

Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Nijmegen





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

Strijbosch Thunnissen Makelaars

Partner in Dynamis
bog@s-t.nl
024 365 10 10

Dynamis Research & Consultancy

research@dynamis.nl
030 307 89 00

© Copyright 2023



Bauke Coppes MRICS RM RT

Bedrijfsmakelaar/taxateur
Strijbosch Thunnissen Makelaars



Frank Giesen

Vastgoedadviseur Bedrijfsmakelaardij
Strijbosch Thunnissen Makelaars



Daan Bruinekreeft Msc

Research Consultant
Dynamis

Onderzoeksverantwoording

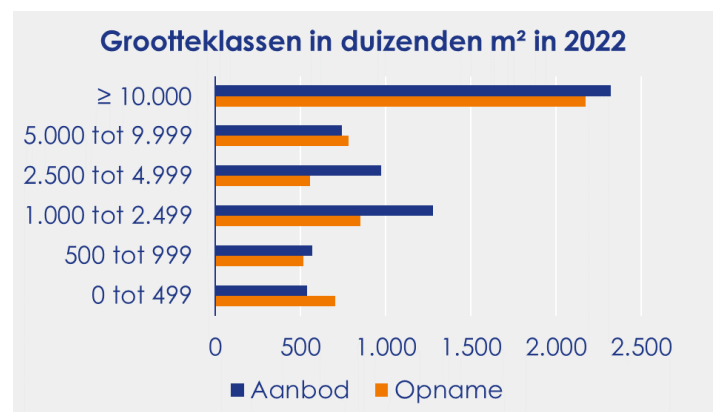
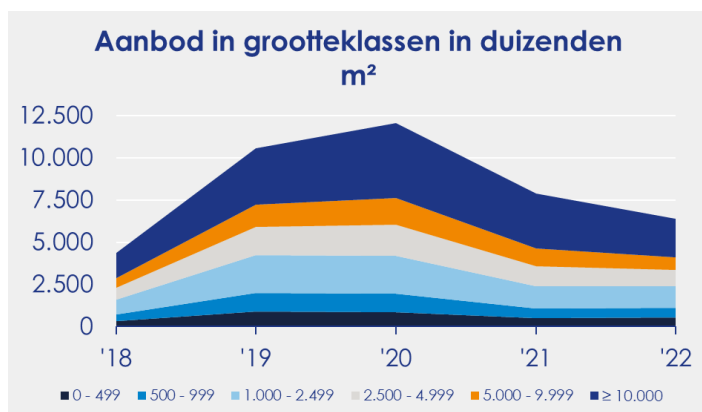
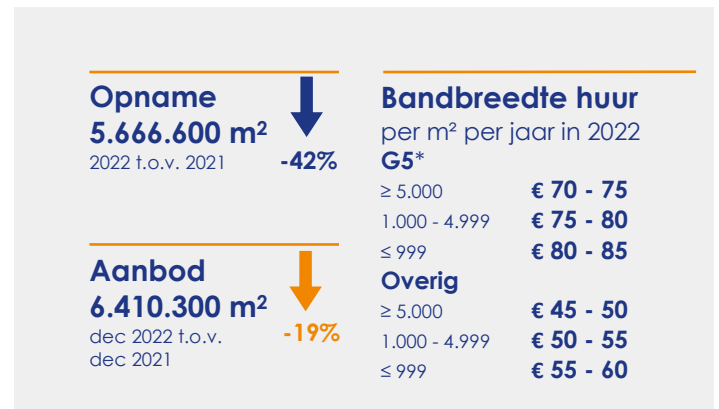
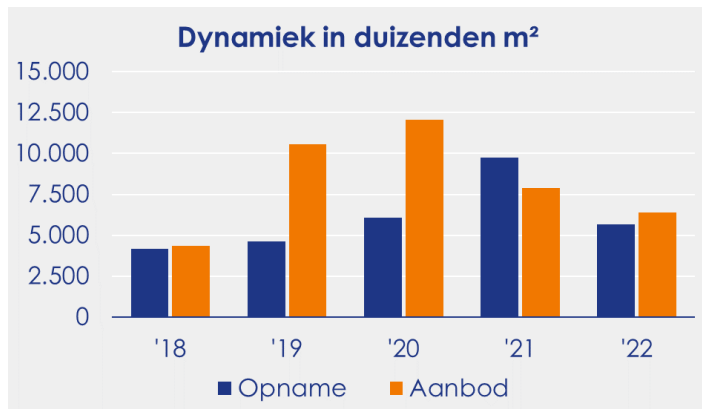
Een object wordt als bedrijfsruimte geregistreerd indien deze functie meer dan 50% van het totale metrage beslaat.

