

OUTLOOK

LOGISTICS & INDUSTRIAL 2023



CUSHMAN &
WAKEFIELD

OUTLOOK

////////

BALANCEREN TUSSEN FUNDAMENT EN LIQUIDITEIT

////////



CUSHMAN &
WAKEFIELD

LOGISTIEKE EN INDUSTRIËLE MARKT

De aanhoudende populariteit van het logistieke vastgoedsegment laat zich kenmerken door het grote aandeel in het totale beleggingsvolume (34%). Naar verwachting wordt 2022 afgesloten met opnieuw een historisch hoog investeringsvolume van ongeveer EUR 4,5-5,0 miljard. De vraag naar logistiek vastgoed is ondanks de huidige krappe marktsituatie en de beperkingen op nieuwe projectontwikkelingen door het tekort aan kavels, bouwmaterialen en bestuurlijke support vooralsnog onveranderd hoog gebleven.

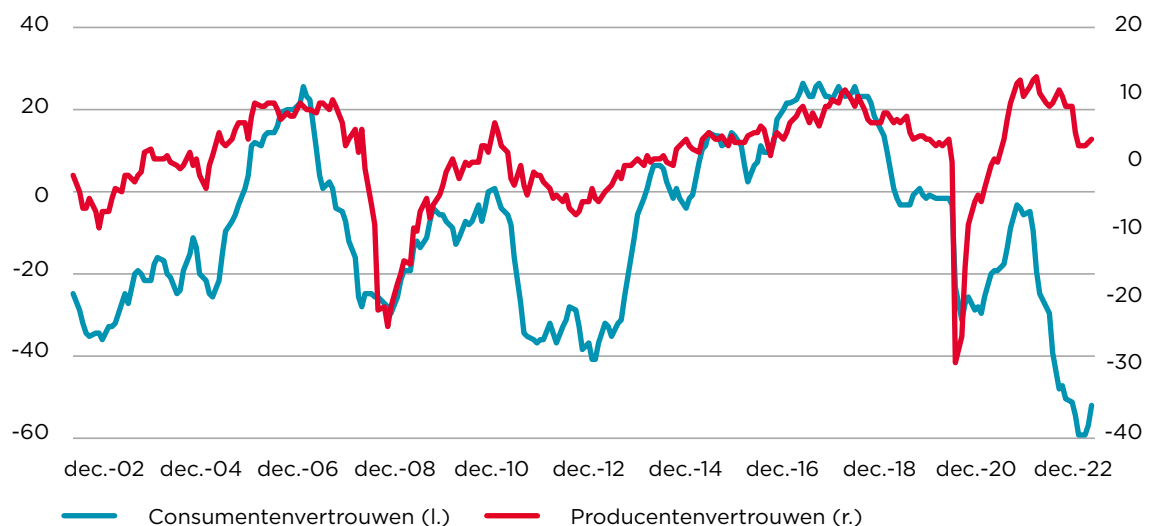
Desondanks trekken gebeurtenissen als de pandemie, stikstofcrisis en de oorlog op het Europese continent inmiddels ook een wissel op de logistieke vastgoedmarkt. Waar het segment in eerste instantie juist profiteerde van de gevolgen van de pandemie, heeft de oorlog in Oekraïne nieuwe uitdagingen met zich meegebracht. Inflatiebestrijding door middel van renteverhogingen leidt tot een opwaartse druk op de gewenste aanvangsrendementen voor logistiek vastgoed.

