

Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Apeldoorn, Deventer en Zwolle





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

Rodenburg Bedrijfsmakelaars

Partner in Dynamis
info@rodenburg.nl
055 5 268 268

Dynamis Research & Consultancy

research@dynamis.nl
030 307 89 00

© Copyright 2023



Michael Maatman

Bedrijfsmakelaar
Rodenburg Apeldoorn



Ivo Dijkerman

Bedrijfsmakelaar
Rodenburg Deventer



Eva Olde Rikkert

Bedrijfsmakelaar
Rodenburg Zwolle

Onderzoeksverantwoording

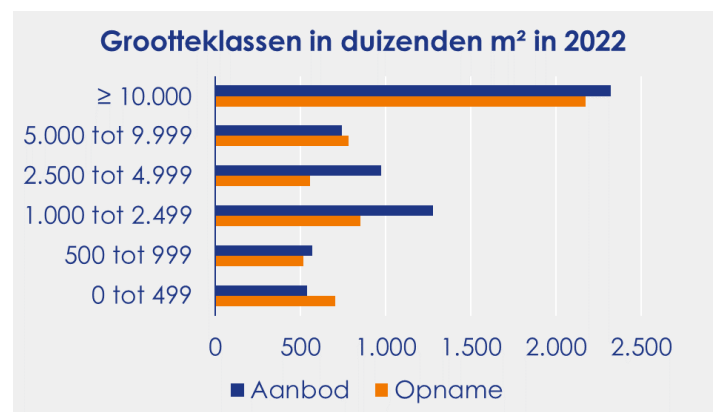
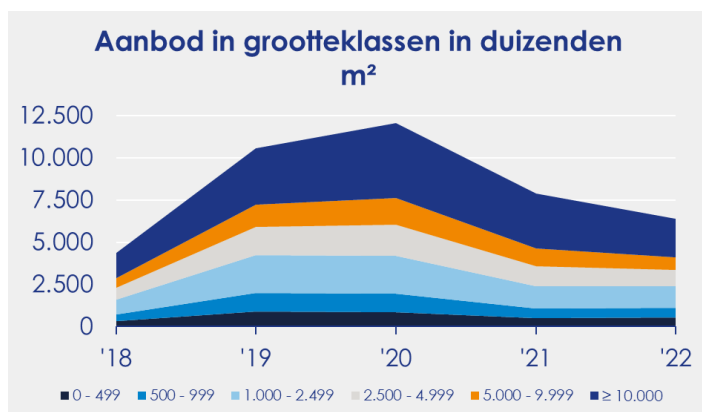
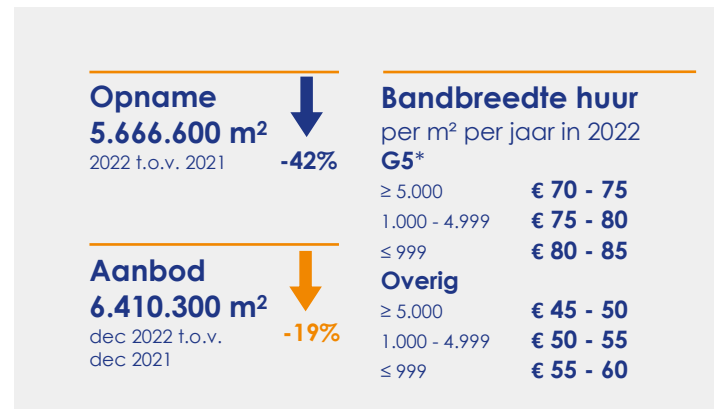
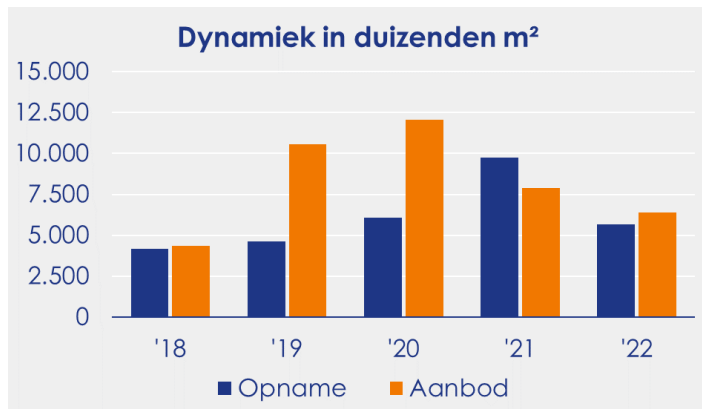
Een object wordt als bedrijfsruimte geregistreerd indien deze functie meer dan 50% van het totale metrage beslaat.

