

Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2021 Q4



Inhoud

Opvallende ontwikkelingen in Q4

Kantorenmarkt

Bedrijfsruimtemarkt

Winkelmarkt

Beleggingsmarkt

Opvallende ontwikkelingen Q4

Opvallende ontwikkelingen Q4

- De cijfers afkomstig uit de databases van NVM/Midas over het vierde kwartaal van 2021, zijn overwegend positief
- Uit de enquête die gehouden is onder NVM leden blijkt dat de leden positiever zijn over de beleggingsmarkt dan over de gebruikersmarkt
- In alle vastgoedsegmenten zien we dat het **structurele aanbod** juist oploopt of stabiliseert. Een aanzienlijk deel van het aanbod is daarmee incourant
- De **bedrijfsruimtemarkt** ontwikkelt zich zeer positief. De vraag vanuit gebruikers is hoog en beleggers zoeken naar investeringskansen
- De grote hoeveelheid kapitaal, de lage rente en het gebrek aan alternatieven zorgt voor blijvend veel **vraag naar beleggingen** in commercieel vastgoed
- **Particuliere beleggers** zoeken commercieel vastgoed. Zij hebben vooral veel interesse in kleinschalige kantoor- en bedrijfsruimten
- **Nieuwbouw** van commercieel vastgoed komt moeilijker van de grond door stijgende bouw- en materiaalkosten, gebrek aan grond en personeelstekort bij aannemers.

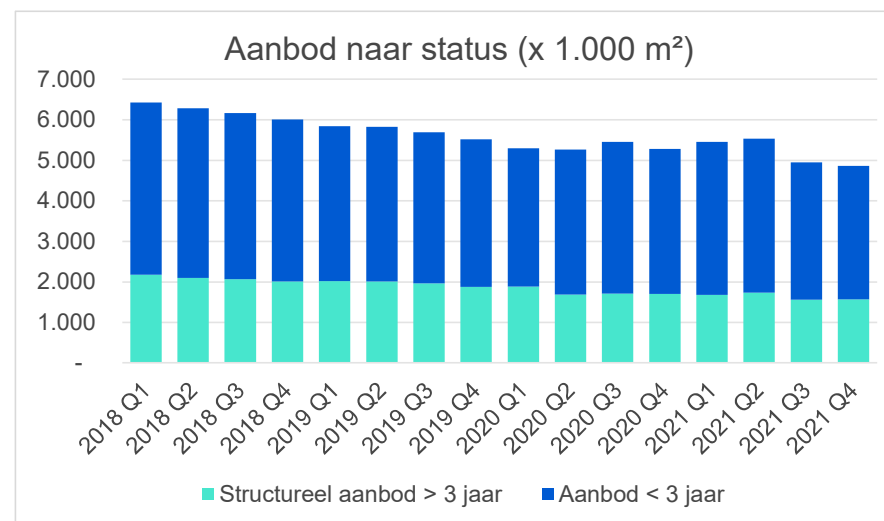
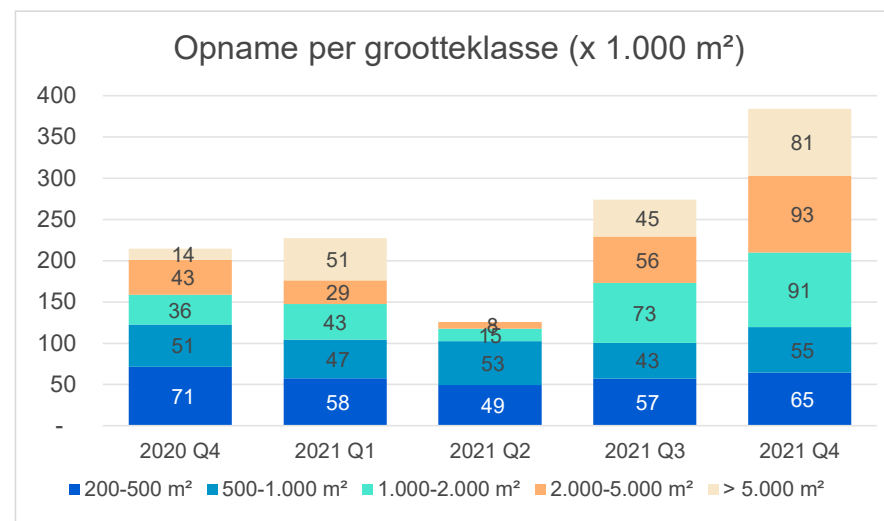
Kantorenmarkt

Resultaten uit de NVM-data en enquête onder NVM-business leden



Ontwikkelingen kantorenmarkt

Q4-2021	AANBOD	OPNAME
VOLUME IN m ²	4,87 mln.	384.250
ONTWIKKELING T.O.V. Q3-2021	- 1,6 %	+ 25 %



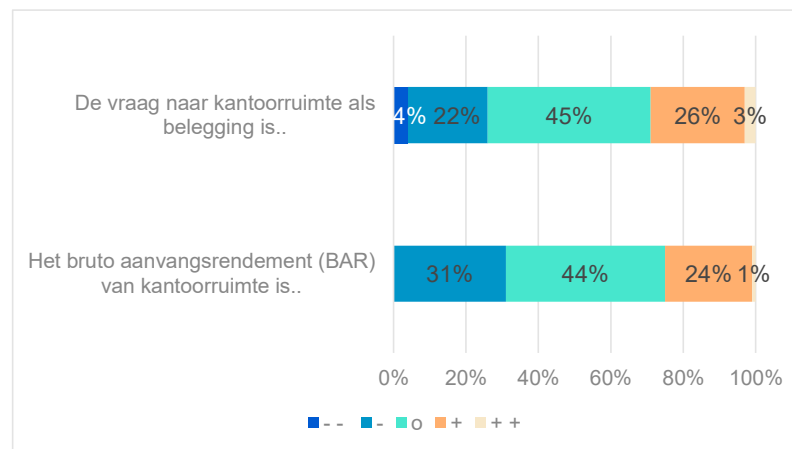
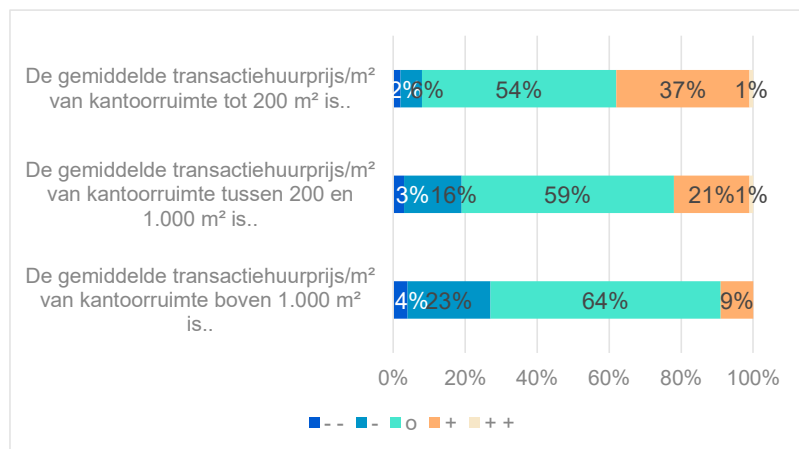
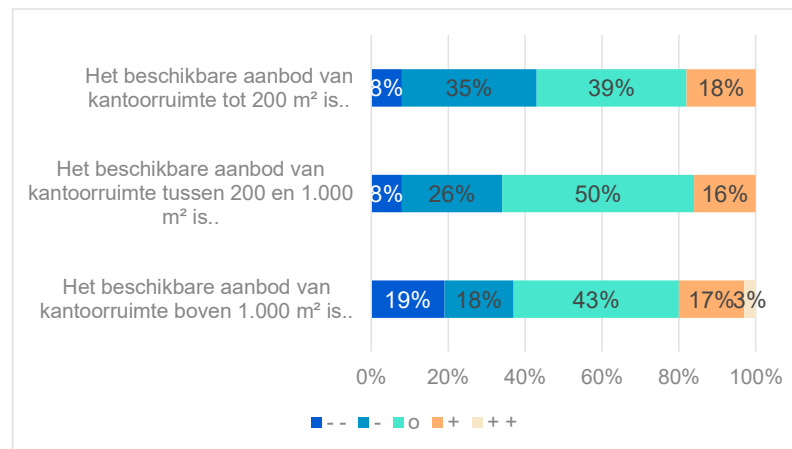
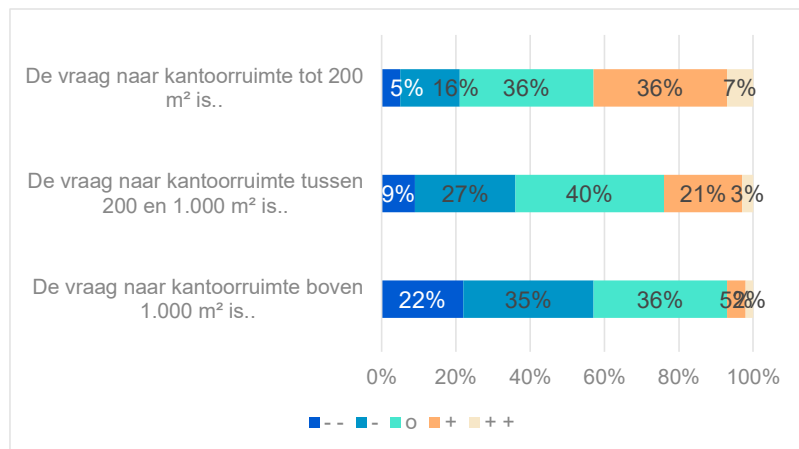
Ontwikkelingen kantorenmarkt -1

