

Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Noord-Holland



Alkmaar
Amsterdam
Zaansstad



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

Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs

Partner in Dynamis

bog@krk.nl

075 612 64 00

Dynamis Research & Consultancy

research@dynamis.nl

030 307 89 00

© Copyright 2020



Marc Wolthuis MRICS RT

Partner | Makelaar commercieel vastgoed
Kuijs Reinder Kakes Amsterdam



Edwin Doets MRICS RM RT

Partner | Registermakelaar | taxateur
Kuijs Reinder Kakes Zaandam



ing. Sander Caldenhove

Adviseur commercieel vastgoed
Kuijs Reinder Kakes Alkmaar

Onderzoeksverantwoording

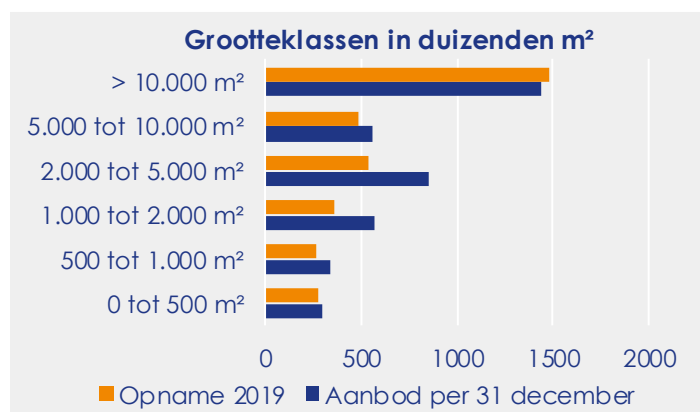
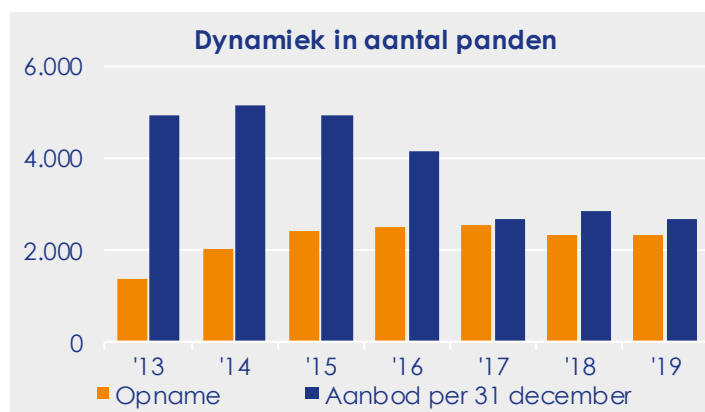
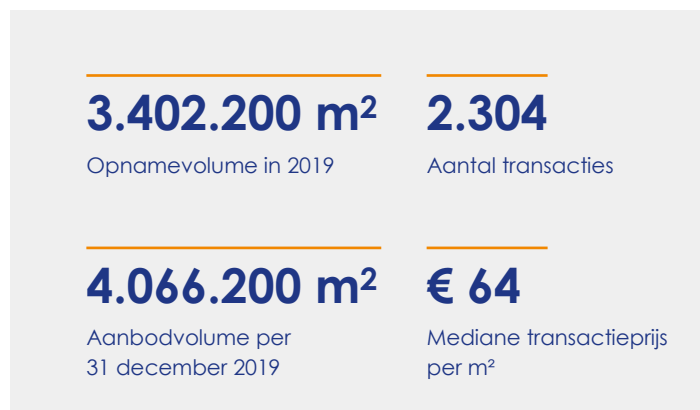
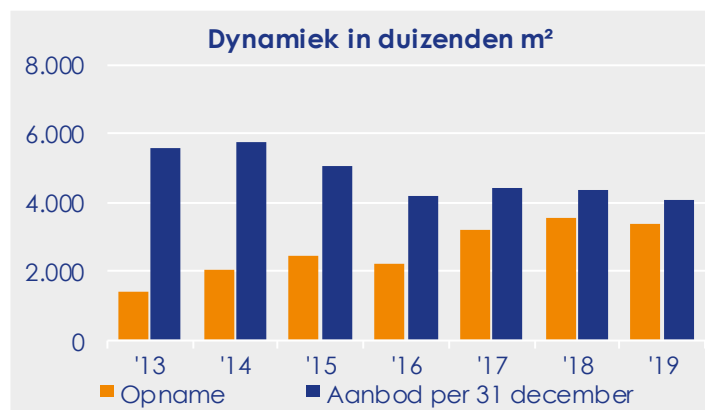
Dynamis rapporteert opnames en aanbod zonder ondergrens. Een object wordt als bedrijfsruimte geregistreerd indien deze functie meer dan 50% van het totale metrage beslaat. Over het logistieke deel van de bedrijfsruimtemarkt wordt later dit jaar gepubliceerd.

