

# Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2022 Q3



# Inhoud

Samenvatting ontwikkelingen Q3 2022

Verantwoording

Kantorenmarkt

Winkelmarkt

Bedrijfsruimtemarkt & logistiek

# Samenvatting ontwikkelingen Q3 2022

- In het **derde kwartaal van 2022** laten de cijfers uit de NVM/Midas databases een omslag in het gebruik van commercieel vastgoed zien. In verschillende delen van de markt liggen de opnamevolumes lager dan een jaar geleden en neemt het beschikbaar aanbod toe.
- In **de kantorenmarkt** neem het aanbod niet meer verder af, omdat grotere kantoorvloeren beschikbaar zijn gekomen. Bij grote bedrijven en organisaties is hybride werken steeds meer de norm en zij stoten ruimte af. Mkb'ers zijn nog wel actief en dat uit zich in robuuste vraag naar kleinere oppervlakten.
- De vraag naar **bedrijfsruimten** en **logistiek vastgoed** houdt stand. In grote delen van de markt spelen **tekorten** en komt nieuwbouw niet op gang door hoge kosten en gebrek aan bouwgrond. Wel zien we de daling van het beschikbare aanbod afvlakken waardoor de markt iets meer ruimte krijgt.
- Hoewel in de **winkelmarkt** al veel aanbod uit de markt is verdwenen en (huur)waardeverlies is genomen, lijkt er nog altijd sprake van een neerwaartse trend. Het aanbod neemt weer toe en het **perspectief voor retailers** wordt niet rooskleuriger door oplopende kosten en druk op consumentenbestedingen.
- De **beleggingsmarkt** staat onder stevige druk. Hoofdrede is de **hard gestegen rente**, maar ook de onzekerheden omtrent de economie spelen een rol. Beleggers zijn momenteel zeer afwachtend.
- **Stijgende energiekosten** raken zowel eigenaren als gebruikers. Duurzame panden genieten hierdoor meer interesse, maar objecten met een hoog energieverbruik worden minder courant. We zien in deze ontwikkeling een prikkel voor eigenaren om verder te investeren in de verduurzaming van hun eigendom.

# Kantorenmarkt

Resultaten uit de NVM-data van Q3 2022

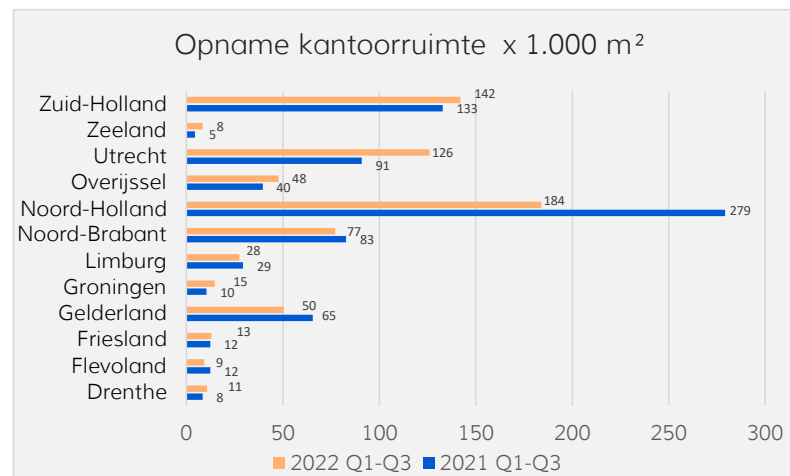
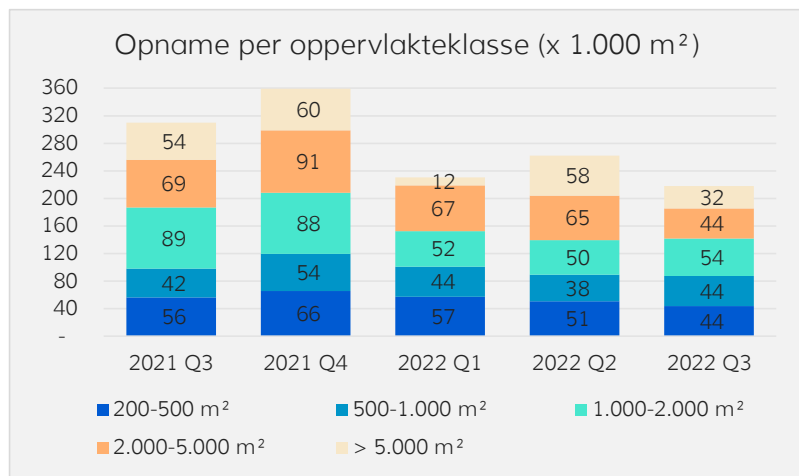
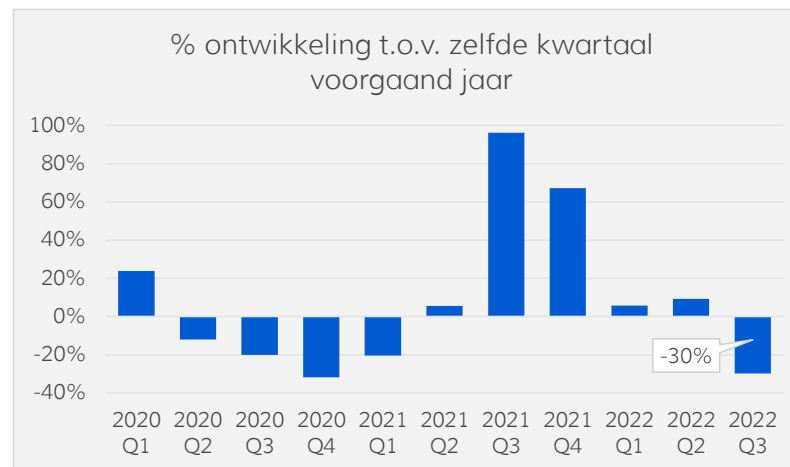
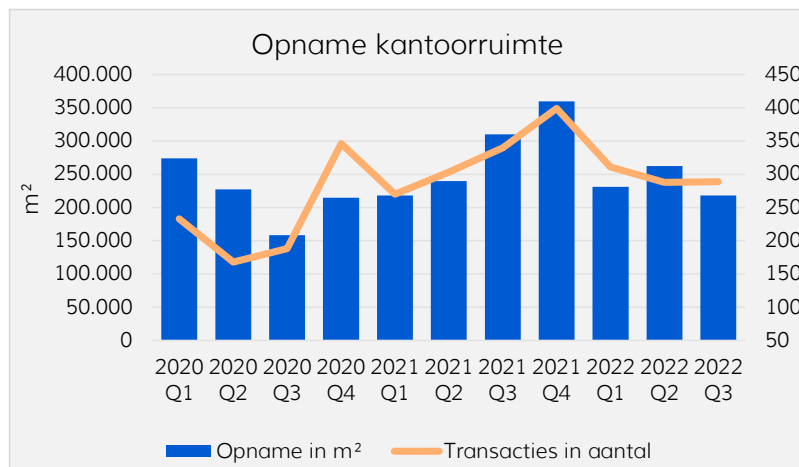


