

Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2022 Q4



NVM
Business



brainbay

Inhoud

Samenvatting ontwikkelingen Q4 2022

Verantwoording

Kantorenmarkt

Winkelmarkt

Bedrijfsruimtemarkt & logistiek

Samenvatting ontwikkelingen Q4 2022

- De cijfers van NVM business uit het vierde kwartaal van 2022 geven aan dat zowel de **gebruikersmarkt** als de **beleggingsmarkt** voor commercieel vastgoed verzwakken.
- Het aantal **beschikbare objecten** in aanbod van alle soorten commercieel vastgoed is toegenomen. De trend van dalend aanbod lijkt hierdoor ten einde. Vooral in de kleinere oppervlakteklassen zien we meer aanbod.
- Aan de **vraagzijde** zien we ten opzichte van dezelfde periode in 2021 een dalend opnameniveau. Met name in de kantoren- en winkelmarkt worden gebruikers voorzichtiger.
- Het positieve **sentiment voor beleggingen** neemt sterk af door de gestegen rente. Hoewel in de markt zichtbaar is dat prijzen dalen, voldoen vraagprijzen vaak niet aan de prijzen die beleggers bereid zijn te betalen. Hierdoor stagneert de markt.
- De hard gestegen **energieprijzen** krijgen vat op de **huisvestingsbeslissingen** van bedrijven. Dat geldt vooral voor kleinere bedrijven voor wie de energierekening een relatief grote kostenpost is.
- Gebrek aan **uitbreidingsmogelijkheden** spelen de markt voor bedrijfsruimten en logistiek vastgoed blijvend parten. Een groot deel van het bedrijfsleven merkt nog weinig van economische stagnatie en vindt nauwelijks kansen in de bestaande voorraad. Dit heeft effect op de prijsvorming.
- NVM-leden zien een duidelijke **neerwaartse druk op huurprijzen**. Dit uit zich vooral in de kantoren- en winkelmarkt. De hoge indexatie van huurprijzen zijn vooral voor winkeliers een bron van zorg.

Kantorenmarkt

Resultaten uit de NVM-data van Q4 2022



Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2022 Q4

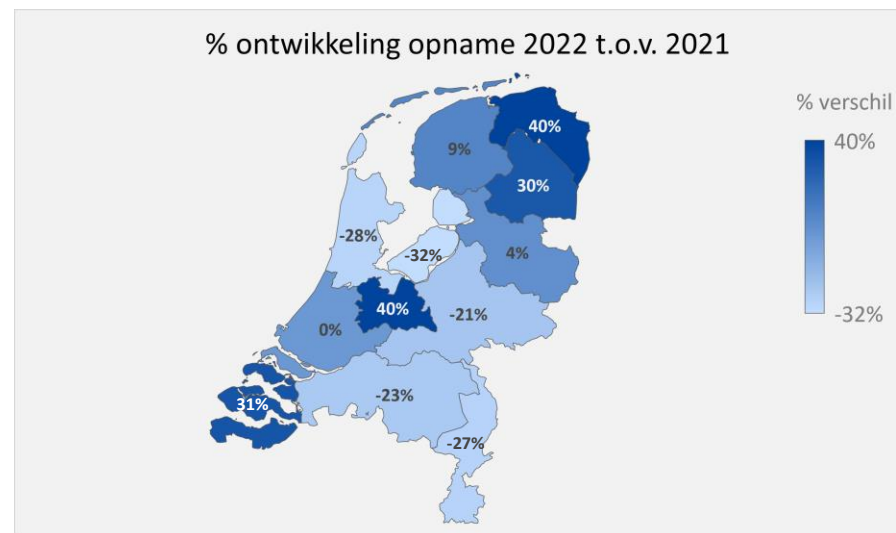
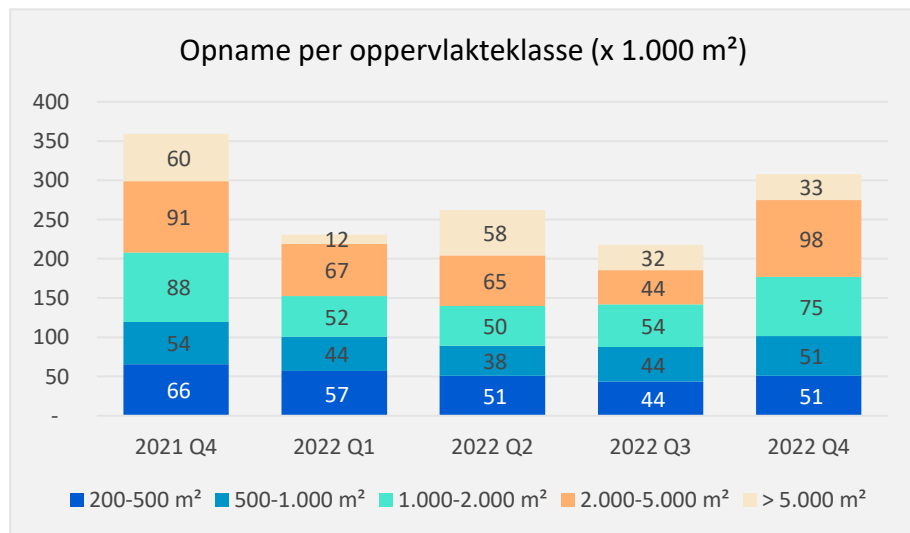
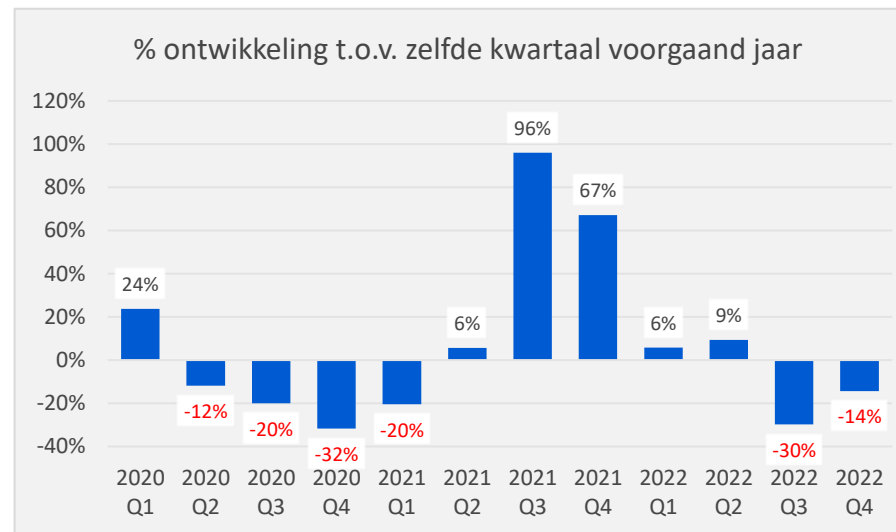
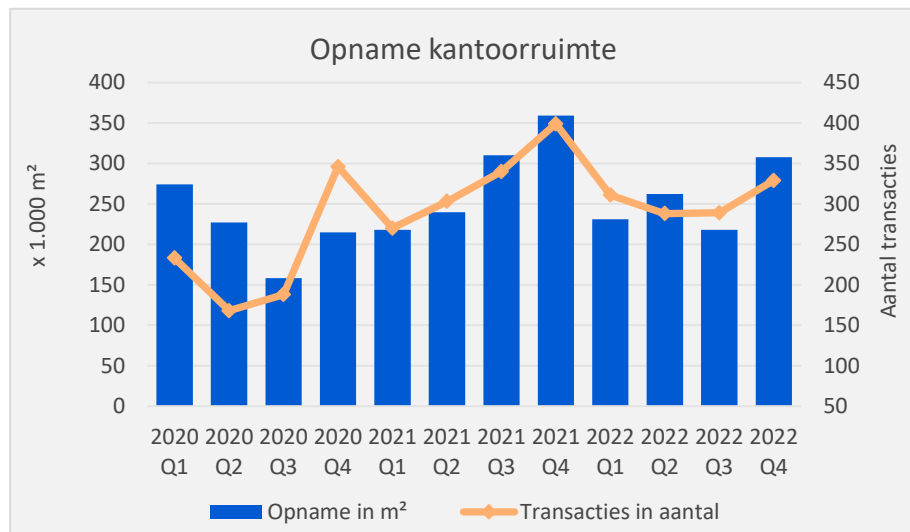


