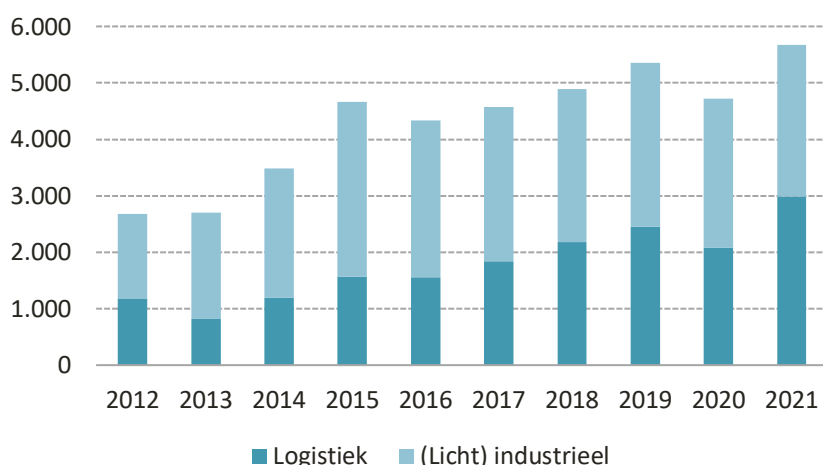


Bedrijfsruimtemarkt Nederland – 2021

Opname

De opname in 2021 kwam uit op 5,7 miljoen m². Dit betreft een stijging van 20% ten opzichte van 2020 (4,7 miljoen m²). 2021 werd gekenmerkt door het economische herstel na een jaar van sterke economische teruggang in 2020 als gevolg van de COVID-19 pandemie. Vooral de logistieke sector profiteerde van het herstel. De vraag naar logistieke ruimte steeg met 44% tot circa 3 miljoen m² (2020: 2,1 miljoen m²). De vraag naar (licht) industrieel vastgoed bleef nagenoeg ongewijzigd op 2,68 miljoen m² (2020: 2,64 miljoen m²).

Opname bedrijfsruimte per jaar (x 1.000 m²)



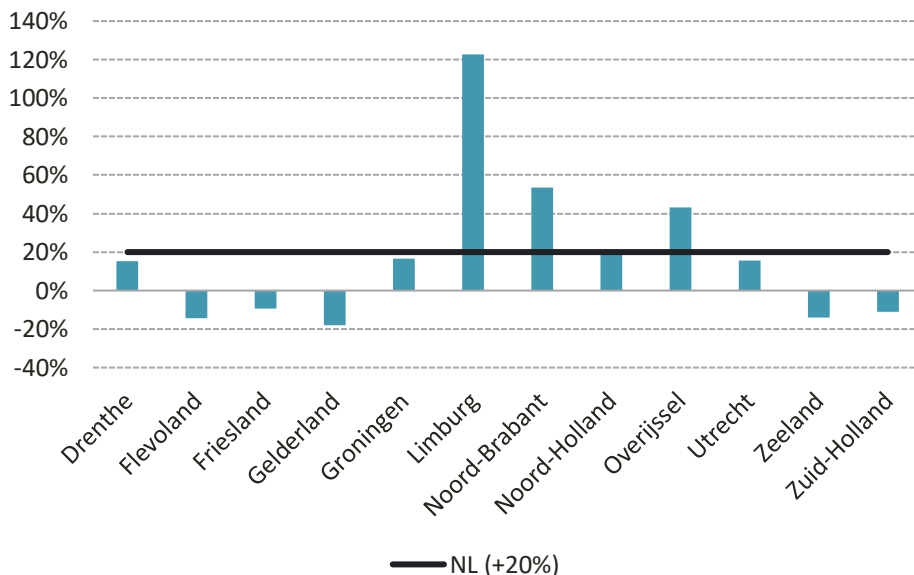
Bron: Troostwijk Research

Gekeken naar de ontwikkeling van de opname op provincieniveau, dan valt op dat er grote verschillen zijn. In de provincies waar logistiek een belangrijke rol speelt was sprake van een sterke stijging van de opname. Zo steeg de opname in Limburg met maar liefst 123%. De stijging volgt overigens op een zeer zwak jaar in 2020. Ook in Noord-Brabant was sprake van een sterke stijging van de opname (+54%). In Overijssel (+43%) zorgde juist een sterke stijging van de vraag naar (licht) industrieel vastgoed voor een stijging van de opname.

