

Colliers: winkelvastgoed en woningbouw worden geraakt door oorlog

De invasie van Rusland in Oekraïne remt de groei van de Nederlandse economie af of deze zal hierdoor zelfs krimpen. In de vastgoedsector worden vooral het winkelvastgoed en de woningbouw geraakt.

Dat schrijft Madeline Buijs, Chief Economist & Head of Research bij Colliers. Door stijgende energieprijzen en ingeperkte exportmogelijkheden stagneert de groei van de Nederlandse economie of zal deze zelfs krimpen. Omdat het succes van de vastgoedsector sterk samenhangt met de economie, raakt een eventuele recessie daarom ook de vastgoedsector. De ontwikkelingen volgen elkaar nu zo snel op dat het volgens Buijs te vroeg is om te voorspellen hoe groot de kans is op een recessie in Nederland. Wel staat vast dat de Nederlandse economie wordt geraakt door de gevolgen van de sancties.

Domino-effect door energieprijzen

De grootste toekomstbepalende factor is de prijs van energie. Ongeveer 25 procent van het gas dat hier wordt verbruikt, komt uit Rusland. Voor veel andere Europese landen ligt het percentage hoger en is de afhankelijkheid nog groter. Na de inval in Oekraïne stegen de energieprijzen direct. Door schrikwekkende cijfers 'aan de pomp' daalt het consumentenvertrouwen en dat leidt weer tot lagere bestedingen. Zo kunnen de hoge energieprijzen voor een groot domino-effect zorgen in de economie.

Winkelleegstand

Omdat de helft van de consumenten een vast energiecontract heeft, leiden de gestegen prijzen niet meteen tot hogere kosten. Wel bestaat de kans dat consumenten alvast op de rem trappen omdat de energieprijzen worden doorberekend in veel andere levensbehoeften zoals boodschappen. De lagere consumentenbestedingen en het lagere consumentenvertrouwen zijn vooral direct voelbaar in de detailhandel. Consumenten kunnen door de onzekerheid grote uitgaven uitstellen, zeker nu zij verwachten dat hun energierekening omhoog gaat. Hierdoor is er kans op meer winkelleegstand.

Hogere bouwkosten

Ontwikkelaars en aannemers krijgen te maken met verder oplopende grondstofprijzen, waardoor de bouwkosten nog hoger worden. Vanuit Rusland worden verschillende bouwgrondstoffen geïmporteerd. De import vanuit Rusland bedraagt 3,5 procent van de totale import. Ruim 13 procent van bepaalde typen hout komt uit Rusland, 32 procent van de import van koper en 25 procent van de import van nikkel. Ingots – gegoten blokken staal – komen zelfs voor 42 procent uit

Rusland. De kans bestaat dat deze producten lastiger naar Nederland te importeren zijn, wat de prijzen opdrijft. En juist de staalprijzen lagen al erg hoog.

Door de verder stijgende bouwkosten wordt het een grote uitdaging om nieuwbouwprojecten financieel rond te krijgen. Dit is vooral slecht nieuws voor de al zo krappe woningmarkt. De materiaalkosten van nieuwbouwwoningen stegen in de periode tussen oktober 2021 en januari 2022 al met zo'n 12,5 procent en in 2022 lopen ze verder op.

Hotels

De sluitingen van de luchtruimen voor Russische vliegtuigen heeft effect op de toerismebranche, en dus gevolgen voor hotels. In 2021 kwamen 25.000 Russen naar Nederlandse hotels, 1,4 procent van het totaal aantal gasten. Zij waren goed voor 1,6 procent van de overnachtingen. Daarbij komt dat veel vluchten tussen Europa en Azië flink om moeten vliegen en daardoor worden gecancelled.

Lichtpuntje voor de sector

Toch is er volgens Buijs ook nog een lichtpuntje te bespeuren voor de vastgoedsector: de rente zal waarschijnlijk voorlopig laag blijven. Door de stijgende energieprijzen was de inflatie in januari al gestegen tot een recordhoogte van 6,4 procent. Door de invasie in Oekraïne loopt de inflatie verder op en deze daalt voorlopig niet. Normaal gesproken kan de rente stijgen door hoge inflatie, omdat een hoge rente bedrijvigheid afremt. Dat zorgt voor lagere inflatie.

Maar de ECB wacht door de invasie in Oekraïne waarschijnlijk langer om de rente te verhogen, omdat de economische situatie hiervoor te onzeker is. Mogelijk zal de centrale bank juist extra stimuleringsmaatregelen nemen om de rente laag te houden. Hierdoor blijft de rente waarschijnlijk langer laag. Dit effect kan worden versterkt doordat staatsobligaties als veilige haven worden beschouwd door beleggers in onzekere tijden.

Tenslotte ziet Buijs voor kantoren – gezien de nog altijd krappe arbeidsmarkt – voorlopig geen grote dreiging. Ook voor logistiek vastgoed lijken de gevolgen van de oorlog mee te vallen. In Nederland is logistiek vastgoed steeds afhankelijker geworden van binnenlandse e-commerce zoals boodschappen.

Bron: vastgoedmarkt.nl