

BELANG VAN ONDERZOEK VOOR **DE VASTGOEDSECTOR** **LANGE TIJD TEN ONRECHTE** **ONDERGEWAARDEERD**

ANNEKE DE VRIES

Onderzoek neemt bij projectontwikkelaars en beleggers een bescheiden plaats in. Investerings in commercieel vastgoed werden tot op heden voornamelijk op marktkennis en inzicht gebaseerd, onderzoek volgt op ruime afstand. De laatste jaren groeit echter het besef dat het belang van onderzoek is onderschat. Onderzoeksresultaten vormen een steeds belangrijkere ondersteuning voor besluitvorming. Deze toenemende behoefte heeft een groei van het aantal onderzoeksbureaus tot gevolg gehad. In dit artikel wordt ingegaan op het belang van onderzoek voor de vastgoedsector.

De centrale vraag voor vastgoedinvesteerders is waar, hoe, op welke wijze en wanneer een gebouw in de markt wordt geplaatst. Hierbij komen vragen aan de

orde als: welke huurprijzen zijn daar haalbaar, welke kwaliteit moet daarvoor worden geleverd en op welke wijze en tijdstip dient een complex afgezet c.q. verhuurd te worden. Deze problematiek heeft een sterk multi-disciplinair karakter omdat veel factoren, zoals juridische, economische en bouwtechnische aspecten, van invloed zijn op het uiteindelijke resultaat. Daardoor is het onderzoeksveld in de vastgoedsector breed en zijn er veel specialisaties.

NIVEAUS

De vele factoren kunnen niet los van elkaar worden gezien. Aan een haalbaarheidsanalyse gaat bijvoorbeeld onderzoek op meso-niveau vooraf, maar ook macro-economische aspecten kunnen

niet buiten beschouwing worden gelaten. De verschillende niveaus moeten op elkaar aansluiten en er dient steeds terugkoppeling plaats te vinden. Voor vragers van onderzoek geldt in principe hetzelfde. Tussen de vraag- en aanbodzijde van onderzoek en de verschillende niveaus is de koppeling vaak niet gestructureerd, waardoor de afstemming niet optimaal is. Dit is een handicap geweest voor de ontwikkeling van vastgoedonderzoek als belangrijke basis voor besluitvorming in Nederland. Door het bestaan van de vele specialisaties lag bij de besluitvormers de moeilijke taak om de verschillende brokken informatie in perspectief te plaatsen en samen te voegen. Bovendien zijn zij vaak niet op de hoogte van waardevolle onderzoeksresultaten. Buiten de complexiteit en diversiteit bestaat het probleem dat ingespeeld moet worden op toekomstige ontwikkelingen, die per definitie onzeker zijn.

SPECIFIEK

Vastgoed bestaat niet uit serieproducten. Ieder kantoorpand, winkelcentrum of bedrijfshal is uniek en gebonden aan de specifieke locatie, waardoor onderzoeksresultaten niet universeel bruikbaar zijn. Een ander obstakel is het ontbreken van gesystematiseerde, openbare en op continue basis verzamelde gegevens over bijvoorbeeld huurprijzen, de grootte van de huidige voorraad, rendementscijfers en leegstand.

Door deze bezwaren werd onderzoek door velen gezien als een kostenpost waarvan het belang niet direct duidelijk was. Daardoor is onderzoek nooit een geduchte concurrent van het befaamde fingerspitzengefühl geworden. Nu de vastgoedmarkten moeilijker te overzien



Extern onderzoek bevordert de afstemming tussen aanbieders/uitvoerders en vragers van onderzoek.

worden neemt het belang van onderzoek steeds meer toe. Deze toenemende complexiteit is onder andere een gevolg van de voortschrijdende internationalisatie en het feit dat gebruikers op de vastgoedmarkt meer alternatieven krijgen en steeds meer eisen aan hun huisvesting stellen. Door deze ontwikkeling neemt de concurrentie toe en moeten meerdere geografische markten worden overzien. Bovendien geldt op dit moment de druk vanuit het ruimtelijk ordenings- en verkeersbeleid van de overheid op de vastgoedinvesteerders.

Het besef dat onderzoek de mate van onzekerheid van het investeren in vastgoed iets kan verminderen dringt door. De onderzoekskosten zijn er al snel uit, gezien de grote bedragen die met investeringen in vastgoed zijn gemoeid.

Illustratief voor het toenemende belang van vastgoedonderzoek is de toename van het aantal onderzoeks- en adviesbureaus dat zich op vastgoedonderzoek richt. Bestonden er in 1980 nog 22 bureaus, dit aantal is tien jaar later meer dan verdubbeld tot 48.

De markt voor vastgoedonderzoek wordt buiten de aanbieders van onderzoek - de onderzoeks- en adviesbureaus en universiteiten - gevormd door de vragers naar en opdrachtgevers van onderzoek zoals beleggers, projectontwikkelaars en diverse overheden.

Buiten studies gericht op specifieke projecten komt het verlenen van opdrachten aan externe bureaus relatief weinig voor. Belangrijke redenen hiervoor is de vertrouwelijkheid van informatie. Bij velen heerst de vrees dat concurrenten in de toekomst zullen profiteren van de kennis die een onderzoeksbureau heeft opgebouwd bij een in opdracht uitgevoerd onderzoek.

