

Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2022 Q3



brainbay

Inhoud

Samenvatting ontwikkelingen Q3 2022	Horeca
Kantorenmarkt	Beleggingsmarkt
Winkelmarkt	Verantwoording
Bedrijfsruimtemarkt & logistiek	

Samenvatting ontwikkelingen Q3 2022

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 en enquête onder NVM-business leden



Ontwikkelingen kantorenmarkt – landelijke cijfers

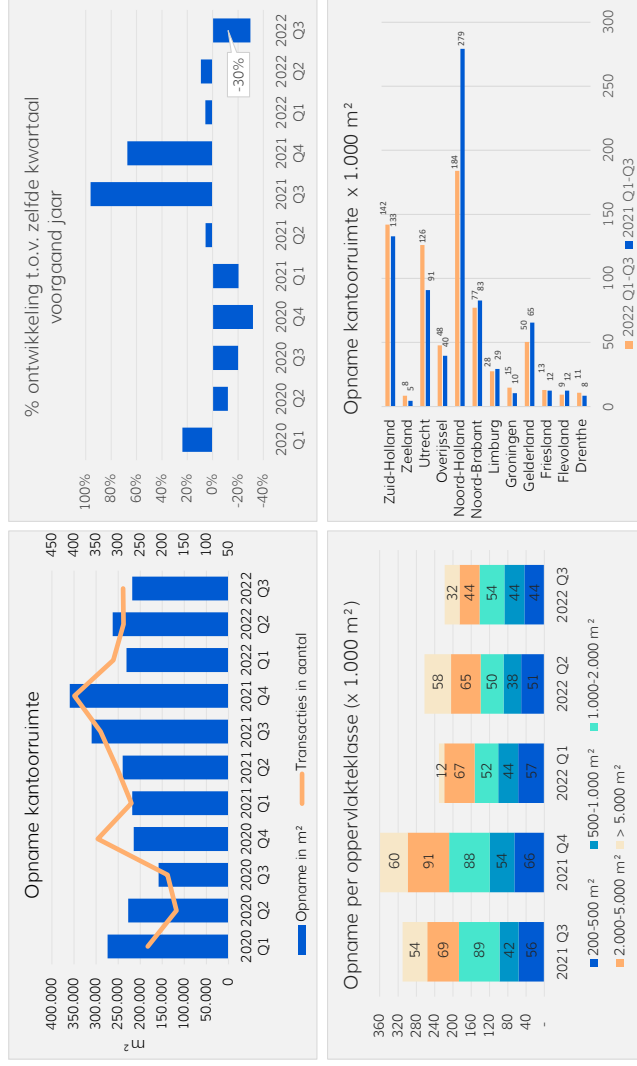
Q3-2022	AANBOD	OPNAME
Volume in m²	4,48 mln.	217,900
Verandering t.o.v. Q2-2022	+ 1 %	- 17%
Verandering t.o.v. Q3-2021	- 10%	- 30%
Aantallen	2.272	289
Verandering t.o.v. Q2-2022	- 2%	0%
Verandering t.o.v. Q3-2021	- 8%	-15%

- 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 m² of meer. Goed voor een 32.000 m² (-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 m² en tussen 1.000 en 2.000 m²** op peil bleef. Wel zagen we een opvallende daling in de opname van oppervlakten tussen 200 en 500 m².
- 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 kantoorruimte op en stoten per saldo ruimte af.
- Tijdens Q3 **steeg het aanbodvolume** met 1% tot 4,48 miljoen m². 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 m²**, waarvan het aanbod in Q3 met 8% steeg. In alle andere oppervlakteklassen nam het aanbod juist af.
- Zie **volgende pagina's** voor de achtergrondfiguren van aanbod en opname.

Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2022 Q3

Meer weten? Ga naar de brainbay tool [business marktanalyse](#).

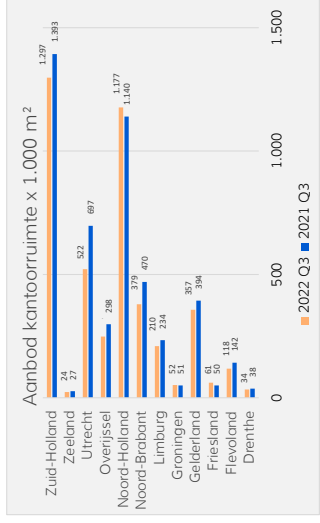
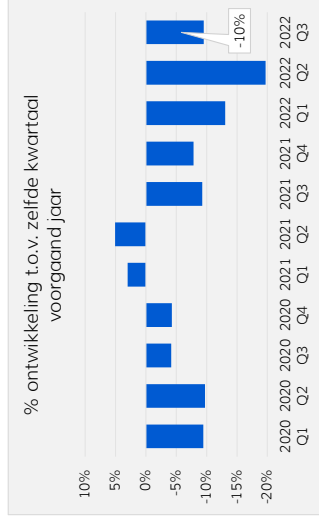
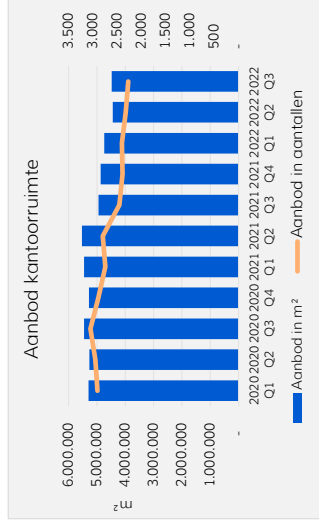
Ontwikkelingen kantorenmarkt - opname



