

Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2023 Q3



NVM
Business



brainbay

Inhoud

Samenvatting ontwikkelingen Q3 2023

Verantwoording

Kantorenmarkt

Winkelmarkt

Bedrijfsruimtemarkt & Logistiek

Samenvatting ontwikkelingen

Q3 2023

Samenvatting ontwikkelingen Q3 2023

- De cijfers van NVM Business over het derde kwartaal van 2023 tonen een opmerkelijke **toename in de opname van zowel kantoor- als winkelruimte**. De kantorenmarkt laat de grootste stijging zien (+32%) in vergelijking met dezelfde periode in 2022, terwijl het beschikbare aanbod van kantoren licht daalt.
- De opleving van de kantooropname vond echter hoofdzakelijk plaats in **Amsterdam**, waar bijna een derde van de totale kantooropname geconcentreerd was. Buiten de vijf grote steden is in de rest van Nederland geen sprake van meer opname. De totale opname van kantoorruimte in 2023 is aanzienlijk lager dan in voorgaande jaren.
- In de bedrijfsruimtemarkt is het opnamevolume in oppervlakte juist lager (-18%), maar het aantal transacties is met **10% gestegen** ten opzichte van vorig jaar vanwege de hoge opname van **kleinere metrages**.
- Het aanbod in **de winkelmarkt** neemt wederom toe, hetzij gematigd. De opname van winkelruimten trok aan en was voor het tweede kwartaal op rij hoger dan vorig kwartaal. De verwachtingen voor de sector zijn echter niet gunstig en het sentiment is laag door de recente faillissementen van winkelketens.
- Voor het eerst wordt in deze rapportage het zoekverkeer op **funda in business** opgenomen. In de afgelopen kwartalen zien we dat het zoekverkeer op het platform afneemt en dat vastgoedobjecten minder worden bekeken. Deze verminderde activiteit wijst mogelijk op afnemende interesse in het huren of kopen van vastgoed.
- **Commercieel vastgoed blijft als belegging** aantrekkelijk onder meer als inflatiebescherming, terwijl woningbeleggingen wat minder in trek zijn. Echter groeit de onzekerheid in de markt door de stijgende rente en aanhoudende hoge vraagprijzen waar verkopers niet van willen afwijken. Bovendien veroorzaken fiscale maatregelen (zoals Box 3) ook terughoudendheid met name onder particuliere beleggers.

Funda in business

Zoekverkeer op basis van data van funda in business.



Nieuw in deze publicatie: funda in business

In deze kwartaalrapportage onderzoeken we voor het eerst het zoekverkeer op het **funda in business** platform. Door het zoekverkeer te monitoren, kunnen we inzicht krijgen in de interesse van gebruikers en kopers in kantoor-, winkel- en bedrijfsruimte. De ontwikkeling in tijd van deze indicatoren biedt inzicht in de vraag naar vastgoed, zowel voor **gebruik** als voor **beleggingsdoeleinden**.

We verdelen het zoekverkeer in drie belangrijke indicatoren: **impressies, views en leads**.

Impressies: Het gemiddeld aantal keer per week dat het object getoond is in de **zoekresultaten** op het platform

Views: Het gemiddeld aantal keer per week dat de **objectpagina** is geopend en bekeken

Leads: Het gemiddeld aantal keer per week dat een **contactaanvraag** is gedaan voor een object (contactformulier, bezichtigingsaanvraag, klik op telefoonnummer).

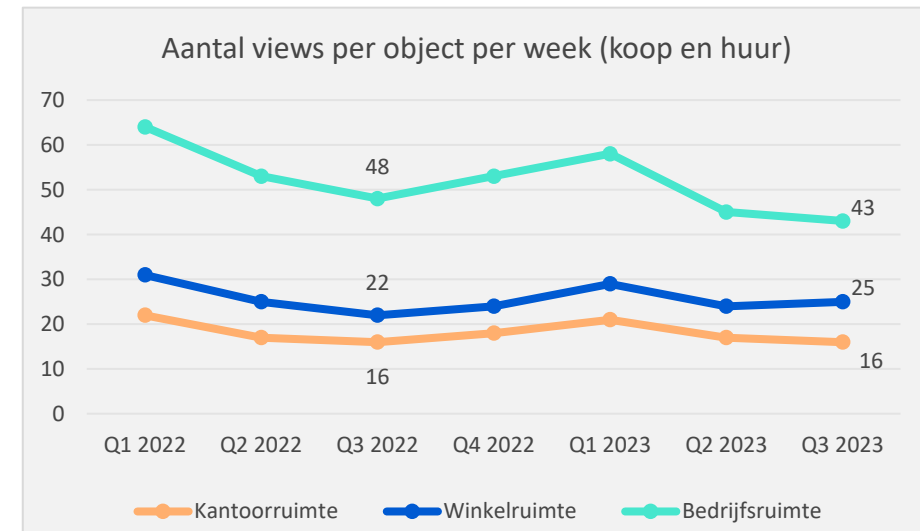
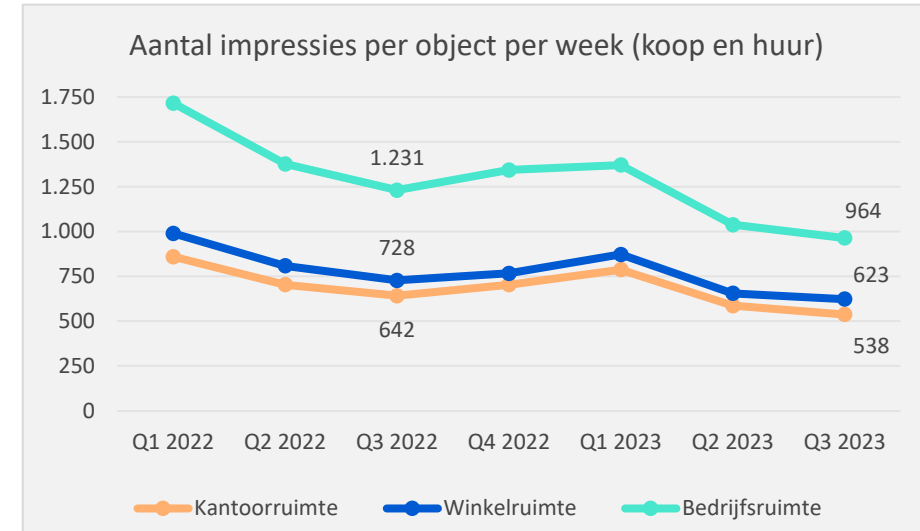
Hoe werken deze indicatoren door in mogelijke **marktontwikkelingen**? Minder impressies, views en leads kunnen uiteindelijk leiden tot een afname in het transactievolume. Als de gegevens daarentegen wijzen op een stijging van deze indicatoren, dan is een toename in het aantal opnames en beleggingsactiviteiten realistischer.

Over funda in Business:

Funda in business helpt sinds 2005 ondernemers bij het zoeken van een geschikte ruimte om hun zakelijke dromen uit te bouwen. Het platform verbindt de vraag van ondernemers met het meest complete aanbod van (zakelijk) onroerend goed van Nederland. Van tientallen vierkante meters tot gehele ontwikkelingen, in alle sectoren, alle regio's.

