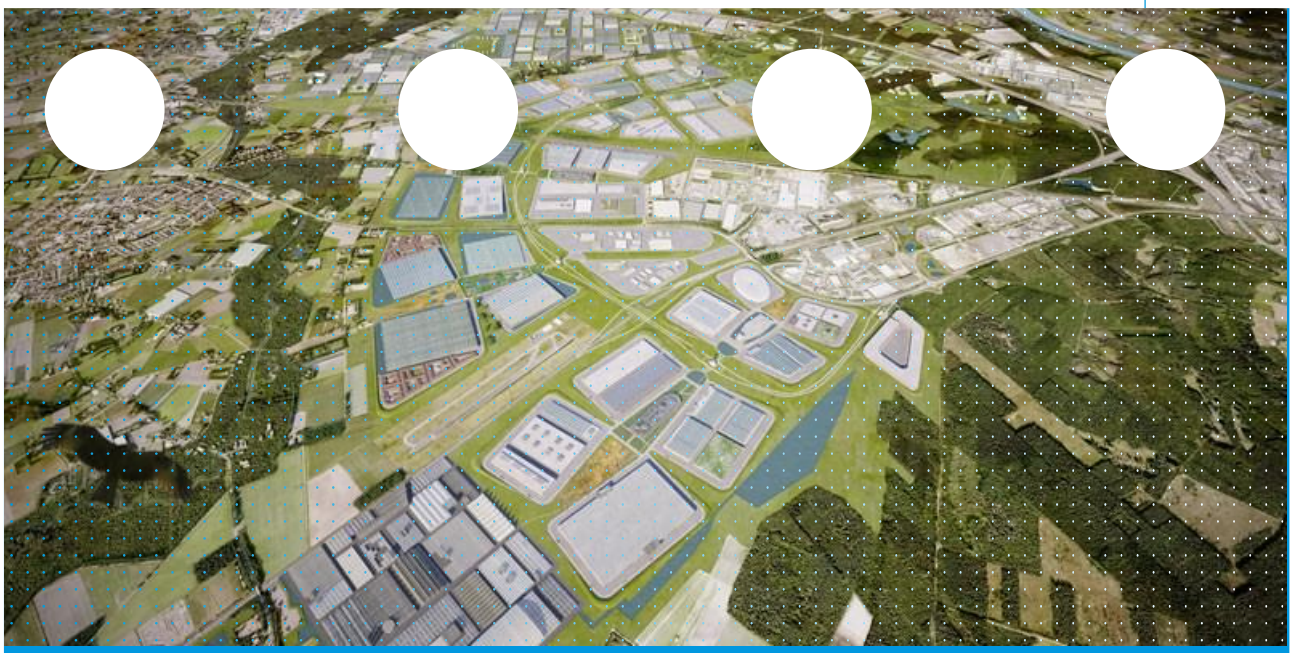
stec
groep



Marktconforme uitgifteprijzen Trade Port Noord Venlo

Stec Groep aan gemeente Venlo

Hub Ploem & Evert-Jan de Kort
april 2016

stec
groep

Marktconforme uitgifteprijzen Trade Port Noord Venlo

Stec Groep aan gemeente Venlo

Hub Ploem & Evert-Jan de Kort
28 april 2016

stec groep

Inhoudsopgave

1 Inleiding 2
1.1 Uw situatie en vragen 2
2 Locatie en profiel Trade Port Noord 3
2.1 Belangrijkste kenmerken locaties 3
2.2 Uitgangspunten bedrijventerrein 3
2.2.1 Beschikbare kavels 3
2.2.2 Uitgifte afgelopen jaren 3
2.2.3 Ontwikkeling grondprijzen DCGV gebied 4
3 Advies marktconforme grondprijzen 5
3.1 Grondprijzen tussen €105 - €145 per m² kavel, afhankelijk van ligging en functie zijn marktconform 5
Bijlagen 7
A. Kaart gebieden 8
B. Uitgangspunten residuele grondprijzen 9
Ontwikkeling grondprijsparameters (huurprijzen, rendement op investering/risicoprofiel en bouwkosten) 9
Huurprijzen 9
Rendement op investering / risicoprofiel (BAR) 11
Bouwkosten 12
Ontwikkeling parameters per segment 14
Vergelijking grondprijzen met andere (logistieke) locaties en regio's 14

1 Inleiding

1.1 Uw situatie en vragen

De gemeente Venlo heeft in 2012 het exploitatieplan Trade Port Noord vastgesteld. Inmiddels is daarvan de 5e herziening vastgesteld. Dit plan is toe aan actualisatie en onderdeel daarvan zijn de geprognosticeerde uitgifteprijzen. In het grondprijzenbeleid van de gemeente Venlo zoals dit door de gemeenteraad wordt vastgesteld wordt het plangebied Trade Port Noord niet meegenomen omdat de gemeente Venlo hier niet de verkopende partij is.[1]

Om als gemeente toch te rekenen met een onafhankelijke prognose van de grondprijzen, is voor de actualisatie van het exploitatieplan Stec Groep verzocht om een advies voor de marktwaarde van de kavels (grondprijzen), in de context van markt en onderhandelingspositie.

Het gebied waarop het exploitatieplan Trade Port Noord betrekking heeft betreft een deel van het totale bedrijventerrein Trade Port Noord (TPN) zoals dit zich uitstrekt over het grondgebied van de gemeente Venlo en de gemeente Horst aan de Maas. Dit betreft de klaver 1,2 3,4 en 6. Om een goede prognose te geven van de marktwaarde hebben wij niet uitsluitend naar het plangebied van het exploitatieplan gekeken maar naar het gehele bedrijventerrein Trade Port Noord. Daarnaast is gekeken naar vergelijkbare terreinen van DCGV, te weten de klavers 5, 6a, 7, 8 en 11. Schematisch zijn deze gebieden weergegeven in bijlage A.

