



# Ontwikkelingen commercieel vastgoed 1<sup>e</sup> kwartaal 2024

# Inhoud

**Highlights 1<sup>e</sup> kwartaal 2024**

**Kantorenmarkt**

**Winkelmarkt**

**Bedrijfsruimtemarkt & Logistiek**

**Beleggingsmarkt**

**Funda in business**

**Verantwoording**

# Highlights 1<sup>e</sup> kwartaal 2024



# Highlights 1<sup>e</sup> kwartaal 2024

**In het eerste kwartaal van 2024 zien we verbeteringen op de markt voor commercieel vastgoed. Hieronder worden de belangrijkste ontwikkelingen kort beschreven:**

## **Opname kantoren in grote steden daalt, ondanks landelijke stijging**

De kantorenmarkt start het jaar goed met een opvallende toename van de opname (+44%) ten opzichte van vorig jaar. Het is echter belangrijk om te benadrukken dat het niveau in de eerste helft van 2023 aanzienlijk lager lag. Opmerkelijk is dat de meeste grote steden een daling laten zien, voornamelijk door minder opnames van de grootste bedrijven. Alleen 's-Gravenhage kende een aanzienlijke stijging van de opname vergeleken met het vorige kwartaal, voornamelijk door een transactie van 28.000 m<sup>2</sup>.

In het eerste kwartaal is het aanbod van kantoorruimte met 1 procent toegenomen, wat het derde kwartaal op rij is waarin het niveau stijgt. Er zijn dit kwartaal iets meer grote en middelgrote kantoren beschikbaar gekomen. Op nationaal niveau is er sprake van variatie, maar in de Randstedelijke provincies blijft het aanbod over het algemeen stabiel.

## **Prijzen bedrijfsruimten stijgen tot recordhoogtes**

In de bedrijfsruimtemarkt ligt de opname zowel op kwartaalbasis als op jaarbasis hoger, vooral gedreven door een toename van grotere (logistieke) opnames. De vraag naar bedrijfsruimten is nog altijd hoog, wat leidt tot stijgende huur- en koopprijzen. De mediane koopprijzen stijgen zelfs met 7 procent tot een recordhoogte van € 1.279,- per m<sup>2</sup>. Ook de mediane huurprijs bereikt een top van ruim € 84,- per m<sup>2</sup>.

Aan de aanbodzijde zien we dat het aanbod van bedrijfsruimte voor het tweede kwartaal op rij toeneemt, waardoor in delen van de markt iets meer mogelijkheden ontstaan voor zoekers naar bedrijfsruimte. Vooral het aanbod van kleine metrages is groter geworden.

## **Meer winkels in aanbod, maar ook meer winkels opgenomen**

In de winkelmarkt zijn er twee tegengestelde bewegingen gaande. Enerzijds neemt het aanbod van winkelruimte toe doordat veel winkeliers in de problemen komen vanwege hoge kosten en omdat winkelketens vestigingen afstoten. Anderzijds stijgt de vraag naar winkelruimte omdat meer winkelpanden beschikbaar komen tegen lagere prijzen.

Hoewel de opname van winkelruimte iets lager was dan in het vorige kwartaal, ligt deze 16% hoger dan in hetzelfde kwartaal van 2023. De hoeveelheid beschikbare winkelruimte is in een kwartaal tijd met 1% gestegen en ligt 10% hoger dan een jaar geleden.

## **Beleggingen komen (nog) niet op gang**

De markt voor vastgoedbeleggingen werd in het eerste kwartaal nog altijd beïnvloed door de hoge financieringsrente. Het aantal beleggingsdeals is in vergelijking met vorig jaar licht afgenomen tot ongeveer 170. In april heeft de ECB aangekondigd dat de rentetarieven stabiel zullen blijven, maar heeft ook gehint op een mogelijke verlaging van de rente. Aangezien er nog steeds veel kapitaal beschikbaar is in de markt en er bereidheid is bij beleggers om te investeren, verwachten we herstel gedurende het jaar 2024.



# Highlights 1<sup>e</sup> kwartaal 2024

## Funda in Business: er wordt meer gezocht naar vastgoed

We zien een verbetering in de zoekactiviteit naar commercieel vastgoed op Funda in Business. Vooral winkels worden vaker gezocht en bekeken, wat zich daadwerkelijk heeft vertaald in hogere opnamecijfers. Hoewel kantoren nog steeds minder aandacht krijgen, is er wel een stabilisatie zichtbaar. Bedrijfsruimten worden verreweg het meest gezocht.

Daarnaast is ook de gestegen interesse in het beleggingsaanbod duidelijk zichtbaar. Meer zoekers nemen bijvoorbeeld contact op met een makelaar die het object in aanbod heeft.

Kantoorruimte 1 <sup>e</sup> kwartaal 2024	Aanbod	Opname
<b>Volume in m<sup>2</sup></b>	<b>4,18 mln.*</b>	<b>247.400</b>
Vershil t.o.v. 4 <sup>e</sup> kwartaal 2023	+ 1%	+ 5%
Vershil t.o.v. 1 <sup>e</sup> kwartaal 2023	- 8%	+ 44%
<b>Aantallen</b>	<b>4.276*</b>	<b>284</b>
Vershil t.o.v. 4 <sup>e</sup> kwartaal 2023	0%	- 7%
Vershil t.o.v. 1 <sup>e</sup> kwartaal 2023	0%	+ 15%

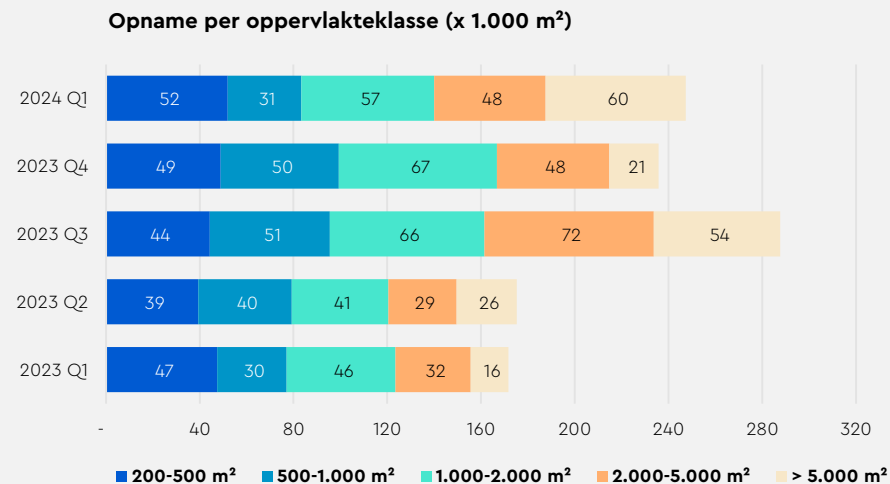
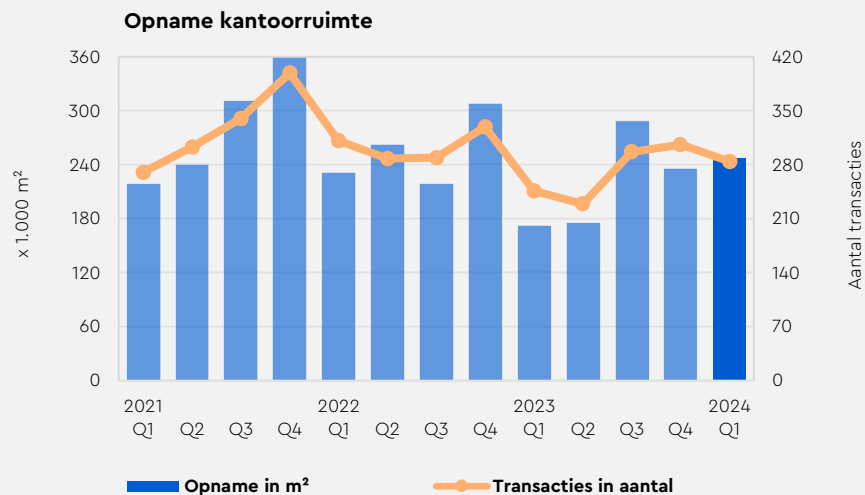
Winkelruimte 1 <sup>e</sup> kwartaal 2024	Aanbod	Opname
<b>Volume in m<sup>2</sup></b>	<b>1,34 mln.</b>	<b>144.600</b>
Vershil t.o.v. 4 <sup>e</sup> kwartaal 2023	+ 1%	- 9%
Vershil t.o.v. 1 <sup>e</sup> kwartaal 2023	+ 10%	+ 16%
<b>Aantallen</b>	<b>4.479</b>	<b>695</b>
Vershil t.o.v. 4 <sup>e</sup> kwartaal 2023	0%	+ 1%
Vershil t.o.v. 1 <sup>e</sup> kwartaal 2023	+ 8%	+ 3%

