

Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2^e kwartaal 2024



Inhoud

Samenvatting	3
Kantorenmarkt	5
Winkelmarkt	10
Bedrijfsruimtemarkt & Logistiek	15
Beleggingsmarkt	22
Zoekverkeer funda in business	25
Bijlagen	27

Samenvatting

In het 2^e kwartaal van 2024 lag de opname van kantoor- winkel- en bedrijfsruimten op een goed niveau. Tegelijkertijd is ook het aanbod verder gestegen en flink hoger dan vorig jaar. Welke ontwikkelingen zagen we dit kwartaal?

Kantorenmarkt: De opname is dit kwartaal flink gestegen, vooral door meer opnames van grotere objecten. Grote opnames vonden plaats in steden als Den Haag en Utrecht. Het aanbod van kantoorruimte stabiliseert dit kwartaal op 4,2 miljoen m².

Winkelmarkt: In het 2e kwartaal daalde de opname van het aantal winkels met 10 procent ten opzichte van het vorige kwartaal. In de grote winkelsteden ontwikkelt de markt zich veel beter dan in overig Nederland. Het aanbod van winkelruimte stijgt nu voor het vijfde kwartaal op rij.

Bedrijfsruimtemarkt & logistiek: Door grote opnames steeg de opname tot het hoogste niveau sinds eind 2022. Tegelijkertijd zagen we het aanbod flink toenemen, met 9 procent in drie maanden tijd. Het percentage aanbod van de voorraad blijft laag (3,9%) en biedt zoekers nu iets meer opties.

Beleggingsmarkt: Het aantal deals was in het tweede kwartaal nog laag, vooral omdat beleggers terughoudend zijn vanwege het hoge renteniveau. Wel zien we vraagprijzen langzaam dichterbij de gewenste rendementen komen en zorgt het vooruitzicht op dalende rentes voor een beter sentiment.



Het 2e kwartaal van 2024 in cijfers

Kantoorruimte	Aanbod	Opname	Winkelruimte	Aanbod	Opname
Volume in m²	4,16 mln.	296.900	Volume in m²	1,35 mln.	151.000
Vershil t.o.v. 1e kwartaal 2024	- 1%	+ 20%	Vershil t.o.v. 1e kwartaal 2024	+ 1%	+ 4%
Vershil t.o.v. 2e kwartaal 2023	0%	+ 69%	Vershil t.o.v. 2e kwartaal 2023	+ 5%	+ 18%
Aantallen	4.329	296	Aantallen	4.534	624
Vershil t.o.v. 1e kwartaal 2024	+ 1%	+ 4%	Vershil t.o.v. 1 ^e kwartaal 2024	+ 1%	- 10%
Vershil t.o.v. 2e kwartaal 2023	+ 5%	+ 29%	Vershil t.o.v. 2e kwartaal 2023	+ 4%	+ 3%
Bedrijfsruimte	Aanbod	Opname			
Volume in m²	8,44 mln.	1.281.600			
Vershil t.o.v. 1e kwartaal 2024	+ 9%	+ 9%			
Vershil t.o.v. 2e kwartaal 2023	+ 24%	+ 20%			
Aantallen	5.528	1.210			
Vershil t.o.v. 1e kwartaal 2024	+ 6%	- 5%			
Vershil t.o.v. 2e kwartaal 2023	+ 13%	+ 9%			

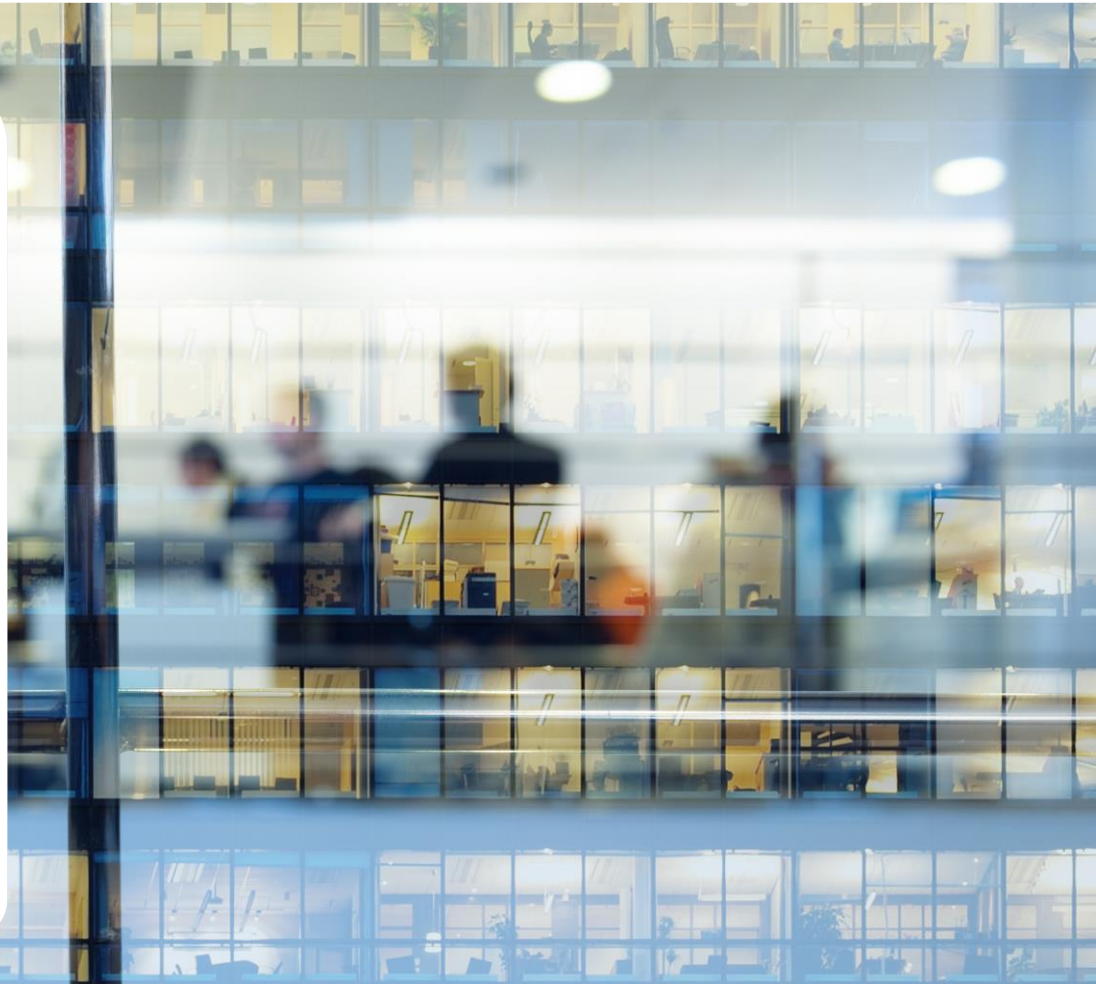
Kantorenmarkt

Signalen uit de markt

In de kantorenmarkt heerst een gemengd sentiment. Hoewel de opname van kantoorruimten in het tweede kwartaal is gestegen, geven NVM-makelaars in een enquête aan dat de meeste kantoorgebruikers voorzichtig zijn met uitbreiden. Verborgene leegstand in kantoorgebouwen komt vaker voor en de impact van meer thuiswerken wordt duidelijker.

Uit de enquête blijkt ook dat het tekort aan kwalitatieve kantoren de belangrijkste trend is. Locatie en gebouwkwaliteit zijn belangrijker dan ooit, omdat werkgevers aantrekkelijk willen blijven voor hun werknemers. Duurzaamheid en energiebesparing spelen een steeds grotere rol in de beslissingen van bedrijven. De beschikbaarheid van energiezuinige gebouwen is echter beperkt, zowel in stedelijke gebieden als daarbuiten.

