

## Inhoud

1. Opname van bedrijfsruimte
2. Aanbod van bedrijfsruimte
3. Prijzen van bedrijfsruimte
4. Beleggingen in bedrijfsruimte

## Colofon

**Samenstelling**  
Klaartje Asselbergs

**Bron gegevens**  
NVM Data & Research,  
Nieuwegein

**Vormgeving**  
PROOF  
internal & employer branding

**Fotografie**  
Heembouw  
Ontwikkeling

# STAND VAN ZAKEN NEDERLANDSE MARKT VOOR BEDRIJFSRUIMTE 2015



**D**e Nederlandse economie is vorig jaar met 2% gegroeid. In tegenstelling tot in 2014 waren in 2015 naast de aantrekkende wereld- en Europese economie ook de gestegen binnenlandse bestedingen van belang bij de groei van de economie. Verder speelden de verrassend snel herstellende woningmarkt en de toenemende koopkracht van huishoudens een rol in de economische groei.

De economische groei heeft een positief effect gehad op de bedrijfsruimtemarkt: de opname van bedrijfsruimten vanaf 750 m<sup>2</sup> is in 2015 circa 35% hoger dan het jaar ervoor. De vraag naar bedrijfsruimte is daarnaast onder invloed van het gestegen producentenvertrouwen en de daarmee samenhangende groei van bedrijfsinvesteringen toegenomen.

De aanbodzijde van de bedrijfsruimtemarkt heeft ook herstel te zien gegeven. Voor het eerst in vier jaar is zowel wat betreft oppervlakte als wat betreft aantal

objecten het aanbod afgenomen. Gemeten in oppervlakten vanaf 750 m<sup>2</sup> werd eind 2015 1,4% minder vierkante meter bedrijfsruimte aangeboden dan het jaar ervoor. Het structurele aanbod is wel licht gegroeid.

De transactiepreizen voor bedrijfsruimte bleven in 2015 voor het tweede jaar op rij stabiel. Dit gold ook voor de vraagprijzen. Behalve op de gebruikersmarkt was ook op de beleggingsmarkt sprake van een sterk verhoogde vraag. Er werd in 2015 ruim 20% meer geïnvesteerd in bedrijfsruimte dan in 2014. De rendementen daalden voor het tweede jaar op rij. Met name Angelsaksische investeerders waren actief.

De verwachtingen voor het komende jaar zijn positief. NVM Business verwacht dat het aanbod van bedrijfsruimte verder zal afnemen. Tevens zal onder invloed van de groei van de logistieke sector de opname een verdere stijging te zien geven.

# 1. OPNAME VAN BEDRIJFSRUIMTE

## Groei opname bedrijfsruimte

De totale opname van bedrijfsruimten kwam in 2015 circa 35% hoger uit dan het jaar ervoor, te weten 5,8 miljoen m<sup>2</sup>. De opname van bedrijfsmatig vastgoed vanaf 750 m<sup>2</sup> is gegroeid van 3,3 miljoen m<sup>2</sup> in 2014 naar ruim 4,6 miljoen m<sup>2</sup> in 2015. De opname van koopobjecten is harder gegroeid dan de opname van huurobjecten.

## Meer transacties op de bedrijfsruimtemarkt

Niet alleen is het aantal verhuurde en verkochte meters toegenomen, ook het aantal transacties op de bedrijfsruimtemarkt is flink gegroeid ten opzichte van 2014. Van objecten groter dan 750 m<sup>2</sup> is deze groei 19%. Het aantal gerealiseerde kooptransacties is harder gegroeid dan het aantal huurtransacties, respectievelijk met 22% en 8%. Ondanks de groei in opname is de transactieduur van zowel koop- als huurobjecten licht toegenomen in 2015.

