

Resultaten enquête Commercieel Vastgoed 3^e kwartaal 2024



Inhoud

Inleiding

Kantorenmarkt

Winkelmarkt

Bedrijfsruimtemarkt & Logistiek

Horeca

Beleggingsmarkt

Verantwoording

Inleiding

In deze publicatie presenteren we de belangrijkste resultaten uit de enquête voor commercieel vastgoed in het derde kwartaal van 2024. In de periodieke kwartaal enquête hebben we de NVM Business-leden diverse vragen gesteld over de sectoren waarin zij actief zijn.

De vragen hebben betrekking op de huidige ontwikkelingen in commercieel vastgoed en de verwachtingen voor de rest van het jaar 2024. Met het analyseren van de resultaten bieden we inzicht in de trends en verschuivingen die onze leden binnen hun sector waarnemen.

Deze bevindingen bieden waardevolle informatie om te begrijpen welke ontwikkelingen momenteel de aandacht van professionals binnen ons netwerk trekken en welke invloed ze hebben op de sector(en) waarin ze actief zijn.

Wij willen iedereen bedanken die de moeite heeft genomen om de enquête in te vullen. Met jullie antwoorden was het voor ons mogelijk om de teksten te verrijken met de dagelijkse praktijk van onze leden.

We wensen je veel leesplezier toe!

Kantorenmarkt

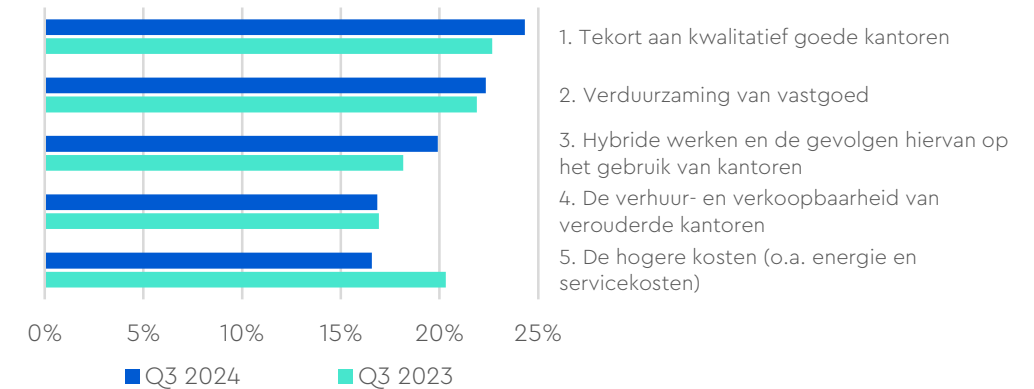
Kantorenmarkt

Aantal respondenten: 76

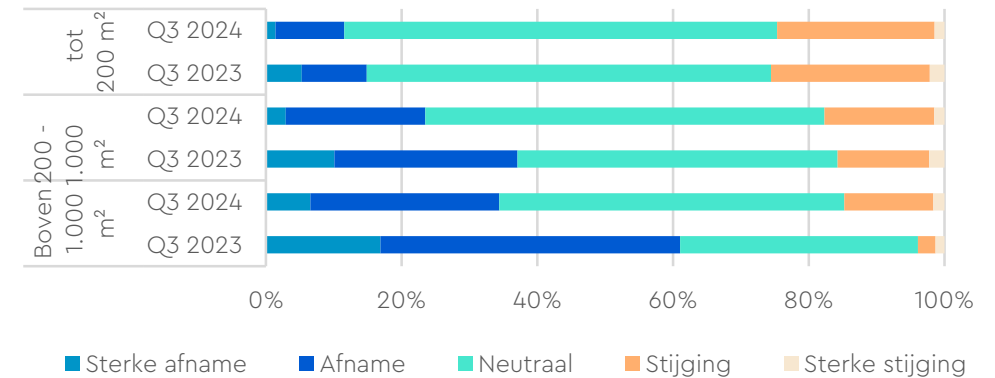
Wat valt op?

- Het tekort aan kwalitatief hoogwaardige kantoren blijft toenemen volgens NVM-Makelaars.
- Er is meer focus op duurzaamheid, een C-label voldoet niet altijd meer.
- Kantoren worden soms minder gebruikt door het hybride werken.
- De verhuurbaarheid van verouderdere kantoren blijft moeilijk.
- Hogere kosten (bijv. energie) worden van steeds minder belang.
- In vergelijking met vorig jaar zijn leden iets positiever gestemd over de vraag naar kantoren.
- Kantoren tot 1.000 m² krijgen meestal de voorkeur in de markt.
- De vraag naar grotere kantoren is minder zwak dan vorig jaar.
- Het aanbod is grotendeels stabiel gebleven (zie volgende pagina).
- Over de ontwikkeling van de zijn de leden blijvend positiever over kleiner kantoren, dan over grote kantoren.

