

Ontwikkelingen commercieel vastgoed 3^e kwartaal 2024



Inhoud

Samenvatting	3
Kantorenmarkt	5
Winkelmarkt	12
Bedrijfsruimtemarkt & Logistiek	17
Beleggingsmarkt	23
Zoekverkeer funda in business	26
Bijlagen	28

Samenvatting

In het derde kwartaal van 2024 maakt de opname van commercieel vastgoed een pas op de plaats. Er werd minder ruimte verhuurd of verkocht dan in het vorige kwartaal en ook minder dan in dezelfde periode in 2023. Omdat tegelijkertijd het aanbod van commercieel vastgoed toeneemt, zien we dat de markt wat ruimer wordt. Welke ontwikkelingen zagen we dit kwartaal?

Kantorenmarkt: Na het sterke tweede kwartaal, zakt de opname van kantoren dit kwartaal volledig in. De opname was 42 procent lager dan het vorige kwartaal en ook 40 procent lager dan vorig jaar. Het aanbod van kantoorruimte steeg dit kwartaal met 2 procent tot 4,25 miljoen m².

Winkelmarkt: De opname van winkelruimte was dit kwartaal gelijk aan Q3 2023, maar daalde met 10 procent vergeleken met Q2 2024. De grote winkelsteden doen het beter dan andere steden in Nederland. Het aanbod van winkelruimte groeit nu al zes kwartalen op rij, terwijl de huren blijven dalen.

Bedrijfsruimtemarkt & logistiek: In de bedrijfsruimtemarkt daalde de opname dit kwartaal met 13 procent. De vraag naar grotere ruimten (meer dan 25.000 m²) bleef hoog. Ook zien we een lichte daling van het aanbod. Er is nog steeds veel krapte in de bedrijfsruimtemarkt, wat zorgt voor stijgende prijzen

Beleggingsmarkt: Door de rentedalingen van de ECB keert het vertrouwen van vastgoedbeleggers langzaam terug. Dit kwartaal was dat nog niet te zien in de beleggingen. In totaal werd € 860 miljoen geïnvesteerd in kantoren, winkels en bedrijfsruimten. Vorig kwartaal was dat nog € 1,1 miljard.



Het 3e kwartaal van 2024 in cijfers

Kantoorruimte	Aanbod	Opname	Winkelruimte	Aanbod	Opname
Volume in m²	4,25 mln.	172.900	Volume in m²	1,39 mln.	136.200
Verschil t.o.v. 2e kwartaal 2024	+ 2 %	- 42 %	Verschil t.o.v. 2e kwartaal 2024	+ 2 %	- 10 %
Verschil t.o.v. 3e kwartaal 2023	+ 5 %	- 40 %	Verschil t.o.v. 3e kwartaal 2023	+ 5 %	- 1 %
Aantallen	4.276	249	Aantallen	4.515	613
Verschil t.o.v. 2e kwartaal 2024	- 1 %	- 16 %	Verschil t.o.v. 2e kwartaal 2024	0 %	- 2 %
Verschil t.o.v. 3e kwartaal 2023	+ 3 %	- 16 %	Verschil t.o.v. 3e kwartaal 2023	+ 2 %	- 7 %
Bedrijfsruimte	Aanbod	Opname			
Volume in m²	8,33 mln.	1.116.600			
Verschil t.o.v. 2e kwartaal 2024	- 1 %	- 13 %			
Verschil t.o.v. 3e kwartaal 2023	+ 23 %	+ 12 %			
Aantallen	5.436	1.124			
Verschil t.o.v. 2e kwartaal 2024	- 2 %	- 7 %			
Verschil t.o.v. 3e kwartaal 2023	+ 17 %	- 3 %			

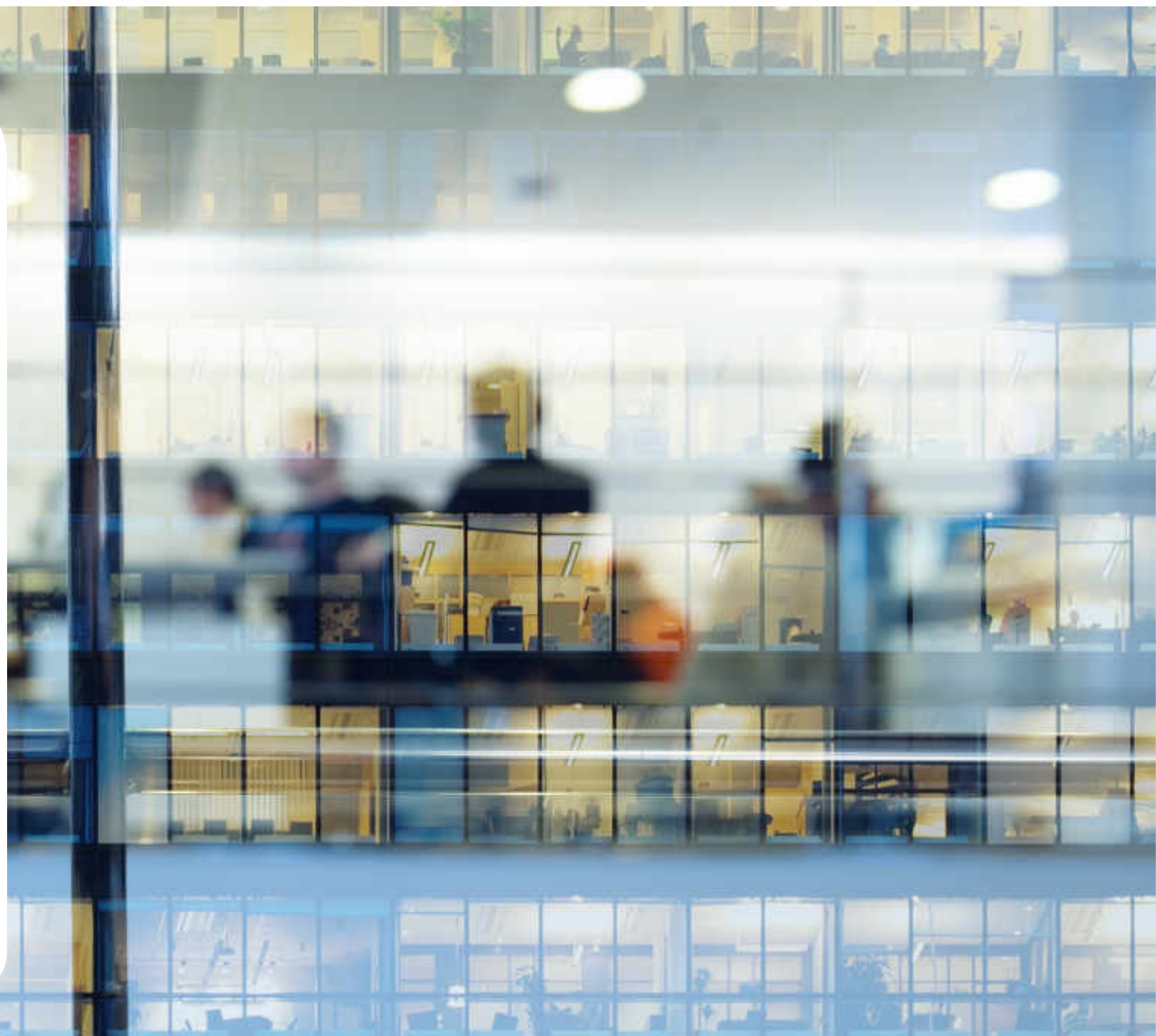
Kantorenmarkt

Signalen uit de markt

NVM-leden geven in een recent gehouden enquête aan dat vraag naar kantoorruimte zich steeds meer concentreert op een specifiek deel van de markt. Kwalitatief hoogwaardige kantoorruimten, vooral met een goed energielabel, worden snel verhuurd of verkocht. Maar het aanbod hiervan is beperkt. Vooral kantoren in de grote steden en op stationslocaties zijn populair. Op de meeste andere kantoorlocaties stagneert de vraag en staan veel kantoren langer te huur of te koop.

Hoewel huurprijzen over het algemeen stabiel blijven, nemen de incentives iets toe. Tegelijkertijd zijn de transactiepreisen gestegen, vooral op de beste locaties in de Randstad. Turn-key kantoorruimten zijn aantrekkelijker dan kantoren die nog flink aangepast en ingericht moeten worden.

De invloed van meer thuiswerken hangt nog steeds boven de markt, maar komt nog niet altijd tot uiting vanwege langlopende huurcontracten bij een deel van de kantoorgebruikers. Sommige bedrijven bezuinigen op kantoorpersoneel. Jumbo en Unilever kondigden dit kwartaal aan hun kantoormedewerkers te verminderen om kosten te besparen.



