



Molenbeek Makelaars

'23

Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Utrecht



Utrecht
Amersfoort



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

Molenbeek Makelaars

Partner in Dynamis
info@molenbeek.nl
030 256 88 11

Dynamis Research & Consultancy

research@dynamis.nl
030 307 89 00

© Copyright 2023



drs. Gert-Jaap van Keulen MRICS

Partner | Makelaar o.z.
Molenbeek Makelaars



Daan Bruinekreeff MSc

Research Consultant
Dynamis

Onderzoeksverantwoording

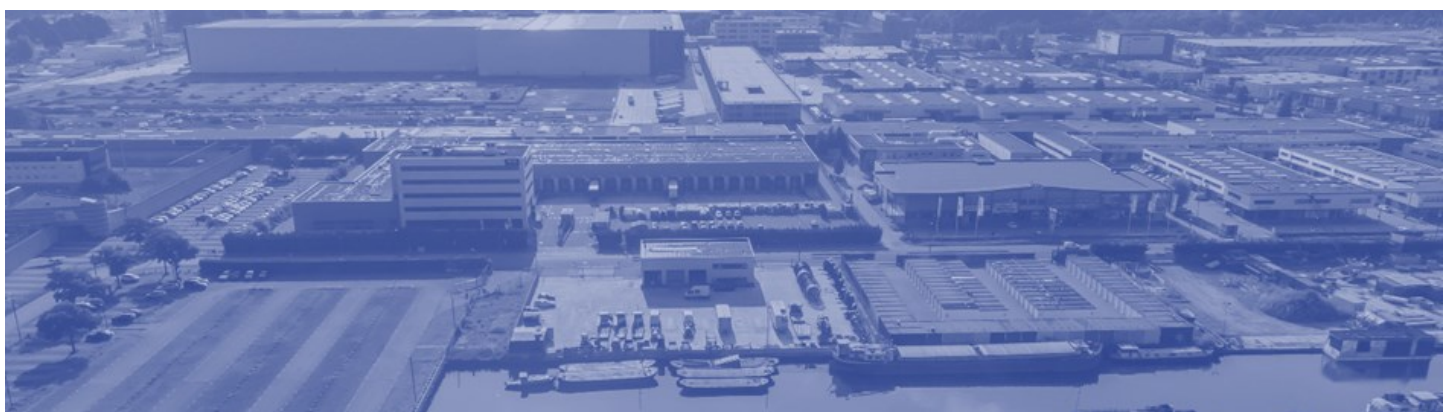
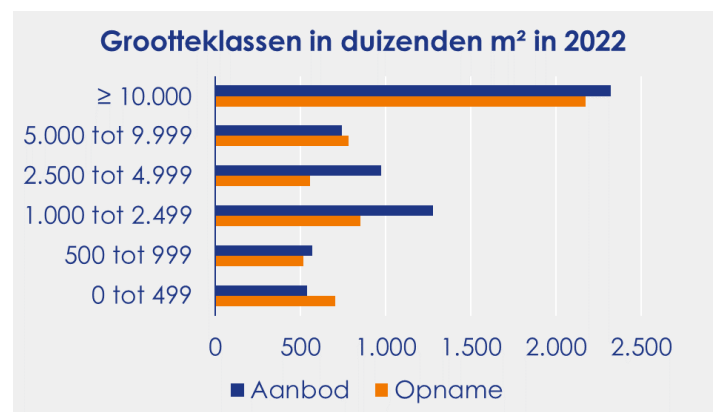
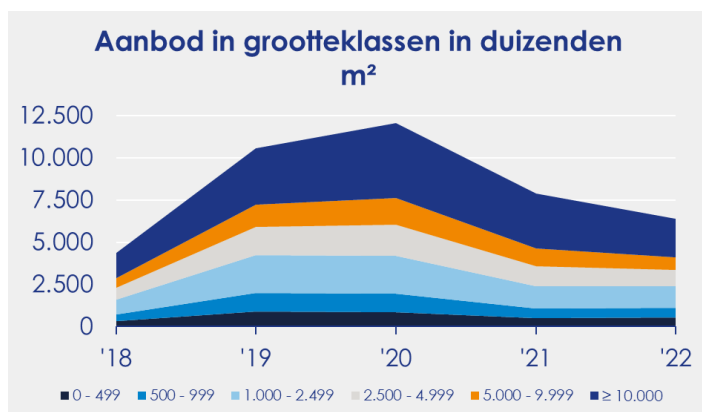
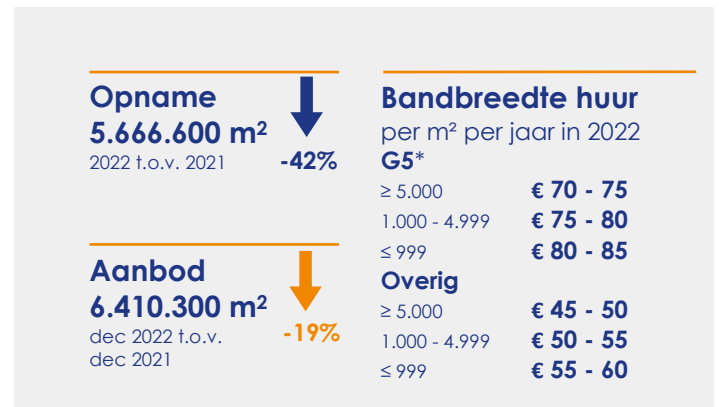
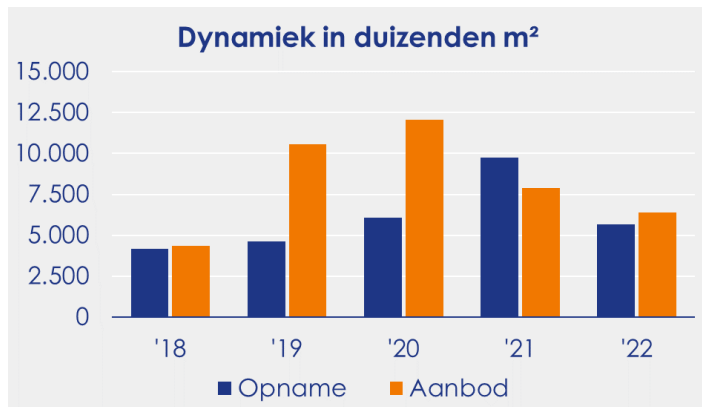
Een object wordt als bedrijfsruimte geregistreerd indien deze functie meer dan 50% van het totale metrage beslaat.