DCGV[2] werkt, op basis van een anterieure overeenkomst met de Gemeente Venlo en de gemeente Horst aan de Maas aan de uitgifte van o.a. bedrijventerrein Trade Port Noord. Daarnaast heeft DCGV op het grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas ook logistieke gronden voor uitgifte zoals weergegeven in bijlage A. In totaal was er op 1 januari 2015 op al deze locaties nog circa 300 hectare uitgeefbaar, waarvan circa 150 hectare terstond/hard[3]. Zowel in 2014 als in 2015 is de belangstelling voor kavels in het gebied groot. Dit resulteert in een sterk hogere uitgifte ten opzichte van voorgaande jaren. Trade Port Noord heeft in het recente verleden een aantal mooie resultaten geboekt. Enkele klinkende namen zijn Michael Kors, Tommy Hilfiger, DSV, Stryker met de logistieke operaties van o.a. Under Armour. Ook vastgoedontwikkelaars zoals Prologis en Groep Heylen en Hay van Boogaard Projecten B.V. weten de weg naar Venlo goed te vinden.

In het volgende hoofdstuk leest u ons advies. In bijlage B vindt u uitgangspunten en achtergrondinformatie.

[1] Dit is de BV WOM K4 handelend als beherend vennoot van de CV TPN.

[2] DCGV is de merknaam van de BV WOM K4

[3] Bron: IBIS, peildatum 1-1-2015

2 Locatie en profiel Trade Port Noord

2.1 Belangrijkste kenmerken locaties

Trade Port Noord is een omvangrijk gebied bestaande uit meerdere Klavers. Een deel van de Klavers is al in exploitatie genomen en uitgeefbaar. Andere delen van het terrein staan pas op de planning voor na 2020. De Klavers kennen elk een eigen focus en doelgroep. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de belangrijkste kenmerken.

	Trade Port Noord
Ligging en bereikbaarheid	• Ten westen van A73 en ten noorden van A67 • Bereikbaarheid auto: het terrein ligt nabij de A67 (richting Venlo) en de A73 (richting Venray/ Nijmegen). • Bereikbaarheid water: Bargeterminal TCT Venlo op 8km. 5 verbindingen Rotterdam en tweemaal Antwerpen. (+/-100.000 TEU) • Bereikbaarheid spoor: Railterminal ECT Venlo op 6km. Railterminal TPN (op de locatie) operationeel in 2017. (+/- 100.000 TEU)
Doelgroep	• Logistiek dienstverleners, Transport & Warehousing en industrie (food, fashion, e-fulfilment en Med-tech)
Ruimtelijke opzet	• Gebied opgedeeld in vijf klavers • Op klaver 6b wordt railterminal gemaakt • De buisleiding onder klaver 3 heeft een beperkende werking.
Bestemmingsplan	• Milieucategorieën tot en met 4.2 (in deel van 4 tot 5.2) • Bouwhoogte max. 25 meter (op delen max.15 meter). • Bebouwings-percentage 100%, nadere vereisten. • Minimale kavelomvang 1 ha, uitgezonderd Klaver 2bII (0,5 ha min.)
Beeldkwaliteit	• Hogere eisen aan beeldkwaliteit langs de Greenportlane, bij de Entrée en de Klaverharten.

2.2 Uitgangspunten bedrijventerrein

2.2.1 Beschikbare kavels

Er zijn in bedrijventerrein Trade Port Noord diverse kavels beschikbaar, variërend in grootte van 1 tot circa 20 hectare. Door kavels te schakelen kunnen ook grotere ontwikkelplots gerealiseerd worden maar daarvoor zijn dan wel wijzigingen van het vigerende bestemmingsplan en exploitatieplan noodzakelijk. In Klaver 3 en 4 is dit mogelijk (oplopend tot 60 hectare). Op korte termijn is echter slechts beperkt grond van dergelijk omvang beschikbaar tot maximaal 30 hectare. In onderstaande tabel wordt de nog beschikbare ruimte weergegeven.

Naast de direct beschikbare kavels (klaver 1&2, 6,) zijn de kavels op Klaver 3-4 nog niet bouwrijp.

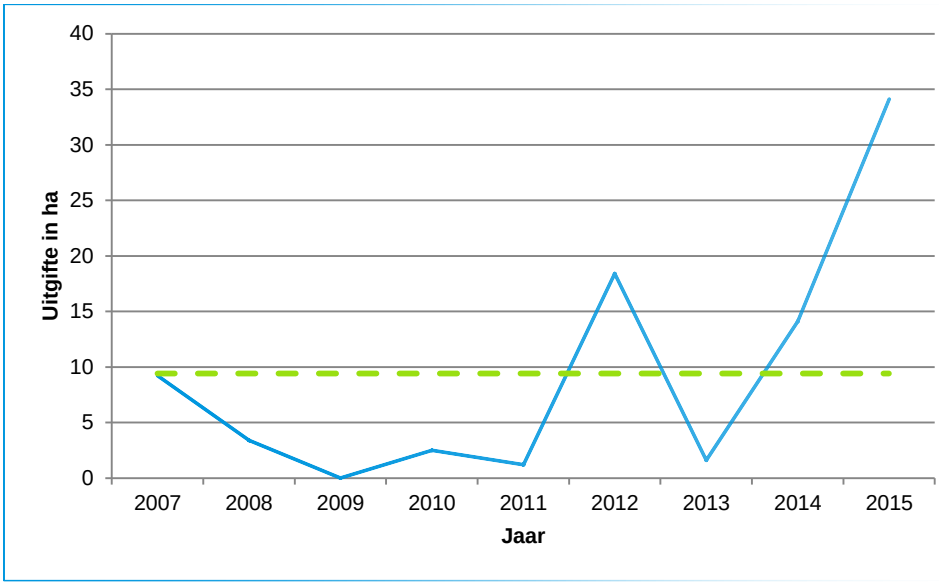
	Restcapaciteit in ha.	Terstond uitgeefbaar in ha.	Restcapaciteit, grootst mogelijke kavel in ha
TPN	+/- 120	+/- 85	Circa 12 ha

2.2.2 Uitgifte afgelopen jaren

Tussen 2007 en 2014 is gemiddeld 6,5 hectare uitgegeven op het totale bedrijventerrein Trade Port Noord (dus niet uitsluitend in het plangebied van het exploitatieplan TPN). In 2015 ligt dit aantal veel hoger. In 2015 is 34 hectare grond verkocht/of contractueel vastgelegd voor geheel TPN. De uitgifte verloopt vrij onregelmatig. Uit een lijst met leads en prospects die wij van DCGV vertrouwelijk hebben kunnen inzien

merken we dat de vraag naar de locatie nog steeds zeer groot is. Op dit moment is er op korte termijn (periode tot 2017) concrete interesse voor circa 70 hectare bedrijventerrein binnen het DCGV gebied.

