

Inhoud

- 1.**
Opname van
bedrijfsruimte
- 2.**
Aanbod van
bedrijfsruimte
- 3.**
Prijzen van
bedrijfsruimte
- 4.**
Beleggingen in
bedrijfsruimte

Colofon

Samenstelling
Drs. G.A. Raven

Bron gegevens
NVM Data &
Research,
Nieuwegein

Vormgeving
PROOF
the alignment agency

Fotografie
Roger Dohmen,
Hollandse Hoogte



De Nederlandse bedrijfsruimtemarkt toonde in 2014 voorzichtige tekenen van herstel. De bescheiden groei van de Nederlandse economie in combinatie met de verbetering van het producentenvertrouwen vertaalde zich in een grotere dynamiek op de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt. Zowel het aantal transacties als het aantal vierkante meters dat werd verkocht of verhuurd lag substantieel hoger dan in 2013. Gemeten in objecten vanaf 750 m² werd er in 2014 in totaal circa 3,3 miljoen m² bedrijfsruimte opgenomen. Een stijging van 18% ten opzichte van 2013. Er was vooral meer vraag naar logistieke bedrijfsruimten. De opname van logistiek vastgoed steeg met 15%.

Desondanks nam het aanbod voor het zesde jaar op rij toe. Ook het aanbod van logistieke bedrijfsruimte steeg licht. Gemeten in objecten vanaf 750 m² stond eind 2014 circa 13,2 miljoen m² bedrijfsruimte te huur en te koop, een stijging van 4,6% ten opzichte van 2013. Ook het aantal objecten dat werd aangeboden liet een stijging zien. Hoewel het aanbod verder toenam, was de stijging minder sterk dan in 2013.

De grotere vraag naar bedrijfsruimte leidde ertoe dat zowel de huur- als koopprijzen, na jaren van sterke daling, in 2014 stabiliseerden. De prijzen voor bedrijfsruimte lijken daarmee de bodem te hebben bereikt en de verwachting is dan ook dat de prijzen over het geheel genomen niet verder zullen dalen. Opvallend was ook dat vorig jaar dat de prijzen van logistieke bedrijfsruimten een sterk herstel lieten zien.

Behalve op de gebruikersmarkt was ook op de beleggingsmarkt sprake van een sterk verhoogde vraag. Er werd in 2014 bijna twee keer zoveel in bedrijfsruimte geïnvesteerd als in het voorgaande jaar, met als resultaat dat de rendementen voor het eerst in jaren daalden. Met name buitenlandse investeerders waren actief.

De vooruitzichten voor 2015 zijn positief. De verwachting is dat de economische groei verder aantrekt, waardoor ook de vraag naar bedrijfsruimte zal toenemen en het aanbod zich zal stabiliseren.

1. OPNAME VAN BEDRIJFSRUIMTE

Opname fors hoger

Doordat de economie vorig jaar met 0,8% een bescheiden groei te zien gaf, kon de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt zich positief ontwikkelen. Uitgaande van een nieuwe berekeningsmethodiek, waarbij ook transacties van niet NVM leden worden meegenomen, kwam de opname in objecten vanaf 750 m² uit op 3,3 miljoen m² tegen 2,8 miljoen m² een jaar eerder, een stijging van ongeveer 18%. Inclusief kleinere objecten onder de 750 m² bedroeg de opname 4,3 miljoen m² tegen 3,7 miljoen m² in 2013. De groei van de Nederlandse economie was overigens vooral te danken aan de export, die profiteerde van de aantrekkende wereldhandel. Vooral internationaal georiënteerde bedrijven profiteerden daardoor van het economisch herstel. De toegenomen vraag kon daarnaast voor een deel worden toegeschreven aan de verbetering van het producentenvertrouwen, want mede daardoor groeiden de bedrijfsinvesteringen in 2014 met 1,6%.