Meer weten? Ga naar de brainbay tool [business marktanalyse](#)

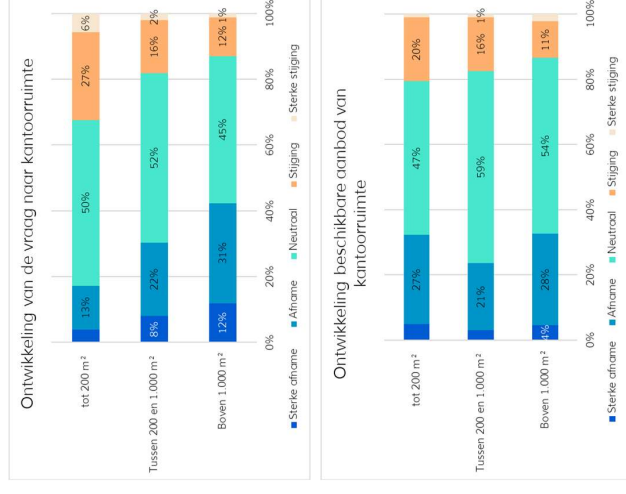
Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2022 Q3

Ontwikkelingen kantorenmarkt - aanbod



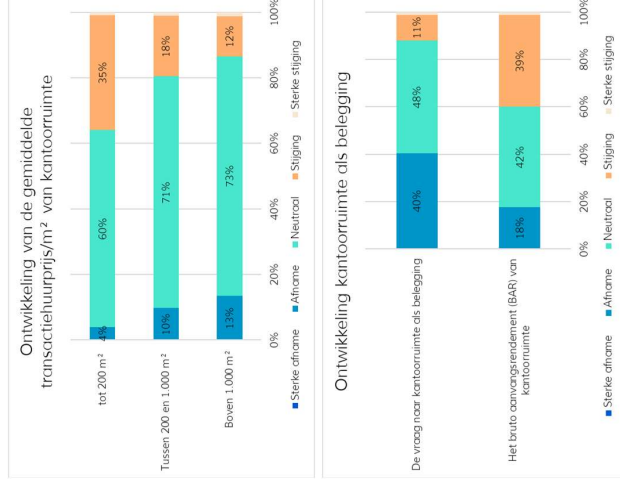
Ontwikkelingen kantorenmarkt (enquête)

- Kleinschalige metrages tot 200 m² en tussen 200 m² en 1.000 m² liggen **goed in de markt**. Wel is de vraag vergeleken met voorgaand kwartaal licht afgenomen.
- Tekorten aan **kwalitatief goede ruimten** op goede locaties. Het aanbod hiervan is in veel regio's beperkt.
- **Duurzaamheid** van het kantoor groeit in belang. Door de gestegen energieprijzen nemen servicekosten toe en wordt het energielabel steeds belangrijker. De courantheid van deze kantoren is veel hoger volgens verschillende leden.
- Tendens lijkt dat met name grote bedrijven en organisaties naar **minder meters** toewerken door aanhoudend thuiswerken. Hybride werken wordt bij steeds meer bedrijven de norm.
- Een deel van de leden ziet de **vraag volgens kwartaal dalen** gezien de onzekerheden in de markt. Moderne energiezuinige kantoren zullen de voorkeur gaan genieten.



Ontwikkelingen kantorenmarkt (enquête)

- Volgens de leden is een lichte **daling van huurprijzen** te zien bij kantoorruimtes groter dan 200 m². Vooral kantoorruimtes tussen de 200 m² en 1.000 m² laten een daling zien. Bij kantoorruimten tot 200 m² zien de leden een lichte huurstijging.
- Omdat **huurniveaus** al jarenlang redelijk **stabiel** zijn, worden huisvestingslasten relatief kleiner voor veel gebruikers.
- Huurders verwachten vaker **flexibele huurcontracten**. Dit heeft als gevolg dat ze vaak kortere contracten wensen en verhuurders hierdoor de nodige investeringen moeten uitstellen.
- Interesse in **kantoor beleggingen** is in dit kwartaal verder gedaald. In Q3 zag 40% van de leden de vraag naar beleggingen in kantoren dalen, tegenover 27% in Q2.
- Veel leden geven aan dat er een tekort bestaat aan **moderne kantoren**. Juist naar kwalitatief goede ruimten is vraag en deze worden sneller verkocht of verhuurd.



