

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 Studio,
Amsterdam

Fotografie
Jordi Huisman,
Hollandse Hoogte

STAND VAN ZAKEN NEDERLANDSE MARKT VOOR BEDRIJFSRUIMTE



Het aanbod op de Nederlandse markt voor productie- en logistieke ruimten is voor het vijfde jaar op rij toegenomen. Dit ondanks het toegenomen vertrouwen van ondernemers in 2013 en het feit dat de Nederlandse economie voorzichtig uit de recessie kwam. Ultimo 2013 stond ongeveer 12,6 miljoen m² bedrijfsruimte te koop of te huur tegen 12,2 miljoen m² een jaar eerder. Vrijwel alle provincies zagen het aanbod op de bedrijfsruimte-markt stijgen. Vooral het aanbod van logistiek vastgoed nam in 2013 sterk toe.

Niet alleen het aantal vierkante meters in aanbod nam toe, ook het aantal objecten dat werd aangeboden steeg in 2013. Zowel in aantal objecten als in vierkante meters gemeten groeide het aanbod sterker dan in voorgaande jaren.

De verklaring voor het toegenomen aanbod is de recessie. Door het lage consumentenvertrouwen, een hoog aantal faillissementen en de moeizame economische situatie van de afgelopen jaren nam de vraag naar bedrijfsruimte af. De opname, gerekend in ruimten vanaf 750 m², kwam uit op 2 miljoen m², de laagste opname sinds het uitbreken van de krediet-

crisis. In 2012 bedroeg de opname nog 2,3 in miljoenen m². Vooral in het zuiden van ons land werd er beduidend minder bedrijfsruimte verhuurd of verkocht. Met name de opname van logistiek vastgoed viel aanzienlijk lager uit dan in het jaar ervoor.

De huurprijzen voor bedrijfsruimte lieten in 2013 een verdere daling zien. Vooral de huurprijs voor logistiek vastgoed daalde stevig. Ook de koopsommen voor bedrijfsobjecten gingen naar beneden. De gemiddelde verkoopprijs per vierkante meter van bedrijfsobjecten bevindt zich nu op hetzelfde niveau als rond het jaar 2000. Ondanks de slecht presterende gebruikersmarkt, ontwikkelde de beleggingsmarkt voor bedrijfsruimte zich positief. Er werd meer in bedrijfsruimte belegd dan een jaar eerder. Vooral investeringen in distributiecentra zorgden dat het in 2013 geïnvesteerde vermogen hoger uitkwam dan dat in 2012.

Doordat de economie in 2014 naar verwachting marginaal zal groeien en ondernemers voorzichtig zullen zijn met het doen van investeringen, verwacht NVM business voor 2014 vooralsnog geen verbetering op de bedrijfsruimtemarkt.

1. OPNAME VAN BEDRIJFSRUIMTE

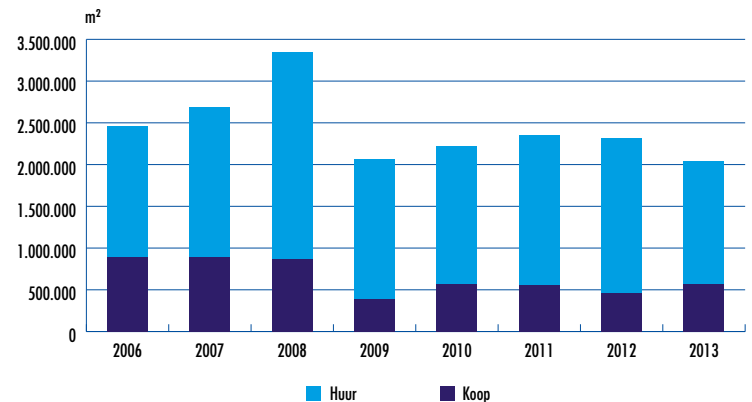
Tegenvallende logistieke markt zorgt voor lagere opname