Belangrijkste trends in de kantorenmarkt*



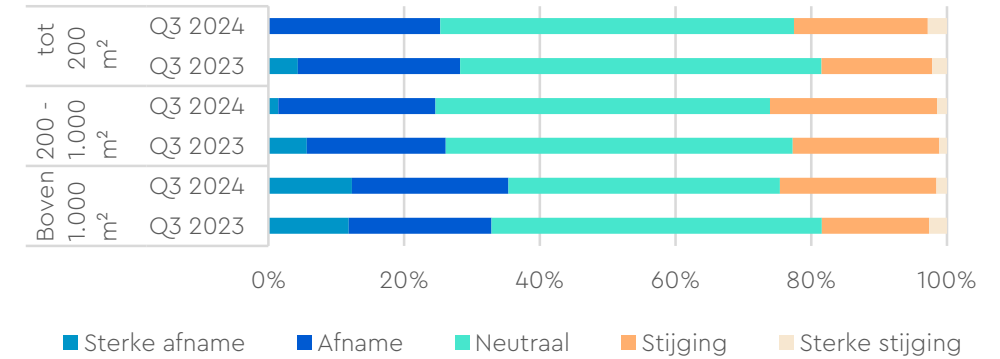
Ontwikkeling vraag naar de kantoorruimte



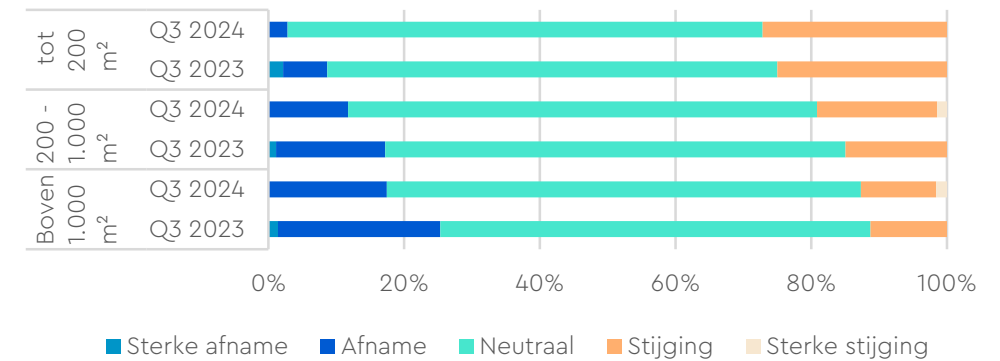
*Zie bijlage voor uitleg



Ontwikkeling aanbod kantoorruimte



Ontwikkeling transactiehuurprijs/m² kantoorruimte



Winkelmarkt

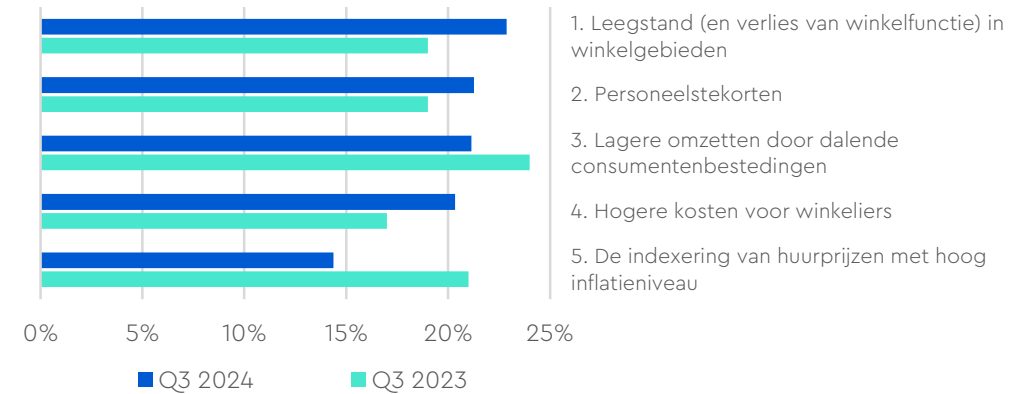
Winkelmarkt

Aantal respondenten: 59

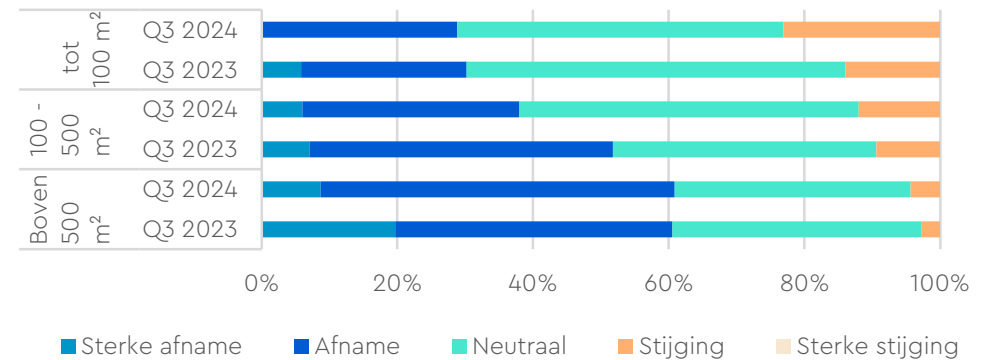
Wat valt op?

- De leegstand is dit kwartaal voor het eerst de belangrijkste trend volgens NVM Business-leden.
 - Meer leegstand is zichtbaar in de gehele winkelmarkt. Zowel in kleinere winkelgebieden in steden en dorpen, als in de grotere winkelsteden
 - Veel winkeliers blijven kampen met een aanhoudend personeelstekort.
 - Hogere kosten blijven drukken op de marges van winkeliers.
-
- De leden zijn in vergelijking tot vorig jaar positiever over de vraag naar kleine winkelruimten tot 100 m².
 - De vraag naar grotere winkelruimten blijft echter op een laag niveau.
 - Het aanbod van winkelruimten blijft ook toenemen, vooral in de categorie tot 500 m² (zie volgende pagina).
 - Huurprijzen staan onder druk, met lagere tarieven op veel locaties.
 - In alle segmenten nemen de huurprijzen wel minder snel af t.o.v. Q3 2023.