Winkelmarkt

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



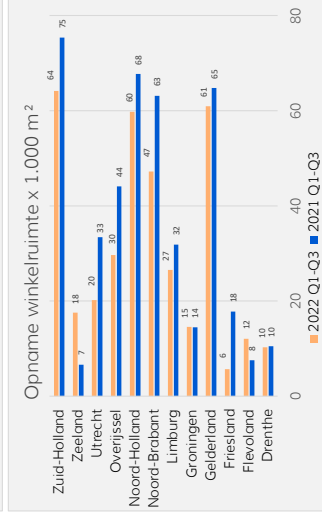
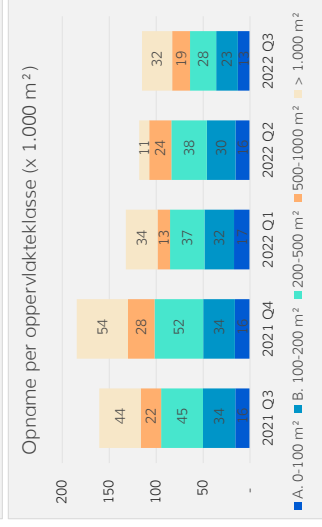
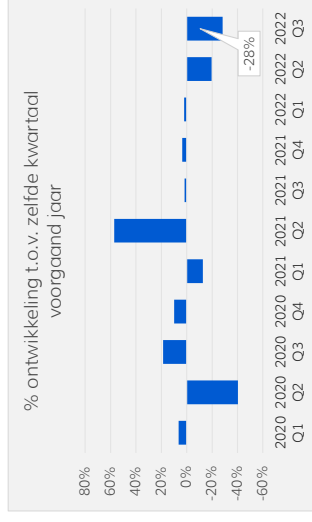
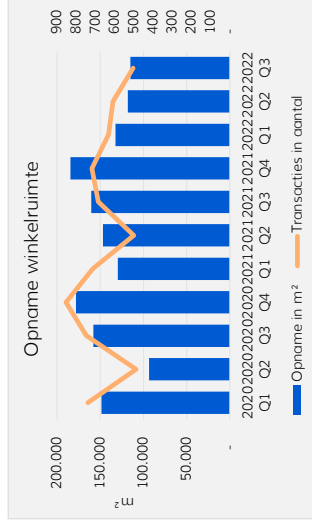
Ontwikkelingen winkelmarkt – landelijke cijfers



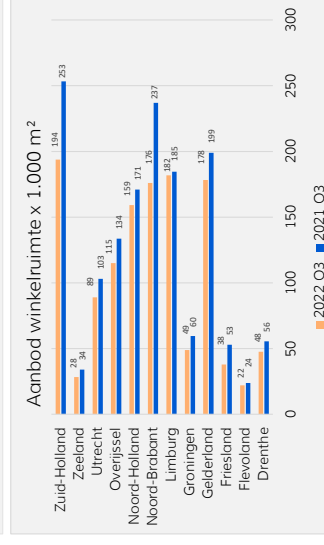
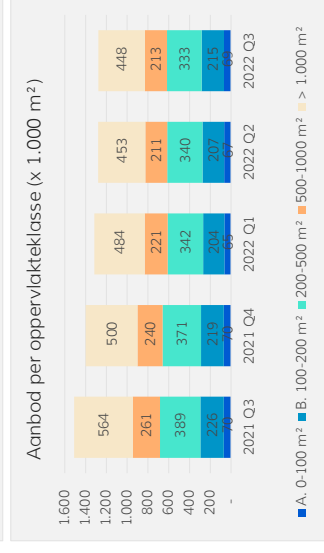
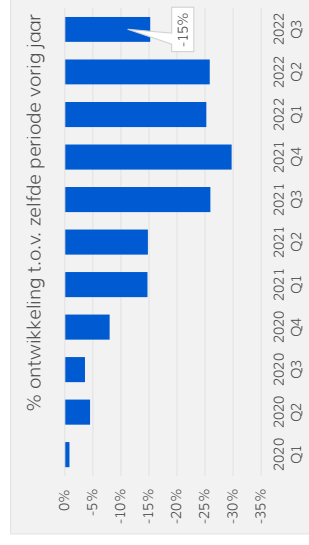
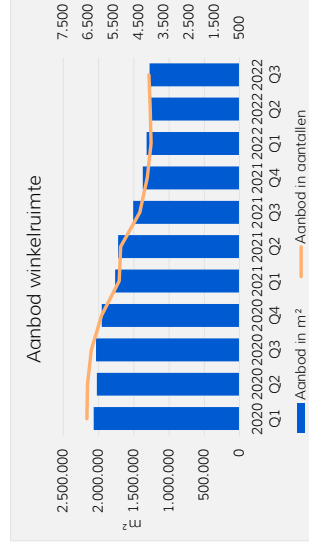
Q3-2022	AANBOD	OPNAME
Volume in m²	1,28 mln.	115.200
Verandering t.o.v. Q2-2022	- 0%	- 2%
Verandering t.o.v. Q3-2021	- 15%	- 28%
Aantallen	4.104	504
Verandering t.o.v. Q2-2022	+ 1%	- 17%
Verandering t.o.v. Q3-2021	- 8%	- 26%

- De druk op de consumentenbestedingen door de hoge inflatie, de stijgende energiekosten en de oorlog in Oekraïne heeft duidelijk **weerslag op het gebruik** van winkeluimten.
- 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 m²** (zie bijlage). Bij metrages tussen 100 en 200 m² en tussen 200 en 500 m² 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 m². 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 m² en tussen 100 en 200 m². Deze beweging was in Q2 al ingezet. In dit kwartaal nam ook het aanbod toe in metrages tussen 500 en 1.000 m².
- In **segment boven 1.000 m²** was sprake van een lichte afname van het beschikbare aanbod tot 448.000 m². Toch is de markt in dit segment zeer ruim, getuige de opname van 131.000 m² in de afgelopen vier kwartalen.
- Zie **volgende pagina's** voor de achtergrondfiguren van aanbod en opname.

