

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 30

© Copyright 2020



Han van Loon

Bedrijfsmakelaar
Rodenburg Apeldoorn



Ivo Dijkerman

Bedrijfsmakelaar
Rodenburg Deventer



Eva Olde Rikkert

Bedrijfsmakelaar
Rodenburg Zwolle

Onderzoeksverantwoording

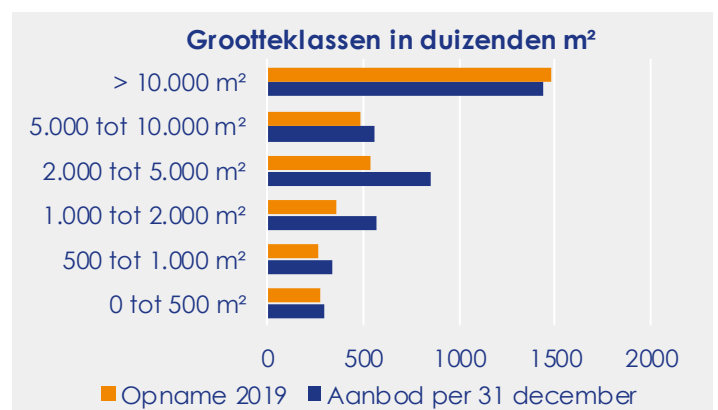
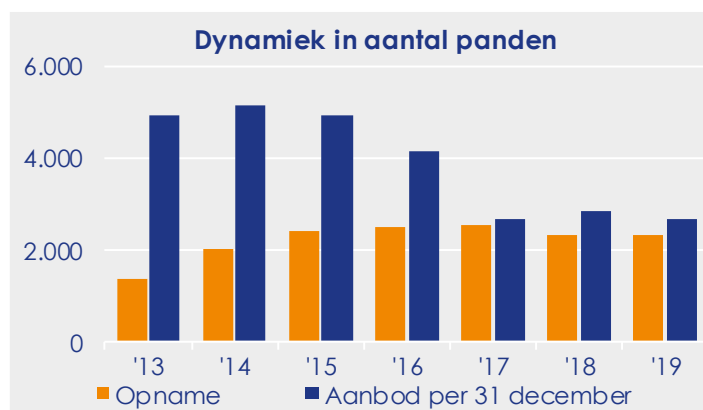
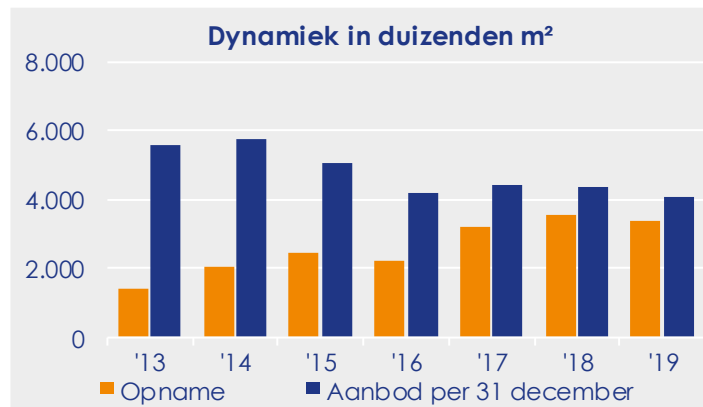
Dynamis rapporteert opnames en aanbod zonder ondergrens. Een object wordt als bedrijfsruimte geregistreerd indien deze functie meer dan 50% van het totale metrage beslaat. Over het logistieke deel van de bedrijfsruimtemarkt wordt later dit jaar gepubliceerd.