Niet alleen het aantal meters dat werd verkocht of verhuurd lag hoger, ook het aantal transacties zat fors boven het aantal van 2013. Opvallend was dat er naast meer huurtransacties ook meer kooptransacties werden gerealiseerd, hoewel het nog altijd lastig was om het vastgoed te financieren. Door de toegenomen vraag naar koopobjecten verbeterde de transactieduur van koopobjecten licht. Een huurtransactie kostte in 2014 echter iets meer tijd dan in 2013. Overigens profiteerden niet alle provincies van de toegenomen vraag. Zo werden er in de provincies Flevoland, Friesland en Groningen beduidend minder meters door de markt opgenomen.

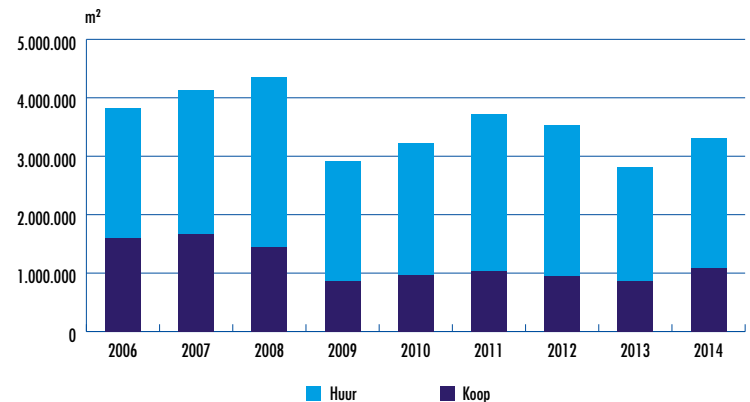
Meer vraag naar logistiek vastgoed

Voor de logistieke markt, die sterk internationaal georiënteerd is, profiteerde van het marktherstel. Door de gestegen handel met het buitenland steeg de vraag naar logistieke bedrijfsruimten. De opname van distributiecentra en grootschalige opslagruimten lag dan ook op een aanzienlijk hoger niveau dan in 2013. Op de vrije markt werd 980.000 m² verhuurd en verkocht, ruim 15% meer dan in het jaar ervoor. Niet alleen werden veel nieuwe distributiecentra afgezet, ook bestaande gebouwen konden op een goede belangstelling rekenen.

Vier grote steden

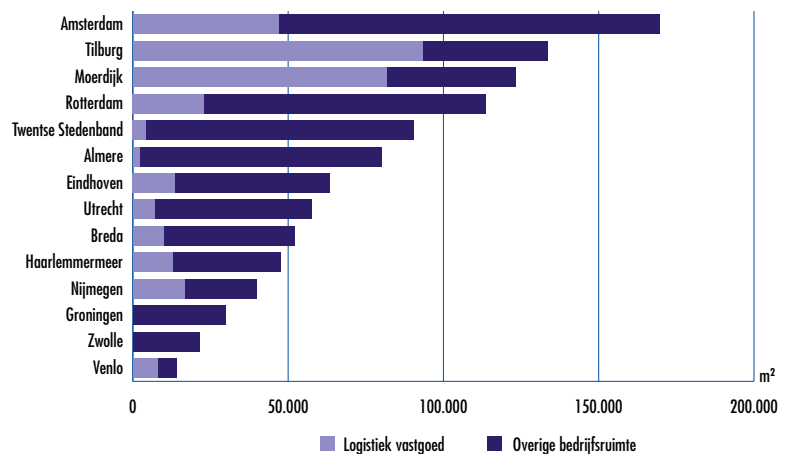
In Amsterdam lag het aantal transacties fors boven het niveau van 2013, waardoor de totale opname op 170.000 m² uitkwam tegen 100.000 in 2013. In Rotterdam ging de opname omhoog, hoewel het aantal transacties vrijwel gelijk bleef aan dat van het jaar ervoor. In Utrecht en Den Haag bleef het opname-niveau vrijwel onveranderd.

