

# Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2023 Q1



**NVM**  
Business



**brainbay**

# Inhoud

**Samenvatting ontwikkelingen Q1 2023**

**Verantwoording**

**Kantorenmarkt**

**Winkelmarkt**

**Bedrijfsruimtemarkt & logistiek**

# Samenvatting ontwikkelingen

## Q1 2023

# Samenvatting ontwikkelingen Q1 2023

- De cijfers van NVM business over het eerste kwartaal van 2023 tonen een sterke terugval aan in de **opname van kantoor- en bedrijfsruimte**. In de kantorenmarkt was over de gehele linie sprake van een vraaguitval. In de bedrijfsruimtemarkt zijn vooral grootschalige opnames (logistiek) weggevallen.
- De winkelmarkt is actiever. Winkelpanden worden door huurdalingen weer bereikbaar voor ondernemers. Het **speelveld voor winkeliers** wordt echter bemoeilijkt door oplopende kosten zoals terugbetaling van de coronasteun en stijgende personeelskosten.
- In alle vastgoedtypen neemt het **beschikbare aanbod af**. Vooral gebruikers in de markt voor bedrijfsruimte en kantoren lopen aan tegen **tekorten van moderne panden** of nieuw te ontwikkelen locaties. Door het gestegen renteniveau en de hoge bouwkosten is het aantal initiatieven voor **nieuwbouw zeer gering**. Ook transformatieprojecten hebben hier last van.
- De activiteit in de **beleggingsmarkt** voor commercieel vastgoed zakt weg. Door de **gestegen rente** wordt het voor beleggers veel lastiger om rendement te behalen op aankopen.
- We zien dat er wel degelijk interesse is in beleggingen, maar dat de **prijzen te hoog** zijn. Pas bij een neerwaartse correctie van prijzen door verkopers, gaan beleggingstransacties weer op gang komen. Momenteel hebben beleggers ook alternatieven, onder meer door de hogere spaarrente.
- De omloopsnelheid van commercieel vastgoed is **gebaat bij stabiel beleid**. Kleinere Mkb'ers maar ook grote internationale beleggers ervaren de recente veranderingen van beleid zoals de verhoging van de overdrachtsbelasting en onduidelijkheid van stikstofregelingen als hinderlijk.

# Kantorenmarkt

Resultaten uit de NVM-data van Q1 2023



Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2023 Q1



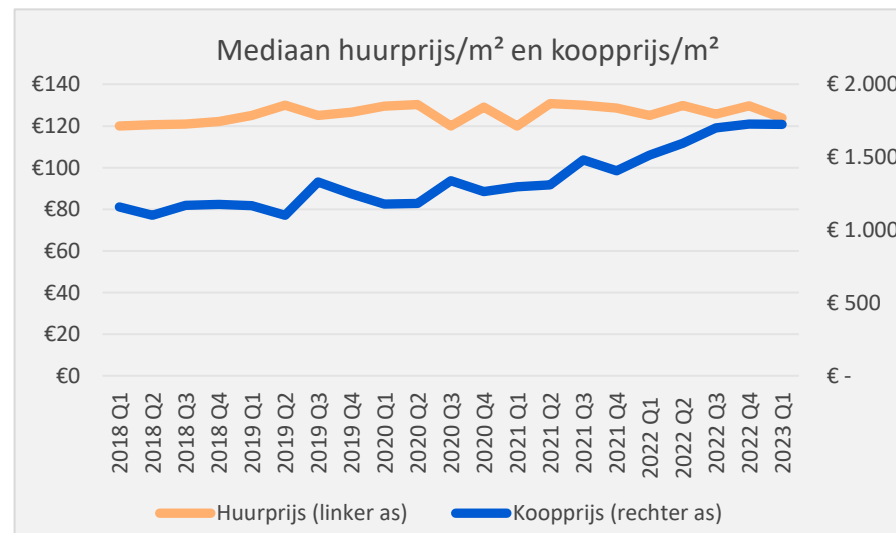
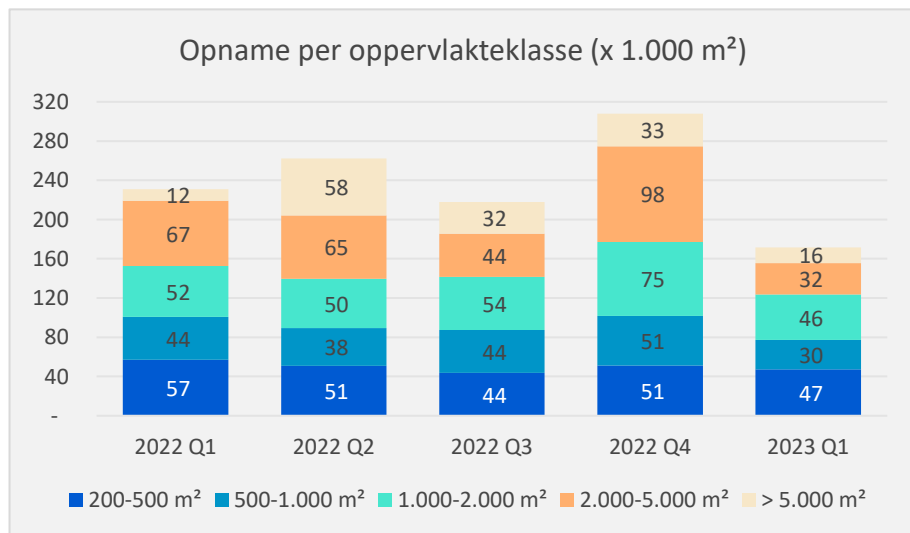
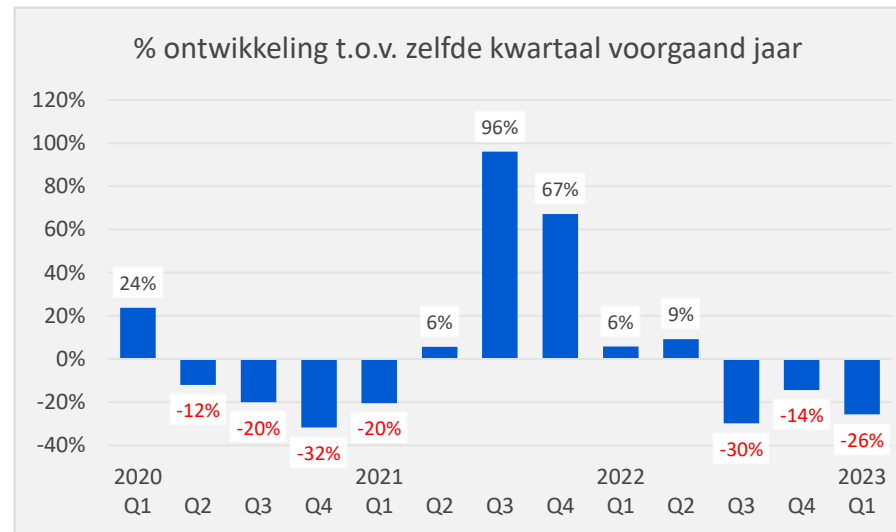
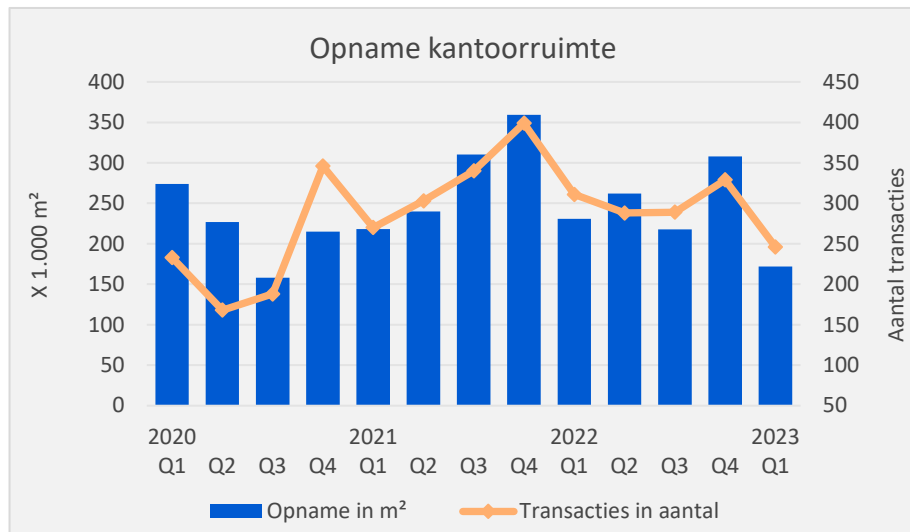
# Ontwikkelingen kantorenmarkt – landelijke cijfers

