

Logistieke vastgoedpartijen: korte termijn nog vraag XXL, kleinere DC's komen op

De dynamiek in logistiek vastgoed is zeer groot. Het eerste kwartaal van 2018 telde circa 50 investeringsbeslissingen van logistieke eindgebruikers, goed voor 750.000 m² nieuwbouw of aanhuur. Ontwikkelende beleggers hebben daarnaast al voor ruim 350.000 m² aan logistieke nieuwbouw op risico aangekondigd.

Keerzijde: goede plekken worden schaars en op slechts enkele plekken is nog ruimte voor forse nieuwbouw. Ook zwelt het maatschappelijke debat over 'verrommeling' en/of 'verdozing' van het landschap aan.

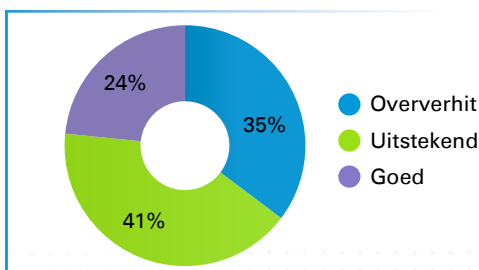
Reden te meer om onderzoek te doen naar de perspectieven van de logistieke vastgoedmarkt. Stec Groep heeft in april en mei 2018 ontwikkelaars en beleggers in logistiek vastgoed gevraagd het marktperspectief te taxeren, nu en op middellange termijn. In totaal deden ruim 20 vastgoedpartijen mee, waaronder Prologis, WDP, DHG, Heembouw en Borghese Logistics.

We presenteren u via dit paper graag de resultaten.

1. 70% vastgoedpartijen: uitstekende condities logistiek lokken nieuwe investeringen uit

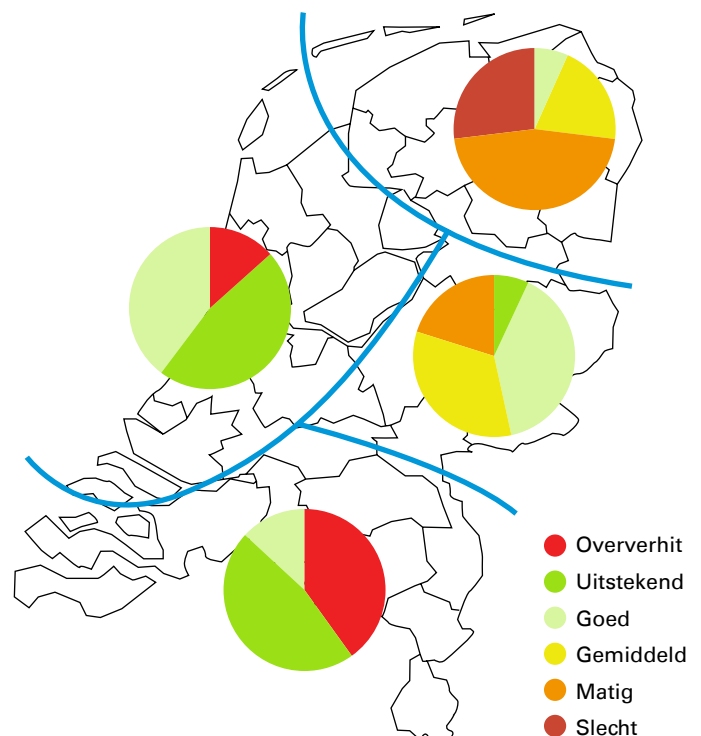
Voor logistieke bedrijven is van strategisch belang om talent aan te trekken en te behouden. De 'vervangingsopgave' in de toekomst is groot. Bovendien moet u uw werknemers opleiden tot nieuwe logistiek medewerkers die kunnen omgaan met een veelheid aan data, nieuwste technieken, flexibiliteit en vrijheid. Deze sense of urgency wordt niet overal gevoeld. Maar er zijn goede voorbeelden uit recente jaren. We denken bijvoorbeeld aan de wervingscampagne van Simon Loos, bijscholingscursussen van Kuehne+Nagel en het strategisch medewerkersplan van CB Logistics.

Figuur 1. Taxatie marktcondities Nederlandse logistieke vastgoedmarkt



Sterke regionale verschillen volgens vastgoedpartijen. Regionaal zien we dat marktpartijen nieuwe investeringen hoofdzakelijk in de regio's Zuid (46%) en West (35%) voorzien. Vooral in regio Zuid, het logistieke zwaartepunt van Nederland, zijn marktpartijen pessimistischer: ruim 35% geeft aan dat de markt daar oververhit is. In de andere regio's is dit telkens minder dan 15%.