* 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

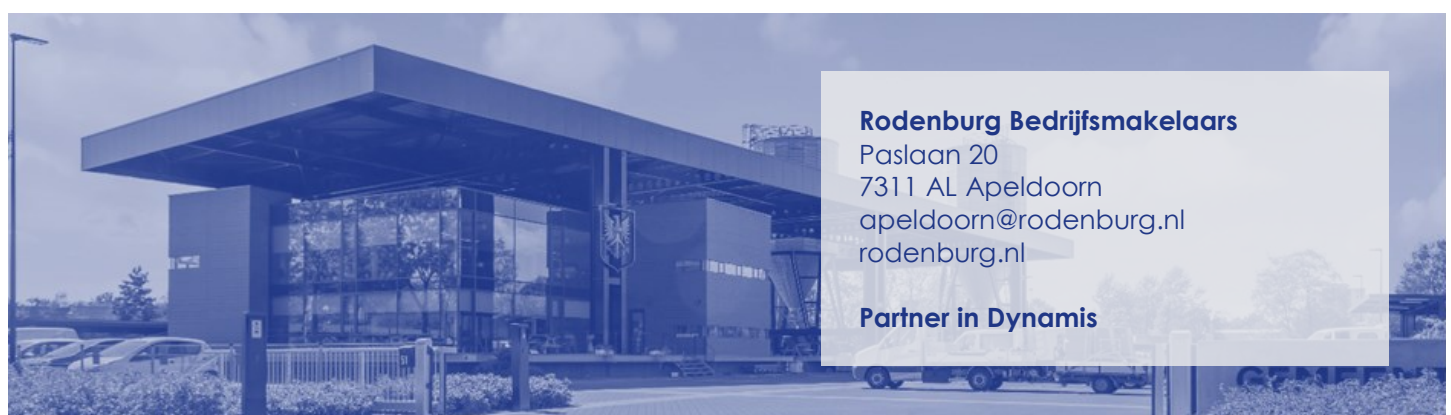
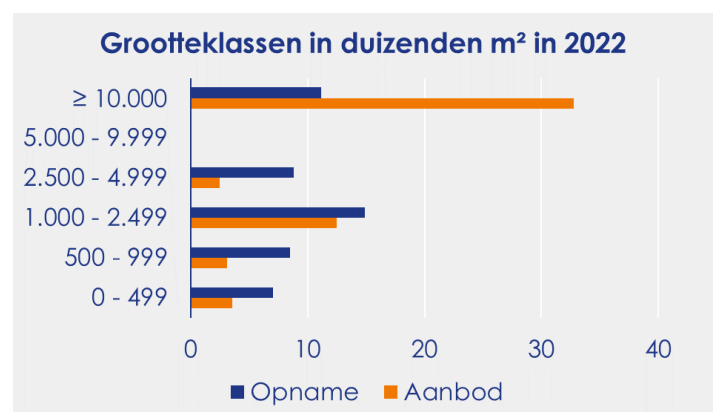
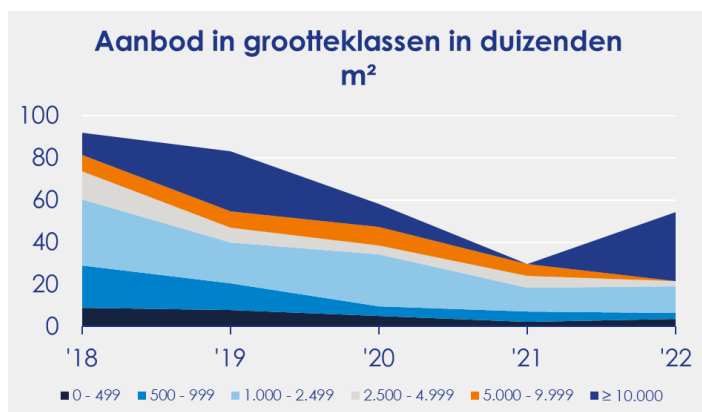
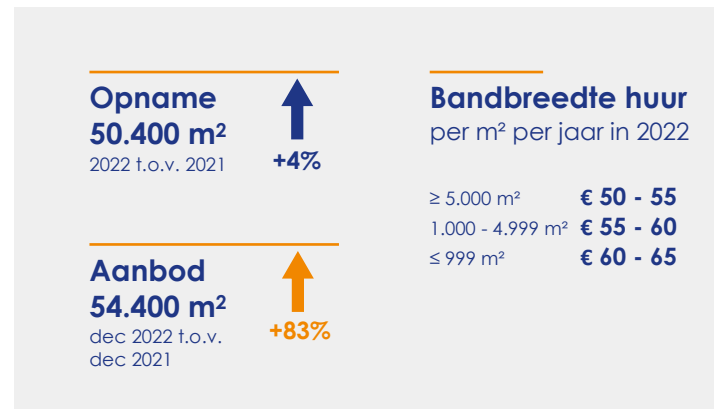
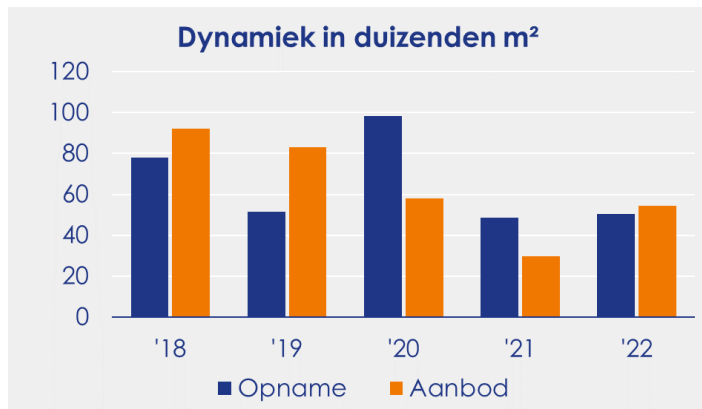
nieuwbouwgrond wordt uitgegeven en de congestie op het elektriciteitsnet groter wordt, ziet de toekomst van de bedrijfsruimtemarkt er enigszins zorgelijk uit. Deze factoren (schaarste aan passend aanbod, nieuwbouwgrond en capaciteit van het elektriciteitsnet) zorgen voor een stijging van de huurprijzen 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 marktbalans in Apeldoorn is in 2022 krapper geworden. Ondanks een groei in zowel aanbod- als opnamevolume ten opzichte van 2021, blijft er een zeer grote vraag naar kleine en middelgrote bedrijfsruimte.

