



KRRK

makelaars
taxateurs
hypotheek
verzekeringen

'23

Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Noord-Holland



Amsterdam
Alkmaar
Zaanstad



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

KRK Makelaars
Partner in Dynamis
bog@krk.nl

Dynamis Research & Consultancy

research@dynamis.nl
030 307 89 00

© Copyright 2023



Marc Wolhuis MRICS RT

Partner | Makelaar commercieel vastgoed
KRK Makelaars Amsterdam



Edwin Doets MRICS RM RT

Partner | Registermakelaar | taxateur
KRK Makelaars Zaandam



ing. Sander Caldenhove

Adviseur commercieel vastgoed
KRK Makelaars Alkmaar

Onderzoeksverantwoording

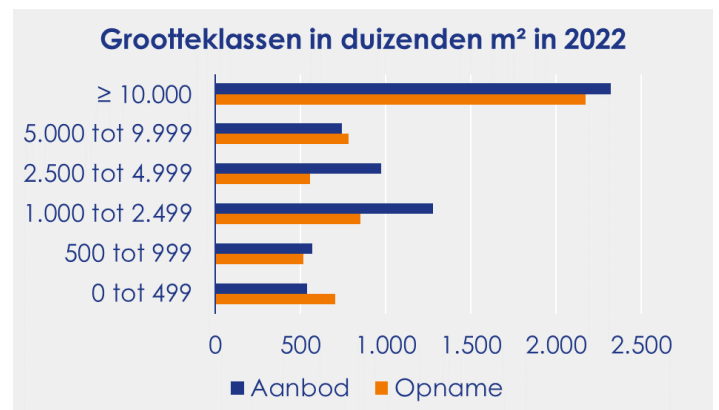
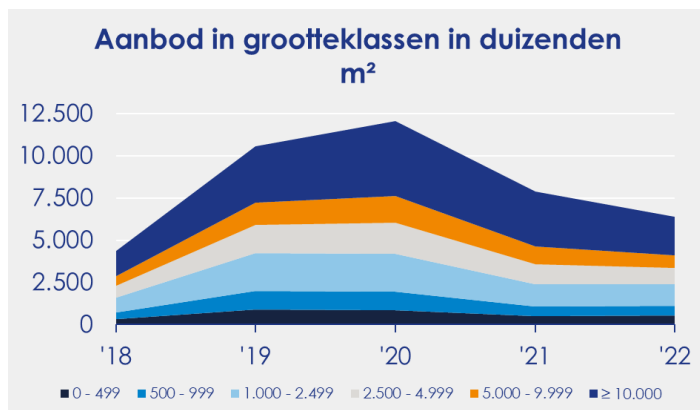
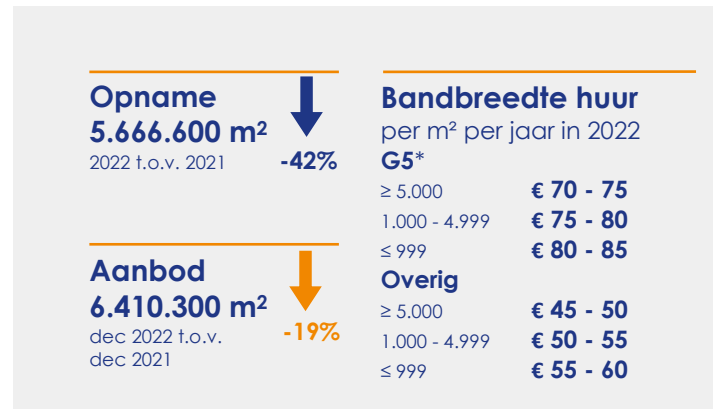
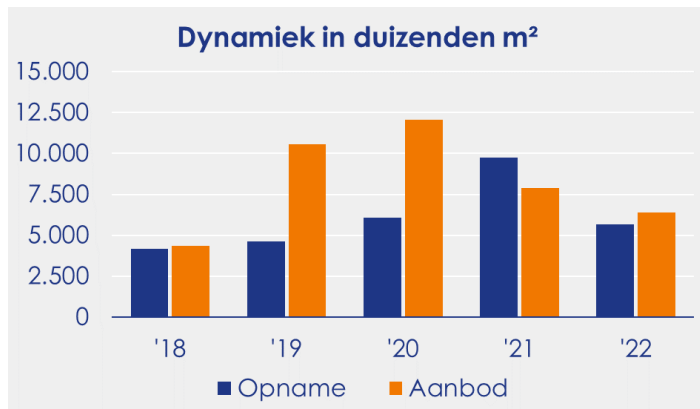
Een object wordt als bedrijfsruimte geregistreerd indien deze functie meer dan 50% van het totale metrage beslaat.