OPNAME VAN BEDRIJFSRUIMTE NAAR EIGENDOMSSITUATIE ≥ 750 M²



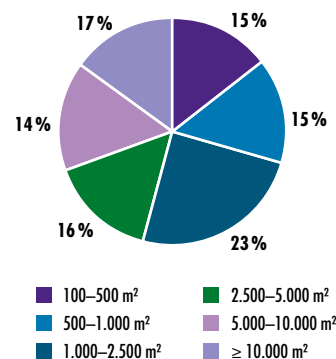
Bron: NVM / Nieuwe reeks: NVM en niet-NVM transacties

OPNAME VAN BEDRIJFSRUIMTE NAAR REGIO 2014 ≥ 100 M²



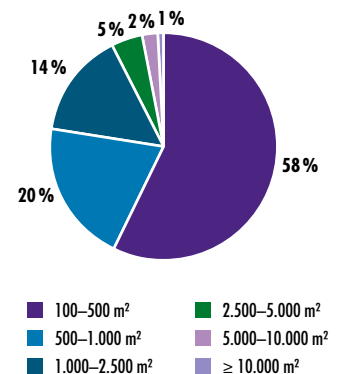
Bron: NVM

OPNAME VAN BEDRIJFSRUIMTE IN M² NAAR GROOTTEKLASSE 2014



Bron: NVM

AANTAL TRANSACTIES VAN BEDRIJFSRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE 2014



Bron: NVM

2. AANBOD VAN BEDRIJFSRUIMTE

Aanbod neemt nog steeds toe

Hoewel het in 2014 economisch beter ging en de vraag naar bedrijfsruimte toenam, liep het aanbod verder op. Gemeten in objecten vanaf 750 m² steeg het direct beschikbare aanbod met 4,6% van 12,6 miljoen m² naar 13,2 miljoen m². De stijging van het aanbod was echter minder sterk dan in 2013, toen het aanbod met 4,9% omhoogging. Met inbegrip van objecten onder de 750 m² bedroeg het aanbod circa 15,6 miljoen m², tegen 14,9 m² in 2013. Niet alleen nam vorig jaar het totale aangeboden metrage toe, ook het aantal objecten dat werd aangeboden liet een stijging zien. Opvallend was dat er vooral meer grootschalige objecten op de markt kwamen. In het bijzonder het aantal objecten met een oppervlakte tussen de 2500 en 5000 m² ging omhoog.

Vrijwel alle provincies in Nederland hadden te maken met een toename van het aanbod. De stijging was echter het grootst in Groningen, Drenthe, Overijssel en Zeeland. In deze provincies steeg het aanbod met circa 10%. Ondanks de sterk verbeterde vraag naar distributiecentra en grootschalige opslagruimten ging ook het aanbod in dit deel van de bedrijfsruimtemarkt omhoog. Dit kon grotendeels worden toegeschreven aan het op risico in aanbouw nemen van distributiecentra in onder andere Venlo, Utrecht en Schiphol.

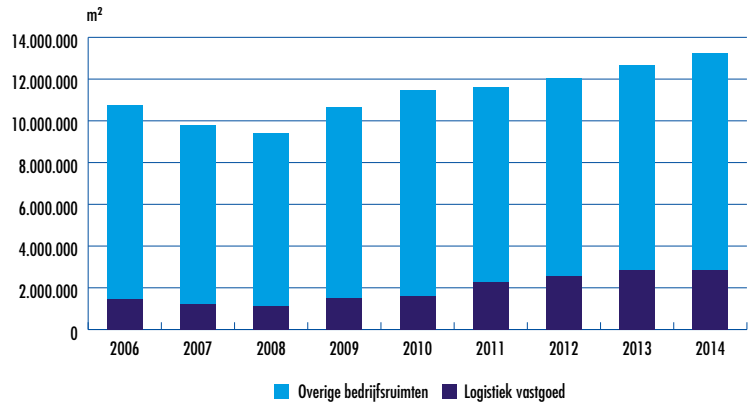
Aanbod in Rotterdam fors gestegen

Doordat er vorig jaar in Rotterdam een aantal grote objecten op de markt kwam, steeg het aanbod met ruim 40%. De reden voor de toename lag in feit dat door het aantrekken van de economie de grondstoffen- en bulkvoorraden van bedrijven afnamen, waardoor deze bedrijven minder opslagruimte nodig hadden. Doordat voor dit soort bedrijfsruimten vaak kortlopende contracten worden afgesloten, kwam een deel van deze ruimten weer op de markt. In Utrecht, Amsterdam en Den Haag bleef het aanbod nagenoeg gelijk.