Het opnamevolume van bedrijfsruimte in Apeldoorn is in 2022 licht gegroeid naar 50.400 m². Het aanbod is afgelopen jaar bijna verdubbeld naar een volume van 54.400 m². Een nog te ontwikkelen bedrijfspand van 22.000 m² aan de Woudhuizermark draagt sterk bij aan deze stijging van het aanbod. In Apeldoorn is er sprake van een schaarste aan aanbod van bedrijfsruimte met een oppervlakte kleiner dan 10.000 m². Voornamelijk de vraag naar kleine bedrijfsunits in Apeldoorn blijft onverminderd groot. Ondanks de snelle verkoop van veel grond, zoals de verdere uitbreiding op Apeldoorn Noord en Ecofactorij II, is er nog steeds een tekort aan nieuwbouwgrond. Het tekort in aanbod en

nieuwbouwgrond resulteert in een structureel gebrek aan kwalitatieve bedrijfsruimte in Apeldoorn, waardoor prijzen voor nog beschikbaar kwalitatief hoogwaardig aanbod hoog blijven en het moeilijk is voor ondernemers om een geschikte bedrijfsruimte te vinden. Door de gestegen energieprijzen zijn ondernemers in Apeldoorn energiebesparende maatregelen gaan nemen, waardoor tevens de beslissing om te huren kritischer wordt overwogen. Opvallend is ook de groeiende vraag naar bedrijfsruimte van bedrijven die zich bezighouden met energiebesparende installatietechniek. De verwachting is dat er in 2023 weinig zal veranderen op de bedrijfsruimtemarkt in Apeldoorn. Het tekort aan genoeg hoogwaardig aanbod zal blijven bestaan en de afwezigheid van nieuw uitgeefbare bouwgrond kan er voor zorgen dat de focus op herontwikkeling van incurante gebouwen groter en actueler wordt.