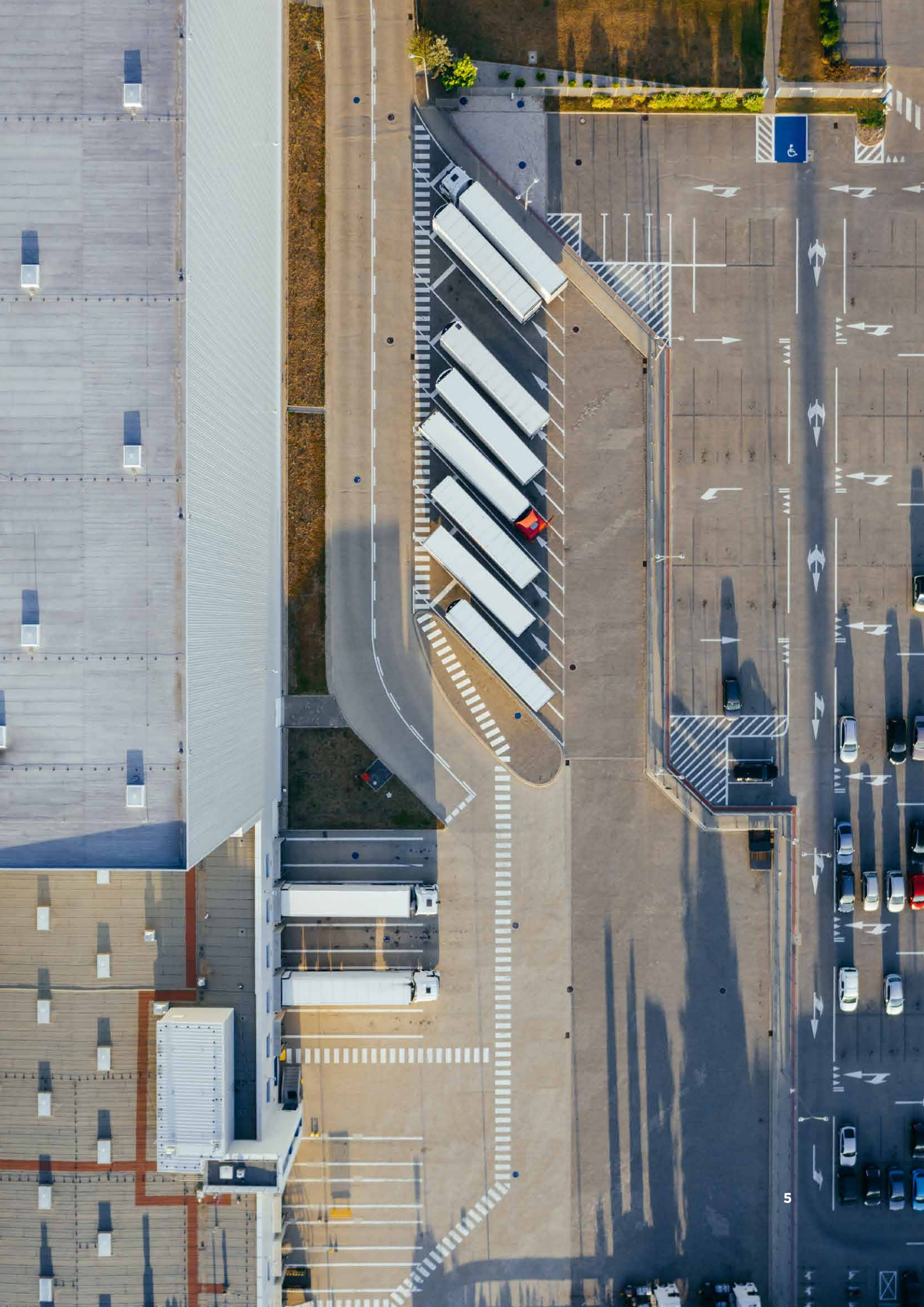
De Nederlandse logistieke bedrijfsruimtemarkt kenmerkt zich in een internationaal perspectief als goed door de sterke fundamentele karakteristieken. Een hoge bezettingsgraad en een aanhoudend grote vraag naar distributiecentra zorgen voor een stevige huurgroei. Bovendien zijn de distributiecentra te vinden langs hoogwaardige infrastructuur richting het achterland. Samen met de unieke geografische positie van Nederland als 'Gateway to Europe' zorgen ze ervoor dat ons land structureel kan blijven rekenen op interesse van beleggers en gebruikers van logistiek vastgoed. Door de aanhoudende grote vraag naar hoogwaardige distributieruimte namen beleggers de afgelopen jaren genoeg met steeds lagere aanvangsrendementen. Dit leidde ertoe dat in 2022 nog bruto aanvangsrendementen voor core beleggingen op de logistieke hotspots van ongeveer 3,25% vrij op naam werden geregistreerd. In de afgelopen maanden is dit tij door conjuncturele veranderingen gekeerd, waardoor core beleggingen op logistieke hotspots nu een bruto aanvangsrendement van tussen de 4,25% en 4,75% vrij op naam registreren. Hoewel de vraag naar logistiek vastgoed niet is verminderd en er genoeg kapitaal in de markt is, kiezen beleggers momenteel het zekere voor het onzekere.