* 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

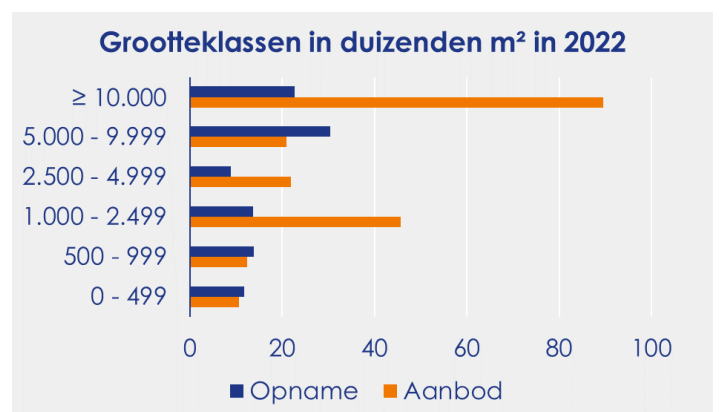
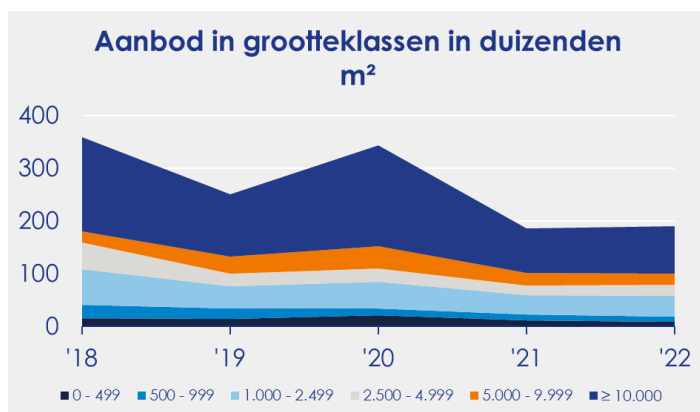
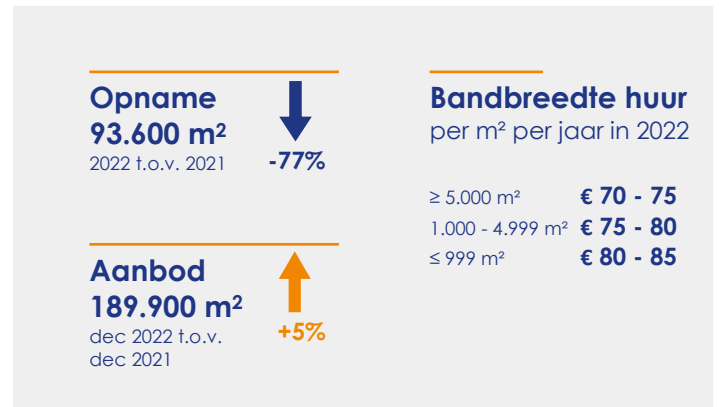
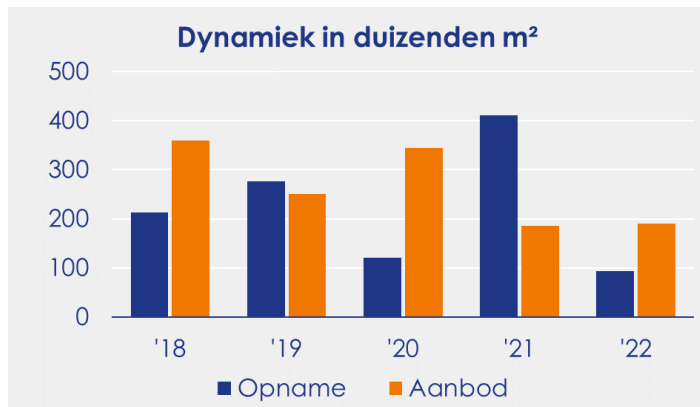
nieuwbouwgrond wordt uitgegeven en de congestie op het elektriciteitsnet groter wordt, ziet de toekomst van de bedrijfsruimtemarkt er enigszins zorgelijk uit. Deze factoren (schaarste aan passend aanbod, nieuwbouwgrond en capaciteit van het elektriciteitsnet) zorgen voor een stijging van de huurprijzen 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 bedrijfsruimtemarkt van Amsterdam is in het afgelopen jaar gestagneerd na het topjaar van 2021. De opname van bedrijfsruimte is sterk gedaald, terwijl het aanbod in volume licht is gestegen. Het MKB krijgt het in 2023 naar verwachting moeilijker in Amsterdam om aan een geschikte bedrijfsruimte te komen.

