

troostwijk
by tinsz

Bedrijfsruimte Nederland
2^e kwartaal 2023

Bedrijfsruimte Nederland 2e kwartaal 2023

Ontwikkelingen bedrijfsruimte – landelijke cijfers NVM

Het opnamevolume (1.064.600 m²) nam in Q2 2023 licht af. Ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar was de opname 5% minder. Dit terwijl het aantal transacties op jaarbasis met 10% is toegenomen. Op kwartaalbasis steeg de opname met 12%, hoewel het aantal transacties (1.112) met 17% afnam. Opname van (logistieke) panden groter dan 5.000 m² is de voornaamste reden van de stijging dit kwartaal. Vooral in het segment boven de 25.000 m² merkt de NVM een forse stijging. In het voorgaande kwartaal lag het opnamevolume in dit segment duidelijk lager. Opvallend is de daling van de opname in het segment tot 2.000 m² vergeleken met Q1 2023.

In Zuid-Holland (+87%) en Noord-Holland (+70%) lag de opname fors hoger ten opzichte van vorig jaar. Ook Friesland had een sterk kwartaal. De overige provincies noteerden een afname.

Na een stijging in het voorgaande kwartaal hebben NVM-makelaars in het tweede kwartaal minder bedrijfsruimte in aanbod staan. Het aanbodvolume (6,86 miljoen m²) was 1% lager dan vorig kwartaal en 4% minder dan in Q2 2022.

De bedrijfsruimtemarkt kent nog altijd grote tekorten aan bouwgrond. Daarnaast zijn de mogelijkheden voor uitbreiding op bestaande bedrijventerreinen zeer beperkt. Verder gelden landelijk steeds meer restricties voor nieuwbouwontwikkelingen.

Makelaars ervaren ook een groot tekort aan (bestaande) koopobjecten. Met name ondernemers uit het Midden- en Kleinbedrijf zoeken koop panden. Het prijsniveau ligt in historisch perspectief erg hoog, ondanks een lichte daling dit kwartaal tot een mediaan van € 1.166,-- per m².

In de noordelijke provincies Friesland, Drenthe en Groningen is het aanbod het meest gegroeid vergeleken met dezelfde periode vorig jaar. Ook Utrecht en Flevoland noteren een forse toename.

Beleggingsmarkt – landelijke cijfers Troostwijk

In het tweede kwartaal van 2023 werd voor circa € 565 miljoen in bedrijfsruimte belegd. Hiermee herstelde de beleggingsmarkt zich iets na de forse terugval in het eerste kwartaal tot € 295 miljoen. Echter, vergeleken met het tweede kwartaal van 2022 toen er bijna € 2,2 miljard werd belegd, lag het beleggingsvolume nog altijd op een laag niveau.

Oplopende 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 hebben de afgelopen anderhalf jaar een sterke opwaartse beweging gemaakt. Ook in het tweede kwartaal van 2023 was sprake van aanhoudende opwaartse druk op de aanvangsrendementen. Vooral de zeer scherpe aanvangsrendementen voor logistiek vastgoed zoals we die in 2021 zagen, worden in 2023 niet meer gerealiseerd.

Dat scherpe rendementen voor logistiek vastgoed nog wel mogelijk zijn blijkt uit de aankoop van het distributiecentrum (ca. 105.000 m²) van DSV in Venlo. Pontegadea Inversiones, het beleggingsvehikel van de oprichter van Zara, betaalde naar verluidt € 105 miljoen tegen een bruto aanvangsrendement van naar schatting 4,4%. Echter, dergelijke transacties zijn in 2023 eerder uitzondering dan regel.