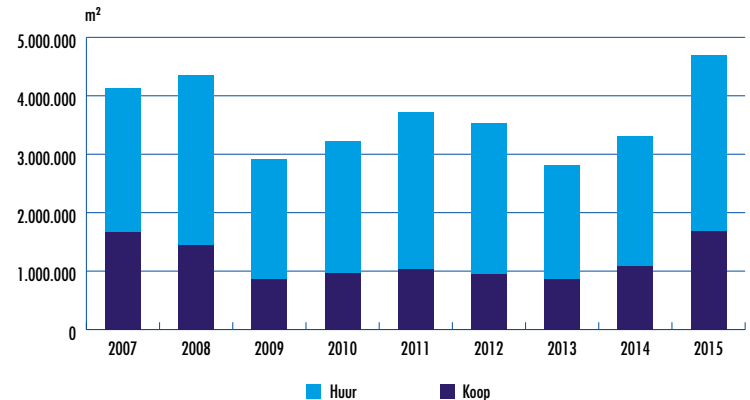
## Opname logistiek vastgoed flink toegenomen

Ook de logistieke markt profiteerde van het markt-herstel. De opname van distributiecentra en groot-schalige opslagruimten kwam in 2015 uit op circa 1,2 miljoen m<sup>2</sup>. Daarmee is ruim 20% meer vierkante meter logistiek vastgoed verkocht en verhuurd dan het jaar ervoor. Vooral de provincie Noord-Brabant en de gemeente Rotterdam lieten een toegenomen opname zien. Overigens wordt eigenbouw van distributiecentra, bouw voor eigen rekening en gebruik, niet meegenomen in deze berekening. Een voorbeeld hiervan is het Lidl-distributiecentrum van circa 50.000 m<sup>2</sup> in Waddinxveen.

## Groei opname in de meeste grote steden

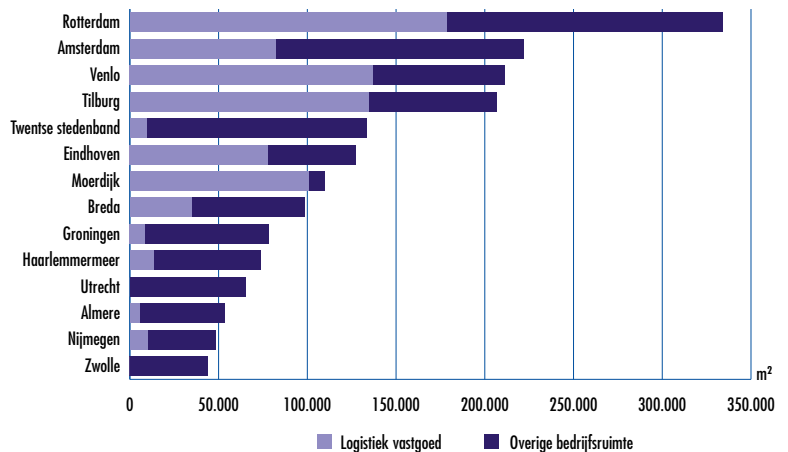
In de meeste steden is de opname van bedrijfsruimte toegenomen sinds 2014. Alleen Moerdijk en Almere lieten een afname zien in de opname. In de gemeente Rotterdam werden in 2015 veruit de meeste meters bedrijfsruimte opgenomen. In totaal is hier ruim 330.000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsruimte opgenomen, waarvan ongeveer de helft bestaat uit logistiek vastgoed. De opname is relatief gezien het hardst gegroeid in Venlo, Rotterdam en Groningen.