- Q4 2021 was een **sterk kwartaal** met opname van 384.000 m². Ten opzichte van Q3 steeg de opname met 25%. In Q4 van 2020 lag de opname 10% lager
- Ten opzichte van Q3 daalde het aantal kooptransacties (-26%), terwijl de huurtransacties stegen (+28%)
- Het jaartotaal voor 2021 komt uit op een opname van 1,15 miljoen m², wat het hoogste niveau is sinds 2016. Daarbij teken we aan dat we sindsdien meer transacties registreren
- In **alle grootteklassen** registreerden we groei. In de categorie tussen 200 en 500 m² nam het transactievolume met 37% toe en tussen 500 en 1.000 m² met 23%. Tussen 2.000 en 5.000 m² registreerden we 66% volumegroei en nam het aantal transacties toe van 21 naar 32
- Het opnamevolume in **de vier grote steden** steeg in geheel 2021 met 2%. In alle vier de steden steeg de opname. Toch nam het aandeel van de G4 in de totale jaaropname af van 48% in 2020 naar 37% in 2021. Buiten de grote steden is dus sprake geweest van een inhaalslag
- We zien een **afname in het aanbod**. Ten opzichte van Q3 daalde het aanbod met 1,6%. Ten opzichte van Q4 2020 lag het aanbod 8% hoger, wat deels verklaard wordt doordat medio 2021 vervuilde aanbodata zijn geschrappt.

Ontwikkelingen kantorenmarkt -2

- Vooral het aantal beschikbare kleinere en **middelgrote kantoormetrages** tot 5.000 m² is gedaald. Het aanbod tussen 5.000 en 10.000 m² steeg met 5%, terwijl het aantal units boven de 10.000 m² stabiliseerde
- Ten opzichte van Q3 is het **structurele aanbod** (3 jaar of langer in aanbod) gestabiliseerd. Ongeveer een derde (1,6 miljoen m²) van het aanbod is momenteel structureel. Het perspectief voor een groeiend deel van deze panden verslechtert (o.a. door C-label verplichting en veranderd kantoorgebruik door pandemie)
- Van al het huuraanbod is 33% structureel, bij het koopaanbod ligt dit niveau op 22%.

Ontwikkelingen kantorenmarkt – enquête



Ontwikkelingen kantorenmarkt (enquête) -1

- Leden zien een toename in de vraag naar **kleinschalige kantoorruimten** tot 200 m² (43%) en tot 1.000 m² (22%). Boven de 1.000 m² ziet men een daling (57%) of stabilisatie (36%) van de vraag
- Het aanbod van kantoorruimten zien leden overwegend **stabiliseren**. Wel is de daling van aanbod van kleinschalige ruimten tot 1.000 m² groter, dan van ruimten boven 1.000 m²
- De geschetste ontwikkelingen leiden ertoe dat 38% van de leden **huurprijsgroei** ziet in het segment tot 200 m² en 22% in het segment tussen 200 en 1.000 m². Bij grotere metrages is vaker sprake van een huurprijzdaling
- Veel leden wijzen op **kwaliteit**. Specificaties van objecten als gemeenschappelijke voorzieningen, duurzaam/ laag energieverbruik en de mogelijkheden voor flexhuur bepalen de courantheid. Daar staat tegenover dat lage kwaliteit op slechte locaties steeds moeilijk verhuurt of verkoopt.

Ontwikkelingen kantorenmarkt (enquête) -2

- Beleggers kijken vooral naar verhuurde kantoren op goede locaties en objecten met transformatiepotentieel. Incourante objecten en panden met lage energielabels liggen slecht in de markt
- Een aantal leden ziet terughoudendheid in de **nieuwbouwmarkt** door opgelopen bouwkosten en onzekerheid van de gevolgen van de pandemie op kantoorgebruik. Ontwikkelaars kijken de kat uit de boom
- De vraag naar kantoorruimte als **belegging** is stabiel. Iets meer leden (31%) zien een afname van het aanvangsrendement (BAR), dan een stijging (25%). Ook hier speelt de kwaliteit van het object en de locatie een grote rol
- Een deel van de leden geeft aan dat de **koopmarkt** (eigen gebruik) beter loopt dan de huurmarkt.