Ontwikkelingen kantorenmarkt – landelijke cijfers

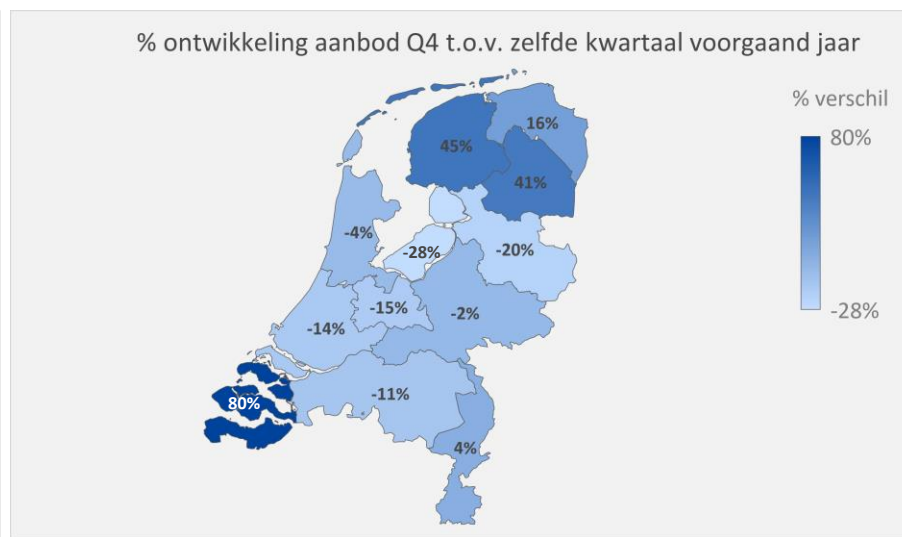
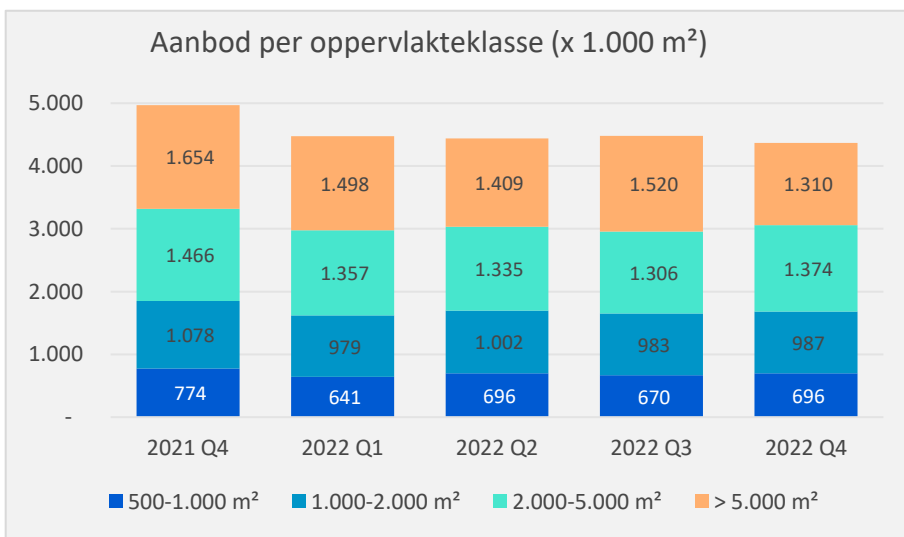
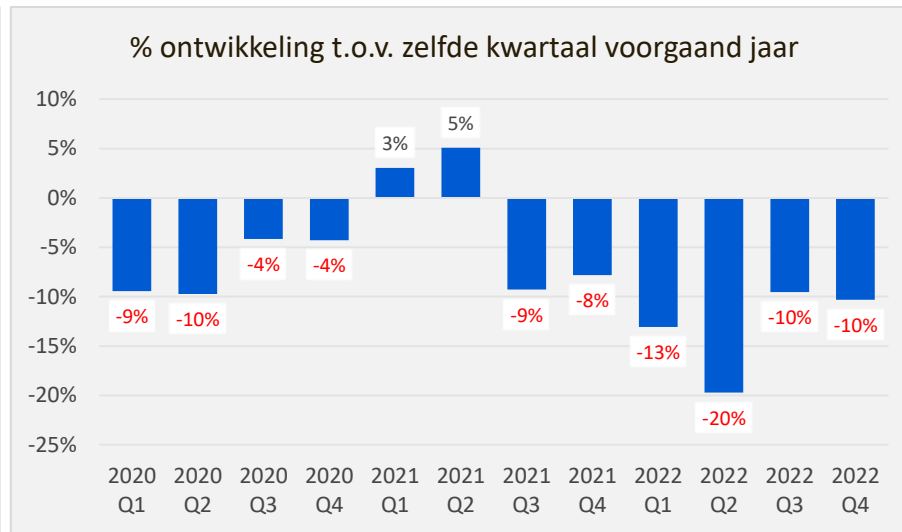
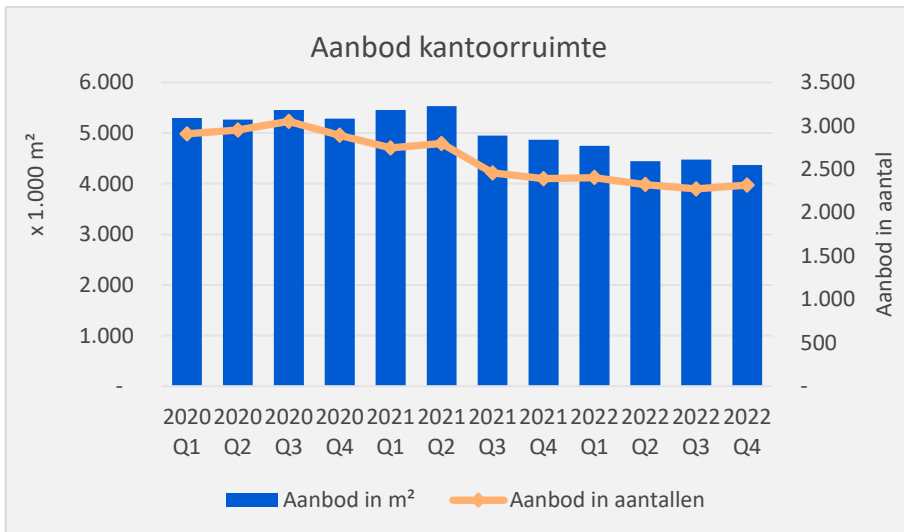
Q4-2022	AANBOD	OPNAME
Volume in m²	4,37 mln.	307.900
Verandering t.o.v. Q3-2022	- 2%	+ 41%
Verandering t.o.v. Q4-2021	- 10%	- 14%
Aantallen	2.316	329
Verandering t.o.v. Q3-2022	+ 2%	+ 14%
Verandering t.o.v. Q4-2021	- 3%	- 18%

- De kantooropname kwam in Q4 2022 uit op 307.900 m². Hoewel vergeleken met Q3 sprake was van een forse stijging (+41%) lag het volume 14% lager dan in dezelfde periode in 2021. Het **aantal geregistreeerde** opnames (329) lag 18% lager dan Q4 2021.
- In de oppervlakteklasse tussen 2.000 en 5.000 m² werd opvallend veel kantoorruimte opgenomen. Transacties boven 5.000 m² blijven schaars. Veel grote organisaties **krimpen eerder in**, dan dat zij nieuwe kantoorvloeren in gebruik nemen.
- In Q4 **daalde het aanbod** met 2% tot 4,37 miljoen m² vergeleken met Q3. Gemeten in aantallen nam het aanbod echter met 2% toe tot 2.316 objecten.
- Reden hiervoor is de afname van **metrages boven 5.000 m²**, waar het aanbod met 210.000 m² kromp. Tegelijkertijd steeg het aanbod in de kleinere oppervlakten.
- Huurniveaus stijgen door de indexering met de hoge inflatie. Reëel is echter sprake van stabilisering tot daling in grote delen van de markt. **Toename van huurniveaus** vinden wel degelijk plaats op populaire vestigingslocaties als de Zuidas en centrum Rotterdam.
- Meer vraag gaat uit naar **moderne kantoren** met een laag energieverbruik.
- De opname over geheel 2022, op **provinciaal niveau**, laat zien dat in Utrecht en Groningen fors meer is opgenomen dan in 2021. In Noord-Holland en Noord-Brabant was juist sprake van een daling. In Zuid-Holland stabiliseerde het niveau.
- Zie **volgende pagina's** voor de achtergrondfiguren van aanbod en opname.

