

# Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Midden- en Noordoost-Brabant



's-Hertogenbosch  
Tilburg



## 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 Spreekende Cijfers op: [dynamis.nl/research](https://dynamis.nl/research)

### HRS Bedrijfsmakelaars

Partner in Dynamis

[info@hrs.nl](mailto:info@hrs.nl)

073 80 000 08

### Dynamis Research & Consultancy

[research@dynamis.nl](mailto:research@dynamis.nl)

030 307 89 30

© Copyright 2020



### Arjan Rens MRICS

Partner | Makelaar

[arjan@hrs.nl](mailto:arjan@hrs.nl)



### Rick van Zwet MSc

Manager Research & Consultancy  
Dynamis

### 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.

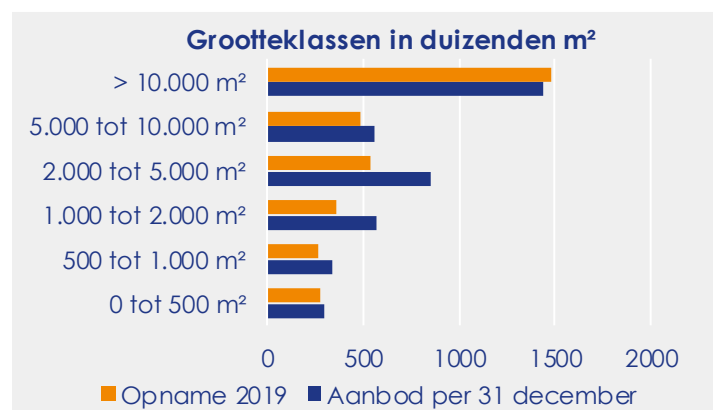
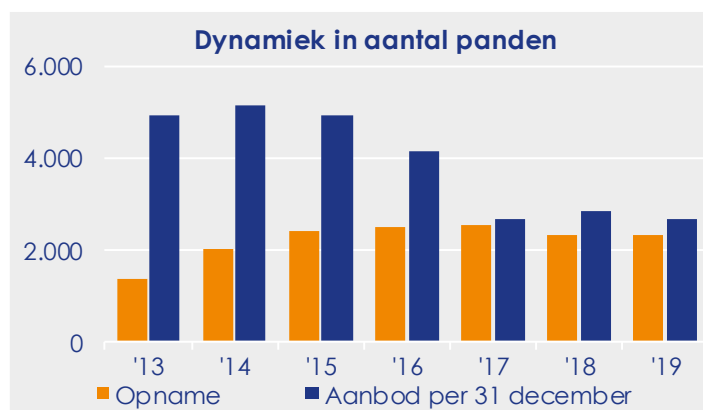
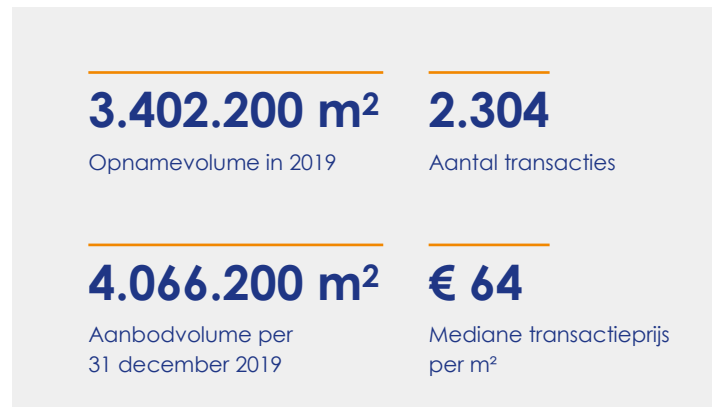
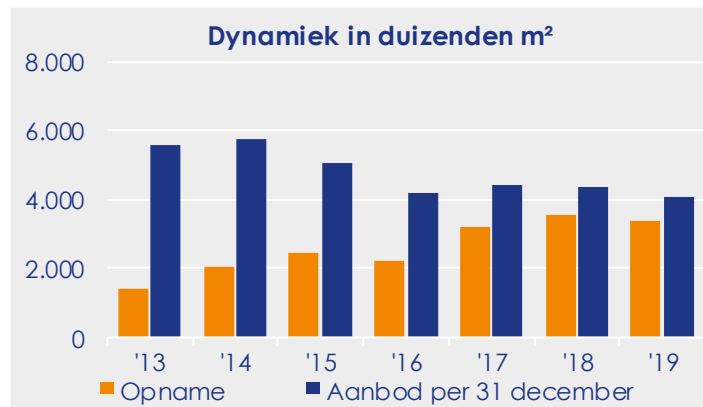