Kantooropname zakt weg tijdens de zomermaanden

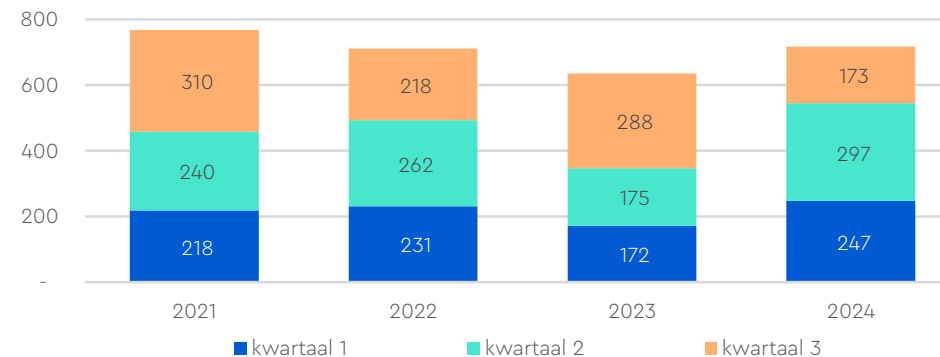
In het derde kwartaal van 2024 is de vraag naar kantoorruimte flink gedaald. Vergeleken met het vorige kwartaal daalde de opname met 42 procent, tot een totaal van 172.900 m². Ook in vergelijking met de derde kwartalen van 2023, 2022 en 2021 was er duidelijk minder vraag. Wat vooral opviel, was het bijna volledig wegvallen van grote opnames boven de 5.000 m², waarbij er slechts twee deals werden gesloten. In het tweede kwartaal zagen we juist nog een opleving van grote opnames. Kleinere opnames tussen 200 en 500 m² hielden het beter vol, met een totaal van 45.000 m².

Ondanks de grote daling ligt het totaal opgenomen kantooroppervlakte na negen maanden (719.300 m²) nog steeds 13 procent hoger dan vorig jaar. Dit komt vooral door de sterke eerste helft van 2024.

Opname in G5 wisselt

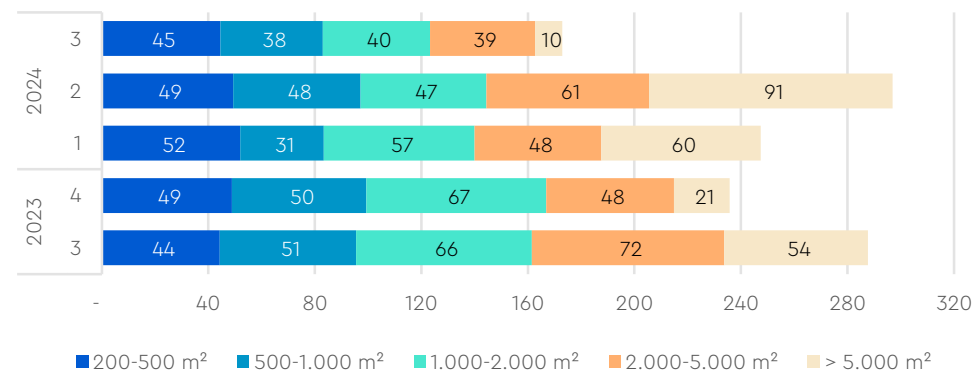
De vijf grootste steden waren samen goed voor een opname van 62.400 m² (zie pagina 9), wat 36 procent van het totaal uitmaakt. In het vorige kwartaal was dit nog 44 procent. Opvallend is dat de opname in Den Haag en Utrecht flink daalde na een heel goed tweede kwartaal. Ook in Eindhoven daalde de opname opnieuw. In Rotterdam werd de grootste transactie van dit kwartaal geregistreerd (5.200 m² door Acibadem), maar toch daalde de totale opname daar voor het derde kwartaal op rij. In Amsterdam daalde de opname tot ongeveer 28.000 m². Wel werden in de hoofdstad veel kleine kantooroppervlakten opgenomen.

Opname kantoorruimte * 1.000 m² per kwartaal



Bron: NVM/brainbay

Opname kantoorruimte naar oppervlakteklasse * 1.000 m² per kwartaal



Bron: NVM/brainbay

Lichte toename van aanbod kantoorruimte

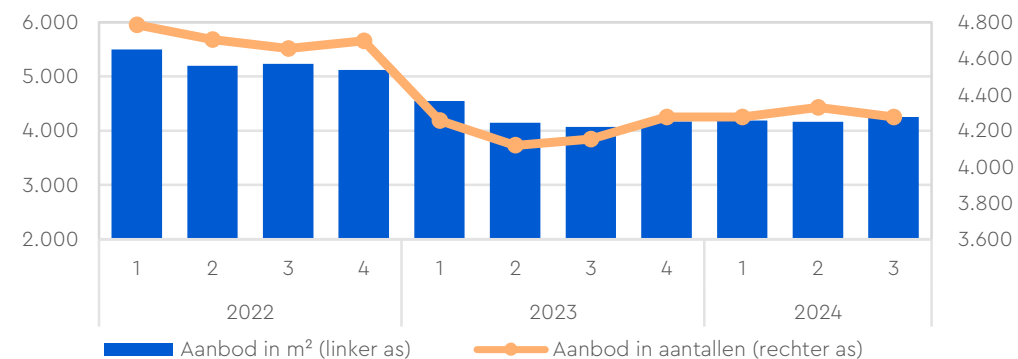
Het aanbod van kantoorruimte steeg in de laatste drie maanden met 2 procent naar 4,25 m². Vergeleken met vorig jaar is het aanbod 5 procent hoger. De stijging was zichtbaar in alle grootteklassen, behalve bij kantoorruimten tussen 200 en 500 m² waar het aanbod afnam ten opzichte van het afgelopen kwartaal. Op dit moment is 8,9 procent van de kantorenvoorraad in Nederland beschikbaar voor verhuur of verkoop, terwijl dit vorig jaar nog 8,5 procent was. Sindsdien stijgt het aanbod langzaam.

In de grote kantoorsteden zien we lichte verschuivingen (zie pagina 9). In zowel Rotterdam, Den Haag als Utrecht daalde het aanbod met ongeveer 15 procent. Na een daling in het vorige kwartaal, nam het aanbod in Amsterdam echter weer toe tot 692.000 m². In Eindhoven steeg het aanbod met 28 procent tot een totaal van 142.000 m².

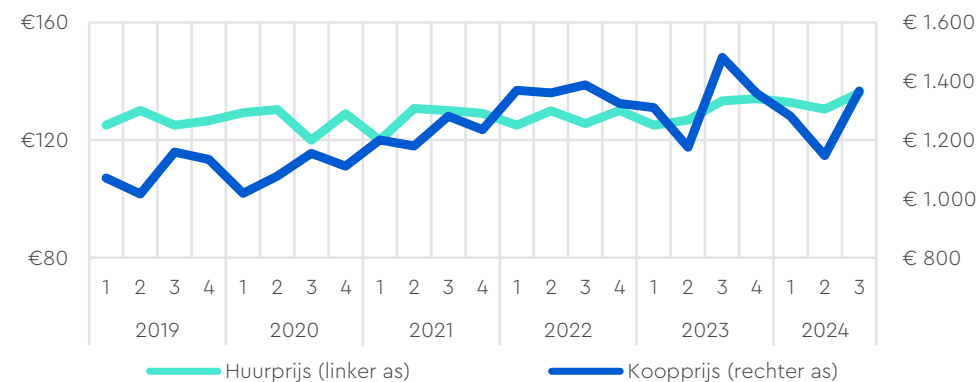
Uiteenlopende ontwikkelingen in huurprijzen

De mediaan van de gerealiseerde huurprijzen steeg dit kwartaal tot € 136 per m². Deze stijging komt doordat er relatief meer transacties plaatsvinden in hoogwaardige kantoren en in de grote steden. Over het algemeen stijgen of stabiliseren de huurprijzen in de hogere segmenten. Minder duurzame kantoren of kantoren op secundaire locaties blijven vaak langer beschikbaar, en dalen de huurprijzen. Ook worden daar vaker huurkortingen gegeven. Op pagina 10 en 11 van dit rapport gaan we dieper in op de verschillen in huurprijsontwikkeling naar energielabels van kantoren.

