

Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2022 Q4



NVM
Business



brainbay

Inhoud

Samenvatting ontwikkelingen Q4 2022

Horeca

Kantorenmarkt

Beleggingsmarkt

Winkelmarkt

Verantwoording

Bedrijfsruimtemarkt & logistiek

Samenvatting ontwikkelingen Q4 2022

Samenvatting ontwikkelingen Q4 2022

- De cijfers van NVM business uit het vierde kwartaal van 2022 geven aan dat zowel de **gebruikersmarkt** als de **beleggingsmarkt** voor commercieel vastgoed verzwakken.
- Het aantal **beschikbare objecten** in aanbod van alle soorten commercieel vastgoed is toegenomen. De trend van dalend aanbod lijkt hierdoor ten einde. Vooral in de kleinere oppervlakteklassen zien we meer aanbod.
- Aan de **vraagzijde** zien we ten opzichte van dezelfde periode in 2021 een dalend opnameniveau. Met name in de kantoren- en winkelmarkt worden gebruikers voorzichtiger.
- Het positieve **sentiment voor beleggingen** neemt sterk af door de gestegen rente. Hoewel in de markt zichtbaar is dat prijzen dalen, voldoen vraagprijzen vaak niet aan de prijzen die beleggers bereid zijn te betalen. Hierdoor stagneert de markt.
- De hard gestegen **energieprijzen** krijgen vat op de **huisvestingsbeslissingen** van bedrijven. Dat geldt vooral voor kleinere bedrijven voor wie de energierekening een relatief grote kostenpost is.
- Gebrek aan **uitbreidingsmogelijkheden** spelen de markt voor bedrijfsruimten en logistiek vastgoed blijvend parten. Een groot deel van het bedrijfsleven merkt nog weinig van economische stagnatie en vindt nauwelijks kansen in de bestaande voorraad. Dit heeft effect op de prijsvorming.
- NVM-leden zien een duidelijke **neerwaartse druk op huurprijzen**. Dit uit zich vooral in de kantoren- en winkelmarkt. De hoge indexatie van huurprijzen zijn vooral voor winkeliers een bron van zorg.

