

Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Limburg





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

Boek & Offermans Makelaars

Partner in Dynamis
info@boek-offermans.nl
045 574 32 33

Dynamis Research & Consultancy

research@dynamis.nl
030 307 89 30

© Copyright 2020



Didier Boek RM RT

Directeur | Bedrijfsmakelaar
Boek & Offermans Heerlen



Pieter Brouwers RM RT

Directeur | Bedrijfsmakelaar
Boek & Offermans Maastricht



Carel Fijen RM RT

Directeur | Bedrijfsmakelaar
Boek & Offermans Venray



Paul Boon RM RT

Makelaar
Boek & Offermans Venlo

Onderzoeksverantwoording

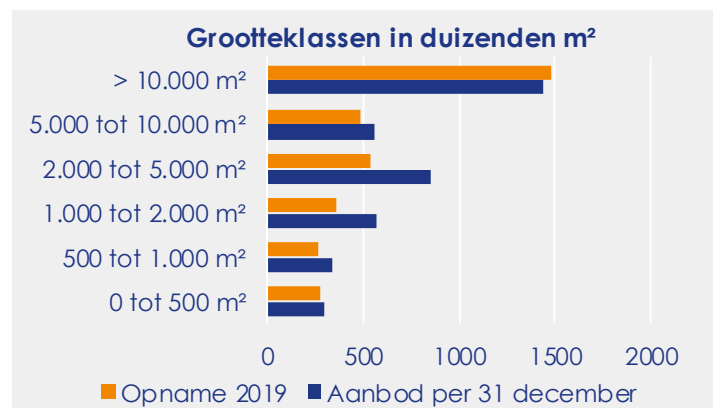
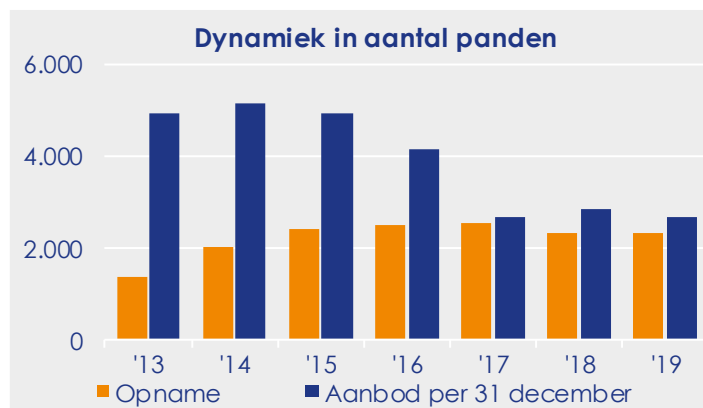
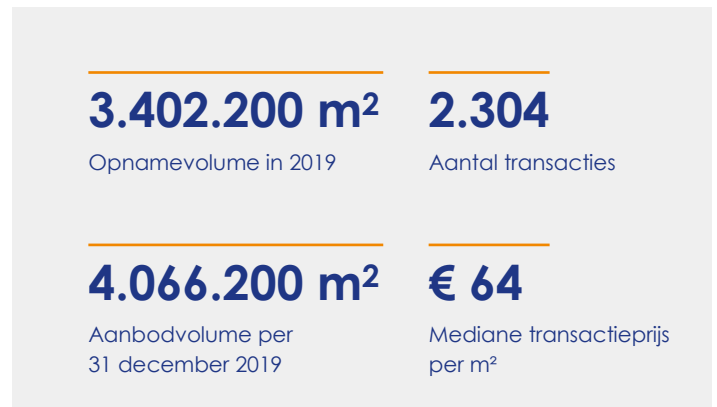
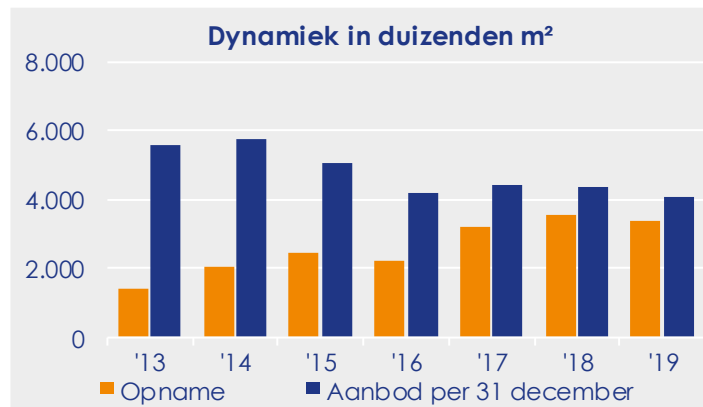
Dynamis rapporteert opnames en aanbod zonder ondergrens. Een object wordt als bedrijfsruimte geregistreerd indien deze functie meer dan 50% van het totale metrage beslaat. Over het logistieke deel van de bedrijfsruimtemarkt wordt later dit jaar gepubliceerd.