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

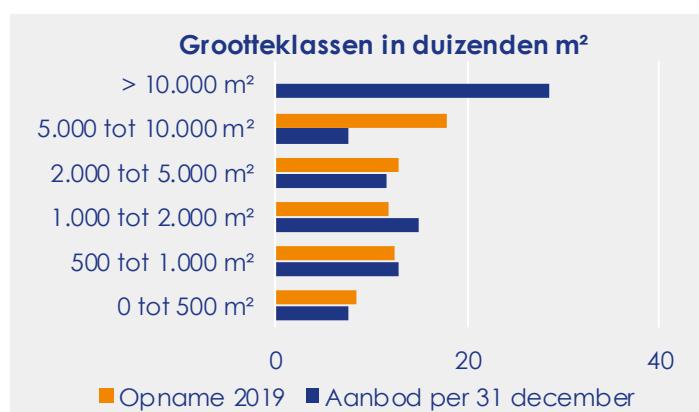
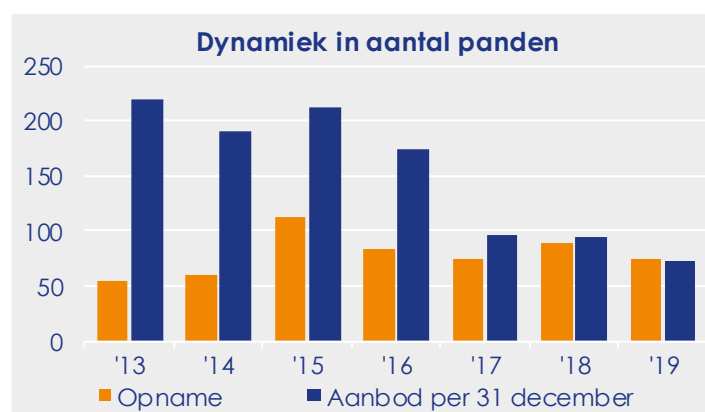
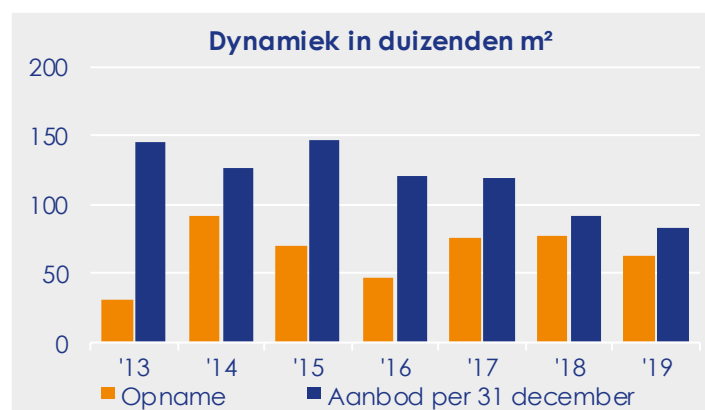
bedrijfsruimtesector. In 2009 leidde de daling van het Bruto Binnenlands Product (BBP) met bijna 4% tot een terugval in het opnamevolume van maar liefst een kwart. Recenter heeft de afzwakkende economische groei in 2019 al geleid tot een verminderde ruimtevraag van bedrijven, het reeds afzwakkende opnamevolume 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 dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt van Apeldoorn zwakt in 2019 af. Na het recordjaar 2018 komt het totale opnamevolume in het afgelopen jaar bijna een vijfde lager uit. In totaal is ruim 63 duizend m² aan bedrijfsruimte opgenomen door gebruikers. Door de terugval in de vraag komt het opnamevolume in 2019 zelfs onder het langjarig gemiddelde van ruim 65 duizend m² op jaarbasis uit. De stagnerende vraag in 2019 komt enerzijds voort uit de hoge opnamevolumes in 2017 en 2018, in die jaren hebben veel gebruikers reeds bedrijfsruimte gevonden. Anderzijds is het continue dalende aanbod debet aan de terugval in de vraag, gebruikers hebben moeite om geschikte bedrijfsruimte te vinden in het huidige aanbod. Een belangrijke transactie van het afgelopen jaar betrof de opname van bijna 8.700 m² door Coolblue aan de Molenmakershoek.

