



Marktscan: Logistiek 2014

Dynamis brengt hierbij de nieuwe publicatie 'Marktscan: Logistiek 2014' uit, die een gewenste aanvulling geeft op de reeds bestaande rapportage Spreekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten. De door Dynamis opgestelde definitie van logistiek vastgoed betreft: bedrijfsonroerend goed met een minimaal metrage van 5.000 vierkante meter waarbij het overgrote deel bedrijfsruimte is en beschikt over één dock per 1.000 vierkante meter. Onder logistiek vastgoed vallen tevens loodsen die dienen ten behoeve van opslag van bulkgoederen. Voor de Marktscan Logistiek is onderzoek gedaan naar de 24 meest relevante logistieke regio's. Door middel van een numeriek overzicht alsmede een beschrijvend relaas tracht Dynamis u een zo volledig mogelijk beeld te geven van de situatie op de Nederlandse logistieke vastgoedmarkt.

Aanbod

Op 1 januari 2014 staat in Nederland 1.857.700 vierkante meter logistiek vastgoed in aanbod. Het beschikbare metrage bestaat uit 140 objecten. Aan het begin van 2014 bedraagt de mediane vraagprijs € 45,- per vierkante meter voor een logistiek object inclusief de daarbij behorende kantoor-oppervlakte. Uit het aanbod blijkt dat het aantal kwalitatieve hoogwaardige distributie- en logistieke centra beperkt is. De vraag naar deze kwalitatief hoogwaardige logistieke ruimten zorgt ervoor dat de huurprijzen hiervan op niveau blijven. Daar staat tegenover dat de huurprijzen van verouderde en gedateerde objecten onder druk staan, mede door het hoge aanbod en de beperkte vraag.

De gemiddelde grootte van een aangeboden logistieke ruimte betreft 13.269 vierkante meter. In de grootteklasse van 5.000 tot 10.000 vierkante meter worden de meeste beschikbare objecten aangeboden, namelijk 48%. Objecten met een grootte tussen 10.000 en 20.000 vierkante meter noteren een aandeel van 38%. Slechts 14% van de aangeboden logistieke ruimten heeft een grootte van meer dan 20.000 vierkante meter. Het aantal beschikbare grootschalige objecten is relatief beperkt, waardoor nieuwbouwontwikkelingen soms de enige optie zijn om aan de huidige markt vraag te voldoen. Binnen de onderzochte regio's is sprake van diverse mogelijkheden voor nieuwbouwontwikkelingen in logistiek vastgoed.

Opvallend is dat in Tilburg circa 45.000 vierkante meter op risico wordt gebouwd, hiervoor is nog geen gebruiker gevonden. Voor IGEPA wordt medio 2014 in Tiel een nieuw distributiecentrum van 25.000 vierkante meter opgeleverd. Verder wordt in Oss voor Vos Logistics een nieuw distributiecentrum gerealiseerd van 25.000 vierkante meter en wordt het distributiecentrum van

Xenos in Waalwijk met circa 10.000 vierkante meter uitgebreid. In Eindhoven wordt naar verwachting in het najaar van 2014 het nieuwe distributiecentrum voor Brocaef opgeleverd, een ontwikkeling van 10.000 vierkante meter op Park Forum.

Tabel: Aanbod naar regio op 1 januari 2014

	Regio	Aanbod per 1-1-2014
1.	Moerdijk	219.800
2.	Amsterdam e.o.	195.700
3.	Eindhoven	188.700
4.	Tilburg	165.300
5.	Rotterdam e.o.	139.900
6.	Utrecht e.o.	135.400
7.	Venlo	107.100
8.	Tiel	93.100
9.	Roosendaal	83.600
10.	Den Bosch	73.400
11.	Breda	70.200
12.	Amersfoort	60.100
13.	Nijmegen	57.500
14.	Almere	49.800
15.	Maastricht	48.500
16.	Westland	38.400
17.	Waalwijk	29.800
18.	Oss	24.000
19.	Den Haag e.o.	18.400
20.	Veldhoven	17.300
21.	Helmond	15.600
22.	Zaltbommel	12.600
23.	Bergen op Zoom	8.300
24.	Arnhem	5.200
	Nederland totaal	1.857.700

Hedendaags is het niet langer vanzelfsprekend dat distributiecentra gevestigd blijven op hun oorspronkelijke locatie. Een goed voorbeeld hiervan is de geplande verhuizing van Wehkamp. Zij verhuizen, na jaren te zijn gevestigd in Dedemsvaart, naar een nieuw te ontwikkelen distributiecentrum van 35.000 vierkante meter in Zwolle, dat naar verwachting medio 2014 wordt opgeleverd.

