

opslag

- » De omzet van opslagbedrijven is in 2010 met 2,5% gestegen
- » Vraag naar opslagcapaciteit voor ruwe olie en olieproducten stijgt het sterkst
- » Gespecialiseerde opslagbedrijven zijn goed gepositioneerd voor verder economisch herstel

Branchebeschrijving

Opslagbedrijven zijn traditioneel ingedeeld in tankopslag, koel- en vrieshuizen, self-storage, algemene opslag en distributiecentra (dc's) voor logistieke dienstverleners. De prestaties van deze branche zijn af-

hankelijk van de ontwikkelingen in de verschillende deelsegmenten in Nederland, zoals supermarkten, agrifood en de non-food retail.

Trends en ontwikkelingen

Door de verplaatsing van productielocaties worden de vervoersstromen steeds langer en complexer. Hier profiteren de opslagbedrijven van. Efficiënt supplychainmanagement en just-in-time leveranties om de voorraden laag te houden, worden steeds belangrijker. Bedrijven willen hun werkkapitaal op peil houden. Dit vraagt om innovatieve oplossingen aan de kant van de opslagbedrijven. Door de veranderende klantvraag en service-eisen moeten magazijnen steeds meer flexibiliteit bieden, zowel in omvang als in locatie. Met een omzetgroei van 2,5% in 2010 heeft de opslag- (en vervoers-) branche een goed herstel geboekt ten opzichte van 2009 (-1%).

Veel handelaren in grondstoffen hebben door de aantrekkende economie hun voorraden zien afnemen door een hogere doorstroom van goederen. Van de verschillende opslagtypes is tankopslag de enige waar de tarieven enige groei hebben laten zien. Sinds het begin van het economisch herstel in 2010 is de opslag van verschillende producten, zoals landbouwproducten, dry bulk, ruwe olie, kolen, staal en scrap metal, licht gestegen. Er is vooral meer vraag geweest naar opslagcapaciteit voor ruwe olie. Deze trend wijst op een algemeen economisch herstel en verbeterde economische omstandigheden voor opslag- en distributiebedrijven.

Onze visie

In 2011 nemen de distributiestromen verder toe, vooral gevoed door toenemende wereldhandel. ABN AMRO verwacht dat de detailhandel in food zich in 2011 verder herstelt, dit zal de vraag naar opslagcapaciteiten voor de detailhandel doen stijgen. De detailhandel in non-food artikelen stabiliseert. De tarieven stijgen in 2011 licht. Leegstand doet zich in de toekomst voornamelijk voor bij oudere panden. Hierdoor moeten de tarieven van oudere panden naar beneden bijgesteld worden. Echter, de tarieven van de moderne faciliteiten kunnen door het tekort aan dergelijke opslagruimtes in 2011 zelfs licht groeien. Een sterk groeiende vraag naar olieproducten zal

leiden tot meer behoefte aan opslag. ABN AMRO verwacht een omzetgroei van 3% in 2011. Grootschalige complexen met multimodale transportaansluitingen die flexibiliteit in ruimte en personeelsinzet bieden, blijven verder terrein winnen. De groeiende uitbesteding van logistieke activiteiten aan dergelijke gespecialiseerde dienstverleners, ketenintegratie en duurzaamheidoverwegingen blijven een belangrijke rol spelen in de branche. Bijvoorbeeld de groeiende vraag naar opslagcapaciteit voor olie en olieproducten en voor dry bulk, biedt bedrijven die gespecialiseerd zijn in opslag (zoals Vopak) groei-mogelijkheden.

Kerngegevens

Aantal bedrijven: **635**
 Totale beschikbare opslagruimte: **1.5 mln m²**
 Totale bezette opslagruimte: **615.000 m²**

ABN AMRO omzetverwachting 2011: + 3%

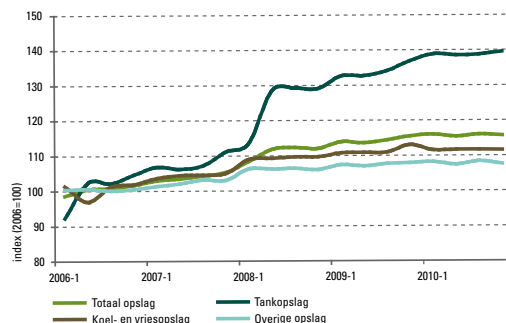
Websites

www.cbre.com
www.ndl.nl
www.dtz.nl
www.portofrotterdam.com

Tarieven opslagfaciliteiten

Bron: CBS

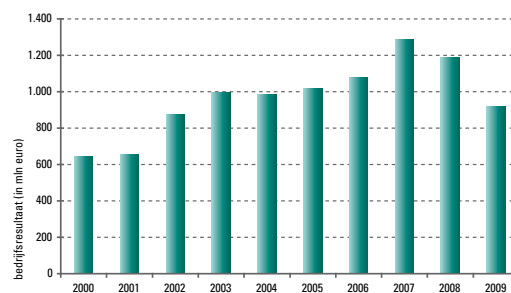
- ▶ Alleen voor tankopslag zijn de opslagtarieven licht gestegen in 2010. Tarieven voor koel- en vriesopslag zijn nagenoeg hetzelfde gebleven.
- ▶ Er is een stijgende vraag naar opslag van olie en olieproducten, door de veranderende raffinagedynamiek op de Europese brandstofmarkten.



Bedrijfsresultaat

Bron: CBS, ABN AMRO Sector Research

- ▶ Opslagbedrijven zullen te maken krijgen met de vraag naar duurzaamheid bij verladers. In 2009 daalde het bedrijfsresultaat aanzienlijk wegens de economische crisis.
- ▶ Efficiëntere faciliteiten kunnen het aandeel arbeidskosten omlaag brengen.
- ▶ Veel overtollige opslagcapaciteit die in eerdere jaren is aangelegd, zal druk geven op de tarieven in 2011 en dus ook op het bedrijfsresultaat.



Investeringen in logistiek vastgoed

Bron: CB Richard Ellis

- ▶ In 2007 werd EUR 700 miljoen geïnvesteerd in logistiek vastgoed. Door de recessie is in 2008 het aantal investeringen afgenomen en in 2009 is dit nog verder gedaald.
- ▶ De vraag naar moderne opslagfaciliteiten blijft de komende jaren nog bestaan, hoewel er ook sprake is van veel oudere faciliteiten in de markt.
- ▶ In 2011 zullen de investeringen waarschijnlijk licht stijgen wegens het overschot aan verouderde opslagfaciliteiten.



Doorvoer van verschillende producten in opslag

Bron: Port of Rotterdam

- ▶ Olie en olieproducten hebben belangrijkste aandeel in opslag en doorvoer.
- ▶ Van de verschillende producten sinds 2007, is de vraag naar doorvoer en opslag van ruwe olie het sterkst gestegen na de recessie.
- ▶ Ook de vraag naar doorvoer en opslag van minerale olieproducten en dry bulk is sterk gestegen.

