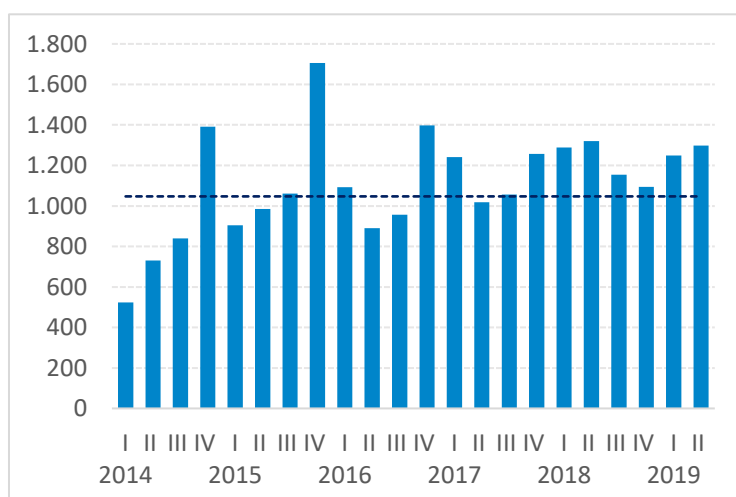


Bedrijfsruimtemarkt Nederland – 1H2019

Opname

In het eerste halfjaar van 2019 werd er ruim 2,5 miljoen m² bedrijfsruimte opgenomen. In vergelijking met dezelfde periode in 2018, toen er 2,6 miljoen m² werd opgenomen, is dit een daling van circa 2,4%. De vraag naar (licht) industrieel vastgoed daalde tot 1,4 miljoen m². De logistieke markt profiteert van de aanhoudende vraag naar XXL distributiecentra. Ondanks een wat afzwakkende (wereld)economie, lijkt 2019 opnieuw een uitstekend jaar te worden. De ontwikkelingen in de e-commerce sector zorgen ervoor dat de vraag een hoog niveau blijft. In de eerste helft van 2019 werd ruim 1,15 miljoen m² logistieke bedrijfsruimte opgenomen. In vergelijking met het eerste halfjaar van 2018 is dit een stijging van ruim 5,5%.

Opname bedrijfsruimte per kwartaal (x 1.000 m²)

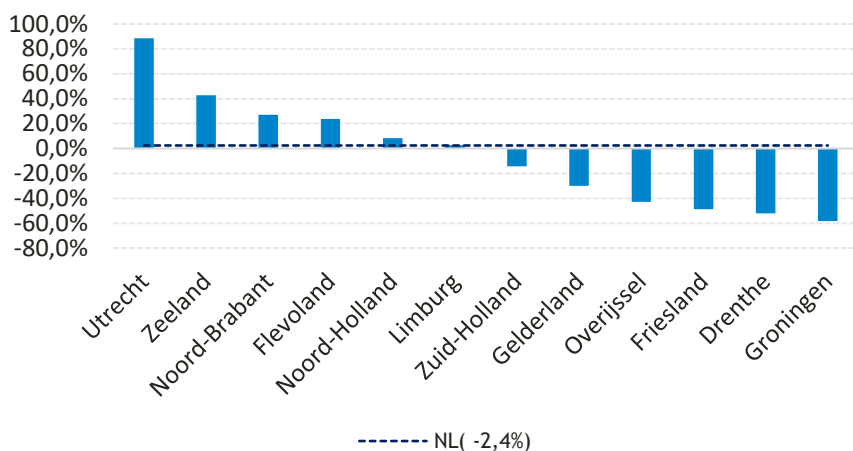


Bron: Troostwijk Research

Gekeken naar de ontwikkeling van de opname op provincieniveau, dan valt op dat er in de helft van de provincies sprake was van een daling van de opname in het eerste halfjaar van 2019, vergeleken met dezelfde periode in 2018. In de overige provincie bleef de opname gelijk of nam (fors) toe. De grootste afname werd gemeten in de provincie Groningen (-58,3%) en in Drenthe (-52,2%). Tegenover de sterke daling van de opname in Groningen en Drenthe stond een sterke stijging van de opname in Utrecht (+88,6%) en Zeeland (+42,8%). De sterke stijging van de opname in Utrecht wordt veroorzaakt door een forse toename van de opname van logistieke ruimte. Zo huurde Hema een nieuwbouw distributiecentrum in Nieuwegein (33.670 m²).