De prijsvorming op de kantorenmarkt weerspiegelt deze ontwikkelingen. Makelaars geven aan dat prijzen voor topkantoren stijgen, terwijl de prijzen van verouderde kantoren vaak dalen.



Grote opnames stuwen vraag

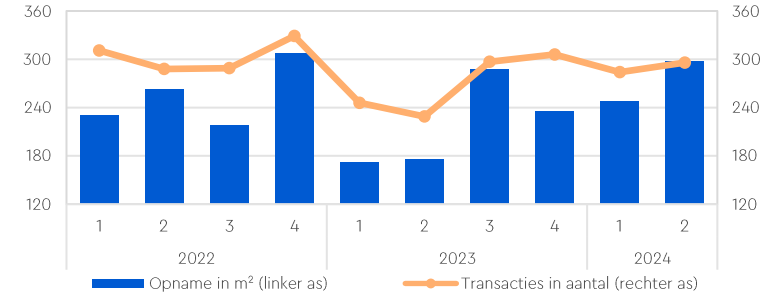
De opname van kantoorruimte stijgt verder. In het tweede kwartaal van 2024 is ongeveer 297.000 m² kantoorruimte opgenomen. Dit is een stijging van maar liefst 69 procent vergeleken met hetzelfde kwartaal in 2023, hoewel opgemerkt moet worden dat het toen om een historisch laag niveau ging. Als we kijken naar het aantal individuele opnames (296 in totaal), dan is de stijging echter minder groot. In de eerste helft van 2024 kwam de totale opname uit op 554.000 m².

De reden voor de stijging in het 2e kwartaal is een toename van opnames van objecten groter dan 2.000 m². Of dit een trend is valt nog te bezien, aangezien vooral grotere kantoren al jarenlang minder in trek zijn. Het Rijksvastgoedbedrijf nam in totaal 34.000 m² op in Den Haag, verdeeld over twee kantoren. De Volksbank nam in totaal 25.500 m² op in Utrecht en 's-Hertogenbosch. Bovendien laat De Volksbank meer kantoorruimte achter en geeft aan dat hun huidige kantoren niet meer aansluiten bij hybride werken en hun duurzaamheidsprofiel.

Opname in Eindhoven zakt verder weg

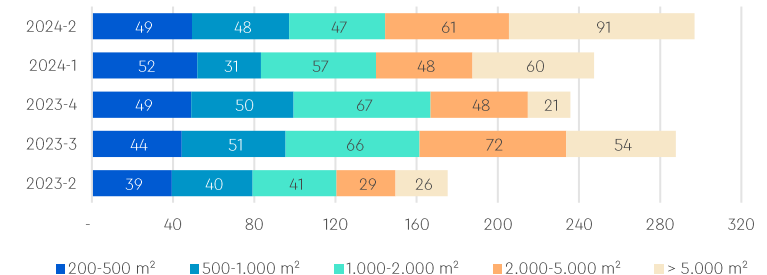
De kantooropname in Amsterdam kwam uit op 34.100 m² (zie pagina 9) en bestond vooral uit kleinere opnames. Grote opnames in Den Haag zorgden juist (wederom) voor een goed kwartaal, net als in Utrecht. In Eindhoven was daarentegen ook dit kwartaal een daling van de opname zichtbaar. In Overijssel en Gelderland droegen de verkoop van voormalige Rabobankkantoren in Doetinchem en Oldenzaal bij aan een sprong in de opname.

Opname kantoorruimte * 1.000 m² en in aantal opnames



Bron: NVM/brainbay

Opname kantoorruimte naar oppervlakteklasse * 1.000 m²



Bron: NVM/brainbay

Consolidatie van aanbod kantoorruimte

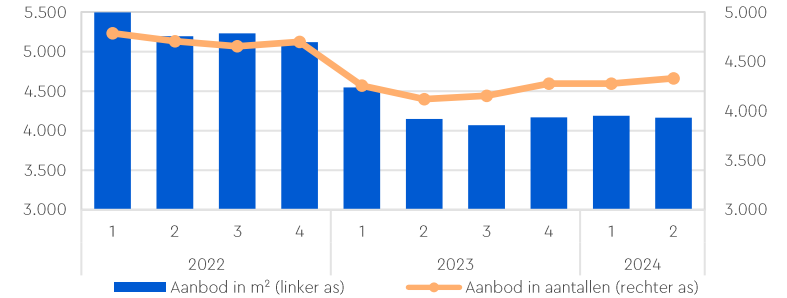
Mede door de hoge opname stabiliseert het aanbod van kantoorruimte in het 2^e kwartaal op 4,2 miljoen m². Het aantal aangeboden kantoorruimten nam wel iets toe vergeleken met vorig kwartaal: van 4.276 naar 4.329. Vergeleken met dezelfde periode in 2023 is het aantal kantoorruimten met 5 procent gestegen. Opvallend is dat het aanbod van kleinere kantoren tot 2.000 m² stijgt, ondanks de aanwezige vraag naar dit segment. Het aanbod van grotere kantoren nam juist licht af.

In Amsterdam nam het beschikbare aanbod dit kwartaal met 4 procent af tot 645.000 m². Ook in Rotterdam (-2%) en Utrecht (-5%) daalde het aanbod. In zowel Den Haag als Eindhoven steeg het aanbod met 4 procent. Op provinciaal niveau valt op dat het aanbod in Noord-Brabant, Gelderland en Zeeland in een jaar fors is gestegen. Het hoogste procentuele aanbod bevindt zich in Flevoland, waar 12,5% van de kantorenvorraad wordt aangeboden.

Huurprijs zwakt iets af

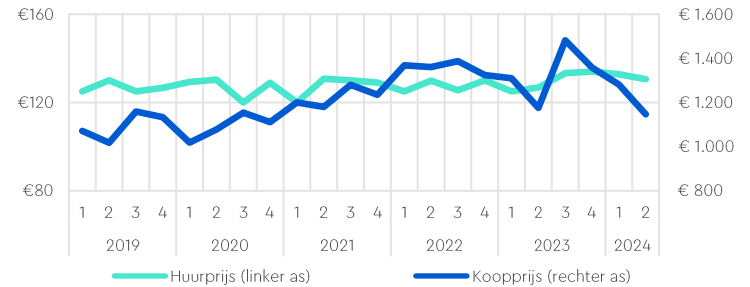
De mediane huurprijs is in het 2^e kwartaal iets afgevlakt tot €130,- per m², wat een daling van 3 euro op kwartaalbasis betekent. Tijdens dit kwartaal viel de mediaan van de koopprijs nog verder terug. De genoemde prijsontwikkelingen tonen niet het hele verhaal. Voor moderne kantoren in de grote steden en op veel stationslocaties in het land is huurgroei veelvoorkomend. Voor oudere kantoren op minder optimale locaties staan de gerealiseerde huurinkomsten onder druk en spelen incentives een belangrijkere rol.