Bedrijfsruimte 1 <sup>e</sup> kwartaal 2024	Aanbod	Opname
<b>Volume in m<sup>2</sup></b>	<b>7,71 mln.</b>	<b>1.178.000</b>
Vershil t.o.v. 4 <sup>e</sup> kwartaal 2023	+ 4%	+ 10%
Vershil t.o.v. 1 <sup>e</sup> kwartaal 2023	+ 12%	+ 24%
<b>Aantallen</b>	<b>5.204</b>	<b>1.277</b>
Vershil t.o.v. 4 <sup>e</sup> kwartaal 2023	+ 3%	- 2%
Vershil t.o.v. 1 <sup>e</sup> kwartaal 2023	+ 17%	- 5%

# Kantorenmarkt



# Ontwikkelingen kantorenmarkt - opname



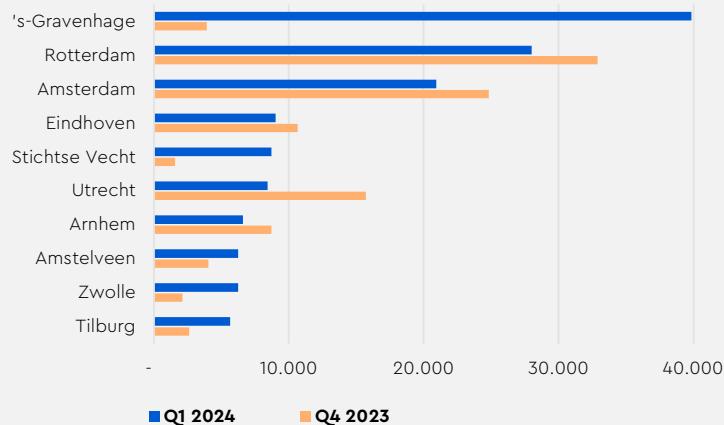
## Wat valt op?

- De kantorenmarkt is in het eerste kwartaal van 2024 goed uit de startblokken gekomen.
- Het opgenomen kantoorvolume kwam uit op 247.400 m² en dat is 44% meer dan in hetzelfde kwartaal van 2023. Vergeleken met het vorige kwartaal (Q4 2023) stijgt de opname met slechts 5%.
- Toch is het aantal individuele opnames lager dan in het vorige kwartaal, namelijk 284 tegenover 306.
- De reden hiervoor is een flinke terugval in de opnames tussen 500 en 2.000 m². In totaal was de opname in deze categorie meer dan 29.000 m² lager dan in het vorige kwartaal.
- Tegelijkertijd hebben juist meer opnames plaatsgevonden in de grootste oppervlakten boven 5.000 m². Het aantal deals in deze categorie is uiteraard veel lager dan in de kleine oppervlakten.
- De meeste opnameactiviteit concentreert zich echter op de kleine metrages tussen de 200 en 500 m². Het aantal transacties op dit niveau blijft stijgen, met een totaalvolume van 52.000 m².
- Leden van NVM Business geven aan dat de vraag vooral uit gaat naar duurzame kantoren met een laag energieverbruik, bij voorkeur op OV-locaties. Huurder zoeken daarbij naar flexibele voorwaarden in contracten.

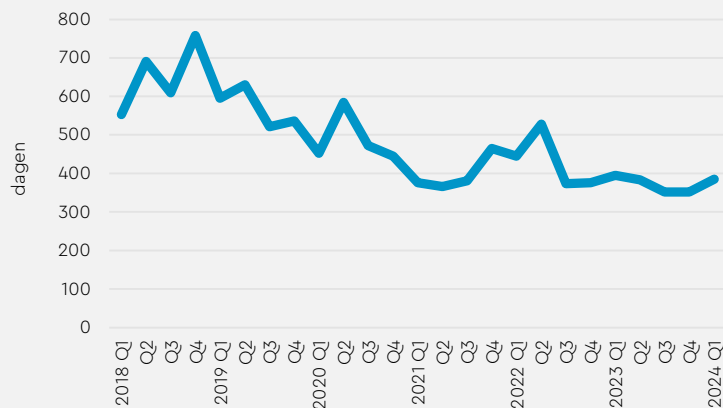


# Ontwikkelingen kantorenmarkt - opname

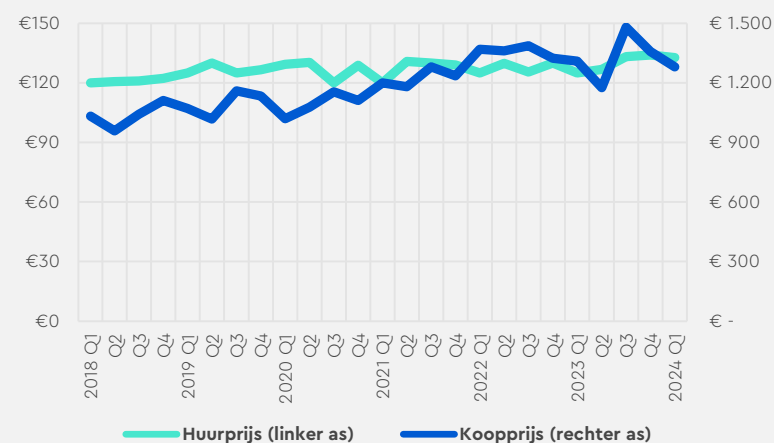
Top 10 Gemeenten naar opname in Q1 2024



Gemiddelde transactielooptijd in dagen



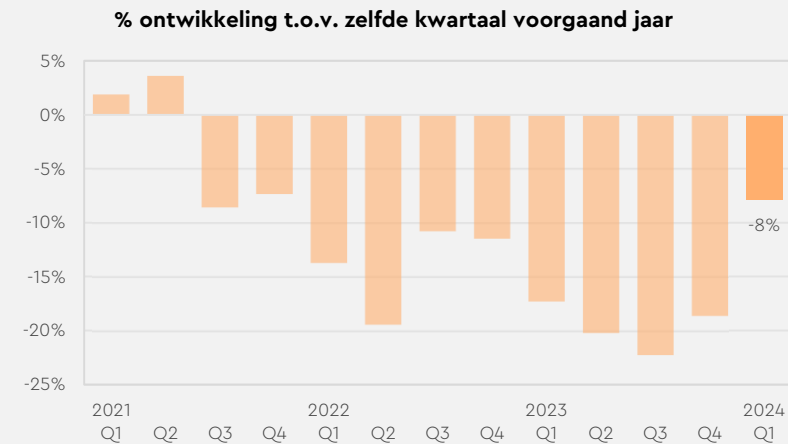
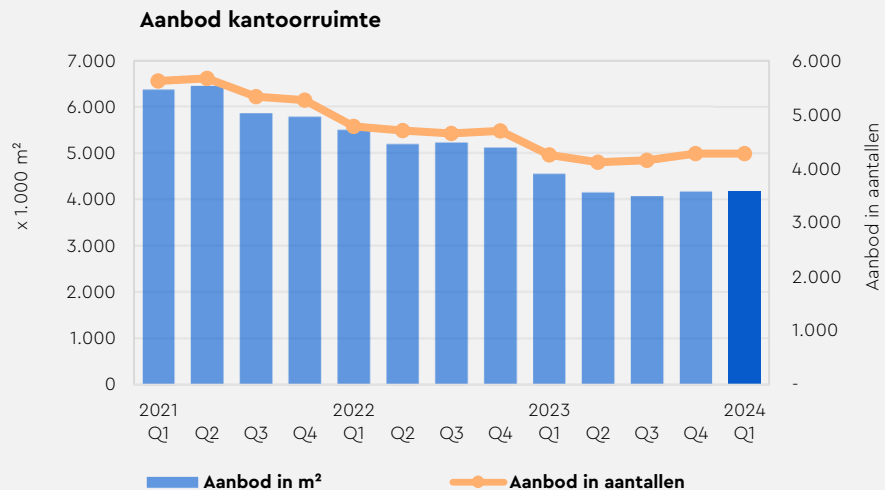
Mediaan koopprijs/m² en huurprijs/m²



## Wat valt op?

- Dit kwartaal werd in 's-Gravenhage de hoogste opname geregistreerd, met ruim 42.000 m². De aankoop van het voormalige PostNL hoofdkantoor (28.000 m²) door het Rijksvastgoedbedrijf was de grootste transactie dit kwartaal.
- Amsterdam bleef opnieuw opvallen met een laag opnamevolume, deze keer ongeveer 21.000 m².
- Desondanks blijft het aantal opnames nog steeds het hoogst in Amsterdam, namelijk 30. Rotterdam, Den Haag en Utrecht behaalden respectievelijk 16, 10 en 9 opnames.
- Stichtse Vecht valt op in de top 10, waar de opname ongeveer 8.700 m² bedroeg, verdeeld over 8 opnames.
- De mediane gerealiseerde huurprijs per vierkante meter blijft deze periode stabiel op € 133,- per m².
- Kooptransacties zijn zeldzaam, wat resulteert in schommelingen in de mediaan van de koopprijs per vierkante meter. Voor dit kwartaal bedraagt de mediane koopprijs € 1.281,- per m².
- De huurprijsontwikkeling wordt beïnvloed door de kwaliteit en locatie van het vastgoed. NVM Business-leden melden dat huurprijzen stabiliseren of stijgen voor moderne kantoren op goed bereikbare locaties.
- Moeilijk verhuurbare kantoorruimten zijn vaak grotere metrages of bevinden zich in verouderde gebouwen. Voor dergelijke ruimten dalen de huurprijzen.

