



STAND VAN ZAKEN

# NEDERLANDSE MARKT VOOR BEDRIJFSRUIMTE

**OPNAME** VAN  
BEDRIJFSRUIMTE

**AANBOD** VAN  
BEDRIJFSRUIMTE

**HUURPRIJZEN** VAN  
BEDRIJFSRUIMTE

**BELEGGINGEN** IN  
BEDRIJFSRUIMTE



APRIL 2017

De Nederlandse economie houdt de stijgende lijn van de laatste jaren vast. In 2016 is het bruto binnenlands product met 2,1% gegroeid en de verwachting is dat de groei dit jaar aantrekt naar 2,3% (DNB). Bedrijven die actief zijn in de sectoren bouw, handel, industrie en logistiek hebben het afgelopen jaar een positieve ontwikkeling doorgemaakt: er werden meer bedrijven opgericht (+7%) en 21% minder faillissementen uitgesproken (CBS). Daarnaast nam het ondernemersvertrouwen toe. De positieve gang van zaken had ook zijn weerslag op de markt voor bedrijfsgebouwen. In 2016 werden meer vierkante meters bedrijfsruimte opgenomen dan het jaar ervoor (ruim 3%) en het beschikbare aanbod van bedrijfsruimte is met bijna 10% afgenomen. Vooral de logistieke vastgoedmarkt profiteerde: de opname van logistiek vastgoed is met een kwart gegroeid en het aanbod is flink gedaald (-7%).

# OPNAME VAN BEDRIJFSRUIMTE

## GROEI OPNAME BEDRIJFSRUIMTE VLAKT AF

De opname van bedrijfsruimten – gemeten in bedrijfspanden van 100 m<sup>2</sup> en groter – is in 2016 met ruim 5% gegroeid ten opzichte van het jaar ervoor. De totale opname van bedrijfsruimten kwam daarmee uit op 6,1 miljoen m<sup>2</sup>. De opname van bedrijfsmatig vastgoed vanaf 750 m<sup>2</sup> is met ruim 4% gegroeid naar 4,9 miljoen m<sup>2</sup> in 2016.

## LICHTE GROEI AANTAL TRANSACTIES

Naast het aantal vierkante meters is ook het aantal transacties op de bedrijfsruimtemarkt toegenomen ten opzichte van 2015. Van objecten vanaf 750 m<sup>2</sup> is deze groei ongeveer 2,5%, als wordt gerekend met objecten vanaf 100 m<sup>2</sup> is de groei ruim 3%. Het aantal gerealiseerde kooptransacties op de bedrijfsruimtemarkt is met 20% gegroeid in 2016; het aantal huurtransacties is licht afgenomen. Deze ontwikkeling geeft aan dat ondernemers in de bouw, handel, industrie en logistiek makkelijker de financiering voor een bedrijfspand kunnen rondkrijgen en zelf ook meer vertrouwen hebben in de economie.

