen. De exportdaling van voedingsmiddelen bleef in 2020 met 1,5% beperkt. In de loop van 2021 zal vooral de uitvoer naar het Verenigd Koninkrijk te maken krijgen met importtarieven en andere belemmeringen die alternatieve bestemmingen voor de Nederlandse voedingsmiddelenindustrie noodzakelijk maken.

De laatste belangrijke pijler van de Nederlandse industrie is de metaal- en machinebouw. Deze sector heeft het afgelopen jaar wél uitdagende marktomstandigheden gekend. De industrie als geheel kromp 5% in 2020 als gevolg van productieovertragingen door haperende supply chains en vraaguitval door gesloten winkels in Nederland en Europa (bron: ING). Hierdoor verminderde de vraag naar grondstoffen zoals metaal en werden investeringen in nieuwe machines uitgesteld. Inmiddels is duidelijk dat voor 2021 de seinen weer op groen staan, wat grotendeels het gevolg is van aantrekkelijke export.

In het verlengde van de metaal- en machinebouw, wordt de bouwnijverheid een steeds belangrijkere sector in de industrie. De laatste jaren heeft de productie van prefab woning- en utiliteitsbouw een hoge vlucht genomen en het einde is nog niet in zicht. De komende jaren zullen steeds meer gebouwen vanuit een gestandaardiseerd Bouwwerkinformatiemodel (BIM) voornamelijk in een bedrijfsruimte worden gefabriceerd, waarna eindmontage op de bouwplaats plaatsvindt.

¹ CBS (2020), opgevraagd op (<https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/84088NED/table?dl=4F4BC>.)

In dit perspectief transformeert de bouwsector naar maakindustrie., doordat de fabricage van gebouwen in toenemende mate in productiehallen plaatsvindt, met een uiteindelijke assemblage op locatie.

De ontwikkelingen van de economie en de vastgoedmarkt hangen sterk samen met de bouw en het consumentenvertrouwen. Veel bedrijfsruimtegebruikers hebben hun focus verlegd van externe processen naar interne processen, waarbij behoud van personeel voorop staat als bedrijven in de maakindustrie nieuwe huisvesting overwegen. Verplaatsingen vinden vooral doorgang wanneer dit een besparing oplevert. Daarnaast worden veel huisvestingsvraagstukken intern en op tijdelijke basis opgelost. Ondanks de hoge dynamiek van 2020 zal de dynamiek op de industriële gebruikersmarkt in 2021 afnemen. Dit wordt niet alleen door de huidige coronacrisis veroorzaakt, ook het gebrek aan kwalitatief hoogwaardig aanbod op goede locaties draagt hier aan bij.

In 2020 is er in totaal 1,96 miljoen vierkante meter industrieel vastgoed in gebruik genomen, verdeeld over 937 objecten. Hoewel dit ongeveer 24% lager uitvalt dan over dezelfde periode in 2019, toen een recordoppervlak van 2,57 miljoen vierkante meter industrieel vastgoed in gebruik werd genomen, ligt de transactiedynamiek in 2020 op het niveau van het langjarig gemiddelde (10 jaar). Dat de opname in 2020 lager zou uitvallen dan vorig jaar was ook wel te verwachten. Per ultimo 2019 was het aandeel kwalitatief hoogwaardig beschikbaar vastgoed laag, waardoor incourant vastgoed ook weer op interesse van gebruikers kon rekenen. Desondanks voldoen deze veelal verouderde bedrijfshallen niet aan de hedendaagse eisen, waardoor deze bedrijfsruimte vooral interessant is voor tijdelijke oplossingen of voor een herontwikkeling ten behoeve van een nieuwe gebruiker of een alternatieve functie. Daarnaast heerst er door COVID-19 veel onzekerheid, maar hier lijkt de industrial markt zich weinig van aan te trekken.

OUTLOOK BELEGGERSMARKT 2021

Op de beleggingsmarkt voor bedrijfsruimte accepteren beleggers, ondanks de coronacrisis, steeds lagere rendementen en is de algemene verwachting dat deze trend zich het komende jaar doorzet. Er zijn echter wel een aantal kanttekeningen te plaatsen met betrekking tot het specifieke segment. De beleggingsmarkt opereert in veel verschillende sub sectoren die grote onderlinge verschillen in groeiperspectief laten zien. Daarnaast spelen regio en grootte van de objecten een rol bij de uiteindelijke populariteit van het bedrijfspand als beleggingspropositie.

