

Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2023 Q2



NVM
Business



brainbay

Inhoud

Samenvatting ontwikkelingen Q2 2023

Verantwoording

Kantorenmarkt

Winkelmarkt

Bedrijfsruimtemarkt & Logistiek

Samenvatting ontwikkelingen

Q2 2023

Samenvatting ontwikkelingen Q2 2023

- De cijfers van NVM business over het tweede kwartaal van 2023 laten een **aanzienlijke afname** zien in de opname van zowel kantoor- als bedrijfsruimte. In de kantorenmarkt is de daling (-33%) het grootst vergeleken met Q2 2022. Het beschikbare aanbod van kantoren blijft ook verder dalen.
- In de bedrijfsruimtemarkt is de opname (-5%) ook lager vergeleken met vorig jaar, maar is de daling minder groot dan in de kantorenmarkt. De bedrijfsruimtemarkt wordt gehinderd door gebrek aan grond en beschikbare panden. Dit raakt veel ondernemers, waaronder veel MKB'ers, die willen uitbreiden of verplaatsen. Het beschikbare aanbod van bedrijfsruimte daalde dit kwartaal met 4 procent.
- Winkeliers kampen met oplopende kosten en laag consumentenvertrouwen. Desondanks stijgt de opname in de winkelmarkt met 9%, maar neemt het aanbod van beschikbare winkelruimten na lange tijd toe.
- Gebruikers van commercieel vastgoed hebben nog altijd interesse in **kwalitatief goede kantoren of bedrijfsruimten** en vooral op goede locaties. Dit geldt in mindere mate voor winkelvastgoed.
- Het effect van de **hard gestegen energieprijzen** op commercieel vastgoed raakt op de achtergrond. Daar staat tegenover dat NVM leden zien dat de voorkeur van zowel kopers als huurders uit gaat naar duurzame (en dus energiezuinigere) vastgoedobjecten.
- NVM leden zien de omstandigheden voor **beleggen in vastgoed** verslechteren. Door de hogere rentestand en fiscale maatregelen wordt investeren in commercieel vastgoed vaak niet rendabel. Daarnaast komen beleggers in de problemen als zij moeten herfinancieren.
- Vooral naar kantoren en winkels is minder beleggingsvraag. De vraag naar bedrijfsruimten en logistiek vastgoed **blijft op peil**. Vraag- en biedprijzen liggen nog niet met elkaar in lijn.

Kantorenmarkt

Resultaten uit de NVM-data van Q2 2023



Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2023 Q2

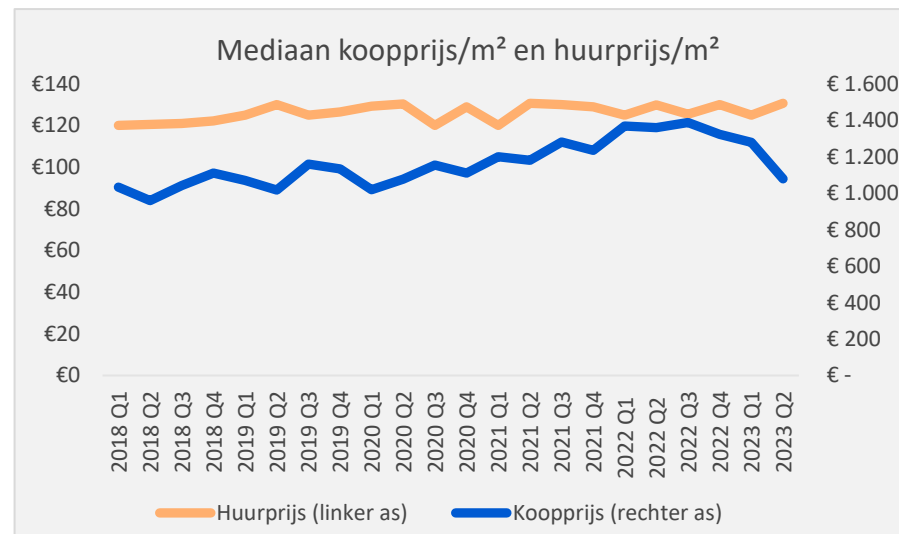
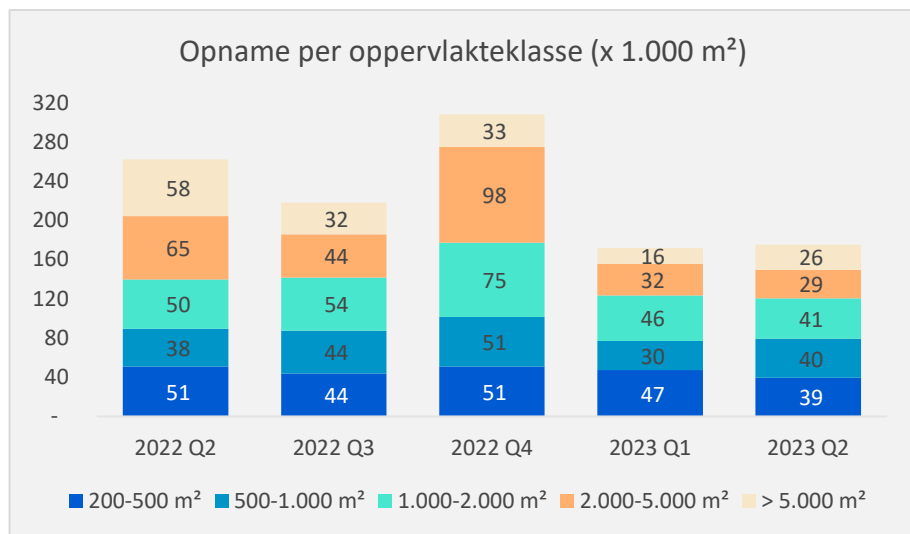
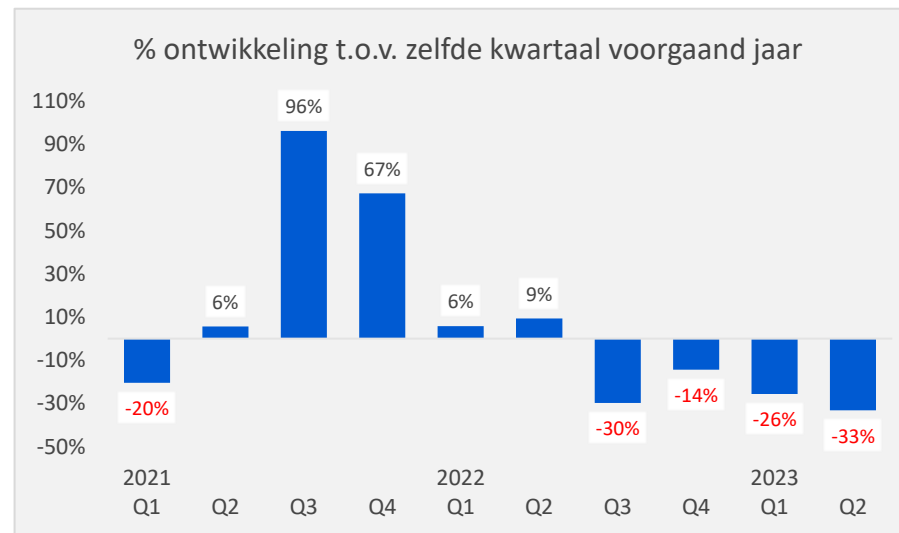
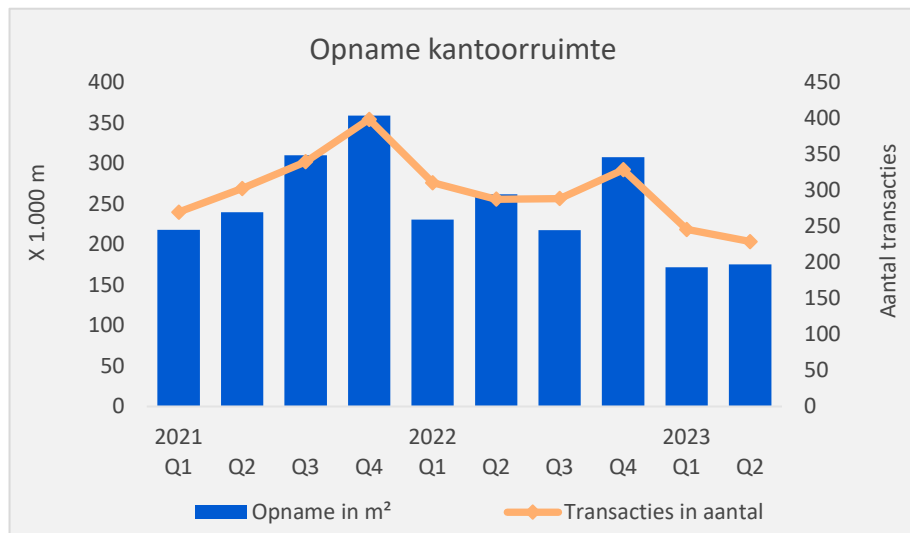