De vraag naar bedrijfsruimte zwakt in 2019 af op een bijzonder hoog niveau. In het afgelopen jaar is gebleken dat de sterke groei van de vraag naar bedrijfsruimtes na drie jaar ten einde is gekomen. Als gevolg van de economische stagnatie maakte het opnamevolume in het afgelopen jaar een krimp door van 5% op jaarbasis. Ondanks de terugval is in 2019 maar liefst 750 duizend m² bedrijfsruimte meer in gebruik genomen dan gemiddeld in de afgelopen zeven jaar. Het totale opnamevolume van het afgelopen jaar bedraagt ruim 3,4 miljoen m² bedrijfsruimte.

Als de huidige coronacrisis leidt tot lagere economische groei of zelfs krimp, zal de vraag naar bedrijfsruimte hier direct de gevolgen van ondervinden. Economische crises hebben namelijk in het verleden altijd grote impact gehad op de

bedrijfsruimtesector. In 2009 leidde de daling van het Bruto Binnenlands Product (BBP) met bijna 4% tot een terugval in het opnamevolume van maar liefst een kwart. Recenter heeft de afzwakkende economische groei in 2019 al geleid tot een verminderde ruimtevraag van bedrijven, het reeds afzwakkende opnamevolume van bedrijfsruimte zal naar verwachting in 2020 verder in een neerwaartse spiraal terechtkomen.

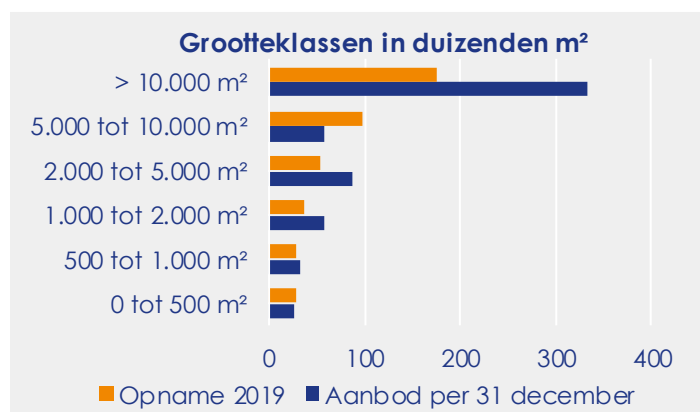
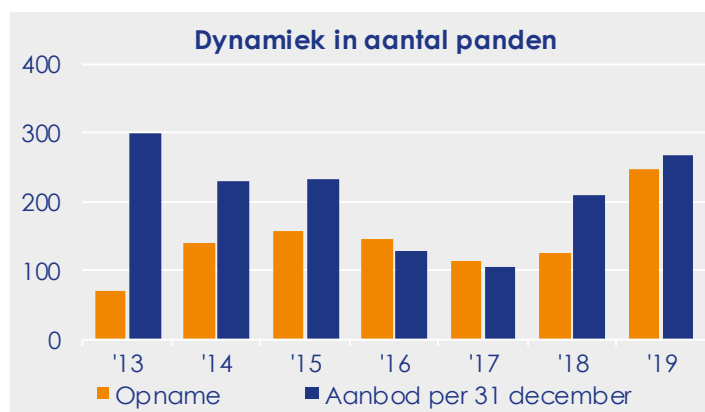
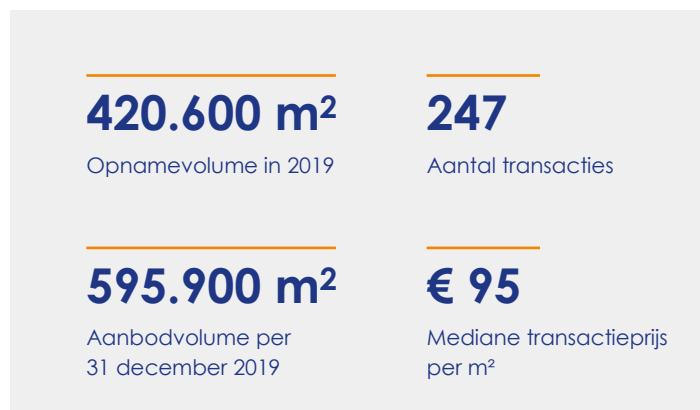
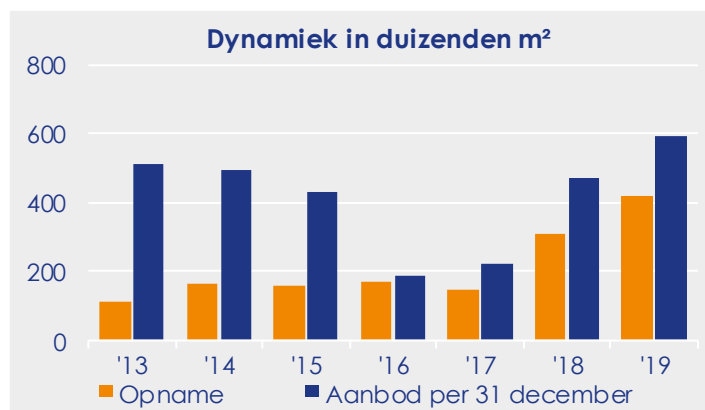
Als gevolg van de aanhoudende vraag is gedurende 2019 het aanbod van bedrijfsruimte in Nederland verder gedaald. 7% minder vierkante meters bedrijfsruimte worden eind 2019 aangeboden vergeleken met een jaar eerder. Met ruim 4 miljoen m² aan te huur of te koop staande bedrijfsruimte wordt het laagste niveau van de afgelopen tien jaar bereikt.



