

HOW GLOBAL TRENDS IMPACT THE

# INDUSTRIAL & LOGISTICS MARKET

IN THE NETHERLANDS



**CUSHMAN &  
WAKEFIELD**

## HOW GLOBAL TRENDS IMPACT THE INDUSTRIAL & LOGISTICS MARKET IN THE NETHERLANDS

De economische impact van de oorlog in Oekraïne op de Nederlandse en Europese economie is nog steeds uiterst onzeker. Wat we inmiddels wel weten is dat de bestaande onzekerheden met betrekking tot de leveringszekerheid van energie en grondstoffen worden uitvergroet met alle mogelijke gevolgen voor economie en koopkracht. Daarnaast is Rusland is een belangrijke leverancier van hout en staal en dit aanbod valt als gevolg van de sancties nu grotendeels weg. Ook energie-intensieve producten zoals aluminium en zelfs bakstenen breken nieuwe prijsrecords, waardoor bouwkosten in Nederland zijn gestegen.

De Nederlandse markt voor logistieke bedrijfsruimte had al langer te maken met grote druk op het bestaande aanbod en beperkingen op de ontwikkeling van nieuwe bedrijfsgebouwen door het tekort aan kavels, bouwmaterialen en bestuurlijke support. De versnelde transitie naar online winkelen heeft de vraag van zowel gebruikers als beleggers naar logistiek vastgoed in Nederland sterk doen stijgen. Doordat de stikstofregulering in Nederland van invloed is op de ontwikkeling van nieuwe distributiecentra, zijn grondprijzen voor geschikte en beschikbare kavels sterk gestegen.

De geringe systeemexposure van de Nederlandse economie aan de situatie in Oekraïne bij hoge voorspelde economische groei in Nederland in 2022 (3,6% in de basisraming), leidt in beginsel tot blijvend hoge vraag naar distributiecentra door gebruikers en daarmee tot verdere stijging van de huurprijzen bij de reeds bestaande grote en blijvende tekorten aan logistieke bedrijfsruimte. Een grote onzekerheid hierbij is de duur van de hoge energieprijzen. In het meest sombere scenario valt de Nederlandse koopkracht in 2022 met 5,1% terug ten opzichte van 2021, wat uiteindelijk de vraag naar distributieruimte kan doen verminderen. In deze fase is de duur van het conflict bepalend voor het verdere verloop.

In de voorbije coronatijd toonde logistieke dienstverleners en industriële bedrijvigheid zich zowel kwetsbaar als weerbaar voor de snel veranderende omstandigheden op de wereldmarkt. Mondiale goederendistributieketens bleken kwetsbaar door schoksgewijze aanbod- en vraaguitval en gevoelig voor incidenten, zoals de blokkade van het Suez kanaal door het containerschip Ever Given. De lengte en complexiteit van de supply chain heeft bedrijven er toe aangezet minder afhankelijk te willen worden van kwetsbare toelevering. En daaruit blijkt ook de weerbaarheid van bedrijven door te experimenteren met re- of nearshoring, wat neerkomt op het terughalen van productie uit Azië naar Europa om zo de storingsgevoeligheid van de leveringsketens te minimaliseren. Begin 2022 kondigde C&A aan een deel van de spijkerbroekenproductie van China naar Duitsland te verplaatsen en deed Hugo Boss hetzelfde door haar Aziatische productielijnen in Turkije te stationeren. Om te compenseren voor de doorgaans fors hogere loonkosten en complexe regelgeving op het gebied van arbeidsomstandigheden en milieubelasting, wordt er zowel in de productie als de distributie van goederen ingezet op de brede uitrol van robotica.