OPNAME VAN BEDRIJFSRUIMTE NAAR EIGENDOMSSITUATIE ≥ 750 M<sup>2</sup>



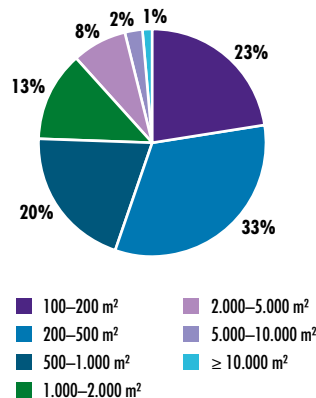
Bron: NVM

OPNAME VAN BEDRIJFSRUIMTE NAAR REGIO 2015 ≥ 100 M<sup>2</sup>



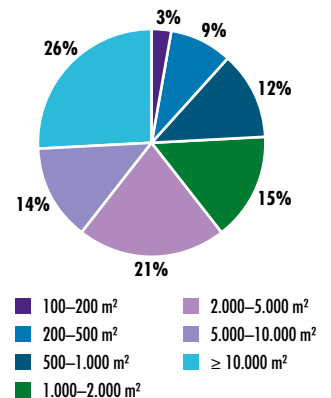
Bron: NVM

OPNAME VAN BEDRIJFSRUIMTE IN M<sup>2</sup> NAAR GROOTTEKLASSE 2015



Bron: NVM

AANTAL TRANSACTIES VAN BEDRIJFSRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE 2015



Bron: NVM

# 2. AANBOD VAN BEDRIJFSRUIMTE

## Aanbod sinds jaren licht afgenomen

Ook aan de aanbodzijde was het herstel van de bedrijfsruimtemarkt zichtbaar. Het aanbod van bedrijfsruimte is zowel wat betreft oppervlakte als aantallen objecten voor het eerst in vier jaar afgenomen. Gemeten in objecten vanaf 750 m<sup>2</sup> werd eind 2015 in totaal ruim 13 miljoen m<sup>2</sup> aan bedrijfsruimte aangeboden in Nederland; een daling van 1,4% ten opzichte van het jaar ervoor. Deze daling van het aanbod heeft zich voornamelijk voorgedaan in de logistieke sector. Het aantal vierkante meters dat in deze deelmarkt werd aangeboden, is met ruim 6% afgenomen.

## Structureel aanbod blijft groeien

Ondanks de afname van het aanbod is het *structurele* aanbod in 2015 verder gegroeid. Van het totale metrage bedrijfsruimte dat eind 2015 beschikbaar was, stond 23% meer dan drie jaar te koop of te huur. Nog eens 8% werd meer dan vijf jaar aangeboden. Het structurele aanbod bestaat voornamelijk uit grootschalige, oudere bedrijfsruimten. Zowel huur- als koopobjecten stonden in 2015 gemiddeld iets langer in aanbod dan in 2014.

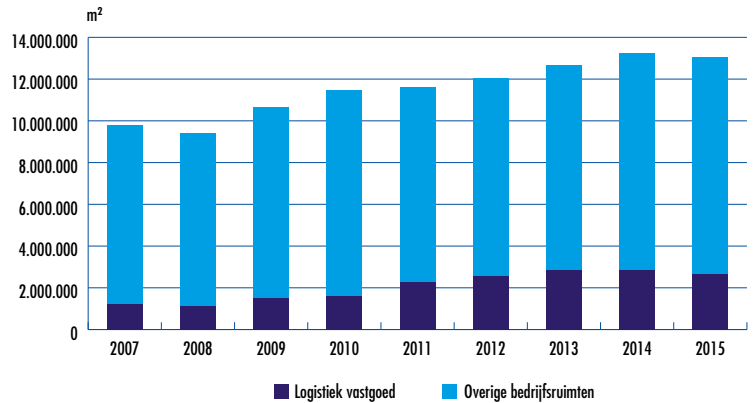
## Aanbod in de meeste grote steden afgenomen

Het aantal beschikbare vierkante meters bedrijfsruimte is in de meeste grote steden afgenomen. Vooral in Rotterdam, Breda, Nijmegen en Groningen is het aanbod flink gedaald. Uitzonderingen zijn Venlo en Moerdijk, hier is het aanbod aan bedrijfsruimte gestegen met respectievelijk met 30% en 22%. In Moerdijk is vooral het aanbod van niet-logistieke bedrijfsruimte flink gegroeid. In Venlo heeft een toename van zowel logistiek als niet-logistiek aanbod plaatsgevonden. In absolute zin beschikt de Twentse stedenband met ruim 470.000 m<sup>2</sup> over het grootste aanbod aan bedrijfsmatig vastgoed, gevolgd door Amsterdam (430.000 m<sup>2</sup>) en Rotterdam (360.000 m<sup>2</sup>).