De bedrijfsruimtemarkt van Amsterdam en omstreken heeft een sterk jaar achter de rug. De opnames bereikten in 2019 een hoogtepunt, ruim 421.000 m² bedrijfsruimte werd in het afgelopen jaar aangehuurd of aangekocht door gebruikers. De haven van Amsterdam heeft een grote aantrekkingskracht op bedrijven die actief zijn in de logistieke sector. De transacties in het Westelijk Havengebied zijn in 2019 de belangrijkste drijver geweest achter de recordvraag, vier van de vijf grootste transacties vonden plaats op dit logistieke park. Logwise Amsterdam B.V. betrok het grootste pand met ruim 38.500 m², ook Fetim, Ahold en Ceva realiseerden grote opnames in het Westelijk Havengebied. In de gehele gemeente Amsterdam is het opnamevolume met een vijfde toegenomen op jaarbasis. Het onderzoeksgebied is in 2019 uitgebreid met de gemeente Haarlemmermeer, in plaats van alleen

Schiphol en Hoofddorp. Zonder deze toevoegingen stijgen de opnames met ruim 7% in de regio ten opzichte van 2018.

In de regio staat eind 2019 bijna 596.000 m² bedrijfsruimte te koop of te huur. Bijna de helft van dit aanbod in vierkante meter betreft logistiek vastgoed. In de gemeente Amsterdam wordt ruim 251.000 m² bedrijfsruimte aangeboden, vergeleken met het aanbod op dezelfde peildatum in 2018 is een daling van bijna een derde gerealiseerd. Als gevolg van de aanhoudende vraag neemt het beschikbare aanbod in Amsterdam snel af. In de totale regio is een toename zichtbaar van het aanbod, dit wordt echter verklaard door de uitbreiding van het onderzoeksgebied. In de jaar-op-jaar vergelijking met hetzelfde onderzoeksgebied is eveneens een aanboddaling zichtbaar, ruim een vijfde minder aanbod is beschikbaar in de regio.



