



# Magazijnen onder druk?

Het lijkt erop dat de huidige kredietcrisis de handel en dus ook de vraag naar magazijnruimte in heel Europa flink onder druk zal zetten, hoorden de deelnemers van een recente conferentie rond de opslagsector.

Een verslag van Robin Meczes. .

**E** De huidige wereldwijde kredietcrisis zal de komende jaren leiden tot een vertraagde groei van het wereldwijde goederenvervoer met als gevolg een sterke daling in de vraag naar magazijnruimte en dus ook in de waarde van commerciële panden volgens sprekers op de recente Sheds conferentie in Wales.

“Hoe ver dit zal gaan, is nog onzeker.” zegt Roger Bootle, directeur van economisch consultancybedrijf, Capital Economics, “Het is niet goed te denken dat de problemen zich beperken tot de plaatselijke problemen op de Amerikaanse markt. Ze gaan veel dieper en hebben ook verstrekende gevolgen.”

Het afgelopen decennium genoot de wereld van financiële overschotten dankzij lage rentestanden en daar moeten we nu de gevolgen van dragen. “Maar ze zullen niet iedereen op dezelfde manier treffen”, verduidelijkt hij. “Een vertraging is momenteel onomkeerbaar in de VS maar Azië bijvoorbeeld zal in de komende jaren nog een groei van



1

ca. 9% kennen en in China voorspellen de verkoopcijfers van de detailhandel zelfs een groei van 14% voor de nabije toekomst.”

**“ Het is niet goed te denken dat de problemen zich beperken tot de plaatselijke problemen op de Amerikaanse markt. Ze gaan veel dieper en hebben ook verstrekende gevolgen.”**

“In Europa, die erg afhankelijk is van de VS voor haar handel, zal vooral het Verenigd Koninkrijk getroffen worden door de kredietcrisis, met een verwachte groei volgend jaar van maar 1,5% en tegelijk rentestanden van 4,0%”, zei Bootle, “Dit kan allemaal leiden tot een veel kleinere vraag naar magazijnruimte en dus een waardevermindering van ongeveer 25%.

Op andere plaatsen in Europa zullen de gevolgen minder voelbaar zijn. “De financiële overschotten waren op het Europese vasteland veel minder groot dan in de UK. Daarom durf ik te hopen dat de daling daar veel bescheidener zal zijn. Ik denk dat Europa redelijk goed stand zal houden.”

Maar toch zijn er ook in Europa zorggebieden. Bootle noemde hier in het bijzonder Spanje waar ongeveer 10% van het bruto binnenlands product (BNP) en 12% van de werkgelegenheid uit de bouwsector komt - een sector die begint te vertragen.

In andere EU-lidstaten zoals Duitsland bijvoorbeeld lijkt de toestand weer wat stabiel. “Duitsland heeft helemaal geen hausse gekend en de toestand ziet er nu iets rooskleuriger uit. Dat belangrijke centrale deel van de Europese economie zal redelijk goed stand houden en ondersteuning bieden voor landen als België, Nederland, Frankrijk en in mindere mate Italië,” zegt Bootle.



## Trekpleisters voor opslag

“Omwille van de stijgende handelsactiviteiten met andere delen van de wereld zoals bijvoorbeeld China, zullen de trekpleisters voor magazijnen zich in de komende jaren waarschijnlijk rond internationale havens concentreren”, oppert Gary Anderson, directeur en Chief Operating Officer voor Europa bij industriële projectontwikkelaar Prologis, “Meer dan 90% van alle goederen worden over zee vervoerd. Daarom is een sterke aanwezigheid nabij of in verbinding met grote wereldhavens de sleutel tot het succes volgens ons.”

**“Met de uitbreiding van de EU naar het oosten breidt ook het transportnet uit. De Midden- en Oost-Europese markt wordt daardoor op zijn beurt weer veel groter. Bedrijven gaan er namelijk niet alleen hun goederen distribueren maar ook produceren.”**

De Europese havens hebben de laatste jaren een sterke groei gekend”, voegde hij toe. “In de haven van Hamburg bijvoorbeeld steeg de overslag van containers van iets meer dan 2 miljoen in 1991 tot bijna 9 miljoen in 2006. De handel met de VS is relatief onveranderd gebleven maar die met andere Europese landen en China is echt “booming”. China zal bovendien een veel grotere impact hebben op de economie in de EU op middellange termijn dan andere landen - de overslag van containers in Chinese havens steeg het afgelopen jaar bijvoorbeeld al met 2000%.”