Ontwikkelingen kantorenmarkt – landelijke cijfers

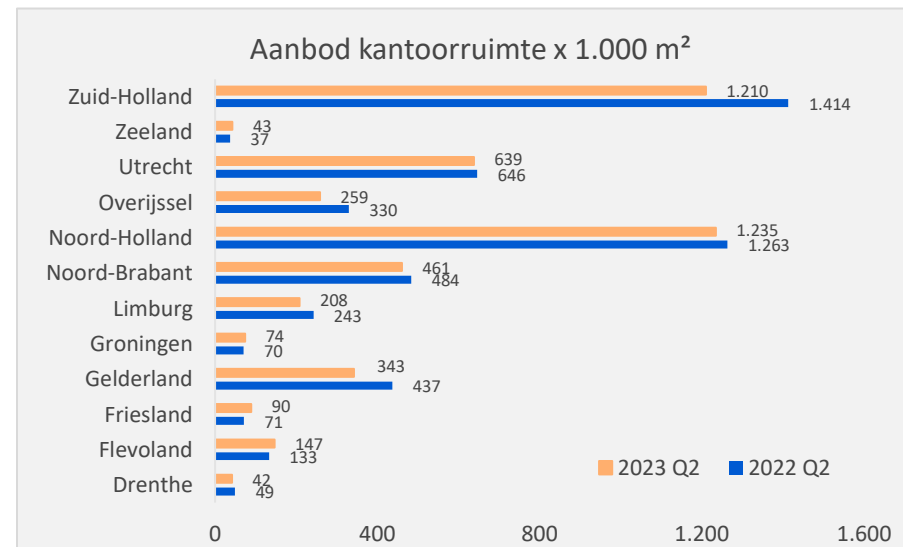
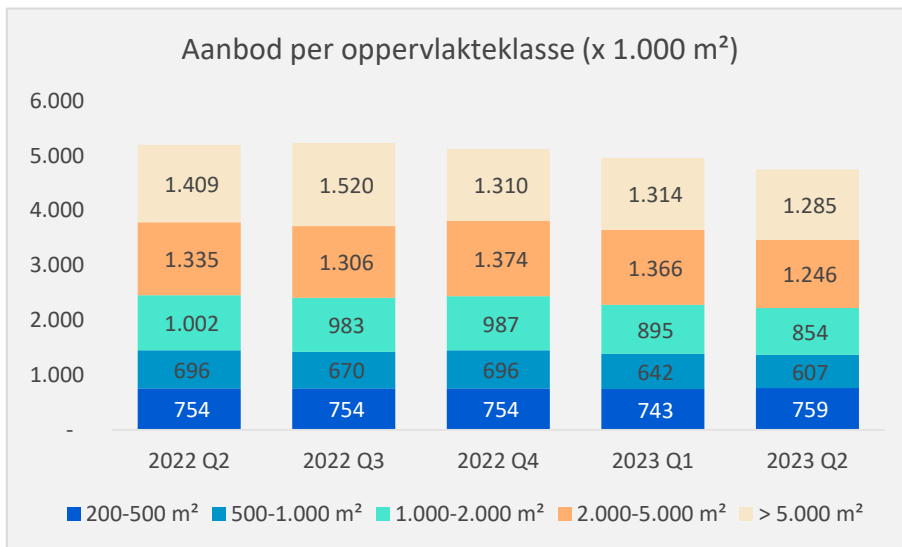
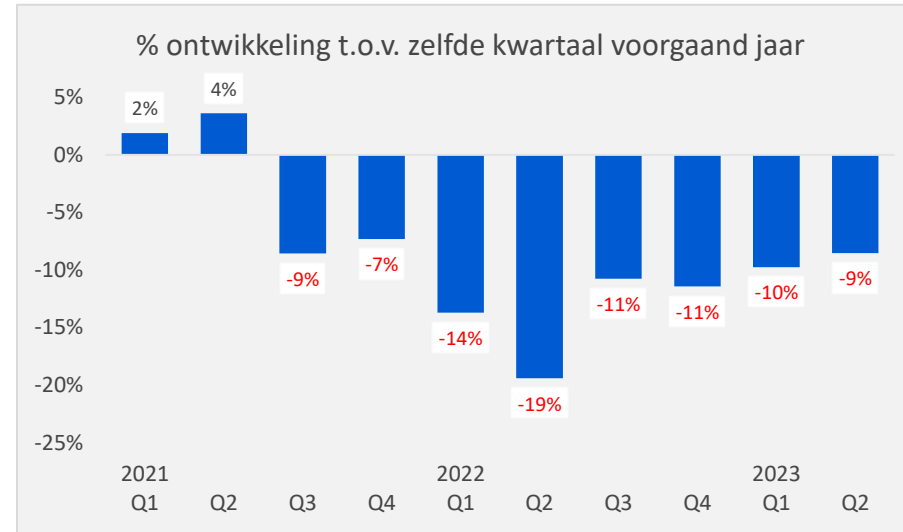
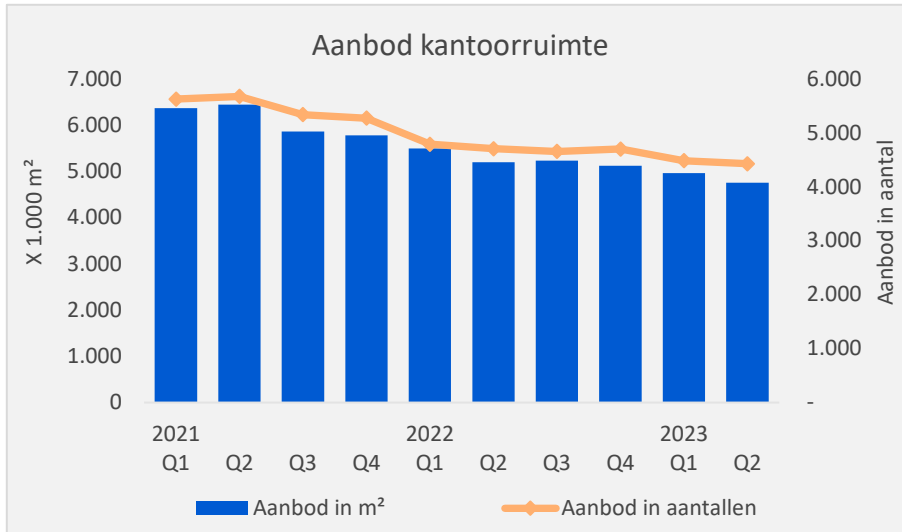
Q2-2023	AANBOD	OPNAME
Volume in m²	4,75 mln.	175.300
Verandering t.o.v. Q1-2023	- 4%	+ 2%
Verandering t.o.v. Q2-2022	- 9%	- 33%
Aantallen	4.425	229
Verandering t.o.v. Q1-2023	- 1%	- 7%
Verandering t.o.v. Q2-2022	- 6%	- 20%