Q1-2023	AANBOD*	OPNAME
<b>Volume in m<sup>2</sup></b>	4,96 mln.	171.700
Verandering t.o.v. Q4-2022	- 3%	- 44%
Verandering t.o.v. Q1-2022	- 10%	- 26%
<b>Aantallen</b>	4.482	246
Verandering t.o.v. Q4-2022	- 5%	- 25%
Verandering t.o.v. Q1-2022	- 6%	- 21%

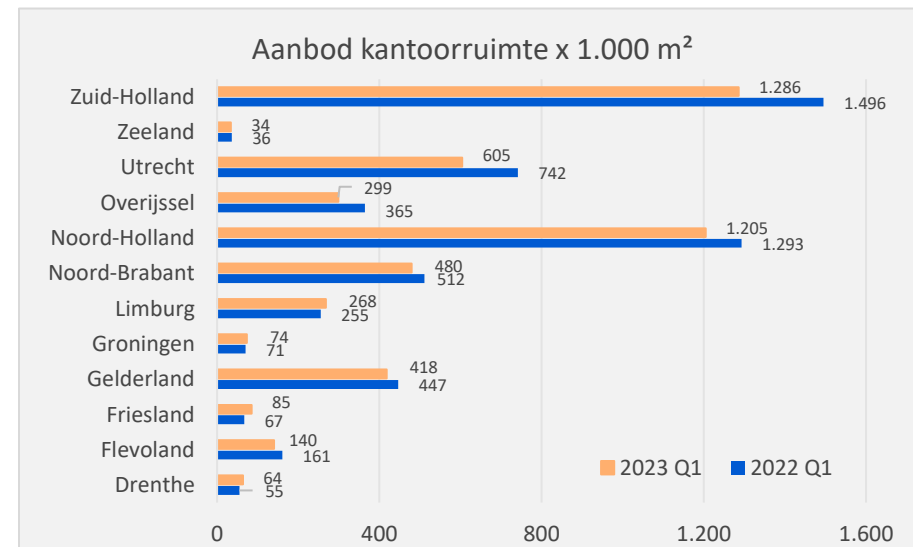
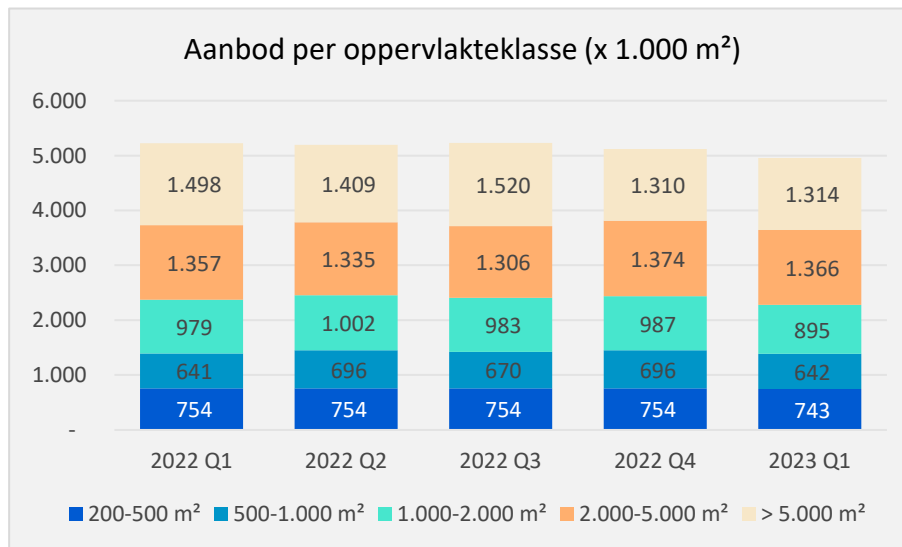
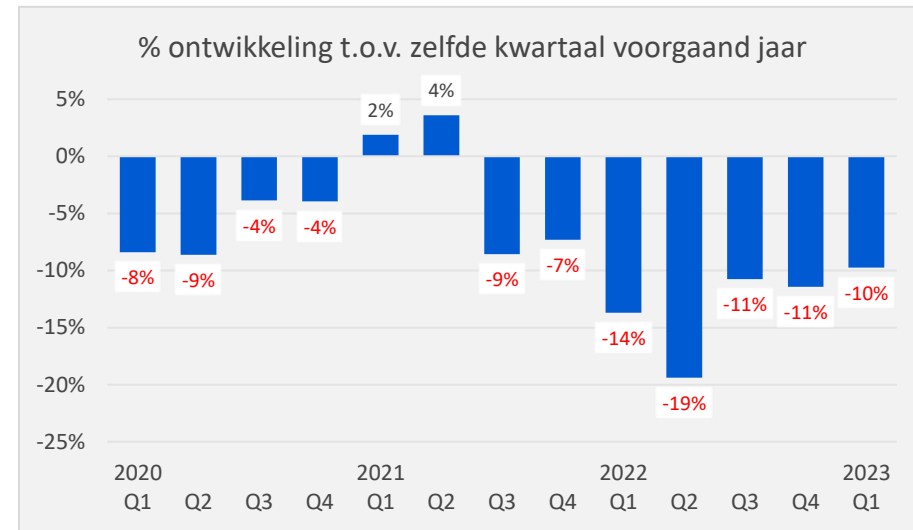
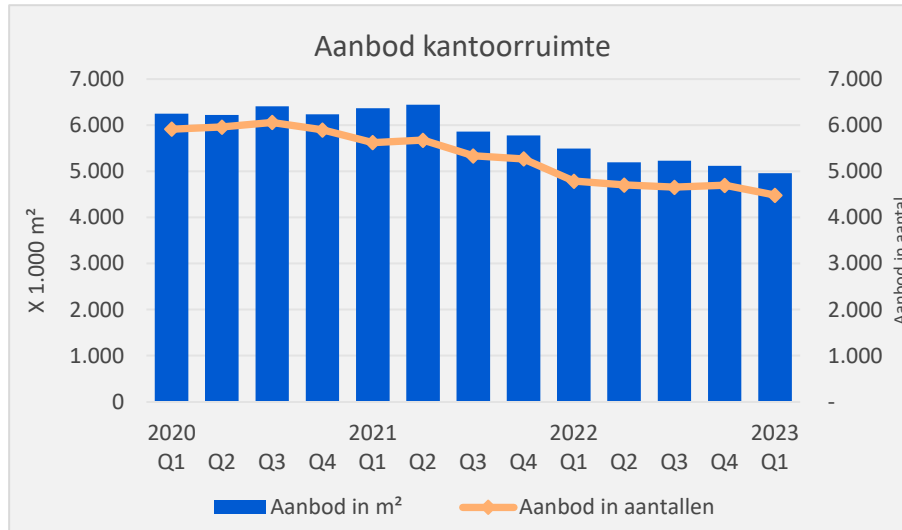
\* Vanaf Q1 2023 nemen we ook aanbod van kantoorruimte tussen 200 en 500 m<sup>2</sup> mee. In de tool business marktanalyse zijn deze oppervlakten nog niet zichtbaar.