Belangrijkste trends in de winkelmarkt*



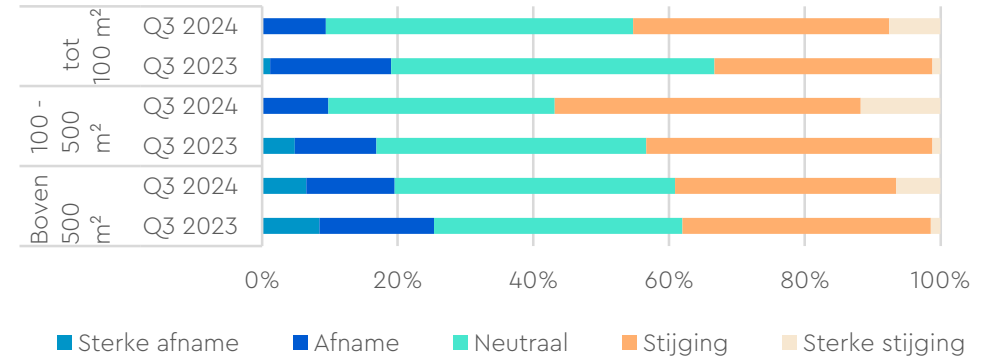
Ontwikkeling vraag naar winkelruimte



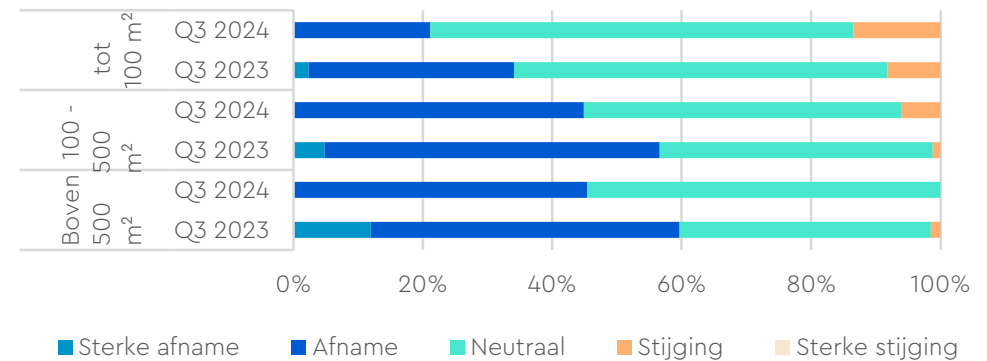
*Zie bijlage voor nadere uitleg



Ontwikkeling aanbod winkelruimte



Ontwikkeling transactiehuurprijs/m² winkelruimte





Bedrijfsruimtemarkt & Logistiek



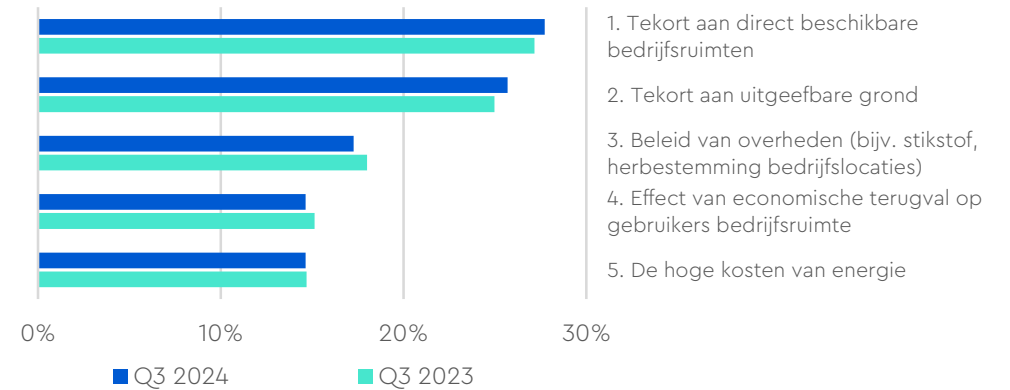
Bedrijfsruimtemarkt

Aantal respondenten: 78

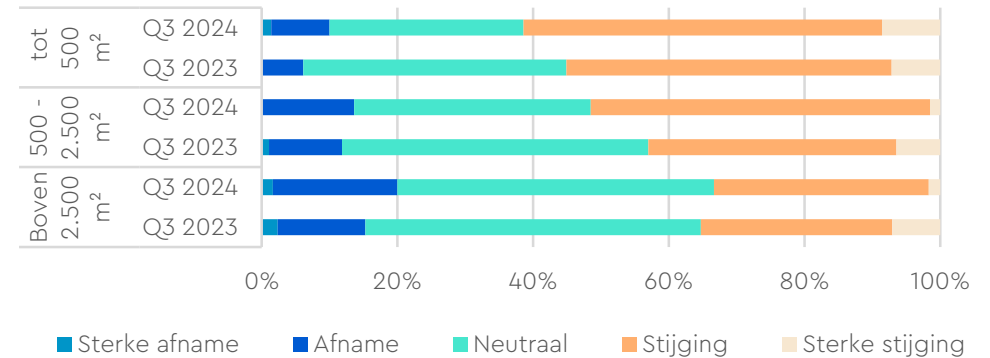
Wat valt op?

