



# Ontwikkelingen commercieel vastgoed 4<sup>e</sup> kwartaal 2023

# Inhoud

**Highlights 4<sup>e</sup> kwartaal 2023**

**Kantorenmarkt**

**Winkelmarkt**

**Bedrijfsruimtemarkt**

**Beleggingsmarkt**

**Funda in business**

**Verantwoording**

# Highlights 4<sup>e</sup> kwartaal 2023

# Highlights 4<sup>e</sup> kwartaal 2023

**De afname van economische activiteit in Nederland en het stijgende aantal faillissementen van bedrijven beïnvloeden ook de markt voor commercieel vastgoed. Ondanks dat de opname nog steeds op een goed niveau blijft, valt op dat er aanzienlijk meer aanbod op de markt is gekomen in het vierde kwartaal van 2023.**

## Aanbod stijgt van alle typen commercieel vastgoed

Het aanbod van kantoorruimte stijgt dit kwartaal met 3 procent ten opzichte van het vorige kwartaal, terwijl het beschikbare aanbod van bedrijfsruimte met maar liefst 9 procent is gegroeid. In beide gevallen is er sprake van een trendbreuk na een langdurige periode van afnemend aanbod. Het aanbod van kleine kantoren neemt voor het derde kwartaal op rij toe, maar tegelijkertijd is er een groeiende vraag naar hoogwaardige kantoorruimten. Daarnaast heeft handhaving van de labelplicht in diverse gemeenten positieve resultaten opgeleverd.

In de bedrijfsruimtemarkt heerst al langere tijd krapte, dus de recente stijging van het aanbod biedt zoekers van bedrijfsruimte meer mogelijkheden. Het toegenomen aanbod van bedrijfsruimte is ook het gevolg van een hogere beschikbaarheid van nieuwbouwobjecten.

Sinds het begin van het tweede kwartaal van dit jaar is er een voortdurende stijging van het aanbod in de winkelmarkt, met een extra toename van 1,2 procent in het huidige kwartaal. Deze stijging wordt mede veroorzaakt door een verhoogd aanbod van grotere winkels, die beschikbaar zijn gekomen als gevolg van het faillissement van winkelketens zoals BCC en Big Bazar. Veel winkeliers ervaren momenteel aanzienlijke druk op hun marges als gevolg van gestegen kosten.

## Opname herstelt, maar ligt nog wel op laag niveau

In de kantorenmarkt zien we herstel na een zwak eerste halfjaar. Amsterdam en Den Haag hebben een minder sterk kwartaal doorgemaakt, terwijl Rotterdam juist opviel met de hoogste opname. Wat betreft bedrijfsruimte ligt de opname gedurende het hele jaar onder het niveau van 2022, voornamelijk als gevolg van het wegvallen van grote logistieke opnames. De vraag naar kleinere bedrijfsruimten blijft echter aanhouden, wat resulteert in veel opnames binnen deze categorie.

Daarentegen vertoont de opname van winkelruimte een stijgende trend. Ten opzichte van het vorige kwartaal is er een aanzienlijke toename van 16 procent. Gedurende dit kwartaal heeft de opname van winkelruimte het hoogste niveau bereikt in de afgelopen 8 kwartalen. Deze verhoogde opname is deels het gevolg van het beschikbaar komen van winkelruimte op populaire locaties, die vaak tegen een lager prijsniveau worden verhuurd dan voorheen.

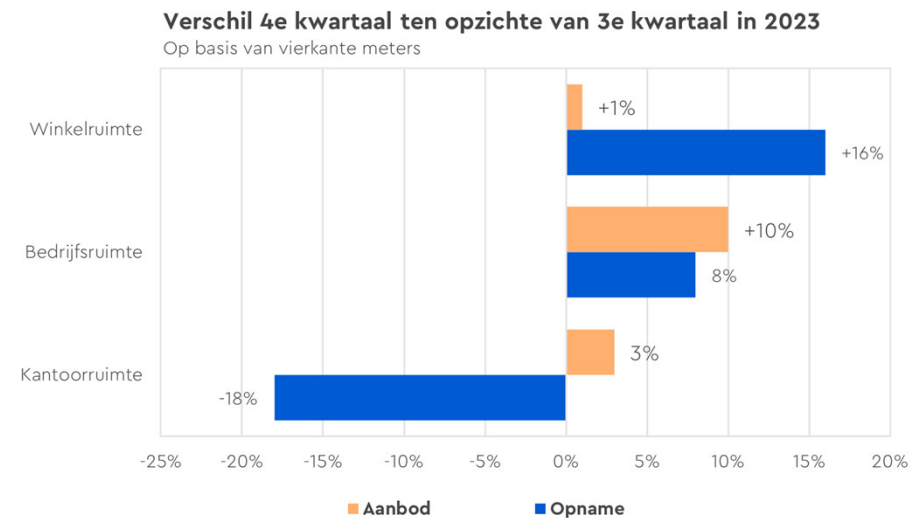
## Matig beleggingsjaar 2023 mogelijk ten einde

Het aantal beleggingstransacties blijft op een laag niveau. NVM-leden geven aan dat het sentiment om te beleggen in commercieel vastgoed overwegend negatief is. Dit resulteert in beperkte activiteit onder beleggers. Dankzij de dalende rente is het vooruitzicht voor 2024 verbeterd, maar het bereiken van hogere beleggingsactiviteit vereist nog steeds prijsdalingen.

# Highlights 4<sup>e</sup> kwartaal 2023

## Winkelruimten worden meer gezocht op funda in business

Het zoekverkeer op funda in business is nog steeds lager dan vorig jaar. Met name de interesse in bedrijfsruimten is aanzienlijk afgenomen, ondanks dat bedrijfsruimte nog steeds de meest gezochte vastgoedcategorie is. Daarentegen worden winkelruimten vaker bekeken, wat overeenkomt met de eerder waargenomen hogere opnamecijfers. Er is ook een toename in het aantal contactmomenten met makelaars met betrekking tot winkelaanbod.

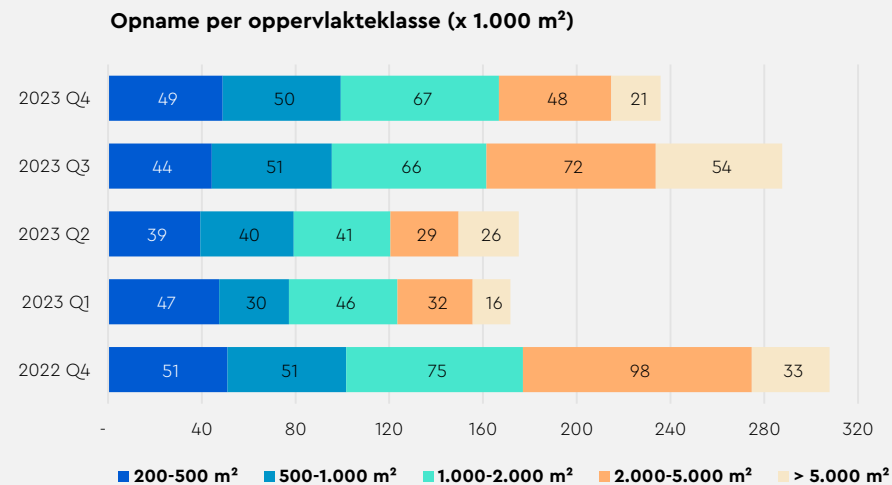
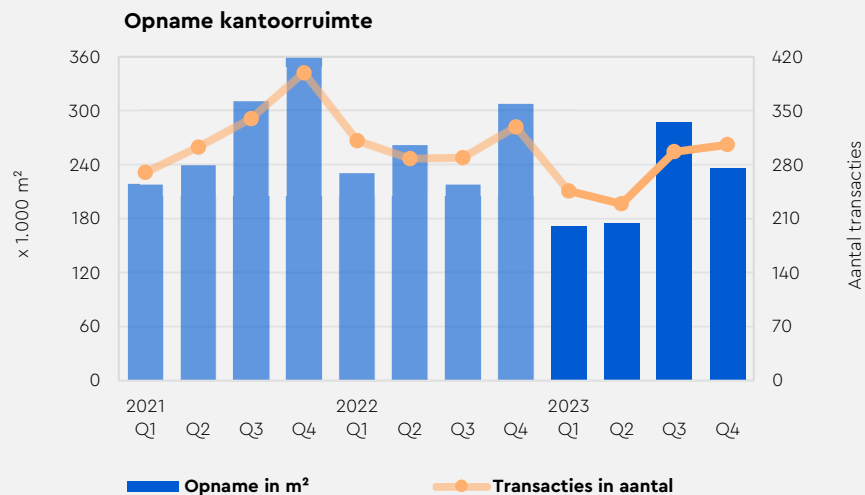


