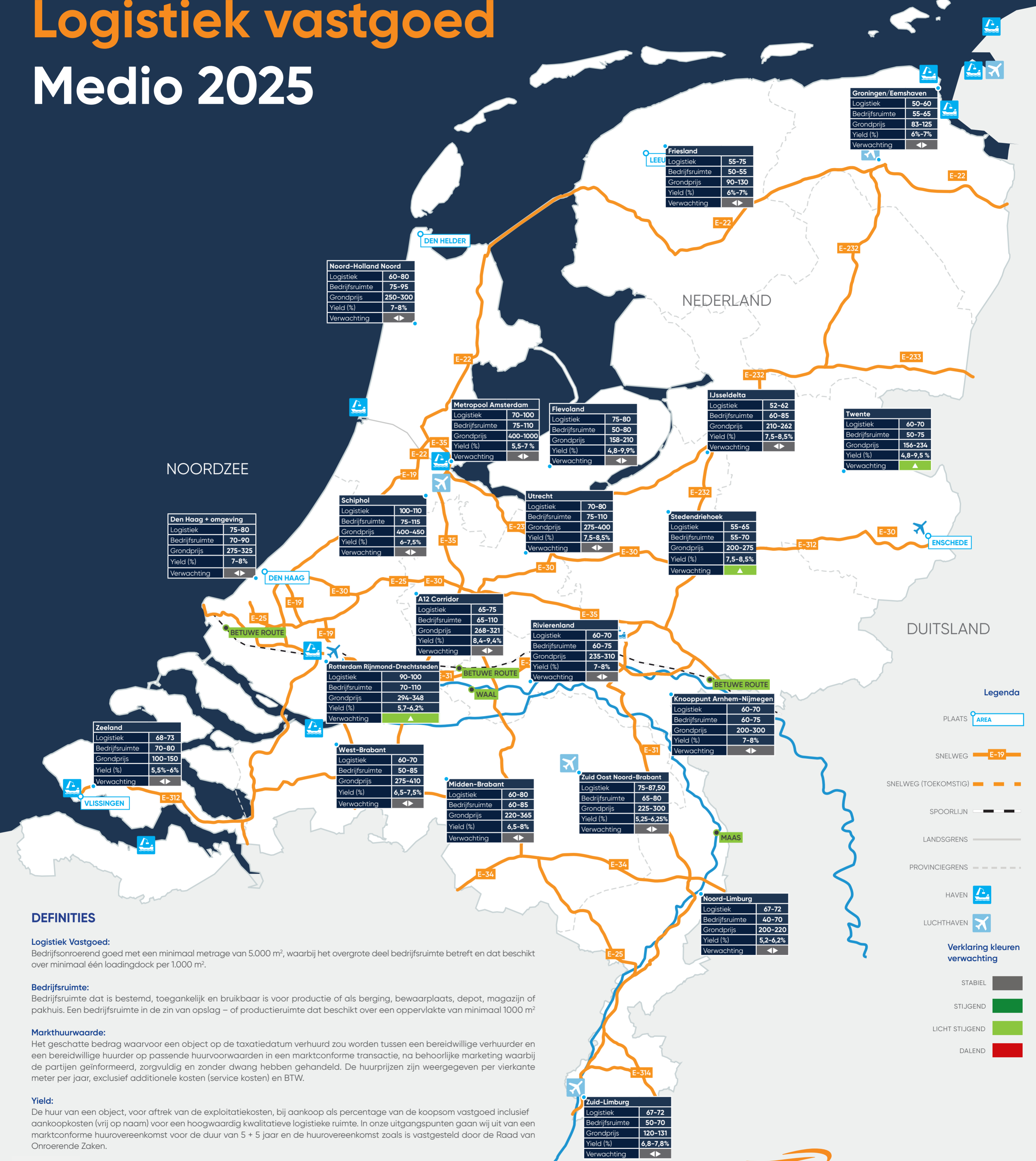


Huurprijzen en rendementen

Logistiek vastgoed

Medio 2025



DEFINITIES

Logistiek Vastgoed: Bedrijfsruimterend goed met een minimaal metrage van 5.000 m², waarbij het overgrote deel bedrijfsruimte betreft en dat beschikt over minimaal één loadingdock per 1.000 m².

Bedrijfsruimte: Bedrijfsruimte dat is bestemd, toegankelijk en bruikbaar is voor productie of als berging, bewaarplaats, depot, magazijn of pakhuis. Een bedrijfsruimte in de zin van opslag – of productieruimte dat beschikt over een oppervlakte van minimaal 1000 m²

Markthuurwaarde: Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum verhuurd zou worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld. De huurprijzen zijn weergegeven per vierkante meter per jaar, exclusief additionele kosten (service kosten) en BTW.

