

Resultaten enquête Commercieel Vastgoed 1^e kwartaal 2025



Inhoud

Inleiding

Horeca

Kantorenmarkt

Beleggingsmarkt

Winkelmarkt

Verantwoording

Bedrijfsruimtemarkt & Logistiek

Inleiding

In deze publicatie delen we de belangrijkste resultaten van de enquête over commercieel vastgoed in het eerste kwartaal van 2025. NVM Business-leden hebben hun inzichten gedeeld over trends, ontwikkelingen en verwachtingen binnen hun sectoren.

De antwoorden bieden waardevolle inzichten in de actuele dynamiek en verschuivingen in de markt. Dit helpt professionals binnen ons netwerk om beter in te spelen op veranderingen in de sector.

Wij danken alle deelnemers voor hun input, die deze publicatie heeft verrijkt met praktijkervaringen. Veel leesplezier!

Kantorenmarkt

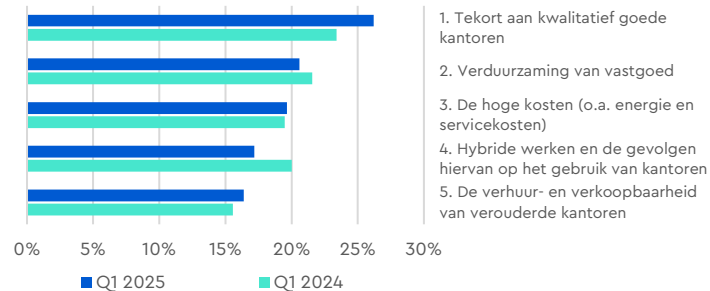
Kantorenmarkt

Aantal respondenten: 58

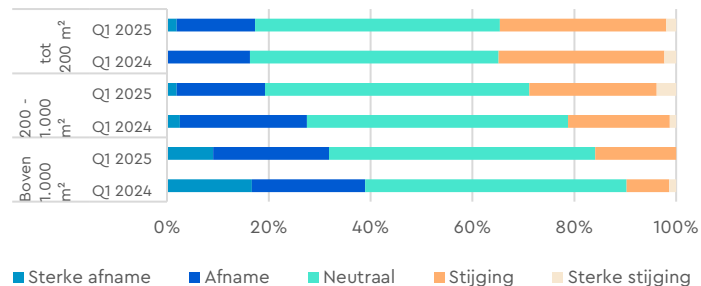
Wat valt op?

- Het tekort aan kwalitatieve kantoren houdt aan. Dit is dé hoofdtrend in de kantorenmarkt van het eerste kwartaal.
- Verduurzamen van kantoren heeft evenveel aandacht als vorig jaar.
- De invloed van hybride werken op het effectief gebruik van kantoren wordt daarentegen als een minder belangrijke trend gezien.
- Ten opzichte van vorig jaar is de vraag naar kantoren weinig veranderd.
- Leden signaleren dat de vraag zicht voornamelijk concentreert op kantoren met een metrage tot 200 m².
- De vraag naar kantoren tussen de 200 en 1.000 m² groeit licht.
- Tegelijkertijd neemt het aanbod van kantoorruimte af, vooral van kwalitatief goede kantoren.
- In alle segmenten tot 1.000 m² nemen de huurprijzen toe, vooral bij kleine en duurzame kantoren tot 200 m². Wel blijft het merendeel van de leden neutraal over de prijsontwikkeling.