Structureel aanbod eveneens hoger

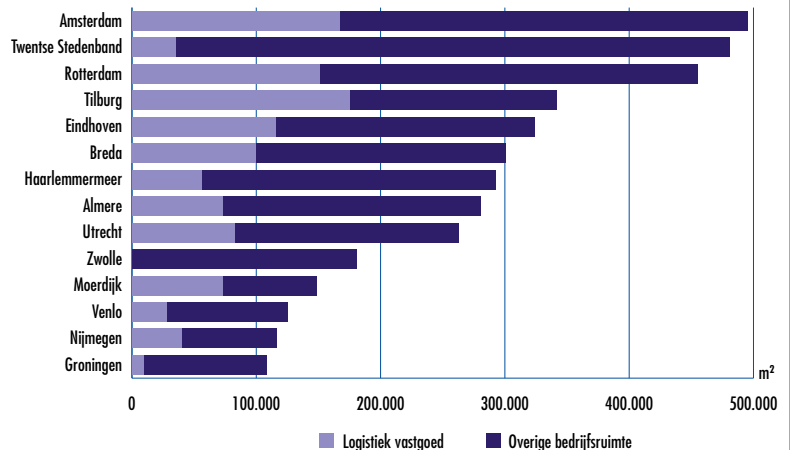
Het structurele aanbod is vorig jaar verder gegroeid. Van het totale metrage bedrijfsruimte dat eind 2014 beschikbaar was, stond bijna 20% meer dan drie jaar te koop of te huur. Nog eens 7% werd meer dan vijf jaar aangeboden. Het structurele aanbod bevindt zich met name in de grootschalige bedrijfsruimten met een omvang van boven de 1000 m². Hoewel het structurele aanbod vorig jaar verder toenam, daalde de gemiddelde duur dat een object te koop werd aangeboden vorig jaar licht. Huurobjecten stonden daarentegen gemiddeld iets langer in aanbod. De NVM is van mening dat de overheid het herbestemmen en/of slopen van sterk verouderde structureel leegstaande gebouwen zou moeten faciliteren. Dat kan bijvoorbeeld door procedures te versoepelen en fiscaalvriendelijke maatregelen te nemen.

