

## Bedrijfsruimtemarkt Nederland – 2020

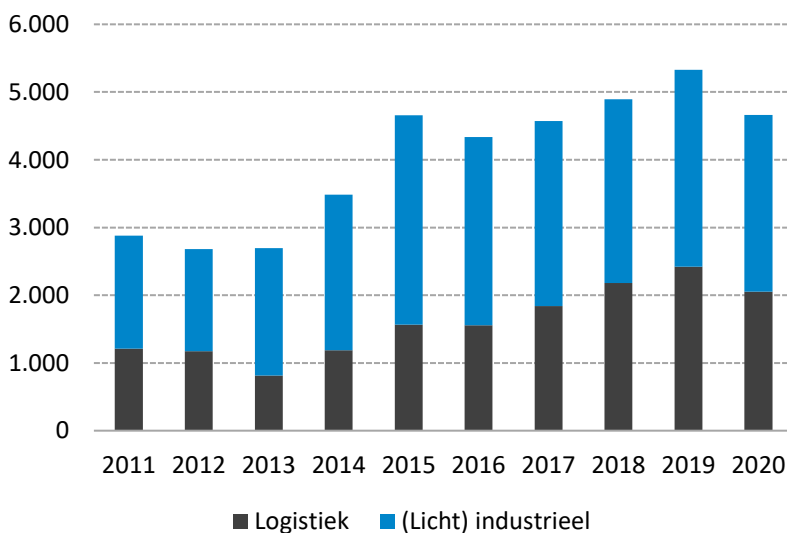
### Opname

De markt voor bedrijfsruimte kende in 2020 een lichte terugval als gevolg van de Covid-19 crisis en het daarbij behorende verslechterde economische klimaat. Vooral in het eerste halfjaar lag de vraag naar bedrijfsruimte aanmerkelijk lager. Onderbrekingen in de *supply chain* zorgden ervoor dat productieprocessen stil kwamen te liggen. Door de onzekerheid nam de vraag sterk af. Hier stond tegenover dat de behoefte aan logistieke ruimte bij supermarktbedrijven en e-commerce bedrijven juist sterk toenam. Het advies van de overheid om zoveel mogelijk vanuit huis te werken leidde tot extra aankopen in supermarkten en online.

In totaal werd er 12% minder bedrijfsruimte verhuurd of verkocht ten opzichte van 2019. De totale opname bedroeg net geen 4,7 miljoen m<sup>2</sup> (2019: 5,3 miljoen m<sup>2</sup>). De vraag naar logistiek vastgoed daalde met ruim 16% tot net geen 2,1 miljoen m<sup>2</sup>. De vraag naar (licht) industrieel vastgoed daalde met 10% tot 2,6 miljoen m<sup>2</sup>.

Ondanks de terugval van de vraag was 2020 toch geen slecht jaar. De opname lag nog altijd ruim boven het tienjarige gemiddelde van 3,8 miljoen m<sup>2</sup> en lag net onder het vijfjarige gemiddelde van 4,8 miljoen m<sup>2</sup>. Naast de algemene economische ontwikkelingen en de gevolgen van de Covid-19 crisis, speelt ook schaarste een rol in de terugval. Vooral in de markt voor logistiekvastgoed is dit goed merkbaar. De vraag vanuit de markt is vooral gericht op nieuwbouw of modern (jonger dan tien jaar). De beschikbaarheid van dergelijke objecten is echter zeer beperkt.