In veel regio's wordt door zowel projectontwikkelaars als gemeenten grond aangeboden voor het ontwikkelen van logistieke huisvesting op maat. In Bergen op Zoom heeft de gemeente in 2013 bijvoorbeeld 140.000 vierkante meter verkocht aan een logistieke dienstverlener. Daarnaast bieden diverse projectontwikkelaars nieuwbouwplannen in een vergevorderd stadium aan, waardoor afhankelijk van de behoeften van de gebruiker zeer spoedig met de aanvang van de bouw gestart kan worden en op korte termijn een oplevering plaats kan vinden.

Opname

In 2013 hebben in totaal 34 logistieke transacties plaatsgevonden met een minimale metrage van 5.000 vierkante meter. Daarmee is in Nederland in het voorbije jaar 413.300 vierkante meter opgenomen. De gemiddelde grootte van een transactie is 12.156 vierkante meter. Van het totaal aantal opnames betreft 18% een kooptransactie voor eigen gebruik, 82% betreft een huurtransactie. Met een metrage van 45.000 vierkante meter is de opname aan de Aletta Jacobsweg te Tilburg de grootste transactie van 2013.

Door onder andere een groeiende omzet van online verkopen neemt de vraag naar grotere distributiecentra toe. In reactie op een toename van online verkopen worden e-fulfillment centers ontwikkeld. Deze centers richten zich uitsluitend op de ontvangst, opslag en verwerking van online aankopen. Daarnaast is sprake van een toenemende vraag naar 'state-of-the-art warehouses' (uitgerust met de modernste technologieën) en 'dedicated warehouses' (magazijnen die geheel in dienst staan van de gebruiker).

Verwachting

Dynamis verwacht het komende jaar een toenemende vraag naar groot en nieuw logistiek vastgoed, onder andere vanwege het feit dat bedrijven samengaan, activiteiten worden gecentraliseerd en steeds meer sprake is van groepage (samen laden van vrachten). Het aanbod van grootschalige objecten blijft echter beperkt waardoor in de aankomende periode wellicht meer nieuwbouw ontwikkeld wordt. De huurprijzen

blijven voor kwalitatief hoogwaardige objecten op niveau terwijl de druk op de prijzen van verouderde panden verder toeneemt. Verhuurders bieden steeds vaker flexibele huurcontracten aan om huurders aan te trekken of te behouden. Het opnamevolume wordt nog altijd grotendeels gevormd door 'dedicated warehouses', die op maat ontwikkeld worden voor een specifieke gebruiker. Daarnaast wordt geconstateerd dat sprake is van een toenemende interesse van (internationale) beleggers in logistiek vastgoed, vanwege de relatief betrouwbare logistieke markt, positieve marktverwachtingen voor kwalitatief hoogwaardige objecten en de daarbij behorende rendementen.

Tabel: Opname naar regio van 1 januari 2013 tot 1 januari 2014

Regio	Opname 2013
1. Tilburg	84.800
2. Rotterdam e.o.	56.000
3. Breda	50.600
4. Amsterdam e.o.	50.100
5. Venlo	34.000
6. Utrecht e.o.	32.100
7. Amersfoort	30.200
8. Moerdijk	19.400
9. Den Haag e.o.	12.000
10. Waalwijk	10.400
11. Roosendaal	9.650
12. Almere	7.200
13. Tiel	6.850
14. Arnhem	5.000
15. Oss	5.000
16. Bergen op Zoom	-
17. Den Bosch	-
18. Eindhoven	-
19. Helmond	-
20. Maastricht	-
21. Nijmegen	-
22. Veldhoven	-
23. Westland	-
24. Zaltbommel	-
Nederland totaal	413.300

Over Dynamis Logistics

Dynamis Logistics is een nauwe samenwerking tussen de diverse makelaarskantoren van Dynamis, waarin een team van specialisten op logistiek vastgoed met lokale marktkennis de regionale en landelijke vraag scherp in de gaten houdt. Daarnaast houdt dit team zich bezig met taxaties en huisvestingsvraagstukken op logistiek vastgoedgebied.

Voor meer informatie over de Logistieke Vastgoedmarkt, neem dan contact op met:

Dynamis Logistics
Shirley Bröcker, Research Manager
 t: 030-7670390
 e: research@dynamis.nl

