

Sprekende Cijfers

Marktscan Logistiek

69%

Logistieke markratio

1.590.000 m²

Aanbodvolume

1.104.000 m²

Opnamevolume

51%

Opnamestijging



Sprekende Cijfers Marktscan Logistiek 2016
Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2016

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 derde editie van de Marktscan Logistiek. Dit rapport geeft inzicht in de Nederlandse logistieke bedrijfsruimtemarkt. Deze uitgave betreft een aanvulling op de rapportage Spreekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten. Voor de Marktscan Logistiek 2016 is onderzoek gedaan naar de 25 meest relevante logistieke regio's, waarbij de trends en ontwikkelingen, het aanbod, de transacties en de verwachtingen omtrent het logistieke vastgoed nader worden beschreven.

In 2015 is in totaal 1.104.000 m² logistiek vastgoed opgenomen in de 25 geanalyseerde regio's. Dit betreft een opnamestijging van 51% ten opzichte van vorig jaar. Mede door het stevige opnamevolume is het beschikbare aanbod van logistiek vastgoed gedaald met 23% naar 1.590.000 m². Uit de analyse van het aanbod blijkt voorts dat dit vaak niet meer voldoet aan de huidige logistieke vereisten. Veel van het huidige aanbod voldoet niet aan de gebruikersvraag omtrent vrije hoogtes, draagvermogens en schaalgrootte van het object. Dit verklaart ook het sterke nieuwbouwaandeel in het opnamevolume, te weten bijna 40%.

De vooruitzichten op de logistieke markt zijn gunstig. De gunstige economische vooruitzichten hebben zich afgelopen jaar al vertaald in een stevige opnamestijging en de verwachting is dat dergelijke opnamevolumes ook de komende jaren haalbaar moeten zijn.


Als makelaarsorganisatie met dertien partners en 36 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 regionale cijfers. Daarnaast vindt middels Dynamis Logistiek een nauwe samenwerking tussen de diverse kantoren van Dynamis plaats, waarin een team van specialisten op logistiek vastgoed met lokale marktkennis de regionale en landelijke vraag scherp volgt. Daarnaast houdt dit team zich bezig met taxaties en huisvestingsvraagstukken op logistiek vastgoedgebied.

Wij hopen dat dit rapport u een nog beter inzicht geeft in de Nederlandse logistieke bedrijfsruimtemarkt. Mocht u vragen hebben naar aanleiding van de rapportage, dan staan wij u graag te woord.

Met vriendelijke groet,

Arjan Rens
Voorzitter Dynamis Logistiek

Frank Verwoerd MSc RE
Research Manager Dynamis



Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Aanzienlijke groei van het opnamevolume	5
Map: Marktscan 2016	8
Bijlagen:	
I Begrippen	9

Aanzienlijke groei van het opnamevolume

In 2015 is, in de 25 voor logistiek relevante regio's, in totaal 1.104.000 m² logistiek vastgoed¹ opgenomen. Dit betekent een stevige stijging van het opnamevolume ten opzichte van voorgaande jaren. Zo ligt het opnamevolume nu 51% hoger dan vorig jaar. Het opnamevolume van logistiek vastgoed heeft zich afgelopen jaar sterk geconcentreerd in vier steden, te weten Tilburg, Venlo, Rotterdam en Eindhoven. De grootste logistieke transacties werden gemaakt door ID Logistics, Nabuurs, Pacorini Metals en Menlo World Wide Logistics.

