

Grotere regionale verschillen sturen rendementen in logistiek vastgoed

Publicatie

Nederland





Inleiding

Logistiek vastgoed staat nog altijd hoog op de wensenlijst van investeerders, zo blijkt uit ons jaarlijkse Investor Intentions survey. Toch zorgen de ontwikkelingen op de gebruikersmarkt ervoor dat beleggers logistiek vastgoed kritischer langs de meetlat leggen. Waar voorheen sprake was van zeer beperkte leegstand in vrijwel alle Nederlandse regio's, en Nederland bekendstond als één grote hotspot, is nu te zien dat de regionale verschillen sterk zijn opgelopen als gevolg van een verminderde gebruikersvraag. Op Europees niveau is zichtbaar dat regionale verschillen leiden tot een spreiding in aanvangsrendementen. Daarmee vormt dit een voorbode voor de situatie in Nederland.

Onzekerheid over handelstarieven remt herstel gebruikersmarkt

De logistieke gebruikersmarkt reageert sterker op macro-economische ontwikkelingen dan andere sectoren. De gebruikersvraag is zichtbaar gedaald nadat de groei van het BBP, internationale handel en consumptie vanuit huishoudens en bedrijven vanaf 2023 sterk afremden. Dit was bijvoorbeeld te zien in een beperkte netto-absorptie in 2024, waarbij slechts 185.000 m² extra is opgenomen door gebruikers. Een historisch dieptepunt.

In lijn met het economisch herstel in 2025 laat de netto-absorptie in de eerste helft van het jaar een verbetering zien, maar zijn gebruikers nog steeds voorzichtig. In tijden van een zwakke economie kenmerkt de gebruikersmarkt zich momenteel vooral als een verplaatsingsmarkt. De uitbreidingsbehoefte is zeer beperkt, waardoor gebruikers weinig extra ruimte absorberen. Aangezien de ontwikkelmarkt zich aanpast aan de gebruikersbehoefte, is de verwachting dat hierdoor het aantal nieuwe ontwikkelingen in 2025 verder terugvalt.

Door de aankondiging van nieuwe Amerikaanse handelstarieven per april 2025 stelden veel gebruikers hun verhuizingen en locatiekeuzes in het tweede kwartaal van 2025 uit. De onzekerheid over toekomstige supply-chains speelde daarbij een grote rol. Als gevolg daarvan kwam de totale opname in de eerste helft van 2025 uit op slechts 820.000 m² – flink onder het vijfjarig gemiddelde van circa 1,2 miljoen m².

