

Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Rotterdam en Dordrecht





Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten

Een uitgave van Dynamis

Deze regiorapportage is onderdeel van een reeks van dertien rapporten over de belangrijkste bedrijfsruimtemarkten van Nederland. Lees alle regionale Spreekende Cijfers op: dynamis.nl/research

Ooms Makelaars

Partner in Dynamis
bog@ooms.com
010 424 88 88

Dynamis Research & Consultancy

research@dynamis.nl
030 307 89 30

© Copyright 2020



Peter van Nederpelt RICS RM RT

Directeur | Makelaar | Taxateur
Ooms Rotterdam



Dennis Dekker RM RT

Adjunct-Directeur | Makelaar | Taxateur
Ooms Drechtsteden



Rick van Zwet MSc

Manager Research & Consultancy
Dynamis

Onderzoeksverantwoording

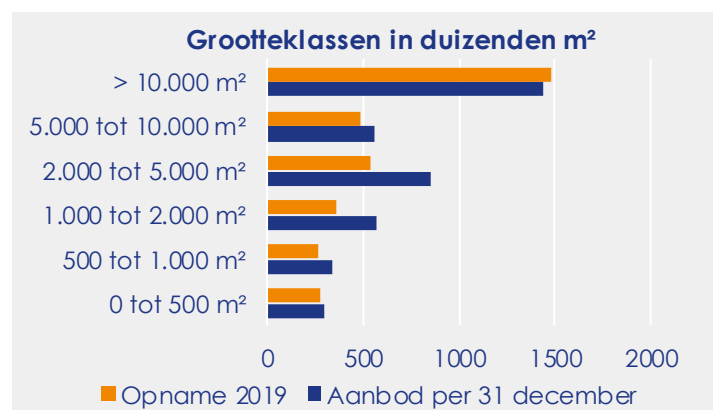
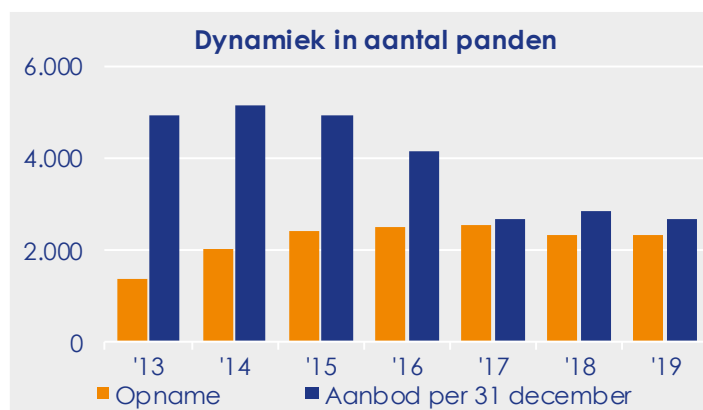
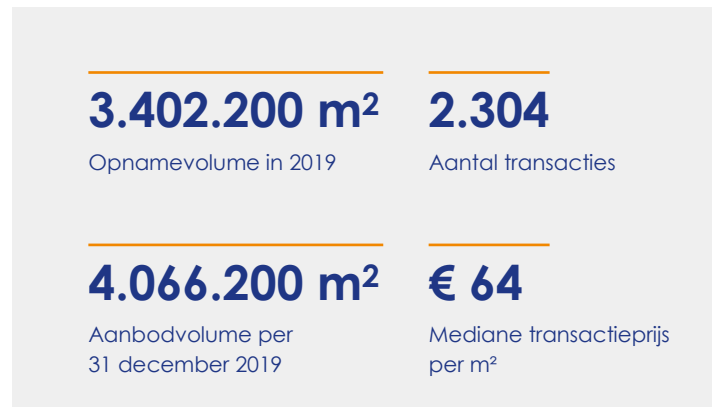
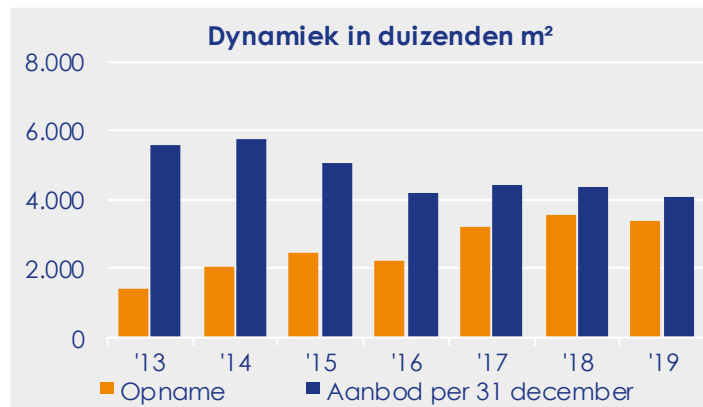
Dynamis rapporteert opnames en aanbod zonder ondergrens. Een object wordt als bedrijfsruimte geregistreerd indien deze functie meer dan 50% van het totale metrage beslaat. Over het logistieke deel van de bedrijfsruimtemarkt wordt later dit jaar gepubliceerd.