* 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

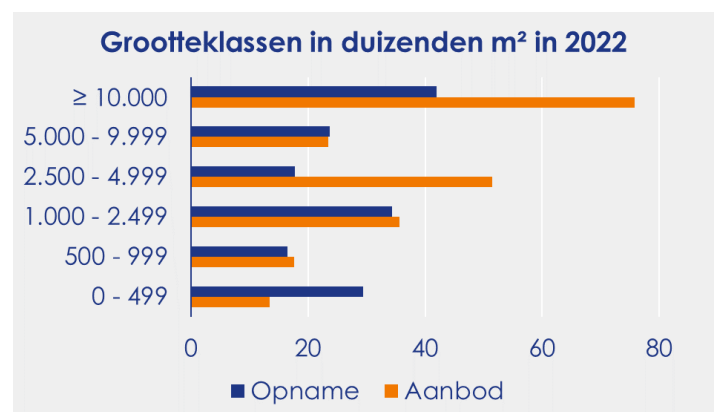
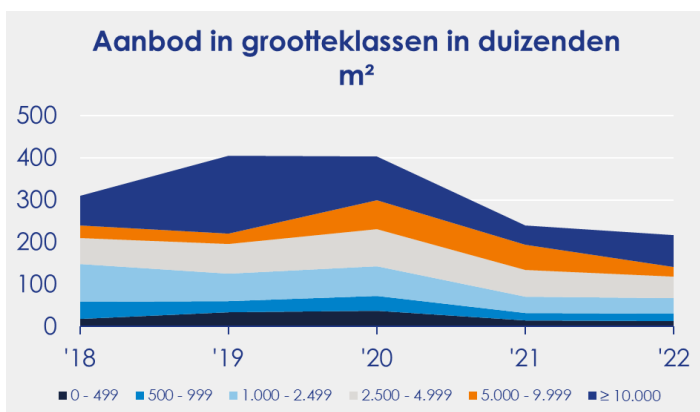
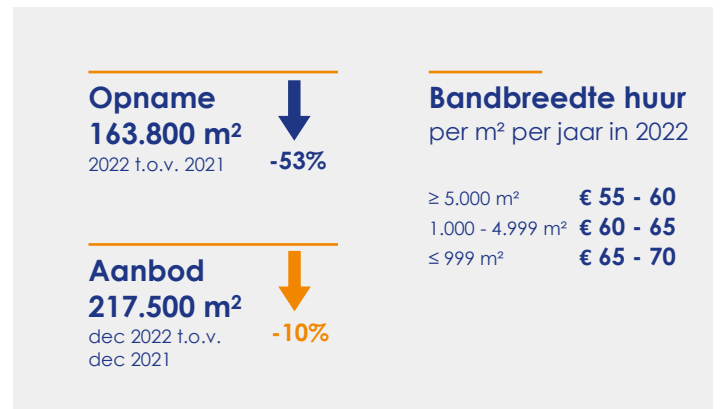
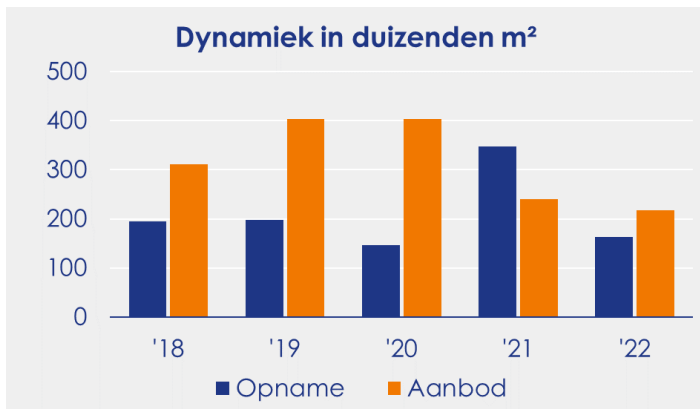
nieuwbouwgrond wordt uitgegeven en de congestie op het elektriciteitsnet groter wordt, ziet de toekomst van de bedrijfsruimtemarkt er enigszins zorgelijk uit. Deze factoren (schaarste aan passend aanbod, nieuwbouwgrond en capaciteit van het elektriciteitsnet) zorgen voor een stijging van de huurprijzen 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 dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt in regio Utrecht is in 2022 gestagneerd. Door een dalend aanbodvolume zijn er minder mogelijkheden om geschikte bedrijfsruimte te vinden.

Het opnamevolume van bedrijfsruimte is in 2022 met 53 procent afgenomen ten opzichte van het sterke opnamejaar 2021. Desalniettemin is in verhouding tot het aanbod veel bedrijfsruimte in gebruik genomen in 2022. Het aanbod van bedrijfsruimte in de regio Utrecht is sinds december 2020 bijna gehalveerd. Dit geeft de krappe situatie op de bedrijfsruimtemarkt in de regio Utrecht weer. Alleen de gemeenten Woerden en Zeist hebben in de regio Utrecht een wat ruimere marktbalans. Vooral de vraag naar bedrijfsruimte kleiner dan 500 m² overtreft het aanbod daarvan enorm. De grootste transacties van 2022 vonden plaats aan de Kanaalzone in Utrecht Lage Weide, waar 3 logistieke gebouwen zijn verhuurd.