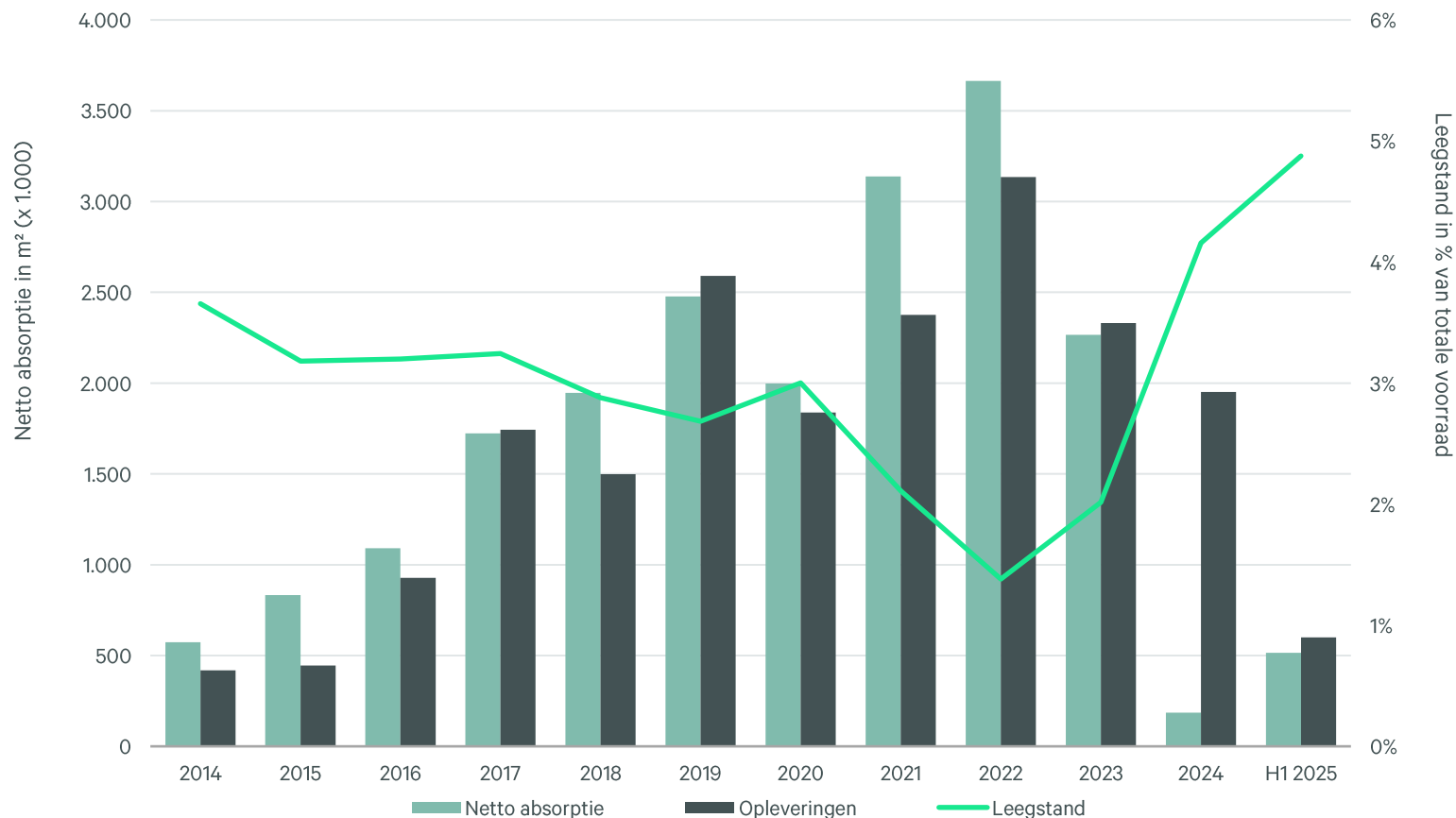
De handelsovereenkomst tussen de VS en de EU van 27 juli biedt meer zekerheid. Tegelijkertijd moeten bedrijven hun supply-chains nog aanpassen aan deze nieuwe realiteit, wat sector-breed tijd gaat vergen.

Volgens de WTO¹ trekt de dynamiek qua handel vanaf 2026 naar verwachting weer aan. Europa profiteert van een sterk netwerk van handelspartners en een robuuste interne markt. Tegelijkertijd zorgen de handelstarieven voor een verschuiving van handelsstromen naar andere regio's. Die combinatie dempt het effect van de geïmplementeerde tarieven op de handelsstromen binnen, vanuit en naar Europa.