# Kantorenmarkt

Resultaten uit de NVM-data



# Ontwikkelingen kantorenmarkt - opname

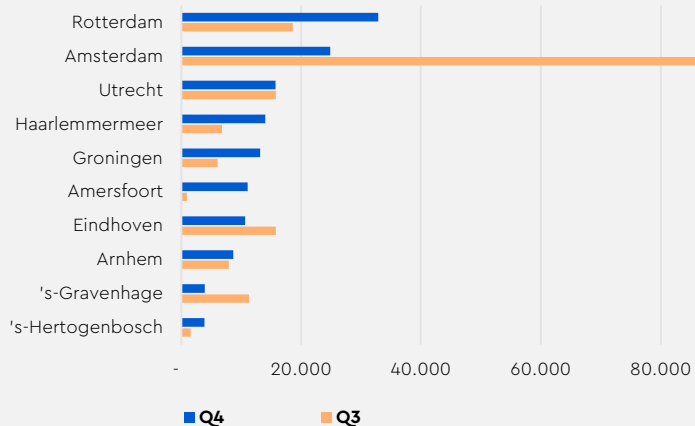


## Wat valt op?

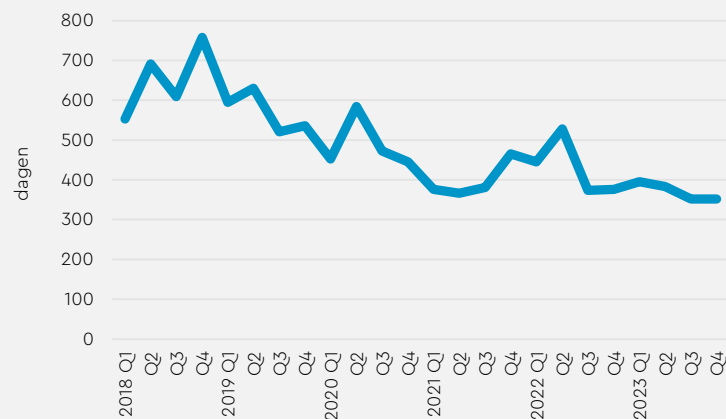
- In het laatste kwartaal van 2023 is 236.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte opgenomen, verdeeld over 306 transacties.
- In historisch perspectief is sprake van een zwak kwartaal. In 2022 en 2021 lag de opname in het vierde kwartaal respectievelijk 23 procent en 34 procent hoger.
- De totale opname in het jaar 2023 komt 15 procent lager uit dan in 2022, vooral als gevolg van het zwakke eerste halfjaar toen heel weinig kantoorruimte werd opgenomen.
- Het lage opnameniveau in dit kwartaal is vooral het resultaat van een laag aantal opnames van grotere kantoorruimten.
- Kantoorruimten tot 2.000 m<sup>2</sup> liggen daarentegen goed in de markt. Vooral in het kleinste segment tussen de 200 en 500 m<sup>2</sup> registreerden we veel opnames van kantoorgebruikers.
- De grootste opname dit kwartaal vond plaats in Rotterdam, waar SBM Offshore ongeveer 8.000 m<sup>2</sup> opnam in het Groothandelsgebouw naast het Centraal Station.

# Ontwikkelingen kantorenmarkt - opname

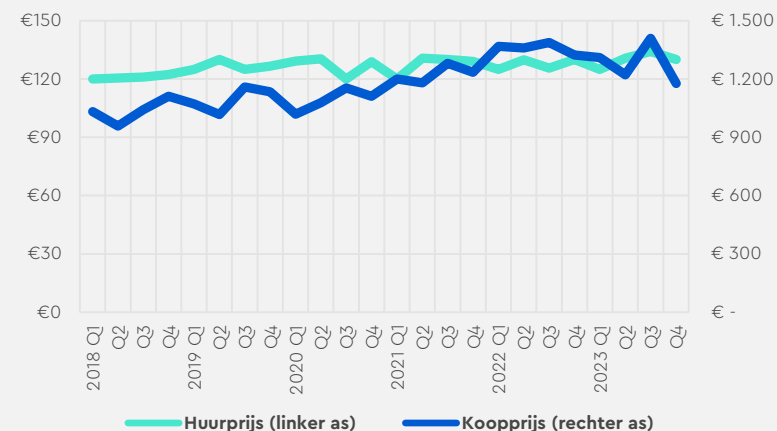
Top 10 Gemeenten naar opname in 2023 Q4



Gemiddelde transactielooptijd in dagen



Mediaan koopprijs/m² en huurprijs/m²

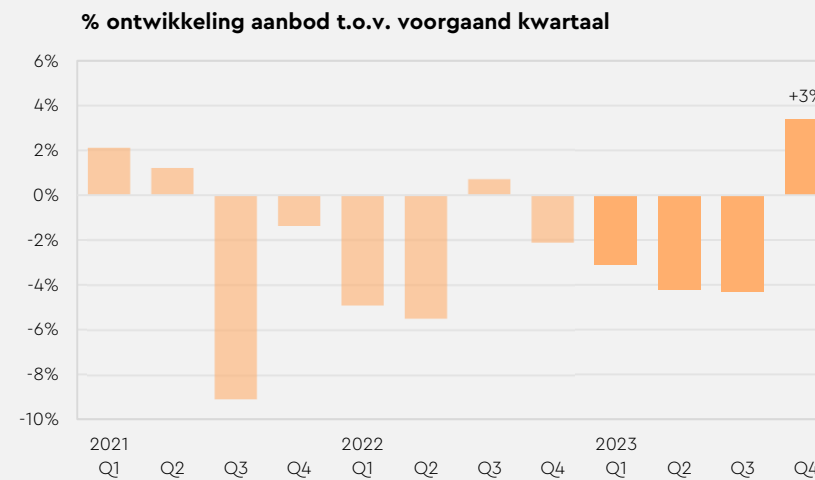
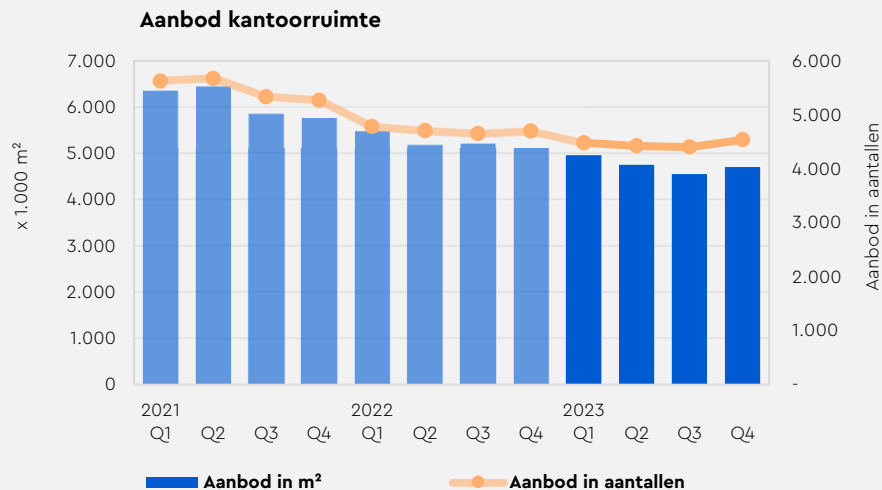


## Wat valt op?

- Nadat Amsterdam de kar trok in het derde kwartaal, is de opname teruggezakt tot 25.000 m² in dit kwartaal. Ook 's-Gravenhage kijkt terug op een zwak kwartaal, met slechts 4.000 m² aan opname.
- Rotterdam daarentegen heeft een sterk kwartaal met een opname van 33.000 m². In Groningen (13.200 m²) en de Haarlemmermeer (14.000 m²) werd ook relatief veel kantooruimte opgenomen.
- Het aanbod dat dit kwartaal is opgenomen stond gemiddeld 352 dagen in aanbod. Het niveau stabiliseert. De gemiddelde transactielooptijd van kantoren is langer vergeleken met bedrijfsruimte (126 dagen) en winkelruimte (244 dagen).
- De mediaan van de gerealiseerde huurprijs per m² komt dit kwartaal uit op € 130,- per m².
- Kooptransacties komen weinig voor in de kantorenmarkt en dat zorgt voor sterke schommelingen in de mediaan van de koopprijs per vierkante meter. Voor dit kwartaal ligt het niveau op € 1.177,- per m².



