



Ontwikkelingen commercieel vastgoed 4^e kwartaal 2024



Inhoud

Samenvatting	3
Kantorenmarkt	5
Winkelmarkt	10
Bedrijfsruimtemarkt & Logistiek	14
Beleggingsmarkt	21
Zoekverkeer funda in business	24
Bijlagen	26

Samenvatting

In de kantoren-, bedrijfs- en winkelmarkt werd in het vierde kwartaal meer ruimte opgenomen dan in het vorige kwartaal en in dezelfde periode in 2023. Tegelijkertijd blijft het aanbod toenemen door stijgende faillissementen en is er meer focus op kwaliteit en duurzaamheid. Wat zijn de belangrijkste ontwikkelingen van dit kwartaal?

Kantorenmarkt: De opname van kantoorruimte kwam uit op 307.000 m², een flink hoger niveau dan in het derde kwartaal en hetzelfde kwartaal vorig jaar. Dit hoge volume kwam vooral door de hoge opname in Amsterdam. Daar werd in totaal 79.000 m² kantoorruimte opgenomen, bijna evenveel als in de rest van het jaar samen.

Winkelmarkt: In de winkelmarkt lag de opname van winkelruimte 20% hoger dan het vorige kwartaal en 3% boven het niveau van het vierde kwartaal in 2024. Grote winkelsteden nemen een steeds groter deel van de totale opname voor hun rekening. Het aanbod van winkelruimte stijgt al zeven kwartalen op rij, hoewel de stijging dit kwartaal minder sterk was.

Bedrijfsruimtemarkt & logistiek: De vraag naar bedrijfsruimte steeg in het vierde kwartaal met 4%. Toch bleef de vraag naar grote logistieke ruimtes van meer dan 25.000 m² significant achter ten opzichte van eerdere kwartalen. Ondanks het hoge aanbod, dat het hoogste niveau in jaren heeft bereikt, stijgen de prijzen voor bedrijfsruimten nog steeds.

Beleggingsmarkt: Het sentiment op de vastgoedbeleggingsmarkt is verbeterd. In het vierde kwartaal werd circa € 1,8 miljard belegd. Vooral in logistiek vastgoed werd veel geïnvesteerd. De dalende rente en beter afgestemde bied- en vraagprijzen creëren betere omstandigheden voor beleggers, ondanks zorgen over de economie en de stijgende kapitaalmarktrente.



Het 4e kwartaal van 2024 in cijfers



Kantoorruimte



Bedrijfsruimte



Winkelruimte

	Aanbod	Opname	Aanbod	Opname	Aanbod	Opname
Volume in m²	4,32 mln.	307.200	8,98 mln.	1.159.500	1,39 mln.	163.600
Vershil t.o.v. 3e kwartaal 2024	+ 2 %	+ 78 %	+ 8 %	+ 4 %	0 %	+ 20 %
Vershil t.o.v. 4e kwartaal 2023	+ 4 %	+ 30 %	+ 21 %	+ 8 %	+ 5 %	+ 3 %
Aantallen	4.337	367	5.769	1.511	4.499	701
Vershil t.o.v. 3e kwartaal 2024	+ 1 %	+ 47 %	+ 6 %	+ 34 %	0 %	+ 14 %
Vershil t.o.v. 4e kwartaal 2023	+ 1 %	+ 20 %	+ 15 %	+ 16 %	0 %	+ 2 %

Kantorenmarkt

Signalen uit de markt

- Uit een recente enquête onder NVM Business-leden blijkt dat het aanbod van kwalitatieve kantoorpanden, vooral in het topsegment en in grotere oppervlaktes (> 200 m²), schaars blijft.
- Met name in de Randstad overtreft de vraag naar hoogwaardige kantoorruimtes het aanbod, wat resulteert in een verdringingsmarkt. Hierdoor worden huurders met kortlopende contracten soms vervangen door huurders die bereid zijn een langer contract af te sluiten tegen een hogere prijs.
- Toch zijn de NVM Business-leden iets positiever over de kantorenmarkt dan vorig jaar. De vraag naar kantoorruimtes in het middensegment (> 200 m²) lijkt licht toe te nemen, wat een positieve trend laat zien in deze categorie.

+ 30%

Opname t.o.v. Q4 2023

↓ € 130

Mediane huurprijs per m² per jaar
(was € 133 in Q4 2023)

+ 158.700 m²

Aanbod t.o.v. Q4 2023

14.700 m²

Grootste pand nieuw in aanbod
(Liberty Office, Amsterdam Zuidoost)

Top 5 opnames kantoorruimten in vierde kwartaal 2024

Plaats	Huurder of koper	Oppervlakte
Amsterdam	Van Lanschot Kempen	20.000 m ²
Almere	UWV	8.700 m ²
Eindhoven	Scholt Energy	5.100 m ²
Groningen	Ziggo Services	4.500 m ²
Amsterdam	BILTZ	4.500 m ²

Sterke groei in vraag naar kantoorruimte in Q4 2024

Na een zwak derde kwartaal is de vraag naar kantoorruimte in het vierde kwartaal van 2024 flink gestegen. In totaal werd 307.000 m² kantoorruimte opgenomen, een stijging van 78% ten opzichte van het vorige kwartaal. Vergeleken met het vierde kwartaal van 2023 was er een toename van 30%. Een hoge opname in het laatste kwartaal is overigens niet ongebruikelijk; ook in 2019, 2021 en 2022 werd meer dan 300.000 m² geregistreerd. De grootste stijging in Q4 vond plaats bij kleinere kantoorruimtes tot 1.000 m². Daarnaast werden ook veel meters opgenomen in de categorie tussen de 2.000 en 5.000 m².

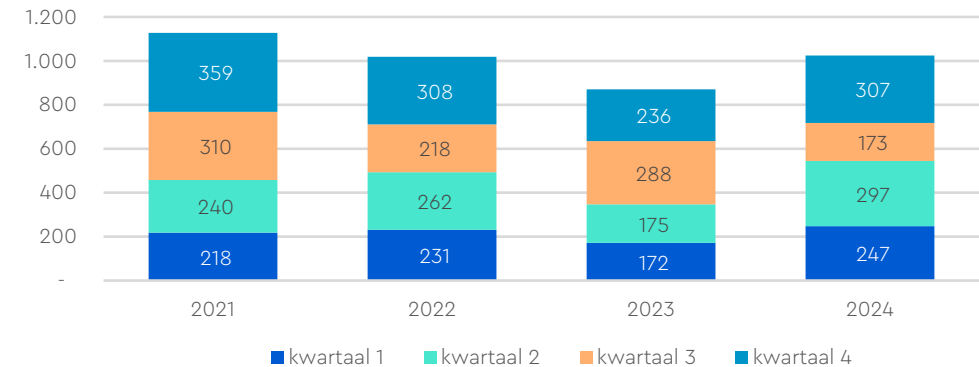
De totale opname voor 2024 kwam uit op 1,025 miljoen m², 18% meer dan in 2023 en vergelijkbaar met het niveau van 2022.