### Opname bedrijfsruimte per jaar (x 1.000 m<sup>2</sup>)



Bron: Troostwijk Research

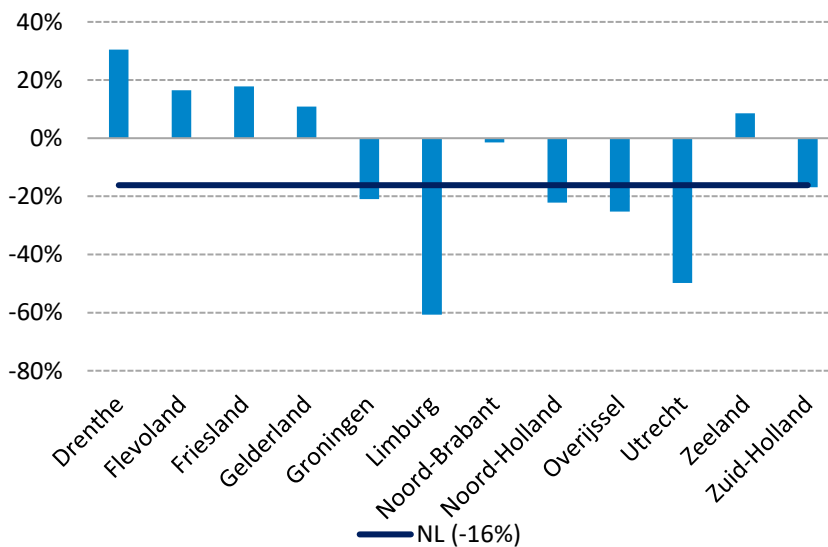
Gekeken naar de ontwikkeling van de opname op provincieniveau, dan valt op dat er grote verschillen zijn. In de provincies Limburg (-61%) en Utrecht (-50%) was sprake van een forse

daling. De daling in Limburg wordt veroorzaakt door een sterke terugval in de opname van logistiek vastgoed in de regio Venlo/Venray. Hierbij speelt de beperkte beschikbaarheid aan geschikt logistiek vastgoed in de regio een belangrijke rol. Ook in Utrecht was een terugval in de opname van logistiek de oorzaak. Hier was 2019 juist een zeer goed jaar, met een record aan opname van logistieke ruimte op onder andere bedrijventerrein Het Klooster in Nieuwegein. In 2020 werden er minder transacties gerealiseerd, mede doordat de nieuwbouwplanvoorraad sterk is geslonken.

Tegenover de sterke daling van de opname in Limburg en Utrecht stond een sterke stijging van de opname in Drenthe (+31%) en Friesland (+18%). Echter de opname gemeten in vierkante meters is in deze provincies relatief beperkt in vergelijking met andere provincies. Zo wegen bijvoorbeeld de provincies Zuid-Holland (-17%) en Noord-Holland (-22%) veel zwaarder mee in het landelijke gemiddelde. Ook Gelderland (+11%) en Noord-Brabant (-1%) wegen zwaar mee in het landelijke gemiddelde.

Noord-Brabant was de provincie met de hoogste opname in 2020 met 1.148.000 m<sup>2</sup>, gevolgd door Zuid-Holland met 935.000 m<sup>2</sup>, Gelderland met 655.000 m<sup>2</sup> en Noord-Holland met 429.000 m<sup>2</sup>.

### Procentuele ontwikkeling opname 2020 vs 2019 per provincie



Bron: Troostwijk Research

Als nog iets meer ingezoomd wordt op de sub-regio's, dan blijkt dat in 2020 de meeste bedrijfsruimte werd opgenomen in de regio Groot-Rijnmond. In totaal ging het om 621.600 m<sup>2</sup>. Vergeleken met 2019 was sprake van een daling van 22%. De daling is vooral een gevolg van een terugval in de vraag in het tweede halfjaar (342.500 m<sup>2</sup>) ten opzichte van een zeer sterk tweede halfjaar in 2019 (605.000 m<sup>2</sup>). Er werd vooral minder logistieke ruimte opgenomen in Groot-Rijnmond, 427.000 m<sup>2</sup> tegenover 585.000 m<sup>2</sup> in 2019. West-Brabant nam de tweede plek in. Hier werd in totaal ruim 381.000 m<sup>2</sup> opgenomen. Dit is aanzienlijks minder (-25%) ten opzichte van 2019. Ook in West-Brabant was sprake van een sterke daling van de opname van logistieke ruimte van 332.000 m<sup>2</sup> in 2019 tot 267.000 m<sup>2</sup> in 2020. Ook andere regio's waar logistiek een belangrijke rol speelt zagen een forse terugval in de opname: Noord- en Midden-Limburg (-58% tot 160.000 m<sup>2</sup>), Regio Amsterdam (-27% tot



165.000 m<sup>2</sup>), Regio Tilburg (-22% tot 207.000 m<sup>2</sup>) en Haarlemmermeer (-18% tot 108.000 m<sup>2</sup>).