Belangrijkste trends in de kantorenmarkt*



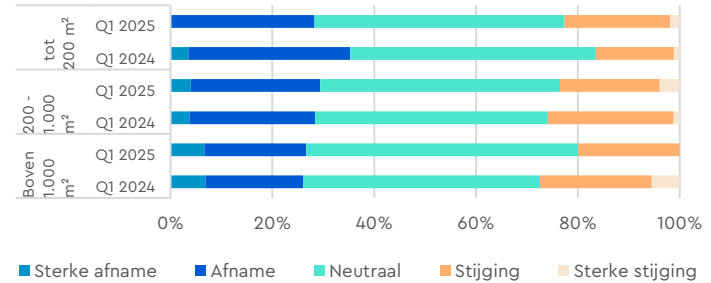
Ontwikkeling vraag naar kantoorruimte



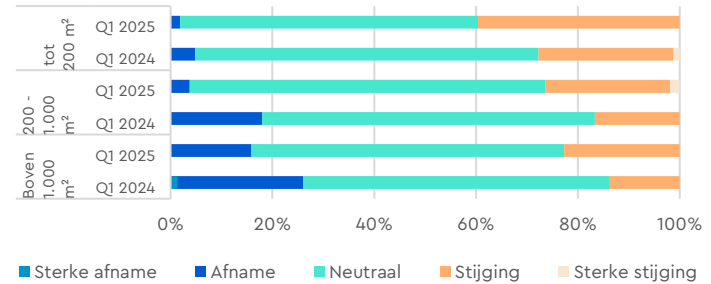
*Zie bijlage voor uitleg



Ontwikkeling aanbod kantoorruimte



Ontwikkeling transactiehuurprijs/m² kantoorruimte





Winkelmarkt

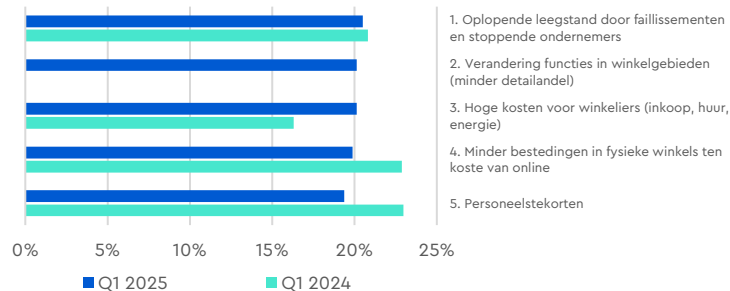
Winkelmarkt

Aantal respondenten: 54

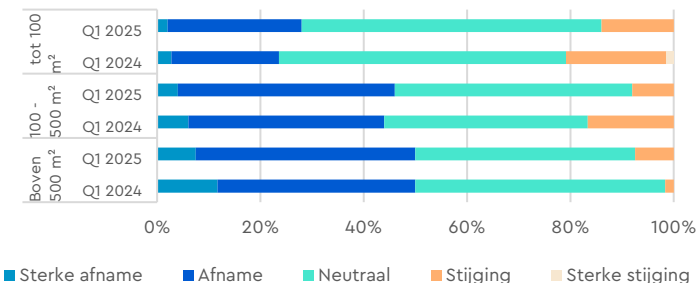
Wat valt op?

- De belangrijkste trends liggen dit kwartaal dicht bij elkaar. Vrijwel alle leden vinden dat deze trends veel aandacht verdienen.
- De sector heeft vooral last van oplopende leegstand door faillissementen en stoppende ondernemers.
- Ook signaleren meer leden dat de kosten voor winkeliers stijgen.
- Daarentegen zien minder leden personeelstekorten en lagere bestedingen in fysieke winkels als belangrijk t.o.v. Q1 2024.
- Vergeleken met Q1 2024 blijft de vraag naar winkelruimten in elk segment afnemen volgens de leden.
- Een grote groep van de leden blijft neutraal, terwijl een vrij kleine deel een toename aangeeft.
- Het aanbod van winkelruimten tot 500 m² neemt toe. Dit terwijl de leden voor grotere winkels vaker neutraal zijn (zie volgende pagina).
- Huurprijzen dalen verder, maar minder leden geven dit aan dan vorig jaar. Slechts een kleine groep van de leden ziet een groei van de huren in het segment tot 100 m².