Net als in de eerste helft van 2018 was Noord-Brabant de provincie waar de meeste vierkant meters bedrijfsruimte werd opgenomen. In totaal werd er 655.100 m² bedrijfsruimte opgenomen in Noord-Brabant, een stijging van 27% ten opzichte van 2018. De stijging wordt veroorzaakt door een stijging in de opname van een groot aantal met name nieuwbouw distributiecentra. Zuid-Holland was na Noord-Brabant de provincie met de hoogste opname. In totaal werd er 417.000 m² opgenomen, een daling van ruim 14% ten opzichte van 2018.

Procentuele ontwikkeling opname 1H2019 vs 1H2018 per provincie



Bron: Troostwijk Research

Als iets meer ingezoomd wordt op de sub-regio's, dan blijkt dat in 2018 de meeste bedrijfsruimte werd opgenomen in de regio West-Brabant. In totaal ging het om 273.050 m². Vergeleken met het eerste halfjaar van 2018 was sprake van een toename van 21%. Circa 60% (292.000 m²) betrof logistieke ruimte. Noord- en Midden-Limburg nam de tweede plek in. Hier werd in totaal 220.500 m² opgenomen (+10,9%). In de regio Utrecht werd bijna 2,5 keer zoveel opgenomen als in het eerste halfjaar van 2018. Reden hiervoor was de verhuur van een groot aantal nieuwbouw logistieke centra.

Andere regio's met een forse toename van de opname waren: Regio Achterhoek (+125% tot 78.000 m²), Regio Den Bosch (+56% tot 130.850 m²) en Leiden-Bollenstreek/Oost-Zuid-Holland (+56% tot 107.750 m²). Slechts in enkele regio's was sprake van een daling van de opname.

Top 5 - Regio's met hoogste opname in H1 2019

Regio	Metrage	Δ% j-o-j
West-Brabant	273.050	+21%
Noord- en Midden-Limburg	220.500	+11%
Regio Utrecht	200.500	+149%
Groot-Rijnmond	193.900	-34%
Regio Tilburg	166.300	+53%

Bron: Troostwijk Research

Top 5 - Grootste gebruikstransacties 1H 2019 (logistiek)

Plaats	Huurder/koper	Soort	Aantal m ²
Etten-Leur	ID Logistics	Huur	55.000
Sevenum	Shop Apotheke Venlo	Huur	47.690
Tilburg	Decathlon	Huur	45.345
Amsterdam	Logwise Amsterdam	Huur	43.425
Venlo	Wetron Transport en Logistiek	Huur	42.915

Bron: Troostwijk Research

Top 5 - Grootste gebruikstransacties 1H 2019 (niet-logistiek)

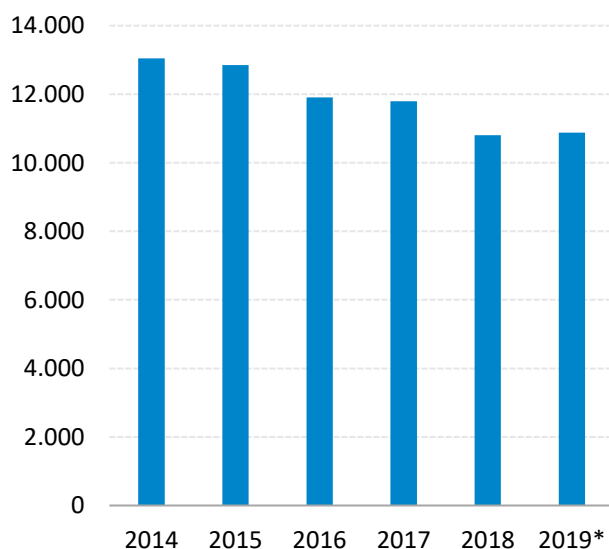
Plaats	Huurder/koper	Soort	Aantal m ²
Swifterbant	onbekend	Koop	23.030
Almere	Knipidee International	Koop	15.495
Kampen	Auxum B.V.	Koop	13.630
Roosendaal	Intex Trading	Koop	12.560
Heerenveen	Bos Tuin en Dier	Koop	11.845

