

Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Twente



Almelo
Enschede
Hengelo



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 Sprekende Cijfers op: dynamis.nl/research

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

Partner in Dynamis

bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl

053 485 22 44

Dynamis Research & Consultancy

research@dynamis.nl

030 307 89 30

© Copyright 2020



Roy Duijn RT

Makelaar | Vennoot Bedrijfsmakelaars
Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars



Wouter Tijhuis

Assistent Taxateur
Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars



Rick van Zwet MSc

Manager Research & Consultancy
Dynamis

Onderzoeksverantwoording

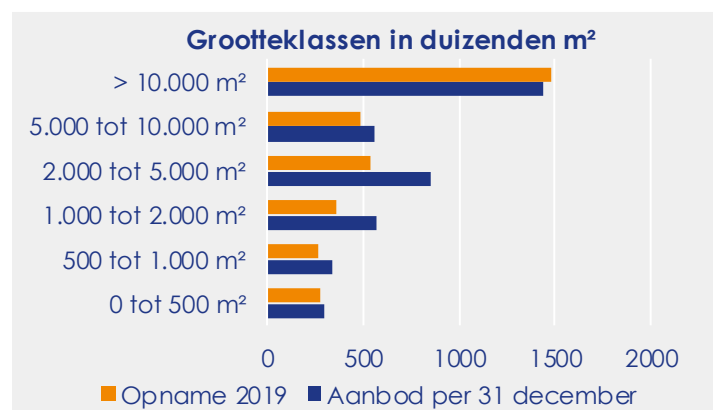
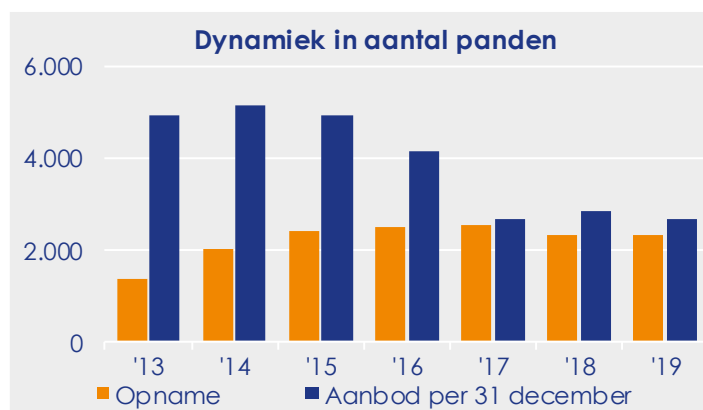
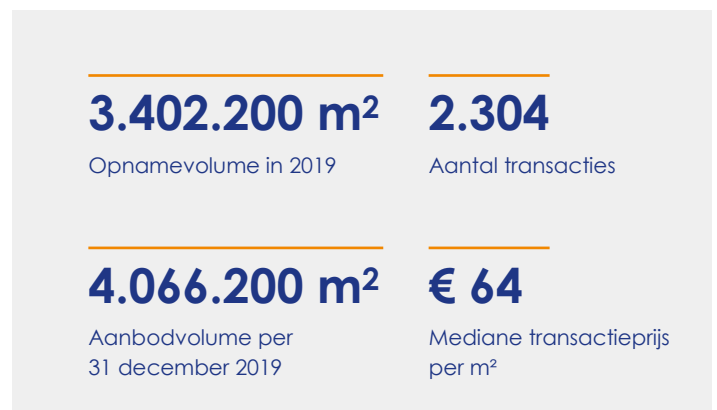
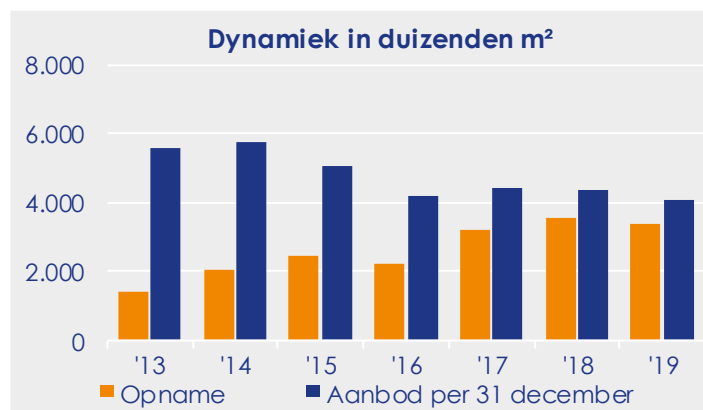
Dynamis rapporteert opnames en aanbod zonder ondergrens. Een object wordt als bedrijfsruimte geregistreerd indien deze functie meer dan 50% van het totale metrage beslaat. Over het logistieke deel van de bedrijfsruimtemarkt wordt later dit jaar gepubliceerd.