Het opnamevolume in Amsterdam is in 2022 met 77 procent afgenomen tot een volume van 93.500 m². Dit komt deels door één megatransactie van 220.000 m² in 2021 gedaan door Amsterdam Logistic Cityhub. In 2022 zijn er vooral minder grote opnames gedaan in Amsterdam dan in 2021. Het aandeel kleine transacties hield juist aan. Hierdoor is de grootste krapte op de bedrijfsruimtemarkt in Amsterdam de afgelopen jaren ontstaan bij bedrijfsruimten kleiner dan 1.000 m² en tussen 5.000 en 10.000 m². Door het gebrek aan aanbod vindt er nauwelijks doorstroming van bedrijven plaats op de bedrijfsruimtemarkt in Amsterdam. Omdat de woonfunctie in Amsterdam boven de functie van bedrijfsruimte wordt gesteld, vindt er onttrekking van de

voorraad bedrijfsruimte plaats. Veel bedrijfsruimte in gemeente Amsterdam wordt herbestemd naar onder andere woon-werkmilieus. Door deze onttrekking en aanhoudende schaarste wordt er een tekort van minimaal 150 hectare bedrijfsruimte verwacht in 2040. De sterke schaarste op de Amsterdamse bedrijfsruimtemarkt resulteert in huurprijzen die oplopen tot € 150 per m² per jaar. De prijsstijgingen ontstaan naast schaarste door de investeringen die eigenaren doen in hun bedrijfsruimte. Het gebrek aan beschikbare ruimte leidt daarnaast tot het intensiveren van grond door eigenaren door bijvoorbeeld verdiepingen toe te voegen aan bestaande bedrijfsruimte. Door het gebrek aan grond, tekort aan kwalitatief hoogwaardig aanbod en de ondergeschikte functie van bedrijfsruimte in Amsterdam, is de prognose dat de marktdynamiek van bedrijfsruimte in Amsterdam in verdere disbalans zal verkeren in 2023.