# Ontwikkelingen kantorenmarkt - aanbod

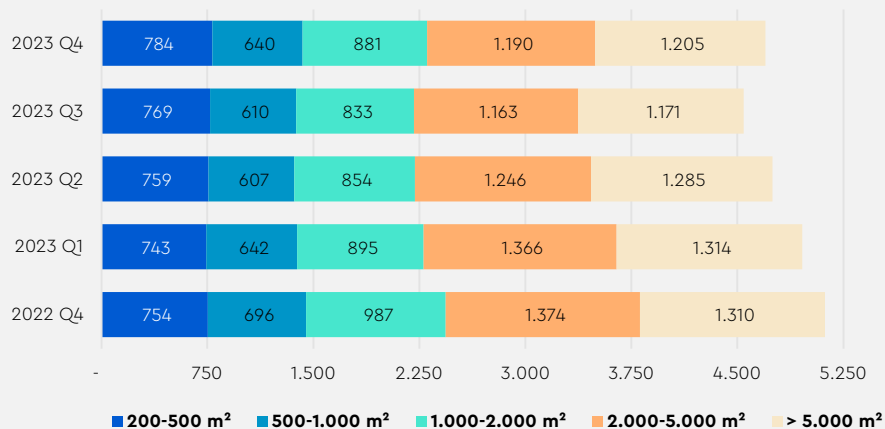


## Wat valt op?

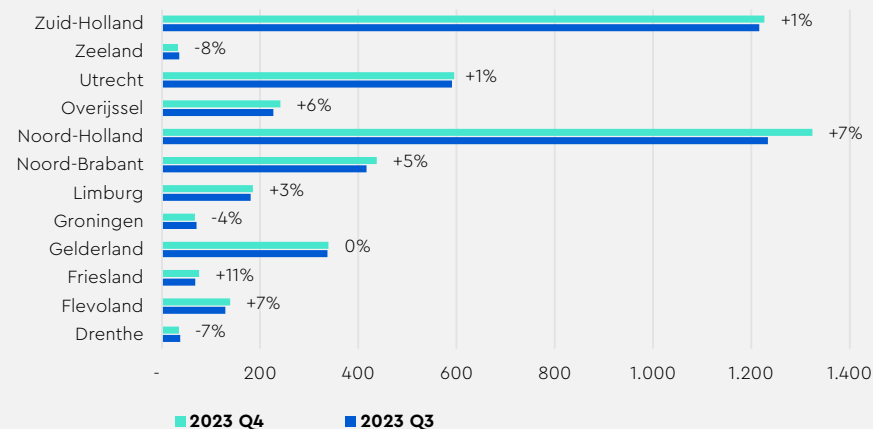
- Na een periode van afname vertoont het aanbod van kantoorruimte dit kwartaal een plotselinge stijging. Vergeleken met vorig kwartaal groeit het aanbod met 3 procent tot 4,7 miljoen m<sup>2</sup>.
- Desondanks blijft het aanbod nog steeds 8 procent lager dan in dezelfde periode in 2022.
- Het aantal aangeboden kantoorruimten stijgt met 136 naar een totaal van 4.538.
- Het gestegen aanbod biedt uitkomst op plekken waar krapte wordt ervaren, zoals de grote steden.
- De stijging van het aanbod dit kwartaal volgt, met uitzondering van het derde kwartaal van 2022, na ongeveer twee jaar waarin het aanbod op kwartaalbasis afnam.
- De stijging van 3 procent is bovendien het grootst sinds 2021. Tijdens de Corona pandemie zagen we in Q3 2020 eerder een plotselinge stijging van 3 procent.
- De lange periode van aanboddaling is mede het gevolg van lage nieuwbouvvolumes. Op dit moment bestaat ongeveer 2 procent van het beschikbare kantorenaanbod uit nieuwbouw.

# Ontwikkelingen kantorenmarkt - aanbod

Aanbod per oppervlakteklasse (x 1.000 m<sup>2</sup>)



Aanbod kantoorruimte x 1.000 m<sup>2</sup>



## Wat valt op?

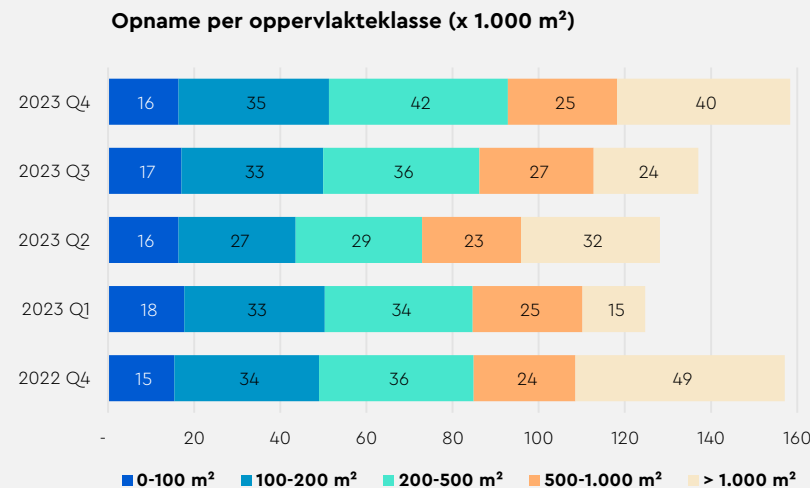
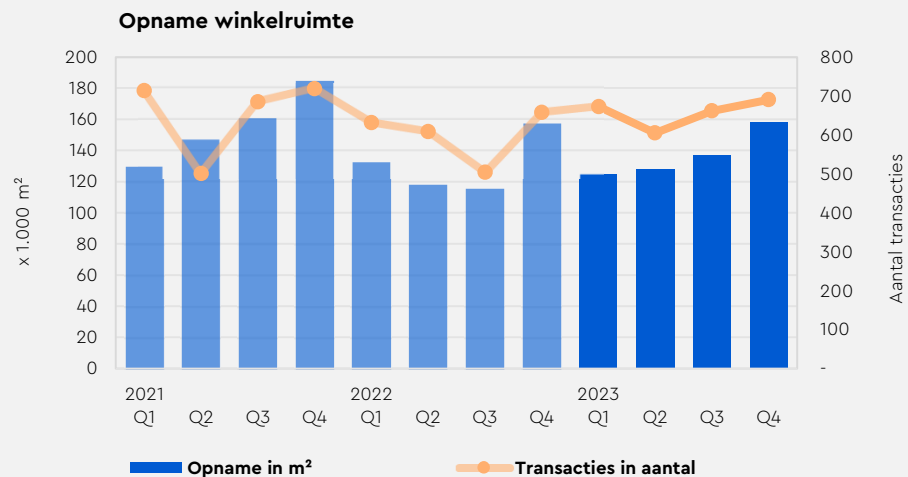
- Dit kwartaal zien we over het gehele breedte een toename van het aanbod.
- Het is opvallend dat het aanbod van kleine kantoorruimten tot 500 m<sup>2</sup> gedurende drie kwartalen op rij stijgt. Eerder stelden we namelijk vast dat de opname van kleine metrages hoog blijft.
- In dit kwartaal neemt het aanbod van metrages tot 500 m<sup>2</sup> toe met 15.000 m<sup>2</sup>, wat overeenkomt met 2 procent stijging.
- De toename in de grootteklasse 500-1.000 m<sup>2</sup> en 1.000-2.000 m<sup>2</sup> is echter het grootst met respectievelijk 5 en 6 procent.
- Het aanbod stijgt niet in alle provincies. De grootste stijging dit kwartaal vindt plaats in Noord-Holland, waar het aanbod met circa 90.000 m<sup>2</sup> groeide.
- Ook in Friesland, Overijssel, Noord-Brabant en Flevoland zien we flink meer aanbod van kantoorruimten dan in het derde kwartaal.
- Opvallend is de verdere daling van het aanbod in de kleinere provincies Zeeland, Drenthe en Groningen.