- **De opname van kantoorruimte** komt ook in het tweede kwartaal uit op een laag niveau. Vergeleken met hetzelfde kwartaal in 2022 ligt het opnamevolume 33 procent lager. De totale opname in de eerste helft van 2023 is bijna 30% minder dan de eerste jaarhelft van 2022.
- Het opnamevolume in de **kleinste oppervlakteklasse tussen 200 en 500 m²** ligt ruim 23 procent lager dan vorig jaar. Grote opnames van meer dan 5.000 m² komen ook dit kwartaal weinig voor.
- De magere prestaties aan de vraagzijde houden deels verband met de dalende trend in de **hoeveelheid aangeboden kantoorruimte**. Het beschikbare aanbod is in dit kwartaal met vier procent afgenomen en daalt voor het achtste kwartaal op rij. NVM-makelaars wijzen vooral op een tekort aan flexibel indeelbare duurzame kantoorruimten, gelegen op goede locaties.
- Het aanbodniveau ligt momenteel op **11 procent van de voorraad** en is in drie maanden tijd met circa een half procentpunt afgenomen.
- De **vijf grote steden** zijn dit kwartaal goed voor **42 procent van de opname**. Het grootste deel komt voor rekening van Amsterdam (33.300 m²) en Utrecht (17.300 m²). In Rotterdam (11.400 m²), Den Haag (7.600 m²) en Eindhoven (4.700 m²) komt de opname lager uit.
- In de provincies **Gelderland, Zuid-Holland en Overijssel** hebben makelaars dit kwartaal aanmerkelijk minder kantoorruimte in aanbod staan. Het aanbod in Flevoland, Friesland, Groningen en Zeeland is juist gestegen.
- De mediaan van de geregistreerde huurprijs stijgt dit kwartaal naar €131,-/m². Voor een deel komt dit door het hoge aandeel transacties in de grotere kantoorsteden. In de gehele markt zien we dat huurprijzen in het topsegment kantoren stijgen of stabiliseren.
- 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 Q2 2023