Aanbod kantoorruimte * 1.000 m² en aantal kantoorruimten in aanbod



Mediane koop- en huurprijzen kantoorruimte per € m²

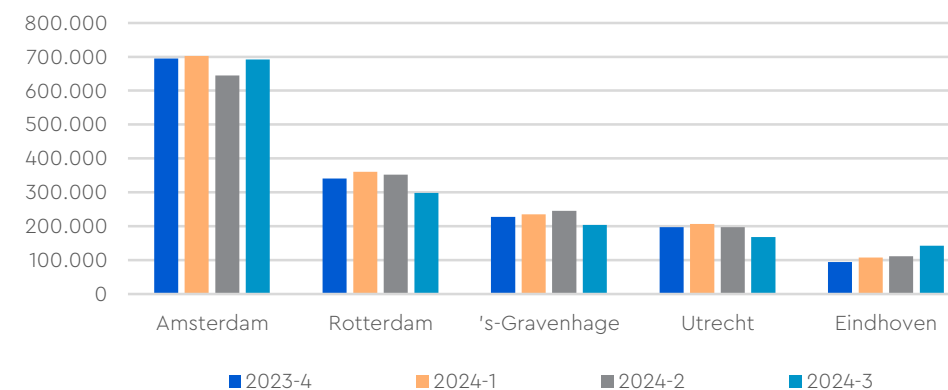
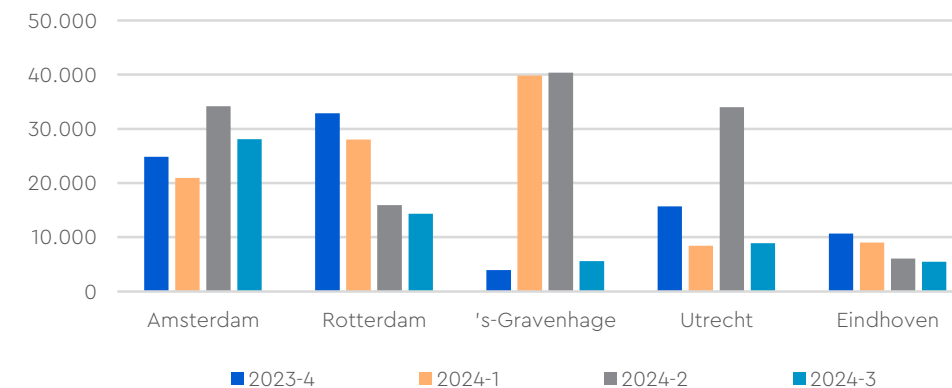


Bron: NVM/brainbay

Kantorenmarkt regionaal

Provincie	Opname in m ²			Aanbod in m ²		
	2024-3	2023-3	2024 Q1-Q3	2024-3	2023-3	Aanbod %
Drenthe	1.100	-	6.000	38.900	37.800	6,1%
Flevoland	-	1.700	5.100	108.900	129.500	14,2%
Friesland	4.500	11.300	18.900	60.000	68.400	6,2%
Gelderland	17.300	19.500	62.900	341.300	337.500	8,3%
Groningen	3.900	7.000	12.300	83.000	70.900	9,2%
Limburg	5.500	16.600	26.200	181.900	180.700	10,1%
Noord-Brabant	23.500	30.500	87.900	503.600	417.100	9,4%
Noord-Holland	46.000	107.900	133.300	1.209.000	1.233.700	9,9%
Overijssel	7.900	9.500	51.300	207.000	227.500	10,4%
Utrecht	39.200	29.300	123.000	487.000	590.700	8,0%
Zeeland	-	1.800	8.500	28.100	35.800	5,8%
Zuid-Holland	31.900	52.500	199.400	1.005.500	1.216.400	8,1%

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



Bron: NVM/Brainbay

Verdieping: beschikbare kantoren per energielabel

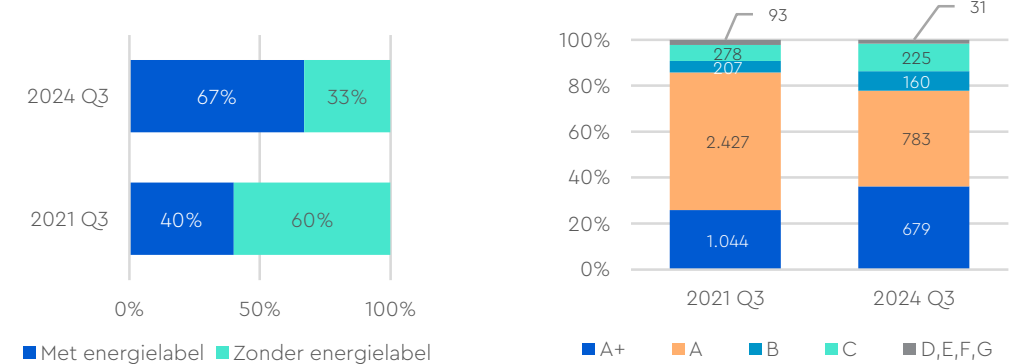
NVM Business-leden geven in onze meest recente enquête aan dat de vraag naar duurzame kantoren een van de belangrijkste trends is. Bedrijven kiezen vaker voor duurzame panden om hun ESG-doelen te behalen, wat bijdraagt aan een positief imago en het verminderen van operationele kosten. Ook het verplichte Energielabel C vanaf 1 januari 2023 heeft de beweging richting duurzamere kantoren gestimuleerd. Overigens betekent dit niet dat alle gebruikers kunnen of willen verhuizen naar een duurzaam pand, maar de trend is duidelijk zichtbaar.

Tegelijkertijd geven makelaars aan dat er in de markt een groot tekort is aan beschikbare panden die hogere duurzaamheidseisen voldoen. Nieuwbouw komt moeilijk van de grond en heeft een lange ontwikkeltijd. Deze krapte leidt vanzelfsprekend tot hogere huurprijzen voor de meest populaire kantoren. Kantoren die niet aan de nieuwe eisen voldoen worden minder courant, wat juist zorgt voor lagere huurprijzen.

'Het aanbod van de meest duurzame kantoren is met 35% afgenomen'

We willen deze situatie inzichtelijk maken door het aanbod van kantoren in Q3 van 2024 te vergelijken met Q3 van 2021. Hierbij kijken we naar vraagprijzen van kantoorruimten van meer dan 1.000 m² die te huur worden aangeboden. In de periode van drie jaar zijn er veel meer energielabels afgegeven. Het percentage kantoorruimte met een energielabel is gestegen van 40 procent in 2021 naar 67 procent in 2024. Dit komt neer op ongeveer 300.000 m² extra kantoorruimte met een label. In deze analyse beschouwen we kantoren met energielabel A+ en hoger, als het meest duurzame deel van de markt.

Aandeel aanbod met energielabel (links) en de verdeling (rechts)
Verdeling naar energielabel op basis van m² kantoorruimte



Bron: NVM/brainbay

De verdeling naar energielabel toont aan dat de meest duurzame kantoren (A+ en hoger) in 2024 goed zijn voor 36 procent van het totale aanbod. Dat was drie jaar geleden nog 26%. In deze periode nam het aanbod echter af met 365 duizend vierkante meter tot een totaal van 679.000 m², ofwel een afname van 35 procent. Voor kantoren met A-labels geldt hetzelfde: het beschikbare aanbod is met maar liefst 1,6 miljoen m² afgenomen (-68%), maar maakt nog steeds 42% van het totale aanbod uit.

Het aanbod van kantoren met een B- of C-label daalde met respectievelijk 23% en 19%. Deze afname is dus stukken minder dan bij de hogere labels. Aan de andere kant is de verhuurbare oppervlakte van kantoren met de allerlaagste labels (D, E, F, G) met 67% afgenomen tot slechts 2% van het totale aanbod. Voor de verhuur zijn deze panden bijna niet meer in trek en eigenaren zullen moeten renoveren, transformeren of het pand volledig afschrijven.