Amsterdam drijft hoge opnamecijfers

De sterke landelijke opnamecijfers zijn vooral toe te schrijven aan de explosieve groei in Amsterdam. In het vierde kwartaal werd in de hoofdstad 79.000 m² kantoorruimte opgenomen, bijna evenveel als in de drie voorgaande kwartalen samen (83.000 m²). Een grote transactie van Van Lanschot Kempen (20.000 m²) droeg hieraan bij, maar ook kleinere kantoren werden meer opgenomen.

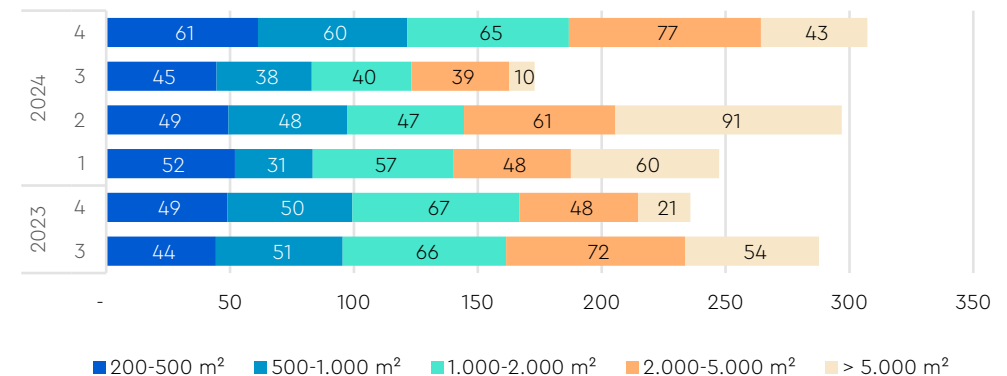
De vijf grootste steden samen waren goed voor een opname van 124.100 m², wat neerkomt op 40% van het landelijke totaal. Eindhoven viel positief op met een kwartaalopname van 14.500 m². In Den Haag en Rotterdam bleef de opname juist beperkt, wat contrasteert met de landelijke trend.

Opname kantoorruimte * 1.000 m² per kwartaal



Bron: NVM/brainbay

Opname kantoorruimte naar oppervlakteklasse * 1.000 m² per kwartaal



Bron: NVM/brainbay

Aanbod stijgt ondanks hoge opname

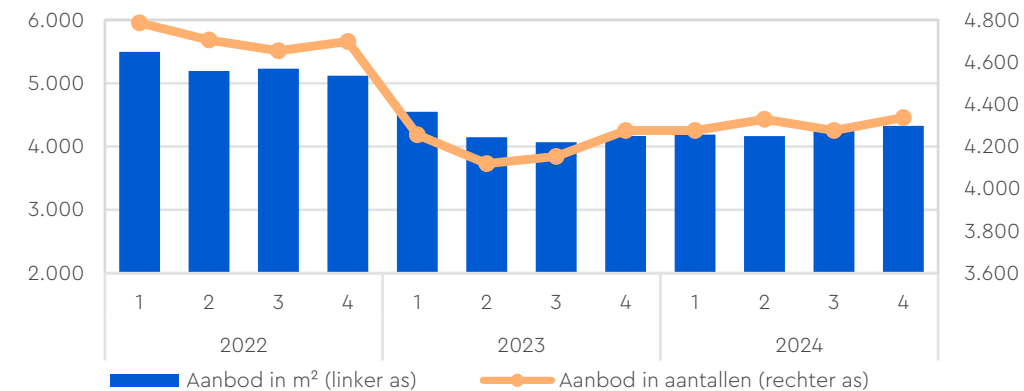
Ondanks de sterke opname van kantoorruimte in Q4 2024, nam het aanbod in dezelfde periode met 73.000 m² toe tot een totaal van 4,32 miljoen m² (+2%). Daarmee wordt nu 9,3% van de totale voorraad aangeboden. Vergeleken met een jaar geleden is het aanbod met 4% gestegen. Opvallend is dat het aanbod van kleinere kantoorruimtes tot 500 m² dit jaar met 4% afnam. Tegelijkertijd nam het aanbod in het segment van middelgrote kantoorruimtes (500-5.000 m²) met 7% toe.

De forse stijging in Amsterdam (+65.000 m²) viel daarbij het meest op, maar ook in Rotterdam groeide het aanbod. Een deel van deze kantoren betreft panden die worden gerenoveerd tot moderne, duurzame gebouwen, zoals Liberty Office in Amsterdam Zuidoost en Coolse Poort in het centrum van Rotterdam.

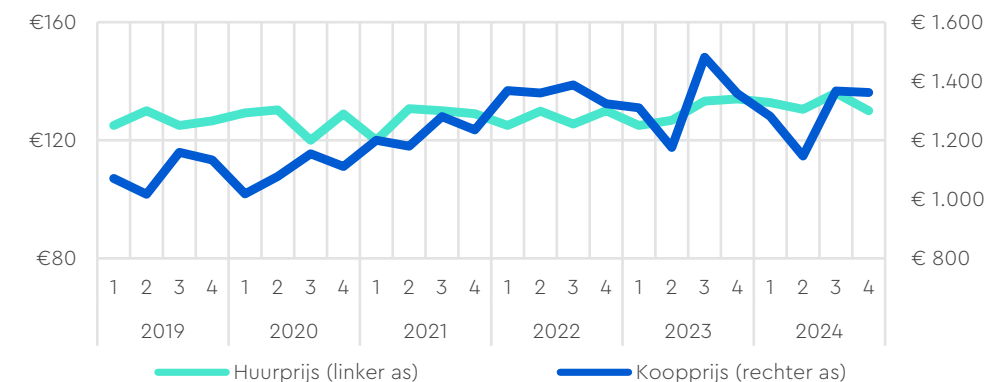
Stagnatie in huur- en koopprijzen

In het vierde kwartaal daalde de mediane huurprijs voor kantoorruimte met € 6 naar € 130 per m². Over heel 2024 bleef het niveau stabiel rond € 132 per m², iets hoger dan € 130 in 2023. Vergeleken met vóór de coronapandemie (2019) is er slechts een toename van 4%. Echter, door de inflatie van circa 23% sinds 2019 is de reële huurprijs per saldo gedaald. De koopprijzen voor kantoren stabiliseerden in Q4 2024 rond € 1.360 per m², wat aangeeft dat de koopmarkt weinig dynamisch was in deze periode.