- De sector heeft een groot tekort aan beschikbare ruimten en grond.
 - Volgens NVM makelaars is dit het grootste probleem in de markt.
 - In alle segmenten is er vraag naar geschikte bedrijfsruimten.
 - De vraag gaat vooral uit naar kwalitatief goede objecten.
 - Vooral in het segment tot 2.500 m² blijft de vraag hoog.
 - Naar grotere ruimten is er wel iets minder vraag vergeleken met vorig jaar.
-
- Het aanbod blijft volgens de leden dalen (zie volgende pagina).
 - Langdurig aanbod is vaak verouderd en minder gewild.
 - De huurprijzen voor bedrijfsruimten blijven toenemen.
 - Vooral de prijzen voor bedrijfsruimten tot 2.500 m² stijgen fors.
 - In het grootste segment melden iets minder leden een stijging.
 - Het gebrek aan bouwlocaties drijft eveneens de prijzen van bestaande panden op.

Belangrijkste trends in de bedrijfsruimtemarkt*



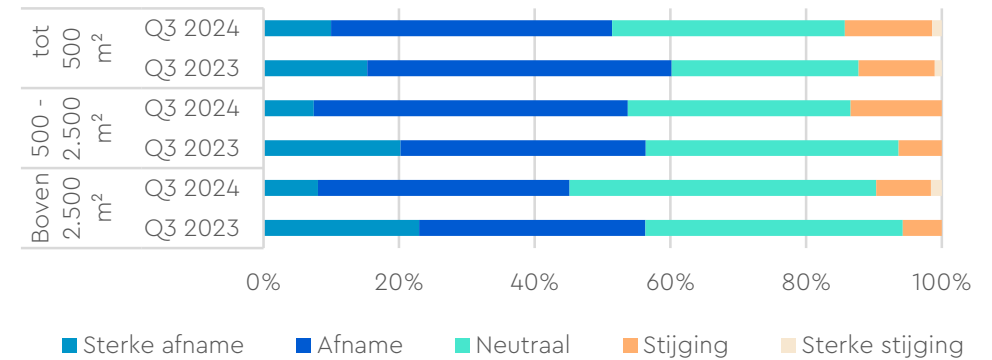
Ontwikkeling vraag naar de bedrijfsruimte



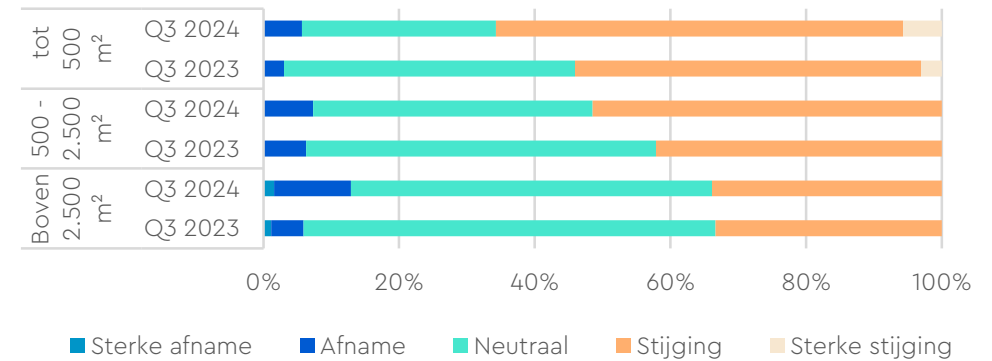
*Zie bijlage voor uitleg



Ontwikkeling aanbod bedrijfsruimte



Ontwikkeling gemiddelde transactiehuurprijs/m²



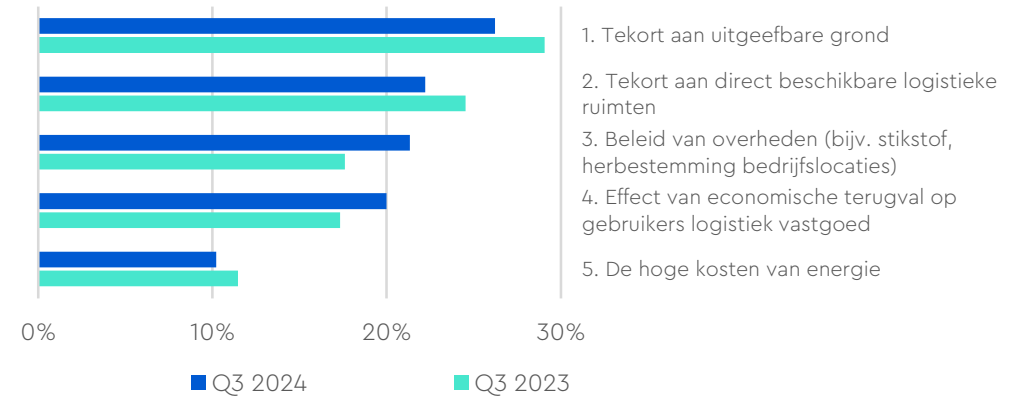
Logistiek vastgoed

Aantal respondenten: 16

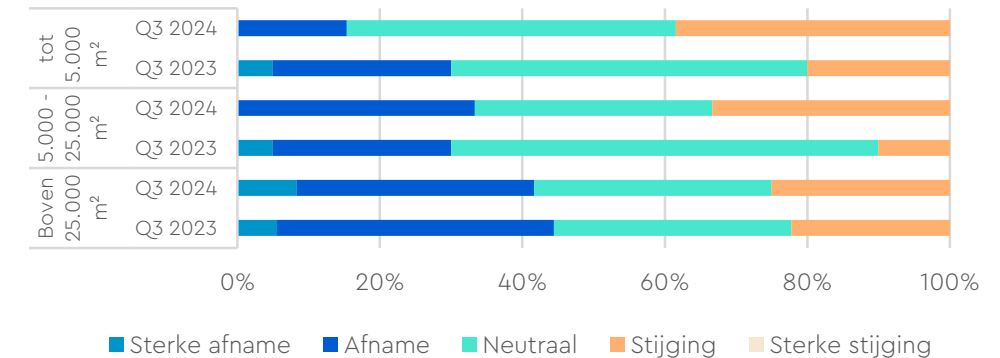
Wat valt op?