Beschikbare kantoren per Energielabel

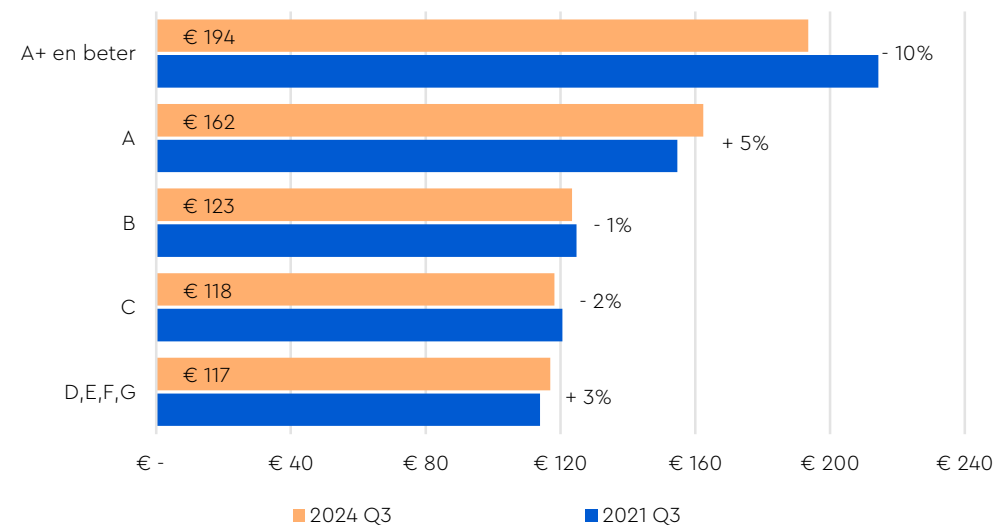
In welke mate heeft de verschuiving effect op de huurprijzen? De vraaghuurprijs van een zeer duurzaam kantoor (A+ en beter) ligt in 2024 op € 194 per m², wat 16% hoger is dan een A-label en 36% hoger dan een B-label. Toch lag de gemiddelde vraaghuurprijs van de meest duurzame kantoren drie jaar geleden 10% hoger. Dit komt deels doordat de laatste jaren meer moderne kantoren zijn opgeleverd, ook buiten de toplocaties. Ook was het aanbod in 2021 nog beperkt, met enkele zeer dure vierkante meters die van invloed waren op de gemiddelde huurprijs.

'Huurprijzen voor kantoren met B en C labels houden niet stand'

Het huurprijsniveau van kantoren met A-label steeg met 5 procent in drie jaar tijd tot € 162 per m². Tot deze groep behoren opvallend veel gerenoveerde kantoren met een voorheen lager energielabel. De gemiddelde huurprijs van kantoren met een B-label ligt 32 procent lager op € 123 per m². Het huurprijsniveau van het minder moderne en duurzame aanbod van B en C labels nam af met respectievelijk 1 en 2% sinds Q3 2021. Uit onze data blijkt bovendien dat de vraaghuur vaak tussentijds is aangepast. Daarnaast zijn de effectieve huursommen van deze kantoren meestal nog lager, omdat vaker huurkortingen worden gegeven. Bij de minst duurzame kantoren (D,E,F,G label) steeg de huur met drie procent. Deze groep kantoren is dusdanig uitgedund, dat niet gesproken kan worden van een trend of specifieke ontwikkeling.

Uit deze analyse blijkt dat het inzicht in de energielabels van kantoren sterk is verbeterd. De beschikbaarheid van de meest duurzame kantoren, zowel met A en A+ of hogere labels, is flink afgenomen en dat heeft geleid tot hogere huurprijzen. We verwachten dat de vraag naar duurzame kantoren voorlopig groter blijft dan het aanbod. Dit zorgt er ook voor dat de huren van hoogwaardige kantoren zich positiever blijven ontwikkelen dan overige kantoren. Maar ook dat de business case voor het herontwikkelen van minder duurzame kantoren kansrijk is.

Gemiddelde huurprijs per vierkante meter per energielabel
Verschil tussen het derde kwartaal van 2021 en 2024



Bron: NVM/brainbay

Winkelmarkt

Signalen uit de markt

De winkelmarkt blijft in Q3 2024 grotendeels afwachtend en vertoont enkele duidelijke trends. Uit een enquête onder NVM Business-leden blijkt dat vooral de vraag naar winkelpanden groter dan 100 m² is afgenomen. Makelaars melden dat er in alle oppervlakteklassen een toename is van het aanbod aan winkelruimte. Zelfs op de beste locaties is er soms langdurig aanbod beschikbaar. Wel zijn makelaars iets positiever dan vorig jaar over de vraag naar kleinere winkelpanden tot 100 m².

NVM-leden geven dit kwartaal voor het eerst aan dat stijgende leegstand de belangrijkste trend is in de winkelmarkt. Leegstand creëert op sommige locaties gaten in de winkelstraten. Deze ontwikkeling is voor een deel het gevolg van afnemende interesse van grote ketens om zicht buiten de grote winkelsteden te vestigen. De vraag naar kleinere winkelruimten blijft vooral in de grotere winkelsteden op peil.

Winkelruimten worden steeds vaker gevuld met bedrijven die geen detailhandelsfunctie hebben, zoals koffiezaakjes of ondernemers die diensten aanbieden. Traditionele winkels, zoals mode- en schoenenzaken, hebben het moeilijker door de concurrentie van online winkels.



Grote winkelsteden blijven het goed doen

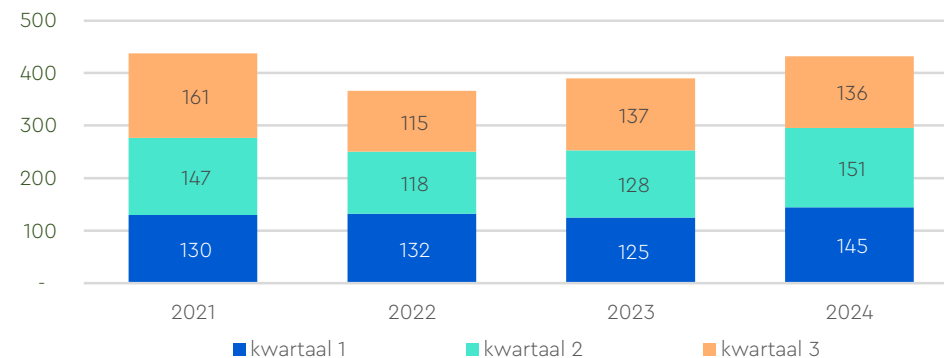
In het 3^e kwartaal is de opname van het winkelloppervlakte volume stabiel gebleven ten opzichte van Q3 2023. Op kwartaalbasis zien we echter een daling van 10 procent. De reden van de daling is vooral te zien in de oppervlakteklasse boven de 1.000 m². Daarentegen steeg de opname in de categorie tussen 200-500 m² dit kwartaal met 17 procent naar 34.000 m². In de overige segmenten bleef de opname redelijk stabiel. Gemeten over de eerste negen maanden van dit jaar zien we nog altijd meer opname dan de vorige twee jaar.

In de meeste grote steden hogere opname, met Rotterdam voorop

In de 12 grootste winkelsteden van Nederland lag de opname maar liefst 44 procent hoger dan in de eerste negen maanden van 2023. Tegelijkertijd nam de opname in de rest van Nederland in deze periode juist af met 2 procent. Grotere winkelketens kiezen steeds vaker voor de grote winkelsteden vanwege de hogere bezoekersaantallen en betere zichtbaarheid. In de eerste negen maanden van 2024 vond 36% van alle opgenomen winkelruimte (in m²) plaats in de 12 grootste steden, vergeleken met 28% in dezelfde periode van 2023.

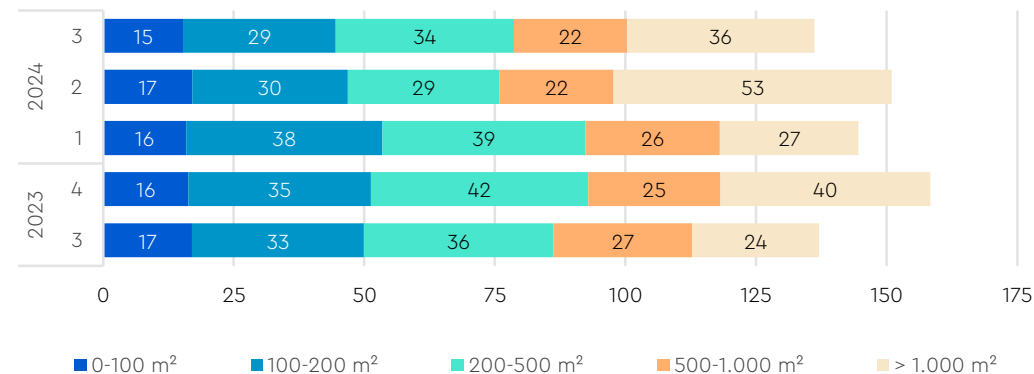
Rotterdam had de hoogste opname, met 32.300 m² in de eerste drie kwartalen van 2024 (was 18.000 m² in 2023). In Amsterdam en Utrecht bleef de opname redelijk stabiel, met respectievelijk 27.900 m² en 14.600 m². Ook in andere grote steden zoals Den Haag, Eindhoven, Arnhem en Maastricht werd meer winkelruimte opgenomen dit jaar.

