



troostwijk
by flccumin

Bedrijfsruimte Nederland
4^e Kwartaal 2024

Bedrijfsruimte Nederland 4^e Kwartaal 2024

Ontwikkelingen bedrijfsruimte – landelijke cijfers NVM

In het vierde kwartaal van 2024 werd bijna 1,16 miljoen m² opgenomen, een stijging van 4% ten opzichte van het derde kwartaal en 8% vergeleken met dezelfde periode in 2023. Ook nam het aantal transacties in het vierde kwartaal flink toe naar 1.511, dit was in het vorige kwartaal (1.124) en in het vierde kwartaal in 2023 (1.297) veel minder. Gemeten over het hele jaar neemt de opname in oppervlakte toe met bijna 652.000 m² (+16%) en in aantallen met 204 (+4%). Opvallend is dat de opname dit kwartaal in de meeste segmenten in vierkante meters toeneemt, met uitzondering van het grootste segment (>25.000 m²). In dit segment halveerde bijna de opname ten opzichte van het vorige kwartaal, maar was wel veel hoger (+53%) dan in dezelfde periode vorig jaar. De sterkste groei was zichtbaar in het segment 300-1.000 m², waar de opname met bijna 70.000 m² steeg ten opzichte van het voorgaande kwartaal.

Regionale Ontwikkelingen

In 2024 steeg de opname in de meeste provincies, met uitzondering van Overijssel (-29%) en Friesland (-3%). Vooral de opname in Flevoland viel op met een stijging van 57% ten opzichte van 2023. Daarnaast zijn er in Zuid-Holland (+31%), Noord-Holland en Utrecht (elk +25%) ook positieve cijfers genoteerd. De COROP-regio Rijnmond had een groot aandeel in de hogere opname in Zuid-Holland. In de overige provincies is er sprake van een lichte stijging, variërend tussen de 6 tot 22%.

Aanbodontwikkeling

Na een daling in het vorige kwartaal is het aanbod van bedrijfsruimten flink toegenomen. In de laatste drie maanden van 2024 groeide het aanbod naar 8,98 miljoen m². Dat is ruim 657.000 m² meer dan een kwartaal eerder, een stijging van 8%. Vergeleken met dezelfde periode in 2023 is het aanbod zelfs met 21% gestegen. Ook het aantal beschikbare ruimten nam toe, met ruim 340, naar een totaal van 5.769. Ter vergelijking: eind 2023 waren er nog ongeveer 5.030 objecten beschikbaar. In driekwart van de provincies steeg het aanbod verder aan het eind van 2024. Vooral Noord-Brabant, Limburg en Gelderland lieten een toename van het aangeboden oppervlakte zien. In Noord-Holland, Utrecht en Zeeland was er juist een daling te zien. Het aanbod steeg eind 2024 naar 4,2% van de voorraad, ten opzichte van 3,8% een kwartaal eerder. Er komen ook vaker verouderde bedrijfsruimten op de markt die niet aan de eisen van gebruikers voldoen. Hierdoor blijft het voor veel zoekers een uitdaging om een geschikte bedrijfsruimte te vinden in de bestaande voorraad.

Prijsontwikkelingen

Ondanks meer keuze in het aanbod zien we dat de prijzen in het vierde kwartaal verder zijn opgelopen. De mediane huurprijs (inclusief kantoorruimte) is licht gestegen tot bijna € 91,-- per m², tegenover € 87,-- per m² in het derde kwartaal. Ook is de mediane koopprijs dit kwartaal met 9% toegenomen tot € 1.385 per m² (derde kwartaal 2024: € 1.267 per m²).

Beleggingsmarkt – landelijke cijfers Troostwijk

In het vierde kwartaal van 2024 werd voor ruim € 515 miljoen in bedrijfsruimte belegd, wat een aanzienlijke stijging betekent ten opzichte van het derde kwartaal (€ 750 miljoen). Het aandeel van niet-logistieke bedrijfsruimte in de beleggingen in het derde kwartaal was € 107 miljoen. Dit is ruim onder het niveau van het derde kwartaal toen de beleggingen in niet-logistieke bedrijfsruimten uitkwamen op € 212 miljoen. De beleggingen in logistieke bedrijfsruimten namen ten opzichte van het derde kwartaal af met 25% tot € 409 miljoen. De grootste transactie in het vierde kwartaal betrof de aankoop van een nieuw gerealiseerd distributiecentrum in Ridderkerk aan de Ringdijk (40.000 m²) voor ruim € 83,5 miljoen.

Bruto aanvangsrendementen

Nu de rentes weer licht dalen neemt de interesse in vooral logistiek vastgoed weer toe. Dit leidt ertoe dat de bruto aanvangsrendementen weer licht zijn aangescherpt gedurende de tweede helft van 2024. Desondanks liggen de bruto aanvangsrendementen nog altijd fors hoger dan twee jaar geleden. De aanvangsrendementen voor logistiek vastgoed liggen landelijk in een brede bandbreedte van 5,25% tot 12% (kosten koper). Voor nieuwbouw logistieke ruimten op logistieke hotspots worden de scherpste rendementen gerealiseerd van 4,75% tot 5,75% (vrij op naam). Bruto aanvangsrendementen voor overige bedrijfsruimten op de beste locaties variëren van 7,25% tot 10,75% (kosten koper). Hierbij liggen de aanvangsrendementen in West-Nederland (Randstad) aan de onderkant van de bandbreedte, Zuid- en Midden-Nederland in het midden van de bandbreedte en Oost- en Noord-Nederland aan de bovenkant van de bandbreedte. Voor bedrijfsruimten op minder goede locaties, dan wel gedateerde bedrijfsruimten, geldt een bandbreedte van 10,25% tot 13,5% (kosten koper).

Rentes

De afgelopen twee jaar werden gekenmerkt door oplopende inflatie en rentes, waardoor het beleggingsklimaat verslechterde. Medio 2024 heeft de ECB voor het eerst in twee jaar de beleidsrente weer verlaagd. In het derde en vierde kwartaal volgden nog drie renteverlagingen. De verwachting is dat, nu de inflatie in de EU onder controle lijkt, er de komende maanden meer renteverlagingen zullen volgen. Het beleggingsklimaat zal derhalve verbeteren met naar verwachting aanscherping van bruto aanvangsrendementen en hogere beleggingsvolumes tot gevolg.

Bij bovenstaande dient te worden opgemerkt dat een handelsoorlog met de VS en mogelijk andere landen als gevolg van dreigende importtarieven niet is uitgesloten. Hierdoor zou de inflatie weer op kunnen lopen, waardoor de rentetarieven ook weer onder opwaartse druk komen te staan.