- In het eerste kwartaal van 2023 viel de opname van kantoorruimte sterk terug. De opname (171.700 m<sup>2</sup>) lag **26% lager** dan in dezelfde periode in 2022 en daalde met 44% t.o.v. Q4 2022. Het aantal geregistreerde transacties (246) lag 21% lager dan in Q1 2022.
- We registreerden aanzienlijk minder opnames in alle kantooroppervlakten boven 500 m<sup>2</sup>. De **vraag naar kleine metrages** tussen 200 en 500 m<sup>2</sup> is wel stabiel gebleven.
- Een combinatie van factoren is verantwoordelijk voor de sterke afname. Enerzijds zorgt het **tekort aan beschikbare moderne kantoren** voor minder doorstroming. Anderzijds droogt de inhaalvraag van de coronaperiode op en worden vooral grotere organisaties terughoudender door de gevolgen van de **gestegen rente**.
- Het **beschikbare aanbod\*** in vierkante meters is met 3% afgenomen in een kwartaal tijd en ligt op 4,96 miljoen m<sup>2</sup>. Het aanbod daalt doordat nieuwbouw niet rendabel is en organisaties nog maar beperkt ruimte afstoten ondanks dat meer mensen thuis werken.
- De mediaan van de **huurprijs** voor kantoren is in Q1 gedaald tot €124,-/m<sup>2</sup>. Reden hiervoor is het lagere transactie-aantal in de grote kantoormarkten waar hogere huren gelden.
- Door indexatie van bestaande huurcontracten met de hoge inflatie (CPI) stijgen de gebruikskosten in Q1 relatief snel. De energierekening is minder hoog dan aanvankelijk gedacht door de zachte winter en dalende energieprijzen.
- In de **grote steden** Amsterdam (14.600 m<sup>2</sup>), Den Haag (11.300 m<sup>2</sup>), Rotterdam (14.300 m<sup>2</sup>) en Utrecht (10.800 m<sup>2</sup>) is uitzonderlijk weinig kantoorruimte opgenomen in Q1.
- Alleen Limburg en de noordelijke provincies Friesland, Groningen en Drenthe hebben meer **beschikbaar aanbod** vergeleken met een jaar geleden. In de Randstedelijke provincies is de afname van het beschikbare aanbod het grootst.
- Zie **volgende pagina's en bijlage** voor de achtergrondfiguren van aanbod en opname.