Aanbod kantoorruimte * 1.000 m² en aantal kantoorruimten in aanbod



Mediane koop- en huurprijzen kantoorruimte per € m²

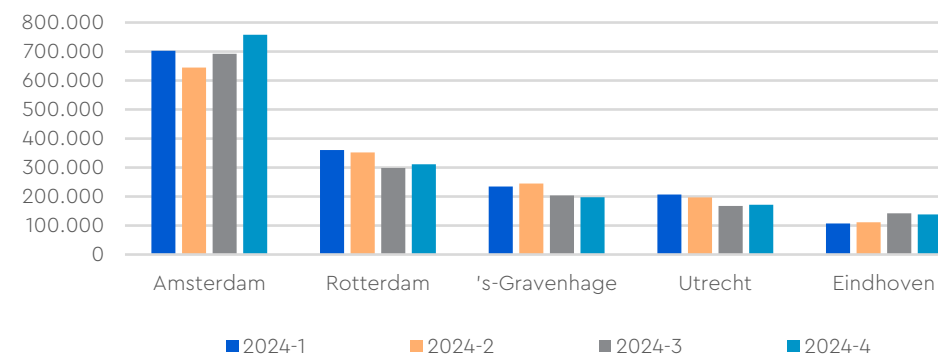
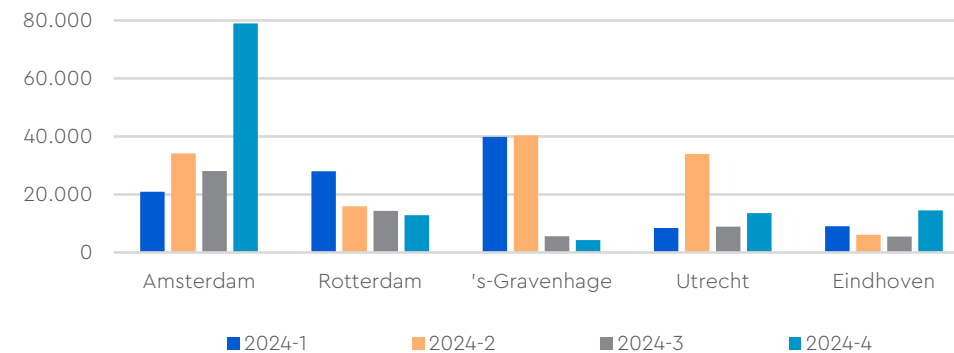


Bron: NVM/brainbay

Kantorenmarkt regionaal

Provincie	Opname in m ²			Aanbod in m ²		
	2024-4	2024	2023	2024-4	2023-4	Aanbod %
Drenthe	2.300	8.200	6.700	39.600	35.200	6,2%
Flevoland	10.600	15.600	11.400	119.700	139.000	13,0%
Friesland	4.000	22.900	13.900	63.300	76.000	6,7%
Gelderland	25.600	79.100	75.000	328.200	339.100	8,4%
Groningen	14.000	26.300	27.000	85.400	67.800	9,5%
Limburg	11.900	38.100	29.400	185.900	185.800	11,3%
Noord-Brabant	35.300	123.200	114.900	511.400	437.400	9,8%
Noord-Holland	101.000	234.400	256.600	1.267.100	1.324.100	10,5%
Overijssel	11.800	63.100	25.300	200.300	241.500	10,0%
Utrecht	29.600	152.600	110.400	506.600	595.100	9,1%
Zeeland	2.200	10.600	7.300	32.400	33.000	6,8%
Zuid-Holland	59.900	258.400	192.500	987.000	1.226.400	8,1%

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



Bron: NVM/Brainbay

Winkelmarkt



Signalen uit de markt

- Een enquête onder NVM Business-leden wijst uit dat zij in Q4 2024 minder negatief zijn over de vraag naar winkelruimte dan vorig jaar. Ondanks de uitdagingen in de markt is de grootste vraag nog steeds gericht op winkelruimten tot 500 m².
- Personeelstekorten bij winkeliers zijn volgens de leden de belangrijkste trend. Daarnaast staan ze onder druk door hoge (operationele) kosten en het aflossen van coronaschulden. Ondertussen groeit de leegstand op veel plekken, mede door faillissementen en ondernemers die stoppen.
- Door recente faillissementen zijn potentiële huurders voorzichtiger geworden. Ze kiezen steeds vaker voor goedkopere winkelpanden. Hierdoor blijven de huurprijzen dalen. Tegelijkertijd is het nog steeds lastig om goede winkelruimtes te vinden op de meest populaire locaties.

+ 3%

Opname t.o.v. Q4 2023

↑ 7,5 %

Procentuele leegstand in NL
(was 7,0 % in Q4 2023)

+ 46.000 m²

Aanbod t.o.v. Q4 2023

5.700 m²

Grootste pand nieuw in aanbod (v.h.
Media Markt in Doetinchem)

Top 5 opnames winkelruimte in vierde kwartaal 2024

Plaats	Huurder of koper	Oppervlakte
Arnhem	Smyths Toys	2.500 m ²
Zaandam	De Bommel	2.000 m ²
Groningen	Jumbo	1.800 m ²
Groningen	Babydump	1.700 m ²
Rotterdam	TK Maxx	1.600 m ²

Meer opname in winkels tot 1.000 m²

In het vierde kwartaal van 2024 is de opname van winkelruimte licht gestegen met 3% vergeleken met dezelfde periode in 2023. Vergeleken met het derde kwartaal van 2024 is de stijging zelfs 20%. Deze groei is zichtbaar in bijna alle oppervlakteklassen, met het middensegment van 200-500 m² als koploper. Dit segment bereikte een opnamevolume van bijna 51.000 m², een niveau dat voor het laatst werd gehaald in het vierde kwartaal van 2021. Over heel 2024 ligt de totale winkelopname 9% hoger dan in 2023, waarmee de opname voor het tweede jaar op rij toeneemt.

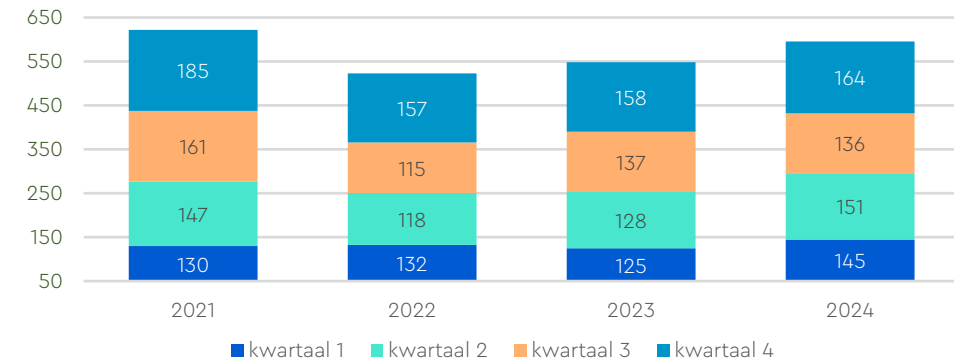
Grote steden zorgen voor jaarlijkse stijging winkelopname

De stijging van de jaarlijkse opname van winkelruimte komt vooral door de grote steden. In de 12 grootste winkelsteden van Nederland was de opname in 2024 maar liefst 28% hoger dan in 2023. In de rest van het land bleef de opname stabiel. Hierdoor is de landelijke toename volledig toe te schrijven aan de grote steden, die goed waren voor 34% van de totale opname van winkelruimte. In 2023 was dit aandeel nog 29%.

Rotterdam noteerde dit jaar de hoogste opname met 38.900 m² (was 25.600 m² in 2023). In Amsterdam bedroeg de opname 36.300 m², een daling van 6% ten opzichte van vorig jaar. In Utrecht bleef de opname stabiel, terwijl Den Haag een stijging van 25% liet zien. Ook andere grote steden lieten een stijging zien, behalve Haarlem, waar de opname is gedaald (zie p.15).

