

WHITEPAPER

Logistieke sector en haar vastgoed volop in transitie



INTRO

Oreon Properties staat gebruikers en investeerders bij in hun zoektocht naar logistiek vastgoed

De opkomst van e-commerce is een van de oorzaken dat de behoefte aan logistiek vastgoed sterk is toegenomen. De vraag naar logistiek vastgoed is groter dan het aanbod, en dat zorgt zowel voor logistieke bedrijven als voor investeerders voor heel wat uitdagingen, maar ook voor kansen.

In deze whitepaper vindt u een overzicht van de uitdagingen op het vlak van vastgoed waarmee de sector kampt en hoe Oreon Properties gebruiker en investeerder bijstaat in hun zoektocht naar de meest geschikte logistieke ruimte.



Logistieke sector en haar vastgoed volop in transitie

De logistieke sector en haar vastgoed zijn volop in beweging. De coronapandemie veroorzaakte een schokgolf in de logistieke sector. Trends die al merkbaar waren versnelden en veroorzaakten een kettingreactie. Logistieke bevoorradingsketens werden drastisch aangepast.

Cruciale producten worden weer dichter bij huis geproduceerd waardoor toeleveringsketens korter worden. Maar ook verduurzaming en innovatieve ontwikkelingen dragen er toe bij dat logistieke ketens korter, groener en duurzamer worden.

De transformatie van logistiek en supply chains is een continu proces. De laatste jaren is het echter mede door de Corona-epidemie, de verduurzaming en de oorlog in Oekraïne in een stroomversnelling geraakt. De vraag is groter dan het aanbod.

'De transformatie van logistiek en supply chains is een continu proces. De laatste jaren is het echter in een stroomversnelling geraakt. De vraag is groter dan het aanbod.'



Uitdagingen voor logistieke dienstverleners

Third-party logistics, kortweg 3PL, zorgen voor de uitbesteding van magazijn- en distributiebehoeften van derden voor de voorraad- en fulfillmentdiensten van hun klanten. 3PL-dienstverleners beheren, stockeren, behandelen, en verzenden de goederen van verschillende bedrijven. De snel opeenvolgende evoluties in de logistieke sector en de complexe wereldproblematiek brengen verschillende uitdagingen met zich mee. Maar waar er uitdagingen zijn, verschuilen er zich ook kansen.

E-commerce breekt jaar na jaar nieuwe records

Alle online bestellingen moeten tot bij de klant geraken en bovendien moeten webwinkels hun goederen ergens kunnen stockeren.

De stijging van online verkopen en de toenemende vraag naar bufferstocks verhogen de vraag naar grote verdeelcentra en lokale distributieplatforms.

Ook het businessmodel van gratis terugsturen van goederen dat werd gelanceerd door deze dienstverleners draagt bij aan deze evolutie.

Grond en magazijnen zijn schaarser dan ooit

Logistieke ruimten zijn nauwelijks beschikbaar. Het industrieel vastgoed dat wél beschikbaar is, is doorgaans klein. In Vlaanderen zijn nauwelijks nog grote, bebouwbare en braakliggende terreinen beschikbaar waarop grote logistieke centra ontwikkeld kunnen worden. Daardoor kijkt men ook uit naar te herontwikkelen brownfields. Als gevolg hiervan stijgen de grondprijzen voor bouwrijpe percelen fors in waarde.

Strenge regels en normeringen

De regelgeving en normeringen op vlak van inrichting, voorzieningen en duurzaamheid worden alsmaar strenger.



‘We bevinden ons in een tijdsgewricht dat gekenmerkt wordt door een enorme volatiliteit. Dit creëert uitdagingen maar tevens ook kansen voor hen die zich goed beslagen op het ijs wagen.’

Wendbaarheid & Flexibiliteit

Wendbaarheid en flexibiliteit zijn geboden. Bedrijven met een ingewikkelde supply chain moeten de tijd nemen om te kijken naar de huidige behoeften van hun bedrijf, maar ook naar de prognoses voor de toekomst, zodat ze klaar zijn voor groei of tijdelijke inkrimping. Bij sterke schommelingen in vraag en aanbod moeten ze kunnen anticiperen.