De vraag naar bedrijfsruimte zwakt in 2019 af op een bijzonder hoog niveau. In het afgelopen jaar is gebleken dat de sterke groei van de vraag naar bedrijfsruimtes na drie jaar ten einde is gekomen. Als gevolg van de economische stagnatie maakte het opnamevolume in het afgelopen jaar een krimp door van 5% op jaarbasis. Ondanks de terugval is in 2019 maar liefst 750 duizend m² bedrijfsruimte meer in gebruik genomen dan gemiddeld in de afgelopen zeven jaar. Het totale opnamevolume van het afgelopen jaar bedraagt ruim 3,4 miljoen m² bedrijfsruimte.

Als de huidige coronacrisis leidt tot lagere economische groei of zelfs krimp, zal de vraag naar bedrijfsruimte hier direct de gevolgen van ondervinden. Economische crises hebben namelijk in het verleden altijd grote impact gehad op de

bedrijfsruimtesector. In 2009 leidde de daling van het Bruto Binnenlands Product (BBP) met bijna 4% tot een terugval in het opnamevolume van maar liefst een kwart. Recenter heeft de afzwakkende economische groei in 2019 al geleid tot een verminderde ruimtevraag van bedrijven, het reeds afzwakkende opnamevolume van bedrijfsruimte zal naar verwachting in 2020 verder in een neerwaartse spiraal terechtkomen.