Financiers kijken kritischer naar de kwaliteit van de gebouwen, de locatie en de stabiliteit van de cash-flow en de kwaliteit van de huurder, waarbij het de vraag is hoe de gebruikersmarkt zich zal ontwikkelen in het licht van sterk gestegen vaste lasten van consumenten, dat momenteel zorgt voor een historisch laag consumentenvertrouwen. Het vertrouwen van consumenten zoals dat elke maand wordt gemeten door het Centraal Bureau voor de Statistiek, stond op -59 in oktober en op -57 in november. Des te opmerkelijker is het aanhoudend hoge vertrouwen onder Nederlandse producenten in de economische vooruitzichten. Dat niveau ligt weliswaar lager dan voorbije maanden, maar met +3 in november nog altijd boven het langjarig gemiddelde van 1,1. Producenten zijn positiever gestemd over de verwachte productie tijdens de eerste maanden van 2023. Een meerderheid verwacht een hogere productie, mede door de relatief grote omvang van orderportefeuilles. Wel zien een meerderheid van producenten de voorraad gereed product toenemen.

Consumenten- en producentenvertrouwen

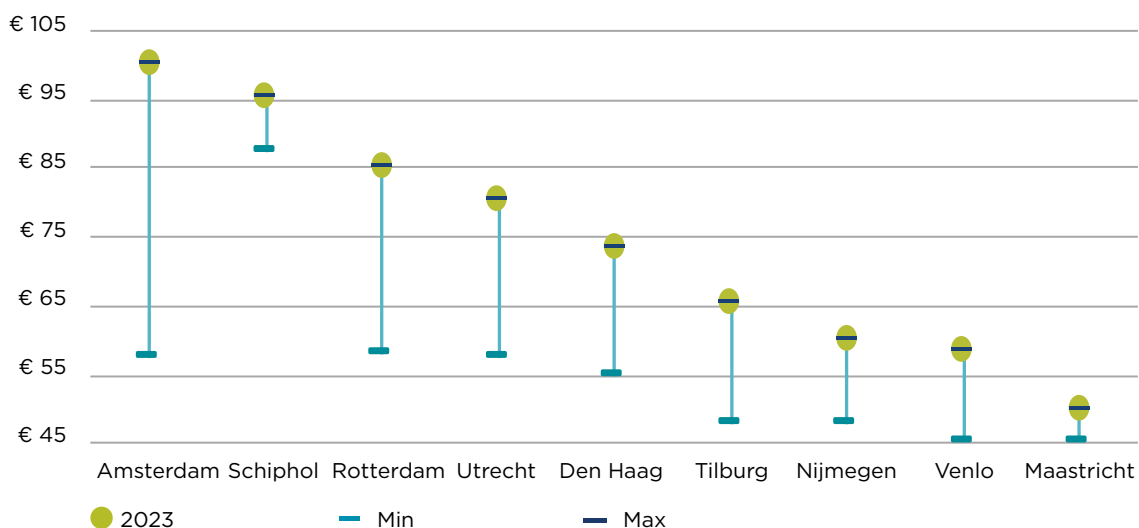
stemmingsindicatoren (0 = evenveel positief als negatief)





Tophuurprijzen logistiek - hotspots

in EUR per m² per jaar, min/max van laatste 10-jr.



