

MARKTINDICATOREN

Marktvooruitzicht

Top huurprijzen:	Gebruikersvraag op recordhoogte, tophuren stijgen verder.	▼
Top aanvangsrendementen:	Aanvangsrendementen dalen verder op logistieke hotspots in het land, doordat beleggingsproduct schaars blijft.	▲
Aanbod:	Aanbod nauwelijks beschikbaar op toplocaties, met als resultaat een toename in de populariteit van opkomende locaties.	▲
Vraag:	Vraag blijft hoog, verschuiving naar opkomende locaties door beperkt aanbod toplocaties.	▼

Top huurprijzen logistieke ruimte - juni 2017

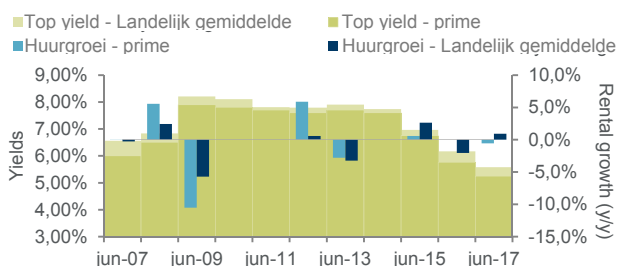
LOGISTICS LOCATIES	€	US\$	GROEI %	
	M ² JR	FT ² JR	1JR	5JR CAGR
Amsterdam	60,0	6,22	3,4	0,0
Schiphol	87,5	9,07	-0,6	-0,6
Rotterdam	62,5	6,48	-0,8	0,8
Eindhoven	52,5	5,44	-4,5	-2,6
Venlo	48,0	4,98	6,7	-0,8
Tilburg	50,0	5,18	4,2	0,0
Nijmegen	50,0	5,18	4,2	0,0

Top aanvangsrendementen logistiek - juni 2017

LOGISTIEKE LOCATIES (% BAR K.K.)	HUDIG KWARTAAL	VORIG KWARTAAL	VORIG JAAR	10 JAAR	
				HOOG	LAAG
Amsterdam	5,65	5,65	6,20	8,10	5,65
Schiphol	5,50	5,50	6,10	7,90	5,50
Rotterdam	5,25	5,50	5,90	8,00	5,25
Eindhoven	5,50	5,50	6,10	8,25	5,50
Venlo	5,25	5,25	5,75	8,00	5,25
Tilburg	5,25	5,40	5,75	8,00	5,25
Nijmegen	5,50	5,50	6,00	8,25	5,50

De bovenstaande cijfers zijn afgegeven en moeten worden geïnterpreteerd op basis van de huidige marktsituatie, waarbinnen zeer beperkt marktbeveiligingsmateriaal beschikbaar is in heel Europa op basis van beleggingstransacties. Deze cijfers zijn daarvoor slechts een indicatie en geven een trend weer voor de ontwikkeling van de top aanvangsrendementen en zullen niet als vergelijkingsmateriaal voor vastgoedtransacties dienen.

Marktprestaties



Overzicht

De opname van bedrijfs- & logistieke ruimte gedurende de eerste zes maanden van 2017 registreerde 2,3 miljoen m², verdeeld in 1 miljoen m² bedrijfsruimte en 1,3 miljoen m² logistieke ruimte. Dit is een groei van 61% ten opzichte van dezelfde periode in 2016 en de hoogste opname ooit in de eerste 6 maanden van een jaar. Binnen dit opnamevolume was de opname van logistiek vastgoed slechts 500.000 m² kleiner dan het gehele opnamevolume voor bedrijfs- & logistieke ruimte van 2016. Tegelijkertijd is de leegstand ook sterk gedaald doordat het aanbod voor het derde jaar op rij af nam met 12% tot 8,3 miljoen m².

Gebruikersmarkt

De grootste opnamevolumes werden geregistreerd binnen de MKB en e-commerce sector. De omzet binnen de MKB sector blijft groeien, dit heeft direct invloed op vraag naar bedrijfsruimte. Tevens, kan de toegenomen opname van logistiek vastgoed niet los worden gezien van de stijgende opkomst van e-commerce, dit zal de komende jaren alleen maar verder toenemen. Niet alleen is de opname van logistiek vastgoed toegenomen, ook het aantal transacties wordt ieder jaar groter. Gedurende de eerste zes maanden van 2017 werd de grootste logistieke transactie ooit gerealiseerd, met de ontwikkeling van een 170.000 m² groot logistiek centrum voor Inditex in Lelystad. Dit complex zal worden gebruikt voor de distributie van verschillende modemerken.

Beleggingsmarkt

Gedurende het eerste half jaar van 2017 bleef het aanbod van topbeleggingsproducten op logistieke hotspots in het land schaars. Opkomende markten bleven dan ook profiteren van de aanhoudende beleggersinteresse in het logistieke vastgoed. Door het beperkte aanbod en de groeiende beleggersvraag, daalden aanvangsrendementen binnen de logistieke hotspots verder met gemiddeld 11 bp voor de zuidelijke steden van het land.

Vooruitzicht

Het groeiende opnamevolume van het logistieke vastgoed zal naar verwachting in het tweede half jaar een daling laten zien. In combinatie met de sterke groei van bedrijfsruimte zal er een afname van het logistieke vastgoed binnen het totale opname volume worden verwacht. Desalniettemin, zal over het gehele jaar het opnamevolume circa 10% hoger zijn dan in 2016.