Opname winkelruimte * 1.000 m² per kwartaal



Bron: NVM/brainbay

Opname winkelruimte naar oppervlakteklasse * 1.000 m²



Bron: NVM/brainbay

Aanbod van winkels stijgt verder door

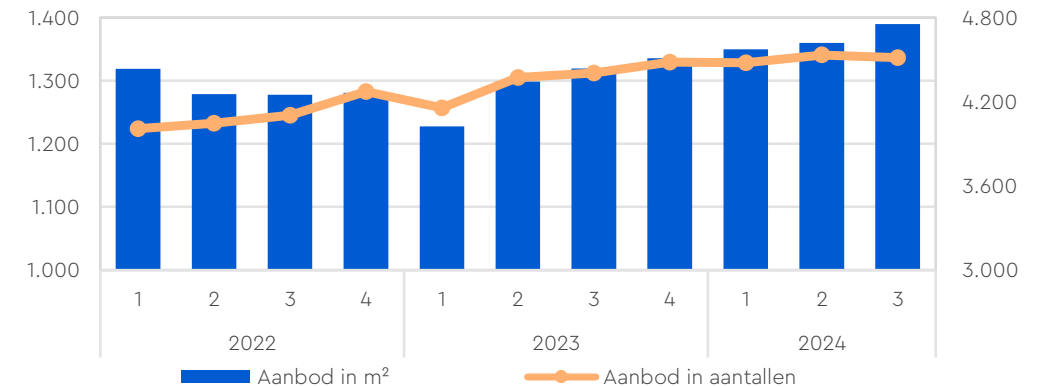
In het derde kwartaal van 2024 was het totale winkelaanbod 1,39 miljoen m². Dit is ongeveer 30.000 m² meer dan het vorige kwartaal (+2%). Het winkelaanbod in vierkante meters groeit nu al zes kwartalen achter elkaar. Vergeleken met vorig jaar is er nu 5 procent meer winkelruimte in aanbod. Ondanks de groei van het totale aantal vierkante meters, bleef het aantal beschikbare winkelpanden dit kwartaal stabiel. Dit komt doordat er minder kleine winkelruimtes werden aangeboden.

Ondanks de hogere interesse voor winkelruimten in grotere steden, neemt in veel steden het aanbod toe vergeleken met Q3 2023. In Eindhoven (+15%), Rotterdam (+14%) en Den Haag (+13%) is het winkelaanbod dit kwartaal gestegen. Ook in Amsterdam en Utrecht (beiden +5%) is er sprake van een stijgende aanbod. In Maastricht (-22%) en Haarlem (-16%) was juist sprake van een relatieve daling.

Huurprijzen onder druk

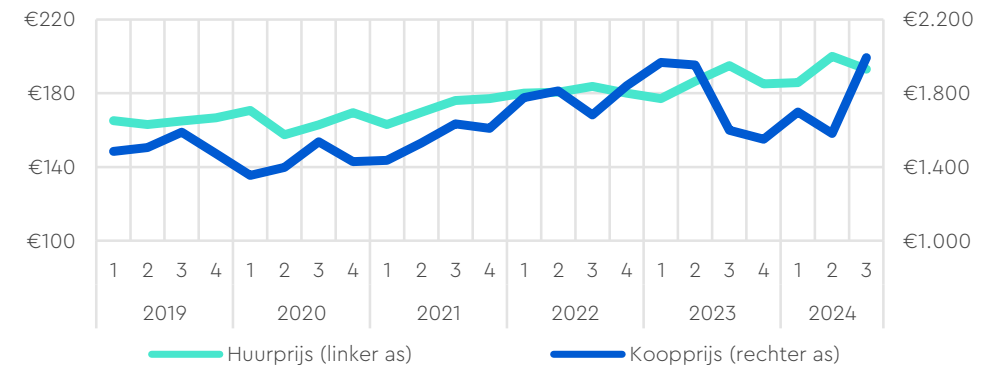
In het derde kwartaal zien we dat de mediane huurprijs licht is gedaald naar € 193 per m², tegenover € 200 per m² in het vorige kwartaal. Het grootste deel van de winkelruimten dat wordt verhuurd, krijgt een huurprijs dat lager ligt dan het vorige huurcontract. Daarnaast worden veel contracten gesloten met huurkortingen of break opties. Opvallend is dat ook in de hoofdwinkelstraten van Nederland nog veel langdurig aanbod is.

Aanbod winkelruimte * 1.000 m² en aantal winkelruimten in aanbod



Bron: NVM/brainbay

Mediane koop- en huurprijzen winkelruimte per € m²



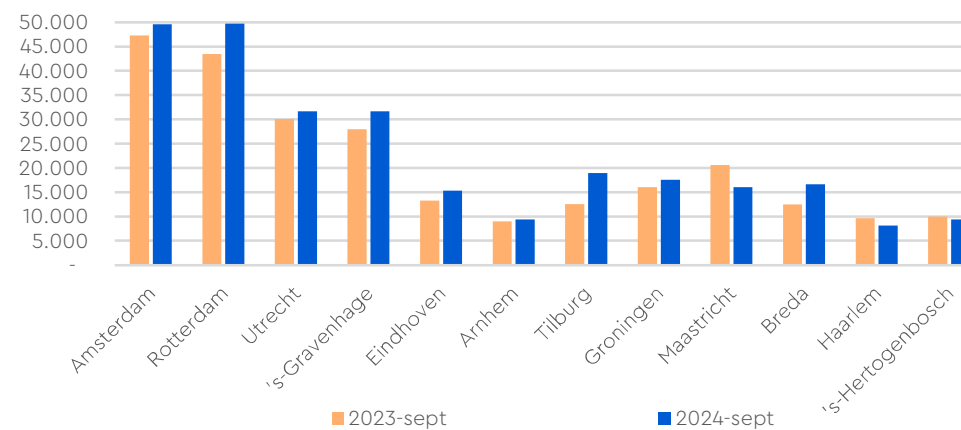
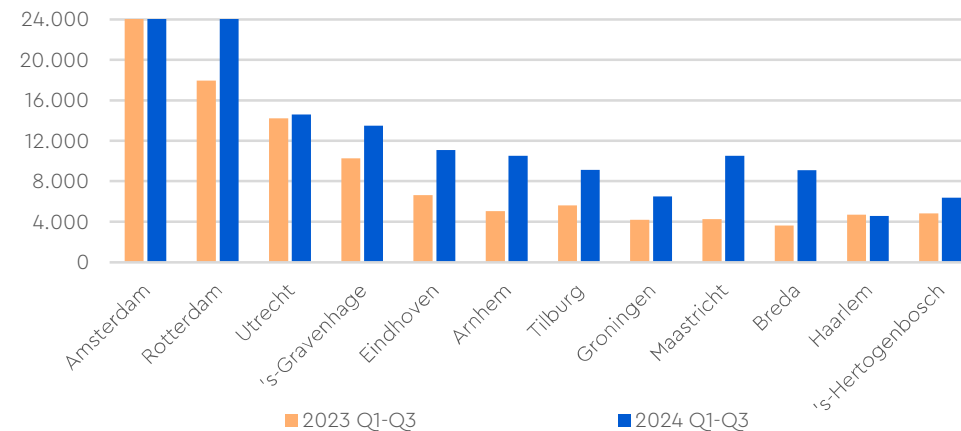
Bron: NVM/brainbay

Winkelmarkt regionaal

Provincie	Opname in m ²			Aanbod in m ²		
	2024-3	2023-3	2024 Q1-Q3	2024-3	2023-3	% leeg-stand*
Drenthe	2.500	3.600	6.600	42.800	41.900	7,6%
Flevoland	2.100	4.200	12.200	33.700	27.200	6,7%
Friesland	4.100	3.400	11.300	39.500	36.400	6,1%
Gelderland	13.400	12.300	56.400	166.300	172.300	7,3%
Groningen	6.200	3.500	12.400	45.100	47.300	7,2%
Limburg	10.400	13.400	38.600	170.300	166.700	11,5%
Noord-Brabant	23.100	19.700	65.400	197.900	180.900	8,0%
Noord-Holland	20.500	23.000	64.500	166.500	154.600	5,8%
Overijssel	9.800	13.700	30.600	144.100	125.300	7,2%
Utrecht	13.400	9.500	38.400	112.400	122.200	7,2%
Zeeland	1.100	1.200	8.700	37.500	30.800	8,8%
Zuid-Holland	29.500	29.700	86.800	233.700	213.800	6,9%

*Bron: Locatus per 14/10/2024

Opname (boven) en aanbod (onder) in top 12 winkelgemeenten
Opname in de eerste driekwart jaar in m², aanbod in september in m²



Bron: NVM/Brainbay

Bedrijfsruimte markt & Logistiek



Signalen uit de markt

Uit de recent gehouden enquête onder NVM Business-leden blijkt dat er blijvende krapte in de bedrijfsruimtemarkt is. Er is vooral veel interesse in kleine tot middelgrote bedrijfsruimten. In sommige regio's ervaren makelaars dat de vraag afkoelt en ook de behoefte aan grotere bedrijfsruimte lijkt iets minder te worden. Desondanks benutten gezonde bedrijven met verhuis- of uitbreidingsplannen de kansen die ontstaan in de markt.