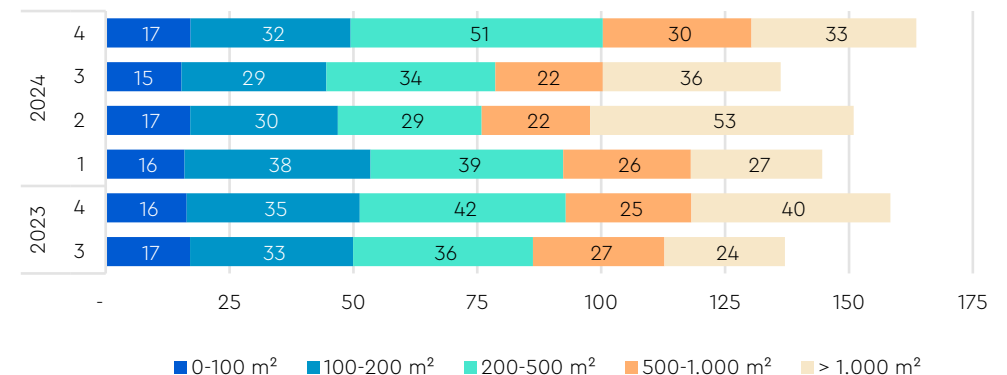
Lees ook het onlangs verschenen [Winkelmarkt Rapport 2024](#) van NVM Business

Opname winkelruimte * 1.000 m² per kwartaal



Bron: NVM/brainbay

Opname winkelruimte naar oppervlakteklasse * 1.000 m²



Bron: NVM/brainbay

Winkelaanbod groeit minder snel

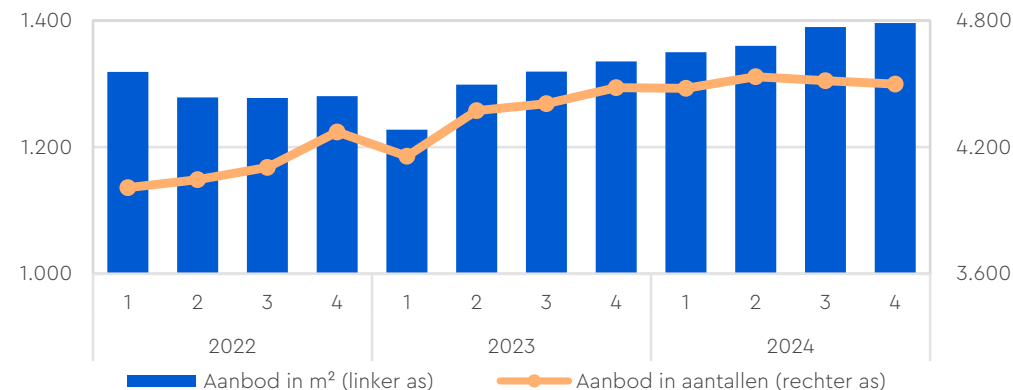
In het vierde kwartaal van 2024 is het totale winkelaanbod licht gestegen naar 1,39 miljoen m². Daarmee blijft het aanbod vrijwel stabiel in vergelijking met het derde kwartaal. Vergeleken met dezelfde periode in 2023 is er echter een stijging van 5%. Het winkelaanbod groeit nu al zeven kwartalen op rij. Toch daalde het aantal aangeboden winkels voor het tweede kwartaal op rij licht. Deze daling komt vooral door een afname in het aanbod van kleine winkelruimtes tot 100 m². Dit wijst erop dat kleinere winkelpanden sneller worden opgenomen en minder vaak in aanbod komen.

De interesse in winkelruimtes in grote steden blijft toenemen, maar in sommige steden groeit het aanbod ten opzichte van vorig jaar. In Rotterdam (+22%), Utrecht (+21%) en Den Haag (+18%) is het winkelaanbod dit jaar flink gestegen. Daarentegen bleef het aanbod in steden als Eindhoven, Arnhem en Groningen stabiel. Opvallend is dat in Amsterdam het aanbod juist is afgenomen, met een daling van 6%.

Prijzen dalen ondanks stabiele opnamecijfers

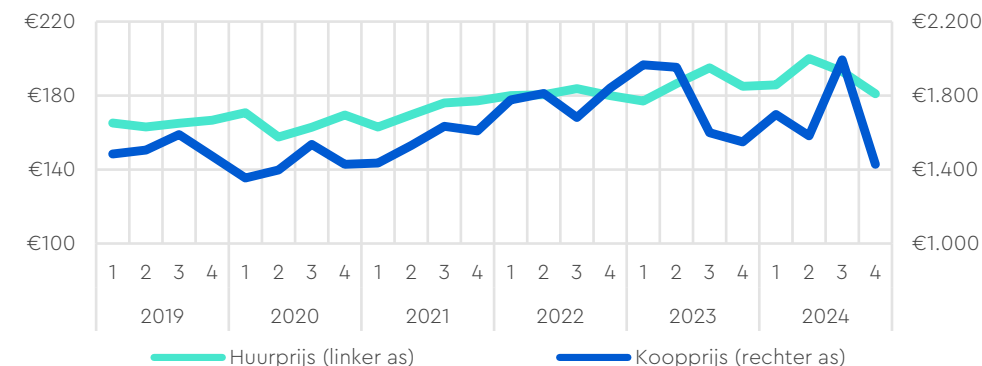
In het vierde kwartaal van 2024 is de mediane huurprijs voor winkelruimtes verder gedaald naar € 181 per m², ten opzichte van € 193 per m² in het derde kwartaal. Dit is het tweede kwartaal op rij waarin de prijzen onder druk staan. De daling wordt vooral veroorzaakt door de hoge kosten voor personeel, inkoop en energie, waardoor winkeliers minder budget hebben voor huur. Daarnaast leiden faillissementen in de detailhandel tot een groter aanbod en toenemende leegstand. Om winkelruimtes te vullen in deze competitieve markt bieden verhuurders steeds vaker huurvrije periodes om huurders aan te trekken.