Figuur 2. Taxatie regionale verschillen in marktcondities voor logistiek vastgoed



Aanzienlijke nieuwbouw in pijplijn

Vrijwel alle logistieke ontwikkelaars, bouwers en beleggers willen nieuw vastgoed realiseren op korte termijn. De komende vijf jaar verwachten de marktpartijen in ons onderzoek ruim vier miljoen vierkante meter extra logistiek vastgoed te gaan realiseren.

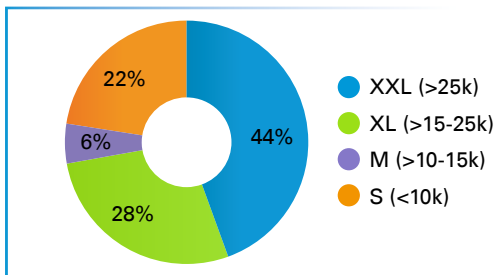
Daarbij valt op dat de grootste (ontwikkelende) beleggers (met een portefeuille boven één miljard) hoofdzakelijk in de hotspots in Zuid- en West-Nederland (blijven) investeren. Overige partijen kijken ook nadrukkelijk naar andere plekken.

2. Change ahead! Logistieke vastgoedmarkt verwacht kleinere DC's op middellange termijn

XXL dominante segment bij nieuwbouw, ook voor een deel op risico

We vroegen de marktpartijen welk logistiek vastgoedsegment overwegend gerealiseerd gaat worden. De meerderheid (75%) verwacht komende vijf jaar nog een dominantie van de investeringsdynamiek in grote warehouses. Het gaat om geconsolideerde warehouses voor nationale of internationale distributie of e-commerce. Voor een deel betreft het ook warehouses waar meerdere klanten gefaciliteerd worden.

Figuur 3. Omvang te realiseren vastgoed



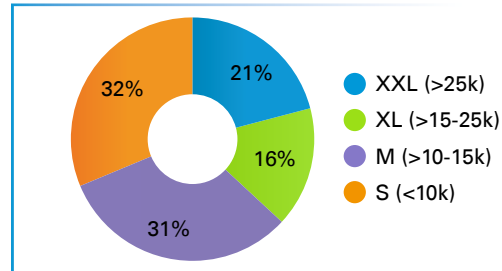
Verder zien we dat marktpartijen – meer dan een aantal jaren geleden – bereid zijn op risico vastgoed te ontwikkelen. Op een enkele uitzondering na blijkt dat dit echter maximaal 25% van de nieuw te realiseren panden/gebouwen betreft. Redenen hiervoor zijn het innemen van strategische posities in (logistieke) hotspots, de lage leegstand (schuifruimte) in de bestaande markt en de gunstige financierbaarheid van nieuwe projecten. Met name de eerste schil rond de logistieke corridor (Brabant-Limburg) is aantrekkelijk voor investeringen op risico buiten de hotspots (corridor 20-30 km naar het noorden verplaatsen). Opvallend is ook dat Flevoland enkele keren genoemd wordt in dit kader.

Het merendeel van de vastgoedpartijen (60%) denkt dat er de komende drie jaar ruimte is voor een verdere huurstijging van logistiek vastgoed, mede gelet op de schaarste en het marktsentiment.

Middellangetermijnverwachting vastgoedpartijen: omslag naar kleinere distributiecentra

Op middellange termijn verwachten marktpartijen een omslag in het te realiseren logistieke vastgoed. Aangewakkerd door ontwikkelingen – vooral in consumer supply chains – verwachten de marktpartijen een sterkere dominantie van kleinere warehouses, vaak dichterbij de stedelijke concentraties.

Figuur 4. Omvang te realiseren vastgoed >2025



Overigens betekent deze kentering niet dat het grootschalige marktsegment op haar retour is. Er blijft een behoorlijke vraag naar grotere distributiecentra, zo blijkt uit de respons.