Ontwikkelingen kantorenmarkt - opname



Ontwikkelingen kantorenmarkt - aanbod



Winkelmarkt

Resultaten uit de NVM-data van Q4 2022

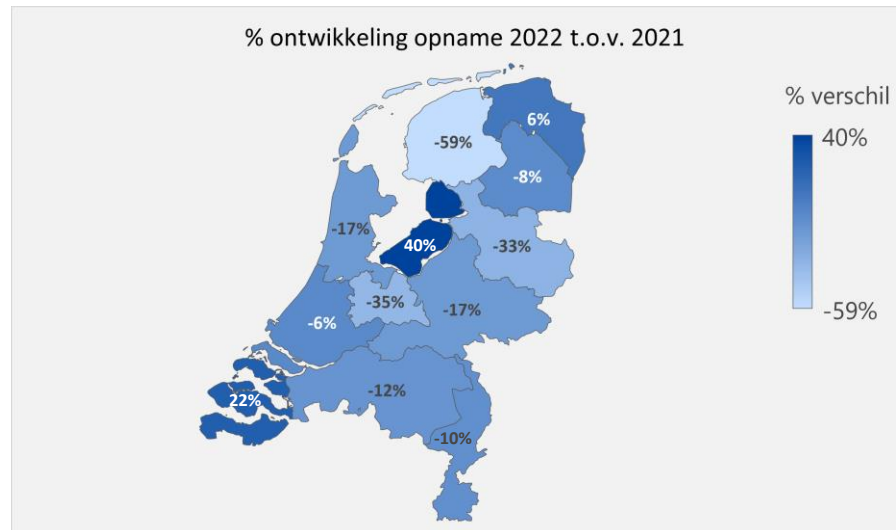
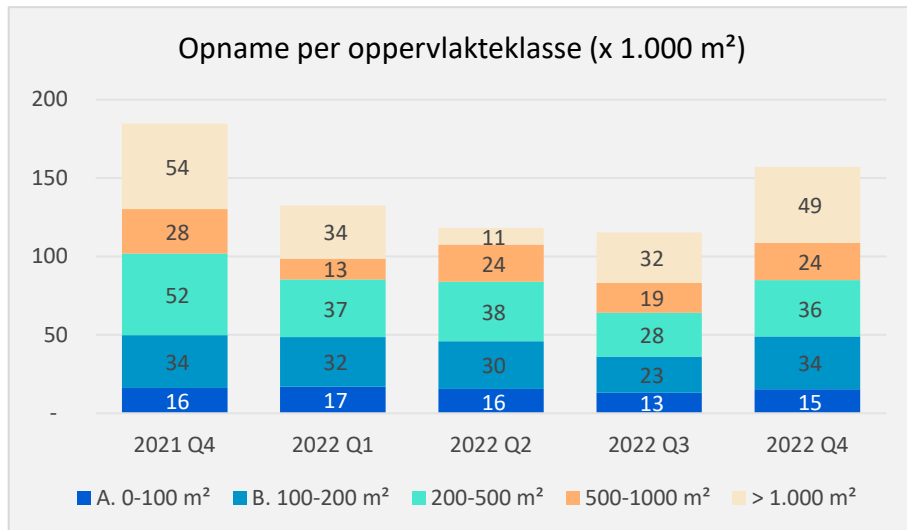
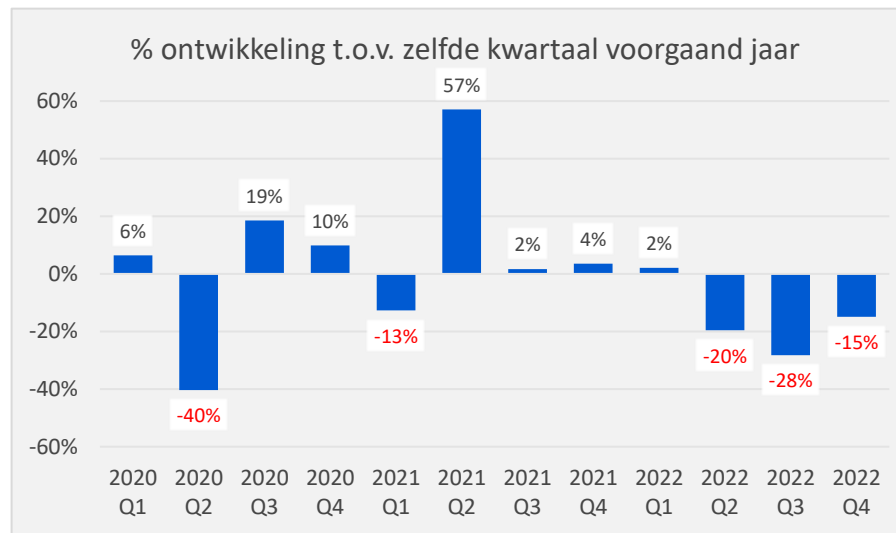
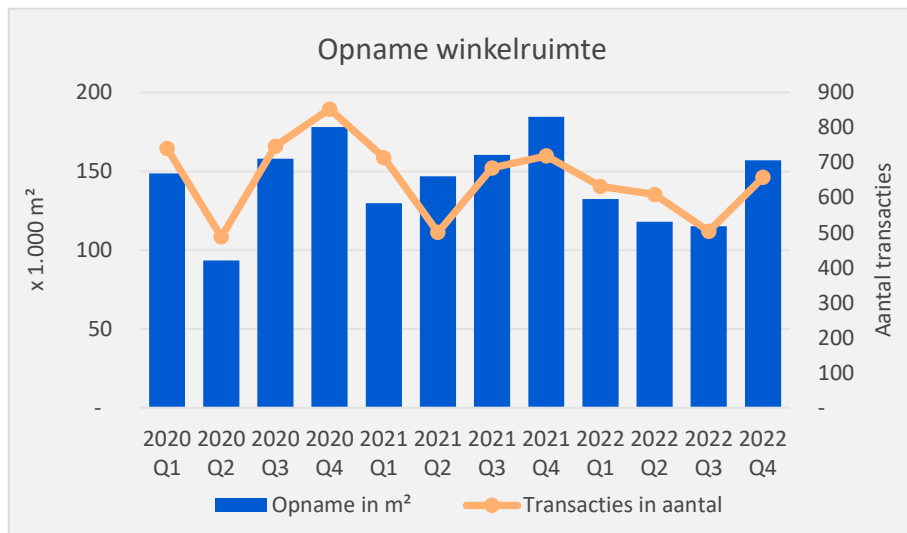