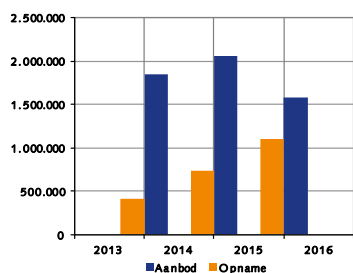
Aanbod en opname logistiek vastgoed naar regio in m² VVO

Supply and take-up logistics space in square meters lettable floor area per region

Regio Region	Totale opname Total take-up	Totale aanbod Total supply	Markratio Market ratio
Rotterdam e.o.	173.250	143.750	121
Utrecht e.o.	37.250	98.000	38
Amsterdam	23.500	131.000	18
Den Haag e.o.	20.000	39.500	51
Totaal G4	254.000	412.250	62
Tilburg	247.000	116.000	213
Venlo	220.000	78.000	282
Eindhoven	70.750	131.250	54
Nijmegen	56.000	81.750	69
Moerdijk	41.500	77.750	53
Oss	45.750	73.000	63
Tiel	29.000	39.000	74
Venray	26.000	45.000	58
Den Bosch	23.750	30.750	77
Breda	24.500	59.750	41
Westland	20.000	60.000	33
Amersfoort	16.000	46.750	34
Veldhoven	12.750	-	-
Maastricht	8.750	45.000	19
Arnhem	8.250	37.250	22
Almere	-	53.500	-
Bergen op Zoom	-	73.250	-
Helmond	-	14.750	-
Roosendaal	-	50.750	-
Waalwijk	-	58.750	-
Zaltbommel	-	5.500	-
Totaal Overig	850.000	1.177.750	72
Totaal Nederland	1.104.000	1.590.000	69

Opname en aanbod in m² VVO

Take-up and supply in square meters lettable floor area



In totaal zijn in het afgelopen jaar 74 logistieke objecten verhuurd of verkocht. Van deze transacties betrof 14% logistiek vastgoed met een metrage groter dan 30.000 m². De gemiddelde metrage lag bij deze transacties op 43.850 m² en bevestigt het feit dat binnen de logistieke markt sprake is van een schaalvergroting waarbij telkens meer gebruikers de behoefte hebben aan grote logistieke ruimtes. Opvallend is dat deze transacties bijna allemaal nieuwbouwcomplexen betreffen.

Mede door de stevige opnamestijging is het aanbod van logistiek vastgoed gedaald naar 1.590.000 m². Dit betekent een aanboddaling ten opzichte van

¹ Onder logistiek vastgoed wordt verstaan: bedrijfsnonroerend goed met een minimale metrage van 5.000 m², waarbij het overgrote deel bedrijfsruimte betreft en dat beschikt over minimaal één dock per 1.000 m². Onder logistiek vastgoed vallen tevens loodsen die dienen ten behoeve van opslag van bulkgoederen.

begin 2015 van 23%. In totaal staan nu nog 132 logistieke objecten in de verhuur of de verkoop. Dit betreft voor 57% logistieke objecten met een oppervlakte van 5.000 tot 10.000 m² en slechts 4% met een oppervlakte groter dan 30.000 m². Enerzijds is zodoende een stevige opnamestijging zichtbaar van grote logistieke objecten, terwijl anderzijds het aanbod van dergelijke metrages beperkt is. Dit maakt de vraag legitiem in hoeverre Nederland de kwaliteitsvraag naar grootschalige logistieke objecten van internationale partijen met het huidige aanbod kan bedienen.

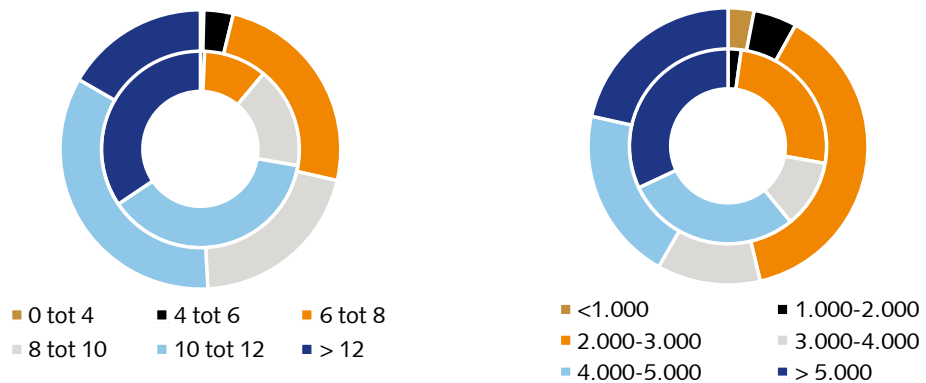
Nieuwbouw nodig om in de kwaliteitsvraag te voorzien

