

Stand van zaken Bedrijfsruimte- markt 2023

De belangrijkste ontwikkelingen op
nationaal en regionaal niveau





Inhoud

De Nederlandse bedrijfsruimtemarkt	4
Provincie Groningen	10
Provincie Friesland	12
Provincie Drenthe	14
Provincie Overijssel	16
Provincie Gelderland	18
Provincie Utrecht	20
Provincie Flevoland	22
Provincie Noord-Holland	24
Provincie Zuid-Holland	26
Provincie Zeeland	28
Provincie Noord-Brabant	30
Provincie Limburg	32
Definities en bronnen	34

Naar een nieuw evenwicht op de bedrijfsruimtemarkt

Beste lezer,

Voor u ligt het rapport van NVM Business over de laatste ontwikkelingen in de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt. De inflatie, de gestegen rente en stijgende energie- en bouwrijzen hebben de economische onzekerheid gevoed en doen ook in de bedrijfsruimtemarkt hun invloed gelden. Zo is er een groot tekort aan bouwkevels voor nieuwbouw, worden ontwikkelprojecten bemoeilijkt door hoge grondprijzen en doordat de aansluiting van bedrijven op het stroomnetwerk op problemen stuit. Dit leidt tot een grote schaarste aan hoogwaardige en duurzame panden voor bedrijven die op zoek zijn naar nieuwe huisvesting.

NVM Business wil een bijdrage leveren aan het bevorderen van een optimale werking van de bedrijfsruimtemarkt. Dat betekent dat wij willen inzetten op een goed ondernemersklimaat voor de partijen die vastgoed in gebruik hebben en tegelijkertijd willen bijdragen aan een goed investeringsklimaat voor beleggers. Voor een goed werkende markt zijn fiscale en financiële stabiliteit en vertrouwen tussen markt en overheid cruciaal. Op dit moment zorgt een stapeling van wet- en regelgeving echter voor onzekerheid en terughoudendheid bij investeerders.

Om het investeringsklimaat weer aan te wakkeren, heeft NVM Business de Tweede Kamer vlak voor Prinsjesdag opgeroepen het fiscale regime voor het beleggen in commercieel vastgoed te herzien. Zo zet de overdrachtsbelasting een rem op transacties, wat leidt tot onzekerheid, een lagere bereidheid om te investeren en dalende prijzen. In het verlengde hiervan staat deze maatregel ook het tegengaan van leegstand, transformaties en de verduurzaming van vastgoedobjecten in de weg. De terughoudendheid op de beleggingsmarkt leidt daarnaast voor de overheid tot een aanzienlijke daling van de inkomsten uit de (verhoogde) overdrachtsbelasting, terwijl deze juist is verhoogd om deze inkomsten te doen stijgen. De verhoging van de overdrachtsbelasting is dan ook contraproductief.

NVM Business roept de overheid daarom op voorwaarden te creëren om de bedrijvigheid in de markt te faciliteren, want de bedrijfsruimtemarkt is een essentiële en dynamische markt. Ook merken we dat veel ondernemers - met name in het midden- en kleinbedrijf - over de financiële middelen beschikken om door te groeien. Zij hebben hierbij een duidelijke voorkeur voor kopen boven het huren van bedrijfsruimte, mits er geschikt aanbod beschikbaar is. Inzetten op herontwikkeling en nieuwbouw is dan ook cruciaal om deze bedrijven in staat te stellen om te groeien. Dat is juist nu belangrijker dan ooit, want als motor van de economie kan het mkb fungeren als aanjager van economische groei voor de gehele BV Nederland.

Irene Flotman, voorzitter NVM Business

De Nederlandse bedrijfsruimte-markt



2023 H1

Voorraad

213.943.100 m²

in aanbod

3,2%

Opname

2.015.400 m²

t.o.v. 2022 H1

▼ 35%

Aanbod

6.857.500 m²

t.o.v. 2022 H1

▼ 4,3%

De markt voor bedrijfsruimten staat voor diverse uitdagingen, waarbij de beperkte beschikbaarheid van panden en ontwikkelingsmogelijkheden centraal staat. Schaarste wordt niet alleen weerspiegeld in het gebrek aan kwalitatief geschikte panden voor bedrijven die op zoek zijn naar nieuwe huisvesting, maar ook in een tekort aan beschikbare bouw kavels voor nieuwbouwprojecten. Bovendien worden nieuwbouwplannen bemoeilijkt door hoge stichtingskosten en stijgende grondprijzen. Zelfs de mogelijkheid om aangesloten te worden op het stroomnetwerk is onzeker. Daarnaast worden marktpartijen geconfronteerd met hogere rentetarieven en lagere economische activiteit. Kortom, diverse factoren belemmeren op dit moment de dynamiek in de bedrijfsruimtemarkt, wat zowel het regionale bedrijfsleven als de bredere nationale economie treft door het ontbreken van groeikansen.

Dit rapport begint met een bespreking van de nationale ontwikkelingen. We baseren deze analyse op onze eigen data en inzichten die voortkomen uit gesprekken met leden van het NVM-business netwerk. Aansluitend aan dit verhaal gaan we dieper in op de specifieke ontwikkelingen per provincie met betrekking tot opname, aanbod en prijzen (vanaf pagina 10).

Opname valt alleen sterk terug in vierkante meters

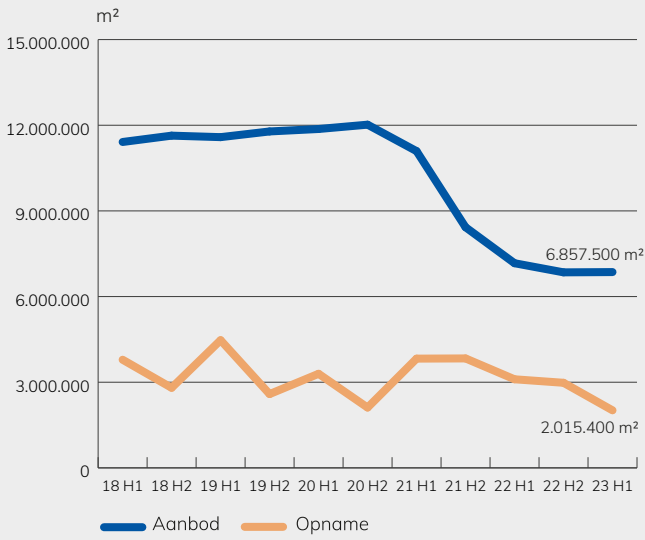
In de eerste helft van 2023 is er in verhouding tot voorgaande jaren aanzienlijk minder bedrijfsruimte opgenomen door gebruikers. Met een totaal van meer dan 2 miljoen meter opgenomen ruimte is sprake van een daling van 35 procent ten opzichte van de eerste jaarhelft in 2022, wat neerkomt op een verschil van ongeveer 1 miljoen vierkante meter. Deze afname in opname is opmerkelijk, vooral in vergelijking met eerdere perioden waarin het opnamevolume significant hoger lag. In bijna alle oppervlakteklassen merken we een afname in opnames, maar de grootste daling doet zich voor bij transacties met oppervlakten boven de 10.000 m². Ook in het segment tussen de 5.000 en 10.000 m² zijn er aanzienlijke dalingen te zien.

Als we echter kijken naar het aantal geregistreerde transacties dan blijkt de terugval veel minder sterk. Het aantal transacties in de eerste helft van 2023 daalt slechts met 4 procent, omdat de opname van kleinere metrages tot 300 vierkante meter dit jaar juist hoger ligt. In dit segment zijn hoofdzakelijk kleinere ondernemers actief en deze groep heeft dus meer kleinschalige ruimten opgenomen.

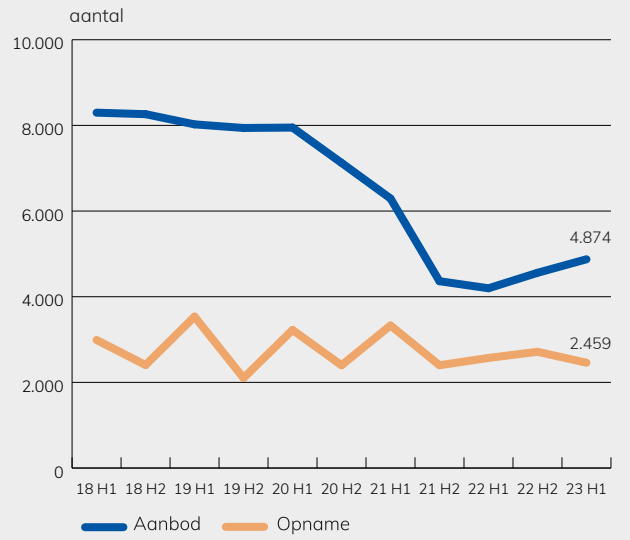
Aanbod sneller verhuurd of verkocht

De krappe verhouding tussen vraag en aanbod heeft geleid tot aanzienlijk kortere transactielooptijden, oftewel het aantal dagen dat nodig is voordat een aangeboden bedrijfsruimte wordt verhuurd of verkocht. In de eerste zes maanden van 2023 bedraagt de looptijd van huurtransacties 126 dagen. Ter vergelijking, in dezelfde periode in 2022

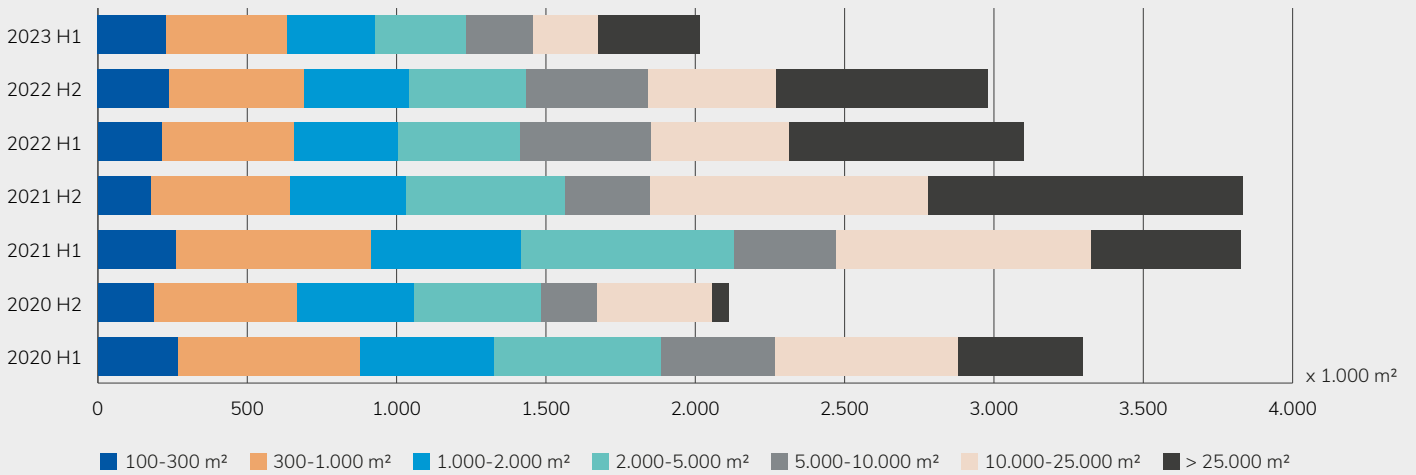
Aanbod en opname



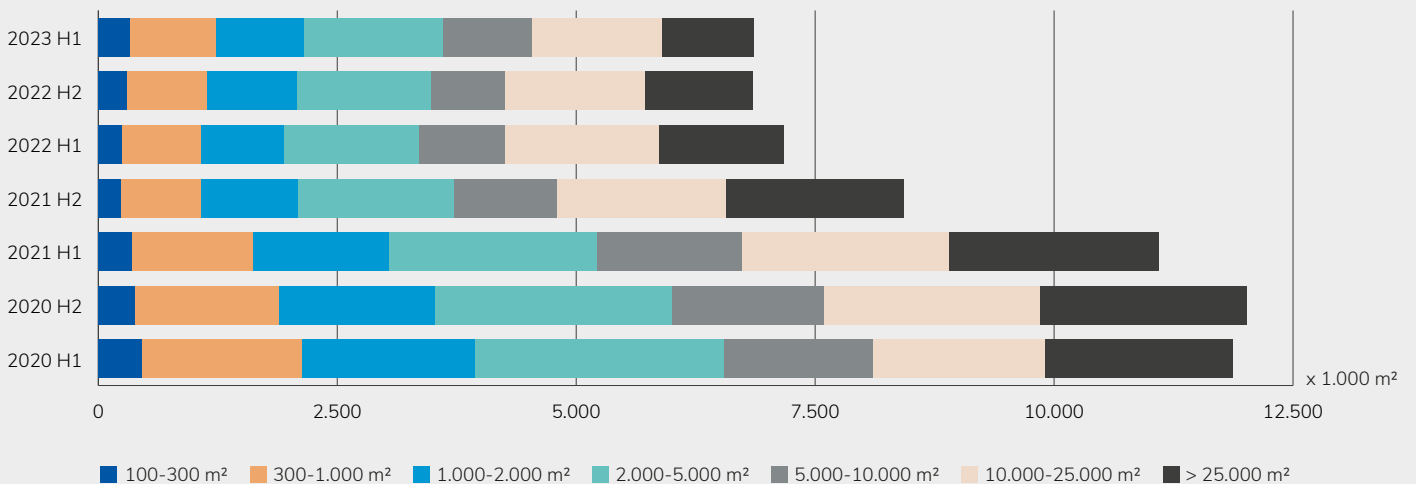
Aanbod en opname (in aantal)



Opname naar oppervlakteklassen



Aanbod naar oppervlakteklassen



en 2021 duurde het respectievelijk 160 en 199 dagen voordat transacties werden afgerond. Dit betekent dat nieuw beschikbaar gestelde objecten sneller een nieuwe gebruiker vinden, vooral wanneer ze van goede kwaliteit zijn. Aan de andere kant is er ook aanbod dat juist moeilijker te verhuren of te verkopen is, omdat de objecten verouderd zijn of functioneel slecht aansluiten op de markt vraag.

Transacties in de koopsector vinden nog sneller plaats. De gemiddelde transactietijd na een half jaar is 111 dagen, terwijl dit in 2022 nog 178 dagen was. Veel ondernemers, met name in het midden- en kleinbedrijf, geven de voorkeur aan het kopen van een pand. Zij beschikken vaak over (veel) eigen middelen en vanwege de beperkte beschikbaarheid van panden zijn ze bereid diep in de buidel te tasten. In tegenstelling tot beleggers is hun belangrijkste doel niet om rendement te behalen. Dit heeft tot gevolg dat aangeboden koop panden veel sneller worden verkocht dan in het verleden, maar ook dat de prijzen fors stijgen. Het aanbod van geschikte panden is vaak dusdanig beperkt dat makelaars hun werkgebied vergroten om hun klanten te kunnen helpen.

Fundament iets zwakker

De huidige schaarste kan niet los worden gezien van de periode tijdens de coronapandemie. Er ontstond een grotere vraag naar bedrijfsruimten voor de distributie en opslag van goederen. Dit was vooral te danken aan de versnelde groei van online winkelen, maar ook aan verstoorde (wereldwijde) goederenstromen, wat resulteerde in grotere voorraden bij bedrijven. Daarnaast hebben financiële steunmaatregelen van de overheid bedrijven geholpen om te overleven. Echter, als gevolg hiervan waren er geen natuurlijke bedrijfsbeëindigingen, wat betekende dat er nauwelijks beschikbare ruimte in bedrijfsgebouwen vrijkwam.

Het fundament onder de vraagzijde vertoont momenteel tekenen van verzwakking. In de eerste twee kwartalen van 2023 is de economie licht gekrompen en steunprogramma's zijn niet langer beschikbaar. Bovendien bevinden bedrijven zich in een nieuwe realiteit waarin ze geconfronteerd worden met toenemende kosten. Deze stijgende kosten manifesteren zich onder andere in inkoop en personeelsuitgaven, evenals in hogere huisvestingskosten als gevolg van geïndexeerde huurcontracten met de hoge inflatie. Aan de andere kant zijn er ook hogere energiekosten, die met name in 2022 een belangrijke rol hebben gespeeld. Ondanks een aanhoudende vraag vanuit het bedrijfsleven, begint er dus onzekerheid in de markt binnen te sluipen.

Vooral minder grote metrages beschikbaar

Na een half jaar in 2023 blijft de beschikbare bedrijfsruimte onveranderd op een niveau van iets meer dan 6,8 miljoen vierkante meter. Vergeleken met een jaar geleden

bedraagt de daling ruim 300.000 vierkante meter wat neerkomt op een verschil van 4 procent. Ondanks deze lichte daling zijn er wel verschuivingen waarneembaar tussen verschillende oppervlakteklassen. Het aanbod van grotere oppervlakten boven 10.000 vierkante meter is in een jaar tijd met bijna 600.000 vierkante meter afgenomen (zie pagina 5). Tegelijkertijd stijgt de beschikbaarheid van metrages tot 5.000 vierkante meter en dit zorgt ervoor dat het aantal aangeboden bedrijfsruimtes juist stijgt.

De signalen uit de markt lijken op het eerste gezicht tegenstrijdig en roepen vragen op. Want hoewel we meer aanbod signaleren in verschillende klassen en ook de opname een pas op de plaats maakt, registreren we ook veel kortere transactielooptijden en bovendien hogere huur- en koopprijzen. De verklaring hiervoor ligt vooral in de mindere geneigdheid onder gebruikers om te verhuizen. Courante bedrijfsruimtes die beschikbaar komen worden weliswaar snel opgenomen en voor stevige prijsniveaus. Andere bedrijven wachten af en grijpen hun kans wanneer betere bedrijfsruimtes (of grond) beschikbaar komen, of stellen hun beslissing uit nu de kosten stijgen en het economische vooruitzicht minder gunstig is.

Gekte op de logistieke vastgoedmarkt lijkt geweken

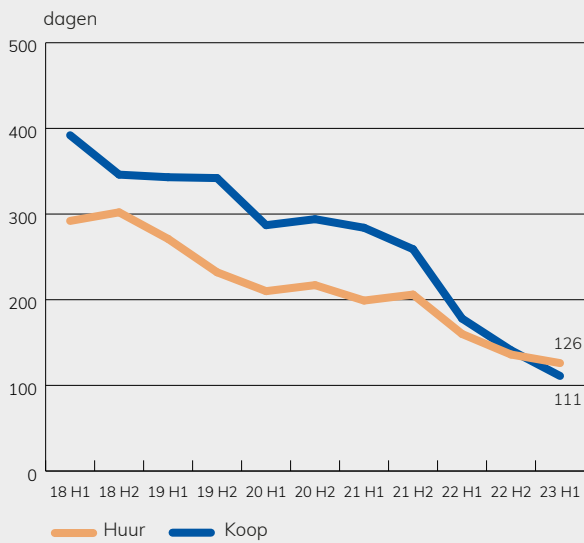
In de logistieke vastgoedmarkt spelen over het algemeen dezelfde ontwikkelingen als in het regulier bedrijfsmatig vastgoed. Er is een tekort aan beschikbare en kwalitatief geschikte logistieke ruimten, grond is nauwelijks beschikbaar en nieuwbouw is kostbaar. Deze situatie heeft een negatieve invloed op de mobiliteit van gebruikers. Bovendien is de lagere opname van logistiek vastgoed een gevolg van economische ontwikkelingen die in 2023 minder gunstig zijn geworden. Hierdoor ligt de opname aanzienlijk lager dan in voorgaande jaren. Als we kijken naar transacties van panden met een oppervlakte van meer dan 10.000 vierkante meter, zien we zelfs dat het opnamevolume meer dan 50% lager ligt dan in de twee voorgaande jaren.