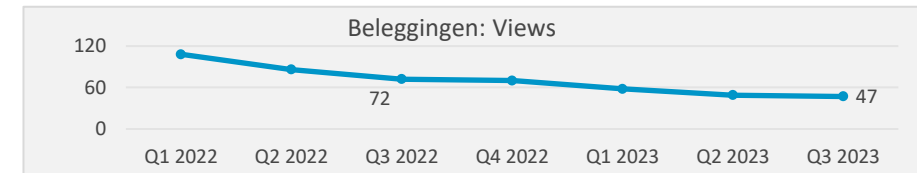
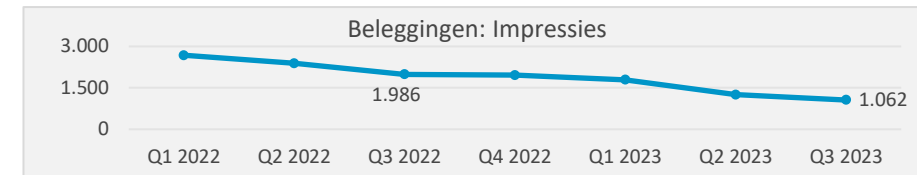
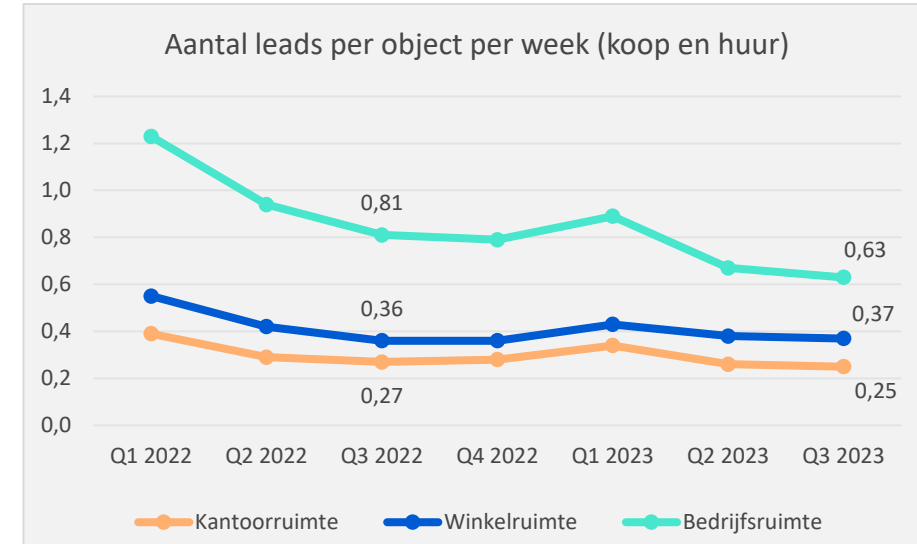
Ontwikkelingen in zoekgedrag funda in business

- Sinds het begin van 2022 daalt het zoekverkeer op funda in business. De verminderde activiteit wijst op lagere interesse in het huren of kopen van vastgoed en uit zich in een afname van het aantal impressies, views en leads*.
- In het derde kwartaal is sprake van een **seizoenseffect** door de zomerperiode, waardoor het zoekverkeer daalt. Toch zien we in het derde kwartaal van 2023 duidelijk minder activiteit dan in dezelfde periode in 2022.
- **Bedrijfsruimten** worden het vaakst gezocht, maar het verval in zoekverkeer is het grootst. Zo is aantal impressies per object (964 in Q3 2023) met 22% afgenomen ten opzichte van vorig jaar en het aantal views met 10%. Ook wordt veel minder vaak contact opgenomen met een makelaar (0,63 views per week).
- De concrete interesse in winkels neemt licht toe. Het **aantal views per winkelobject** ligt in het derde kwartaal op 25 per week en was een jaar geleden nog 22. Ook het aantal leads stijgt weer, zij het licht van 0,36 in Q3 2022 naar 0,37 in dit kwartaal (zie volgende pagina).



Ontwikkelingen in zoekgedrag funda in business

- De vastgoedcategorie met de **laagste zoekactiviteit is kantoren**. Hoopgevend is de stabilisatie van het aantal views, desalniettemin zien we nog weinig concrete contactaanvragen (0,25 per object per week).
- Het verval in de **beleggingsobjecten** is aanzienlijk groter. Dit wordt duidelijk beïnvloed door de sterk gestegen **financieringsrente** en de invoering van **fiscale maatregelen**, zoals de verhoging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2023. Het resultaat hiervan is een aanzienlijke afname in zoekverkeer naar beleggingspanden.
- Vorig jaar werd een beleggingsobject op funda in business gemiddeld 72 keer per week bekeken, terwijl dat aantal nu op 47 keer ligt. Ter vergelijking: in het eerste kwartaal van 2022, toen de rente nog historisch laag was, werd een beleggingsobject gemiddeld 107 keer per week bekeken.
- Ook wordt momenteel aanzienlijk minder vaak **contact opgenomen met makelaars** voor beleggingspanden. De indicator 'lead' ligt op 0,49 en was vorig jaar nog 0,85.



Kantorenmarkt

Resultaten uit de NVM-data van Q3 2023

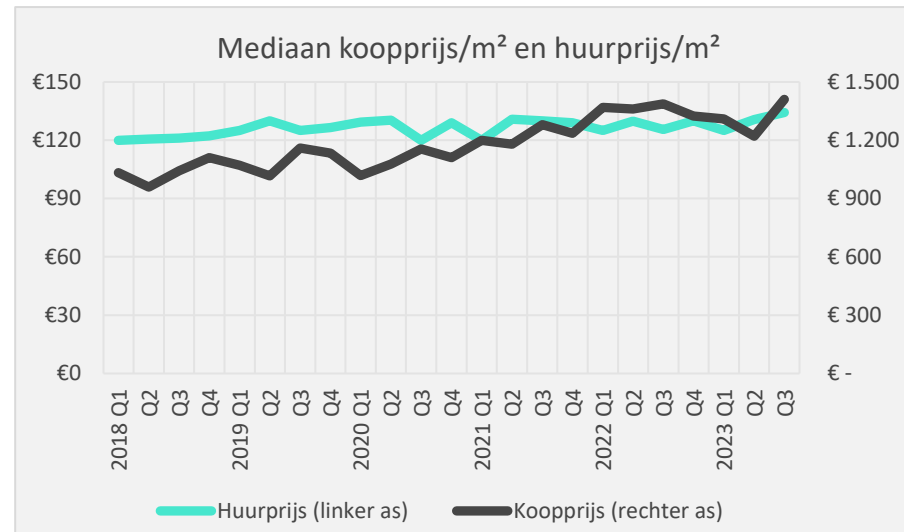
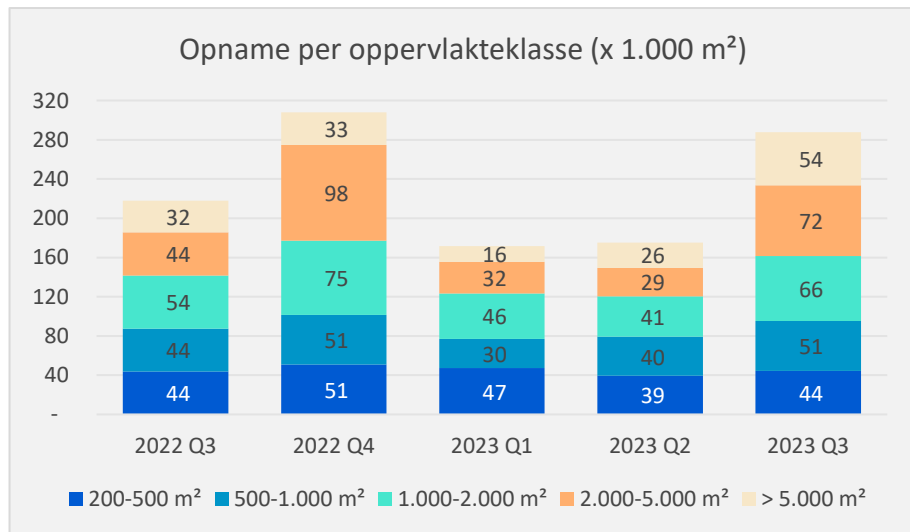
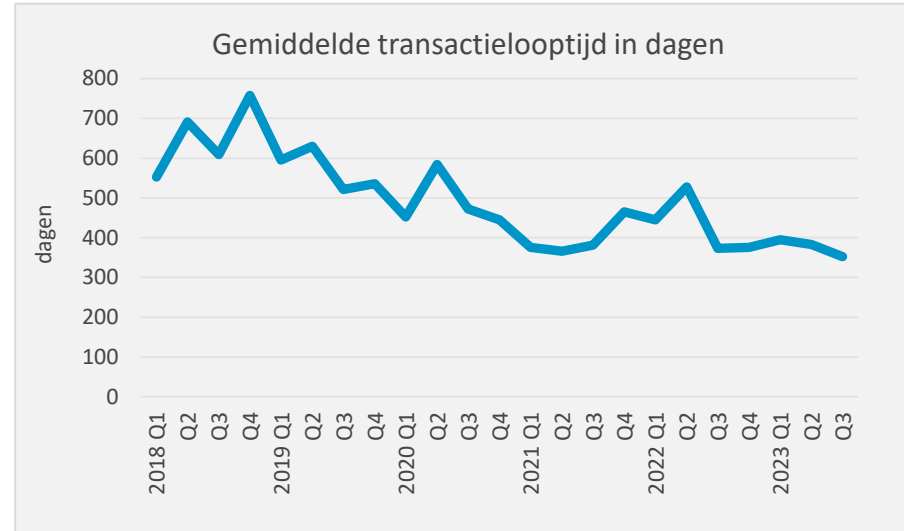
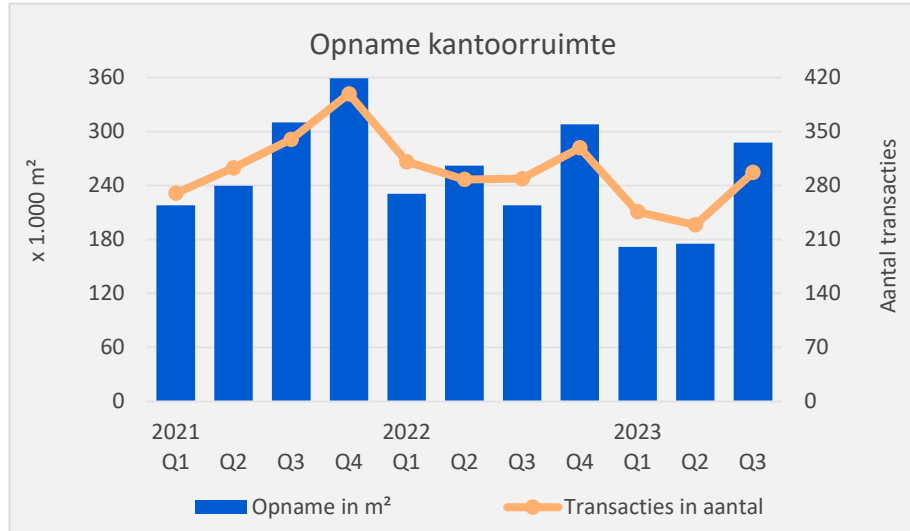