In de overige provincies was sprake van een minder sterke stijging of zelfs daling van de opname.

In absolute aantallen vierkante meters werd veruit de hoogste opname geregistreerd in Noord-Brabant (1,8 miljoen m²), gevolgd door Zuid-Holland (1 miljoen m²). Limburg (595.000 m²), Gelderland (575.000 m²) en Noord-Holland (575.000 m²) volgden op gepaste afstand.

Procentuele ontwikkeling opname 2021 vs 2020 per provincie



Bron: Troostwijk Research

Als er nog iets meer ingezoomd wordt op de sub-regio's, dan blijkt dat er in 2021 de meeste bedrijfsruimte werd opgenomen in de regio West-Brabant. In totaal ging het om 679.000 m². Vergeleken met 2020 was sprake van een stijging van 97%. De stijging is vooral een gevolg van de opname van een groot aantal logistieke objecten.

Grootste daling van opname was in de regio Haaglanden met een daling van 68% tot 81.000 m². Gevolg door de regio Achterhoek met een daling van 39% tot 96.000 m².

De regio met de hoogste opname van (licht) industriële bedrijfsruimte was Groot-Rijnmond met 234.500 m² (+10%), gevolgd door Twente met 192.250 m² (+46%) en Regio Eindhoven met 182.300 m² (+25%). De regio met de grootste stijging was Drenthe. Hier steeg de opname met 69% tot 86.750 m².

De grootste daling werd genoteerd in Zeeland, waar de opname met 44% afnam tot 38.000 m². Voor beide regio's geldt overigens dat in absolute aantallen vierkante meters de opname relatief beperkt is. Hierdoor kunnen incidentele grote transacties of het uitblijven daarvan zorgen voor grote schommelingen in de opname.

Top 5 - Regio's met hoogste opname in 2021

Regio	Metrage	Δ% j-o-j
West-Brabant	679.000	74%
Groot-Rijnmond	638.700	7%
Noord- en Midden-Limburg	520.800	202%
Regio Tilburg	432.800	109%
Regio Den Bosch	395.500	31%

Bron: Troostwijk Research

Top 5 - Grootste gebruikstransacties 2021 (logistiek)

Plaats	Huurder/koper	Soort	Aantal m ²
Echt	Internat. retailer	Huur	98.300
Roosendaal	Lidl	Huur	75.350
Veghel	Alloga	Huur	70.000
Weert	Kubota	Huur	62.000
Moerdijk	Lidl	Huur	56.350

Bron: Troostwijk Research

Top 5 - Grootste gebruikstransacties 2021 (niet-logistiek)

Plaats	Huurder/koper	Soort	Aantal m ²
Ridderkerk	R&M Frowarding	huur	22.150
Alblasserdam	FN Staal	huur	20.000
Waalwijk	Verschillende huurders	huur	15.050
Zoetermeer	Lambo Medical	huur	14.500
Enschede	J. van Eck	koop	14.350