De opname, gerekend in ruimten vanaf 750 m² kwam uit op 2 miljoen m² tegen 2,3 miljoen m² in 2012. Vanaf 2011 registreert de NVM de opname echter vanaf 100 m². Indien deze ondergrens wordt aangehouden, dan werd er in 2013 circa 3,7 miljoen m² bedrijfsruimte verkocht of verhuurd tegen 4,4 miljoen m² in 2012; een daling van 17%. Met name in het zuiden van ons land werd minder bedrijfsruimte opgenomen. Mede door een verminderde vraag naar logistiek vastgoed lag de opname in de provincies Limburg en Noord-Brabant ongeveer 30% lager dan in 2012. Ook in Zeeland ging de opname met ongeveer 30% naar beneden. Gelderland, Noord-Holland en Zuid-Holland zagen de opname met ongeveer 20% dalen. In Friesland werd 6% minder bedrijfsruimte verkocht of verhuurd. In de overige provincies was er wel meer vraag naar bedrijfsruimte. Vooral in Amsterdam, Rotterdam en Arnhem werd ten opzichte van 2012 minder bedrijfsruimte verkocht of verhuurd. Maar ook in Utrecht, Eindhoven, Breda, Tilburg, Venlo en Arnhem lag de opname lager. Den Haag en ook Zwolle noteerden wel een hogere opname. In Zwolle besloeg één transactie echter ruim de helft van de totale opname. Het postorderbedrijf Wehkamp nam er 35.000 m² logistieke ruimte in gebruik. Dat de totale opname ongeveer 700.000 m² lager uitviel, was vooral te wijten aan de huurmarkt. In totaal werd er in 2013 bijna 20% minder vierkante meters bedrijfsruimte verhuurd dan in 2012. De daling gold voor elke groottecategorie, maar deed zich met name voor bij objecten groter dan 10.000 m². In dit segment lag het transactievolume ruim 50% lager dan in 2012. In het bijzonder de opname van logistiek vastgoed, dat in deze groottecategorie sterk vertegenwoordigd is, lag aanzienlijk lager dan in 2012. De sector is de afgelopen jaren hard geraakt door de economische crisis en het teruglopen van de binnenlandse bestedingen. In totaal werd er voor circa 625.000 m² logistiek vastgoed verkocht of verhuurd, ongeveer 30% minder dan in het voorgaande jaar.

Meer kooptransacties

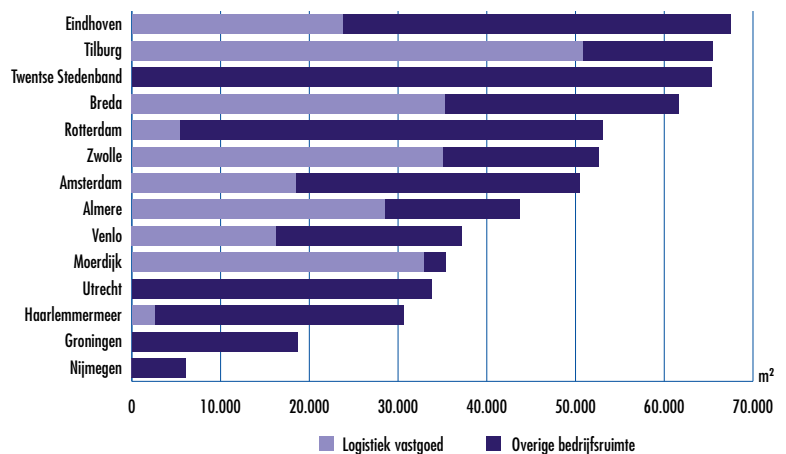
In tegenstelling tot op de huurmarkt vonden er op de koopmarkt wel meer transacties plaats dan in 2012. Hierbij past echter wel de kanttekening dat 2012 een uitzonderlijk slecht jaar was wat betreft het aantal kooptransacties. Het aantal kooptransacties steeg in 2013 weliswaar, maar ligt nog wel lager dan in 2011. De gemiddelde transactieomvang van de gerealiseerde kooptransacties lag in 2013 daarnaast beduidend lager dan in 2012, waardoor ook op de koopmarkt het transactievolume ten opzichte van 2012 daalde. Een opvallende uitzondering vormde het kleinschalige koopsegment (100 - 500 m²) waar zowel het aantal transacties als het transactievolume ruim 20% hoger lag dan in 2012.