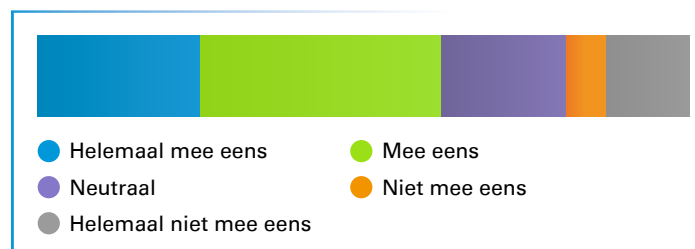
De markt voor logistiek vastgoed wordt er steeds meer een van twee uitersten. Grote logistieke dienstverleners streven naar enkele toplocaties waar zij – verdeeld over meerdere panden – tot (meer dan) 100.000 m² wensen te realiseren. Daarnaast streven zowel logistieke dienstverleners, verladers als post- en pakketdiensten naar kleine hubs nabij de stad om zo de stedelijke distributie vorm te geven.

Ook bij grote e-commerce partijen zien we een dergelijke trend. Partijen als Amazon en Zalando streven naar een groot warehouse op één centrale locatie aangevuld met kleinere hubs nabij de stad. Verklaring hiervoor is dat zowel retailers als webplatforms dichterbij de consument moeten zitten. De snelheid van levering (same day delivery, of levering in twee uur), verdergaande groei van online bestedingen en de groei van de verstedelijking (en daarmee congestie) zorgen voor een positieve stemming rondom dit segment. Recent onderzoek van Prologis (2018) bevestigt dit beeld. De onderzoekers zien onder andere een lonkend perspectief voor zogenaamde *return centers* (retourlogistiek) als spil in het e-commerce ecosysteem.

Veel vastgoedpartijen gaan investeren in kleinere hubs voor stedelijke distributie

Stedelijke distributie is hot. We vroegen de marktpartijen of zij de komende jaren op deze trend mee gaan en meer gaan investeren in dergelijke concepten. Het blijkt dat een groot deel van de marktpartijen (twee derde) hier concrete stappen in zet.

Figuur 5. Stelling: Mijn organisatie gaat investeren in kleinere (distributie)hubs nabij stedelijke concentraties

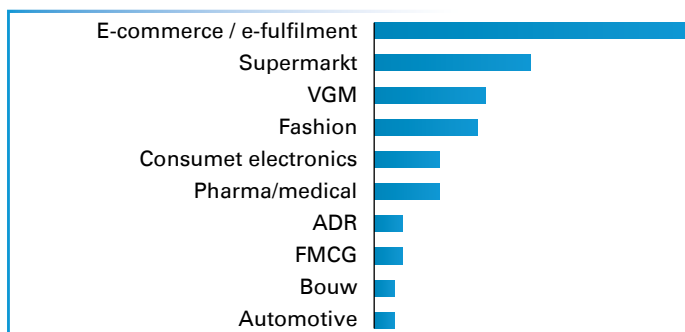


3. B2C blijft dominant marktsegment

E-commerce blijft dominant groeisegment

E-commerce is een van de belangrijkste drivers voor de groei van de logistieke vastgoedmarkt. Marktpartijen verwachten dat de komende vijf jaar e-commerce het meest dominante marktsegment blijft in de logistieke vastgoedmarkt. Retailers (H&M, Michael Kors, MediaMarkt) en platforms (Bol.com, Coolblue, Zalando) bouwen grote nieuwe e-fulfilment centra.

Figuur 6. Groeiverwachting marktsegmenten (meerdere antwoorden mogelijk)



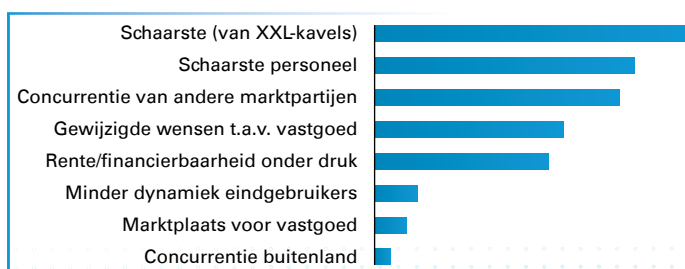
Naast e-commerce rekenen de marktpartijen op veel vraag naar distributieruimte vanuit de retail (supermarkt, fashion, consumer electronics), de agrofoodsector en pharma/medical.

4. Grootste risico's volgens marktpartijen: schaarste grond en personeel

Beschikbaarheid van toplocaties grootste knelpunt, gevolgd door krapte personeel

Voor de vastgoedpartijen is de beschikbaarheid van grond het grootste risico voor de doorontwikkeling van de logistiek in Nederland. Vrijwel alle ontwikkelaars en beleggers geven aan dat het schaarser worden van kavels voor XXL-logistiek een knelpunt vormt om doelen en ambities te realiseren. Daarnaast is personeel een belangrijk en steeds groter knelpunt.