Belangrijkste trends in de winkelmarkt*



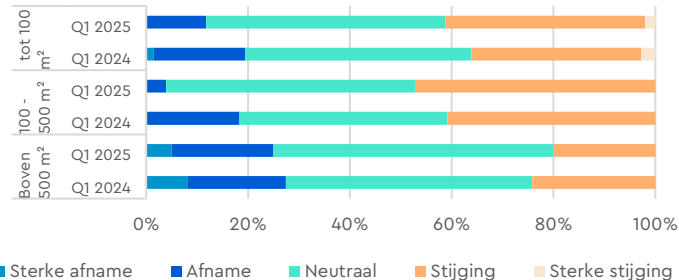
Ontwikkeling vraag naar winkelruimte



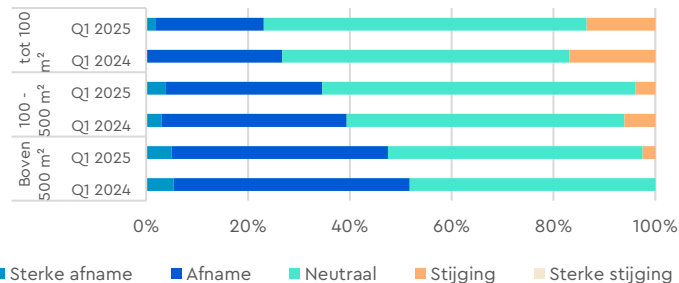
*Zie bijlage voor nadere uitleg



Ontwikkeling aanbod winkelruimte



Ontwikkeling transactiehuurprijs/m² winkelruimte



Bedrijfsruimtemarkt & Logistiek

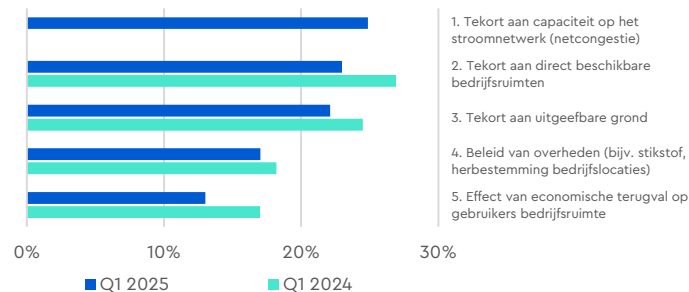
Bedrijfsruimtemarkt

Aantal respondenten: 64

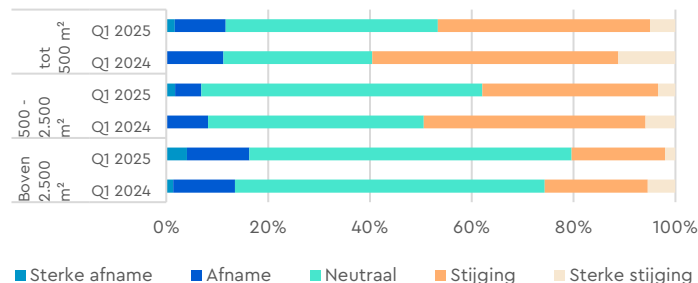
Wat valt op?

- Het tekort aan netcapaciteit is dit kwartaal de belangrijkste trend.
- Daarna volgen het gebrek aan direct beschikbare bedrijfsruimten en bouwgrond. Iets minder leden noemen dit vergeleken met vorig jaar.
- De economische terugval lijkt volgens de leden minder invloed te hebben op het gebruik van bedrijfsruimten dan eerder het geval was.
- De vraag naar panden tot 2.500 m² blijft hoog, voor grotere objecten is het lastiger. De meeste interesse gaat uit naar units tot 500 m².
- Daarentegen neemt het aanbod van bedrijfsruimten minder hard af dan in dezelfde periode vorig jaar. In het segment tot 500 m² is er een groeiend aantal leden (27%) die een toename zien.
- Daarnaast nemen de doorlooptijden voor verhuur en verkoop toe.
- Nog altijd zien veel leden nog een stijging van de huurprijzen, vooral voor kleine objecten tot 500 m².
- Voor grotere objecten zien procentueel minder leden een stijging.