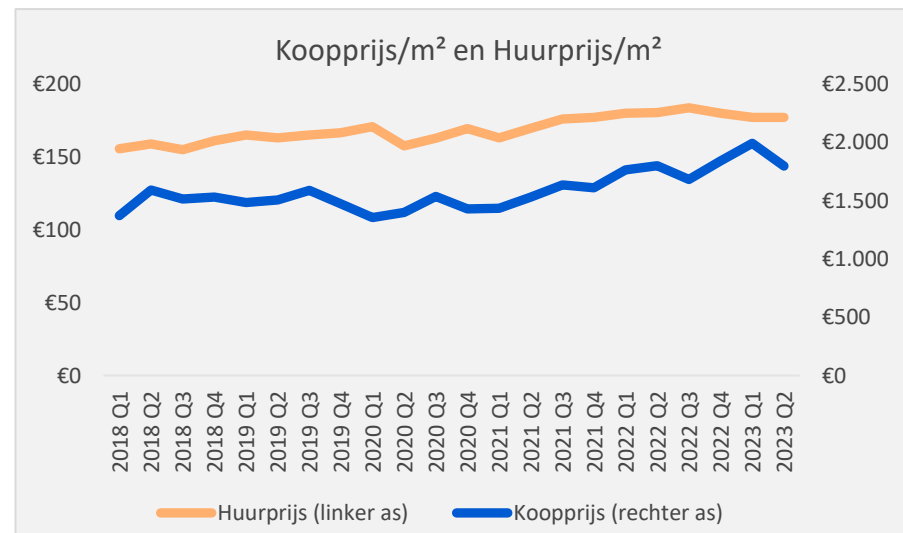
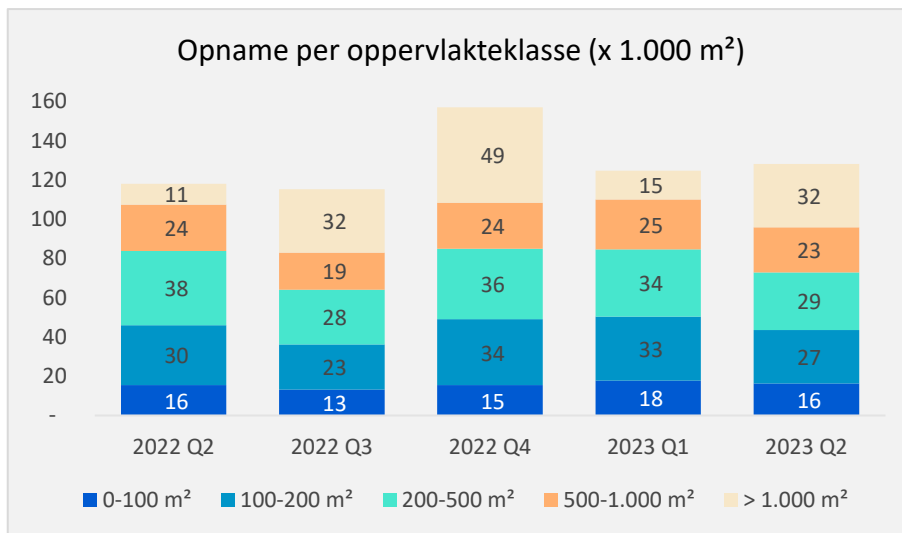
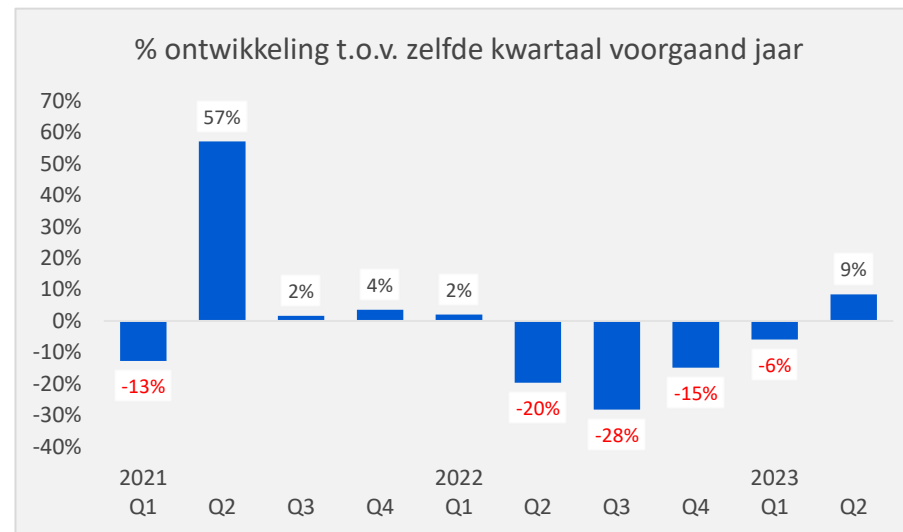
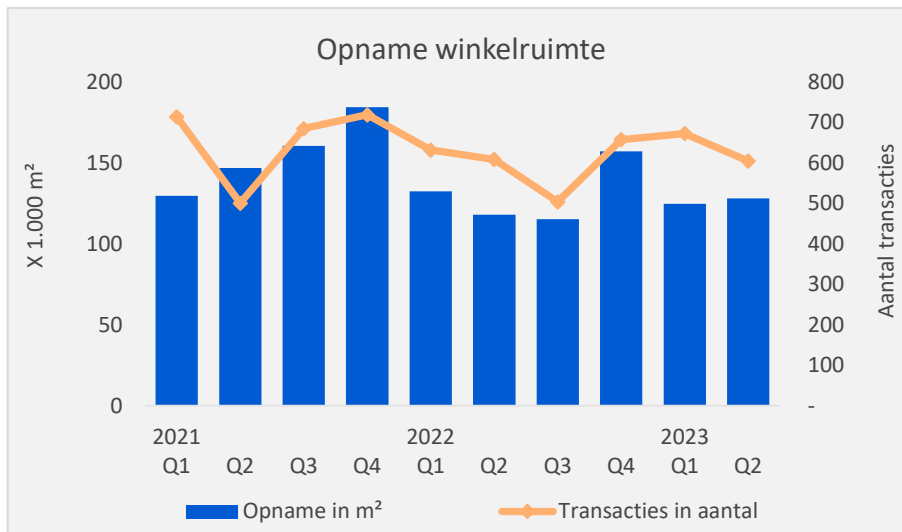