# Ontwikkelingen kantorenmarkt - opname



# Ontwikkelingen kantorenmarkt - aanbod





# Winkelmarkt

Resultaten uit de NVM-data van Q1 2023

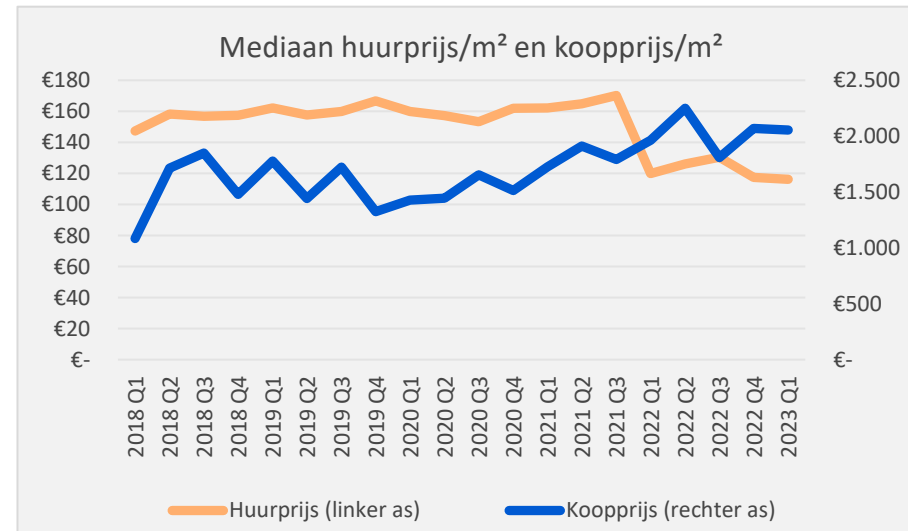
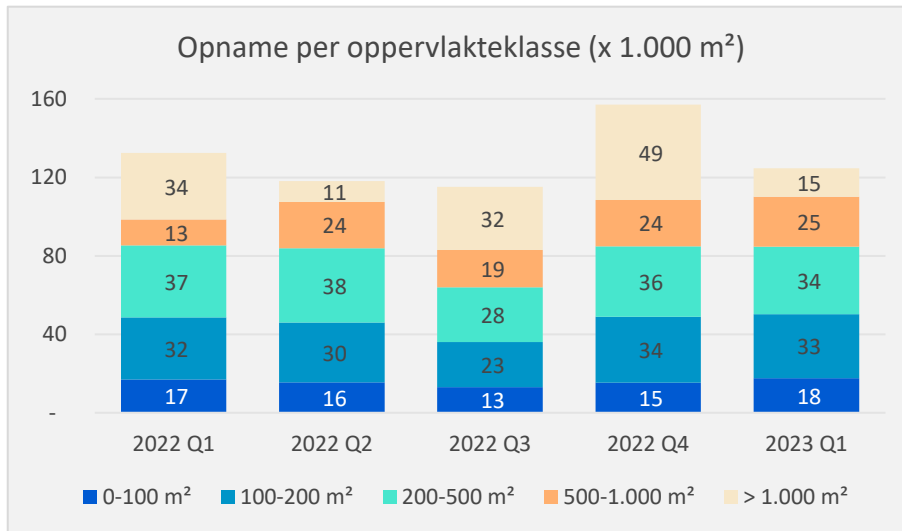
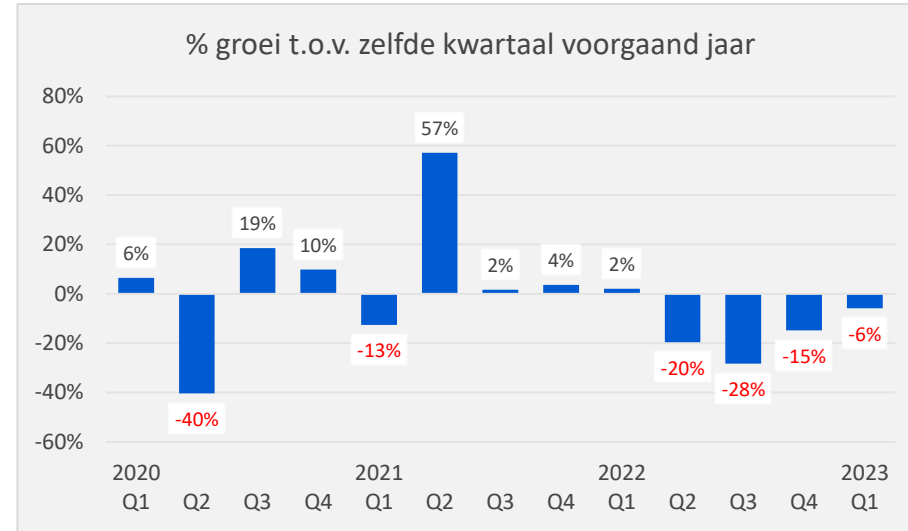
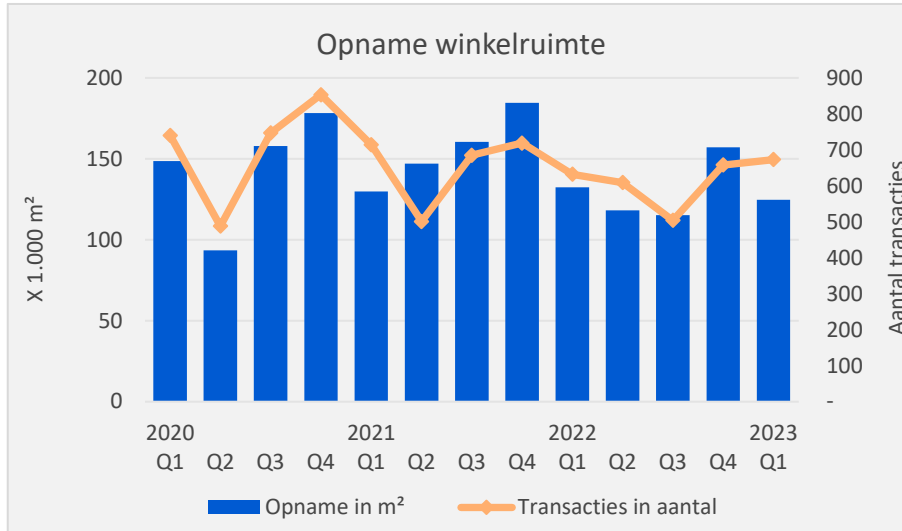


