

Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Stedelijk Gebied Eindhoven





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

Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars

Partner in Dynamis

info@verschuuren-schreppers.nl

040 211 11 12

Dynamis Research & Consultancy

research@dynamis.nl

030 307 89 00

© Copyright 2023



Leon Schreppers MRICS RM

Directie | Capital Markets
Verschuuren & Schreppers
Bedrijfsmakelaars



Dirk Verberne

Makelaar - Offices / Industrial
Verschuuren & Schreppers
Bedrijfsmakelaars



Daan Bruinekreeff MSc

Research Consultant
Dynamis

Onderzoeksverantwoording

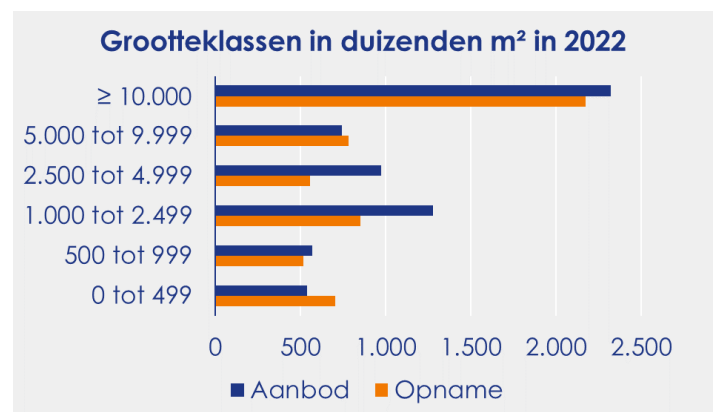
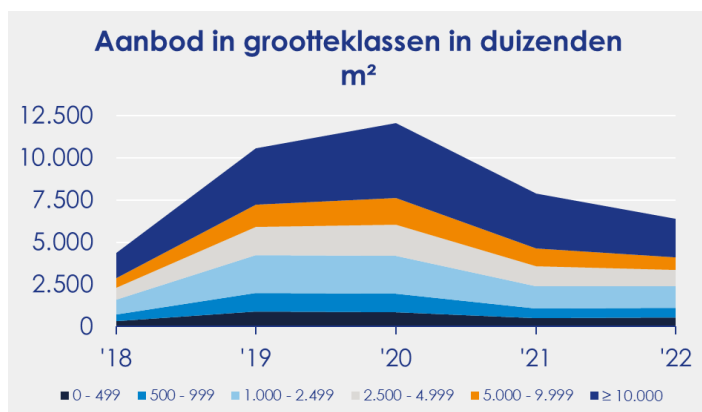
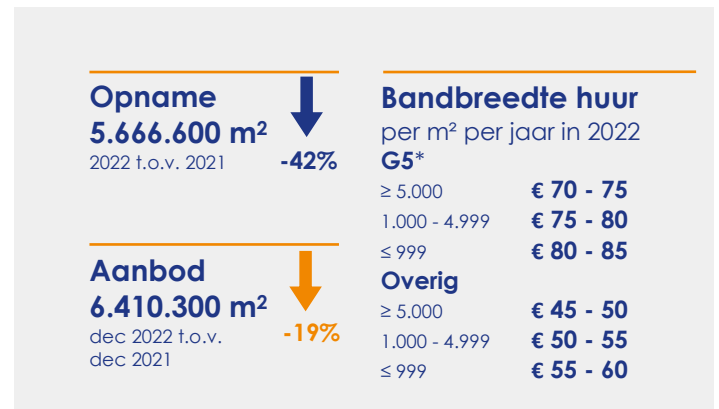
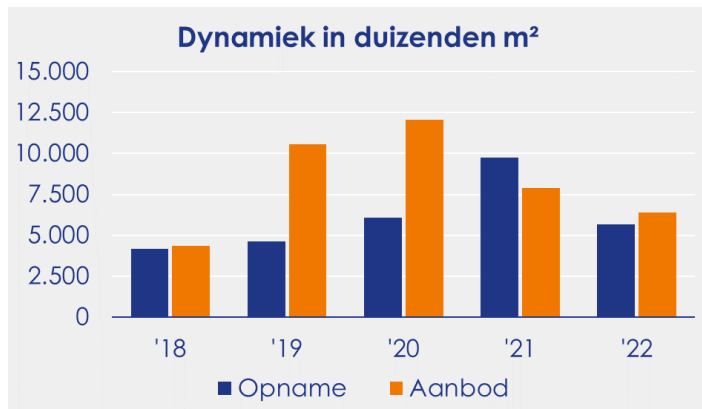
Een object wordt als bedrijfsruimte geregistreerd indien deze functie meer dan 50% van het totale metrage beslaat.

* Onder de G5 worden de 5 grootste steden van Nederland verstaan: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven.