De vraag gaat vooral uit naar kwalitatieve en duurzame objecten of nieuwbouw. Het aanbod van kwalitatieve objecten is echter beperkt en langdurig aanbod is vaak verouderd. Daarnaast komt nieuwbouw steeds moeilijker op gang door hoge bouwkosten. Er is weinig grond beschikbaar en de capaciteit van extra elektriciteitsafname is op veel plekken in het land problematisch. Hierdoor komt er druk op het huidige aanbod.

Ondanks verschillende uitdagingen blijven de huurprijzen voor diverse ruimten toenemen, voornamelijk door de aanhoudende schaarste. Meer dan de helft van de leden meldt dat de huurprijzen stijgen voor kleine objecten tot 2.500 m², maar dat transacties op bepaalde locaties langer duren. Voor grotere objecten melden minder leden een stijging.



Opnamedaling ondanks veel grote opnames

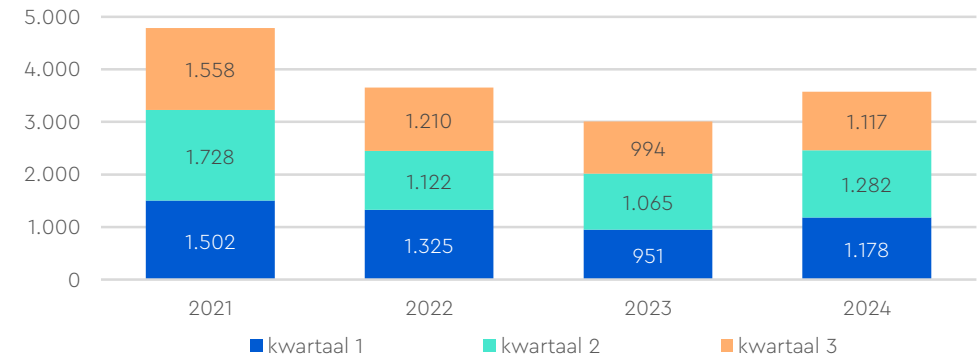
Na twee opeenvolgende kwartalen van stijgende opname, daalt de opname dit kwartaal. In het derde kwartaal is er in totaal 1,11 miljoen m² aan bedrijfsruimten opgenomen, wat 13 procent lager is dan het vorige kwartaal. Vergeleken met dezelfde periode vorig jaar zien we echter een stijging van 12 procent. Het aantal transacties is gedaald naar 1.124, wat lager is dan zowel het vorige kwartaal (1.210) als in Q3 2023 (1.162).

De grootste daling in opname ten opzichte van het vorige kwartaal is te zien bij oppervlakten tussen 2.000 en 25.000 m². In dit segment was de opname 154.000 m² lager dan het vorige kwartaal. Daarentegen ligt de opname van (logistieke) objecten boven de 25.000 m² net als in het vorige kwartaal, op een hoog niveau. De totale opname van ruimten tot 2.000 m² was dit kwartaal lager dan in eerdere kwartalen, vooral in de categorie van 300 tot 1.000 m² was de opname erg laag.

Meer opname in grootste bedrijfslocaties, behalve in Utrecht

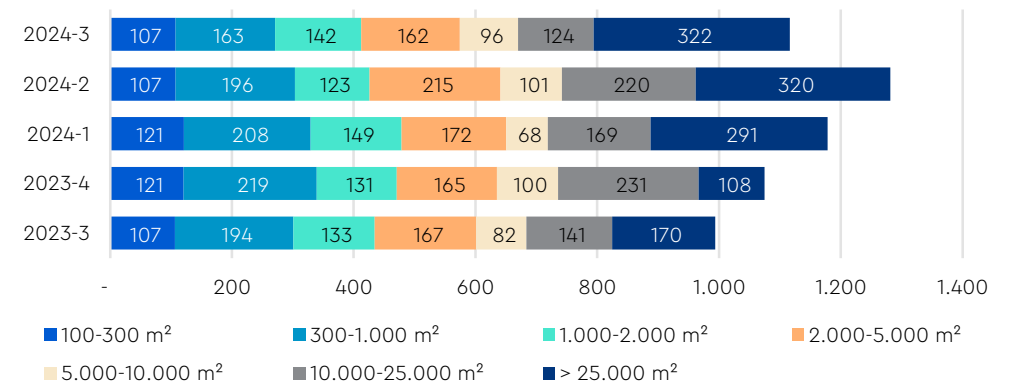
Dit kwartaal was er opvallend meer opname in de grootste provincies voor bedrijfsruimtelocaties, met uitzondering van Utrecht. Vergeleken met dezelfde periode vorig jaar zijn er vooral positieve opnamecijfers te zien in Zuid-Holland, Noord-Brabant en Noord-Holland. In Zuid-Holland is de hogere opname vooral toe te schrijven aan de sterke groei in COROP-regio Groot-Rijnmond (zie pagina 22). Ook in Gelderland en Limburg is de opname gestegen, zij het op een lager niveau. In de overige (kleinere) provincies is er dit kwartaal sprake van een daling.

Opname bedrijfsruimte * 1.000 m² per kwartaal



Bron: NVM/brainbay

Opname bedrijfsruimte naar oppervlakteklasse * 1.000 m²



Bron: NVM/brainbay

Aanbod daalt licht ten opzichte van vorig kwartaal

In het derde kwartaal is het aanbod van bedrijfsruimte met ruim 108.000 m² gedaald tot 8,33 miljoen m². De daling bedraagt op kwartaalbasis slechts 1,3 procent. Echter is het aanbodniveau vergeleken met dezelfde periode vorig jaar met 23 procent toegenomen. Het aantal beschikbare objecten is dit kwartaal met 2 procent gedaald naar 5.436. Na drie kwartalen van stijging neemt het aanbod in Q3 2024 zowel in oppervlaktevolume als in aantallen weer af.

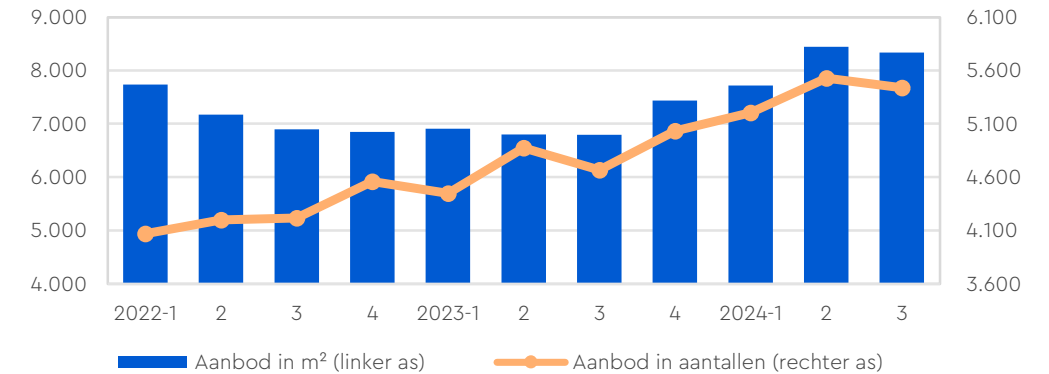
Het aanbod is in de meeste provincies gestegen ten opzichte van vorig jaar. De meeste stijging van het aanbod in oppervlaktevolume was te zien in Noord-Brabant. Alleen in Friesland en Zeeland was sprake van een daling (zie pagina 22).