Zoals gezegd is er in de gemeente Apeldoorn steeds minder bedrijfsruimte beschikbaar voor zoekers. In totaal staat eind 2019 slechts circa 83 duizend m² bedrijfsruimte te koop of te huur, een tiende minder dan op dezelfde peildatum een jaar eerder. Dit lage niveau is nog niet eerder waargenomen in Apeldoorn. Reeds sinds 2016 is een dalende tendens zichtbaar van het aanbod, voor het vierde jaar op rij neemt het aanbod in 2019 af. Door de aanboddalingen ontstaat er in Apeldoorn een zekere mate van schaarste, waardoor het huurprijsniveau toeneemt. Per vierkante meter betaalden huurders in het afgelopen jaar gemiddeld € 59. De huurprijzen in Apeldoorn zijn daarmee in twee jaar tijd met ruim € 10 per vierkant meter gestegen.



Rodenburg Bedrijfsmakelaars

Paslaan 20

7311 AL Apeldoorn

apeldoorn@rodenburg.nl

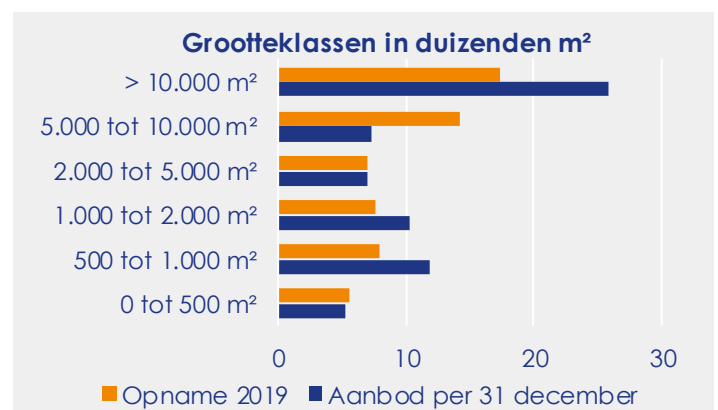
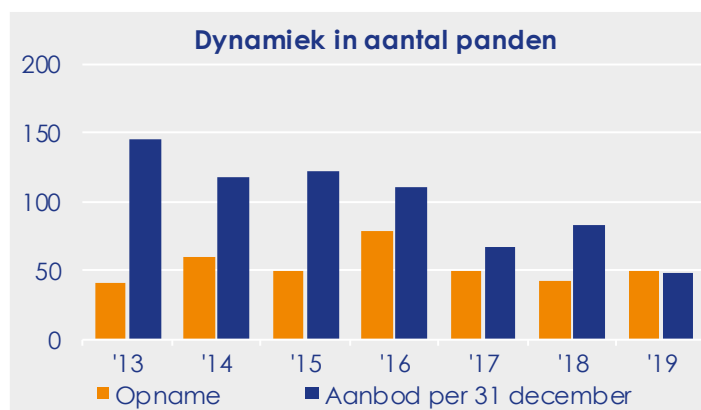
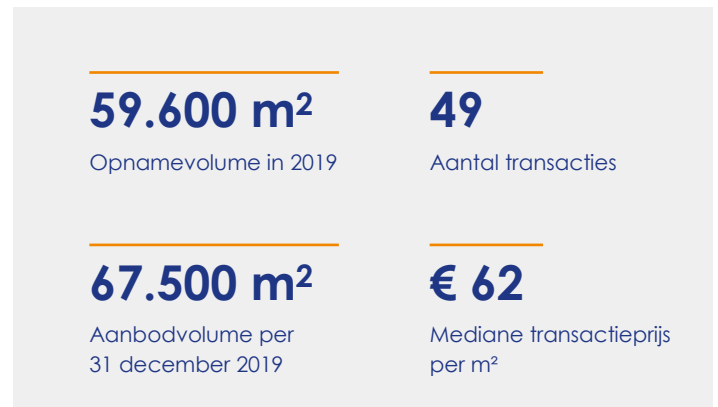
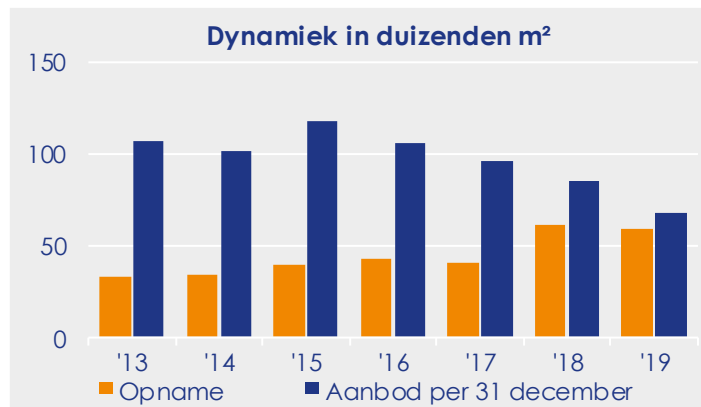
rodenburg.nl