# Ontwikkelingen kantorenmarkt - aanbod



## Wat valt op?

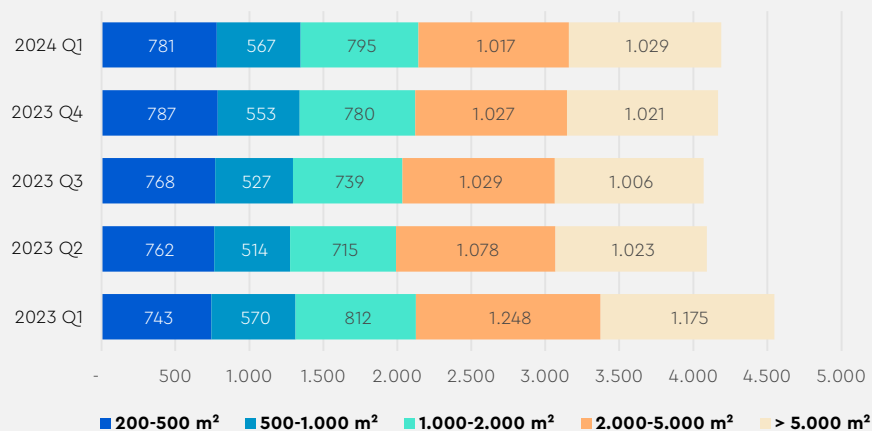
- Ten opzichte van het vorige kwartaal is het aanbod\* van kantoorruimte met 1 procent toegenomen tot 4,19 miljoen m<sup>2</sup>. Het aanbod stijgt nu voor het derde kwartaal op rij, maar het volume ligt nog steeds 8% lager dan een jaar geleden.
- Het aantal individuele kantoorruimten dat in aanbod staat stabiliseert dit kwartaal rond de 4.275 en is iets hoger dan vorig jaar in het eerste kwartaal.
- De vraag rijst waarom het aantal objecten in aanbod in een jaar tijd stijgt, terwijl het totaalvolume in vierkante meters daalt. De reden hiervoor ligt in een toename van kleinschalige metrages, terwijl grotere metrages juist uit het aanbod zijn verdwenen.

- Het aanbod daalt dit kwartaal op jaarbasis wel minder hard dan in de voorgaande kwartalen.
- De lange periode van aanboddaling is mede het gevolg van lage nieuwbouwvolumes. Op dit moment bestaat ongeveer 3 procent van het beschikbare kantorenaanbod uit nieuwbouw.

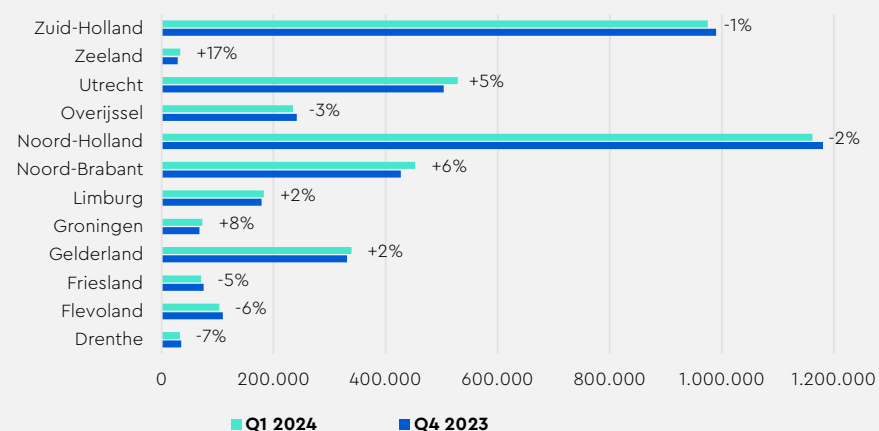
\*Door een administratieve aanpassing valt het aanbodniveau lager uit dan in de vorige rapportage (zie bijlage voor toelichting).

# Ontwikkelingen kantorenmarkt - aanbod

Aanbod per oppervlakteklasse (x 1.000 m<sup>2</sup>)



Aanbod kantoorruimte x 1.000 m<sup>2</sup>



## Wat valt op?

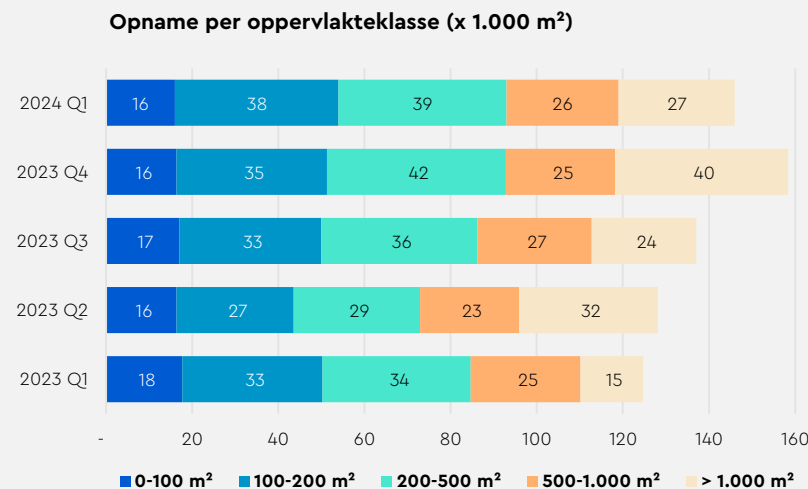
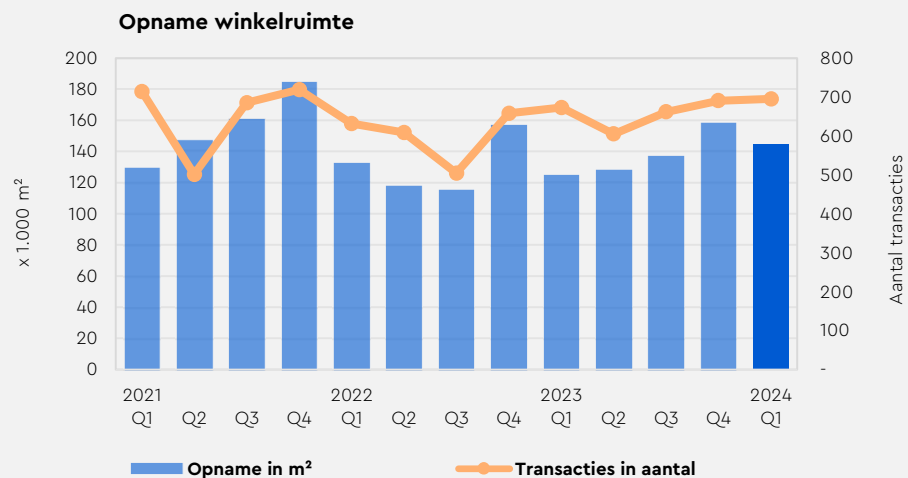
- Dit kwartaal zien we in de meeste grootteklassen een stijging van het aanbod vergeleken met vorig kwartaal.
- De hoogste stijging is zichtbaar in de categorie kantoorruimten tussen de 1.000 en 2.000 m<sup>2</sup>.
- Toch geven NVM Business leden aan dat grote kantoren nog steeds moeilijk te verhuren zijn, omdat de vraag vooral uitgaat naar kleine oppervlakten.
- Vergeleken met vorig jaar zien we wel dat het aanbod tussen de 200 en 500 m<sup>2</sup> aanzienlijk is toegenomen.
- Deels heeft dit te maken met het opdelen van groter aanbod in kleine metrages. Daarmee komt het aanbod tegemoet aan de vraag.
- In Q1 2024 is het aanbod in zes provincies afgenomen, terwijl er in evenveel provincies een toename is.
- De grootste stijging in oppervlaktevolume vond plaats in Noord-Brabant, waar het aanbod met circa 26.000 m<sup>2</sup> groeide.
- In de Randstedelijke provincies Noord-Holland en Zuid-Holland is sprake van een lichte daling, terwijl in Utrecht het aanbod met 5 procent toenam.
- Daarnaast noteerden Zeeland (+17%) en Groningen (+8%) de hoogste procentuele stijging vergeleken met vorige kwartaal.