Ontwikkelingen winkelmarkt – landelijke cijfers

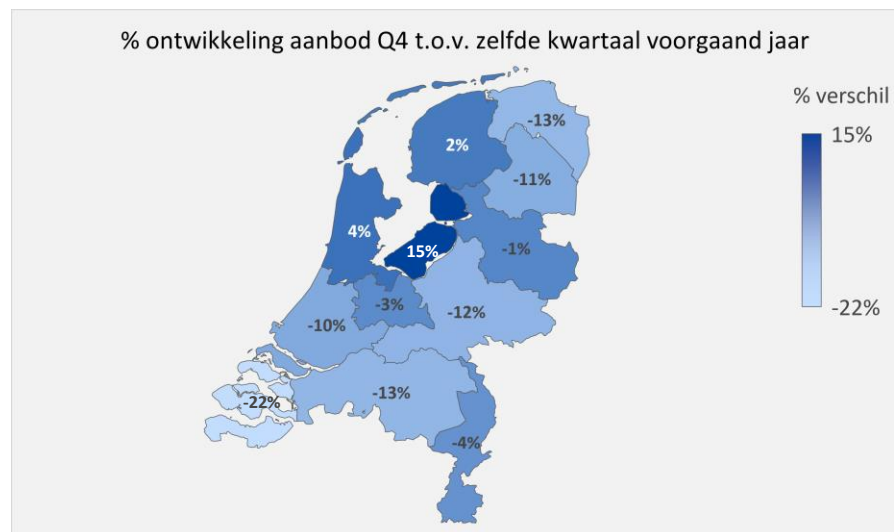
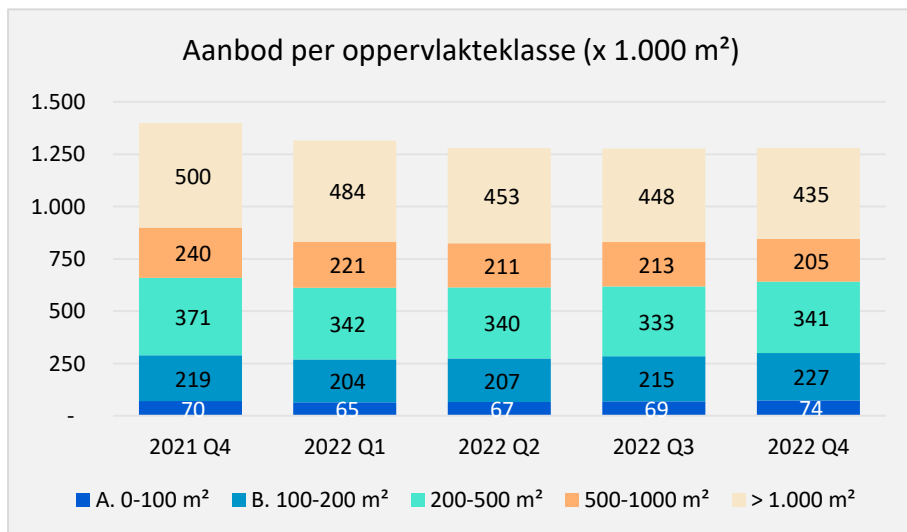
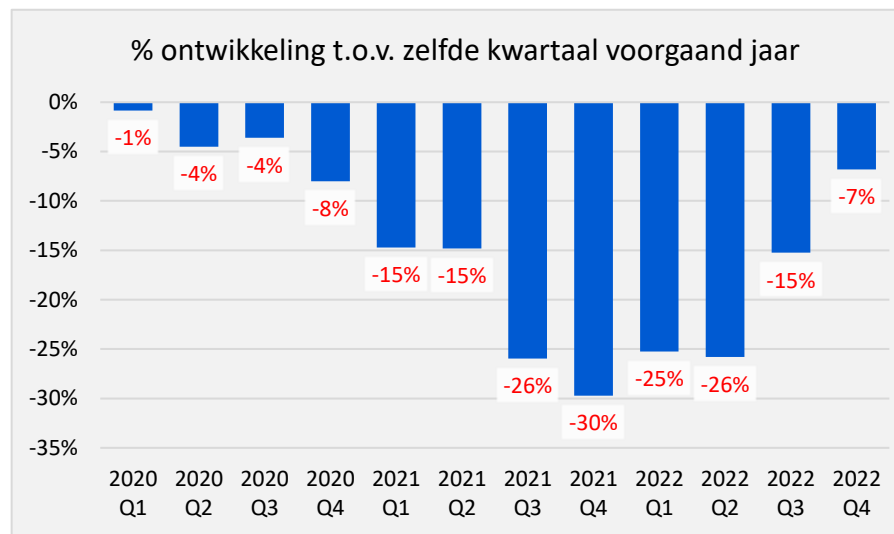
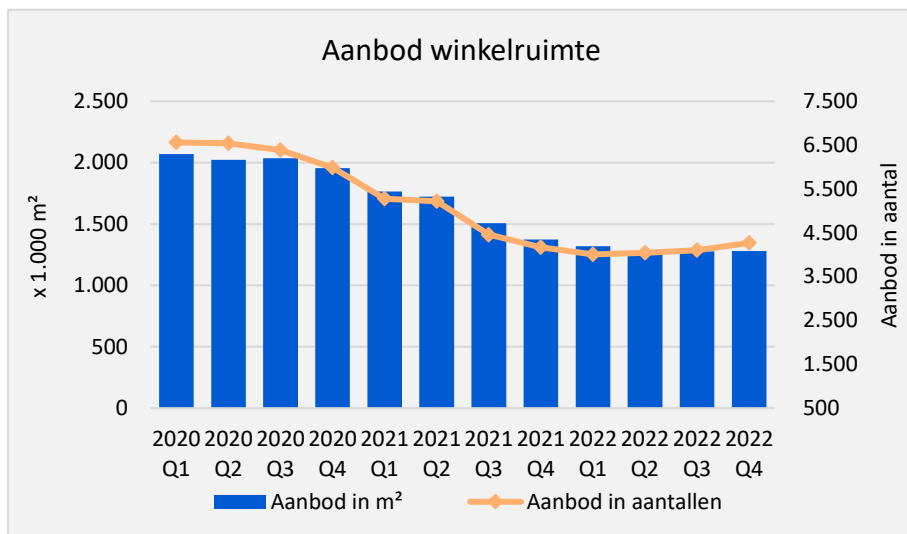
Q4-2022	AANBOD	OPNAME
Volume in m²	1,28 mln.	157.100
Verandering t.o.v. Q3-2022	0%	+ 36%
Verandering t.o.v. Q4-2021	- 7%	- 15%
Aantallen	4.272	658
Verandering t.o.v. Q3-2022	+ 4%	+ 31%
Verandering t.o.v. Q4-2021	+ 2%	- 8%