Aanbod kantoorruimte * 1.000 m² en aantal kantoorruimten in aanbod



Bron: NVM/brainbay

Mediane koop- en huurprijzen kantoorruimte per € m²

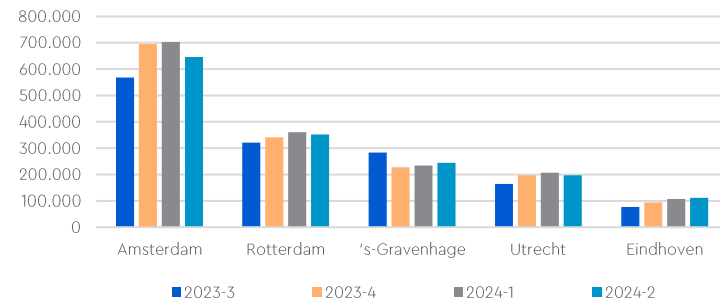
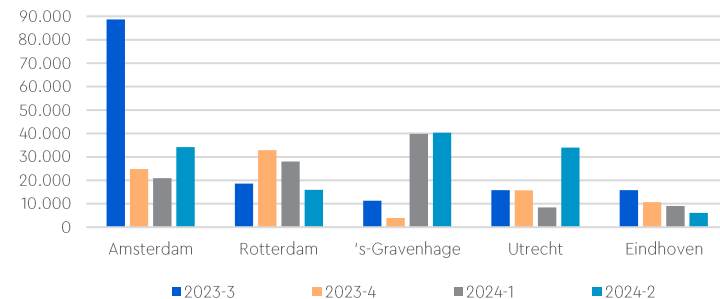


Bron: NVM/brainbay

Kantorenmarkt regionaal

Provincie	Opname in m ²			Aanbod in m ²		
	2024-2	2023-2	2024-H1	2024-2	2023-2	% aanbod
Drenthe	2.500	1.600	4.900	36.300	46.900	5,3%
Flevoland	3.500	4.800	5.100	101.200	140.400	12,5%
Friesland	11.600	1.300	14.400	66.700	81.000	6,7%
Gelderland	30.900	12.700	45.600	350.200	298.800	8,6%
Groningen	5.800	1.100	8.400	79.900	65.400	8,3%
Limburg	12.300	7.000	20.700	173.900	212.100	9,9%
Noord-Brabant	39.500	24.800	64.400	467.100	381.600	8,6%
Noord-Holland	46.900	47.200	87.300	1.129.800	1.088.600	9,2%
Overijssel	30.000	4.200	43.400	219.300	211.400	10,8%
Utrecht	42.300	24.600	83.800	507.600	563.000	9,0%
Zeeland	4.000	1.100	8.500	31.200	18.900	6,3%
Zuid-Holland	77.100	45.000	167.500	1.001.800	1.085.400	8,1%

Opname (boven) en aanbod (onder) in de vijf grote steden
Per kwartaal in m²



Bron: NVM/Brainbay

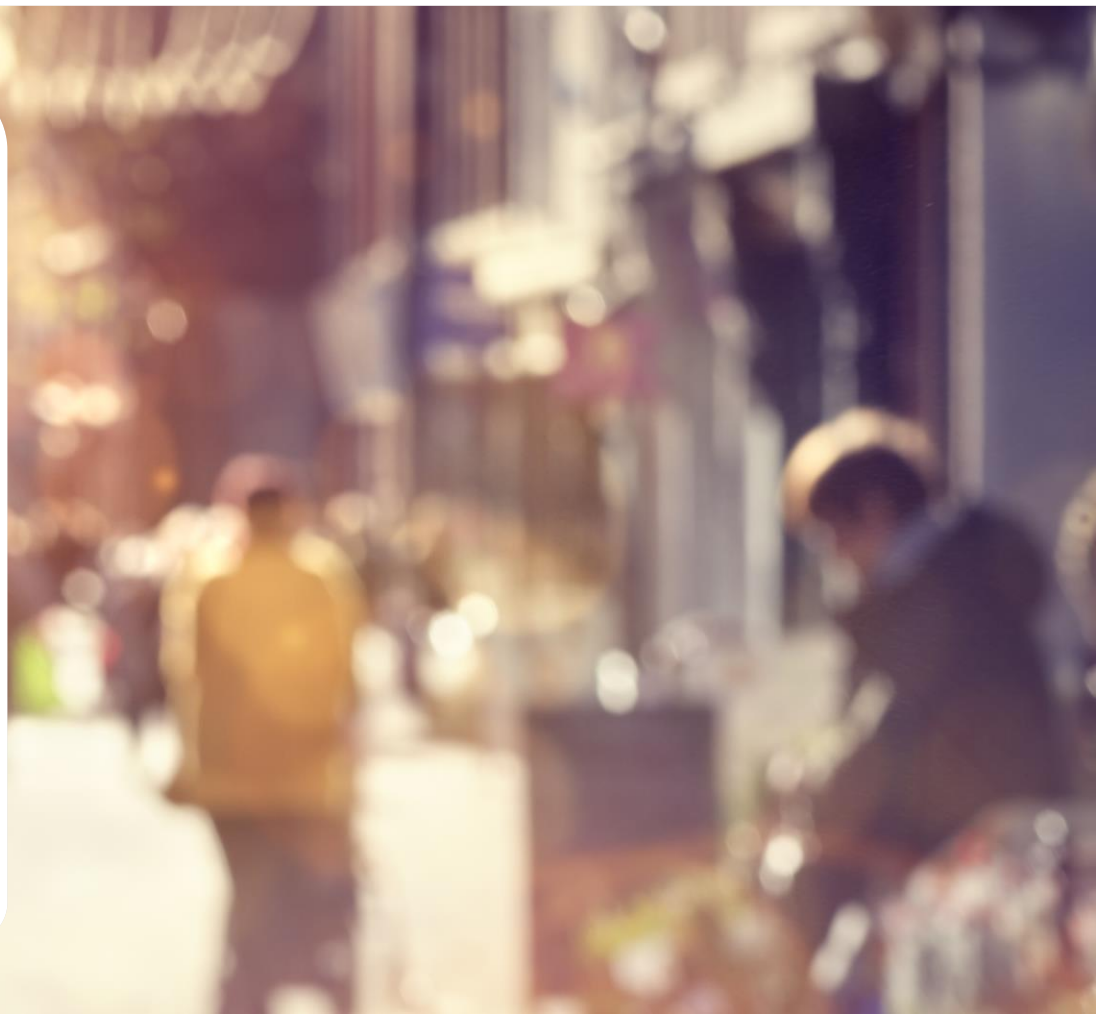
Winkelmarkt

Signalen uit de markt

De markt voor winkelvastgoed blijft uitdagend. Uit een enquête onder NVM-Business leden blijkt dat ongeveer een derde een afname ziet in de vraag naar winkelruimte, terwijl de helft neutraal is. Kleine winkelpanden tot 100 m² zijn het meest in trek. Hoewel winkelstraten iets drukker worden, komen er nog weinig nieuwe retailers bij. Vrije winkelruimte wordt vaker ingevuld door horeca of diensten zoals kappers.

Hoge kosten, zoals inkoop en energie, samen met de huidige personeelstekorten, worden gezien als de belangrijkste trends in de winkelmarkt. Ondernemers hebben het moeilijk, wat effect heeft op de markt voor winkelvastgoed. Vooral in middelgrote en kleine steden is leegstand vaak hardnekkig en vindt winkelruimte moeizaam een nieuwe gebruiker.

Hoewel huurprijzen op de beste locaties iets herstellen, staan de prijzen op veel andere locaties onder druk. Onderhandelingsruimte voor huurders zorgt ervoor dat er meer incentives en kortlopende contracten worden aangeboden.



Hoge opname in grote winkelsteden

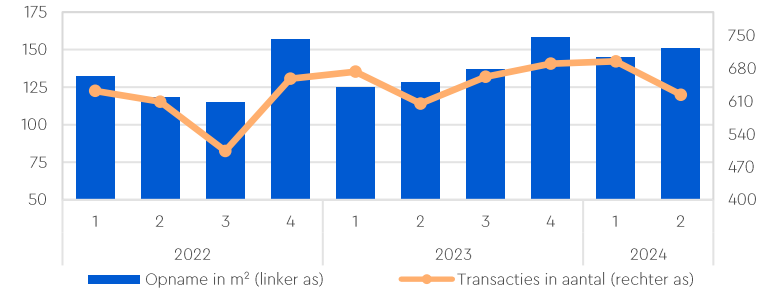
In het 2^e kwartaal is de opname van het aantal winkels met 10 procent gedaald ten opzichte van het vorige kwartaal. Op basis van de hoeveelheid opgenomen vierkante meters zien we echter een stijging van 4 procent, wat het resultaat is van een verdubbeling van opnames boven de 1.000 m². De opname van kleine winkelruimten tot 100 m² bleef op peil, terwijl de opname van winkelruimten tussen 100 en 1.000 m² vergeleken met voorgaande kwartalen ondermaats was.