Aanbod winkelruimte * 1.000 m² en aantal winkelruimten in aanbod



Bron: NVM/brainbay

Mediane koop- en huurprijzen winkelruimte per € m²



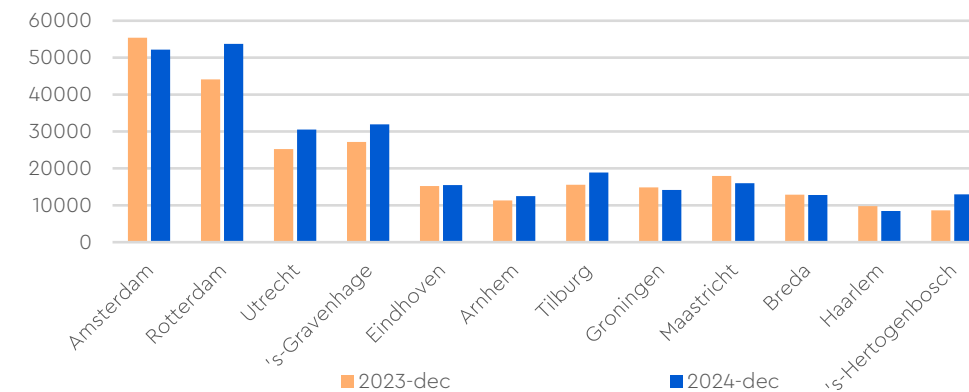
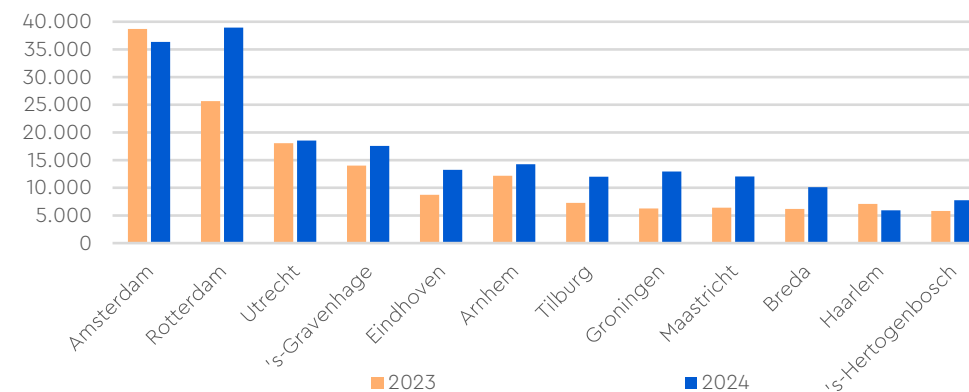
Bron: NVM/brainbay

Winkelmarkt regionaal

Provincie	Opname in m ²			Aanbod in m ²		
	2024-4	2024	2023	2024-4	2023-4	% leeg-stand*
Drenthe	3.000	9.500	15.200	45.500	41.200	7,4%
Flevoland	2.100	14.300	14.000	32.700	24.300	7,0%
Friesland	8.400	19.700	12.600	43.000	36.900	6,3%
Gelderland	19.300	75.700	68.500	167.200	178.100	7,6%
Groningen	8.400	20.800	15.100	44.300	44.800	7,3%
Limburg	10.600	49.100	37.600	179.000	162.200	11,6%
Noord-Brabant	22.900	88.200	79.700	195.400	183.300	8,0%
Noord-Holland	24.800	89.300	99.400	177.600	171.100	5,9%
Overijssel	16.300	46.900	49.000	131.900	132.000	7,4%
Utrecht	10.300	48.700	39.900	115.100	115.400	7,4%
Zeeland	4.500	13.200	7.300	36.600	30.800	9,1%
Zuid-Holland	33.100	119.900	109.400	227.700	215.400	7,1%

*Bron: Locatus per 14/01/2025

Opname (boven) en aanbod (onder) in top 12 winkelgemeenten
Opname per jaar in m², aanbod in december in m²



Bron: NVM/Brainbay

Bedrijfsruimte markt & Logistiek

Signalen uit de markt

- Volgens een recent gehouden enquête onder NVM Business-leden blijkt dat het tekort aan bedrijfsruimte onverminderd groot blijft. Er is vooral veel interesse in kleine tot middelgrote bedrijfsruimten tot 2.500 m². De vraag naar locaties met zware stroomaansluitingen neemt ook toe.
- Hoewel het totale aanbod dit jaar flink is gestegen, is er een groot tekort aan geschikte panden. Duurzaamheid en locatie worden op sommige plekken namelijk steeds meer een doorslaggevende factor voor bedrijven. Dit terwijl nieuwbouw wordt bemoeilijkt door schaarste aan grond, hoge bouwkosten en stroomtekorten.
- De sterke vraag naar zowel bestaande bouw als nieuwbouw leidt tot stijgende prijzen voor bedrijfsruimten. Veel bedrijven zijn bereid om hoge huur- of koopprijzen te betalen voor geschikte panden en locaties.

+ 21%

Opname t.o.v. Q4 2023

↑ € 1.385

Mediane koopprijs per m²
(was € 1.193 in Q4 2023)

+ 738

Aantal bedrijfsruimten in aanbod
t.o.v. Q4 2023

14.700 m²

Grootste pand nieuw in aanbod
(Liberty Office, Amsterdam Zuidoost)

Top 5 opnames bedrijfsruimte/logistiek in vierde kwartaal 2024

Plaats	Huurder of koper	Oppervlakte
Oirschot	ASML	70.000 m ²
Tilburg	ID Logistics	35.000 m ²
Rotterdam	De Zwaluw Logistiek	33.800 m ²
Zaandam	Ceva Logistics	25.800 m ²
Helmond	MSI	24.000 m ²

Herstel bedrijfsruimten op zowel kwartaal- als jaarbasis

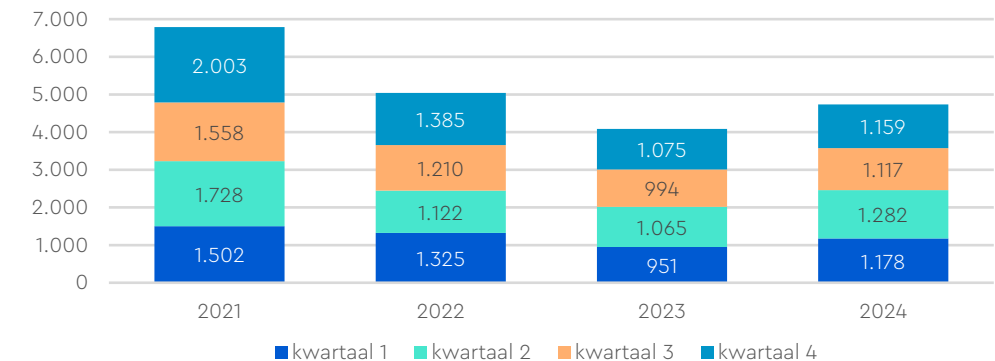
De opname van bedrijfsruimte heeft zich goed hersteld na de dip van vorig kwartaal. In Q4 2024 werd bijna 1,16 miljoen m² opgenomen, een stijging van 4% ten opzichte van Q3 en 8% vergeleken met dezelfde periode vorig jaar. Ook neemt het aantal transacties in Q4 flink toe naar 1.511, dit was in vorig kwartaal (1.124) en in Q4 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.