# Ontwikkelingen kantorenmarkt – landelijke cijfers

Q3-2022	AANBOD	OPNAME
<b>Volume in m<sup>2</sup></b>	4,48 mln.	217.900
Verandering t.o.v. Q2-2022	+ 1 %	- 17%
Verandering t.o.v. Q3-2021	- 10%	- 30%
<b>Aantallen</b>	2.272	289
Verandering t.o.v. Q2-2022	- 2%	0%
Verandering t.o.v. Q3-2021	- 8%	-15%

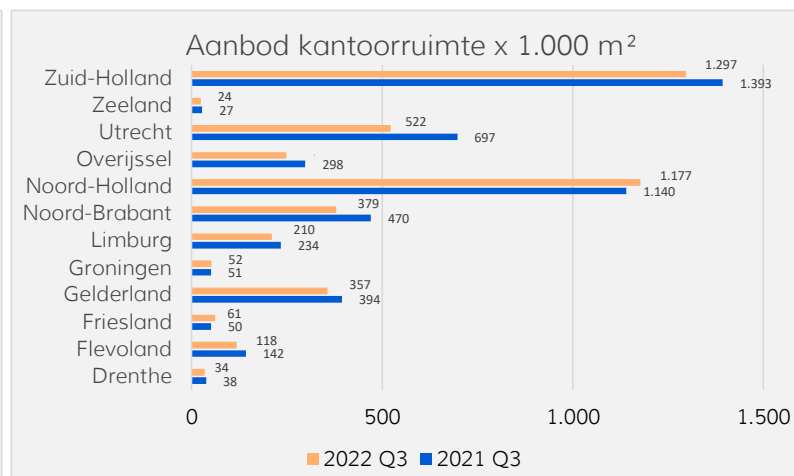
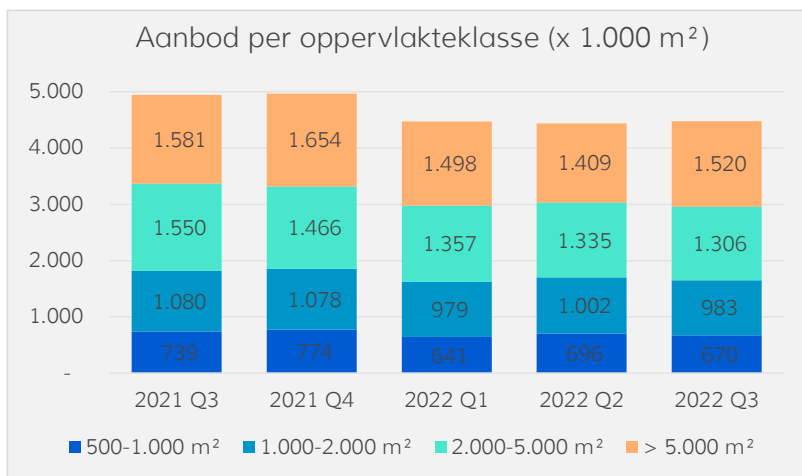
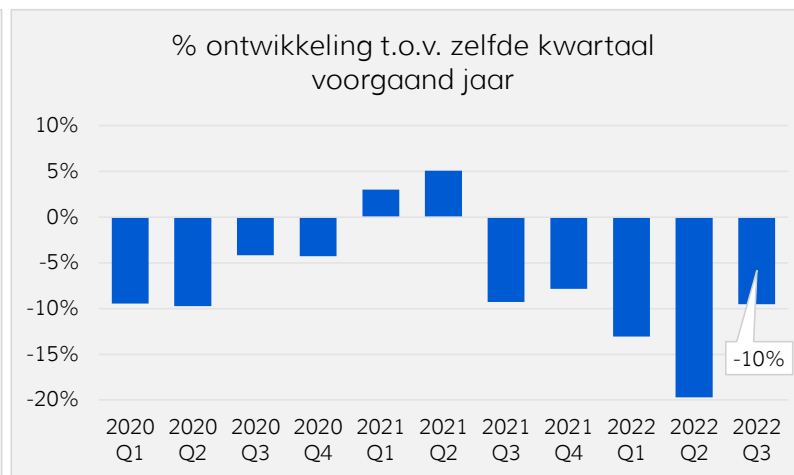
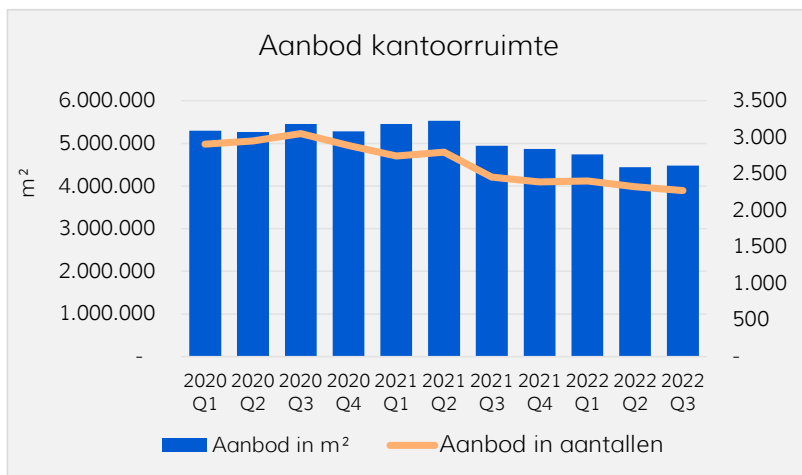
- De **opname van kantoorruimte** loopt terug. Zowel ten opzichte van Q2 2022 (-17%) als van hetzelfde kwartaal in 2021 (-30%) zien we een sterke krimp van de opname.
- Vooral de vraag naar **grotere metrages daalde**. In Q3 registreerden we vijf transacties van 5.000 m<sup>2</sup> of meer. Goed voor een 32.000 m<sup>2</sup> (-44% t.o.v. Q2). Ook bij metrages tussen 2.000 en 5.000 noteerden we een laag opnameniveau (-32% t.o.v. Q2 2022).
- Daarentegen zagen we dat de opname van metrages **tussen 500 en 1.000 m<sup>2</sup>** en **tussen 1.000 en 2.000 m<sup>2</sup>** op peil bleef. Wel zagen we een opvallende daling in de opname van oppervlakten tussen 200 en 500 m<sup>2</sup>.
- De opnamecijfers tonen aan dat gebruikers **terughoudend** zijn. Vraag gaat vooral uit naar kleinere metrages en komt van het MKB. Grote organisaties nemen amper nieuwe kantoorruimtes op en stoten per saldo ruimte af.
- Tijdens Q3 **steeg het aanbodvolume** met 1% tot 4,48 miljoen m<sup>2</sup>. Na vier kwartalen van (forse) krimp zien we weer een stijging. Het aanbod in **aantallen** daalde echter met 2% tot ruim 2.200.
- De stijging valt volledig toe te schrijven aan het **segment boven de 5.000 m<sup>2</sup>**, waarvan het aanbod in Q3 met 8% steeg. In alle andere oppervlakteklassen nam het aanbod juist af.