OPNAME VAN BEDRIJFSRUIMTE NAAR EIGENDOMSSITUATIE ≥ 750 M²



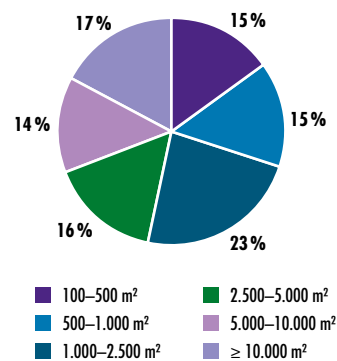
Bron: NVM

OPNAME VAN BEDRIJFSRUIMTE NAAR REGIO 2013 ≥ 100 M²



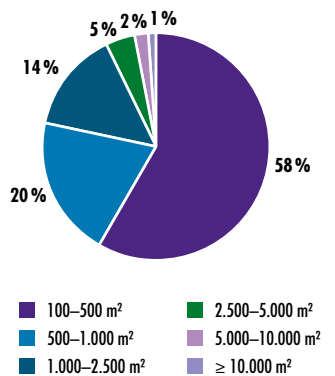
Bron: NVM

OPNAME VAN BEDRIJFSRUIMTE IN M² NAAR GROOTTEKLASSE 2013



Bron: NVM

AANTAL TRANSACTIES VAN BEDRIJFSRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE 2013



Bron: NVM

2. AANBOD VAN BEDRIJFSRUIMTE

Aanbod neemt nog steeds toe

Gemeten in objecten vanaf 750 m² stond ultimo 2013 12,6 miljoen m² bedrijfsruimte te koop of te huur tegen 12,2 miljoen m² in 2012. Vanaf 2011 registreert de NVM het aanbod echter vanaf 100 m². Indien ook de kleinschalige objecten worden meegenomen, dan bedraagt het aanbod in Nederland circa 15 miljoen m². Dat betekent een stijging van 5% ten opzichte van 2012. Dat het aanbod in 2013 verder toenam, kwam niet als een verrassing. Hoewel het producentenvertrouwen in 2013 sterk verbeterde, kromp de omvang van de Nederlandse economie volgens ramingen van het CBS in 2013 met 0,8%.

De toename van het aanbod kwam voor een groot deel voor rekening van de logistieke markt. Het voor verhuur en verkoop beschikbare oppervlak steeg in 2013 met 17% tot ruim 2,9 miljoen m²; ofwel 12,5 % van de totale logistieke voorraad van ons land. Daarmee is de leegstand van logistiek vastgoed in vijf jaar tijd meer dan verdubbeld.

Bijna alle provincies hadden te maken met een verruiming van het aanbod. Gelderland kende de grootste toename van het aanbod, het aantal vierkante meters dat er te koop of te huur werd aangeboden steeg met 13%. Groningen was de enige provincie die in 2013 met een daling van het aanbod te maken had. Doordat er meer transacties plaatsvonden en er meer vierkante meters werden verkocht of verhuurd, nam het aanbod er af.

Ondanks dat de opname er lager uitviel dan in het voorgaande jaar, hadden de vier grote steden te maken met een verminderd aanbod. In Utrecht was de afname echter marginaal, maar in Rotterdam daalde het aanbod met 15%.

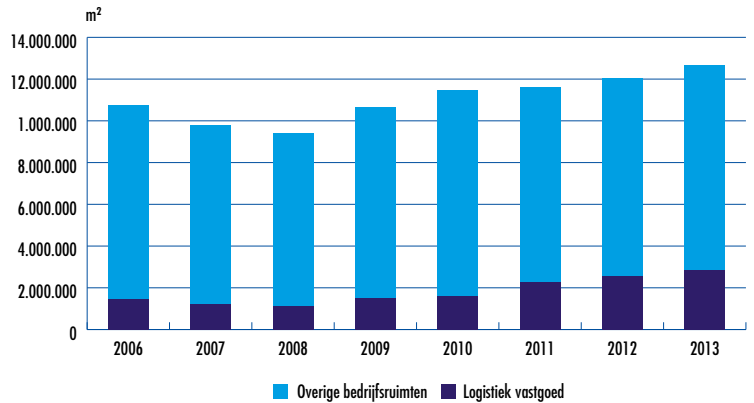
Aantal aangeboden objecten neemt eveneens toe

Het aantal objecten dat werd aangeboden steeg in 2013 met 7%. Daarmee is het aanbod sterker gegroeid dan in 2012, toen het aantal objecten met 5% toenam. Alleen in de provincie Groningen nam het aantal objecten in aanbod af.