Ontwikkelingen winkelmarkt - opname

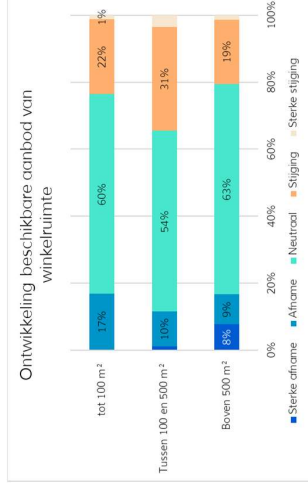
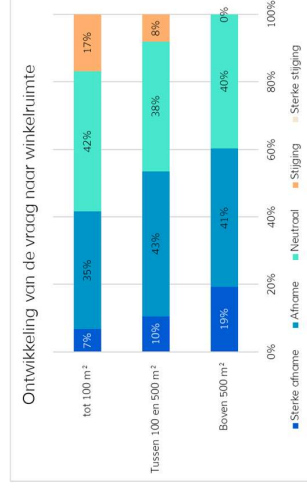


Ontwikkelingen winkelmarkt - aanbod



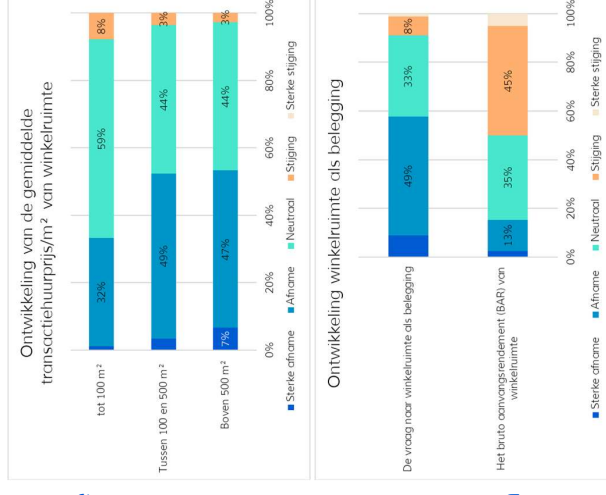
Ontwikkelingen winkelmarkt (enquête)

- **Kleinschalige winkelruimten** liggen net als het voorgaande kwartaal beter in de markt dan grotere winkels. Wel is de vraag dit kwartaal afgenomen. Ongeveer 42% van de leden ziet een daling in de vraag naar kleine winkelruimten tot 100 m², slechts 17% ziet een toename.
- Middelgrote **winkelruimten tussen 100 en 500 m²** doen het minder goed vergeleken met de kleine winkelruimten. Circa 53% van de leden ziet een afname in de vraag en slechts 8% ziet een toename.
- De vraag naar **grotere winkelruimten boven 500 m²** is in dit kwartaal volledig afgenomen. Grotere panden zijn steeds moeilijker te verhuren.
- In veel winkelgebieden is de vraag **van traditionele detailhandel** opgedroogd. De horeca is nog wel actief.
- De leden geven aan dat het **aanbod winkelruimten nog altijd hoog** is. De verwachting is dat het aanbod het volgende kwartaal zal toenemen.



Ontwikkelingen winkelmarkt (enquête)

- Veel leden geven aan dat het perspectief van **zowel winkeliers als eigenaren onder druk** staat als gevolg van hoge inflatie, het terugbetalen van coronasteun, oplopende personeelskosten, stijgende rente en energieprijzen. Het lage consumentenvertrouwen leidt tot dalende omzetten.
- In alle segmenten zien de leden een **verdere daling van huurprijzen**. Potentiële huurders zijn terughoudend en vragen huurkortingen, onder meer door de stijgende energieprijzen.
- Courante winkels in de **populaire steden** zijn nog steeds gewild bij ketens. Grote ketens verdwijnen uit de kleinere winkelsteden, ze vestigen zich vaker in de grotere steden.
- Door de **hoge bouwkosten** wordt het lastiger om winkelruimten te transformeren naar andere bestemmingen (zoals wonen). Wel zien partijen nog kansen in gebieden met veel leegstand.
- Strenger **acceptatiebeleid** van banken omtrent winkels.