Economische tegenwind raakt logistiek

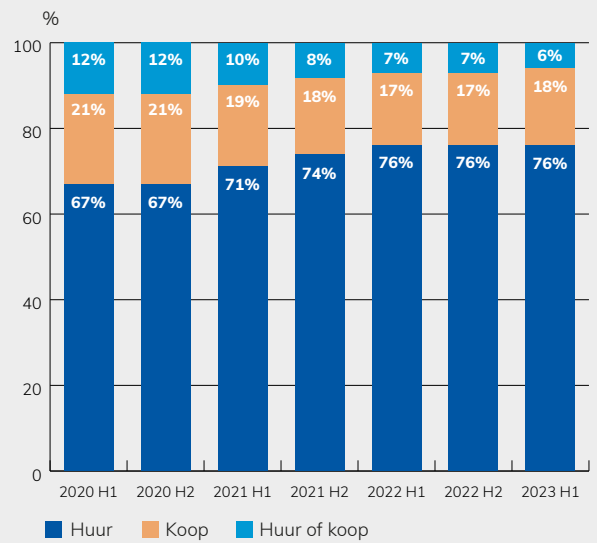
Economische factoren hebben op de korte termijn geleid tot een afname van de vraag naar logistiek vastgoed. De vertraagde wereldeconomie heeft geleid tot minder goederenvervoer per schip vanuit Azië naar Europa, wat merkbaar is in een afname van containeroverslag. Bovendien kopen mensen als reactie op de hoge inflatie aanzienlijk minder consumentengoederen. Tegelijkertijd zijn fabrikanten en andere gebruikers van bedrijfsruimten bezig met het verminderen van hun voorraden voordat nieuwe voorraden worden opgebouwd.

Niettemin bereidt de vraag naar logistiek vastgoed zich ook voor op toekomstige ontwikkelingen. In de komende jaren blijft Nederland een centrale rol spelen als hub voor Europese

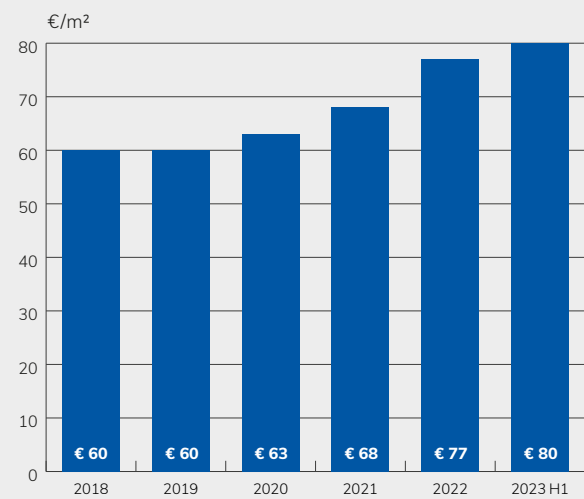
Gemiddelde transactielooptijd



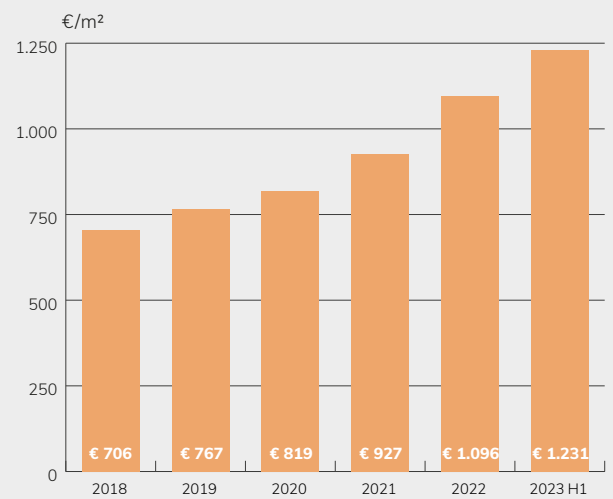
Verdeling aanbod naar type



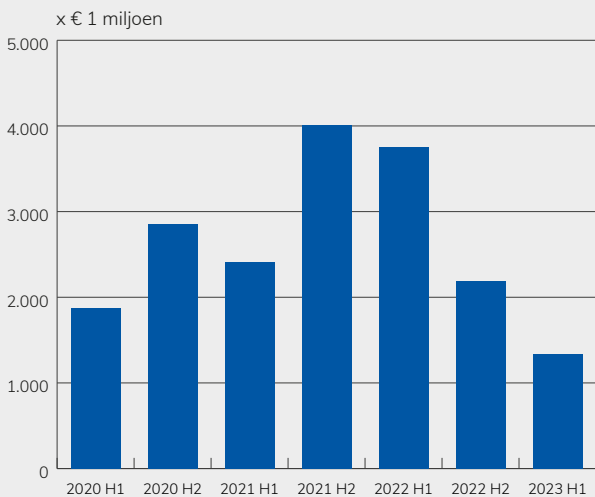
Huurprijs (mediaan)



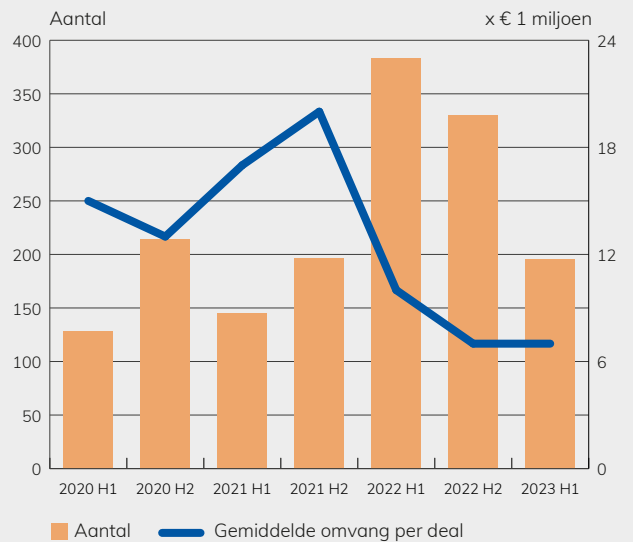
Koopprijs (mediaan)



Beleggingsvolume



Beleggingsdeals (aantal en gemiddelde omvang)



Bron: NVM, Bak Property Research

Bron: NVM, Bak Property Research

distributiecentra, dankzij de aanwezigheid van de Rotterdamse haven, uitstekende infrastructuur (wegen, spoorwegen en binnenvaart) en de strategische ligging ten opzichte van grote afzetmarkten in Europa. Samen met de verwachte verdere groei van e-commerce blijven marktpartijen op zoek naar geschikt vastgoed, en ontwikkelaars zijn geïnteresseerd om strategische posities in te nemen. Op dit moment is er dan ook nauwelijks leegstand in de logistieke sector. De meeste beschikbare logistieke ruimten voldoen echter niet aan de huidige eisen met betrekking tot vrije hoogte, maximale vloerbelasting en het aantal loading docks.

Nieuwbouw is duur en komt moeilijk van de grond

Het tekort aan direct beschikbare grond wordt steeds groter bij de ontwikkeling van nieuwe panden. De ontwikkeling van nieuwe terreinen heeft bij gemeenten geen hoge prioriteit, vooral in dichtbevolkte gebieden waar taken liggen voor woningbouw. Voor ontwikkelaars betekent dit een voortdurende zoektocht naar geschikte locaties die vaak schaars en daardoor kostbaar zijn.

Daarbovenop komt steeds strenger wordende Nederlandse regelgeving op het gebied van bouw en milieu (stikstof). Het verkrijgen van vergunningen en naleven van milieuvoorschriften maken het ontwikkelen van bedrijfsruimte tot een tijdrovend proces. Ontwikkelaars moeten voldoen aan diverse vergunningen en milieuvoorschriften om goedkeuring te krijgen voor projecten. Gemeentelijke plannen en ruimtelijke ordening frustreren hierdoor vaak de nieuwbouwmogelijkheden.

Hogere kosten stuwen de prijzen

Ook financiële factoren ontmoedigen de nieuwbouw. Hoge aankoopkosten van grond, en stijgende stichtingskosten (voor materialen en arbeid) in combinatie met hogere financieringsrentes verminderen de marges op nieuwbouw drastisch. Bovendien ondervindt de bouwsector vertragingen door personeelstekorten en schaarste aan materialen. De concurrentie om de beschikbare grond is daarnaast enorm en dat heeft de afgelopen jaren geleid tot stijgende grondprijzen. Partijen die commercieel vastgoed realiseren moeten daarom hogere prijzen hanteren om hun rendementen te behalen.

Bestaand vastgoed biedt deels de oplossing

Bestaande uitontwikkelde bedrijventerreinen kunnen deels de oplossing bieden. Verschillende marktpartijen kopen bedrijfsobjecten op om die vervolgens te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Locaties met veel terrein zijn daarom extra interessant. Op deze locaties vindt dan sloop en nieuwbouw plaats, veelal naar verzamelgebouw of andere gebouwwormen met relatief hoge cashflow. De laatste periode zorgen de hoge rente en materiaalkosten wel voor een vertraging van herontwikkelingen, omdat investeringen niet altijd rendabel meer zijn.

Ook tekorten op het stroomnetwerk zitten de sector dwars

De vraag naar elektriciteit in Nederland is de afgelopen jaren sterk toegenomen. De gevolgen van de oorlog in Oekraïne hebben bedrijven aangemoedigd om hun plannen voor elektrificatie te versnellen. De beperkte transportcapaciteit op het elektriciteitsnetwerk heeft echter invloed op zowel nieuwe als bestaande ontwikkelingen in de vastgoedmarkt. De beschikbare energiec capaciteit beperkt momenteel namelijk de bouw van nieuwe bedrijfsruimten. Bovendien ervaren bestaande bedrijven problemen bij het vergroten van hun elektriciteit capaciteit. Ook kampen netbeheerders met personeelstekorten.

De toenemende belasting van het elektriciteitsnetwerk leidt hierdoor tot langere wachlijsten voor stroomaansluitingen. In verschillende delen van Nederland, zoals de provincies Noord-Brabant en Zeeland, is bijna geen beschikbare ruimte meer. Maar ook elders in Nederland doen zich aanzienlijke knelpunten voor. Er zijn gevallen bekend van netbeheerders die gebruikers actief benaderen om capaciteit terug te draaien. Maar lang niet alle bedrijven zijn hiertoe bereid. Het gebrek aan netcapaciteit stimuleert ontwikkelaars wel om innovatief te zijn door lokale energieopwekking te onderzoeken en zelfvoorzienende faciliteiten te creëren. Sommige provincies subsidiëren zelfs bedrijven op bedrijventerreinen voor elektriciteitsdeling, als tijdelijke of duurzame oplossingen voor het ontlasten van het stroomnet.

Stikstofregulering beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden

Stikstofregels zijn ingesteld om de impact van stikstofdepositie op vooral natuurgebieden te minimaliseren. De maatregelen pakken echter verschillend uit per bedrijfssector. Bij bouwprojecten moeten ontwikkelaars stikstofberekeningen uitvoeren om aan te tonen dat de verwachte stikstofuitstoot onder de vastgestelde drempelwaarden blijft. Overschrijding van de drempelwaarden in de berekeningen leiden tot beperking of weigering van vergunningen. Soms moeten ontwikkelaars maatregelen nemen om de stikstofuitstoot te verminderen of te compenseren. Ontwikkelaars kunnen bijvoorbeeld emissiebeperkende apparatuur installeren of herstelwerkzaamheden financieren.

Het implementeren van maatregelen om stikstofuitstoot te verminderen kan kostbaar zijn. Dit heeft invloed op de haalbaarheid van projecten. Stikstofregulering kan verder juridische uitdagingen en bezwaren van belanghebbenden veroorzaken, met vertragingen en onzekerheden in bouwprojecten tot gevolg. Op termijn kan dit de investeringen in de bedrijfsruimtemarkt verder ontmoedigen en daarmee de kwalitatieve tekorten vergroten.

Prijzen stijgen onverminderd door

De onbalans tussen vraag en aanbod resulteert in stijgende huur- en kooprijzen voor bedrijfsruimten (zie pagina 7). Gebruikers zijn bereid om meer te betalen voor beschikbare ruimtes omdat alternatieven vaak niet voor handen zijn. Bovendien is nieuwbouw kostbaar en grond niet beschikbaar. Op basis van gerealiseerde transacties bedraagt de mediaan van de huurprijs per vierkante meter in het eerste halfjaar van 2023 € 80,-. Dit is aanzienlijk hoger dan de mediaan van respectievelijk € 77,- en € 68,- per vierkante meter over heel 2022 en 2021.

Indexering van huurcontracten met de hoge inflatiecijfers speelde vooral in de eerste maanden van 2023 een grote rol. Inmiddels is de inflatie afgenomen, wat enige verlichting biedt voor huurders. Toch streven huurders ernaar om meer controle te krijgen over indexering en huurprijsontwikkeling in de toekomst. Als reactie op de recente sterke schommelingen in energieprijzen, die invloed hebben op de inflatie, klinken er geluiden om over te schakelen naar indexering met de kerninflatie. Dit betekent dat de indexering van huurcontracten wordt aangepast op basis van veranderingen in energieprijzen.

Kooprijzen stijgen nog harder

Het gebrek aan koopobjecten zagen we eerder in de aanzienlijk kortere transactielooptijden. In de eerste helft van 2023 ligt de mediaan van de gerealiseerde koopprijs (€ 1.231,- per vierkante meter) maar liefst 12 procent hoger dan in heel 2022. Deze forse stijging wordt niet alleen veroorzaakt door het beperkte aanbod van panden, maar ook door de sterke positie van veel eigenaar-gebruikers. Veel ondernemers zijn bereid diep in hun buidel te tasten om een eigen pand te verwerven en worden niet beperkt door afhankelijkheid van externe financiering.

Beleggers ervaren daarentegen wel de impact van de gestegen rentetarieven. Tegen de huidige prijsniveaus is het voor hen zeer lastig om nog rendement te behalen, tenzij de

huurprijzen blijven stijgen. Het kopen van vastgoed tegen de hoge prijzen brengt daarmee risico's met zich mee voor de toekomst, vooral als huurders in financiële problemen komen of de huurprijzen niet toenemen. Bovendien vormt de herfinanciering van leningen die eerder zijn afgesloten tegen lagere rentetarieven een risico voor veel beleggers.

Hogere rente en fiscale maatregelen remmen beleggingen af

Na de eerste zes maanden van 2023 bevindt het beleggingsvolume in bedrijfsruimte zich op het laagste niveau sinds 2018. Het belegde volume bedraagt 1,33 miljard euro, wat een daling van 64 procent betekent ten opzichte van dezelfde periode in 2022 (zie pagina 7). Dit komt voornamelijk door de stijgende financieringsrente, wat beleggers terughoudender maakt om in vastgoed te investeren. De verminderde economische situatie draagt ook bij aan de onzekerheid onder beleggers. Bovendien hebben fiscale maatregelen de beleggingsactiviteit verminderd. De verhoogde overdrachtsbelasting van 8 naar 10,4 procent per 1 januari 2023 heeft duidelijk een remmend effect gehad op investeringen. In de tweede helft van 2022 werden nog 330 transacties geregistreerd om te profiteren van het lagere belastingtarief, maar dit aantal is in de eerste helft van 2023 gedaald tot onder de 200.

De beleggingsactiviteit in kleinere bedrijfsruimten lijkt minder weg te zakken. Het aantal grotere beleggingen, vooral in het logistieke segment, is aanzienlijk afgenomen, wat van invloed is op het totale beleggingsvolume. Onder invloed van de lage rentestanden is het aanvangsrendement voor logistiek vastgoed in de afgelopen jaren sterk gedaald en potentiële kopers wachten op verdere prijsdalingen. Het gemiddelde bedrag voor beleggingstransacties bedraagt in 2023 ongeveer 6,8 miljoen euro, terwijl dit een jaar geleden nog 9,8 miljoen euro was en twee jaar geleden zelfs 16,6 miljoen euro. Het lijkt erop dat beleggers de risico's en prijzen van kleinere bedrijfsruimten momenteel gunstiger inschatten.

Provincie Groningen



2023 H1

Voorraad
5.894.700 m²

in aanbod
3,2%

Opname
17.800 m²

t.o.v. 2022 H1
▼ 61%

Aanbod
191.300 m²

t.o.v. 2022 H1
▲ 28%

Opnamevolume daalt fors, ondanks hoger aantal transacties

In de eerste helft van 2023 is er in Groningen slechts 17.800 m² aan bedrijfsruimte opgenomen. Dit is aanzienlijk minder dan wat er een jaar geleden in dezelfde periode werd opgenomen, namelijk 46.000 m². Bovendien is sinds 2018 in geen enkel halfjaar minder bedrijfsruimten opgenomen. Het aantal transacties is juist opmerkelijk gestegen vanwege de hogere opname van kleinere objecten tot 1.000 m². De opname van objecten groter dan 2.000 m² is echter volledig verdwenen. Desondanks daalt de gemiddelde transactielooptijd van 235 naar 148 dagen door schaarste aan geschikte panden.

Aanbod neemt meest toe in gemeente Groningen

Het aanbod laat een flinke stijging (+28%) zien en bedraagt medio 2023 191.300 m². Dit komt overeen met ongeveer 3,2 procent van de totale voorraad. De toename is voornamelijk te danken aan een groter aanbod van bedrijfsruimten tussen de 5.000 en 10.000 m². Het is opvallend dat het aanbod vooral in de gemeente Groningen fors is gegroeid, tot een niveau 4,4 procent halverwege 2023. De andere gemeenten laten een wisselend beeld zien. In de provincie worden geen objecten groter dan 25.000 m² aangeboden.

Opvallende daling koopprijzen, stabilisering huurniveau

In de eerste helft van 2023 blijven de mediane huurprijzen stabiel op € 64,- per m². Dit wordt veroorzaakt door een combinatie van een tekort aan geschikte panden en lagere opnamecijfers, wat heeft geleid tot prijsstabilisatie. De mediane koopprijzen bewegen juist in een neerwaartse trend en komen uit op € 627,- per m². Hiermee liggen de koopprijzen ongeveer 22 procent lager dan in geheel 2022.

