

Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2021 Q3



NVM
Business

Inhoud

Meest opvallende ontwikkelingen Q3

Beleggingsmarkt

Kantorenmarkt

Winkelmarkt

Bedrijfsruimtemarkt

Meest opvallende ontwikkelingen Q3

Uit de enquête

Meest opvallende ontwikkelingen Q3

- Toenemende **schaarste** op de bedrijfsruimtemarkt: veel vraag en weinig aanbod
- Toenemende vraag naar **beleggingsobjecten**, wooncomplexen populair
- Toenemende vraag naar **winkelruimte**, vooral in de winkelstraten die hard zijn geraakt door corona
- Gebrek aan **bouwgrond** en **nieuwbouwlocaties**, vooral voor industriële bedrijvigheid
- Dalende **aanvangsrendementen** voor beleggingen
- Dalende vraag naar **kantoorruimte**
- Blijvend groeiende vraag naar **koopobjecten**
- Groeiend aantal **kantoortransformaties** naar woningen
- Groeiende behoefte aan ruimte op **bedrijventerreinen**

NB: Er is oud aanbod uit het systeem verwijderd, waardoor er trendbreuken in de aanbodcijfers zijn ontstaan

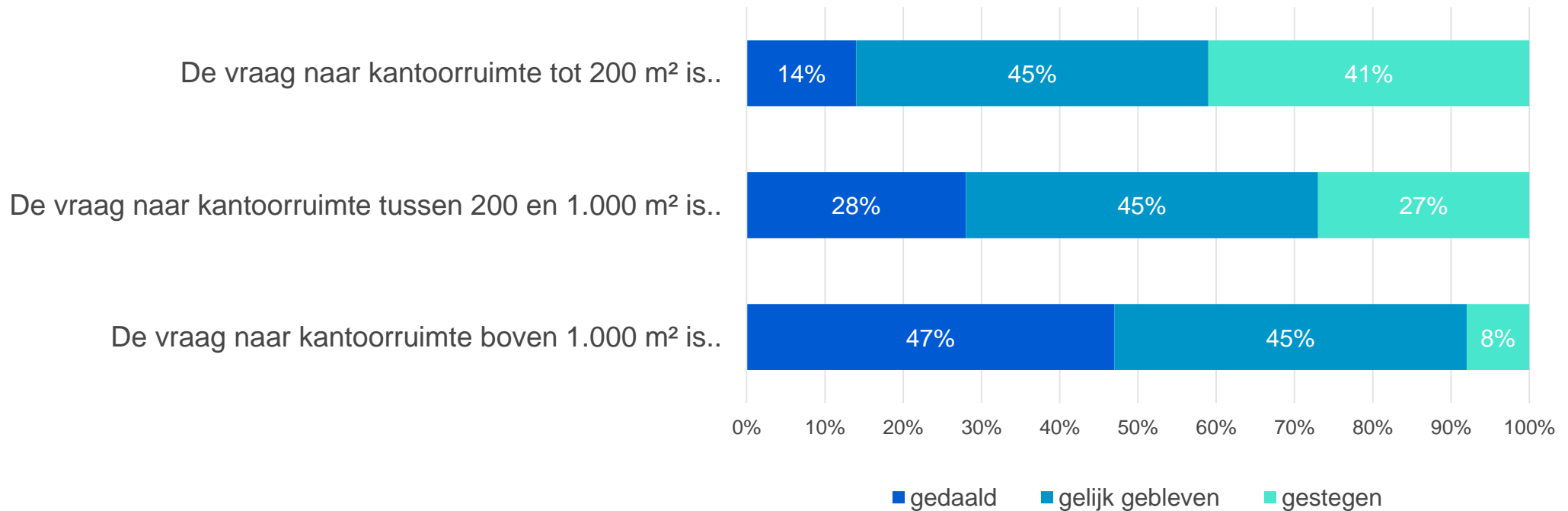
Kantorenmarkt

Ontwikkelingen kantorenmarkt

Q3-2021	AANBOD	OPNAME
VOLUME IN M2	4,95 mln	268.350
ONTWIKKELING TOV KWARTAAL EERDER	- 11 % *	+ 27 %

* oud aanbod uit systeem verwijderd

Ontwikkelingen kantorenmarkt – enquête



Ontwikkelingen kantorenmarkt

- **Aantal transacties** met 12% gestegen, gemiddeld grotere transacties t.o.v. Q2
- Sterkste stijging aantal transacties in **segment 1.000 – 5.000 m²**
- Afname van transacties in het segment 500 - 1.000 m²
- Gemiddelde **transactielooptijd** van koopobjecten korter dan van huurobjecten
- **Structureel aanbod** (objecten > 3 jaar in aanbod) circa 1,55 miljoen m². Dit is 32% van het totaal, onveranderd t.o.v. Q2

Enquête:

- Over het algemeen nog **weinig beweging** op de kantorenmarkt
- **Sterk gesegmenteerde markt**: toename dynamiek kleine segmenten, beperkte vraag naar grote ruimte
- **Afwachtende houding grote partijen**, zoekende na corona: combinatie op kantoor & thuiswerken?
- Grotere vraag naar **flexibel** te huren ruimte
- Beperkt **kwalitatief** goed aanbod
- Vastgoedeigenaren nog **terughoudend om te investeren in energielabel C**