## Aanbod naar grootteklasse

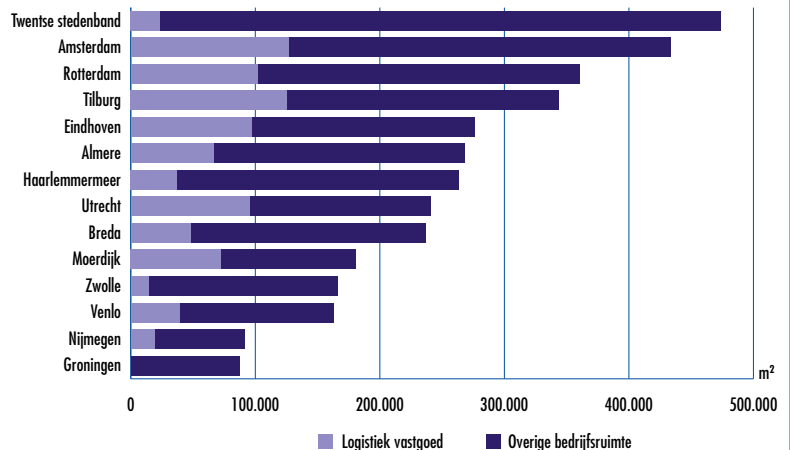
Twee derde deel van het totale aantal bedrijfsobjecten dat in aanbod staat in 2015 is tussen de 100 en 1000 m<sup>2</sup> groot. Slechts 5% van de beschikbare bedrijfsruimten is groter dan 5000 m<sup>2</sup>. In Noord- en Zuid-Holland werden gemiddeld de kleinste objecten aangeboden. In de provincies Limburg, Overijssel en Noord-Brabant waar de logistieke sector domineert waren gemiddeld de grootste objecten beschikbaar.

AANBOD VAN BEDRIJFSRUIMTE NAAR GEBOUWTYPE ≥ 750 M<sup>2</sup>



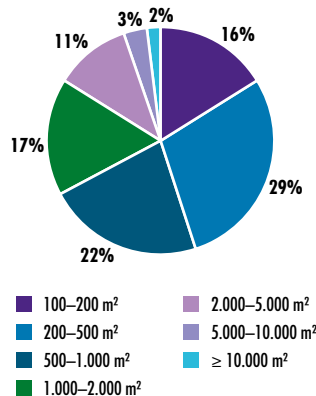
Bron: NVM

AANBOD VAN BEDRIJFSRUIMTE NAAR REGIO 2015 ≥100 M<sup>2</sup>



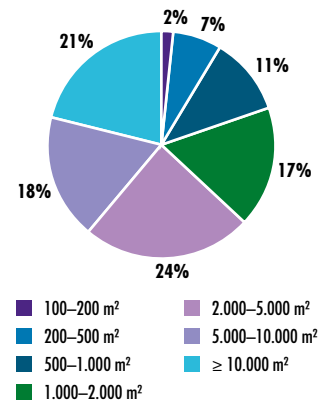
Bron: NVM

AANBOD VAN BEDRIJFSRUIMTE IN M<sup>2</sup> NAAR GROOTTEKLASSE 2015



Bron: NVM

AANTAL BEDRIJFSRUIMTEN IN AANBOD NAAR GROOTTEKLASSE 2015



Bron: NVM

# 3. PRIJZEN VAN BEDRIJFSRUIMTE

## Huur- en kooprijzen stabiel

In 2015 bedroeg de mediane transactiehuurprijs 43 euro per m<sup>2</sup> bedrijfshal en 66 euro per m<sup>2</sup> bedrijfskantoor. De gemiddelde huurprijs voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw bleef in 2015 stabiel. Hierbij dient te worden opgemerkt dat geen rekening is gehouden met eventuele incentives.