Gemiddelde aanbodsduur verder gestegen

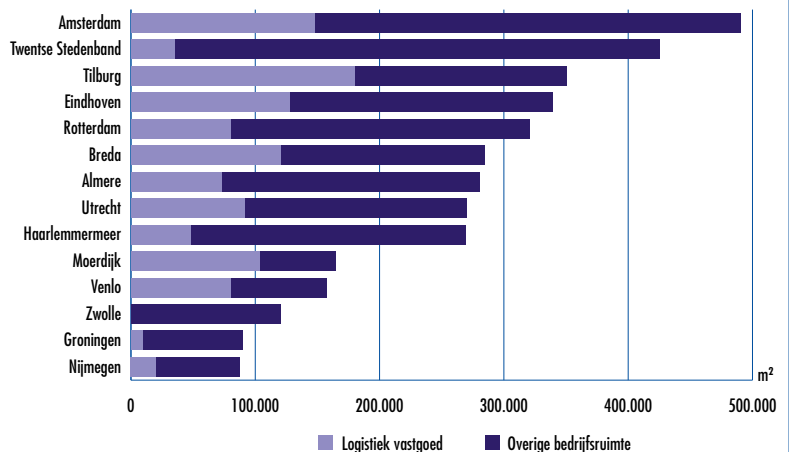
In het aanbod zitten ook veel objecten die al geruime tijd op de markt zijn, waardoor de looptijd van het aanbod ook in 2013 verder toenam. Gemiddeld staat een bedrijfsruimte die eind 2013 in aanbod stond al ruim 19 maanden in afwachting van een nieuwe gebruiker. Gemeten in objecten vanaf 750 m² staat 18,3% van het aanbod langer dan 3 jaar te koop of te huur. Een fractie meer dan in 2012, toen dit percentage 18,1% bedroeg. Ongeveer 6,4% van het aanbod staat langer dan 5 jaar in aanbod. In 2012 was dit nog 5,4%.

AANBOD VAN BEDRIJFSRUIMTE NAAR GEBOUWTYPE ≥ 750 M²



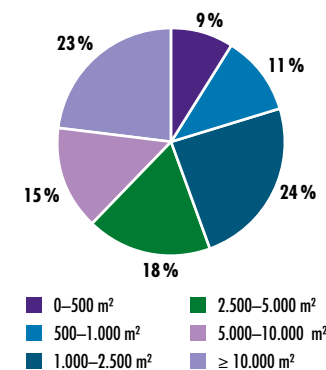
Bron: NVM

AANBOD VAN BEDRIJFSRUIMTE NAAR REGIO 2013 ≥ 100 M²



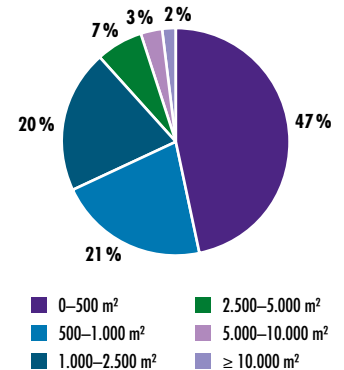
Bron: NVM

AANBOD VAN BEDRIJFSRUIMTE IN M² NAAR GROOTTEKLASSE 2013



Bron: NVM

AANTAL BEDRIJFSRUIMTEN IN AANBOD NAAR GROOTTEKLASSE 2013



Bron: NVM

3. PRIJZEN VAN BEDRIJFSRUIMTE

Huurprijzen gedaald

De huurprijzen van bedrijfsruimte lieten in 2013 een daling zien. Bedroeg de gemiddelde huurprijs per vierkante meter in 2012 nog 48,5 euro per jaar, in 2013 is deze gedaald tot 46,5 euro per jaar. In deze cijfers zijn eventuele incentives in de vorm van huurvrije perioden niet verwerkt. Veel beleggers houden de huurprijzen hiermee kunstmatig hoog. Exacte gegevens over de omvang van deze incentives zijn niet beschikbaar door intransparantie van de vastgoedmarkt op dit punt.