De vraag naar bedrijfsruimte zwakt in 2019 af op een bijzonder hoog niveau. In het afgelopen jaar is gebleken dat de sterke groei van de vraag naar bedrijfsruimtes na drie jaar ten einde is gekomen. Als gevolg van de economische stagnatie maakte het opnamevolume in het afgelopen jaar een krimp door van 5% op jaarbasis. Ondanks de terugval is in 2019 maar liefst 750 duizend m<sup>2</sup> bedrijfsruimte meer in gebruik genomen dan gemiddeld in de afgelopen zeven jaar. Het totale opnamevolume van het afgelopen jaar bedraagt ruim 3,4 miljoen m<sup>2</sup> 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

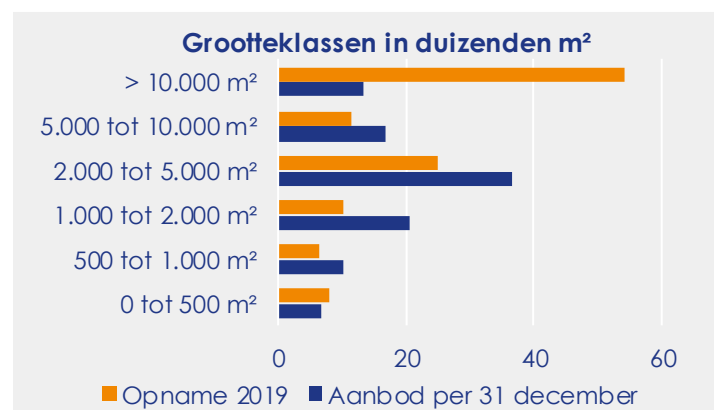
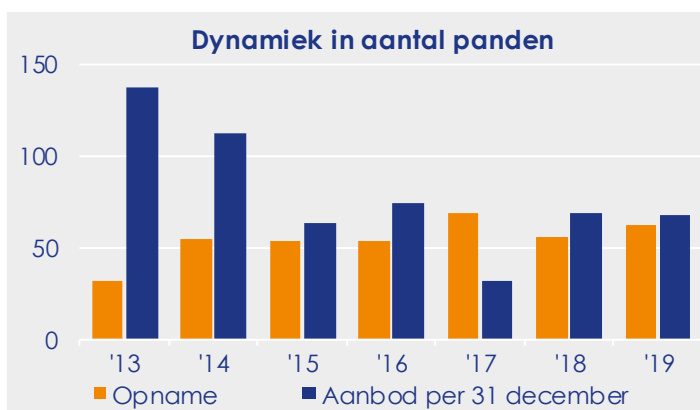
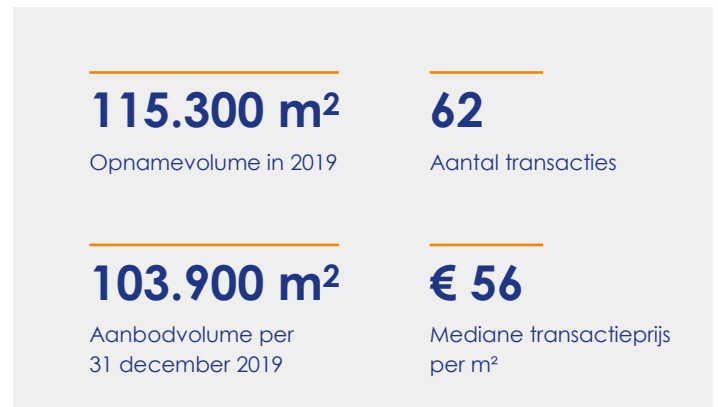
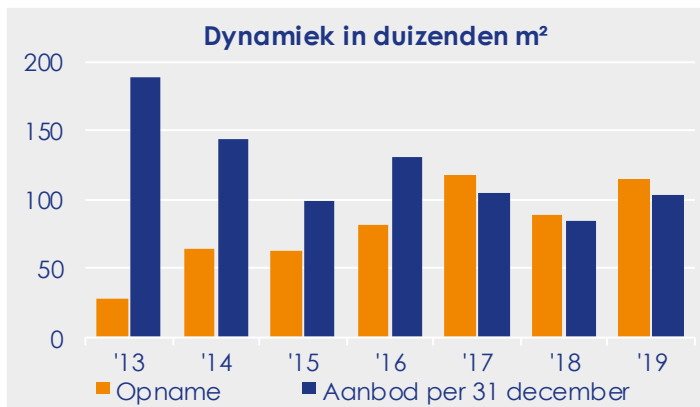
bedrijfsruimtesector. In 2009 leidde de daling van het Bruto Binnenlands Product (BBP) met bijna 4% tot een terugval in het opnamevolume van maar liefst een kwart. Recenter heeft de afzwakkende economische groei in 2019 al geleid tot een verminderde ruimtevraag van bedrijven, het reeds afzwakkende opnamevolume 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 m<sup>2</sup> aan te huur of te koop staande bedrijfsruimte wordt het laagste niveau van de afgelopen tien jaar bereikt.