Yield: De huur van een object, voor aftrek van de exploitatiekosten, bij aankoop als percentage van de koopsom vastgoed inclusief aankoopkosten (vrij op naam) voor een hoogwaardig kwalitatieve logistieke ruimte. In onze uitgangspunten gaan wij uit van een marktconforme huurovereenkomst voor de duur van 5 + 5 jaar en de huurovereenkomst zoals is vastgesteld door de Raad van Onroerende Zaken.

Huurprijzen: De huurprijzen zijn weergegeven per vierkante meter per jaar, exclusief aditionele kosten (service kosten) en BTW.

Verwachting: De aanname van onze Dynamis Partner in de vastgoedmarkt voor bedrijfsruimte/logistiek. De ratio geeft de verhouding weer tussen de vraag naar bedrijfsruimte in een bepaalde periode en het aanbod aan het einde van diezelfde periode. De ratio maakt duidelijk of sprake is van een gezonde vraag- en aanbodverhouding. Wanneer de ratio stijgt, komt de vraag en het aanbod dichtert tot elkaar en is sprake van een krappere markt. De ratio wordt uitgedrukt in stijgende, gelijkblijvend of dalende trend.

Disclaimer: Ondanks de constante zorg en aandacht die wij besteden aan de samenstelling van deze informatie en de daarin opgenomen gegevens, kunnen Dynamis B.V. en haar partners (hierna tezamen aangeduid als: "Dynamis") niet instaan voor de volledigheid, juistheid of voortdurende actualiteit van de gegevens en de inhoud van de informatie. Dynamis