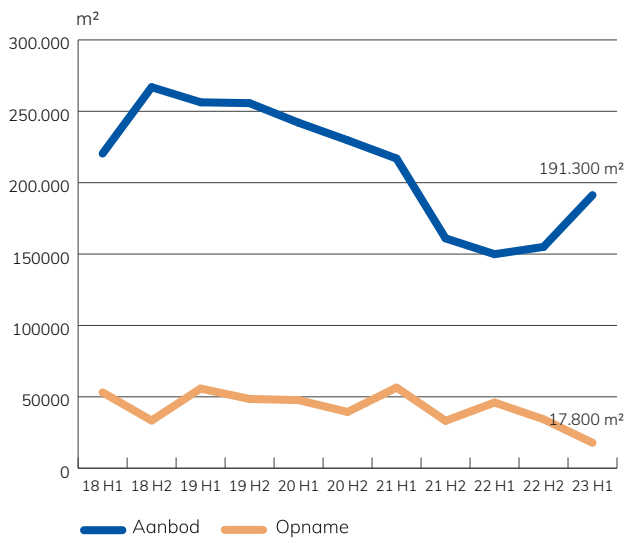
Voorraad, opname en aanbod in belangrijkste gemeenten provincie Groningen

(in m²)

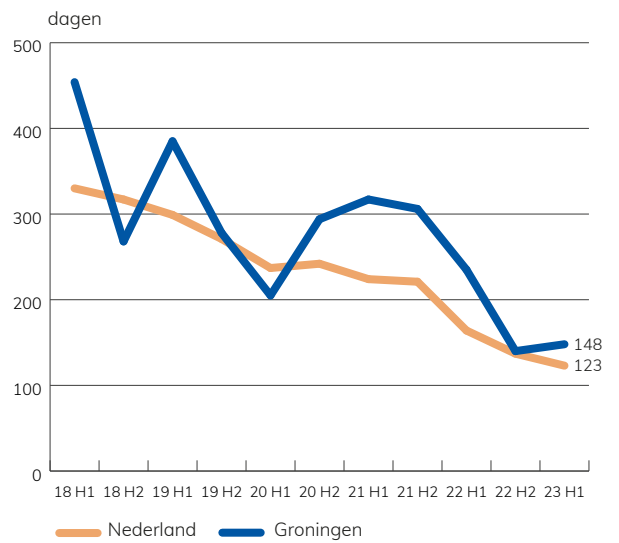
	Voorraad	Opname gemiddeld 2018-2022*	Opname 2023 H1	Aanbod 2022 H1	Aanbod 2023 H1	% Voorraad in aanbod
Groningen	1.496.700	31.700	11.500	43.000	66.500	4,4%
Oldambt	487.500	11.200	1.200	29.300	16.200	3,3%
Stadskanaal	301.000	9.000	2.500	10.000	5.700	1,9%
Westerkwartier	863.900	9.300	900	30.700	32.300	3,7%
Midden-Groningen	903.400	8.400	800	2.300	11.200	1,2%
Veendam	313.600	4.300	-	24.900	28.900	9,2%
Delfzijl	504.900	3.300	-	2.700	5.100	1,0%
Overig Groningen	1.023.600	12.400	900	7.000	25.300	2,5%

* op basis van totaal per jaar

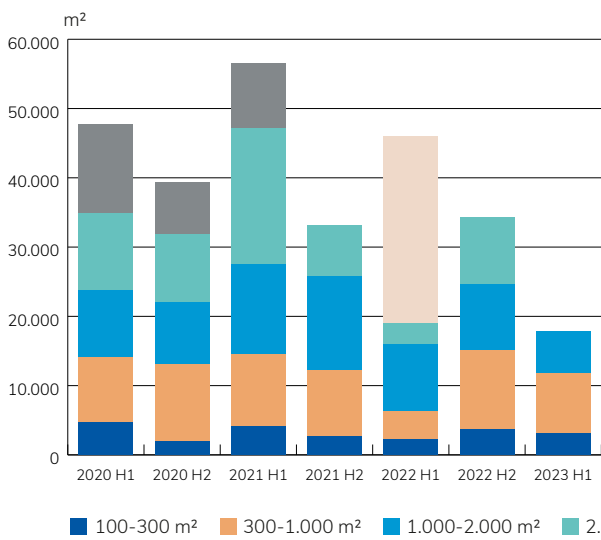
Aanbod en opname



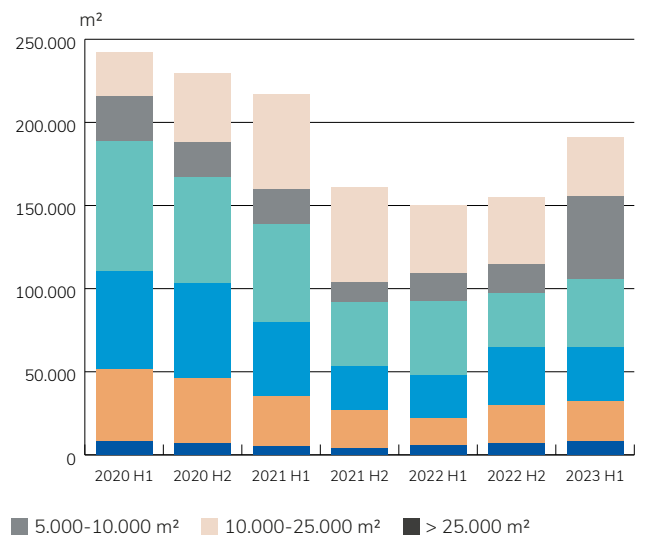
Gemiddelde transactielooptijd



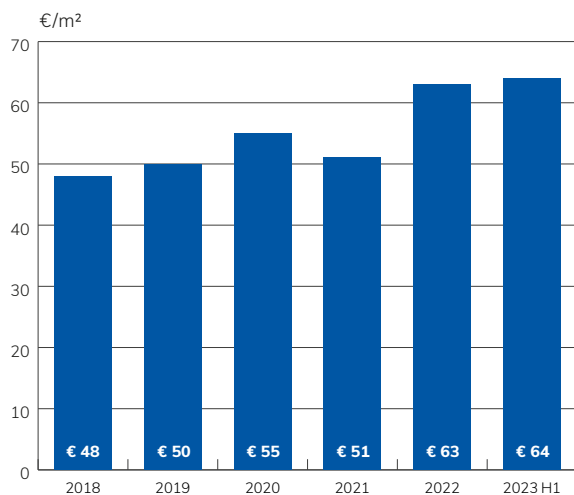
Opname naar oppervlakteklassen



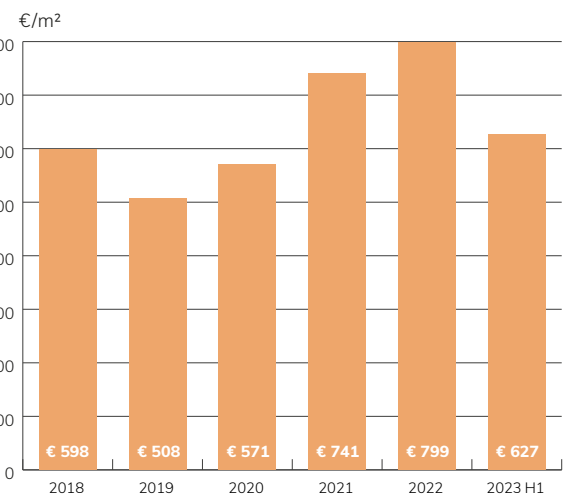
Aanbod naar oppervlakteklassen



Huurprijs (mediaan)



Koopprijs (mediaan)



Provincie Friesland



2023 H1

Voorraad
9.120.600 m²

in aanbod
2,3%

Opname
43.200 m²

t.o.v. 2022 H1
▲ 18%

Aanbod
209.200 m²

t.o.v. 2022 H1
▲ 39%

Hogere opname en halvering transactielooptijden

In de afgelopen zes maanden bedraagt de opname van bedrijfsruimte in Friesland 43.200 m², wat 18 procent hoger is dan in dezelfde periode vorig jaar. Ook is het aantal transacties toegenomen, met name in het segment tussen de 100 en 300 m². Daarentegen is de opname van panden boven de 5.000 m² volledig weggevallen. Een andere opvallende ontwikkeling is de gemiddelde transactietijd, die binnen een jaar is gehalveerd van 172 dagen naar 86 dagen. Vergeleken met enkele jaren geleden is de transactielooptijd aanzienlijk korter, vooral door een gebrek aan geschikte panden.

Aanbod fors gestegen, meeste aanbod in Smallingerland

Het beschikbare aanbod in de provincie ligt bijna 40 procent hoger vergeleken met vorig jaar. De stijging is vooral te wijten aan aanzienlijk meer aanbod van oppervlaktes tussen de 2.000 en 5.000 m². Halverwege 2023 wordt ongeveer 209.200 m² bedrijfsruimte aangeboden, wat neer komt op 2,3 procent van de totale voorraad. In de meeste gemeenten is het aanbod in de eerste helft van 2023 gestegen. De gemeenten Smallingerland heeft zowel het hoogste aanbod in vierkante meters als het hoogste percentage van de voorraad in aanbod.

Koopprijzen stijgen, huurprijzen blijven stabiel

In de provincie Friesland leidt de krappe markt eveneens tot stijgende prijzen. De mediaan gerealiseerde koopprijs bereikt dit jaar € 939,- per m², wat een stijging van 8 procent betekent vergeleken met 2022. Tegelijkertijd zien we de stijging van de huurprijzen afvlakken in de eerste zes maanden van 2023 op € 60,- per m²

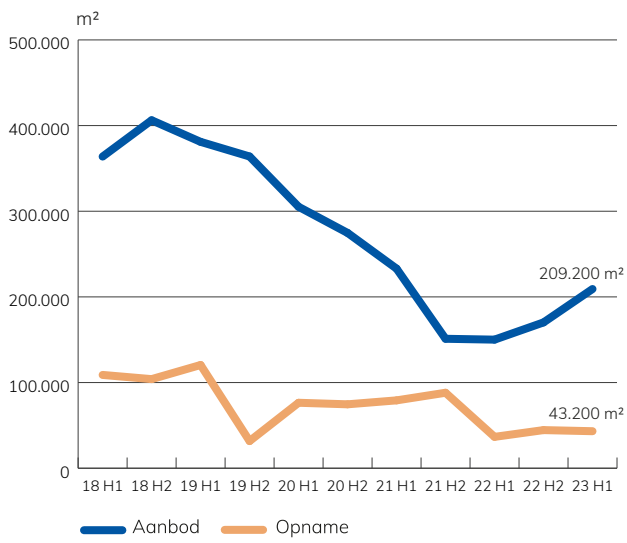
Voorraad, opname en aanbod in belangrijkste gemeenten provincie Friesland

(in m²)

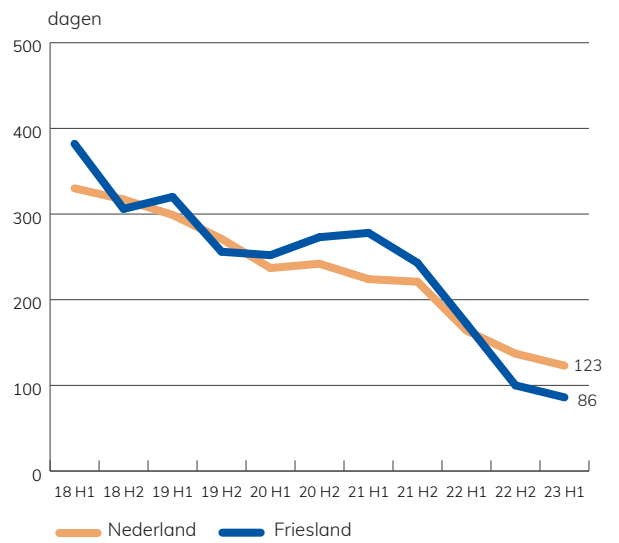
	Voorraad	Opname gemiddeld 2018-2022*	Opname 2023 H1	Aanbod 2022 H1	Aanbod 2023 H1	% Voorraad in aanbod
Heerenveen	1.227.000	26.200	8.100	12.700	16.600	1,4%
Leeuwarden	1.352.000	25.600	3.100	35.100	43.000	3,2%
Smallingerland	915.000	24.900	2.900	34.000	46.700	5,1%
Súdwest-Fryslân	1.430.900	11.800	18.800	24.100	24.400	1,7%
De Friese Meren	716.400	10.900	4.500	5.300	11.900	1,7%
Achtkarspelen	388.000	9.900	600	4.100	16.900	4,4%
Opsterland	391.300	9.600	700	1.600	6.700	1,7%
Tytsjerksteradiel	194.700	4.600	1.600	8.000	5.600	2,9%
Overig Friesland	2.505.400	29.300	2.900	25.300	37.400	1,5%

* op basis van totaal per jaar

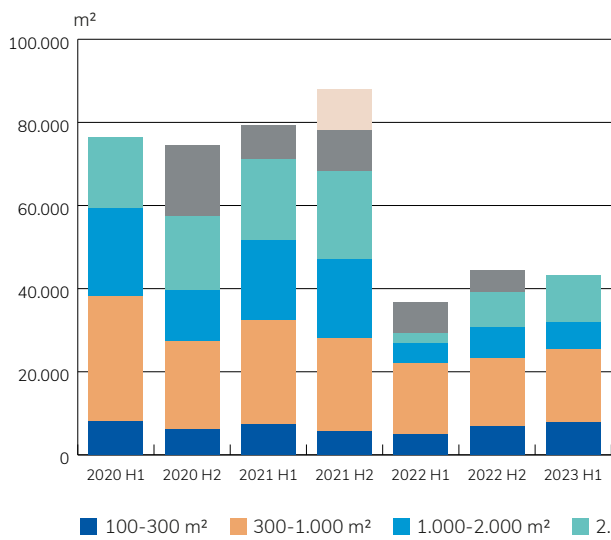
Aanbod en opname



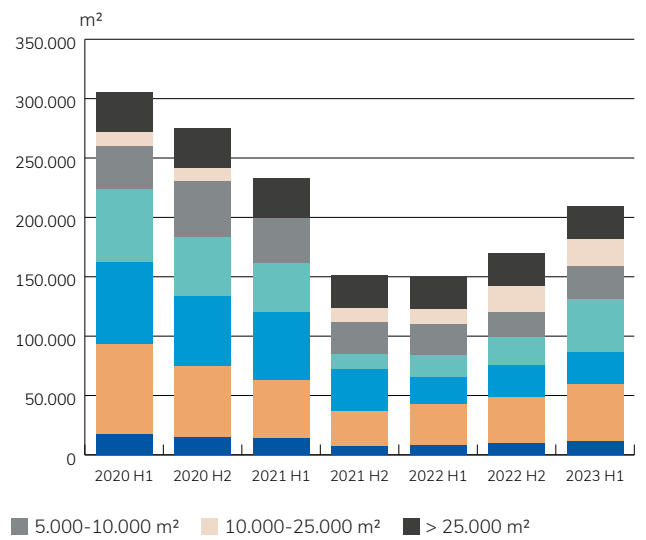
Gemiddelde transactielooptijd



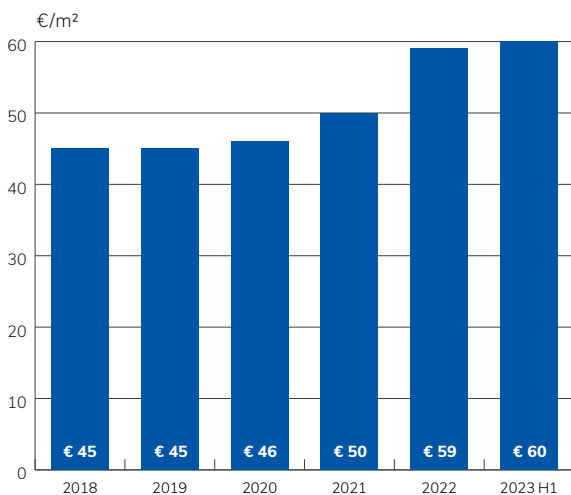
Opname naar oppervlakteklassen



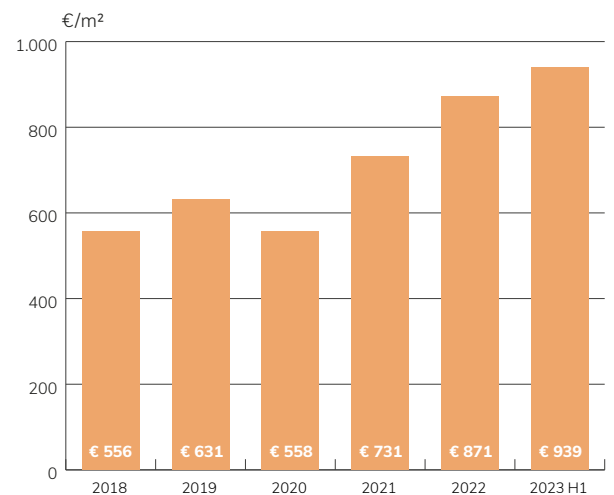
Aanbod naar oppervlakteklassen



Huurprijs (mediaan)



Koopprijs (mediaan)



Provincie Drenthe



2023 H1

Voorraad
5.139.500 m²

in aanbod
2,1%

Opname
33.100 m²

t.o.v. 2022 H1
▼ 49%

Aanbod
107.200 m²

t.o.v. 2022 H1
▲ 35%

Minder bedrijfsruimte opgenomen, aantal opnames stabiel

Gebruikers hebben in de eerste helft van 2023 ruim 33.000 m² bedrijfsruimte opgenomen. Dit betekent bijna een halvering in vergelijking met dezelfde periode in 2022. Desondanks is het aantal geregistreerde transacties slechts licht gedaald, voornamelijk vanwege een toename in het aantal kleinere transacties van maximaal 2.000 m². De gemiddelde transactielooptijd in 2023 bedraagt 164 dagen en stabiliseert. In vergelijking met enkele jaren geleden is de transactielooptijd echter flink korter als gevolg van toenemende tekorten aan grond en gebouwen.

Aanbod stijgt, maar voldoet niet aan de behoefte

Het beschikbare aanbod in de provincie ligt 35 procent hoger dan vorig jaar. Deze toename is hoofdzakelijk toe te rekenen aan een toename in het aanbod van metrages tussen de 2.000 en 5.000 m². Met ruim 107.000 m² bedrijfsruimte, wordt medio 2023 ongeveer 2,1 procent van de voorraad aangeboden. Vergeleken met drie jaar geleden is het aanbod gehalveerd. Schaarste uit zich vooral in kleinere metrages tot 1.000 m², waar de verhouding tussen de jaarlijkse opname en het aanbod klein is. Het aanbod in Drenthe bevat geen metrages groter dan 5.000 m².

Koop- en huurprijzen stijgen door

De mediane huurprijs bedroeg in 2022 nog € 54,- per m² en stijgt dit jaar tot € 63,- per m², wat neerkomt op een stijging van 17 procent. De mediane koopprijs ligt dit jaar op € 896,- per m² en is ongeveer 9 procent hoger dan in geheel 2022. Gebruikers in de provincie hebben een voorkeur voor koopobjecten. Vanwege het gebrek hieraan, wijken zij uit naar huurpanden en dat resulteert in hogere prijzen voor beide eigendomsvormen.