De verdere uitbreiding van de Europese Unie zorgt ook voor nieuwe vraag naar transport en opslag. “Met de uitbreiding van de EU naar het oosten breidt ook het →



1. Roger Bootle, Capital Economics: bijverschijnselen kredietcrisis kunnen ernstige gevolgen hebben.  
2. Gary Anderson, Prologis: groot aantal West-Europese magazijnruimten functioneel onbruikbaar’.



→ transportnet uit. De Midden- en Oost-Europese markt wordt daardoor op zijn beurt weer veel groter. Bedrijven gaan er namelijk niet alleen hun goederen distribueren maar ook produceren om te profiteren van de lagere arbeidskosten, de goed opgeleide arbeidskrachten en de uitstekende infrastructuur”, zegt hij. “Wij zijn van mening dat dit de fundamenten van de vastgoedmarkt in Europa de volgende jaren zal ondersteunen...”

**“Er wordt geschat dat 35-45% van de bestaande opslagruimtes in West-Europa functioneel onbruikbaar zijn. Vele werden ontworpen voor maar één gebruiker en voor plaatselijke distributie. Ze liggen bovendien op verkeerde locaties.”**

De opslagruimtes in West-Europa moeten echter flink aangepast worden. “Er wordt geschat dat 35-45% van de bestaande opslagruimtes in West-Europa functioneel onbruikbaar zijn. Vele werden ontworpen voor maar één gebruiker en voor plaatselijke distributie. Ze liggen bovendien op verkeerde locaties”, zegt Anderson. “Vandaag de dag zijn deze gebouwen over het algemeen te klein en missen ze facetten die hoogwaardige doorvoer, waar we naartoe willen groeien, mogelijk maken. Gekoppeld aan hogere transportkosten, kom je tot een sterk argument voor een reorganisatie van de markt.”

### Spoor en lucht

Een andere trend die we in de Europese logistiek zien, is het verhoogd gebruik van faciliteiten die aansluiten op het spoor. “Voor Pan-Europese distributie wordt meer en meer het spoor gebruikt en ook Europese regeringen promoten het vrachtverkeer per trein meer en meer”, merkt Anderson op.

Onlangs bijvoorbeeld werd een lading van Beijing naar Hamburg - over een totale afstand van ongeveer 9500 km - in twee weken tijd per trein door zes verschillende landen vervoerd. “De betrokken spoorwegmaatschappijen zeggen dat ze het in 10 dagen kunnen, wat het twee keer zo snel zou maken als het traditionele vervoer over zee en goedkoper dan via de lucht. Natuurlijk kan dit nooit het volume goederen vervangen dat per zee wordt vervoerd... maar het toont wel aan dat de trein een optie is voor bepaalde toepassingen in Europa.”

Walter Hens, bewindsvoerder van magazijnontwikkelaar Segro, opperde dat ook de omgeving van luchthavens een belangrijk gebied zal gaan vormen voor de groei van opslagruimtes in de komende jaren. Zijn

bedrijf ontwikkelt momenteel bijvoorbeeld 200.000 m2 logistieke ruimte nabij de nieuwe luchthaven van Berlijn. “Er bestaat geen twijfel over dat er in de toekomst minder goederen over de weg vervoerd zullen worden omdat het bestaande wegennet verzadigd geraakt en de olieprijs blijven stijgen.

De groei van magazijnruimtes wordt ook gestimuleerd door de groei van de logistieke sector wat dan weer zorgt voor meer faciliteiten voor meerdere gebruikers. De mate van outsourcing niveaus verschilt erg binnen Europa, maar duidelijk is wel dat er overal meer en meer 3PL's gebruikt worden omdat klanten steeds meer flexibiliteit en een betere dienstverlening eisen van hun leveranciers”, zegt Hens.