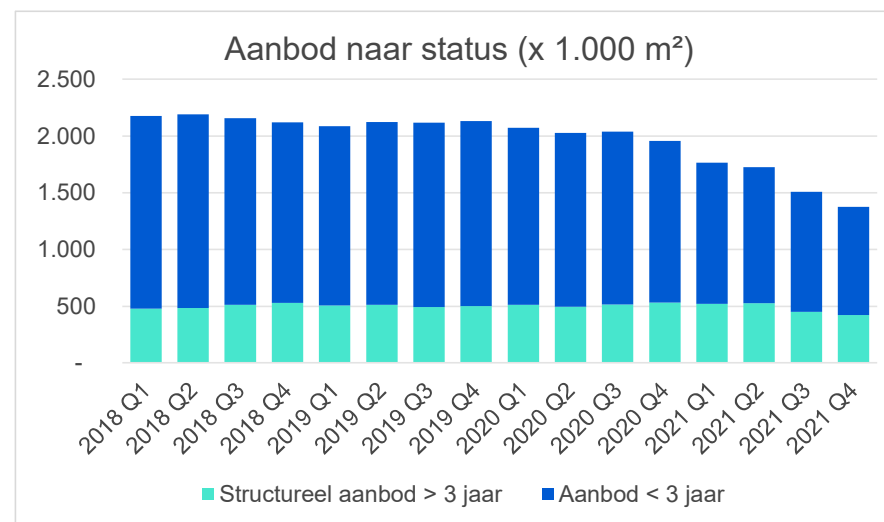
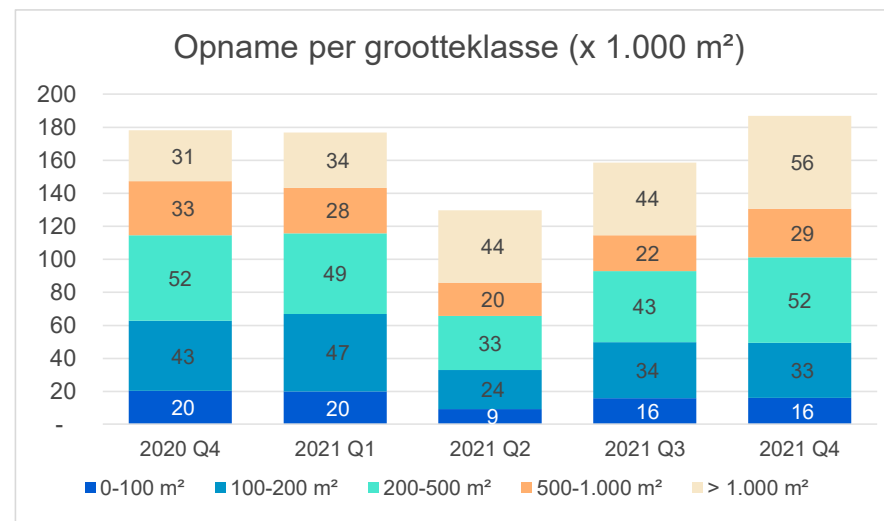
Winkelmarkt

Resultaten uit de NVM-data en enquête onder de NVM-Business leden



Ontwikkelingen winkelmarkt

Q4-2021	AANBOD	OPNAME
VOLUME IN m ²	1,38 mln.	186.900
ONTWIKKELING T.O.V. Q3-2021	- 8,8 %	+ 16 %



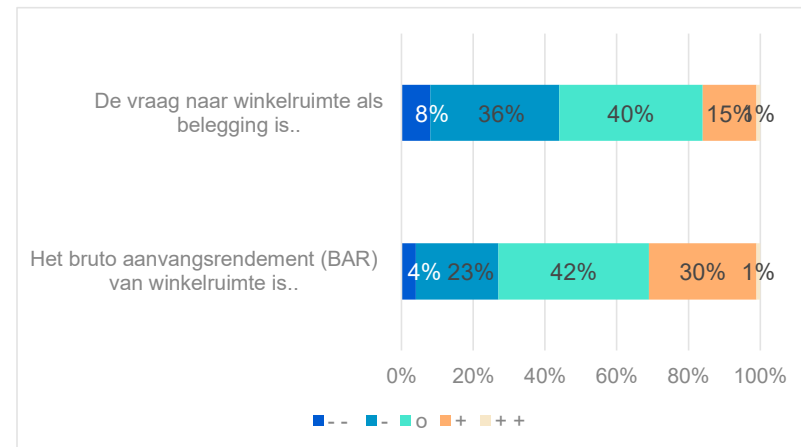
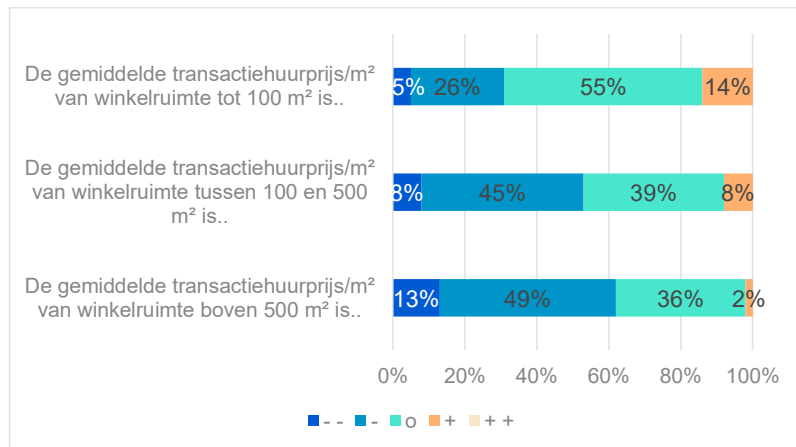
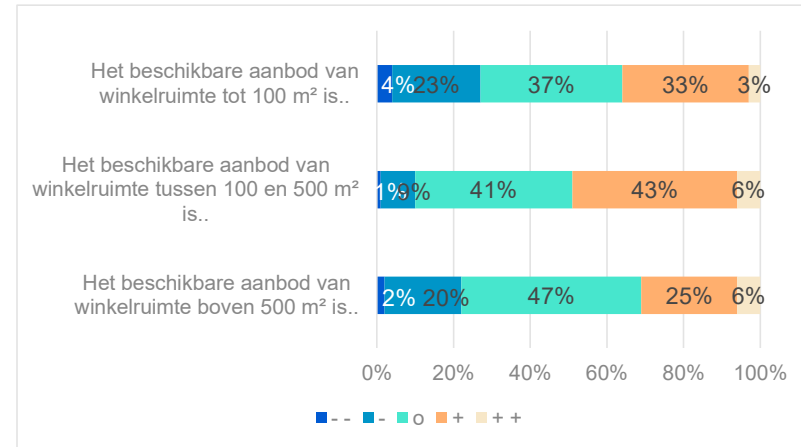
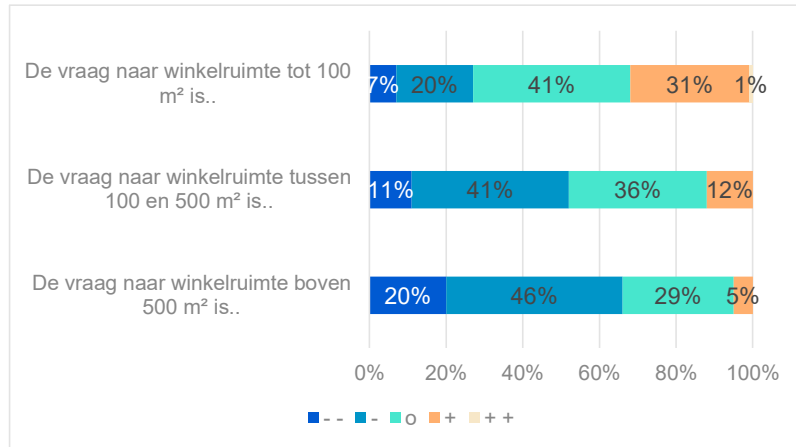
Ontwikkelingen winkelmart -1

- In Q4 van 2021 werd **16% groei in opnamevolume** geregistreerd ten opzichte van Q3. De opname over het gehele jaar 2021 kwam uit op circa 624.000 m² en dat is 8% meer dan in 2020
- Opvallend is dat het volume **kleine transacties** tot 200 m² in Q4 stabiliseert op plm. 50.000 m². In het segment van 200 tot 500 m² werd juist een stevige groei van 19% geregistreerd vergeleken met Q3
- Ook in het segment van **500 tot 1.000 m²** registreerden we een flinke groei (+28%) ten opzichte van Q3. Daarentegen daalde het opnamevolume in het winkelunits tussen 1.000 en 2.000 m² met 21%
- Ondanks de moeilijke omstandigheden voor de detailhandel als gevolg van de pandemie, daalde het **totale aanbod in Q4** met bijna 9% ten opzichte van Q3. Sinds het begin van de pandemie in Q2 2020 is het aantal winkelpanden in aanbod met 36% gedaald.