- Vergelijken met Q3 2023 geven minder leden een tekort aan van bouwgrond en logistieke ruimten.
- De invloed van overheidsbeleid en economische tegenwind wordt wel groter volgens de leden.
- In sommige industriële branches is duidelijk sprake van een productiedaling.
- Hierdoor is er ook minder behoefte aan logistieke ruimten.
- De vraag gaat vooral uit naar ruimten tot 5.000 m².
- De opname van grotere objecten gaat moeilijker.
- Minder leden melden een afname van het aanbod vergeleken met Q3 2023.
- Grote logistieke objecten blijven langer leegstaan.
- Het aanbod groeit ook door nieuwbouw die niet voorverhuurd is.
- Desondanks zien leden in elk segment een stijging van de huurprijzen
- Leden melden vooral een stijging in het kleine segment tot 5.000 m².

Belangrijkste trends in de logistieke vastgoedmarkt



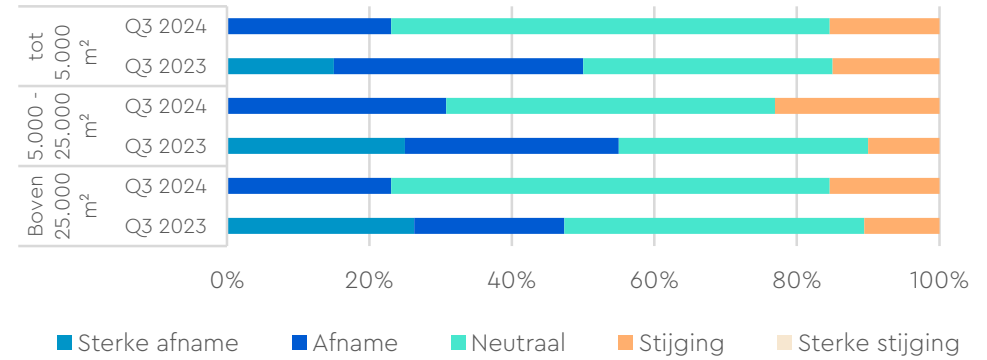
Ontwikkeling vraag naar de logistiek vastgoed