Ontwikkelingen kantorenmarkt – landelijke cijfers

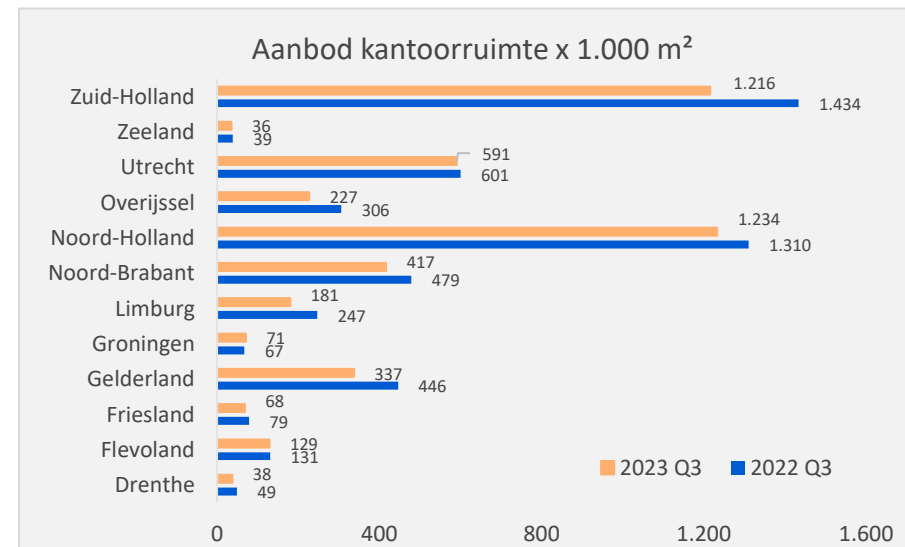
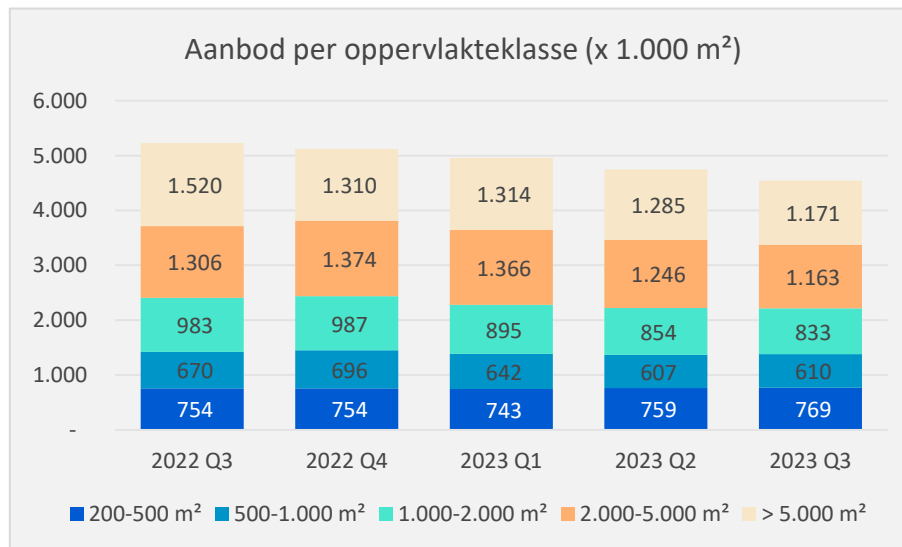
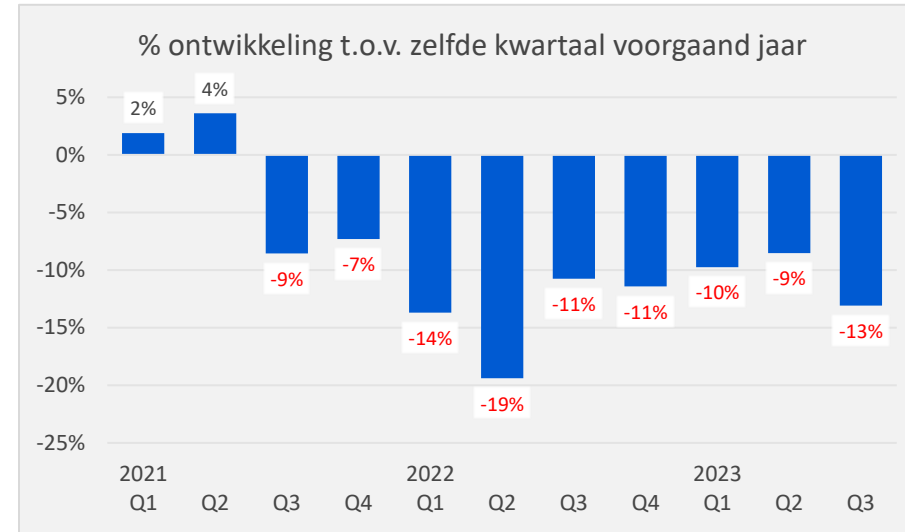
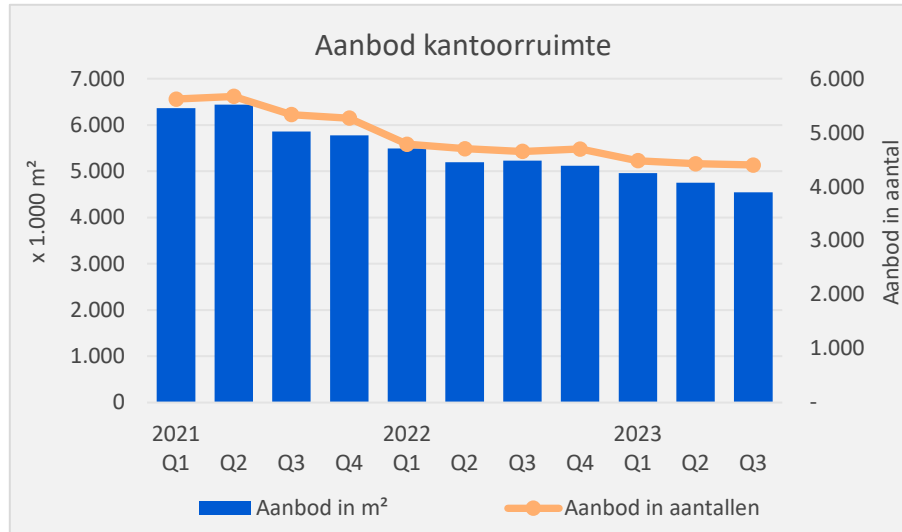
Q3-2023	AANBOD	OPNAME
Volume in m²	4,55 mln.	287.700
Verandering t.o.v. Q2-2023	- 4%	+ 64%
Verandering t.o.v. Q3-2022	- 13%	+ 32%
Aantallen	4.402	297
Verandering t.o.v. Q2-2023	- 1%	+ 30%
Verandering t.o.v. Q3-2022	- 5%	+ 3%