Zelf instaan voor het eigen beheer van goederen betekent ook het zelf aanhouden van eigen magazijnen. Al naargelang de conjunctuur kunnen die te groot en dus onderbenut zijn, ofwel te klein, met alle daarbij horende problemen. Vaak wordt dan ook uitgekeken naar 3-PL partijen die voor deze bedrijven het beheer en de voorraad van de goederen overnemen, op basis van lange-, middellange- of soms ook kortetermijnafspraken.

Huurprijzen stijgen, mede door allerlei onzekerheden

Omdat het aanbod de vraag naar logistiek vastgoed niet kan bijhouden, stijgen de huurprijzen als nooit tevoren. In 2022 met een recordpercentage van 8-10 %.

De recente politieke ontwikkelingen vertonen geen indicaties dat er op korte termijn een oplossing komt voor de Oekraïense crisis. Daarnaast zouden de toenemende spanningen tussen China en Taiwan op middellange termijn belangrijke gevolgen kunnen hebben voor de wereldeconomie. Om de inflatie te bestrijden besloten centrale banken de rente te verhogen. Dit heeft een negatief effect op de overheidsschuld en een potentieel negatieve impact op de economie. We bevinden ons in een tijdsgewricht dat gekenmerkt wordt door een enorme volatiliteit. Dit creëert uitdagingen maar tevens ook kansen voor hen die zich goed beslagen op het ijs wagen.

We menen dat de huurprijzen in de nabije toekomst zullen blijven stijgen als gevolg van de toegenomen vraag en de hogere ontwikkelingskosten. De rem die momenteel op de economie wordt gezet zorgt ervoor dat we de extreme prijsstijgingen van de afgelopen jaren, allicht achter de rug hebben.



Oreon Properties, uw partner voor logistiek vastgoed

Temidden van al deze uitdagingen moet de business blijven draaien en moet u kunnen inspelen op opportuniteiten. Een trouwe partner die u dan op vastgoedvlak onderbouwd kan adviseren en helpen om uw vastgoedstrategie op punt te stellen is dan meer dan welkom. Bent u op zoek naar oplossingen voor het verduurzamen van uw logistieke keten? Wenst u een adviseur die u kan bijstaan met raad en daad? Dan is Oreon Properties uw ideale partner!

Wij maken graag eerst kennis met uw bedrijf want we willen uw activiteiten goed begrijpen. Vervolgens luisteren we naar uw vastgoedbehoeften. Welk soort opslag voorziet u? Werkt u met grondstoffen of afgewerkte producten? Naar welke markten moeten uw goederen gaan?

'Een trouwe partner die u kan helpen om uw vastgoedstrategie op punt te stellen is meer dan welkom.'

Wat is volgens u het aantal benodigde vierkante meters aan vastgoedruimte? Hoeveel rotatie voorziet u? Al deze informatie vertalen we graag naar een zoektocht voor de meest optimale locatie voor opslag en behandeling. Onze jarenlange ervaring in de logistieke sector, onze kennis van zowel de logistieke markt als van de wereld van logistiek vastgoed vormen hierbij onze troeven. Allicht kunnen we optimaliseren. We denken graag mee, houden rekening met alle details en zoeken mee naar de beste oplossing, op de beste plaats, aan de beste voorwaarden.

Vaak gaan we daarin heel ver. We kijken niet alleen naar de bereikbaarheid en ontsluiting via weg, water of spoor van de locatie. We denken ook graag mee op vlak van lokale subsidies, kijken op welke manieren er in geval van pieken sneller geschakeld kan worden, of houden rekening met de aanwezigheid van logistieke arbeidskrachten in de regio. Bent u niet alleen op zoek naar het gebouw, maar ook naar de logistieke partner? Ook dan stellen wij ons netwerk en onze kennis van de markt ter beschikking.



Hoe liggen de kaarten voor investeerders

Institutionele investeerders, fondsenbeheerders en zelfs privé investeerders hebben de weg naar logistiek vastgoed gevonden. De logistieke vastgoedmarkt heeft in de afgelopen jaren immers een flinke expansie doorgemaakt, die mede te danken is aan de groei van de e-commerce en de verdere professionalisering en schaalvergroting in de sector. De logistieke vastgoedmarkt gaf bovendien de voorbije jaren doorgaans nog steeds betere rendementen op de gemaakte investeringen dan in de kantoren- of winkelvastgoedmarkt het geval was.