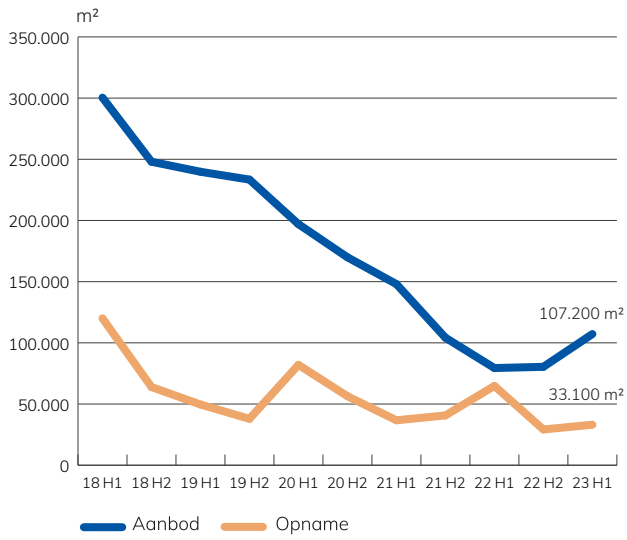
Voorraad, opname en aanbod in belangrijkste gemeenten provincie Drenthe

(in m²)

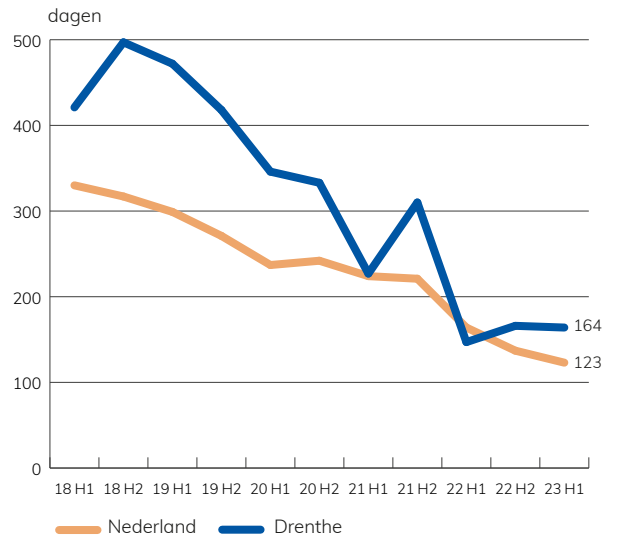
	Voorraad	Opname gemiddeld 2018-2022*	Opname 2023 H1	Aanbod 2022 H1	Aanbod 2023 H1	% Voorraad in aanbod
Emmen	1.235.000	34.400	8.000	13.600	29.300	2,4%
Assen	570.300	19.100	5.200	11.900	16.300	2,9%
Meppel	572.200	16.800	2.200	7.700	14.900	2,6%
Hoogeveen	1.047.200	11.800	9.000	19.100	9.700	0,9%
Coevorden	599.800	10.400	2.800	12.900	14.300	2,4%
Noordenveld	232.100	9.000	2.500	1.100	2.500	1,1%
De Wolden	105.600	3.200	800	600	4.900	4,6%
Overig Drenthe	777.300	11.500	2.500	12.500	15.400	2,0%

* op basis van totaal per jaar

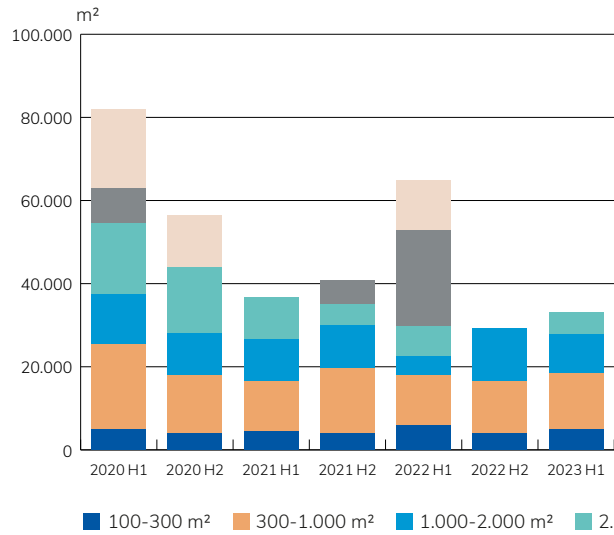
Aanbod en opname



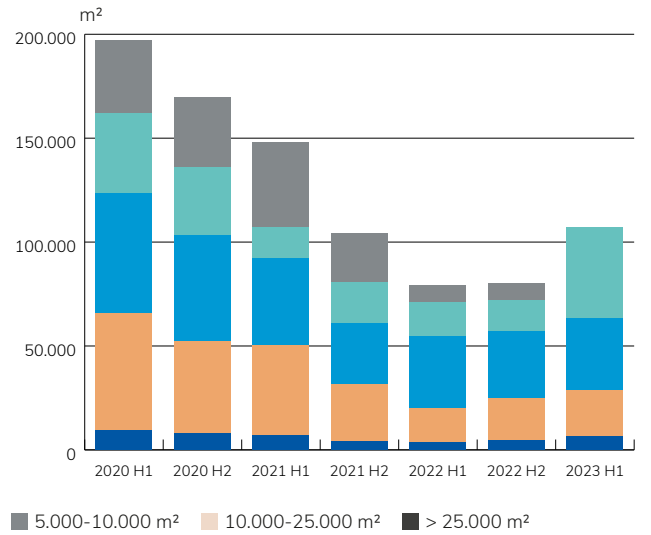
Gemiddelde transactielooptijd



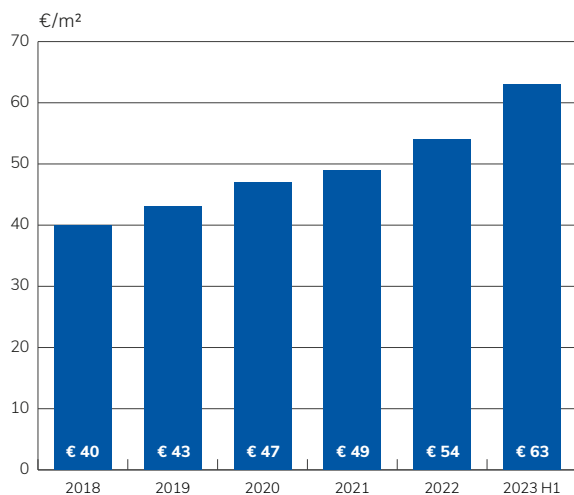
Opname naar oppervlakteklassen



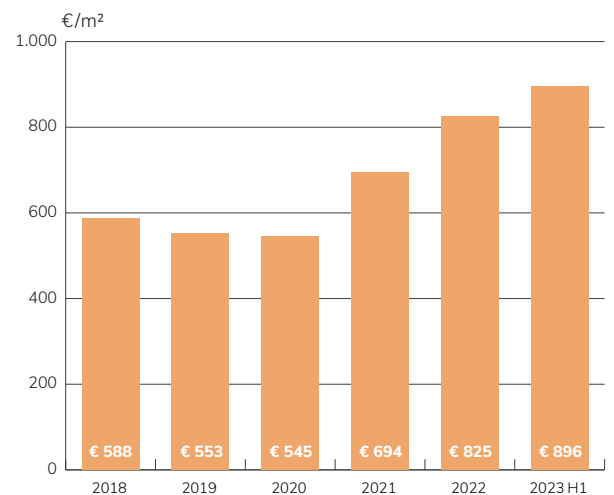
Aanbod naar oppervlakteklassen



Huurprijs (mediaan)



Koopprijs (mediaan)



Provincie Overijssel



Transactielooptijd halveert ondanks lagere opname

In het eerste halfjaar van 2023 is de opname van bedrijfsruimte in Overijssel met 23 procent gedaald vergeleken met dezelfde periode in 2022. Dit is vooral merkbaar in grotere gemeenten zoals Enschede, Deventer en Hengelo, waar de ingebruikname lager ligt. Ondanks de daling in opname blijft het aantal geregistreerde transacties in de provincie nagenoeg stabiel, door veel opnames van kleinere metrages tot 300 m². De gemiddelde transactielooptijd is in een jaar tijd bijna gehalveerd van 260 dagen, naar slechts 134 dagen in de eerste zes maanden van 2023.

Stijging van aanbod door meer grootschalige panden

Halverwege 2023 bedraagt het aanbod in de provincie 516.100 m², wat neerkomt op 3,2 procent van de totale voorraad. Ten opzichte van het voorgaand jaar is het aanbodvolume 12 procent hoger. Het aanbod in de kleinere oppervlakteklassen is redelijk stabiel gebleven in vergelijking met vorig jaar, maar er is een sterke daling zichtbaar in het segment tussen 5.000 en 25.000 m². Daarentegen is er een aanzienlijke toename in het aanbod van oppervlakten boven 25.000 m². Het aanbodpercentage in Deventer is opvallend hoog, namelijk 11,6 procent van de voorraad.

Vaart uit stijging kooprijzen

In het eerste halfjaar van 2023 is de mediane huurprijs in Overijssel gestegen naar € 73,- per m², wat € 7,- per m² hoger is dan in 2022. De mediaan van de kooprijzen bedraagt dit jaar € 947,- per m². In vergelijking met vorig jaar is er nu sprake van een daling, terwijl er toen juist een opvallend sterke prijsstijging was.

2023 H1

Voorraad

16.357.300 m²

in aanbod

3,2%

Opname

189.100 m²

t.o.v. 2022 H1

▼ 23%

Aanbod

516.100 m²

t.o.v. 2022 H1

▲ 12%

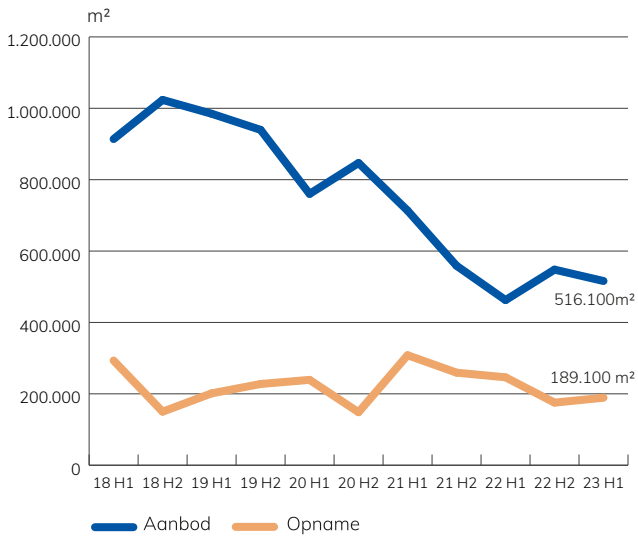
Voorraad, opname en aanbod in belangrijkste gemeenten provincie Overijssel

(in m²)

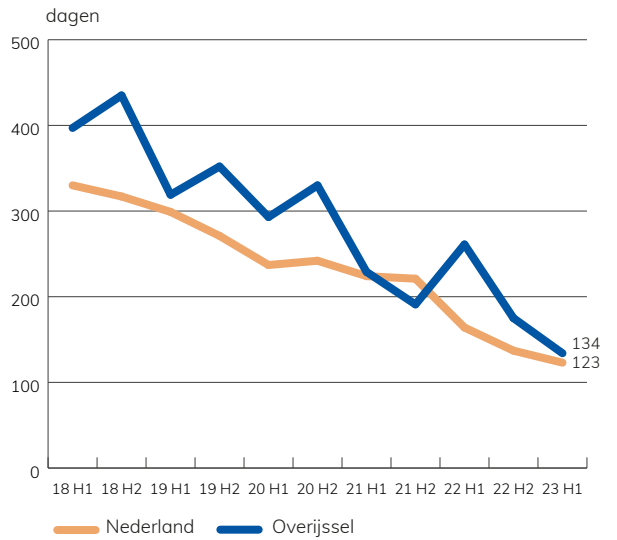
	Voorraad	Opname gemiddeld 2018-2022*	Opname 2023 H1	Aanbod 2022 H1	Aanbod 2023 H1	% Voorraad in aanbod
Enschede	1.867.100	66.300	16.000	60.500	65.600	3,5%
Almelo	1.983.000	63.300	70.500	41.400	93.100	4,7%
Deventer	109.500	58.100	9.500	34.900	12.700	11,6%
Zwolle	1.582.500	48.400	36.100	48.200	48.700	3,1%
Hengelo	1.348.600	39.300	12.500	43.600	83.400	6,2%
Oldenzaal	803.300	27.600	11.700	13.000	16.800	2,1%
Dalfsen	419.200	16.800	1.300	10.800	6.900	1,6%
Hof van Twente	424.700	15.200	3.900	5.300	10.800	2,5%
Kampen	870.200	13.900	1.000	43.000	37.600	4,3%
Overig Overijssel	6.949.100	100.900	26.600	161.900	140.700	2,0%

* op basis van totaal per jaar

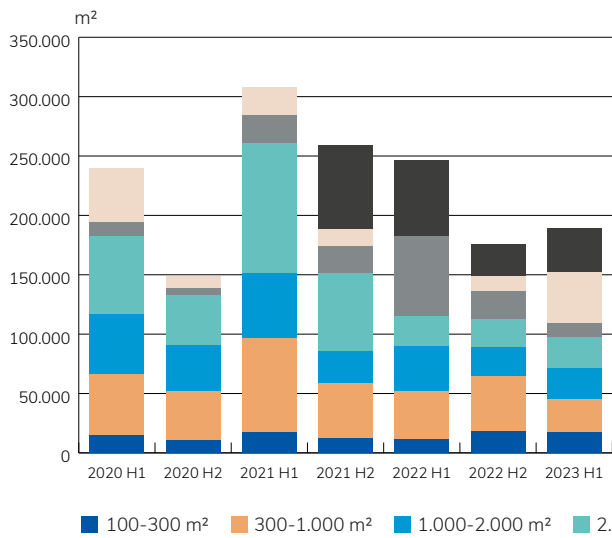
Aanbod en opname



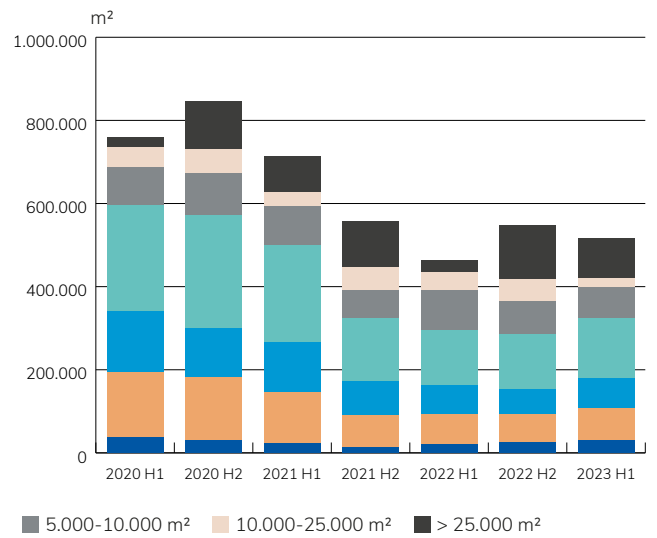
Gemiddelde transactielooptijd



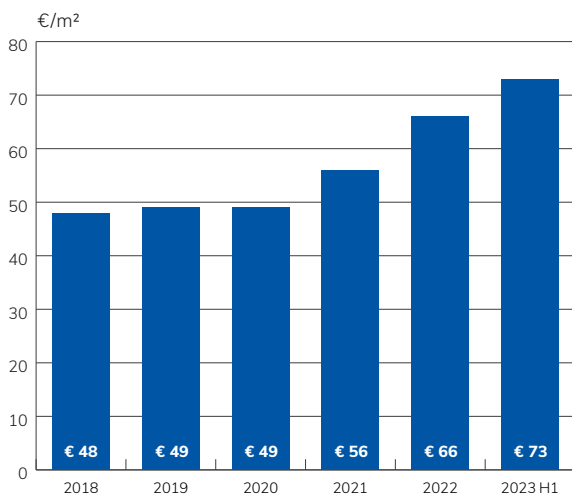
Opname naar oppervlakteklassen



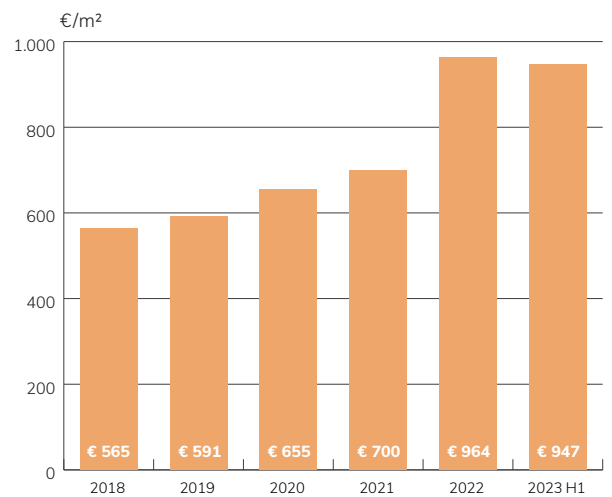
Aanbod naar oppervlakteklassen



Huurprijs (mediaan)



Koopprijs (mediaan)



Provincie Gelderland



2023 H1

Voorraad

28.335.300 m²

in aanbod

3,3%

Opname

250.400 m²

t.o.v. 2022 H1

▼ 45%

Aanbod

926.800 m²

t.o.v. 2022 H1

▲ 0%

Opname in Gelderland bijna gehalveerd

In het eerste halfjaar van 2023 is de opname van bedrijfsruimte in Gelderland aanzienlijk lager dan vorig jaar, namelijk slechts 250.400 m². Vooral bij de grotere oppervlaktes vanaf 10.000 m² is minder activiteit zichtbaar. Tegelijkertijd zitten opnames in de kleinere oppervlakten tot 300 m² in de lift. Na zes maanden bevindt de opname in bijna alle gemeenten zich onder het gemiddelde niveau van voorgaande jaren. Ondanks de lagere opname daalt de gemiddelde transactielooptijd dit jaar tot gemiddeld 155 dagen.

Aanbod is stabiel, sterk verschil tussen gemeenten

Het aanbod blijft met 926.800 m² onveranderd vergeleken met medio 2022. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat het aanbod vaak bestaat uit objecten die niet goed aansluiten op de behoeften van gebruikers. Daarnaast beperken de hoge kosten voor nieuwbouw en een tekort aan beschikbare bouwgrond de verhuisbewegingen. Medio 2023 wordt ongeveer 3,3 procent van de totale voorraad aangeboden. Het aanbod vertoont niet overal dezelfde trend. In Ede en Montferland is het aanbod aanmerkelijk lager dan vorig jaar, terwijl Arnhem en Wijchen juist flink meer bedrijfsruimte beschikbaar hebben.

Prijsstijgingen in de dubbele cijfers

Door schaarste aan geschikte bedrijfsruimten, zijn bedrijven bereid meer te betalen voor kwalitatieve objecten en gunstig gelegen locaties. De mediane huurprijs bedraagt € 76,- per m² en ligt 10 procent hoger dan vorig jaar. De mediane koopprijs ligt dit jaar op € 1.267,- per m², wat ongeveer 17 procent hoger is dan het gemiddelde van 2022.