Bron: Troostwijk Research

Aanbod

Het aanbod van bedrijfsruimte bedroeg medio 2019 circa 10,9 miljoen m². Ten opzichte van eind 2018 is het aanbod ongewijzigd gebleven. Het aandeel van logistieke ruimte in het aanbod steeg met circa 18% tot bijna 1,4 miljoen m². Het aanbod van niet-logistieke ruimte bleef vrijwel ongewijzigd en daalde met 1,4% tot 9,5 miljoen m². Het ongewijzigde niveau van het aanbod van niet-logistieke ruimte duidt erop dat een groot deel van de vraag bestaat uit vervangingsvraag. Er wordt dus niet alleen bedrijfsruimte opgenomen, maar de hurende/kopende partijen laten ook veel bedrijfsruimte achter.

Ontwikkeling aanbod per ultimo (x 1.000 m²)



* eerste halfjaar

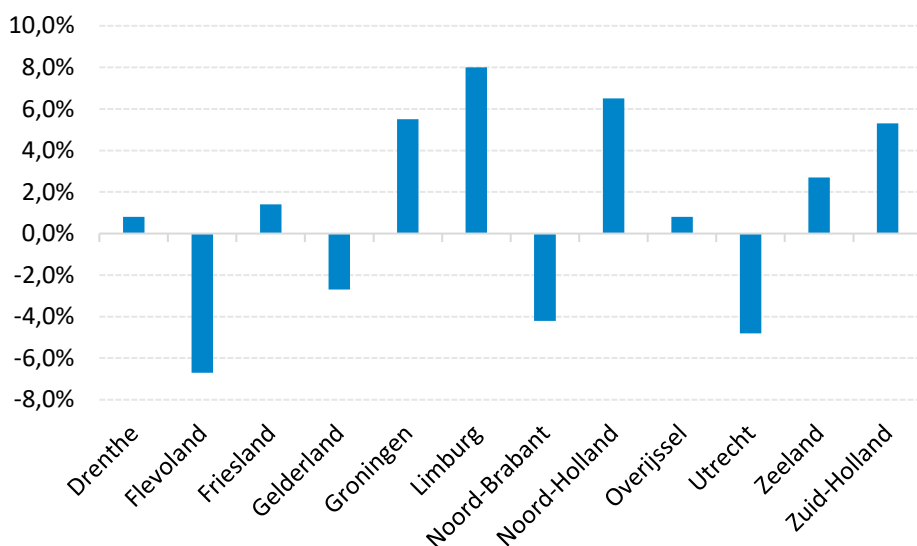
Bron: Troostwijk Research

Op provincieniveau werd de grootste daling in aanbod geregistreerd in Flevoland (-6,7% tot 377.325 m²). Ook in de provincies Utrecht (-4,8% tot 722.550 m²), Noord-Brabant (-4,2% tot 2.120.000 m²) en Gelderland (-2,7% tot 1.462.340 m²) was sprake van een daling. De grootste stijging werd gemeten in de provincie Limburg (+8% tot 975.250 m²).

Deze stijging is niet aan één of enkele specifieke objecten toe te schrijven.

Er werden in totaal 80 nieuwe bedrijfsobjecten toegevoegd aan het aanbod met een gemiddelde oppervlakte van 2.360 m². De grootste toevoeging aan het aanbod betrof een logistiek object van 20.400 m² in Venray. Ook de provincies Noord-Holland (+6,5% tot 1.323.000 m²) en Groningen (+5,5% tot 285.770 m²) kenden een forse stijging.

Procentuele ontwikkeling aanbod per provincie (medio 2019 vs ultimo 2018)



Bron: Troostwijk Research

Noord-Brabant is de provincie met veruit het meeste aanbod, circa 20% van het totale aanbod in Nederland is terug te vinden in deze provincie. Dit komt vooral door de belangrijke positie die de logistieke sector inneemt in Noord-Brabant. Ruim 15% (328.650 m²) van het aanbod in Noord-Brabant bestaat uit logistiek vastgoed. Ook in de provincies Zuid-Holland (14% van het totale aanbod), Gelderland (14%) en Noord-Holland (11%) is veel aanbod van bedrijfsruimte. Noord-Holland en Zuid-Holland behoren tot de meest verstedelijkte gebieden van Nederland. Hierdoor is er ook veel bedrijvigheid en is niet alleen het aanbod van bedrijfsruimte hoog, maar ook de voorraad.