De vraag naar bedrijfsruimte in Nederland is in 2022 afgezwakt. Na een absolute recordopname in 2021, is het opnamevolume in 2022 met 42 procent gedaald. Desalniettemin is er in heel Nederland bijna 5,6 miljoen m² bedrijfsruimte opgenomen.

De steeds krappere wordende bedrijfsruimtemarkt in Nederland heeft voor een gereduceerd opnamevolume ten opzichte van 2021 gezorgd, voornamelijk veroorzaakt door een afname van grote transacties. Het opnamevolume van bedrijfsruimten groter dan 2.500 m² is in 2022 meer dan gehalveerd ten opzichte van 2021. Het tekort aan aanbod is het grootst in het kleinere segment met metrages kleiner dan 2.000 m² maar wordt in de hele bedrijfsruimtemarkt gevoeld. Naast het kwantitatieve tekort is er ook sprake van een kwalitatief tekort op gebied van locatie, hoogte en voorzieningen als loading docks. Doordat er ook in beperkte mate

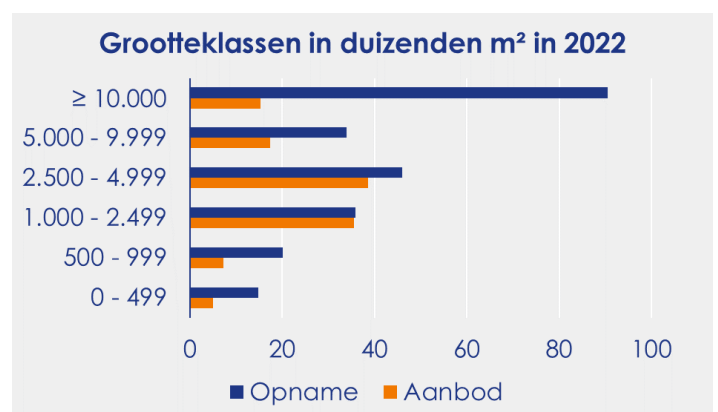
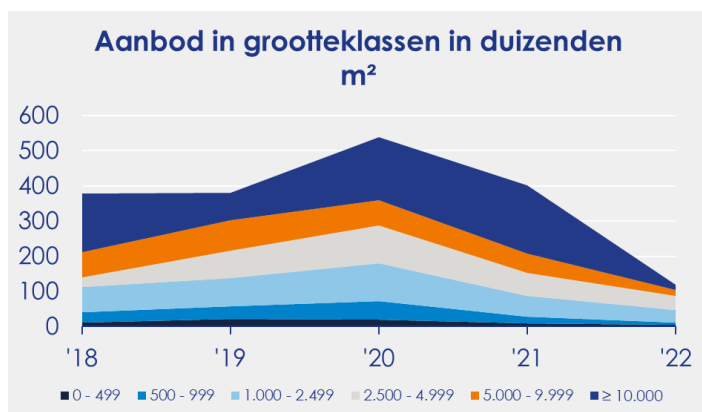
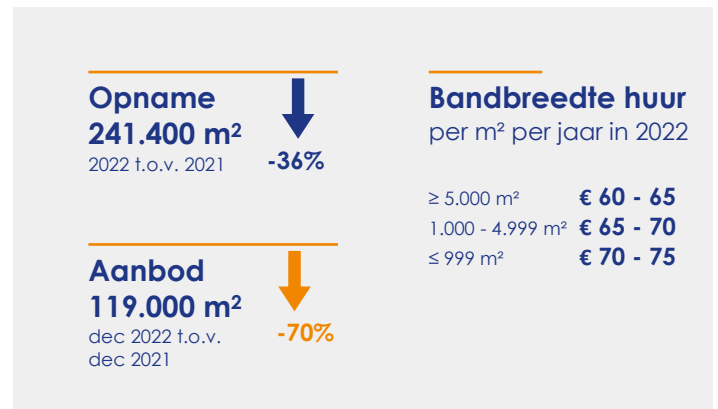
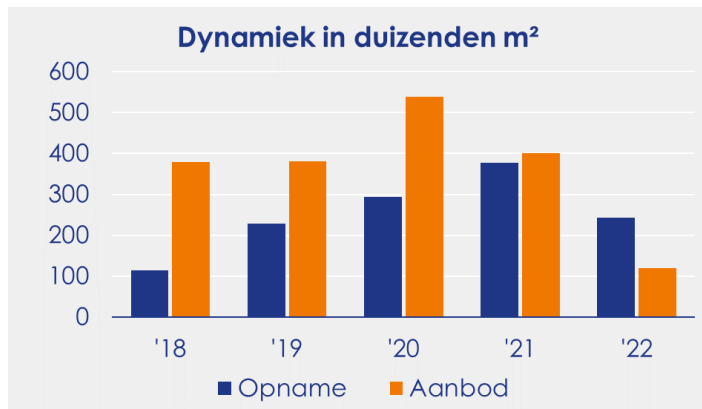
nieuwbouwgrond wordt uitgegeven en de congestie op het elektriciteitsnet groter wordt, ziet de toekomst van de bedrijfsruimtemarkt er enigszins zorgelijk uit. Deze factoren (schaarste aan passend aanbod, nieuwbouwgrond en capaciteit van het elektriciteitsnet) zorgen voor een stijging van de huurprijzen van bedrijfsruimte in alle segmenten. Regionaal zijn er evenwel grote verschillen. In de regio's rondom de G5 worden de hoogste huurprijzen gerealiseerd. Dit verschilt € 10 tot € 15 per m² per jaar vergeleken met regio's buiten de G5. Binnen de regio's van de G5 is er daarnaast ook veel vraag naar andere functies, zoals wonen en grootschalige logistieke bedrijfsruimte. Het uitgeven van grond door gemeenten ten behoeve van bedrijfsruimte in de nabije toekomst zou moeten zorgen voor een betere balans op de bedrijfsruimtemarkt.