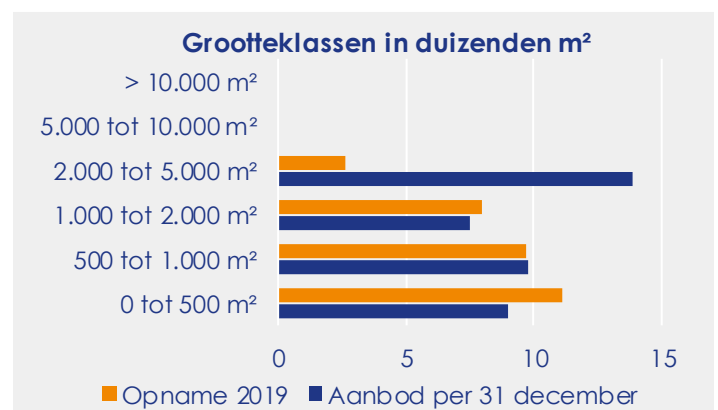
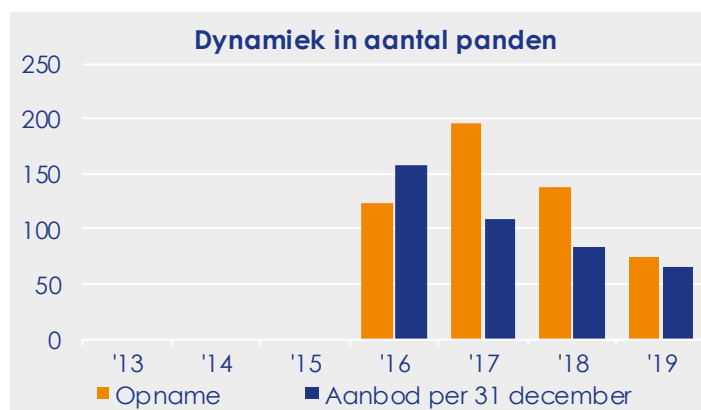
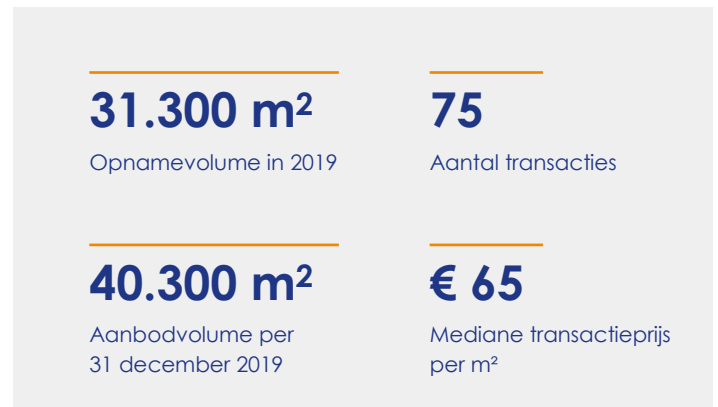
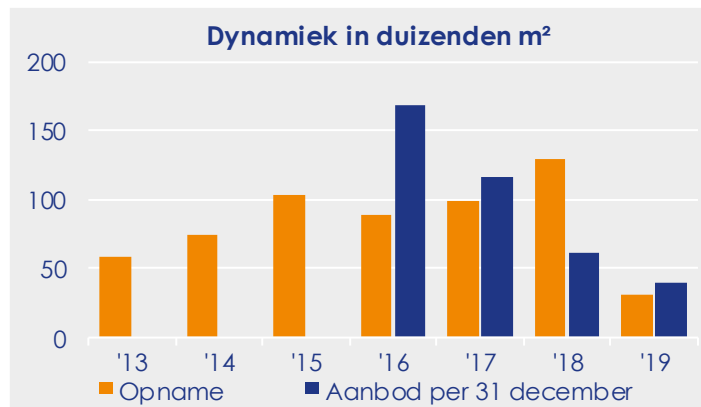
Kuijs Reinder Kakes
 Valkenburgstraat 67 A/B
 1011MG Amsterdam
 amsterdam@krk.nl
 krk.nl