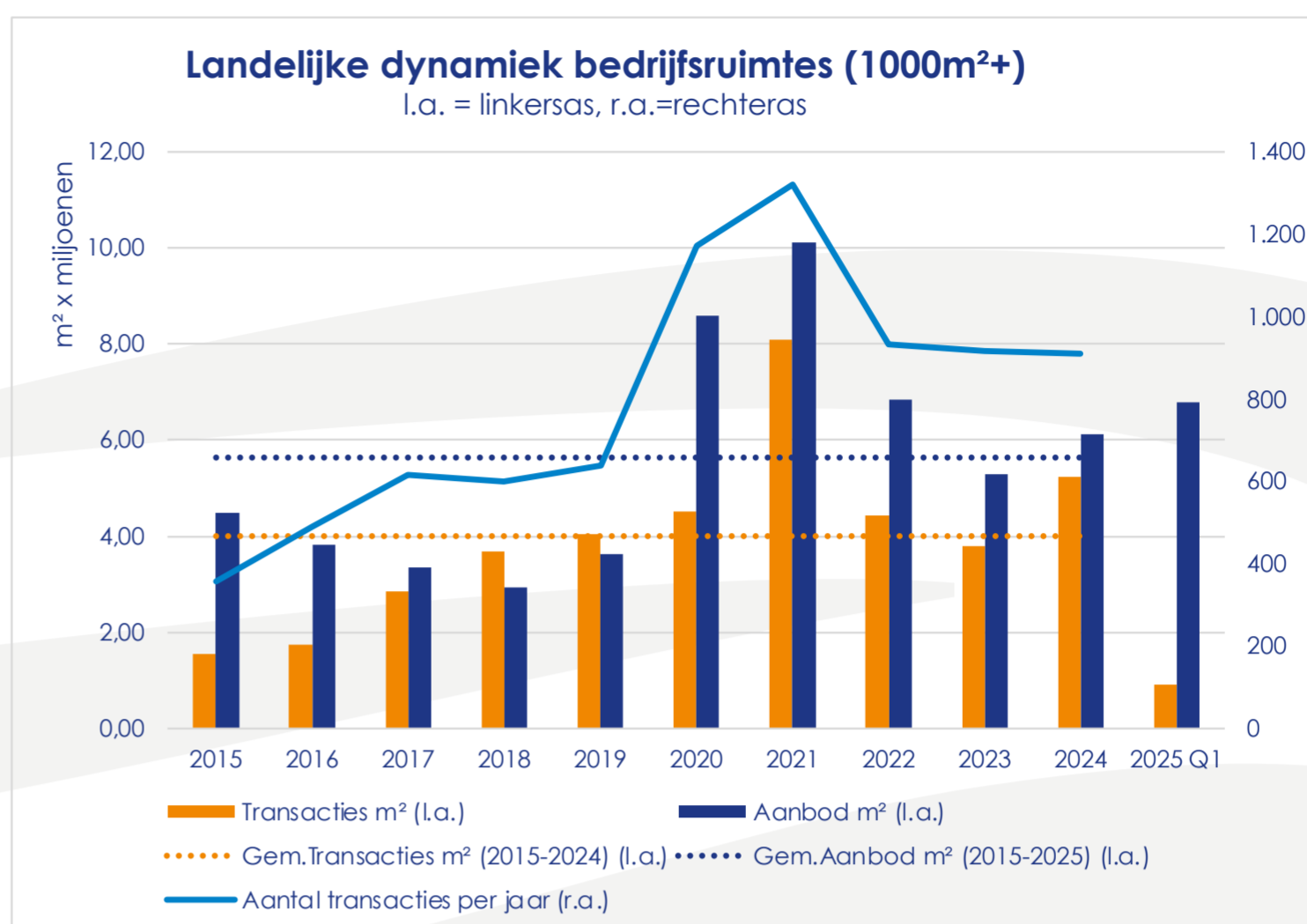


De logistieke bedrijfsruimtemarkt laat sinds de coronapiek van 2021 een afkoelende trend zien. Zowel gebruikers als beleggers reageren terughoudend op een combinatie van geopolitieke spanningen, beleidsmatige onzekerheid en fysieke knelpunten zoals netcongestie en stikstof. Deze rentmap brengt de actuele huurprijsverwachtingen en rendementen per regio in beeld, met een focus op de ontwikkelingen in het eerste kwartaal van 2025.

