

Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2021 Q2



NVM
Business

Inhoud

Meest opvallende ontwikkelingen Q2

Beleggingsmarkt

Kantorenmarkt

Winkelmarkt

Bedrijfsruimtemarkt

Meest opvallende ontwikkelingen Q2

Uit de enquête

Meest opvallende ontwikkelingen Q2

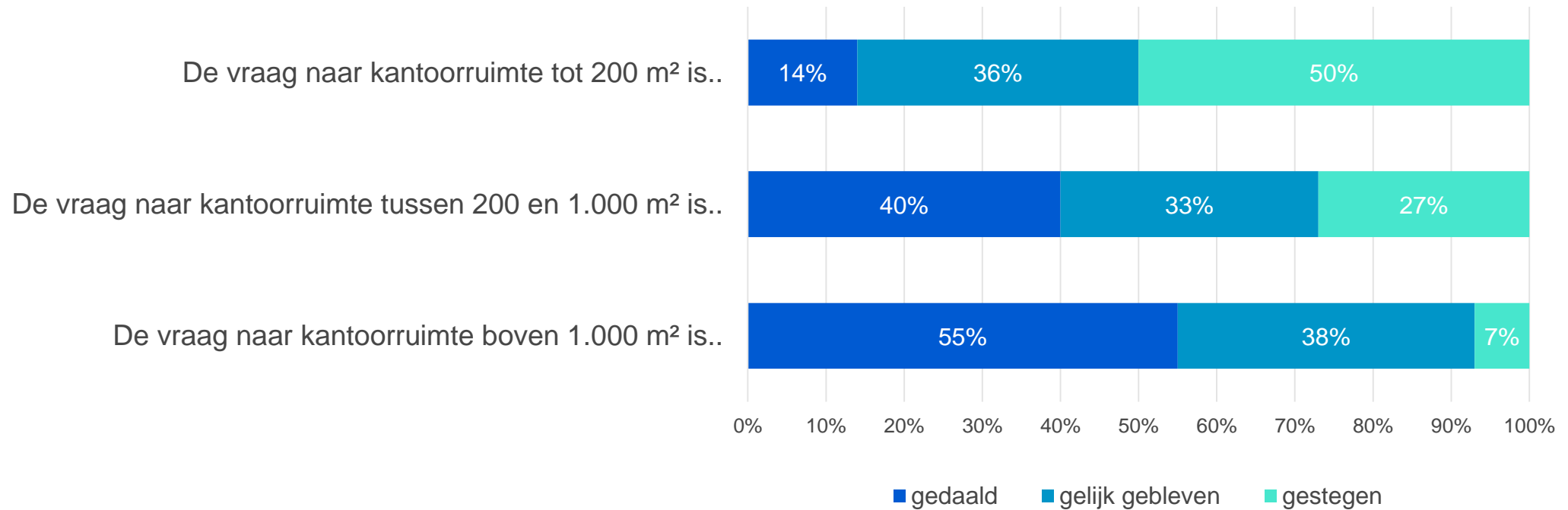
- Zeer **grote vraag naar bedrijfsruimte** (vooral kleine objecten), enorm tekort aan bedrijfsruimte
- Commerciële vastgoedmarkt is aan het herstellen, **aantrekkende vraag** alle sectoren
- **Coronapandemie** heeft weinig invloed gehad op de vastgoedmarkt
- Groeiende vraag naar **beleggingen**
- Vraag naar **kantoorruimte** (ook vooral kleine objecten) neemt weer toe
- Veel vraag naar **koopobjecten**
- Dalende **yields**
- Toenemende **winkelleegstand**
- Minder **taxaties**
- Groeiende vraag naar objecten die geschikt zijn voor **transformatie**