¹https://www.wto.org/english/res_e/booksp_e/trade_outlook25_e.pdf

FIGUUR 1

Netto absorptie, nieuwe ontwikkelingen en leegstand, 2012-2025H1, Nederland



Bron: CBRE Research

Regionale verschillen in de gebruikersmarkt nemen toe

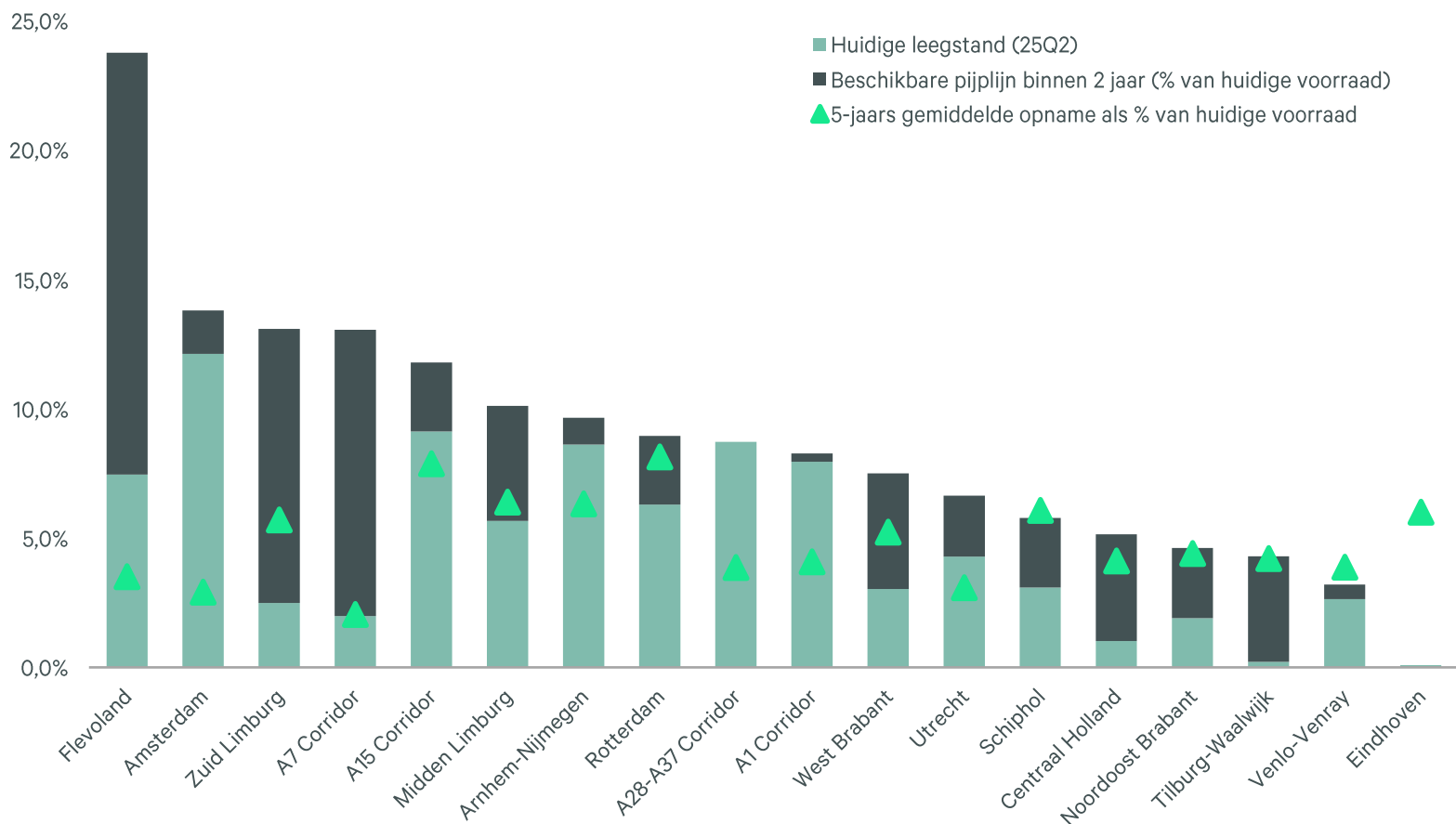
Een gebruikersmarkt die zich nu vooral kenmerkt als een verplaatsingsmarkt heeft ook sterke regionale implicaties. Optimalisatie is het belangrijkste motief voor verhuizingen, wat ervoor zorgt dat gebruikers die verhuizen vooral kiezen voor locaties die bijdragen aan efficiëntere operaties voor de lange termijn. Denk hierbij aan moderne distributiecentra die voorbereid zijn op automatisering, strategisch gunstig gelegen zijn om transportkosten te verlagen, multimodaal bereikbaar zijn om congestierisico's te beperken of beschikken over voldoende arbeidsaanbod in de omgeving. Gebruikers hebben daarom de grootste voorkeur voor hoge kwaliteit en bewezen locaties voor logistiek.