# Winkelmarkt



# Ontwikkelingen winkelmarkt - opname

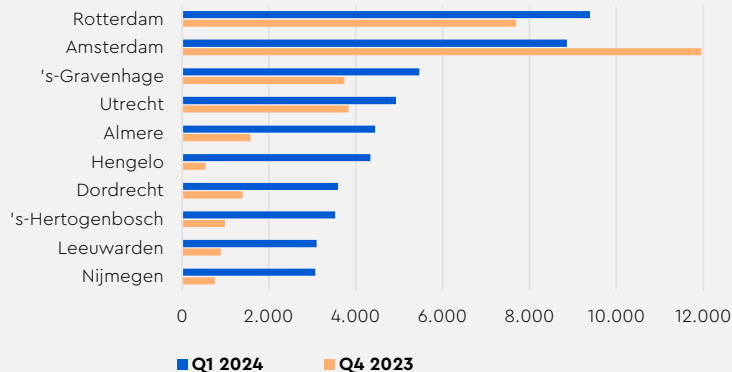


## Wat valt op?

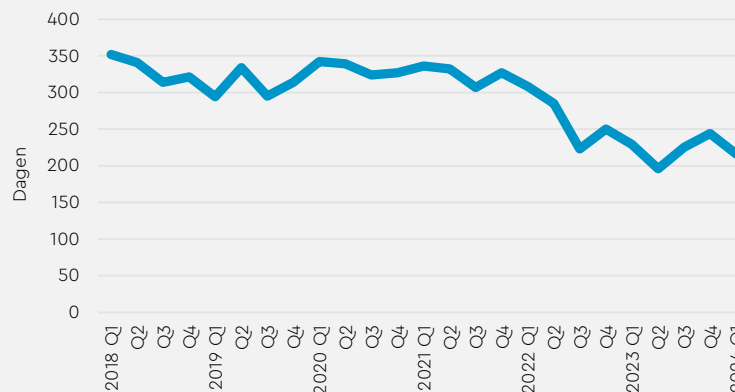
- De opname van winkelruimte in het eerste kwartaal van 2024 is hoger dan in hetzelfde kwartaal in de afgelopen jaren.
- De 144.600 m² aan opgenomen winkelmeters is 16 procent hoger dan hetzelfde kwartaal in 2023. Op kwartaalbasis is er wel een daling van 9 procent.
- Het aantal opgenomen winkelruimten (695) is juist hoger ten opzichte van het vorige kwartaal en dezelfde periode vorig jaar.
- Door dalende huurprijzen is het aantrekkelijker om een pand te huren en dat zorgt voor de hogere opname van winkels.
- Door de onzekerheid in de winkelmarkt zijn sommige ondernemers nog wel terughoudend om een winkel te openen. Deze onzekerheid hangt vooral samen met hoge kosten.
- Alleen in de categorie boven de 1.000 m² is het beeld afwijkend, vanwege meer grotere opnames vergeleken met vorig jaar. De opname in dit segment is wel veel lager dan vorig kwartaal.
- Daarnaast is het opvallend dat de opname in de kleinste categorie tot 100 m² winkeloppervlakte al een jaar stabiel is.
- De grootteklasse tussen de 100 m² en 200 m² trekt wel aan. NVM Business-leden geven aan dat er blijvend veel interesse is in winkelruimten tot 200 m².
- De grootste transactie vond plaats in Rotterdam, waar New Yorker binnen het winkelcentrum Zuidplein verhuisde naar een winkelruimte van ruim 3.000 m².

# Ontwikkelingen winkelmarkt - opname

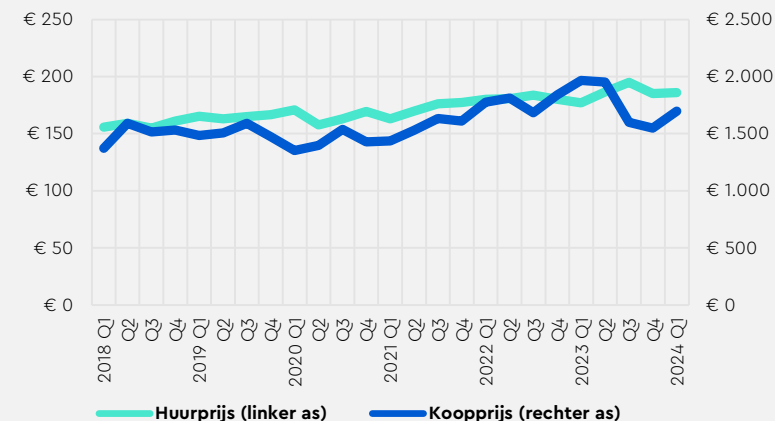
Top 10 Gemeenten naar opname in 2024 Q1



Gemiddelde transactielooptijd in dagen



Mediaan koopprijs/m² en huurprijs/m²



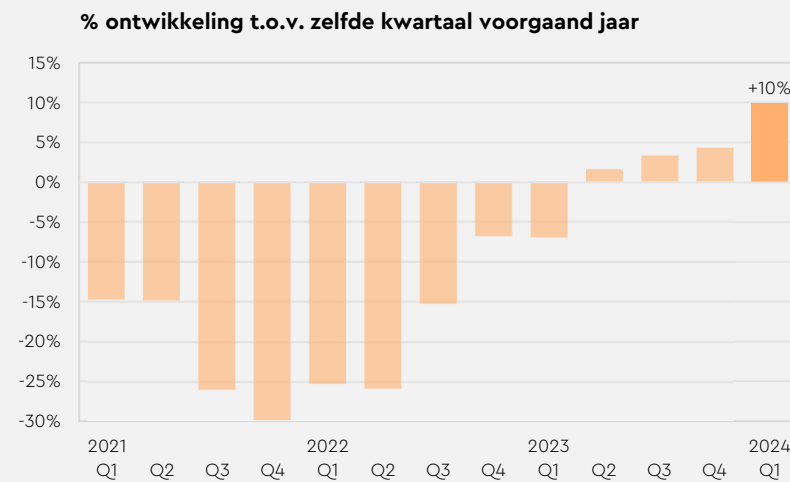
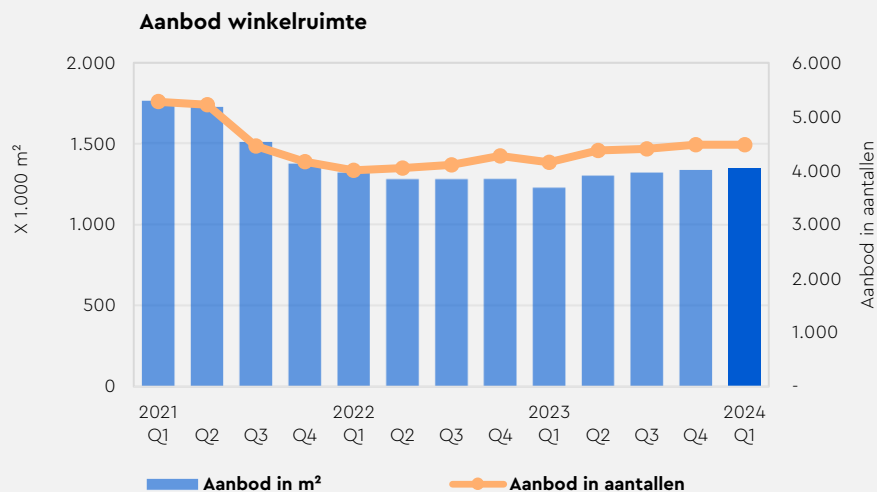
## Wat valt op?

- Rotterdam stoot dit kwartaal Amsterdam van de troon, met de hoogste opname. De 9.400 m² winkelopname in Rotterdam, was net iets hoger dan de opname in Amsterdam (8.900 m²).
- Het aantal opnames was in Amsterdam echter veruit het hoogste. Er werden 53 winkels in gebruik genomen, tegenover 27 in Rotterdam.
- Ook in de grote steden 's-Gravenhage en Utrecht was er sprake van een stijging van de opname in oppervlaktevolume.
- Andere steden in de top 10 zoals Almere, Dordrecht en 's-Hertogenbosch vallen op met hogere opnamevolumes.
- Online winkelketen Coolblue was goed voor drie opnames van fysieke winkels; in Amsterdam, Hengelo en Leeuwarden.

- De verhuurde of verkochte winkelruimten stonden dit kwartaal gemiddeld 216 dagen in aanbod. De transactielooptijd in het vorige kwartaal was nog 244 dagen.
- De mediane huurprijzen blijven in Q1 2024 stabiel op € 186,- per m². Huurkortingen worden nog veelvuldig gegeven bij verhuur.
- De mediane koopprijs laat daarentegen een forse stijging zien en komt uit op € 1.698,- per m². In het laatste kwartaal van 2023 bedroeg de mediane koopprijs nog € 1.549,- per m².
- Dit jaar worden de huurprijzen ook minder hoog geïndexeerd dan vorig jaar. Winkeliers krijgen hierdoor iets meer financiële ruimte en dat is welkom gezien hogere kosten voor bijvoorbeeld personeel en inkoop.