De sterkste stijging werd gemeten in de regio Rivierenland. Hier steeg de opname met 161% tot 126.500 m<sup>2</sup>. Diverse logistieke transacties stuwden het opnameniveau in Rivierenland omhoog in 2020. Ook in de regio Haaglanden (+117% tot 254.000 m<sup>2</sup>) was sprake van een forse stijging van de opname. Hier was de aanhuur van een 85.000 m<sup>2</sup> groot nieuw te bouwen meerlaags distributiecentrum in De Lier de belangrijkste factor in de stijging.

### Top 5 - Regio's met hoogste opname in 2020

Regio	Metrage	Δ% j-o-j
Groot-Rijnmond	621.600	-22%
West-Brabant	381.250	-25%
Regio Den Bosch	300.875	+15%
Regio Eindhoven	272.770	+72%
Arnhem/Nijmegen	264.720	+32%

Bron: Troostwijk Research

### Top 5 - Grootste gebruikstransacties 2020 (logistiek)

Plaats	Huurder/koper	Soort	Aantal m <sup>2</sup>
Maasvlakte Rt	Odin Warehousing	Huur	118.700
De Lier	De Jong	Huur	85.000
Haps	Danone	Huur	56.000
Moerdijk	Lidl	Huur	47.920
Oosterhout Gld	AG Transport	Huur	42.540

Bron: Troostwijk Research

### Top 5 - Grootste gebruikstransacties 2020 (niet-logistiek)

Plaats	Huurder/koper	Soort	Aantal m <sup>2</sup>
Oss	Nedkab Holding	Koop	16.700
Zutphen	Daly Plastics	Koop	16.200
Kapellebrug	Vamm-Rack Europe	Koop	14.650
Numansdorp	Snoek Bakkerijen	Koop	14.315
Heusden Gem Heusden	onbekend	Huur	13.025

Bron: Troostwijk Research

## Aanbod

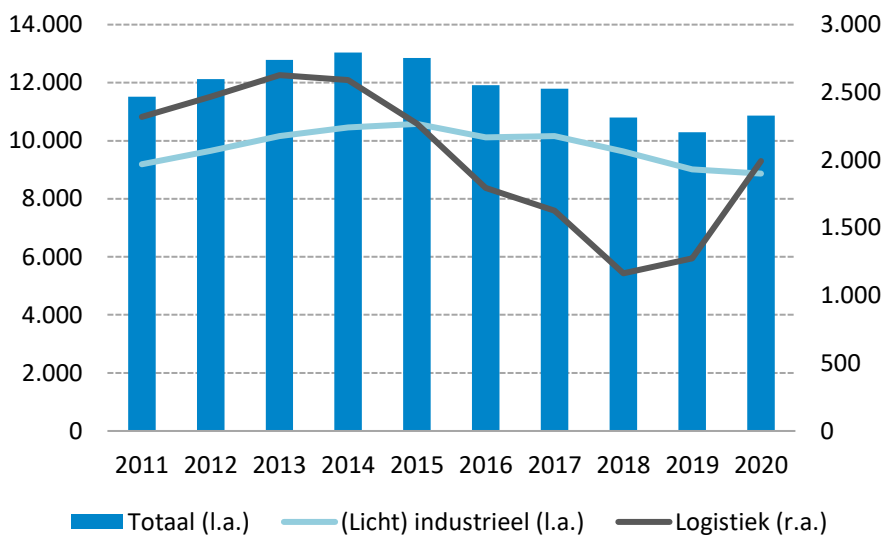
Het aanbod van bedrijfsruimte bedroeg eind 2020 circa 10,86 miljoen m<sup>2</sup>. Ten opzichte van eind 2019 (10,29 miljoen m<sup>2</sup>) is het aanbod met ruim 5,5% gestegen. Het aandeel van logistieke ruimte in het aanbod steeg van circa 1,32 miljoen m<sup>2</sup> tot 1,99 miljoen m<sup>2</sup> (+51%). Het aanbod van (licht) industriële ruimte daalde met 1% tot 8,87 miljoen m<sup>2</sup>.