Echter, juist op locaties buiten de traditionele hotspots is de voorraad logistiek vastgoed de laatste jaren flink uitgebreid. Dit komt doordat gevestigde locaties te maken hebben met belemmeringen zoals stikstofproblematiek, beperkte netcapaciteit en schaarste aan beschikbare grond. Daardoor voldeden alternatieve regio's zoals Zuid- en Midden-Limburg, de A7-corridor en Flevoland sneller aan de uitbreidingsbehoefte van gebruikers.

Juist locaties buiten de gevestigde logistieke hotspots, waar relatief veel is ontwikkeld ten opzichte van de bestaande voorraad, blijken kwetsbaar nu de uitbreidingsvraag sterk is afgenomen. Verplaatsingen naar dit type locaties zijn daarnaast beperkt, omdat gebruikers bijvoorbeeld vrezen voor het verlies van arbeidskrachten. Naar verwachting keert de vraag vanuit de gebruikersmarkt op den duur terug naar dit type locatie, maar dit is sterk afhankelijk van de snelheid én mate van economische groei, evenals grootte van de ontwikkelingspijplijn op nationaal niveau.

FIGUUR 2

Leegstand per regio, logistiek, 2025Q2, Nederland



Bron: CBRE Research

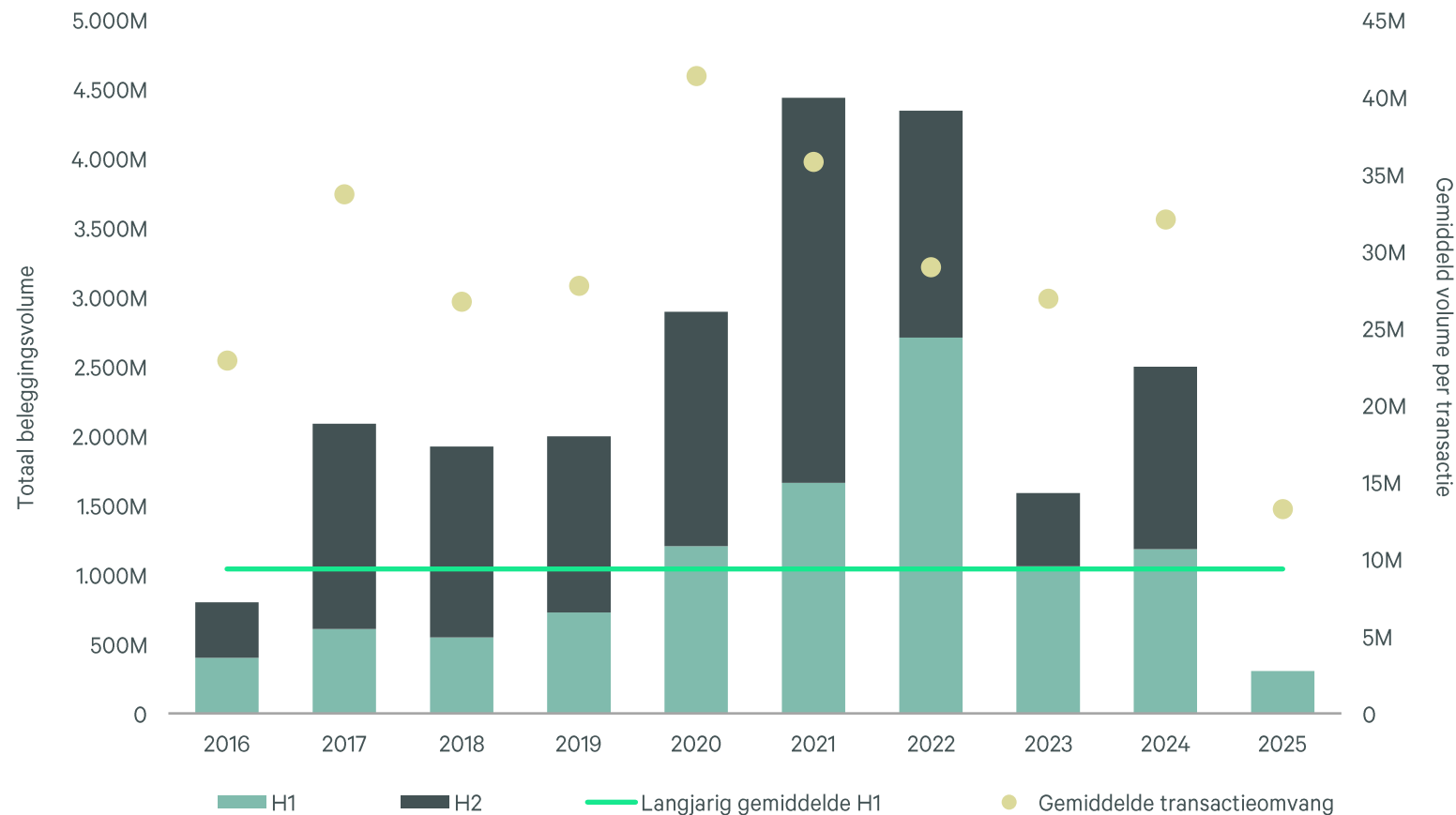
H1 2025: laagste volume in tien jaar tijd, maar meer dynamiek verwacht