Naast het gebrek aan kwalitatief hoogwaardig aanbod ook te maken met te weinig uitgifte van bouwgrond, waardoor nieuwbouw niet wordt gerealiseerd. Voornamelijk de groeiende vraag vanuit de logistieke sector ten behoeve van last mile delivery kan hierdoor niet worden gerealiseerd. Duurzaamheid wordt een belangrijker thema op de bedrijfsruimtemarkt in regio Utrecht, waarbij grootschalig zonnepanelen in gebruik worden genomen. Zonnepanelen zijn echter op bestaande gebouwen moeilijk te realiseren omdat de draagkracht van oudere bedrijfsruimten daar niet op berekend is. Door het aanhoudende tekort aan aanbod van hoogwaardige logistieke bedrijfsruimte is de verwachting dat logistieke dienstverleners regio Utrecht zullen verlaten. Een positieve ontwikkeling is dat de grondprijzen hun top bereikt lijken te hebben, waardoor deze zullen stabiliseren in 2023.



Molenbeek Makelaars

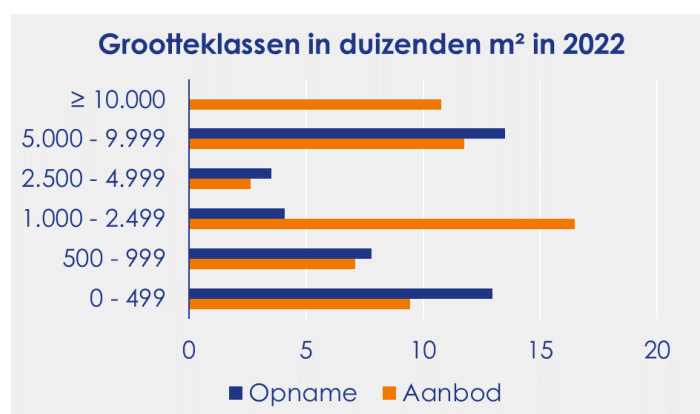
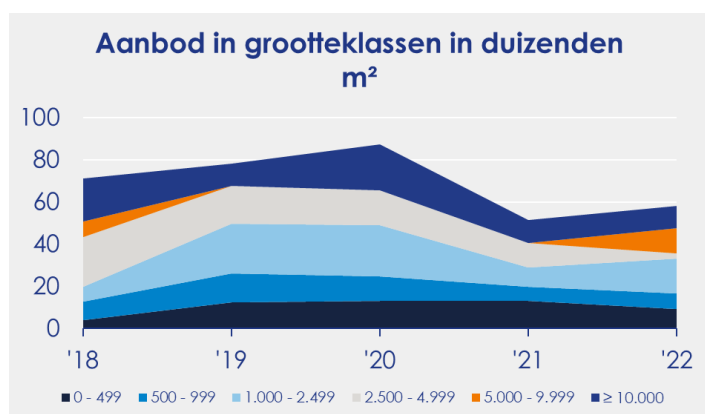
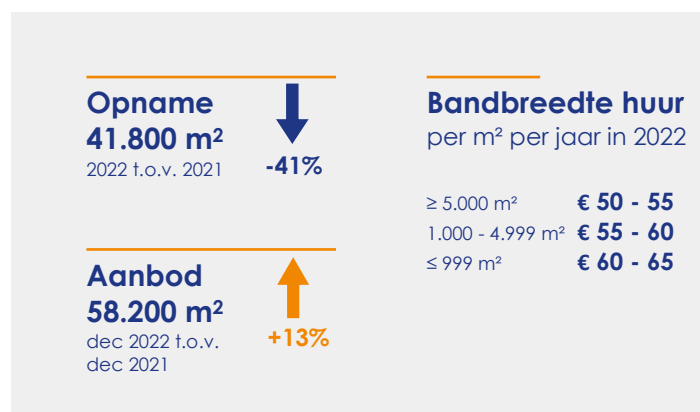
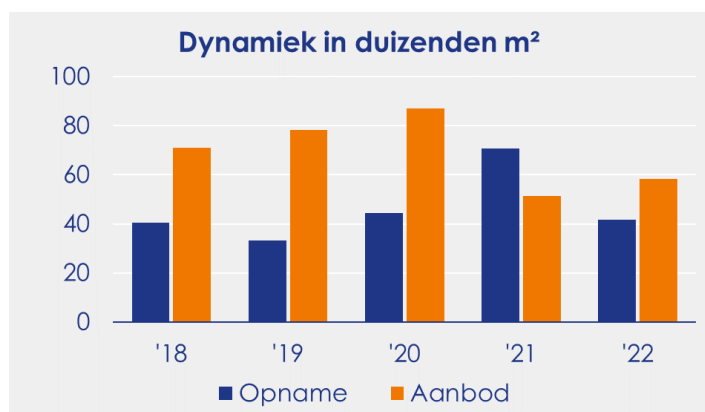
Emmalaan 39
 3581 HP Utrecht
 info@molenbeek.nl
 molenbeek.nl