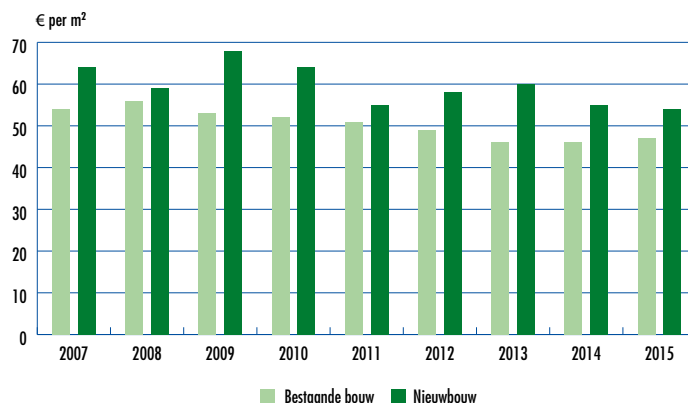
Ook de kooprijzen voor bedrijfsruimten bleven op niveau: de kooprijzen lieten met een afname van 1,3% slechts een minimale daling zien ten opzichte van 2014.

Aan de vraagkant bleven de prijzen eveneens voor het tweede achtereenvolgende jaar stabiel. De mediane vraagprijs voor bedrijfsruimte eind 2015 wijkt niet veel af van die van het jaar ervoor.

## Afvlakking prijsherstel logistiek vastgoed

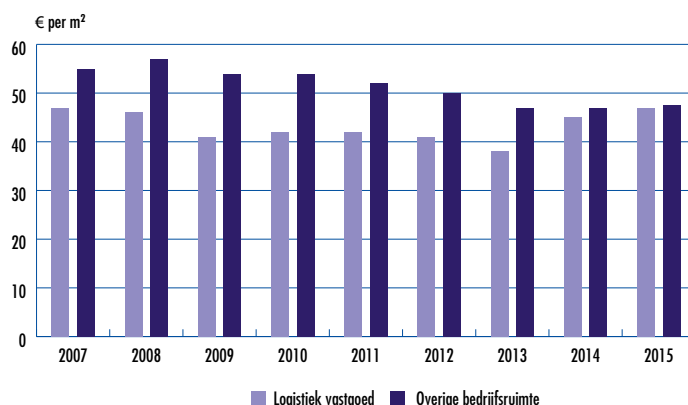
Hoewel de huurprijzen voor logistieke bedrijfsruimten in 2014 een sterke stijging lieten zien, is dit herstel in 2015 redelijk afgevlakt. De gemiddelde transactieprijs van logistieke objecten is licht gestegen van 45 euro per m<sup>2</sup> naar 47 euro per m<sup>2</sup>.