Kijkend naar de sub-regio's, dan staat Groot-Rijnmond op één met 719.270 m² (+9,6%) aanbod. West-Brabant dat jaren de nummer één positie in nam is inmiddels afgezakt naar de zevende plaats (-3,5% tot 5223.580 m²). Medio 2019 nam de regio Eindhoven (+0,7% tot 619.700 m²) de tweede positie in gevolgd door de regio Noord-Holland Noord (2,1% tot 607.750 m²). De regio's met de grootste daling van het aanbod waren de Regio Den Bosch (-15,6% tot 515.300 m²) en de regio Utrecht (-9,4% tot 552.500 m²).

De grootste stijging van aanbod werd genoteerd in de Haarlemmermeer (+19,2% tot 225.160 m²) en Gooi-Eemland (+16,5% tot 247.000 m²).

Huurprijzen

De huurprijzen voor bedrijfsruimte lieten ook in het eerste halfjaar van 2019 een licht opwaartse beweging zien. De gemiddelde gerealiseerde huurprijs bedroeg circa € 43,60 per m². Ten opzichte van 2018 (€ 43,10 per m²) is dit een stijging van 1,2%.

Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat huurprijzen sterk afhankelijk zijn van de locatie en de staat van het pand. De samenstelling hiervan kan per jaar verschillen, wat effect heeft op de gerealiseerde huurprijs. Alle delen van het land lieten een positief beeld zien. De sterkste stijging van de huurprijzen werd gemeten in Zuid-Nederland (+1,2%). Overigens liggen de gerealiseerde huurprijzen nog altijd ruim onder het niveau van het piekjaar in 2008, gemiddeld circa 15%. Alleen in West-Nederland naderen de huurprijzen weer het niveau van 2008.

Gemiddelde gerealiseerde huurprijzen per m²*

Gebied	2018	1H 2019	Δ%
Noord-Nederland	€ 38,0	€ 38,2	+0,5%
West-Nederland	€ 52,7	€ 53,0	+0,6%
Midden-Nederland	€ 46,4	€ 46,7	+0,7%
Oost-Nederland	€ 40,7	€ 40,9	+0,3%
Zuid-Nederland	€ 41,3	€ 41,8	+1,2%
Totaal Nederland	€ 43,1	€ 43,6	+1,2%

* exclusief huurprijzen voor logistieke ruimten

Bron: Troostwijk Research

De gemiddelde gerealiseerde huurprijs voor logistieke ruimte in het eerste halfjaar lag in het met € 55,10,-- per m² circa 1% hoger dan in 2018 (€ 54,50 per m²). Deze stijging wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door het toegenomen aandeel van nieuwe/moderne logistieke ruimte, waarvoor een hoger huurprijsniveau geldt. Gekeken naar de bandbreedte waarin de huurprijzen liggen, € 20,-- tot € 65,-- per m², was er geen grote wijziging ten opzichte van 2018. Voor nieuwe/moderne logistieke bedrijfsruimte geldt een bandbreedte van € 45,-- per m² tot € 65,-- per m². Voor het middensegment € 32,50 tot € 50,-- per m². Terwijl aan de onderkant van de markt een bandbreedte geldt van € 20,-- tot € 35,-- per m². De hoogste huurprijzen (tot circa € 90,-- per m²) worden nog altijd gerealiseerd voor moderne logistieke bedrijfsruimte rondom de luchthaven Schiphol.

Beleggingen

In totaal werd er ruim € 1,27 miljard in bedrijfsruimte belegd in het eerste halfjaar van 2019. Ten opzichte van het eerste halfjaar in 2018 was sprake van een stijging van ruim 56%. Ruim 75% van de beleggingen betrof logistiek vastgoed. In totaal werd er in het eerste halfjaar van 2019 ruim € 975 miljoen in logistiek vastgoed belegd, meer dan een verdubbeling ten opzichte van het eerste halfjaar in 2018 (€ 420 miljoen).