SPECIFIEK

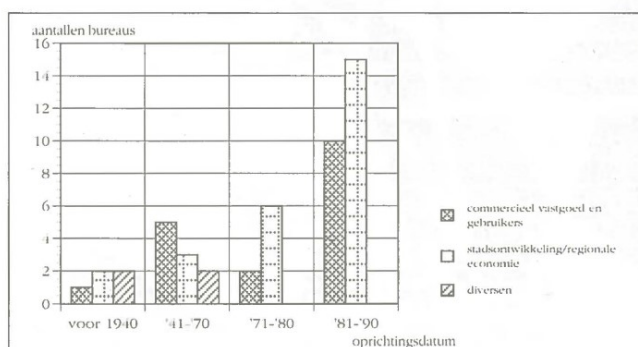
Opvallend is echter dat ook de weinige onderzoekers die in dienst zijn bij de grote beleggers en ontwikkelaars zich met name op die specifieke projecten richten. Er worden slechts in beperkte mate strategie-studies en portefeuille-analyses verricht. Dit is opmerkelijk gezien het feit dat een interne onderzoeksafdeling een belangrijke bijdrage kan leveren aan de beleids- en strategiebepaling van een bedrijf. Deze stafafdeling kan potentiële doelgroepen ontdekken en houdt het bedrijf op de hoogte van de nieuwste ontwikkelingen in de markt.

Uit een enquête van de Stichting voor Beleggings- en Vastgoedkunde (SBV) onder 24 grote beleggers en projectontwikkelaars bleek dat de voornaamste redenen voor het uitbesteden van onderzoek het ontbreken van de benodigde interne deskundigheid, de tijdsdruk en de behoefte aan een onafhankelijk oordeel van een buitenstaander te zijn.

BUREAUS

De markt voor extern uitgevoerd vastgoedonderzoek wordt gevormd door een breed scala van onderzoeks- en/of adviesbureaus en universitaire vakgroepen. Deze laatste worden voornamelijk door de overheid gefinancierd en worden hier dan ook verder buiten beschouwing gelaten.

De onderzoeksbureaus die in Nederland vastgoedonderzoek verrichten zijn op basis van hun bureauprofilering in te delen in drie categorieën (zie figuur):



Oprichtingsdatum van de onderzochte onderzoeksbureaus, uitgesplitst naar categorie. Bron: Anneke de Vries.

- bureaus die zich richten op commercieel vastgoed en haar gebruikers,
- bureaus die zich met name richten op regionale economie en stedelijke ontwikkeling, met als belangrijke activiteit vastgoedonderzoek en
- een categorie diversen.

Onder de eerste categorie vallen de bureaus die zich specifiek richten op marktonderzoek ten behoeve van vastgoedproducten, gebruikersanalyse, de detailhandel, vastgoedinvesteringen en de bouw. Het grootste deel hiervan (61%) bestaat uit bureaus met minder dan 10 personeelsleden. Het gaat hier om nog jonge bureaus die veelal ontstaan zijn vanuit de vastgoedsector.

De tweede categorie is het grootst, ruim 50%. Het betreft bureaus die onder andere onderzoeken doen op het gebied van de bedrijfshuisvesting, de woningmarkt, kantoorprojecten en winkelcentra, maar waarvoor veelal de ruimtelijke ordening de voornaamste invalshoek is. Voor een groot deel zijn dit onderzoeksbureaus die

oorspronkelijk actief waren in andere disciplines, maar zich de laatste jaren meer richting vastgoedsector profileren. Onder de derde categorie valt een aantal belangrijke ingenieurs- en organisatieadviesbureaus.

MANAGEMENT

Zoals uit de groei van het aantal vastgoedonderzoeksbureaus blijkt, zijn er voor vragers van onderzoek steeds meer mogelijkheden om informatie bij onafhankelijke derden in te winnen en opdrachten te verlenen aan gespecialiseerde externe onderzoeksbureaus. Indien het extern laten verrichten van onderzoek toeneemt, zal de afstemming tussen enerzijds aanbieders c.q. uitvoerders en anderzijds vragers van onderzoek aan belang toenemen. Bij het fragmentarisch verzamelen van informatie, zoals momenteel nog kenmerkend is voor de vastgoedbranche, wordt niet optimaal van de aanwezige kennis geprofiteerd.

Informatie- of onderzoeksmangement kan daarbij uitkomst bieden. In het kort wil dit zeggen: het koppelen van extern geleverde onderzoeksresultaten en andere beschikbare informatie aan in huis aanwezige kennis en dat vervolgens in de juiste verhoudingen vertalen in beleids-, strategie- of investeringsadviezen.

Het belang van onderzoek is met name gelegen in het beter beheersen van de risico's van een investeringsbeslissing. Met

de toenemende complexiteit en internationalisering zal dit belang alleen maar toenemen. De vastgoedmarkt wordt gekenmerkt door een grote diversiteit. Bij een verdere ontwikkeling zullen er steeds meer specialisaties ontstaan.

Essentieel voor een verdere groei van het vakgebied is de beschikbaarheid van gegevens. Het grote probleem in Nederland is echter niet dat er veel gegevens ontbreken, maar vooral dat veel gegevens niet op continue basis verzameld worden, niet openbaar toegankelijk zijn en niet aan elkaar gekoppeld kunnen worden. Alle initiatieven ter verbetering van deze situatie verdienen dan ook enthousiaste ondersteuning.

Anneke de Vries is als wetenschappelijk medewerkster verbonden aan de Stichting voor Beleggings- en Vastgoedkunde (SBV) te Amsterdam. Dit artikel is gebaseerd op de SBV-publicatie *Vastgoedonderzoek in Nederland: input, output, impact*.