

Sprekende Cijfers

Bedrijfsruimtemarkten, Arnhem

Opnamevolume

71.000 m²

Aanbodvolume

152.000 m²

Opnamestijging t.o.v. 2016

19%

Bedrijfsruimtemarkratio

47%



Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten 2018

Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2018

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd en/of verveelvoudigd of in enigerlei andere vorm openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar Dynamis B.V.

Deze rapportage is verkrijgbaar bij:

Dynamis B.V.

Afdeling Research

Orteliuslaan 5

3528 BA Utrecht

dynamis@dynamis.nl

030 767 03 90

Voorwoord

Hierbij presenteren wij de twaalfde editie van Spreekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten. In dit rapport schetsen wij een beeld van de ontwikkelingen op de bedrijfsruimtemarkt binnen 27 regio's in Nederland. We zijn trots te melden dat wij ten aanzien van onze vorige editie de regio Venlo/Venray hebben toegevoegd. In deze rapportage gaan wij nader in op de dynamiek binnen de bedrijfsruimtemarkt in de verschillende regio's. Hierbij wordt ingegaan op de aanbod- en opnameontwikkeling en relevante trends en ontwikkelingen.

De effecten van de aantrekkende economie waren in 2017 zeer sterk merkbaar op de markt van bedrijfsruimten. Gebruikers hebben in toenemende mate ruimte nodig om hun bedrijf uit te breiden om zo te kunnen voorzien in de toegenomen vraag van consumenten, bedrijven en overheden. In de eerste jaren na de crisis was de bestaande ruimte voor veel partijen nog toereikend, de grenzen van het huidige vastgoed komen echter in zicht. De komende tijd zullen veel partijen zich gaan heroriënteren op hun vestigingsplaats. Zowel bestaande bouw als nieuwbouw moet daarbij als optie aangeboden worden. Het snel slinkende huidige aanbod voldoet in steeds minder gevallen aan de wensen en eisen van zoekers op deze krapper wordende markt.

Als makelaarsorganisatie met 13 partners en 40 vestigingen verspreid over heel Nederland beschikt Dynamis over specifieke kennis van alle regionale markten. Die markten worden in deze rapportage samengebracht tot een algemeen beeld van Nederland en worden regionaal uitgesplitst aan de hand van regiocijfers. De cijfers zijn tot stand gekomen door de researchafdeling van Dynamis. De controle en borging worden uitgevoerd door de bedrijfsmakelaars die werkzaam zijn in de desbetreffende regio. Hierdoor kan de betrouwbaarheid van de gepubliceerde cijfers worden gegarandeerd.

Wij vertrouwen erop dat onze inzichten u ondersteunen en richting geven in de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt. Mocht u vragen hebben naar aanleiding van de rapportage, dan staan wij of onze makelaars u graag te woord.

Drs. ing. Wilfred van der Neut MRE
Directeur

Rick van Zwet MSc
Research Manager

Michael Brands
Voorzitter Vakgroep BOG

Rogier Weck MSc
Researcher

Sprekende Cijfers

Bedrijfsruimtemarkten

Arnhem

'18

Op de bedrijfsruimtemarkt van Arnhem, Duiven, Velp en Westervoort is het aanbod in het afgelopen jaar met 13% afgenomen. Begin 2018 is er nog maar 152.000 m² voor verhuur of verkoop beschikbaar. Het teruglopende aanbod wordt grotendeels veroorzaakt door een hoog opnamevolume in 2017. 19% meer meters zijn door de markt aangekocht of aangehuurd. De opnamestijging komt dit jaar voor een groot deel voor rekening voor ruimten met een metrage tussen de 500 en 1.000 m². Meer dan twee keer zo veel meters zijn opgenomen in dit segment ten opzichte van 2016. De combinatie van een hoog opnamevolume en een teruglopend aanbod leidt in Arnhem tot een toenemende druk op de markt. Met 47% ligt de markratio in 2017 fors boven het langjarig gemiddelde van 29%. Derhalve is het positief te vermelden dat in 2017 verschillende nieuwbouwprojecten zijn gerealiseerd en er in 2018 nog een aantal grootschalige ontwikkelingen worden verwacht. Echter beginnen goede ontwikkellocaties voor grootschalige (logistieke) bedrijfsruimte ook schaars wordt.