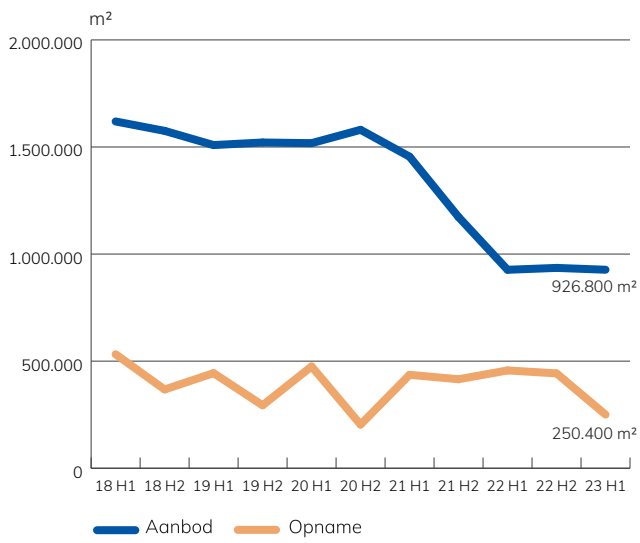
Voorraad, opname en aanbod in belangrijkste gemeenten provincie Gelderland

(in m²)

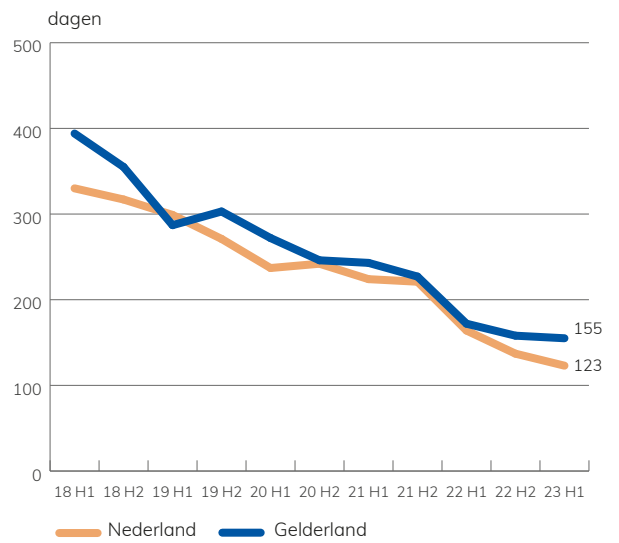
	Voorraad	Opname gemiddeld 2018-2022*	Opname 2023 H1	Aanbod 2022 H1	Aanbod 2023 H1	% Voorraad in aanbod
Apeldoorn	1.524.700	66.300	9.400	59.300	34.300	2,2%
Wijchen	1.133.700	60.400	10.400	29.700	44.600	3,9%
Overbetuwe	1.147.700	58.300	13.500	25.400	29.800	2,6%
Tiel	1.338.600	52.100	18.100	99.100	68.100	5,1%
Ede	1.596.700	46.100	15.500	111.500	40.300	2,5%
Montferland	917.100	38.700	3.800	47.200	17.200	1,9%
Duiven	777.500	37.200	9.700	23.300	35.100	4,5%
Zaltbommel	720.900	34.000	2.500	9.300	9.200	1,3%
Arnhem	836.800	33.000	17.700	22.500	59.900	7,2%
Overig Gelderland	18.341.600	387.500	149.900	499.400	588.200	3,2%

* op basis van totaal per jaar

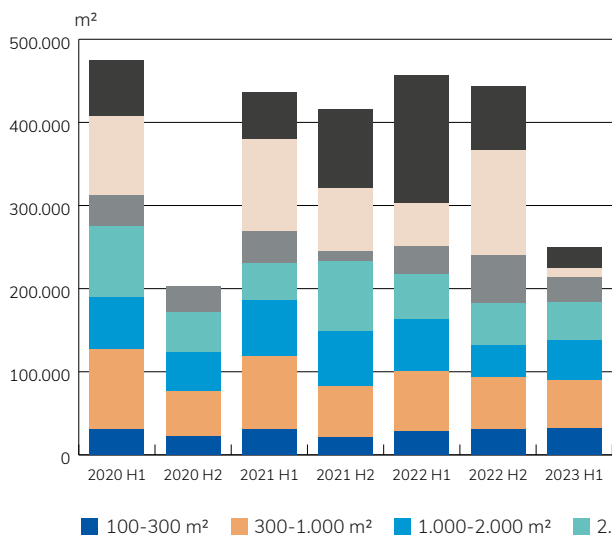
Aanbod en opname



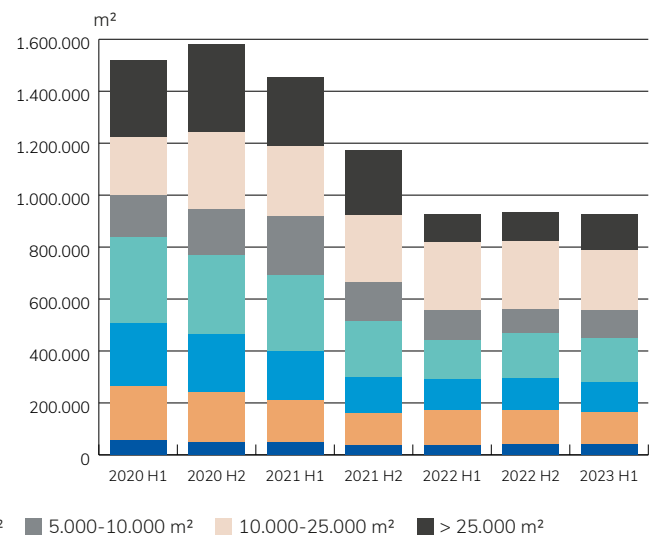
Gemiddelde transactielooptijd



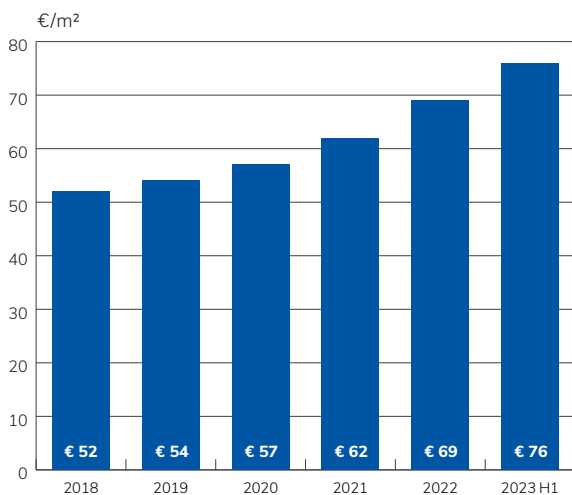
Opname naar oppervlakteklassen



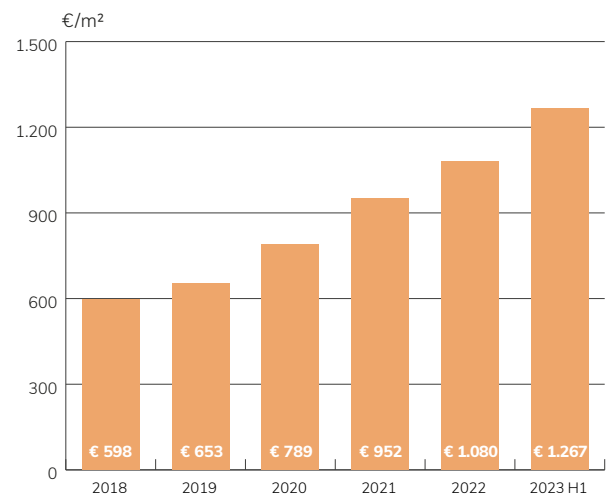
Aanbod naar oppervlakteklassen



Huurprijs (mediaan)



Koopprijs (mediaan)



Provincie Utrecht



2023 H1

Voorraad

12.418.200 m²

in aanbod

3,6%

Opname

95.600 m²

t.o.v. 2022 H1

▼ 37%

Aanbod

443.600 m²

t.o.v. 2022 H1

▲ 24%

Geen transacties boven 10.000 m² in Utrecht

In de eerste zes maanden van 2023 bedroeg de opname van bedrijfsruimte in Utrecht 95.600 m², wat een daling van 37 procent betekent ten opzichte van vorig jaar. Bovendien zijn er in tegenstelling tot voorgaande jaren, geen ruimtes boven de 10.000 m² opgenomen. Desondanks blijft de vraag naar geschikte panden hoog, maar het beschikbare aanbod sluit niet goed aan op de vraag en grond is nauwelijks beschikbaar. Mede hierdoor is de gemiddelde transactietijd in 2023 gedaald van 132 naar 95 dagen. Sinds 2021 vertonen de transactielooptijden een onafgebroken dalende trend.

Aanbod laat stijgende lijn zien ondanks tekorten

Het aanbod van beschikbare bedrijfspanden is in de eerste zes maanden van dit jaar met 24 procent toegenomen. Halverwege 2023 wordt ongeveer 443.600 m² bedrijfsruimte aangeboden, wat overeenkomt met 3,6 procent van de totale voorraad. De toename van het aanbod is zichtbaar in alle oppervlakteklassen, met uitzondering van de categorie boven 25.000 m². Het grootste aanbod bevindt zich in Veenendaal, namelijk 87.000 m². Hier verdubbelde het aanbod in slechts een jaar tijd. Desondanks is het aanbod in de gehele provincie in vergelijking met enkele jaren geleden flink afgenomen.

Huur- en koopprijzen stabiliseren

In het eerste halfjaar van 2023 blijven de prijzen over het algemeen stabiel. Zowel de huur- als koopprijzen vertonen een minimale stijging. De mediaan van de gerealiseerde huurprijs komt uit op € 88,- per m², tegenover € 87,- per m² in het voorgaande jaar. De mediane koopprijs is dit jaar iets hoger en bedraagt € 1.397,- per m², in tegenstelling tot € 1.325,- per m² in 2022.

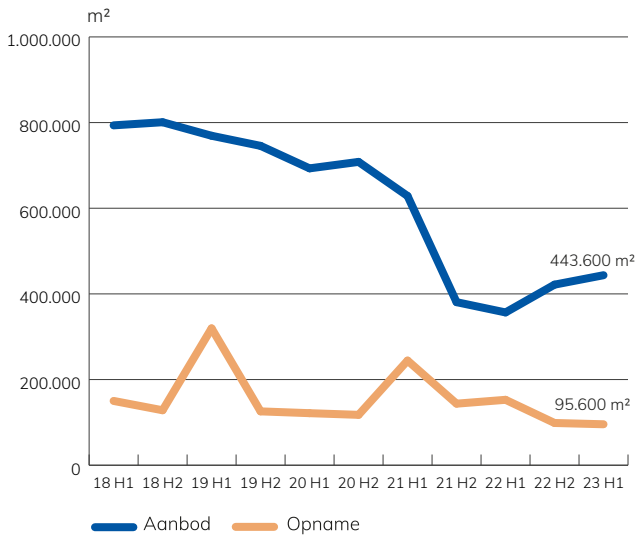
Voorraad, opname en aanbod in belangrijkste gemeenten provincie Utrecht

(in m²)

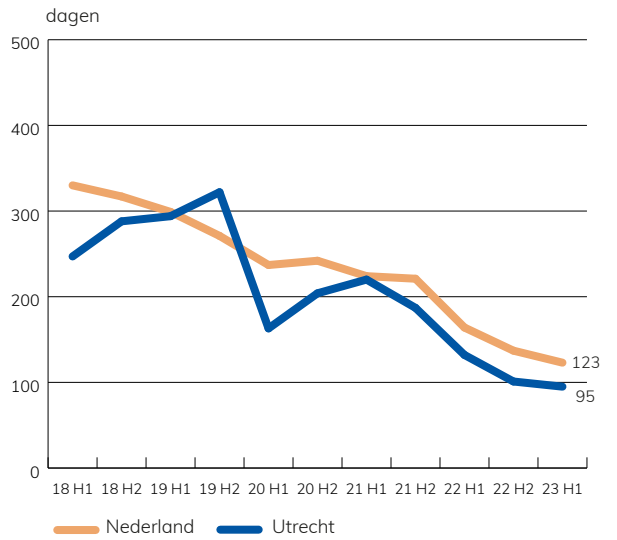
	Voorraad	Opname gemiddeld 2018-2022*	Opname 2023 H1	Aanbod 2022 H1	Aanbod 2023 H1	% Voorraad in aanbod
Utrecht	2.803.000	75.000	29.900	73.600	69.200	2,5%
Nieuwegein	1.234.600	48.000	7.200	16.900	29.700	2,4%
Woerden	628.300	28.300	3.800	5.900	21.600	3,4%
Amersfoort	819.400	21.400	19.100	34.200	62.400	7,6%
Veenendaal	1.165.100	20.900	10.000	46.500	87.000	7,5%
Vianen	1.086.400	21.300	800	32.700	33.600	3,1%
Houten	453.100	17.700	5.600	24.200	21.900	4,8%
De Ronde Venen	601.700	13.600	1.600	65.800	21.700	3,6%
Overig Utrecht	3.626.700	74.400	17.600	56.900	96.300	2,7%

* op basis van totaal per jaar

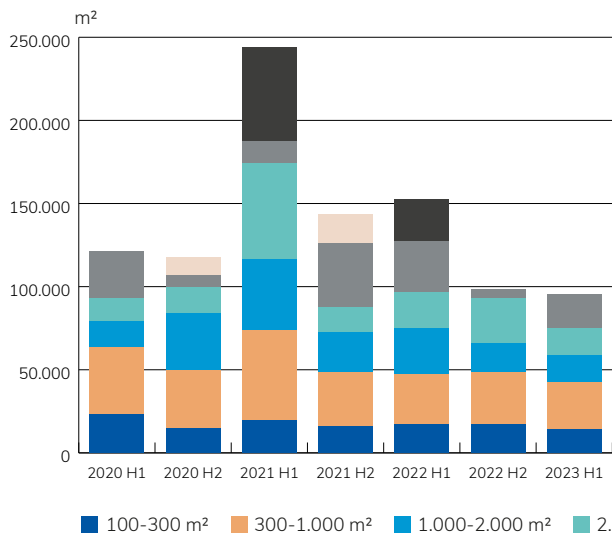
Aanbod en opname



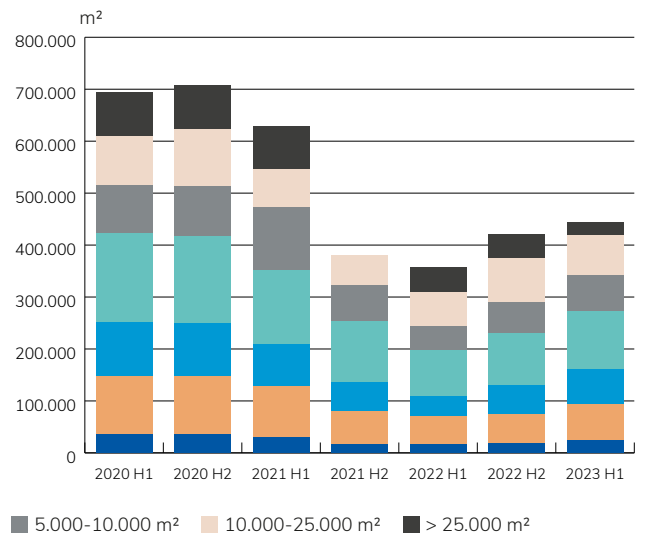
Gemiddelde transactielooptijd



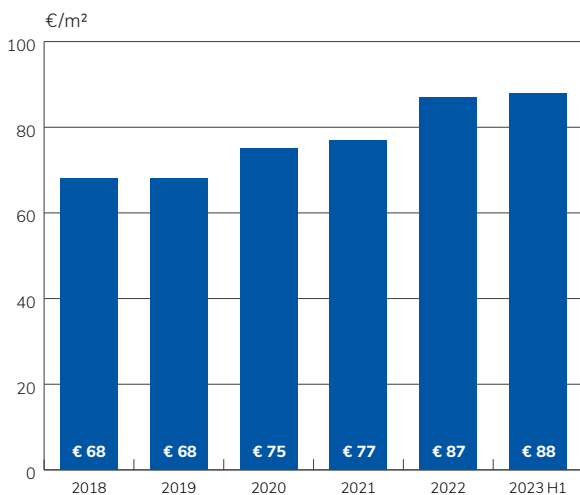
Opname naar oppervlakteklassen



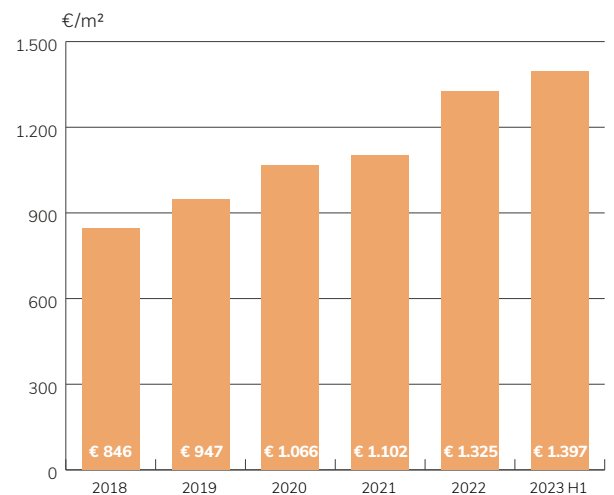
Aanbod naar oppervlakteklassen



Huurprijs (mediaan)



Koopprijs (mediaan)



Provincie Flevoland



2023 H1

Voorraad
6.204.100 m²

in aanbod
3,0%

Opname
54.100 m²

t.o.v. 2022 H1
▼ 20%

Aanbod
189.000 m²

t.o.v. 2022 H1
▲ 19%

Zwakke opname in eerste helft 2023

De opname van 54.000 m² in de eerste zes maanden van 2023 is de zwakste jaarhelft sinds 2018. Desondanks zijn meer transacties geregistreerd, vooral van bedrijfspanden tussen de 100 en 300 m². Het aantal transacties van metrages tussen 300 en 1.000 m² is juist afgenomen. Opmerkelijk is dat er dit jaar geen transacties zijn geweest van boven de 10.000 m². De gemiddelde transactielooptijd blijft vrijwel stabiel op 120 dagen vergeleken met dezelfde periode vorig jaar en is vergelijkbaar met het nationaal gemiddelde.

Aanbod stijgt weer na jaar van daling, meeste aanbod in Almere

Het aanbod ligt medio 2023 bijna 30.000 m² hoger ten opzichte van het voorgaande jaar. Momenteel wordt 3 procent van de voorraad bedrijfsruimte aangeboden, oftewel een totaal van 189.000 m². Het aanbod in Almere is hoog en is bovendien binnen een jaar met ruim 60 procent toegenomen. Tegelijkertijd halveerde het aanbod in Lelystad. De toename van het aanbod is merkbaar in de meeste oppervlakteklassen. Alleen in het segment tussen de 2.000 en 5.000 m² blijft het aanbod stabiel. Grotere bedrijfsruimten van meer dan 25.000 m² zijn halverwege 2023 niet beschikbaar.

Koopprijzen aanzienlijk toegenomen

In het eerste halfjaar van 2023 komt de mediaan van de gerealiseerde huurprijs uit op € 86,- per m². Daarmee ligt de huurprijs 5 procent hoger dan in 2022. Ook de koopprijzen groeien onverminderd door. De mediaan van de koopprijs stijgt 18 procent tot € 1.184,- per m².