Uit de analyse van de opnameontwikkeling en de bestaande logistieke objecten valt te destilleren dat sprake is van een zekere discrepantie. Dit heeft zich afgelopen jaar dan ook geuit in een stevig nieuwbouwaandeel in het opnamecijfer. In totaal kwam bijna 40% van het opnamevolume tot stand door nieuwbouwtransacties. Het betreft hier over het algemeen build-to-suit objecten waarbij op basis van specifieke gebruikersvereisten wordt gebouwd.

Indien het vergelijk wordt gemaakt tussen het logistieke aanbod en de vraag blijkt niet alleen dat sprake is van een verschil in schaalgrootte. Ook vereisten omtrent vrije hoogte en draagvermogen van de vloer laten duidelijke verschillen zien in het aanbod ten opzichte van de vraag. Zo wordt in de markt veelal (circa 75%) gevraagd om een vrije hoogte van tenminste tien meter, terwijl slechts de helft van het aanbod hieraan voldoet.

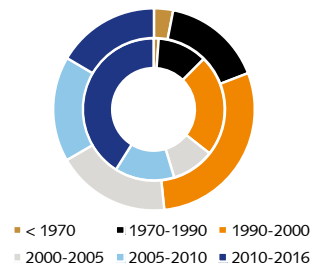
Discrepantie tussen opname (binnenring) en aanbod, vrije hoogte in meters (links) draagvermogen per m² in kg (rechts),

Discrepancy between take-up (inner ring) and supply, Clear ceiling height in meters (left), the loading capacity per square meter in kg (right)



Verhouding opname en aanbod naar bouwjaar

Ratio take-up and supply to year of construction



Kwalitatief gezien is dan ook sprake van een zekere schaarste van grootschalige logistieke objecten die voldoen aan de hoogwaardige (technologische) logistieke vereisten. Ondanks deze schaarste komen op de markt nog slechts beperkt herontwikkelingen tot stand. Dit kan mede worden verklaard door het feit dat in verschillende regio's nog wel afdoende logistieke grond beschikbaar is om middels nieuwbouw in deze behoeften te voorzien. De huidige prijsniveaus van het verouderde aanbod en nieuwbouwontwikkelingen leiden er derhalve nog niet in elke regio toe dat herontwikkeling grootschalig wordt opgepakt. Wel is zichtbaar dat enkele verouderde logistieke objecten een functiewijziging ondergaan en nu worden gebruikt als productieruimte.

Om ook op de lange termijn te kunnen voorzien in de logistieke behoefte van (internationale) partijen is het noodzaak om voldoende logistieke uitbreidingsmogelijkheden te blijven creëren, dan wel middels nieuwbouw, dan wel middels herontwikkeling op bestaande locaties. Vanuit het Rijk en provincies wordt aan deze uitbreidingsbehoefte ruchtbaarheid gegeven door de logistieke sector als topsector te bestempelen en zo ruimte te bieden aan dergelijke ontwikkelingen. De logistieke sector vormt hiermee dan ook een uitzondering op

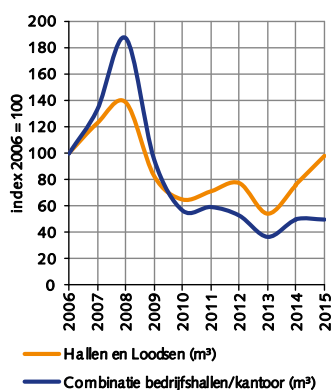
andere vastgoedmarkten zoals de kantorenmarkt en de winkelmarkt, waar juist regionale afstemming plaatsvindt om plancapaciteit te schrappen. Echter zal ook voor de logistieke sector gelden dat regionale afstemming omtrent de uitbreidingsbehoefte noodzakelijk is. Door enige mate van afstemming kan een overaanbod van beschikbare grond worden voorkomen en vormt enige schaarste de voedingsbodem voor de herstructurering van verouderde (logistieke) locaties. Het meest belangrijke is echter dat infrastructurele investeringen effectief kunnen worden ingezet om Nederland als geheel een betere concurrentiepositie te bezorgen, waardoor Nederland als vestigingsplaats voor meer (internationale) partijen aantrekkelijk wordt.