Ontwikkelingen winkelmarkt – landelijke cijfers

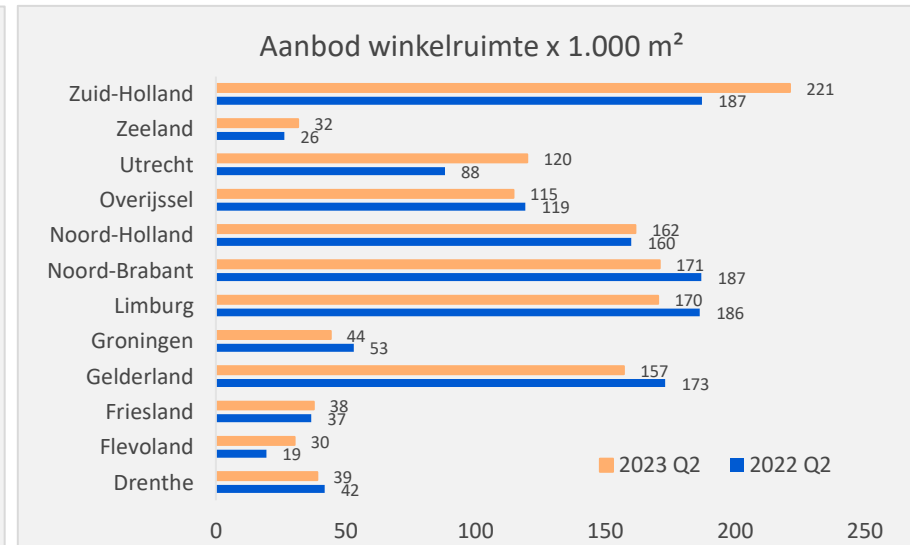
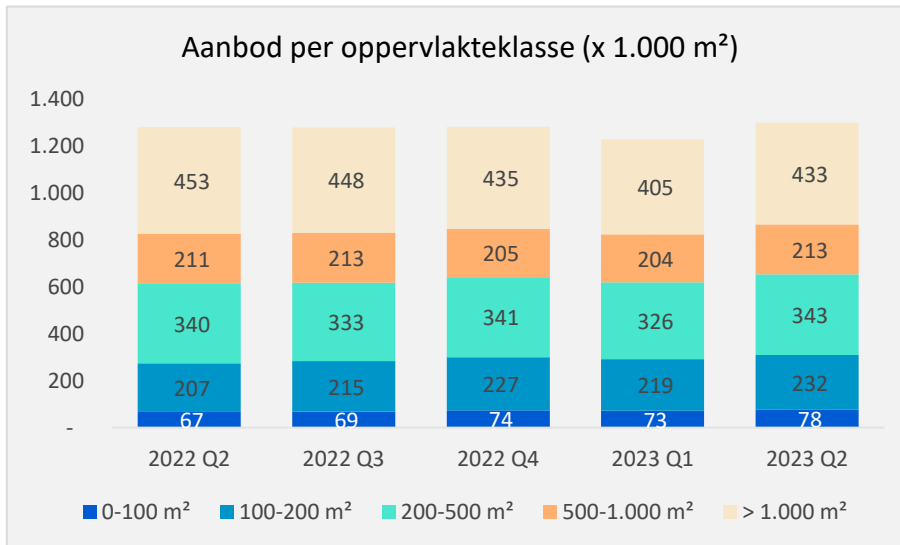
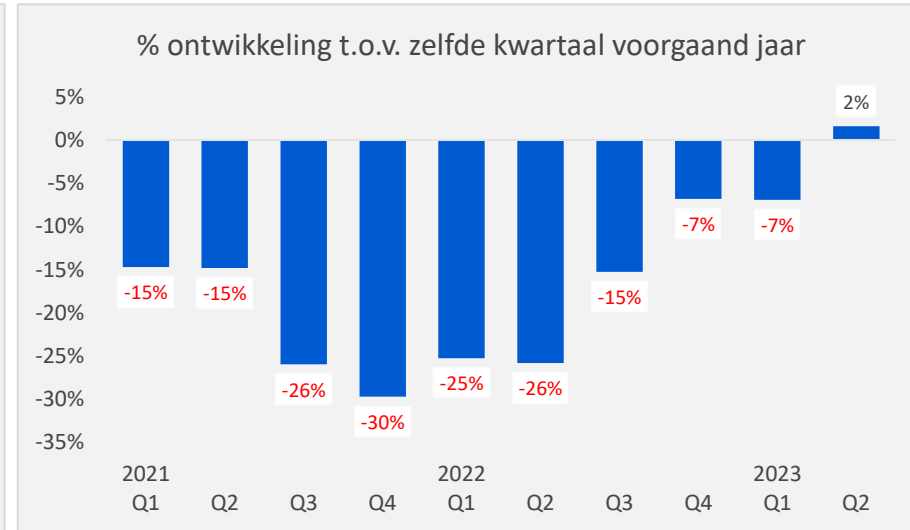
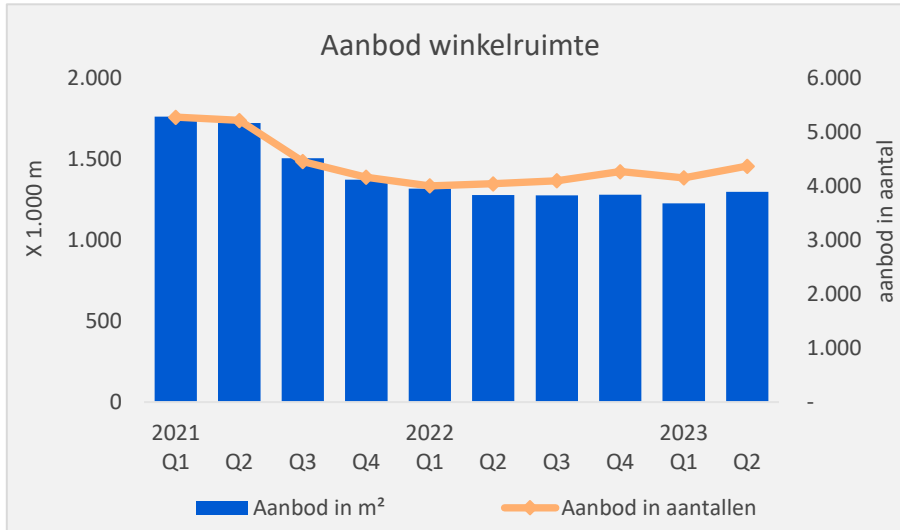
Q2-2023	AANBOD	OPNAME
Volume in m²	1,3 mln.	128.200
Verandering t.o.v. Q1-2023	+ 6%	+ 3%
Verandering t.o.v. Q2-2022	+ 2%	+ 9%
Aantallen	4.373	603
Verandering t.o.v. Q1-2023	+ 5%	- 10%
Verandering t.o.v. Q2-2022	+ 8%	- 1%

- De opname van winkelruimte (128.200 m²) ligt in het afgelopen kwartaal **3 procent hoger** vergeleken met het eerste kwartaal van dit jaar. Als we kijken naar het aantal opnames, dan daalt de opname echter met 10 procent.
- We registreerden afgelopen kwartaal dan ook relatief **veel grotere opnames** van winkelruimten met een oppervlakte van meer dan 1.000 m². De opname van kleinere winkelruimten tot 200 m² viel juist tegen en dat leidt ertoe dat het aantal in gebruik genomen winkelruimten daalt.
- **Het beschikbare aanbod van winkelruimten** steeg dit kwartaal met 6 procent tot 1,3 miljoen m². De oplopende kosten voor winkeliers zoals huur en personeel, en het lagere consumentenvertrouwen lijken een negatief effect te hebben op het gebruik van winkelvastgoed.
- Ten opzichte van dezelfde periode in het vorige jaar hebben NVM makelaars **twee procent meer winkelruimte in aanbod** staan. Gemeten in aantallen winkels bedraagt de stijging zelfs 8 procent. Wel zien we dat objecten gemiddeld minder lang in aanbod staan dan vorig jaar.
- **Amsterdam** steekt dit kwartaal uit boven de andere winkelsteden en registreert 8.200 m² aan winkelopname verdeeld over 51 transacties. In **Rotterdam en Utrecht** ligt de opname iets lager op 6.500 m², maar komt het aantal transacties uit op respectievelijk 24 en 20.
- Het **gestegen aanbodniveau** in dit kwartaal komt deels door toevoeging van veel aanbod in de provincies Utrecht en Zuid-Holland.
- **Expansieve winkelketens** zijn schaars. De meeste winkelformules krimpen hun winkelbestand in of nemen kleinere winkels in gebruik.
- 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 Q2 2023



Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2023 Q2

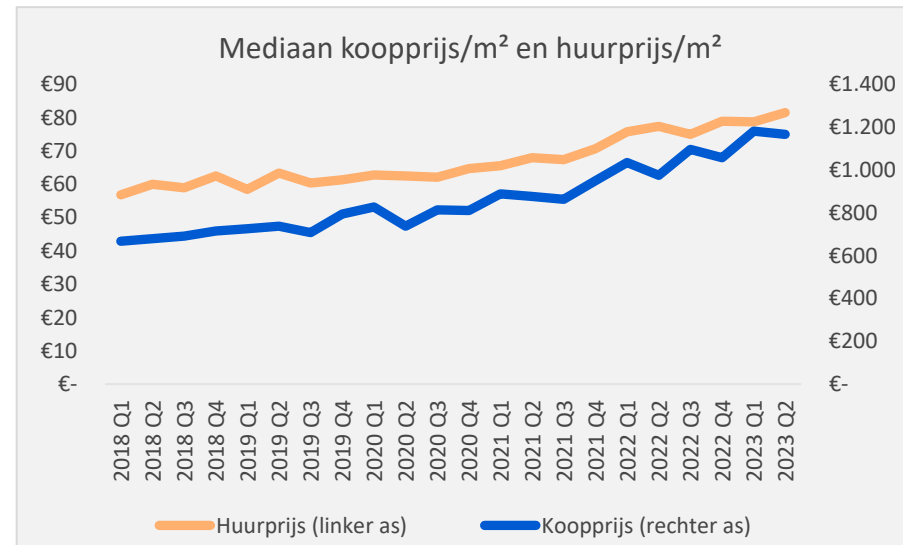
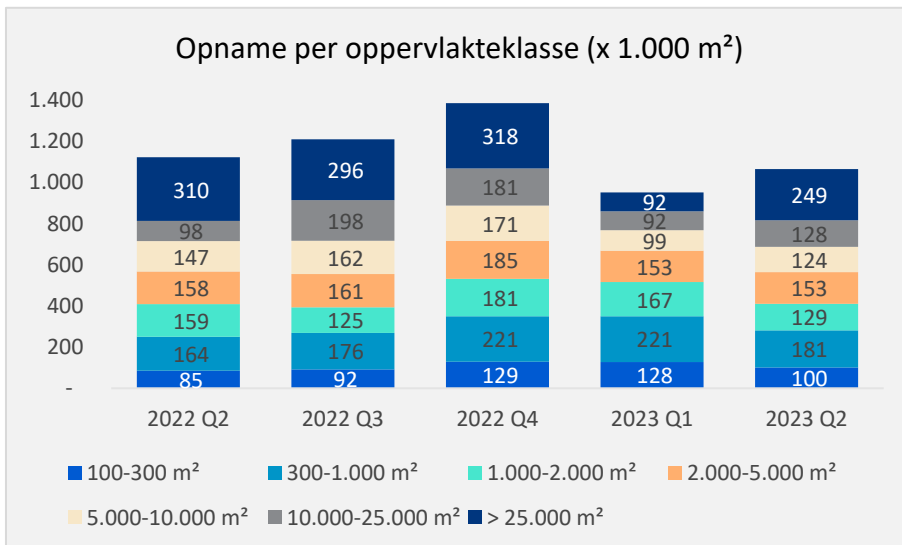
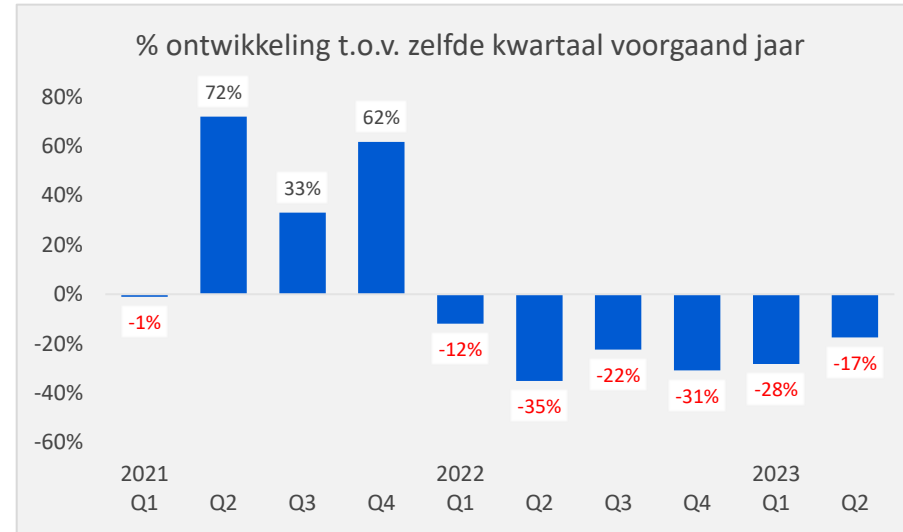
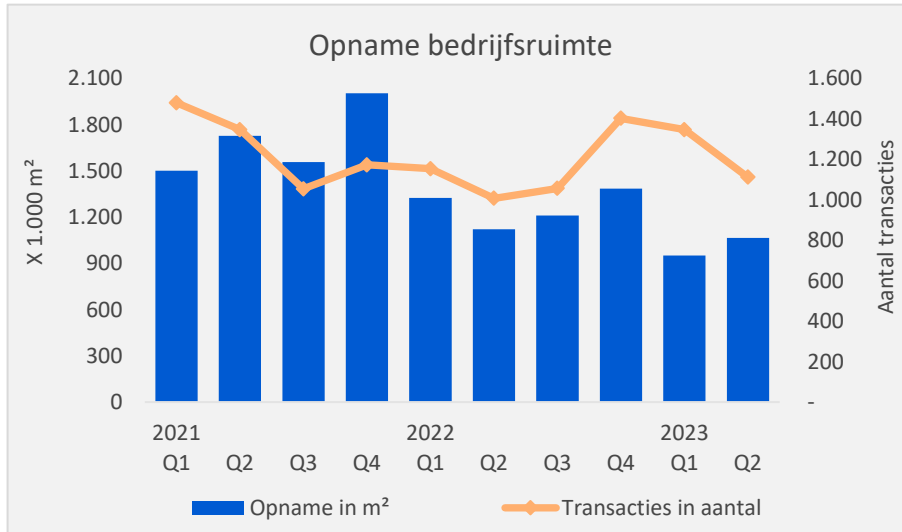


Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt – landelijke cijfers

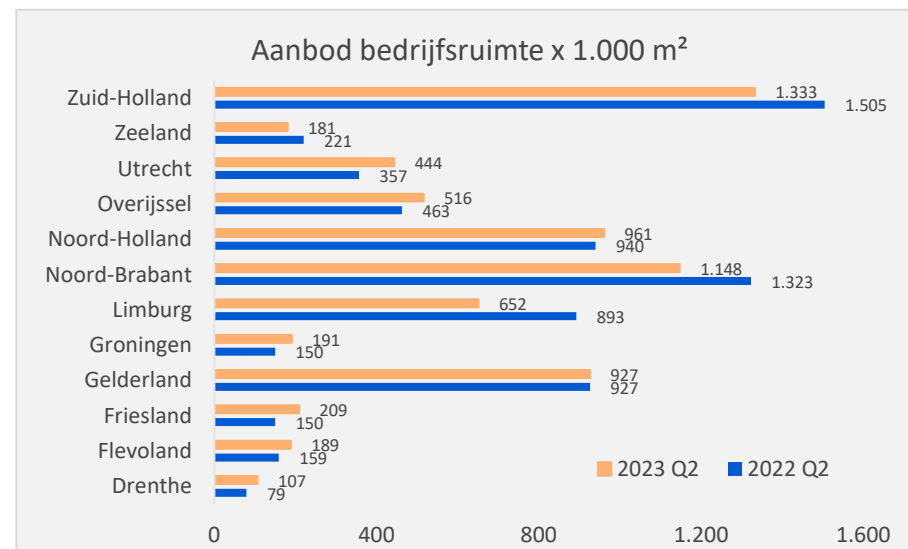
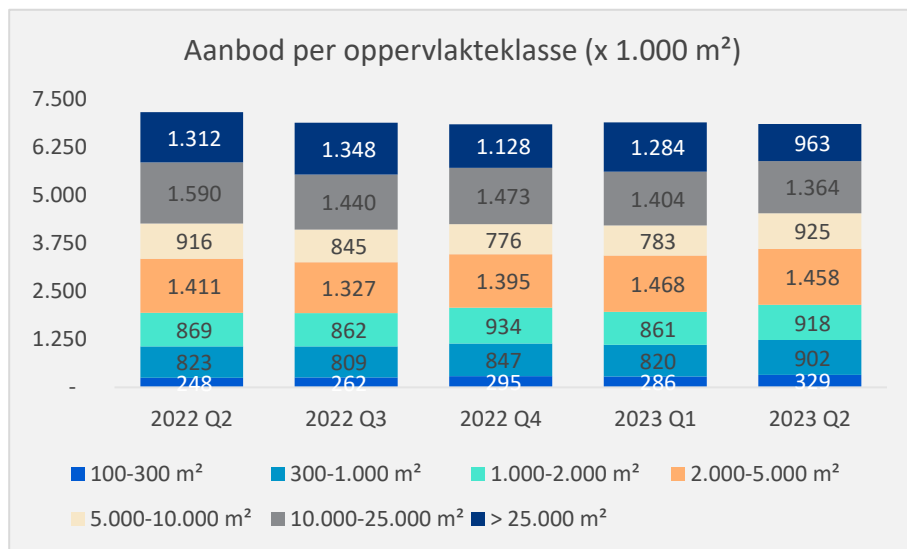
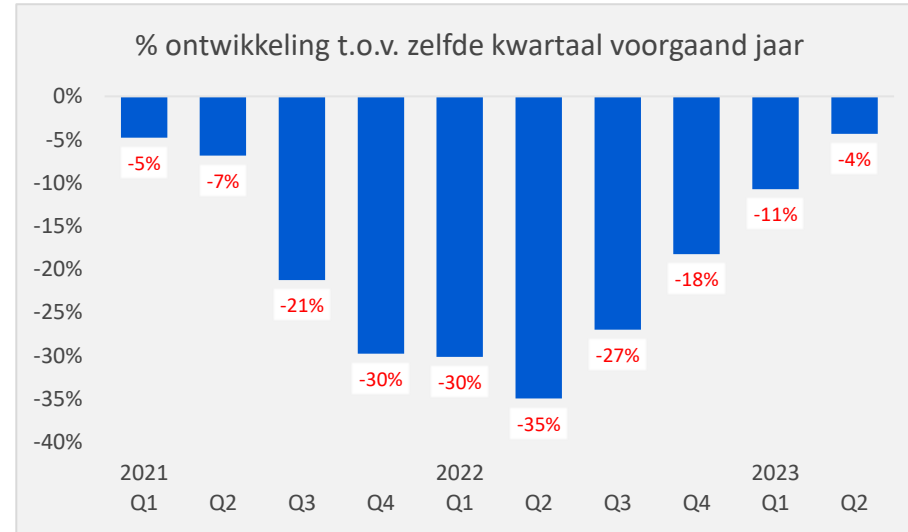
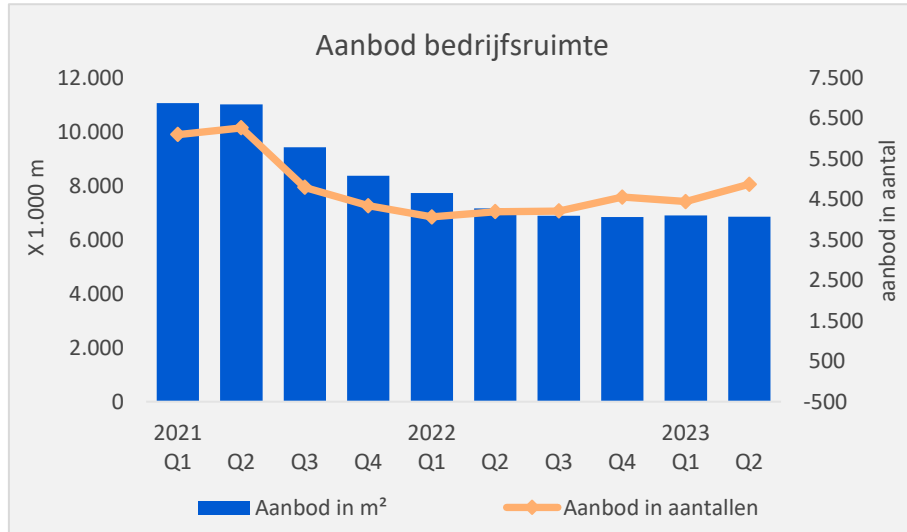
Q2-2023	AANBOD	OPNAME
Volume in m²	6,86 mln.	1.064.600
Verandering t.o.v. Q1-2023	- 1%	+ 12%
Verandering t.o.v. Q2-2022	- 4%	- 5%
Aantallen	4.874	1.112
Verandering t.o.v. Q1-2023	+ 10%	- 17%
Verandering t.o.v. Q2-2022	+ 16%	+ 10%

- Het opnamevolume (1.064.600 m²) nam in **Q2 2023 licht af**. Ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar was de opname **5 procent minder**. Dit terwijl het aantal transacties op jaarbasis met 10 procent is toegenomen. Op kwartaalbasis steeg de opname met 12 procent, hoewel het aantal transacties (1.112) met 17 procent afnam.
- Opname van (logistieke) **panden groter dan 5.000 m²** is de voornaamste reden van de stijging dit kwartaal. Vooral in het segment boven de 25.000 m² merken we een forse stijging. In het voorgaande kwartaal lag het opnamevolume in dit segment duidelijk lager. Opvallend is de daling van de opname in het segment tot 2.000 m² vergeleken met Q1 2023.
- Na een stijging in het voorgaande kwartaal hebben NVM-makelaars dit kwartaal **minder bedrijfsruimte in aanbod** staan. Het aanbodvolume (6,86 miljoen m²) was 1 procent lager dan vorig kwartaal en 4 procent minder dan in Q2 2022.
- De bedrijfsruimtemarkt kent nog altijd grote tekorten aan bouwgrond. Daarnaast zijn de mogelijkheden voor uitbreiding op bestaande bedrijventerreinen zeer beperkt. Verder gelden landelijk steeds meer restricties voor nieuwbouwontwikkelingen.
- Makelaars ervaren ook een **groot tekort** aan (bestaande) koopobjecten. Met name ondernemers uit het Midden- en Kleinbedrijf zoeken koop panden. Het prijsniveau ligt in historisch perspectief erg hoog, ondanks een lichte daling dit kwartaal tot een mediaan van €1.166,-/m².
- In Zuid-Holland (+87%) en Noord-Holland (+70%) lag de opname fors hoger ten opzichte van vorig jaar. Ook Friesland had een sterk kwartaal. De overige provincies noteerden een afname.
- In de noordelijke provincies Friesland, Drenthe en Groningen is het aanbod het meest gegroeid vergeleken met dezelfde periode vorig jaar. Ook Utrecht en Flevoland noteren een forse toename.
- Zie **volgende pagina's en bijlage** voor de achtergrondfiguren van aanbod en opname.