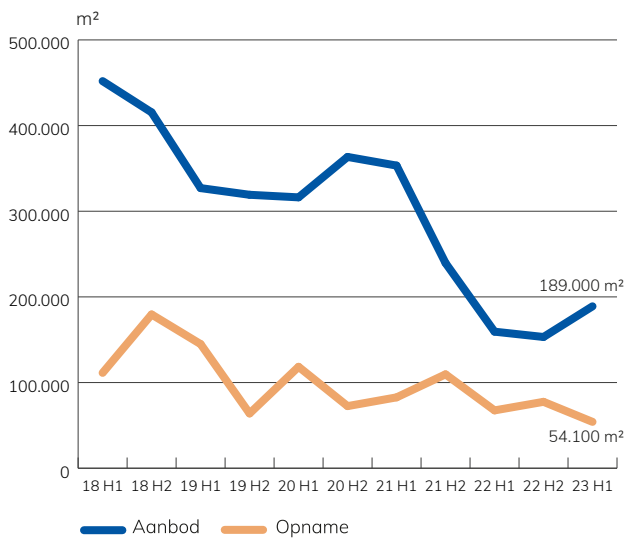
Voorraad, opname en aanbod in belangrijkste gemeenten provincie Flevoland

(in m²)

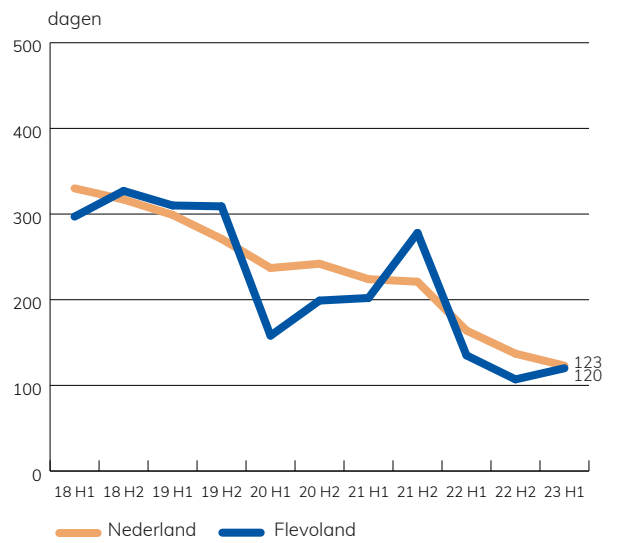
	Voorraad	Opname gemiddeld 2018-2022*	Opname 2023 H1	Aanbod 2022 H1	Aanbod 2023 H1	% Voorraad in aanbod
Almere	1.745.100	111.000	34.800	49.800	81.400	4,7%
Lelystad	1.500.900	34.500	6.600	45.700	24.300	1,6%
Zeewolde	698.700	24.800	2.800	9.000	22.400	3,2%
Dronten	765.200	19.700	3.200	11.000	15.000	2,0%
Noordoostpolder	1.032.200	15.200	6.700	40.900	44.200	4,3%
Urk	461.900	500	-	3.000	1.700	0,4%

* op basis van totaal per jaar

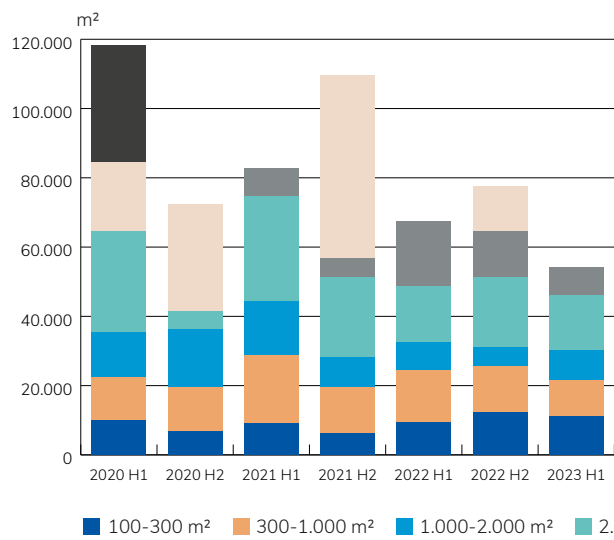
Aanbod en opname



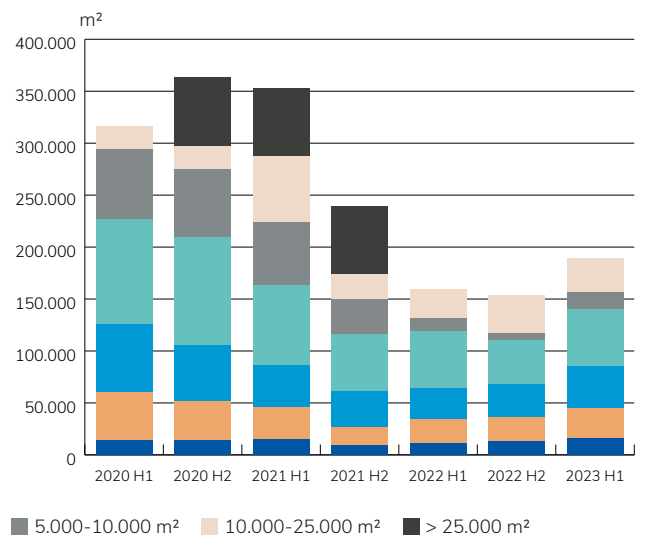
Gemiddelde transactielooptijd



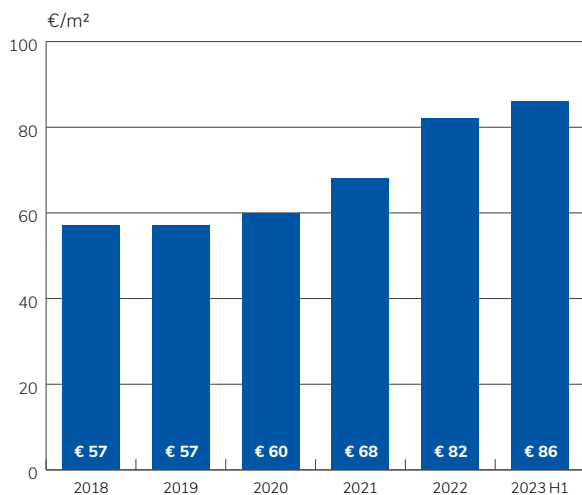
Opname naar oppervlakteklassen



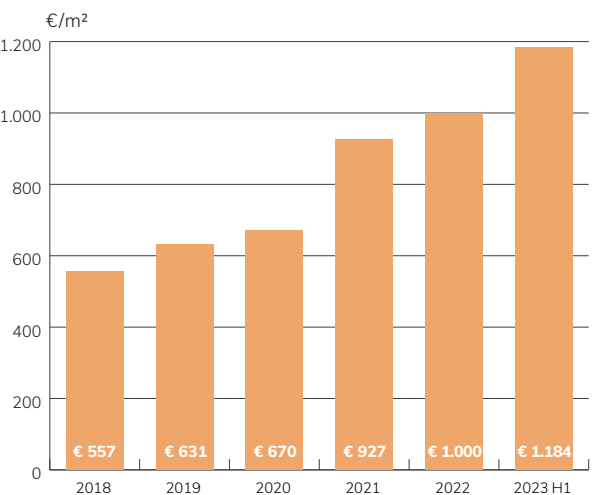
Aanbod naar oppervlakteklassen



Huurprijs (mediaan)



Koopprijs (mediaan)



Provincie Noord-Holland



2023 H1

Voorraad

24.761.400 m²

in aanbod

3,9%

Opname

278.700 m²

t.o.v. 2022 H1

▲ 1%

Aanbod

960.100 m²

t.o.v. 2022 H1

▲ 2%

Opname en transacties stabiel in Noord-Holland

In de eerste helft van 2023 is de opname van bedrijfsruimte in Noord-Holland nagenoeg gelijk gebleven aan het voorgaande jaar op 278.700 m². Het aantal transacties blijft ook stabiel op 410. Er is echter een lichte daling te zien in het aantal transacties in het segment tot 1.000 m². Een opvallende ontwikkeling is de afname van de gemiddelde transactieduur, die in een jaar tijd met bijna 45 dagen is gedaald tot 100 dagen.

Meer aanbod in Amsterdam

Halverwege 2023 blijft het aanbodvolume nagenoeg onveranderd, met een stijging van 2 procent. De groei van het aanbod is vooral merkbaar in de oppervlakteklassen tot 2.000 m² en tussen 10.000 en 25.000 m². In de overige categorieën is er sprake van een daling. In totaal wordt ruim 960.000 m² bedrijfsruimte op de markt aangeboden wat neerkomt op bijna 4 procent van de voorraad. De gemeenten Haarlemmermeer en Amsterdam hebben het grootste aanbod in de provincie. In Haarlemmermeer is het aanbod aanzienlijk gedaald tot 230.000 m², terwijl Amsterdam juist een opmerkelijke toename laat zien als gevolg van de toevoeging van meerdere objecten.

Dalende huurprijzen, stijgende kooprijzen

Na twee jaar van stijging is de mediane huurprijs in Noord-Holland met € 3,- per m² gedaald naar € 87,- per m². Desondanks is de vraag naar kwalitatieve huurobjecten nog altijd hoog en gebruikers zijn vaak bereid hiervoor meer te betalen. Aan de andere kant stijgt de mediane koopprijs tot € 1.491,- per m², wat bijna € 200,- meer is dan in 2022. De hoogste prijzen worden gerealiseerd in de regio rond Schiphol en Amsterdam.

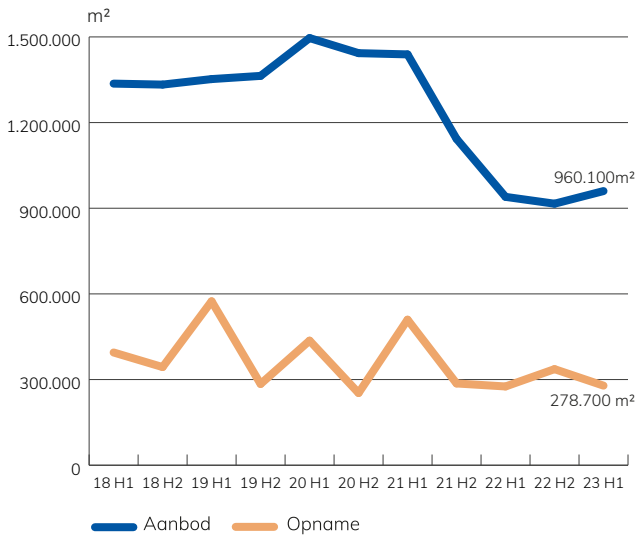
Voorraad, opname en aanbod in belangrijkste gemeenten provincie Noord-Holland

(in m²)

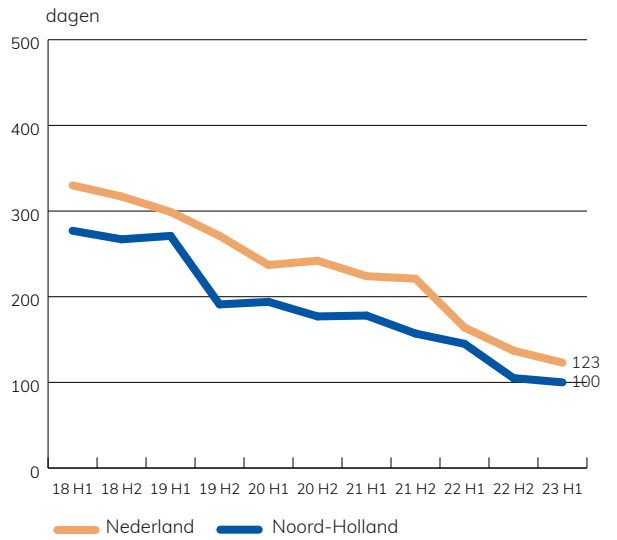
	Voorraad	Opname gemiddeld 2018-2022*	Opname 2023 H1	Aanbod 2022 H1	Aanbod 2023 H1	% Voorraad in aanbod
Haarlemmermeer	3.794.400	180.000	39.900	335.800	230.000	6,1%
Amsterdam	5.195.100	146.100	27.100	168.300	227.100	4,4%
Zaanstad	2.007.800	45.000	12.300	38.200	63.700	3,2%
Aalsmeer	701.800	34.800	64.500	69.300	51.300	7,3%
Alkmaar	1.051.000	32.600	9.300	22.600	21.200	2,0%
Heerhugowaard	1.007.200	27.100	9.200	11.400	11.000	1,1%
Hoorn	815.100	21.800	5.500	9.900	30.300	3,7%
Haarlem	921.300	20.100	8.500	30.500	14.400	1,6%
Overig Noord-Holland	9.267.700	231.400	102.300	253.900	311.200	3,4%

* op basis van totaal per jaar

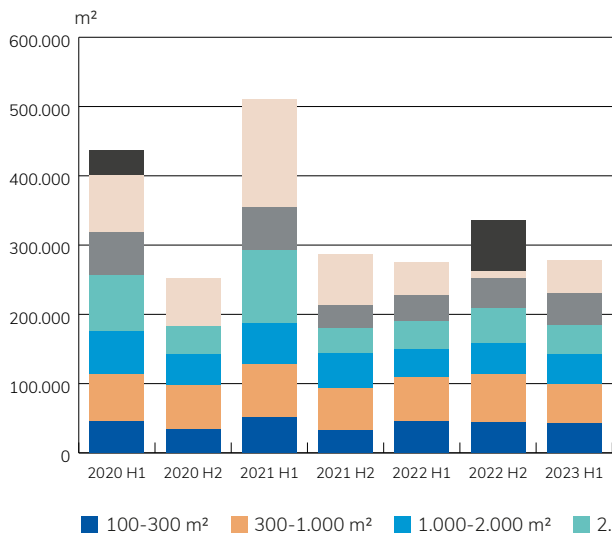
Aanbod en opname



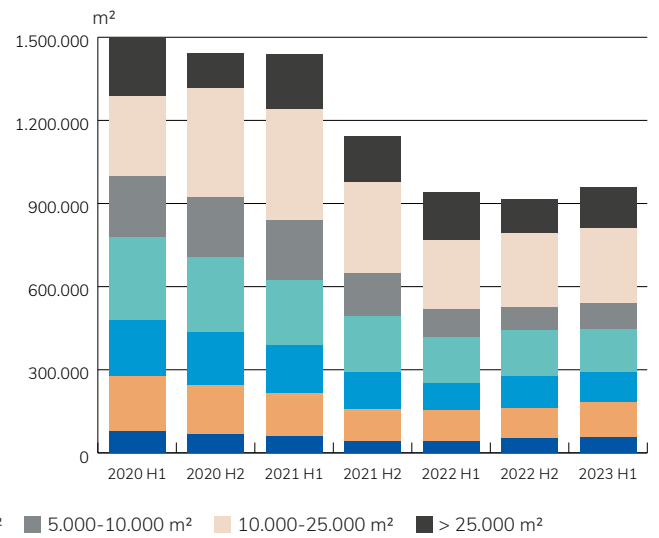
Gemiddelde transactielooptijd



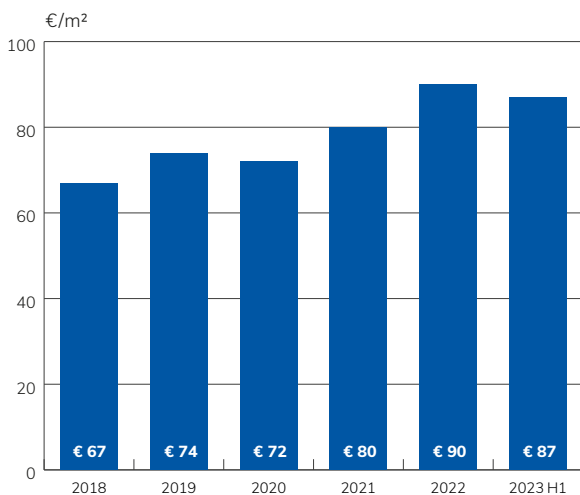
Opname naar oppervlakteklassen



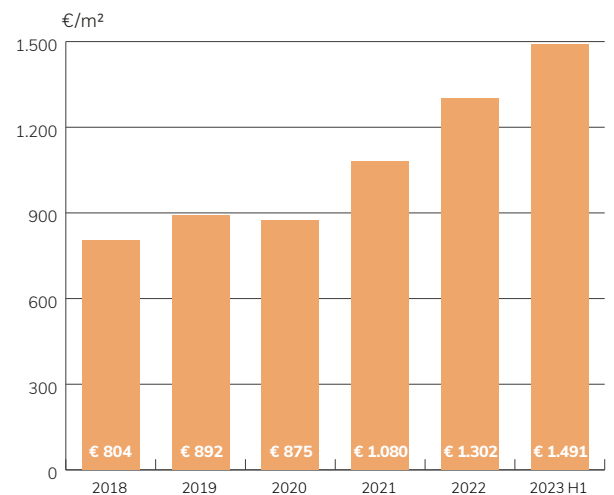
Aanbod naar oppervlakteklassen



Huurprijs (mediaan)



Koopprijs (mediaan)



Provincie Zuid-Holland



2023 H1

Voorraad

34.063.100 m²

in aanbod

3,9%

Opname

446.000 m²

t.o.v. 2022 H1

▼ 31%

Aanbod

1.335.500 m²

t.o.v. 2022 H1

▼ 11%

Minder bedrijfsruimte opgenomen in Zuid-Holland

Na zes maanden komt de opname in Zuid-Holland in 2023 uit op 446.000 m². Hiermee daalt de opname met 31 procent ten opzichte van vorig jaar. Opvallend is de afname in de middelgrote oppervlakten tussen de 2.000 en 25.000 m². Tegelijkertijd zien we een stijging van het opnamevolume in de kleinere oppervlakteklassen tot 300 m², waardoor het totale aantal transacties op een vergelijkbaar peil blijft. In de meeste gemeenten ligt de opname naar verhouding onder het gemiddelde van de laatste jaren. De gemiddelde transactielooptijd is licht gedaald in 2023, van 123 naar 108 dagen.

Aanbod is verder afgenomen

Zuid-Holland heeft met 1.335.500 m² het grootste beschikbare aanbod van bedrijfsruimte in Nederland. Vergeleken met een jaar geleden ligt het aanbodvolume 11 procent lager. Het aanbodpercentage komt medio 2023 uit op 3,9 procent van de totale voorraad. Opmerkelijk is de halvering van het aanbod van metrages groter dan 25.000 m² in een jaar tijd. Het gebrek aan ontwikkelingslocaties beperkt de mobiliteit van bedrijven in de regio, maar leidt ook tot stijgende prijzen van bestaande bedrijfsruimten.

Prijzen stijgen onverminderd door

In de provincie Zuid-Holland zijn hoogwaardige bedrijfsruimten beperkt beschikbaar. De mediane gerealiseerde huurprijs komt dit jaar uit op € 105,- per m² en is 6 procent hoger dan vorig jaar. De mediane gerealiseerde koopprijs komt dit jaar uit op € 1.591,- per m², wat ook een toename van ongeveer 6 procent betekent vergeleken met 2022. In de stedelijke gebieden van Zuid-Holland leiden hoge grondprijzen tot hogere kosten voor vastgoedontwikkeling, wat resulteert in hogere huur- en koopprijzen.