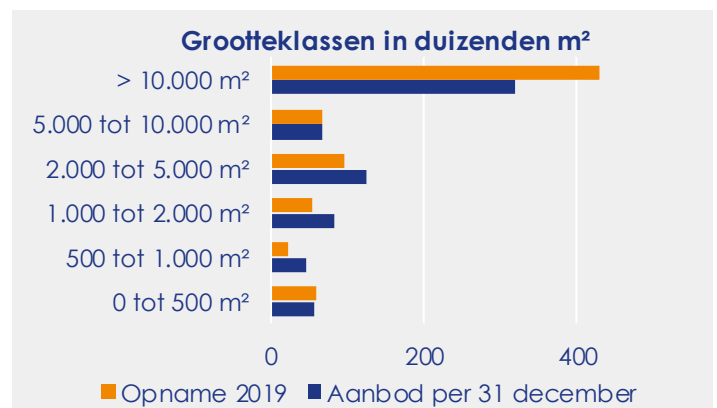
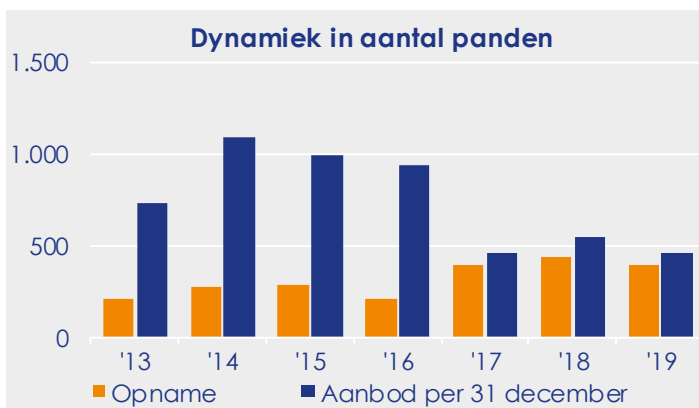
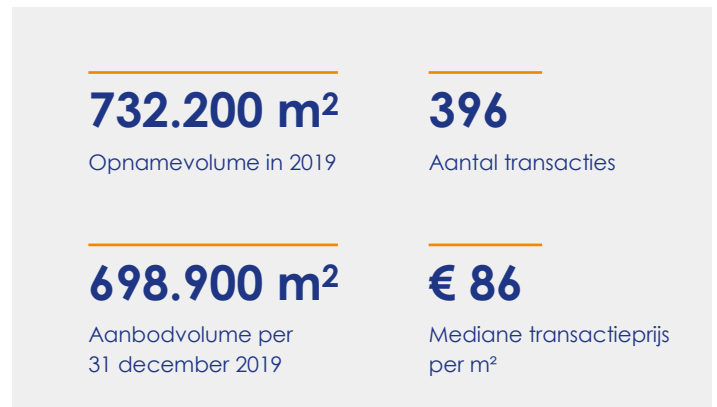
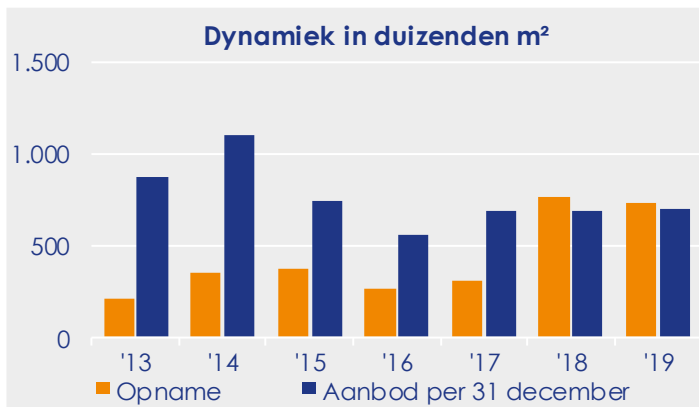
Als gevolg van de aanhoudende vraag is gedurende 2019 het aanbod van bedrijfsruimte in Nederland verder gedaald. 7% minder vierkante meters bedrijfsruimte worden eind 2019 aangeboden vergeleken met een jaar eerder. Met ruim 4 miljoen m² aan te huur of te koop staande bedrijfsruimte wordt het laagste niveau van de afgelopen tien jaar bereikt.



Op de bedrijfsruimtemarkt van de regio Rotterdam is in 2019 veel dynamiek zichtbaar. In het afgelopen jaar is maar liefst 732 duizend m² bedrijfsruimte in gebruik genomen, waarvan 251 duizend m² in de gemeente Rotterdam. De regio is daarmee verantwoordelijk voor ruim een vijfde van het totale Nederlandse opnamevolume. De havenstad ontwikkelt zich op een bijzonder hoog tempo als gevolg van de toenemende wereldhandel en de instroom van Britse bedrijven als gevolg van de onzekerheid over de Brexit. Het hoge opnameniveau van 2019 volgt op het recordjaar 2018, in dat jaar is een 4% hoger volume geregistreerd. De aanhoudende vraag naar bedrijfsruimte, komt ook in 2019 voor het merendeel voort uit de vraag naar logistiek vastgoed. Bijna twee derde van het totale aantal verkochte of verhuurde vierkante meters in Rotterdam betreft logistiek. De bouw van één van de grootste distributiecentra van Nederland voor Zalando in Bleiswijk stuwt het totale opnamevolume in de regio Rotterdam sterk. De aanhoudende grote vraag leidt tot een

prijsstijging op de bedrijfsruimtemarkt. Het prijsniveau wordt daarnaast opgestuwd door de vele nieuwbouwontwikkelingen en daarmee samenhangende hogere grondprijzen en stijgende bouwkosten. In de mediane huurprijs per vierkante meter is in het afgelopen jaar een toename van € 5 opgetreden, naar een gemiddeld niveau van € 86 per vierkante meter.