Kantorenmarkt

Ontwikkelingen kantorenmarkt

Q2-2021	AANBOD	TRANSACTIES
VOLUME IN M2	5,53 mln	211.600
ONTWIKKELING TOV KWARTAAL EERDER	+ 1,4%	- 7 %

Ontwikkelingen kantorenmarkt – enquête



Ontwikkelingen kantorenmarkt

- Aandeel m² koopobjecten rond 17%, flink hoger dan vorig kwartaal
- Gemiddelde tijd dat object op de markt heeft gestaan ongeveer een jaar
- **Structureel aanbod** bijna 1,9 miljoen m² (34% van het totaal), stijging tov Q1
- Kwalitatieve mismatch met name in de grote steden
- **Tweeledige ontwikkeling:** het mkb presteert als gewoonlijk (weinig invloed van pandemie), grote bedrijven zijn afwachtend met vastgoedbeslissingen

Enquête:

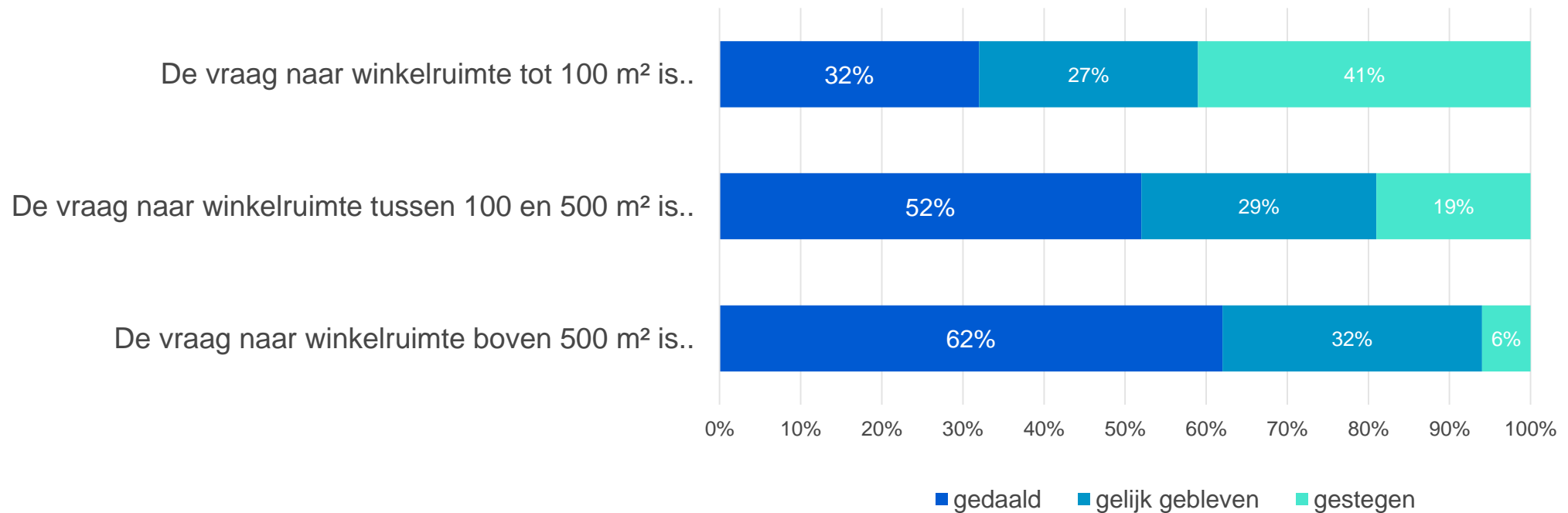
- **Toename vraag** naar kleine ruimten, afname vraag naar grote ruimte (en kantoortuinen)
- Kwalitatieve mismatch vraag en aanbod
- Grote vraag naar **flexibele huur & kleine units**
- Grotere vraag naar **koopobjecten**

Winkelmarkt

Ontwikkelingen winkelmarkt

Q2-2021	AANBOD	TRANSACTIES
VOLUME IN M2	1,72 mln	131.400
ONTWIKKELING TOV KWARTAAL EERDER	- 2,3%	- 26 %

Ontwikkelingen winkelmarkt - enquête



Ontwikkelingen winkelmarkt

- Flinke stijging gemiddelde **transactiegrootte** door grotere afname kleine transacties
- **Aandeel huur** blijft heel hoog (90% van m², 87% van aantallen)
- Lichte **daling van het aanbod** o.a. door beleggingstransacties die vaak leiden tot transformatie van winkel naar andere functies
- **Structureel winkelaanbod** neemt iets verder toe (31% van m², 25% van aantallen)
- **Tweedeling** in de markt: dagelijkse sector groeit en zorgt voor toename transacties in m.n. wijkwinkelcentra; niet-dagelijkse sectoren (in m.n. binnensteden die afhankelijk zijn van toeristen en funshoppers) hebben het moeilijk