Kantorenmarkt

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

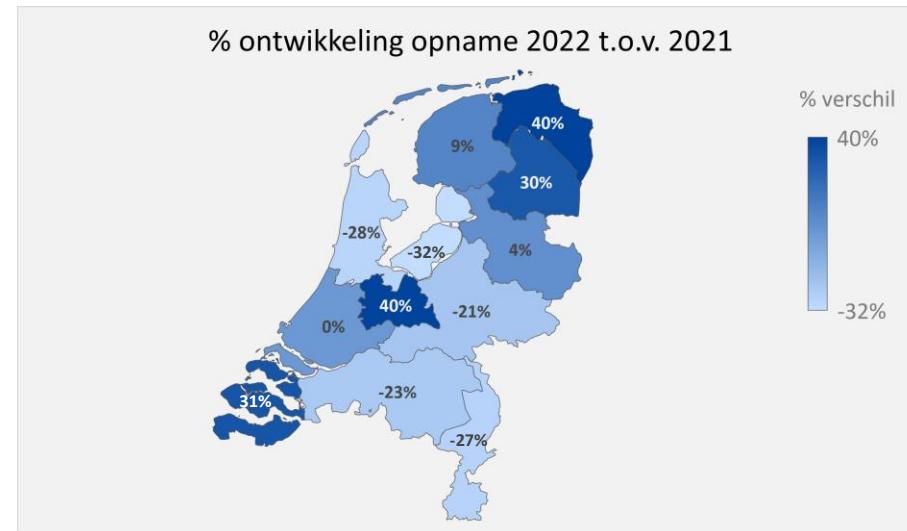
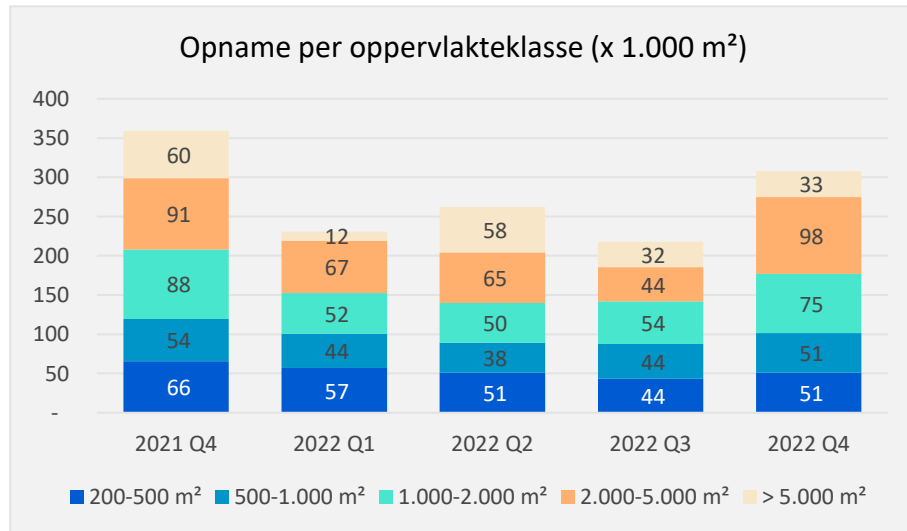
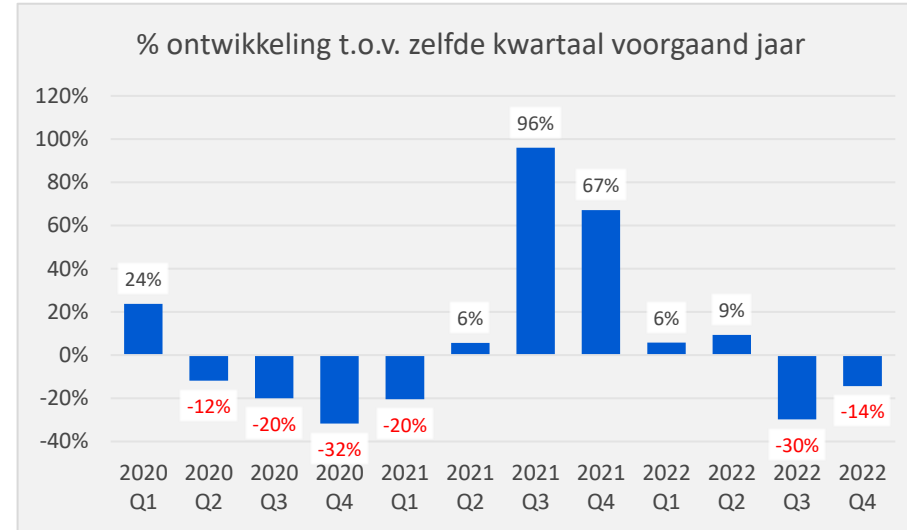
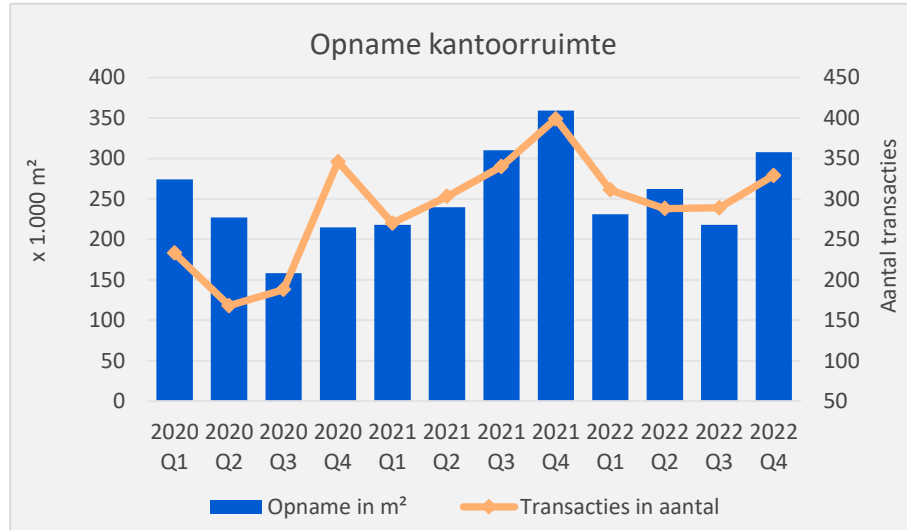