Bron: Troostwijk Research

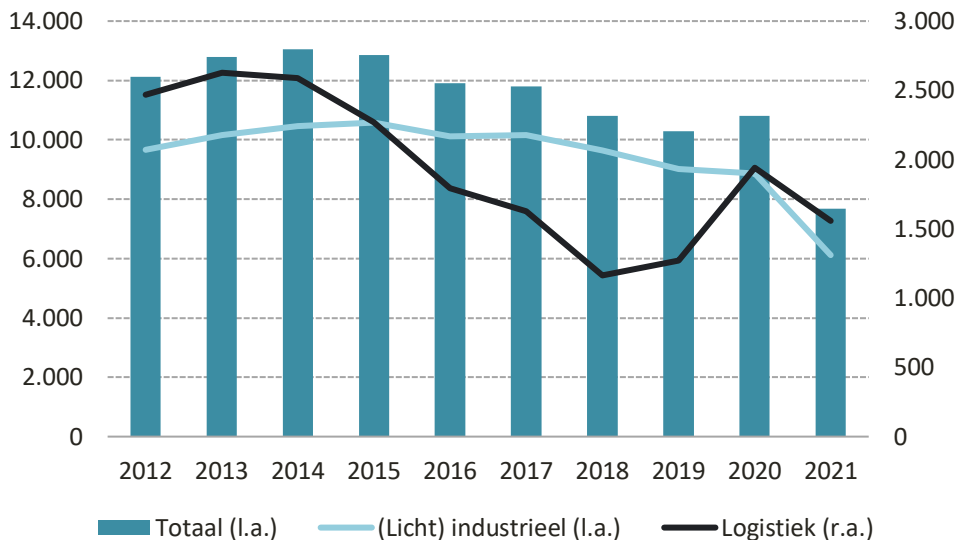
Aanbod

In 2021 is het aanbod met circa 30% afgenomen tot 7.673.000 m² (bron NVM, bewerking Troostwijk Research). De scherpe daling heeft enerzijds te maken met de gestegen opname, maar ook door intrekking van aanbod en het opschonen van het databestand (i.e. verwijderen verouderde en of incorrecte data). Eind 2020 werd er nog circa 10,86 miljoen m² bedrijfsruimte aangeboden via de publieke kanalen. Het aanbod van logistieke ruimte daalde met 20% tot 1.557.000 m². Het aanbod van (licht) industriële bedrijfsruimte daalde met 31% tot 6.116.000 m².

De daling van het aanbod logistieke ruimte is deels het gevolg van de sterke stijging van de vraag. Hoewel een groot deel van de opname uit nieuwbouw bestaat en niet in de aanbodcijfers zat. Het grootste deel van de logistieke nieuwbouw wordt gerealiseerd nadat een huurder gevonden is. Slechts een beperkt deel wordt op risico gerealiseerd. De laatste jaren wordt er overigens wel steeds meer 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. Door de grote schaarste aan logistieke ruimte, maar ook door het uit de markt nemen van verouderde objecten voor herontwikkeling, loopt het aandeel (sterk) verouderde logistieke ruimte slechts beperkt op.

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 en/of 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.

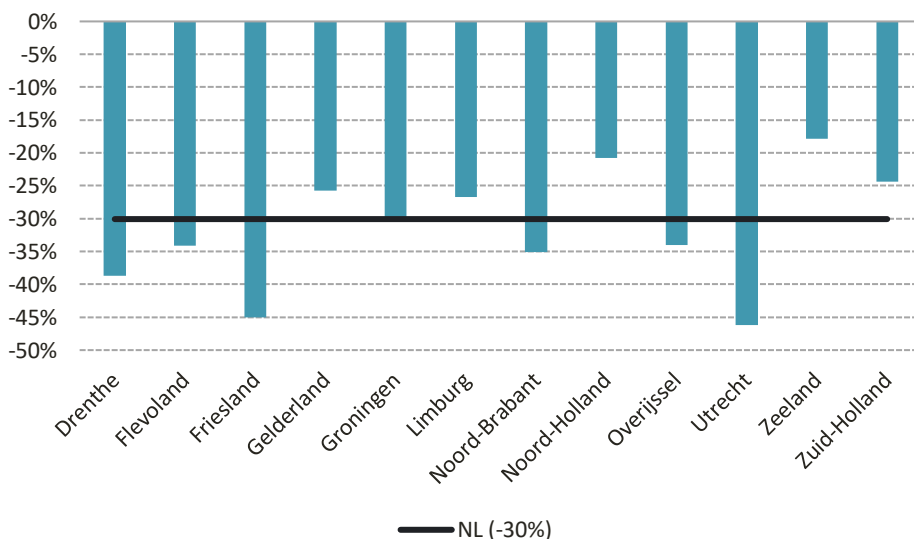
Ontwikkeling aanbod per ultimo (x 1.000 m²)