Belangrijkste trends in de bedrijfsruimtemarkt*



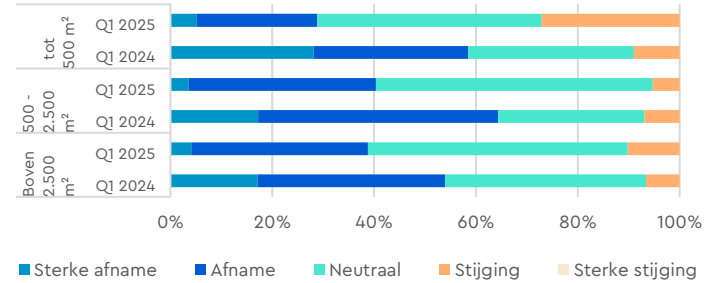
Ontwikkeling vraag naar bedrijfsruimte



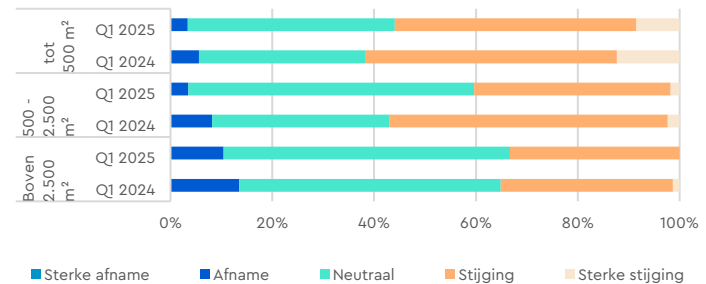
*Zie bijlage voor uitleg



Ontwikkeling aanbod bedrijfsruimte



Ontwikkeling gemiddelde transactiehuurprijs/m²



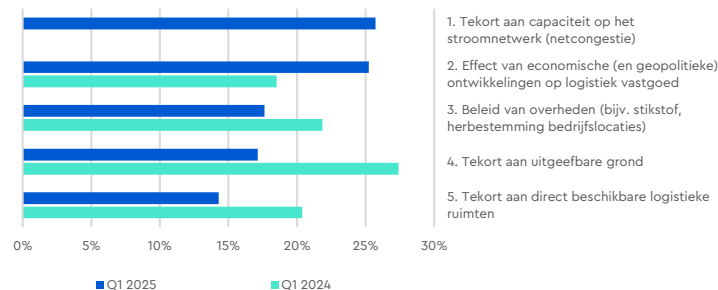
Logistiek vastgoed

Aantal respondenten: 15

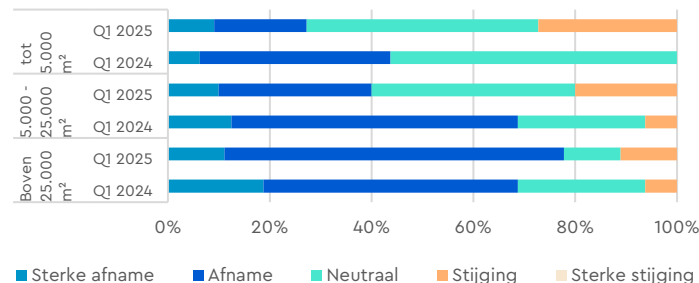
Wat valt op?

- Net als in het vorige kwartaal zien de leden netcongestie als de grootste uitdaging binnen logistiek vastgoed.
- Daarnaast geven dit kwartaal aanzienlijk meer leden aan dat de economische terugval invloed heeft op de sector, mede gedreven door recente handelsspanningen en geopolitieke ontwikkelingen.
- Het tekort aan grond en beschikbare ruimten houdt aan, maar wordt dit kwartaal door veel minder leden als urgent gezien vergeleken met vorig jaar.
- De vraag naar bedrijfsruimten richt zich met name op panden tot 5.000 m². Hier zien meer leden een toename van de vraag en sommige leden zien een stijging van de prijzen.
- Het aanbod van objecten >5.000 m² is hierdoor toegenomen t.o.v. vorig jaar.
- Vooral in het middensegment tussen 5.000 en 25.000 m² zien veel meer leden een stijging.
- Leden melden dat het aanbod van kleinere panden minder is gestegen.
- Dit kwartaal is sprake van dalende huurprijzen voor objecten groter dan 5.000 m². Vooral bij logistieke panden vanaf 25.000 m² nemen de prijzen af.