- Na twee zeer zwakke kwartalen trekt de opname van kantoorruimte dit kwartaal aan. In **Q3 2023** werd in totaal 287.700 m² kantoorruimte opgenomen, wat een opmerkelijke stijging betekent ten opzichte van Q2 2023 (+64 procent) en een groei van 32 procent vergeleken met Q3 2022. Desondanks blijft de **totale opname in 2023** (635.000 m²) ruim achter bij voorgaande jaren.
- De toename in de opname dit kwartaal is vooral toe te schrijven aan **Amsterdam**, waar de opname uitkomt op 88.700 m² (31 procent van het totaal in Nederland). De opnamedynamiek was in de hoofdstad bijzonder hoog, vooral aan de **Zuidas** en het omliggende gebied.
- De **vijf grote steden** vertegenwoordigen dit kwartaal meer dan de helft (52 procent) van de totale opname. Zo is er in Rotterdam 18.600 m² opgenomen. In zowel Utrecht als Eindhoven komt de opname dit kwartaal uit op 15.800 m², terwijl Den Haag (11.300 m²) een lagere opname laat zien. In overig Nederland zien we geen tekenen van een aantrekkende opname van kantoorruimte.
- De hogere opname is ook het effect van een **opleving van grotere transacties boven de 5.000 m²**
- In de kantorenmarkt bedroeg de **transactielooptijd** in Q3 gemiddeld 352 dagen. Ondanks een daling naar het laagste niveau van de afgelopen jaren, blijven de transactielooptijden aanzienlijk hoger dan in de andere vastgoedmarkten (de winkel- en bedrijfsruimtemarkt).
- Bedrijven zoeken vaker naar **kwalitatieve en duurzame kantoren**. Bedrijven prefereren deze kantoren vanwege hun milieuvriendelijkheid en om hun werknemers een betere werkomgeving te bieden. De C-label plicht heeft in de markt ook de focus op duurzaamheid verder bevorderd.
- Het **beschikbare aanbod** vertoont, net als het vorige kwartaal, een daling van 4 procent op kwartaalbasis. Op jaarbasis is echter een afname van 13 procent te zien.
- De mediaan van **de huurprijs voor kantoren** is in Q3 toegenomen tot €134,-/m². De stijging is mede te danken aan het hogere transactievolume in grotere steden waar hogere huren gelden.
- Bekijk de **volgende pagina's en de bijlagen** voor de achtergrondfiguren van aanbod en opname.

Ontwikkelingen kantorenmarkt - opname



Ontwikkelingen kantorenmarkt - aanbod



Winkelmarkt

Resultaten uit de NVM-data van Q3 2023

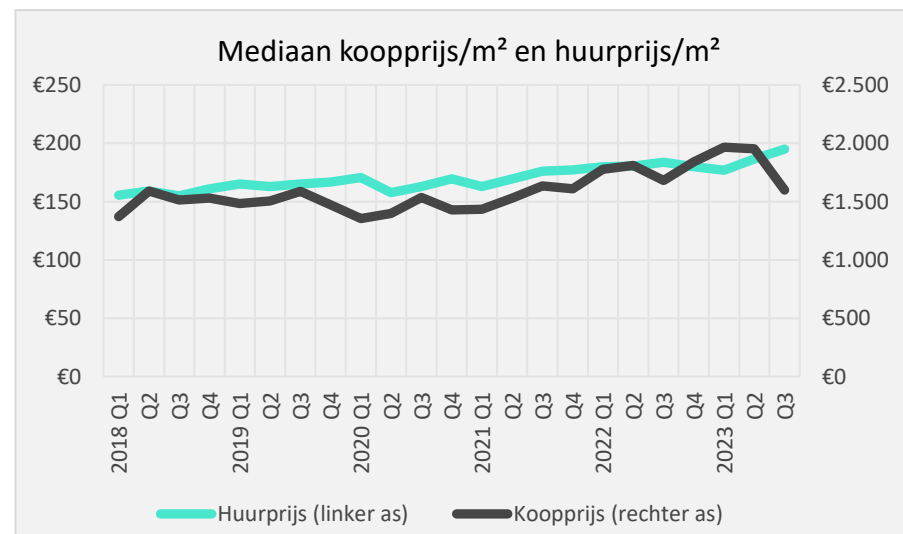
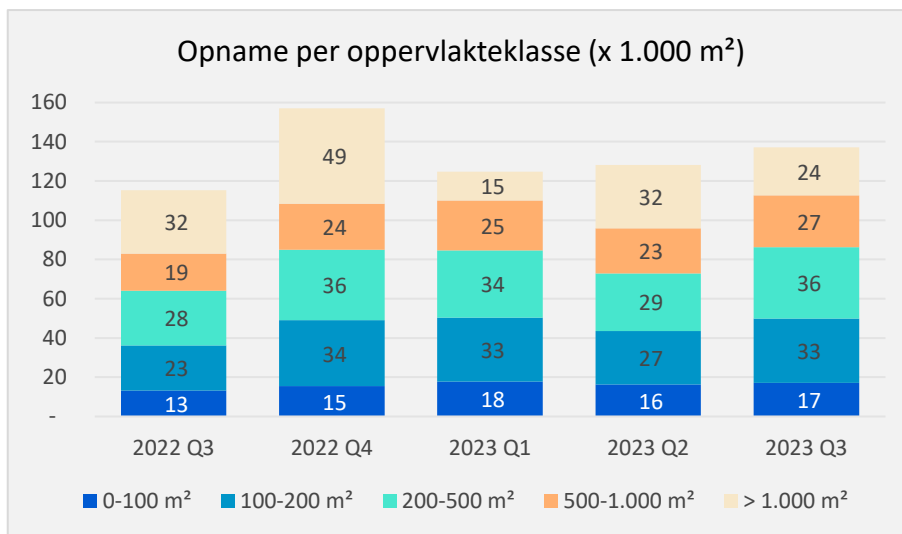
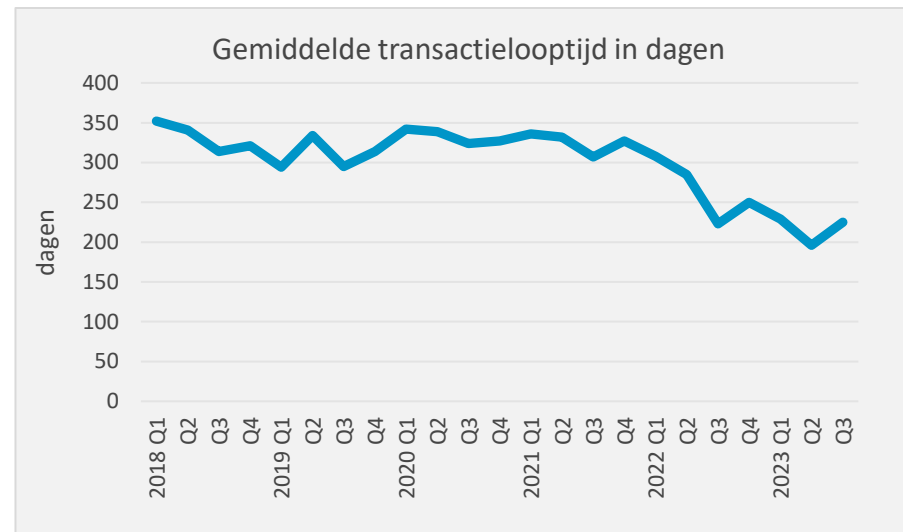
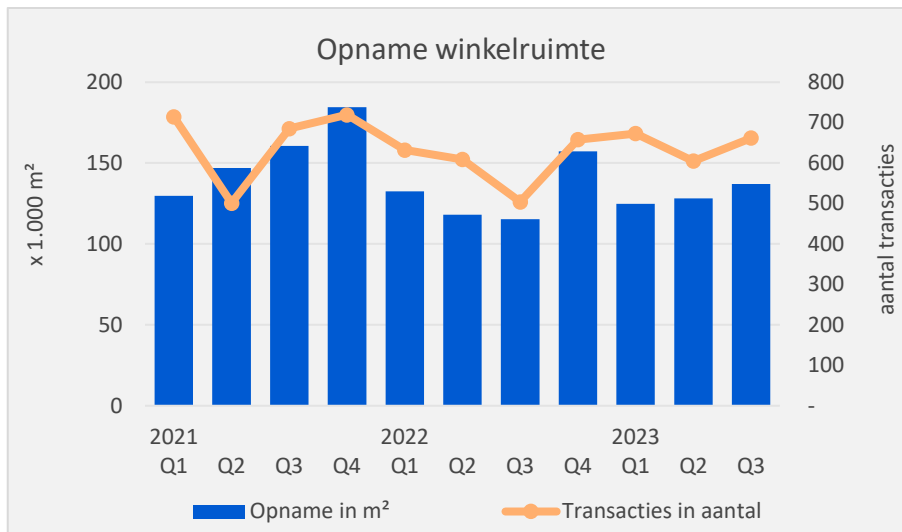