AANBOD VAN BEDRIJFSRUIMTE NAAR GEBOUWTYPE ≥ 750 M²



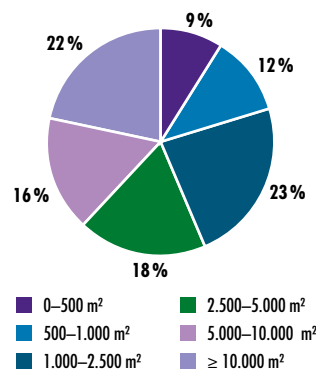
Bron: NVM

AANBOD VAN BEDRIJFSRUIMTE NAAR REGIO 2014 ≥100 M²



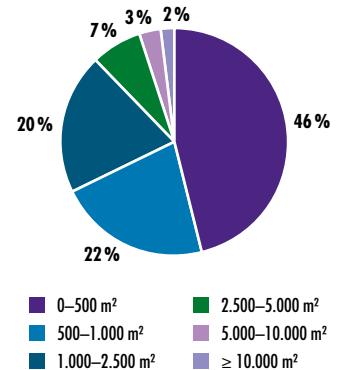
Bron: NVM

AANBOD VAN BEDRIJFSRUIMTE IN M² NAAR GROOTTEKLASSE 2014



Bron: NVM

AANTAL BEDRIJFSRUIMTEN IN AANBOD NAAR GROOTTEKLASSE 2014



Bron: NVM

3. PRIJZEN VAN BEDRIJFSRUIMTE

Huurprijzen lijken bodem te hebben bereikt

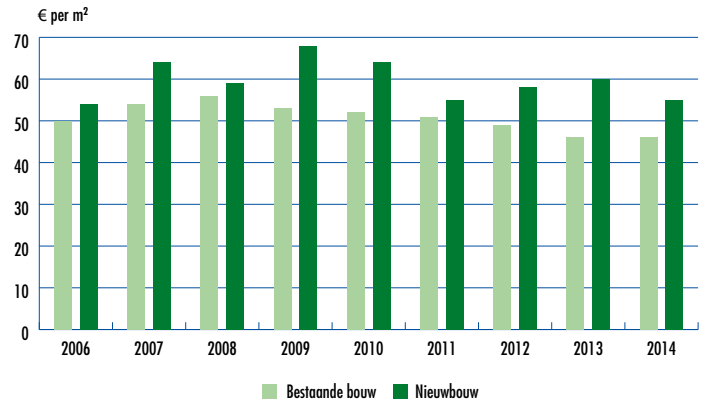
In tegenstelling tot voorgaande jaren bleef in 2014 een verdere daling van de huurprijs voor bedrijfsruimte uit. Daarmee lijkt een stabilisatie van de huurprijs op de bedrijfsruimtemarkt een feit. Net als in 2013 bedroeg de mediane transactieprijs voor bedrijfsruimte 46,50 euro per m². Hierbij dient te worden opgemerkt dat geen rekening is gehouden met eventuele incentives. Het is verder opvallend dat behalve de transactieprijs ook de vraagprijs stabiliseerde; een teken dat de prijzen de bodem hebben bereikt. Hoewel er door intransparantie van de vastgoedmarkt vrij weinig zicht is op de ontwikkeling van de incentives in de vorm van huurkortingen of verhuurdersbijdragen, is het algemene beeld dat de incentives in 2014 door de bank genomen stabiel bleven. Overigens worden er op de bedrijfsruimtemarkt niet altijd incentives gegeven. Kortlopende contracten zijn hiervan vaak uitgesloten.

De huurprijzen voor logistieke bedrijfsruimten lieten vorig jaar een sterke stijging zien. Mede onder invloed van de toegenomen vraag steeg de gemiddelde transactieprijs van 38 euro per m² naar circa 45 euro per m². Hierbij past overigens wel de kanttekening dat de cijfers zijn gebaseerd op een klein aantal waarnemingen.

Voorzichtig prijsherstel, maar niet voor kleine objecten

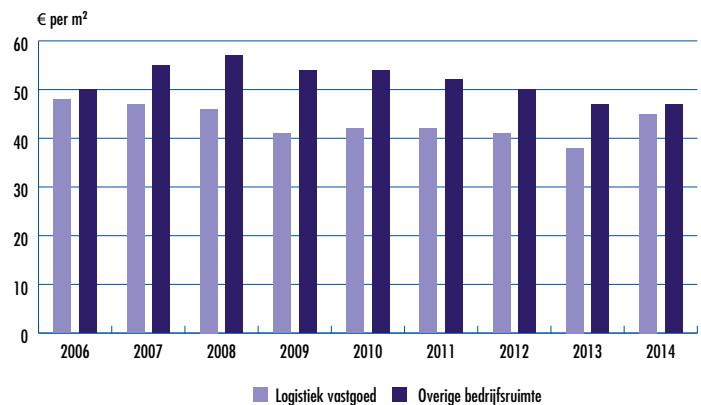
Net als op de huurmarkt stabiliseerden ook op de koopmarkt de prijzen van bedrijfsruimte. Vraagprijzen bleven eveneens nagenoeg ongewijzigd. Een positieve ontwikkeling was dat voor de grotere objecten sprake was van een voorzichtig prijsherstel. Voor deze objecten lag de mediane koopsom per m² vrij op naam circa 2% hoger dan in 2013. Kleine bedrijfsruimten met een oppervlakte tussen de 100 en 250 m² lieten nog een lichte prijsdaling zien, mede doordat in dit segment een groot aantal objecten op de markt was.