Ontwikkelingen kantorenmarkt – landelijke cijfers

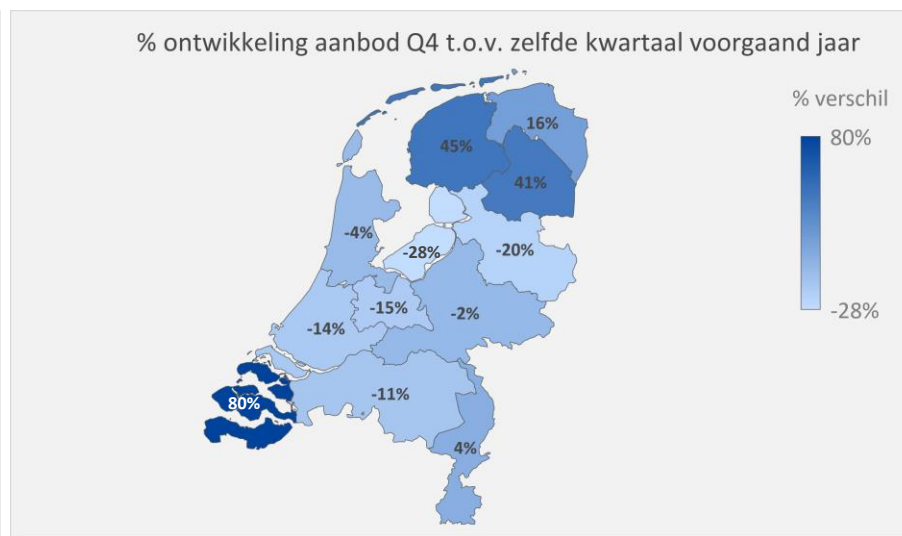
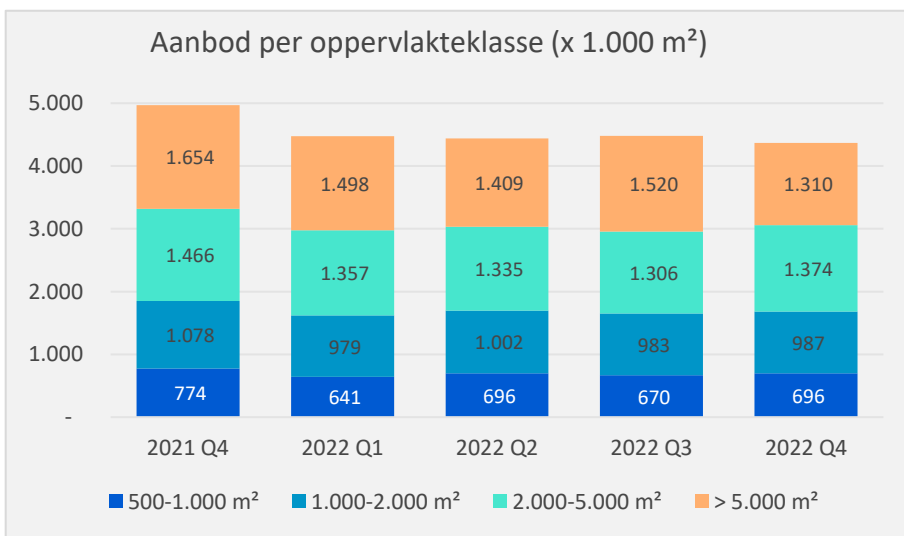
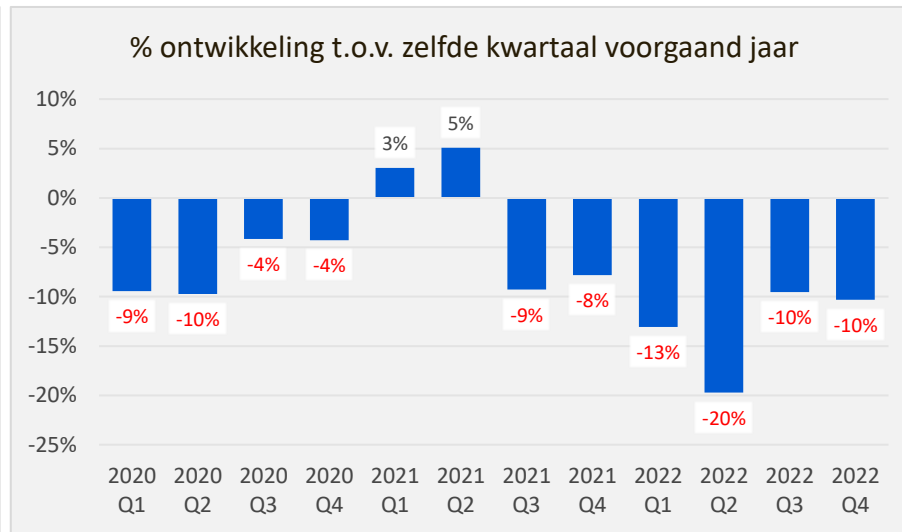
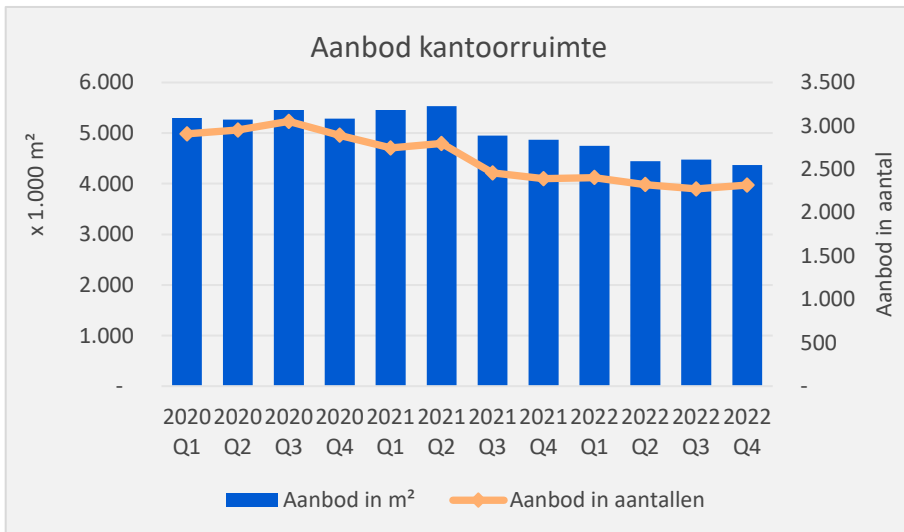
Q4-2022	AANBOD	OPNAME
Volume in m²	4,37 mln.	307.900
Verandering t.o.v. Q3-2022	- 2%	+ 41%
Verandering t.o.v. Q4-2021	- 10%	- 14%
Aantallen	2.316	329
Verandering t.o.v. Q3-2022	+ 2%	+ 14%
Verandering t.o.v. Q4-2021	- 3%	- 18%