Ontwikkelingen winkelmarkt -2

- Het dalende aanbod komt vooral door **transformaties** naar andere functies, waarbij woningen en bezorgdiensten het meest opvallen. Horecafuncties zien we steeds minder als alternatieve invulling
- Het **structurele aanbod** van winkelruimten is echter beperkt afgenomen. Circa 424.000 m² winkelruimte staat 3 jaar of langer leeg. 26% van alle aangeboden winkelunits is structureel, het hoogste niveau ooit gemeten. Daarmee tekent zich een duidelijke groep winkelruimten af met zeer lage courantheid
- We zien een sterke afname in het **aantal te koop** staande panden. Ten opzichte van Q3 daalde het aantal met 10%. In Q4 van 2019 werd nog het dubbele aantal aangeboden. Een groot deel van dit aanbod is uit de winkelvoorraad verdwenen door transformatie naar woningen, horeca of dienstverlening.

Ontwikkelingen winkelmarkt - enquête



Ontwikkelingen winkelmarkt (enquête) -1

- Leden zien een **duidelijke afname** in de vraag naar winkelruimte. Dit treft grotere units van groter dan 500 m² het meest. Een lichtpuntje is dat 31% van de leden een groei ziet in de vraag naar units onder 100 m²
- Ondanks dat onze cijfers een daling lieten zien, neemt volgens de leden het **aanbod van winkelruimten** in alle grootteklassen toe. Dat beide ontwikkelingen samen gaan duidt op het feit dat wij registreren welk aanbod uit markt wordt gehaald. Leden zien welk aanbod naar de markt komt. De daadwerkelijke effecten zien we waarschijnlijk later in 2022
- Geringere interesse en hoge onzekerheid zet sterke neerwaartse druk op **huurprijzen**. In alle grootteklassen zien leden een afname van huurprijzen. Incentives nemen toe volgens 44% van de leden
- **Huurdalingen** zien de leden in hoofdwinkelstraten, vooral in grotere units vanaf 500 m². Zittende en nieuwe huurders vragen lagere huren en flexibele huurvoorwaarden i.v.m. Corona. Eigenaar moet meebewegen
- Beleggingen in winkelruimten zijn niet populair. Uitzondering zijn **supermarkten, gecombineerd winkel-woonpanden** en objecten met **transformatiepotentieel**. 44% van de leden ziet een daling in de beleggingen en 40% stabilisatie. 31% van de leden ziet het aanvangsrendement voor winkels stijgen.

Ontwikkelingen winkelmarkt (enquête) -2

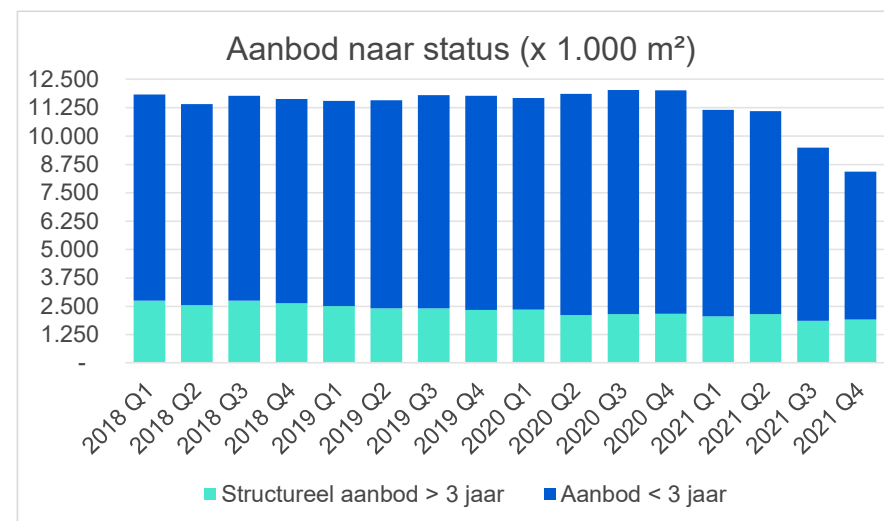
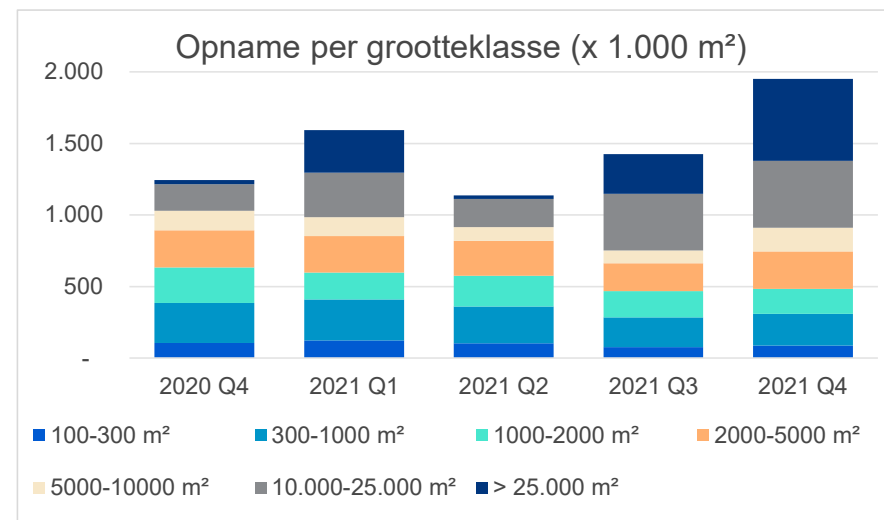
- Veel leden zien **transformatie**kansen in hun werkgebied. Enerzijds door actief beleid van gemeenten. Objecten met bovenwoningen zijn kansrijk. Of het verkleinen van winkelruimten ten behoeve van woningen
- Volgens leden gaat de winkelmarkt een **onzekere periode** tegemoet. Veel hangt af van de pandemie. Overall zien de leden voorlopig een afname in de vraag en een krimp van de winkelvoorraad
- **Structurele trends** zetten door. Zoals de verschuiving naar online. Dit treft hoofdwinkelgebieden het sterkst, terwijl winkelgebieden gericht op convenience stabiel blijven. Middelgrote steden worden het hardst getroffen.