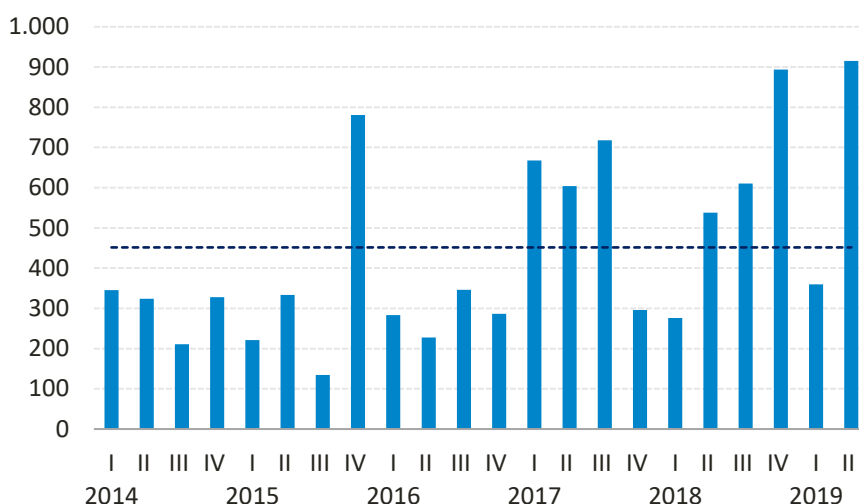
De beleggingen in niet-logistiek vastgoed namen met 25% af tot € 300 miljoen (1H 2018: € 400 miljoen). De beleggingen in (licht) industrieel vastgoed lagen wel ruim boven het 10-jarig halfjaar gemiddelde van circa € 213 miljoen.

De grootste belegging betrof de aankoop van een portefeuille met diverse logistieke objecten (131.000 m²) van DHG. De Duitse Patrizia werd voor een bedrag van € 126,7 miljoen eigenaar van de panden.

De tweede grootste belegging betrof de aankoop van ABC Westland (117.000 m²) in Poeldijk voor € 116,5 miljoen door de Amerikaanse Hines. De derde grootste belegging betrof de aankoop van een nog op te leveren distributiecentrum in Zevenaar. IDI Gazeley Logistics Netherlands, een Amerikaanse investeerder en ontwikkelaar van logistieke warehouses, kocht het 130.000 m² grote distributiecentrum voor naar verluidt € 90 miljoen.

De grootste beleggingstransactie van niet-logistiek vastgoed betrof de aankoop van een tweetal bedrijfspanden aan de Verloren Van Themaatweg in Born. Montea werd voor een bedrag van € 37 miljoen eigenaar van het object welke volledig is verhuurd aan Koopman voor 12,5 jaar. Het terrein is met het oog op de toekomst gekocht, aangezien het een ontwikkelpotentieel heeft van ruim 120.000 m² logistiek.

Beleggingenvolume per kwartaal (in € mln)



Bron: Troostwijk Research

Top 5 beleggingstransacties 1H 2019

Plaats	Object	Type	Oppervlakte (in m ²)	Koopsom (in € mln.)
Portefeuille	Patrizia	logistiek	131.000	126,7
Poeldijk	Hines	logistiek	117.000	116,5
Zevenaar	IDI Gazeley Logistics	logistiek	130.000	90,0*
Tilburg	Prologis	logistiek	81.350	72,2
Waalwijk	Patrizia	logistiek	57.510	48,5*

* Koopsom betreft een schatting

Bron: Troostwijk Research

Aanvangsrendementen

Beleggers zijn vooral geïnteresseerd in langjarig verhuurde moderne logistieke objecten. Het aanbod van dergelijke objecten is echter beperkt, waardoor er aanhoudende druk op de aanvangsrendementen van logistiek vastgoed is. De aanvangsrendementen (k.k.) voor logistiek vastgoed lagen in het eerste halfjaar grotendeels in een brede bandbreedte tussen de 5,4% en 12,0%.

