

troostwijk
by tinsa

Bedrijfsruimte Nederland
4^e Kwartaal 2023

Bedrijfsruimte Nederland 4^e Kwartaal 2023

Ontwikkelingen bedrijfsruimte – landelijke cijfers NVM

Kleine opnames voerden in het derde kwartaal de boventoon in de bedrijfsruimtemarkt. Hoewel de opname van bedrijfsruimte in vierkante meters (994.100 m²) dit kwartaal 18% lager ligt dan vorig jaar, is het aantal geregistreerde transacties (1.162) met 10% toegenomen.

De verklaring ligt in de hoge opnamecijfers van bedrijfsruimten met een oppervlakte tot 5.000 m². Daarentegen werden grotere oppervlakten aanzienlijk minder opgenomen. Het segment tussen 5.000 en 10.000 m² is zelfs gehalveerd ten opzichte van vorig jaar. De afname in opname van grotere oppervlakten is voornamelijk het gevolg van het wegvallen van nieuwbouwmogelijkheden, wat resulteert in minder verhuisbewegingen. Het bestaande aanbod voldoet niet altijd aan de vraag.

Op provinciaal niveau valt op dat de opname in de provincies Noord-Brabant, Limburg en Gelderland is weggezakt. Grote transacties, met name in het logistieke vastgoed, zijn hier weggevallen. Desondanks zien we in alle provincies nog steeds veel kleinschalige transacties. Het midden- en kleinbedrijf blijft namelijk actief op zoek naar bedrijfsruimten. Het aanbod ontwikkelt zich redelijk stabiel met een afname van 1% vergeleken met vorig kwartaal tot 6,79 miljoen m².

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.

De NVM ziet tekenen van afkoeling in de markt. De ontwikkeling van zowel de transactielooptijd als de transactieprijs (koop en huur) vlakt af. De gemiddelde transactielooptijd bedraagt ongeveer 130 dagen en lag begin dit jaar op 117 dagen. Daarnaast merkt de NVM een afname in de interesse op basis van zoekopdrachten.

De mediaan van de gerealiseerde huurprijs (inclusief bedrijfsunits (Troostwijk)) stijgt dit kwartaal licht door naar € 83,- per m². De koopprijs vlakt af rond het niveau van € 1.100,- per m².

Beleggingsmarkt – landelijke cijfers Troostwijk

In het derde kwartaal van 2023 werd voor circa € 324 miljoen in bedrijfsruimte belegd (voorlopige cijfers). Dit is meer dan een halvering ten opzichte van het tweede kwartaal (€ 681 miljoen) en bijna 75% minder ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2022 (€ 1,16 miljard). Oplopende rentes en een afkoelende economie zorgen voor terughoudendheid bij beleggers.

Daarnaast is er ook schaarste aan goed beleggingsproduct: langjarig verhuurde logistieke bedrijfsruimtes.

Voor de beleggingen in logistiek vastgoed laten een sterke terugval zien. In totaal werd er voor € 167 miljoen aan beleggingstransacties geregistreerd in het derde kwartaal, ruim 60% minder dan in het tweede kwartaal en 80% minder in vergelijking met het derde kwartaal in 2022. Niet-logistieke transacties waren goed voor een beleggingsvolume van € 157 miljoen, wat een daling betekende van 35% ten opzichte van het tweede kwartaal en 40% ten opzichte van het derde kwartaal in 2022.

De bruto aanvangsrendementen hebben de afgelopen anderhalf jaar een sterke opwaartse beweging gemaakt. Er is 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.