Bedrijfsruimtemarkt & logistiek

Resultaten uit de NVM-data en enquête onder de NVM-Business leden

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt

Q4-2021	AANBOD	OPNAME
VOLUME IN m ²	8,4 mln.	1,95 mln.
ONTWIKKELING T.O.V. Q3-2021	- 11 %	+ 25 %



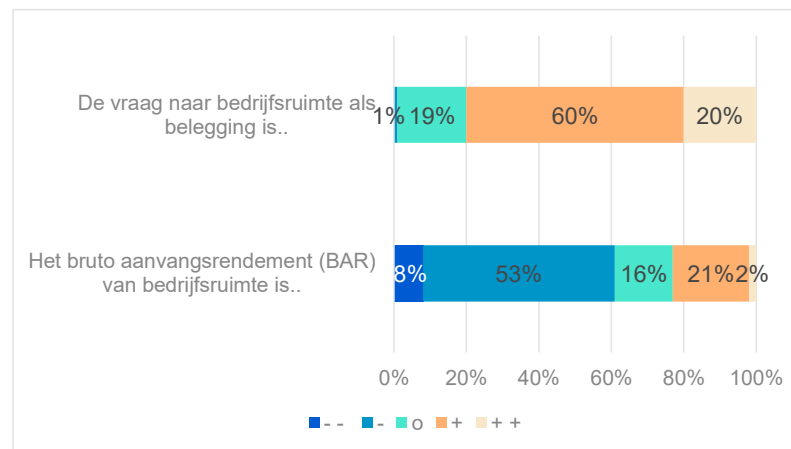
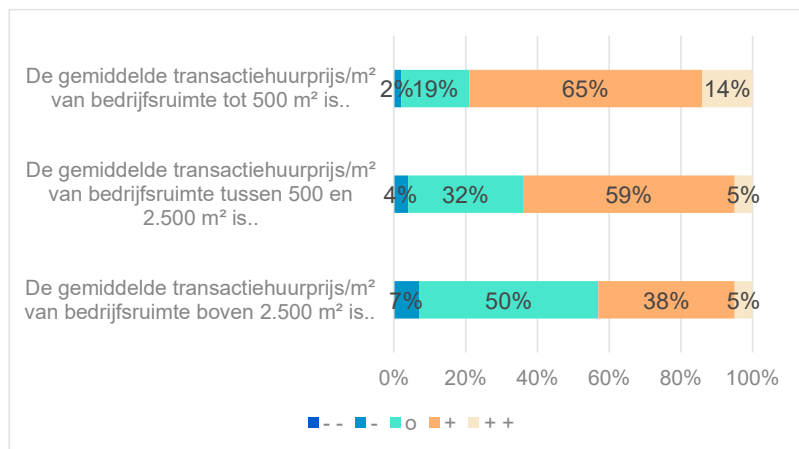
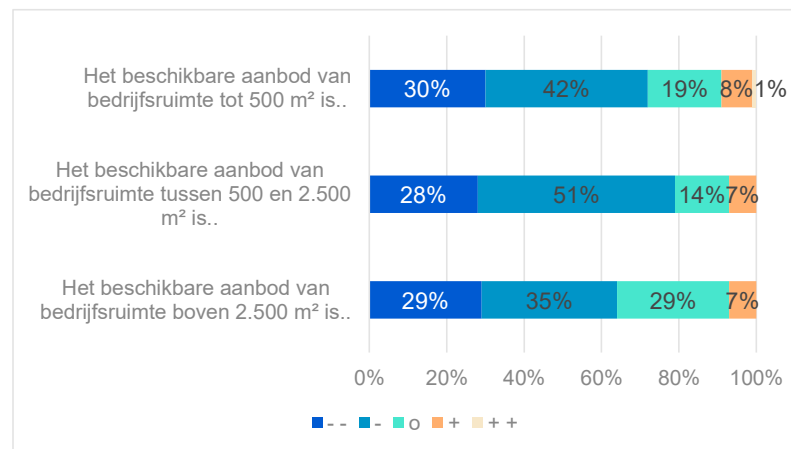
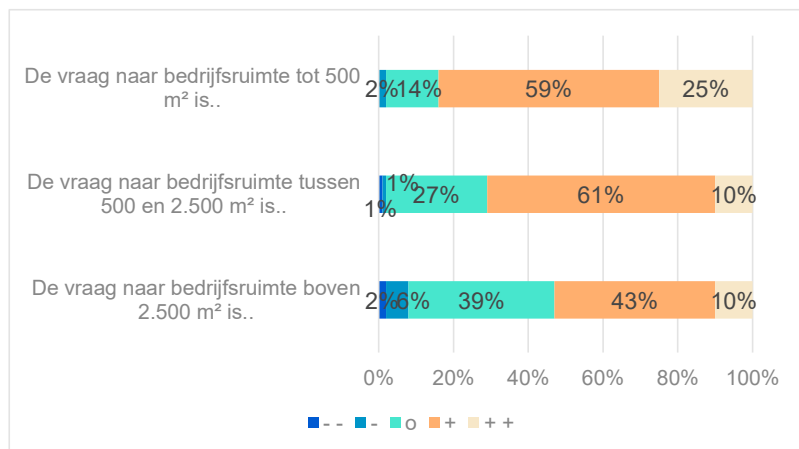
Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt -1

- In het vierde kwartaal werd circa 1,95 mln. m² bedrijfsruimte opgenomen (+25% t.o.v. Q3). Hoewel Q4 altijd een sterk kwartaal is, was de vraag uitzonderlijk hoog. De totale jaaropname voor 2021 komt uit op ruim 6,7 miljoen m², ofwel 36% meer dan in 2020
- Transacties **boven 10.000 m²** waren wederom talrijk, vooral gedreven door de vraag van logistieke functies. Ook in de middelgrote segmenten tussen 2.000 en 10.000 m² was veel vraag. De vraag naar kleinere bedrijfsruimten tot 1.000 m² bleef ruwweg gelijk aan Q3
- Kijken we naar aantallen, dan zien we een beeld dat gedomineerd wordt door **kleinschalige transacties**. Van alle door ons geregistreerde transacties had 76% een omvang van 1.000 m² of kleiner. Transacties lagen voor 84% in de huursfeer en dat is historisch gezien hoog. Mogelijk is sprake van een tekort aan koop aanbod.

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt -2

- Zoekers in de bedrijfsruimtemarkt lopen dan ook tegen **tekorten** aan. In Q4 lag het aanbod van bedrijfsruimten 11% lager dan in Q3. Een jaar geleden lag het aanbodvolume zelfs 30% hoger. Er is met name een tekort aan moderne objecten en objecten voor opslag en distributie in stedelijke gebieden
- Net als in de kantoren- en winkelmarkt kampt de bedrijfsruimtemarkt met veel **structureel en incourant** aanbod. In Q4 nam het structurele aanbod zelfs toe met 3% tot ruim 1,9 miljoen m². Van al het aanbod is momenteel 24% structureel. Een jaar geleden was dat nog 20%
- Een deel van dit structurele aanbod betreft zogenaamde 'maatjassen' die voor specifieke gebruikers gebouwd zijn en die niet aansluiten bij de **huidige wensen** van gebruikers. Maar ook grotere complexen die niet geschikt zijn voor logistieke activiteiten door onvoldoende vrije hoogte en draagkracht van de vloeren.

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt niet-logistiek - enquête



Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt niet-logistiek (enquête)