Partner in Dynamis

In de regio Alkmaar (Alkmaar, Heerhugowaard en Langedijk) heeft een forse terugval plaatsgevonden in de vraag naar bedrijfsruimte. Het opnamevolume komt in 2019 ruim driekwart lager uit dan in 2018. In totaal is in het afgelopen jaar slechts 31.000 m² bedrijfsruimte verhuurd of verkocht. Niet alleen ten opzichte van het voorgaande jaar vindt een daling plaats. Het huidige niveau ligt maar liefst circa 60% onder het langjarig gemiddelde van bijna 84 duizend m². De oorzaak voor de historische opnamedaling in de regio Alkmaar ligt in een afname van het aantal transacties. Maar liefst 62 transacties minder hebben plaatsgevonden. De daling wordt versterkt door de kleine gemiddelde omvang van de transacties. Met slechts 420 m² per transactie wordt het laagste niveau van de afgelopen jaren bereikt. De aanhuur van ruim

2.500 m² door luxe lifestyle-merk BALR is de grootste transactie van 2019. In het voorgaande jaar waren er maar liefst tien grotere transacties.

Ondanks de afnemende vraag in de bedrijfsruimte-markt van Alkmaar, is er een verdere daling van het aanbod zichtbaar. Met ruim 40.000 m² te koop en te huur staande bedrijfsruimte eind 2019, wordt ten opzichte van eind 2018 maar liefst een derde minder aangeboden. In 2018 was de verhouding tussen de vraag en het aanbod zeer krap, hoewel de schaarste in 2019 afneemt door de lagere vraag, is er in sommige segmenten (< 500 m²) nog steeds sprake van krapte.



Kuijs Reinder Kakes

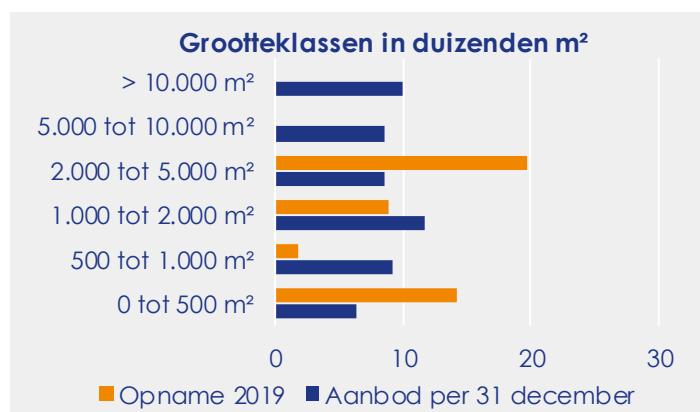
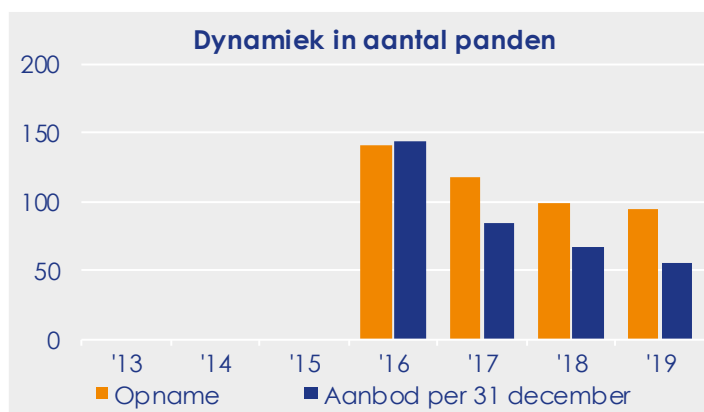
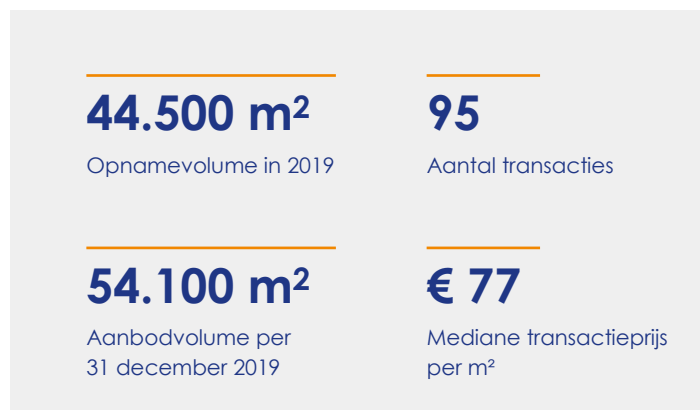
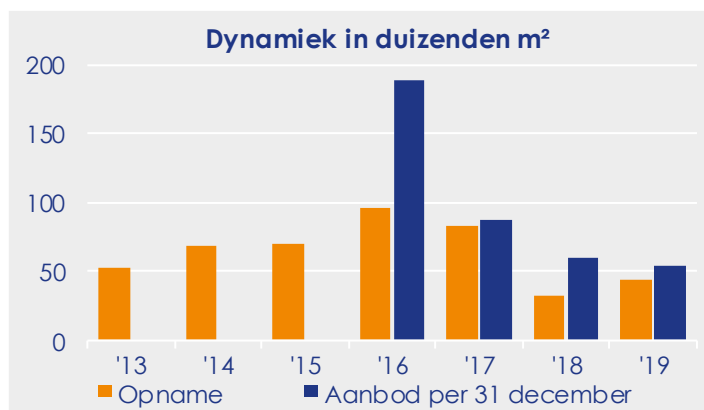
Kanaalkade 91
1811 LT Alkmaar
alkmaar@rk.nl
rk.nl