# Winkelmarkt

Resultaten uit de NVM-data



# Ontwikkelingen winkelmarkt - opname

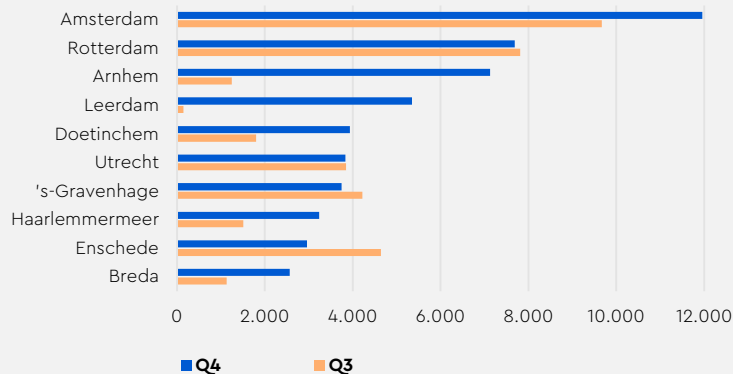


## Wat valt op?

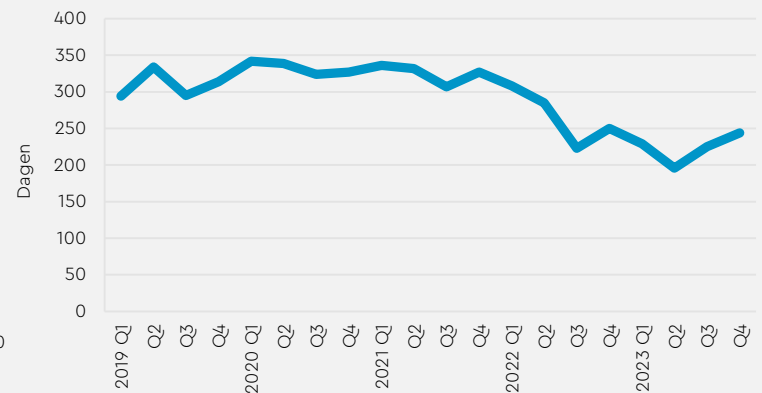
- De winkelmarkt vertoonde in het vierde kwartaal een krachtige opleving, met een opname van 158.400 m<sup>2</sup> en 690 transacties.
- Vergeleken met het voorgaande kwartaal is de stijging maar liefst 16 procent en met dezelfde periode vorig jaar 1 procent.
- De opnamecijfers dit kwartaal zijn het hoogste van de afgelopen 8 kwartalen.
- Het hogere opnameniveau is deels het resultaat van het beschikbaar komen van kwalitatief goede winkelruimten en dalende huurprijzen. Maar ook van ondernemerschap.
- De sterke opname komt vooral door een toename in het middensegment (200-500 m<sup>2</sup>) en grote winkels (>1.000 m<sup>2</sup>).
- Opmerkelijk was dat deze categorieën zorgden voor de stijging, aangezien deze twee segmenten in 2023 eerder niet zo hoog lagen. De opname in andere segmenten bleef stabiel.
- De grootste transactie was de aankoop van een 5.000 m<sup>2</sup> winkelpand in Leerdam door een eigenaar-gebruiker.
- De hogere opname dit kwartaal vindt plaats in een onrustige tijd voor de winkelmarkt. Lees hierover in het recent gepubliceerde [NVM Business Winkelmarktbericht](#).

# Ontwikkelingen winkelmarkt - opname

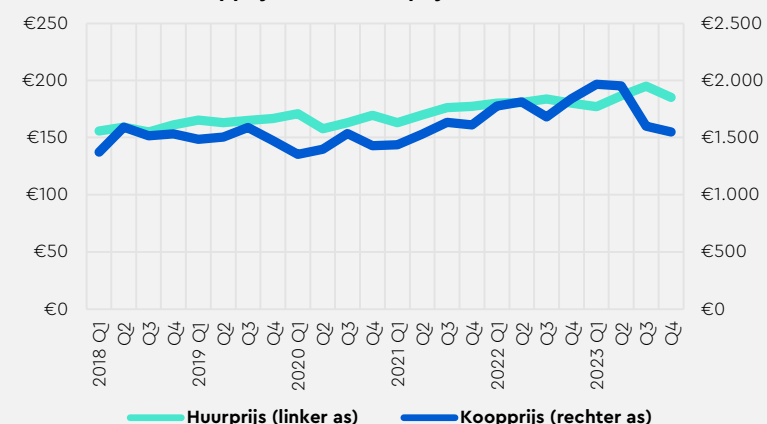
Top 10 Gemeenten naar opname in 2023 Q4



Gemiddelde transactielooptijd in dagen



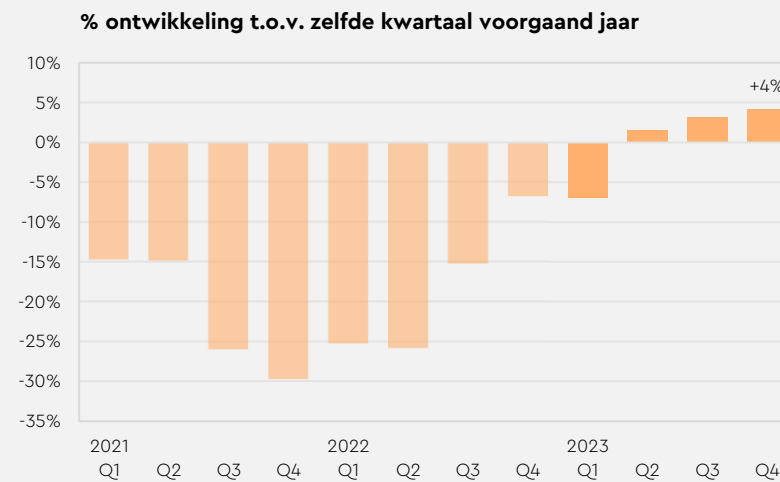
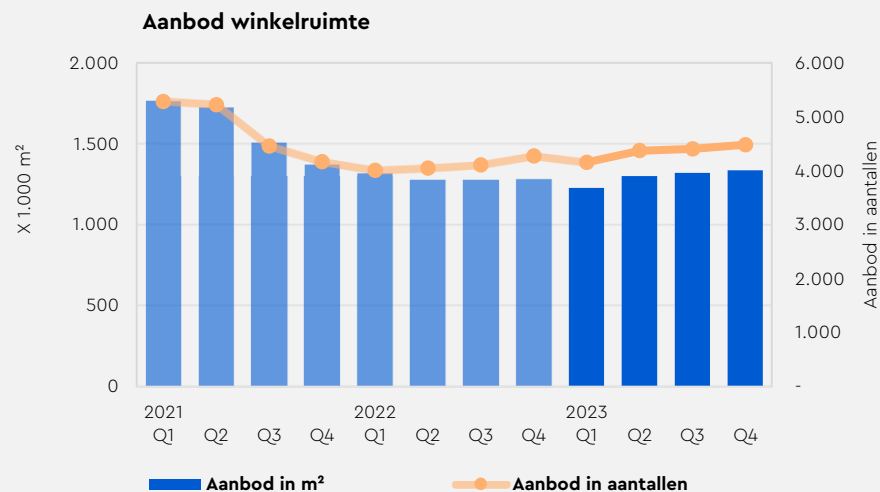
Mediaan koop prijs/m² en huurprijs/m²



## Wat valt op?

- Amsterdam heeft dit kwartaal de hoogste opname gerealiseerd met 12.000 m<sup>2</sup>. De opname steeg met bijna 25% vergeleken met vorig kwartaal. Het aantal transacties kwam net zoals vorig kwartaal uit op 62.
- In de andere grote steden Rotterdam, Utrecht en Den Haag bleef de opname in oppervlaktevolumes redelijk stabiel.
- Grote provinciesteden met een groot winkelgebied zoals Arnhem, Breda en Enschede staan dit kwartaal ook in de top 10 gemeenten met de hoogste opname.
- De gemiddelde transactieduur steeg licht tot 244 dagen, tegenover 225 dagen in het voorgaande kwartaal.
- De langere transactieduur bij winkels is ook het resultaat van het grotere aanbod; zoekers hebben nu meer keuze en daarmee ook meer tijd om te beslissen.
- Zowel de mediane kooprijzen als huurprijzen laten een lichte daling zien. Het niveau van de kooprijzen in Q4 bedraagt € 1.549,- per m<sup>2</sup>, wat € 50,- lager is dan in vorig kwartaal.
- De mediane huurprijzen dalen in dit kwartaal naar €185,- per m<sup>2</sup> (was € 195,- per m<sup>2</sup> in Q3).