Het beschikbare aanbod op de bedrijfsruimtemarkt van de regio Rotterdam stabiliseert voor het derde jaar op rij. Eind 2019 wordt net iets minder dan 700 duizend m² bedrijfsruimte aangeboden, een nagenoeg gelijk niveau als in de twee voorgaande jaren. Het lagere aantal aangeboden panden ten opzichte van het voorgaande jaar wordt gecompenseerd door het hogere gemiddelde oppervlakte. Dit wordt met name veroorzaakt door een toename van het aantal aangeboden panden in het segment boven de 10 duizend m², in nagenoeg alle andere grootteklasse vindt er een daling plaats.



Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting

Maaskade 113

3071 NJ Rotterdam

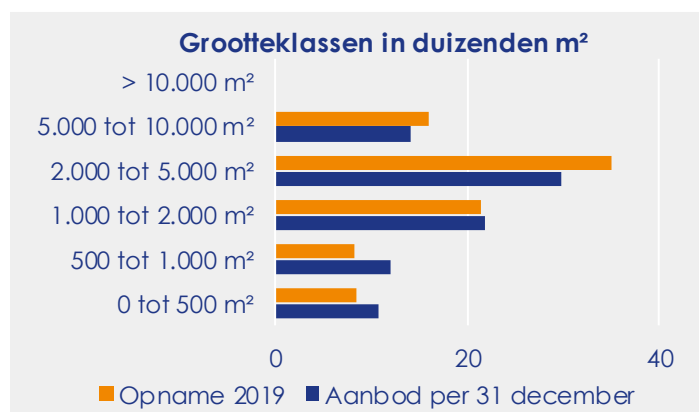
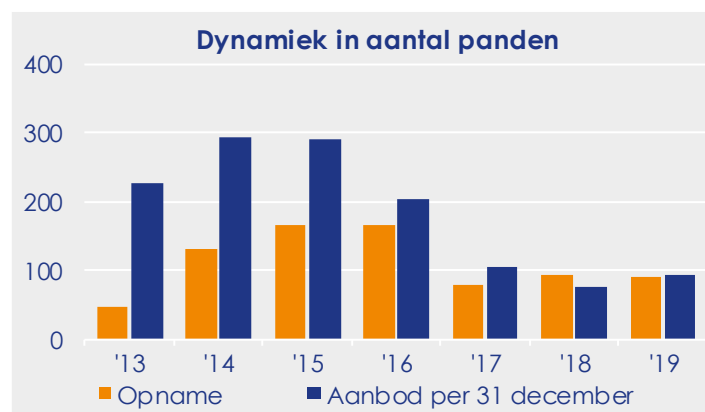
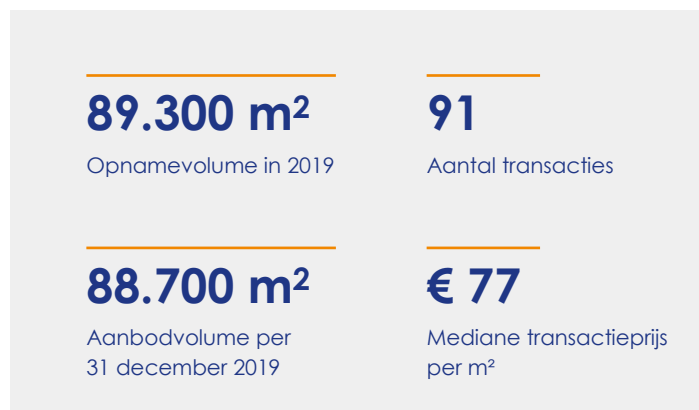
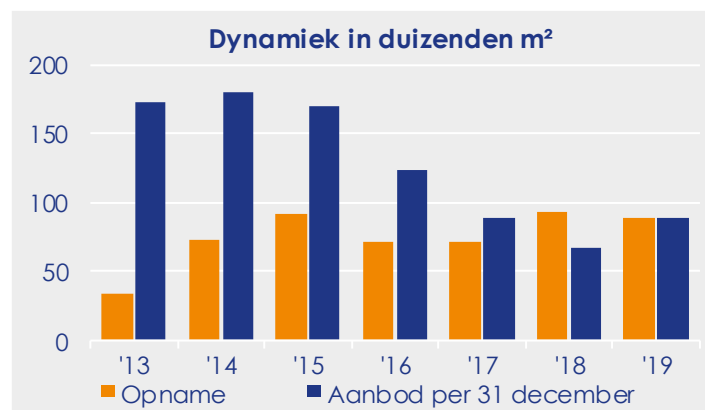
bog@ooms.com