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.

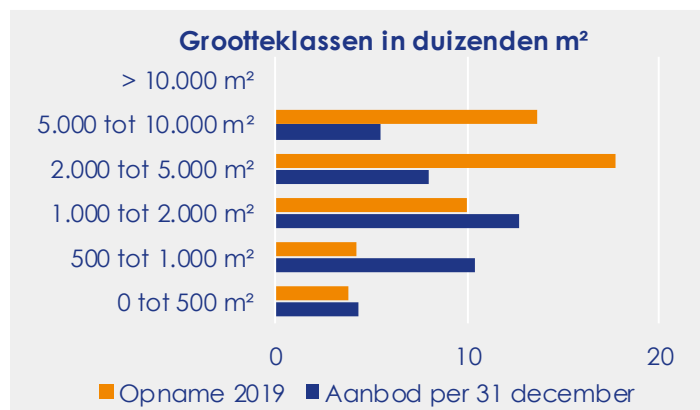
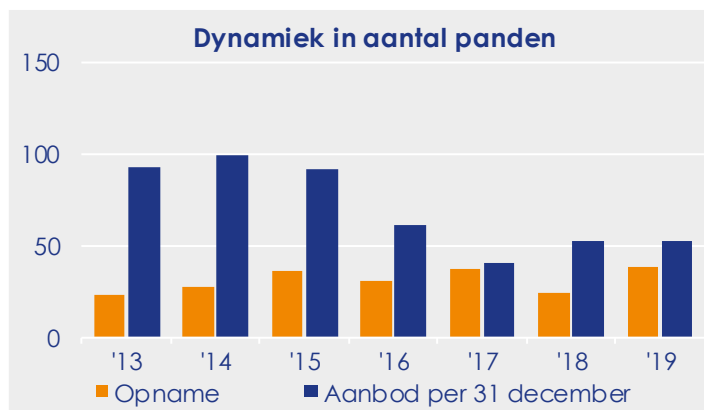
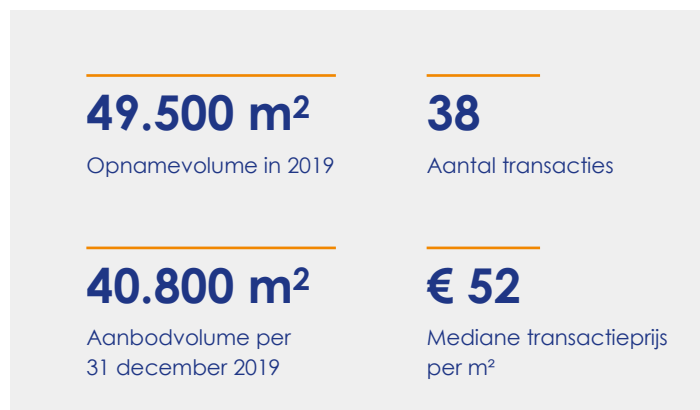
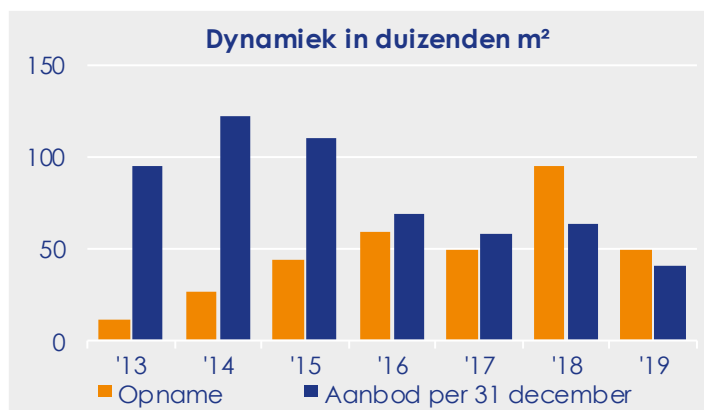
Als gevolg van de aanhoudende vraag is gedurende 2019 het aanbod van bedrijfsruimte in Nederland verder gedaald. 7% minder vierkante meters bedrijfsruimte worden eind 2019 aangeboden vergeleken met een jaar eerder. Met ruim 4 miljoen m² aan te huur of te koop staande bedrijfsruimte wordt het laagste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



