

Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Breda





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

Van der Sande VanOpstal

Partner in Dynamis
bog@vandersande.nl
076 514 74 54

Dynamis Research & Consultancy

research@dynamis.nl
030 307 89 00

© Copyright 2023



Maarten van Tijen RM

Bedrijfsmakelaar
Van der Sande VanOpstal



Daan Bruinekreeft MSc

Research Consultant
Dynamis

Onderzoeksverantwoording

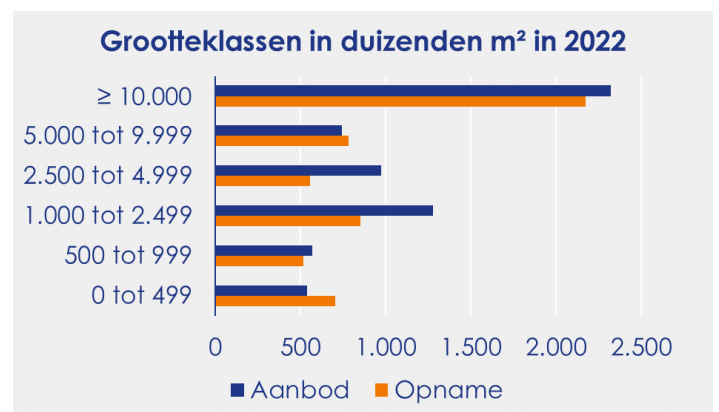
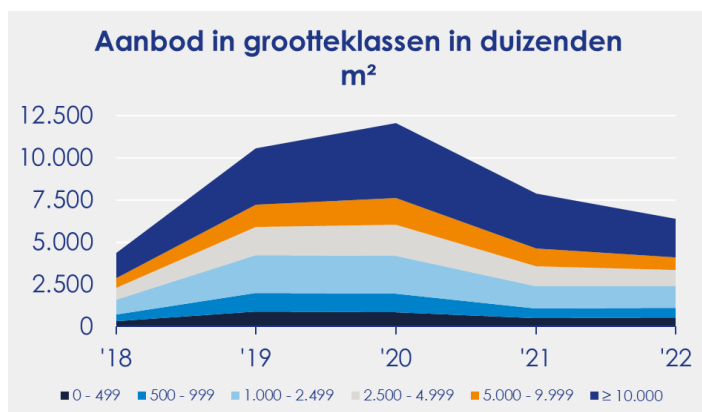
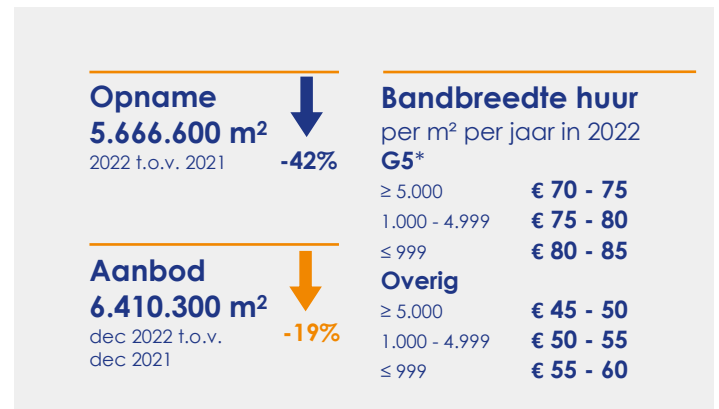
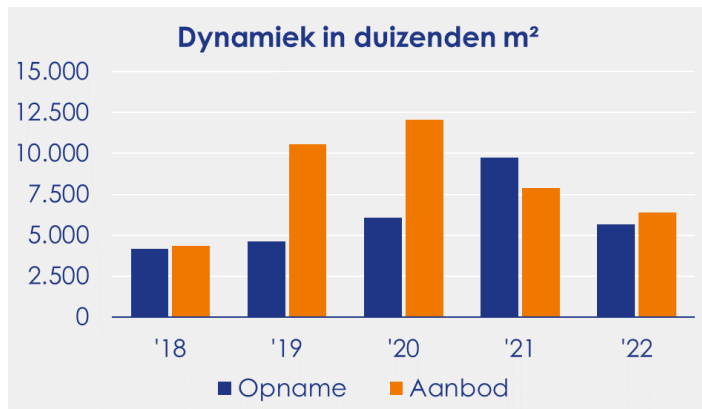
Een object wordt als bedrijfsruimte geregistreerd indien deze functie meer dan 50% van het totale metrage beslaat.

