

13-7-20

Sterke groei e-commerce geeft logistieke vastgoedsector vertrouwen in snel herstel



In sorteercentra draaien ze overuren sinds de coronacrisis

De coronacrisis heeft veel impact op de vastgoedwereld, maar de logistieke sector lijkt - na een stevige dip van een paar maanden - alweer in de herstelstand geschoten. En dat allemaal dankzij de versnelde groei van e-commerce. Een analyse van de impact van de coronacrisis op de logistieke vastgoedsector.

Vastgoedconsultant Buck International kwam een paar weken geleden met de raming voor 2020 qua uitgave van het aantal vierkante meter logistiek: 28 tot 38 procent [teruggang](#) is de verwachting wat neerkomt op 900.000 tot 1,2 miljoen minder vierkante meters.

René Buck, directeur Buck Consultants International: ‘De marktpartijen geven aan dat voor dit jaar een afname van 28 procent wordt verwacht als de situatie in augustus normaliseert. Wordt dat pas begin volgend jaar dan zakt het opnamevolume naar 1,9 miljoen vierkante meter, wat een forse afname is van bijna 40 procent.’



Friso de Zeeuw

Groei e-commerce

Ondanks deze alarmerende cijfers verwachten de experts die Vastgoedmarkt sprak dat er aan het einde van dit jaar wel verbetering optreedt. En dat allemaal dankzij de groei van de [e-commerce sector](#). ‘De vraag naar logistiek vastgoed beweegt natuurlijk mee met het consumentenvertrouwen, het welvaartsniveau en de e-commerce markt’, zegt [Friso de Zeeuw](#). ‘Tijdens de coronacrisis is de vraag naar boeken online bijvoorbeeld toegenomen en in de reguliere winkels afgenomen. Mijn inschatting is dat er meer e-commerceklanten bijgekomen zijn die niet meer weggaan als we straks wat verder in de crisis zitten.’

De Zeeuw, die spreekt op basis van de ervaring met meerdere crises, verwacht dat er na corona niet opeens een volledig nieuwe werkelijkheid ontstaat. ‘Ik denk dat je conjuncturele en structurele ontwikkelingen uit elkaar moet halen. Ja, op de korte termijn is er wat minder vraag naar [logistiek vastgoed](#), maar op de lange termijn gaan mensen meer spullen kopen en die spullen moet je natuurlijk opslaan. Ik denk niet dat de neiging die je nu ziet om de spullen van dichterbij te halen zich op grote schaal doorzet, misschien alleen op het gebied van food.’

Tijdelijke dip

Betekent het dat de door Buck voorspelde dip slechts een tijdelijke is in zijn ogen? ‘Zeker, De Nederlandsche Bank voorspelt een forse [economische crisis](#) van -6 procent en dat zal je dus eventjes terugzien in de teruggelopen bereidheid om te investeren. Maar na die tijdelijke terugval zal de vraag naar spulletjes toenemen en kunnen we weer toewerken naar de volgende crisis, want zo gaat het vaak.’

De Zeeuw verwacht dat grote onlinetailpartijen zoals Bol.com, Coolblue en de supermarkten alleen maar méér ruimte nodig hebben en dat er dus zeker geen rem komt op de vraag naar de [XXLdistributiecentra](#). ‘Je ziet dat die schaalgrootte zich doorzet, er zijn best mensen die hopen dat onze manier van consumeren kleinschaliger wordt, dus dat we meer bij kleine partijen kopen, maar dat is in mijn ogen een romantische gedachte. Ik denk wel dat je naar een situatie moet groeien dat de overheid soortgelijke grote centra concentreert op een aantal plekken in ons land. Je ziet bijvoorbeeld in Venlo dat die clustering heel goed gelukt is, maar in Noord-Brabant en de Randstad zijn ze wat meer verspreid en dat is qua economie prima, maar qua ruimtelijke ordening een misser. Vooral de provinciebesturen hebben hier gefaald.’



Sven Bertens

Niet somber

Ook Sven Bertens van vastgoedadviseur JLL is – ondanks de verwachte teruggang van 28 procent – niet somber over de vraag naar logistiek vastgoed voor de langere termijn. ‘Er is natuurlijk veel weggefallen vraag opgevangen door de e-commerce-sector en bovendien hadden de supermarkten kerstachtige pieken. Daarmee kan je de daling op de andere gebieden gedeeltelijk compenseren.’ Het herstel heeft zich al ingezet in zijn ogen, hoewel de impact

van de huidige crisis nog niet helemaal [te overzien is](#). 'Je kan bijvoorbeeld verwachten dat de werkloosheid nog oploopt en er minder consumentenvertrouwen ontstaat, maar wij zien nu in het aantal aanvragen voor logistiek vastgoed dat de markt aan het herstellen is.'

Stabiliserende markt

De vraag naar logistiek vastgoed zag Bertens in 2020 meebewegen met een markt die best onrustig was, maar in zijn ogen nu wat stabiliseert. 'De eerste maanden van het jaar waren nog prima en daarna ontstond een periode van onzekerheid en nu zie je dat investeerders weer bereid zijn prijzen te betalen die vergelijkbaar zijn met de periode van voor corona. Als je mij twee maanden geleden had gevraagd welk effect corona zou hebben op de prijzen, dan zou ik zeggen dat ze zeker zouden dalen, maar daar is geen nu sprake van.'