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.

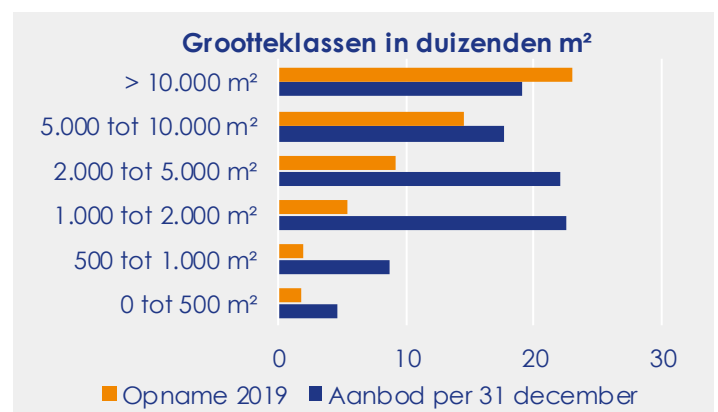
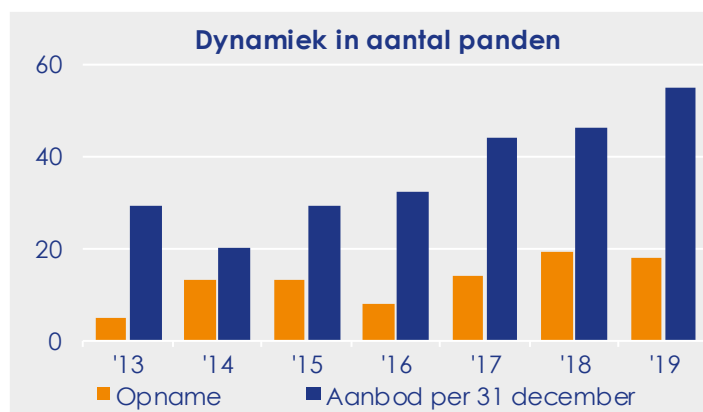
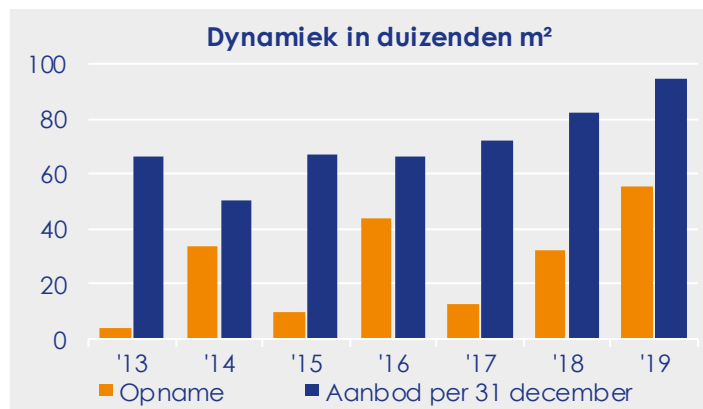
Als gevolg van de aanhoudende vraag is gedurende 2019 het aanbod van bedrijfsruimte in Nederland verder gedaald. 7% minder vierkante meters bedrijfsruimte worden eind 2019 aangeboden vergeleken met een jaar eerder. Met ruim 4 miljoen m² aan te huur of te koop staande bedrijfsruimte wordt het laagste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



Op de bedrijfsruimtemarkt van Heerlen is in 2019 een opnamerecord geregistreerd. In een jaar tijd werd maar liefst ruim 55 duizend m² bedrijfsruimte verhuurd of verkocht. Sinds 2009 is nog nooit zoveel bedrijfsruimte in gebruik genomen in een jaar tijd. Meerdere grote gebruikers zijn in het afgelopen jaar verantwoordelijk geweest voor het hoge opnamevolume, maar liefst zes transacties van meer dan 4 duizend m² hebben plaatsgevonden in 2019. In 2018 was slechts één transacties groter dan 4 duizend m². De markt van bedrijfsruimte wordt kortom steeds volwassen in Heerlen, de aanwas van grote gebruikers onderstreept de positieve ontwikkeling in deze Limburgse gemeente.