# Ontwikkelingen winkelmarkt – landelijke cijfers

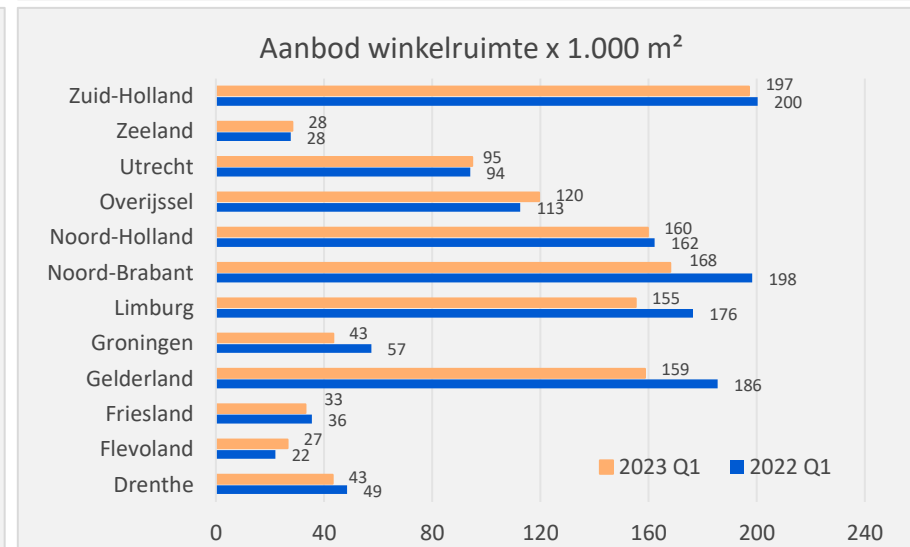
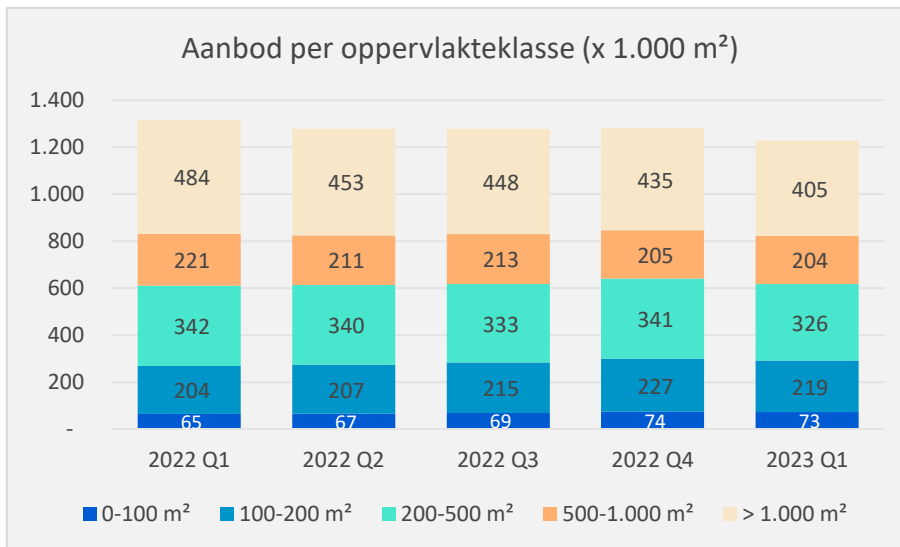
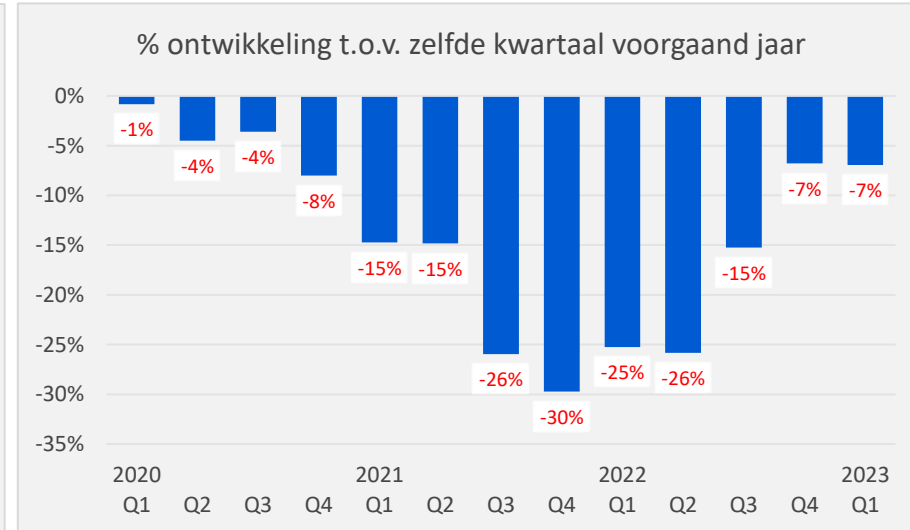
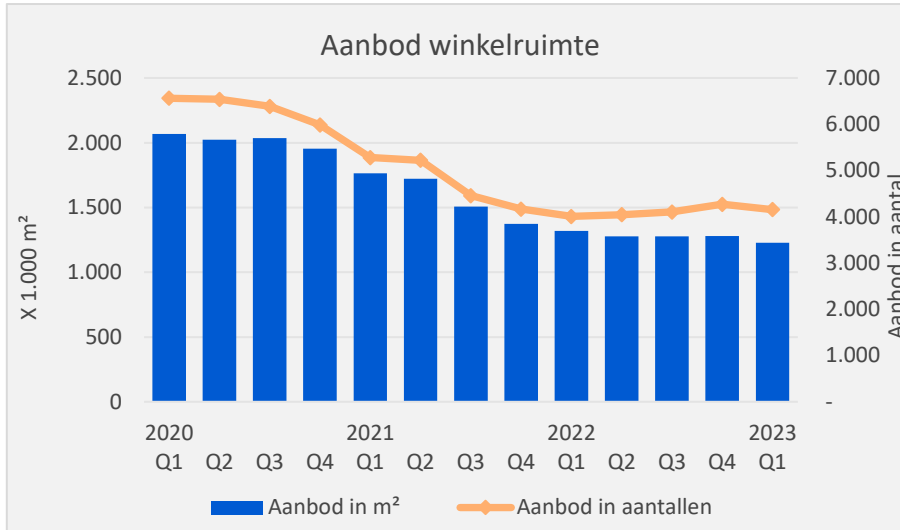
Q1-2023	AANBOD	OPNAME
<b>Volume in m<sup>2</sup></b>	1,23 mln.	124.700
Verandering t.o.v. Q4-2022	- 4%	- 21%
Verandering t.o.v. Q1-2022	- 7%	- 6%
<b>Aantallen</b>	4.157	673
Verandering t.o.v. Q4-2022	- 3%	+ 2%
Verandering t.o.v. Q1-2022	+ 4%	+ 6%