Figuur 1: Uitgifte (in hectares) totaal bedrijventerrein Trade Port Noord tussen 2007 en 2015

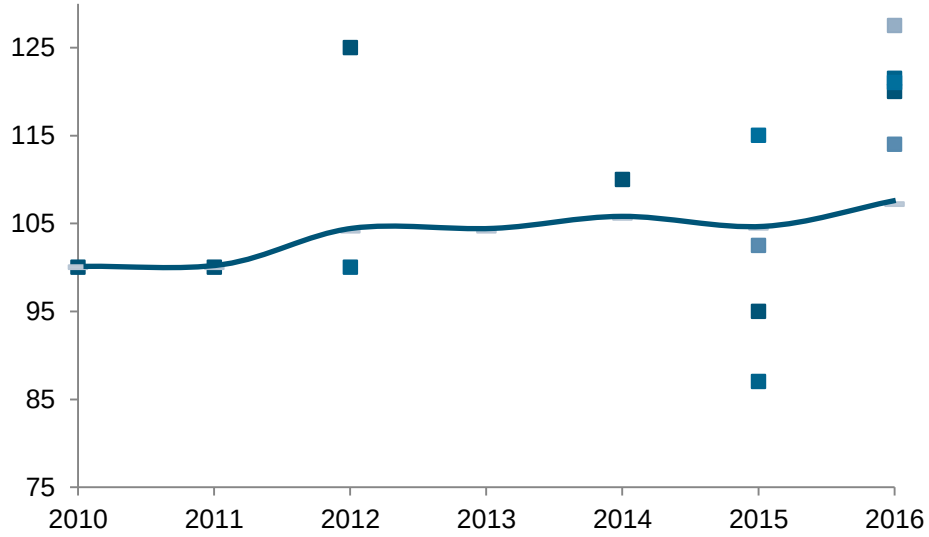


Bron: IBIS, 2014. Bewerking Stec Groep 2015

2.2.3 Ontwikkeling grondprijzen DCGV gebied

Op de diverse klavers in het DCGV gebied, inclusief Trade Port Noord zien wij prijzen tussen 110 en 140 euro per m² kavel. Onderstaand overzicht geeft een beeld van de gerealiseerde prijzen in het gebied. Opvallend is dat de gerealiseerde prijzen relatief laag zijn. Echter, we zien ook dat de gemiddelde verkoopprijs een stijgende tendens vertoond. Sterker nog, de afgesproken prijzen met leads (voor 2016 en daarna) laten prijzen zien tussen 115 en 130 euro per m² kavel. De recente onderhandelingstrajecten tonen, volgens DCGV, aan dat de opwaartse lijn stand houdt.

Figuur 2: Realisatie (range) grondprijs DCGV gebied tussen 2010 en 2015 (en doorkijk naar concrete leads)



3 Advies marktconforme grondprijzen

3.1 Grondprijzen tussen €105 - €145 per m² kavel, afhankelijk van ligging en functie zijn marktconform

Residueel rekenen legt een directe relatie tussen de commerciële waarde, de bouwkosten, de bijkomende kosten en de grondwaarden van een onroerend goedobject. Door de commerciële waarde te verminderen met de bouwkosten en bijkomende kosten, resteert de waarde van de grond. Met de residuele waardemethode kan, afhankelijk van de marktomstandigheden en de gewenste bestemming, de verdiencapaciteit van een stuk grond vastgesteld worden. Deze methode doet beter recht aan verschillen in commerciële waarde voor specifieke typen vastgoed op bedrijventerreinen of specifieke bedrijventerreinen (hoogwaardig). De benadering legt relatie tussen de waarde van de grond en te realiseren bestemming.

Differentieer op TPN, naar verschijningsvorm, ligging en type gebruik

In de analyse is gerekend aan twee doelgroepen (logistiek voor de delen met milieucategorie 3 en 4 en industrie voor de delen met milieucategorie 5) voor bedrijventerrein Trade Port Noord, verder variëren die in type vastgoed (zicht en niet-zicht), gebruiker (logistiek en industrie) en kavelgrootte (klein, middelgroot, zeer groot). De zichtlocaties zijn de kavels aan de hoofdontsluiting (Greenportlane) en bij grootschalige kavels betreft het de eerste 135 meter van het betreffende kavel vanaf de zijde van de hoofdontsluiting (Greenportlane). In een eerdere opzet van TPN was sprake van servicevoorzieningen in de centrale harten van de klavers. In de praktijk zien we dat er op deze plekken geen behoefte is aan dergelijke voorzieningen. Vandaar dat we voor deze locaties rekenen op uitgifte aan kleinschalige logistiek en logistiek ondersteunende bedrijvigheid. De residuele prijzen voor casus 1 (zie hierna) passen hier het best bij. Hierbij geldt overigens dat het enige ‘voorzieningenhart’ in de toekomst mogelijk is in Klaver 3. Dit klaver ligt niet direct aan de Greenportlane, vandaar dat we deze niet typeren als zichtlocatie. Expliciet maken we geen onderscheid in de mogelijkheden van een hogere bouwhoogte, tot 25 meter op grote delen van het terrein. In de praktijk zien we namelijk dat de extra ruimte slechts beperkt wordt benut en dat het gebruik maken van de maximale bouwhoogte de multifunctionaliteit verkleind en investeringskosten vergroot.