Belangrijkste trends in de logistieke vastgoedmarkt



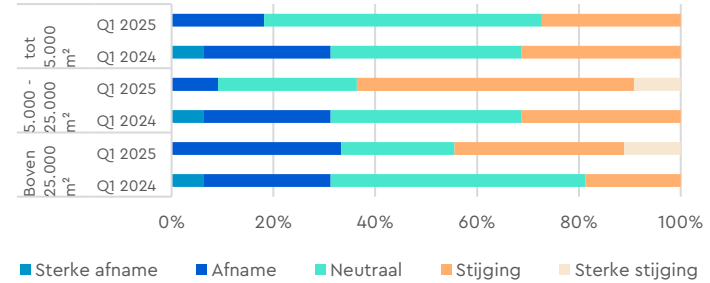
Ontwikkeling vraag naar logistiek vastgoed



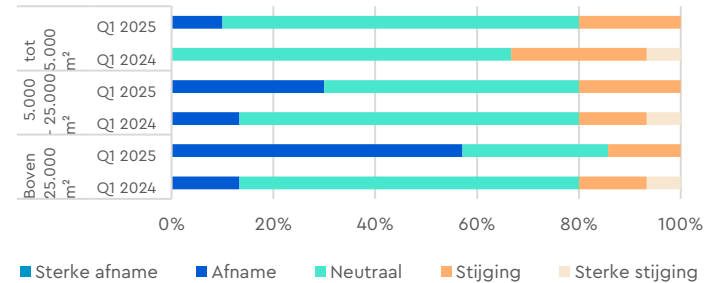
*Zie bijlage voor uitleg



Ontwikkeling aanbod logistiek vastgoed



Ontwikkeling gemiddelde transactiehuurprijs/m²



An aerial photograph of a Dutch city, likely Utrecht, featuring a large blue rectangular overlay across the middle. The background shows a mix of historic and modern architecture, including a prominent church with a tall spire on the right. The foreground shows a large, open square with cobblestone paving and outdoor seating areas for cafes or restaurants.

Horecamarkt

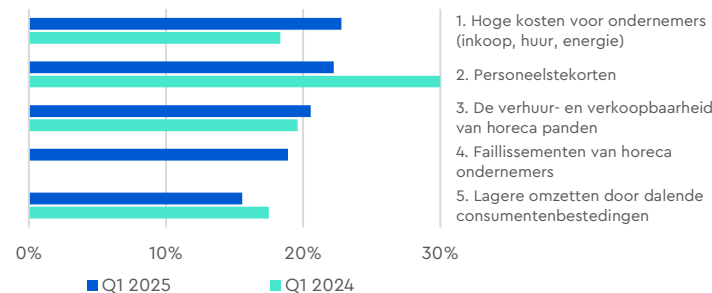
Horecamarkt

Aantal respondenten: 12

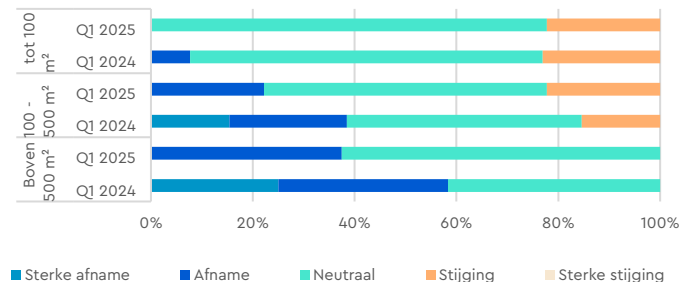
Wat valt op?

- Hoge kosten blijven volgens leden een groot knelpunt in de horeca. Hoewel de omzetten toenemen, stijgen de kosten sneller dan de omzet.
- De voorgenomen btw-verhoging van 9% naar 21% op logies en culturele diensten maakt het ondernemers mogelijk nóg moeilijker.
- Personeelstekort speelt nog steeds een grote rol, al wordt dit minder vaak genoemd dan vorig jaar. Veel ondernemers moeten investeren in het behoud van personeel.
- Door deze problemen is het lastiger om leegstaande horecapanden snel weer in gebruik te nemen.
- Indien er interesse is, gaat de vraag meestal uit naar panden tot 100 m².
- In het segment van 100 tot 500 m² is per saldo een lichte toename zichtbaar. De belangstelling voor grotere panden blijft zeer beperkt.
- Het aanbod van kleine horecapanden neemt toe, terwijl het aantal grotere panden juist is gedaald ten opzichte van vorig jaar.
- Huurprijzen voor panden groter dan 100 m² nemen af. Voor panden tot 100 m² blijven de prijzen min of meer stabiel vergeleken met Q1 2024.