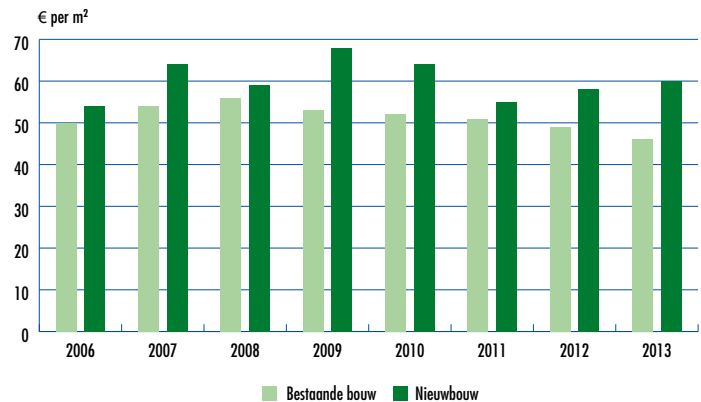
Van de vier grote steden vormde Amsterdam een van de weinige uitzonderingen, want de gemiddeld gerealiseerde huurprijs noteerde over 2013 een stijging. Rotterdam, Utrecht en Den Haag noteerden alle lagere huurprijzen dan in het voorgaande jaar. Door de verminderde vraag naar logistiek vastgoed en het sterk toegenomen aanbod gingen vooral de huurprijzen van logistiek vastgoed in 2013 hard omlaag. De gemiddelde huurprijs voor bestaande bouw daalde van 43 naar 36 euro per m² per jaar. De huurprijzen van nieuw gerealiseerd logistiek vastgoed bleven echter stabiel op 52 euro per m² per jaar.

Koopprijzen verder omlaag

Hoewel het aantal kooptransacties in 2013 toenam, betekende de toegenomen vraag niet dat de prijzen ook omhooggingen. De koopsom voor eigenaar-gebruikerobjecten daalde in 2013 met ongeveer 6,5%. Ten opzichte van de jaren 2007 en 2008, toen de koopprijzen van commercieel vastgoed op hun hoogste niveau lagen, hebben bedrijfsobjecten ongeveer een derde van hun waarde verloren.

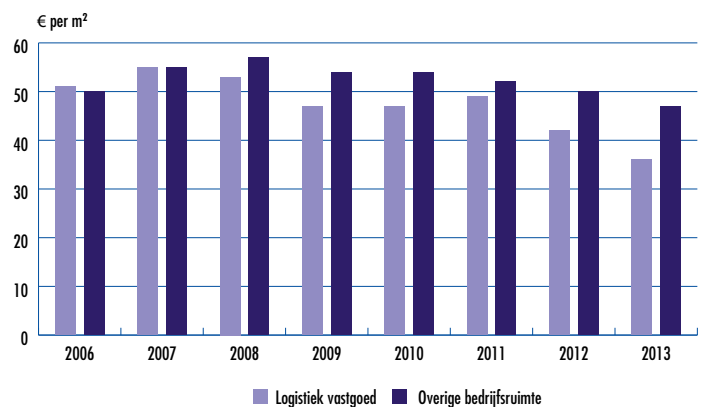
De waarde van beleggingsobjecten liet volgens cijfers van IPD Nederland eenzelfde ontwikkeling zien, zij het minder sterk. Op basis van de gegevens van de aangesloten leden daalde de waarde van beleggingsobjecten in 2013 met 2,3%.