De berekening is gemaakt op basis van actuele transactieprijzen, gegevens over gemiddelde transactieprijzen en afgeleide commerciële waarden van bedrijfspanden in de regio en op vergelijkbare bedrijventerreinen. In de analyse zijn ook marktconforme parameters voor bouw- en bijkomende kosten en voor de vormfactor gehanteerd. Bijlage B geeft een overzicht van de parameters.

Hieronder de residuele grondwaarden voor Trade Port Noord. Hierbij gaan we uit van voorkomende 3 cases op Trade Port Noord:

1. kavels voor kleinschalige logistieke bedrijvigheid (<1 hectare) op zicht- en niet zichtlocaties;
2. kavels voor zeer grootschalige logistieke bedrijven (>5 hectare) op zicht- en niet zichtlocaties;
3. kavels ten behoeve van grootschalige industrie (vanaf 1 hectare) op zicht- en niet zichtlocaties;

Case 1: Kavels voor kleinschalige logistieke bedrijvigheid (<1 hectare) op zicht- en niet zichtlocaties	
Huurniveau	50-52
Vormfactor	0,95
Bruto aanvangsrendement	7,3-7,4%
Bouw- en bijkomende kosten	510-530
GRONDPRIJS	**130 euro per m² (niet zicht)145 euro per m² (zicht)**

Case 2: kavels voor zeer grootschalige logistieke bedrijven (>5 hectare) op zicht- en niet zichtlocaties	
Huurniveau	44-46
Vormfactor	0,95
Bruto aanvangsrendement	6,8-6,9%
Bouw- en bijkomende kosten	490-510
GRONDPRIJS	**120 euro per m² (niet zicht)130 euro per m² (zicht)**

Case 3: kavels ten behoeve van grootschalige industrie (vanaf 1 hectare) op zicht- en niet zichtlocaties	
Huurniveau	48-50
Vormfactor	0,9
Bruto aanvangsrendement	7,3-7,4%
Bouw- en bijkomende kosten	480-500
GRONDPRIJS	**105 euro per m² (niet zicht)115 euro per m² (zicht)**

Voor de berekeningen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Prijzen zijn allemaal op prijspeil 1 januari 2016 vastgesteld, exclusief btw.
- In de berekening is rekening gehouden met de zeer ruime gebruikersmogelijkheden (100% bebouwingspercentage met dien verstande dat parkeren en interne logistiek op eigen kavel moet plaatsvinden en een maximale bouwhoogte van 15 of 25 meter[4]).

Indexatie

Bij het bepalen van een marktconforme indexatie is het gebruikelijk aan te sluiten bij de CPI.
De afgelopen jaren kende deze een gemiddelde ontwikkeling van bijna 2%.Omdat een prijsstijging in de huidige markt niet haalbaar is adviseren wij om de komende 3 jaar zeer beperkt rekening te houden met een indexatie in het exploitatieplan. Daarna is een indexatie wel realistisch (circa 1%). We adviseren om uw grondprijzen elke 2 jaar te herijken. Zo houdt u het beste grip op de markt(ontwikkelingen) en kunt u uw exploitatieplan hierop aanpassen.

Uitgiftetempo

We verwachten dat de uitgifte gelijk blijft aan afgelopen jaren. Belangrijk om hierbij te vermelden is dat we verwachten dat normaal gesproken sprake is van fluctuaties in de uitgifte. Het ene jaar ligt de uitgifte dus hoger dan in het andere jaar. Bovendien zijn er veel geïnteresseerden die op korte termijn grond willen afnemen (en zeer concreet zijn). Dit betekent mogelijk enkele ‘vette’ eerstvolgende jaren, waarna de uitgifte licht terug kan vallen (omdat ook niet elke gewenste kavelgrootte meer beschikbaar is).

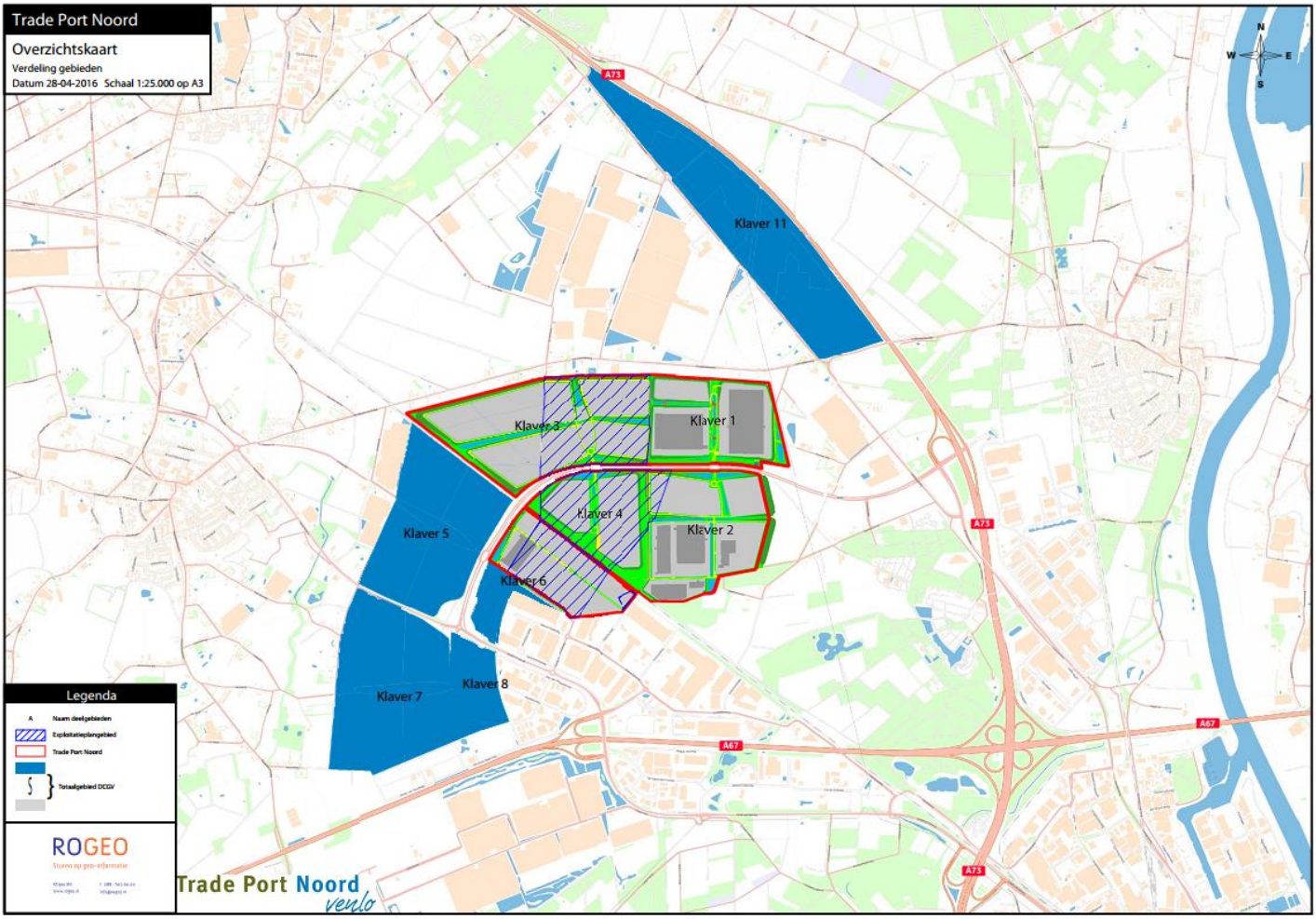
Als we dit doortrekken dan komt dit neer op een uitgiftetempo van circa 10 hectare voor het totale bedrijventerrein TPN en ca 8 ha voor het plangebied van het exploitatieplan TPN. Uitgaande van dit uitgiftetempo is de verwachting dat het totale bedrijventerrein TPN, dus inclusief het plangebied van het exploitatieplan na circa 10 jaar is uitgegeven.