Ontwikkelingen winkelmarkt – landelijke cijfers

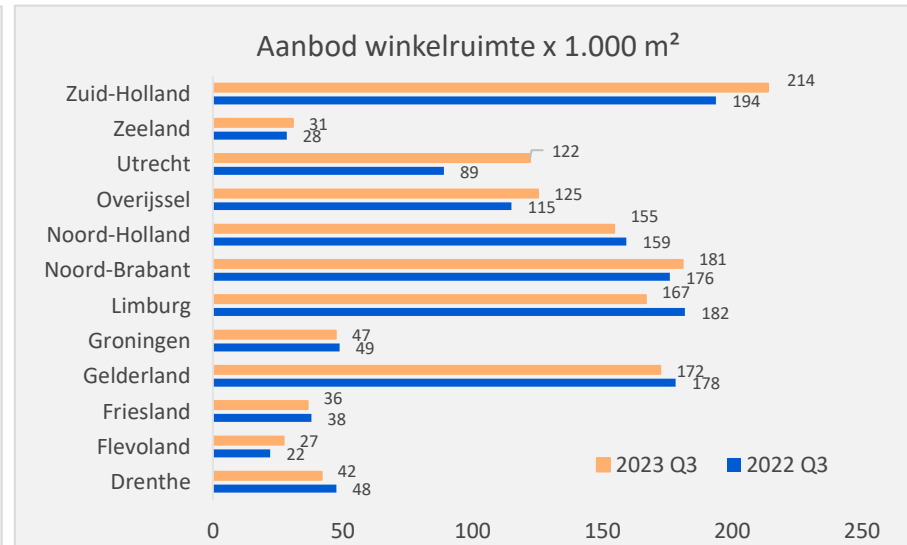
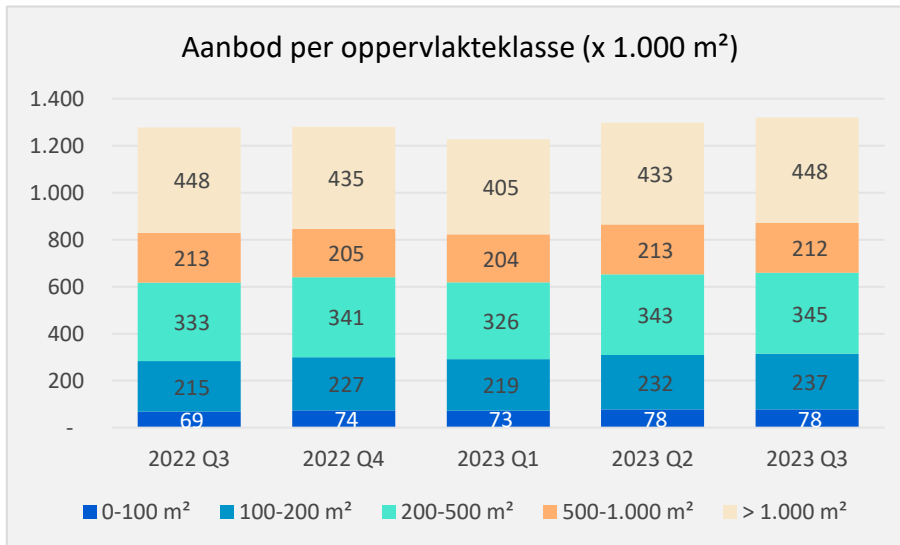
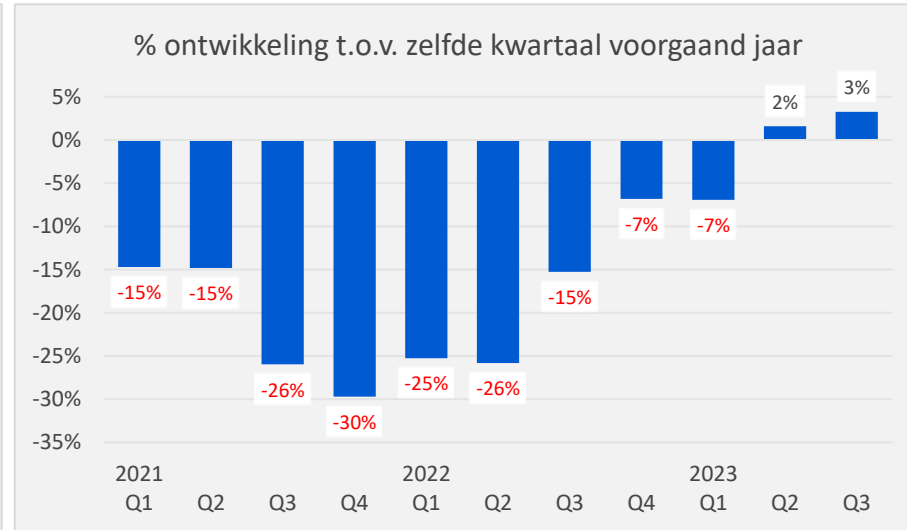
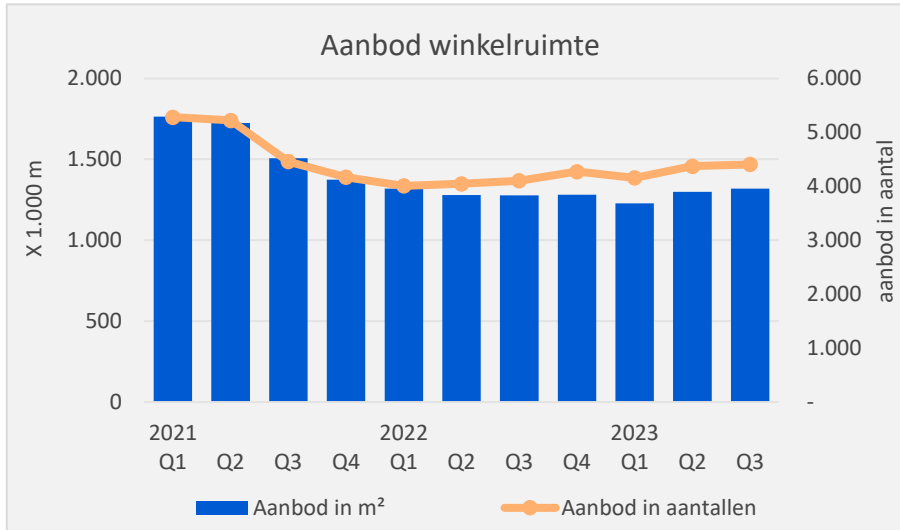
Q3-2023	AANBOD	OPNAME
Volume in m²	1,32 mln.	137.100
Verandering t.o.v. Q2-2023	+ 2%	+ 7%
Verandering t.o.v. Q3-2022	+ 3%	+ 19%
Aantallen	4.406	662
Verandering t.o.v. Q2-2023	+ 1%	+ 9%
Verandering t.o.v. Q3-2022	+ 7%	+ 31%