Figuur 7. Belangrijkste risico's logistieke vastgoedmarkt (meerdere antwoorden mogelijk)



Mogelijk gevolg van een tekort aan grond en personeel in de logistieke hotspots is een verschuiving naar omliggende gebieden. Regio's als Eindhoven, Drechtsteden, Flevoland, Rivierenland en Arnhem-Nijmegen kunnen profiteren van de beperkingen in de logistieke hotspots. Uit ons onderzoek, maar ook uit gesprekken met marktpartijen, blijkt dat marktpartijen ook nadrukkelijk kijken naar de mogelijkheden die andere – dan de traditionele – hotspots bieden voor eindgebruikers. Op basis van transacties constateren we dat vooralsnog geen sprake is van een daadwerkelijke verschuiving van investeringen naar andere regio's, maar eerder van een vergroting van de markt. Regio's buiten de traditionele logistieke hotspots profiteren dus meer mee van de toegenomen dynamiek.

Ook risico: veranderende wensen van eindgebruikers aan logistiek vastgoed en financierbaarheid van vastgoed. Uit de respons blijkt bovendien dat marktpartijen mogelijke wijzigingen in locatie- en vastgoedvoorkeuren als risicovol zien. Sluit het type vastgoed dat nu gerealiseerd wordt ook straks nog aan bij de wensen van eindgebruikers? En, staat dit vastgoed dan op de goede plek?

De financierbaarheid van vastgoed op langere termijn taxeren de marktpartijen ook als een belangrijk risico voor de ontwikkeling van nieuw logistiek vastgoed en de (groei) ambities.

Hoe kan de overheid helpen?

Hieronder een paar suggesties die marktpartijen deden hoe de lokale en regionale overheid kan helpen bij de doorontwikkeling van de logistieke sector in Nederland.

Logistieke marktpartijen zijn erg gebaat bij snelheid van procedures en vergunningen ten aanzien van bouw. Zodra een contract met een eindgebruiker is getekend, is vaak de wens om binnen zes tot 9 maanden operationeel te zijn. Logistieke marktpartijen zijn bovendien gebaat bij financiële constructies zoals erfpacht of een uitgestelde betaling voor de grond.

Marktpartijen zijn minder te porren voor het hebben van een bouwplicht op de verworven gronden. Ze houden liever vrijheid om de start bouw te kunnen plannen.

Belangrijk is – in de ogen van Stec Groep – dat de (lokale en regionale) overheid niet alleen oog heeft voor de locatie, maar voor het gehele logistieke vestigingsklimaat. Vanuit dit perspectief dus ook hoe inzetten op voldoende arbeidskrachten voor logistiek, welke investeringen zijn nodig in infrastructuur, hoe het netwerk van logistieke bedrijven versterken, innovatie in de logistiek stimuleren, huisvesting van arbeidsmigranten, etc. Het stimuleren van logistieke investeringen wordt dan meer een totale service-aanpak.

5. Brownfields winnen terrein van greenfieldontwikkelingen

Geen explosieve toename van leegstand

De huidige bouwhausse leidt volgens de marktpartijen niet tot een forse stijging van de leegstand op middellange termijn, althans niet in het courante deel van de voorraad. Een enkeling verwacht een toename in de leegstand als gevolg van verandering in wensen bij gebruikers (meer kleinschalig). Het merendeel verwacht geen toename van leegstand (35%) dan wel enige extra leegstand in incurant logistiek vastgoed (40%)

Deze conclusie strookt met een recent onderzoek van Dynamis (2018), waarin is onderzocht welke ontwikkeling zichtbaar is in leegstaande logistieke panden. Het bleek dat de leegstand weliswaar toenam, maar dat vooraf als incurant beoordeelde plekken toch weer verhuurd zijn.

Leegkomend vastgoed ontstaat vooral doordat logistiek dienstverleners of verladers opschalen naar een landelijk of Europees distributienetwerk en daarmee kleinere warehouses verlaten voor een of enkele grote DC's. Deze plekken zijn minder aantrekkelijk voor grote supply chain operaties, maar kunnen wel een functie vervullen voor fijnmaziger distributie, bijvoorbeeld stedelijke distributie, en daarmee in de eveneens groeiende behoefte in kleinere DC's. Stec Groep verwacht dat een groot deel van de benodigde kleinere DC's voor stedelijke distributie in de bestaande voorraad – al dan niet door herontwikkeling – kan worden gevonden.