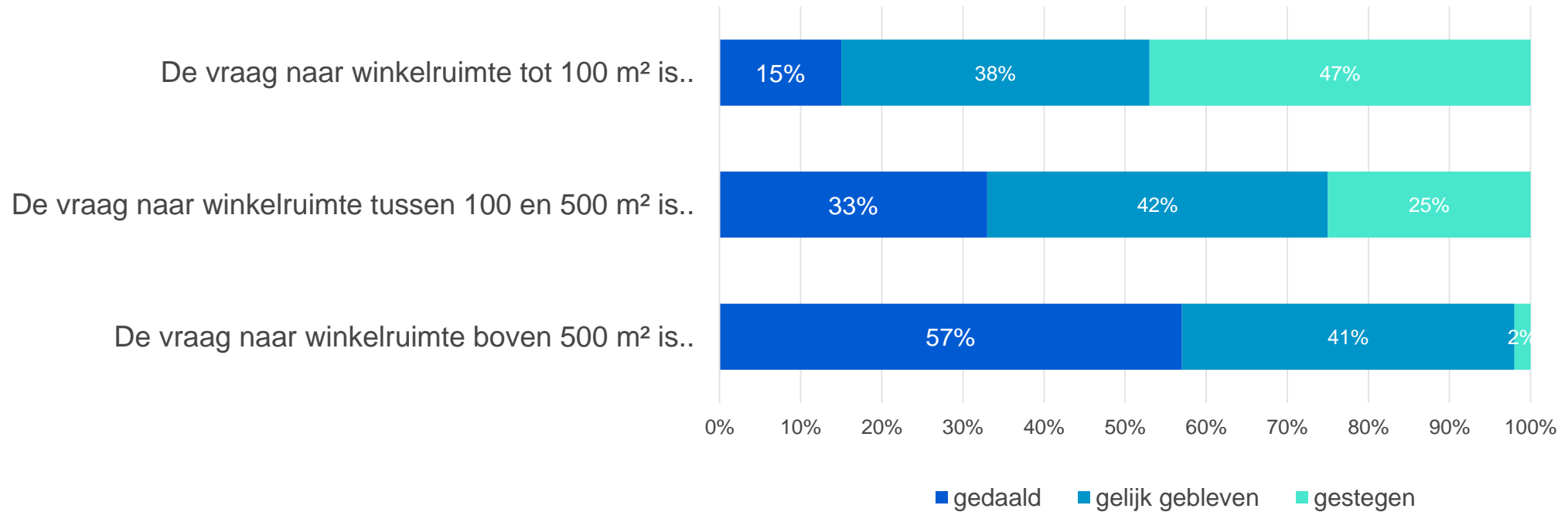
Winkelmarkt

Ontwikkelingen winkelmarkt

Q3-2021	AANBOD	OPNAME
VOLUME IN M2	1,51 mln	157.700
ONTWIKKELING TOV KWARTAAL EERDER	- 12,5 % *	+ 21 %

* oud aanbod uit systeem verwijderd

Ontwikkelingen winkelmarkt - enquête



Ontwikkelingen winkelmarkt

- **Aantal transacties** gegroeid met 47%; gemiddeld kleinere transacties t.o.v. Q2
- Toename van transacties in elk segment; sterkste groei in **kleinste segmenten** (tot 200 m²)
- **Kortere transactielooptijden**, vooral van huurtransacties