- De uitdagende **omstandigheden op de winkelmarkt** (zie enquête winkelmarkt) resulteren in een **stijgend aanbod**. In vergelijking met vorig jaar is het aanbodvolume met 3 procent gestegen (tot 1,32 miljoen m²), het aantal beschikbare winkelruimtes stijgt met maar liefst 7 procent tot 4.406.
- Desondanks keert er ook **meer opname-activiteit** terug. De opname van winkelruimten is dit kwartaal 19 procent hoger dan vorig jaar. Het aantal opgenomen ruimten zelfs 31 procent.
- De stijgende opname is vooral merkbaar in **kleinere winkels tot 1.000 m²**. Voor grotere winkels zien we daarentegen een afname (-25%) in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.
- De **gemiddelde transactielooptijden** nemen ondanks een hogere opname toe tot 225 dagen, tegenover 196 dagen in Q2 2023. Vergeleken met dezelfde periode vorig jaar is de gemiddelde transactielooptijd slechts 2 dagen langer (zie volgende pagina).
- In Q3 2023 stijgt de **mediane huurprijs** naar €195,- per m². Dit niveau vertoont een opwaartse trend, deels dankzij een toenemend aantal transacties in de belangrijkste winkelstraten en door de hoge prijsindexaties. Gecorrigeerd voor inflatie is eerder sprake van huurdalingen in de sector.
- Het sentiment in de winkelmarkt wordt beïnvloed door een groeiend aantal faillissementen van (bekende) winkelketens. Bovendien staan winkeliers voor aanzienlijke uitdagingen, waaronder voortdurende kostenstijgingen en economische onzekerheid. Dit kan in de komende kwartalen mogelijk leiden tot minder gunstige marktontwikkelingen.
- Het opnamecijfer in **Zuid-Holland** viel op, met een verdubbeling van de winkelopname tot bijna 30.000 m². Overijssel en Limburg presteerden eveneens sterk in het afgelopen kwartaal (zie bijlage I). In veel provincies is echter ook een toename te zien in het beschikbare aanbod, met de provincie Utrecht als negatieve uitschieter.
- Bekijk de **volgende pagina's en de bijlagen** voor de achtergrondfiguren van aanbod en opname.

Ontwikkelingen winkelmarkt - opname



Ontwikkelingen winkelmarkt - aanbod



Bedrijfsruimtemarkt & Logistiek

Resultaten uit de NVM-data van Q3 2023

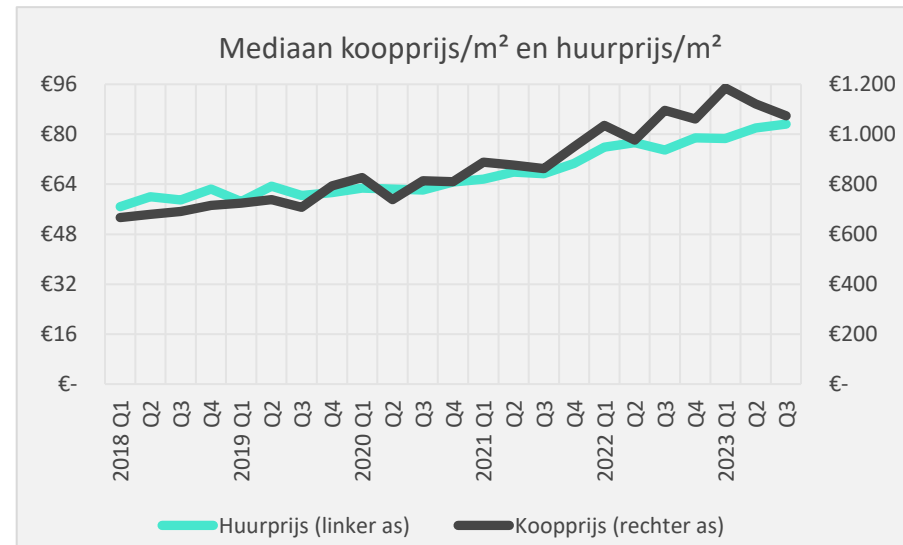
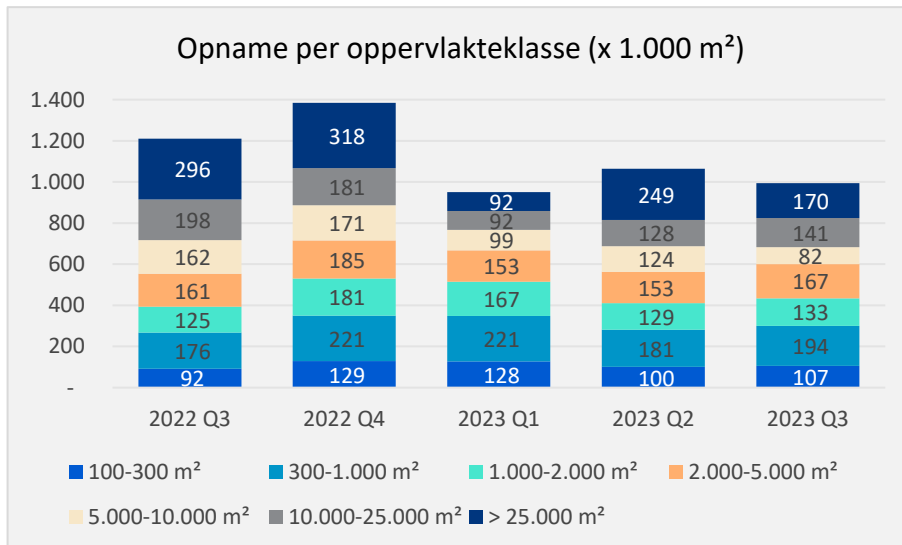
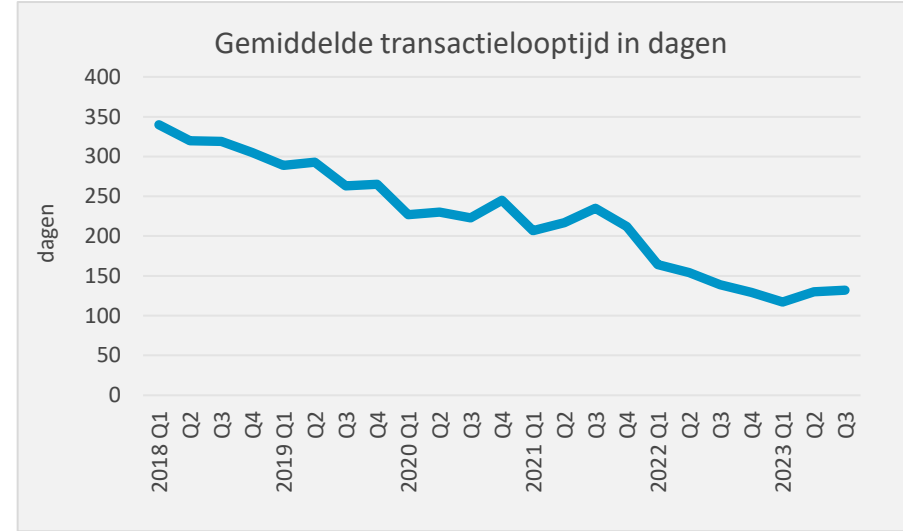
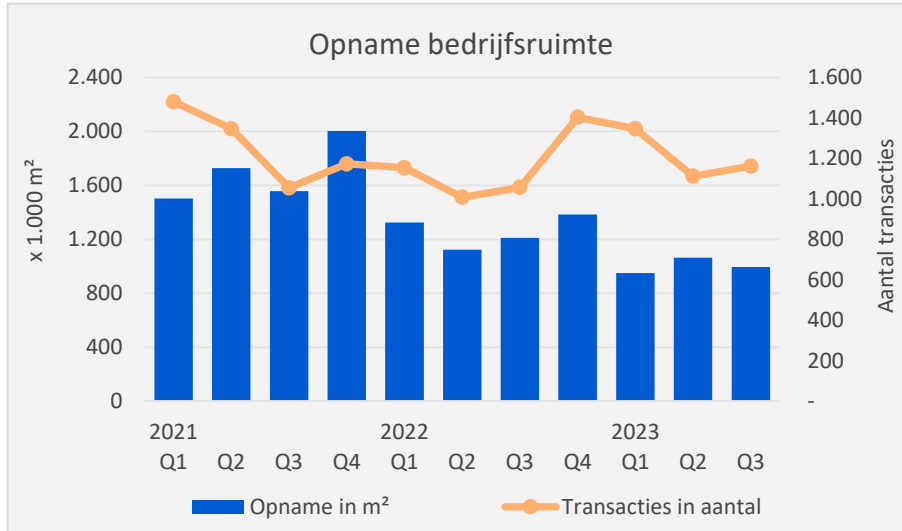


Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt – landelijke cijfers

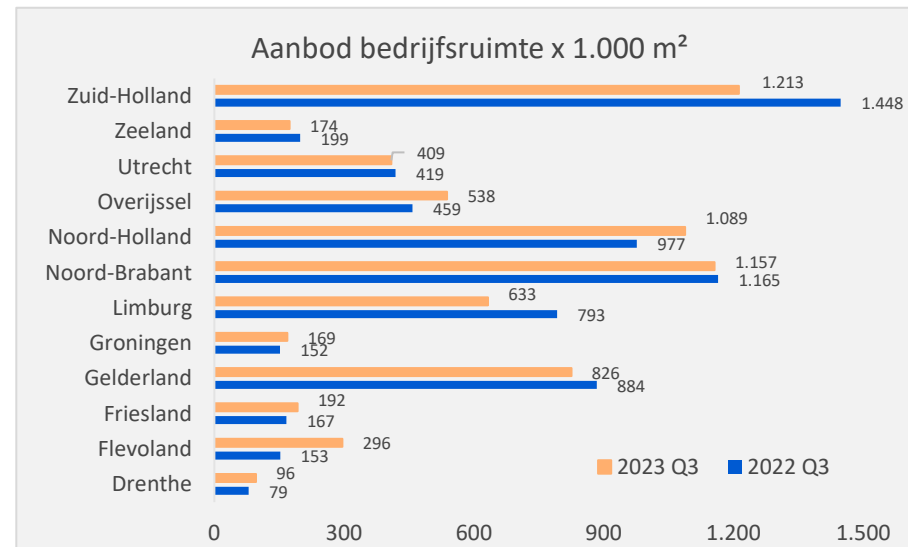
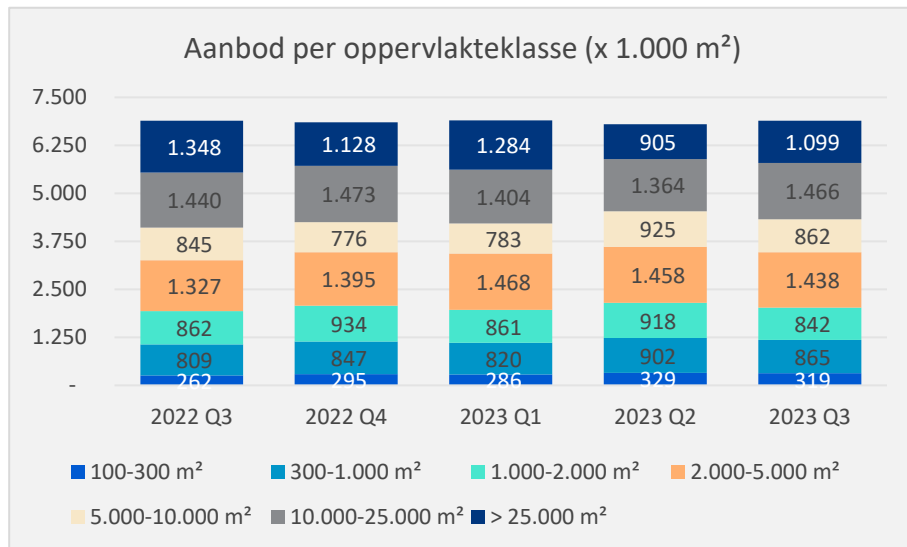
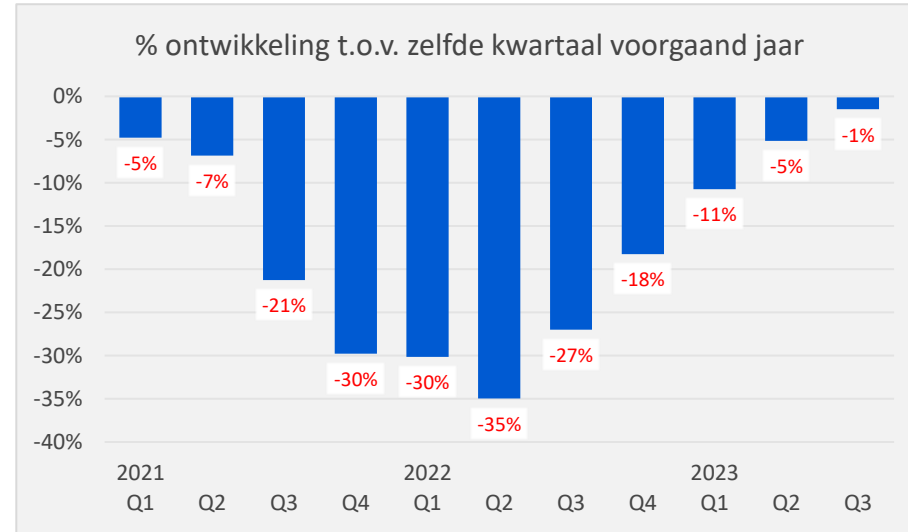
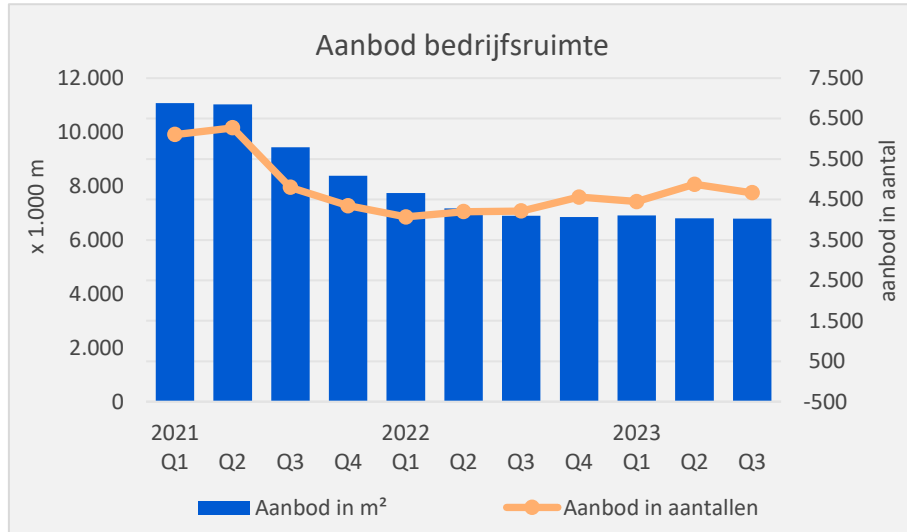
Q3-2023	AANBOD	OPNAME
Volume in m²	6,79 mln.	994.100
Verandering t.o.v. Q2-2023	0%	- 7%
Verandering t.o.v. Q3-2022	- 1%	- 18%
Aantallen	4.666	1.162
Verandering t.o.v. Q2-2023	- 4%	+ 4%
Verandering t.o.v. Q3-2022	+ 11%	+ 10%

