

Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Noord-Nederland



Assen
Groningen
Leeuwarden



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

Lamberink Makelaars & Adviseurs

Partner in Dynamis

bedrijfsmakelaars@lamberink.nl

059 233 84 20

Dynamis Research & Consultancy

research@dynamis.nl

030 307 89 00

© Copyright 2020



Rinus Lameijer RM RT

Bedrijfsmakelaar

Lamberink Assen



Esther Heemstra

Vastgoedadviseur Bedrijfshuisvesting

Lamberink Groningen



Rick van Zwet MSc

Manager Research & Consultancy

Dynamis

Onderzoeksverantwoording

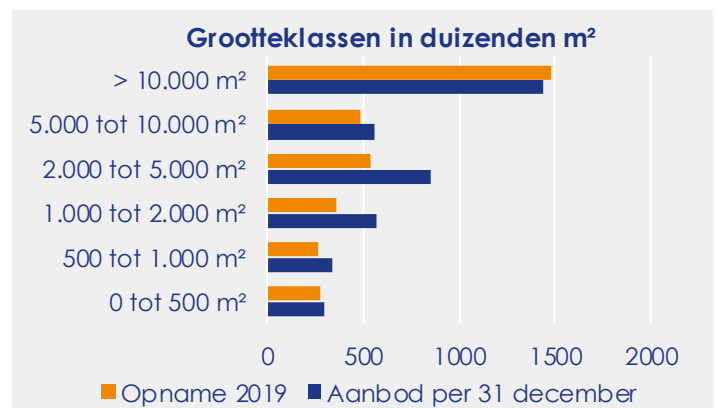
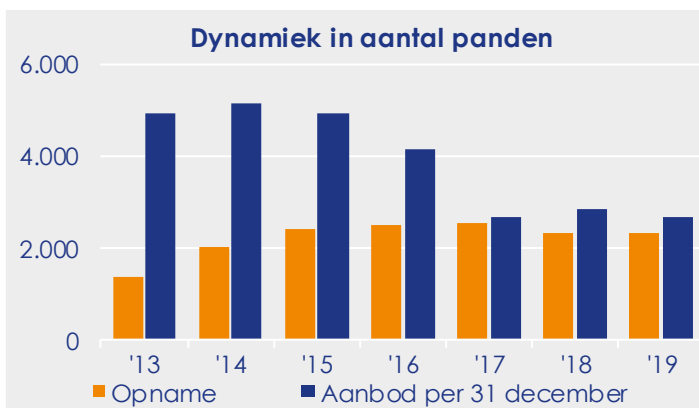
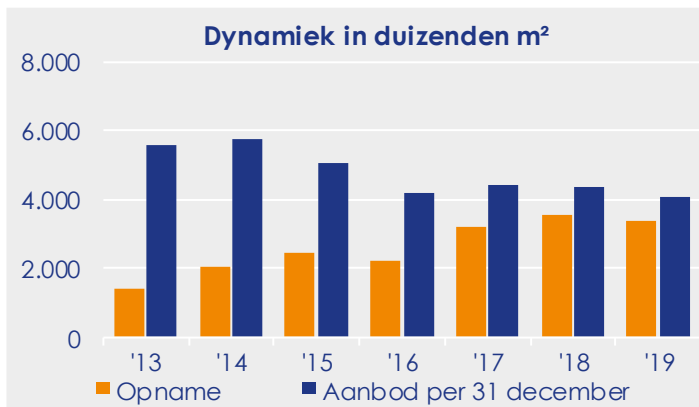
Dynamis rapporteert opnames en aanbod zonder ondergrens. Een object wordt als bedrijfsruimte geregistreerd indien deze functie meer dan 50% van het totale metrage beslaat. Over het logistieke deel van de bedrijfsruimtemarkt wordt later dit jaar gepubliceerd.

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.