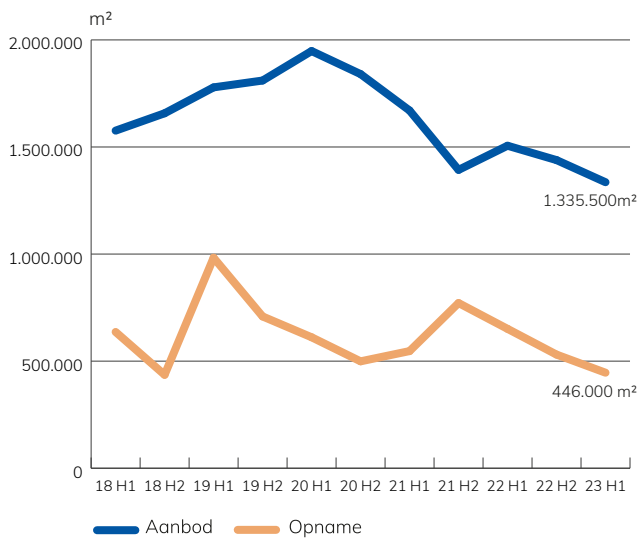
Voorraad, opname en aanbod in belangrijkste gemeenten provincie Zuid-Holland

(in m²)

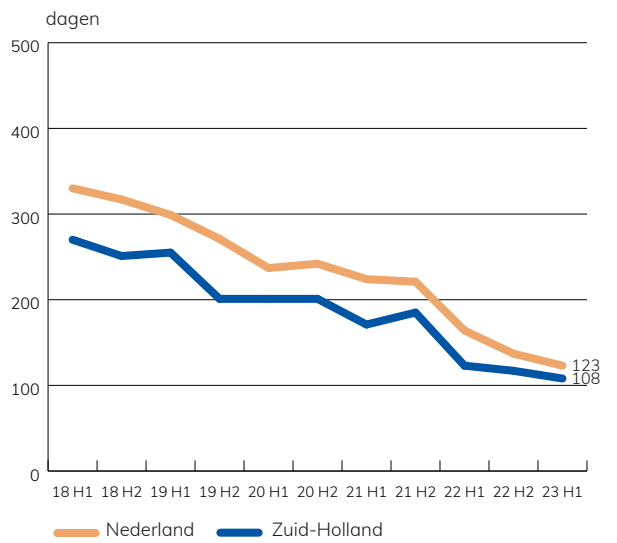
	Voorraad	Opname gemiddeld 2018-2022*	Opname 2023 H1	Aanbod 2022 H1	Aanbod 2023 H1	% Voorraad in aanbod
Rotterdam	5.624.800	290.400	93.800	579.300	489.600	8,7%
Lansingerland	1.729.500	129.300	8.300	74.600	74.400	4,3%
Ridderkerk	1.064.700	117.800	34.400	77.800	53.400	5,0%
Dordrecht	1.129.100	79.700	24.100	65.100	37.000	3,3%
Alphen aan den Rijn	1.492.500	62.000	7.700	40.300	38.100	2,6%
Westland	2.923.400	46.100	24.000	44.500	35.900	1,2%
Midden-Delfland	332.300	34.800	900	2.200	1.000	0,3%
Den Haag	1.124.300	28.900	10.700	33.100	26.500	2,4%
Waddinxveen	965.400	28.800	5.200	119.400	76.600	7,9%
Overig Zuid-Holland	17.677.100	457.000	237.000	469.700	502.900	2,8%

* op basis van totaal per jaar

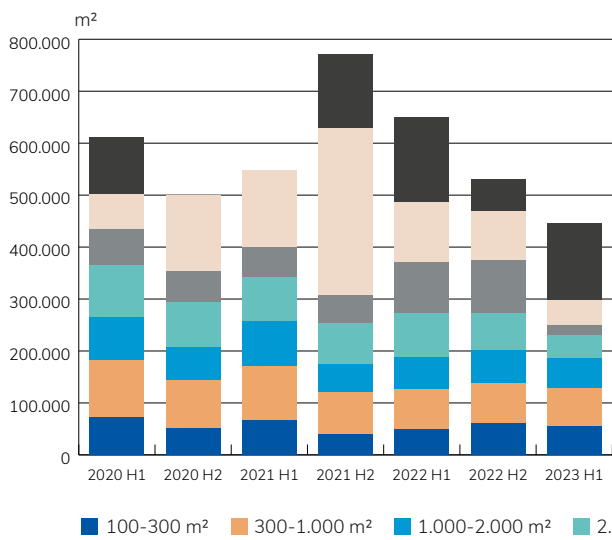
Aanbod en opname



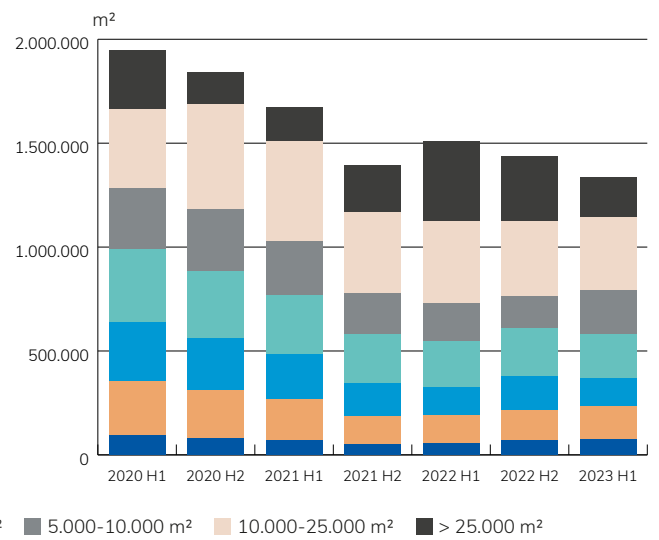
Gemiddelde transactielooptijd



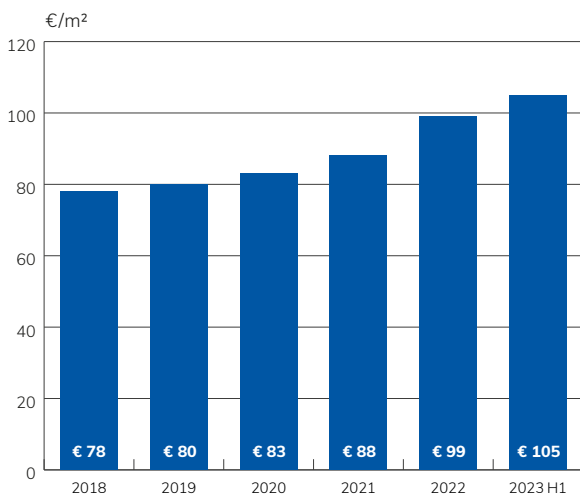
Opname naar oppervlakteklassen



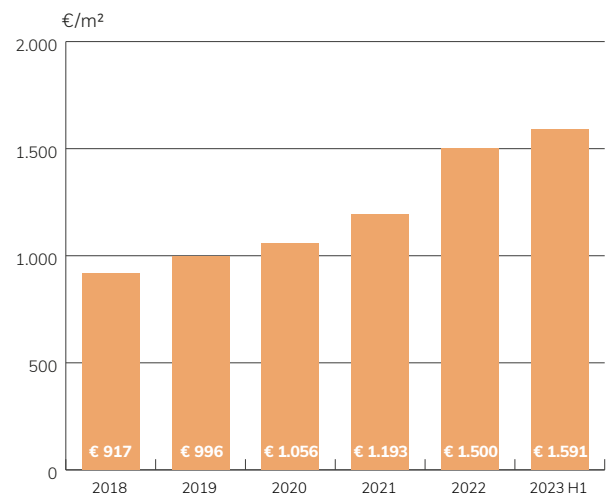
Aanbod naar oppervlakteklassen



Huurprijs (mediaan)



Koopprijs (mediaan)



Provincie Zeeland



2023 H1

Voorraad

6.051.500 m²

in aanbod

3,0%

Opname

33.400 m²

t.o.v. 2022 H1

▲ 0%

Aanbod

180.700 m²

t.o.v. 2022 H1

▼ 18%

Opname in Zeeland blijft stabiel

Dit jaar bedraagt de opname van bedrijfsruimte in Zeeland ongeveer 33.400 m², wat bijna onveranderd is in vergelijking met dezelfde periode in 2022. Desondanks zien we minder transacties en wordt het volume vooral gedragen door een zeer grote opname in Kapelle van ruim 19.000 m². In andere gemeenten komt de opname dit jaar echter moeizaam op gang. De gemiddelde transactielooptijd is in 2023 gestegen met 29 dagen tot 175 dagen. Niettemin is de gemiddelde transactieduur nog altijd aanzienlijk korter dan enkele jaren geleden.

Afname van het aanbod zet door

Het beschikbare aanbod in de provincie ligt 18 procent onder het niveau van vorig jaar op 180.700 m². Het aanbodpercentage in de provincie bedraagt 3 procent van de totale voorraad, maar in gemeenten als Terneuzen en Hulst ligt dit percentage beduidend hoger. In drie jaar tijd is het aanbod in oppervlaktevolume met bijna 40 procent gedaald. In tegenstelling tot voorgaande jaren omvat het aanbod in Zeeland geen objecten groter dan 25.000 m².

Huurprijzen stijgen in hogere tempo dan koopprijzen

De mediane huurprijs in Zeeland is in het afgelopen halfjaar met 10 procent gestegen tot € 78,- per m². Het dalende aanbod en de stabiele opname hebben de laatste jaren een positief effect gehad op zowel de huur- als koopprijzen. Niettemin stijgen de koopprijzen in verhouding minder snel dan de huurprijzen. De mediane koopprijs stijgt dit jaar wel door naar € 890,- per m² en bevindt zich sinds 2018 in een opwaartse trend.

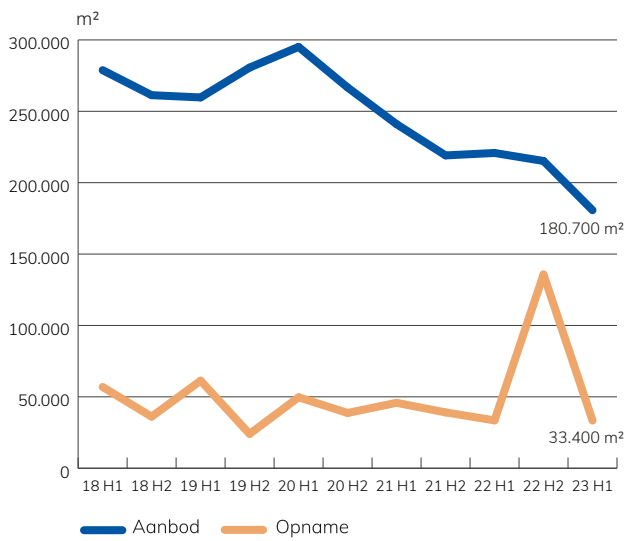
Voorraad, opname en aanbod in belangrijkste gemeenten provincie Zeeland

(in m²)

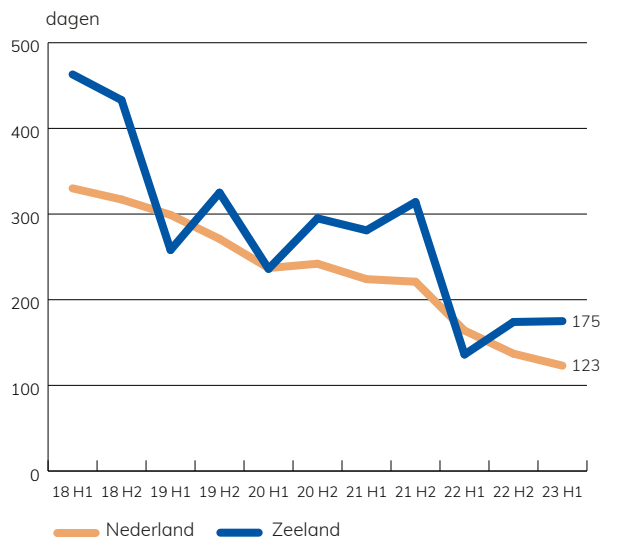
	Voorraad	Opname gemiddeld 2018-2022*	Opname 2023 H1	Aanbod 2022 H1	Aanbod 2023 H1	% Voorraad in aanbod
Vlissingen	1.033.600	21.900	1.200	59.200	3.800	0,4%
Goes	609.500	15.000	3.100	16.300	16.600	2,7%
Terneuzen	865.300	13.600	900	49.700	51.500	6,0%
Borsele	334.200	10.400	200	14.300	14.500	4,3%
Middelburg	414.400	9.700	3.100	10.500	9.100	2,2%
Kapelle	379.600	7.600	19.700	8.600	4.800	1,3%
Hulst	484.800	6.700	1.300	30.100	43.600	9,0%
Sluis	255.300	4.300	1.300	5.100	8.500	3,3%
Overig Zeeland	1.674.800	15.000	2.500	27.100	28.400	1,7%

* op basis van totaal per jaar

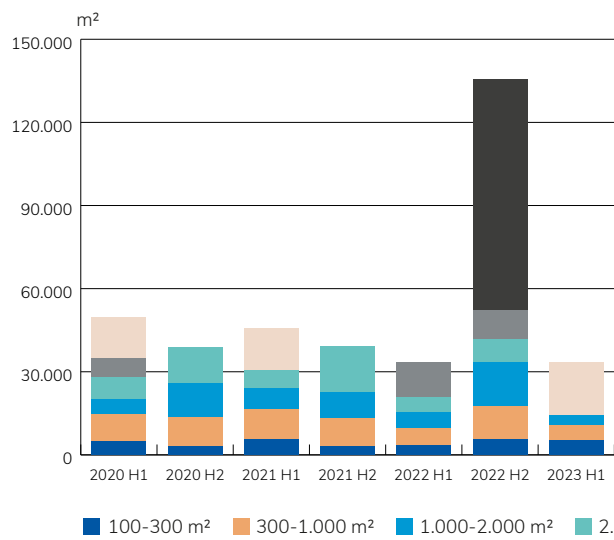
Aanbod en opname



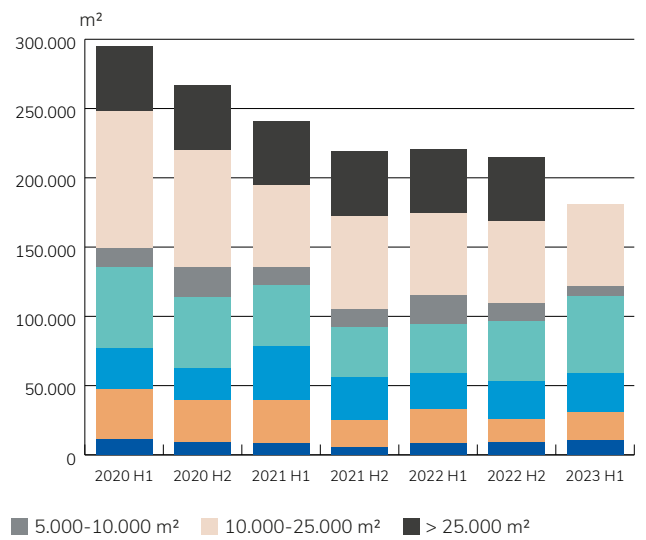
Gemiddelde transactielooptijd



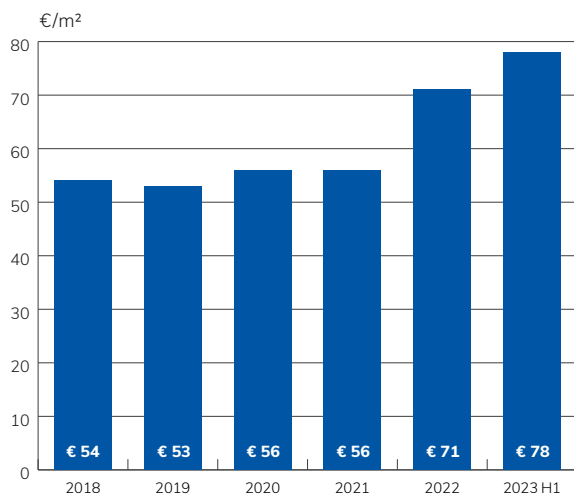
Opname naar oppervlakteklassen



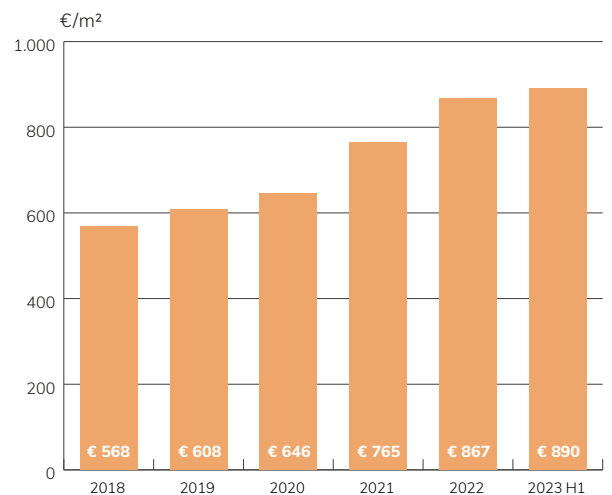
Aanbod naar oppervlakteklassen



Huurprijs (mediaan)



Koopprijs (mediaan)



Provincie Noord-Brabant



2023 H1

Voorraad

46.410.400 m²

in aanbod

2,5%

Opname

442.000 m²

t.o.v. 2022 H1

▼ 31%

Aanbod

1.146.300 m²

t.o.v. 2022 H1

▼ 13%

Opname daalt maar transactielooptijden zijn korter

De opname in de eerste helft van 2023 bedraagt 442.000 m², wat een afname van ruim 30 procent is vergeleken met dezelfde periode in 2022. Met uitzondering van Waalwijk valt de opname in alle belangrijke gemeenten terug. Het aantal transacties blijft echter stabiel, mede doordat we nog veel kleinschalige opnames tussen 300-1.000 m² registreren. Daarnaast is de gemiddelde transactielooptijd voor het vijfde opeenvolgende halfjaar gedaald naar 134 dagen in 2023. Kortere transactielooptijden wijzen op een gebrek aan kwalitatief geschikt aanbod en verklaren ook de lagere opnamevolumes.

Afname aanbod vooral in grote bedrijfsruimten

Na zes maanden in 2023 is het beschikbare aanbod 13 procent gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar. De afname is zichtbaar in alle categorieën boven de 1.000 m². Met een totaal van 1,14 miljoen m² bestaat 2,5 procent van de voorraad bedrijfsruimte in Noord-Brabant uit aanbod. In enkele jaren tijd is het aanbod drastisch gedaald. Het beschikbare aanbod staat in de meeste gemeenten niet in verhouding tot de jaarlijkse vraag. In Eindhoven is het aanbod in een jaar met meer dan de helft afgenomen tot 65.800 m². Het meeste aanbod is met ruim 152.000 m² te vinden in Moerdijk.

Opwaartse trend van kooprijzen, huurrijzen licht gestegen

In de eerste helft van 2023 is de mediaan van de gerealiseerde koopprijs gestegen tot € 1.054,- per m². Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door het groeiende tekort aan direct beschikbare en kwalitatief goede koopobjecten, wat steeds vaker resulteert in hogere prijzen. Daarnaast is de mediaan van de huurprijs licht gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar, namelijk tot € 69,- per m².