Enquête:

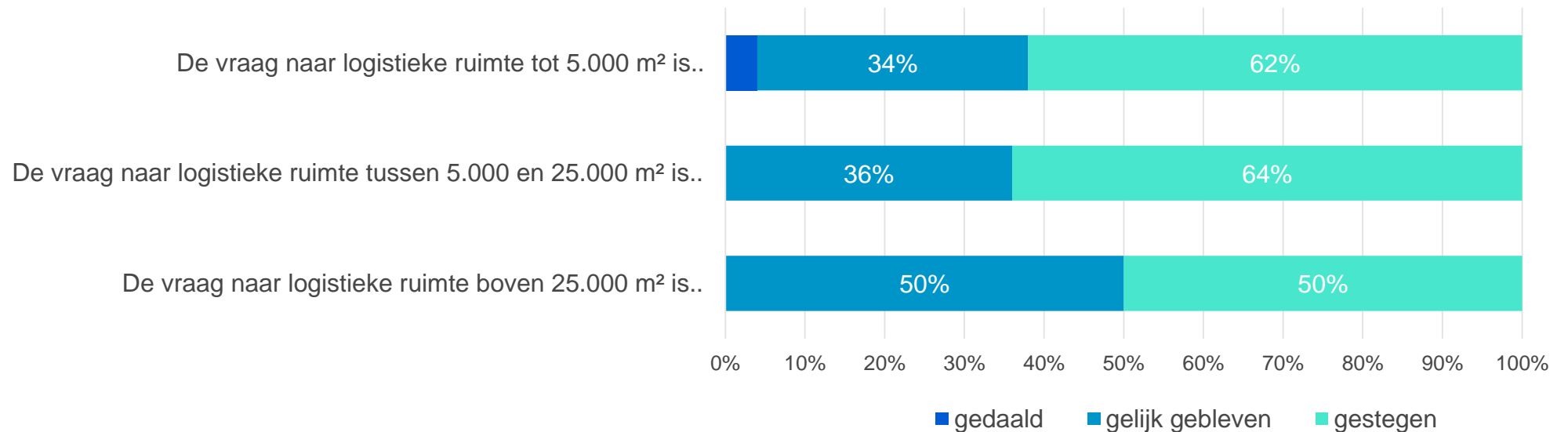
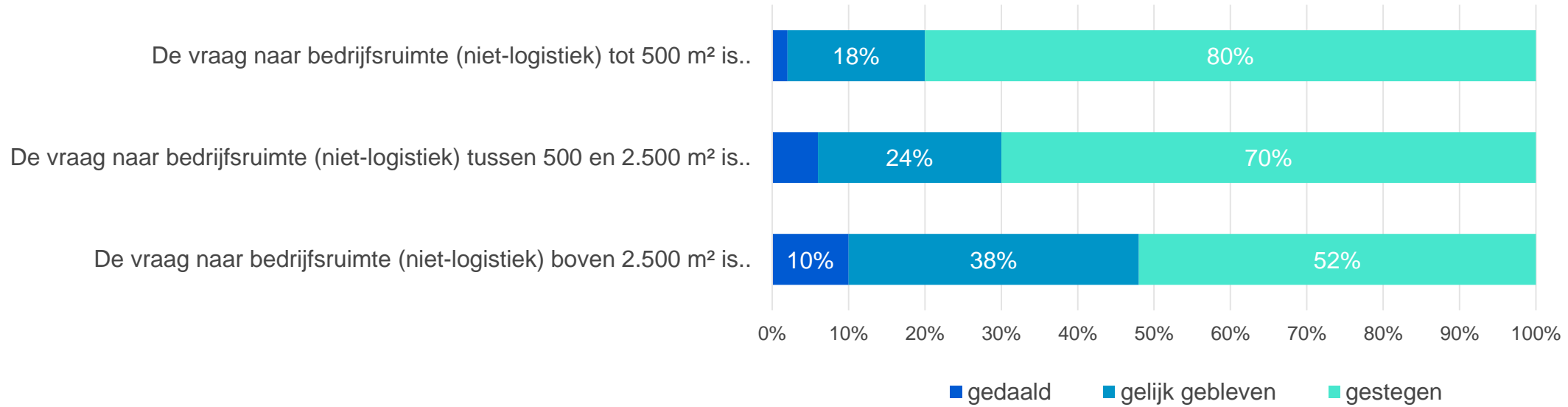
- Met name **afname** van de vraag naar **(middel)grote winkels**
- **Vraag** naar **kleine metrages** licht toegenomen, o.a. door nieuwe activiteiten (grenzend aan kantoor/horeca en conceptstores) in winkels
- Meeste makelaars zien **toename van aanbod en leegstand**, vooral middelgrote winkels
- Vooral **middelgrote steden** hebben het moeilijk; gemeenten richten zich op inkrimping van kernwinkelgebieden