GEMIDDELDE HUURPRIJZEN VAN BEDRIJFSRUIMTE



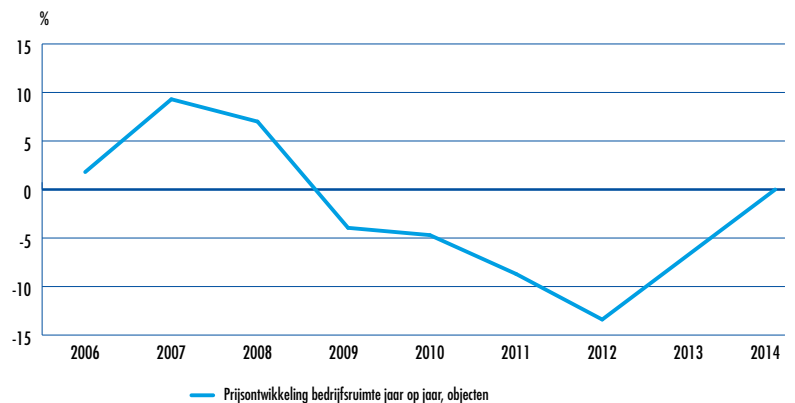
Bron: NVM nieuwe reeks/berekeningsmethodiek

GEMIDDELDE HUURPRIJZEN VAN BEDRIJFSRUIMTE NAAR GEBOUWTYPE



Bron: NVM nieuwe reeks/berekeningsmethodiek

KOOPSOMONTWIKKELING BEDRIJFSRUIMTE



Bron: NVM

4. BELEGGINGEN IN BEDRIJFSRUIMTE

Beleggingsvolume fors gestegen

In totaal werd er in 2014 voor circa € 1,2 miljard in bedrijfsruimte geïnvesteerd. Dat is bijna een verdubbeling ten opzichte van 2013. Met name Engelse en Amerikaanse partijen werden aangetrokken door de lagere prijzen en gunstige rendementen, en zagen in 2014 een gunstig instapmoment. Daarbij speelde de lage stand van de kapitaalmarktrente eveneens een rol. Bijna 60% van het beleggingsvolume kwam voor rekening van Angelsaksische partijen.

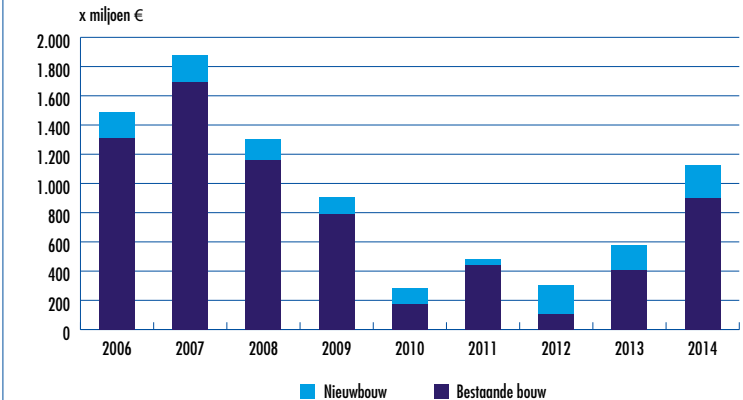
Naast Angelsaksische partijen waren ook enkele Belgische beleggers actief. Het vastgoedfonds WDP breidde zijn Nederlandse logistieke portefeuille verder uit met een zestal distributiecentra. Daarnaast was het vastgoedfonds Montea erg actief op de Nederlandse markt. Alles tezamen kochten deze Belgische fondsen voor ruim € 200 miljoen aan logistiek vastgoed.

Meer dan de helft van het totale beleggingsvolume in bedrijfsruimten had betrekking op distributiecentra. Een relatief groot deel hiervan, circa 20%, betrof nieuwbouw. Zoals gebruikelijk waren vooral de provincies Noord-Brabant en Limburg populair bij beleggers.

Rendementen licht omhoog

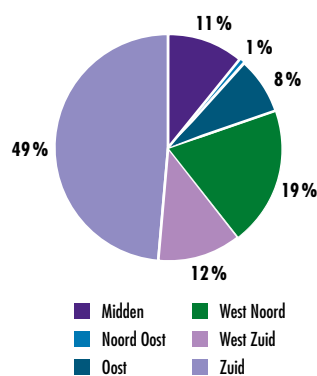
Voor het eerst in jaren daalden in 2014 de rendementen voor bedrijfsruimte. Door de toestroom van met name buitenlandse beleggers nam de vraag naar beleggingsobjecten toe, waardoor de prijzen omhooggingen. In logistieke hotspots als Tilburg, Eindhoven en Venlo waren de rendementen het laagst. In enkele gevallen lagen de gerealiseerde rendementen onder de 7%.