# Ontwikkelingen winkelmarkt - aanbod

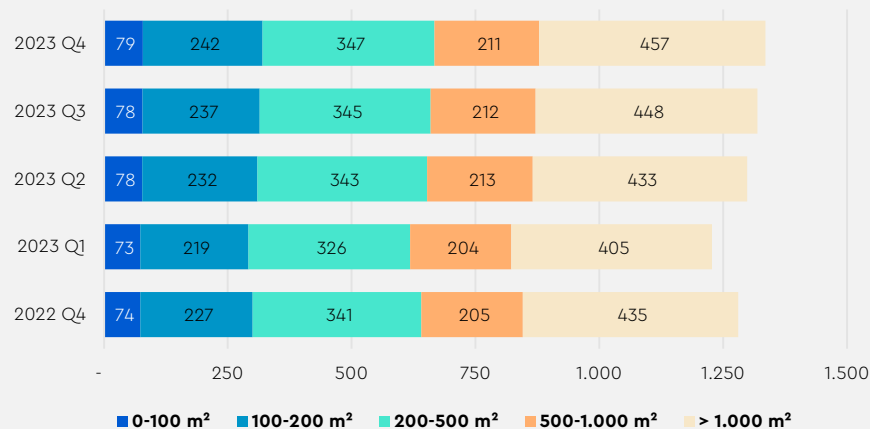


## Wat valt op?

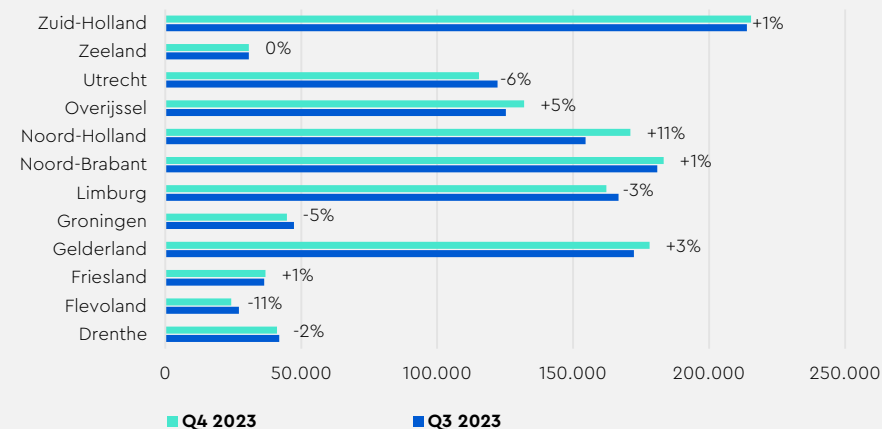
- Dit kwartaal laat het aanbod voor de derde kwartaal op rij een toename zien, hoewel gematigd. In vergelijking met het vorig kwartaal groeit het aanbod met 1,2 procent tot 1,33 miljoen m<sup>2</sup>.
- Het aantal winkelruimten in aanbod is vergeleken met vorig kwartaal met bijna 2 procent gestegen naar 4.482 objecten. In dezelfde periode vorig jaar waren er nog maar 4.272 winkels in aanbod.
- Vergeleken met het vierde kwartaal van 2022 is het aanbod in oppervlaktevolume met ongeveer 4 procent gestegen.
- De afgelopen drie kwartalen ligt het aanbod in vergelijking tot dezelfde periode van het vorige jaar telkens hoger.
- Het aanbod stijgt ook doordat transformaties naar andere bestemmingen (zoals wonen) afnemen vanwege hogere bouwkosten.

# Ontwikkelingen winkelmarkt - aanbod

Aanbod per oppervlakteklasse (x 1.000 m<sup>2</sup>)



Aanbod winkelruimte (x 1.000 m<sup>2</sup>)



## Wat valt op?

- In dit kwartaal is de toename van het aanbod toe te schrijven aan de grootste oppervlakteklassen. Winkels met een oppervlakte van meer dan 1.000 vierkante meter laten namelijk al drie opeenvolgende kwartalen een stijging zien, na een daling in het eerste kwartaal.
- Vergeleken met vorig jaar zien we ook een aanzienlijke toename van winkelruimten tussen de 100-200 m<sup>2</sup>.
- Dit kwartaal zijn verschillende winkels in aanbod gekomen als gevolg van de faillissementen van Big Bazar en BCC.
- Vergeleken met dezelfde periode vorig jaar zien we dat er dit kwartaal ook een toename is in het segment van 100-200 m<sup>2</sup>.
- De meest opvallende ontwikkeling in het aanbod vond dit kwartaal plaats in Noord-Holland en Flevoland.
- In Noord-Holland steeg het aanbod namelijk met 11 procent, terwijl het aanbod in Flevoland met hetzelfde percentage daalde. De stijging in Noord-Holland wordt veroorzaakt door een toename van het aantal beschikbare winkels, van 569 in Q3 naar 591 in Q4.
- In Utrecht (-6%) en Groningen (-5%) was er sprake van een daling, terwijl het aanbod in Overijssel toenam (+5%).
- In de overige provincies bleef het aanbod min of meer stabiel.

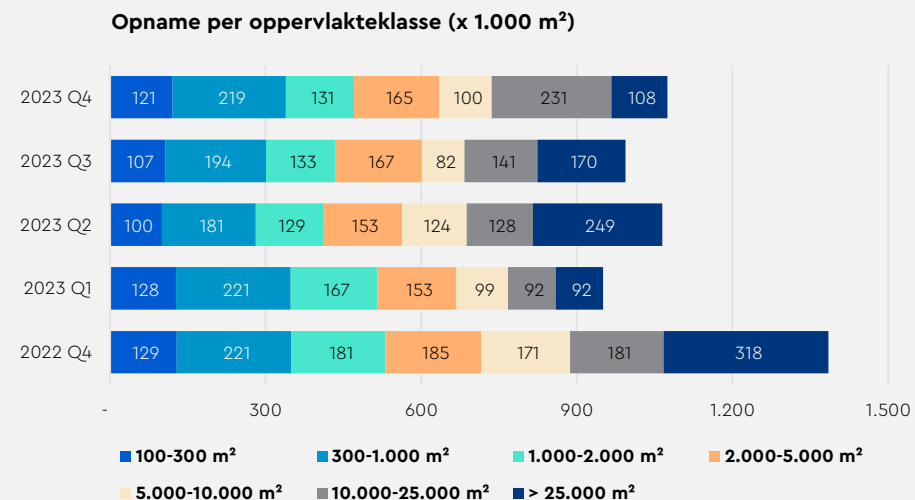
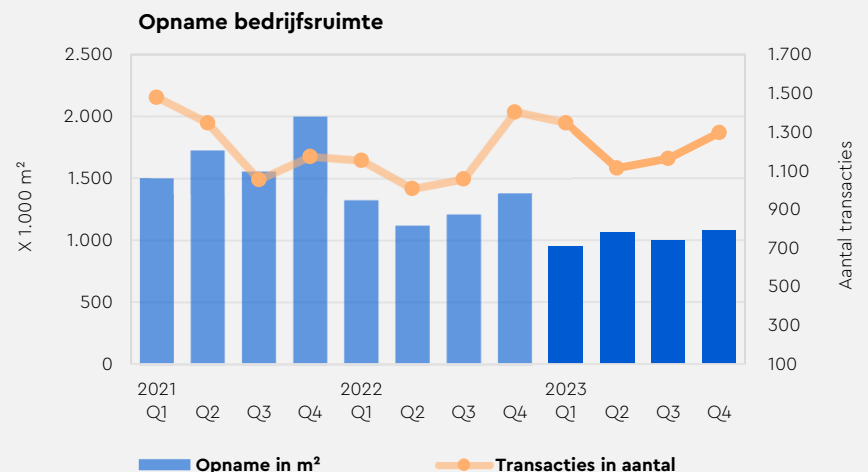
# Bedrijfsruimtemarkt