- **Aandeel structureel aanbod** onveranderd tov Q2: 24% van het totaal aantal aangeboden objecten

Enquête:

- **Aantrekkelijke vraag** voornamelijk in het kleine segment
- **Dalende huurprijzen** van winkelvastgoed
- Vraag naar **maximale flexibiliteit** / kortere huurperioden
- Nog altijd **toenemend aanbod** / groeiende leegstand, vooral in kleine gemeenten, A-locaties, winkelcentra

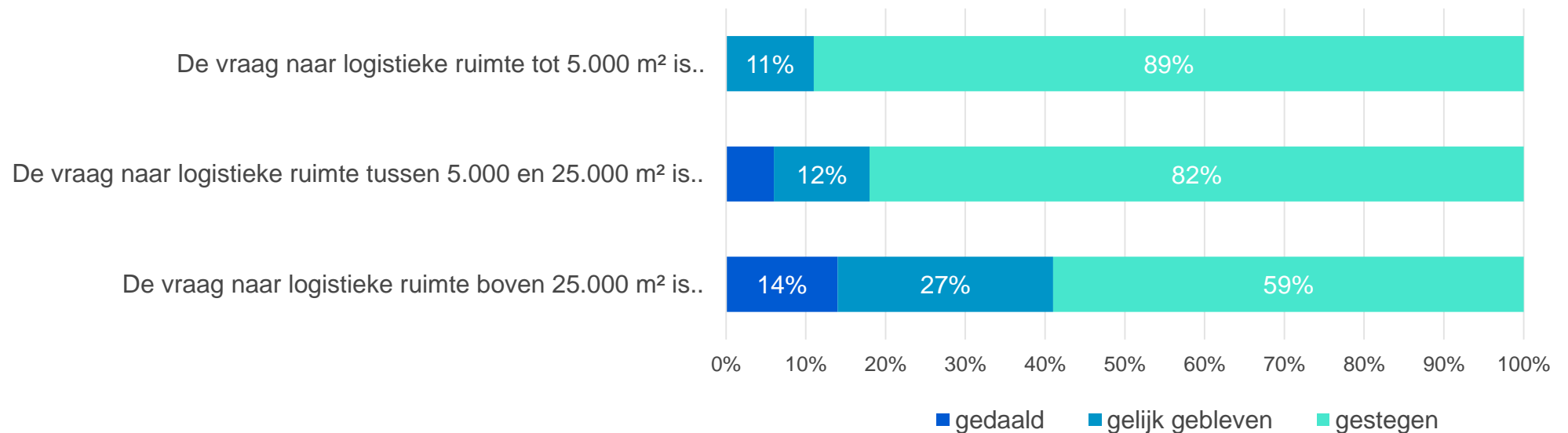
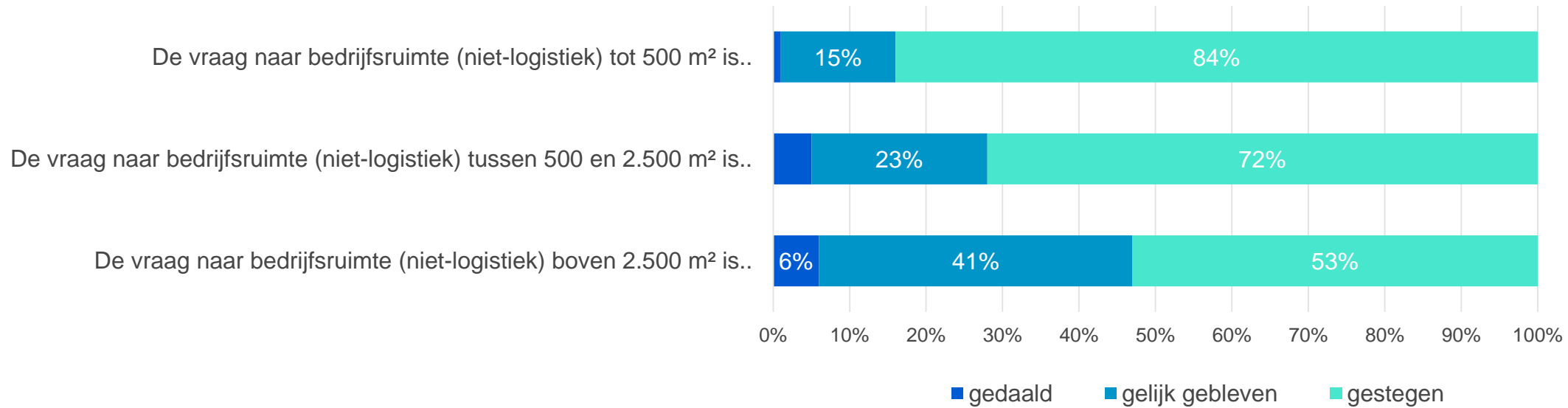
Bedrijfsruimtemarkt