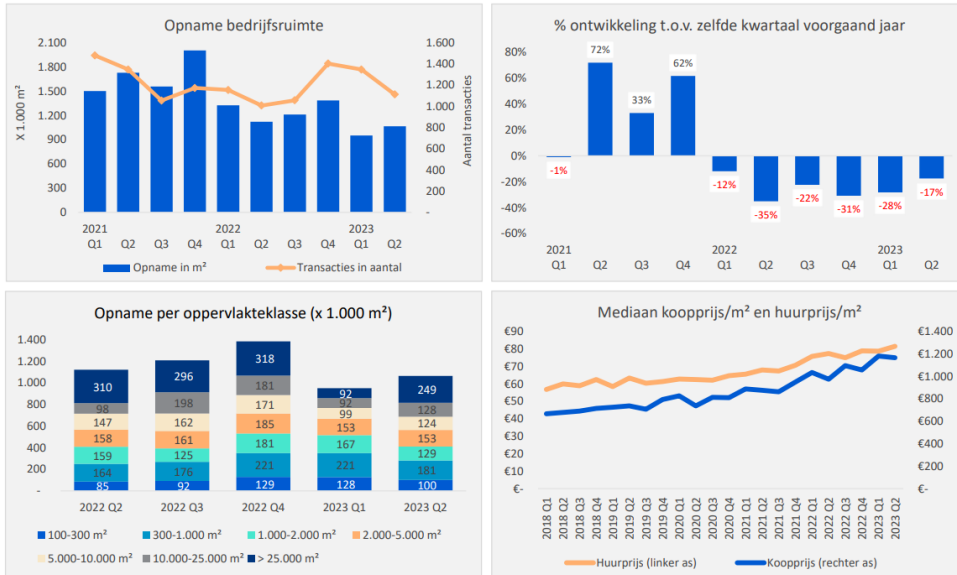
Als gevolg van negatieve economische ontwikkelingen, aanhoudende geopolitieke onrust en oplopende rentes, zullen de bruto aanvangsrendementen naar verwachting in de tweede helft van 2023 verder oplopen.

Bruto aanvangsrendementen (k.k.)

		KW2 2023	
Regio	Type locatie	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

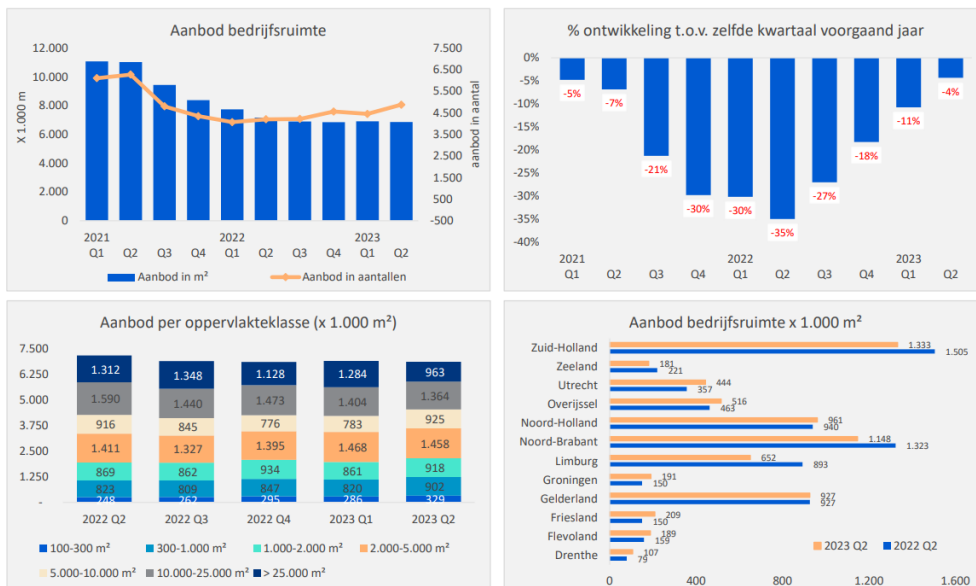
Bron: Troostwijk Research

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - opname



Bron: NVM

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - aanbod



Bron: NVM