Bedrijfsruimtemarkt

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt

Q2-2021	AANBOD	TRANSACTIES
VOLUME IN M2	11,1 mln	1,50 mln
ONTWIKKELING TOV KWARTAAL EERDER	- 0,6%	- 6 %

Ontwikkelingen bedrijfsruimte markt - enquête



Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt

- Vooral afname van kleine transacties
- Zowel **logistieke transacties** als overige bedrijfsruimtetransacties in grootte toegenomen
- **Aandeel huur** in opgenomen m² weer gedaald tov Q1 (van 81% naar 75%)
- Tekort aan aanbod **middelgrote bedrijfsruimten**, m.n. in regio's met veel maakindustrie
- **Structureel aanbod** 23% (m²), 24% (aantallen)
- **Kwalitatieve mismatch** vraag en aanbod: kleine, gedateerde bedrijfspanden lenen zich niet voor zware bedrijfsmatige activiteiten

Enquête:

- Flinke **toename vraag** naar bedrijfsruimte (vooral < 500 m²) en logistiek vastgoed
- Enorm en **groeiend tekort** aan bedrijfsruimten, ook nieuwbouw logistiek vastgoed lastiger door tekort aan bouwgrond
- Toename van vraag naar **logistieke koopobjecten**
- Sector heeft weinig last (gehad) van de **pandemie**