# Ontwikkelingen kantorenmarkt - opname





# Ontwikkelingen kantorenmarkt - aanbod



# Winkelmarkt

Resultaten uit de NVM-data van Q3 2022



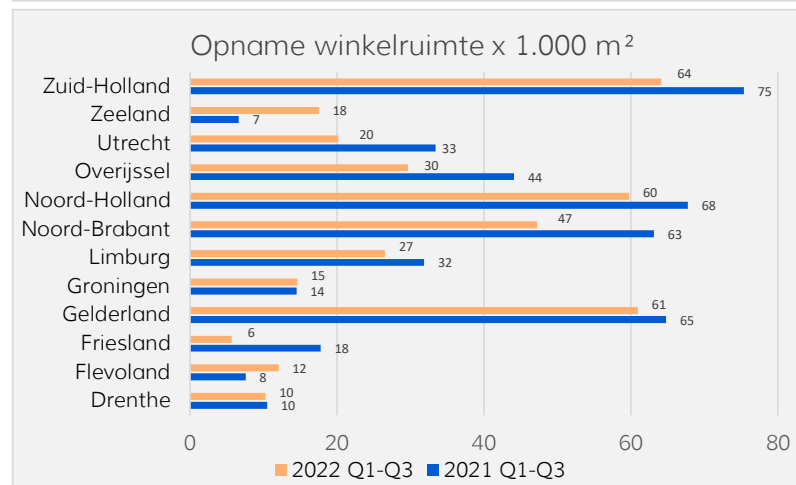
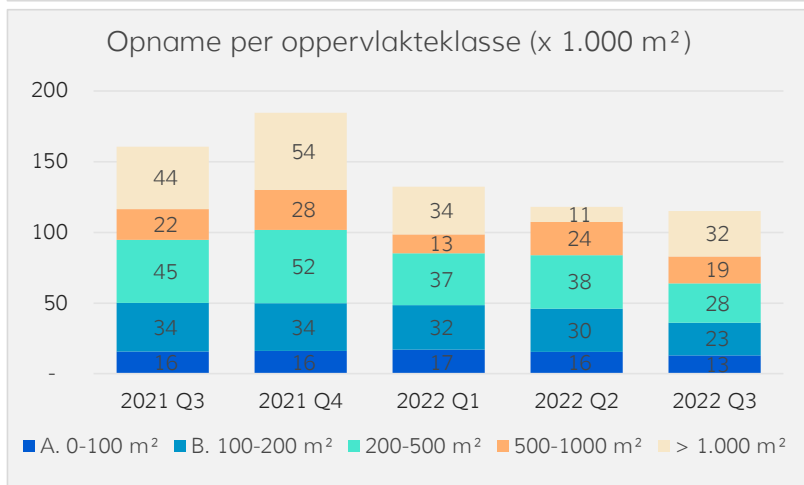
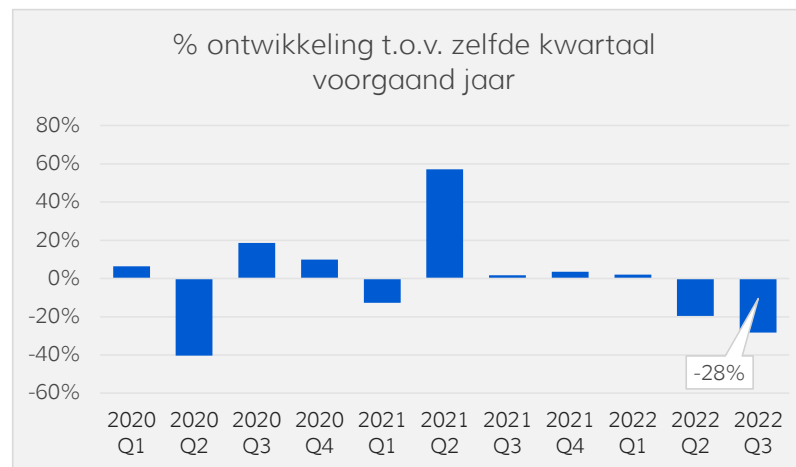
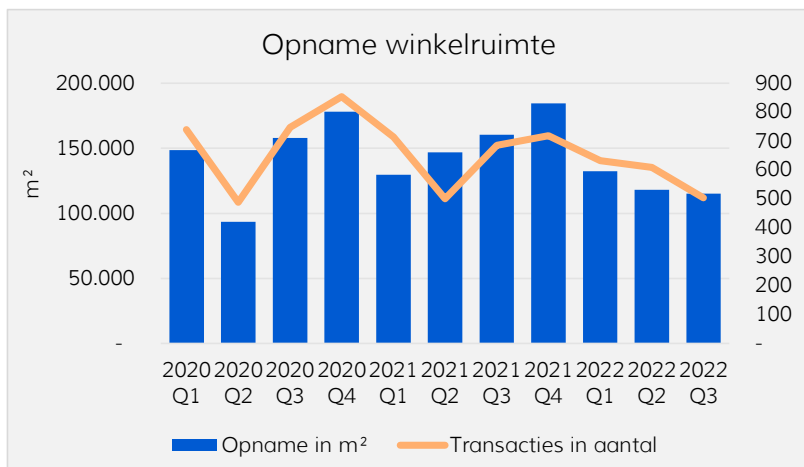