- Ondanks de beëindiging van steunmaatregelen, de oplopende kosten (o.a. energie) voor winkeliers en de terugval in koopkracht bij consumenten **zakt de winkelmarkt niet weg**. Wel zien we meer winkels in aanbod komen en vlakt de opname af.
- Met ruim 157.000 m² ligt **de opname van winkelruimte** in Q4 circa 36% hoger dan Q3. Vergeleken met hetzelfde kwartaal in 2021 is het niveau echter 15% lager. Voor het derde kwartaal op rij ligt de opname lager dan hetzelfde kwartaal in 2021.
- Hoewel de winkelleegstand daalt (bron:Locatus), registreren we voor het derde kwartaal op rij een **hoger aanbodvolume**. We zien vooral meer kleine metrages op de markt komen. Grotere metrages nemen af, deels door transformatie naar andere functies.
- De **winkelhuren in de winkelmarkt** zijn de afgelopen jaren sterk afgenomen en staan nog steeds onder druk ondanks de indexatie. Zeker in gebieden waar de bezoekersaantallen na Corona niet zijn hersteld.
- Het aanbod stijgt in slechts **drie van de twaalf provincies**, waarvan het meest in Flevoland (+15% t.o.v. vorig jaar). De toename in Noord-Holland (+4%) komt grotendeels voor rekening van Amsterdam waar het aanbod 9.000 m² steeg.
- In het **sectorrapport winkelruimtemarkt 2022** van NVM Business/brainbay staan alle ontwikkelingen in de winkelmarkt beschreven, ook op provinciaal niveau.
- Zie **volgende pagina's** voor de achtergrondfiguren van aanbod en opname.

Ontwikkelingen winkelmarkt - opname



Ontwikkelingen winkelmarkt - aanbod



Bedrijfsruimtemarkt & logistiek

Resultaten uit de NVM-data van Q4 2022



Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2022 Q4

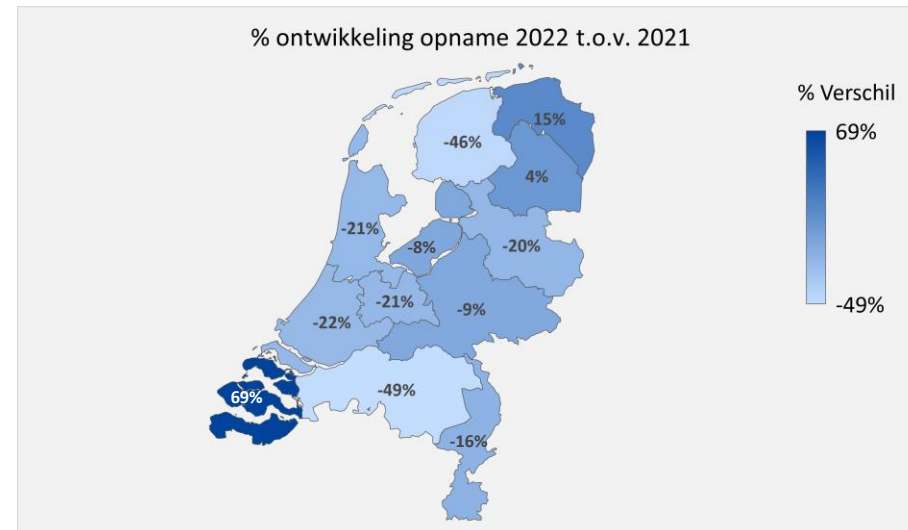
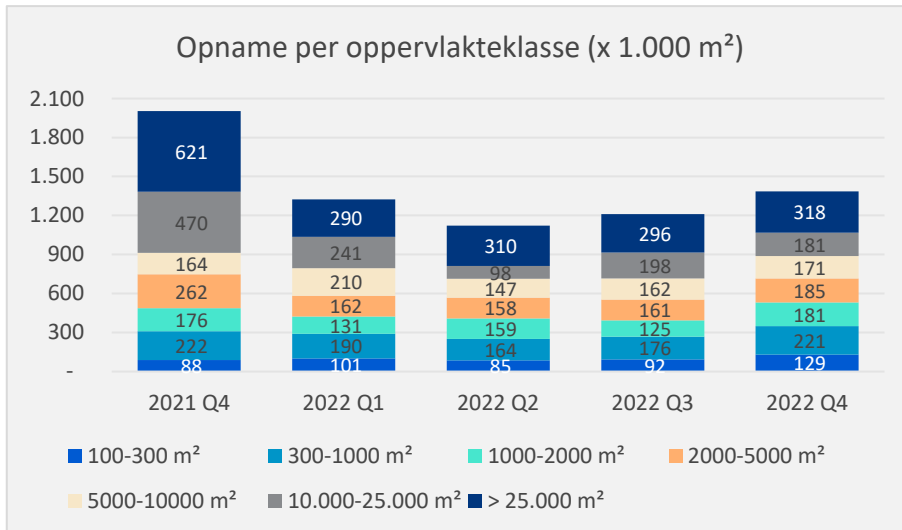
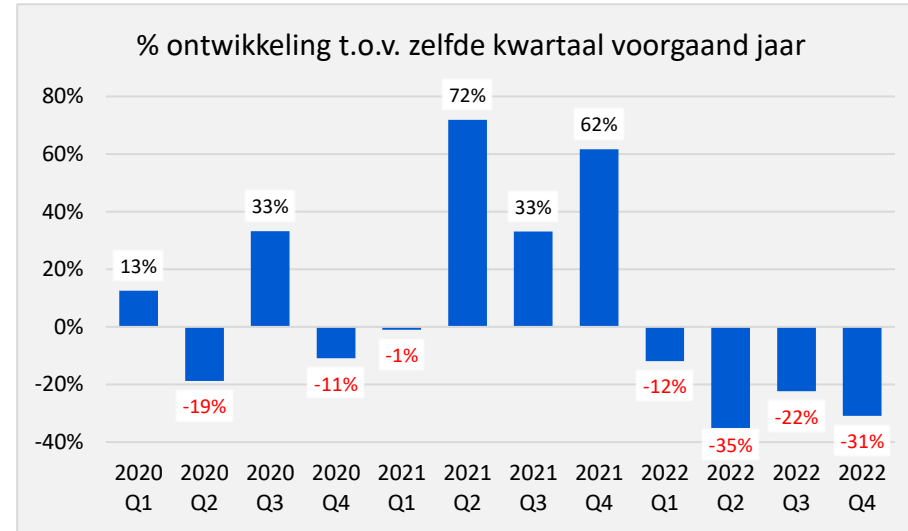
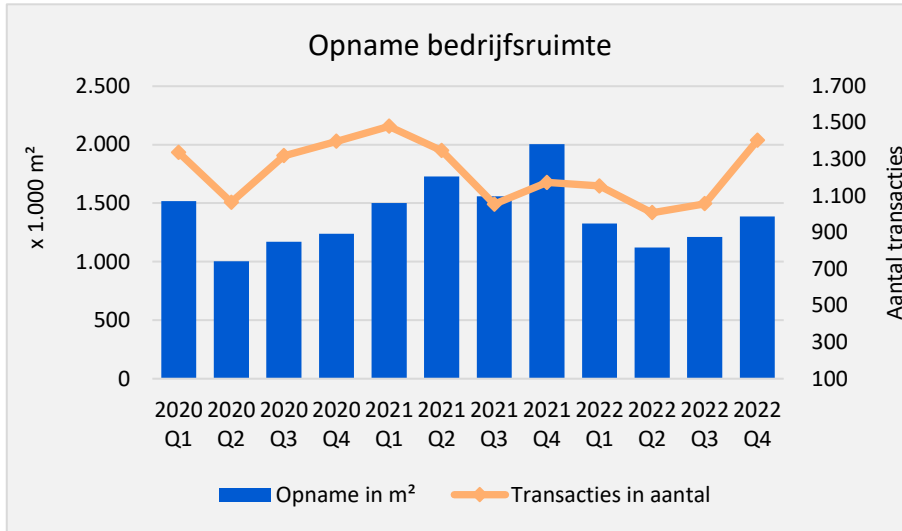


Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt – landelijke cijfers

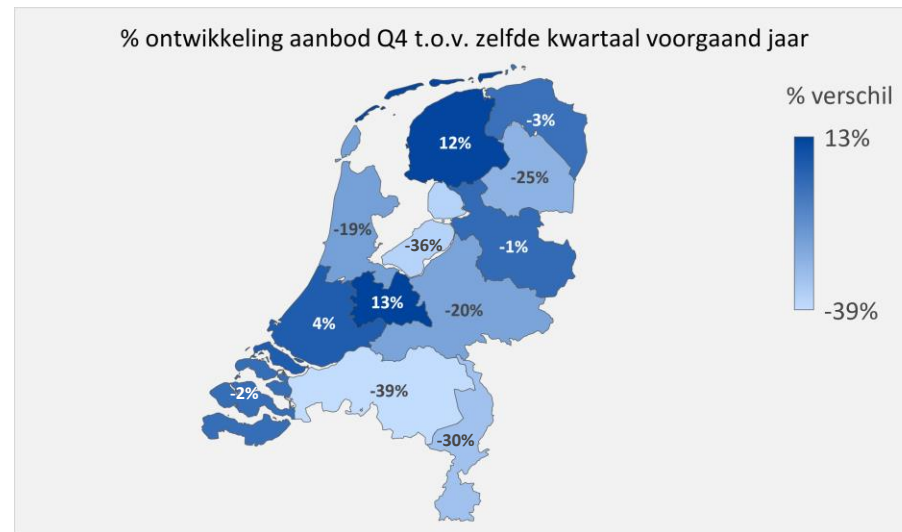
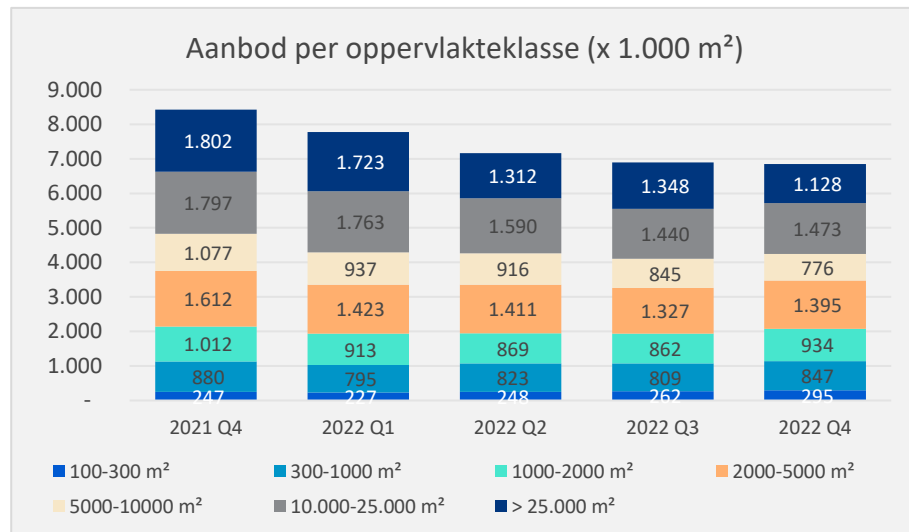
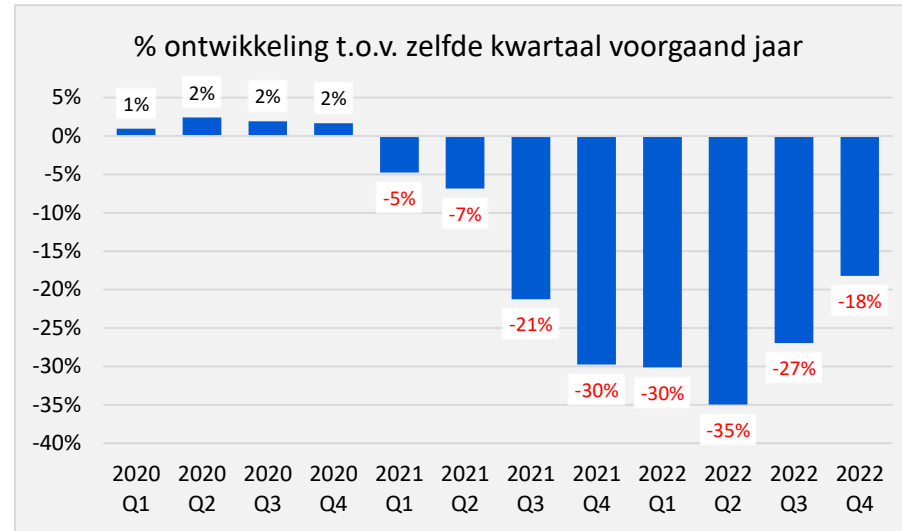
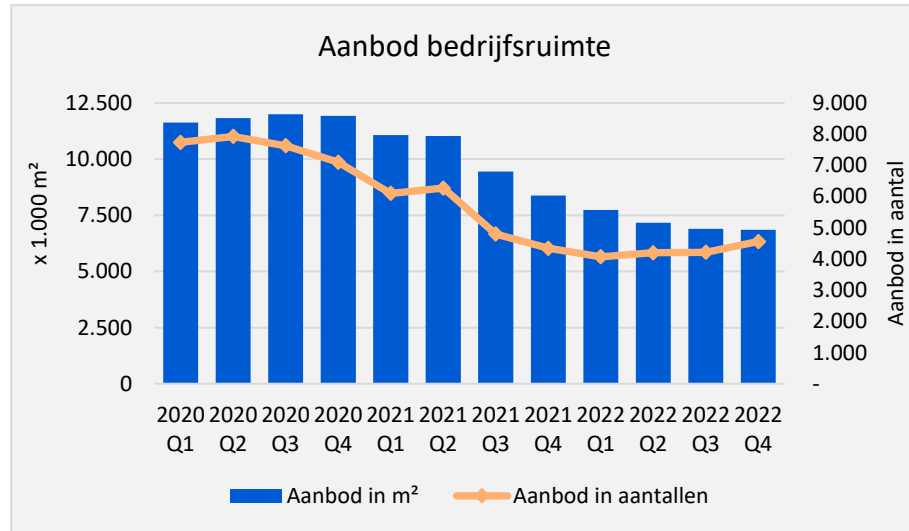
Q4-2022	AANBOD	OPNAME
Volume in m²	6,85 mln.	1.385.100
Verandering t.o.v. Q3-2022	- 1%	+ 14%
Verandering t.o.v. Q4-2021	- 18%	- 31%
Aantallen	4.558	1.403
Verandering t.o.v. Q3-2022	+ 8%	+ 33%
Verandering t.o.v. Q4-2021	+ 5%	+ 20%

- De opname van bedrijfsruimten lag in Q4 2022 **ruim 30% lager** dan in dezelfde periode in 2021. Tegelijkertijd was het aantal geregistreerde gebruikerstransacties juist 20% hoger.
- We registreerden dan ook uitzonderlijk veel **kleinschalige transacties** tot 1.000 m², maar ook van middelgrote metrages tussen 1.000 en 5.000 m². Dit beeld zagen we ook in Q3.
- Het lagere opnameniveau is grotendeels te wijten aan een tekort aan geschikte grotere oppervlakten. De economische teruggang heeft voorlopig nog beperkt effect op de vraagzijde. Veel bedrijven zijn gezond en zoeken uitbreiding of nieuwe huisvesting.
- Aan de aanbodzijde treedt een opvallende ontwikkeling op. Het volume aan beschikbare bedrijfsruimten is licht afgenomen met 1% tot 6,85 miljoen m². Maar het aantal objecten in aanbod is 5% gestegen.