De stijging van het aanbod logistieke ruimte is deels het gevolg van het in aanbod komen van recent opgeleverde of in aanbouw zijnde objecten (335.000 m<sup>2</sup>). Er wordt de laatste jaren veel logistieke ruimte ontwikkeld op eigen risico van de ontwikkelaar. De vraag uit de markt is dermate groot dat ontwikkelaars bereid zijn het risico te nemen te starten met de bouw

voordat het object verhuurd is. Het grootste deel wordt vaak ook tijdens de bouw of kort daarna verhuurd. Hierdoor loopt het aandeel van gedateerde logistieke ruimte (ouder dan 20 jaar) wel steeds verder op. In 2020 kwam er circa 410.000 m<sup>2</sup> van dergelijke logistieke ruimte bij in het aanbod. Het aanbod sluit dan ook in beperkte mate aan bij de huidige vraag (moderne logistieke ruimte).

De daling in het aanbod van (licht) industriële ruimte wordt enerzijds veroorzaakt door opname en anderzijds het uit de markt nemen van verouderde objecten voor herontwikkeling/transformatie. Ook wordt er relatief weinig nieuwbouw toegevoegd de laatste jaren. Waar in de logistieke markt ontwikkelaars bereid zijn voor eigen rekening en risico nieuwbouw te ontwikkelen, is dit nauwelijks het geval in de (licht) industriële markt.

### Ontwikkeling aanbod per ultimo (x 1.000 m<sup>2</sup>)

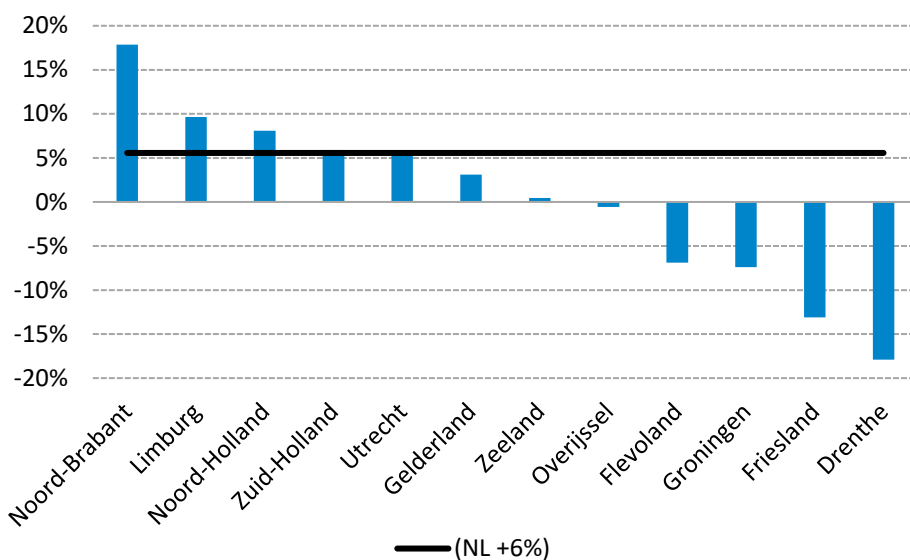


Bron: Troostwijk Research

Op provincieniveau werd de grootste daling in aanbod geregistreerd in Drenthe (-18% tot 217.250 m<sup>2</sup>) en Friesland (-13% tot 360.000 m<sup>2</sup>). Ook in de provincies Groningen (-7% tot 257.250 m<sup>2</sup>) en Flevoland (-7% tot 297.300 m<sup>2</sup>) daalde het aanbod.

De grootste stijging werd gemeten in de provincie Noord-Brabant, waar het aanbod met 18% toenam tot 2.383.500 m<sup>2</sup>. Ook in Limburg (+10% tot 1.034.600 m<sup>2</sup>), Noord-Holland (+8% tot 1.327.800 m<sup>2</sup>) en Zuid-Holland (+6% tot 1.572.500 m<sup>2</sup>) steeg het aanbod aanzienlijk.