Bron: Troostwijk Research

In alle provincies was sprake van een daling van het aanbod. De grootste dalingen in aanbod werd geregistreerd in Utrecht (-46% tot 380.750 m²), Friesland (-45% tot 151.000 m²) en Drenthe (-39% tot 104.100 m²). In Zeeland (-18% tot 219.000 m²) en Noord-Holland (-21% tot 1.143.600 m²) nam het aanbod het minst sterk af.

Procentuele ontwikkeling aanbod per provincie (ultimo 2021 vs ultimo 2020)



Bron: Troostwijk Research

Noord-Brabant is de provincie met veruit het meeste aanbod, 22% (1.888.500 m²) 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 20% (367.000 m²) van het aanbod in Noord-Brabant bestaat uit logistiek vastgoed. Ten opzichte van eind 2020 (648.000 m²) is het aanbod van logistiek vastgoed bijna gehalveerd.

Naast Noord-Brabant zijn er nog vier provincies met een aanbodniveau van meer dan 1 miljoen m²: Zuid-Holland (1.392.600 m²), Gelderland (1.172.900 m²), Noord-Holland (1.143.600 m²) en Limburg (1.016.000 m²). Gezamenlijk zijn deze vijf provincies goed voor bijna 80% van het landelijke aanbod.

Huurprijzen

De huurprijzen voor bedrijfsruimte (exclusief logistiek) zijn in 2021 met 4,6% gestegen ten opzichte van 2020 tot gemiddeld € 47,50 per m² per jaar (2020: € 45,40 per m²). 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 Midden-Nederland (+6,3%). Ook in Zuid-Nederland (+5,5%) en Oost-Nederland (+4,9%) was sprake van een bovengemiddelde stijging. In West-Nederland (+3,7%) en Noord-Nederland (+2,6%) lag de stijging onder het landelijke gemiddelde.

Overigens liggen de gerealiseerde huurprijzen nog altijd onder het niveau van het piekjaar in 2008, gemiddeld ruim 5%. Alleen in West-Nederland liggen de huurprijzen inmiddels weer boven het niveau van 2008. De huurprijzen voor (licht) industrieel vastgoed liggen in een brede bandbreedte van circa € 20,-- per m² per jaar tot circa € 70,-- per m² per jaar. Voor sterk verouderde bedrijfsruimte op minder goede locaties kunnen de huurprijzen zelfs nog lager liggen. Voor kleine moderne bedrijfsunits of specifiek bedrijfstvastgoed (bijv. autoshowrooms) kunnen de huurprijzen juist boven de genoemde bandbreedte liggen.

Gemiddelde gerealiseerde huurprijzen per m²*

Gebied	2020	2021	Δ%
Noord-Nederland	€ 39,00	€ 40,00	+2,6%
West-Nederland	€ 54,00	€ 56,00	+3,7%
Midden-Nederland	€ 47,50	€ 50,50	+6,3%
Oost-Nederland	€ 41,00	€ 43,00	+4,9%
Zuid-Nederland	€ 42,20	€ 44,50	+5,3%
Totaal Nederland	€ 45,40	€ 47,50	+4,6%

* exclusief huurprijzen voor logistieke ruimten

Bovengenoemde prijzen betreft uitsluitend de bedrijfsruimte (excl. kantoorruimte, entresol, etc.)