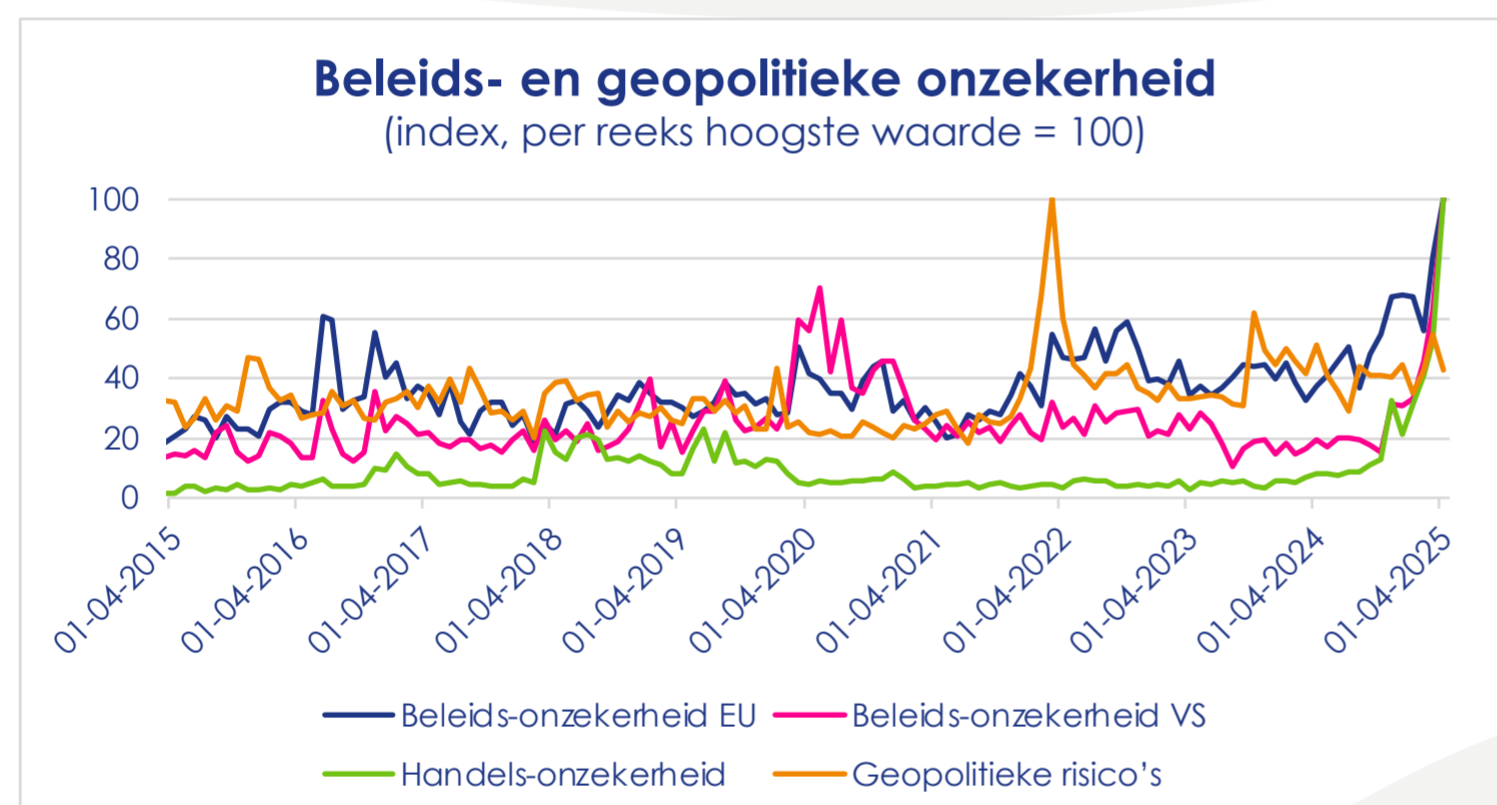
Een korte terugblik

De markt voor grootschalige en logistieke bedrijfsruimtes (vanaf 1.000 m²) piekte in 2020 en 2021. In 2021 werd ruim 8 miljoen m² aan ruimte opgenomen, verspreid over 1.322 transacties. De toegenomen opname in 2021 hing samen met de sterke groei van e-commerce en stadsdistributie tijdens de coronapandemie. De vraag naar logistieke ruimte nam toe door veranderingen in consumentengedrag en een verschuiving naar pakketbezorging en 'last-mile'-logistiek.

Vanaf 2022 verandert het beeld. De oorlog in Oekraïne zorgt voor een duidelijke stijging van de geopolitieke onzekerheid en die ontwikkeling weerspiegelt zich vrijwel direct in de opnamecijfers. Het aantal transacties daalt dat jaar naar 933, en ook de opname loopt flink terug. In 2023 zakt het volume verder tot 3,8 miljoen m² en blijft het aantal transacties steken op 918.



Bron: NVM, bewerking door Dynamis



Bron: Economic Policy Uncertainty, bewerking door Dynamis

Huidig situatie

In het eerste kwartaal van 2025 is er sprake van een lichte terugval in de dynamiek op de markt voor grote bedrijfsruimten ten opzichte van een jaar geleden, met 237 transacties. Wel ligt dit aantal nog altijd ruim twee keer zo hoog als het kwartaalgemiddelde van vóór de pandemie (2015–2019).

Wat meer opvalt is de daling in het opgenomen metrage: waar in eerdere eerste kwartalen gemiddeld ruim 1 miljoen m² werd opgenomen, bleef dit in Q1 2025 steken op 901.000 m². Daarmee ligt het opnamevolume circa 10% onder het kwartaalgemiddelde van de afgelopen tien jaar.

Deze afname valt samen met een nieuwe piek in beleids- en geopolitieke onzekerheid als gevolg van de machtswisseling in de Verenigde Staten. De aanhoudende dreiging en onzekerheid omtrent importtarieven is hier de grootste aanleiding voor. De indexwaarden voor Amerikaanse beleids-onzekerheid, economische onzekerheid en handels-onzekerheid bereiken begin 2025 elk hun hoogste niveau in tien jaar. In de grafiek is zichtbaar hoe de drie lijnen vrijwel gelijktijdig oplopen en tijdelijk zelfs over elkaar heen vallen. Op de gebruikersmarkt leidt de onzekerheid ertoe dat verhuisbeslissingen vaker worden uitgesteld.

De vraag trekt echter nog wel aan vanuit sectoren als defensie(logistiek) en datacenters. In het geval van defensie zorgen de verslechterde geopolitieke verhoudingen en hogere Europese NAVO-inspanningen voor extra ruimtebehoefte. Bij datacenters leidt de Europese ambitie op het gebied van digitale soevereiniteit, innovatiekracht en concurrentievermogen naar verwachting tot een geleidelijke versoepeling van beleidsrestricties, waardoor ook vanuit die hoek de vraag zal toenemen.

Regionale verschillen

De huurprijsverwachtingen voor het komende jaar blijven in de meeste logistieke regio's stabiel. Wel nemen de incentives licht toe, met name bij verouderd vastgoed. In de Randstad wordt een bescheiden huurstijging verwacht voor premium locaties.

Beleggersmarkt

In de tweede helft van 2024 herstelde het sentiment op de beleggersmarkt. Dit was vooral te danken aan de dalende rente en inflatie. Begin 2025 neemt de terughoudendheid echter weer toe. De toename van politieke en economische onzekerheid speelt daarbij een grote rol. Het beleggingsvolume in de eerste helft van 2025 is daardoor 38% lager dan in dezelfde periode een jaar eerder.

Toch blijft de vraag naar kwalitatief hoogstaand vastgoed groot, met name omdat de nieuwbouw achterblijft. In het eerste de eerste helft van 2025 kwam de vraag voornamelijk van ontwikkelaars of opportunistische beleggers met een lange termijn visie. Zij richten zich vooral naar de schaarste op lange termijn (aangewakkerd door netcongestie, stikstofproblematiek en ook schaarste aan ontwikkellocaties) in plaats van de huidige onzekerheid.

Naar verwachting trekt de beleggersmarkt in de tweede helft van het jaar weer aan, zodra beleggers de nieuwe realiteit hebben geaccepteerd. In deze onzekere tijden lijkt chaos steeds meer het nieuwe normaal te worden.