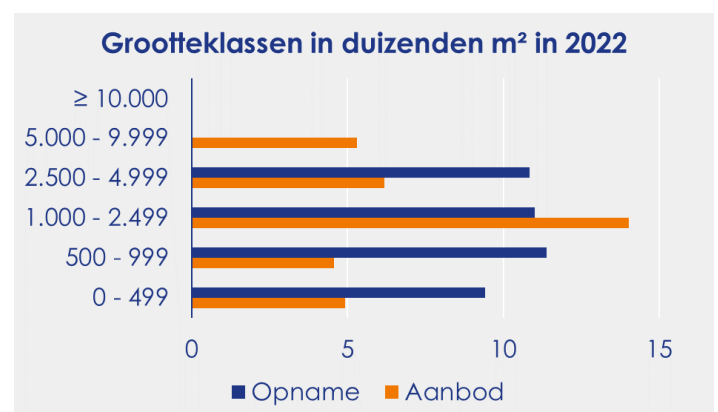
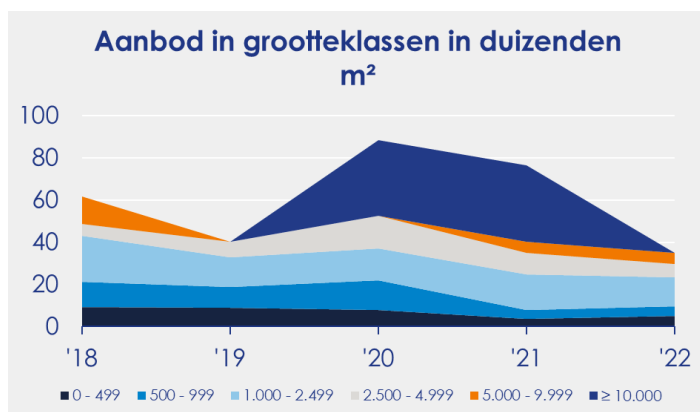
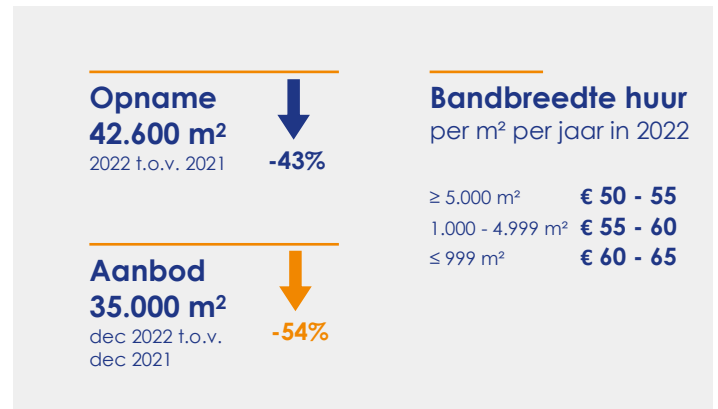
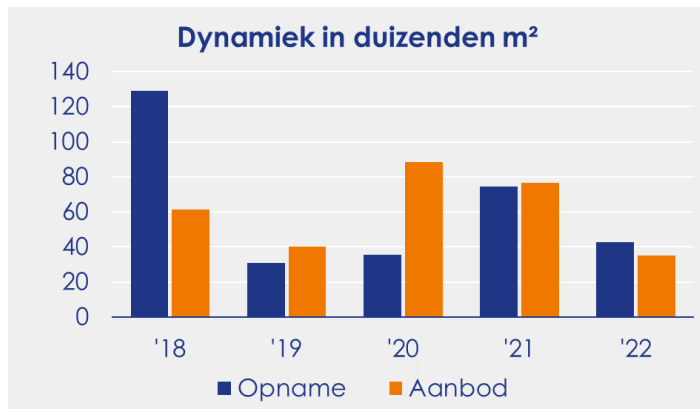


KRK Makelaars
 Purperhoedenveem 7
 1019 HE AMSTERDAM
 amsterdam@krk.nl
 krk.nl
 020-44 000 44
Partner in Dynamis

De bedrijfsruimtemarkt in de regio Alkmaar heeft te maken met een groot tekort aan aanbod van bedrijfsruimte. Hierdoor is de marktdynamiek afgenomen in 2022.