Rodenburg Bedrijfsmakelaars

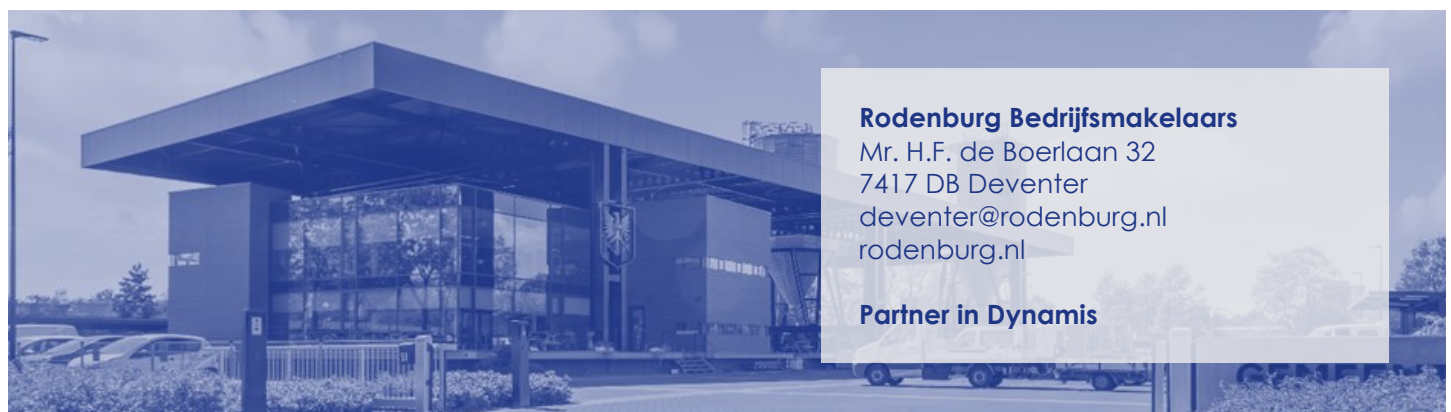
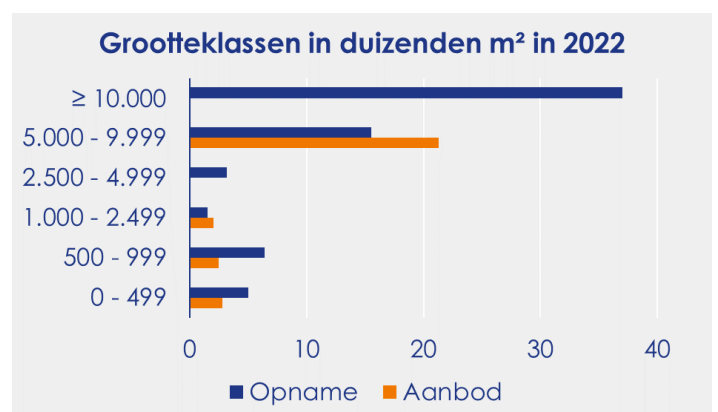
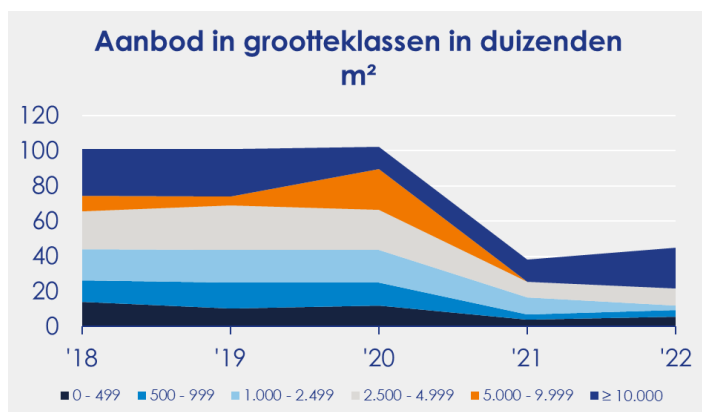
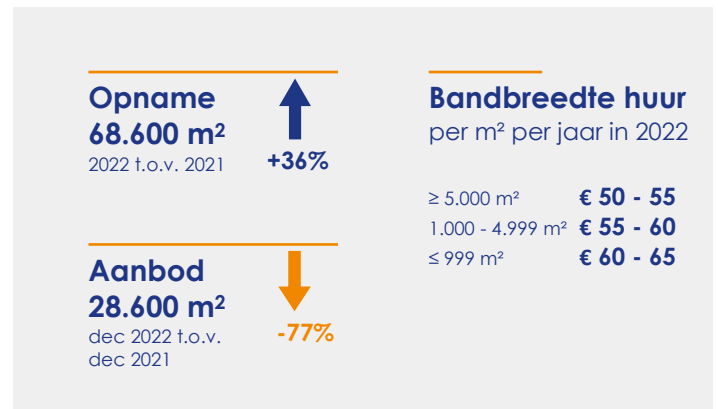
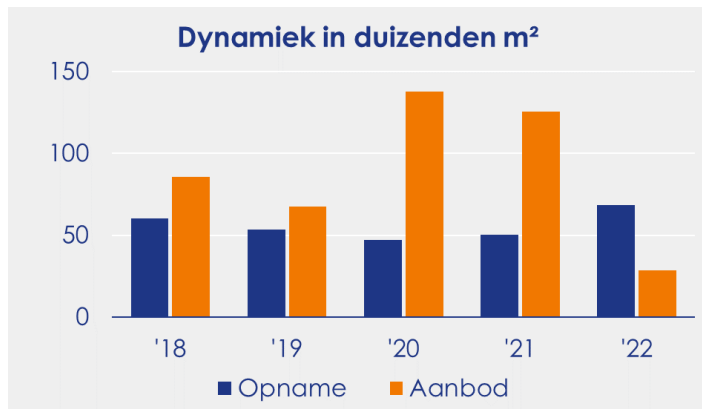
Paslaan 20
7311 AL Apeldoorn
apeldoorn@rodenburg.nl
rodenburg.nl

Partner in Dynamis

De vraag naar bedrijfsruimte in Deventer is in 2022 toegenomen, terwijl het aanbod in een jaar tijd fors is afgenomen. Dit zorgt voor een disbalans op de Deventer bedrijfsruimtemarkt.

Het opnamevolume is in 2022 in een jaar tijd gestegen met 37 procent naar 69.000 m² terwijl het aanbod van bedrijfsruimte is gedaald naar een volume van 28.600 m² in december 2022. Het opnamevolume is voornamelijk gerealiseerd door een grote transactie van 37.000 m², waarbij Wasco een distributiecentrum in gebruik heeft genomen. In Deventer is er voornamelijk vraag vanuit het MKB naar kwalitatieve bedrijfsruimte tussen de 500 en 5.000 m². Het tekort aan bedrijfsruimte wordt getypeerd door een transactie van ruim 3.700 m² aan de Teugseweg, waarbij Allimex een jaar van tevoren de huurovereenkomst heeft ondertekend. Door het tekort aan gronden zijn er lange wachtlijsten die