# Ontwikkelingen winkelmarkt - aanbod

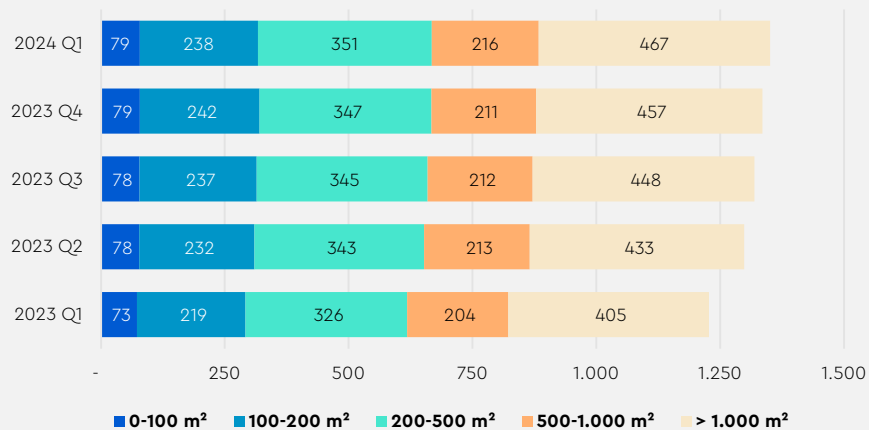


## Wat valt op?

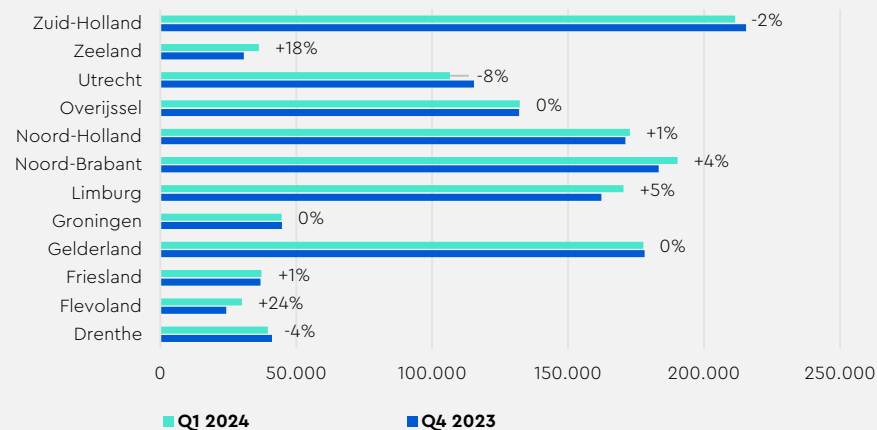
- Het aanbod van winkels blijft zowel op jaar- als kwartaalbasis verder toenemen.
- In het eerste kwartaal van 2024 is het aanbod van winkelruimten vergeleken met het vorige kwartaal met bijna 14.500 m<sup>2</sup> toegenomen.
- In een jaar tijd is het aanbod met ruim 122.000 m<sup>2</sup> toegenomen. Het aantal objecten in aanbod steeg van 4.157 naar 4.479.
- De stijgende trend van het aanbod heeft grotendeels te maken met de hogere kosten voor winkeliers. Zowel zelfstandigen, als grote winkelketens hebben hier last van.
- Dit resulteert in het afstoten van winkels door ketens of in winkelsluitingen.
- Het aanbod is ten opzichte van het eerste kwartaal van 2023 met 10 procent toegenomen.
- Voor het vierde kwartaal op rij is er een stijging van het aanbod, en het percentage is veel hoger dan de vorige drie kwartalen.
- Niet overal is sprake van een ruimere winkelmarkt. In de beste winkelstraten/winkelcentra van Nederland is het voor ondernemers juist moeilijk om een (goede) winkel te vinden.
- Op minder gunstige locaties moeten verhuurders bereid zijn om behoorlijke incentives te bieden of fors te investeren om de winkelruimte aantrekkelijk te maken voor potentiële huurders.

# Ontwikkelingen winkelmarkt - aanbod

Aanbod per oppervlakteklasse (x 1.000 m<sup>2</sup>)



Aanbod winkelruimte (x 1.000 m<sup>2</sup>)



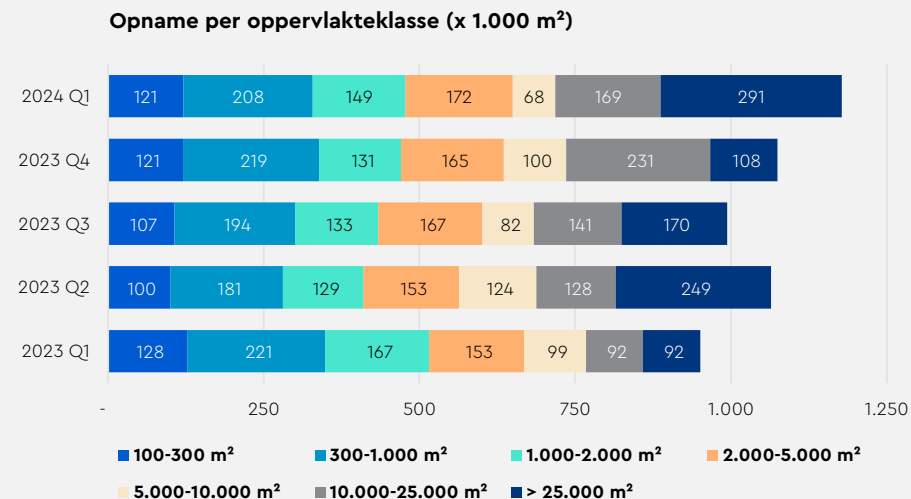
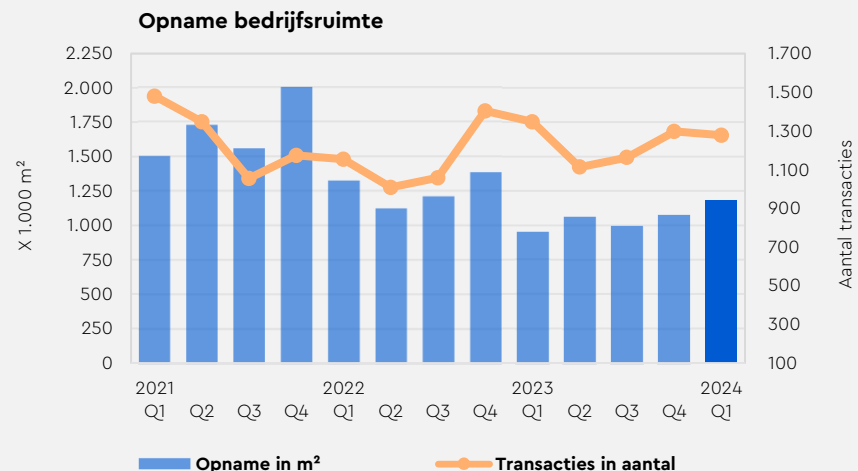
## Wat valt op?

- Het aanbod stijgt voornamelijk in de grotere winkels (> 200 m<sup>2</sup>).
- Daarentegen blijft het aanbod van kleine winkels stabiel in vergelijking met vorig kwartaal.
- Het aanbod in het middensegment (200-500 m<sup>2</sup>) en grootsegment (>1.000 m<sup>2</sup>) neemt al vier kwartalen op rij toe.
- In vergelijking met vorig jaar is er ook een toename van het aanbod te zien in het kleine segment tot 200 m<sup>2</sup>.
- Net als in vorig kwartaal zijn er verschillende winkels in aanbod gekomen als gevolg van de faillissementen van Big Bazar en BCC.
- De meest opmerkelijke verandering in het aanbod deed zich dit kwartaal voor in Flevoland, Zeeland en Utrecht.
- In Flevoland en Zeeland steeg het aanbod met respectievelijk 24 en 18 procent, terwijl het aanbod in Utrecht met 8 procent daalde.
- De stijging van het aanbod in Flevoland wordt veroorzaakt door enkele grote objecten, aangezien het totale aantal op peil blijft.
- Verder zag Limburg het aanbod met 5 procent toenemen.
- De resterende provincies ondervonden een bescheiden afname of toename.