Bedrijfsruimtemarkt & logistiek

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



Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt – landelijke cijfers

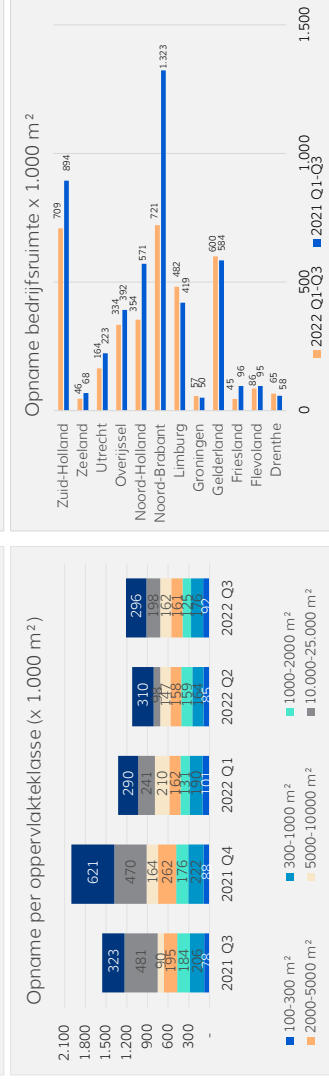
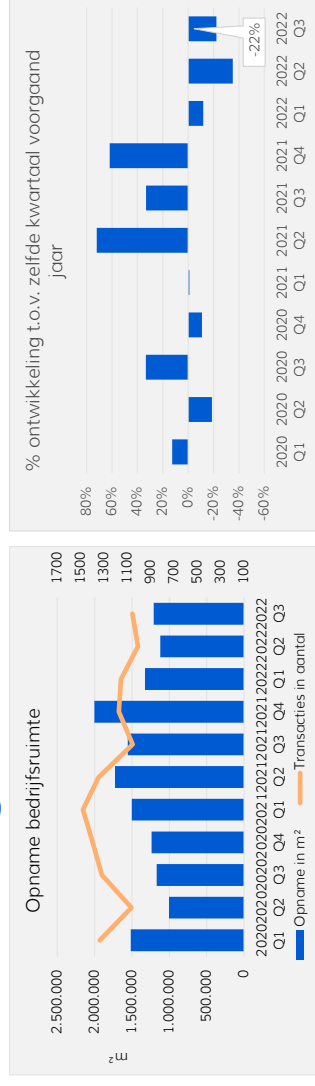


Q3-2022	AANBOD	OPNAME
Volume in m²	6,89 mln.	1.210.000
Verandering t.o.v. Q2-2022	- 4%	+ 8%
Verandering t.o.v. Q3-2021	- 27%	- 22%
Aantallen	4.216	1.057
Verandering t.o.v. Q2-2022	0%	+ 5%
Verandering t.o.v. Q3-2021	-12%	0%

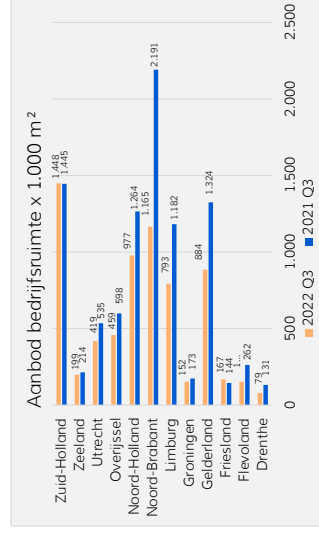
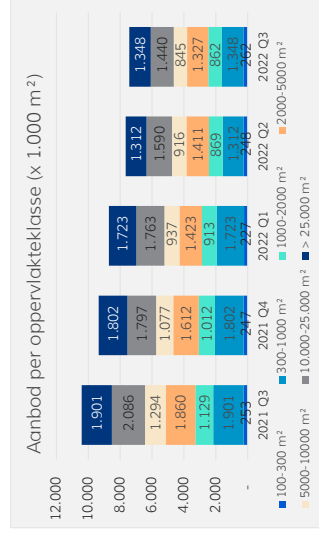
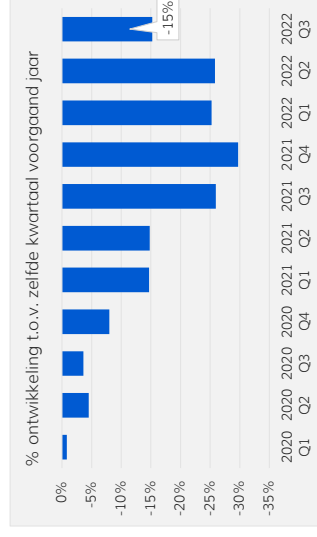
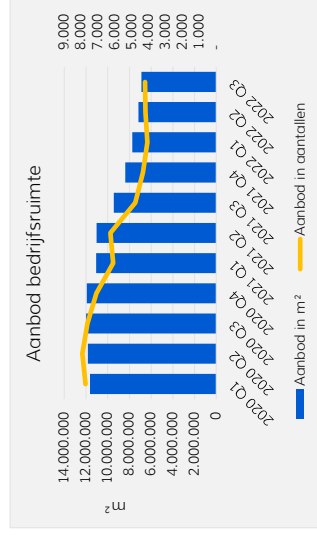
- In de bedrijfsruimtemarkt is het beeld in de laatste kwartalen vergelijkbaar. De **vraag naar bedrijfsruimten is groot** maar het aanbod is niet toereikend en grond is amper beschikbaar. De markt lijkt dit kwartaal wel iets minder krap te worden.
- **De opname** kwam in Q3 circa 8% hoger uit dan in 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 m² 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 m² juist stijgt**, na verschillende kwartalen van (forse) krimp. Ook in de kleinste oppervlakteklassen tot 1.000 m² 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 m², tussen 5.000 en 10.000 en tussen 2.000 en 5.000 m² afnam.
- Zie **volgende pagina's** voor de achtergrondfiguren van aanbod en opname.

Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2022 Q3

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - opname



Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - aanbod



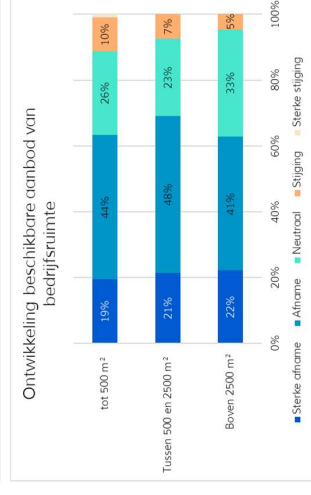
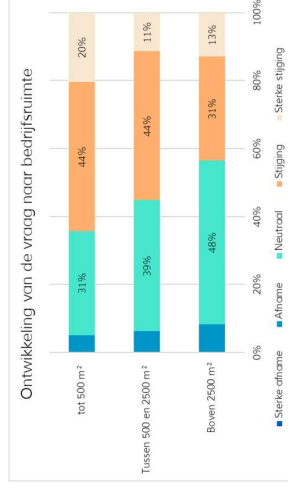
Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2022 Q3

Meer weten? Ga naar de brainbay tool [business marktanalyse](#)

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt niet-logistiek (enquête)

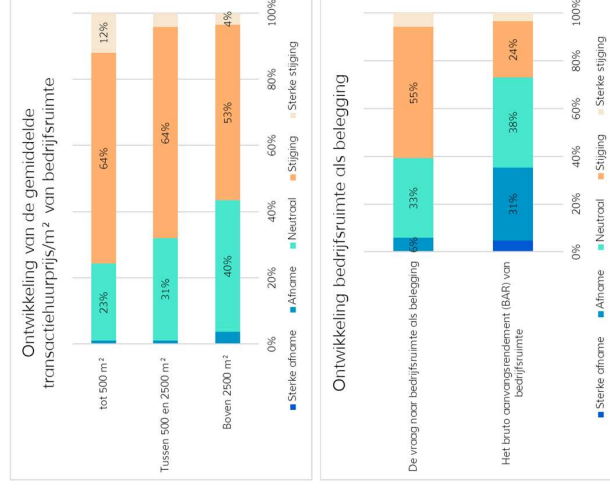
- De vraag naar niet-logistieke bedrijfsruimten is **in alle oppervlakteklassen nog steeds hoog**. De leden zien wel dat de vraag licht afneemt vergeleken met voorgaand kwartaal.
- Het **lage aanbod aan bedrijfsruimten** blijft achter op de hoge vraag. Ten opzichte van voorgaand kwartaal zien de leden een lichte verbetering van het aanbod.
- Bouwprojecten** liggen vaker stil vanwege de sterk gestegen bouwkosten. Hierdoor is er meer vraag naar bestaande bouw. Verder speelt hoge inflatie en stijgende rente een grote rol.
- Geschiedte bouwgrond** voor nieuwbouw projecten blijft schaars. Gemeenten zijn terughoudend met gronduitgifte voor bedrijfsruimten. Het probleem lijkt alleen maar groter te worden doordat gemeenten bedrijventerreinen actief herbestemmen voor woningbouw.
- Door een **tekort aan nieuwbouw**, worden beschikbare oude panden aangekocht voor herontwikkeling.

Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2022 Q3



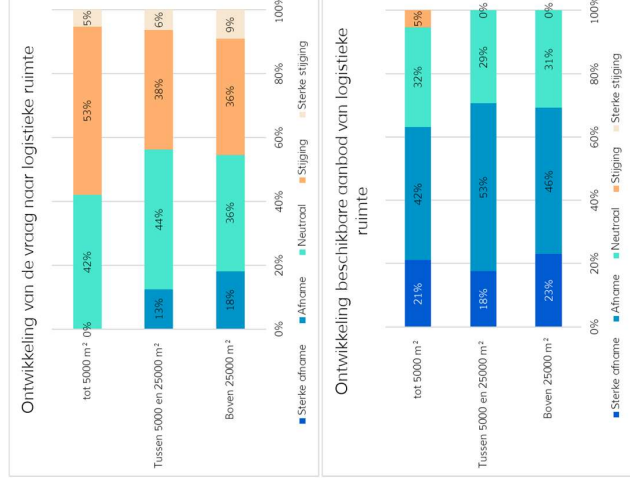
Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt niet-logistiek (enquête)

- Door voortdurende grote tekorten blijven de **huurprijzen stijgen**. In de enquête geven leden aan dat in alle grootteklassen sprake is van huurprijsstijgingen. Kleine bedrijfsruimten zijn bijzonder in trek, zelfs van nieuwbouw met hoge huurprijzen. Eindgebruikers bieden vaak boven de vraagprijs voor bedrijfsruimten op goede locaties.
- De vraag naar **bedrijfsruimten als belegging** is hoog. Ten opzichte van eerdere kwartalen zien we wel een afname in het sentiment, door groeiende (economische) onzekerheden en stijgende rentes.
- De aanhoudende trend van stijgende huur- en koopprijzen van bedrijfsruimten, zorgt ervoor dat **de BAR laag blijft**.
- Veel leden verwachten dat **koopprijzen lastiger** stand zullen houden als gevolg van de verder stijgende rente, terwijl huurprijzen voor bedrijfsruimten nog wel opwaarts potentieel hebben.