## OPNAME LOGISTIEK VASTGOED BLIJFT GROEIEN

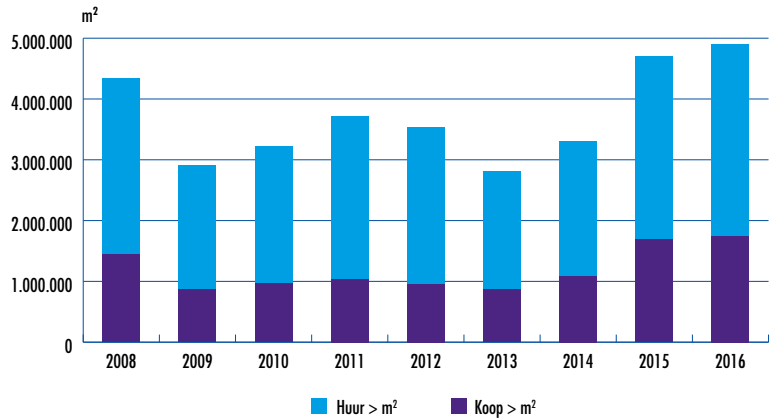
Ook de logistieke markt zet de stijgende lijn voort wat betreft opnamen. De totale ingebruikname van distributiecentra en grootschalige opslagruimten kwam in 2016 uit op circa 1,5 miljoen m<sup>2</sup>. Dit is een kwart meer vierkante meters dan het jaar ervoor. In de logistieke hotspots Tilburg en Venlo zijn in 2016 de meeste vierkante meters logistiek vastgoed opgenomen. Onder andere XPO Logistics, DB Schenker, Rhenus Logistics en Coolblue hebben hier grote logistieke ruimten gehuurd. Het betreft hier voornamelijk nieuw gebouwd vastgoed. De eigenbouw van distributiecentra, bouw voor eigen rekening en gebruik, wordt overigens niet meegenomen in deze berekening. Zo opende Lidl een distributiecentrum van 52.000 m<sup>2</sup> in Waddinxveen, is Bol.com gestart met de bouw van een distributiecentrum van circa 132.000 m<sup>2</sup> in Waalwijk en is vidaXL onlangs gestart met de bouw van een distributiecentrum van 100.000 m<sup>2</sup> in Venlo.

## OPNAME IN DE STEDEN EN NAAR GROOTTEKLASSE

In de gemeenten Tilburg, Rotterdam en Venlo zijn de meeste vierkante meters bedrijfsruimte opgenomen in 2016. In de logistieke hotspots Tilburg en Venlo ging het hoofdzakelijk om (nieuw) logistiek vastgoed. In Rotterdam, Amsterdam en de Twentse Stedenband zijn de grootste oppervlakten niet-logistieke bedrijfsruimte opgenomen. Deze regio's lenen zich door hun locatie en grondprijzen minder goed voor grootschalige logistieke centra.

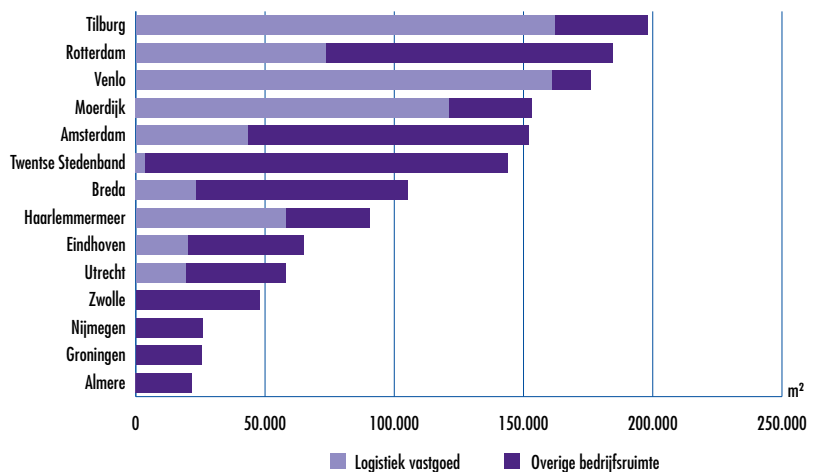
OPNAME VAN BEDRIJFSRUIMTE NAAR EIGENDOMSSITUATIE > 750 M<sup>2</sup>

Bron: NVM



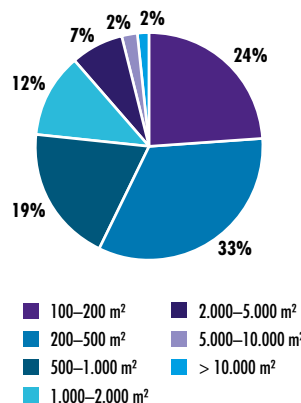
OPNAME VAN BEDRIJFSRUIMTE NAAR REGIO 2016 > 750 M<sup>2</sup>

Bron: NVM



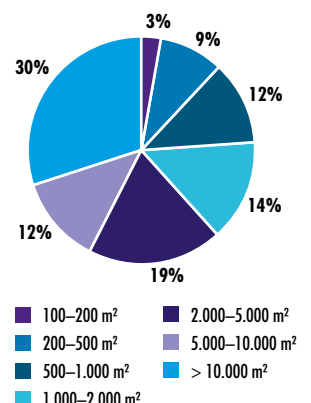
AANTAL TRANSACTIES VAN BEDRIJFSRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE 2016

