

Inhoud

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



STAND VAN ZAKEN NEDERLANDSE MARKT VOOR BEDRIJFSRUIMTE

Het aanbod van bedrijfsruimte in Nederland is vorig jaar verder toegenomen. Dit blijkt uit analyse van NVM Business op basis van door haar geregistreerde cijfers. Eind 2012 stond circa 12,1 miljoen m² bedrijfsruimte te huur of te koop, 4% meer dan een jaar eerder. De toename van het aanbod kan worden verklaard door de nog altijd moeilijke situatie waarin de Nederlandse economie zich bevindt. Zo steeg in 2012 het aantal faillissementen met maar liefst 18%. Vooral handels- en bouwbedrijven kwamen het afgelopen jaar in de problemen en droegen daarmee bij aan de verruiming van het aanbod. Regionaal gezien vertoonden vooral de provincies Noord-Brabant, Zuid-Holland en Gelderland de grootste toename van het aantal beschikbare meters. In Zeeland en Groningen nam het aanbod juist af. Wat opviel was dat de structurele leegstand verder toenam. Vooral grote bedrijfsobjecten hadden hiermee te kampen. Behalve dat het aanbod toenam, bleef de vraag naar bedrijfsruimte achter bij de verwachting. In totaal werd er op de vrije markt circa 2,3 miljoen m² opgenomen, een daling van 2% ten opzichte van 2011. Dit werd onder meer veroorzaakt door een geringer aantal kooptransacties als gevolg van de op slot zittende financiersmarkt. Daarnaast ging ook de opname van

logistiek vastgoed omlaag. Weliswaar bleef het aantal transacties in dit segment op peil, maar gaf de gemiddelde transactiegrootte een daling te zien.

De transactieduur nam in 2012 verder toe. Dit gold zowel voor huur- als kooptransacties. Ondanks een afnemende vraag en een stijgend aanbod bleven de huurprijzen voor bedrijfsruimte vorig jaar nagenoeg stabiel. De gerealiseerde koopsommen daalden daarentegen met gemiddeld 6%.

Op de beleggingsmarkt werd het afgelopen jaar in totaal voor circa 300 miljoen euro in bedrijfsruimte geïnvesteerd. Hoewel de vraag gering was, waren met name distributiecentra in het zuiden van ons land populair. Desondanks was sprake van een lager investeringsvolume dan in 2011.

De vooruitzichten voor 2013 zijn eveneens somber. NVM Business ziet voor 2013 geen verbetering van de marktomstandigheden. Aangenomen wordt dat het aanbod verder toeneemt bij een afnemende vraag. Een factor die hierbij een rol speelt is de verwachte krimp van de economie met 0,5%.

Colofon

Samenstelling
Drs. G. Raven

Bron gegevens
NVM Data & Research, Nieuwegein

Vormgeving
Proof Studio & Research, Amsterdam

Fotografie
Luuk van der Lee, Hollandse Hoogte

1. OPNAME VAN BEDRIJFSRUIMTE

Sterke afname aantal kooptransacties

De opname van bedrijfsruimte kwam in 2012 uit op 2,3 miljoen m², een fractie lager dan het jaar ervoor. Overigens daalde niet alleen het volume, ook het aantal gerealiseerde transacties ging omlaag. Vooral het aantal kooptransacties liep sterk terug, wat grotendeels een gevolg was van de op slot zittende financieringsmarkt. Ten opzichte van 2011 daalde het aantal kooptransacties met 22%. De daling van het aantal kooptransacties deed zich voor in heel Nederland, maar was het sterkst in Zeeland, Noord-Holland en Friesland.

De opname in de provincies Utrecht, Zuid-Holland, Noord-Brabant en Gelderland was vrijwel gelijk aan die van 2011. Friesland was de enige provincie in ons land met een duidelijke stijging van de opname. Dit werd veroorzaakt door de afzet van een aantal grote productieruimten. De overige provincies werden geconfronteerd met een afname van de opname. Verder zag de NVM in 2012 een verdere toename van het aantal bedrijfsobjecten dat geveild werd.