Minder keuze maar prijzen nemen wel licht toe

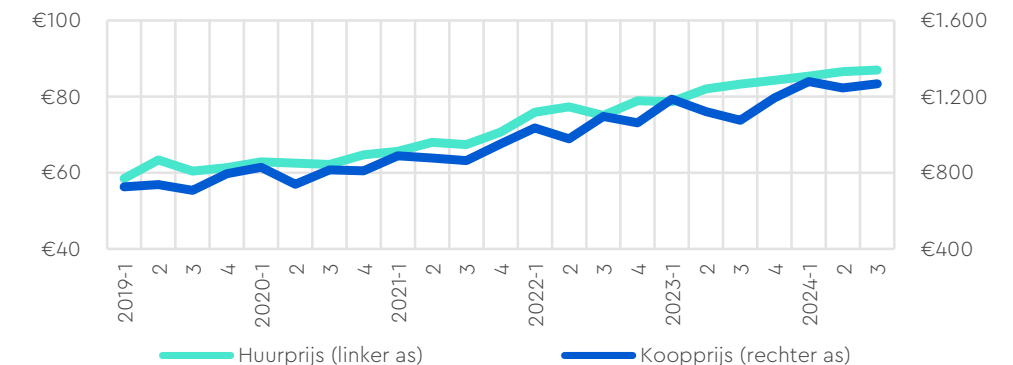
In september is het aanbod percentage van de voorraad licht gedaald naar 3,8%, vergeleken met 3,9% het vorige kwartaal. Voor veel zoekers naar bedrijfsruimten is het echter nog steeds een grote uitdaging om een passende bedrijfsruimte te vinden. Zij moeten mogelijk langer wachten of concessies doen in hun keuze.

Na een periode van prijsstabilisatie in het vorige kwartaal, is er dit kwartaal een lichte stijging zichtbaar op zowel de huur- als de koopmarkt. De mediane huurprijs is licht gestegen tot € 87 per m², tegenover € 86 per m² in Q2. Ook is de mediane koopprijs dit kwartaal met € 17 per m² gestegen tot € 1.267 per m². Vanwege de krapte op veel locaties, zijn gebruikers nog altijd bereid om meer te betalen.

Aanbod * 1.000 m² en aantal bedrijfsruimten in aanbod



Mediane koop- en huurprijzen bedrijfsruimte per € m²



Bron: NVM/brainbay

Verder herstel logistiek blijft uit

- De industrie kampt al sinds 2023 met economische tegenwind en een afnemende vraag, vooral in sectoren zoals transportmiddelen, machinebouw en elektrische apparatenindustrie. Dit heeft direct invloed op de productievolumes en remt verdere productie uitbreidingen van bedrijven. Hierdoor is er ook minder behoefte aan logistieke ruimte.
- Uit een enquête onder NVM Business-leden blijkt dat de logistieke sector nog steeds problemen ervaart door een tekort aan bouwgrond en geschikte panden. Ook is er te weinig netcapaciteit, waardoor nieuwbouw stagneert en bedrijven worden beperkt in hun groei.
- In het derde kwartaal lag het aantal grotere opnames van meer dan 10.000 m² op 15, terwijl dit het vorige kwartaal 21 waren. Het segment boven 25.000 m² vertoont echter een stijging t.o.v. vorig jaar. De grootste transactie dit kwartaal betrof Uniqlo's nieuwe distributiecentrum van 92.000 m² in Puttershoek.
- Het aanbod van bedrijfsruimten vanaf 10.000 m² daalde dit kwartaal naar 3,29 miljoen m², vergeleken met 3,32 miljoen m² in het vorige kwartaal. Het aantal beschikbare panden steeg wel licht van 168 naar 171.

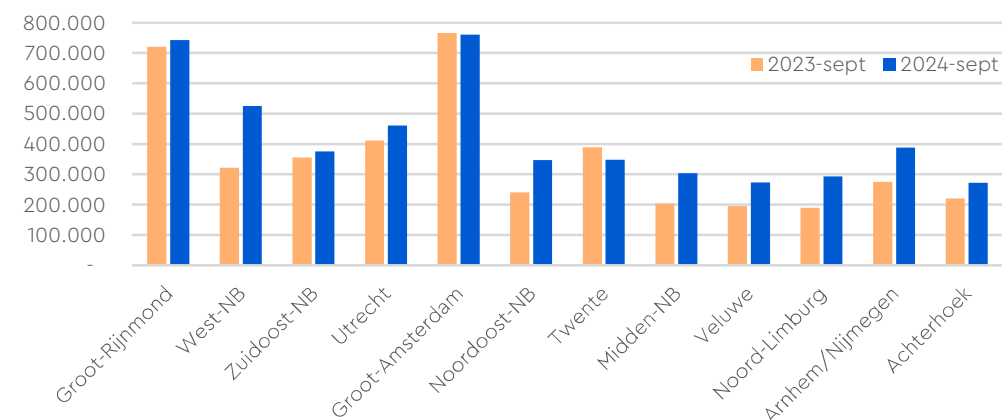
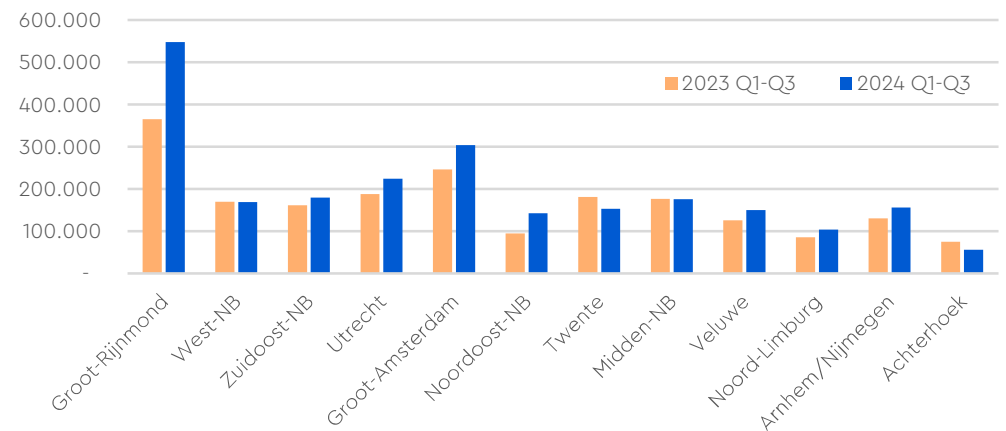
Top 5 opnames logistiek vastgoed in derde kwartaal 2024

Plaats	Huurder of koper	Oppervlakte
Puttershoek	Uniqlo	92.000 m ²
Sevenum	Sostrene Grene	45.400 m ²
Waddinxveen	Nedcargo Food & Beverages	44.000 m ²
Maastricht	DSV Solutions	42.900 m ²
Tiel	AG Logistics	38.200 m ²

Bedrijfsruimtemarkt regionaal

Provincie	Opname in m ²			Aanbod in m ²		
	2024-3	2023-3	2024 Q1-Q3	2024-3	2023-3	% aanbod
Drenthe	8.600	12.700	46.800	158.800	96.200	3,1%
Flevoland	27.700	33.300	94.300	408.400	296.000	6,5%
Friesland	18.100	47.000	80.400	184.300	192.400	2,0%
Gelderland	167.600	153.000	507.900	1.139.200	825.600	4,0%
Groningen	8.500	19.300	31.900	223.300	169.200	3,8%
Limburg	134.400	121.600	363.300	932.600	633.000	4,8%
Noord-Brabant	183.300	130.300	646.900	1.550.200	1.156.900	3,3%
Noord-Holland	144.100	106.500	448.000	1.112.600	1.088.500	4,5%
Overijssel	59.500	64.000	205.500	620.000	538.400	3,8%
Utrecht	59.700	77.600	219.700	478.300	409.300	3,8%
Zeeland	15.800	29.900	79.200	122.000	174.300	2,0%
Zuid-Holland	286.000	198.800	849.500	1.403.000	1.213.100	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

Beleggingsmarkt



Signalen uit de markt

Uit de meest recente enquête van NVM Business leden blijkt dat het vertrouwen in de beleggingsmarkt nog fragiel is. Het sentiment is overwegend negatief, behalve voor de markt van bedrijfsruimten en logistiek, waar schaarste heerst en kans is op huurgroei.

De verkoop verloopt nog traag doordat verkopers vasthouden aan hoge prijzen. NVM makelaars doen weliswaar verkooptransacties, maar die vinden vaker plaats onder eigenaar-gebruikers. Vanuit die hoek is er nog veel vraag, vooral van lokale ondernemers.

Door de recente renteverlagingen van de ECB in juni en september begint het vertrouwen onder beleggers langzaam terug te keren. Dit kwartaal waren ze echter nog voorzichtig, mede door het wachten op de kabinetsplannen in Nederland. Nu er meer duidelijkheid is over beleid en de renteontwikkeling, wordt een aantrekkelijke beleggingsmarkt verwacht. Duidelijkheid is cruciaal voor investeringsbeslissingen.