'De ontwikkeling van logistiek vastgoed zal ook de komende jaren sterk stijgen als gevolg van de ontwikkelingen binnen de nationale- en wereldeconomie.'

De vraag overstijgt het aanbod, en gezien de enorme vraag daalden de beschikbare toplocaties voor logistieke ruimten.

Disruptie in nationale en wereldeconomie

Studies wijzen aan dat de ontwikkeling van logistiek vastgoed ook de komende jaren sterk zal stijgen als gevolg van de ontwikkelingen binnen de nationale- en wereldeconomie. De coronapandemie, de geopolitieke krachtmetingen en de daarmee samenhangende verstoringen in supply chains tonen aan dat de wereldeconomie kwetsbaar is. Meer lokale productie en/of voorraad dicht bij de productie of consumenten in Europa leidt tot meer behoefte aan opslagcapaciteit.

Groeispurt e-commerce

De exponentiële stijging van online verkopen vergt een snelle lokale distributie. Daardoor is er steeds meer nood aan bufferstocks, grote verdeelcentra en lokale distributieplatforms.



‘Grond en magazijnen zijn schaarser dan ooit. Bouwgrond is moeilijk te vinden en wordt door de schaarste ook alsmaar duurder’

Stadslogistiek – last mile delivery

Door de stijging in online verkopen en het succes van bijvoorbeeld aan huis geleverde voedingsmiddelen stijgt de vraag naar stadslogistiek met meer, maar kleinere leveringen. Dit biedt opportuniteiten voor de reconversie van oudere industriële gebouwen die dichtbij stadskernen gelegen zijn.

Beperkte beschikbaarheid van grond en magazijnen

Grond en magazijnen zijn schaarser dan ooit. Bouwgrond is moeilijk te vinden en wordt door de schaarste ook alsmaar duurder. Vaak beantwoordt de beschikbare grond niet aan de criteria van de gebruiker, waardoor tijdelijke oplossingen in afwachting van betere opties zich opdringen. De lage beschikbaarheid en de hoge vraag leiden tot speculatieve ontwikkeling.

Toekomstbestendig logistiek vastgoed

Magazijnen en distributiecentra moeten toekomstbestendig zijn. Zowel functionaliteit als de technische staat van het gebouw zijn belangrijk, naast locatie, gebruiksoppervlakte en het aantal laad- en loskades van een hal bijvoorbeeld. Een ander belangrijk aandachtspunt is technologie. Daarnaast worden nieuwe ruimtelijke concepten zoals multi-verdiepingen magazijnen of mixed-use hallen steeds relevanter.



‘Het rendement van logistiek vastgoed hangt af van verschillende factoren, zoals een goed ontwikkeld en gestructureerd pand, een goed georganiseerde ruimtelijke inpassing, de modulaire inzetbaarheid en natuurlijk de inrichting en afwerking. Ook de kwaliteit en/of mix van de huurders, het type en looptijd van het huurcontract, een marktconforme huur, etc., hebben invloed op het rendement.’

Strenge regels en normeringen

Industrieel en logistiek vastgoed worden steeds groener, de regelgeving en normeringen op vlak van inrichting, voorzieningen en duurzaamheid alsmaar strenger. Investeerders nemen ESG (Environmental, Social, Governance) criteria op in hun lastenboek en willen dat ontwikkelaars “groene” opslagplaatsen bouwen met aandacht voor duurzame bouwmaterialen, bouwprocessen en een hoge certificering.

Rendement van logistiek vastgoed

Het rendement van logistiek vastgoed hangt af van verschillende factoren, zoals een goed ontwikkeld en gestructureerd pand, een goed georganiseerde ruimtelijke inpassing, de modulaire inzetbaarheid en natuurlijk de inrichting en afwerking. Daarnaast is het vinden van de geschikte huurders een must.