Belangrijkste trends in de horecamarkt*



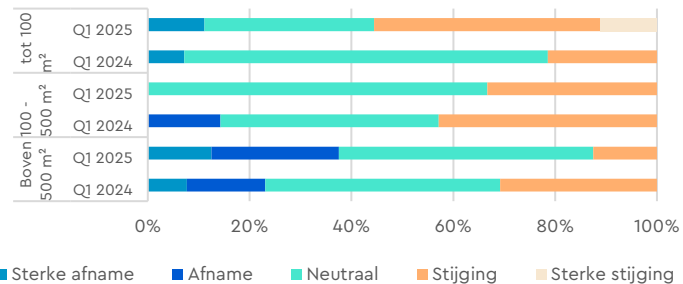
Ontwikkeling vraag naar horeca ruimte



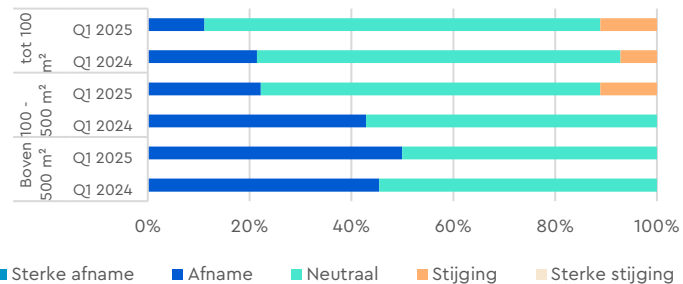
*Zie bijlage voor uitleg



Ontwikkeling aanbod horeca ruimte



Ontwikkeling gemiddelde transactiehuurprijs/m²



Beleggingsmarkt

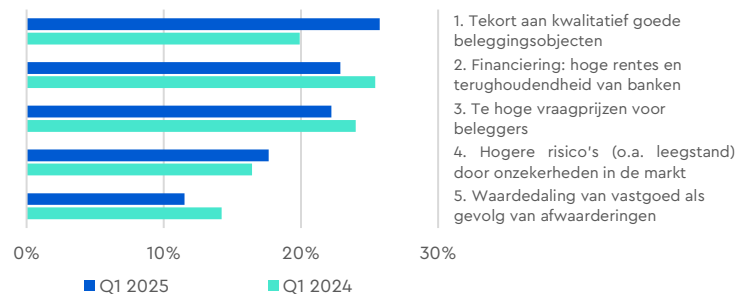
Ontwikkelingen beleggingsmarkt

Aantal respondenten: 51

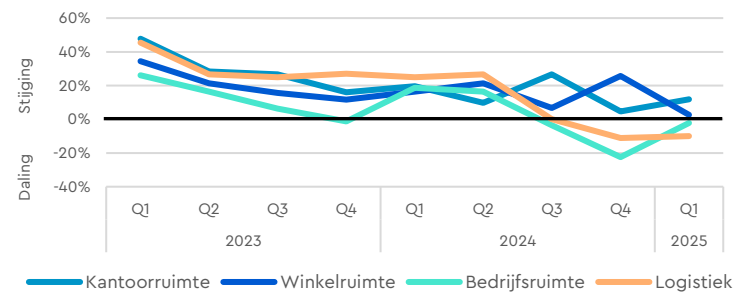
Wat valt op?

- Door handelsspanningen en geopolitieke ontwikkelingen keert de onzekerheid terug onder beleggers.
- Steeds meer leden signaleren echter een tekort aan goede beleggingsobjecten en zien dit als de trend van dit kwartaal.
- Maar banken zijn nog altijd terughoudend om commercieel vastgoed te financieren en hanteren nog altijd hoge rentetarieven.
- Een ander belangrijk punt is dat verkopers van vastgoed hoge vraagprijzen aanhouden. Er is sprake van een 'gap' tussen vraag- en biedprijzen, waardoor transacties stagneren.
- Het beeld rond aanvangsrendementen in commercieel vastgoed is dit kwartaal wisselend.
- De vraag neemt in alle sectoren iets af. In de kantorenmarkt stijgen de aanvangsrendementen.
- Ook in de winkelbeleggingsmarkt daalt de vraag licht en zien per saldo meer leden een stijging van het aanvangsrendement.
- Beleggingen in bedrijfsruimten en logistiek krijgen nog altijd de voorkeur. De aanvangsrendementen blijven hier laag, maar er is sprake van een lichte verruiming.