[4] 15 meter in de noordelijke delen van het terrein.

Bijlagen

A. Kaart gebieden
B. Uitgangspunten residuele grondprijzen

A. Kaart gebieden



B. Uitgangspunten residuele grondprijzen

Ontwikkeling grondprijsparameters (huurprijzen, rendement op investering/risicoprofiel en bouwkosten)

Huurprijzen

Algemeen beeld: huurprijsniveau in Limburg van €35-50 per m²

We zien dat de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt voorzichtige tekenen van herstel toont. De combinatie van een hoger consumentenvertrouwen en een kleine economische groei resulteert in een grotere dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt. Voor Limburg lag de gemiddelde huurprijs (van alle bedrijfsruimten en terreinen, zowel bestaand vastgoed als nieuwbouw) in 2014 tussen € 35 en € 50 (DTZ Nederland Compleet, 2015). Hierin is deze regio iets goedkoper dan de Brabantse regio Eindhoven en omgeving (€ 40 tot € 55) en ongeveer even duur als de regio 's Oss, Tilburg en Waalwijk. Gezien de ontwikkelingen in de Nederlandse economie is de verwachting dat huurprijzen niet verder zullen dalen in de komende jaren. Zo'n 40% van de transacties op de bedrijfsruimtemarkt in Limburg wordt gedaan door logistieke spelers. De industrie en bouw vertegenwoordigen ook circa 40% van de transacties op de bedrijfsruimtemarkt in Limburg.

Gemiddelde huurprijs in Venlo voor nieuw vastgoed in industrie en logistiek circa €45-50

Op basis van recente transacties kunnen we een inschatting geven van de gemiddelde huurprijs in Venlo. We analyseerden hiervoor recente gebruikerstransacties in Venlo en omgeving (uit Vastgoedjournaal). In de afgelopen 5 jaar zijn er diverse huurtransacties gedaan voor bedrijfsruimte in Venlo. De huurprijzen van deze transacties liggen, op een enkele uitschieter na, tussen de €35 en €60. Dit komt overeen met het algemene marktbeeld dat DTZ schetst.

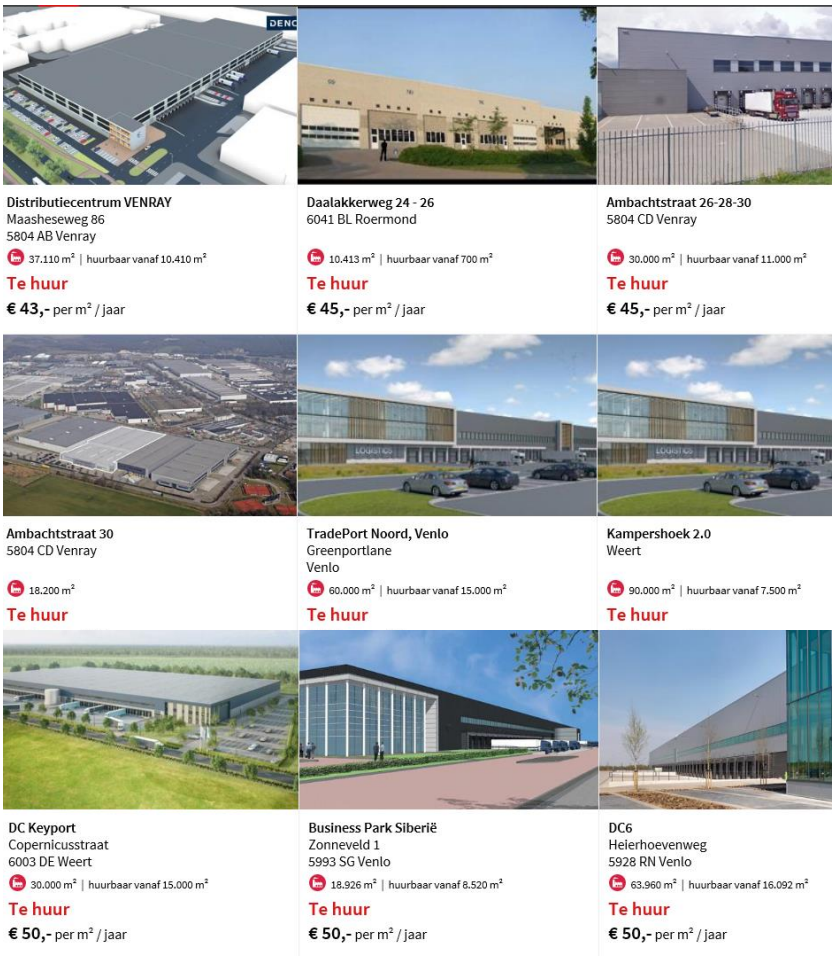
Voor logistiek liggen deze cijfers genuanceerder, zo blijkt uit de transacties. Zoals te zien is in de figuur hieronder, ligt de gemiddelde huurprijs voor logistiek vastgoed in Venlo tussen € 45 en € 55. Dit is vergelijkbaar met prijzen die in Tilburg en Eindhoven worden gehanteerd, maar hoger dan de gevraagde prijzen in Breda en Nijmegen. De Colliers Rent Map onderschrijft deze huurprijzen. In Venlo wordt er volgens Colliers gemiddeld €49 per m² aan huur betaald voor een standaard logistieke bedrijfsruimte. Dit wordt onderstreept door de vraagprijzen die momenteel gehanteerd worden voor grootschalige logistieke panden die te huur staan in de gemeente en directe omgeving (figuur). Hieruit blijkt dat de huurprijzen voor grootschalige panden tegen de € 50 aan liggen. De genoemde prijzen zijn vraagprijzen en vaak exclusief incentives. Een korting van circa 5% op de huur is gebruikelijk bij bestaand vastgoed.