Partner in Dynamis

De vraag naar bedrijfsruimte maakt in Zaanstad een opleving door. In 2019 is 37% meer ruimte opgenomen dan in het voorgaande jaar, waardoor het totale opnamevolume uitkomt op bijna 45 duizend m². De bedrijfsruimtemarkt van Zaanstad herstelt zich in 2019 van de dip in de opnames in 2018. In dat jaar vond een ruime halvering plaats van de opnames op jaarbasis. Ondanks het huidige herstel in de vraag, blijven de opnames in 2019 nog achter bij het langjarig gemiddelde. Over de afgelopen zeven jaar werd gemiddeld ruim 64 duizend m² bedrijfsruimte per jaar verhandeld, het huidige niveau ligt daar nog ruim 30% onder. Hieruit blijkt dat deze lokale bedrijfsruimtemarkt sterk heeft gereageerd op de opgaande conjunctuur, na

meerdere jaren van hoogconjunctuur valt de vraag echter terug naar een lager niveau.

Het beperkte aanbod op de bedrijfsruimtemarkt van Zaanstad heeft een remmend effect op de opnames. Begin 2020 wordt nog slechts circa 54 duizend m² bedrijfsruimte te koop of te huur aangeboden. Hoewel er een afname van 9% optreedt ten opzichte van een jaar geleden, is de daling nog relatief beperkt. Gedurende 2018 nam het beschikbare aanbod met bijna een derde af en in het voorgaande jaar halveerde het aanbod zelfs. De huidige afname is in dit perspectief relatief beperkt.



Kuijs Reinder Kakes
Westzijde 340
1506 GK Zaandam
zaandam@krk.nl
krk.nl

Partner in Dynamis

**DYNAMIS**

Kuijs Reinder Kakes

Makelaardij • Hypotheken • Verzekeringen

Marktleider in commercieel vastgoed in haar werkgebied en bijna 100 jaar ervaring, dat is Kuijs Reinder Kakes. Met vestigingen in Amsterdam, Zaandam, Alkmaar, Krommenie en Heerhugowaard zijn onze makelaars en adviseurs dé specialist als het gaat om kwalitatieve kantoren, winkels en bedrijfsruimten. Ons netwerk is groot en uniek. Kuijs Reinder Kakes is naast de bedrijfsmakelaardij actief in (commerciële) taxaties, woningmakelaardij, hypotheek en verzekeringen.

Kuijs Reinder Kakes is aangesloten bij Dynamis, een landelijk samenwerkingsverband met meer dan 46 kantoren en meer dan 600 (vastgoed)professionals. Samen lopen wij voorop op het gebied van marktkennis, research en marketing. Ons netwerk, uw voordeel.

Meer informatie op: krk.nl en dynamis.nl



Amsterdam

Valkenburgerstraat 67 A/B
020 44 000 44
amsterdam@krk.nl

Alkmaar

Kanaalkade 91
072 555 55 50
alkmaar@krk.nl

Zaandam

Westzijde 340
075 612 64 00
zaandam@krk.nl

Krommenie

Provincialeweg 1
075 642 60 10
krommenie@krk.nl

Heerhugowaard

Middenwaard 2 C
072 555 55 00
heerhugowaard@krk.nl