Contrast grote winkelsteden en de rest van Nederland

De grote winkelsteden presteerden in het eerste halfjaar van 2024 veel beter dan in dezelfde periode vorig jaar (zie pagina 14). In Amsterdam werd 20.700 m² winkelruimte opgenomen, tegenover 17.100 m² in 2023. Rotterdam had een vergelijkbaar opnameniveau als Amsterdam door enkele grote opnames. Ook in grote provinciesteden zoals Eindhoven, Arnhem en Maastricht werd in de eerste zes maanden relatief veel winkelruimte opgenomen.

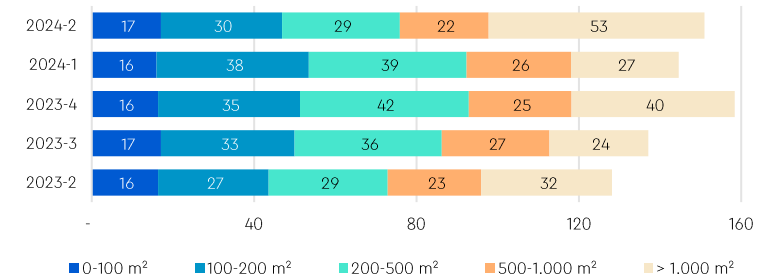
In totaal lag de opname in de 12 grootste steden maar liefst 67 procent hoger dan in de eerste jaarhelft van 2023. Het contrast met de rest van Nederland is opvallend groot aangezien de opname in deze periode met 1 procent daalde. Buiten de grote winkelsteden zijn winkeliers aanmerkelijk terughoudender. In grote steden zien we dat ondernemers kansen verzilveren, door vrijgekomen winkelruimten en een betere onderhandelingspositie.

Opname winkelruimte * 1.000 m² en in aantal opnames



Bron: NVM/brainbay

Opname winkelruimte naar oppervlakteklasse * 1.000 m²



Bron: NVM/brainbay

Aanbod van winkels stijgt verder door

Het aanbod van winkelruimten is in een kwartaal tijd met ongeveer 10.000 m² toegenomen tot 1,35 miljoen m². Hoewel de stijging op kwartaalbasis slechts 1 procent bedraagt, is het aanbod in een jaar tijd met 5 procent toegenomen. Dit is nu de vijfde kwartaal op rij dat het winkelaanbod stijgt in volume. Ook het aantal aangeboden winkelruimten is toegenomen en kwam dit kwartaal uit op ruim 4.500. In totaal gaat het om 55 winkels meer in aanbod.

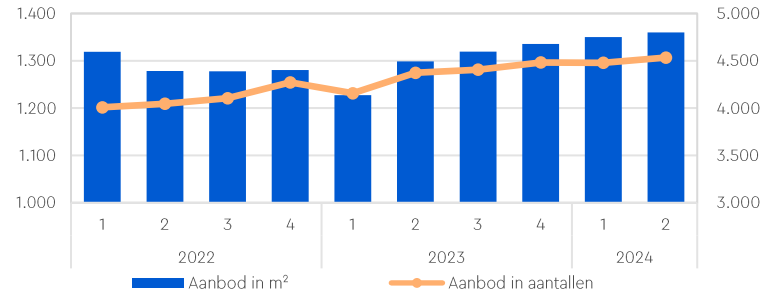
Ondanks de hoge opname in de grote steden, neemt niet overal het aanbod af. In Amsterdam en Rotterdam is het winkelaanbod met respectievelijk 10 en 22 procent gestegen. In de gemeenten Utrecht (-8%) en Maastricht (-22%) daalde het aanbod.

Huurprijzen stijgen door meer opnames in grote steden

Dit kwartaal zijn meer winkels met een hogere huurprijs verhuurd in vergelijking met het vorige kwartaal, vooral door de toename van de verhuur in de grote steden. Dit heeft bijgedragen aan de stijging van de mediane huurprijs tot €200,- per m² (was in Q1 2024: €186,- per m²).

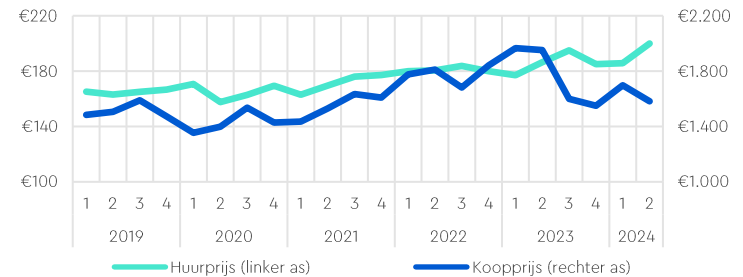
De mediaan van de kooprijzen laat daarentegen een forse daling zien en komt uit op €1.582,- per m². In het vorige kwartaal bedroeg de koopprijs nog bijna €1.700,- per m². Door onzekerheid en hogere kosten is de vraag naar koop panden beperkter.

Aanbod winkelruimte * 1.000 m² en aantal winkelruimten in aanbod



Bron: NVM/brainbay

Mediane koop- en huurprijzen winkelruimte per € m²



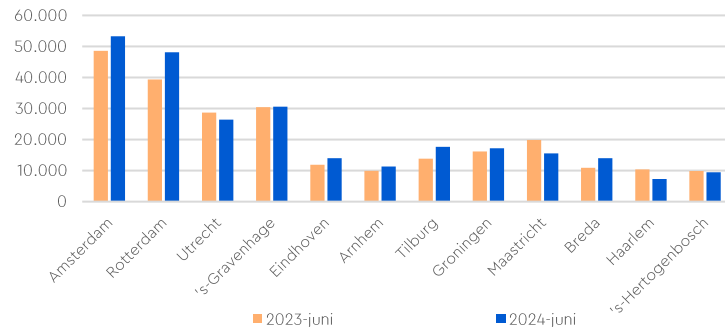
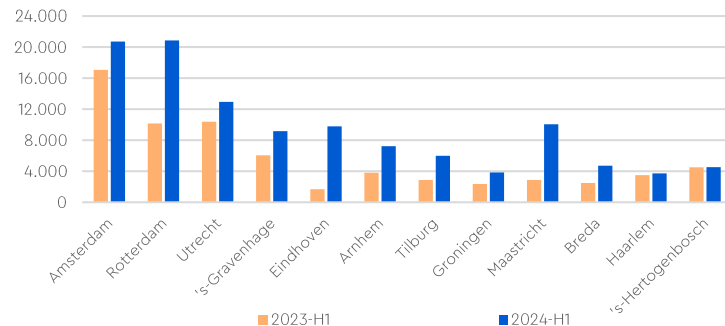
Bron: NVM/brainbay