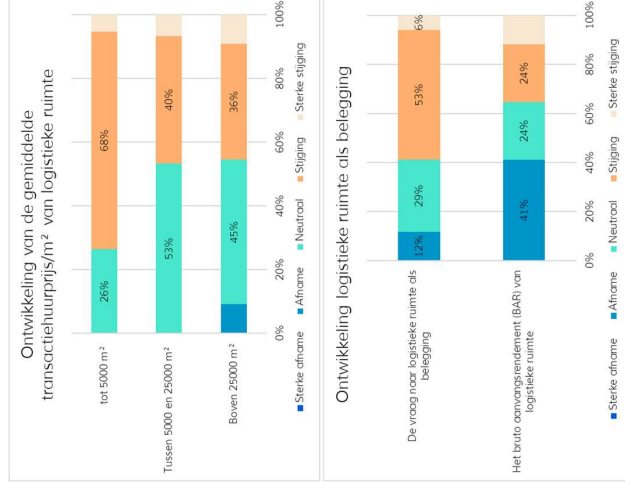
Ontwikkelingen logistiek vastgoed (enquête)

- De leden zien dat de **vraag naar logistiek vastgoed momenteel hoog is**. Er is wel sprake van een dalende trend.
- Het aantal positieve antwoorden neemt namelijk af. In Q3 zag 58% van de leden meer vraag in oppervlakten tot 5.000 m² (Q2=81%). In het segment tussen 5.000 en 25.000 m² lag dit cijfer op 44% (Q2=68%).
- Naar de **grootste metrages** boven 25.000 m² zag 45% van de leden de vraag toenemen (Q2=53%).
- Het **aanbod is nog altijd beperkt** en blijft achter op de vraag. Echter is in dit kwartaal een kleine verbetering te zien ten opzichte van voorgaand kwartaal. Er is veel vraag naar warehouses met een bepaald aantal docks. Schaarste is er op last mile en hotspot locaties.
- **Stroomproblemen** als gevolg van tekort aan netcapaciteit. Meer stroom nodig door gasloze gebouwen en robotisering van de processen. Dit uit zich met name bij nieuwbouw.



Ontwikkelingen logistiek vastgoed (enquête)

- De **huurprijzen** **laten in alle oppervlakteklassen** nog steeds een stijging zien. Wel zijn de huurprijzen minder hard gestegen dan vorig kwartaal.
- De vraag naar **logistiek vastgoed als belegging** blijft hoog. Van de leden zag 59% de vraag toenemen in Q3. Naast grote logistieke complexen en distributiecentra richten investeerders zich op lastmile logistics.
- Het sentiment voor beleggen in logistiek vastgoed neemt verder af. 41% van de leden zag een **daling van het aanvangsrendement** in Q3 2022. Vorig kwartaal was dat nog 46%. De vraag is of de **scherpe rendementen** stand houden als gevolg van de stijgende rente.
- Logistiek vastgoed met **langjarige contracten met zogenaamde triple net** overeenkomsten bieden beleggers veel zekerheid en hiervoor is men bereid veel te betalen omdat de concurrentie hoog is.
- Door de huidige **economische ontwikkelingen** verwachten leden dat de vraag in het volgende kwartaal licht zal afnemen. E-commerce leidt onder dalende omzetten.

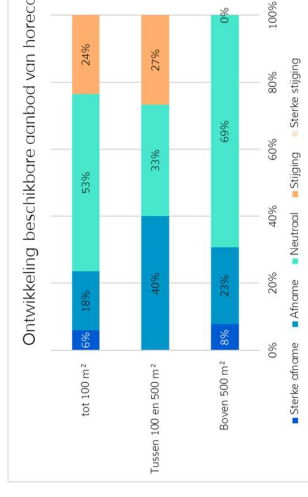
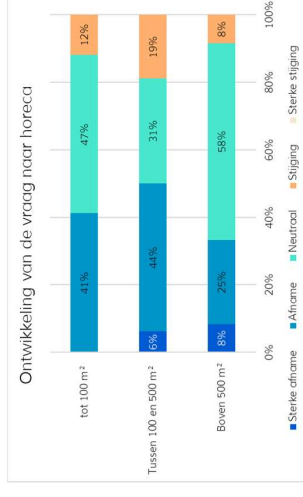


Horecamarkt



Ontwikkelingen horecamarkt (enquête)

- Er heerst **onzekeerheid** in de **horeca** door de hoge inflatie, stijgende energieprijzen en personeelstekort. Ondernemers dreigen in financiële problemen te komen door einde coronasteun. Vooral kleine ondernemers hebben het moeilijk.
- De leden zien in **alle oppervlakteklassen** een grote daling van de vraag ten opzichte van vorig kwartaal. In een kwartaal tijd zijn leden aanmerkelijk pessimistischer geworden.
- Het aanbod ontwikkelt zich nog wel redelijk stabiel.
- Volgens de leden is er ook een grote **daling** te zien in de **huurprijzen**. De leden zien dat nieuwe horeca-ondernemers **goede incentives** (kunnen) krijgen bij aangaan van nieuwe huurcontracten.
- Banken zijn **terughoudend met het financieren** van horecaruimten, zien dit als een risicovolle investering. Ondernemers moeten op zoek naar alternatieve financieringsmogelijkheden.