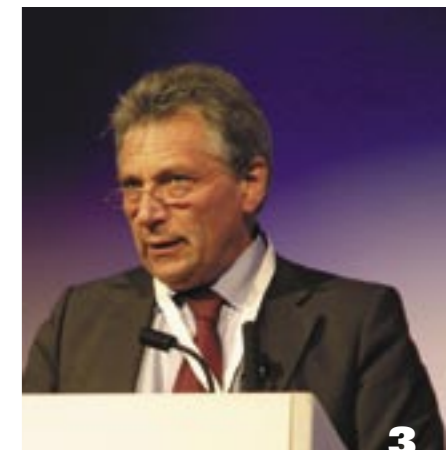
### Tweeledige markt

Over het algemeen blijft de Europese markt erg dynamisch met een sterke vraag. Er blijft tussen de EU-landen wel een groot verschil bestaan wat betreft de magazijnruimte per inwoner. “In de UK”, zei Hens, “bedraagt deze bijna 3 m2 per persoon terwijl dat in Roemenië maar 0,2 m2 per persoon is.

“Er zijn duidelijk twee markten in de EU te onderscheiden – allereerst de volwassen markten van het westen zoals Frankrijk, Nederland, Duitsland en België die traag maar gestaag vooruit gaan; en ten tweede de nieuwe markten van het oosten, die een enorme vraag en regelmatige groei vertonen met Polen als één van de beste voorbeelden hiervan.”

**“Er zijn duidelijk twee markten in de EU te onderscheiden – allereerst de volwassen markten van het westen die traag maar gestaag vooruit gaan; en ten tweede de nieuwe markten van het oosten, die een enorme vraag en regelmatige groei vertonen.”**

“Tien jaar geleden concentreerde de logistieke sector zich vooral rond de UK, Nederland, Frankrijk en België maar deze kern verschuift zich zachtjes aan naar het oosten. Duitsland wordt meer en meer het centrum. Onder de oostelijke trekpleisters vinden we Polen, Tsjechië en Rusland” besluit hij. ■



3. **Walter Hens**, Segro: tweeledige opslagmarkt in Europa.



### Gebeurtenissen kalender

Datum, Evenement, Locatie, Website	Overzicht
16 april <b>Fastlog Belgium</b> Charleroi, België www.fastlog.be	Jaarlijkse conferentie en beurs over transport en logistiek met betrekking tot alle vormen van goederenvervoer, logistieke diensten, logistieke infrastructuur, IT-systemen en handlingmachines.
22-25 april <b>Transrussia Moskou</b> Rusland www.transrussia.ru	Internationale beurs en conferentie voor vrachtvervoer. Op de beurs staan meer dan 400 exposanten verspreid over 10.500 m2; de conferentie concentreert zich niet alleen op alle vervoermiddelen voor weg-, spoor-, lucht- en zeetransport maar ook op logistiek en toevokerketenmanagement.
24-27 april <b>Transport and Logistics</b> Riga, Letland www.bt1.lv/bt1/translog	Internationale beurs en conferentie over transport, communicatie en logistiek.
7-8 mei <b>Transport &amp; Logistiek</b> Utrecht, Nederland www.easyfairs.com/shows/detail.aspx?ShowID=474	Transport- en logistiekbeurs waar u het nieuwste terugvindt voor distributie, logistiek, opslag, transportverpakking, toevokerketenmanagement en multimodaal transport.
14-16 mei <b>IRU World Congress Logist</b> Istanboel, Turkije www.iru.org/index/en_2008_istanboul_exhibition	Beurs voor wegtransport, intermodale systemen, laden & lossen, opslag en logistiek die samen met het 31ste IRU Wereldcongres wordt gehouden.
26-30 mei <b>Handling and Storage Equipment 2008</b> Moskou, Rusland www.mvk.ru	Zesde internationale beurs voor gespecialiseerde handling en opslaguitrustingen.
27-31 mei <b>CeMat</b> Hannover, Duitsland www.cemat.de	Internationale megabeurs voor handling-, opslag- en magazijntechnologie. Voorafgegaan door de speciale CeMat conferentie over de toekomst van logistiek op 26 mei.