De bedrijfsruimtemarkt in regio Alkmaar heeft de laatste twee jaar te maken met een grote vraag naar bedrijfsruimte. Door deze vraag is het aanbodvolume in 2022 afgenomen met 54 procent ten opzichte van 2021 tot een volume van 35.000 m². Deze afname zorgt voor minder dynamiek op de bedrijfsruimte in de regio Alkmaar. Vooral de vraag naar bedrijfsruimte groter dan 2.000 m² is groot in de regio. De vraag naar kleine bedrijfsruimten is de afgelopen tijd licht afgenomen door veranderingen in rentes en financieringsmogelijkheden. In de regio Alkmaar is er weinig uitgifte van nieuwbouwgrond ten behoeve

van bedrijfsruimte. Een belangrijke reden hiervoor is dat het elektriciteitsnet niet berekend is op de grote capaciteitsvraag van nieuwe bedrijfsruimte. Door herbestemming verhuizen grote bedrijven naar bedrijventerrein Boekelermeer, wat voor een netto onttrekking van de voorraad aan bedrijfsruimte leidt. Verder is de bereidheid om te investeren teruggelopen door de gestegen rente, waardoor de reeds schaarse nieuwbouw wordt uitgesteld. De verwachting is dat de vraag naar de koop van bedrijfsruimten zal afvlakken. De vraag naar huur zal naar verwachting aanhouden, vooral naar grote bedrijfsruimten. Door veranderende bedrijfsprocessen kijken ondernemers kritischer naar hun ruimtegebruik en hoe ze dit kunnen optimaliseren in de regio Alkmaar.

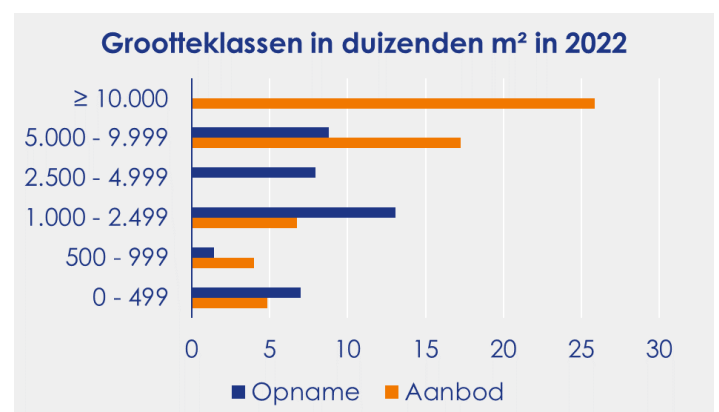
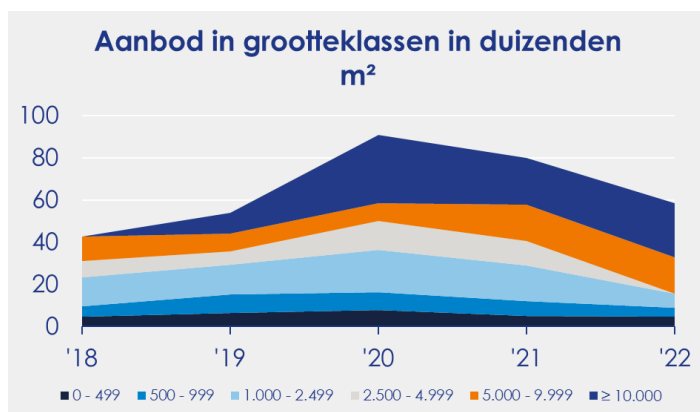
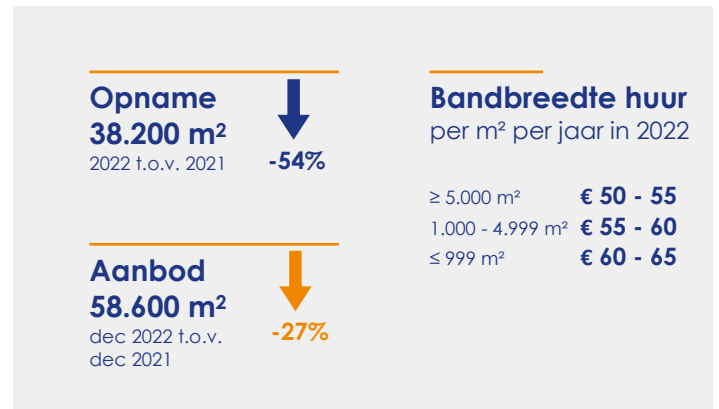
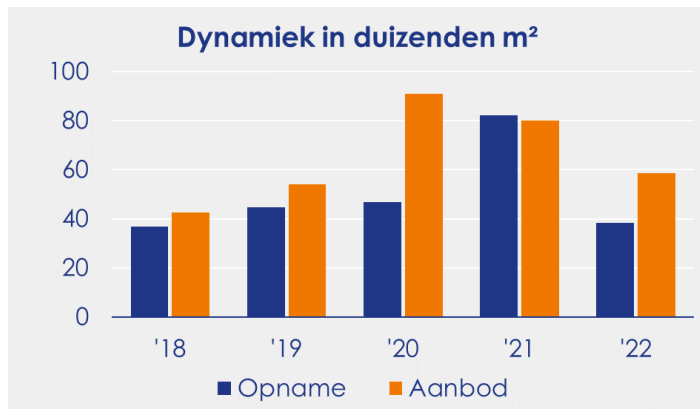