onder strikte voorwaarden te verwerven zijn. De vraag naar bedrijfsruimte kleiner dan 500 m² wordt in Deventer deels voorzien door nieuwbouw van bedrijfsverzamelgebouwen met units tussen de 75 en 500 m². Verder is er ook behoefte aan verruiming van logistieke ruimte in Deventer. Er staat nieuwbouw gepland van een DC aan de Teugseweg met een oppervlakte van ongeveer 15.000 m² en Plus Supermarkten bouwt aan een nieuw DC van 77.000 m² op Bedrijvenpark A1 West. Het aantal koop- en beleggingstransacties loopt echter terug in Deventer door de onzekerheid op de markt, mede veroorzaakt door de hoge rente. De verwachting is dat de vraag naar courante bedrijfsruimte op een goede locatie met een vrije hoogte groter dan 6 meter en een juiste verhouding van kantoor- en bedrijfsruimte onveranderd groot blijft. Revitalisering van brownfields zou hierin ruimte kunnen bieden.



Rodenburg Bedrijfsmakelaars

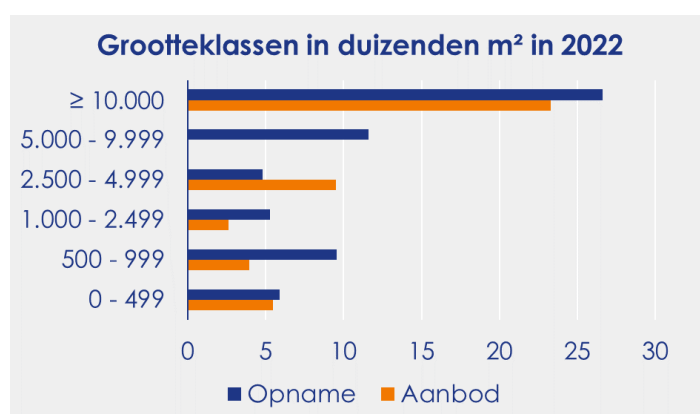
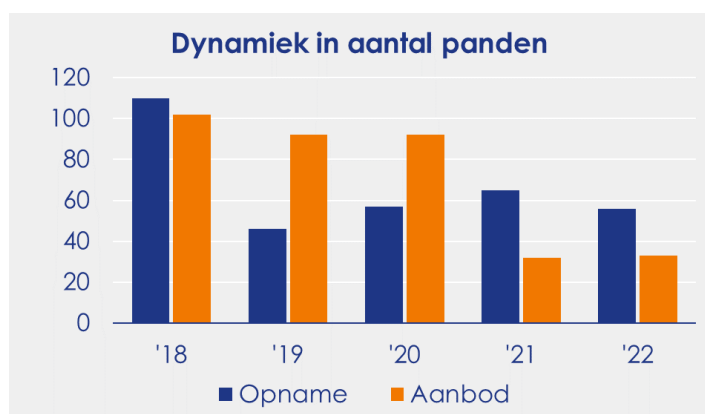
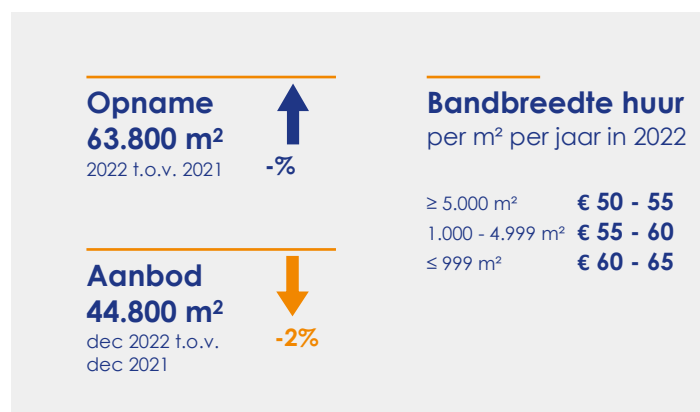
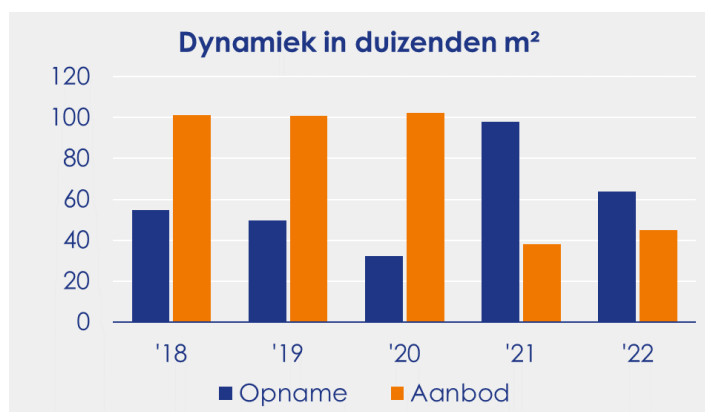
Mr. H.F. de Boerlaan 32
 7417 DB Deventer
 deventer@rodenburg.nl
 rodenburg.nl