* 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

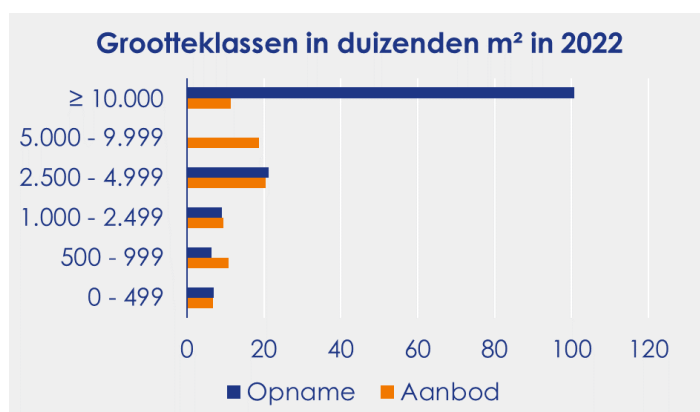
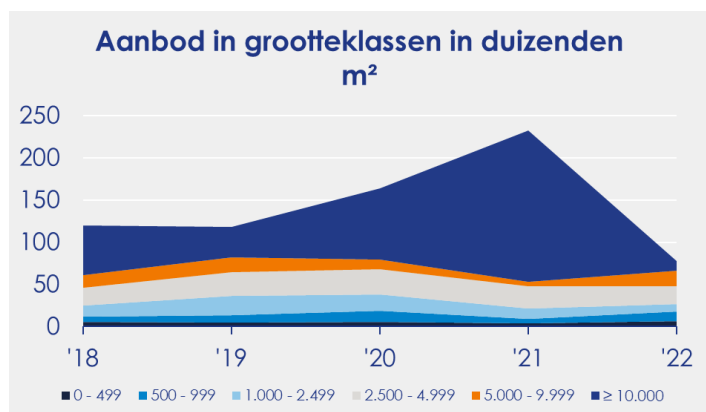
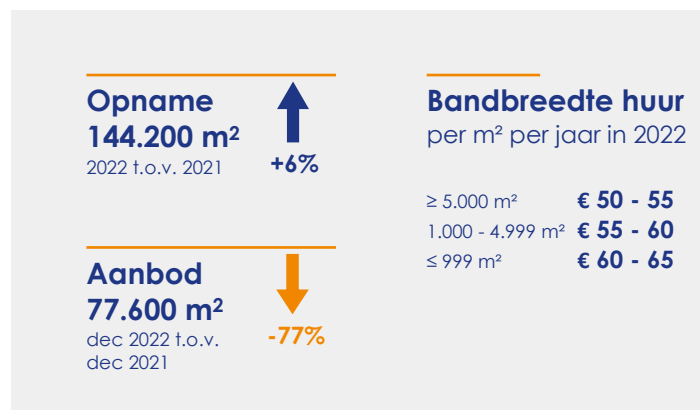
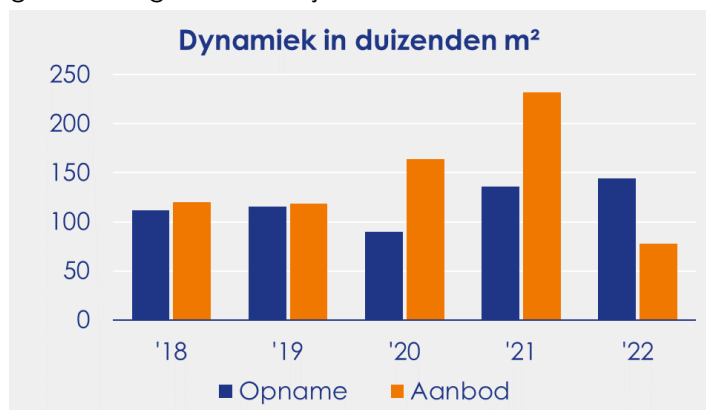
nieuwbouwgrond wordt uitgegeven en de congestie op het elektriciteitsnet groter wordt, ziet de toekomst van de bedrijfsruimtemarkt er enigszins zorgelijk uit. Deze factoren (schaarste aan passend aanbod, nieuwbouwgrond en capaciteit van het elektriciteitsnet) zorgen voor een stijging van de huurprijzen 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 ruimtebehoefte van ondernemers op de bedrijfsruimtemarkt in de regio Nijmegen is in 2022 veranderd. In 2022 hebben er voornamelijk kleinere opnames plaats gevonden ten opzichte van 2021.