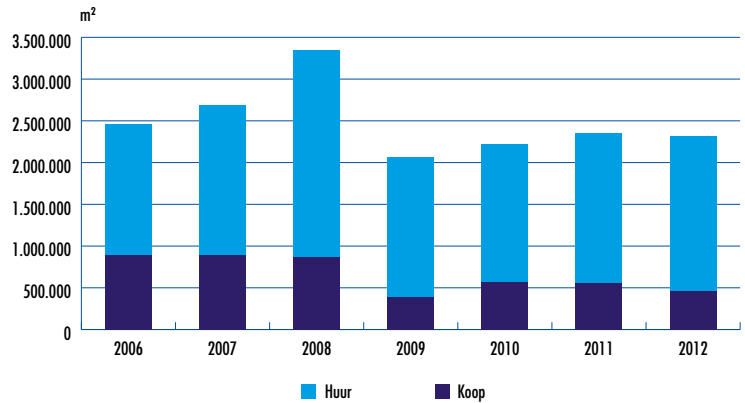
Minder vraag naar logistiek vastgoed

Ondanks een groei van de Nederlandse export in met name het vierde kwartaal van 2012 wist de Nederlandse markt voor logistiek vastgoed hiervan niet te profiteren. Werd in 2011 nog circa 1,07 miljoen m² aan opslag- en distributieruimten opgenomen, in 2012 werd op de vrije markt 950.000 m² verhuurd en verkocht. Hoewel de totale vraag naar logistiek vastgoed een daling te zien gaf, bleef het aantal transacties wel op peil. Opvallend was dat in Noord-Holland de afzet vorig jaar fors lager uitviel dan in 2011. Dat kwam vooral door een geringer transactievolume in Amsterdam en op Schiphol. Ook in Noord-Brabant lag de vraag aanzienlijk lager dan in 2011. Zo werd er in de logistieke knooppunten van Roosendaal, Tilburg, Breda en Bergen op Zoom minder vierkante distributieruimte opgenomen. De lagere opname van logistiek vastgoed was niet te wijten aan een afnemende nieuwbouwproductie. De nieuwbouw van logistiek vastgoed bleef ten opzichte van 2011 gelijk en kwam uit op 250.000 m². Meer dan de helft hiervan kwam voor rekening van de provincie Noord-Brabant. Overigens is ten opzichte van een paar jaar geleden de huidige nieuwbouwproductie erg laag te noemen, in 2008 werd nog circa 1,05 miljoen m² gerealiseerd.

Transactieduur licht gestegen

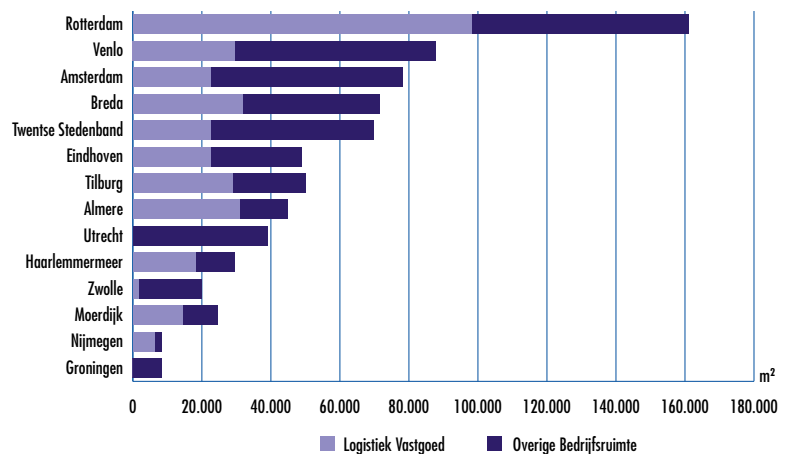
In 2012 duurde het gemiddeld 370 dagen voordat een transactie tot stand kwam. De transactieduur is daarmee ten opzichte van 2011 licht gestegen. Ongeveer twee derde van de transacties werd binnen een jaar gesloten, evenveel als in 2011. De transactieduur is in Limburg het hoogst met 478 dagen en in Groningen het laagst met 293 dagen.