De grootste opnames in de regio Arnhem hebben in 2017 met name plaatsgevonden in de aanpalende gemeente Duiven. In totaal is hier voor 42.800 m² aan bedrijfsruimte opgenomen, verspreid over de bedrijventerreinen Innofase, Centerpoort/Nieuwgraaf, Seingraaf, 't Holland. Innofase neemt een belangrijke plek in binnen de bedrijfsruimtemarkt in deze regio. De focus van Innofase ligt op het bieden van een vestigingsplaats voor ondernemingen actief in de energie- en milieutechnologie (EMT) en/of de biobased economy.



Transactievolume
71.000 m²

Toename transactievolume

19%

Markratio

47%

Mediane prijs per m²

€ 52

Spraakmakende transacties

PPF Pet Food NL

Express, Duiven
18.270 m²

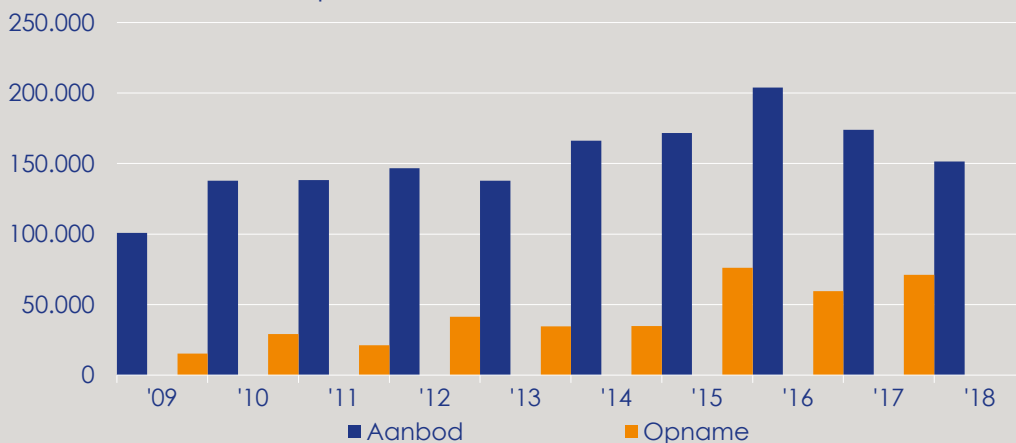
4PET Recycling

Roelofshoeweweg, Duiven
9.430 m²

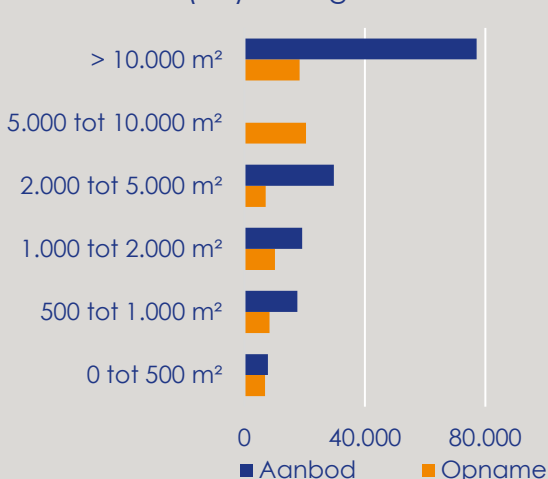


Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem
Sweerts de Landasstraat 27
6814 DA Arnhem
arnhem@s-t.nl
stmakelaars.nl

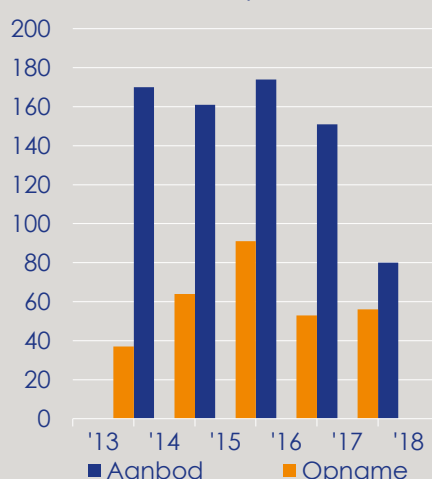
Opname en aanbod in m² VVO



Volume (m²) naar grootteklasse



Aantal panden



De regio Arnhem is samengesteld uit de volgende gemeenten: **Arnhem, Duiven, Velp en Westervoort**