-1

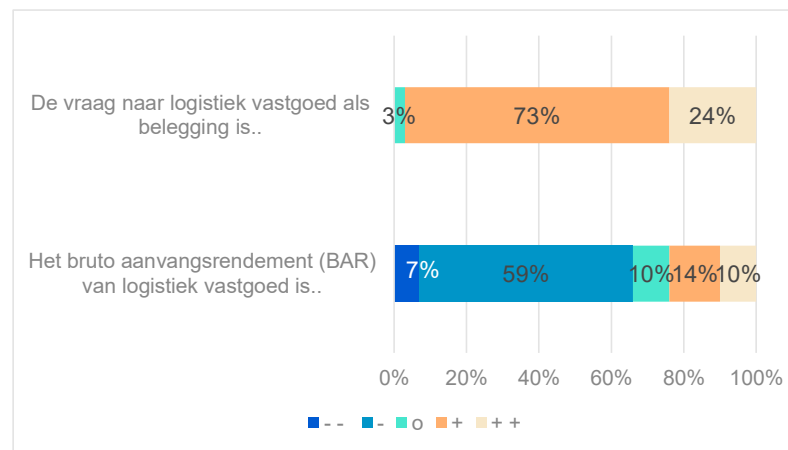
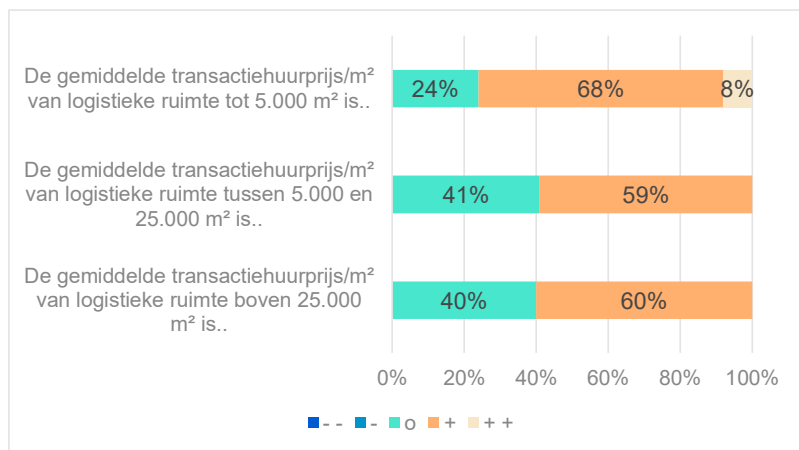
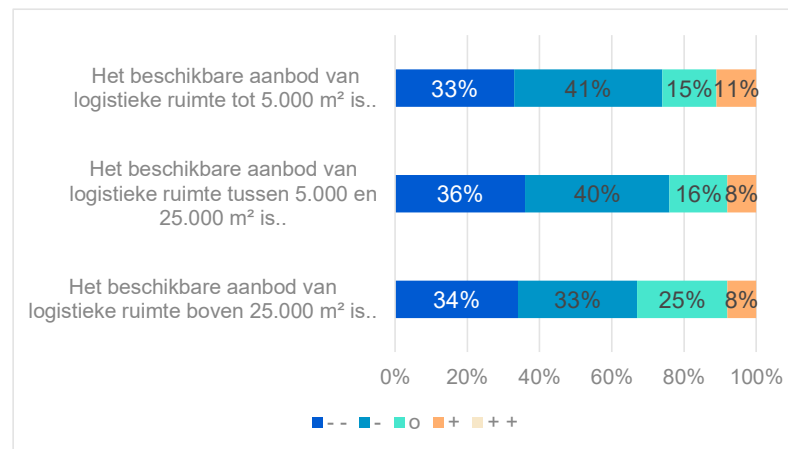
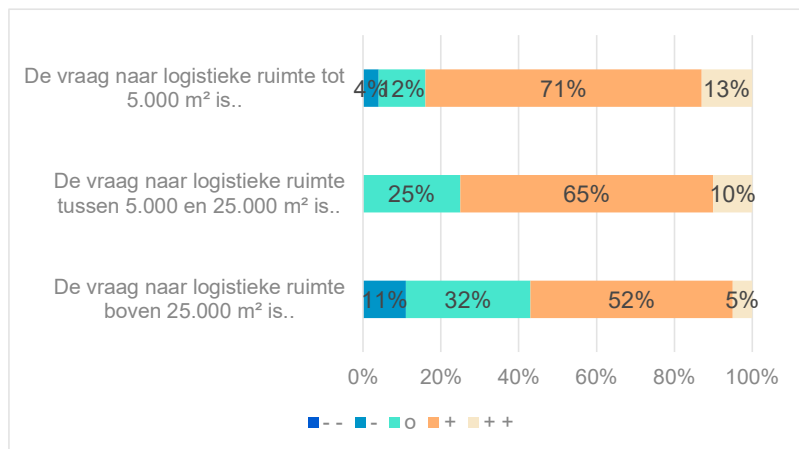
- Het overgrote deel van de leden ziet een sterke toename in de vraag naar bedrijfsruimte. In het segment tot 500 m² ziet maar liefst 84% de vraag stijgen. Ook bij metrages tussen 500 en 2.500 m² (71%) en boven 2.500 m² (53%) is de vraag toegenomen
- In alle grootteklassen zien de leden een flinke afname van het aanbod. In het segment tussen 500 en 2.500 m² is de daling het grootst. Maar ook in metrages tot 500 m² en boven 2.500 m² treden tekorten op
- De krappere marktverhouding zorgt voor **huurprijsgroei**. De leden zien huurgroei in het segment tot 500 m² (79% van de leden), tussen 500 en 2.500 m² (64%) en vanaf 2.500 m² (43%)
- Nieuwbouw van bedrijfsruimten staat onder druk. Veel leden zien een tekort aan **bouwkavels** en wijzen ook op stijgende **bouwkosten** en gebrek aan tijd bij aannemers. Dit maakt de bestaande markt populairder en zorgt er ook voor dat kopers nu genoodzaakt zijn te huren.

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt niet-logistiek (enquête)

-2

- Veel leden verwachten dat het aanbod voorlopig achter blijft bij de vraag. Vraag komt van zzp'ers, online-bedrijven en ook van producerende bedrijven. Prijzen zullen daarom in veel gevallen blijven stijgen
- Leden zien zeer **veel interesse van beleggers** in kleinschalig bedrijfsmatig vastgoed. Deels komt dit door tekorten in de woningmarkt, waardoor goed verhuurbaar bedrijfsmatig vastgoed een sterk alternatief vormt voor particuliere beleggers. Ook professionelere beleggers zijn nog zeer actief in de markt
- Het gros van de leden (61%) ziet het **aanvangsrendement** voor bedrijfsruimten afnemen.

Ontwikkelingen logistiek - enquête



Ontwikkelingen logistiek vastgoed (enquête) -1

- Leden zien een overduidelijke **toename in de vraag** naar logistiek vastgoed. 74% van alle leden geeft aan groei te zien in het segment tot 5.000 m², 71% in het segment tussen 5.000 en 25.000 m² en 53% in het segment boven 25.000 m²
- Huurprijzen stijgen volgens de meeste leden. Circa 40% van de leden spreekt van stabilisatie vanaf 5.000 m²
- Nieuwbouw wordt beperkt door gebrek aan uitgeefbare kavels. Daar staat tegenover dat door enkele leden wordt gewezen op gevaar van verzadiging, omdat er ook een forse pijplijn aan plannen bestaat
- Leden geven aan dat het aanbod in alle grootteklassen flink is afgenomen. Vooral in het kleinere **segment tot 5.000 m²** neemt het aanbod snel af door behoefte aan distributiepunten voor pakketbezorging