OPNAME VAN BEDRIJFSRUIMTE NAAR EIGENDOMSITUATIE



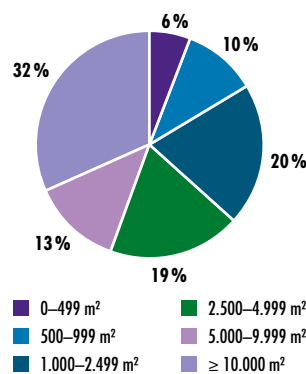
Bron: NVM

OPNAME VAN BEDRIJFSRUIMTE NAAR REGIO 2012



Bron: NVM

OPNAME VAN BEDRIJFSRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE 2012



Bron: NVM

2. AANBOD VAN BEDRIJFSRUIMTE

Sterke aanbodverruiming in Haarlemmermeer

Gemeten in ruimten vanaf 750 m² steeg het aanbod in 2012 met 4%, waardoor eind van het jaar circa 12,1 miljoen m² bedrijfsruimte leegstond. De stijging van het beschikbare metrage vond vooral plaats in de tweede helft van het jaar. Er kwam 17% meer aanbod op de markt dan in de eerste helft van 2012. De toename van het aanbod was het grootst in de provincies Noord-Brabant, Zuid-Holland en Gelderland. Van de gemeenten met veel bedrijfsruimte ondervond vooral Haarlemmermeer de gevolgen van de economische recessie. In een jaar tijd kwam er bijna 100.000 m² beschikbaar, waarmee het aanbod in deze gemeente verdubbelde. Ook Breda, Almere, Utrecht, Groningen en Eindhoven hadden te maken met een forse toename van het aanbod. Positieve uitzonderingen vormden Moerdijk, Tilburg en Venlo; hier daalde het direct beschikbare aanbod. In Amsterdam en Rotterdam bleef het aanbod vorig jaar nagenoeg stabiel.

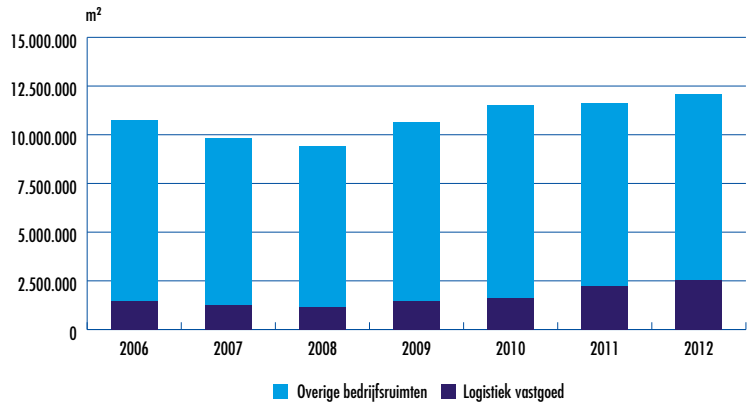
Meer aanbod logistiek vastgoed

Opvallend was de toename van het aanbod in de logistieke markt. De voor verhuur en verkoop beschikbare oppervlakte steeg met 10% tot ongeveer 2,55 miljoen m², ofwel 11,5% van de totale voorraad van ons land. Vooral in Noord- en Zuid-Holland werd meer logistieke ruimte aangeboden. Amsterdam kreeg het vorig jaar zwaar te verduren; het aanbod van opslag- en distributieruimten steeg met 70.000 m² tot ongeveer 180.000 m². Daarmee is het Tilburg, dat in 2011 het grootste aanbod aan logistiek vastgoed had, voorbijgestreefd. Naast Amsterdam hadden ook Almere, Utrecht en Breda te maken met een verruiming van het aanbod. In Tilburg nam het aanbod van logistiek vastgoed juist af, evenals in Rotterdam, Moerdijk, Nijmegen, Venlo, Haarlemmermeer en de Twentse stedenband.

Structurele leegstand neemt toe

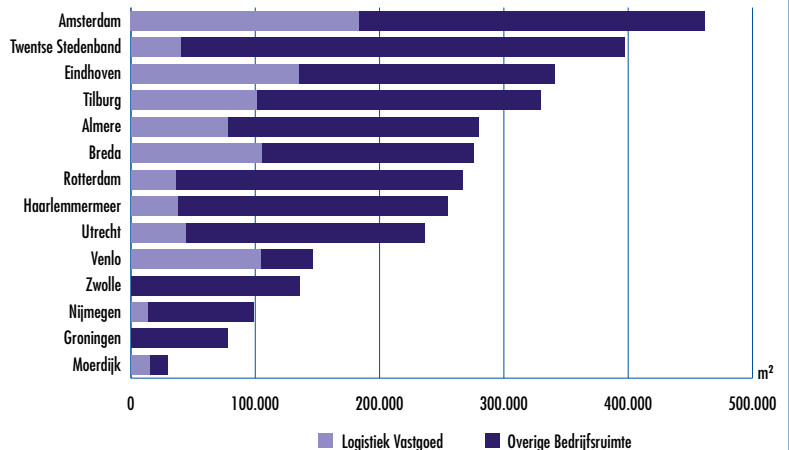
Volgens berekeningen van NVM Business staat 13,6% van de aangeboden bedrijfsruimten drie jaar of langer te koop of te huur. Daarmee is in 2012 de structurele leegstand verder toegenomen, want eind 2011 bedroeg de structurele leegstand nog 10%. In Drenthe en Gelderland is de structurele leegstand het grootst. Hier staat 18% van de aangeboden objecten langer dan drie jaar te huur of te koop. Utrecht en Zuid-Holland hebben met respectievelijk 8,5 en 10,6% het kleinste structurele aanbod. Structurele leegstand van bedrijfsruimte is vooral een probleem dat zich voordoet bij de grotere bedrijfsobjecten. Van de aangeboden objecten groter dan 5.000 m² heeft bijna 25% last van langdurige leegstand. Voor kleine objecten (tot 500 m²) bedraagt dit percentage 'slechts' 12%.

