

Bedrijfsruimte Nederland 1^e kwartaal 2023

Landelijke cijfers NVM en Troostwijk Research

- De opname van bedrijfsruimten (950.700 m²) lag in Q1 2023 ruim 31% lager dan in Q4 2022 (-28% t.o.v. Q1 2022). Het aantal geregistreerde gebruikerstransacties (1.347) lag 4% lager dan in Q4 2022.
- Het aantal kleinschalige transacties tot 1.000 m² bleef zo goed als gelijk. Er was sprake van een lichte daling in het aantal transacties van middelgrote metrages tussen 1.000 en 5.000 m². De grootste afname was echter zichtbaar bij de grotere oppervlakte (> 5.000). En met name de logistieke transacties.
- Het lagere opnameniveau is grotendeels te wijten aan een tekort aan geschikte grotere oppervlakten. De economische teruggang heeft voorlopig nog beperkt effect op de vraagzijde. Veel bedrijven zijn gezond en zoeken uitbreiding of nieuwe huisvesting.
- Aan de aanbodzijde treedt een opvallende ontwikkeling op. Het volume aan beschikbare bedrijfsruimten is licht toegenomen met 1% tot 6,91 miljoen m². Maar het aantal objecten in aanbod is met 3% gedaald.
- Reden hiervoor is de afname van objecten met een oppervlakten tot 2.000 m² en een toename van metrages van boven de 25.000 m². Dit zorgt ervoor dat het totale aanbodvolume alsnog stijgt. Na jaren van flinke daling, lijkt het aanbodniveau van bedrijfsruimten iets af te vlakken.
- Dat neemt niet weg dat tekorten blijven zorgen voor opwaartse druk op huur- en koopprijzen. Kwaliteit en locatie van het object bepalen in welke mate. De koopmarkt staat onder druk door de hogere rente.
- Ten opzichte van een jaar eerder is het aanbod met name in de Noordelijke provincies gestegen. In Groningen en Friesland is het aanbod in een jaar tijd met respectievelijk 43% en 31% gegroeid. Daarnaast kenden ook Flevoland (+45%) en Utrecht (+29%) een forse toename.

Bron: NVM

- In het eerste kwartaal van 2023 werd voor circa € 278 miljoen in bedrijfsruimte belegd, het laagste beleggingsvolume sinds 2016. Een daling van ruim 60% ten opzichte van Q4 2022. Oplappende rentes en een afkoelende economie zorgen voor terughoudendheid bij beleggers. Daarnaast is er ook schaarste aan goed beleggingsproduct: langjarig verhuurde logistieke bedrijfsruimtes.

- De bruto aanvangsrendementen voor bedrijfsruimten zijn gedurende 2022 opgelopen. Vooral de zeer scherpe aanvangsrendementen voor logistiek vastgoed zoals we die in 2021 zagen, worden Q1 2023 niet meer gerealiseerd.
- De afkoelende economie, geopolitieke ontwikkelingen en oplopende rentes, zullen ook in 2023 zorgen voor oplopende bruto aanvangsrendementen.