Winkelmarkt regionaal

Provincie	Opname in m ²			Aanbod in m ²		
	2024-2	2023-2	2024-H1	2024-2	2023-2	% leegstand*
Drenthe	2.300	5.200	4.000	36.100	39.000	7,7%
Flevoland	5.000	2.700	10.100	29.900	30.200	6,6%
Friesland	1.700	2.200	7.200	37.800	33.600	5,8%
Gelderland	22.800	15.600	43.000	164.800	157.000	7,2%
Groningen	3.800	4.500	6.100	45.000	43.100	7,1%
Limburg	16.000	7.700	28.200	171.900	161.300	11,3%
Noord-Brabant	21.100	18.300	42.300	195.700	177.900	7,8%
Noord-Holland	23.000	21.300	44.100	172.000	165.400	5,6%
Overijssel	9.000	11.300	20.700	137.900	119.800	7,3%
Utrecht	15.100	11.900	25.700	105.000	127.200	7,0%
Zeeland	5.300	900	7.600	36.600	31.100	8,8%
Zuid-Holland	25.900	25.800	56.500	227.200	214.300	6,8%

*Bron: Locatus per 09/07/2024

Opname (boven) en aanbod (onder) in top 12 winkelgemeenten
Opname in eerste jaarthelft in m², aanbod in juni in m²



Bron: NVM/Brainbay

Bedrijfsruimte markt & Logistiek

Signalen uit de markt

De vraag naar bedrijfsruimten blijft hoog. Uit een enquête onder NVM Business leden blijkt dat iets minder dan de helft van de leden een stijging in de vraag ziet. Ongeveer evenveel leden zijn neutraal, terwijl een vijfde een daling meldt. Daarnaast zien de leden een verschuiving naar koopobjecten, vooral bij lokale MKB'ers, en geven aan dat huurtransacties moeilijker verlopen.

De nieuwbouw van bedrijfsruimten wordt beperkt door netcongestie en grondtekorten. Opzeggingen door financiële problemen bij huurders komen iets vaker voor, wat zorgt voor meer aanbod. Toch hebben bedrijven in de meeste regio's moeite om passend aanbod te vinden. Het tekort aan energie-aansluitingen remt de doorstroming sterk, waardoor oude bedrijfspanden met zware stroomaansluitingen zeer waardevol zijn geworden.

Ongeveer de helft van de leden geeft aan dat de huurprijzen stijgen, maar dat transacties op sommige plekken langer duren. Transactiepreizen voor bedrijfsruimten blijven hoog, maar stabiliseren na een record in het vorige kwartaal.



Opname grotere ruimten verrassend gestegen

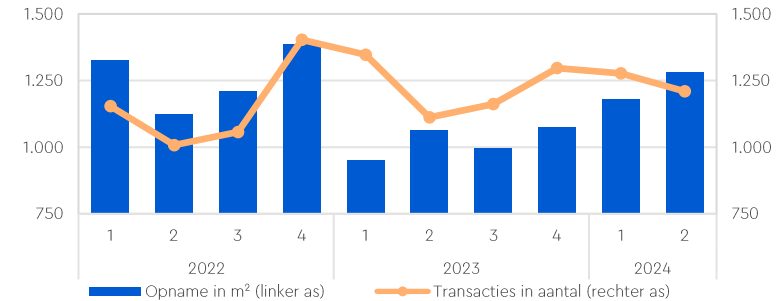
Voor het tweede kwartaal op rij stijgt de opname van bedrijfsruimten in vierkante meters. In het tweede kwartaal is 1,28 miljoen m² aan bedrijfsruimten opgenomen, wat 9 procent hoger is dan in het eerste kwartaal en 20 procent meer dan dezelfde periode vorig jaar. Dit is het hoogste opnamevolume sinds eind 2022. Het aantal transacties is wel gedaald naar 1.210, tegenover 1.277 in Q1 2024. Desondanks ligt het aantal transacties nog steeds hoger dan in dezelfde periode vorig jaar (1.112).

De stijging in opnames komt vooral door de toename van grotere objecten boven de 2.000 m². Sommige bedrijven met uitbreidingsplannen of een langdurige behoefte aan bedrijfsruimte lijken nu door te zetten. Ook de opname van logistiek vastgoed neemt toe, waaronder enkele zeer grote objecten van meer dan 10.000 m². Daarentegen is er minder bedrijfsruimte opgenomen met kleinere oppervlakten tot 1.000 m².

Randstedelijke provincies dalen in opname

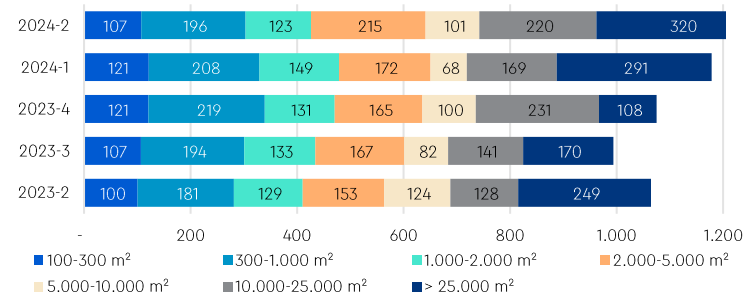
Vergeleken met dezelfde periode vorig jaar zijn er positieve opnamecijfers in Noord-Brabant, Limburg en Gelderland (zie pagina 20). Dit terwijl de Randstedelijke provincies Noord-Holland en Zuid-Holland lagere opnamecijfers noteerden. In de overige provincies is het beeld erg wisselend (zie pagina 20).

Opname bedrijfsruimte * 1.000 m² en in aantal opnames



Bron: NVM/brainbay

Opname bedrijfsruimte naar oppervlakteklasse * 1.000 m²



Bron: NVM/brainbay

Aanbod stijgt, maar blijft laag

In een kwartaal tijd is het aanbod van bedrijfsruimte met 9 procent gegroeid tot 8,44 miljoen m². Vorig jaar was het aanbodniveau nog 24 procent lager op 6,8 miljoen m². Het aantal beschikbare objecten is dit kwartaal met 6 procent gestegen naar 5.528. Dit is nu het derde kwartaal op rij dat het aanbod zowel in oppervlaktevolume als in aantallen toeneemt.

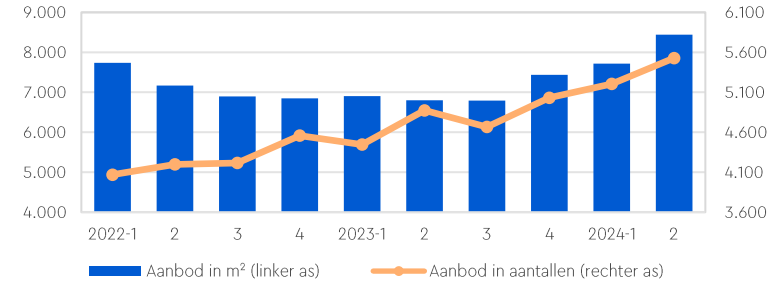
Het aanbod is in bijna alle provincies gestegen ten opzichte van vorig jaar. In Flevoland is het aanbod meer dan verdubbeld, mede door de aanmelding van verschillende grote bedrijfsruimten. Alleen in Friesland daalde het aanbod.

Meer keuze biedt bedrijven meer ruimte

De aanbodstijging lijkt groot, maar is broodnodig in de krappe bedrijfsruimtemarkt. Het percentage aanbod van de voorraad lag in juni 2024 op 3,9%, vergeleken met 3,6% drie maanden geleden. Dit is positief voor zoekers, omdat er nu meer keuze beschikbaar is. Dit stelt ondernemers in staat om een ruimte te vinden die beter past bij hun specifieke behoeften en wensen.