Begrippen

Voor dit rapport zijn de volgende definities en afbakeningen gehanteerd:

Regio's

Er is gekozen om de regioafbakening zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij de rapportage Sprekende Cijfers Kantorenmarkten. Voor de regio Amsterdam geldt echter dat alleen de stad Amsterdam in het onderzoek is meegenomen en niet de omliggende steden. Voor de andere steden in de G4 zijn de volgende kernen meegenomen in het onderzoek:

- **Regio Den Haag:** Den Haag, Delft, Leidschendam, Rijswijk, Voorburg, Wassenaar en Zoetermeer;
- **Regio Rotterdam:** Rotterdam, Capelle a/d IJssel, Krimpen a/d IJssel, Barendrecht, Spijkenisse, Rhoon, Hoogvliet, Poortugaal, Schiedam, Ridderkerk en Nieuwerkerk a/d IJssel;
- **Regio Utrecht:** Utrecht, Bunnik, De Bilt, Bilthoven, Houten, Maarssen, Nieuwegein, Zeist en Driebergen.

Onder de deelregio Drechtsteden vallen de steden: Dordrecht, Hendrik Ido Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht.

Aanbodcijfers

De aanbodcijfers, zoals die in dit rapport zijn weergegeven, zijn op 1 januari gemeten en vormen een momentopname. Er wordt geen ondergrens gebruikt, met uitzondering van de regio Amsterdam, waar geen objecten kleiner dan 200 m² worden meegenomen. In het aanbod worden uitsluitend bestaande objecten geregistreerd (gereed of in aanbouw/renovatie; zij zijn daadwerkelijk binnen twaalf maanden beschikbaar en niet reeds uit de markt genomen). Dit kan inhouden dat bedrijfsruimte in het aanbod wordt meegenomen zonder dat sprake is van leegstand: de ruimte kan nog in gebruik of in aanbouw/ renovatie zijn.

Opnamecijfers

Voor de opnamecijfers wordt geen ondergrens gehanteerd met betrekking tot het metrage. Uitzondering hierop is de stad Amsterdam. Hier worden objecten kleiner dan 200 m² niet meegenomen. De opnames (transacties) moeten op de 'vrije' markt zijn verhuurd of verkocht. Beleggingstransacties worden buiten beschouwing gelaten. De gebruikerstransacties in dit rapport zijn geregistreerd in de periode van 1 januari tot 1 januari. De transacties worden geregistreerd in het jaar waarin tussen partijen wilsovereenstemming is bereikt.

Bedrijfsruimte met kantoorruimte

Veel objecten in de categorie bedrijfsruimte hebben ook een bepaald metrage kantoorruimte. Indien de kantoorruimte meer dan 50% van het totale metrage beslaat, wordt het totale object niet meegenomen in het onderzoek.

Gemiddelde huurprijzen

De huurprijzen worden gewaardeerd in euro's per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak per jaar. In de gemiddelde gerealiseerde huurprijzen wordt rekening gehouden met eventuele aparte huurprijzen voor kantoorruimte. De mediane huurprijzen worden zodoende gecorrigeerd voor veelal hogere huurprijzen van de kantoorunits. Hierbij wordt uitgegaan van gemiddeld 10% kantoorruimte per pand, met een gemiddelde waarde van € 80 per vierkante meter.

Bedrijfsruimtemarktratio

De bedrijfsruimtemarktratio geeft de verhouding weer tussen de vraag naar bedrijfsruimte in een bepaald jaar en het aanbod aan het einde van datzelfde jaar. Deze ratio maakt duidelijk of sprake is van een gezonde vraag- en aanbodverhouding. Wanneer de ratio stijgt komt de vraag en het aanbod dichter tot elkaar en is sprake van een krappere markt. Indien de discrepantie tussen vraag en aanbod groter wordt dan is de verhouding ruimer en daalt de bedrijfsruimtemarktratio.