Resultaten uit de NVM-data





# Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - opname

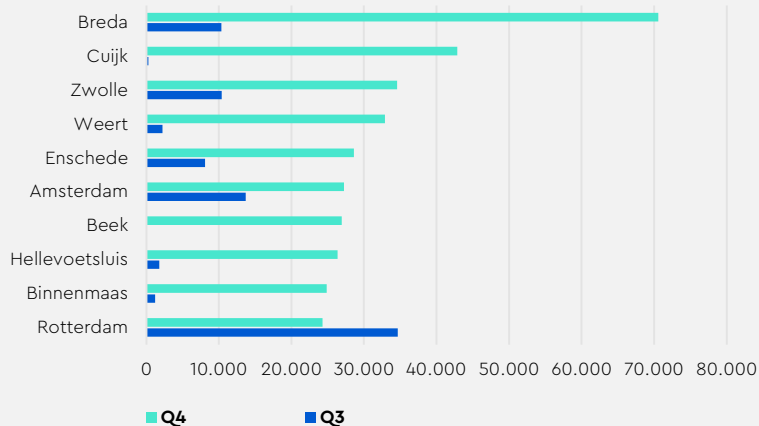


## Wat valt op?

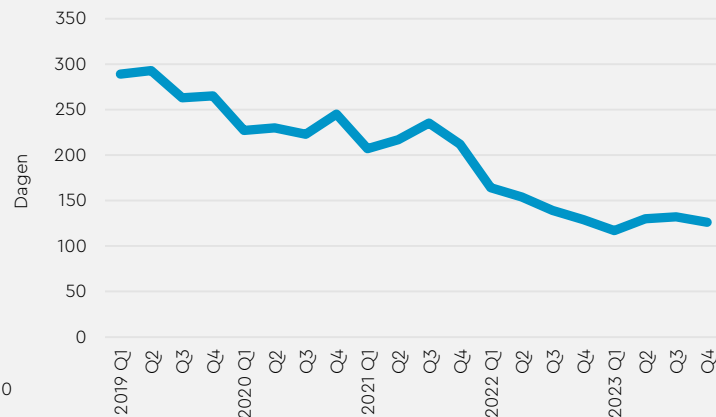
- De bedrijfsruimtemarkt heeft zich snel hersteld na de lichte dip van vorig kwartaal. De opname komt dit kwartaal uit op 1,1 miljoen m<sup>2</sup> en ligt 8 procent hoger dan vorig kwartaal.
- Dit kwartaal kende tevens de sterkste opname van bedrijfsruimten in 2023 (in oppervlaktevolume).
- In vergelijking met Q4 2022 is er juist een daling van 22 procent. Voorgaande jaren was de opname ook veel hoger.
- Het aantal transacties steeg naar bijna 1.300 (Q3: 1.162). In Q4 2022 lag het aantal transacties veel hoger, namelijk op 1.403.
- In de meeste oppervlakteklassen lag de opname dit kwartaal hoger vergeleken met vorig kwartaal. Alleen in het middensegment tussen 1.000-5.000 m<sup>2</sup> is er een lichte daling.
- Verrassend was de hogere opname in het grote segment tussen de 10.000 en 25.000 m<sup>2</sup>. Echter viel de opname van grotere warehouses boven de 25.000 m<sup>2</sup> fors terug. Hiermee wordt duidelijk dat de vraag naar XXL logistiek veel minder is.
- Kleinere bedrijfspanden tot 1.000 m<sup>2</sup> doen het iets beter vergeleken met Q3 2023, maar wel iets minder dan vorig jaar.

# Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - opname

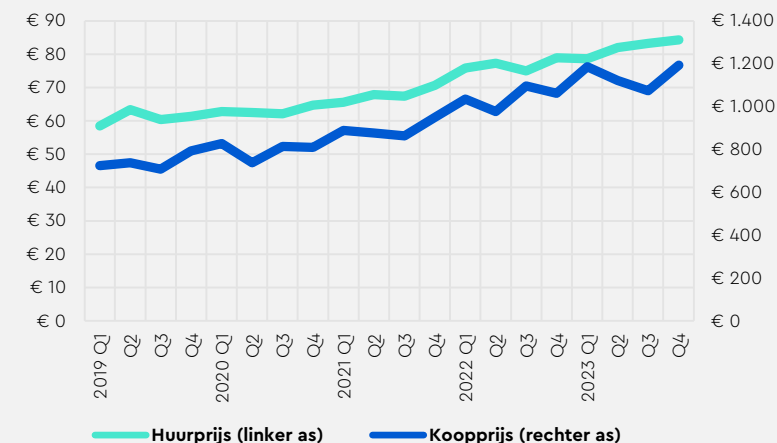
Top 10 Gemeenten naar opname in 2023 Q4



Gemiddelde transactielooptijd in dagen



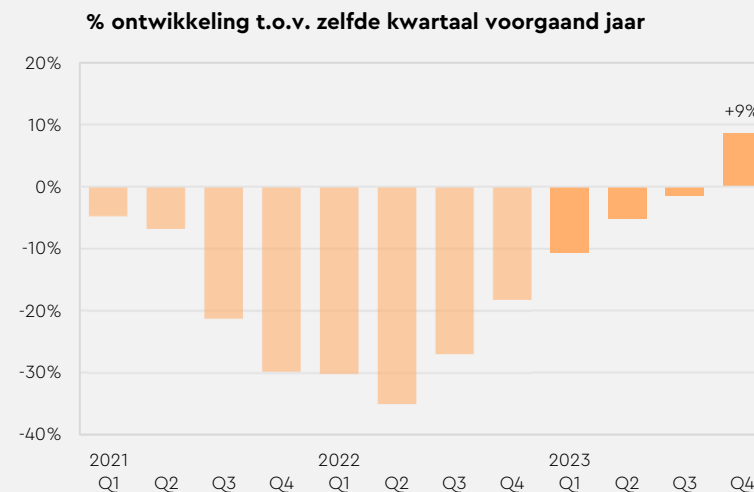
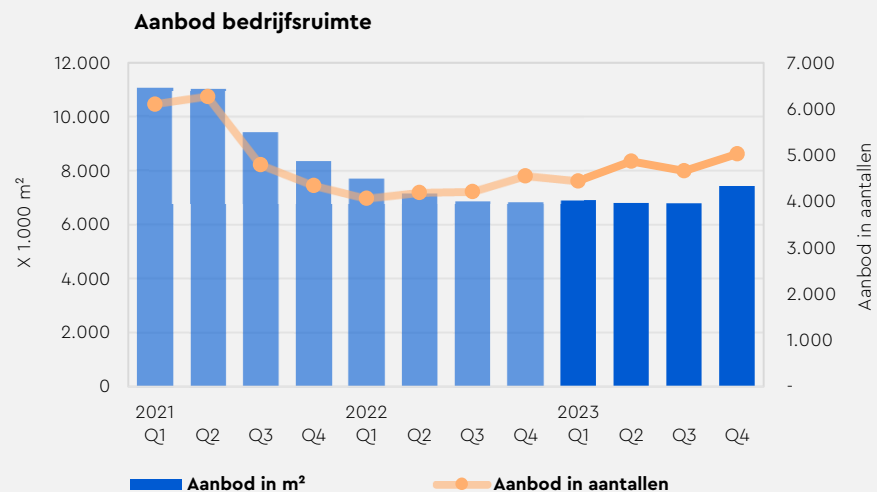
Mediaan kooprij/s/m² en huurprijs/m²



## Wat valt op?

- Breda heeft met 70.500 m<sup>2</sup> de hoogste opname gerealiseerd in Q4 2023. Een transactie van 25.000 m<sup>2</sup> in Teteringen had het grootste aandeel in de opname van de gemeente Breda.
- Daarnaast springt de hoge opname van enkele kleinere gemeenten zoals Cuijk, Weert en Beek in het oog.
- Ook hebben Hellevoetsluis en Binnenmaas veel meer opname laten zien vergeleken met voorgaand kwartaal.
- Amsterdam heeft dit kwartaal ook een aanzienlijk hogere opname, terwijl Rotterdam juist krimpt.
- Dit kwartaal bedraagt de gemiddelde transactieduur 126 dagen, wat een afname van 6 dagen betekent vergeleken met het vorige kwartaal.
- Door de hoge vraag komen transacties van bedrijfsruimten sneller tot stand vergeleken met voorgaande jaren.
- Desondanks zijn de mediane huurprijzen dit kwartaal stabiel gebleven rond de € 84,- per m<sup>2</sup>. Daarentegen zijn de mediane kooprijzen met 11 procent verder gestegen naar ruim € 1193,- per m<sup>2</sup>.

# Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - aanbod

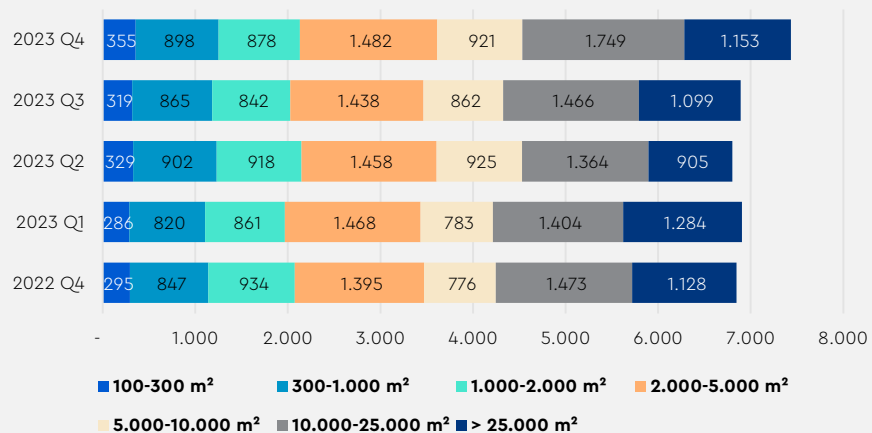


## Wat valt op?

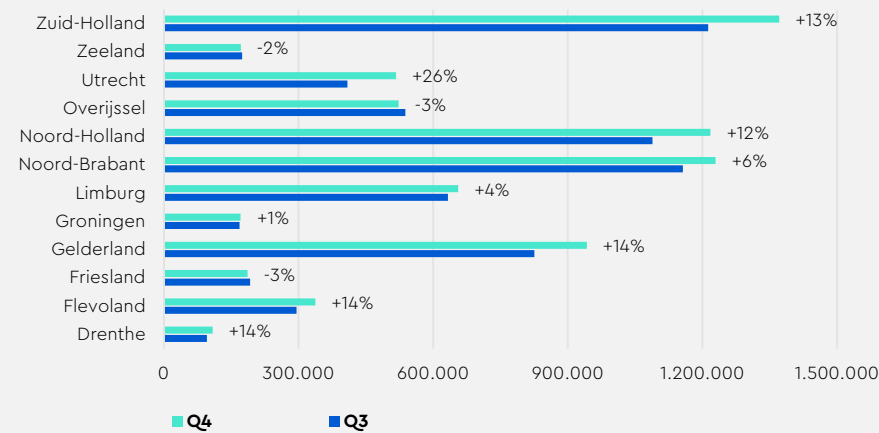
- Het aanbod is in het vierde kwartaal uitgekomen op 7,3 miljoen m<sup>2</sup>. In drie maanden tijd is het aanbod hierdoor tegen de verwachting in met 643.000 m<sup>2</sup> fors toegenomen.
- Vergeleken met vorige kwartaal is het aantal objecten in aanbod ook aanzienlijk gestegen naar 5.031 (Q3: 4.666). In dezelfde periode vorig jaar waren er nog maar 4.558 objecten beschikbaar.
- Sinds het tweede kwartaal van 2022 is het aanbod zowel in oppervlaktevolume als aantallen niet zo hoog geweest. Daarom lijkt er dit kwartaal meer ruimte in de markt te ontstaan.
- In Q4 is het aanbod van bedrijfsruimten met 9,5% aanzienlijk toegenomen in vergelijking met het vorige kwartaal. Op jaarbasis is er ook een stijging van 9%.
- Dit betekent ook een einde aan de voortdurende daling van het aanbod sinds 2021 vergeleken met hetzelfde kwartaal vorig jaar.
- De stijging van het aanbod komt mede door een verminderde economische activiteit, waardoor voorraden langer beschikbaar blijven. Daarnaast neemt het aantal faillissementen in de handel, bouw en industrie toe. Bovendien zijn er dit kwartaal meer nieuwbouwobjecten beschikbaar in vergelijking met Q3 2023.

# Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - aanbod

Aanbod per oppervlakteklasse (x 1.000 m<sup>2</sup>)



Aanbod bedrijfsruimte (x 1.000 m<sup>2</sup>)



## Wat valt op?

- In alle oppervlakteklassen is er een stijging te zien van het aanbod vergeleken met Q3 2023. De groei van het aanbod is het grootst in het segment tussen de 10.000 en 25.000 m<sup>2</sup>.
- Opvallend is dat het aanbod van kleinere bedrijfspanden tot 300 m<sup>2</sup> dit kwartaal ook toeneemt. De afgelopen jaren was het aanbod in dit segment niet zo hoog als in dit kwartaal.
- In vergelijking met vorig jaar zien we dat enkel het aanbod van objecten met een oppervlakte tussen de 1.000 en 2.000 m<sup>2</sup> niet verder stijgt.
- In de meeste provincies is er dit kwartaal sprake van een aanbodstijging. Slechts in een aantal provincies bleef het aanbod stabiel.
- Verrassend is dat in de provincie Utrecht het aanbod procentueel het sterkst is toegenomen (+26%). Daarnaast noteerden andere Randstedelijke provincies Zuid-Holland (+13%) en Noord-Holland (+12%) ook een flinke stijging. Ook was er een forse stijging te zien in Gelderland, Flevoland, Noord-Brabant en Limburg.
- In Groningen, Friesland, Overijssel en Zeeland is het aanbod ongeveer gelijk gebleven.

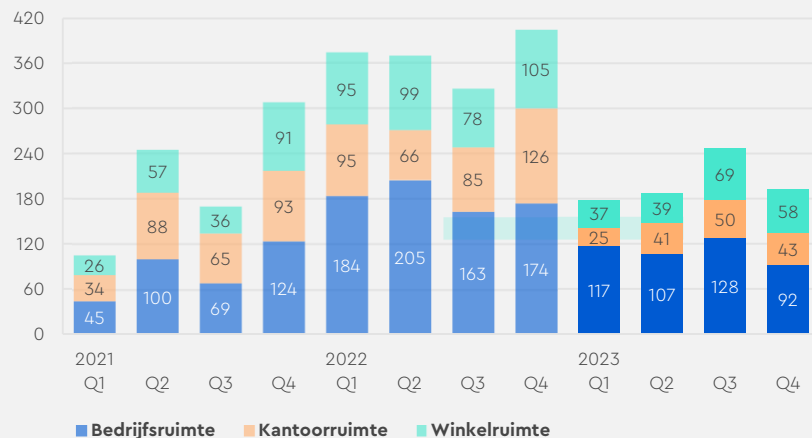
# Beleggingsmarkt

Resultaten uit de NVM-data



# Ontwikkelingen beleggingsmarkt

Aantal beleggingstransacties per type vastgoed



Bron: NVM, Bak Property Research

## Wat valt op?

- Het aantal gerealiseerde beleggingstransacties ligt ook in het vierde kwartaal relatief laag. In alle vastgoedtypen daalt het aantal transacties ten opzichte van het derde kwartaal.
- Over geheel 2023 zien we het duidelijke effect van de verhoging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2023. Het aantal deals ligt sindsdien veel lager.
- Nu de Europese Centrale Bank (ECB) meer duidelijkheid heeft gegeven over het rentebeleid, trekt de interesse in vastgoedbeleggingen weer aan. De opgeleefde interesse kan in de loop van 2024 zorgen voor meer beleggingstransacties.

# Funda in business

Zoekverkeer op basis van funda in business data



# Funda in business zoekverkeer

## Inzicht in belangstelling commercieel vastgoed

In deze kwartaalrapportage onderzoeken we het zoekverkeer op het funda in business platform. Door het zoekverkeer te monitoren, kunnen we inzicht krijgen in de belangstelling 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.

## Indicatoren

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).