Partner in Dynamis

De vraag naar bedrijfsruimte stabiliseert in de gemeente Deventer in 2019. Het aantal opgenomen vierkante meters bedrijfsruimte bedraagt in het afgelopen jaar nagenoeg evenveel als in 2018. De behoefte van gebruikers naar nieuwe ruimte houdt ook in 2019 aan. Waar in 2018 de Sligro met een transactie van 23 duizend m² het opnamevolume op peil hield, is in het afgelopen jaar Aarnink Kunststof Ramenfabriek met ruim 17 duizend m² verantwoordelijk voor het hoge volume van de opnames. Mede door deze transactie is in totaal circa 60 duizend m² opgenomen in Deventer, dit niveau ligt ruim een derde boven het langjarig gemiddelde in Deventer. De historisch hoge dynamiek wordt voornamelijk verklaard door het hoge gemiddelde metrage van de transacties, grote ruimtevragers drijven daarmee het hoge opnamevolume in deze gemeente. In 2019 werd een

gemiddelde omvang van maar liefst ruim 1.200 m² gerealiseerd, ter vergelijking: in 2016 werd slechts een gemiddelde van 550 m² behaald.

Het aanbod vertoont voor het vierde jaar op rij een daling in de gemeente Deventer. Met bijna 68 duizend m² aan te koop te huur staande bedrijfsruimte, wordt eind 2019 een historisch laag aanbodniveau bereikt. Ten opzichte van eind 2018 is zelfs ruim een vijfde minder bedrijfsruimteaanbod beschikbaar. Slechts circa een op de tien aangeboden meters betreft logistiek vastgoed, het overige deel van het aanbod is reguliere bedrijfsruimte. De schaarsere omstandigheden als gevolg van de aanboddaling hebben in 2019 geleid tot een verhoging van het gemiddelde prijsniveau. Huurders betaalden gemiddeld € 62 per vierkante meter bedrijfsruimte in het afgelopen jaar, ruim € 10 meer dan in het voorgaande jaar.