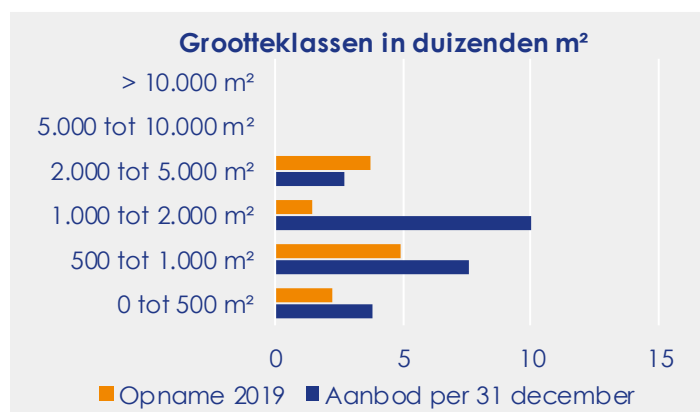
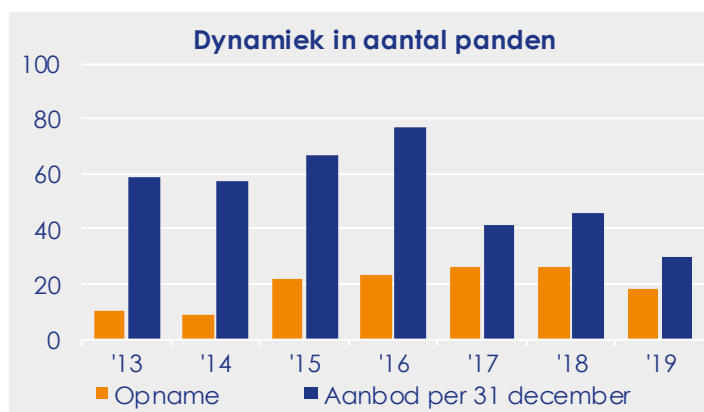
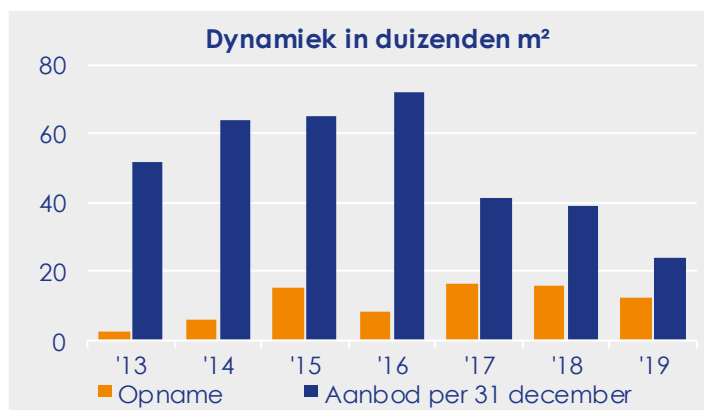
Als gevolg van de aanhoudende vraag is gedurende 2019 het aanbod van bedrijfsruimte in Nederland verder gedaald. 7% minder vierkante meters bedrijfsruimte worden eind 2019 aangeboden vergeleken met een jaar eerder. Met ruim 4 miljoen m² aan te huur of te koop staande bedrijfsruimte wordt het laagste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



De vraag naar bedrijfsruimte zwakt in 2019 verder af in Assen. Na een hoogtepunt in 2017, nam het opnamevolume in de twee volgende jaren telkens verder af. Met name in 2019 is een forse daling opgetreden, het aantal verhuurde of verkochte vierkante meters bedrijfsruimte is met bijna kwart afgenomen. Op deze relatief kleine bedrijfsruimtemarkt is het aantal transacties bovendien gedaald naar het laagste niveau van de afgelopen vier jaar. Met slechts 18 transacties wordt een totaal opnamevolume van 12.300 m² gerealiseerd. Door het ontbreken van een logistieke sector en bijbehorende grootschalige transacties, blijft het belang van deze regio in landelijk perspectief zeer beperkt. Positief te melden is dat in tegenstelling tot 2018, in 2019 een transactie van meer dan 2 duizend m² is geregistreerd. Interzorg Nederland Noord heeft in

2019 bijna 3.700 m² betrokken aan de Portugallaan, deze grote transactie is echter onvoldoende om het lagere aantal transacties in 2019 te compenseren.