Goed perspectief door toename handelsvolume en consumentenbestedingen

De vooruitzichten op de logistieke markt zijn gunstig. De gunstige economische vooruitzichten hebben zich afgelopen jaar al vertaald in een stevige opnamestijging en de verwachting is dat dergelijke opnamevolumes ook de komende jaren haalbaar moeten zijn. Opvallend aan het meest recente opnamejaar is dat een belangrijk deel van de transacties betrekking had op uitbreidingsvraag. De verwachting is dan ook dat meerdere bedrijven zullen volgen in de uitbreiding van de logistieke activiteiten, indien de huidige capaciteit niet meer afdoende blijkt.

Vergunningsontwikkeling bedrijfshallen en loodsen index 2006 = 100 (bron: CBS, bewerking Dynamis)

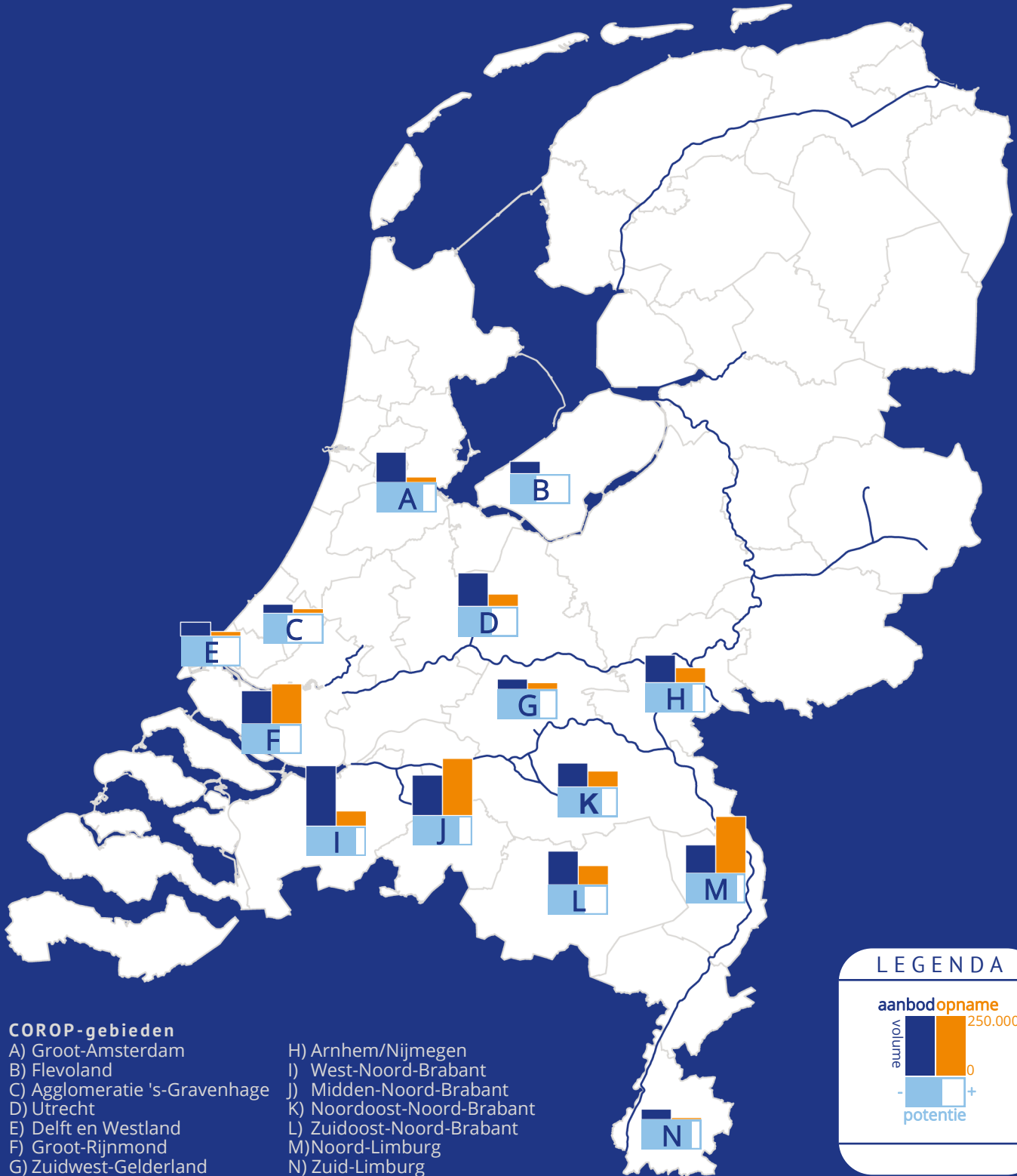
The development of building permits of the industrial (logistic) real estate market index 2006 = 100 (source: CBS, edited by Dynamis)