Ondanks alle geautomatiseerde processen om de afhandeling van goederen zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, wordt een belangrijk deel van het werk in de centra nog altijd met de hand verricht en oefenen de grote distributiecentra een grote aantrekkingskracht uit op jonge arbeidskrachten uit Midden en Oost Europa. Vooral de laatste jaren is er meer aandacht gekomen voor de duurzame maatschappelijke inpassing van deze groep in de Nederlandse samenleving. Hetzelfde geldt in zekere zin voor de landschappelijke inpassing van nieuwe distributiecentra in Nederland. Door de sterk toegenomen vraag naar nieuwe distributiecentra is een groot maatschappelijk debat op gang gekomen over de nut en noodzaak van nieuwe distributie- en/of datacentra. Het economisch nut voor de directe omgeving is vaak niet duidelijk, terwijl omwonenden wél de horizonvervuiling en overlast door slecht gehuisveste arbeidsmigranten ondervinden. Het staat echter vast dat de logistieke sector een enorme hoeveelheid werkgelegenheid genereert. In de gehele keten werken ongeveer 850.000 mensen, waarvan ongeveer de helft in de distributiecentra en zij leveren een toegevoegde waarde van bijna EUR 31 miljard aan de Nederlandse economie.

## BELEGGINGSMARKT

De bedrijfsruimtemarkt was in 2021 goed voor 30% van het totale beleggingsvolume. Daarmee is het aandeel van bedrijfsruimte in het totale beleggingsvolume sterk toegenomen ten opzichte van een jaar eerder, toen het aandeel nog op 17% lag. In 2021 is er voor circa EUR 5,0 miljard in bedrijfsruimte geïnvesteerd, een stijging van 67% ten opzichte van een jaar eerder. Het zwaartepunt van het in bedrijfsruimte geïnvesteerde volume lag de laatste jaren vooral op logistiek vastgoed en vorig jaar was geen uitzondering: 89% werd geïnvesteerd in logistiek vastgoed, 8% in industrieel vastgoed en 3% in ander bedrijfsmatig vastgoed, zoals datacenters.

Nederland staat al sinds jaar en dag op de radar van veel internationale (logistieke) beleggers en logistieke dienstverleners. Enerzijds zijn dit partijen die al langer op de Nederlandse vastgoedmarkt actief zijn, anderzijds zijn dit nieuwe toetreders.

Daarmee wordt de logistieke vastgoedmarkt niet gedomineerd door één type koper.

De gunstige geografische locatie van Nederland ten opzichte van de belangrijkste transportcorridors van Europa speelt een belangrijke rol in de keuze voor Nederland. Het gebied tussen de Rotterdamse haven en het Duitse achterland heeft zich ontwikkeld tot één grote logistieke zone die zich niet langer beperkt tot de traditionele logistieke hotspots zoals Tilburg en Venlo. De populariteit van secundaire logistieke hotspots zoals Bleiswijk, Bergen op Zoom en Nieuwegein is sterk toegenomen. Vooral in deze hotspots is er een toename te zien in sale-and-leaseback transacties.

Door de aanhoudende grote vraag naar hoogwaardige distributieruimte accepteren beleggers steeds lagere aanvangsrendementen. Op logistieke hotspots zijn bruto aanvangsrendementen voor Core beleggingen gedaald tot een niveau van 3,25% v.o.n. Deze compressie komt mede doordat de gevestigde logistieke beleggers én nieuwe toetreders vanuit andere segmenten, zoals retail, stimulans hebben om te investeren. Daarnaast is verdere compressie mogelijk doordat beleggers kansen zien voor huurgroei. Naar verwachting leiden deze ontwikkelingen, mede door het tekort aan kavels en de sterk gestegen bouwkosten, tot een afname van beschikbaar beleggingsproduct met een mogelijk verdere neerwaartse druk op het bruto aanvangsrendement tot gevolg. Daartegenover kunnen de oplopende financieringskosten ervoor zorgen dat partijen die daarvan afhankelijk zijn afhaken.



Daarmee blijft ook dit jaar kwalitatief hoogwaardig aanbod op de logistieke markt schaars. Beleggers zijn naarstig op zoek naar Core en Core+ objecten en zijn, mits ertoe in staat, bereid om daarvoor te betalen. Als gevolg van deze schaarste kunnen niet alleen Core beleggingen op aandacht rekenen, maar ook die in het Value-add segment. Daarmee vindt de verscherping van de bruto aanvangsrendementen niet alleen meer plaats in de geijkte logistieke hotspots; ook op secundaire locaties zijn bruto aanvangsrendementen van circa 4% v.o.n. zichtbaar.