Door het uitblijven van een megatransactie in de gemeente Almelo, is de totale opname van bedrijfsruimte in 2019 terug op een structureel niveau. In het afgelopen jaar is bijna 50 duizend m² aan bedrijfsruimte verkocht of verhuurd in deze Twentse gemeente, bijna een halvering ten opzichte van 2018. Het uitzonderlijk hoge niveau in 2018 wordt volledig verklaard door de aanhuur van 43 duizend m² bedrijfsruimte door Bleckmann op de T-port Logistic Campus. Het ontbreken van een dermate grote transactie in 2019, de opname van bijna 7.700 m² door Kees Smit Tuinmeubelen was de grootste, is de oorzaak voor de sterke terugval in de vraag. Het opnamevolume van 2019 komt op een nagenoeg gelijk niveau uit als in 2017, waardoor gesproken kan worden van een stabilisatie op de bedrijfsruimtemarkt

van Almelo. Het huidige opnameniveau ligt bovendien slechts enkele procenten boven het langjarig gemiddelde.

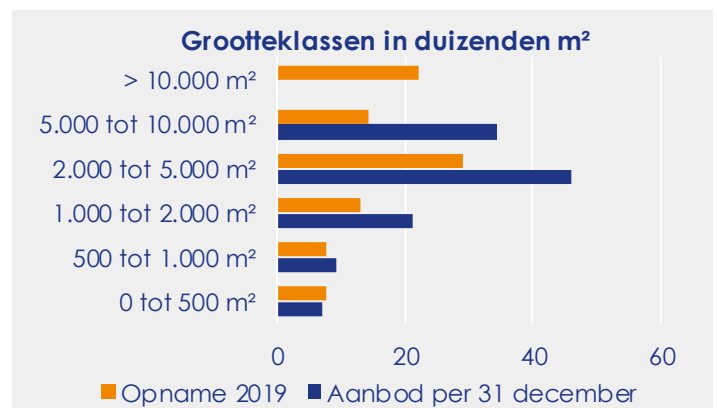
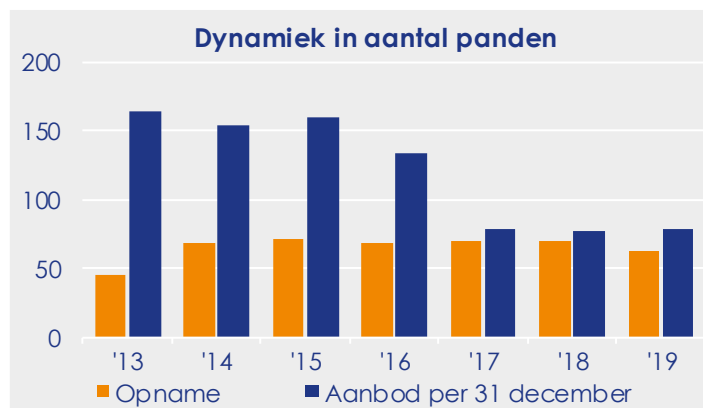
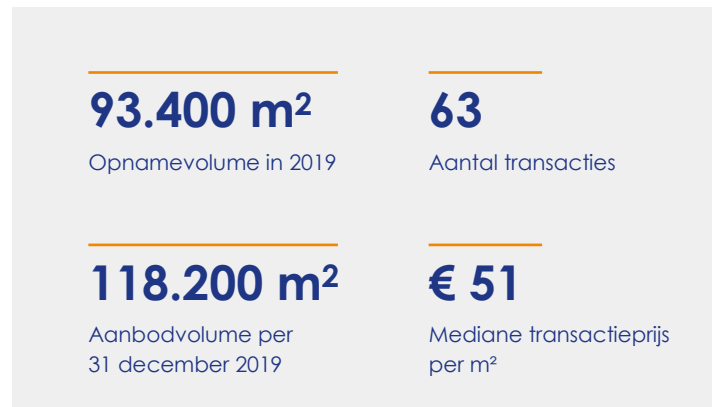
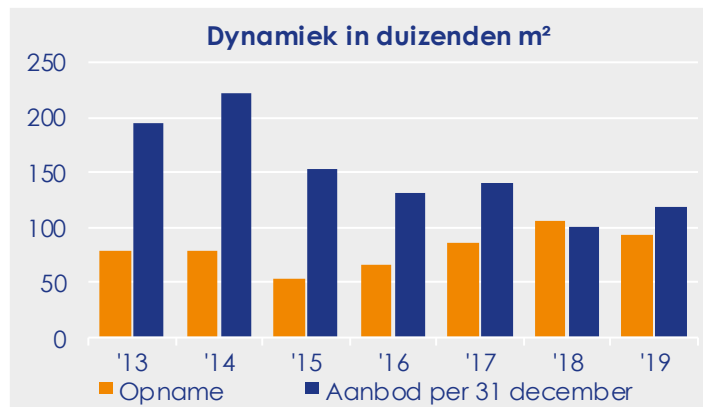
Het aanbod in Almelo maakt gedurende 2019 een stevige daling door. Ruim een derde minder bedrijfsruimte staat eind 2019 te koop of te huur vergeleken met een jaar geleden. In totaal wordt ruim 40 duizend m² bedrijfsruimte aangeboden, ruim 80 duizend m² minder dan op het hoogtepunt