# Bedrijfsruimtemarkt & logistiek



# Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - opname

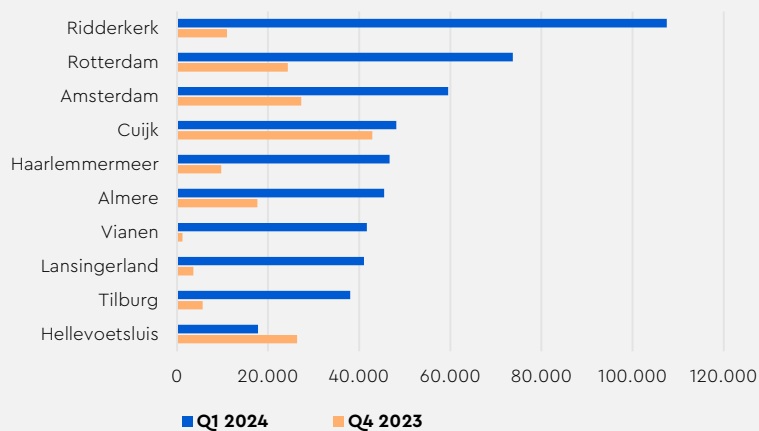


## Wat valt op?

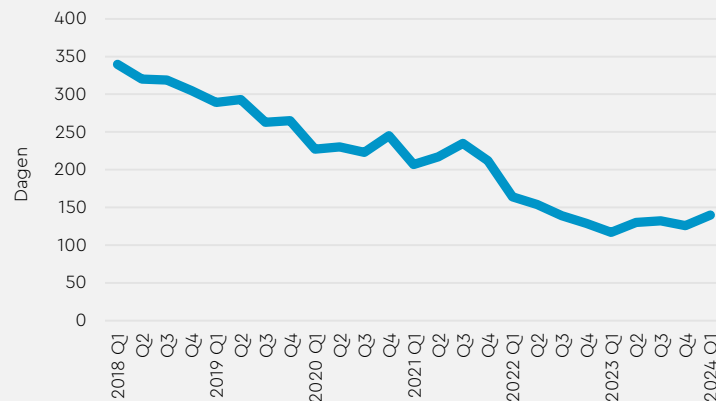
- Het opnameniveau in de bedrijfsruimtemarkt komt in Q1 2024 uit op 1,17 miljoen m<sup>2</sup> en ligt 10 procent hoger dan vorig kwartaal.
- Vergeleken met het eerste kwartaal in 2023 is de opname met maar liefst 24 procent gestegen. Het grote verschil is dat dit kwartaal veel meer grote bedrijfsruimten in gebruik zijn genomen.
- Het aantal individuele opnames is wel lager dan voorheen. Op kwartaalbasis bedraagt de daling 2 procent en op jaarbasis 5 procent.
- In Q1 2024 is er meer opname bij oppervlaktes vanaf 2.000 m<sup>2</sup> in vergelijking met vorig jaar. Er is enige toename van activiteit in de markt door het beschikbaar komen van grote oppervlakten.
- In de grootste oppervlakteklasse (>25.000 m<sup>2</sup>) is zowel op jaarbasis als op kwartaalbasis een forse stijging te zien.
- Ondanks meer faillissementen en toenemende voorraden hebben grote (logistieke) gebruikers meer grote metrages opgenomen.
- In het segment van 5.000 tot 25.000 m<sup>2</sup> is er echter vergeleken met zowel vorig kwartaal als vorig jaar, sprake van een daling.
- Een ander opvallend punt is dat de opname van kleinere oppervlaktes tot 1.000 m<sup>2</sup> verder afnemen.

# Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - opname

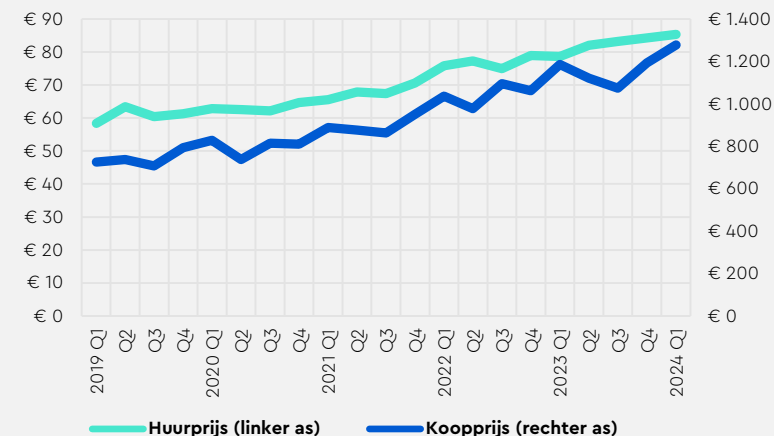
Top 10 gemeenten naar opname in 2024 Q1



Gemiddelde transactielooptijd in dagen



Mediaan koopprijs/m² en huurprijs/m²

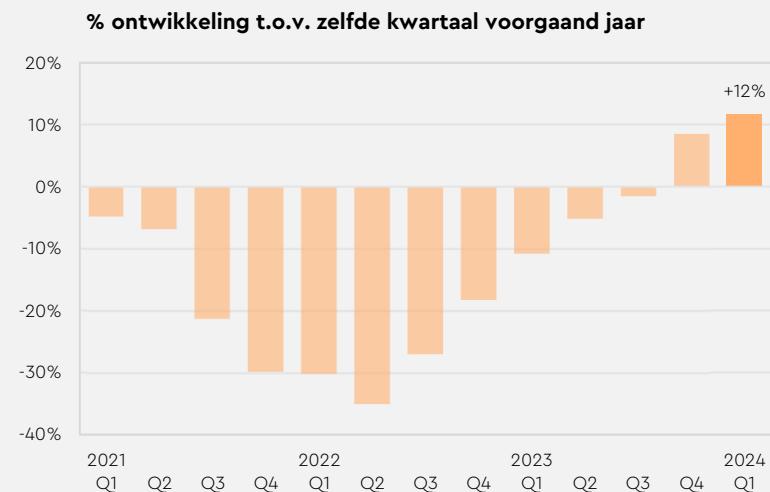
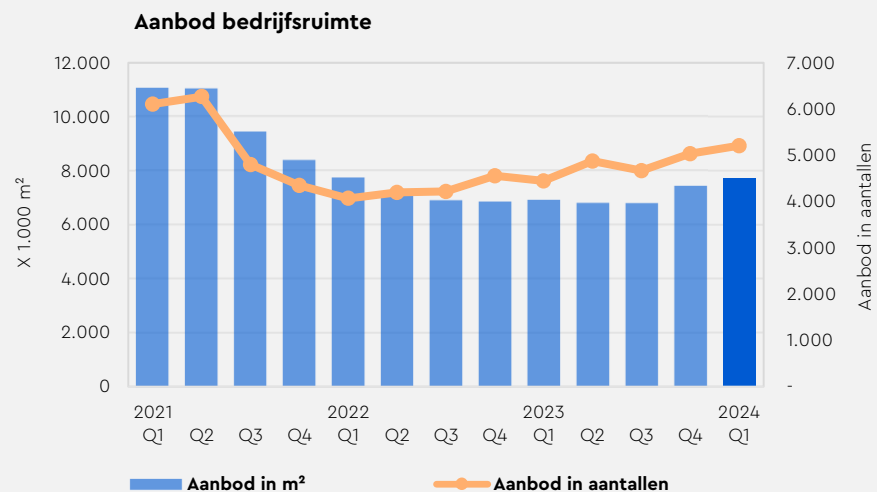


## Wat valt op?

- Ridderkerk heeft in Q1 2024 met 107.500 m² de hoogste opname gerealiseerd. Twee transacties van respectievelijk 57.000 m² en 39.500 m² hadden het grootste aandeel in de opname.
- Ook vallen grote gemeenten zoals Rotterdam, Amsterdam en Haarlemmermeer op met een veel hogere opname.
- De rest van de top 10 bestaat uit gemeenten waar logistieke opnames ervoor hebben gezorgd dat het volume flink is toegenomen. Venlo ontbreekt echter dit kwartaal.
- Als we kijken naar het aantal individuele opnames, dan wordt de top gevormd door Almere met 38 opnames, gevolgd door Haarlemmermeer (33), Rotterdam (26) en Zaanstad (25).
- Ondanks een veel hogere opname in dit kwartaal, steeg de gemiddelde transactieduur naar 140 dagen (Q4 2023: 126 dagen).
- Gebruikers zijn door de lagere economische activiteit selectiever bij het zoeken naar een passend bedrijfspand.
- Potentiële gebruikers kijken vaker naar kwaliteit zoals voldoende hoogte, veel buitenterrein en een gunstige ligging.
- Net zoals in de vorige kwartalen stijgt de mediane huurprijs gestaag door. Dit kwartaal met 1 procent tot € 85,- per m².
- Aan de andere kant zijn mede door de populariteit van (kwalitatieve) koop panden, de mediane koopprijzen met 7 procent gestegen naar een recordhoogte van € 1.279,- per m².



# Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - aanbod

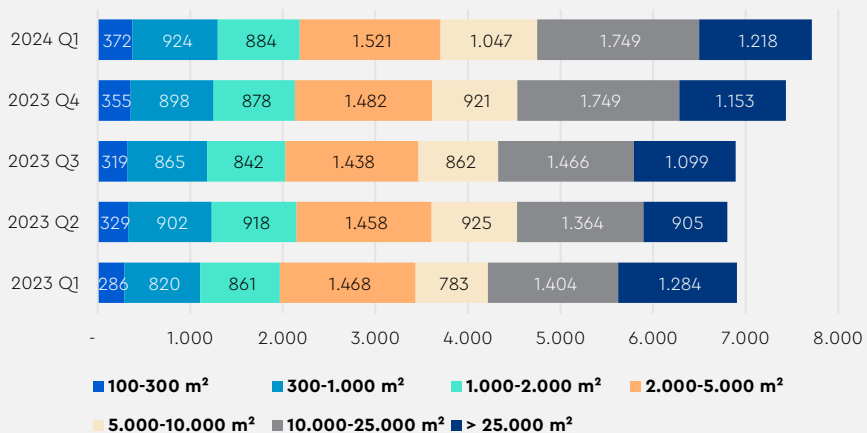


## Wat valt op?

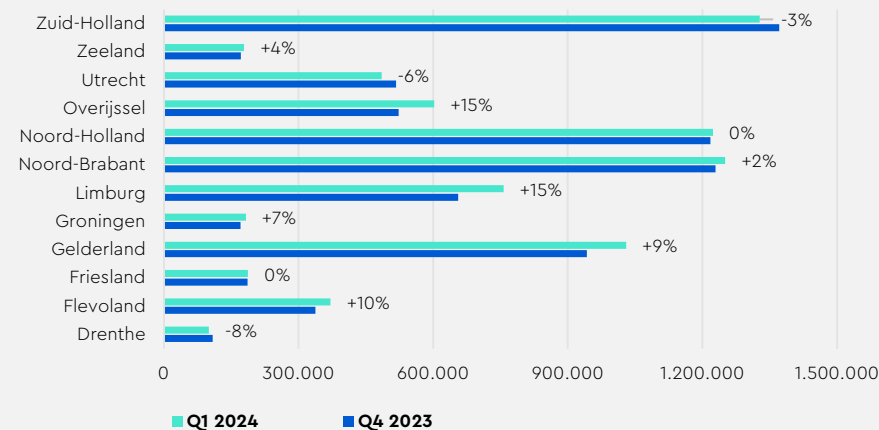
- Voor het tweede kwartaal op rij is het aanbod verder gestegen. Aan het einde van Q1 2024 wordt ruim 7,7 miljoen m<sup>2</sup> bedrijfsruimte aangeboden.
- Dit is een stijging van ongeveer 280.000 m<sup>2</sup> in een kwartaal tijd (+ 4%), maar minder heftig dan de stijging in Q4 2023.
- Vergeleken met dezelfde periode vorig jaar is het aanbod dit kwartaal ruim 810.000 m<sup>2</sup> hoger.
- Het aantal beschikbare bedrijfsruimten nam ook verder toe, naar 5.204 objecten (Q4: 5.031). In dezelfde periode vorig jaar waren er veel minder dan 4.500 objecten beschikbaar.
- In Q1 is het aanbod van bedrijfsruimten met 12% fors gestegen in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.
- Ten opzichte van vorig kwartaal is de stijging ongeveer 4%.
- De actuele economische omstandigheden verminderen de vraag naar het aantal bedrijfsruimten, vooral door minder gezonde bedrijven.
- Bovendien zijn er relatief veel huurpanden beschikbaar op de markt, terwijl zoekers vaker de voorkeur geven aan koop panden.
- Hierdoor blijven sommige bedrijfsruimten langer in aanbod.

# Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - aanbod

Aanbod per oppervlakteklasse (x 1.000 m<sup>2</sup>)



Aanbod bedrijfsruimte (x 1.000 m<sup>2</sup>)



## Wat valt op?

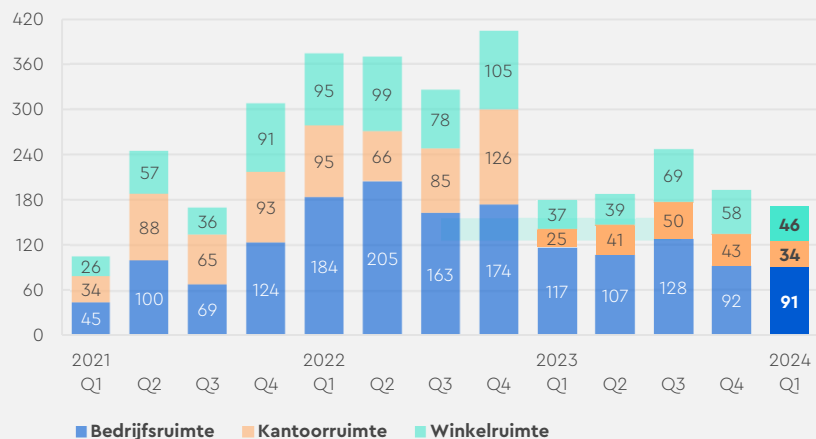
- In de meeste categorieën is er een toename van het aanbod ten opzichte van het vorige kwartaal. Alleen in het segment tussen de 10.000 en 25.000 m<sup>2</sup> bleef het aanbod stabiel.
- De oppervlakteklasse tussen de 5.000 en 10.000 m<sup>2</sup> vertoont de meeste groei van het aanbod.
- Opmerkelijk is de stijging van het aanbod kleine bedrijfsruimten, terwijl deze de afgelopen jaren juist populair waren. Dit wijst ook op een afname in de vraag van vooral (kleine) MKB-bedrijven.
- Vergeleken met Q1 2023 merken we alleen een daling in de grootste categorie, terwijl de overige segmenten toenemen.
- Dit kwartaal is er ongeveer in de helft van het totaal aantal provincies sprake van een aanbodstijging.
- Overijssel en Flevoland noteerden (elk met +15 procent) de hoogste stijging van het aanbod. Ook was er een hoge stijging te zien in Flevoland (+10 procent) en Gelderland (+9 procent).
- In Drenthe, Utrecht en Zuid-Holland was er sprake van een lichte daling van het aanbod. Verder bleef het aanbod in Noord-Holland en Friesland stabiel.
- Gemeten in vierkante meters is het meeste aanbod met 1,32 miljoen m<sup>2</sup> te vinden in Zuid-Holland.

# Beleggingsmarkt



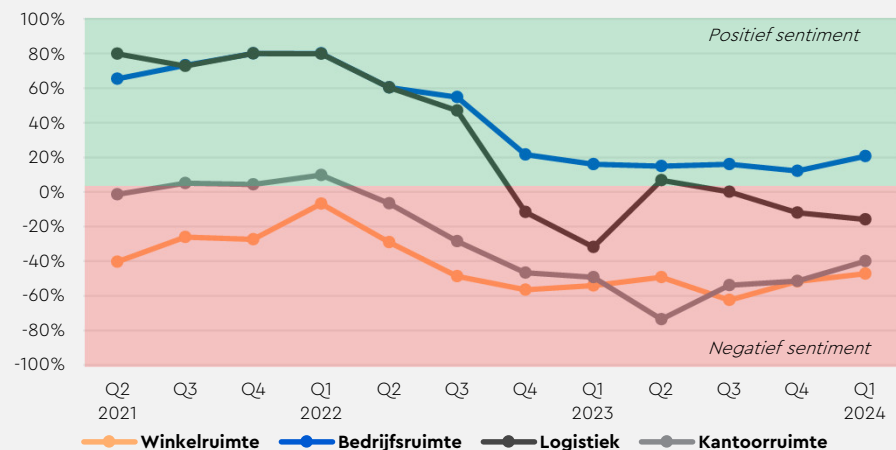
# Ontwikkelingen beleggingsmarkt

Aantal beleggingstransacties per type vastgoed



Bron: NVM, Bak Property Research

Sentimentscore vraag naar beleggingen\*



\*Zie bijlage voor nadere uitleg

## Wat valt op?

- De vastgoedbeleggingsmarkt blijft in de greep van de hoge rentestanden. Dit maakt financiering duur. En omdat prijzen nog hoog zijn, is het voor beleggers moeilijk om het gewenste rendement te behalen.
- Ook fiscale regels, zoals de verhoogde overdrachtsbelasting en de hogere box 3 belastingen, maken investeren in vastgoed minder aantrekkelijk.
- Als gevolg hiervan is het aantal beleggingen in het eerste kwartaal van 2024 nog steeds laag. Het aantal deals ligt zelfs lager dan in alle kwartalen van 2023.
- Het aantal beleggingen in bedrijfsruimten is minder sterk afgenomen dan in winkelruimten en kantoorruimten.

- Uit de enquête onder de NVM Business-leden blijkt dat men nog overwegend negatief is over de omstandigheden in de beleggingsmarkt. Wel zien we een licht opwaarts sentiment.
- Een verdere prijscorrectie is echter wel nodig om de beleggingsmarkt verder op gang te helpen. Beleggers vinden de prijzen voor diverse vastgoed vaak nog aan de hoge kant.
- Veel beleggers wachten daarom het moment af waarop de rente naar beneden wordt bijgesteld. Ook is er momenteel een groep beleggers inactief, die eerst vooral in woningen belegden en nu in andere vastgoedtypen willen investeren.
- In de loop van het jaar kan daarom het aantal beleggingsdeals weer toenemen.

# Funda in business

Zoekverkeer op basis van funda in business data





# 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

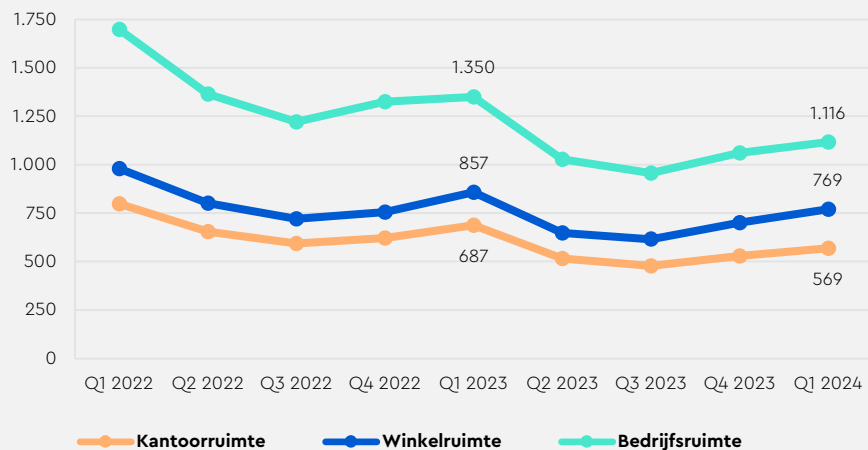
Minder impressies, views en leads kunnen uiteindelijk leiden tot een afname in het transactievolume. Als de gegevens daarentegen wijzen op een stijging van de indicatoren, dan is een toename in het aantal opnames en beleggingsactiviteiten realistischer.