Hoewel de leegstand van logistiek vastgoed in het tweede kwartaal van 2025 is opgelopen tot 4,5%, blijft dit in internationaal perspectief relatief laag. Ter vergelijking: het Europese gemiddelde ligt op 5,2%. Met name vanuit een Europees perspectief wordt Nederland nog altijd als 'Core' bestemming gezien. Buitenlands kapitaal ziet de in Nederland gevestigde logistieke locaties nog altijd als een betrouwbare bestemming, door een groeiende bevolking in het achterland, een sterk gediversifieerde economie, hoogwaardige infrastructuur en verwachte economische groei op lange termijn.

Toch nam de dynamiek in de logistieke beleggingsmarkt het afgelopen halfjaar sterk af, mede door wereldwijde economische onzekerheden in het tweede kwartaal. Hoewel het totale volume voor industrieel en logistiek vastgoed uitkwam op circa € 1 miljard, betrof dit voor logistiek vastgoed slechts € 305 miljoen in de eerste helft van 2025; het laagste niveau in tien jaar. Vooral grootschalige transacties bleven uit, waardoor de gemiddelde dealomvang beperkt bleef tot € 13 miljoen. Net als vorig jaar betroffen de transacties voornamelijk acquisities met een Core+ of Value-add strategie, waar nog steeds het meeste kapitaal naartoe is gealloceerd.

FIGUUR 3

Splitting beleggingsvolume logistiek naar strategie + gemiddelde transactieomvang, 2016-2025, Nederland



Bron: CBRE Research

Klimaat voor Value add en Core+ strategie zwakt af door uitdagendere gebruikersmarkt

Core+ en Value-add werken in de huidige marktomstandigheden, doordat herziening van huurprijzen ruimte biedt voor relatief hoge rendementen. Die potentie neemt echter af, gezien de teruglopende vraag vanuit de gebruikersmarkt en de beperkte huurgroeiverwachtingen voor de komende jaren. Tegelijkertijd groeit de interesse in Core-producten weer, mede door de macro-economische omstandigheden. Beleggers zien de Nederlandse logistieke sector als resistent, ook ten aanzien van mondiale handelsperikelen.

Begin 2025 ontbrak het beleggers vooral aan geschikt aanbod, met name in volumes boven de € 50 miljoen. Inmiddels groeit het aanbod vanuit verkoperszijde, met meerdere grotere portefeuilles – zowel Nederlands als pan-Europees – en grootschalige single assets die in het derde kwartaal, of kort daarvoor, op de markt zijn gekomen. Deze ontwikkeling biedt ruimte voor een aanzienlijke stijging van het totale beleggingsvolume in de rest van het jaar.



“Nederland is en blijft voor internationale beleggers een core country met een relatief laag risicoprofiel en strategische ligging. Daarnaast verwachten we geen exportterugval van de VS: het land is één van onze grootste handelspartners en direct investeerder. We verwachten dan ook geen significante veranderingen op de beleggingsmarkt.”