- De winkelmarkt kijkt terug op een goed kwartaal. Hoewel het opnamevolume 6% lager ligt dan in Q1 2022, is het aantal winkels (673) dat in gebruik is genomen 6% hoger. We registreerden dan ook veel opnames van **kleinere winkeloppervlakten** tot 100 m<sup>2</sup> en tussen 100 m<sup>2</sup> en 200 m<sup>2</sup>. De vraag naar grotere oppervlakten boven 1.000 m<sup>2</sup> zakte weg.
- Na drie relatief stabiele kwartalen is **het aanbod van winkelruimte** afgenomen. Vergeleken met het vorige kwartaal ligt het aanbod 4% lager. Het aantal aangeboden winkels (4.157) is met 3% afgenomen, maar is nog altijd 4% hoger dan een jaar geleden.
- Steeds meer winkelpanden krijgen een **andere functie**. Het aantal winkelpanden (in winkelgebieden) is met een recordaantal van bijna 2.500 gedaald.
- Ondanks de verbeterde balans in de winkelmarkt staan **huurprijzen onder druk**. Door hogere kosten voor huurders (o.a. energie en medewerkers) kunnen zij minder huur opbrengen. Meer huurders zetten in op verlaging van de huurkosten.
- In Q1 lag de mediaan van de **gerealiseerde huurprijs** op €116,-/m<sup>2</sup>. Dit niveau daalt omdat we relatief meer transacties registreren buiten de hoofdwinkelstraten. Bovendien dalen de gerealiseerde huren in de betere winkelgebieden.
- **Amsterdam** was goed voor 9.000 m<sup>2</sup> aan winkelopnames verdeeld over 38 transacties. In Utrecht (28 transacties), Den Haag (24) en Rotterdam (20) registreerden we hoofdzakelijk **kleinschalige opnames**. Grote winkelketens hebben weinig winkels in gebruik genomen.
- In verschillende provincies is het aanbod van winkelruimte fors gedaald in een jaar tijd. Vooral in Noord-Brabant (-15%), Groningen (-25%) en Gelderland (-14) zagen we een flinke afname. In Overijssel was sprake van een substantiële stijging van het aanbod (+6%) door toevoeging van enkele grote winkelunits.
- Zie **volgende pagina's en bijlage** voor de achtergrondfiguren van aanbod en opname.

# Ontwikkelingen winkelmarkt - opname



# Ontwikkelingen winkelmarkt - aanbod



# Bedrijfsruimtemarkt & logistiek

Resultaten uit de NVM-data van Q1 2023



Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2023 Q1

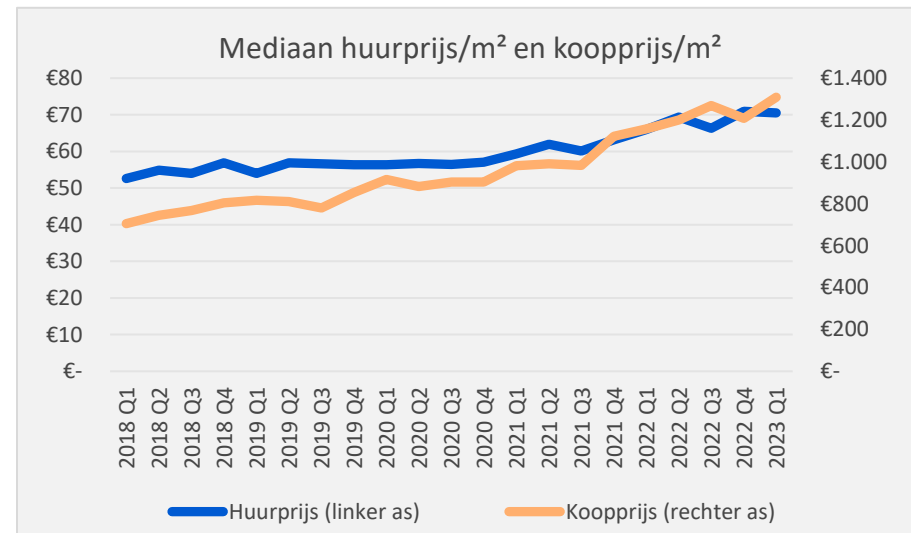
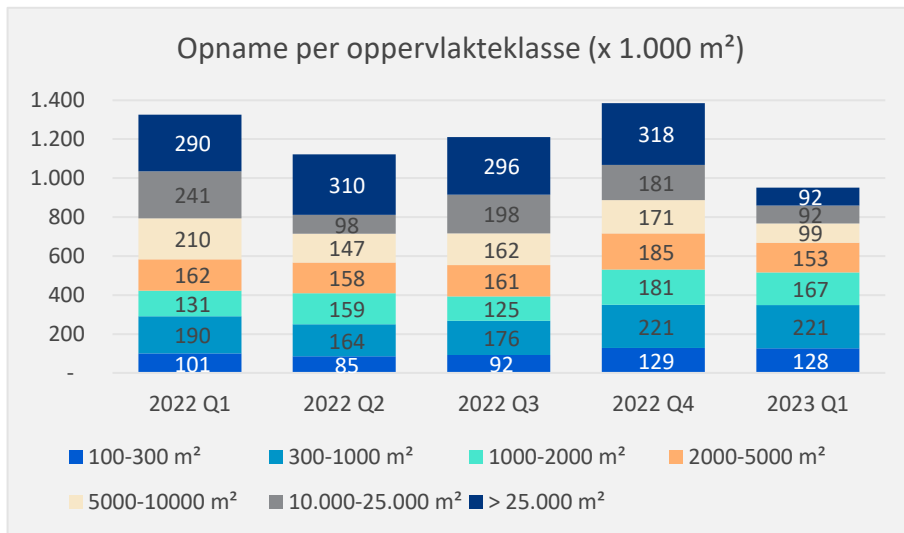
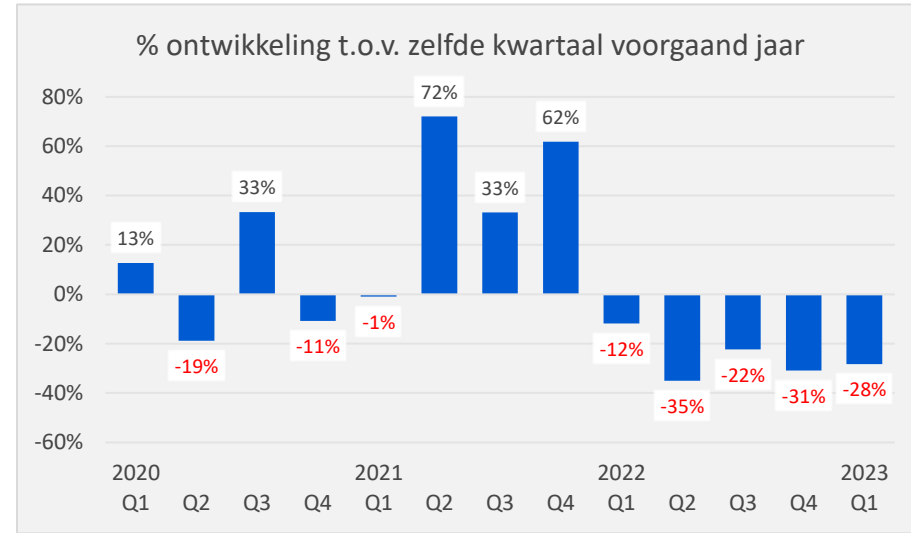
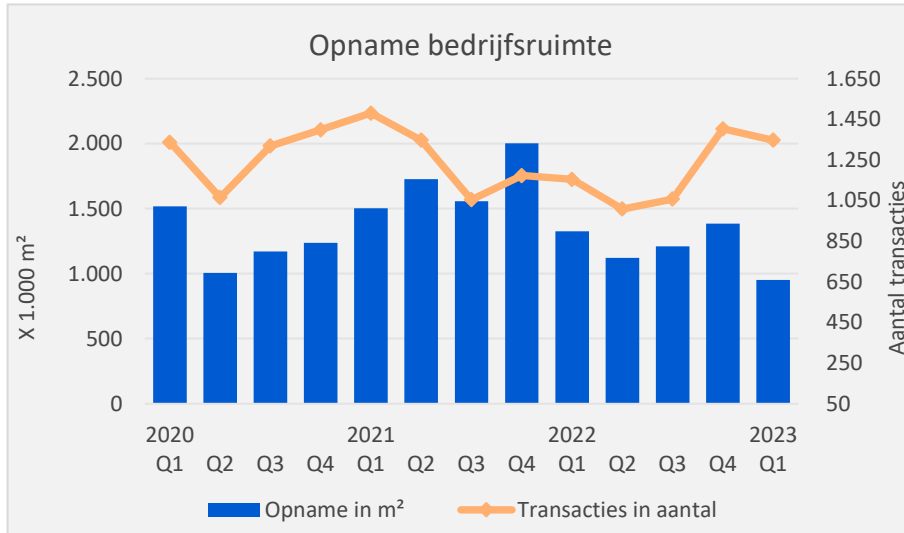


# Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt – landelijke cijfers

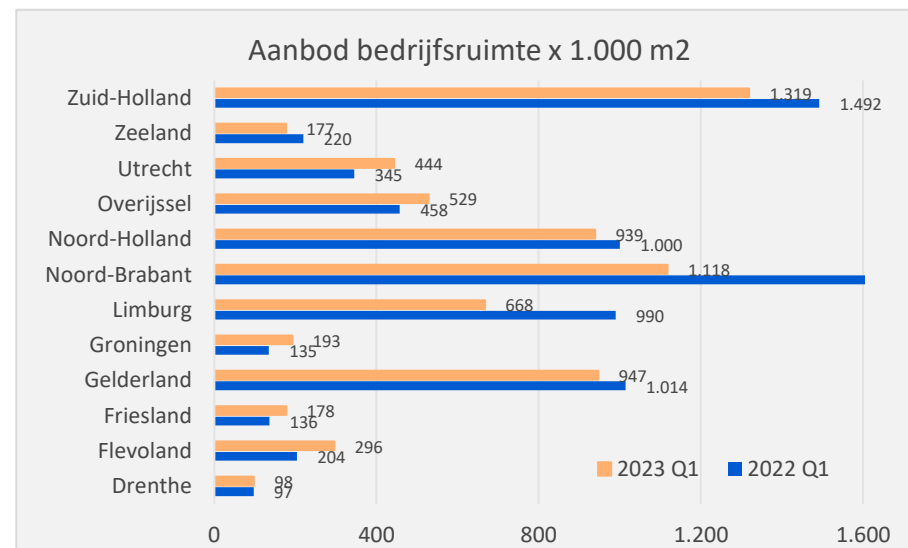
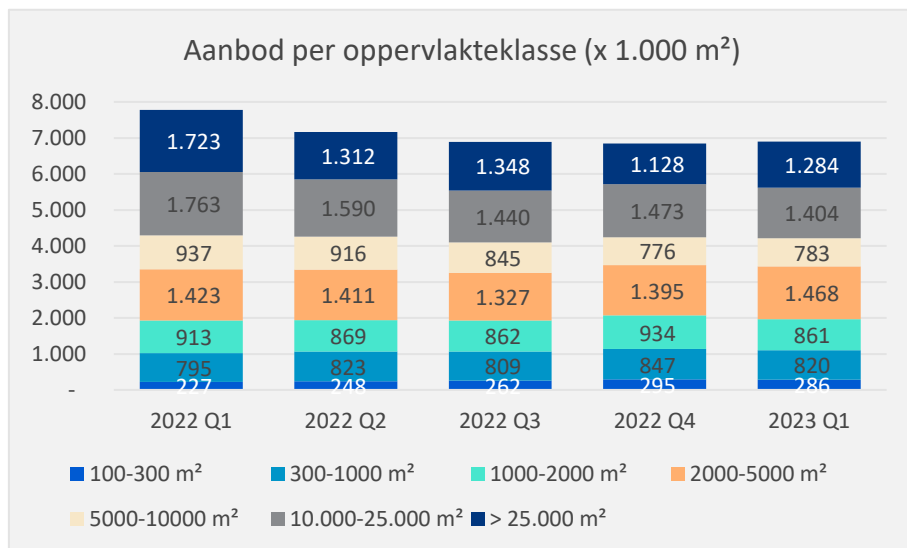
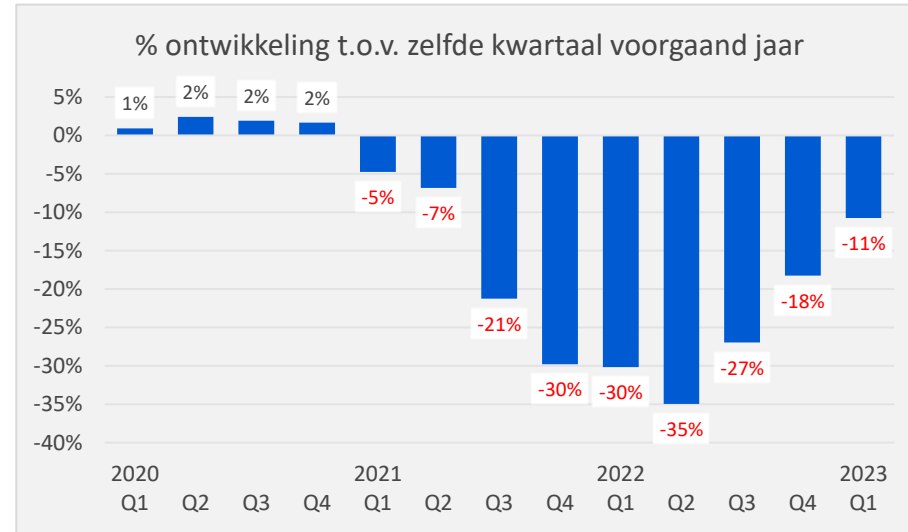
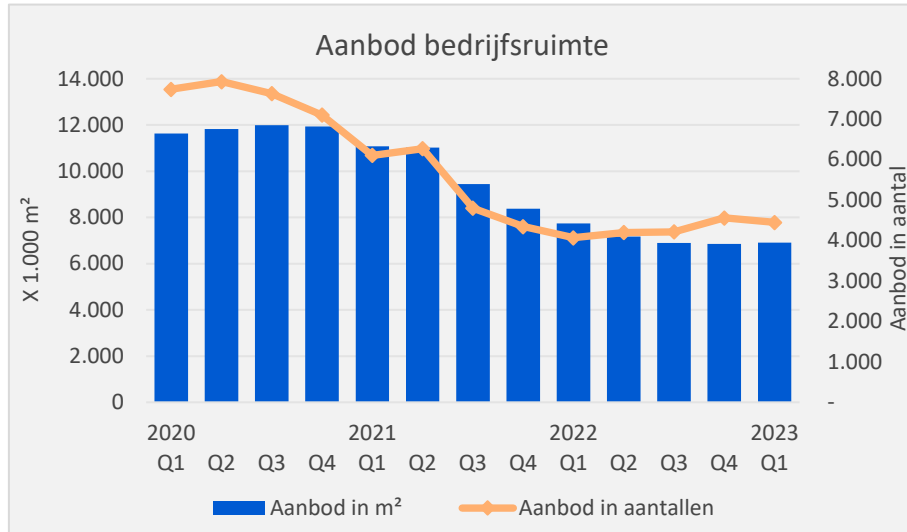
Q1-2023	AANBOD	OPNAME
<b>Volume in m<sup>2</sup></b>	6,91 mln.	950.700
Verandering t.o.v. Q4-2022	+ 1%	- 31%
Verandering t.o.v. Q1-2022	- 11%	- 28%
<b>Aantallen</b>	4.446	1.347
Verandering t.o.v. Q4-2022	-3%	- 4%
Verandering t.o.v. Q1-2022	+ 9%	+ 17%

- Het opnamevolume (950.700 m<sup>2</sup>) van bedrijfsruimte ging in Q1 2023 **hard onderuit**. Vergeleken met dezelfde periode vorig jaar lag de opname 28% lager. Het aantal transacties (1.347) was echter 17% hoger en dat duidt op blijvende activiteit.
- De reden van de volumedaling is het wegvallen van grote opnames boven de 5.000 m<sup>2</sup>. We zien in Q1 veel minder opnames van logistiek vastgoed dan in de voorliggende periode. Kleine bedrijfsruimtes tot 2.000 m<sup>2</sup> liggen nog goed in de markt.
- Voor het eerst sinds medio 2020 is het beschikbare aanbod van bedrijfsruimte gestegen. Het aanbod (6,91 miljoen m<sup>2</sup>) lag 1% hoger dan in het vorige kwartaal, maar is nog wel 11% minder dan in Q1 2022. Het aanbod van kleine metrages blijft flink dalen.
- Gebrek aan grond en uitbreidingsmogelijkheden (o.a. door stikstof) remt de markt. Begin 2021 heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven de nieuwbouw van logistiek vastgoed te willen beperken tot een specifiek aantal locaties.