Bron: Troostwijk Research

De gemiddelde gerealiseerde huurprijs voor logistieke ruimte in 2021 bedroeg circa € 58,-- per m², dit is 3,8% hoger dan in 2020 (€ 55,95 per m²). 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. Voor bestaande logistieke objecten liggen de huurprijzen grotendeels tussen de € 32,50 en € 65,-- per m². 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 tot 2000 zitten aan de onderkant van de bandbreedtes met huurprijzen tussen de € 32,50 en € 45,-- per m². Voor de modernere bestaande objecten liggen de huurprijzen aan de bovenkant van de bandbreedte tussen de € 40,-- en € 65,-- per m². Rondom de luchthaven Schiphol worden de hoogste huurprijzen gerealiseerd tot circa € 90,-- per m². De gemiddelde vraaghuur voor logistieke bedrijfsruimte in de omgeving Schiphol bedraagt circa € 85,-- per m².

Voor bestaande logistieke objecten liggen de huurprijzen grotendeels tussen de € 32,50 en € 65,-- per m². 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 tot 2000 zitten aan de onderkant van de bandbreedtes met huurprijzen tussen de € 32,50 en € 45,-- per m². Voor de modernere bestaande objecten liggen de huurprijzen aan de bovenkant van de bandbreedte tussen de € 40,-- en € 65,-- per m².

Beleggingen

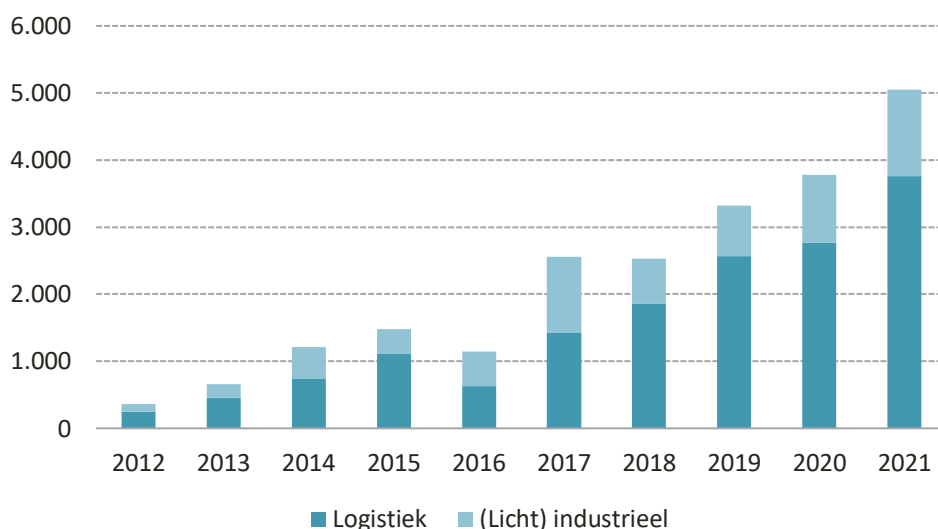
In 2021 werd er voor ruim € 5 miljard in bedrijfsruimten belegd, een stijging van bijna 34% ten opzichte van 2020 (€ 3,8 miljard). Hiermee was 2021 opnieuw een record jaar. De beleggingen werden voor een belangrijk deel gedreven door investeringen in logistiek vastgoed. Ongeveer 75% van de totale beleggingen in de bedrijfsruimtemarkt betrof logistiek vastgoed. In totaal werd er € 3,76 miljard in logistiek vastgoed belegd, een stijging van bijna 36% ten opzichte van 2020 (€ 2,77 miljard). De beleggingen in (licht) industrieel vastgoed stegen met bijna 28% tot € 1,29 miljard (2020: € 1 miljard).

De grootste beleggingstransactie betrof de nieuwbouw ontwikkeling Amsterdam Logistic Cityhub door CTP Development. CTP betaalde € 307 miljoen voor dit logistieke centrum (131.000 m²) dat specifiek is gericht op stadslogistiek. De tweede grootste transactie betrof de aankoop van fase vier van VidaXL in Sevenum. Het Duitse Deka Immobilien Investments die ook al de voorgaande fases kocht betaalde ruim € 237 miljoen voor het 141.000 m² grote distributiecentrum.