Schaarste aan greenfields dwingt ontwikkelaars tot brownfield-ontwikkelingen

Schaarste is een belangrijke belemmering (risico) genoemd door logistieke marktpartijen.

In de praktijk zien we dan ook steeds vaker dat marktpartijen binnenstedelijk herontwikkelen om nieuwe ruimte te realiseren voor klanten, ook voor XXL-distributiecentra. Mooie voorbeelden hiervan:

- (Deel van) Heineken-locatie op Rietvelden in 's-Hertogenbosch
- Herontwikkeling DSM locatie in Venlo voor Broekman Logistics
- Herontwikkeling van voormalige locatie van Janssen-Cilag voor Rhenus Contract Logistics in Tilburg
- Herontwikkeling van Betonson-locatie in Son voor Rhenus Contract Logistics.

Logistieke vastgoedpartijen geven aan dat er geen specifieke voorkeur voor greenfield, dan wel brownfield bestaat vanuit commercieel oogpunt. Vaak is de herontwikkeling op brownfields complexer en tijdrovender. In de nabije toekomst verwachten we dat er steeds meer ontwikkelingen op brownfields zullen plaatsvinden. Van belang is wel om vraag en aanbod beter op elkaar te laten aansluiten.

Figuur 8. Stelling: Brownfields zijn commercieel interessanter dan greenfields voor ontwikkeling van logistiek vastgoed

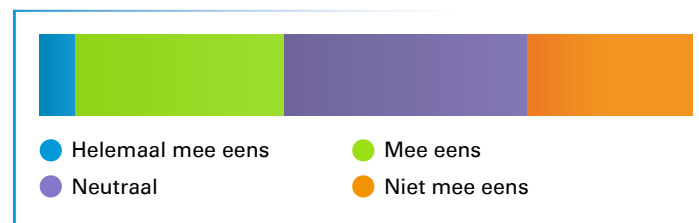


Warehouses nog niet klaar voor next economy

Voor een groot deel voldoet nieuw logistiek vastgoed aan de belangrijkste duurzaamheidseisen. Nieuwe panden overtreffen elkaar met scores op de BREEAM-certificering. Dit is in een goed teken. Alle vastgoedpartijen in ons onderzoek investeren hier volop in bij ontwerp en realisatie van vastgoed, mede gedreven door de maatschappelijke en duurzaamheidsdoelstellingen van de logistieke eindgebruikers, waarin het vastgoed een belangrijke schakel is.

Mogelijk worden DC's ook een spil in de next economy, waarbij logistieke bedrijven een deel van de retourstromen, verwerking en recycling van producten voor rekening nemen. Gevraagd naar de mate waarin de huidige gebouwde DC's al klaar zijn voor een dergelijke operatie, blijkt dat veel marktpartijen de huidige voorraad hiervoor nog niet geschikt vinden.

Figuur 9. Stelling: Zijn DC's klaar voor retourstromen en circulaire economie?



Achtergrond onderzoek

Het onderzoek is uitgevoerd in het voorjaar van 2018. In totaal zijn 35 grote ontwikkelaars, beleggers en bouwers van logistiek vastgoed benaderd via een korte vragenlijst. In totaal hebben 21 marktpartijen een volledige vragenlijst ingevuld (60% respons). De respons is verdeeld onder beleggers in logistiek vastgoed (24%), ontwikkelende beleggers in logistiek vastgoed (38%) en ontwikkelende bouwers van logistiek vastgoed (38%). In totaal beleggen

de marktpartijen (beleggers en ontwikkelende beleggers) in circa 6,5 miljoen vierkante meter logistiek vastgoed in Nederland, met een waarde van circa 5 miljard euro. In ons onderzoek is daarmee circa 25% van de totale voorraad logistiek vastgoed in ons land vertegenwoordigd.

Deelnemers aan het onderzoek zijn onder andere Prologis, WDP, Montea, DHG, Heembouw, Unibouw, Borghese Logistics, Geneva, Patrizia en Exeter Property Group.

Verder praten over logistiek of hulp bij uw locatie-afweging?

Hub Ploem
h.ploem@stec.nl

Evert-Jan de Kort
e.dekort@stec.nl

Peter van Geffen
p.vangeffen@stec.nl



026 - 751 41 00