## Procentuele ontwikkeling aanbod per provincie (ultimo 2020 vs ultimo 2019)



Bron: Troostwijk Research

Noord-Brabant is de provincie met veruit het meeste aanbod, 22% van het totale aanbod in Nederland is terug te vinden in deze provincie. Dit komt mede door de belangrijke positie die de logistieke sector inneemt in Noord-Brabant. Circa 27% (647.500 m<sup>2</sup>) van het aanbod in Noord-Brabant bestaat uit logistiek vastgoed. Ten opzichte van eind 2019 (301.000 m<sup>2</sup>) is het aanbod van logistiek vastgoed meer dan verdubbeld.

Ook in de provincies Zuid-Holland (14% van het totale aanbod), Gelderland (13%), Noord-Holland (12%) en Limburg (10%) is veel aanbod van bedrijfsruimte. Zuid-Holland en het zuiden van Noord-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. In Gelderland concentreert het aanbod zich vooral rond de stedelijke regio's Arnhem/Nijmegen, Apeldoorn en Zutphen. In de Betuwe heeft Tiel nog een belangrijke positie in het logistieke landschap.

Kijkend naar de sub-regio's, dan staat Groot-Rijnmond op één met 845.000 m<sup>2</sup> (+20%) bedrijfsruimte in aanbod, gevolgd door Eindhoven (+20% tot 729.000 m<sup>2</sup>), Noord- en Midden-Limburg (+12% tot 670.000 m<sup>2</sup>) en West-Brabant (+15% tot 575.000 m<sup>2</sup>). De regio's met de grootste daling van het aanbod waren Drenthe (-18% tot 217.250 m<sup>2</sup>), Achterhoek (-15% tot 290.000 m<sup>2</sup>), Drechtsteden (-13% tot 169.750 m<sup>2</sup>) en Friesland (-13% tot 359.750 m<sup>2</sup>).

De grootste stijging van aanbod werd genoteerd in de regio's Den Bosch (+20% tot 516.250 m<sup>2</sup>), Eindhoven (+20%) en Rivierenland (+18% tot 335.000 m<sup>2</sup>). Ook in de regio's Amsterdam (+18%), West-Brabant (+15%), Noord- en Midden-Limburg (+12%) en regio Tilburg (+11%) nam het aanbod sterk toe.

De regio's met de grootste absolute toename van het aanbod waren Groot-Rijnmond (+130.250 m<sup>2</sup>), regio Eindhoven (+122.250 m<sup>2</sup>) en regio Den Bosch (+112.000 m<sup>2</sup>).

## Huurprijzen

De huurprijzen voor bedrijfsruimte zijn ondanks de terugval van de vraag als gevolg van de Covid-19 crisis met 1,5% gestegen tot € 45,40 per m<sup>2</sup> per jaar (2019 € 44,75 per m<sup>2</sup>). 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 Noord-Nederland (+2,1%). Ook in West-Nederland (+1,9%) en Midden-Nederland (+1,7%) was sprake van een bovengemiddelde stijging. In de overige landsdelen lag de stijging onder het landelijke gemiddelde. Overigens liggen de gerealiseerde huurprijzen nog altijd ruim onder het niveau van het piekjaar in 2008, gemiddeld circa 10%. Alleen in West-Nederland naderen de huurprijzen weer het niveau van 2008.

### Gemiddelde gerealiseerde huurprijzen per m<sup>2</sup>\*

Gebied	2019	2020	Δ%
Noord-Nederland	€ 38,20	€ 39,00	+2,1%
West-Nederland	€ 53,00	€ 54,00	+1,9%
Midden-Nederland	€ 46,70	€ 47,50	+1,7%
Oost-Nederland	€ 40,80	€ 41,00	+0,5%
Zuid-Nederland	€ 41,80	€ 42,20	+1,0%
<b>Totaal Nederland</b>	<b>€ 44,75</b>	<b>€ 45,40</b>	<b>+1,5%</b>