De grootste niet-logistieke beleggingstransactie betrof de aankoop van een portefeuille door Arrow Capital Partners. Arrow verwierf de Axis-portefeuille bestaande uit 38 assets in Duitsland en Nederland uit het Europa Fund V en VI van Europa Capital. Er werden geen financiële details bekend gemaakt. Het Nederlandse deel van de portefeuille wordt geschat op circa € 135 miljoen.

Andere grote transacties van (licht) industrieel vastgoed betrof de aankoop van TechPark Ypenburg in Den Haag (61.800 m² verdeeld over 8 objecten) voor € 100 miljoen door Dream Global en de sale-and-lease-back van het bedrijfscomplex van Syngenta in Enkhuisen (89.000 m²) voor € 99,7 miljoen door Intermediate Capital Group.

Beleggingvolume per jaar (in € mln)



Bron: Troostwijk Research

Top 5 beleggingstransacties 2021

Plaats	Object	Type	Oppervlakte (in m ²)	Koopsom (in € mln.)
Amsterdam	Amsterdam Logistic Cityhub	logistiek	131.000	307,0
Sevenum	DC VidaXL (Fase IV)	logistiek	141.000	237,3
Maasvlakte Rt	Smartlog Maasvlakte	logistiek	208.300	230,0
Bleiswijk	DC Zalando	logistiek	140.000	215,8
Divers	Axis-portefeuille	(licht) industr.	N.B.	135,0*

* 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 logistieke objecten (nieuwbouw en voor minimaal 10 jaar verhuurd) op de beste locaties liggen tussen de 3,5% en 5% (vrij op naam). Voor bestaande objecten geldt dat de beste

objecten aanvangsrendementen realiseren tussen de 4,5% en 7% (kosten koper) en bij huurcontracten van 20 jaar zelfs rond de 4%. 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.

De bruto aanvangsrendementen voor (licht) industrieel vastgoed bleven stabiel in 2021 en variëren van 7% tot 10,75% voor de beste locaties en van 9,5% tot 13,25% voor de overige locaties. Hierbij worden de scherpste rendementen gerealiseerd in het westen van het land en rond de grote steden in de rest van het land. De hogere rendementen gelden voor objecten in Noord-, Oost- en Zuid-Nederland.

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 boven genoemde bandbreedtes liggen. Echter, het merendeel van de transacties valt binnen deze bandbreedtes.

BAR (k.k.) bedrijfsruimte in % per regio en per type locatie

Regio	Type locatie	2021		2020	
		van	tot	van	tot
Noord	Beste	8,25	10,75	8,25	10,75
	Overig	10,50	13,25	10,50	13,25
Oost	Beste	8,00	10,00	8,00	10,00
	Overig	9,50	13,25	9,50	13,25
Midden	Beste	7,50	10,00	7,50	10,00
	Overig	9,50	13,00	9,50	13,00
Zuid	Beste	7,50	10,25	7,50	10,25
	Overig	9,50	13,25	9,50	13,25
West	Beste	7,00	10,00	7,00	10,00
	Overig	9,50	13,00	9,50	13,00
Nederland	Logistiek	4,00	12,00	4,50	12,00

Bron: Troostwijk Research

Vooruitzichten

Het jaar 2021 werd gekenmerkt door een krachtig economisch herstel na de economische schok als gevolg van de Covid-19 pandemie. De Nederlandse economie groeide met 4,8% in 2021. Ook wereldwijd was er sprake van een sterk economisch herstel. Hierdoor nam de vraag naar grondstoffen sterk toe waardoor in de tweede helft van 2021 de prijzen sterk opliepen. Ook de energieprijzen liepen sterk op, enerzijds door de sterk toegenomen vraag en anderzijds doordat voorraden als gevolg van de koude winter begin 2021 sterk waren afgenomen. Begin 2022 kwam hier nog de inval van Rusland in Oekraïne bij, met een extra stijging van de energieprijzen als gevolg.