In 2023 staat daarom de gebruiker voor de belegger centraal. Bij grondaankopen of nieuwbouwtrajecten op risico zal in toenemende mate een afwachterende houding worden aangenomen. Een extra hindernis voor nieuwbouw vormt bovendien de opheffing van de bouwvrijstelling in de Wet natuurbescherming door de uitspraak van de Raad van State in november 2022. Sinds medio vorig jaar zorgde deze vrijstelling voor een soepele verstrekking van bouwvergunningen, omdat geen rekening gehouden meer hoefde te worden met de stikstofuitstoot tijdens de bouwactiviteit. Nu deze ontheffing niet aan het Europees natuurbeschermingsrecht lijkt te voldoen, moet in geval van nieuwbouw opnieuw per project eerst onderzoek gedaan worden naar de mogelijke gevolgen van de uitstoot van stikstof door middel van een stikstofberekening voordat een vergunning kan worden verleend. Dit kan in 2023 leiden tot minder nieuwbouw en meer druk op de bestaande distributiecentra.

In het verlengde van de stikstofdiscussie wordt ook een andere trend zichtbaar. Duurzaamheidscertificering, zoals bijvoorbeeld een BREEAM-label, wordt binnen de bedrijfsruimtemarkt steeds belangrijker door een groeiende interesse vanuit de gebruikersmarkt. Met onder meer een duurzaamheidslabel verwachten beleggers verdere huurgroei te kunnen realiseren en een korting op de financieringsrente. Specifiek voor het value add segment wordt ook kritisch gekeken naar andere fundamenteën, zoals de huurtermijn. Huurtermijnen van 15 of 10 jaar hebben door een lange cashflow nog steeds de voorkeur, hoewel beleggers in meerdere mate ook comfortabel zijn met contracten van vijf jaar. Ook de solvabiliteit van de huurder, waarbij risico's worden doorgerekend in de prijs, en de potentie van de locatie zijn belangrijk. Last-mile locaties rondom steden kunnen rekenen op blijvende interesse vanuit beleggers. Deze markt is nog volop in ontwikkeling waardoor beleggers kunnen anticiperen op een mogelijke huurgroei, want ondanks de economische onzekerheden blijft er sprake van een aanhoudende vraag naar bedrijfsmatig vastgoed. Op de gehele bedrijfsruimtemarkt voor zowel industrieel vastgoed als logistiek, zal in 2022 circa 4 miljoen vierkante meter aan bedrijfsmatig vastgoed in gebruik zijn genomen. Dit ligt nagenoeg gelijk aan het volume over 2021.

Grote veranderingen in opnamedynamiek zijn daarmee op de logistieke en industriële gebruikersmarkt uitgebleven. De pandemie heeft een langzame structurele trend versneld en heeft ervoor gezorgd dat retailers, producenten, verladers en logistieke dienstverleners zichzelf voor de uitdaging zien staan om aanvoer te garanderen, voorraad aan te houden en bestellingen real-time te verzenden. De oorlog op het Europese continent heeft dit bestaande proces versterkt. Tekortkomingen in de leveringszekerheden, van bijvoorbeeld zonnebloemolie, werden na de invasie al snel zichtbaar. Deze ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat bedrijven, om leveringszekerheid te garanderen, meer opslag inbouwen in hun toeleveringsketens. In beide gevallen heeft dit geleid tot een ongekennde druk op de bestaande distributiecentra. Nu er sprake is van een sterke koopkrachtdaling neemt de druk op bestaande distributiecentra alleen nog maar verder toe. Consumenten kopen minder artikelen, wat leidt tot de opslag van onverkochte voorraden in de al onder druk staande distributiecentra. Dit zal in zijn beginsel leiden tot een toenemende vraag naar opslagruimte in 2023. Doordat nieuwbouwontwikkelingen worden bemoeilijkt door opgelopen rentes en politieke regeldruk, zullen huurprijzen verder onder opwaartse druk komen te staan.

Ontwikkeling van bruto aanvangsrendementen bedrijfsruimte

in %, top-, midden- en basissegment (v.o.n.)