\* exclusief huurprijzen voor logistieke ruimten

Bron: Troostwijk Research

De gemiddelde gerealiseerde huurprijs voor logistieke ruimte in 2020 bedroeg circa € 55,95 per m<sup>2</sup>, dit is circa 1,5% hoger dan in 2019 (€ 55,10 per m<sup>2</sup>). Het beeld wordt wel sterk vertekend door het grote aandeel van nieuwbouw in de opname. De bandbreedtes waarbinnen de huurprijzen bewegen zijn nauwelijks gewijzigd. Er werden vooral meer transacties aan de bovenkant van de bandbreedtes gerealiseerd. Echter, in regio's waar veel vraag is en beperkt aanbod lopen de huurprijzen op.

Rondom de luchthaven Schiphol worden de hoogste huurprijzen gerealiseerd tot circa € 90,-- per m<sup>2</sup>. De gemiddelde vraaghuur voor logistieke bedrijfsruimte in de omgeving Schiphol bedraagt circa € 85,-- per m<sup>2</sup>.

Voor bestaande logistieke objecten liggen de huurprijzen grotendeels tussen de € 32,50 en € 65,-- per m<sup>2</sup>. Alleen in de regio's Amsterdam/Schiphol en Rotterdam liggen de tophuurprijzen hoger.

In de huurprijzen is onderscheid tussen logistieke objecten met een bouwjaar tot 2000 en de modernere objecten die na 2000 zijn gebouwd. De logistieke objecten die gebouwd zijn voor 2000 zitten aan de onderkant van de bandbreedtes met huurprijzen tussen de € 32,50 en € 45,-- per m<sup>2</sup>. Voor de modernere bestaande objecten liggen de huurprijzen aan de bovenkant van de bandbreedte tussen de € 40,-- en € 60,-- per m<sup>2</sup>.

Voor nieuwbouw logistieke ruimte liggen de huurprijzen grotendeels tussen de € 50,-- en €

65,-- per m<sup>2</sup>. Ook hier geldt dat de huurprijzen in de regio's Rotterdam (€ 62,50 - € 72,50 per m<sup>2</sup>) en de regio Amsterdam/Schiphol (€ 65,-- tot € 90,-- per m<sup>2</sup>) hoger liggen.

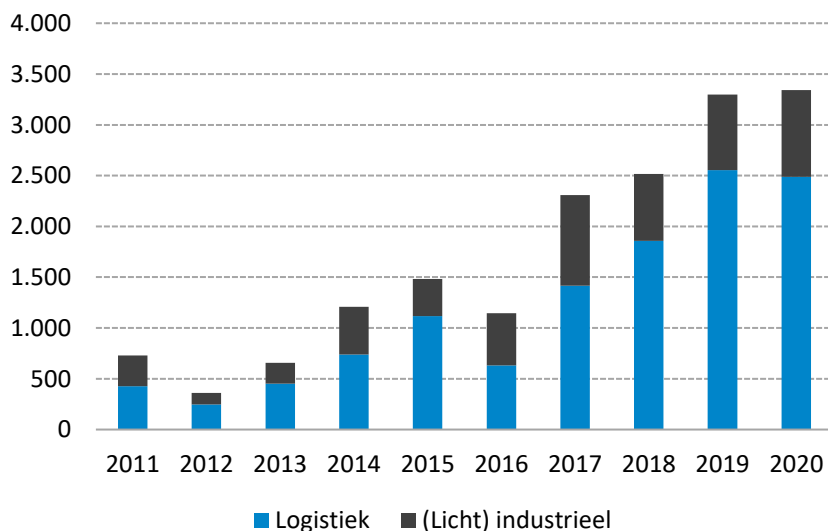
## Beleggingen

In 2020 werd voor ruim € 3,3 miljard in bedrijfsruimten belegd. Hiermee werd ondanks de Covid-19 crisis het recordjaar 2019 (iets minder dan € 3,3 miljard) gebroken. De toename komt voor rekening van een stijging van het beleggingsvolume van (licht) industrieel vastgoed. De investering van naar verluidt € 125 miljoen in het Brainport Industries Campus (BIC) in Eindhoven door Capreon en Noe Group had een belangrijke bijdrage in de toename van het beleggingsvolume in 2020.