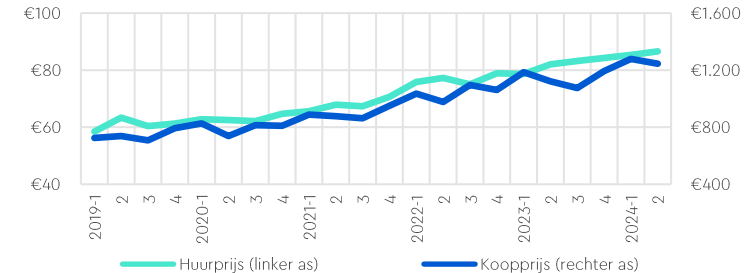
Zowel de huur- als koopprijzen tonen tekenen van stabilisatie doordat op sommige plekken mogelijk een maximum is bereikt. De mediane huurprijs is licht gestegen tot €87 per m², tegenover €85 per m² in Q1. Daarentegen is de mediane koopprijs met 3% licht gedaald tot €1.245 per m². Dit neemt niet weg dat de prijzen op gewilde locaties verder kunnen stijgen.

Aanbod * 1.000 m² en aantal bedrijfsruimten in aanbod



Bron: NVM/brainbay

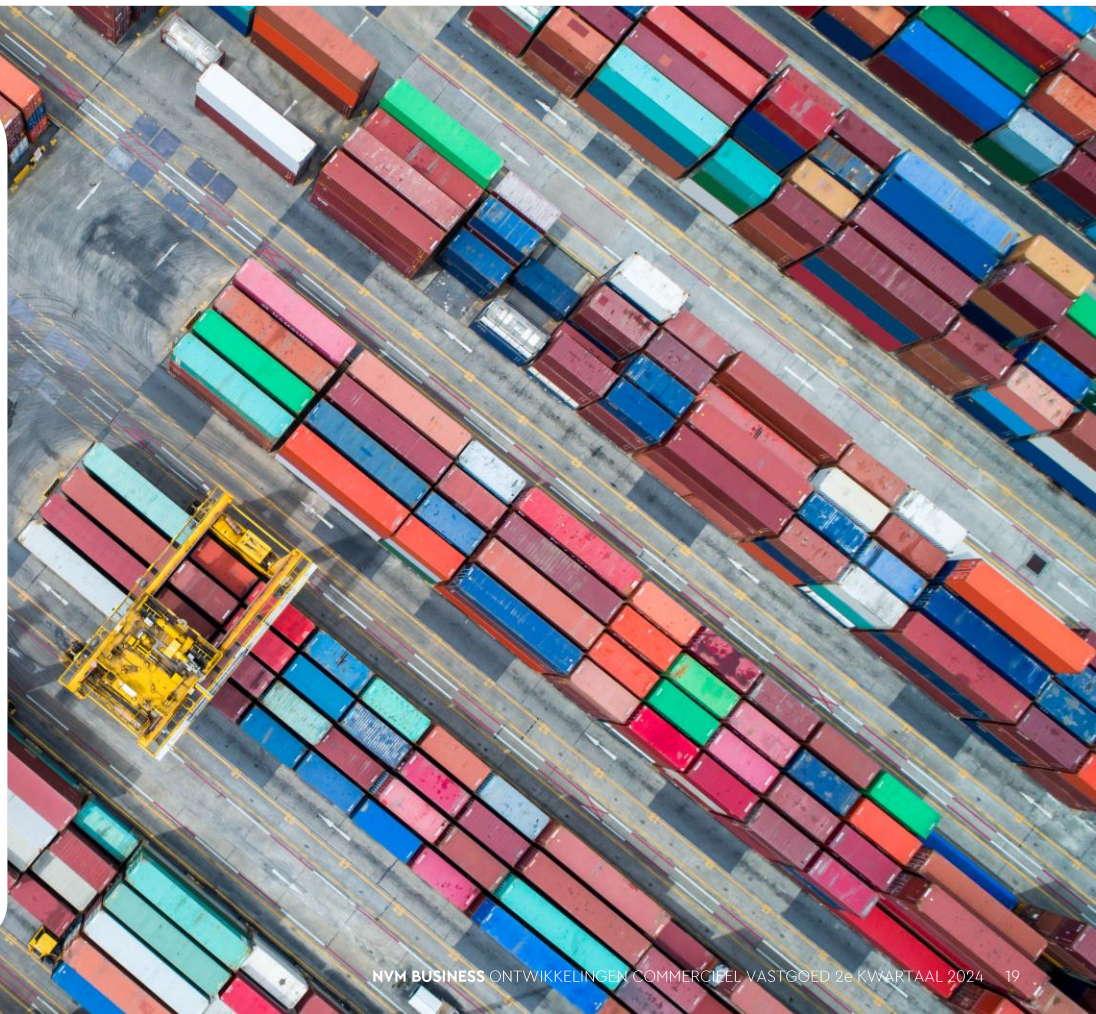
Mediane koop- en huurprijzen bedrijfsruimte per € m²



Bron: NVM/brainbay

Herstel logistiek ondanks uitdagingen

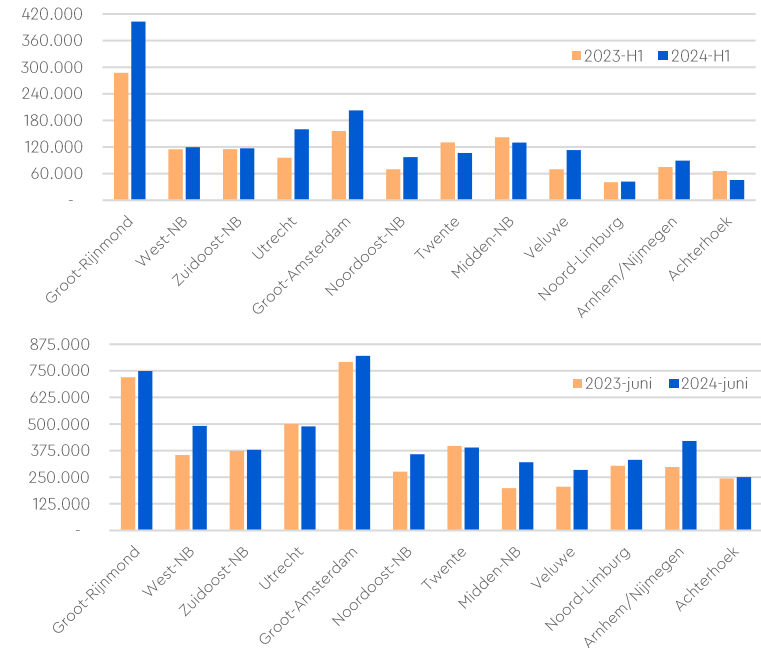
- Door de wereldwijde economische vertraging is er minder goedertransport en een lagere vraag naar consumentengoederen. Hierdoor is er ook minder behoefte aan logistieke ruimte en wordt er minder voorraden opgebouwd.
- Uit de enquête onder NVM Business-leden blijkt dat de groei van de logistieke sector ook wordt belemmerd door een gebrek aan grond, strikt overheidsbeleid en een tekort aan arbeidskrachten. Daarnaast gaat de verhuur van panden boven de 5.000 m² ook moeilijker.
- Toch zien we in het 2^e kwartaal een opleving van logistieke opnames. Afgelopen kwartaal zijn er 35 transacties geregistreerd met een oppervlakte vanaf 5.000 m². Vorige kwartaal lag dit aantal nog op 29. De grootste transactie was de aankoop van een nieuwbouw distributiecentrum van 97.500 m² in Echt-Susteren door Arvato.
- Daartegenover staat dat het aanbod in Q2 2024 is toegenomen. Het aanbod van bedrijfsruimten vanaf 5.000 m² nam dit kwartaal toe tot 4,47 miljoen m². Vorig kwartaal was dit nog 4,01 miljoen m². Het aantal beschikbare objecten steeg van 301 naar 335.