AANBOD VAN BEDRIJFSRUIMTE NAAR GEBOUWTYPE



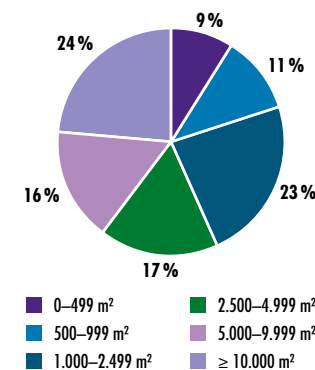
Bron: NVM

AANBOD VAN BEDRIJFSRUIMTE NAAR REGIO 2012



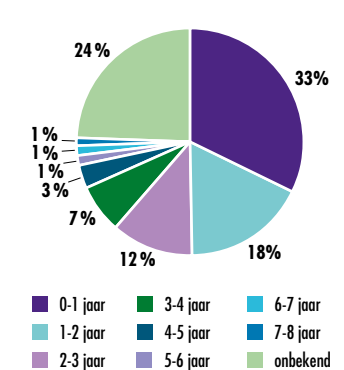
Bron: NVM

AANBOD VAN BEDRIJFSRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE 2012



Bron: NVM

AANBOD VAN BEDRIJFSRUIMTE NAAR AANBODSDUUR 2012



Bron: NVM

3. PRIJZEN VAN BEDRIJFSRUIMTE

Huurprijzen nagenoeg stabiel

In weerwil van de verslechterde marktomstandigheden bleven de huurprijzen nagenoeg stabiel. De markt bediende zichzelf meer van incentives dan van prijsverlagingen. De gemiddelde huurprijs lag vorig jaar op 48,50 euro per m² per jaar. Toch waren er enkele regio's waar de huurprijzen wel omlaag gingen. Dit deed zich onder meer voor in de provincies Drenthe, Overijssel en Zuid-Holland, waar de gerealiseerde prijzen met 5 tot 10% daalden.

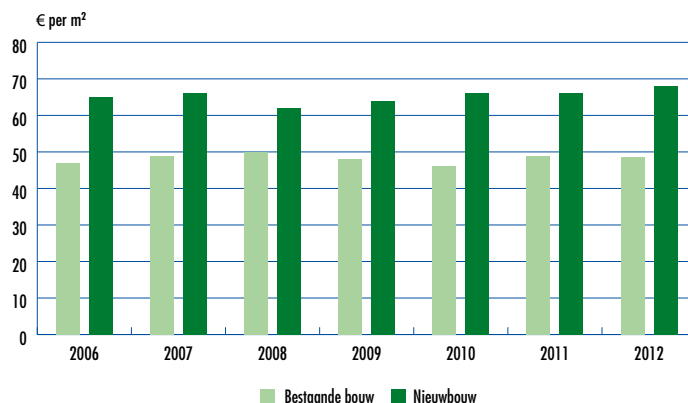
Kooprijzen onder druk

Hoewel beleggers erin slaagden hun huurprijzen op niveau te houden, stonden in het koopsegment de prijzen onder druk. De gemiddelde gerealiseerde koopsom daalde met 6%. De daling gold echter niet voor nieuwbouw; voor deze categorie bleven de prijzen stabiel. Dat de koopmarkt het moeilijk had, bleek ook uit het lage aantal transacties dat plaatsvond in 2012. Een van de redenen voor de sterke daling van de koopsommen moet gezocht worden in de nog altijd beperkte beschikbaarheid van financiering.