## Over funda in business

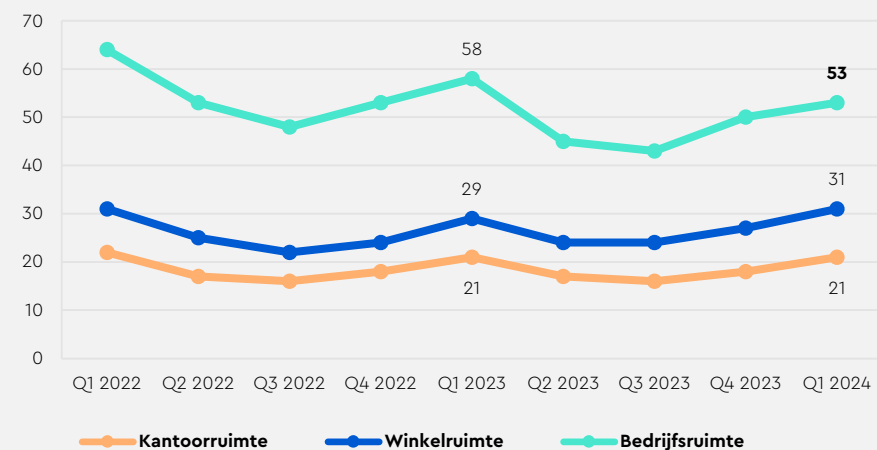
Funda in business helpt sinds 2005 ondernemers bij het zoeken van een geschikte ruimte om hun zakelijke dromen uit te bouwen. Het platform verbindt de vraag van ondernemers met het meest complete aanbod van (zakelijk) onroerend goed van Nederland. Van tientallen vierkante meters tot gehele ontwikkelingen,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

# Ontwikkelingen in zoekverkeer funda in business

Aantal impressies per object per week (getoond in zoekresultaten)



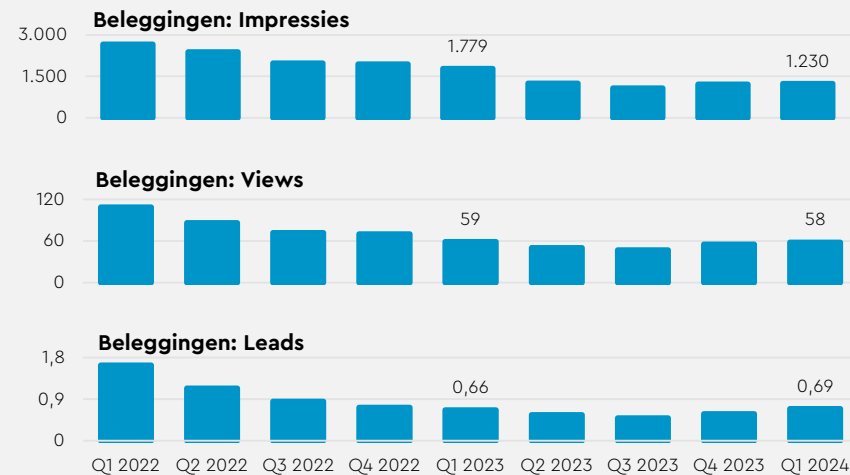
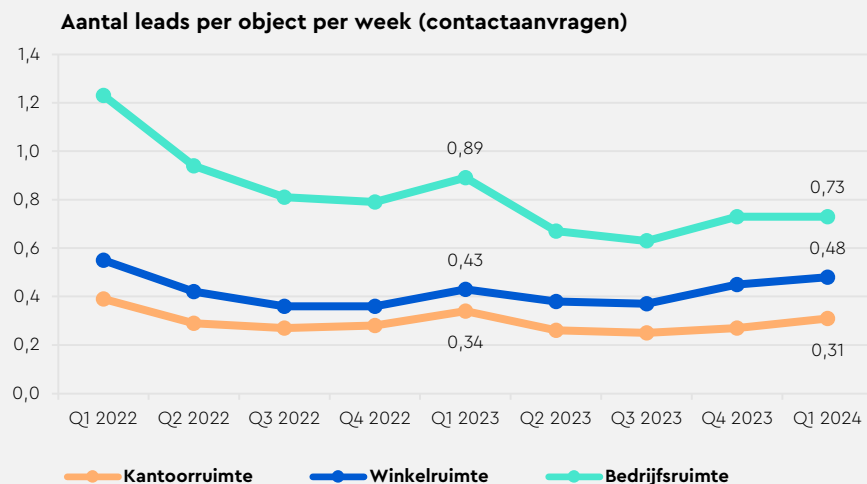
Aantal views per object per week (object geopend en bekeken)



## Wat valt op?

- In het eerste kwartaal van 2024 is het totale zoekverkeer (impressies) op funda in business gestegen ten opzichte van het vorige kwartaal. Desalniettemin is er in vergelijking met het eerste kwartaal in 2023 veel minder activiteit.
- Gerekend in het aantal views, oftewel het aantal keer dat objecten zijn bekeken, is het beeld genuanceerder. We zien dat bedrijfsruimten veruit het vaakst worden bekeken, maar dat de belangstelling aanzienlijk minder is dan vorig jaar
- Ook wordt aanzienlijk minder vaak contact opgenomen voor een bedrijfsruimte. Het aantal leads ligt op gemiddeld 0,73 per week, tegenover 0,89 in Q1 2023 (zie volgende pagina).
- Winkels staan juist meer in de belangstelling. Een winkelpand wordt gemiddeld 31 keer per week geopend en bekeken op funda in business. Dat was vorig jaar nog 29. De leads zijn nog sterker gestegen: van 0,43 vorig jaar tot 0,48 in Q1.
- De hogere interesse in winkels is een teken dat ondernemers zich meer oriënteren op het in gebruik nemen van een winkelpand. In de opnamecijfers zien we dat terug dat er daadwerkelijk meer winkels worden verhuurd en verkocht.
- Voor bedrijfsruimte geldt dat er in deze markt nog veel krapte wordt ervaren en veel zoekers actief zijn. Maar de opname-activiteit is wel minder.

# Ontwikkelingen in zoekverkeer funda in business



## Wat valt op?

- Kantooruimte wordt op funda in business minder vaak getoond en bekeken dan winkelruimte en bedrijfsruimte. Ook het aantal contactaanvragen ligt lager.
- De zoekactiviteit naar kantoren is duidelijk minder dan vorig jaar, maar heeft zich de afgelopen kwartalen wel hersteld.
- Het gemiddeld aantal keer dat een kantoor op funda in business in de zoekresultaten verschijnt (impressies) lag in het eerste kwartaal op 569, wat aanzienlijk lager is dan vorig jaar (687 keer).
- Een positief punt is dat het aantal keren dat een kantoor daadwerkelijk is bekeken, gestabiliseerd is op 21 keer per week.
- De belangstelling voor het beleggingsaanbod op funda in business neemt voor het tweede kwartaal op rij toe, maar is nog minder dan in het eerste kwartaal van 2023.
- Het gemiddeld aantal keer per week dat beleggingsobjecten worden bekeken (58 views) is ongeveer gelijk aan vorig jaar.
- Het aantal keer dat contact is opgenomen met een makelaar (leads) is duidelijk gestegen.
- De gestegen interesse in het beleggingsaanbod kan een voorbode zijn van een toename in beleggingsactiviteit zodra de omstandigheden veranderen. Lagere financieringsrentes en verdere prijsdalingen zijn hierbij belangrijke factoren.

# Bijlagen



# Bijlage

## Sentimentscore vraag naar beleggingen (p.22)

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: De vraag naar kantoorruimte/ bedrijfsruimte/ logistiek/ winkelruimte als belegging is....? Een stijging betekent een toename van de vraag.

## Aanpassing aanbod kantoorruimte per Q1 2024

Brainbay verbetert voortdurend haar databestanden. We verwijderen bijvoorbeeld regelmatig verouderde gegevens en vullen onze database aan met nieuwe bronnen. Dit kan leiden tot fluctuaties in de resultaten. Onlangs hebben we enkele honderden kantoorruimten om verschillende redenen uit onze database met aanbod verwijderd. Om een plotselinge daling in het aanbodniveau te voorkomen, hebben we deze wijziging met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2023 gecorrigeerd.

**Verantwoording**

# Definities

## Kantoorruimte:

- Transacties vanaf 200 m<sup>2</sup>
- Aanbod vanaf 200 m<sup>2</sup>
- Vanaf het 1e kwartaal van 2023 nemen we ook aanbod van kantoorruimte tussen 200 en 500 m<sup>2</sup> mee  
(In de tool business marktanalyse zijn deze oppervlakten nog niet zichtbaar)
- 'Zuiver kantoor'

## Winkelruimte:

- Geen ondergrens
- Detailhandelsfunctie

## Bedrijfsruimte:

- Transacties en aanbod vanaf 100 m<sup>2</sup>
- Kantoorgedeelte < 50%

## Algemeen:

- 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
- Top 10 gemeenten opname: alleen gemeenten met 2 of meer opnames worden getoond

# Peildatum en bronnen

- Peildatum aanbod: 13 maart 2024
- Periode transacties: januari t/m maart 2024

Gebruikte bronnen:

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

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

Fatih Turk

Jacob Velleman