- **Kleine opnames** voeren dit kwartaal de boventoon in de bedrijfsruimtemarkt. Hoewel de opname van bedrijfsruimte in vierkante meters dit kwartaal 18 procent lager ligt dan vorig jaar, is het aantal geregistreerde transacties met 10 procent toegenomen.
- De verklaring ligt in de hoge opnamecijfers van bedrijfsruimten met een oppervlakte tot 5.000 m². Daarentegen werden **grotere oppervlakten** aanzienlijk minder opgenomen. Het segment tussen 5.000 en 10.000 vierkante meter is zelfs gehalveerd ten opzichte van vorig jaar.
- De afname in opname van grotere oppervlakten is voornamelijk het gevolg van het wegvallen van **nieuwbouwmogelijkheden**, wat resulteert in **minder verhuisbewegingen**. Het bestaande aanbod voldoet niet altijd aan de vraag.
- Het aanbod ontwikkelt zich **redelijk stabiel** met een afname van het volume met 1 procent vergeleken met vorig kwartaal.
- We zien tekenen van **afkoeling in de markt**. De ontwikkeling van zowel de transactielooptijd als de transactieprijs (koop en huur) vlakt af. De gemiddelde transactielooptijd bedraagt ongeveer 130 dagen en lag begin dit jaar op 117 dagen. Daarnaast merken we een afname in de interesse op basis van zoekopdrachten, zoals te zien is in het onderdeel 'funda in business'.
- De mediaan van de **gerealiseerde huurprijs** stijgt dit kwartaal licht door naar € 83,- per m². De koopprijs vlakt af rond het niveau van € 1.100,- per m².
- Op **provinciaal niveau** valt op dat de opname in de provincies Noord-Brabant, Limburg en Gelderland is weggezakt (zie bijlage I). Grote transacties, met name in het logistieke vastgoed, zijn hier weggevallen. Desondanks zien we in alle provincies nog steeds veel kleinschalige transacties. Het midden- en kleinbedrijf blijft namelijk actief op zoek naar bedrijfsruimten.
- Bekijk de **volgende pagina's en de bijlagen** voor de achtergrondfiguren van aanbod en opname.

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - opname



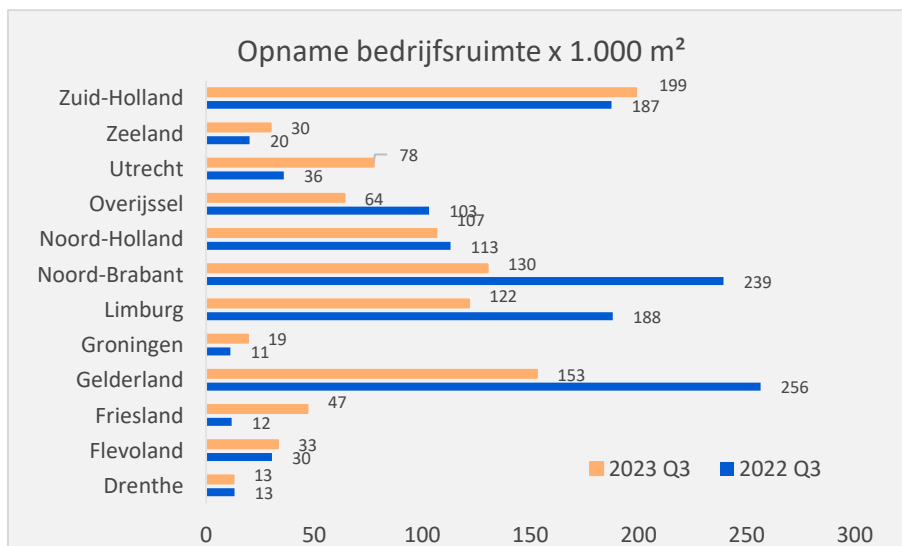
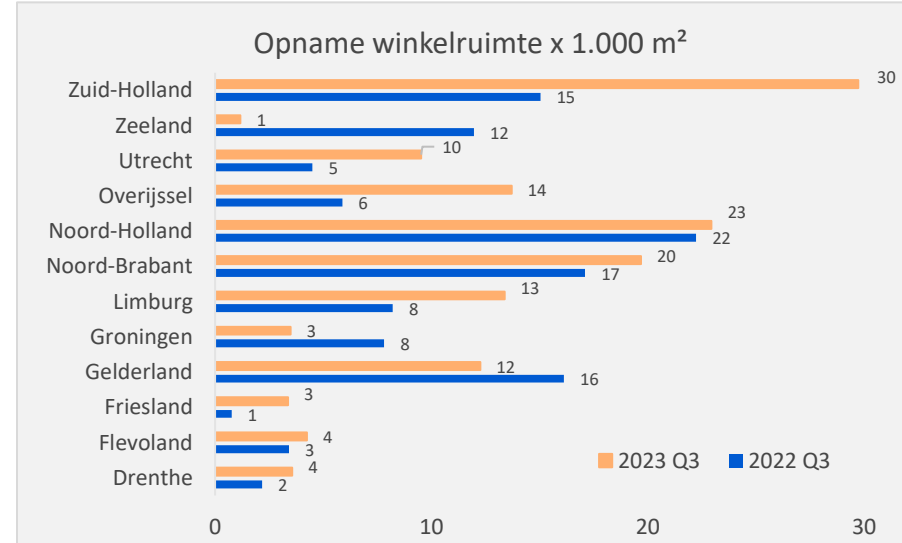
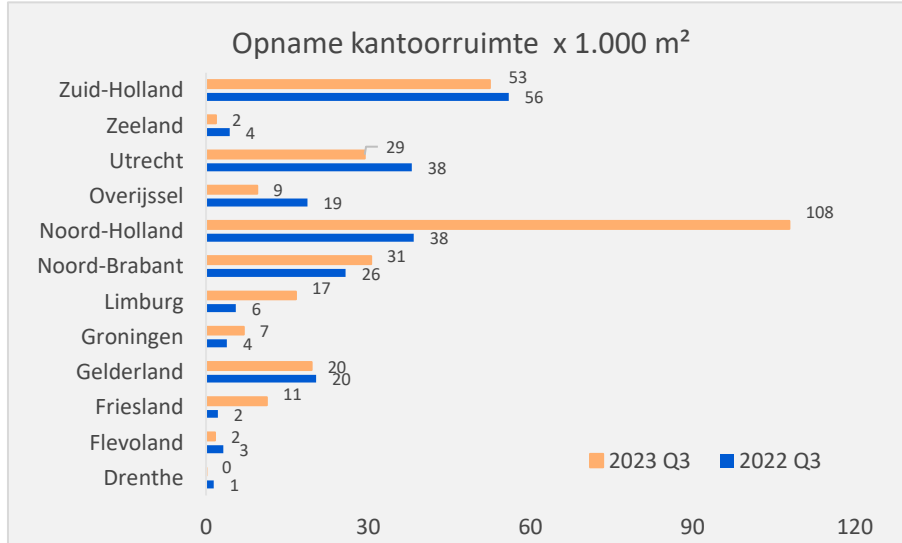
Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - aanbod



Bijlagen

Bijlage I

Ontwikkeling opname per provincie



Verantwoording

Definities

Kantoorruimte:

- Transacties vanaf 200 m²
- Aanbod vanaf 200 m²
- Vanaf het 1e kwartaal van 2023 nemen we ook aanbod van kantoorruimte tussen 200 en 500 m² mee
(In de tool business marktanalyse zijn deze oppervlakten nog niet zichtbaar)
- '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 gemiddeld aantal dagen vanaf het moment dat een object wordt aangeboden tot aan het plaatsvinden van de transactie

Peildatum en bronnen

- Peildatum aanbod: 12 september 2023
- Periode transacties: juli t/m september 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