Het opnamevolume nam in regio Nijmegen licht toe 2022 ten opzichte van een jaar eerder. Deze toename is toe te schrijven aan een enkele transactie van 62.000 m² op het VGP Park. Het aanbodvolume is in een jaar tijd met 80.000 m² afgenomen in Wijchen. Dit had onder andere te maken met de komst van Lidl in Wijchen, waarbij ruim 38.500 m² bedrijfsruimte in gebruik werd genomen. In het kleinere segment op de bedrijfsruimtemarkt in de regio Nijmegen is het aanbod krap. Er is een tekort aan kwalitatief hoogwaardige bedrijfsruimte met een metrage tussen de 350 en 2500 m². Daarnaast is er ook een grote vraag naar bedrijfsunits tussen de 45 en 250 m²

in de regio Nijmegen, die over het algemeen worden gekocht en voor particuliere doeleinden worden gebruikt. Op gebied van nieuwbouw zal er tot 2030 30 hectare ten behoeve van bedrijfsruimte worden vrijgemaakt op de Griff in Nijmegen-Noord. Dit terrein zal ook invulling moeten geven aan de Nijmeegse ondernemer die plaatselijk geen nieuwe bedrijfsruimte kan vinden. Op de korte termijn zijn er echter geen nieuwbouwplannen in de regio Nijmegen. Hierdoor zal de vraag naar bedrijfsruimte alsmar toenemen terwijl bedrijven lokaal niet kunnen doorstromen, wat er voor zal zorgen dat de bedrijfsruimtemarkt in Nijmegen op slot raakt. Daarnaast zal een minder terughoudende overheid in Nijmegen omtrent stikstofreguleringen resulteren in een grotere dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt.