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - opname



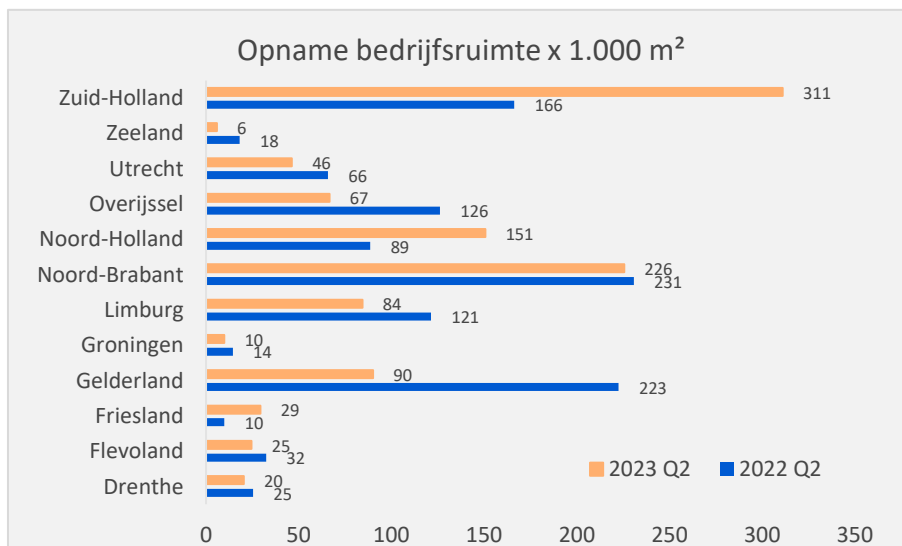
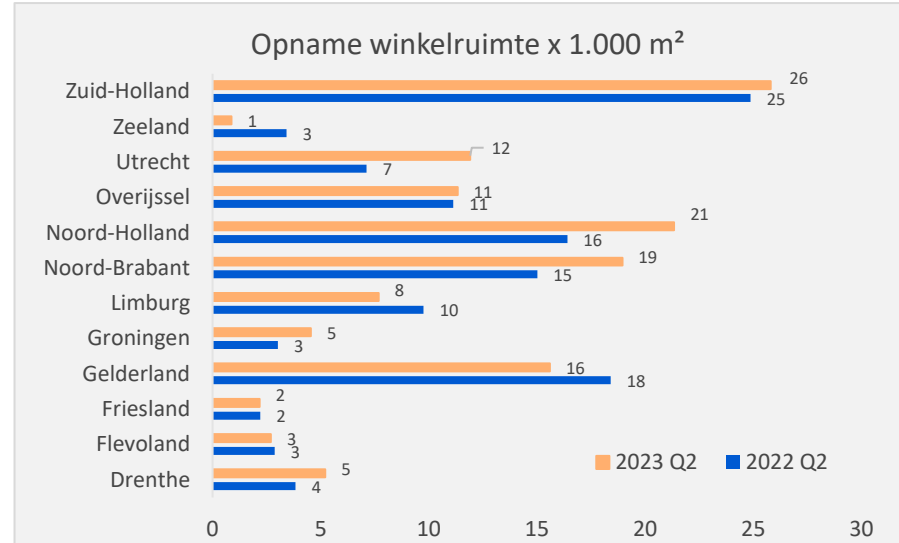
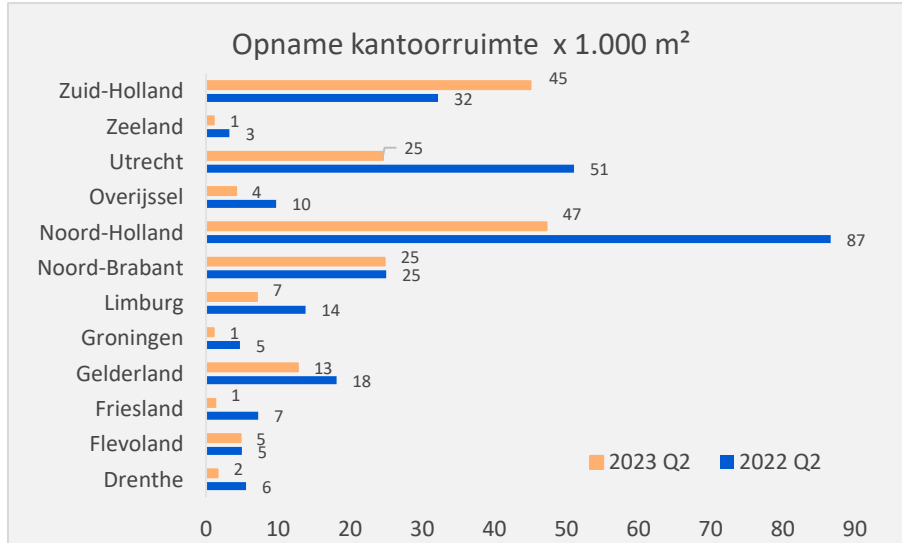
Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - aanbod



Bijlage

Bijlage

Ontwikkeling opname per provincie



Verantwoording

Definities

Kantoorruimte:

- Transacties vanaf 200 m²
- Aanbod vanaf 200 m²
- Vanaf het eerste kwartaal van 2023 nemen we ook aanbod van kantoorruimte tussen 200 en 500 m² mee
- '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
- Transactielooptijd: Duur in mediaan aantal dagen vanaf het moment dat een object wordt aangeboden tot aan het plaatsvinden van de transactie

Peildatum en bronnen

- Peildatum aanbod: 12 juni 2023
- Periode transacties: apr t/m jun 2023

Gebruikte bronnen:

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

Data onderzoek en analyse uitgevoerd door brainbay:

Fatih Turk

Jacob Velleman