De scherpste aanvangsrendementen gelden voor moderne logistieke ruimte, waar voor nieuwbouw al aanvangsrendementen van rond de 5% (v.o.n.) worden gerealiseerd. Beleggers zijn minder geïnteresseerd in (licht) industrieel vastgoed. Solitaire objecten worden meestal gekocht door particuliere beleggers, terwijl portefeuilles, met veelal bedrijfsverzamelgebouwen, vaak worden gekocht door buitenlandse investeerders. De aanvangsrendementen zijn de afgelopen jaar flink opgelopen. In het eerste halfjaar van 2019 was sprake van een lichte aanscherping van de aanvangsrendementen. Overigens kunnen de aanvangsrendementen in specifieke gevallen zoals sale-and-lease-back transacties met langjarige huurcontracten (> 15 jaar) of bij specifieke typen bedrijfspanden (bijv. autoshowrooms) wel onder de in de tabel genoemde bandbreedtes liggen. Echter, het merendeel van de transacties valt binnen deze bandbreedtes.

Ontwikkeling bruto aanvangsrendementen (k.k.) in %

		2018		1H 2019	
		Laag	Hoog	Laag	Hoog
Noord	Beste locaties	8,50	12,00	8,25	10,75
	Overige locaties	11,00	13,75	10,50	13,25
Oost	Beste locaties	8,00	10,50	8,00	10,00
	Overige locaties	9,50	13,75	9,50	13,25
Midden	Beste locaties	7,50	10,25	7,50	10,00
	Overige locaties	9,50	13,00	9,50	13,00
Zuid	Beste locaties	7,75	10,25	7,50	10,25
	Overige locaties	9,50	13,25	9,50	13,25
West	Beste locaties	7,25	10,00	7,00	10,00
	Overige locaties	9,50	13,00	9,50	13,00
Nederland	Beste locaties	7,25	10,50	7,00	10,50
	Overige locaties	9,50	13,75	9,50	13,25
Nederland	Logistiek	5,75	12,50	5,40	12,00

Bron: Troostwijk Research

Vooruitzichten

De Nederlandse economie heeft een aantal goede jaren achter de rug. Ook de vooruitzichten zijn gunstig maar inmiddels zijn we over het hoogtepunt heen. De verwachting is dat de groei van de Nederlandse economie, in ieder geval de komende twee jaar aanhoudt maar dat het groeipercentage verder afneemt. Na groeipercentages van boven de 2%, wordt voor 2019 een groei van 1,8% en voor 2020 een groei van 1,5% verwacht. Mogelijke oorzaken voor de afname zijn een daling van de koopkracht als gevolg van de opgelopen inflatie in de eurozone in combinatie met het achterblijven van de loongroei, onzekerheden omtrent de Brexit en de Amerikaanse handelsconflicten. Overigens is het de verwachting dat de economische groei wereldwijd lager zal zijn in 2019 en 2020. Dit is ook terug te zien in de verwachtingen voor de relevante wereldhandel. In 2019 wordt een groei van de relevante wereldhandel verwacht van 1,9%, het laagste niveau sinds 2014. De verwachtingen voor de export en import in Nederland laten eenzelfde beeld zien.

Ondanks de afkoelende (wereld)economie zal de vraag naar bedrijfsruimte in 2019 naar verwachting rond het niveau van 2018 uitkomen of iets daar onder. Hierdoor zal het aanbod dalen, vooral in het moderne en middensegment. Door het op risico starten van nieuwbouw, kan het aanbod tijdelijk oplopen.

De verwachting is dat de nieuwbouw (logistieke)bedrijfsruimte snel door de markt zal worden opgenomen. Door de aanhoudende vraag kunnen huurprijzen verder oplopen.

De vraag van grote beleggers zal zich blijven concentreren op moderne langjarig verhuurde logistieke objecten. Het aanbod van dergelijke objecten is echter beperkt. Dit maakt dat aanvangsrendementen voor dit segment op het huidige zeer lage niveau zullen blijven en mogelijk zelfs nog licht kunnen aanscherpen. Voor overige bedrijfsruimten blijven de prijzen naar verwachting stabiel, uitzondering hierop vormen de sterk verouderde (leegstaande) bedrijfsruimten. De prijzen voor dergelijke objecten zakken steeds meer richting de grondprijzen.

Vooruitblik 2H2019

	Aanbod	Opname	Huurprijs	Beleggingsvolume	BAR
Moderne logistieke ruimte	↘	↗	↗	↗	→/↘
Midden segment	→/↘	→/↗	→/↗	→/↗	→/↘
Overige logistieke ruimte	→	↘	→/↘	→/↘	→

Bron: Troostwijk Research