In 2019 is in totaal ruim 115 duizend m<sup>2</sup> bedrijfsruimte opgenomen in 's-Hertogenbosch, 29% meer dan in het voorgaande jaar. Deze vastgoedmarkt heeft daarmee in 2019 aanzienlijk beter gepresteerd dan het gemiddelde van de afgelopen zeven jaar. Enkel in 2017 werd een vergelijkbaar opnamevolume gerealiseerd. De recordvraag in de Brabantse hoofdstad komt voor een belangrijk deel voort uit de dynamiek in de logistieke sector, meer dan de helft van het verhuurde of verkochte oppervlakte had een logistieke functie. Onder andere Spierings Smart Logistics had met een transactie van 17.600 m<sup>2</sup> een sterk opwaarts effect op het totale volume.

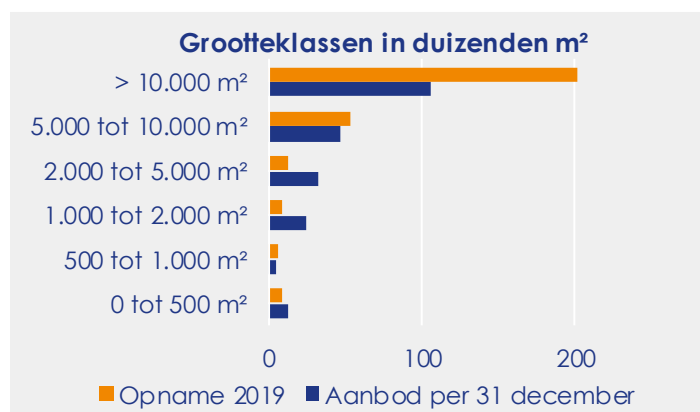
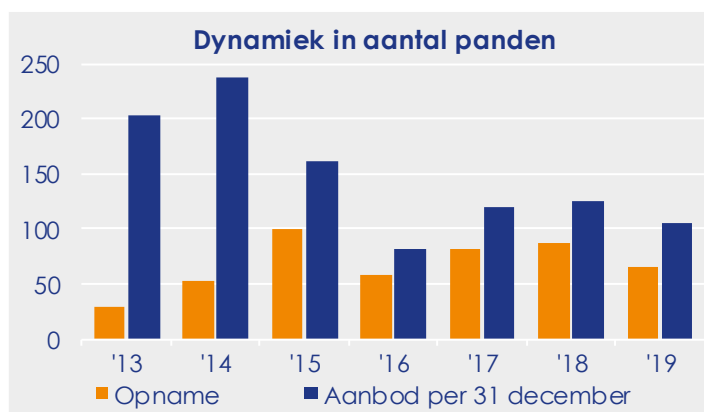
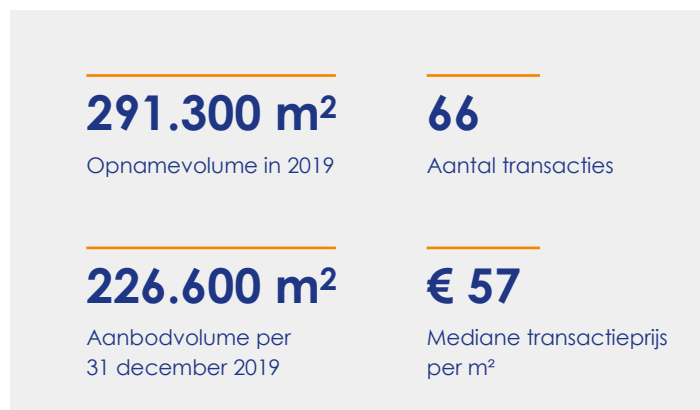
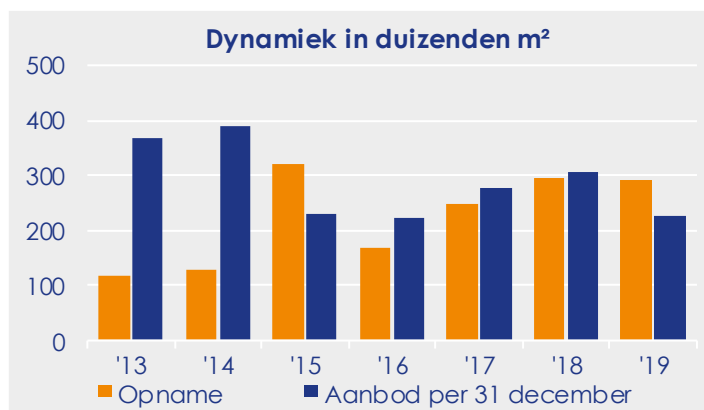
Door de jaren heen is een duidelijk dalende tendens zichtbaar in het aanbod van 's-Hertogenbosch. Eind 2019 wordt bijna 104 duizend m<sup>2</sup> aangeboden, dit niveau ligt 15% onder het langjarig gemiddelde. De aanhoudende vraag ligt ten grondslag aan dit lagere aanbodniveau. De krappere marktverhoudingen resulteren in deze lokale bedrijfsruimtemarkt in een stijgend prijsniveau. De beperkte beschikbaarheid van hoogwaardige bedrijfsruimte leidt ertoe dat de gemiddelde huurprijzen zijn toegenomen tot € 56 per vierkante meter in 2019. Vergeleken met 2015 is de gemiddelde huurprijs met maar liefst € 15 gestegen.