De bedrijfsruimtemarkt in Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) heeft in 2022 te maken met een verdere stagnatie. Door een hoog opnamevolume binnen de regio in combinatie met een beperkte toename van het aanbod, wordt het steeds moeilijker voor ondernemers in het SGE om een geschikte bedrijfsruimte te vinden, zowel in de huur- als koopsfeer.

Het opnamevolume is in 2022 met 36 procent gedaald ten opzichte van een jaar eerder. De afname van het opnamevolume heeft vooral te maken met het teruggelopen aanbod van bedrijfsruimte. In twee jaar tijd is het aanbodvolume afgenomen van 539.000 m² naar 119.000 m² in december 2022. Binnen de regio vestigen ondernemers zich vooral in Eindhoven zelf. Zo heeft VDL Group op drie locaties in Eindhoven bedrijfsruimte in gebruik genomen in gebruik genomen met een gezamenlijk metrage van 11.600 m². De transacties groter dan 10.000 m² in de regio betroffen enkel logistieke ruimten. Er is een grote vraag naar bedrijfsruimte kleiner dan 500 m², die bij nieuwbouwprojecten dan ook vrijwel direct verkocht of verhuurd zijn. Er is echter amper nieuwbougrond in de regio meer beschikbaar. Het tekort aan uitgeefbare grond

zal de aankomende jaren aanhouden, ook door nieuwe aankondigingen van bouwstop rond Natura 2000-gebieden. Als gevolg hiervan zijn bedrijven aangewezen op de steeds krapper bestaande markt, waardoor sommige bedrijven genoodzaakt zijn te verhuizen naar regio's buiten het SGE. Naast enkele kleinschalige ontwikkelingen op risico en zelfbouw door regionale MKB-bedrijven is er verder geen nieuwbouw van bedrijfsruimte binnen de regio. Door de grote groei van de hightech- en maakindustrie in de Brainport Regio zal er een nog grotere druk vanuit de vraagkant komen naar bedrijfsruimte. Dit zorgt in combinatie met een groot kwantitatief en kwalitatief tekort aan bedrijfsruimte voor een rem op de uitbreidmogelijkheden van grote ondernemingen, zoals ASML en Prodrive, en indirect voor minder uitbreidmogelijkheden voor spin-offs en het regionale MKB. Alle factoren tezamen zorgen voor een opwaartse druk op de huurprijzen. Het beschikbaar stellen van nieuwe bouwgrond dan wel meer aandacht voor brownfields zal kunnen zorgen voor een betere marktdynamiek, waardoor bedrijven in de hele breedte in de regio kunnen uitbreiden.



Verantwoording

Tot het Stedelijk Gebied Eindhoven behoren de gemeenten Eindhoven, Helmond, Best, Nuenen c.a., Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven, Geldrop-Mierlo en Waalre

Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars

Emmasingel 13
5611 AZ Eindhoven
info@verschuuren-schreppers.nl
bedrijfsmakelaar.nu

Partner in Dynamis



DYNAMIS

Verschuuren & Schreppers

Bedrijfsmakelaars

Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars weet wat er speelt. Sinds 2000 richten wij ons op commercieel vastgoed in alle sectoren, zoals kantoren, industrieel en logistiek vastgoed, winkels en vastgoedbeleggingen. Door de directe betrokkenheid van de directie en onze hoog gekwalificeerde medewerkers zoeken wij naar een ideale samenwerking om zo tot het beste resultaat te kunnen komen waar onze klanten trots op zijn.

Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars 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:
bedrijfsmakelaar.nu en dynamis.nl



Eindhoven

Emmasingel 13

040 211 11 12

info@verschuuren-schreppers.nl