Belangrijkste trends in de beleggingsmarkt*



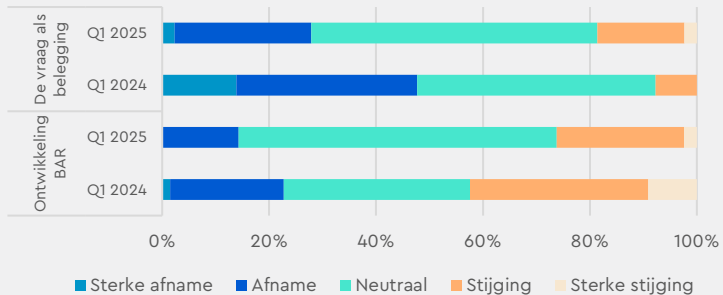
Ontwikkeling van het bruto aanvangsrendement*



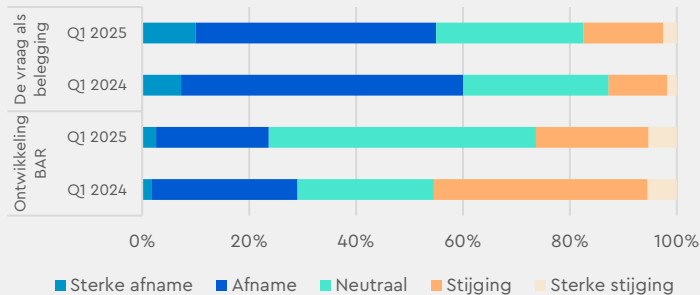
*Zie bijlage voor uitleg

Ontwikkelingen beleggingsmarkt

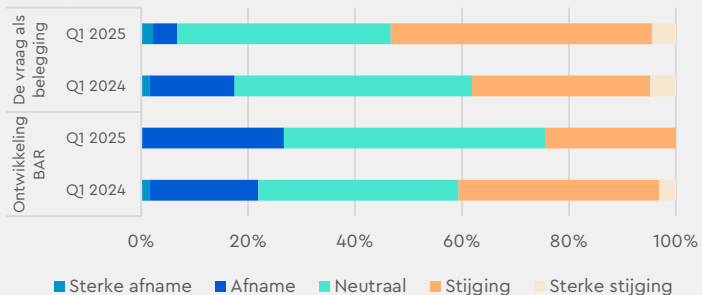
Vraag naar kantoren als belegging en ontwikkeling BAR



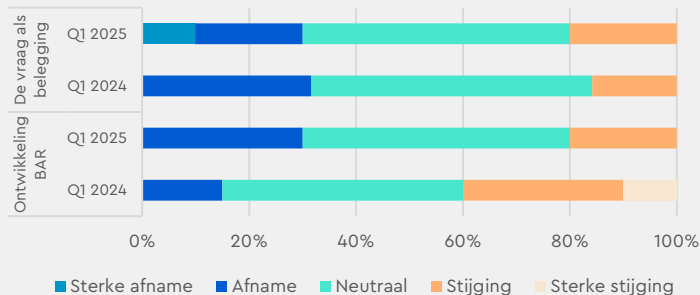
Vraag naar winkels als belegging en ontwikkeling BAR



Vraag naar bedrijfsruimte als belegging en ontwikkeling BAR



Vraag naar logistiek 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 2025 Q1

- Door 69 businessleden volledig ingevuld
- Actief in de sectoren:
 - Bedrijfsruimte (niet-logistiek) (93%)
 - Kantoorruimte (84%)
 - Winkelruimte (78%)
 - Logistiek (22%)
 - Horeca (17%)
- Actief op zowel de gebruikers- als de beleggingsmarkt
- Makelaars en taxateurs

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

Fatih Turk

Jacob Velleman