begin 2014. De marktverhoudingen worden door deze aanboddaling en de aanhoudende vraag steeds gezonder. Dit uit zich in een stijgend prijsniveau, huurders betaalden in het afgelopen jaar gemiddeld € 52 per vierkante meter bedrijfsruimte in Almelo.



In 2019 heeft de dynamiek wederom een bijzonder hoog niveau bereikt op de bedrijfsruimtemarkt van Enschede. Met ruim 93 duizend m² aan opnames in 2019, is ruim 13 duizend m² meer verhuurd of verkocht dan het langjarig gemiddelde. Door de aanhoudende vraag naar kwalitatieve ruimte stijgt het prijsniveau naar € 51 per vierkante meter in 2019. Ondanks de hoge vraag naar bedrijfsruimte in 2019, wordt ten opzichte van 2018 een daling gerealiseerd van ruim een tiende. Het gebrek aan hoogwaardig aanbod is de voornaamste oorzaak voor het lagere opnamevolume. Door de daling blijft 2018 een recordjaar op de bedrijfsruimtemarkt van Enschede. Dit recordjaar werd enerzijds gevormd door een hoger aantal transacties (69 versus 63 in 2019), anderzijds heeft de realisatie van ruim 22 duizend m² bedrijfsruimte door Huuskes Verswaren een belangrijk

aandeel in het hoge opnamevolume van 2018. In Enschede wordt bijna een kwart van de totale opnames gevormd door logistieke panden, de geschikte positie richting het achterland maakt Enschede aantrekkelijk voor (inter)nationale logistieke dienstverleners.