De investeringen in logistieke vastgoed lagen 3% lager dan in 2019. In totaal werd er voor bijna € 2,5 miljard in logistiek belegd (2019: € 2,6 miljard). Hiermee is 2020 het op één na beste beleggingsjaar voor logistiek vastgoed. Het beleggingsvolume in 2020 lag ook ruim boven het tienjarige gemiddelde van € 965 mln.

De beleggingen in (licht) industrieel vastgoed lagen 15% boven het niveau van 2019. In totaal werd er voor € 835 miljoen in (licht) industrieel vastgoed belegd in 2020 (2019: € 745 miljoen). Alleen in 2017 werd er meer in (licht) industrieel vastgoed belegd. De eerder genoemde transactie van het BIC leverde een aanzienlijke bijdrage in de stijging. De grootste transactie in 2020 betrof de aankoop van een portefeuille met vier postsorteercentra (160.000 m<sup>2</sup>) van PostNL. Urban Industrial verwierf de objecten door middel van een sale-and-lease-back voor € 150 miljoen.

### Beleggingsvolume per jaar (in € mln)



Bron: Troostwijk Research

## Top 5 beleggingstransacties 2020

Plaats	Object	Type	Oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Koopsom (in € mln.)
Portefeuille	PostNL	logistiek	160.000	150,0
Eindhoven	BIC	(licht) industr	100.000	125,0*
Portefeuille	M7 Real Estate	log/(licht) industr	179.479	124,9
Tholen	DC DSV	logistiek	115.276	107,5
Venlo	DC VidaXL (Fase III – DC2)	logistiek	80.350	104,2

\* 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 bruto aanvangsrendementen voor de beste objecten (nieuwbouw en voor minimaal 10 jaar verhuurd) op de beste locaties liggen tussen de 3,75% en 5% (vrij op naam). Voor bestaande objecten geldt dat de beste objecten aanvangsrendementen realiseren tussen de 4,5% en 7% (kosten koper).

Voor het midden segment liggen de aanvangsrendementen tussen de 7% en 10%. Aan de onderkant van de markt liggen de aanvangsrendementen het hoogst, gemiddeld tussen de 10% en 12%. Echter, voor sterk verouderde en/of leegstaande objecten kan dit nog veel hoger liggen.

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. In 2020 lagen de bruto aanvangsrendementen voor (licht) industrieel vastgoed op een vergelijkbaar niveau als in 2019. 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.

Voor leegstaande en sterk verouderde objecten geldt dat de fictieve bruto aanvangsrendementen (op basis van vraaghuurprijs) vaak ver boven de ondergenoemde bandbreedtes liggen. Veelal liggen de koopprijzen per vierkante meter rond het niveau van de grondprijs.



## Ontwikkeling bruto aanvangsrendementen (k.k.) in %

		2019		2020	
		Laag	Hoog	Laag	Hoog
Noord	Beste locaties	8,25	10,75	8,25	10,75
	Overige locaties	10,50	13,25	10,50	13,25
Oost	Beste locaties	8,00	10,00	8,00	10,00
	Overige locaties	9,50	13,25	9,50	13,25
Midden	Beste locaties	7,50	10,00	7,50	10,00
	Overige locaties	9,50	13,00	9,50	13,00
Zuid	Beste locaties	7,50	10,25	7,50	10,25
	Overige locaties	9,50	13,25	9,50	13,25
West	Beste locaties	7,00	10,00	7,00	10,00
	Overige locaties	9,50	13,00	9,50	13,00
Nederland	Beste locaties	7,00	10,50	7,00	10,50
	Overige locaties	9,50	13,25	9,50	13,25

Nederland	Logistiek	5,40	12,00	4,50	12,00
-----------	-----------	------	-------	------	-------