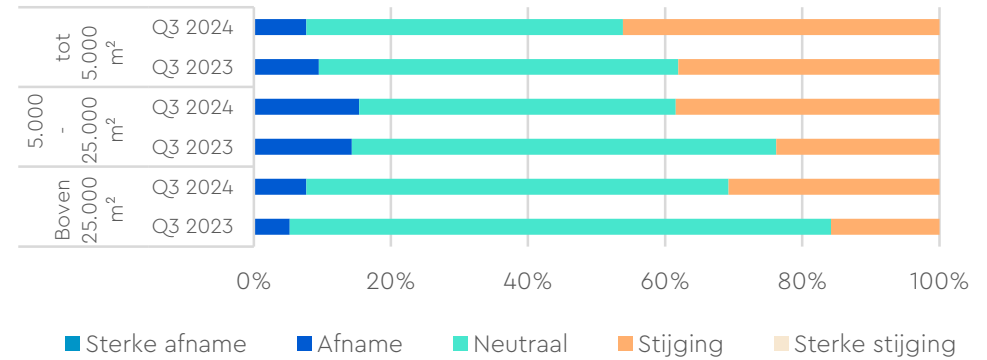
*Zie bijlage voor uitleg



Ontwikking aanbod logistiek vastgoed



Ontwikking gemiddelde transactiehurprijs/m²



Horecamarkt



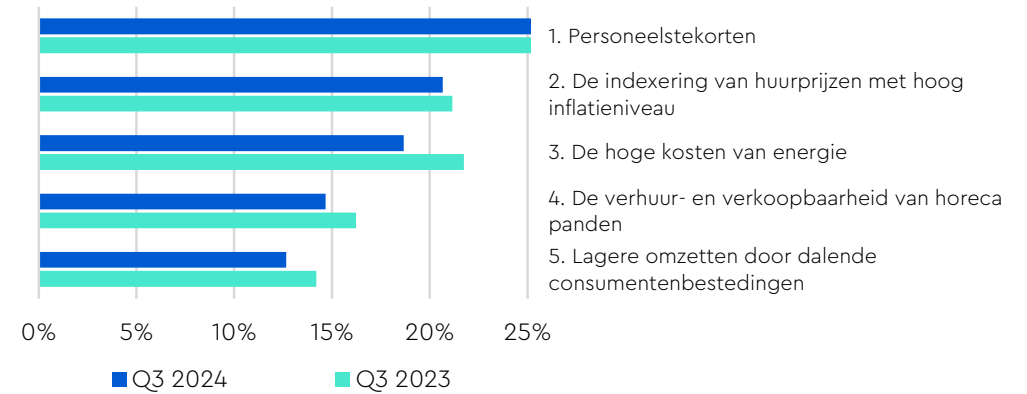
Horecamarkt

Aantal respondenten: 10

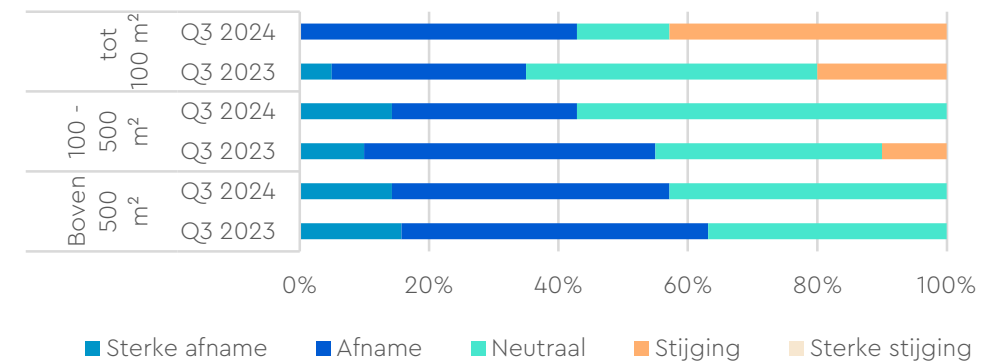
- Het personeelstekort blijft zoals voorgaande kwartalen de grootste uitdaging in de horeca.
- Naast wervingsproblemen stijgen de loonkosten voor horeca personeel.
- Opmerkelijk melden meer leden hogere huurindexeringen voor winkeliers.
- In voorgaande kwartalen dit jaar waren dit er aanzienlijk minder.
- Omzetten nemen toe maar stijgende inkoop- en energiekosten kunnen niet volledig worden doorberekend.

- De vraag naar kleine horecapanden tot 100 m² is toegenomen in Q3 2024.
- Voor panden vanaf 100 m² is er juist veel minder interesse.
- Het aanbod stijgt in elk segment vergeleken met vorig jaar.
- Vooral in het segment tussen 100 en 500 m² zijn de leden negatiever.
- Vergeleken met vorig jaar zien meer leden een stijging van de huurprijzen voor kleine horeca tot 100 m².
- Voor grotere panden zien de leden vaker een daling.