Vraagprijzontwikkeling

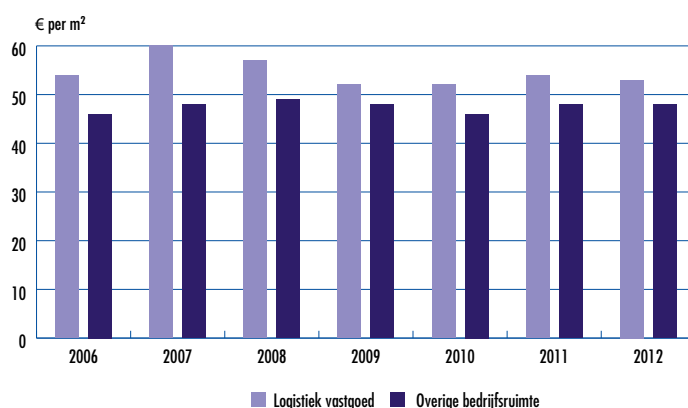
Dat de gerealiseerde huurprijzen vorig jaar nauwelijks van hun plaats kwamen, blijkt ook de relatief stabiele ontwikkeling van de vraagprijzen van bedrijfsobjecten. De gemiddelde vraagprijs bedroeg eind 2012 gemiddeld 52 euro per m² per jaar tegenover 53 euro in 2011. Slechts 5% van de objecten in aanbod heeft een prijsverlaging ondergaan. De gemiddelde huurprijsverlaging voor deze objecten was overigens wel fors te noemen, namelijk gemiddeld 18%. De gemiddelde vraaghuurprijs voor deze bedrijfsruimten daalde van gemiddeld 57 euro per m² per jaar naar 46,50 euro. Op de koopmarkt geldt dat van de objecten die eind 2012 in aanbod stonden circa 20% een prijsverlaging heeft ondergaan. Gemiddeld werd de koopsom 14% verlaagd.