Derek Welling

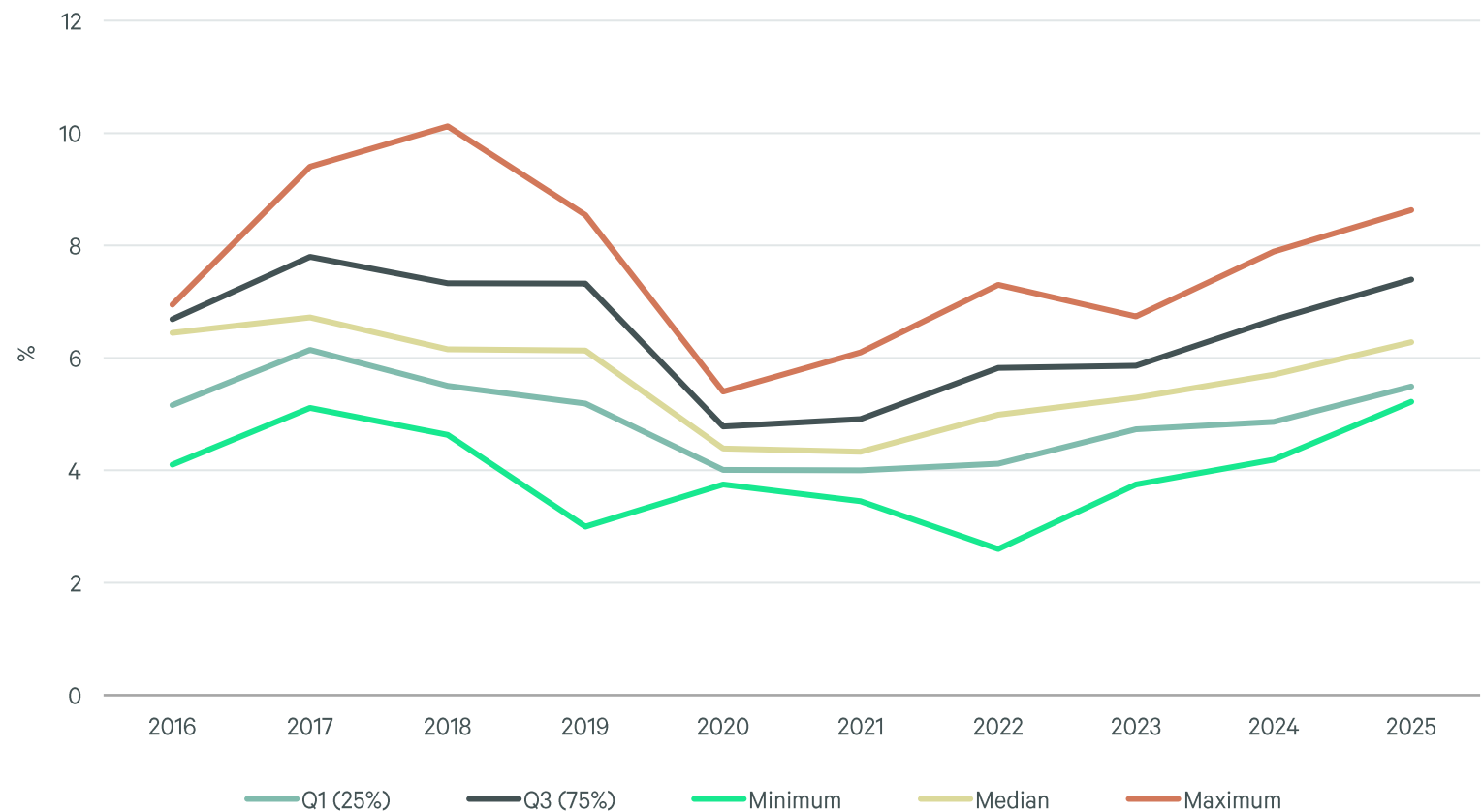
Spreiding logistieke aanvangsrendementen neemt marktbreed toe

De netto-aanvangsrendementen voor prime logistiek vastgoed in Nederland bewegen zich al bijna twee jaar stabiel rond 4,75%. Inmiddels is op Europese toplocaties sprake van voorzichtige yield-compressie. Naar verwachting volgt Nederland dit voorbeeld op korte termijn. Terwijl de rendementen op toplocaties dus stabiel blijven en mogelijk licht dalen, neemt de spreiding daarboven juist toe. Die ontwikkeling hangt deels samen met transacties van de afgelopen jaren, gedreven door Core+ en Value-add strategieën.