GEMIDDELTE HUURPRIJZEN VAN BEDRIJFSRUIMTE



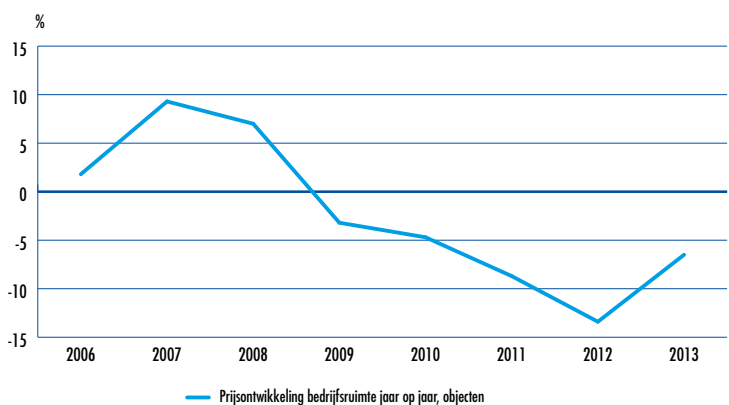
Bron: NVM nieuwe reeks/berekeningsmethodiek

GEMIDDELTE HUURPRIJZEN VAN BEDRIJFSRUIMTE NAAR GEBOUWTYPE



Bron: NVM nieuwe reeks/berekeningsmethodiek

KOOPSOMONTWIKKELING BEDRIJFSRUIMTE



Bron: NVM

4. BELEGGINGEN IN BEDRIJFSRUIMTE

Beleggingsvolume toegenomen

In 2013 werd er voor circa 580 miljoen euro in bedrijfsruimte belegd. Bijna twee keer zoveel als in 2012. Meer dan driekwart van de beleggingen had betrekking op distributiecentra. Deze werden vooral gekocht door buitenlandse, vooral Noord-Amerikaanse, institutionele beleggers.

Net als in voorgaande jaren was het zuiden van ons land de meest populaire beleggingsregio. Ongeveer de helft van het investeringsvolume werd in het zuiden van ons land belegd. Met name Tilburg, Venray en Venlo, steden met een grote logistieke vastgoedvoorraad, profiteerden van de toegenomen belangstelling van beleggers.

Nederlandse pensioenfondsen, verzekeraars en vastgoedfondsen hielden zich net als in 2012 afzijdig van de markt. Nederlandse particuliere beleggers waren wel actief, maar vrijwel niet op de markt voor distributiecentra.