Bron: NVM



OPNAME VAN BEDRIJFSRUIMTE IN M<sup>2</sup> NAAR GROOTTEKLASSE 2016

Bron: NVM



# AANBOD VAN BEDRIJFSRUIMTE

## AANBOD FLINK AFGENOMEN

Aan de aanbodzijde was het verdere herstel van de bedrijfsruimtemarkt nog sterker zichtbaar: het aanbod gemeten in objecten vanaf 750 m<sup>2</sup> is in 2016 met 9% afgenomen ten opzichte van het jaar ervoor. Eind 2016 werd in totaal circa 11,9 miljoen m<sup>2</sup> aan bedrijfsruimte aangeboden in Nederland (vanaf 750 m<sup>2</sup>). De daling van het aanbod wordt zowel door een daling in de logistieke sector (-7%) als in de overige, niet-logistieke sectoren (daling van ruim 9%) veroorzaakt. Op enkele plekken in Nederland, bijvoorbeeld in Noord-Brabant, wordt gesproken van schaarste op de markt: schaarste van passend bestaand aanbod en van beschikbare nieuwbouwlocaties.

## GROEI STRUCTUREEL AANBOD VLAKT AF

De stevige groei in 2015 van het structurele aanbod is enigszins afgevlakt in 2016. Eind 2016 werd 22% van het totale aanbod bedrijfsruimten langer dan 3 jaar aangeboden op de Nederlandse markt. In totaal ging het om bijna 3,1 miljoen m<sup>2</sup> dat structureel leegstond. 9% van het aanbod werd zelfs langer dan 5 jaar op de markt aangeboden. Verouderde bedrijfsruimten staan gemiddeld vaker structureel leeg, aangezien deze panden niet meer aansluiten op de huidige vraag. Van de 14 gemeenten met het grootste aanbod aan bedrijfsruimten had de gemeente Venlo het grootste aandeel structureel aanbod; hier werd 35% van het totale bedrijfsruimteoppervlak langer dan 3 jaar aangeboden op de markt.

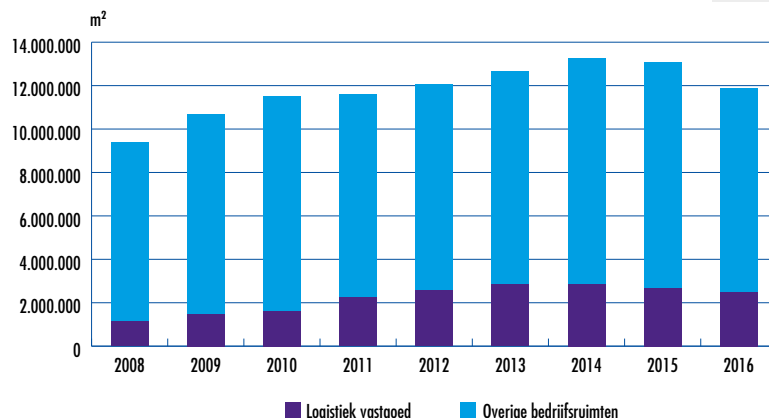
Transformatie van leegstaande bedrijfspanden naar andere functies gebeurt over het algemeen niet zo veel, op de kantorenmarkt is dit gebruikelijker. Als herontwikkeling of transformatie van bedrijfsruimte plaatsvindt, gaat het meestal om bedrijfspanden in het centrum van een grote stad.

