

INDUSTRIAL & LOGISTICS

OUTLOOK 2021

WHAT'S NEXT - GEBRUIKERSMARKT

De opname op de gehele bedrijfsruimtemarkt, zowel industrieel als logistiek, is in het eerste half jaar van 2021 vrijwel gelijk aan de opname in het eerste half jaar van 2020. In het eerste half jaar van 2021 is er 1.610.500 vierkante meter aan industrieel vastgoed in gebruik genomen. In het eerste kwartaal van 2020 lag de ingebruikname op 1.560.700 vierkante meter, een verschil van 3,1%. De ingebruikname op de logistieke markt was in het eerste half jaar van 2021 ruim 576.000 vierkante meter, 23% meer dan dezelfde periode in 2020. In het eerste half jaar van 2021 hebben er 57 transacties plaatsgevonden met een gemiddelde transactiegrootte van circa 10.000 vierkante meter. De context van / of de omgeving van waarin deze transacties hebben plaatsgevonden is sterk aan verandering onderhevig. Hierdoor ziet een gebouw van tien jaar geleden er volledig anders uit dan een gebouw dat nu wordt opgeleverd. Ter illustratie: in 2020 is de gemiddelde transactiegrootte ruim 15.000 vierkante meter, zo'n 4.000 vierkante meter groter dan in 2010.

De corona uitbraak raakt niet elke sector op dezelfde manier. Zo is de grootste negatieve impact zichtbaar in sectoren als de detailhandel non-food, horeca, autohandel en de cultuur- en evenementenbranche. Sterke positieve volumeontwikkelingen zijn zichtbaar in de pharma-logistiek, de post- en koerier sector en de distributie van voedingsmiddelen. Voor partijen die actief zijn in onder andere de foodsector, betekent dit concreet dat zij op zoek zijn naar additionele ruimte om hun activiteiten te kunnen blijven uitvoeren. In plaats van het huren van één pand met een groot

metrage, worden er meerdere panden met kleine metrages gehuurd of wordt er gebruik gemaakt van ruimte die wordt aangeboden door partijen die hun activiteiten zien teruglopen. Hierdoor ontstaan er netwerken van (regionale) distributiecentra, waardoor de gebruiker de weg naar de steeds meer eisende consument sneller kan vinden.

WHAT'S NEXT - BELEGGERSMARKT

De bedrijfsruimtemarkt was in de eerste helft van 2021 goed voor maar liefst 46% van het totale beleggingsvolume en is daarmee sterk toegenomen ten opzichte van dezelfde periode in 2020 (28%). In totaal is er voor EUR 1,88 miljard in bedrijfsruimte geïnvesteerd, een beperkte afname van 2% in vergelijking tot dezelfde periode vorig jaar. Het zwaartepunt van het in bedrijfsruimte geïnvesteerd volume is de laatste jaren vooral gericht op logistiek vastgoed.

Kwalitatief hoogwaardig aanbod op de logistieke markt is schaars. Beleggers zijn naarstig op zoek naar objecten met een Core en Core+ risicoprofiel en zijn bereid om daarvoor te betalen. Als gevolg van deze schaarste kunnen niet alleen Core beleggingen op aandacht rekenen, maar ook het Value-add segment, waarbij beleggers wel kritisch kijken naar de fundamenteën, zoals huurtermijn. Huurtermijnen van 10 of 15 jaar hebben door een lange cashflow nog steeds de voorkeur, hoewel beleggers in meerdere mate ook comfortabel zijn met contracten van 5 jaar. De perceptie hierbij is dat het vinden van een nieuwe huurder geen probleem moet zijn. Ook de solvabiliteit van de huurder, waarbij eventuele risico's worden doorerekend in de prijs, en de potentie van de locatie zijn belangrijk. Last-mile locaties rondom steden kunnen eveneens rekenen op interesse vanuit beleggers; deze markt is nog volop in ontwikkeling waardoor beleggers anticiperen op huurgroei.