Beleggers afwachtend, minder deals in Q3

In het derde kwartaal nam de activiteit op de beleggingsmarkt af. Er werd in totaal ongeveer € 860 miljoen in commercieel vastgoed belegd (exclusief woningen), vergeleken met € 1,13 miljard in het vorige kwartaal. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2023 is er € 100 miljoen minder belegd. In dit kwartaal werd relatief veel geïnvesteerd in kantoren, maar het beleggingsvolume in winkels daalde sterk, tot slechts € 90 miljoen.

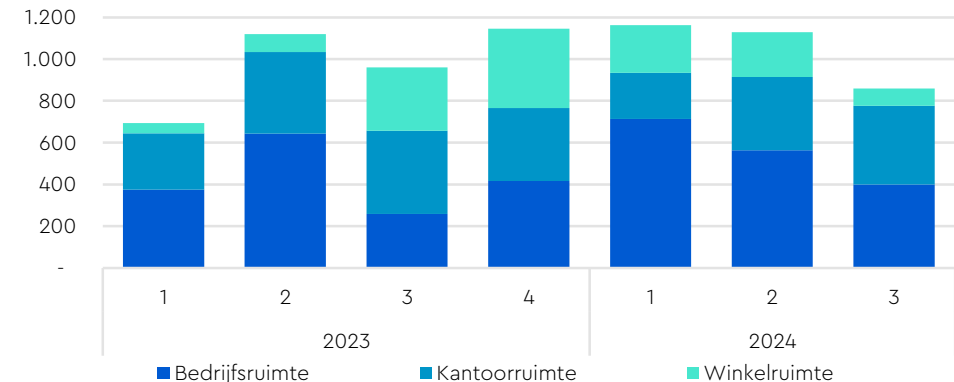
Na de eerste negen maanden ligt het totale beleggingsvolume (€ 3,15 miljard) ongeveer 14 procent hoger dan in dezelfde periode van 2023. Van het totale beleggingsvolume kwam 53 procent terecht bij bedrijfsruimten. Vooral in logistiek vastgoed is dit jaar flink belegd.

Huurgroei maakt bedrijfsruimten aantrekkelijk

Uit een recente enquête onder NVM Business-leden over het derde kwartaal van 2024 blijkt dat het sentiment rond vastgoedbeleggingen nog steeds overwegend negatief is. Een uitzondering is de markt voor bedrijfsruimten en logistiek, waar in veel regio's nog steeds schaarste is en er mogelijkheden zijn voor huurgroei.

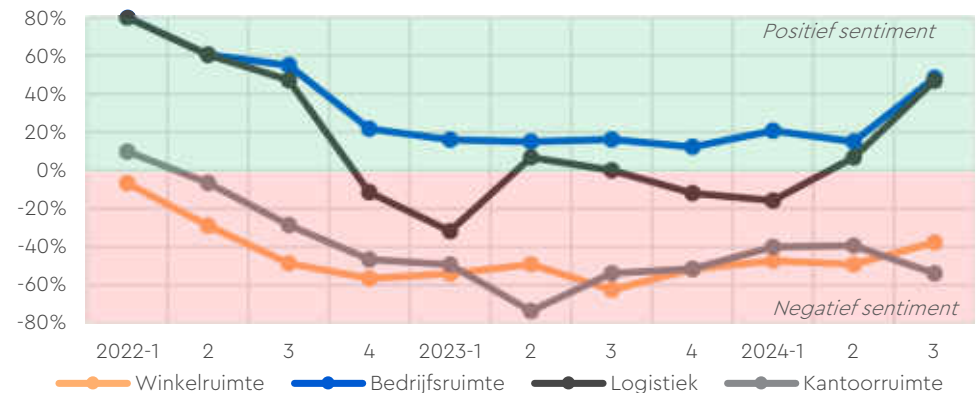
De risico's voor beleggingen in kantoren en winkelpanden worden hoger ingeschat. Kantoor- en winkelpanden hebben een grotere kans op leegstand, terwijl de prijzen vaak nog niet zijn gedaald. Voor sommige marktpartijen biedt dit juist kansen om deals te sluiten met een aantrekkelijk rendement.

Beleggingsvolume per kwartaal naar type vastgoed * € 1 miljoen



Bron: JLL

Sentimentscore* beleggingen naar type vastgoed



Bron: NVM/brainbay

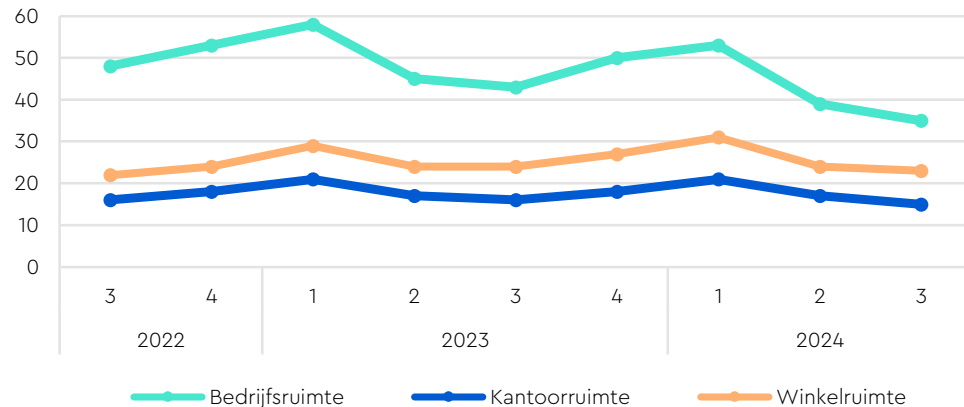
*Zie bijlage

Zoekverkeer funda in business

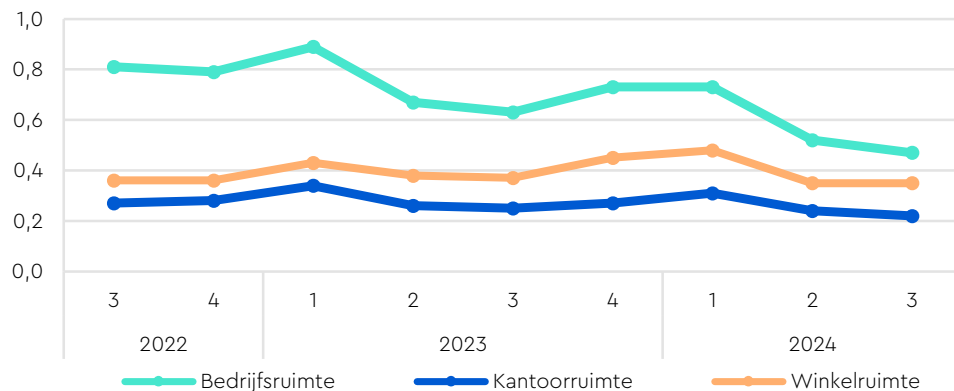


funda

Aantal views per object per week (geopend en bekeken)



Aantal leads per object per week (contact met makelaar)



Bron: Funda in business, bewerking brainbay

Minder zoekers tijdens de zomermaanden

Zoekers naar kantoren, winkels en bedrijfsruimten zijn in de zomermaanden minder actief, en het derde kwartaal van 2024 was daarop geen uitzondering. Wat valt op aan het zoekgedrag op Funda in Business?

- In juli, augustus en september neemt de zoekactiviteit op Funda in Business altijd af. Dit jaar werden de aangeboden panden echter minder vaak bekeken dan in dezelfde periode in 2023.
- Vooral bedrijfsruimten trekken minder bezoekers. Een bedrijfsruimte op Funda in Business werd in Q3 gemiddeld 35 keer per week bekeken, tegenover 43 keer in 2023. Voor winkels en kantoren is de daling minder sterk.
- Er werd ook minder contact opgenomen met makelaars. De afname in leads was het grootst bij bedrijfsruimten: van 0,63 per object per week in 2023 naar 0,47 in dit kwartaal.
- Door het toegenomen aantal aangeboden objecten op Funda in Business, werden panden minder vaak bekeken. Zoekers hebben nu meer keuze.

Gevolgen voor vastgoed

Omdat het aanbod op Funda in Business gemiddeld minder aandacht krijgt, moeten vastgoedeigenaren rekening houden met een langere tijd voordat hun panden verhuurd of verkocht worden. Voor zoekers is het ruimere aanbod juist een voordeel, vooral in delen van de markt waar weinig keuze is.

Bijlagen



Definities

Databronnen:

Aanbod: NVM Tiara/Midas

Transacties: NVM Tiara/Midas, Bak Property Research

Peildatum aanbod: 9 september 2024

Periode transacties: juli t/m september 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') Bron: Locatus

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 25)

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 Turk
Jacob Velleman