- Reden hiervoor is de toename **van kleine oppervlakten tot 300 m²** met circa 33.000 m². Maar ook in andere oppervlakteklassen zien we dit kwartaal meer aanbod. De afname van metrages boven 25.000 m² zorgt ervoor dat het totale aanbodvolume alsnog daalt. Na jaren van flinke daling, lijkt het aanbodniveau van bedrijfsruimten iets af te vlakken.
- Dat neemt niet weg dat tekorten blijven zorgen voor **opwaartse druk op huur- en koopprijzen**. Kwaliteit en locatie van het object bepalen in welke mate. De koopmarkt staat onder druk door de hogere rente.
- Ten opzichte van 2021 is het aanbod in **bijna alle provincies** gedaald. Alleen in Utrecht (+13%), Friesland (+12%) en Zuid-Holland (+2%) is het aanbod gestegen. In Noord-Brabant daalde het aanbod met 39%.
- Zie **volgende pagina's** voor de achtergrondfiguren van aanbod en opname.

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - opname



Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - aanbod



Verantwoording

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%

Algemeen:

- Structureel aanbod: aanbod dat 3 jaar of langer beschikbaar is.

Peildatum en bronnen

- Peildatum aanbod: 12 december 2022
- Periode transacties: okt t/m dec 2022

Gebruikte bronnen:

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

Data onderzoek en analyse uitgevoerd door brainbay:

Fatih Turk

Jacob Velleman