GEMIDDELTE HUURPRIJZEN VAN BEDRIJFSRUIMTE



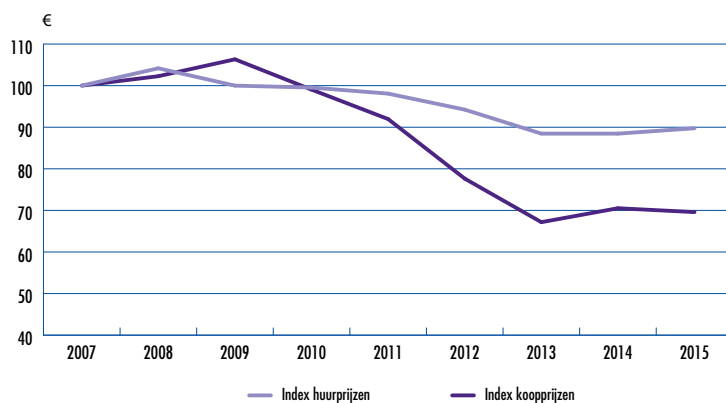
Bron: NVM

GEMIDDELTE HUURPRIJZEN VAN BEDRIJFSRUIMTE NAAR GEBOUWTYPE



Bron logistiek: Bak  
Bron overig: NVM

ONTWIKKELING KOOP- EN HUURPRIJZEN BEDRIJFSRUIMTE



Bron: NVM

# 4. BELEGGINGEN IN BEDRIJFSRUIMTE

## Forse groei beleggingen nieuwbouw

In totaal werd er in 2015 voor circa € 1,37 miljard in bedrijfsruimten geïnvesteerd. Dat is een groei van ruim 20% ten opzichte van 2014. Investerings in nieuwbouwlocaties zijn bijna volledig verantwoordelijk voor deze groei. Van het totale beleggingsvolume komt 86% uit het buitenland. Bijna 60% van het internationale beleggingsvolume kwam voor rekening van Angelsaksische partijen. Ook waren Belgische beleggers actief op de bedrijfsruimtemarkt. Zo breidde het vastgoedfonds WDP zijn Nederlandse logistieke portefeuille verder uit met een tiental distributiecentra. In totaal kochten Belgische fondsen voor ruim € 265 miljoen aan logistiek vastgoed.

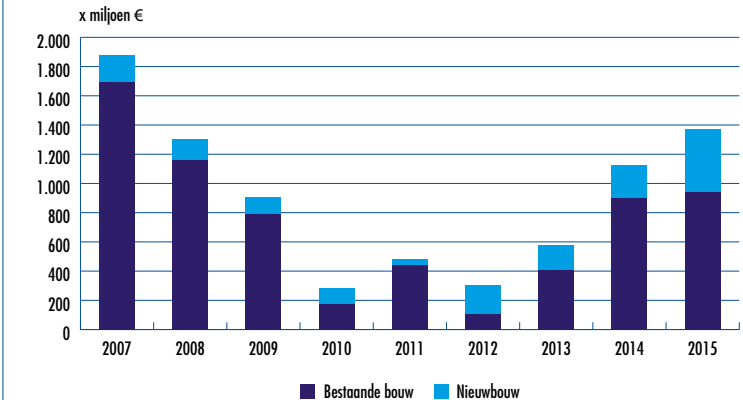
Bijna driekwart van het totale beleggingsvolume in bedrijfsruimten had betrekking op distributiecentra. Daarnaast had ruim 30% van het totale beleggingsvolume betrekking op nieuwbouw van bedrijfsruimte, tegenover 20% in 2014.

Zoals gebruikelijk was de provincie Noord-Brabant het meest populair bij beleggers: ongeveer de helft van het beleggingsvolume werd in deze provincie besteed. Op de tweede plek kwam de provincie Zuid-Holland, onder andere door een flinke beleggingstoename in Rotterdam. Hier werd vooral in het bestaande bedrijfstvastgoed geïnvesteerd.

## Rendementen verder naar beneden

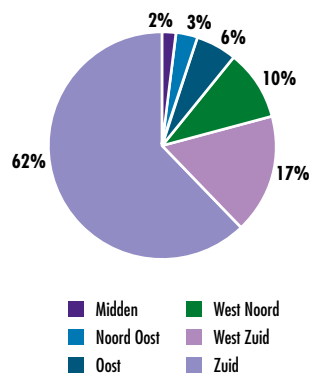
Voor het tweede jaar op rij heeft er een lichte daling plaatsgevonden van de rendementen voor bedrijfsruimten. De toename van investeringen in nieuwbouw en duurzaam logistiek vastgoed hebben invloed gehad op de verdere daling van de bruto-aanvangsrendementen in 2015.