De aanhoudende vraag naar bedrijfsruimte in de gemeente Heerlen, kan een aanbodstijging niet

voorkomen. Het aantal beschikbare vierkante meters bedrijfsruimte is begin 2020 met 16% gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar. In totaliteit komt het aanbodvolume dit jaar uit op bijna 95 duizend m². Het bedrijfspand aan de Sourethweg 1-3 draagt in totaal voor bijna 20 duizend m² bij aan het aanbodvolume. Als gevolg van het in aanbod komen van dit kolossale pand, is in Heerlen voor het derde opeenvolgende jaar sprake van een aanbodtoename. Door de sterke toename van de ruimtevraag is een gezondere verhouding zichtbaar in deze lokale bedrijfsruimtemarkt, het perspectief op de lange termijn blijft echter zorgelijk door het grote overschot aan bedrijfsruimte in het aanbod. Bovendien is het beschikbare aanbod overwegend verouderd, waardoor er een beperkte aansluiting is op de vraag.



Boek & Offermans Makelaars

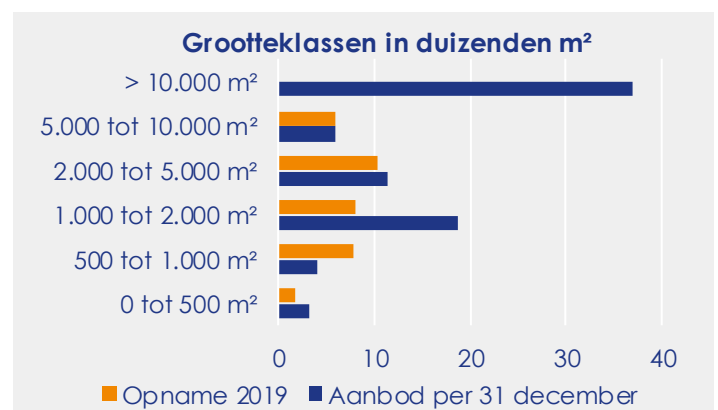
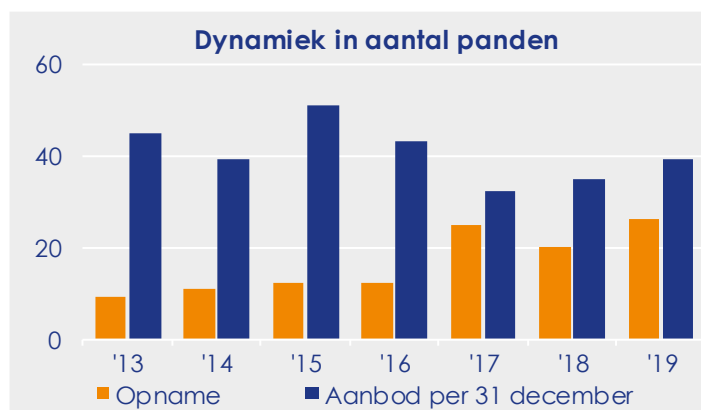
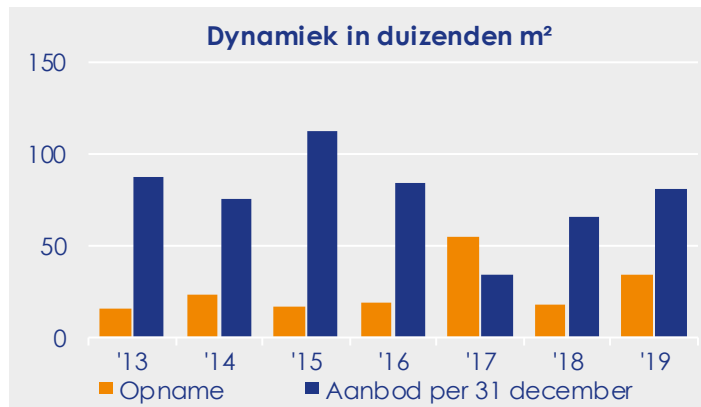
Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
heerlen@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl