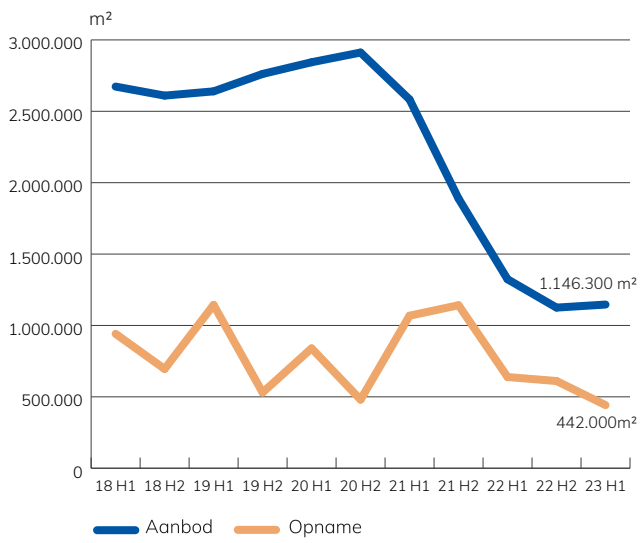
Voorraad, opname en aanbod in belangrijkste gemeenten provincie Noord-Brabant

(in m²)

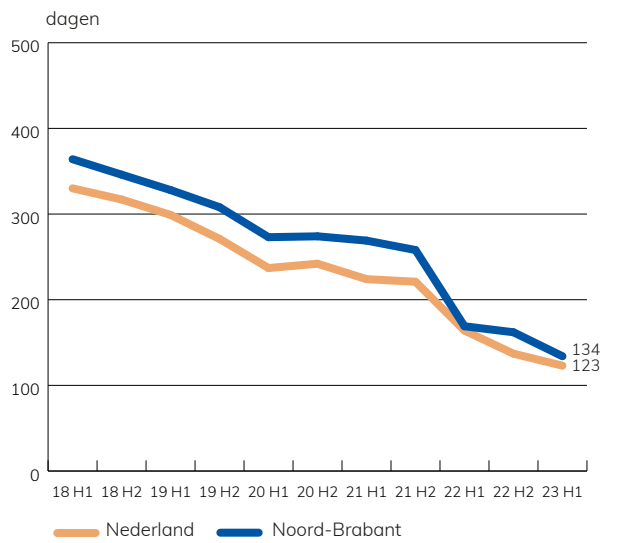
	Voorraad	Opname gemiddeld 2018-2022*	Opname 2023 H1	Aanbod 2022 H1	Aanbod 2023 H1	% Voorraad in aanbod
Tilburg	4.039.600	171.200	26.000	62.300	63.500	1,6%
Waalwijk	2.163.900	123.200	79.400	27.900	58.200	2,7%
Eindhoven	3.065.100	119.100	31.000	143.600	65.800	2,1%
Moerdijk	2.362.800	106.400	48.500	172.000	152.700	6,5%
Roosendaal	1.857.500	99.400	6.600	28.300	23.000	1,2%
Breda	2.309.200	96.600	13.600	50.800	45.400	2,0%
Den Bosch	2.063.600	84.400	9.200	60.100	46.200	2,2%
Halderberge	934.500	81.000	18.200	99.800	25.300	2,7%
Meierijstad	2.325.100	78.200	7.600	50.000	25.900	1,1%
Overig Noord-Brabant	25.289.100	658.400	201.800	628.600	640.300	2,5%

* op basis van totaal per jaar

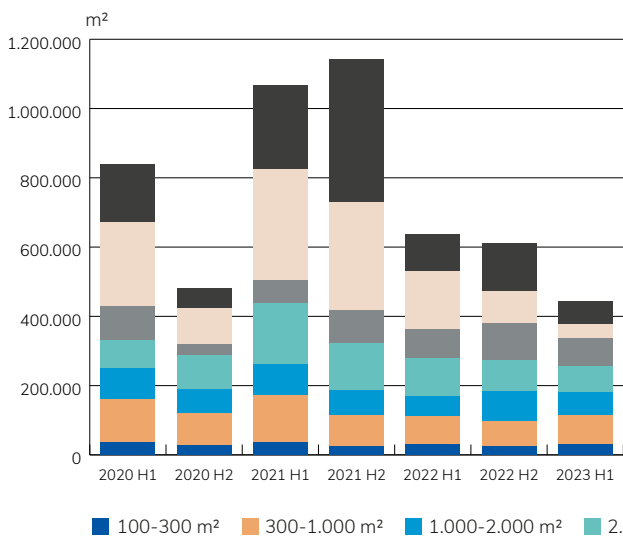
Aanbod en opname



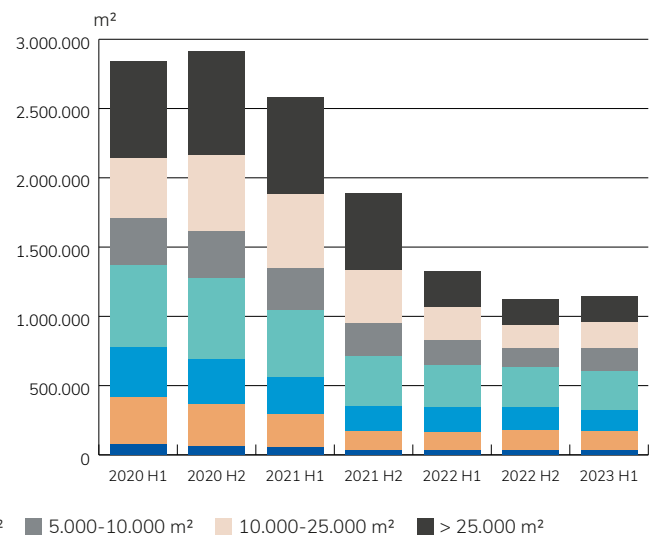
Gemiddelde transactielooptijd



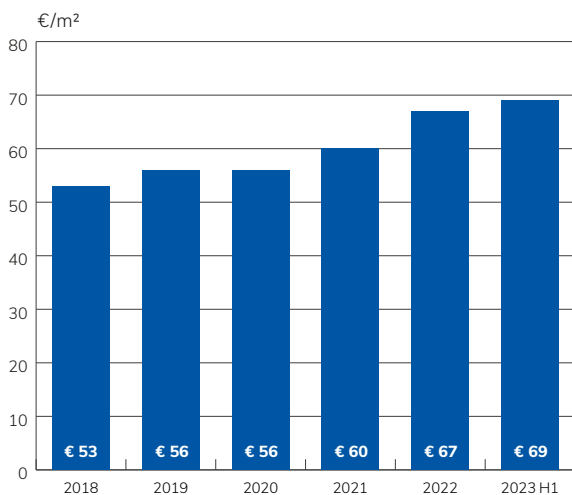
Opname naar oppervlakteklassen



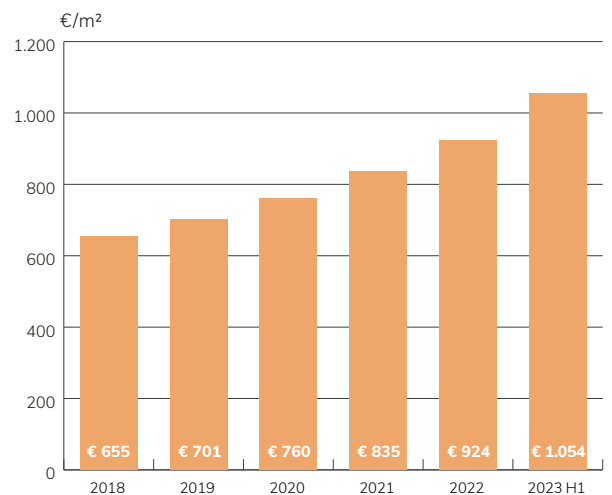
Aanbod naar oppervlakteklassen



Huurprijs (mediaan)



Koopprijs (mediaan)



Provincie Limburg



2023 H1

Voorraad

19.187.000 m²

in aanbod

3,4%

Opname

132.100 m²

t.o.v. 2022 H1

▼ 70%

Aanbod

651.600 m²

t.o.v. 2022 H1

▼ 27%

Opname in Limburgse bedrijfsruimtemarkt fors lager

Het opnameniveau in de eerste helft van 2023 ligt ongeveer 70 procent lager dan vorig jaar. Dit is opvallend laag in vergelijking met voorgaande perioden. In bijna alle oppervlakteklassen zien we een afname van het opnamevolume. Ook het aantal transacties van logistiek vastgoed is dit jaar beperkt. Ondanks het lage opnameniveau is de gemiddelde transactielooptijd in de provincie veel korter. Dit impliceert dat het beschikbare aanbod sneller wordt verhuurd- of verkocht, wat wijst op schaarste aan geschikte bedrijfsruimten.

Minder aanbod van bedrijfsruimte, sterkste daling in Heerlen

Het beschikbare aanbod ligt ongeveer 27 procent lager dan in dezelfde periode vorig jaar. Deze daling is hoofdzakelijk het gevolg van een afname van het aanbod van objecten groter dan 10.000 m². Medio 2023 wordt ongeveer 3,4 procent van de totale voorraad bedrijfsruimte aangeboden. Ondanks een aanzienlijke afname behoudt Venlo het hoogste aanbod, namelijk 116.000 m². Het aanbod in Heerlen daalde opvallend sterk, van 131.100 m² in het vorige jaar naar 50.800 m², vooral als gevolg van de opname van enkele grotere bedrijfsruimtes.

Koopprijzen stijgen weer, huurprijzen licht omhoog

Na een lichte daling in 2022 is de mediane koopprijs in Limburg dit jaar gestegen met 15 procent tot € 701,- per m². Ook de huurprijzen stijgen. In 2023 bedraagt de mediane huurprijs € 62,- per m², wat neerkomt op een toename van ongeveer 5 procent vergeleken met 2022. Het gebrek aan geschikte panden en de toenemende ontwikkelingskosten voor nieuwbouwprojecten hebben een steeds grotere invloed op de stijging van prijzen.

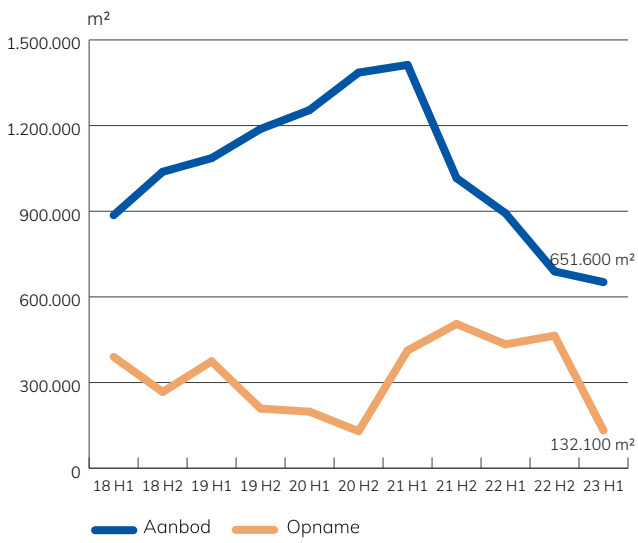
Voorraad, opname en aanbod in belangrijkste gemeenten provincie Limburg

(in m²)

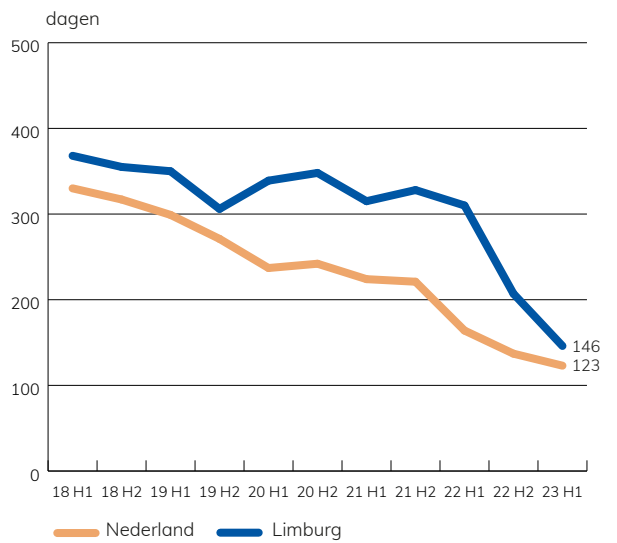
	Voorraad	Opname gemiddeld 2018-2022*	Opname 2023 H1	Aanbod 2022 H1	Aanbod 2023 H1	% Voorraad in aanbod
Venlo	4.502.800	138.900	9.400	154.100	116.000	2,6%
Horst aan de Maas	1.068.200	85.900	26.000	3.800	38.100	3,6%
Venray	1.455.800	84.100	500	37.400	44.200	3,0%
Heerlen	961.600	66.800	41.600	131.100	50.800	5,3%
Weert	1.487.000	65.100	3.100	86.700	16.400	1,1%
Sittard-Geleen	1.587.300	48.100	3.400	58.100	34.800	2,2%
Echt-Susteren	545.000	26.800	500	11.200	9.300	1,7%
Peel en Maas	748.000	26.700	1.500	40.200	24.900	3,3%
Overig Limburg	6.831.400	134.200	46.000	370.200	317.100	4,6%

* op basis van totaal per jaar

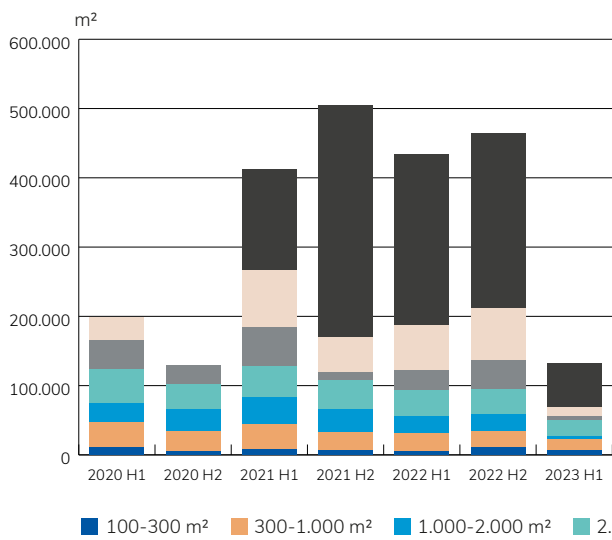
Aanbod en opname



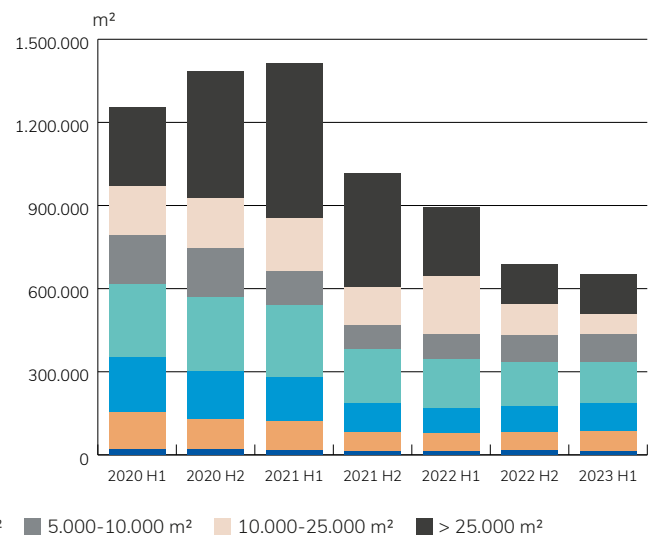
Gemiddelde transactielooptijd



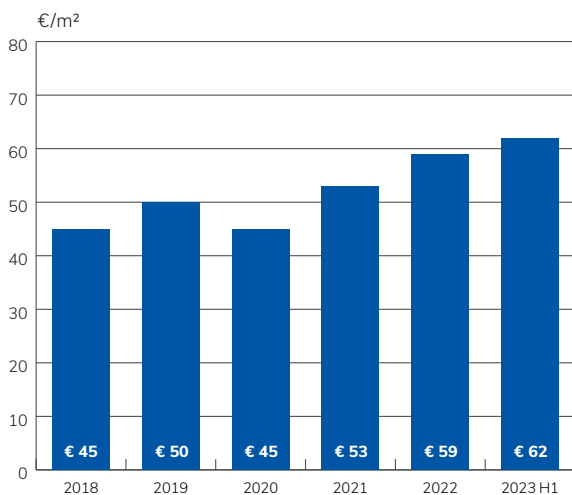
Opname naar oppervlakteklassen



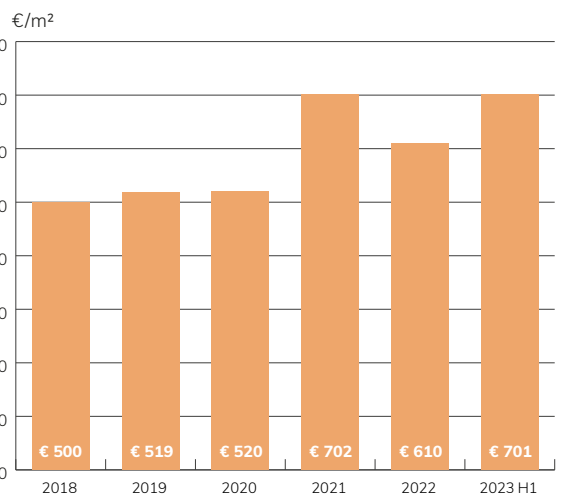
Aanbod naar oppervlakteklassen



Huurprijs (mediaan)



Koopprijs (mediaan)



Definities en bronnen

Aanbod

Bedrijfsruimte die direct beschikbaar is voor verhuur of verkoop. Objecten 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 objecten ook ruimten die nog in gebruik zijn maar waarvan bekend is dat deze op korte termijn worden vrijgemaakt. Voor bedrijfsruimte wordt een ondergrens van 100 m² aangehouden. Bron: *brainbay*.

Aanvangsrendement

Het aanvangsrendement, ook wel initiële rendement genoemd, vertegenwoordigt het verwachte rendement bij de aankoop van vastgoed. Het wordt uitgedrukt als een percentage van de aankoop prijs en omvat verwachte inkomsten zoals huurinkomsten in verhouding tot de initiële investering. Dit cijfer helpt beleggers bij het beoordelen van de aantrekkelijkheid van een vastgoedinvestering.

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. De bedrijfsruimtemarkt is de overkoepelende term voor logistiek vastgoed en overig bedrijfsmatig vastgoed.

Huurprijs

De gerealiseerde kale huur per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak, exclusief btw. Bron: *brainbay*.

Logistiek

Type bedrijfsruimten die geschikt zijn voor logistieke functies. Hiertoe worden gerekend distributiecentra en (grootschalige) opslagruimten.

Mediaan (huur- en kooprijzen)

De waarde precies in het midden van een dataset met gerealiseerde huur- of kooptransacties, waarbij de waarden van hoog naar laag zijn gezet.

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-leaseback overeenkomsten en contractverlengingen. Brainbay registreert bedrijfsruimte-opnames vanaf 100 m². Bron: *brainbay*.

Structureel aanbod

Bedrijfsruimte die langer dan 3 jaar voor verhuur of verkoop beschikbaar is. Bron: *brainbay*.

Transactielooptijden

Duur in mediaan aantal dagen vanaf het moment dat een object wordt aangeboden tot aan het plaatsvinden van de transactie. Bron: *brainbay*.

Voorraad

Met voorraad wordt bedoeld het totaal van leegstaande en in gebruik zijnde bedrijfsruimte. Ook gebouwen die op het moment van registratie nog in aanbouw zijn, worden tot de voorraad gerekend. Vastgoed dat nog kan worden gebouwd wordt buiten de statistiek gehouden. Voor bedrijfsruimte geldt een ondergrens van 100 m² per pand. De voorraadcijfers zijn gebaseerd op transactie- en aanbodata van NVM/ *brainbay* en externe bronnen zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG).

Vrije markt

De markt waarin koop- en huurtransacties en prijzen tot stand komen door vraag en aanbod, zonder inmenging van de overheid. De vrije markt bevat zowel nieuwe als bestaande bedrijfsruimten en is onderhevig aan ontwikkelingen in de economie en vastgoedmarkt.

De analyses voor deze publicatie zijn gedaan op basis van de aanwezige data op het moment van vervaardiging.





Colofon
Oktober 2023

Uitgave
NVM Business

Samenstelling

Jacob Velleman,
Fatih Turk
– brainbay

NVM Business

Orteliuslaan 951
3528 BE Utrecht
Telefoon: (030)-608 51 85
www.nvm.nl/nvm-business/