Figuur: Huurprijzen logistiek vastgoed per m²



Bron: CBRE, 2015

Figuur: Vraaghuurprijzen in Venlo



Bron: Realnext, 2015 Bewerking Stec Groep

Realistische en marktconforme huurprijzen diverse segmenten op Trade Port Noord

Op basis van de analyses van de transacties en typen vastgoed/ligging van de locatie hebben we voor de diverse onderscheiden segmenten op Trade Port Noord de huurprijsniveaus bepaald.

Tabel 1: Marktconforme huurprijzen diverse segmenten op Trade Port Noord

	Transport en logistiek	Industrie
Reële huurwaarde voor nieuwbouw	€45 -55	€45-55

Bron: Stec Groep op basis van transacties en verschillende bronnen

Rendement op investering / risicoprofiel (BAR)

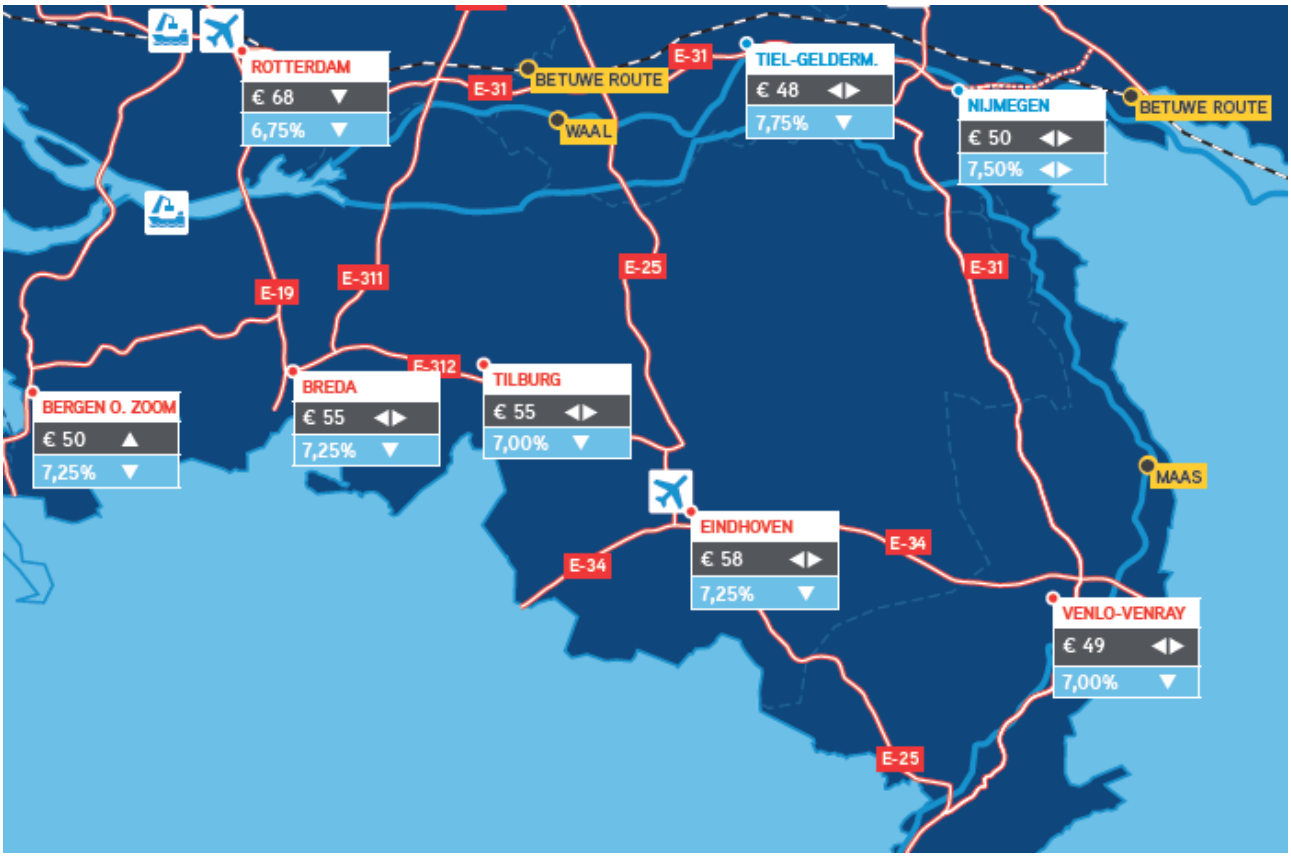
Bruto aanvangsrendementen (BAR) bedrijfsruimte in twee segmenten

Het precieze Bruto Aanvangsrendement (BAR) is afhankelijk van vele factoren, zoals het specifieke vastgoedtype (onder andere ook bepaald door de factor duurzaamheid). Bij het bepalen van een realistisch BAR voor de diverse segmenten op Trade Port Noord zien we onderscheid in reguliere bedrijfsruimte en logistieke bedrijfsruimte. Het BAR en de ontwikkeling hiervan verschillen van elkaar.