Wat is de verklaring voor dat opgelaaide vertrouwen in het logistieke vastgoed? 'Blijkbaar hebben huurders en beleggers vertrouwen in de Nederlandse aanpak van de crisis. Ik leg onze aanpak in het buitenland altijd als volgt uit: we zijn even een tijdje in slaap gesust omdat het nodig was om een tandje terug te schakelen, maar alles is in dat lagere tempo wel allemaal doorgegaan.'

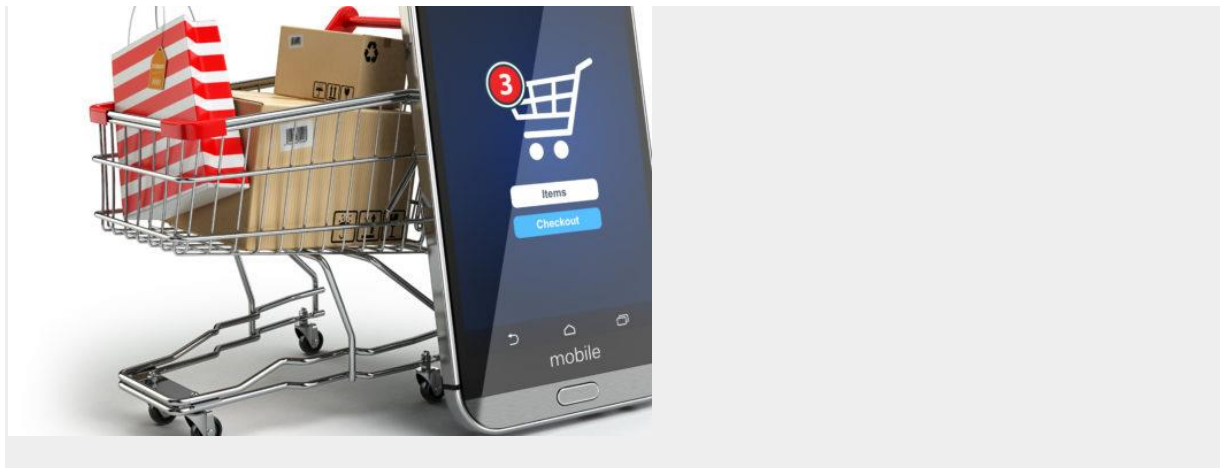
Hij ziet dat de positie voor investeerders van logistiek binnen de totale vastgoedmarkt als geheel een groter deel inneemt, simpel gezegd: als mensen geld hebben om te investeren dan kiezen ze vaker voor de logistiek. 'Dat heeft alles met het aandeel van e-commerce te maken. De omzetten in de online wereld zullen naar verwachting alleen maar stijgen.'

Interessante paradox

Volgens GfK, in opdracht van Thuiswinkel.org, ligt de omzet van Nederlandse webwinkels zo'n [60 procent hoger](#) dan een jaar geleden. 'In week 16 bereikte de online omzetstijging een piek van plus 72 procent ten opzichte van een jaar eerder.' Dat is natuurlijk direct de interessante paradox waar de logistieke vastgoedwereld mee te maken heeft in tijden van corona. Natuurlijk namen de bestedingen in de offlinewereld af door het sluiten van de winkels, maar online ging het alleen maar beter. En laat nu die onlinetak een enorme groeiemarkt zijn waar nog veel rek in zit.

Bertens: 'Zeker, [de bezorgdiensten draaien echt overuren in ons land](#). Al dan niet tijdelijk is de wereld van het winkelen verschoven naar online en in die branche is het veel makkelijker aanpassen aan de anderhalvemetersamenleving dan in een winkelstraat.'

Interessant is natuurlijk de analyse wat er gebeurt met en tussen [Amazon](#), Coolblue en Bol.com qua distributie. Vanuit welke plekken kunnen zij hun klanten zo goed mogelijk bedienen? Bertens: 'Je ziet dat we een steeds duidelijker beeld krijgen welke plekken écht geschikt zijn voor logistiek. Een uitdaging bij de bepaling van de locatie voor die markt is dat je voldoende arbeidskrachten kunt vinden, want die heb je echt nodig. Er komt meer druk op de plekken met een optimale mix van soorten vervoer, arbeid en ruimte, ook doordat er zo weinig leegstand is. Daardoor vinden beleggers het ook interessant: de voorspellingen over de markt zijn positief en de leegstand is laag.'



E-commerce flink gegroeid

Mari van Kuijk, consultant en partner bij logistiek adviesbureau Groenewout, signaleert ook hoe e-commerce de vraag naar logistiek vastgoed zal aanjagen. 'De vraag naar logistiek vastgoed beweegt natuurlijk mee met de consumentenverkoop in de verschillende sectoren en je ziet dat er grote verschillen zijn tussen de branches. Grote kledingmerken hebben het bijvoorbeeld zwaar, want kledingzaken zijn in Europa dicht geweest en dan gaat je omzet naar nul.'