Partner in Dynamis

In 2022 was er net als in 2021 sprake van een zeer krappe bedrijfsruimtemarkt in Zwolle. Door de grote vraag naar bedrijfsruimte is het moeilijk om aan een geschikte ruimte te komen in Zwolle, voornamelijk voor het MKB.

Het opnamevolume is in 2022 met 35 procent afgenomen ten opzichte van 2021. Desondanks is het gerealiseerde volume in 2022 historisch gezien zeer hoog. De grootste transactie kwam tot stand door de ingebruikname van ruim 26.000 m² door groothandelaar Cotap B.V.. Voornamelijk in het kleinere segment is de markt in disbalans. In 2022 is er meer bedrijfsruimte in gebruik genomen met een metrage tot 2.500 m² dan dat er in december 2022 aanbod was. Voornamelijk kleinschalige bedrijfsunits tussen de 35 en 150 m² zijn in het afgelopen jaar

verkocht in Zwolle. Hierdoor is het vooral voor het MKB moeilijk om in Zwolle een geschikt aangeboden bedrijfsruimte te vinden. Daarnaast was er ook geen aanbod meer van bedrijfsruimte tussen de 5.000 en 10.000 m² in december 2022. Op de Rieteweg is er een nieuwbouwplan waarbij bedrijfsunits worden gerealiseerd van 150 tot 600 m². Dit zorgt voor enige verruiming van het kleinere segment. Op de Hessenpoort is er ook nog ruimte voor nieuwbouw van bedrijfsruimte. Dit bedrijventerrein wordt voornamelijk ingevuld door grote logistieke dienstverleners. Door het gebrek aan vestigingsmogelijkheden van het middelgroot en groot MKB binnen Zwolle, kijken ondernemers uit naar het nabijgelegen bedrijventerrein H2O in Hattemberbroek, waar de beschikbare kavels kleinschaliger zijn.



Rodenburg Bedrijfsmakelaars

Aagje Dekenstraat 51
8023 BZ Zwolle
 zwolle@rodenburg.nl
 rodenburg.nl

Partner in Dynamis



Rodenburg
Bedrijfsmakelaars

Een begrip in de regio! Ons kantoor bestaat maar liefst al ruim 85 jaar. Bij ons werken enthousiaste medewerkers met passie voor hun vak. Onze makelaars hebben lokale kennis, kennen iedere stoeptegel in hun regio en zijn diep geworteld in de stad en netwerk.

Rodenburg 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: rodenburg.nl en dynamis.nl



Apeldoorn

Paslaan 20
055 5 268 268
apeldoorn@rodenburg.nl

Deventer

Mr. H.F. de Boerlaan 32
0570 745 245
deventer@rodenburg.nl

Zwolle

Aagje Dekenstraat 51
038 4 222 222
zwolle@rodenburg.nl