Bedrijfsruimtemarkt regionaal

Provincie	Opname in m ²			Aanbod in m ²		
	2024-2	2023-2	2024-H1	2024-2	2023-2	% aanbod
Drenthe	19.200	20.400	38.200	135.400	103.400	2,6%
Flevoland	16.700	24.500	66.600	426.100	189.000	6,7%
Friesland	32.200	24.900	62.300	195.100	200.400	2,1%
Gelderland	247.000	90.000	340.200	1.169.400	917.500	4,1%
Groningen	8.900	9.800	23.400	213.500	189.900	3,7%
Limburg	170.800	84.300	228.900	889.900	648.800	4,6%
Noord-Brabant	239.800	225.600	462.400	1.549.200	1.149.900	3,3%
Noord-Holland	127.100	150.600	303.900	1.160.300	957.100	4,7%
Overijssel	90.400	65.900	146.000	669.700	508.500	4,1%
Utrecht	63.400	46.300	160.700	484.700	444.300	3,9%
Zeeland	49.600	5.900	63.500	141.300	158.800	2,3%
Zuid-Holland	215.300	311.000	562.800	1.406.600	1.374.200	4,0%

Opname (boven) en aanbod (onder) in top 12 Corop-gebieden
Opname in eerste jaarhalf in m², aanbod in juni in m²



Bron: NVM/Brainbay

Tekorten remmen de bedrijfsruimtemarkt

In juni publiceerde NVM Business samen met brainbay het **Bedrijfsruimtemarkt rapport 2024**. Toenemende krapte was de hoofdboodschap van dit rapport. Krapte uit zich enerzijds in tekorten aan beschikbare bedrijfsruimten en grond voor nieuwbouw. Anderzijds is er een groot tekort aan ruimte voor nieuwe aansluitingen op het energienet in bijna alle delen van Nederland.

Waarom is netcongestie zo'n groot probleem?

Netcongestie is ontstaan door de snelle groei van duurzame energie en elektrificatie, terwijl de capaciteit op het elektriciteitsnet ontoereikend is. Als een bedrijf een nieuwe aansluiting nodig heeft voor een nieuw bedrijfspand of als het zijn bestaande aansluiting wil uitbreiden, is dat vaak niet mogelijk. Bedrijven worden hierdoor in hun groei beperkt – vooral ondernemers in het midden- en kleinbedrijf – en dat raakt ook het groeipotentieel van de Nederlandse economie.

Alle provincies ervaren netcongestieproblemen

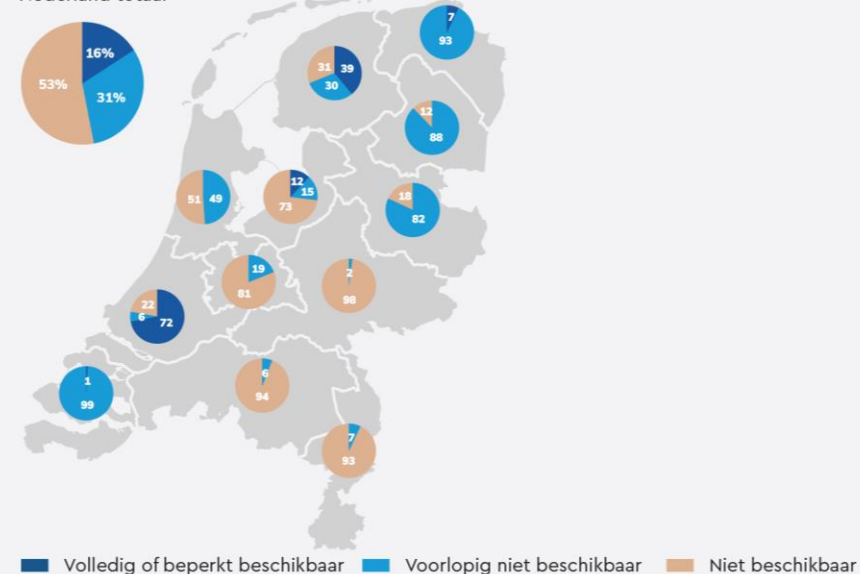
Inmiddels kampen alle provincies met netcongestie, zowel in afname als in teruglevering van elektriciteit. De problemen zijn het grootst in Noord-Brabant, Gelderland en Limburg: hier is op meer dan 90 procent van de bedrijventerreinen geen extra elektriciteitscapaciteit beschikbaar om af te nemen.

NVM-business heeft haar zorgen geuit over de heersende tekorten. Het rapport is te lezen via deze [link](#)

Netcongestie op Nederlandse bedrijventerreinen

Beschikbaarheid stroom per provincie o.b.v. het aantal bedrijventerreinen (% verdeling)

Nederland totaal



Bron: Netbeheer Nederland, bewerkt door brainbay/NVM Business

Beleggingsmarkt



Signalen uit de markt

De recente renteverlaging door de ECB zorgt voor een positiever vooruitzicht op de beleggingsmarkt. Volgens een enquête onder NVM Business makelaars zijn beleggers meer bereid om te investeren. Het verschil tussen vraag- en biedprijzen wordt kleiner. Toch had de relatief hoge rente nog een negatieve invloed op de transactievolumes in het tweede kwartaal.

Er is een sterke vraag naar goed verhuurd vastgoed met aantrekkelijke rendementen, maar het aanbod hiervan is beperkt. Beleggers zijn voorzichtig met kantoren en winkels, terwijl bedrijfsruimten meer interesse wekken. Moderne en kwalitatieve panden op goede locaties zijn gewild, in tegenstelling tot oudere panden.

De markt heeft behoefte aan duidelijkheid over het rentebeleid en een stabiel fiscaal beleid van de overheid. NVM-makelaars verwachten dat de marktactiviteit later dit jaar kan toenemen, vooral als de rente verder wordt verlaagd. Er is nog voldoende kapitaal beschikbaar, vooral bij grotere investeerders.



Beleggingsmarkt komt nog moeizaam op gang

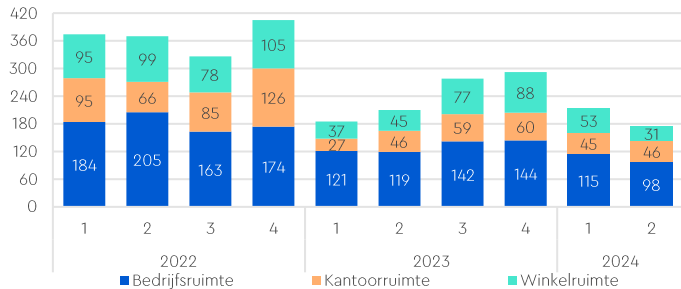
Ook in het tweede kwartaal van 2023 is er geen verbetering te zien in de beleggingsactiviteit. Het aantal beleggingstransacties bleef stabiel op 175, vergelijkbaar met het eerste kwartaal van 2023 toen de effecten van de verhoging van de overdrachtsbelasting zichtbaar werden. Onder NVM-leden is het sentiment voor beleggingen in winkel- en kantorenvastgoed nog overwegend negatief. De terughoudendheid bij kantoren is te wijten aan lagere bezettingsgraden. Daarentegen is het sentiment voor beleggingen in logistiek weer positief, mede doordat vraagprijzen beter aansluiten bij de rendementseisen van beleggers.

Betere verwachtingen in de tweede jaarhelft

Hoewel de vraagprijzen dalen, zijn ze nog steeds niet voldoende om de markt op gang te helpen. Vooral grotere beleggers zien weer kansen, terwijl kleine particuliere beleggers nog terughoudend zijn door recente fiscale maatregelen. Rendement wordt vooral behaald door waardedoelvoeging aan gebouwen. Een voorbeeld hiervan is de recente aankoop van het kantoorgebouw Cross Towers (29.500 m²) aan de Zuidas, dat grondig wordt gerenoveerd en verduurzaamd om te voldoen aan de huidige eisen.