De neerwaartse druk op het rendement binnen de reguliere industrial beleggingsmarkt is primair het gevolg van beleggers die niet mee kunnen en willen gaan met de huidige transactiedynamiek op de logistieke bedrijfsruimtemarkt. Hier lijkt momenteel een 'race to the bottom' aan de gang te zijn waardoor deze markt momenteel gedomineerd wordt door lange termijn beleggers. Hoewel er op de industrial markt in algemene zin sprake is van dalende rendementen, is nog steeds een goede yieldcompressie mogelijk, mede doordat huurprijzen zich op acceptabele niveaus bevinden.

De groep beleggers die voorheen op andere segmenten actief was, wordt steeds groter. Wel is bij deze toetreders een specifiek product in trek. Stadslogistiek en wederverhuurbare productiehallen met een geringe kantoorcomponent, een oppervlak vanaf circa 5.000 m² en gelegen in een (groot) stedelijk gebied zijn voor hen met name interessant. Proposities in kleinere gemeenten of de kleinere hallen tussen de 1.000 m² en 2.000 m² vinden meestal aftrek bij private beleggers met een specifieke regionale scope. Beleggers op de Industrial markt zijn voorzichtig met proposities die speculatief worden aangekocht en verwerven alleen ontwikkelingen die op strategische locaties zijn gelegen.



FAST FORWARD 2021

Anders dan eerdere recessies, vindt de huidige crisis niet zijn oorsprong in systematische economische of maatschappelijke weffouten. Als het virus nog dit jaar kan worden bedwongen, staat niets een snel economisch herstel in de weg. Het is daarom belangrijk te blijven kijken naar de ontwikkelingen die voor de virusuitbraak al waren ingezet. Op de vastgoedmarkt voltrokken zich reeds grote structurele veranderingen die als gevolg van de coronaperiode versneld zichtbaar zijn geworden en is de 'Fast Forward' knop ingedrukt.

De wereld verandert razendsnel en hoewel sommige trends door de coronacrisis sneller aan het licht komen, zal dit post-corona niet anders zijn. Digitalisering en verregaande automatisering leiden tot andere productieprocessen en daarmee een veranderende markt. De rol van data, digitalisering, robotisering, 3D printers, Internet of Things (IoT), en biotechnologie leidt tot nieuwe producten en een nieuw toepassingsbereik van bestaande producten.

Een belangrijk gevolg van succesvolle adaptie van deze technologieën in het productieproces leidt ertoe dat loonkosten minder belangrijk zijn bij de locatiekeuze. Het kunnen halen van (specifieke) kennis is voor veel bedrijven een primaire vestigingsplaatsfactor geworden en verklaart de opkomst van industriële clusters rondom een bepaalde kennisspecialisatie. Lange tijd werd gedacht dat het bedenken van nieuwe producten op afstand van de daadwerkelijke productie kon plaatsvinden. Dat blijkt gedeeltelijk op te gaan, productie en Research & Development (R&D) blijken nauw met elkaar verbonden. De vraag naar R&D komt zowel uit de markt die vraagt om lokale aanpassingen, maar de vraag komt óók uit de

productie, waar procesinnovaties vragen om elkaars nabijheid. Digitalisering zorgt er voor dat de 'time to market' steeds korter moet worden. Toeleveranciers moeten dus eerder in het proces nauw samenwerken, omdat producten steeds complexer worden en er steeds minder ruimte is voor fouten. Brainport Industries Campus in Eindhoven is hét voorbeeld in Nederland dat op deze ontwikkelingen inspeelt. Een campus voor de High Tech maakindustrie waar kennis, overheid en hoogwaardige faciliteiten zijn samengebracht om nieuwe productieprocessen te faciliteren.

Tenslotte geldt de industrie als één van de belangrijkste veroorzakers van de hedendaagse milieu-problematiek door de grote impact op het klimaat vanwege het gebruik van fossiele grondstoffen en de drinkwatervoorraad. Gelukkig heeft de industrie ook de oplossing in handen door productie en productieprocessen te verduurzamen. Ook hierin is een grote rol voor R&D weggelegd en bieden nieuwe technologieën een handvat voor innovatieve producten, zoals plantaardige vlees vervangende voedingsmiddelen. Dit is een trend die wordt ondersteund door de Rijksoverheid. Zij heeft de ambitie uitgesproken Nederland te laten uitgroeien tot dé Europese vestigingsplaats voor duurzame (basis) industrie.



Cushman & Wakefield Nederland
Gustav Mahlerlaan 362-364
1082 ME Amsterdam



MENNO VAN BOXTEL

Head of Industrial & Logistics
menno.vanboxtel@cushwake.com



DIEDERIK OORD

Partner | Industrial & Logistics
diederik.oord@cushwake.com



JOS HESSELINK

Research Lead
jos.hesselink@cushwake.com