* 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

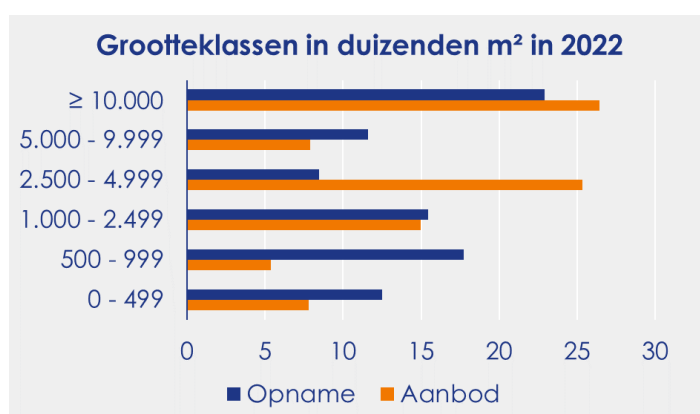
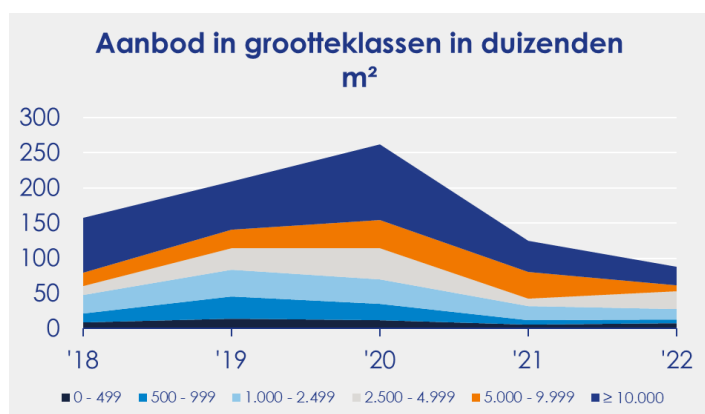
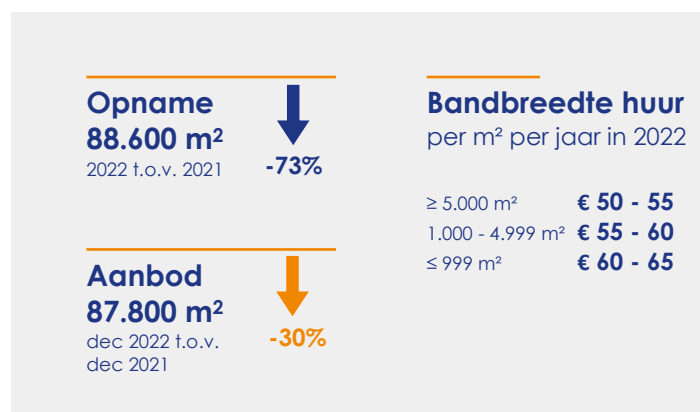
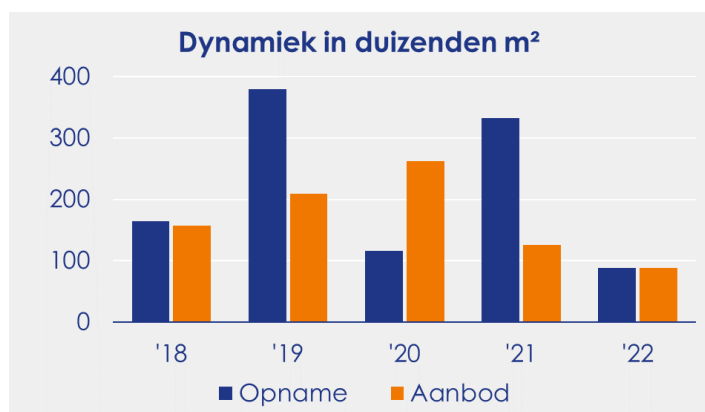
nieuwbouwgrond wordt uitgegeven en de congestie op het elektriciteitsnet groter wordt, ziet de toekomst van de bedrijfsruimtemarkt er enigszins zorgelijk uit. Deze factoren (schaarste aan passend aanbod, nieuwbouwgrond en capaciteit van het elektriciteitsnet) zorgen voor een stijging van de huurprijzen 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 Breda is in 2022 sterk afgenomen. Door een tekort aan aanbod van bedrijfsruimte is het moeilijker geworden om in Breda een geschikte bedrijfsruimte te vinden.

Het opnamevolume van bedrijfsruimte is in 2022 met 73 procent afgenomen. Alle vier de gemeenten in de regio ervoeren een sterke afname van het aantal transacties. De grootste absolute daling van opnamevolume van bedrijfsruimte vond plaats in Breda, waar in 2022 bijna 100.000 m² minder is opgenomen dan in 2021. Het aanbodvolume van bedrijfsruimte is daarnaast ook licht afgenomen, terwijl het aantal aangeboden objecten iets is toegenomen. De stagnatie op de bedrijfsruimtemarkt in Breda is vooral te wijten aan het gebrek aan geschikt aanbod van bedrijfsruimte, waardoor er regionaal

geen doorstroming kan plaatsvinden van bedrijven. Daaropvolgend zal het al schaarse nieuwbouw van bedrijfsruimte in regio Breda worden verhinderd door de aangekondigde bouwstop rondom Natura 2000-gebieden. De afgelopen periode is er een duidelijke toename waargenomen vanuit partijen die vanuit tijdelijke en door de overheid gesubsidieerde bedrijfsruimte moeten verhuizen doordat deze locaties aan het gebruik worden onttrokken. Hierbij speelt de discrepantie tussen gewenst gebruik en bestemming een rol, waarbij de bestemming vaak niet aan sluit bij de vraag. Door de veranderende economische omstandigheden is de verwachting dat het aanbod van bedrijfsruimte in regio Breda licht zal groeien, waardoor de krappe marktomstandigheden afnemen.





DYNAMIS

Van der Sande VanOpstal

Bedrijfsmakelaars

Van der Sande VanOpstal Bedrijfsmakelaars is al sinds jaar en dag top 3 speler op het gebied van bemiddeling in verhuur en verkoop van bedrijfsmatig vastgoed in haar regio. Klanten worden met persoonlijke aandacht geadviseerd bij transacties van kantoren, winkels, bedrijfsruimten en bouwkelevs.

Van der Sande VanOpstal Bedrijfsmakelaars 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: vandersande.nl en dynamis.nl



Breda

Vijverstraat 1

076 514 74 54

bog@vandersande.nl