BAR voor logistiek laat licht dalende tendens zijn: beleggen in logistiek vastgoed is aantrekkelijk

Het BAR voor logistieke bedrijfsruimte loopt medio 2015 uiteen van 6,5% voor goed vastgoed op de beste plekken tot 9% voor vastgoed in minder voor de hand liggende logistieke locaties. Venlo is een aantrekkelijke locatie, wat betekent dat de BAR relatief laag is. De top aanvangsrendementen voor moderne nieuwe logistieke bedrijfsruimte (met hoog duurzaamheidsgehalte) zijn in de loop van 2015 gestabiliseerd en in de logistieke hotspots, denk aan West-Brabant, Midden-Brabant en Noord-Limburg, nogmaals licht gedaald. Het gemiddelde BAR voor logistiek nieuw vastgoed in 2015 ligt rond de 6,5-7%[5]. In Venlo en omgeving ligt het BAR voor logistiek vastgoed gemiddeld op zo'n 7,0%[6]. Dit is lager dan in omliggende regio's als Nijmegen, Eindhoven en Breda en vergelijkbaar met Tilburg.

Figuur 7: Bruto aanvangsrendement logistiek per regio (Zuid-NL)



Bron: Colliers, 2015

BAR voor reguliere bedrijfsruimte relatief stabiel

De economie heeft invloed op het BAR. Het BAR is de afgelopen jaren licht gedaald na een forse stijging in de crisisjaren (als gevolg van een groter risico op leegstand en dalende prijzen). Voor bestaand vastgoed op modale locaties geldt dit nog steeds. Voor nieuwbouw op goede, aantrekkelijke locaties is het BAR stabiel en vertoont zelfs een licht dalende tendens (sinds 2014 is het BAR op goede locaties met circa 0,5% gedaald in Zuid-Nederland).

[5] Bron: CBRE, 2014 en Colliers, 2015 (het netto aanvangsrendement ligt ongeveer 0,5% lager dan het bruto aanvangsrendement)

[6] Bron: Colliers Rent Map

Tabel 2: bruto aanvangsrendementen (BAR) medio 2015 van bedrijfsruimten in Zuid-Nederland

Bedrijfsruimten	Minimaal	Maximaal
Beste locaties	6,5%	9%
Overige locaties	7,7%	12%

Bron: DTZ, 2015

Realistische en marktconforme aanvangsrendementen diverse segmenten op Trade Port Noord

Op basis van de bovenstaande analyses hebben we voor de diverse onderscheiden segmenten op Trade Port Noord de aanvangsrendementen bepaald. Wij concluderen dat de het bruto aanvangsrendement voor logistiek en industrieel vastgoed tussen 6,75 en 7,5% zal liggen. Afhankelijk van het type ruimte is het BAR voor industriële maatpakken hoger. In de tabel hieronder geven we een overzicht van reële bruto aanvangsrendementen voor nieuwbouwpanden voor de voor Trade Port Noord relevante doelgroepen.

Tabel 3: Marktconforme BAR diverse segmenten op Trade Port Noord

	Transport en logistiek	Industrie
BAR laag	6,7%	7,0%
BAR hoog	7,1%	7,5%

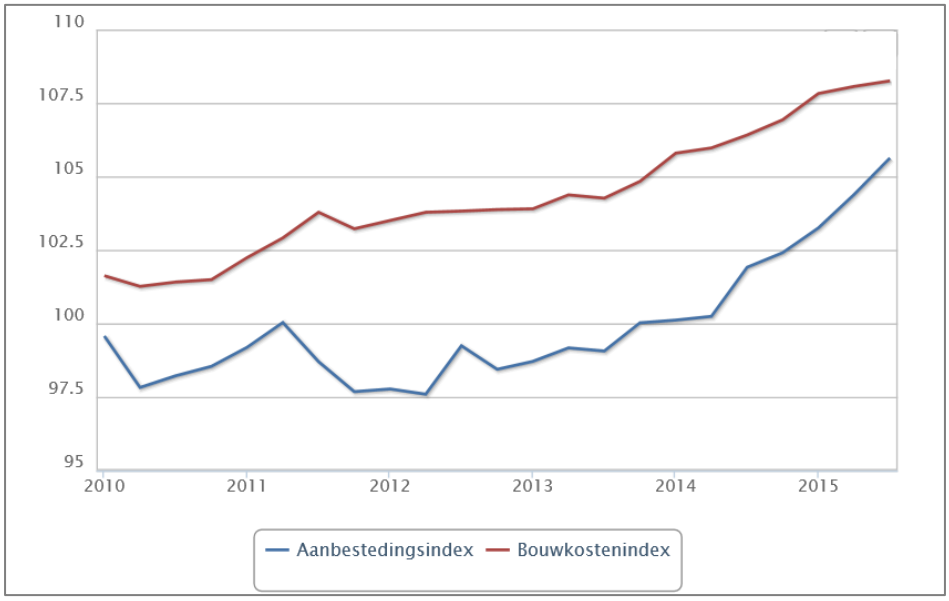
Bron: Stec Groep, 2015

Bouwkosten

Bouwkosten: aanbestedingsindex kruipt richting bouwkostenindex, maar prijzen nog steeds onder druk

De bouwkosten- en aanbestedingsindex zijn vanaf 2010 gestaag gestegen. Echter, de aanbestedingsindex ligt nog steeds onder de bouwkostenindex. Zolang dit het geval is, werken vraag en aanbod op de aannemingsmarkt prijsverlagend. Wel is te zien dat de aanbestedingsindex langzaam weer richting de bouwkostenindex kruipt.