De oorlog in Oekraïne en de daaropvolgende sancties tegen Rusland zorgen voor een grote mate van onzekerheid wat betreft de verwachtingen voor 2022. Vooralsnog lijkt de economische impact op de Nederlandse economie als geheel beperkt. Hoewel individuele bedrijven voor wie Rusland en/of Oekraïne een belangrijke handelspartner is weldegelijk zwaar getroffen kunnen worden. Grotere problemen voor de totale economie kunnen ontstaan als de gas- en olielevering uit Rusland stopt of sterk wordt beperkt. Dit zou rantsoenering tot gevolg kunnen hebben, waardoor bedrijven die veel gas verbruiken de productie zouden moeten beperken of in het meest negatieve scenario zelfs helemaal stil moeten leggen.

De sterk opgelopen inflatie raakt de consument in de koopkracht. Als de hoge inflatie aanhoudt zouden consumenten minder kunnen gaan besteden, waardoor de vraag naar goederen afneemt en de economische groei afgeremd wordt. Het CPB heeft een drietal scenario's door gerekend voor de maartraming. In het basisscenario groeit de economie in 2022 met 3,7% en in 2023 met 1,7%. In het meest negatieve scenario is er sprake van een terugval van de economische groei in 2022 en 2023 naar respectievelijk 3,5% en 1,4%. In het meest positieve scenario groeit de economie met respectievelijk 4,2% en 2,6%. Overigens zijn andere instituten minder positief. Zo voorspelt de Rabobank dat Nederland als gevolg van de oorlog in Oekraïne afstevent op een recessie. Hierbij wijst de bank op de ontwikkelingen van de gas- en olieprijs in de jaren 70 en de daaropvolgende diepe recessie.

Het aflopen van de overgangperiode van Brexit per 1 januari 2021 heeft negatieve gevolgen voor de transportsector, maar ook sectoren die veel producten naar Groot-Brittannië exporteren. In de eerste maanden van 2021 was sprake van een sterke terugval in de handelstromen tussen de EU en Groot-Brittannië. Dit werd 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.

Al met al kan gesteld worden dat de onzekerheid groot is. Wat de gevolgen voor de bedrijfsruimtemarkt zullen zijn is nog onduidelijk. De hoge energie- en grondstofprijzen kunnen bedrijven ertoe bewegen om terughoudend te zijn met verhuisbewegingen. Met marges die onder druk staan zullen bedrijven meer op de kosten gaan letten. Tegelijkertijd kan de vraag naar moderne energiezuinigere bedrijfsruimtes juist toenemen.

De logistieke bedrijfsruimtemarkt kent al enkele jaren een sterke groei, onder andere als gevolg van veranderend consumentengedrag. Deze trend zal naar verwachting niet veranderen. De vraag naar vooral hoogwaardige moderne logistieke bedrijfsruimte blijft zeer groot.

De verwachting is dat in 2022 de opname op een vergelijkbaar niveau zal uitkomen als in 2021. De vraag zal zich in toenemende mate op modernere bedrijfsruimte richten, waarvan het aanbod beperkt is. Hierdoor zullen huurprijzen in dit segment verder oplopen. Voor het overige deel van de bedrijfsruimtemarkt verwachten wij een stabiel tot licht lager beeld.

De vraag van grote beleggers zal zich blijven concentreren op moderne langjarig verhuurde logistieke objecten. De bruto aanvangsrendementen voor dit segment zullen stabiel blijven. Voor het overige deel van de markt verwachten wij stabiele tot licht oplopende bruto aanvangsrendementen.

Indien de economische schok als gevolg van de oorlog in Oekraïne veel groter is, zal dit tot een sterke afname van de vraag leiden en zullen huurprijzen onder druk komen te staan. Ook de interesse van belegger zal afnemen met stijgende aanvangsrendementen als gevolg. Dit zal naar verwachting op zijn vroegst zichtbaar worden in de tweede helft van 2022.

Vooruitblik 2022

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