Bron: Troostwijk Research

## Vooruitzichten

De Nederlandse economie werd in 2020 hard geraakt door de Covid-19 crisis. Handelsstromen en productieprocessen werden verstoord als gevolg van lockdown maatregelen, met een historische krimp in het tweede kwartaal van 8,5% tot gevolg. In het derde kwartaal herstelde de economie zich enigszins. In het vierde kwartaal werd Nederland echter getroffen door de tweede golf van het coronavirus, met aan het eind van het jaar opnieuw een lockdown tot gevolg. De economie in het vierde kwartaal kromp met 0,1%. Over heel 2020 gemeten was er sprake van een krimp van 3,8% ten opzichte van 2019. De verwachtingen voor 2021 zijn positiever. Mede door vaccinatieprogramma's wordt verwacht dat de samenleving gedurende 2021 terug kan keren naar enige vorm van normaliteit. Het CPB verwacht dan ook dat de economie in 2021 met 3% zal groeien. Echter, er is nog altijd sprake van grote onzekerheid. Vertraging in vaccinatieprogramma's of het ontstaan van nieuwe (resistente) mutaties van het coronavirus kunnen een nieuwe economische crisis bewerkstelligen.

Het aflopen van de overgangperiode van Brexit per 1 januari 2021 heeft negatieve gevolgen voor de export en transportsector. In de eerste maanden van 2021 was sprake van een sterke terugval in de handelsstromen tussen de EU en Groot-Brittannië. Dit wordt enerzijds veroorzaakt doordat nog niet iedereen gewend is aan de nieuwe regels en anderzijds door toegenomen kosten als gevolg van de nieuwe regels. Ook waren er voorafgaand aan het aflopen van de overgangsregeling voorraden aangelegd in Groot-Brittannië.

De verwachting is dat op termijn de in- en uitvoer van goederen zich weer zal herstellen. Echter, het is ook de verwachting dat een deel voor goed zal wegvallen doordat het door de gestegen kosten niet meer rendabel is bepaalde goederen in- en uit te voeren. Een eventuele structurele daling van de handelsstromen richting Groot-Brittannië kan gevolgen hebben voor (logistieke) bedrijven die georiënteerd zijn op de Britse markt.

De vraag naar (logistieke) bedrijfsruimte zal in 2021 aanhouden en naar verwachting opnieuw ruim boven het tienjarige gemiddelde van 3,8 miljoen m<sup>2</sup> uitkomen. De vraag naar logistieke ruimte zal worden gedreven door e-commerce. Terwijl de vraag naar (licht) industriële ruimte wordt gedreven door de aantrekkende industriële productie. Door het beperkte aanbod van vooral moderne/nieuwbouw zullen huurprijzen in dit segment verder oplopen. In het overige deel van de markt wordt een stabiel beeld verwacht. Het aanbod zal naar verwachting stabiel blijven in 2021. Vervanging van verouderde (logistieke) ruimte voor moderne/nieuwbouw zorgt voor het oplopen van het aanbod van het verouderde segment. Oplevering van op eigen risico gestarte nieuwbouw van vooral logistieke ruimte kan het aanbod in dit segment tijdelijk doen toenemen. Echter, de verwachting is dat deze nieuwbouw door de aanhoudende vraag snel door de markt zal worden opgenomen. De vraag van grote (internationale) beleggers zal zich blijven concentreren op moderne langjarig verhuurde logistieke objecten. Vooral in het moderne/nieuwbouw segment verwachten wij een stabiel beeld ten opzichte van 2020. Door de grote vraag van beleggers kunnen aanvangsrendementen zelfs nog iets verder aanscherpen tot circa 3,5% vrij op naam. Voor de overige segmenten verwachten wij dat de bruto aanvangsrendementen stabiel tot licht hoger zullen zijn. Aangescherpte rendementseisen en een verhoging van de overdrachtsbelasting van 6% naar 8% zorgen voor een lichte opwaartse druk.

### Vooruitblik 2021

	Aanbod	Opname	Huurprijs	Beleggingsvolume	BAR
Moderne (logistieke) ruimte	→/↘	→/↗	→/↗	→/↗	→/↘
Middensegment	→	→	→	→/↗	→/↗
Verouderde bedrijfsruimte	→/↗	→/↘	→/↘	→/↘	→/↗