Belangrijkste trends in de horecamarkt*



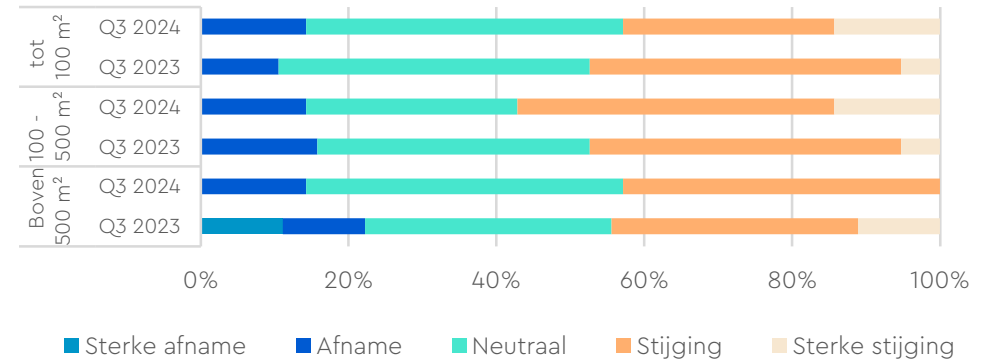
Ontwikkeling vraag naar horeca ruimte



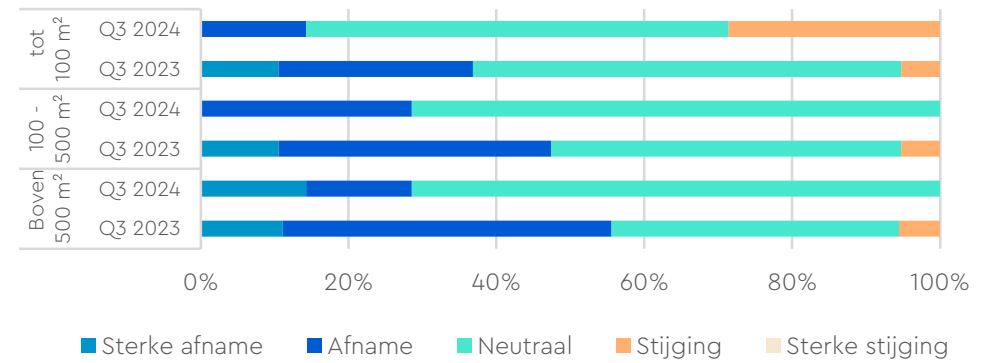
*Zie bijlage voor uitleg



Ontwikkeling aanbod horeca ruimte



Ontwikkeling gemiddelde transactiehuurprijs/m²



Beleggingsmarkt

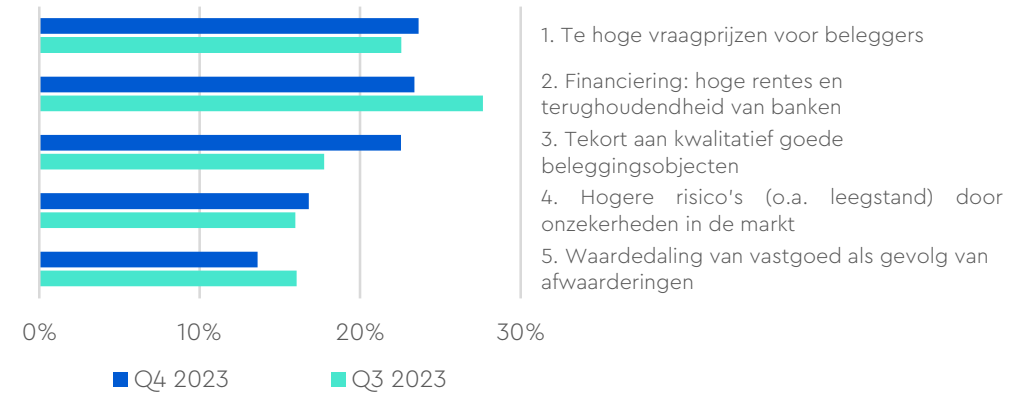


Ontwikkelingen beleggingsmarkt

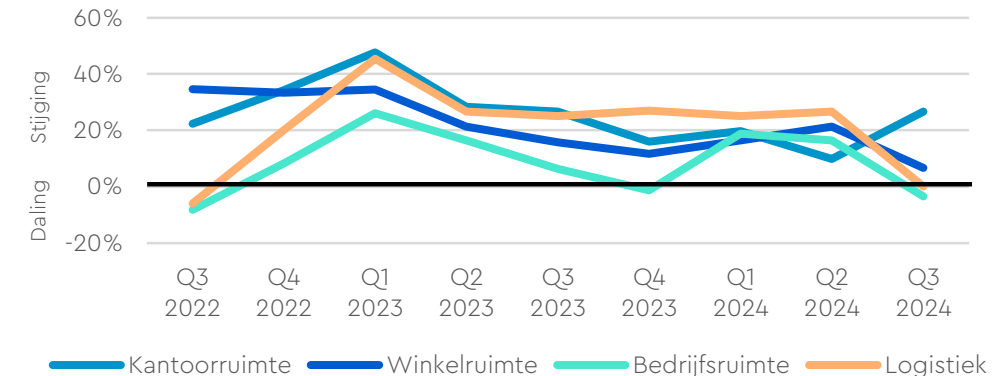
Aantal respondenten: 73

- Verkopers houden nog altijd vast aan hoge prijzen volgens NVM leden.
 - De dalende rente werkt door in de beleggingsmarkt. Minder leden zien de hoge rente en het bankenbeleid als belangrijke trend.
 - Kopende partijen wachten af op verdere prijsverlagingen. Daarom zijn er nog niet veel deals gesloten.
 - Er is nog altijd vraag naar kwalitatief goede objecten, maar weinig aanbod.
-
- In Q3 2024 is men positiever over de ontwikkelingen van het bruto aanvangsrendement dan in Q2.
 - Alleen bij kantoorruimte zijn de leden negatiever geworden en ziet men per saldo een stijging van het aanvangsrendement.
 - In de winkelmarkt wordt het beeld steeds iets beter, maar nog altijd zijn er meer leden die een stijging zien van het aanvangsrendement
 - Bij bedrijfsruimten en logistiek zijn er per saldo meer leden die een afname van het aanvangsrendement zien ten opzichte van Q2.
 - Er is ook wat meer interesse voor winkels, maar de kantorenbranche blijft achter.

Belangrijkste trends in de beleggingsmarkt*



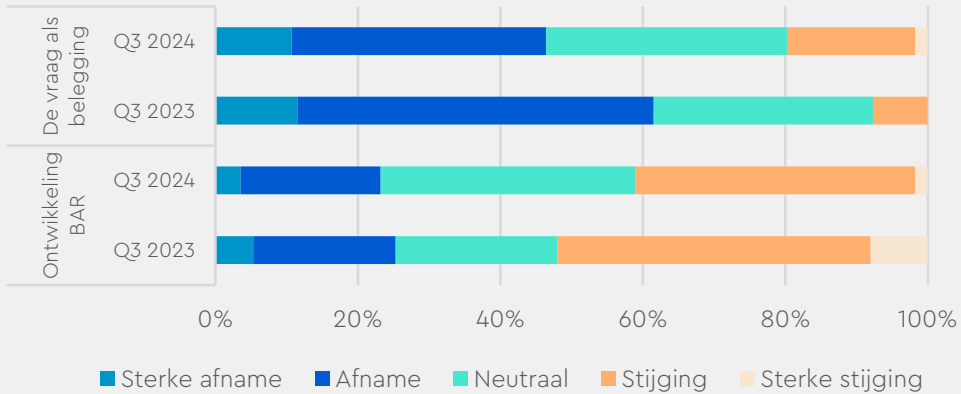
Ontwikkeling van het bruto aanvangsrendement*