## BESCHIKBAAR AANBOD IN DE GROTE STEDEN AFGENOMEN

De Twentse Stedenband (Almelo, Hengelo en Enschede) beschikt eind 2016 over het grootste aanbod aan bedrijfsruimte, ruim 410.000 m<sup>2</sup>, gevolgd door Tilburg (375.000 m<sup>2</sup>) en Rotterdam (325.000 m<sup>2</sup>). Van alle grote steden beschikt Tilburg over het grootste aantal vierkante meters logistiek vastgoed dat wordt aangeboden op de markt. Hier wijkt de vraag (nieuwbouw, duurzaam, groot oppervlakte) af van het beschikbare aanbod. Het aantal beschikbare vierkante meters bedrijfsruimte is, evenals in Nederland als geheel, in alle grote gemeenten flink afgenomen. Met name in de gemeenten Haarlemmermeer, Moerdijk en Nijmegen is het beschikbare aanbod fors gedaald.

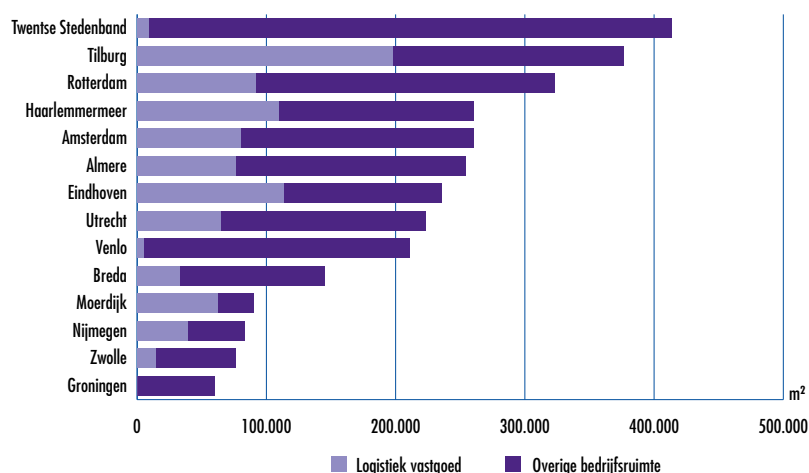
AANBOD VAN BEDRIJFSRUIMTE NAAR GEBOUWTYPE > 750 M<sup>2</sup>

Bron: NVM



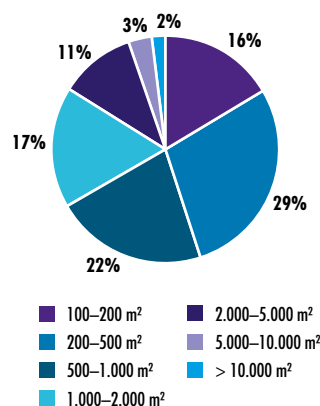
AANBOD VAN BEDRIJFSRUIMTE NAAR REGIO 2016 > 750 M<sup>2</sup>

Bron: NVM



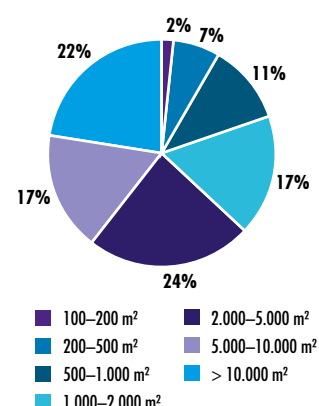
AANTAL BEDRIJFSRUIMTEN IN AANBOD NAAR GROOTTEKLASSE 2016

Bron: NVM



AANBOD VAN BEDRIJFSRUIMTE IN M<sup>2</sup> NAAR GROOTTEKLASSE 2016

Bron: NVM



# PRIJZEN VAN BEDRIJFSRUIMTE

## LICHTE STIJGING PRIJZEN BEDRIJFSVASTGOED

Bij een indexatie van de mediane<sup>1</sup> huur- en kooprijzen van bedrijfsruimten met een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> en groter blijken de prijzen licht gestegen in 2016.

In 2016 bedroeg de mediane transactiehuurprijs € 54 per m<sup>2</sup> bedrijfshal en € 72 per m<sup>2</sup> bedrijfskantoor. De gemiddelde huurprijzen voor bestaande bedrijfspanden kende een lichte stijging, de huurprijzen voor nieuwbouwvastgoed zijn gestegen naar gemiddeld € 58 per m<sup>2</sup> per jaar. Hierbij dient te worden opgemerkt dat geen rekening is gehouden met eventuele incentives. Er is een neerwaartse ontwikkeling geconstateerd wat betreft de hoogte en frequentie van incentives in 2016.

