

Hoe corona de vastgoedmarkt zal raken

Inleiding

Bij de initiële uitbraak van het coronavirus, inmiddels tot pandemie bestempeld, in januari in China bleek al hoe verlamdend de uitwerking op de economie kan zijn. Nu het virus volop om zich heen grijpt in Europa zijn deze gevolgen hier ook goed merkbaar. Hele sectoren zijn volledig of deels stil komen te liggen. Andere sectoren zien een terugval in de productiviteit als gevolg van de beperkende maatregelen die de overheid heeft opgelegd (o.a. social distancing). De Europese Unie en de individuele overheden proberen de economie overeind te houden met ongekende steunpakketten. Hetzelfde beeld zien we in andere delen van de wereld (Verenigde Staten, China, etc.). Ondanks alle overheidssteun lijkt een, al dan niet kortstondige, recessie voor Nederland en andere Europese landen onvermijdelijk.

Het CPB heeft een viertal scenario's gepubliceerd op basis van de beperkende maatregelen (CPB, 26-3-2020). In alle scenario's is sprake van een economische krimp in 2020 die uiteenloopt van -1,2% bij een duur van de beperkende maatregelen van drie maanden tot -7,7% bij een duur van zes maanden of langer. In de minst negatieve scenario's is er in 2021 weer sprake van economische herstel. In het meest negatieve scenario is er ook in 2021 sprake van krimp. In alle gevallen zal de werkloosheid oplopen tot tussen de 4 en 10%.

De negatieve gevolgen van de uitbraak van het coronavirus zullen ook de vastgoedmarkt raken. Hoe groot de impact zal zijn is op dit moment nog moeilijk te voorspellen. Veel hangt af van hoelang de beperkende maatregelen van kracht blijven. Vervolgens is de vraag hoe snel de economie zich gaat herstellen als de beperkende maatregelen worden versoepeld. Wel is duidelijk dat sommige segmenten van de vastgoedmarkt harder geraakt zullen worden dan andere.

Onderstaand zetten wij per segment uiteen wat de potentiële gevolgen kunnen zijn van het coronavirus. Omdat wijzigingen in de situatie en beleid elkaar snel opvolgen, kunnen nog lang niet alle effecten op de vastgoedmarkt worden voorzien. Troostwijk houdt de situatie nauwlettend in de gaten en zal u hierover berichten als daar aanleiding toe is.



Hoe corona de vastgoedmarkt zal raken

Kantorenmarkt

Op korte termijn zal de impact op de kantorenmarkt beperkt zijn. Hoewel kantoren nu gedwongen grotendeels leegstaan doordat de overheid werkgevers en werknemers aanmoedigt daar waar mogelijk thuis te werken, zal dit niet terug te zien zijn in de aanbodcijfers. De huurcontracttermijnen van meestal enkele jaren of langer bieden verhuurders in deze enige mate van bescherming. Ook is er op dit moment nog geen sprake van een ontslaggolf, zoals we die tijdens de vorige recessie wel zagen. Op korte termijn lijkt een terugval in de vraag naar kantoorruimte onvermijdelijk. De prioriteit bij de meeste bedrijven ligt nu niet bij bedrijfsverplaatsing. Gezien de negatieve economische vooruitzichten zal op zijn vroegst in 2021 herstel van de vraag naar kantoorruimte optreden.

Een segment dat wel direct wordt getroffen door de uitbraak is de markt voor aanbieders van flexibele kantoorruimte (co-working). Door de korte contracten die in dit segment gelden zal dit segment de omzet (tijdelijk) flink zien teruglopen. De onzekerheid is groot, dit is te zien aan de sterk fluctuerende aandelenmarkten en rentes. De verwachting is dat beleggers door deze toegenomen onzekerheid hogere rendementseisen zullen stellen, met stijgende aanvangsrendementen als gevolg.

Winkelmarkt

Een segment dat direct hard geraakt is door het coronavirus is de winkelmarkt. Door de beperkende maatregelen (1,5 meter afstand, geen grote groepen, zoveel mogelijk thuisblijven, etc.) is het aantal bezoekers van winkelstraten fors gedaald. Dit heeft ertoe geleid dat al diverse winkelketens de deuren voorlopig hebben gesloten.

Bij supermarkten en de grote drogistketens is juist een tegenovergesteld beeld te zien met een (forse) stijging van het aantal bezoekers en omzetten. Ook doe-het-zelf zaken en speelgoedwinkels zagen een piek in de bezoekers. Naar verwachting zal de piek van tijdelijke aard zijn, doordat veel mensen en kinderen van de een op de andere dag thuiszaten namen bestedingen in deze specifieke deelsegmenten toe. Door hamstergedrag steeg de omzet van supermarkten zelfs boven het niveau van de week voorafgaand aan kerstmis uit. De verwachting is dat omzetten van supermarkten boven gemiddeld blijven zolang er meer van uit huis wordt gewerkt. De verwachting is dat door de beperkende maatregelen de onlineverkopen flink zullen stijgen. De vraag is of de reguliere detailhandel klanten die nu overstappen naar online aankopen weer terug kan krijgen in de fysieke winkels als de crisis voorbij is.