Rodenburg Bedrijfsmakelaars

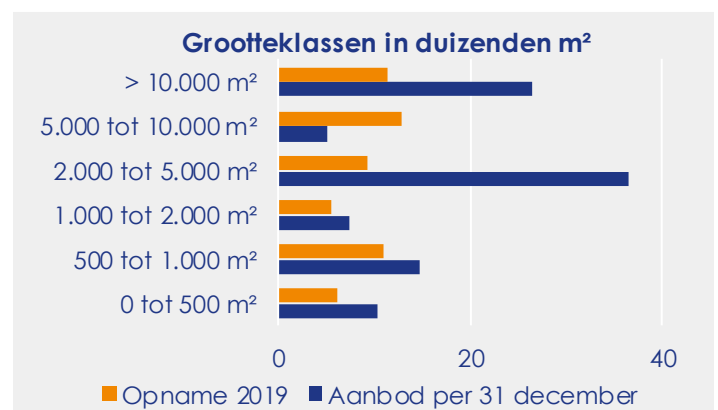
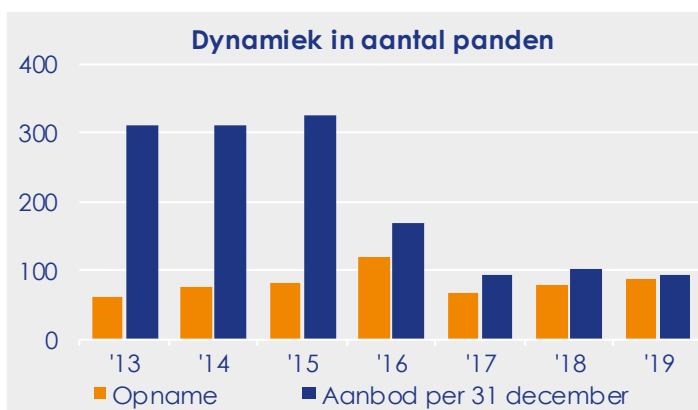
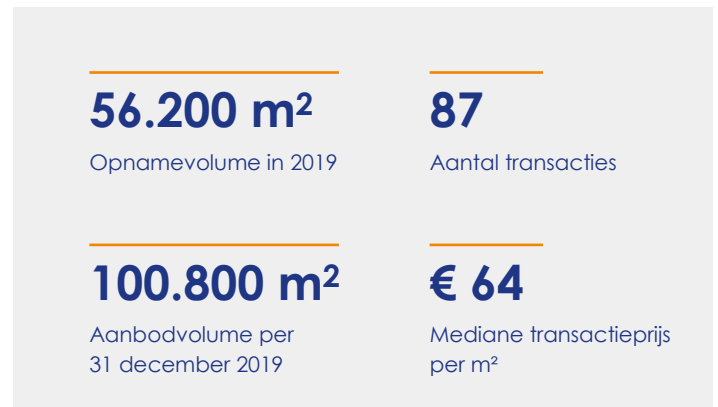
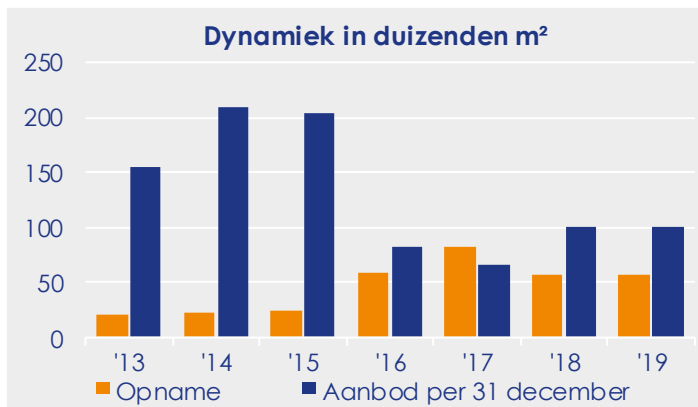
Paslaan 20
7311 AL Apeldoorn
apeldoorn@rodenburg.nl
rodenburg.nl

Partner in Dynamis

In 2019 treedt een stabilisatie van de vraag naar bedrijfsruimte op in Zwolle. Nagenoeg evenveel vierkante meters zijn in het afgelopen jaar opgenomen als in 2018. Deze stabilisatie vindt plaats op een hoog niveau, het opnamevolume ligt ruim een vijfde boven het langjarig gemiddelde. In totaal hebben gebruikers ruim 56 duizend m² bedrijfsruimte aangehuurd of aangekocht in het afgelopen jaar. Hoewel het aantal vierkante meters constant is gebleven, hebben er tien transacties meer plaatsgevonden in 2019. De oorzaak hiervan is het kleinere gemiddelde metrage van de transacties in het afgelopen jaar, met 650 m² lag het gemiddelde van 2019 aanzienlijk lager dan in 2018 (740 m²) of in 2017 (1.200 m²). Met name een ruime halvering van de opnames in de grootteklasse vanaf 10 duizend m²

heeft in 2019 een drukkend effect gehad op het gemiddelde metrage in Zwolle. Slechts één transactie heeft in dit segment plaatsgevonden: Dynalogic heeft ruim 11 duizend m² logistieke ruimte aangehuurd.

De stabilisatie in de vraag heeft ook doorgewerkt in het aanbod. Met circa 101 duizend m² aangeboden bedrijfsruimte, wordt eind 2019 nagenoeg evenveel aangeboden als een jaar eerder. De verhoudingen op de bedrijfsruimtemarkt vertonen daarmee een constant beeld. De lokale markt keert daarmee terug op een structureel niveau, na de hoge dynamiek en de sterke aanboddalingen in 2016 en 2017.



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 steeptegel 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