Aan de vraagkant zijn de vierkantemeterprijzen voor bedrijfsruimten voor zowel koop- als huurobjecten voor het derde jaar op rij stabiel gebleven (gerekend in bedrijfsruimten van 250 m<sup>2</sup> en groter).

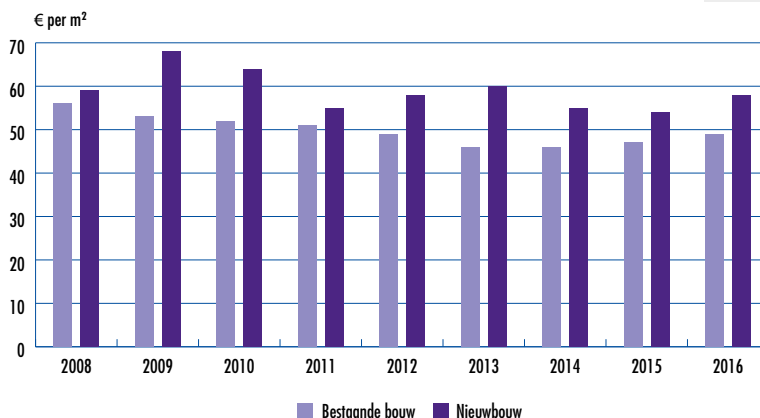
## LICHTE STIJGING PRIJZEN LOGISTIEK VASTGOED

De huurprijzen voor logistieke bedrijfsruimten lieten in 2014 nog een sterke stijging zien. Die groei was in 2015 afgevlakt en ook afgelopen jaar zet deze afvlakking door. De gemiddelde huurprijs van logistieke objecten is zeer licht gestegen naar € 47 per m<sup>2</sup>. De overige, niet-logistieke bedrijfsruimten hebben in 2016 een iets ruimere stijging van de huurprijzen laten zien, naar € 49 per m<sup>2</sup>.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat de prijzen op de industriële (niet-logistieke) vastgoedmarkt over het algemeen sterker lokaal afhankelijk zijn dan de prijzen op de logistieke vastgoedmarkt.

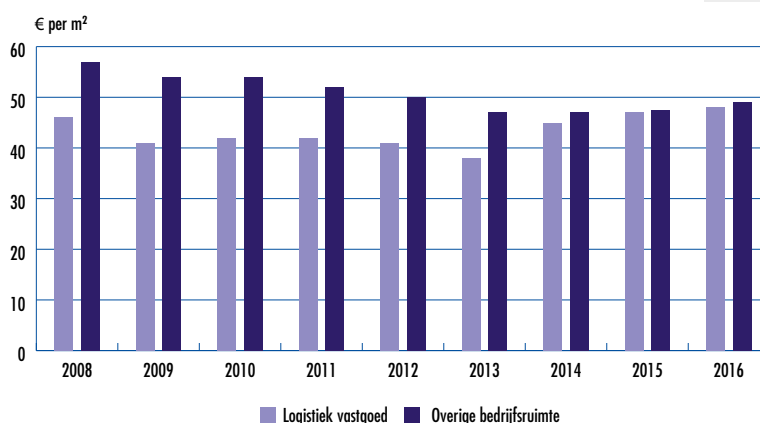
GEMIDDELDE HUURPRIJZEN VAN BEDRIJFSRUIMTE