- Omdat tekorten de markt beheersen nemen de huurprijzen toe. De mediaan lag in Q1 op €70,50/m<sup>2</sup>. **Koopprijzen** staan onder druk door de gestegen financieringsrente, maar zijn in Q1 alsnog doorgegroeid naar een mediaan van €1.310,-/m<sup>2</sup>, het hoogste niveau ooit.
- Ten opzichte van Q1 2022 lag de opname in Gelderland 30% hoger. Ook Flevoland en Zeeland hadden een sterk kwartaal. Limburg (-72%) en Zuid-Holland (-62%) hadden juist een zwakke periode, vooral omdat grote opnames (logistiek) zijn weggevallen.
- In de noordelijke provincies Groningen en Friesland is het aanbod in een jaar tijd met respectievelijk 43% en 31% gegroeid. Ook Flevoland (+45%) en Utrecht (+29%) noteren forse toename.
- Zie **volgende pagina's en bijlage** voor de achtergrondfiguren van aanbod en opname.

# Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - opname



# Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - aanbod





# Verantwoording

# Definities

## Kantoorruimte:

- Transacties vanaf 200 m<sup>2</sup> in objecten van minimaal 500 m<sup>2</sup>
- Aanbod vanaf 200 m<sup>2</sup>
- 'Zuiver kantoor'

## Winkelruimte:

- Geen ondergrens
- Detailhandelsfunctie

## Bedrijfsruimte:

- Transacties en aanbod vanaf 100 m<sup>2</sup>
- Kantoorgedeelte < 50%

## Algemeen:

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

# Peildatum en bronnen

- Peildatum aanbod: 16 maart 2023
- Periode transacties: jan t/m mrt 2023

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