# Ontwikkelingen winkelmarkt – landelijke cijfers

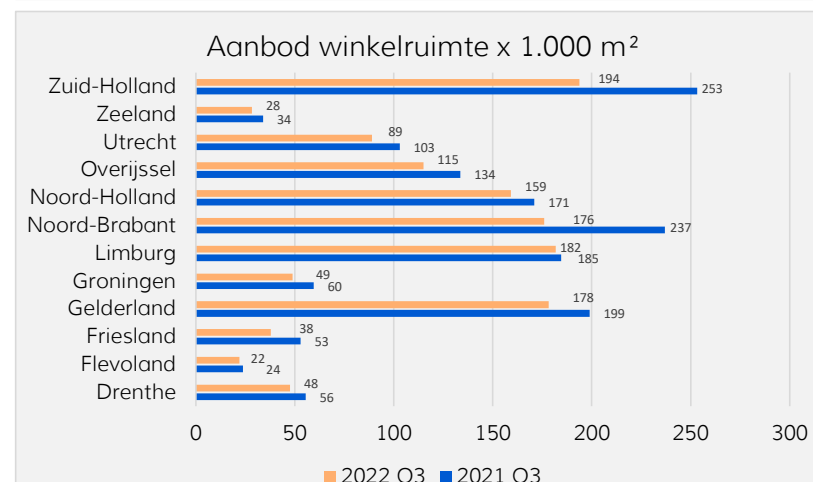
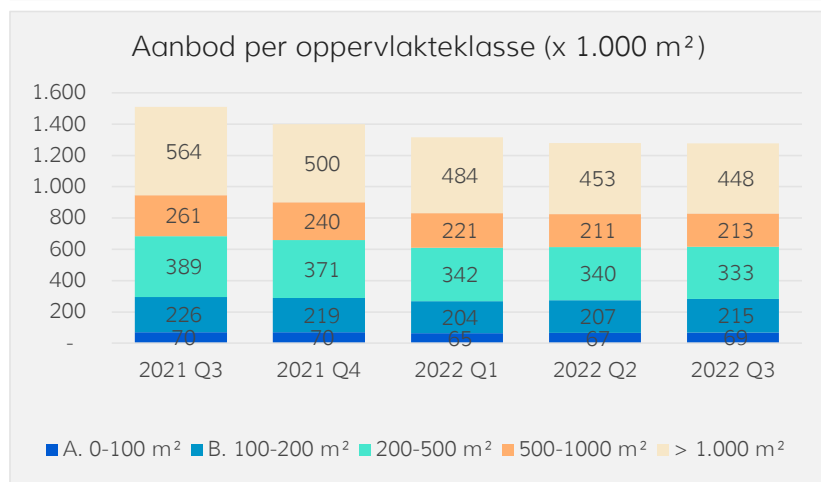
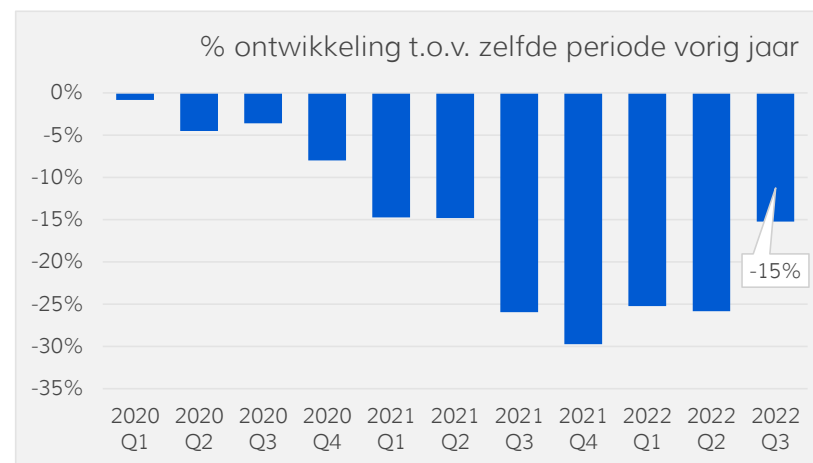
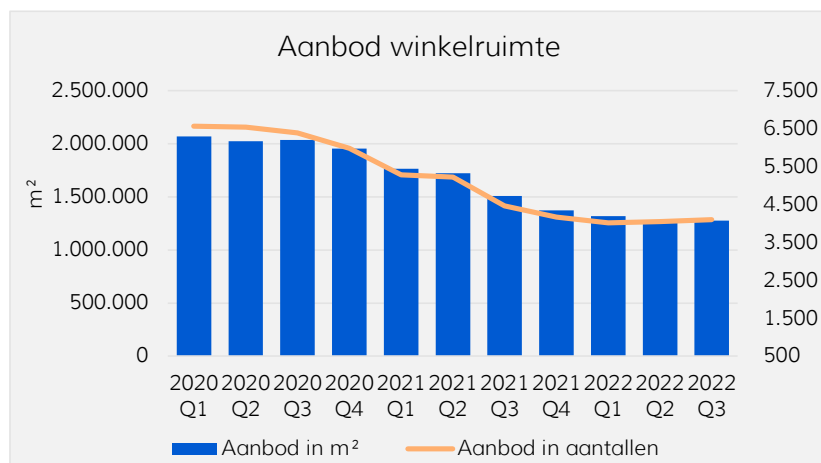
Q3-2022	AANBOD	OPNAME
<b>Volume in m<sup>2</sup></b>	1,28 mln.	115.200
Verandering t.o.v. Q2-2022	- 0%	- 2%
Verandering t.o.v. Q3-2021	- 15%	- 28%
<b>Aantallen</b>	4.104	504
Verandering t.o.v. Q2-2022	+ 1%	- 17%
Verandering t.o.v. Q3-2021	- 8%	- 26%