Bron: NVM



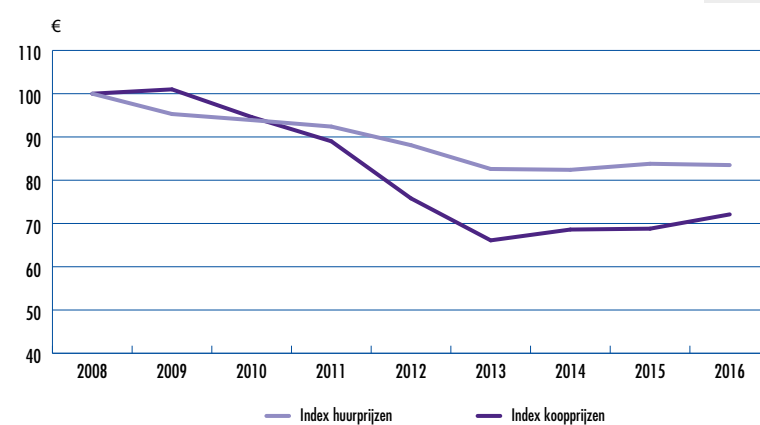
GEMIDDELDE HUURPRIJZEN VAN BEDRIJFSRUIMTE NAAR GEBOUWTYPE

Bron: NVM



ONTWIKKELING KOOP- EN HUURPRIJZEN BEDRIJFSRUIMTE

Bron: NVM



<sup>1</sup> De mediaan is de middelste waarde in een reeks getallen die gerangschikt zijn naar grootte. Dat wil zeggen dat 50% van de getallen onder de mediaan ligt en 50% van de getallen boven de mediaan. Het voordeel van een mediaan is dat deze minder gevoelig is voor uitbijters dan een gemiddelde.

# BELEGGINGEN IN BEDRIJFSRUIMTE

## BELEGGINGEN NIEUWBOUW VERDER GEGROEID

In 2016 werd er in totaal voor circa € 1,3 miljard in bedrijfsruimten geïnvesteerd. Dat is een afname van bijna 5% ten opzichte van 2015. Het gaat om een totale oppervlakte van ruim 1,9 miljoen m<sup>2</sup>. Investerings in nieuwbouw zijn wel met een kwart gegroeid sinds vorig jaar, naar een totaal van ruim € 540 miljoen. De groeiende vraag naar nieuwbouw komt derhalve zowel in de opname als in de beleggingen tot uiting.

Van het totale beleggingsvolume komt 82% uit het buitenland. Bijna 70% van het internationale beleggingsvolume kwam voor rekening van Angelsaksische partijen. Van de Belgische beleggers was het vastgoedfonds WDP, dat investeert in duurzaam, semi-industrieel en logistiek vastgoed, met investeringen van in totaal € 128 miljoen het meest actief op de bedrijfsruimtemarkt.

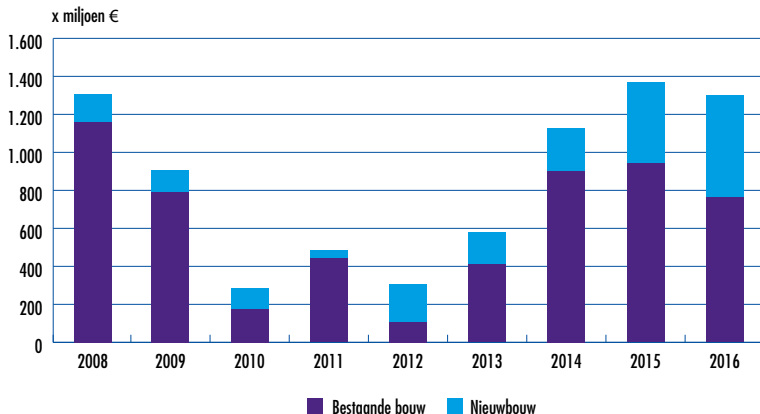
Bijna 70% van het totale beleggingsvolume in bedrijfsruimten had betrekking op distributiecentra. Evenals voorgaande jaren was de provincie Noord-Brabant het meest populair bij beleggers, gevolgd door Limburg en Noord-Holland. In de laatstgenoemde provincie is zowel absoluut als relatief het meest geïnvesteerd in nieuwbouwlocaties, voornamelijk in de gemeente Haarlemmermeer.