Partner in Dynamis

Na een terugval van de vraag in 2018, ligt het opnamevolume in 2019 weer boven het langjarig gemiddelde in Maastricht. De sterke vraag naar bedrijfsruimte heeft zich in het afgelopen jaar geuit in een toename van het opnamevolume, maar liefst bijna 34 duizend m² bedrijfsruimte is aangehuurd of aangekocht door gebruikers. Het huidige niveau ligt ruim 30% boven het langjarig gemiddelde. Dit niveau wordt voornamelijk veroorzaakt door het grote aantal transacties, met 26 opgenomen panden is het hoogste aantal van de afgelopen zeven jaar behaald. De bedrijfsruimtemarkt van Maastricht weet te profiteren van de doorzettende economische groei. De aanhoudende vraag leidt in 2019 bovendien tot een verdere stijging van het prijsniveau, in het afgelopen jaar bedroeg de

gemiddelde huurprijs voor het eerst meer dan € 50 per vierkante meter.

Het aanbod van bedrijfsruimte in de Limburgse hoofdstad komt begin 2020 uit op een niveau van ruim 80 duizend m². Hoewel ten opzichte van het voorgaande jaar een stijging van bijna een kwart wordt gerealiseerd, ligt dit volume op een vergelijkbaar niveau als het langjarig gemiddelde. Met name de grote omvang van de aangeboden panden verklaart het hoge aanbodvolume. Ruim 20 duizend m² aangeboden bedrijfsruimte aan de Galjoenweg 68 heeft een enorm opwaarts effect op het gemiddelde oppervlak en verklaart ruim een kwart van het huidige aanbodvolume.



Boek & Offermans Makelaars

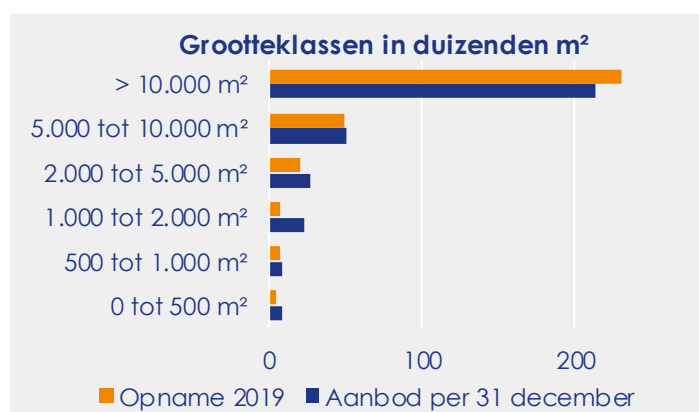
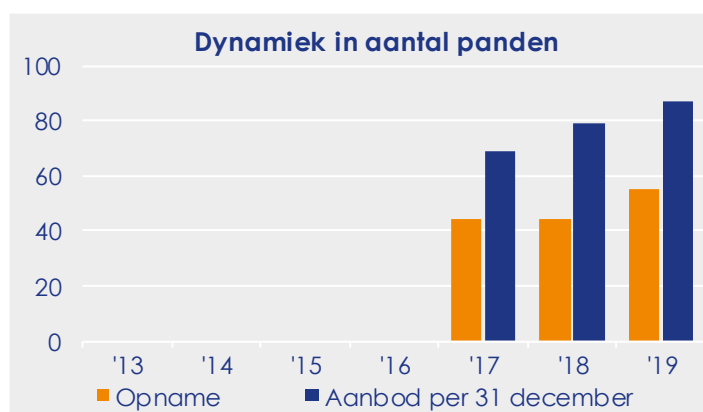
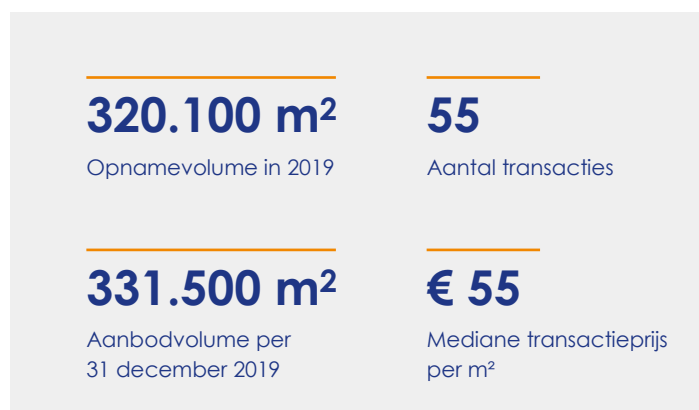
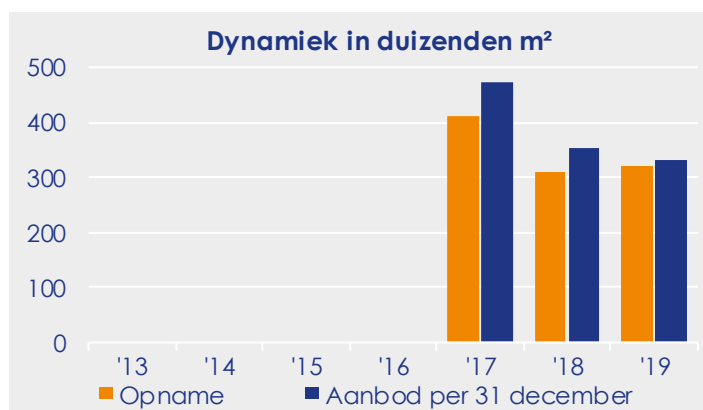
Scharnerweg 116B
6224 JK Maastricht
maastricht@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl

Partner in Dynamis

De bedrijfsruimtemarkt van Venlo en Venray wordt gedomineerd door logistieke panden. Dit blijkt uit het feit dat ruim 80% van het opnamevolume bestaat uit logistieke ruimte. In totaal is in deze twee gemeentes circa 320 duizend m² bedrijfsruimte in gebruik genomen, een lichte toename ten opzichte van het voorgaande jaar. Opvallend is dat het aantal verhuurde of verkochte panden met maar liefst een kwart is toegenomen. Met name de logistieke markt van Venlo en Venray wint in nationaal perspectief steeds meer van belang. De vestiging van VidaXL in een logistiek pand van bijna 80 duizend m² onderstreept de belangrijke positie van Venlo en Venray. Voor de webshop is dit het tweede XXL distributiecentrum op deze locatie, in 2017 werd al een pand van maar liefst 100 duizend m² gerealiseerd. Het merendeel van de logistieke transacties vindt plaats in Venlo, de logistieke

opnames in Venray (ruim 36 duizend m²) blijven sterk achter bij die in Venlo (bijna 230 duizend m²).

Als gevolg van de aanhoudende vraag naar bedrijfsruimte in 2019, is het aanbod verder afgenomen. Het beschikbare aanbod is in een jaar tijd met 6% afgenomen, waardoor het totale volume eind 2019 uitkomt op circa 332 duizend m² bedrijfsruimte. De verhouding tussen de vraag en het aanbod geeft aanleiding om te spreken van een gespannen situatie, de vraag concentreert zich echter meer op hoogwaardige nieuwbouw logistiek, waar een groot deel van het aanbod niet aan voldoet. De aanboddaling heeft zich in het afgelopen jaar geconcentreerd in de gemeente Venlo, op jaarbasis worden bijna een derde minder vierkante meters bedrijfsruimte in deze gemeente aangeboden.



Boek & Offermans Makelaars

Straelseweg, 234
5914 AV Venlo
venlo@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl

Partner in Dynamis

30 Professionele medewerkers vormen het fundament van Boek & Offermans, de multidisciplinaire vastgoed dienstverlener in de regio Limburg. Boek & Offermans is makelaar in bedrijfsmatig en particulier onroerend goed. Jarenlange ervaring met de vastgoedmarkt en een hoog vakkennis niveau maken de organisatie tot een betrouwbare adviseur. Vanuit onze kantoren in Maastricht, Heerlen, Venlo en Venray worden de cliënten van Boek & Offermans persoonlijk, voortvarend en met verstand van zaken bediend. Het belang van de cliënt staat altijd voorop.

Boek & Offermans 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: boek-offermans.nl en dynamis.nl



Venray

Poststraat 9
0478 63 69 22
venray@boek-offermans.nl

Venlo

Straelseweg 234
077 398 12 60
venlo@boek-offermans.nl

Heerlen

Akerstraat 39-41
045 574 32 33
heerlen@boek-offermans.nl

Maastricht

Scharnerweg 116 B
043 367 15 22
maastricht@boek-offermans.nl