KRK Makelaars
Kanaalkade 91
1811 LT Alkmaar
alkmaar@krk.nl
krk.nl
072-555 55 55
Partner in Dynamis

De bedrijfsruimtemarkt in Zaanstad heeft in 2022 te maken met een stagnatie van de marktdynamiek. Zowel opname als aanbod van bedrijfsruimte is in 2022 afgenomen ten opzichte van 2021.

Zo nam het opnamevolume af in 2022 met 40 procent ten opzichte van 2021 tot een volume van 38.200 m². Hiervan werd 8.600 m² gehuurd door Boels Rental aan de Sluispolderweg, wat de grootste transactie was in Zaanstad in 2022. De afname van de dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt van Zaanstad heeft voornamelijk te maken met een schaarste aan aanbod. Er is een grote vraag naar bedrijfsruimte kleiner dan 5.000 m² maar het aanbod daarvan is beperkt. Dit zorgt voor een benauwde situatie voor het MKB in Zaanstad. Er is tevens een tekort aan beschikbaar aanbod van bedrijfsruimte met een

logistiek functie in de Zaanstreek, wat resulteert in hogere prijzen per m². Daarnaast is er geen bouwgrond meer beschikbaar in de Zaanstreek, waardoor de verhouding tussen vraag en aanbod op de bedrijfsruimtemarkt verder in disbalans raakt. Zo zijn alle kavels op industriegebied Hoogtij Westzaan die nog beschikbaar waren gereserveerd door gemeente Zaanstad. Verder wordt de druk op het elektriciteitsnet alsmaar groter in Zaanstad. Er zijn weinig uitbreidingsmogelijkheden bedrijfsprocessen met een groot energieverbruik, wat de potentiële groei van bestaande maar ook de komst van nieuwe bedrijven remt. In 2023 wordt er een grotere vraag verwacht naar logistieke bedrijfsruimte met een beperkte kantoorfunctie.



KRK Makelaars
Westzijde 340
1506 GK Zaandam
zaandam@krk.nl
krk.nl
075-555 55 55
Partner in Dynamis



KRK

makelaars
taxateurs
hypotheek
verzekeringen

Marktleider in commercieel vastgoed in haar werkgebied en al 100 jaar ervaring, dat is KRK. 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. KRK is naast de bedrijfsmakelaardij actief in (commerciële) taxaties, woningmakelaardij, hypotheek en verzekeringen.

KRK is aangesloten bij Dynamis, een landelijk samenwerkingsverband met meer dan 50 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

Purperhoedenveem 7
020 44 000 44
amsterdam@krk.nl

Zaandam

Westzijde 340
075 612 64 00
zaandam@krk.nl

Alkmaar

Kanaalkade 91
072 555 55 50
alkmaar@krk.nl

Krommenie

Provincialeweg 1
075 642 60 10
krommenie@krk.nl

Heerhugowaard

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