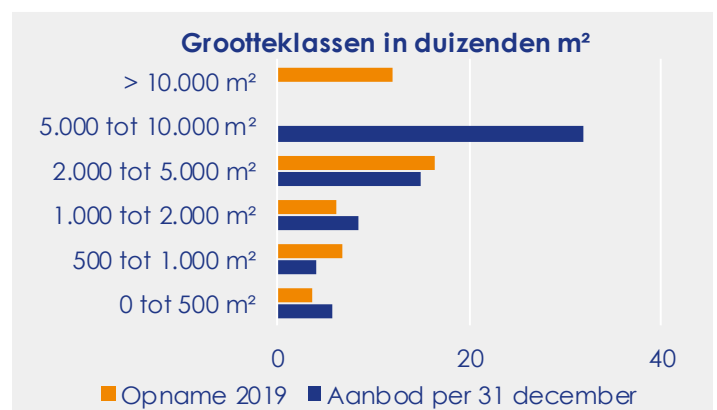
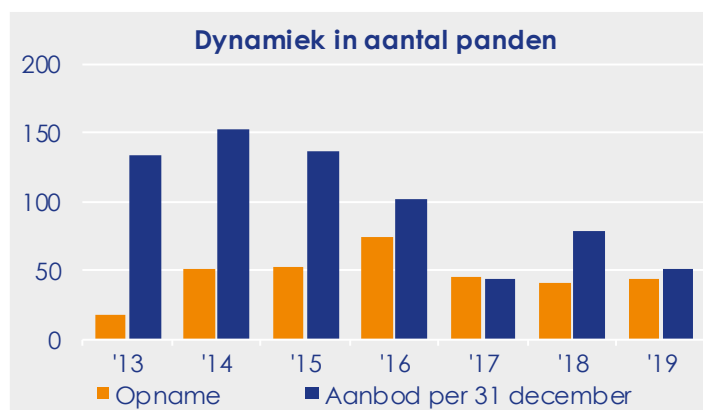
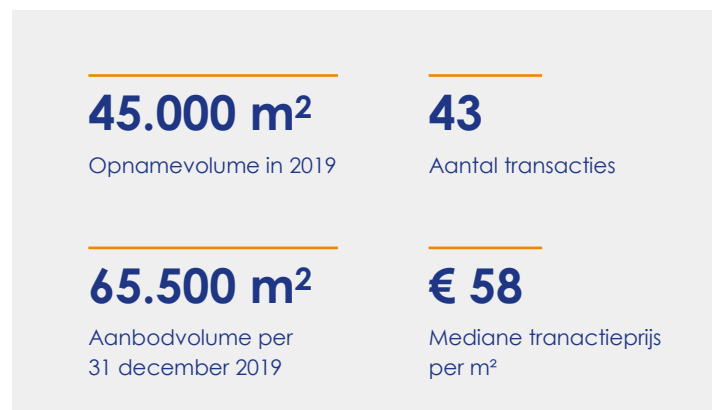
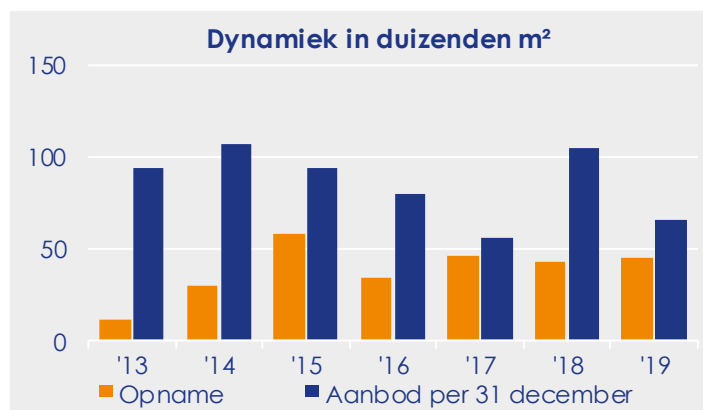
Op de bedrijfsruimtemarkt van Assen vertoont het aanbod een positieve tendens. Na meerdere jaren van aanbodstijgingen werd begin 2017 het hoogtepunt bereikt. In de drie daaropvolgende jaren is het aanbod echter continue afgenomen. Gedurende 2019 is het aanbodniveau maar liefst 38% gedaald, waardoor er in totaal ruim 24 duizend m² bedrijfsruimte wordt aangeboden eind 2019. Door een combinatie van een lager aantal aangeboden panden en een kleiner gemiddeld oppervlakte van deze panden, is de sterke aanboddaling opgetreden.



De dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt van Groningen bevindt zich al drie jaar op rij op een hoog niveau. De ruimtevraag van bedrijven houdt ook in 2019 aan. In totaal is 45 duizend m² bedrijfsruimte opgenomen op de gebruikersmarkt, een toename van 5% op jaarbasis. Hoewel het hoogtepunt van ruim 46 duizend m² aan opnames in 2017 niet wordt overtroffen, ligt het huidige niveau ruim boven het langjarig gemiddelde van circa 38 duizend m². In historisch perspectief kan in Groningen dus van een hoge dynamiek gesproken worden. De dynamiek speelt zich af in hallen, loodsen en opslagruimtes, in Groningen is nauwelijks tot geen sprake van een logistieke sector van nationaal belang. De grootste transactie van het afgelopen jaar had een omvang van maar liefst 12 duizend m², aanzienlijk meer dan

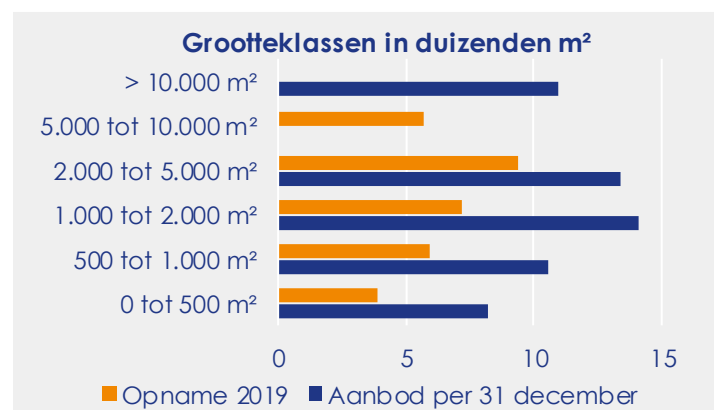
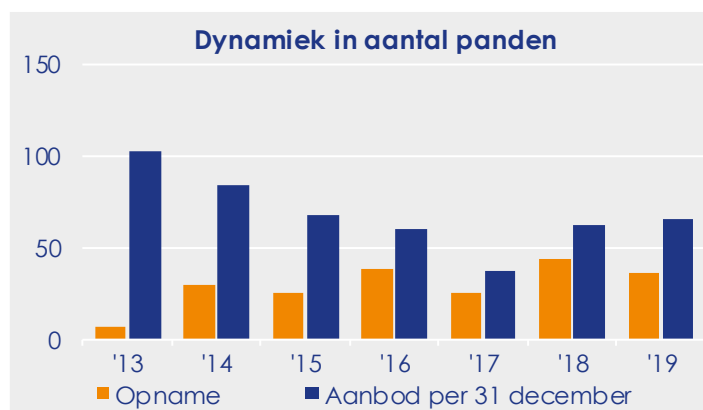
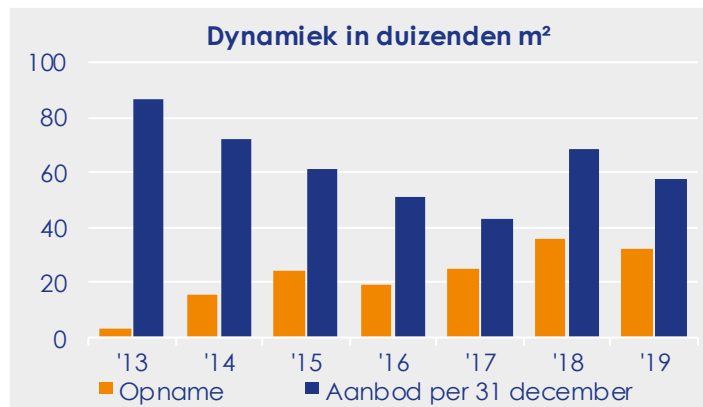
de grootste transactie in 2018 van circa 3.300 m². Deze opname aan de Koningsweg is dan ook grotendeels verantwoordelijk voor het hoge volume op de Groningse bedrijfsruimtemarkt.