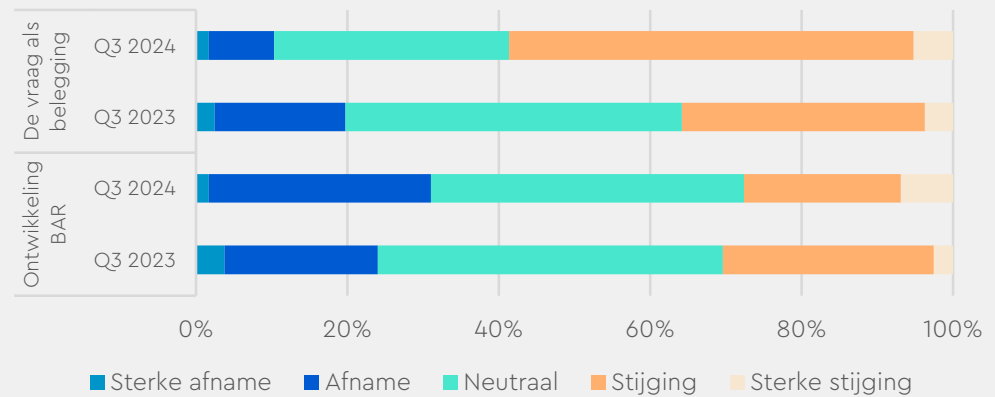
*Zie bijlage voor uitleg

Ontwikkelingen beleggingsmark

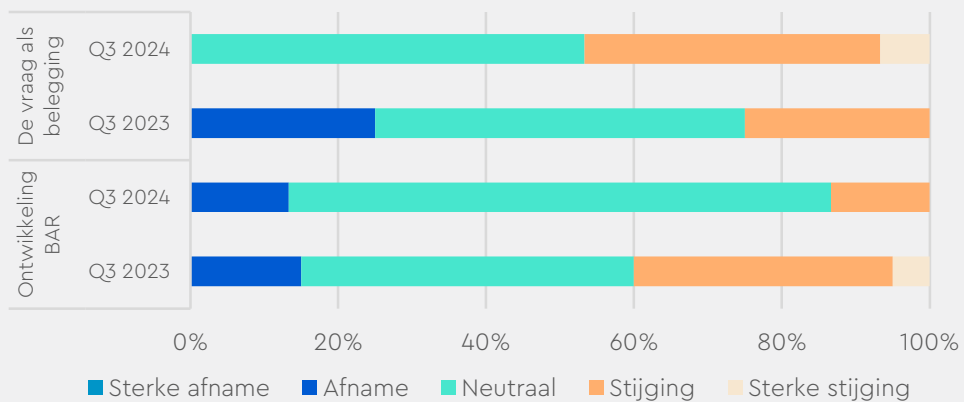
Vraag naar kantoren als belegging en ontwikkeling BAR



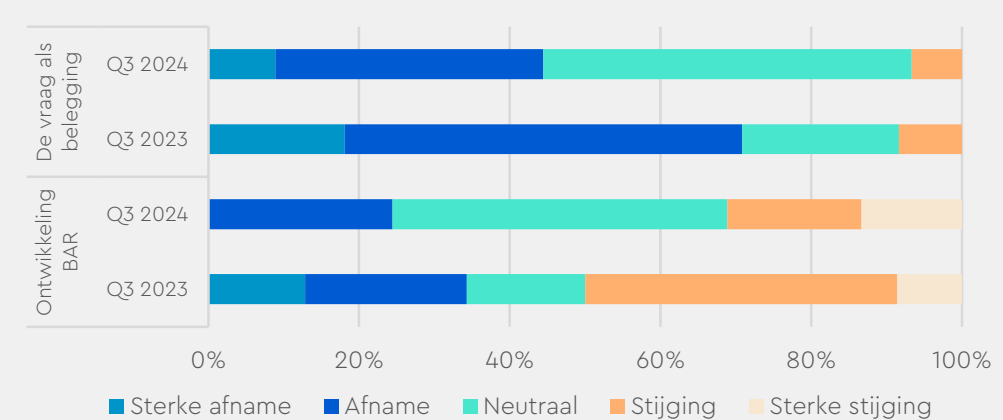
Vraag naar bedrijfsruimte als belegging en ontwikkeling BAR



Vraag naar logistiek als belegging en ontwikkeling BAR



Vraag naar winkels als belegging en ontwikkeling BAR



Bijlagen

Bijlage (enquête)

Toelichting rangscores (belangrijkste trends) NVM-Business enquête

Elke respondent kon rangschikkingscijfers toekennen aan de antwoordmogelijkheden (trends). Ieder rangschikkingscijfer kon per trend slechts éénmaal toegekend worden (Rang 1 = meest belangrijke trend en Rang 5 = minst belangrijke trend). Op basis van de rangschikkingscijfers kon per trend een rangscore worden behaald en deze zijn uitgedrukt in percentages van het totaal. Scores voor rangordes werden als volgt toegekend: Rang 1 = 5, Rang 2 = 4, Rang 3 = 3 enz.

Toelichting figuur: Sentimentscore aanvangsrendement (BAR) (pagina 19)

Het saldo van antwoorden waarop 'stijging' wordt beantwoord minus antwoorden waarop 'daling' wordt beantwoord, weergegeven in een percentage. Een positief saldo geeft aan dat er meer leden een stijging zien dan een daling. De vraag die is gesteld: Het bruto aanvangsrendement (BAR) van kantoorruimte/ bedrijfsruimte/ logistiek/ winkelruimte is...? Een stijging betekent een toename van het aanvangsrendement.

Verantwoording

NVM Business Kwartaalenquête 2024 Q3

- Door 100 businessleden volledig ingevuld
- Actief in de sectoren:
 - Bedrijfsruimte (niet-logistiek) (78%)
 - Kantoorruimte (76%)
 - Winkelruimte (59%)
 - Logistiek (16%)
 - Horeca (10%)
- Actief op zowel de gebruikers- als de beleggingsmarkt
- Makelaars en taxateurs

Data-onderzoek en analyse uitgevoerd door **brainbay**:

Fatih Turk

Jacob Velleman