- De druk op de consumentenbestedingen door de hoge inflatie, de stijgende energiekosten en de oorlog in Oekraïne heeft duidelijk **weerslag op het gebruik** van winkelruimten.
- De **opname van winkels** kromp in Q3 met 2% ten opzichte van Q2 en lag 28% lager dan hetzelfde kwartaal van 2021.
- De afname in Q3 deed zich voor in **alle oppervlakteklassen tot 1.000 m<sup>2</sup>** (zie bijlage). Bij metrages tussen 100 en 200 m<sup>2</sup> en tussen 200 en 500 m<sup>2</sup> daalde het opnamevolume met circa 25%.
- Het **aantal transacties** was zeer laag. De 504 geregistreerde transacties was na het kwartaal met de Corona-uitbraak (Q2 2020) het slechtste kwartaal in meer dan tien jaar. En lag 26% lager dan een jaar geleden.
- Het **aanbodvolume stabiliseerde** op 1,28 miljoen m<sup>2</sup>. Wel nam het aantal aangeboden objecten toe met 1% tot ruim 4.100. Dat is een duidelijk trendbreuk na elf kwartalen van daling.
- In Q3 registreerden we **meer aanbod in de kleinste metrages** tot 100 m<sup>2</sup> en tussen 100 en 200 m<sup>2</sup>. Deze beweging was in Q2 al ingezet. In dit kwartaal nam ook het aanbod toe in metrages tussen 500 en 1.000 m<sup>2</sup>.
- In **segment boven 1.000 m<sup>2</sup>** was sprake van een lichte afname van het beschikbare aanbod tot 448.000 m<sup>2</sup>. Toch is de markt in dit segment zeer ruim, getuige de opname van 131.000 m<sup>2</sup> in de afgelopen vier kwartalen.

# Ontwikkelingen winkelmarkt - opname



# Ontwikkelingen winkelmarkt - aanbod



# Bedrijfsruimtemarkt & logistiek

Resultaten uit de NVM-data van Q3 2022

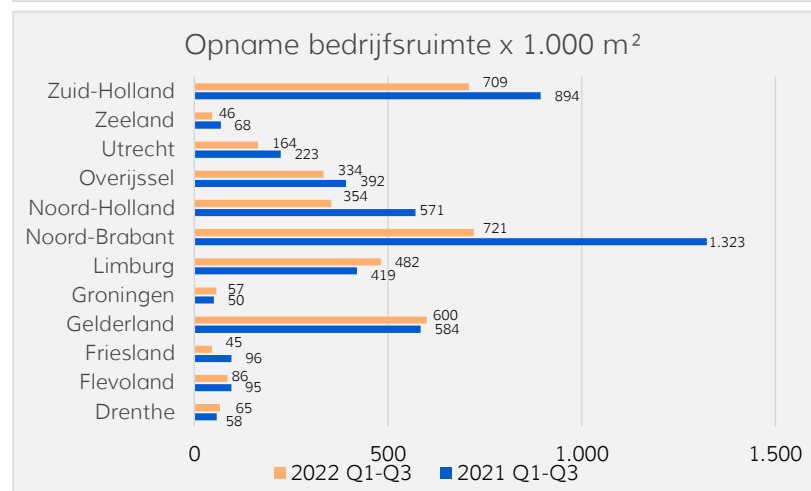
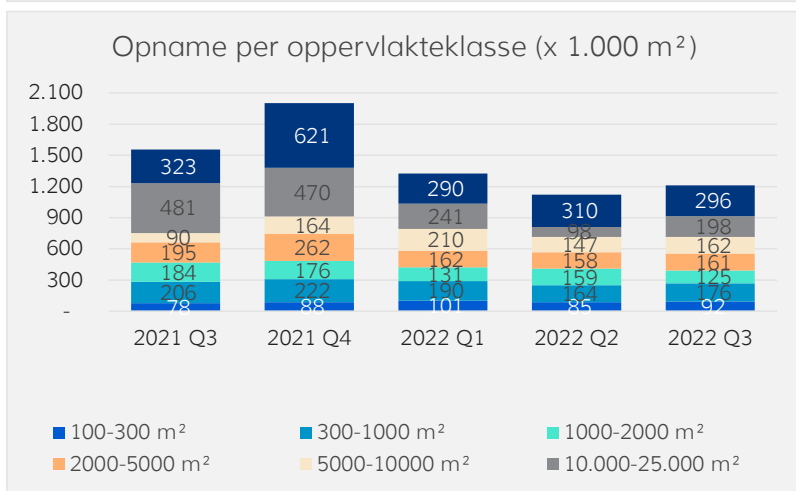
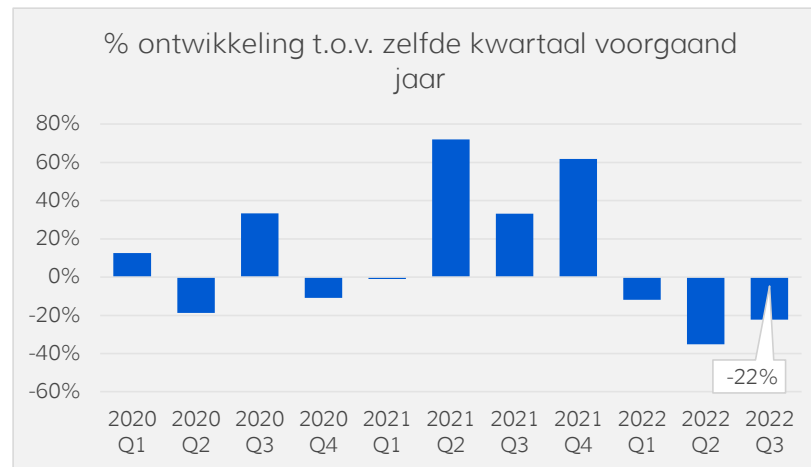
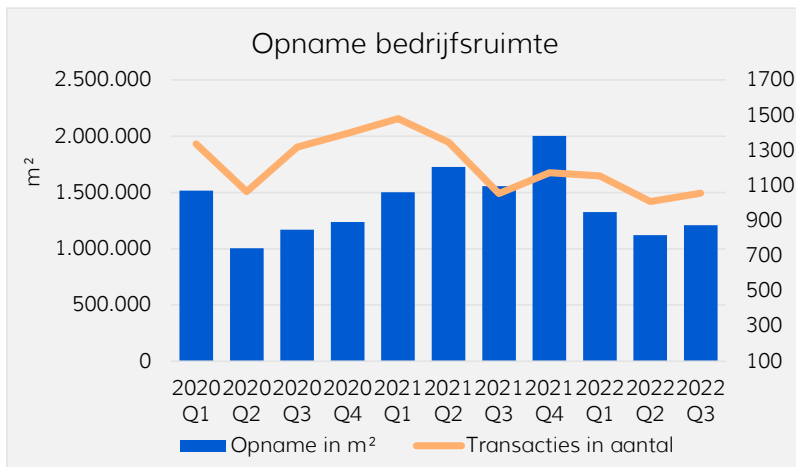


# Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt – landelijke cijfers

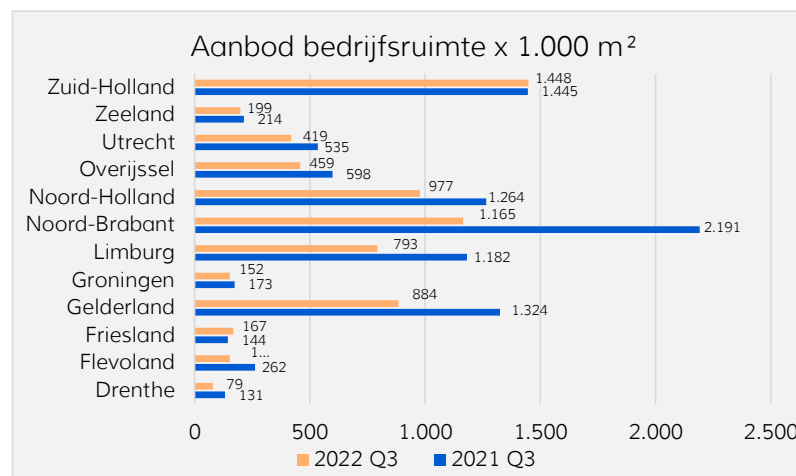
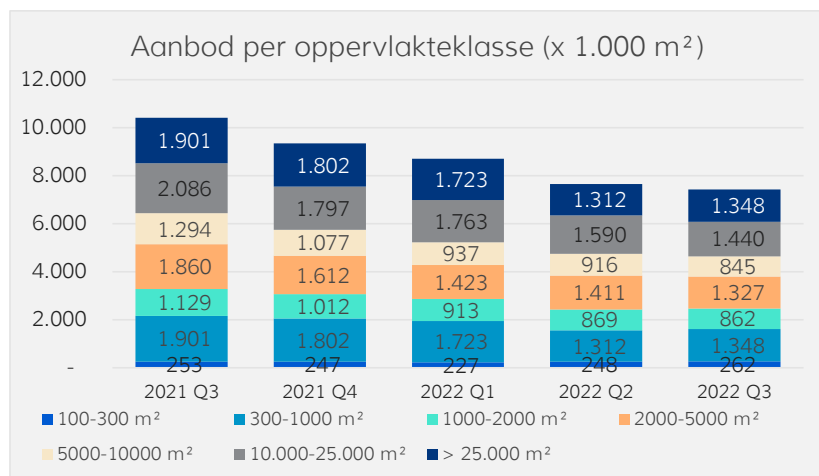
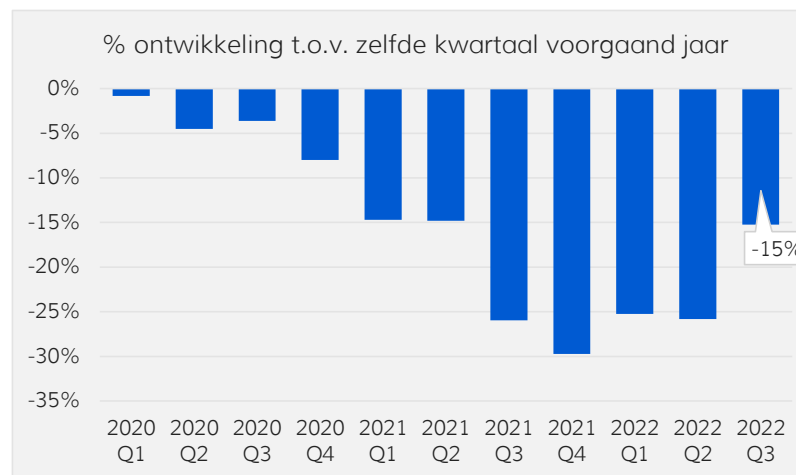
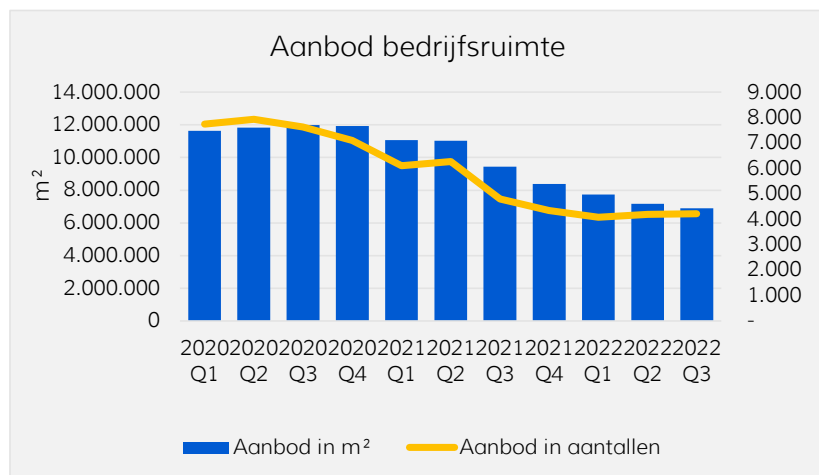
Q3-2022	AANBOD	OPNAME
<b>Volume in m<sup>2</sup></b>	6,89 mln.	1.210.000
Verandering t.o.v. Q2-2022	- 4%	+ 8%
Verandering t.o.v. Q3-2021	- 27%	- 22%
<b>Aantallen</b>	4.216	1.057
Verandering t.o.v. Q2-2022	0%	+ 5%
Verandering t.o.v. Q3-2021	-12%	0%

- In de bedrijfsruimtemarkt is het beeld in de laatste kwartalen vergelijkbaar. De **vraag naar bedrijfsruimten is groot** maar het aanbod is niet toereikend en grond is amper beschikbaar. De markt lijkt dit kwartaal wel iets minder krap te worden.
- **De opname** kwam in Q3 circa 8% hoger uit dan in Q2 van dit jaar. In de opnamecijfers zit een registratie-effect, doordat in Q3 meer opname data zijn toegevoegd. Zonder deze data was de opname gestabiliseerd.
- Hoewel de **opname herstelde** ten opzichte van Q2, worden de opnamevolumes van 2021 niet gehaald. Tekorten lijken een rol te spelen.