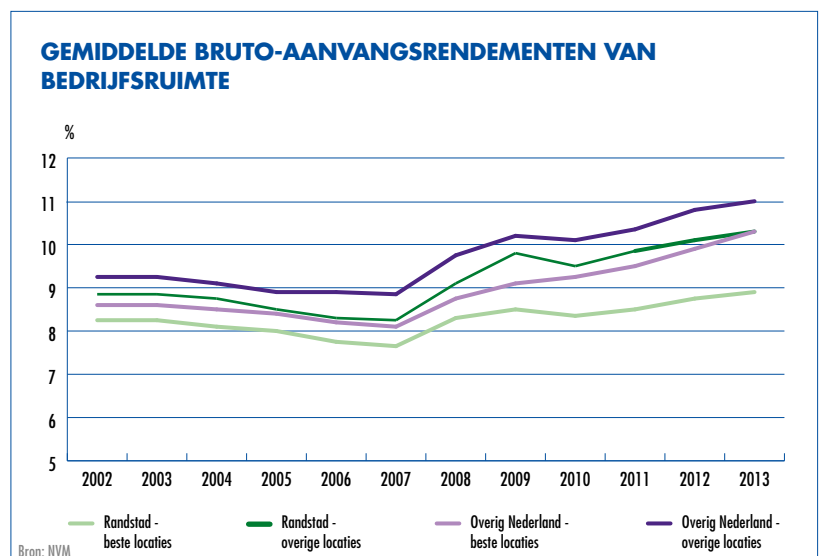
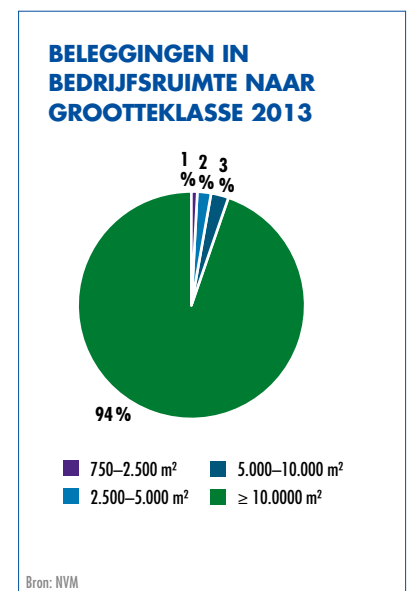
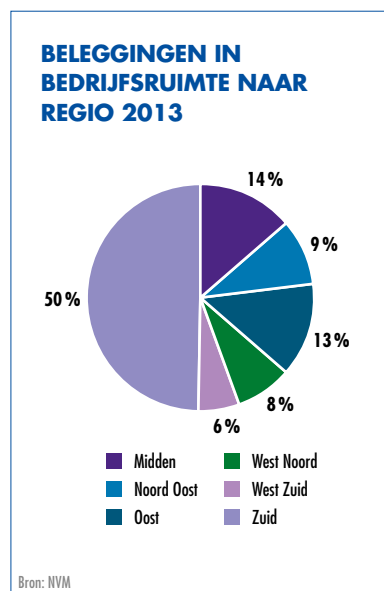
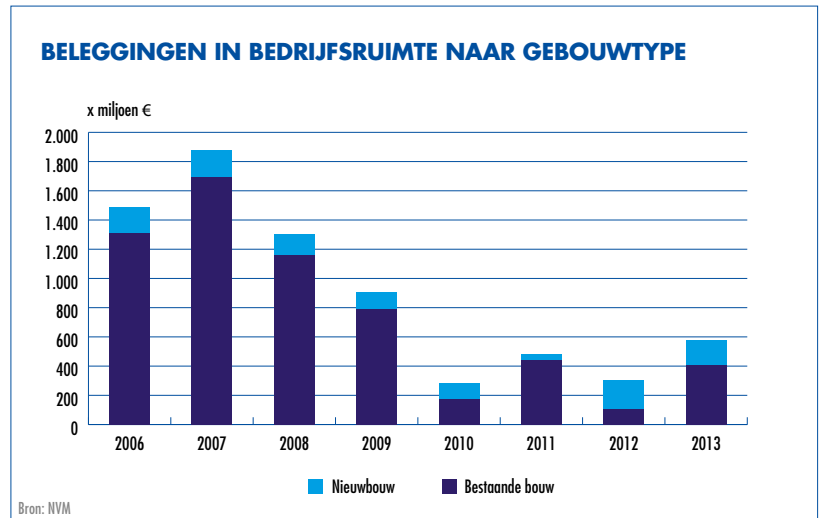
De grootste individuele transactie had betrekking op een nieuwbouwdistributiecentrum op bedrijvenpark Ekkersrijt in Son en Breugel, dat werd gekocht door een Russische belegger. Het object met een totale oppervlakte van ongeveer 56.500 m² was met een koopsom van circa 43,5 miljoen euro en een geschat bruto-aanvangsrendement van 7,35% niet alleen de grootste, maar ook de duurste single-asset-aankoop van 2013.

Een andere opvallende transactie in 2013 was de aankoop van een nieuw datacenter aan de Schepenberggeweg 42 in Amsterdam door een Engelse particuliere beleggingsinstelling.

Rendementen licht omhoog

Door de toegenomen interesse van met name buitenlandse investeerders in Nederlands commercieel vastgoed zijn de rendementen in 2013 voor eerste klas logistiek vastgoed licht gedaald. De overige bedrijfsruimten lieten over het algemeen een lichte stijging van het bruto aanvangsrendement zien.

Voor beleggingsobjecten bedroeg de gemiddelde investering per m² 624 euro. In 2012 was dit gemiddeld 550 euro en in 2011 670 euro per m².



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 in de historische reeksen en vergelijking met voorgaande jaren wordt hiervoor in een aantal gevallen nog de oude ondergrens van 750 m² aangehouden.

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