- De kantooropname kwam in Q4 2022 uit op 307.900 m². Hoewel vergeleken met Q3 sprake was van een forse stijging (+41%) lag het volume 14% lager dan in dezelfde periode in 2021. Het **aantal geregistreerde** opnames (329) lag 18% lager dan Q4 2021.
- In de oppervlakteklasse tussen 2.000 en 5.000 m² werd opvallend veel kantoorruimte opgenomen. Transacties boven 5.000 m² blijven schaars. Veel grote organisaties **krimpen eerder in**, dan dat zij nieuwe kantoorvloeren in gebruik nemen.
- In Q4 **daalde het aanbod** met 2% tot 4,37 miljoen m² vergeleken met Q3. Gemeten in aantallen nam het aanbod echter met 2% toe tot 2.316 objecten.
- Reden hiervoor is de afname van **metrages boven 5.000 m²**, waar het aanbod met 210.000 m² kromp. Tegelijkertijd steeg het aanbod in de kleinere oppervlakten.
- Huurniveaus stijgen door de indexering met de hoge inflatie. Reëel is echter sprake van stabilisering tot daling in grote delen van de markt. **Toename van huurniveaus** vinden wel degelijk plaats op populaire vestigingslocaties als de Zuidas en centrum Rotterdam.
- Meer vraag gaat uit naar **moderne kantoren** met een laag energieverbruik.
- De opname over geheel 2022, op **provinciaal niveau**, laat zien dat in Utrecht en Groningen fors meer is opgenomen dan in 2021. In Noord-Holland en Noord-Brabant was juist sprake van een daling. In Zuid-Holland stabiliseerde het niveau.
- Zie **volgende pagina's** voor de achtergrondfiguren van aanbod en opname.