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt

Q3-2021	AANBOD	OPNAME
VOLUME IN M2	9,5 mln	1,43 mln
ONTWIKKELING TOV KWARTAAL EERDER	- 14 % *	- 15 %

* oud aanbod uit systeem verwijderd

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - enquête



Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt

- Aantal transacties gedaald met 22%; gemiddeld iets grotere transacties t.o.v. Q2
- Afname van transacties in elk segment, behalve het grootschalige segment (25.000 – 100.000 m²)
- Vooral logistieke transacties maar ook overige bedrijfsruimtetransacties in **grote afgenomen**
- **Weinig nieuwbouw** en schaarste van bouwgrond
- **Transactielooptijden** huurtransacties toegenomen, looptijden kooptransacties afgenomen
- Aandeel van objecten die **structureel leeg staan** is afgenomen van 22% naar 20%

Enquête:

- In toenemende mate **krappe** bedrijfsruimtemarkt: nog altijd groeiende vraag & beperkt aanbod
- Vooral **kleinschalige koopobjecten** zijn populair, **bedrijfsverzamelgebouwen** groeiend in populariteit
- (Flinke) **prijsstijgingen** bedrijfsruimte, **kortere** transactielooptijden, ook **incourant vastgoed** wordt verhuurd
- Veel vraag naar **zowel grootschalig als kleinschalig** (city hubs/last mile) logistiek vastgoed