Investeringen in logistieke activa met langlopende huurcontracten zullen steeds meer de norm worden. Beleggers zoeken immers een zekere mate van veiligheid, aangezien magazijnen vaak worden afgestemd op de behoeften van de gebruikers. Dit blijkt dan weer uit het geringe aantal speculatieve logistieke ontwikkelingen. Bovendien verwachten we dat de prime yield iets zal stijgen doordat de rente zal stijgen om de inflatie te kunnen beteugelen. Dit komt doordat de prime yield gebaseerd wordt op de rente op risicoloze lening waarbij deze wordt verhoogd om het risico van de investering te capteren.



Oreon Properties: adviseur voor logistiek investeerders

Door onze kennis van zowel de vastgoedmarkt als van de logistieke sector zijn wij zeer goed geplaatst om zowel privé investeerders, institutionele eigenaars, als logistieke fondsen bij te staan in de aan- of verkoop van logistieke assets of vastgoedvennootschappen met logistiek vastgoed.

We gaan gericht op zoek naar een geschikte investeringsopportuniteit in logistiek vastgoed. Op verzoek van de investeerder kunnen we een analyse maken van de mix van huurders in een logistiek complex dat hij wenst aan te kopen. We kijken de huurcontracten na en controleren de huurprijzen op marktconformiteit.

'Onze troeven: onze kennis van zowel de vastgoed- als van de logistieke markt. We weten wat er leeft in deze markten, zowel bij eigenaars als bij gebruikers.'

Daarnaast kunnen we de te verwachten kosten aan het gebouw inschatten of de te verwachten periode van leegstand in het geval van huurbeëindiging.

Door onze jarenlange ervaring en uitgebreide data kunnen we de waarde van het logistieke vastgoed inschatten op basis van factoren zoals locatie, modaliteit, bereikbaarheid, omvang van de site, kwaliteit en polyvalentheid of specifieke bestemming van de gebouwen. Indien nodig kijken we uit naar interessante sale & rent back opportuniteiten.

Of indien u een logistieke ruimte wenst te ontwikkelen, kunnen wij huurders aanbrengen waardoor u op maat kan ontwikkelen en verhuren.

Onze troeven: onze kennis van zowel de vastgoed- als van de logistieke markt. We weten wat er leeft in deze markten, zowel bij eigenaars als bij gebruikers. Naast deze kennis delen we ook ons brede netwerk met u.



‘Vastgoedmakelaar Oreon Properties is uw expert op het vlak van (ver)huur of (ver)koop van kantoren, logistiek of industrieel vastgoed, investeren in vastgoed en vastgoedbeheer.’

OREON PROPERTIES: ADVISEUR VOOR LOGISTIEK INVESTEERDERS

Wij maken graag tijd voor u vrij!

De logistieke sector is volop in transitie, en ook haar vastgoed is onderhevig aan allerlei trends en evoluties. Bent u een gebruiker of investeerder en zoekt u een meedenkende, ervaren partner om de voor u best geschikte logistieke ruimte te vinden? Contacteer ons, wij maken graag tijd voor u vrij!

Over Oreon Properties

Vastgoedmakelaar Oreon Properties is uw expert op het vlak van (ver)huur of (ver)koop van kantoren, logistiek of industrieel vastgoed, investeren in vastgoed en vastgoedbeheer.

Investeerders en ondernemingen die op zoek zijn naar kantoren, logistiek of industrieel vastgoed kunnen bij Oreon Properties aankloppen voor professioneel advies op maat en begeleiding bij al hun investeringen en vastgoedtransacties. Altijd zetten wij de belangen van de klant voorop, waken wij over de hoogste ethische normen en houden wij rekening met het maatschappelijk aspect.

Oreon Properties denkt graag met u mee over uw vastgoed noden en de inrichting ervan. Ontdek meer over ons op onze website. Of contacteer ons en maak een afspraak. Wij maken graag tijd voor u!

Oreon PROPERTIES



Wij maken graag tijd voor u.

Kantoor Herentals

Lavendelweg 8
2200 Herentals

014 23 48 23

Kantoor Antwerpen

Generaal Lemanstraat 45
2018 Antwerpen

03 689 66 55

Kantoor Hasselt

Ekkelgaarden 6
3500 Hasselt

011 49 85 11

oreon-properties.be