Ontwikkelingen logistiek vastgoed (enquête) -2

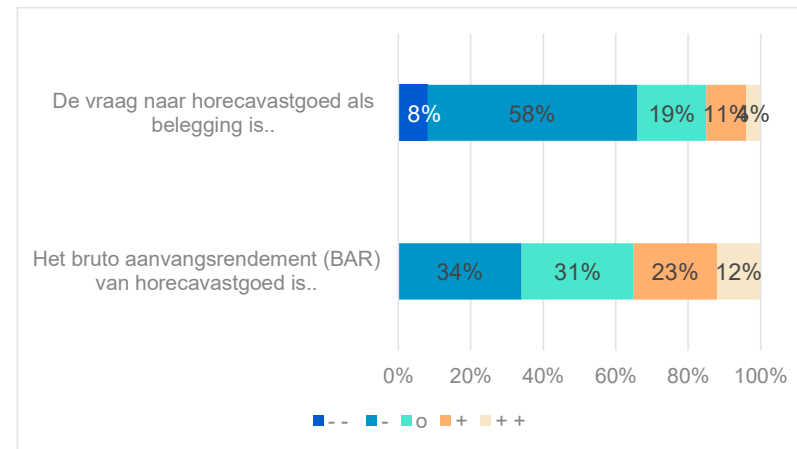
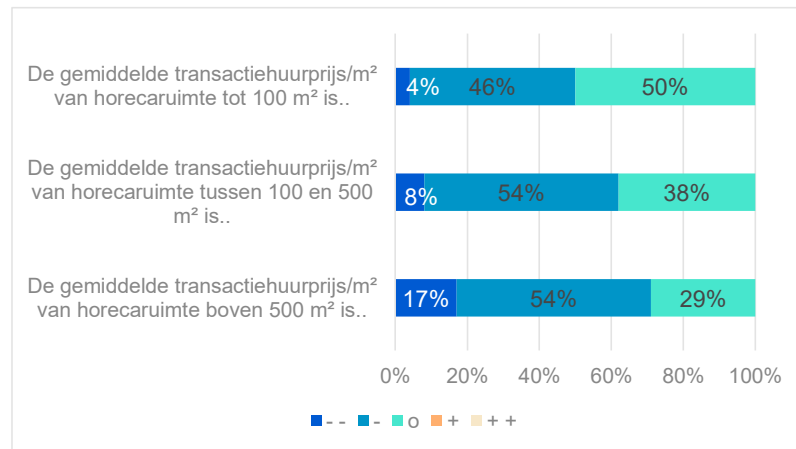
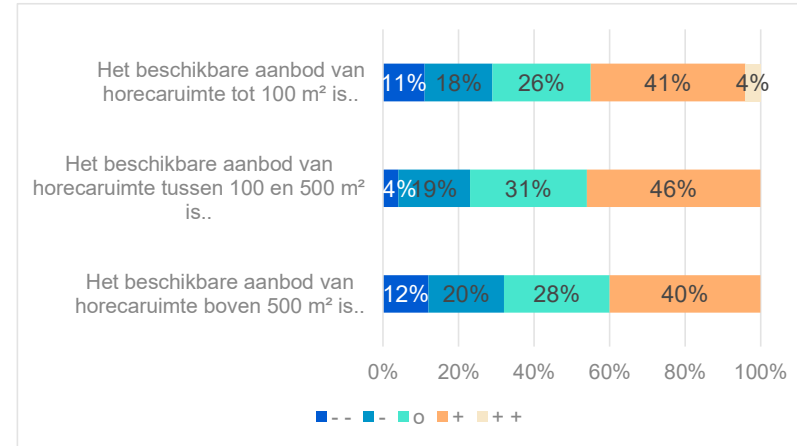
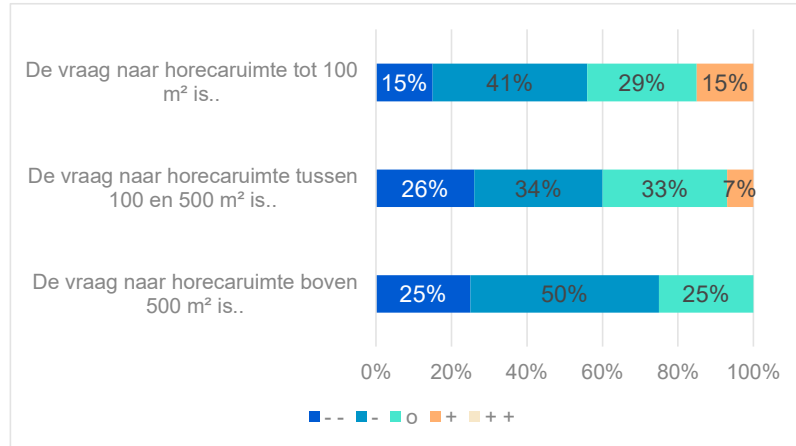
- 73% van de leden geeft aan dat de vraag naar logistiek **vastgoed als belegging** is toegenomen in Q4. Volgens 24% is zelfs sprake van een sterke groei. Geen enkel lid ziet een afname van de vraag
- Ondanks forse aanscherping van de prijzen in de afgelopen jaren, ziet 66% van de leden nog steeds een afname van het aanvangsrendement in Q4. Leden spreken vaak van een duidelijke mismatch tussen vraag en aanbod. Ofwel een tekort aan ontwikkelingslocaties en beschikbaar aanbod ten opzichte van de vraag
- Hoge vraag en gebrek aan aanbod blijft de komende jaren een uitdaging volgens leden. Dit leidt tot stijgende prijzen en blijvende vraag naar beleggingen
- Snel veranderende wensen kunnen ervoor zorgen dat huidige objecten **snel verouderen**. Gebrek aan arbeid beperkt de logistieke sector en objecten moeten geschikt zijn voor automatisering van processen.

Horeca

Resultaten uit de enquête onder NVM-Business leden



Ontwikkelingen horeca vastgoed (enquête)



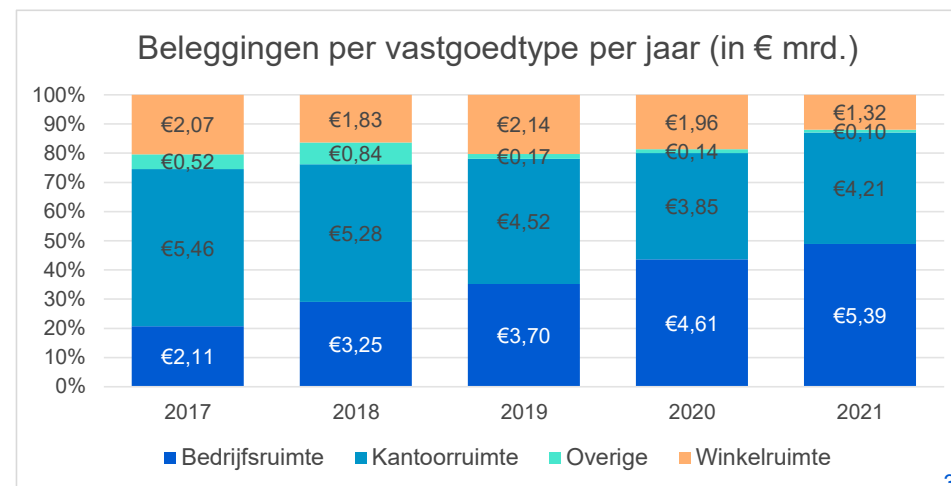
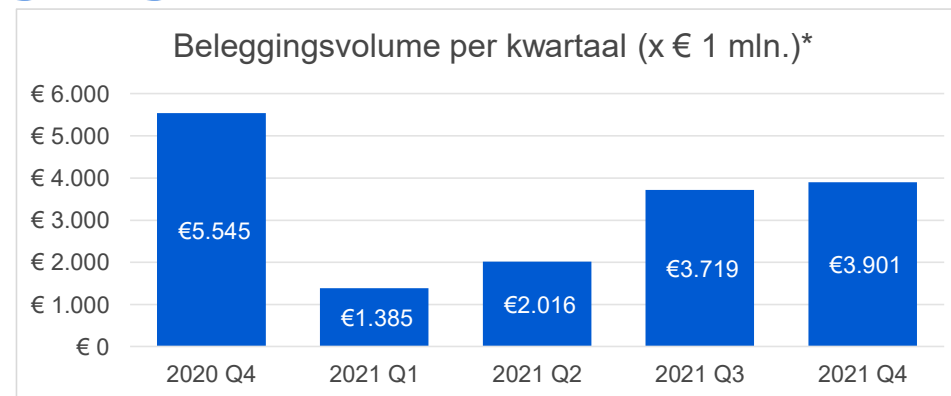
Ontwikkelingen horeca vastgoed (enquête)

- Leden zien een **forse afname** in de vraag naar horeca vastgoed in Q4. In het grootste segment boven 500 m² zien de meeste leden (75%) de sterkste daling van de vraag
- Het aanbod van horeca vastgoed neemt dan ook toe, maar minder sterk dan verwacht. De pandemie raakt vooral het **perspectief van de ondernemers**, maar een grote uitval van huurders blijft (nog) uit. De steunmaatregelen van de overheid helpen
- Bij nieuwe verhuurtransacties zien leden **de huren flink teruglopen**. Meer dan de helft van alle leden geeft aan dat de huren dalen in alle grootteklassen
- Huurders bieden in een aantal gevallen hun **gehele exploitatie te koop** aan. Maar door gebrek aan een stabiele kasstroom en onzekerheid is de markt momenteel weinig liquide
- Door de wankelende marktomstandigheden nemen beleggingen in horecavastgoed duidelijk af. 66% van de leden ziet de vraag afnemen. Toch ziet 15% de vraag stijgen wat erop kan duiden dat het huidige prijsniveau mogelijkheden biedt aan bepaalde investeerders
- De **horecamarkt is veerkrachtig**. Bij versoepelingen kan de markt snel aantrekken, hoewel het personeelstekort momenteel een punt van aandacht is
- Veel leden geven aan dat Corona het vooruitzicht voor 2022 bepaalt. Leden zijn positiever over locaties met veel binnenlands toerisme zoals de kust, waar horeca omzetten minder te lijden hebben.