Partner in Dynamis

De bedrijfsruimtemarkt in regio Amersfoort is in disbalans. Door een gebrek aan aanbod in combinatie met een grote vraag naar bedrijfsruimte is de marktdynamiek in 2022 gestagneerd.

Het opnamevolume is na een goed jaar in 2021 afgenomen tot een niveau van bijna 42.000 m². Dit is voornamelijk het gevolg van het opnamevolume in Bunschoten, dat in 2021 veel hoger was dan in 2022. Dit heeft te maken met een opname in 2021 van 23.500 m² aan de Kronkels. In Amersfoort is in 2022 de meeste bedrijfsruimte opgenomen binnen de regio. In Soest, Bunschoten en Leusden staat de bedrijfsruimtemarkt sterk onder druk, waarbij het opnamevolume in 2022 groter was dan het aanbodvolume in december 2022. Daarnaast is er in de regio Amersfoort veel vraag naar bedrijfsruimte

met een oppervlakte kleiner dan 1.000 m² en tussen de 2.500 en 10.000 m², terwijl het aanbod daarvan steeds schaarser wordt. Het uitblijven van aanbod van nieuwbouw is het gevolg van het gebrek aan uitgave van grond, terwijl er uit vanuit de markt juist vraag is naar hoogwaardig aanbod van bedrijfsruimte in regio Amersfoort. In de aankomende jaren zal het moeilijk worden om in de regio Amersfoort aan een passende bedrijfsruimte te komen. Door aanhoudende vraag in alle marktsegmenten en het ontbreken van passend hoogwaardig aanbod, is de verwachting dat potentiële huurders van bedrijfsruimte in regio Amersfoort uit zullen wijken naar andere locaties.



Molenbeek Makelaars

Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
info@molenbeek.nl
molenbeek.nl

Partner in Dynamis



Molenbeek Makelaars

Molenbeek Makelaars is, met een brede historie van ruim 65 jaar, een toonaangevende speler op het gebied van bedrijfsmatig onroerend goed en woningmakelaardij in de gehele provincie Utrecht en het Gooi. Het gemak voor de klant staat voorop. Molenbeek Makelaars kan u alles uit handen nemen. De vele specialisten in huis met elk hun eigen passie in de vastgoedmarkt maken Molenbeek Makelaars tot een excellente adviseur wiens dienstverlening vaak zelfs verder gaat dan de cliënt verwacht. Alles wat met bedrijfshuisvesting en financiën te maken heeft, hangt nauw met elkaar samen. Vandaar dat Molenbeek Makelaars specialisten op elk van deze terreinen in dienst heeft.

Molenbeek 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: molenbeek.nl en dynamis.nl



Utrecht

Emmalaan 39
030 256 88 11
utrecht@molenbeek.nl

Woudenberg

De Nieuwe Poort 20
033 286 44 11
woudenberg@molenbeek.nl

Zeist

Antonlaan 600
030 692 02 04
zeist@molenbeek.nl