Voorts is in de vergunningsontwikkeling van bedrijfshallen en loodsen een stevig herstel zichtbaar, wat impliceert dat voor aankomend jaar nog de nodige nieuwbouwontwikkelingen op stapel staan. Voor een deel betreft dit pre-let transacties die reeds in het opnamevolume van dit jaar vallen.

Wanneer naar de meer structurele vraagindicatoren wordt gekeken, is ook sprake van een gematigd positief beeld. Ondanks dat de verwachtingen omtrent het voor Nederland relevante handelsvolume en de consumentenbestedingen begin maart door het CPB naar beneden zijn bijgesteld, blijft dit een positief effect sorteren op de vraag in de logistieke sector. De stijgende consumentenbestedingen in binnen- en buitenland, gecombineerd met de verschuiving van bestedingen in fysieke winkels naar een groter aandeel verkopen online, hebben een belangrijke invloed op de vraag naar (e-commerce gericht) logistiek vastgoed. Ook de verwachtingen omtrent het relevante handelsvolume zijn positief, de groei van het handelsvolume zal zijn weerslag kennen op die bedrijven die reeds de maximale capaciteit benutten.

Het CPB merkt wel terecht op dat verscheidene onzekerheden (Brexit, onzekere groeiverwachting China) de markt kunnen beïnvloeden die, uiteindelijk, ook directe invloed kunnen uitoefenen op de vraag naar logistiek vastgoed in Nederland. Een navenant lager handelsvolume of teruglopende consumentenbestedingen zullen de (uitbreidings)behoefte en de investeringsbereidheid van bedrijven doen verlagen, waardoor het huidige opnamevolume onder druk kan komen te staan.



Onderzoeksverantwoording

Voor de kaart Marktscan Logistiek 2016 is gebruik gemaakt van de aanbod en opnamestatistieken van de 25 eerder benoemde logistieke regio's. Deze regio zijn geaggregeerd naar COROP-gebieden. De potentie van een COROP-gebied voor de logistieke markt is berekend op basis van 22 indicatoren. De indicatoren zijn onder te verdelen naar arbeidsmarktdeterminanten, beschikbaarheid van logistiek vastgoed en bereikbaarheid van het COROP-gebied via rails, weg en waterweg. De indicatoren zijn vastgesteld op basis van (wetenschappelijk) onderzoek en in samenspraak met experts uit de logistieke vastgoedmarkt.

Voor het bepalen van de indicatoren is gebruik gemaakt van verschillende bronnen waaronder het Centraal Bureau voor de Statistiek, VID, Port of Rotterdam, diverse gemeenten en provincies en de aanbod- en opnamestatistieken van Dynamis.