ooms.com

Partner in Dynamis

De Drechtsteden weten in 2019 de hoge dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt uit het recordjaar 2018 vast te houden. Bijna 90 duizend m² bedrijfsruimte is in het afgelopen jaar verhuurd of verkocht. Hoewel dit een afname van 5% betekent ten opzichte van het voorgaande jaar, ligt het huidige niveau ruim 14 duizend m² boven het gemiddelde van de afgelopen zeven jaar. De bedrijfsruimtemarkt van Drechtsteden profiteert al twee jaar op rij van de gunstige economische omstandigheden, de onderliggende steden verschillen echter sterk in dynamiek. Met name de groeiende vraag in de gemeente Dordrecht heeft bijgedragen aan het hoge opnameniveau, ook in Papendrecht en Zwijndrecht zijn ten opzichte van het voorgaande jaar forse groeicijfers genoteerd.

Het ruimere aanbod in de Drechtsteden heeft bijgedragen aan het aanhoudend hoge opnamevolume. Met bijna 89 duizend m² aan aangeboden bedrijfsruimte in de regio Drechtsteden eind 2019, treedt er op jaarbasis een stijging van ruim 30% op. Hoewel dit een forse toename van het aanbod betekent, ligt het huidige niveau nog ver onder het langjarig gemiddelde van ruim 127 duizend m². Met het aanbodvolume van eind 2019 wordt weer teruggekeerd naar het niveau van eind 2017. Door het ontbreken van logistiek aanbod in 2019 worden er geen panden groter dan 10 duizend m² aangeboden. Door de uitgave van meerdere kavels op Distripark zal de logistieke markt in de komende jaren echter een impuls gaan krijgen in Dordrecht. Over het algemeen is er op dit moment nog sprake van schaarste aan bouwgronden om het gewenste kwalitatief aanbod te creëren in Dordrecht.



Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting

Johan de Wittstraat 40

3311 KJ Dordrecht

drechtsteden@ooms.com

ooms.com

Partner in Dynamis

Ooms weet wat er leeft. Dat kunnen we na ruim 90 jaar met een gerust hart zeggen. Al sinds 1927 zijn we actief. Toen één vestiging in Rotterdam, nu negen verdeeld over de gehele regio. Door die verschillende vestigingen staan we nog altijd even dicht bij onze klanten als toen, letterlijk en figuurlijk, en kunnen we u een persoonlijke dienstverlening bieden. We beschikken over een afdeling met specialisten voor elk type bedrijfspand. Warehousing voor logistieke ruimtes en bedrijfshallen, bijzondere erfpachtconstructies in de Rotterdamse haven, bemiddeling bij panden voor horecaondernemers, de huisvesting voor detailhandel in de stad, kantoorruimtes en zorgvastgoed. We staan als bedrijfsmakelaar klaar voor ieder type ondernemer!

Ooms Makelaars is aangesloten bij Dynamis. In dit landelijke samenwerkingsverband hebben dertien regionale full service makelaarskantoren hun krachten gebundeld. Zij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: ooms.com en dynamis.nl



Barendrecht

Brugge 3
0180 62 65 00
barendrecht@ooms.com

Capelle a/d IJssel

Kanaalweg 61
010 450 11 77
capelle@ooms.com

Dordrecht

Johan de Wittstraat 40
078 614 43 33
dordrecht@ooms.com

Hellevoetsluis

Bruggehoofd 3
0181 32 18 49
hellevoetsluis@ooms.com

Lansingerland

Westerwater 44
010 302 99 99
lansingerland@ooms.com

Hoeksche Waard

Vlietkade 1
0186 61 93 00
hoekschewaard@ooms.com

Rotterdam

Maaskade 113
010 424 88 88
rotterdam@ooms.com

Schiedam

Gerrit Verboonstraat 2
010 273 01 02
schiedam@ooms.com

Spijkenisse

Noordkade 15
0181 69 23 33
spijkenisse@ooms.com