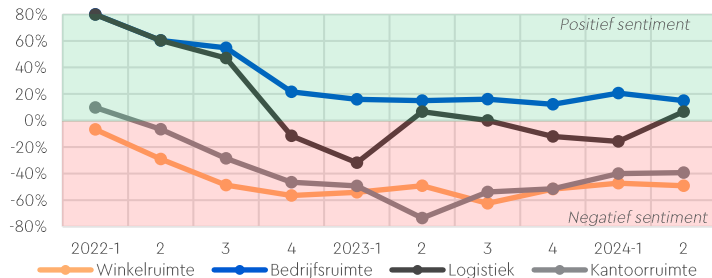
Beleggers blijven voorlopig afwachtend. Maar omdat er voldoende kapitaal in de markt is en het sentiment iets verbetert, kan de beleggingsactiviteit in de tweede helft van 2024 aantrekt. Een verdere daling van de rente zou hierbij zeer welkom zijn.

Aantal beleggingstransacties per kwartaal naar type vastgoed



Bron: NVM/brainbay, Bak Property Research

Sentimentscore* beleggingen naar type vastgoed



Bron: NVM/brainbay

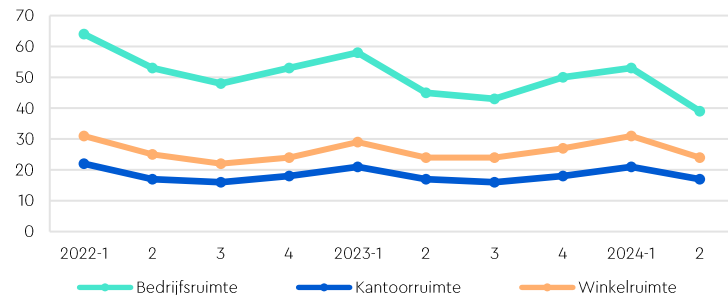
*Zie bijlage

Zoekverkeer funda in business



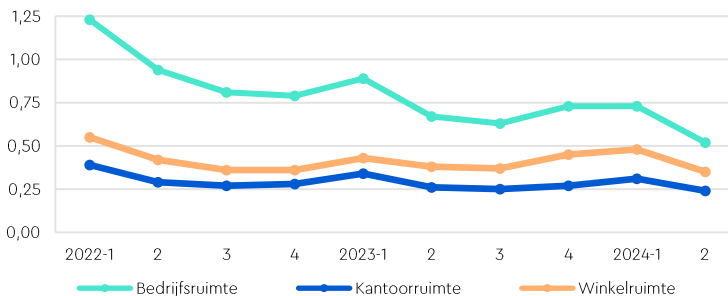
funda

Aantal views per object per week (geopend en bekeken)



Bron: Funda in business, bewerking brainbay

Aantal leads per object per week (contact opgenomen)



Bron: Funda in business, bewerking brainbay

Ruimer aanbod en meer concurrentie

Na het herstel in het eerste kwartaal van 2024, vallen de zoekindicatoren in het tweede kwartaal terug. Wat valt op in het zoekverkeer op Funda in Business?

- Makelaars hebben in het 2^e kwartaal meer nieuw aanbod aangemeld dan in voorgaande kwartalen. Dit zorgt ervoor dat objecten wat minder worden bekeken (views).
- Ook het aantal leads per type vastgoed daalt, dus er wordt via het platform gemiddeld minder contact opgenomen met makelaars.
- Het zoekverkeer in het tweede kwartaal is altijd minder dan in de twee voorgaande kwartalen, wat wijst op een seizoenseffect. In het derde kwartaal neemt het zoekverkeer doorgaans nog verder af.
- Ruimere keuzemogelijkheden zijn gunstig in sectoren waar krapte heerst, zoals in de bedrijfsruimtemarkt en bij duurzame kantoren in de grote steden.
- Makelaars moeten meer moeite doen om hun aanbod te verhuren of te verkopen. Objecten worden gemiddeld minder bekeken en er wordt minder contact opgenomen vanaf het platform.

Gevolgen voor vastgoed

Het hogere aanbod is enerzijds gunstig voor zoekers, omdat zij meer keuze en onderhandelingsruimte hebben. Anderzijds zorgt dit voor uitdagingen, vooral voor langjarig en verouderd vastgoed, dat nog moeilijker te verhuren of te verkopen zal zijn. De winkel- en kantorenmarkt kampt nog steeds met veel structureel aanbod, wat leidt tot langere transactietijden en druk op de vraagprijzen.

Bijlagen



Definities

Databronnen:

Aanbod: NVM Tiara/Midas

Transacties: NVM Tiara/Midas, Bak Property Research en Strabo

Peildatum aanbod: 13 juni 2024

Periode transacties: april t/m juni 2024

Bedrijfsruimte:

Transacties en aanbod vanaf 100 m²

Kantoorgedeelte is minder dan 50% van object

Kantoorruimte:

Transacties en aanbod vanaf 200 m²

'Zuiver kantoor'

Winkelruimte:

Geen ondergrens

Detailhandelsfunctie

Leegstand (winkelruimte)

Aandeel leegstand van alle verkooppunten (exclusief verkooppunten uit de groep 'transport & brandstof')

Structureel aanbod:

Aanbod dat 3 jaar of langer beschikbaar is

Transactielooptijd:

Duur in gemiddeld aantal dagen vanaf het moment dat een object wordt aangeboden tot aan het plaatsvinden van de transactie

Sentimentscore vraag naar beleggingen (pagina 24)

Het saldo van antwoorden waarop 'stijging' wordt beantwoord minus antwoorden waarop 'daling' wordt beantwoord, weergegeven in een percentage. Een positief saldo geeft aan dat meer leden een stijging zien dan een daling. De vraag die is gesteld: De vraag naar kantoorruimte/ bedrijfsruimte/ logistiek/ winkelruimte als belegging is....? Een stijging betekent een toename van de vraag.

Funda in business zoekverkeer

Inzicht in belangstelling commercieel vastgoed

In deze kwartaalrapportage onderzoeken we het zoekverkeer op het funda in business platform. Door het zoekverkeer te monitoren, kunnen we inzicht krijgen in de belangstelling van gebruikers en kopers in kantoor-, winkel- en bedrijfsruimte. De ontwikkeling in tijd van deze indicatoren biedt inzicht in de vraag naar vastgoed, zowel voor gebruik als voor beleggingsdoeleinden.

Indicatoren

We verdelen het zoekverkeer in drie belangrijke indicatoren: *impressies*, *views* en *leads*.

- Impressies:** Het gemiddeld aantal keer per week dat het object getoond is in de zoekresultaten op het platform
- Views:** Het gemiddeld aantal keer per week dat de objectpagina is geopend en bekeken
- Leads:** Het gemiddeld aantal keer per week dat een contactaanvraag is gedaan voor een object (contactformulier, bezichtigingsaanvraag, klik op telefoonnummer).

Effect op ontwikkelingen in de commerciële vastgoedmarkt

Minder impressies, views en leads kunnen uiteindelijk leiden tot een afname in het transactievolume. Als de gegevens daarentegen wijzen op een stijging van de indicatoren, dan is een toename in het aantal opnames en beleggingsactiviteiten realistischer.

Over funda in business

Funda in business helpt sinds 2005 ondernemers bij het zoeken van een geschikte ruimte om hun zakelijke dromen uit te bouwen. Het platform verbindt de vraag van ondernemers met het meest complete aanbod van (zakelijk) onroerend goed van Nederland. Van tientallen vierkante meters tot gehele ontwikkelingen, in alle sectoren en in alle regio's.

**NVM Business in
coproductie met brainbay**

Onderzoek uitgevoerd door:
Fatih Türk
Jacob Velleman