Beleggingsmarkt

Ontwikkelingen beleggingsmarkt

Q3-2021

TOTAAL

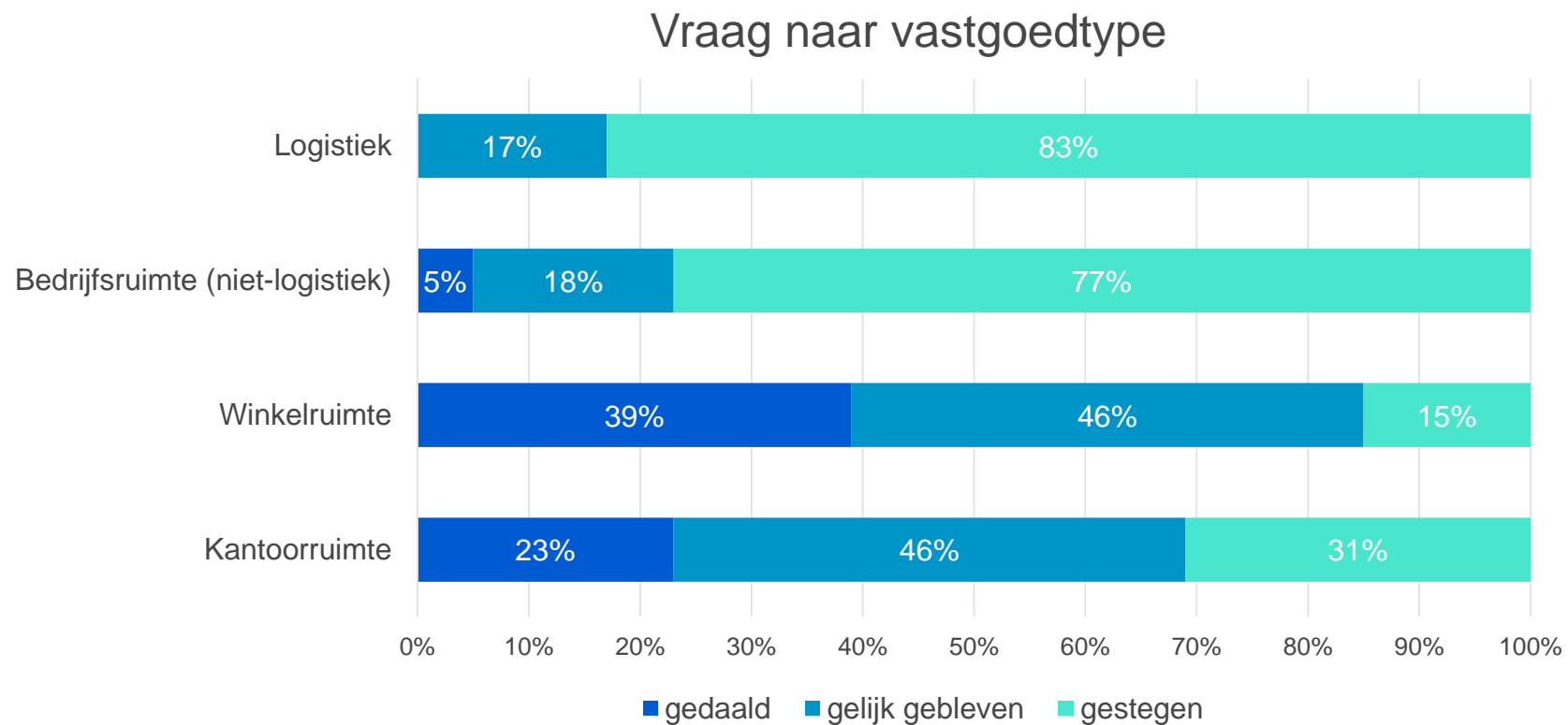
TOTAALVOLUME IN €

2,9 miljard

ONTWIKKELING TOV
KWARTAAL EERDER

+ 48 %

Ontwikkelingen beleggingsmarkt - enquête



Ontwikkelingen beleggingsmarkt

- Grootste **investeringsvolume** naar kantoorruimte, gevolgd door bedrijfsruimte en winkelruimte
- Flinke stijging beleggingsvolume in **kantoorruimte** (o.a. veroorzaakt door verkoop van High Tech Campus Eindhoven voor ruim 1 miljard euro in augustus)
- Beleggingsvolume in **bedrijfsruimte afgenomen**, winkelruimte gelijk gebleven
- Investeringsvolume door **particuliere beleggers** met ruim 1/3 gegroeid

Enquête:

- **Toenemende vraag beleggingsobjecten**, vooral **bedrijfsruimten** en (in mindere mate) **woningen** zijn populair
- Lage en **dalende aanvangsrendementen**
- Steeds meer onervaren **particuliere beleggers** op de markt
- Veel kapitaal beschikbaar door **lage rentes**

Verantwoording

NVM Business Kwartaalenquête 2021 Q3

- Door 111 businessleden volledig ingevuld
- Actief in de sectoren:
 - Bedrijfsruimte (niet-logistiek) (83%)
 - Kantoorruimte (82%)
 - Winkelruimte (75%)
 - Logistiek (25%)
 - Horeca (24%)
- 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: 16 september 2021
- Periode transacties: juli t/m september 2021

Gebruikte bronnen:

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