## RENDEMENTEN VERDER NAAR BENEDEN

Sinds 2014 vertonen de aanvangsrendementen voor bedrijfsmatig vastgoed een neerwaartse lijn (en de prijzen derhalve een stijgende lijn). In 2016 komt het gemiddelde bruto-aanvangsrendement (BAR) voor de beste locaties in de Randstad uit op 6,8% en voor overig Nederland op 7,8%. De transactiepreizen en de toename van investeringen in nieuwbouw en duurzaam logistiek vastgoed hebben invloed gehad op de verdere daling van de bruto-aanvangsrendementen in 2016.

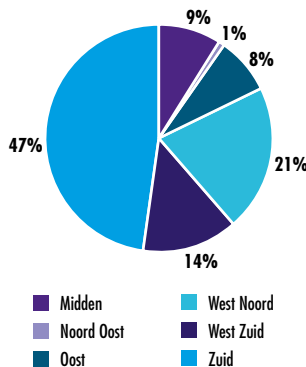
BELEGGINGEN IN BEDRIJFSRUIMTE NAAR GEBOUWTYPE

Bron: NVM



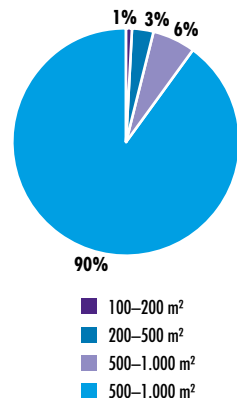
BELEGGINGEN IN BEDRIJFSRUIMTE NAAR REGIO 2016

Bron: NVM



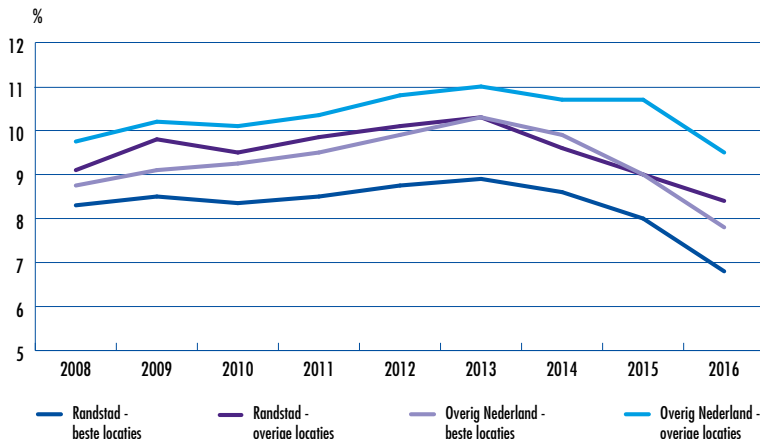
BELEGGINGEN IN BEDRIJFSRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE 2016

Bron: NVM



GEMIDDELDE BRUTO-AANVANGSRENDEMENTEN VAN BEDRIJFSRUIMTE

Bron: NVM



## VISIE NVM BUSINESS

Hoewel de groei van het structurele aanbod van bedrijfsruimte afvlakt, is het structurele aanbod in sommige steden zorgelijk groot. Dit zorgt op sommige plaatsen voor verloederde bedrijventerreinen met bijbehorende criminaliteit en onveiligheid. NVM Business roept daarom overheden en vastgoedeigenaren op om tot een revitalisatie van deze terreinen of herbestemming van deze panden te komen. De (lokale) NVM Businessmakelaar is daarbij een belangrijke adviseur, aangezien deze als geen ander de lokale markt vraagt kent.

## 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.

### 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.

### HUURPRIJS

De gerealiseerde kale huur per m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak, exclusief btw.

### INCENTIVE

Verhuisvergoeding, inrichtingsbijdrage of (tijdelijke) korting op de huurprijs die de eigenaar bij verhuur aan de huurder verstrekt.

### BRUTO-AANVANGSRENDEMENT

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

**COLOFON**  
april 2017

**Samenstelling**  
Klaartje Asselbergs

**Bron gegevens**  
NVM Data &  
Research,  
Nieuwegein

**Vormgeving**  
PROOF  
the alignment agency

**Fotografie**  
Mischa Keijser,  
Hollandse Hoogte