Hogere opname in de meeste provincies

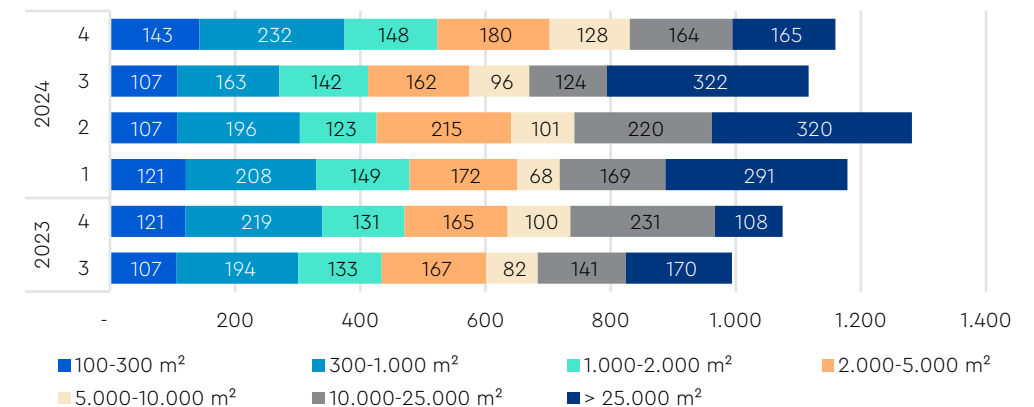
Dit jaar is er in de meeste provincies sprake van een opnamestijging, behalve in Overijssel (-29%) en Friesland (-3%). Vooral de opname in Flevoland viel op met een stijging van 57 procent ten opzichte van het jaar 2023. Daarnaast zijn er in Zuid-Holland (+31%), Noord-Holland en Utrecht (elk +25%) ook positieve cijfers genoteerd. De COROP-regio Rijnmond had een groot aandeel in de hogere opname in Zuid-Holland (zie pagina 21). In de overige provincies is er sprake van een lichte stijging, variërend tussen de 6 tot 22 procent.

Opname bedrijfsruimte * 1.000 m² per kwartaal



Bron: NVM/brainbay

Opname bedrijfsruimte naar oppervlakteklasse * 1.000 m²



Bron: NVM/brainbay

Aanbod bereikt hoogste niveau in jaren

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.

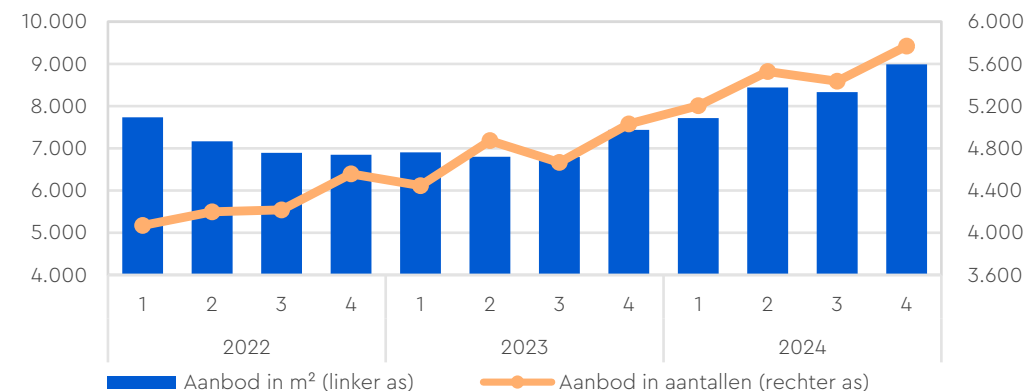
In driekwart van de provincies steeg het aanbod verder aan het eind van 2024. Vooral Noord-Brabant, Limburg en Gelderland lieten de grootste toename in oppervlaktevolume zien. In Noord-Holland, Utrecht en Zeeland was er juist een daling te zien (zie pagina 20).

Geleidelijke stijging van prijzen zet door

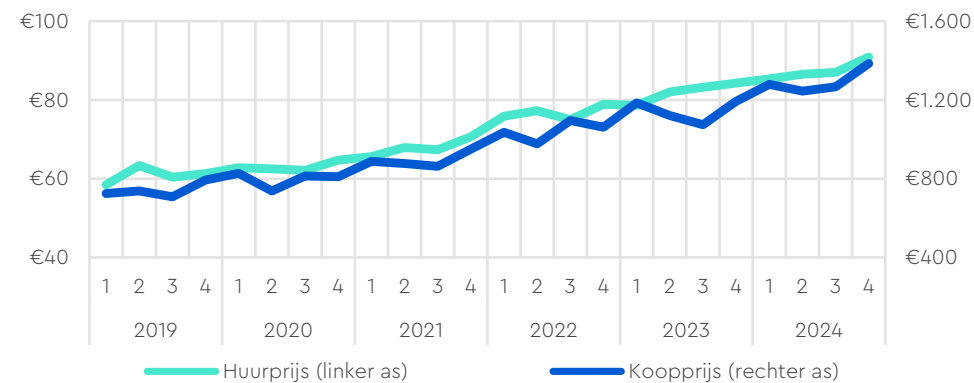
Het aanbod steeg in december naar 4,2% van de voorraad, tegen 3,8% een kwartaal eerder. Er komen ook vaker verouderde bedrijfsruimten op de markt die niet aan de eisen van gebruikers voldoen. Hierdoor blijft het voor veel zoekers een uitdaging om een geschikte bedrijfsruimte te vinden in de bestaande voorraad.

Ondanks meer keuze in het aanbod zien we dat de prijzen dit kwartaal verder oplopen. De mediane huurprijs is licht gestegen tot bijna € 91 per m², tegenover € 87 per m² in Q3. Ook is de mediane koopprijs dit kwartaal met 9% toegenomen tot € 1.385 per m² (was in Q3: € 1.267 per m²).

Aanbod * 1.000 m² en aantal bedrijfsruimten in aanbod



Mediane koop- en huurprijzen bedrijfsruimte per € m²



Bron: NVM/brainbay

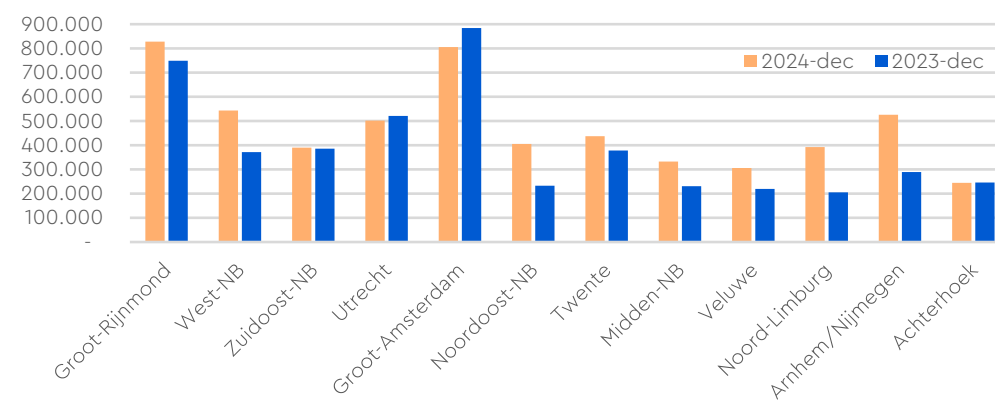
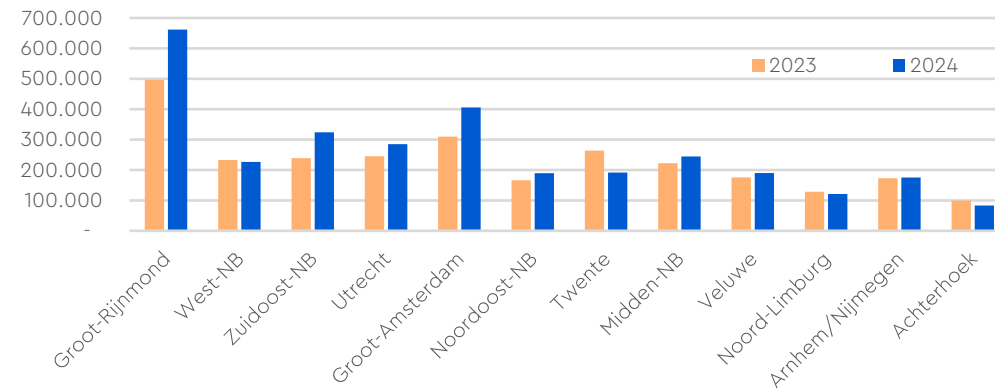
Logistiek: Tekorten ondanks afkoeling