De winkelmarkt draaide voorafgaand aan de crisis veroorzaakt door het coronavirus al niet soepel en voor veel vooral kleine zelfstandige winkeliers zou dit het laatste zetje kunnen betekenen. De verwachting is dat vooral in de winkelstraten de vraag af zal nemen en het aanbod en de leegstand op zal lopen.



Hoe corona de vastgoedmarkt zal raken

De buurtwinkelcentra zullen minder merken doordat meer mensen deze winkelcentra dicht bij huis bezoeken voor de dagelijkse boodschappen. Hoe diep de crisis op de winkelmarkt wordt, hangt af van hoelang de beperkende maatregelen duren en of consumenten na een versoepeling van maatregelen hun veranderde koopgedrag weer zullen normaliseren.

Beleggers zullen terughoudender worden met investeringen in retail is de verwachting. Ook hier zal sprake zijn van oplopende aanvangsrendementen. Beleggers zouden kleine ondernemers kunnen steunen door het verlenen van huuruitstel. De vraag blijft wel of huurders de uitgestelde huur in een later stadium wel kunnen betalen.

Bedrijfsruimtemarkt

De bedrijfsruimtemarkt (*light industrial*) voor producerende bedrijven zal meer gevolgen ondervinden van de crisis als gevolg van het coronavirus dan de logistieke markt is de verwachting. De voedselproducerende industrie is wellicht de uitzondering, omdat deze “gewoon” door kunnen draaien. Voor andere sectoren is het lastiger, enerzijds omdat de gewenste 1,5 meter afstand niet gerealiseerd kan worden en anderzijds omdat aanvoerlijnen van productiematerialen onderbroken zijn. Net als bij winkels geldt dat het vooral moeilijk is voor kleinere ondernemingen met weinig reserves.

We verwachten een (tijdelijke) terugval van de vraag naar bedrijfsruimte. Net als bij kantoorruimte zal dit overigens niet direct leiden tot een oplopend aanbod.

De logistieke markt ziet juist een toename van de activiteiten. Vooral ondernemingen die het transport verzorgen voor supermarkten en e-commerce bedrijven zien een toename van de bedrijvigheid. Het grootste risico voor de sector zit in de sterk afnemende wereldhandel, vooral voor internationaal opererende bedrijven. Hoewel de vraag naar alle waarschijnlijkheid wel een terugval zal laten zien, is het de verwachting dat het herstel snel zal zijn. Het beperkte aanbod van logistieke ruimte zorgt voor een goed fundament voor de logistieke vastgoedmarkt.

Grote (internationale) beleggers zijn vooral gericht op de logistieke markt. Wij verwachten in dit segment een beperkte impact die kortstondig van aard zal zijn als gevolg van de coronacrisis.

Particuliere beleggers die meer gericht zijn op de *light industrial* markt zullen naar verwachting door de onzekerheden in de markt wel terughoudender zijn, met oplopende aanvangsrendementen als gevolg.



Hoe corona de vastgoedmarkt zal raken

Woningmarkt

De woningmarkt wordt al jaren gekenmerkt door grote tekorten. Dit heeft de afgelopen jaren geleid tot sterk opgelopen prijzen. De nog altijd lage rente samen met het grote tekort aan woningen zal er naar verwachting voor zorgen dat de woningmarkt minder hard geraakt wordt als gevolg van de coronacrisis. Echter, onzekerheid over de toekomstige financiële positie of baan kan leiden tot uitstelgedrag bij huizenkopers. Mede hierdoor kan de vraag tijdelijk terugvallen. De verwachting is wel dat de woningmarkt zich snel zal herstellen van een eventuele dip.

De huurmarkt zal in het sociale en middensegment naar verwachting weinig merken van de crisis, omdat er nog altijd een tekort is aan woningen. Voor het duurdere segment zou er wel een effect kunnen optreden, vooral in de Randstad. Naast dezelfde factoren bij kopers (financiële positie en baanzekerheid), wordt er ook een afname van expats verwacht. Ook de vraag naar studentenwoningen zal naar verwachting een dip laten zien als gevolg van een afname van de instroom van buitenlandse studenten.

Voor de beleggingsmarkt verwachten wij een stabiel beeld. De volumes zullen afnemen, maar vooral als gevolg van het beperkte beleggingsaanbod. Aanvangsrendementen zullen naar verwachting stabiel tot licht hoger zijn.

Hotels en horeca

Dit is het segment waarin de grootste klappen zullen vallen. De horeca is gedwongen gesloten en hotels zijn vrijwel leeg omdat het toerisme bijna volledig is stilgevallen. Het herstel van de markt zal langer duren dan in andere segmenten. De zakelijke markt zal naar verwachting eerder een herstel vertonen. Voor hotels verwachten wij dat er, als de crisis voorbij is, een nieuwe consolideringsgolf volgt waarbij grote ketens met voldoende reserves kleine ketens met weinig reserves op zullen slokken. In de horeca verwachten wij ondanks de steunmaatregelen van de overheid een nieuwe golf van faillissementen.

De verwachting is dat beleggers op de korte termijn nauwelijks tot geen interesse hebben in dit segment, met sterk oplopende aanvangsrendementen als gevolg.