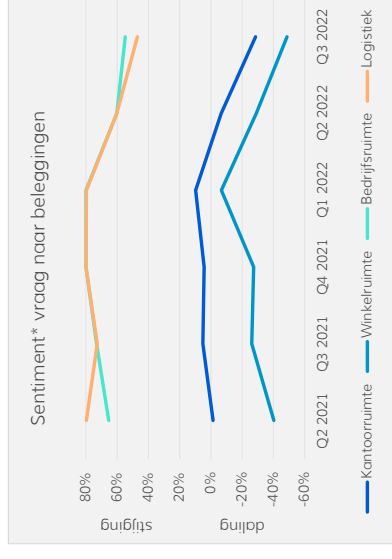
Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2022 Q3

Beleggingsmarkt

Ontwikkelingen beleggingsmarkt (enquête)

- Het **sentiment op de beleggingsmarkt** is sterk verminderd in het derde kwartaal. Een groeiend aantal leden geeft aan een daling te zien in de vraag naar beleggingen (zie figuur).
- Door de sterk gestegen **kapitaalmarktrente** en opgelopen risico's, gaan rendementseisen omhoog. Kopers kunnen en willen niet voldoen aan de prijzen van verkopers, waardoor er neerwaartse druk is op prijzen. Partijen wachten af.
- Omdat ook **banken** strenger worden, zijn mogelijkheden voor financiering afgenomen. Partijen met veel eigen geld hebben een voordeel in de huidige markt.
- Grote beleggers blijven op zoek naar **kwalitatief goede vastgoedobjecten** die voor een langere termijn zijn verhuurd. Het aanbod hiervan is beperkt. Laag risico staat voor hen momenteel boven rendement.
- Veel deals zullen nog dit jaar worden gesloten, vanwege de stijgende **overdrachtsbelasting** per 1 januari 2023.
- Doordat beleggers geweerd worden van de woningmarkt, verschuift de vraag **naar andere vastgoedtypen**. Vooral kleine bedrijfsruimten, panden met transformatiepotentieel en combinatiepanden met woningen zijn in trek.

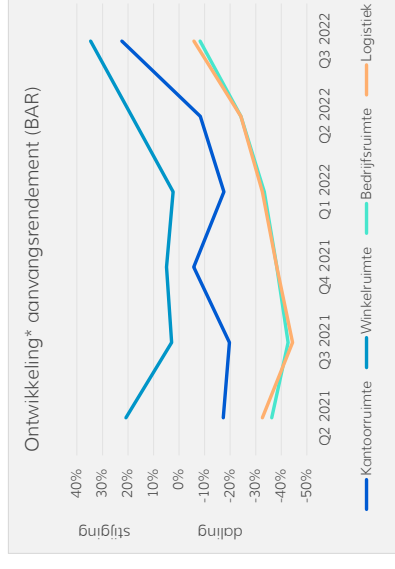
Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2022 Q3



* Het saldo van antwoorden waarop 'stijging' wordt beantwoord minus antwoorden waarop 'daling' wordt beantwoord, weergegeven in percentage. Een positief saldo geeft aan dat er meer leden een stijging zien dan een daling. De vraag die is gesteld: De vraag naar kantooruimte/bedrijfsruimte/logistiek/winkelruimte als belegging is....? Een stijging betekent een toename van de vraag

Ontwikkelingen beleggingsmarkt (enquête)

- In brede zin zien steeds meer leden **de aanvangsrendementen** stijgen (zie figuur).
- **Kantoren liggen slechter in de markt.** Met uitzondering van kwalitatief goede objecten met gunstige energielabels. Steeds meer leden zien een daling in de vraag naar beleggingen (zie figuur vorige pagina). En voor het eerst zien per saldo meer leden een stijging van de aanvangsrendementen.
- Voor **winkels** geldt al langere tijd een **negatief sentiment** voor beleggingen. Alleen vastgoed gericht op convenience (zoals supermarkten) liggen goed. Meer leden zien in Q3 een stijging van de aanvangsrendementen dan in Q2.
- **Bedrijfsruimten (niet logistiek) en logistiek** vastgoed blijven nog gewild als belegging. Leegstandsrisico is nog beperkt in grote delen de markt. Het gros van de leden ziet nog een stijging van de vraag, maar is minder positief dan in eerdere kwartalen. Het aanvangsrendement stijgt wel door de hoge rente.



*Het saldo van antwoorden waarop 'stijging' wordt beantwoord minus antwoorden waarop 'daling' wordt beantwoord, weergegeven in percentage. Een positief saldo geeft aan dat er meer leden een stijging zien dan een daling. De vraag die is gesteld: Het bruto aanvangsrendement (BAR) van kantoorruimte/ bedrijfsruimte/ logistiek/ winkelruimte is...? Een stijging betekent een toename van het aanvangsrendement

Verantwoording

NVM Business Kwartalenquête 2022 Q3

- Door 123 businessleden volledig ingevuld
- Actief in de sectoren:
 - Kantoorruimte (88%)
 - Bedrijfsruimte (niet-logistiek) (85%)
 - Winkeluimte (76%)
 - Logistiek (23%)
 - Horeca (18%)
- 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 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