Na het recordjaar 2018 wist de bedrijfsruimtemarkt van Tilburg in 2019 de hoge dynamiek vast te houden. In het afgelopen jaar zijn nagenoeg evenveel vierkante meters bedrijfsruimte verkocht of verhuurd als in het voorgaande jaar. Gedurende 2019 is in totaal ruim 291 duizend m<sup>2</sup> bedrijfsruimte opgenomen. Hoewel er op jaarbasis een stabilisatie optreedt, ligt het huidige niveau maar liefst 30% hoger dan het langjarig gemiddelde. Het logistieke deel van de bedrijfsruimtemarkt is zeer belangrijk voor Tilburg, 80% van het opnamevolume is in 2019 gerealiseerd in logistieke panden. De bouw van een logistieke locatie van circa 45 duizend m<sup>2</sup> door Decathlon heeft sterk bijgedragen aan het totale opnamevolume. De sterkste groei van de opnames op de bedrijfsruimtemarkt van Tilburg heeft echter plaatsgevonden in het segment tussen de 5 duizend

en 10 duizend m<sup>2</sup>. Dit segment betreft de kleinere logistieke centra en de grote bedrijfshallen.

De sterke ruimtevraag van gebruikers heeft in 2019 geleid tot een terugval van het aanbod met ruim een kwart. Begin 2020 komt het totale aanbod van bedrijfsruimtes in Tilburg uit op ruim 226 duizend m<sup>2</sup>, het niveau komt daarmee op gelijke hoogte met het aanbodvolume van begin 2016. In de afgelopen jaren zorgden de nieuwbouwactiviteiten voor een sterke aanwas van het aanbod, de beperkte beschikbaarheid van grond remt echter de toevoegingen van hoogwaardig aanbod. De oplopende schaarste heeft in 2019 het huurprijsniveau verhoogd, in het afgelopen betaalden gebruikers gemiddeld € 57 per vierkante meter.



De partners van HRS Bedrijfsmakelaars zijn al vele jaren actief in de regio Den Bosch en regio Tilburg. Door de commerciële vastgoedmarkten op de voet te volgen en te rapporteren, streven ze ernaar om adequaat te kunnen reageren in het belang van de opdrachtgever.

HRS Wonen 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: [hrs.nl](http://hrs.nl) en [dynamis.nl](http://dynamis.nl)



### 's-Hertogenbosch

Pettelaarpark 36  
073 80 000 08  
[info@hrs.nl](mailto:info@hrs.nl)

### Tilburg

Heraclesstraat 6  
013 78 20 200  
[info@hrs.nl](mailto:info@hrs.nl)