BELEGGINGEN IN BEDRIJFSRUIMTE NAAR GEBOUWTYPE



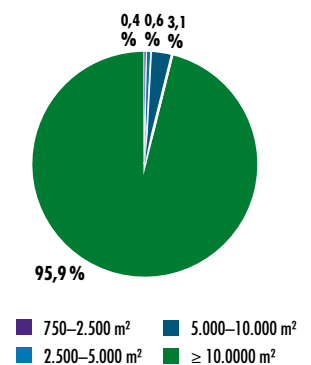
Bron: NVM

BELEGGINGEN IN BEDRIJFSRUIMTE NAAR REGIO 2014



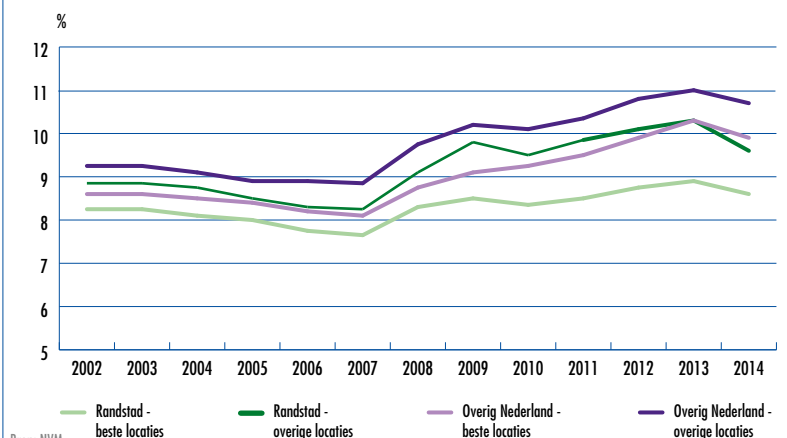
Bron: NVM

BELEGGINGEN IN BEDRIJFSRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE 2014



Bron: NVM

GEMIDDELDE BRUTO-AANVANGSRENDEMENTEN VAN BEDRIJFSRUIMTE



Bron: NVM

BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

Bedrijfsruimte

Een ruimtelijk zelfstandige eenheid die grotendeels in gebruik is voor productie en opslag in de sectoren bouw, transport en logistiek, lichte en zware industrie en groothandel. Gemengde kantoor- en bedrijfsgebouwen zijn meegenomen indien het bedrijfsdeel meer dan 50% van het gehele complex uitmaakt.

Opname

Verhuur- en verkooptransacties die op de vrije markt plaatsvinden. Gebruikers die in hun eigen huisvestingsbehoefte voorzien (de zogenoemde eigenbouw), worden niet tot de opname gerekend. Hetzelfde geldt voor sale-and-leasebackovereenkomsten en contractverlengingen. Vanaf 2011 registreert de NVM transacties vanaf 100 m². In verband met de consistentie wordt in een aantal gevallen nog de oude ondergrens van 750 m² aangehouden. Sinds 2014 combineert de NVM met terugwerkende kracht de transacties van haar leden met de transacties van niet-leden, waardoor de reeks en cijfers vanaf 750 m² afwijken van de voorgaande edities.

Aanbod

Bedrijfsruimte die direct beschikbaar is voor verhuur of verkoop. Bedrijfsruimten die in voorbereiding zijn en derhalve nog gebouwd moeten worden, worden in het aanbod niet meegeteld. Het aanbod omvat naast leegstaande en nog in aanbouw zijnde bedrijfsruimten ook ruimten die nog in gebruik zijn maar waarvan bekend is dat deze op korte termijn worden vrijgemaakt. Vanaf 2011 registreert de NVM het aanbod in gebouwen waarin minimaal 100 m² beschikbaar is. In verband met de consistentie in de historische reeksen en vergelijking met voorgaande jaren wordt hiervoor in een aantal gevallen nog de oude ondergrens van 750 m² aangehouden.

Huurprijs

De gerealiseerde kale huur per m² verhuurbaar vloeroppervlak, exclusief btw.

Bruto-aanvangsrendement

De brutojaarhuur op het moment van aankoop als percentage van de totale investering.

samen
in business