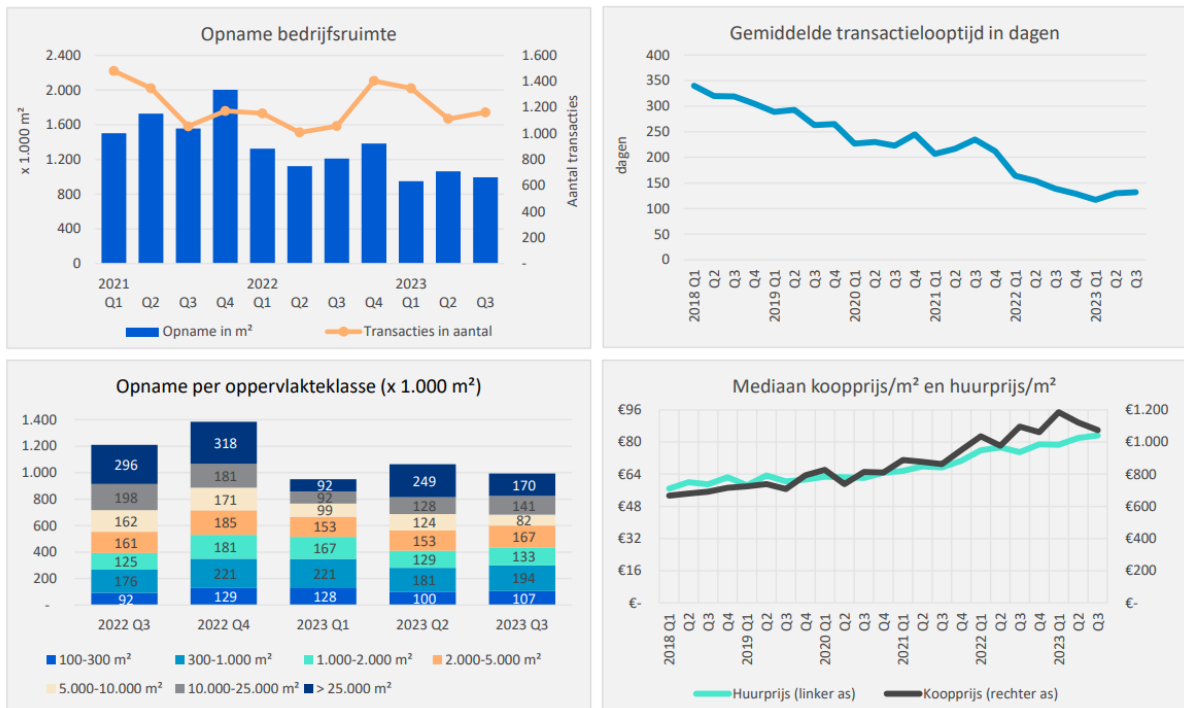
Als gevolg van negatieve economische ontwikkelingen, aanhoudende geopolitieke onrust, afgenomen beleggingsactiviteit en oplopende rentes, zal de opwaartse druk op de bruto aanvangsrendementen naar verwachting de komende maanden aanhouden.

Bruto aanvangsrendementen (k.k.)

		KW3 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

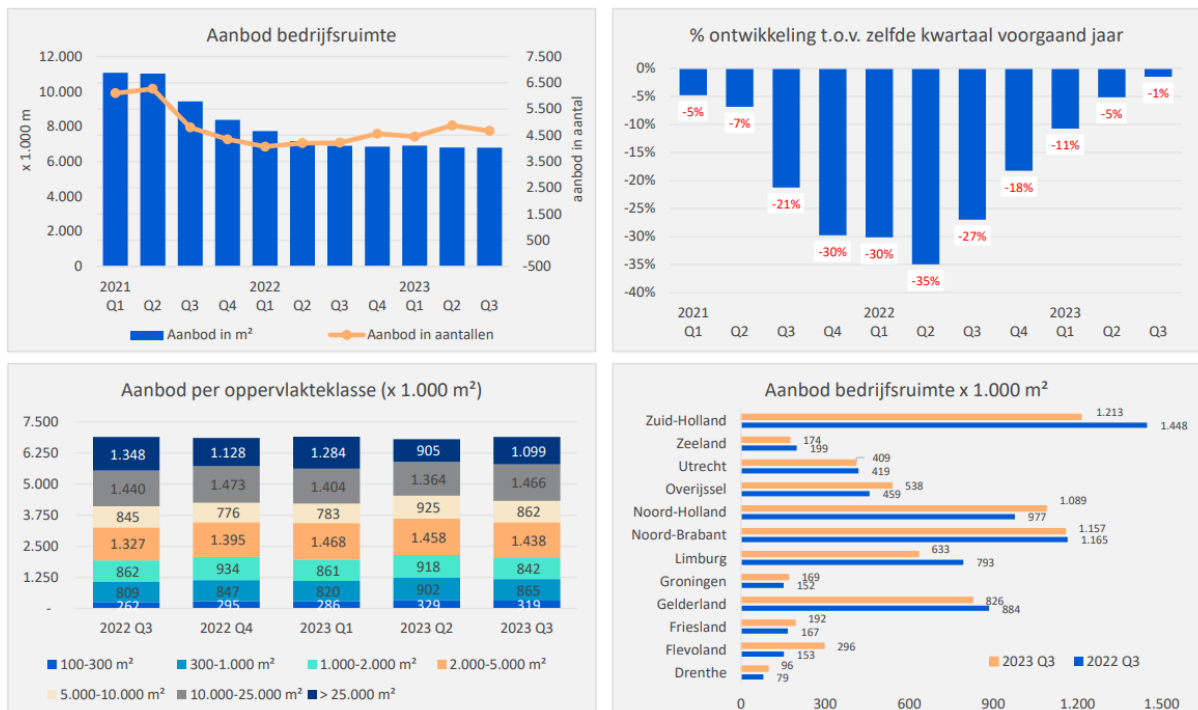
Bron: Troostwijk Research

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - opname



Bron: NVM

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - aanbod



Bron: NVM