- Het **aantal transacties** van gebruikers stabiliseerde op ruim 1.050 t.o.v. vorig jaar. Dat hier geen daling zichtbaar is, komt doordat er veel kleine transacties tussen 100 en 300 m<sup>2</sup> werden geregistreerd.
- De hoeveelheid beschikbaar aanbod daalt verder, in Q3 met 4% t.o.v. Q2.
- Bij de aanbodontwikkeling valt op dat het aanbodvolume van metrages **boven 25.000 m<sup>2</sup> juist stijgt**, na verschillende kwartalen van (forse) krimp. Ook in de kleinste oppervlakteklassen tot 1.000 m<sup>2</sup> stijgt het beschikbare aanbod, wat opvallend is gezien de vraag naar dit segment.
- De daling van het aanbodvolume als totaal komt doordat het aanbod in de oppervlakteklassen tussen 10.000 en 25.000 m<sup>2</sup>, tussen 5.000 en 10.000 en tussen 2.000 en 5.000 m<sup>2</sup> afnam.

# 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 500 m<sup>2</sup>
- 'Zuiver kantoor'

## Winkelruimte:

- Geen ondergrens
- Detailhandelsfunctie

## Bedrijfsruimte:

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

# Peildatum en bronnen

- Peildatum aanbod: 15 september 2022
- Periode transacties: juli t/m sept 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



Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2022 Q3