GEMIDDELTE HUURPRIJZEN VAN BEDRIJFSRUIMTE



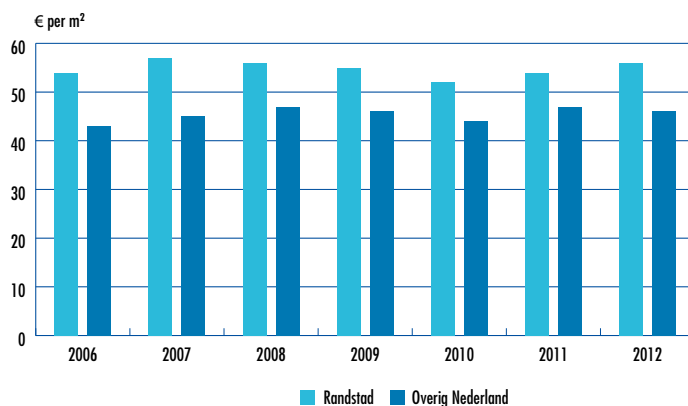
Bron: NVM

GEMIDDELTE HUURPRIJZEN VAN BEDRIJFSRUIMTE NAAR GEBOUWTYPE



Bron: NVM

GEMIDDELTE HUURPRIJZEN VAN BEDRIJFSRUIMTE NAAR REGIO



Bron: NVM

4. BELEGGINGEN IN BEDRIJFSRUIMTE

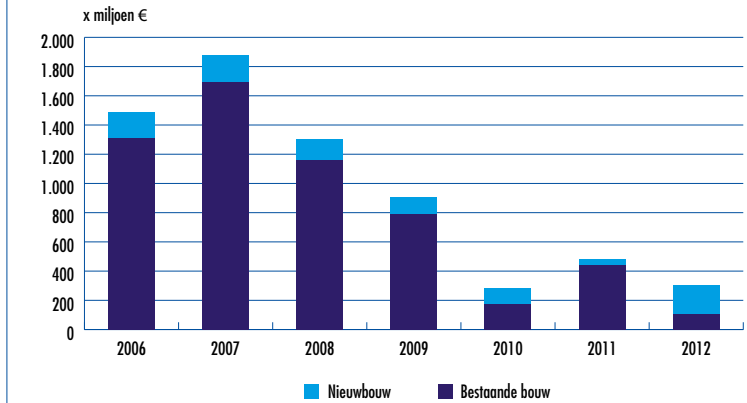
Beleggingsvolume naar beneden

Veel beleggers waren het afgelopen jaar huiverig om de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt te betreden. In 2012 werd in totaal voor circa 300 miljoen euro in bedrijfsruimte belegd, tegenover 480 miljoen in 2011. Niet alleen het investeringsvolume ging omlaag, ook het aantal beleggingstransacties daalde sterk. Het was het Belgische WDP dat de vraag nog enigszins op peil hield. In 2012 kocht deze belegger voor circa 138 miljoen euro aan distributiecentra en was het fonds goed voor bijna de helft van de investeringen. De aankopen betroffen vooral langjarig verhuurde nieuwbouwprojecten in het zuiden van ons land. Opvallend was daarnaast de toetreding van een Russische belegger, die twee distributiecentra kocht in Noord-Brabant. Al met al waren buitenlandse beleggers verantwoordelijk voor meer dan 60% van het investeringsvolume. Nederlandse pensioenfondsen, verzekeraars en vastgoedfondsen lieten het in 2012 opnieuw afweten. Het waren de Nederlandse particuliere beleggers die actief waren op de bedrijfsruimtemarkt. Net als op de gebruikersmarkt was ook op de beleggingsmarkt financiering een beperkende factor. Banken bleven voorzichtig met het verstrekken van leningen.

Rendementen gestegen

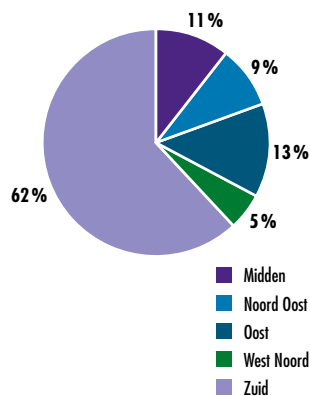
Door de nog altijd slechte marktomstandigheden en de beperkte financieringsmogelijkheden gingen de bruto-aanvangsrendementen in 2012 verder omhoog. In de Randstand stegen de bruto-aanvangsrendementen met gemiddeld 25 basispunten. Buiten de Randstad was sprake van een grotere toename en stegen de bruto-aanvangsrendementen met gemiddeld 50 basispunten. Dit had uiteraard een verdere daling van de prijzen tot gevolg. Door de kleine vraag naar beleggingsobjecten daalde de investering per vierkante meter naar gemiddeld 550 euro. In 2011 was dit gemiddeld nog 670 euro per vierkante meter.

BELEGGINGEN IN BEDRIJFSRUIMTE NAAR GEBOUWTYPE



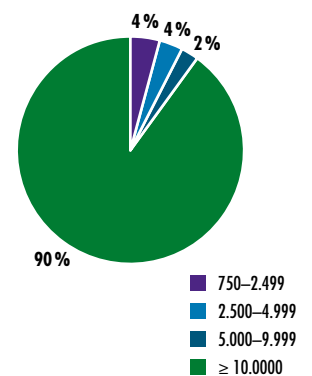
Bron: NVM

BELEGGINGEN IN BEDRIJFSRUIMTE NAAR REGIO 2012



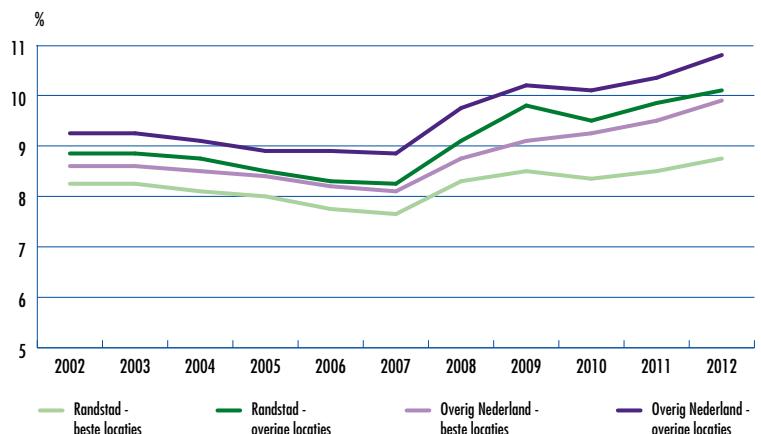
Bron: NVM

BELEGGINGEN IN BEDRIJFSRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE 2012



Bron: NVM

GEMIDDELDE BRUTO-AANVANGSRENDEMENTEN VAN BEDRIJFSRUIMTE



Bron: NVM

BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

Bedrijfsruimte

Een ruimtelijk zelfstandige eenheid die grotendeels in gebruik is voor werkzaamheden 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 2012 registreert de NVM transacties vanaf 100 m². 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 m² aangehouden.

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 2012 registreert de NVM het aanbod in gebouwen waarin minimaal 100 m² 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 m² aangehouden.

Huurprijs

De gerealiseerde kale huur per m² verhuurbaar vloeroppervlak, exclusief btw.

Bruto-aanvangsrendement

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

samen
in business