- De Nederlandse industrie laat in Q4 een verdere afkoeling zien. Dit komt mede door de lagere vraag in de Europese industrie en de inflatie in Nederland. Hierdoor doen consumenten en bedrijven minder grote uitgaven. Ook zorgt de mogelijke verhoging van de importheffingen voor Europese producten in de VS tot onzekerheid bij Nederlandse exporteurs.
- Volgens een enquête onder NVM Business-leden vormt netcongestie echter de grootste uitdaging voor de logistieke vastgoedsector. Onlangs bereikte Zuid-Holland als laatste provincie de maximale capaciteit van het stroomnet in Nederland. Daarnaast wordt de sector verder beperkt door een aanhoudende tekort aan bouwgrond en (geschikte) panden.
- In het vierde kwartaal van 2024 lag het aantal grotere opnames boven de 10.000 m² stabiel op 14 (was in Q3: 15). De grootste transactie betrof het nieuwe DC van ASML in Oirschot, met een oppervlakte van 70.000 m².
- Dit kwartaal groeide het aanbod van bedrijfsruimten vanaf 10.000 m² aanzienlijk. Het totaal beschikbare vloeroppervlak steeg naar 3,59 miljoen m², tegenover 3,29 miljoen m² in Q3 2024. Ook het aantal beschikbare panden nam toe, van 171 naar 180.

Bedrijfsruimtemarkt regionaal

Provincie	Opname in m ²			Aanbod in m ²		
	2024-4	2024	2023	2024-4	2023-4	Aanbod %
Drenthe	16.700	63.500	57.700	173.000	109.300	3,3%
Flevoland	89.500	183.800	116.900	430.800	337.700	6,6%
Friesland	32.800	113.200	117.100	199.400	187.000	2,2%
Gelderland	107.600	615.500	504.200	1.292.000	942.400	4,5%
Groningen	15.200	47.100	44.400	219.000	171.400	4,5%
Limburg	53.600	417.000	393.400	1.027.800	656.100	5,3%
Noord-Brabant	318.400	965.200	864.100	1.671.100	1.229.600	3,5%
Noord-Holland	182.400	630.300	504.100	1.215.500	1.218.200	4,9%
Overijssel	55.100	260.600	367.800	712.700	523.600	4,3%
Utrecht	59.100	278.700	223.500	501.600	517.600	4,0%
Zeeland	14.100	93.300	76.300	118.900	171.600	2,0%
Zuid-Holland	215.100	1.064.600	814.400	1.428.100	1.371.300	4,1%

Opname (boven) en aanbod (onder) in top 12 Corop-gebieden
Opname per jaar in m², aanbod in december in m²



Bron: NVM/Brainbay

Beleggingsmarkt



Signalen uit de markt

- Beleggers zijn optimistischer geworden door recente renteverlagingen van de ECB en de verwachting van verdere verlagingen. Tegelijkertijd zijn er nog uitdagingen: in december steeg de kapitaalmarktrente en blijft de inflatie hardnekkig hoog.
- Uit een rondgang onder NVM Business-leden blijkt dat het sentiment voor beleggingen is verbeterd. Er lijkt een nieuw evenwicht te ontstaan tussen kopers en verkopers. Verkopers zijn daarbij steeds vaker bereid om lagere prijzen te accepteren, wat de markt meer in beweging brengt.
- Door strengere regels rondom woningbeleggingen en de invoering van de wet betaalbare huur zoeken beleggers naar alternatieven. De focus verschuift naar commercieel vastgoed, zoals bedrijfsruimten en kwalitatief hoogwaardige kleinschalige commerciële panden. Vooral vastgoed met een waarde tot €1 miljoen is in trek.

+ 58%

Beleggingsvolume in € t.o.v. Q4 2023

81.400 m²

Grootste beleggingstransactie in m² (GLP in Lelystad)

29%

Grootste aandeel beleggingsvolume Q4 2024 in Zuid-Holland

€ 50,7 mln.

Grootste winkelbeleggingstransactie (Westermaat II Hengelo)

Top 5 beleggingen in vierde kwartaal 2024 (single asset)

Plaats	Investeerder	Prijs	Type object
Lelystad	GLP	€ 98 mln.	Bedrijfsruimte
Ridderkerk	MEAG	€ 83,5 mln.	Bedrijfsruimte
Leiden	Corum	€ 79,8 mln.	Kantoorruimte
Aalsmeer	Deka Immobielen	€ 67,2 mln.	Bedrijfsruimte
Venlo	Dokvast	€ 58,6 mln.	Bedrijfsruimte

Meer beleggingen in vierde kwartaal

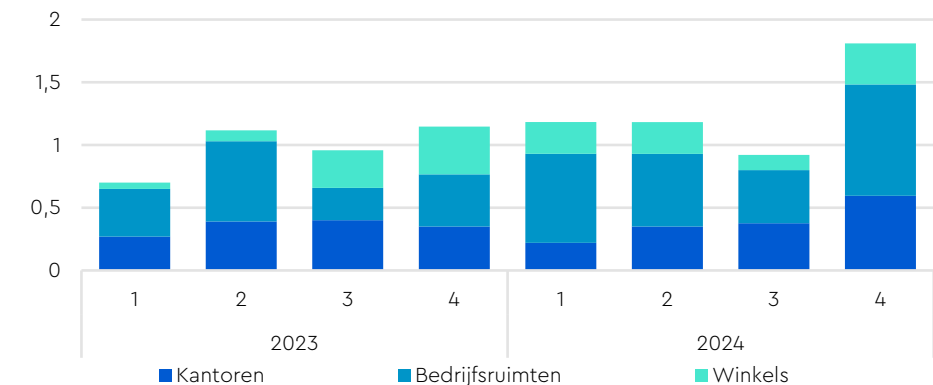
In het vierde kwartaal van 2024 was er na het zwakke derde kwartaal weer herstel zichtbaar in beleggingsmarkt (exclusief woningen). Het beleggingsvolume steeg tot € 1,8 miljard, een toename van ruim € 660 miljoen ten opzichte van dezelfde periode in 2023. Vooral in logistiek vastgoed werden opnieuw grote deals gesloten, net als in eerdere kwartalen. Dit segment bleef daarmee het populairst onder beleggers. Kantoren deden het echter ook goed: er werd € 600 miljoen in geïnvesteerd. Een opvallende transactie was de aankoop door de Franse belegger Corum van twee kantoorgebouwen, waaronder Le Carrefour in Leiden voor een bedrag van bijna € 80 miljoen.