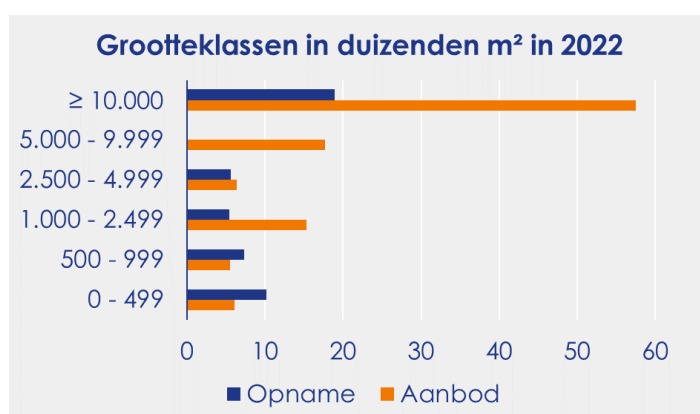
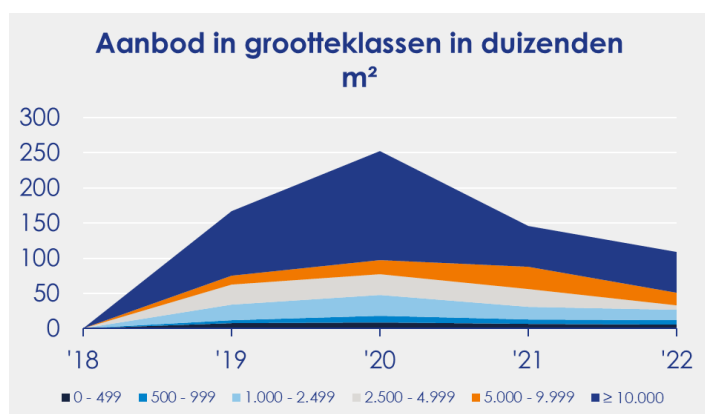
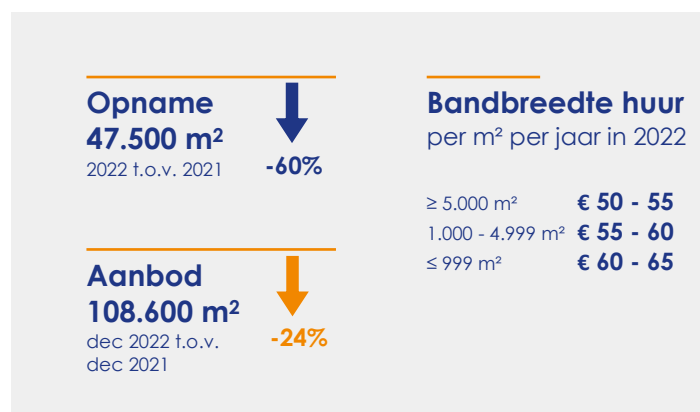
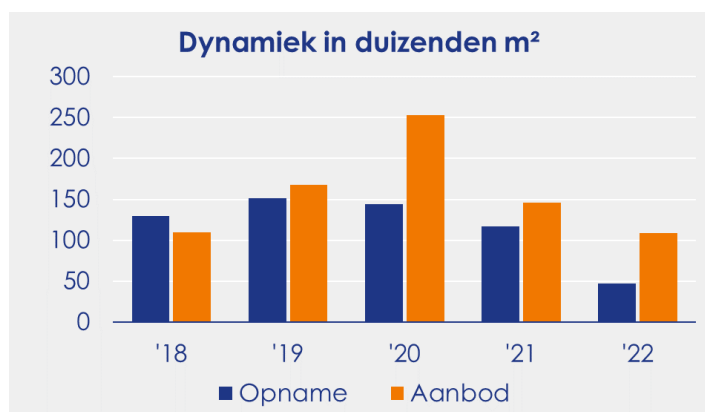


Strijbosch Thunnissen Makelaars
 St. Canisiussingel 22
 6511 TJ Nijmegen
 bog@s-t.nl
 024 365 10 10
Partner in Dynamis

De dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt in Rivierenland is in 2022 afgenomen. Vooral het opnamevolume is gedaald in 2022 ten opzichte van 2021.

In 2022 is het opnamevolume van bedrijfsruimte in Rivierenland afgenomen met 60 procent ten opzichte van een jaar eerder. Vooral in Tiel is het opnamevolume sterk gedaald in 2022, echter vond daar alsnog de meeste opname van bedrijfsruimte plaats. In West Betuwe was er een lichte groei van de ingebruikname van bedrijfsruimte van 2.500 m². De markt is het krapst in Zaltbommel waar het minste aanbod van bedrijfsruimte is. Het aanbod van bedrijfsruimte in Rivierenland is voornamelijk schaars in de kleinere segmenten. Er is te weinig

aanbod van bedrijfsruimte met een oppervlakte kleiner dan 5.000 m². Het aanbod van grotere bedrijfsruimten is daarentegen ruim, zo zijn er in Tiel 5 bedrijfsruimten in aanbod met een oppervlakte groter dan 8.000 m². Nieuwbouw van bedrijfsruimte is beperkt in Rivierenland, mede door de aangekondigde bouwstop rond Natura 2000-gebieden. Hierdoor zullen verschuivingen op de bedrijfsruimtemarkt in Rivierenland vooral aangewezen zijn op de bestaande markt, die als maar krappere wordt. Hierdoor is de verwachting dat de dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt in Rivierenland zal stagneren in de toekomst.





Strijbosch Thunnissen

DYNAMIS Bedrijfsmakelaars

Strijbosch Thunnissen Makelaars is sinds 1934 actief in de Nijmeegse vastgoedwereld. Het professionele team bestaat uit makelaars, taxateurs en vastgoedmanagers die u adviseren en begeleiden in de aankoop, verkoop, verhuur en taxatie en vastgoedbeheer van uw woning of bedrijfsobject zoals winkels, kantoren en bedrijfsruimten en beleggingen.

Strijbosch Thunnissen 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:
stmakelaars.nl en dynamis.nl



Nijmegen

St. Canisiussingel 22

024 365 10 10

bog@s-t.nl