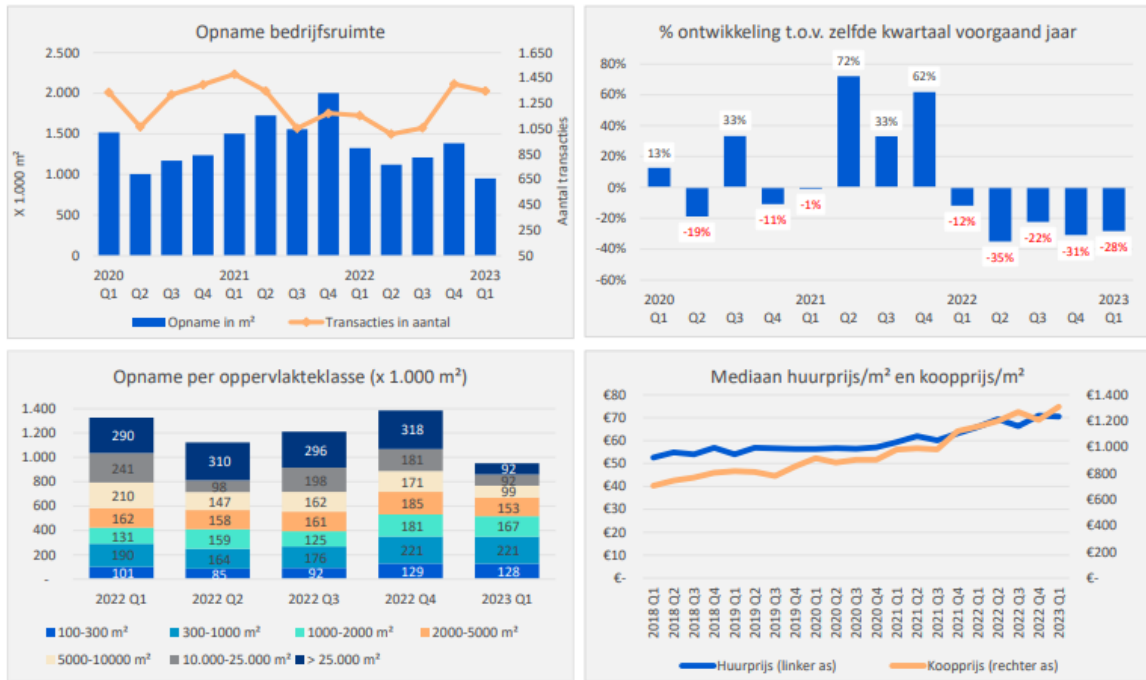
Bron: Troostwijk Research

Bruto aanvangsrendementen (k.k.)

Regio	Type locatie	KW1 2023	
		van	tot
Noord	Beste	8,25	11,00
	Overig	10,75	13,50
Oost	Beste	8,25	10,25
	Overig	9,75	13,50
Midden	Beste	7,75	10,25
	Overig	9,75	13,25
Zuid	Beste	7,75	10,50
	Overig	9,75	13,75
West	Beste	7,25	10,25
	Overig	9,75	13,25
Nederland	Logistiek	4,50	12,00

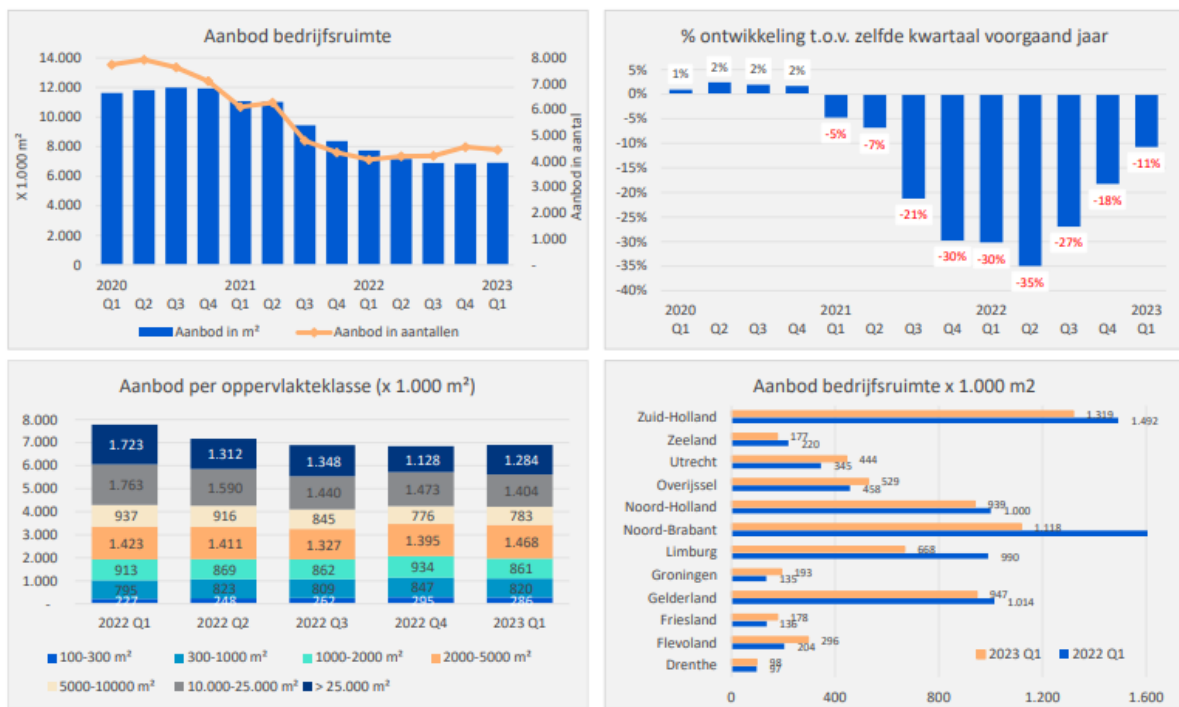
Bron: Troostwijk Research

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - opname



Bron: NVM

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - aanbod



Bron: NVM