Ook lokale verschillen op de gebruikersmarkt dragen bij aan een grotere spreiding in rendementen. In 2020 en 2021 was die spreiding nog minimaal, mede doordat het vertrouwen in de gebruikersmarkt toen landelijk op een hoger niveau lag. Daardoor profiteerden opkomende logistieke regio's van het brede geloof dat Nederland zich als geheel ontwikkelde tot een logistieke hotspot.

FIGUUR 4

Spreiding van rendementen per jaar voor logistiek vastgoed, 2015-2025H1, Nederland



Bron: CBRE Research

Europees verband zichtbaar tussen leegstand en prijsniveaus

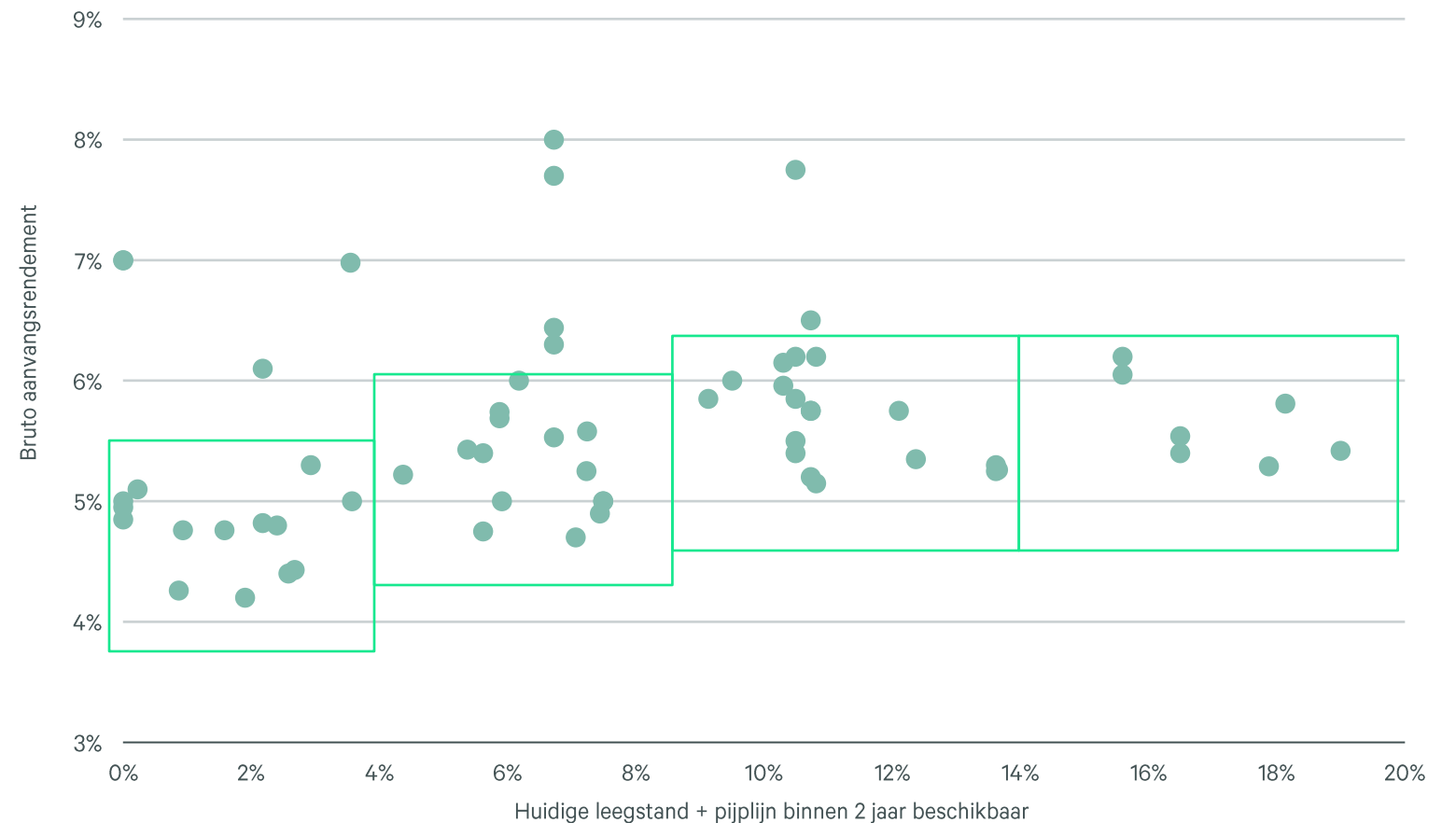
Grote verschillen in rendementen zijn op basis van Nederlandse beleggingstransacties nog lastig te onderscheiden. Dat komt deels doordat het aantal transacties de afgelopen jaren sterk is teruggelopen. Daarnaast zijn regionale verschillen op de gebruikersmarkt pas het afgelopen jaar zichtbaar, onder meer in oplopende leegstand. Vanuit een breder Europees perspectief tekenen zich wél duidelijke prijsverschillen af, vooral naarmate het leegstandsrisico toeneemt. In onderstaande analyse zijn beleggingstransacties uit grote logistieke regio's in Europa meegenomen.