Het aanbod van bedrijfsruimte veert begin 2020 weer op. Na het laagtepunt begin 2019 met circa 100 duizend m² aanbod, wordt begin 2020 ruim 118 duizend m² bedrijfsruimte aangeboden. Een aanbodtoename van bijna een vijfde wordt daarmee gerealiseerd. Gebruikers met een ruimtevraag kunnen begin van dit jaar kiezen uit 79 panden, met een gemiddeld oppervlakte van 1.500 m². Slechts 5% van het totaal aangeboden oppervlakte is logistieke ruimte.



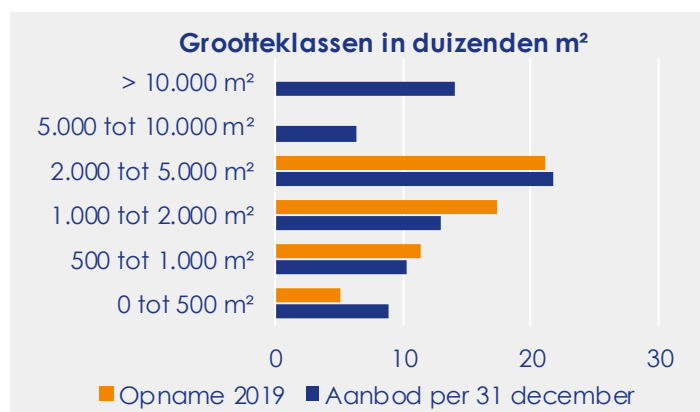
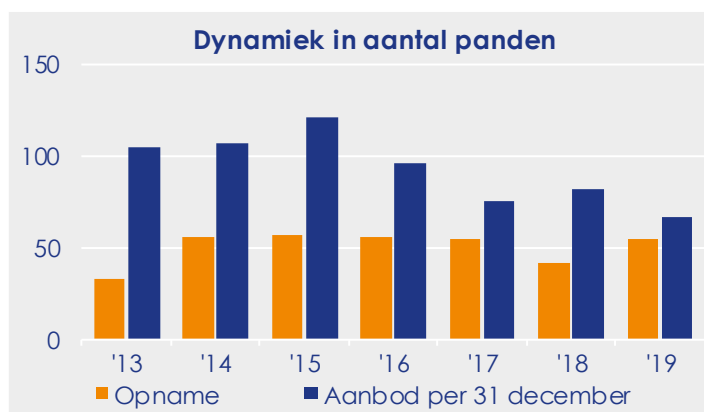
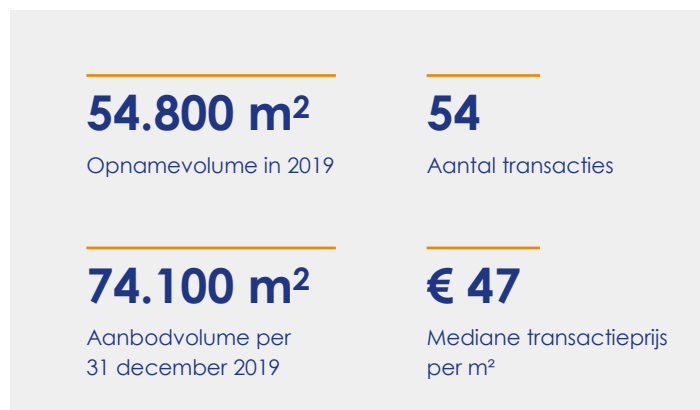
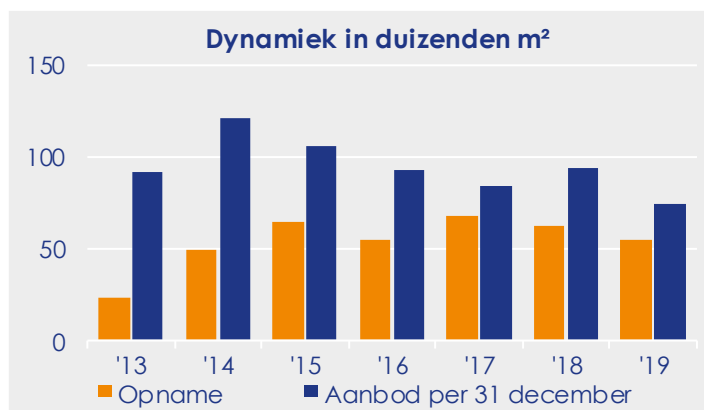
Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars
Hoedemakerplein 1
7511 JR Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
snelderzijlstra.nl