In de zoektocht naar logistiek vastgoed wordt duurzaamheids certificering, zoals bijvoorbeeld een BREEAM-label, steeds belangrijker. Met (o.a.) een duurzaamheidslabel verwachten beleggers huurgroei te kunnen realiseren. Specifiek voor het Value-add segment wordt ook kritisch gekeken naar andere fundamenteën, zoals huurtermijn. Huurtermijnen van 15 of 10 jaar hebben door een lange cashflow nog steeds voorkeur, hoewel beleggers in toenemende mate ook met contracten van 5 jaar uit de voeten kunnen.

De perceptie hierbij is dat het vinden van een nieuwe huurder geen probleem moet zijn. De solvabiliteit van de huurder en de potentie van de locatie zijn belangrijk. Last-mile locaties rondom steden kunnen rekenen op de interesse vanuit beleggers, deze markt is nog volop in ontwikkeling waardoor beleggers anticiperen op een kans in de huurgroei.

## GEBRUIKERSMARKT

Op de gehele bedrijfsruimtemarkt, zowel industrieel als logistiek, is in 2021 ruim 4,8 miljoen vierkante meter bedrijfsruimte in gebruik genomen. Daarmee ligt de opname ruim 13,5% hoger ten opzichte van 2020. Logistiek vastgoed kan al jaren op grote interesse van gebruikers rekenen. In 2021 is er ruim 2,6 miljoen vierkante meter logistiek vastgoed in gebruik genomen, verdeeld over 189 transacties,

waarvan 73 nieuwbouw (39%) en 116 bestaande bouw (61%). Het aandeel nieuwbouw ligt lager dan de jaren ervoor wat grotendeels te maken heeft met een tekort aan kavels en de nog altijd niet opgeloste stikstofproblematiek. Er is dan ook een trend waarneembaar waarin bestaande bedrijventerreinen worden uitgebreid in plaats van het uitgeven van geheel nieuwe locaties.

In 2021 is er in totaal 2,2 miljoen vierkante meter industrieel vastgoed in gebruik genomen, verdeeld over 1070 objecten. Dit is ruim 13% meer dan de ingebruikname van 2020, toen er circa 1,96 miljoen vierkante meter aan bedrijfsruimte in gebruik werd genomen. De opname van 2021 komt daarmee op het niveau van 2018 maar blijft achter op de recordopname van 2019 (2,6 miljoen vierkante meter). De stijging van de opname in 2021 heeft tot gevolg dat het aanbod is afgenomen. Eind 2021 staat er ruim 4,39 miljoen vierkante meter aan industrieel vastgoed in aanbod, 38% minder dan een jaar eerder.

De blijvende hoge vraag in combinatie met het gebrek aan (nieuwe) bedrijfs- en logistieke ruimte en hoge bouwkosten, zal leiden tot een verhoging van de huurprijzen. Daarnaast hangt de ontwikkeling van de opname van bedrijfsmatig vastgoed, zowel industrieel als logistiek, sterk samen met de ontwikkelingen in de wereldeconomie.

De coronapandemie leidde in 2020 tot een lagere opname van industrieel vastgoed, maar herstelde in 2021. Hetzelfde is te verwachten voor de gevolgen van de oorlog in Oekraïne. De sterk gestegen prijzen van energie en grondstoffen zullen hun impact hebben op segmenten die hiervoor gevoelig zijn. Nu al hebben de energie intensieve sectoren in Nederlandse economie te maken met tekorten en sterk gestegen prijzen. Was het de coronapandemie die al meer nadruk legde op deze kwetsbaarheden, de oorlog in Oekraïne en de economische sancties gericht tegen Rusland hebben deze kwetsbaarheden zichtbaar gemaakt en versterkt.



Cushman & Wakefield Nederland  
Gustav Mahlerlaan 362-364  
1082 ME Amsterdam



**MENNO VAN BOXTEL**

Head of Industrial & Logistics  
[menno.vanboxtel@cushwake.com](mailto:menno.vanboxtel@cushwake.com)



**DIEDERIK OORD**

Partner Industrial & Logistics  
[diederik.oord@cushwake.com](mailto:diederik.oord@cushwake.com)



**JOS HESSELINK**

Research Lead  
[jos.hesselink@cushwake.com](mailto:jos.hesselink@cushwake.com)