BELEGGINGEN IN BEDRIJFSRUIMTE NAAR GEBOUWTYPE



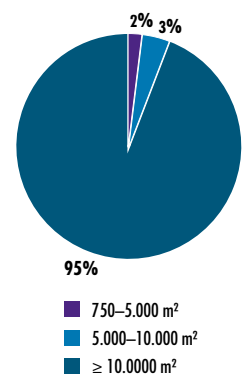
Bron: NVM

BELEGGINGEN IN BEDRIJFSRUIMTE NAAR REGIO 2015



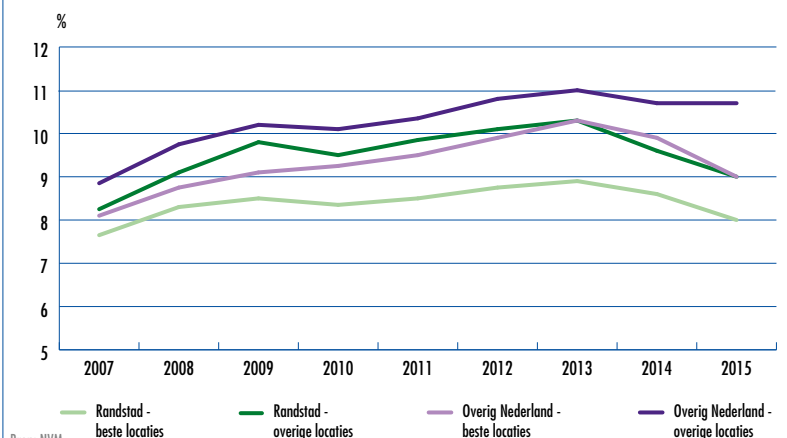
Bron: NVM

BELEGGINGEN IN BEDRIJFSRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE 2015



Bron: NVM

GEMIDDELD BRUTO-AANVANGSRENDEMENTEN VAN BEDRIJFSRUIMTE



Bron: NVM

# BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

## Bedrijfsruimte

Een ruimtelijk zelfstandige eenheid die grotendeels in gebruik is voor productie en opslag in de sectoren bouw, transport en logistiek, lichte en zware industrie en groothandel. Gemengde kantoor- en bedrijfsgebouwen zijn meegenomen indien het bedrijfsdeel meer dan 50% van het gehele complex uitmaakt.

## Opname

Verhuur- en verkooptransacties die op de vrije markt plaatsvinden. Gebruikers die in hun eigen huisvestingsbehoefte voorzien (de zogenoemde eigenbouw), worden niet tot de opname gerekend. Hetzelfde geldt voor sale-and-leasebackovereenkomsten en contractverlengingen. Vanaf 2011 registreert de NVM transacties vanaf 100 m<sup>2</sup>. In verband met de consistentie wordt in een aantal gevallen nog de oude ondergrens van 750 m<sup>2</sup> aangehouden. Sinds 2014 combineert de NVM met terugwerkende kracht de transacties van haar leden met de transacties van niet-leden, waardoor de reeks en cijfers vanaf 750 m<sup>2</sup> afwijken van de voorgaande edities.

## Aanbod

Bedrijfsruimte die direct beschikbaar is voor verhuur of verkoop. Bedrijfsruimten die in voorbereiding zijn en derhalve nog gebouwd moeten worden, worden in het aanbod niet meegeteld. Het aanbod omvat naast leegstaande en nog in aanbouw zijnde bedrijfsruimten ook ruimten die nog in gebruik zijn maar waarvan bekend is dat deze op korte termijn worden vrijgemaakt. Vanaf 2011 registreert de NVM het aanbod in gebouwen waarin minimaal 100 m<sup>2</sup> beschikbaar is. In verband met de consistentie in de historische reeksen en vergelijking met voorgaande jaren wordt hiervoor in een aantal gevallen nog de oude ondergrens van 750 m<sup>2</sup> aangehouden.

## Huurprijs

De gerealiseerde kale huur per m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak, exclusief BTW.

## Bruto-aanvangsrendement

De brutojaarhuur op het moment van aankoop als percentage van de totale investering.