De analyse laat een duidelijk verband zien tussen een hogere leegstand en lagere prijsniveaus. In markten onder hoogspanning, zoals het Duitse Ruhrgebied, blijft de leegstand extreem laag en liggen de bruto-aanvangsrendementen tussen de 4,25% en 5%. In Spanje, waar leegstand vaak boven de 10% uitkomt, realiseren logistieke locaties in Madrid en Barcelona rendementen tussen de 5% en 6% voor langjarig verhuurde objecten van hogere kwaliteit.

Buitenlandse beleggers waarderen Spanje bovendien steeds hoger vanuit economisch perspectief, waardoor de vergelijking met Nederland aan relevantie wint. Deze al bestaande relatie tussen regionale verschillen in leegstand en rendementen, maakt het aannemelijk dat grotere verschillen in leegstand tussen Nederlandse locaties ook leiden tot een bredere spreiding in rendementen.

FIGUUR 5

Spreiding aanvangsrendementen vs. leegstand, Europese logistieke transacties, 2024H2 – 2025H1



Bron: CBRE Research



Groter verschil in rendementen tussen logistieke hotspots

Gelet op ontwikkelingen in zowel de gebruikers- als beleggingsmarkt voor logistiek vastgoed, wordt duidelijk dat de sector zich in een fase van herpositionering bevindt. Terwijl de gebruikersmarkt is afgeremd door macro-economische onzekerheden en handelsperikelen, blijft de interesse van beleggers in logistiek vastgoed groot.

De toenemende regionale verschillen in opname, leegstand en ontwikkelpijp zijn zullen echter wel tot uiting komen in grotere verschillen qua huurprijsontwikkeling, incentives en leegstandsperiodes. Deze veranderde dynamiek vraagt van beleggers een scherpere focus op locatiekwaliteit en toekomstbestendigheid, wat onvermijdelijk zal zorgen voor een bredere spreiding in aanvangsrendementen tussen locaties.

Naarmate de economische vooruitzichten verbeteren en het aanbod van beleggingsproducten toeneemt, zal de beleggingsmarkt naar verwachting in de tweede helft van 2025 in totaalvolumes weer aantrekken. Hierbij kan echter wel een bredere mix aan investeringsstrategieën worden verwacht, en liggen vooral grotere verschillen in rendementen tussen locaties voor de hand.

Contact



Derek Welling
Head of Capital Markets
Industrial and Logistics

derek.welling@cbre.com



Raymond Frederiks
Associate Director
Research

raymond.frederiks@cbre.com

© Copyright 2025. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.