Grootteklasse

Bij de verdeling van het aanbod en de transacties naar grootteklasse wordt de volgende verdeling gehanteerd:

- 0 – 500 m²
- 500 – 1.000 m²
- 1.000 – 2.000 m²
- 2.000 – 5.000 m²
- 5.000 – 10.000 m²
- > 10.000 m²

Methodologie

Om deze rapportage tot stand te brengen, zijn vanaf 1 juli 2008 de volgende aanbod- en opnamegegevens van de huur- en koopmarkt verzameld en in een database verwerkt:

- Straatnaam
- Postcode
- Type vastgoed
- Prijs
- Deelgebied
- Huisnummer
- Oppervlakte
- Branche
- Bedrijventerrein
- Jaar

Naast het gebruik van eigen data zijn voor de aanbodcijfers de websites van Realnext en Funda gehanteerd, alsook websites van de lokale makelaars die niet zijn aangesloten bij Realnext. Voor de opnamecijfers zijn zowel eigen data, als verscheidene externe databases gehanteerd, zoals Vastgoedmarkt, PropertyNL en Strabo. Voor het aanbod en de opname geldt dat elk object door een researchmedewerker en/of makelaar in de desbetreffende regio is gecontroleerd.

Betrouwbaarheid

Hoewel de cijfers zijn verzameld met de grootst mogelijke zorgvuldigheid, zijn er desondanks beperkingen op het gebied van betrouwbaarheid. Veel bedrijven en hun vastgoedadviseurs die een huurovereenkomst sluiten met een eigenaar/belegger, zijn niet altijd bereid alle uitkomsten van het onderhandelingsproces openbaar te maken. Afspraken over de kosten van herinrichting van een gebouw of ruimten, of verbeteringen aan installaties zijn vaak verdisconteerd in de huur. Ook de periode van het huurcontract is van belang voor de hoogte van de huurprijs. (Ver)kooptransacties worden eveneens gezien als vertrouwelijk. De huur- en koopprijzen zijn daarom indicatief.

**Boek & Offermans
Bedrijfsmakelaars**

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
045 574 32 33
info@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl
(ook in Maastricht, Venlo en
Venray)

Frisia Makelaars

Javastraat 1a
2585 AA Den Haag
070 342 01 01
bog@frisiamakelaars.nl
frisiamakelaars.nl

HRS Bedrijfsmakelaars

Pettelaarpark 36
Postbus 2073
5216 PD 's-Hertogenbosch
073 80 000 08
info@hrsbedrijfsmakelaars.nl
hrsbedrijfsmakelaars.nl

Kuijs Reinder Kakes

Westzijde 340
1506 GK Zaandam
075 612 64 00
bog@krk.nl
krk.nl
(ook in Amsterdam en Alkmaar)

Lamberink Bedrijfsmakelaars

Javastraat 10 - 18
9401 KZ Assen
059 233 84 20
bedrijfsmakelaars@lamberink.nl
lamberink.nl
(ook in o.a. Groningen)

Molenbeek Makelaars

Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
030 256 88 11
info@molenbeek.nl
molenbeek.nl

Ooms.com

Maaskade 113
Postbus 24040
3007 DA Rotterdam
010 424 88 88
bog@ooms.com
ooms.com
(ook in Dordrecht)

Rodenburg Bedrijfsmakelaars

Paslaan 20
7311 AL Apeldoorn
055 5 268 268
info@rodenburg.nl
rodenburg.nl
(ook in Deventer en Zwolle)

Snelder Zijlstra

Bedrijfsmakelaars
Hoedemakerplein 1
Postbus 2022
7500 CA Enschede
053 485 22 44
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
snelderzijlstra.nl

Strijbosch Thunnissen

Bedrijfsmakelaars Arnhem
Sweerts de Landasstraat 27
6800 AN Arnhem
026 355 21 00
arnhem@s-t.nl
stmakelaars.nl

**Strijbosch Thunnissen
Bedrijfsmakelaars Nijmegen**

St. Canisiussingel 22
6511 TJ Nijmegen
024 365 10 10
info@s-t.nl
stmakelaars.nl

**Van der Sande VanOpstal
Bedrijfsmakelaars**

Vijverstraat 1
4818 ST Breda
076 514 74 54
bog@vandersande.nl
vandersande.nl

**Verschuuren & Schreppers
Bedrijfsmakelaars**

Emmasingel 13
5611 AZ Eindhoven
040 211 11 12
info@verschuuren-schreppers.nl
bedrijfsmakelaar.nu



DYNAMIS

Orteliuslaan 5
3528 BA Utrecht
030 767 03 90
dynamis@dynamis.nl
dynamis.nl