De e-commercesector in de breedte is als gevolg van de corona-pandemie flink gegroeid, zo signaleert Van Kuijk. 'Die e-commerce zat al in een groeispurt in 2020 en corona heeft ervoor gezorgd dat een groep die eerst [niet digitaal minded](#) was, is ingestapt. Er zijn klanten tijdens corona aangehaakt die normaal gesproken pas over vijftien jaar in beeld zouden zijn. Sommige klanten zullen inmiddels wat terugkeren naar de fysieke winkels, maar er zijn er ook die verrast zijn over wat e-commerce aan service kan bieden. Vanaf nu zijn ze misschien definitief om.'

E-commerce vastgoed interessante belegging

Dat is volgens hem het grote verschil met de crisis in 2009 en 2010. 'Toen viel de financiering weg in de breedte en nu zie je verschillen per branche. Nu zullen bepaalde takken van sport moeten inkrimpen en anderen zullen uitbreiden.'

Van Kuijk heeft veel vertrouwen in het doorgroeien in de e-commerce markt en dus ook in het vastgoed dat daaraan gelieerd is. Mogelijk zal investeren in e-commerce vastgoed de vraag naar andere logistieke centra iets gaan verdringen. 'Ik kan mij voorstellen dat er meer vraag komt naar logistiek vastgoed voor online retailers. Vergeet niet dat een logistiek centrum voor de online retail duidelijk anders is dan een centrum voor de reguliere retailsector, puur omdat je per consument gaat afleveren. Voor online retail heb je meer machines nodig, meer arbeidskrachten en dus ook meer parkeerplaatsen. Er komt dus een hele andere stroom aan activiteiten binnen en buiten die vier muren.'

Gevolg is dat investeren in logistiek vastgoed voor de e-commercesector een prima investering lijkt want die markt zal niet zo makkelijk in elkaar klappen. 'Over tien jaar zullen we misschien nog verbaasd zijn over hoe de verdeling tussen online en offline nu was.'

The last mile

Hoe zal de logistieke vastgoedmarkt eruitzien als het aandeel van de onlinemarkt alleen maar zal toenemen? In de manier waarop grote onlinepartijen als Coolblue, Bol.com en Amazon logistiek organiseren, speelt vooral de veel aangehaalde [‘last mile’](#) een grote rol.

‘Ik was recent op een bijeenkomst waar 35 methodes voor dat laatste stuk van de beleving in de wijken op een rij waren gezet. Dat betekent dat die markt nog niet volwassen is. Er is blijkbaar nog een heleboel te ontdekken. Maar die markt gaat in mijn ogen nog flink groeien de komende jaren, dus daar gelden straks voor dat laatste stuk misschien wel compleet andere wetten die we nu nog niet eens kunnen overzien. Als je de inrichting daarvan weet, dan weet je ook hoe de logistieke markt eruitziet. Alle partijen zijn daarmee bezig en het vliegt nog alle kanten op. Een ding weet ik wel en dat is de wetmatigheid in de e-commercesector: the winner takes it all. Er is straks een aantal grote partijen die een groot deel van de markt afdekt, een middensegment waarin niemand bestaansrecht heeft en onderaan nog een aantal nichepartijen die overleven. Daarom is het voor logistieke beleggers een lastige markt; eerst waren die pakhuizen geschikt voor alle sectoren in de e-commercemarkt, maar we gaan nu naar een onduidelijke markt waarbij je in de pakhuizen verschillen behoeftes ziet. Datzelfde geldt voor the last mile.’

Heldere analyse: zeker het e-commerce vastgoed zal populair blijven bij beleggers, ook doordat Nederland een echt logistiek land is en blijft. Maar het is wel goed om een kleine slag om de arm te houden. De Nederlandsche Bank voorspelt immers ook een landelijke recessie voor 2020 en met de daarbij horende ontslagen zullen ook de bestedingen afnemen en dus de vraag naar logistiek vastgoed als beleggingsobject.

Wat het echte [economische effect van de coronapandemie](#) is, weten we in feite nog niet. ‘Het is nu nog te vroeg om daar al iets over te zeggen, want je kunt nog niet zeggen of de macro-effecten gevolgen hebben voor de grootte van de investeringen, maar dat is wel het normale effect van een recessie.’

Logistiek land

Kortom, ondanks de verwachte teruggang in uitgave van de vierkante meters van rond de 28 procent in 2020 zijn alle ondervraagden zeer positief over de langetermijntoekomst van het logistieke vastgoed. Nederland blijft immers een logistiek land bij uitstek, de vraag naar producten zal op peil blijven en e-commerce zal naar verwachting een heleboel van de geslonken vraag in de winkels compenseren en uiteindelijk zelfs overtreffen.

Wel maken de kenners zich lichte zorgen over de in beperkte mate beschikbare vierkante meters. Maar als er iets meer aandacht (vanuit de branche zelf en vanuit de overheid) komt voor het belang van de logistiek voor de economie in plaats van voor ‘lege dozen’ die de horizon vervuilen, dan komt het helemaal goed.