Beleggingsmarkt

Ontwikkelingen beleggingsmarkt

Q2-2021

TOTAAL

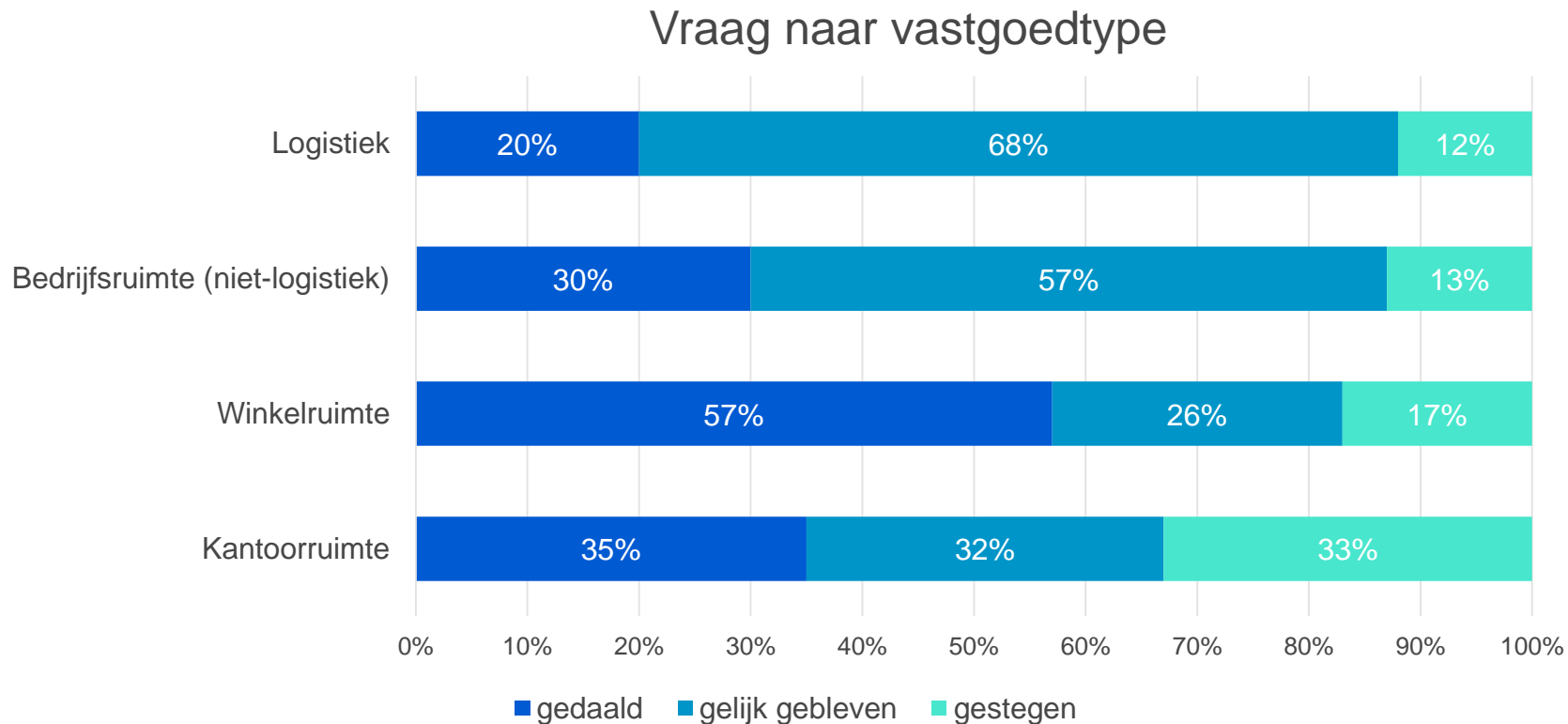
TOTAALVOLUME IN €

1,58 miljard

ONTWIKKELING TOV
KWARTAAL EERDER

+ 14 %

Ontwikkelingen beleggingsmarkt - enquête



Ontwikkelingen beleggingsmarkt

- Grootste **investeringsvolume** naar bedrijfsruimte (vnl. distributiecentra), gevolgd door kantoorruimte en winkelruimte
- **Beleggingsvolume** in bedrijfsruimte afgenomen, in kantoren en winkels toegenomen
NB: Beleggingsvolume van kantoren en winkels was in Q1 veel meer gedaald dan van bedrijfsruimte
- Enorm hoge vraag maar ook **grote onzekerheid** op de beleggingsmarkt, moeilijk te voorspellen

Enquête:

- **Verschuiving** van vraag naar kantoren en winkels naar met name logistiek/bedrijfsruimte
- Kantoren met **transformatiepotentie** wel in trek
- Verschuiving van institutionele beleggers naar **kleine/particuliere beleggers**
- Beleggers nemen genoegen met **lagere rendementen**

Verantwoording

NVM Business Kwartaalenquête 2021

Q2

- Door 109 businessleden volledig ingevuld
- Actief in de sectoren:
 - Bedrijfsruimte (niet-logistiek) (83%)
 - Kantoorruimte (80%)
 - Winkelruimte (75%)
 - Logistiek (27%)
 - Horeca (23%)
- Actief op zowel de gebruikers- als de beleggingsmarkt
- Makelaars en taxateurs

Definities

Kantoorruimte:

- Transacties vanaf 200 m² in objecten van minimaal 500 m²
- Aanbod vanaf 500 m²
- 'Zuiver kantoor'

Winkelruimte:

- Geen ondergrens
- Detailhandelsfunctie

Bedrijfsruimte:

- Transacties en aanbod vanaf 100 m²
- Kantoorgedeelte < 50%

Peildatum en bronnen

- Peildatum aanbod: **26 juni 2021**
- Periode transacties: **april t/m juni 2021**

Gebruikte bronnen:

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