Figuur: Ontwikkeling bouwkosten utiliteitsbouw (2010 – 2015, 2007 = 100)



Bron: Bouwkostenkompas.nl, 2015.

Substantieel lagere kosten voor grootschalige logistiek

De bouw- en bijkomende kosten van een standaard logistiek distributiecentrum bedragen op dit moment gemiddeld zo'n € 490 per m² bvo in Limburg. Voor hoogwaardiger logistiek vastgoed gelden prijsniveaus van rond de € 530 per m² bvo. Ook op websites van diverse bouwbedrijven en architectenbureaus worden bouwkosten voor logistiek vastgoed genoemd. Deze liggen vaak tussen € 300 en € 500. Vanwege het

commerciële belang (reclame) verwachten we dat deze prijzen de onderkant van de bandbreedte vormen.

Tabel 4: Bouwkosten voor logistieke panden

Bouwkosten	Basis	Laagwaardig	Hoogwaardig
Bouwkosten / BVO	€492,83	€461,78	€532,23

Bron: Bouwkostenkompas.nl

Figuur: richtprijzen nieuwbouw logistiek vastgoed

	2012 bvo € / m²	nvo	2013 bvo	nvo	2014 bvo	nvo
Rechthoekige distributiecentra						
6,5 meter hoog						
3 750 m²	424	433	436	445	435	444
7,2 meter hoog						
3 750 m²	428	437	440	450	439	448
8 400 m²	434	441	446	452	443	450
Vierkante distributiecentra						
7,2 meter hoog						
22 500 m²	398	401	408	411	405	409
8,5 meter hoog						
22 500 m²	400	404	412	414	408	412

Bron: NVM 2015

Voor logistiek vastgoed concluderen we op basis van bovenstaande gegevens dat de gemiddelde bouwkosten tussen de € 450 en € 550 liggen. We benadrukken dat we in de markt regelmatig lagere prijzen onder ogen krijgen voor grootschalige logistiek. Met name ontwikkelende bouwers werken met fors lagere prijzen.

Bouwkosten tussen € 450 en € 550 per m² reëel

In onderstaande tabel zijn de bouwkosten voor de verschillende relevante segmenten weergegeven. Uit diverse adviestrajecten weten we inmiddels dat de inschatting van de bouwkosten van Bouwkostenkompas aan de bovenkant van de markt liggen.

Tabel 5: Bouwkosten per m² bvo voor verschillende segmenten (incl. terreininrichting)

	Transport en logistiek	Industrie
Bouwkosten laag	€450	€450
Bouwkosten hoog	€550	€550

Bron: Stec Groep op basis van bouwkostenkompas en referenties, 2015.

Ontwikkeling parameters per segment

Op basis van bovenstaande informatie komen wij tot de volgende ontwikkeling van de parameters per segment.

	Logistiek klein	Logistiek middelgroot	Logistiek grootschalig	Industrie	Industrie grootschalig
Huur	€50 - 52	€47 - 49	€44 - 46	€50 - 55	€48 - 50
Vormfactor	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
BAR	7,2 – 7,4	7,0 – 7,2	6,8 – 6,9%	7,6 – 7,8	7,3 – 7,4
Bouwkosten	€520 - 530	€510 - 520	€490 - 510	€475 - 500	€480 - 500

Vergelijking grondprijzen met andere (logistieke) locaties en regio's

De tabel heironder geeft een overzicht van de vraagprijzen van bedrijventerrein met logistieke kavels.[7] Hierbij keken we ook – indien bekend - naar de gerealiseerde grondprijzen (transactieprijs).

	Vraagprijs (logistieke kavels)	Transactieprijs
Moerdijk - LPM	€ 130-140	Nog niet in uitgifte - koop en erfpacht
Roosendaal / Borchwerf	€ 150-165 (€ 125 voor restkavel)	€ 100 - 135
Bergen op Zoom / Noordland	Vanaf € 95	€ 95
Schiphol	Tot € 400	Onbekend
Maasvlakte	Tot € 300	Onbekend/erfpacht
Oss	€ 140	€ 107 (Vos Logistics - sanering grond)
Tilburg	€ 110 - 140	€ 105-110 / € 130
Zwolle	€ 130 - 160	€ 125
Eindhoven / o.a. GDC Acht	€ 135 - 170	€ 140
Tiel	€ 140 -150	€ 143
Twente	€ 125 - 130	€ 80 (Timberland), overig €110 - € 130
Nijmegen - Bijsterhuizen	€ 145 - 160 (zicht)	Onbekend
Cuijk - Regionaal Bedrijventerrein Laarakker	€ 125 - 135	Onbekend
Echt-Susteren	€ 105 - 145	€ 87,50
Venlo	**€ 115 / € 130-145**	**€ 85 - 120**
Venray	€ 90 (restkavels) - 130	€ 101 - 119
Zuid-Limburg (o.a Heerlen en Born)	€ 90 -125	€ 70 - 92

In vergelijking met grondprijzen in Duitsland (€40-125)en België (€25-65) is de prijs in Nederland relatief hoor. Echter, de kale grondprijzen zijn niet één op één te vergelijken in verband met kosten voor bouwrijp maken, waardebehoud en belastingen.

Uit de vergelijking van grondprijzen trekken we een aantal conclusies:

- We zien dat de vraagprijzen sterk variëren en met name hoog zijn rondom de mainports. In Limburg liggen deze grofweg tussen de € 90 en 150 per m²
- Er is sprake van verschil tussen de transactieprijs en de vraagprijs waarbij de transactieprijs vaak lager ligt. Het is dus waarschijnlijk dat hier sprake is van incentives. Bij een aantal transacties is geen sprake van een verschil tussen vraag- en transactieprijs. Bij andere deals is een duidelijke koppeling gelegd met bijvoorbeeld de achterblijvende locatie(s)

[7] Prijzen voor de recent in private handen gekomen gronden op bedrijventerrein De Brem in Gennep zijn onbekend. Verwachting is dat vraag- en transactieprijs rond 100 euro per m² liggen.