Partner in Dynamis

De dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt van Hengelo is terug op het niveau van 2016. In 2019 werd bijna 55 duizend m² bedrijfsruimte aangehuurd of aangekocht, nagenoeg evenveel als het totale opnamevolume in 2016. In de tussenliggende twee jaren werden aanzienlijke hogere niveaus gerealiseerd. In 2017 (ruim 67 duizend m²) en in 2018 (ruim 62 duizend m²) lag het transactievolume aanzienlijk boven het langjarig gemiddelde. In 2019 ligt het niveau slechts 2% boven dit gemiddelde van de afgelopen zeven jaar. In contrast met het dalende opnamevolume op jaarbasis staat het grote aantal gerealiseerde transacties. Met 54 verkochte of verhuurde panden hebben in 2019 aanzienlijk meer transacties plaatsgevonden dan in 2018 (41 transacties). De grote omvang van de transacties in 2018 hebben geleid tot het hoge volume in dat jaar,

onder andere de opname van 20 duizend m² door Hanos geldt als de grootste transactie van de afgelopen zeven jaar. De grootste transactie van 2019, ruim 3.600 m² bedrijfsruimte aan de Diamantstraat, steekt schril af bij de megatransactie van het voorgaande jaar.

Ruim 74 duizend m² bedrijfsruimte wordt eind 2019 aangeboden in de gemeente Hengelo, ruim een vijfde minder dan een jaar geleden. Sinds 2009 is het aanbodvolume niet meer op dit lage niveau uitgekomen. Ruimtezoekers hebben de keuze uit slechts 66 panden, eind 2015 waren in de gemeente nog 121 panden beschikbaar. De krapte in Hengelo treedt voornamelijk op in het segment tussen de duizend en 2 duizend m², de vraag overtreft het beschikbare aanbod in deze grootteklasse.



Snelder Zijlstra Makelaars verzorgt vanuit vestigingen in Enschede, Almelo en Hengelo de verkoop, aankoop, taxatie en financiering van zowel huizen als zakelijk onroerend goed. Onze makelaars spelen continu in op de veranderende markt, om op de juiste manier tot het beste resultaat voor u te komen. Bij Snelder Zijlstra Makelaars doet u zaken met mensen. Mensen die trots zijn wanneer zij een oplossing vinden waar u uiteindelijk van kunt genieten. Mensen die geen ander belang hebben dan dat van u als onze opdrachtgever. Mensen van wie het hart sneller gaat kloppen wanneer zij u een thuis of een prettige werkplek kunnen geven.

Snelder Zijlstra 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: snelderzijlstra.nl en dynamis.nl



Almelo

Wierdensestraat 39 B
0546 850 111
almelo@snelderzijlstra.nl

Enschede

Hoedemakerplein 1
053 485 22 22
enschede@snelderzijlstra.nl

Hengelo

Bornsestraat 1-101
074 291 58 40
hengelo@snelderzijlstra.nl