## Effect op ontwikkelingen in de commerciële vastgoedmarkt

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

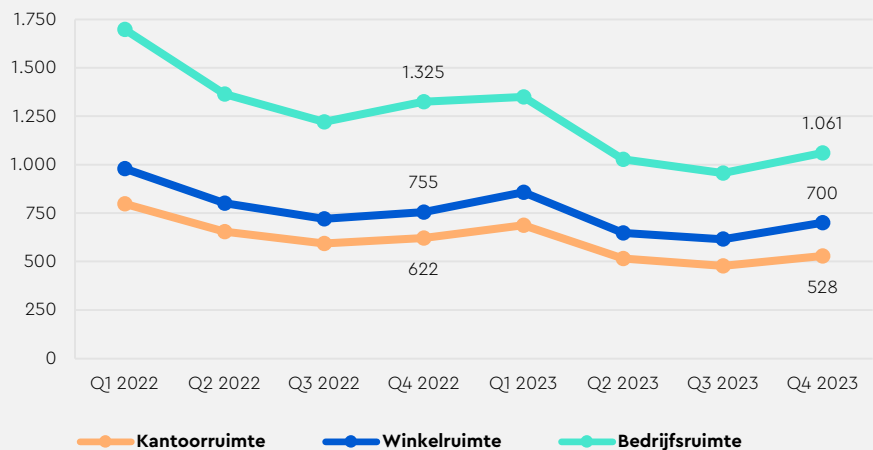
## Over funda in business

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 en in alle regio's.

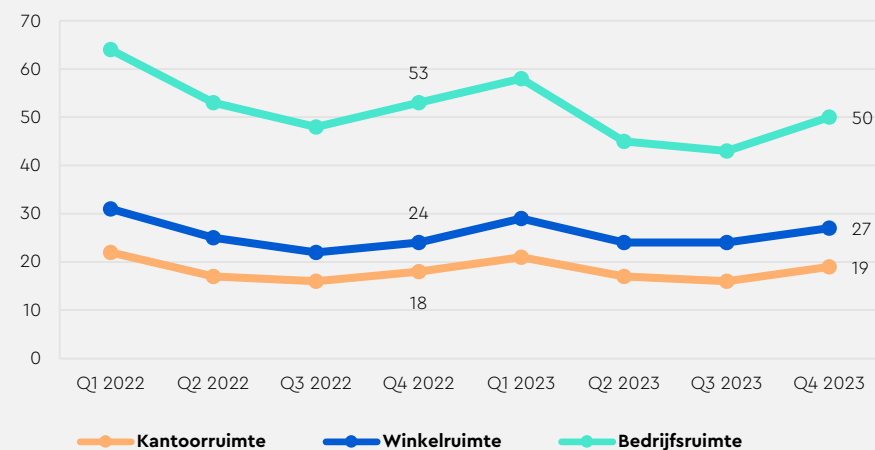


# Ontwikkelingen in zoekverkeer funda in business

Aantal impressies per object per week (getoond in zoekresultaten)



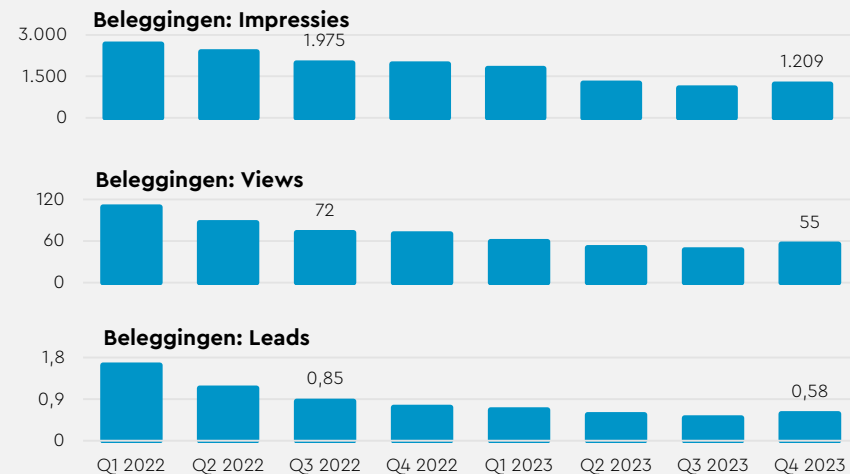
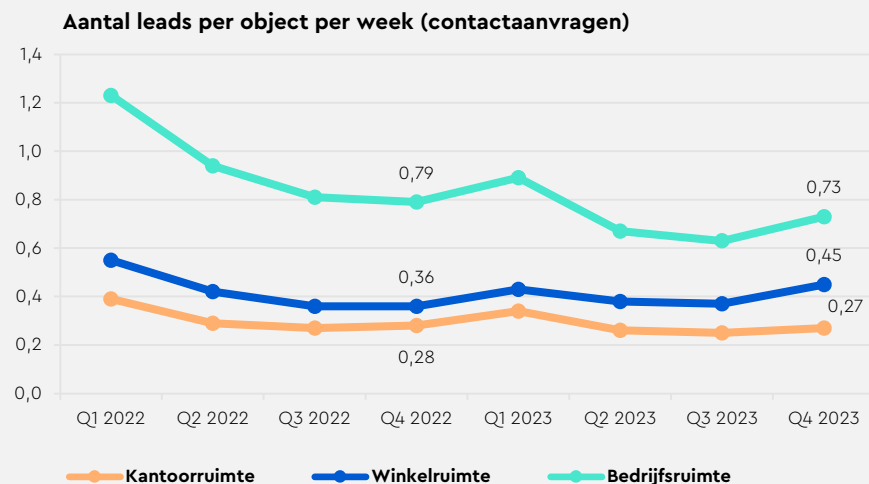
Aantal views per object per week (object geopend en bekeken)



## Wat valt op?

- De indicatoren van het zoekverkeer op funda in business wijzen ook in het vierde kwartaal op geringere belangstelling in aanbod van commercieel vastgoed dan een jaar geleden.
- De belangstelling voor bedrijfsruimten is flink lager. Winkelruimte kan juist op meer belangstelling rekenen.
- Voor alle typen vastgoed stijgt het zoekverkeer op het platform in het vierde kwartaal ten opzichte van het derde kwartaal, want tijdens de zomerperiode was er ook veel minder zoekverkeer op funda in business.
- De interesse in winkelruimten lijkt zich juist te herstellen. Winkelruimten op funda in business worden dit kwartaal vaker bekeken dan vorig jaar; gemiddeld 27 versus 24 keer per week. Ook het aantal contactaanvragen neemt weer toe.
- De gestegen interesse heeft er mede toe geleid dat de opname van winkelruimte al enkele kwartalen in de lift zit.
- Het aantal impressies van bedrijfsruimte ligt dit kwartaal fors lager dan een jaar geleden. Ook het aantal views per week is lager, namelijk 50 ten opzichte van 53 vorig jaar. Ook het aantal contactaanvragen met makelaars ligt fors lager.
- Ondanks de lagere zoekactiviteit, is bedrijfsruimte nog wel met afstand de meest gezochte en bekeken vastgoedsoort.

# Ontwikkelingen in zoekverkeer funda in business



## Wat valt op?

- Kantooruimte wordt op funda in business minder vaak getoond en bekeken dan winkelruimte en bedrijfsruimte. Ook het aantal contactaanvragen ligt lager.
- In het afgelopen kwartaal zien we een wisselend beeld in het zoekverkeer van kantoren op funda in business. Het gemiddeld aantal views (19 keer per week) ligt dit kwartaal boven het niveau van vorig jaar. De andere indicatoren liggen lager.
- De belangstelling voor beleggingsaanbod op funda in business neemt weer iets toe, maar is nog wel fors minder dan in 2022.
- Het gemiddeld aantal views per week voor beleggingsaanbod bedraagt dit kwartaal 55, wat hoger is dan de voorgaande kwartalen. In dezelfde periode vorig jaar werden beleggingsobjecten nog aanzienlijk vaker bekeken, namelijk gemiddeld 72 keer per week.
- Nu de Europese Centrale Bank (ECB) meer duidelijkheid heeft gegeven over het rentebeleid, trekt de interesse in vastgoedbeleggingen weer aan. De opgeleefde interesse kan in de loop van 2024 zorgen voor stijgende beleggingsvolumes.

**Verantwoording**

# Definities

## Kantoorruimte:

- Transacties vanaf 200 m<sup>2</sup>
- Aanbod vanaf 200 m<sup>2</sup>
- Vanaf het 1e kwartaal van 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)
- '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
- Transactielooptijd: Duur in gemiddeld aantal dagen vanaf het moment dat een object wordt aangeboden tot aan het plaatsvinden van de transactie
- Top 10 gemeenten opname: alleen gemeenten met 2 of meer opnames worden getoond

# Peildatum en bronnen

- Peildatum aanbod: 12 december 2023
- Periode transacties: oktober t/m december 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