Begrippen

Voor dit rapport zijn de volgende definities en afbakeningen gehanteerd:

Aanbodcijfers

De aanbodcijfers, zoals die in dit rapport zijn weergegeven, zijn op 1 januari gemeten en vormen een momentopname. 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 logistieke objecten in het aanbod worden meegenomen zonder dat sprake is van leegstand: de ruimte kan nog in gebruik of in aanbouw/renovatie zijn.

Opnamecijfers

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.

Logistiek vastgoed

Bedrijfsonroerend goed met een minimale metrage van 5.000 m², waarbij het overgrote deel bedrijfsruimte betreft en dat beschikt over minimaal één dock per 1.000 m². Onder logistiek vastgoed vallen tevens loodsen die dienen ten behoeve van opslag van bulkgoederen.

Logistieke marktratio

De logistieke marktratio geeft de verhouding weer tussen de vraag naar logistieke objecten 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 intussen ruimer en daalt de logistieke marktratio.

Methodologie

Om deze rapportage tot stand te brengen, zijn vanaf 1 januari 2013 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 Makelaars**
Akerstraat 39-41
Postbus 677
6400 AR Heerlen
t 045 574 32 33
info@boek-offermans.nl
www.boek-offermans.nl
(ook in Maastricht en Venray)

 **Molenbeek Makelaars**
Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
t 030 256 88 11
info@molenbeek.nl
www.molenbeek.nl

 **Strijbosch Thunnissen
Bedrijfsmakelaars Arnhem**
Sweerts de Landasstraat 27
Postbus 588
6800 AN Arnhem
t 026 355 21 00
arnhem@s-t.nl
www.stmakelaars.nl

 **Frisia Makelaars**
Javastraat 1a
2585 AA Den Haag
t 070 342 01 01
bog@frisiamakelaars.nl
www.frisiamakelaars.nl

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

 **Strijbosch Thunnissen
Bedrijfsmakelaars Nijmegen**
St. Canisiussingel 22
Postbus 1005
6501 BA Nijmegen
t 024 365 10 10
info@s-t.nl
www.stmakelaars.nl

 **HRS Bedrijfsmakelaars**
Pettelaarpark 36
Postbus 2073
5202 CB 's-Hertogenbosch
t 073 80 000 08
info@hrsbedrijfsmakelaars.nl
www.hrsbedrijfsmakelaars.nl

 **Rodenburg Bedrijfsmakelaars**
Paslaan 20
Postbus 10054
3101 GB Apeldoorn
t 055 5 268 268
info@rodenburg.nl
www.rodenburg.nl
(ook in Deventer en Zwolle)

 **Van der Sande VanOpstal
Bedrijfsmakelaars**
Vijverstraat 1
4818 ST Breda
t 076 514 74 54
bog@vandersande.nl
www.vandersande.nl

 **Kuijs Reinder Kakes**
Valkenburgerstraat 67 a/b
1011 MG Amsterdam
t 020 6265361
amsterdam@krk.nl
www.krk.nl
(ook in Alkmaar en Zaandam)

 **Snelder Zijlstra
Bedrijfsmakelaars**
Hoedemakerplein 1
Postbus 2022
7500 CA Enschede
t 053 485 22 44
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
www.snelderzijlstra.nl

 **Verschuuren & Schreppers
Bedrijfsmakelaars**
Kennedyplein 230
Postbus 8730
5605 LS Eindhoven
t 040 211 11 12
info@verschuuren-schreppers.nl
www.bedrijfsmakelaar.nu

 **Lamberink Bedrijfsmakelaars**
Stationsstraat 24 -26
Postbus 993
9400 AZ Assen
t 0592 33 84 20
bedrijfsmakelaars@lamberink.nl
www.lamberink.nl
(ook in Groningen)

 **DYNAMIS**
Orteliuslaan 5
3528 BA Utrecht
t 030 767 03 90
dynamis@dynamis.nl
www.dynamis.nl