Ondanks dit herstel blijft het totale beleggingsvolume in 2024 met € 5,1 miljard relatief laag. Hoewel 2023 een nog zwakker jaar was, lagen de volumes in de jaren daarvoor beduidend hoger.

Meeste interesse in bedrijfsruimten

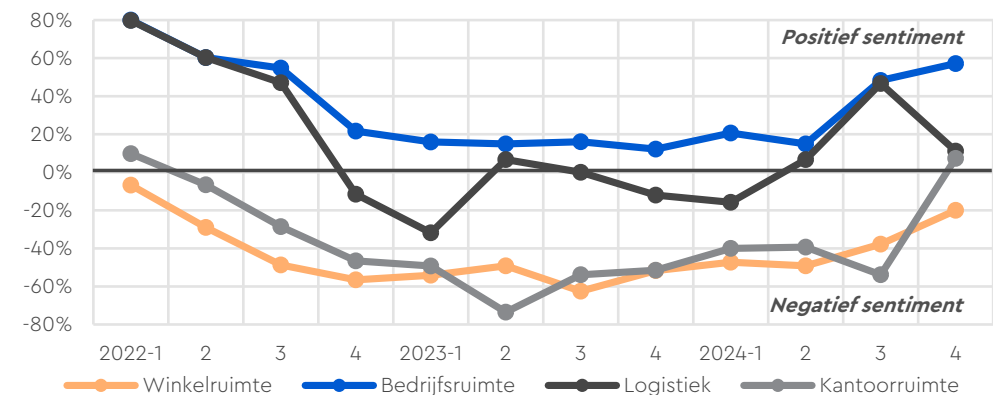
In het vierde kwartaal van 2024 groeide het optimisme onder leden van NVM Business over vastgoedbeleggingen. Het vertrouwen in kantoren en winkels liet een verbetering zien, en ook de stemming rond bedrijfsruimten werd positiever. Toch was er een opvallende daling in vertrouwen voor logistiek vastgoed. Beleggingsdeals worden gemakkelijker gesloten dan vorig jaar, mede door lagere vraagprijzen en een daling van de rente. Toch blijven beleggers voorzichtig, omdat een verdere rentedaling niet gegarandeerd is. Daarnaast speelt de verwachting dat de overdrachtsbelasting mogelijk in 2026 wordt verlaagd, wat beleggers ertoe aanzet hun beslissingen zorgvuldig af te wegen.

Beleggingsvolume per kwartaal naar type vastgoed * € 1 miljard



Bron: JLL

Sentimentscore* beleggingen naar type vastgoed



Bron: NVM/brainbay

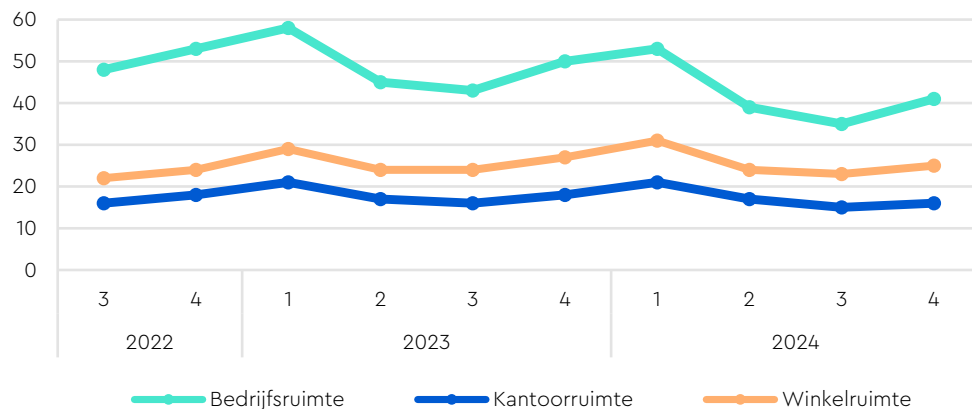
*Zie bijlage

Zoekverkeer funda in business

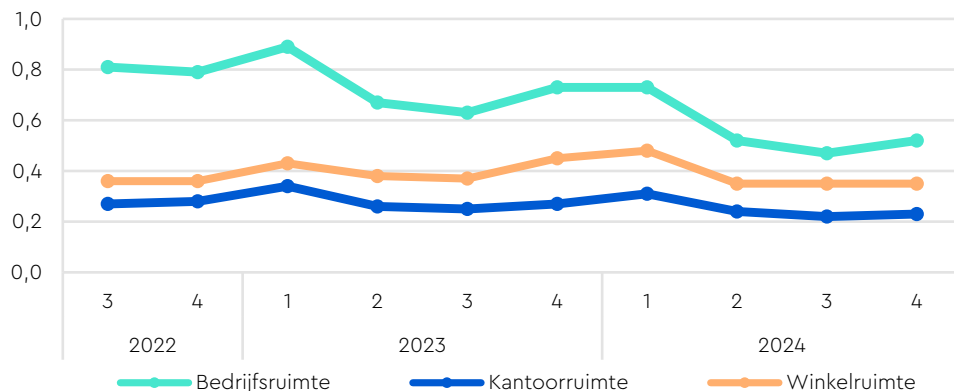


funda

Aantal views per object per week (geopend en bekeken)



Aantal leads per object per week (contact met makelaar)



Bron: Funda in business, bewerking brainbay

Verbetering in Q4, wel minder activiteit in 2024

De activiteit op Funda in Business was in het vierde kwartaal hoger dan in het derde kwartaal, maar ligt achter op het niveau in 2023. In geheel 2024 zagen we dat objecten minder vaak werden bekeken dan in voorgaande jaren. Ook werd minder contact opgenomen met makelaars. Wat valt op aan het zoekgedrag op Funda in Business?

- Bedrijfsruimten worden op Funda in Business vaker gevonden dan in de vorige twee kwartalen. Een object in aanbod werd in Q4 gemiddeld 41 keer per week geopend en bekeken. Vorig lag dit echter op 50 keer per object.
- Kantoorruimten werden gemiddeld 16 keer per week bekeken. In hetzelfde kwartaal in 2022 en 2023 was dat 18 keer. Kantoren blijven de minst gezochte categorie.
- De terugval bij winkels is iets minder groot. Winkelruimte werden gemiddeld 25 keer bekeken, tegenover 27 vorig jaar.

Gevolgen voor vastgoed

Omdat we in de markt zien dat het aanbod van beschikbaar vastgoed stijgt, hebben zoekers meer keuze. Dit leidt er eveneens toe dat ruimten die te huur of te koop staan gemiddeld minder vaak worden bezocht. In het eerste kwartaal van het jaar zijn doorgaans de meeste zoekers actief. Het eerste kwartaal van 2025 zal dus naar verwachting de opmaat zijn voor de rest van het jaar.

Bijlagen



Definities

Databronnen:

Aanbod: NVM Tiara/Midas

Transacties: NVM Tiara/Midas, Bak Property Research

Peildatum aanbod: 11 december 2024

Periode transacties: oktober t/m december 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



brainbay



vidua vastgoed



NVM