Meerdere jaren van aanhoudende vraag naar bedrijfsruimte heeft gedurende 2019 geleid tot een sterke afname van het aanbod. Circa 38% minder bedrijfsruimte is eind 2019 beschikbaar vergeleken met een jaar geleden. In totaal wordt ruim 65 duizend m² op de vrije markt aangeboden in de gemeente Groningen. Ruimtezoekers hebben nog de keuze uit ruim 50 panden, ter vergelijking: begin 2014 stonden nog ruim 150 panden te koop of te huur in Groningen.



Het opnamerecord van 2018 is in 2019 niet geëvenaard op de bedrijfsruimtemarkt van Leeuwarden. Het totale opnamevolume bedraagt in 2019 ruim 32 duizend m², waarmee op jaarbasis een daling van een tiende optreedt. Ondanks een afname van de vraag, ligt het opnamevolume in 2019 nog op een bijzonder hoog niveau. Het huidige volume is bijna de helft hoger dan het langjarig gemiddelde. In Leeuwarden kan dan ook gesproken worden van een afzwakkende vraag op een historisch hoog niveau. De opname van 5.700 m² bedrijfsruimte door Huhtamaki, specialist in voedselverpakking, heeft sterk bijgedragen aan dit hoge niveau.

Als gevolg van de aanhoudende vraag naar bedrijfsruimte, is het beschikbare aanbod met 16% afgenomen. Begin 2020 is ruim 57 duizend m² beschikbaar in de Friese hoofdstad, bijna 11 duizend m² minder dan twaalf maanden eerder. De kleinere omvang van de aangeboden panden is de voornaamste oorzaak van de daling, het aantal aangeboden panden is namelijk juist met 5% toegenomen. Met name grotere panden zijn in het afgelopen jaar uit het aanbod genomen. De sterke vraag naar bedrijfsruimte in combinatie met een afnemend aanbod, heeft in 2019 geleid tot een opwaartse beweging van het prijsniveau. Per vierkante meter betaalden bedrijven gemiddeld € 47, maar liefst € 15 meer dan vier jaar geleden.





Lamberink
DYNAMIS Makelaars & Adviseurs

Lamberink Makelaars & Adviseurs is een familiebedrijf dat inmiddels meer dan 30 jaar bestaat. Sinds de start in 1988 vanuit een voormalige garage in Assen is het bedrijf uitgegroeid tot een van de grootste makelaarsorganisaties van het noorden. Met een enthousiast team van 65 medewerkers biedt Lamberink vanuit 8 vestigingen verspreid over Noord-Nederland complete dienstverlening op het gebied van wonen, bedrijfshuisvesting, nieuwbouw, taxaties, vastgoedbeheer, financieren en verzekeren. Diensten in de bedrijfshuisvesting vinden plaats vanuit de vestigingen Groningen, Assen en Emmen.

Lamberink Makelaars & Adviseurs 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: lamberink.nl en dynamis.nl



Assen

Javastraat 10-18
0592 33 84 10
assen@lamberink.nl

Appingedam

Zwet 35a
0596 72 90 90
appingedam@lamberink.nl

Coevorden

Krimweg 6
0524 51 88 88
coevorden@lamberink.nl

Emmen

Hoofdstraat 150
0591 65 33 55
emmen@lamberink.nl

Groningen

Westerkade 1
050 367 20 20
groningen@lamberink.nl

Hardenberg

Lage Doelen 10
0523 27 01 74
hardenberg@lamberink.nl

Rolde

Grolloërstraat 14
0592 30 11 77
rolde@lamberink.nl

Zuidlaren

De Millystraat 4
050 402 37 10
zuidlaren@lamberink.nl