Beleggingsmarkt

Ontwikkelingen beleggingsmarkt

Q4-2021	TOTAAL
TOTAALVOLUME IN €	3,9 miljard
ONTWIKKELING T.O.V. Q3-2021	+ 5 %



Ontwikkelingen beleggingsmarkt -1

- Net als in Q3 werd in Q4 een **hoog beleggingsvolume** geregistreerd. Het geïnvesteerd volume van € 3,9 miljard lag 5% hoger dan in Q3. Het laatste half jaar was goed voor 70% van het totale beleggingsvolume in 2021. Ten opzichte van het uitzonderlijk goede Q4 van 2020 nam het volume 30% af in Q4 2021
- Door het ruim beschikbare kapitaal en de lage rentes blijft er veel vraag naar beleggingen in commercieel vastgoed. Dit leidt tot **prijstdruk** op een groot deel van de markt. De vraagzijde is breed en bevat naast professionele beleggers ook veel actieve particuliere beleggers
- Het beleggingsvolume in **kantoren** werd gedomineerd door een tweetal grote transacties*. Dat neemt niet weg dat er blijvend interesse is in moderne kantoorruimten op goede locaties of met transformatiepotentieel. Daar staat tegenover dat beleggers terughoudend zijn bij investeringen in verouderde en slecht gelegen kantoren. Aanvangsrendementen groeien uit elkaar.

Ontwikkelingen beleggingsmarkt -2

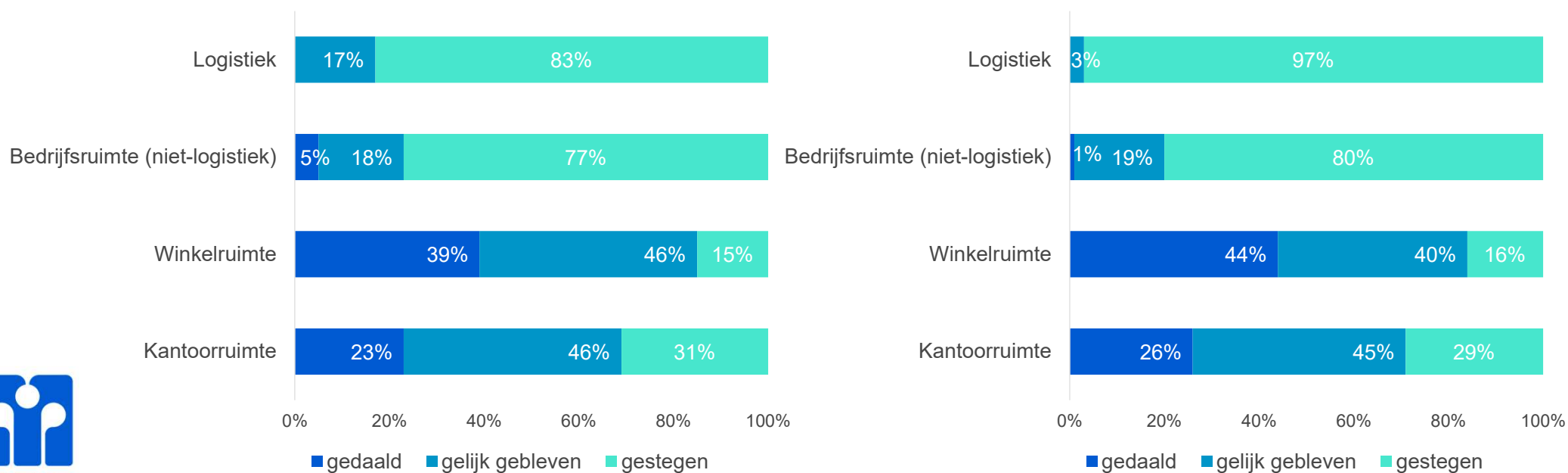
- De beleggingen in **winkelruimten** namen behoorlijk af in Q4 en in geheel 2021. Dat lag niet aan het volume geïnvesteerd in **winkelcentra**, dat nagenoeg gelijk bleef aan 2020. Ook werd veel belegd in **supermarkten**, ondanks een tekort aan aanbod. We zagen vooral een afname in de beleggingen in grootschalige detailhandelsvestigingen en losse winkels in hoofdwinkelgebieden
- De beleggingsmarkt in **bedrijfsruimte** werd vooral bepaald door beleggingen in logistiek vastgoed. Ongeveer 90% van het belegd volume in bedrijfsruimten in 2021 was logistiek vastgoed. In Q4 werd circa € 1,5 miljard belegd in logistiek vastgoed, waarvan het overgrote deel in nieuwbouw. Ook is er veel vraag naar andere soorten bedrijfsmatige units zoals bedrijfsverzamelgebouwen.

Ontwikkelingen beleggingsmarkt - enquête

Antwoorden op: de vraag naar beleggingen per vastgoedsegment in Q4 is?

Q3-2021

Q4-2021



Ontwikkelingen beleggingsmarkt – enquête -1

- De leden zijn ten opzichte van Q3 positiever over de vraag naar beleggingen. Maar liefst 97% ziet in Q4 een stijgende vraag naar **logistiek vastgoed**, tegenover 83% in Q3. Naar **bedrijfsruimten (niet logistiek)** ziet 80% een toename in de vraag in Q4. Dat was vorig kwartaal nog 77%
- De meningen over de **kantorenmarkt** bewegen zich richting een evenwicht. 29% van de leden ziet een stijging en 26% een daling in de vraag. In Q3 lagen deze cijfers op respectievelijk 31% en 23%
- Over de **winkelmarkt** zijn de leden somberder gestemd. 44% van de leden ziet een afname in de vraag naar winkelruimten als belegging. Dat was 39% in Q3. Van de leden ziet 16% een stijging in de vraag.

Ontwikkelingen beleggingsmarkt – enquête -2

- Door de grote hoeveelheid kapitaal in de markt, de lage rente en het gebrek aan alternatieven is de vraag naar vastgoed hoog. Kopers zijn bereid **hoge koopsommen** te betalen op zoek naar rendement
- Leden noemen vaak de opkomst van **particuliere beleggers** die op zoek zijn naar renderende investeringen in goed verhuurd kleinschalig vastgoed. Voorheen was deze groep deels actief in de woningmarkt, waar momenteel nog weinig beschikbaar aanbod is
- Ook grote (internationale) beleggers blijven zeer actief. Zij verdringen elkaar met name voor **hoge kwaliteit** op de beste locaties. Maar het aanbod is zeer beperkt en dat drukt de dynamiek in de markt en leidt tot dalende aanvangsrendementen.

Verantwoording

NVM Business Kwartaalenquête 2021 Q4

- Door 137 businessleden volledig ingevuld
- Actief in de sectoren:
 - Bedrijfsruimte (niet-logistiek) (84%)
 - Kantoorruimte (83%)
 - Winkelruimte (75%)
 - Logistiek (20%)
 - Horeca (20%)
- 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%

Algemeen:

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

Peildatum en bronnen

- Peildatum aanbod: 15 december 2021
- Periode transacties: oktober t/m december 2021

Gebruikte bronnen:

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