Ontwikkelingen kantorenmarkt - opname



Ontwikkelingen kantorenmarkt - aanbod



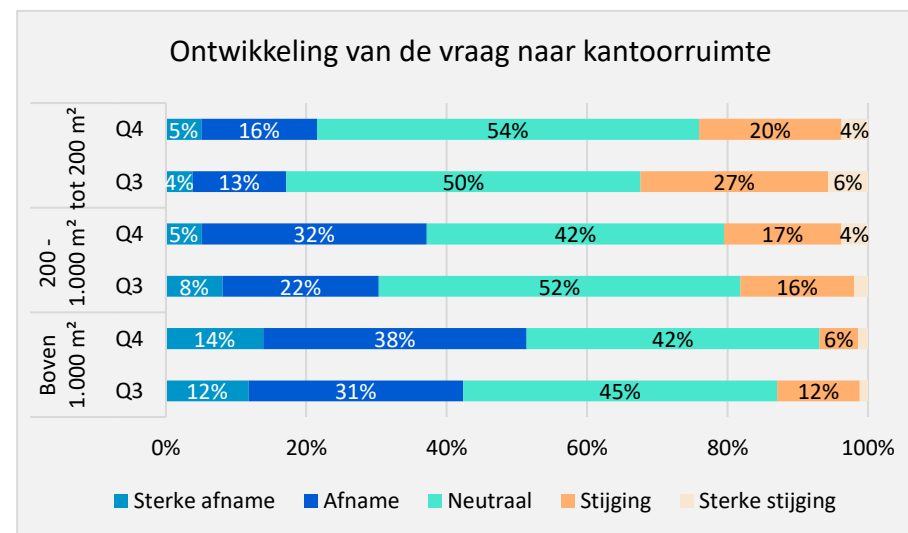
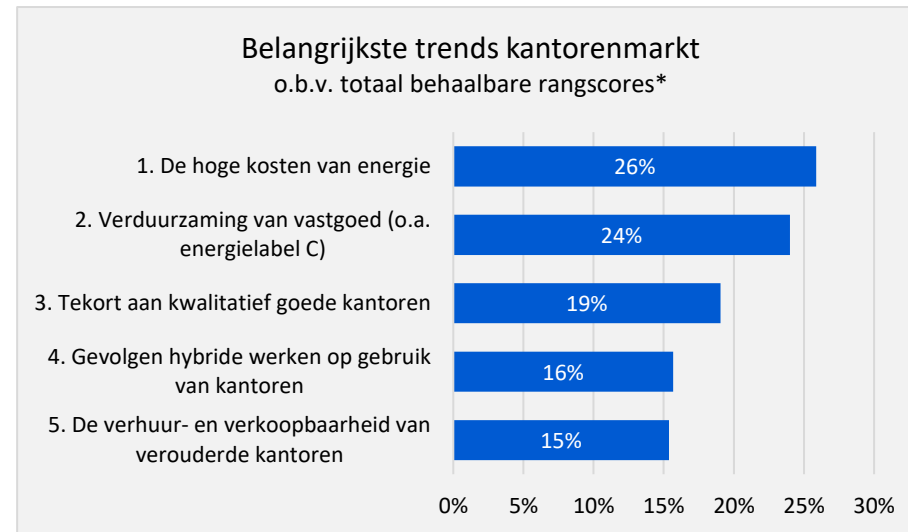
Ontwikkelingen kantorenmarkt (enquête)

- Uit de enquête onder NVM-leden blijkt dat de **hoge energiekosten** de belangrijkste trend is in de kantorenmarkt. Bedrijven letten veel vaker op energiezuinigheid van kantoren, terwijl dit nog niet zo lang geleden niet hoog op de agenda stond.
- **Verduurzaming** van kantoren is mede door de stijgende energieprijzen een belangrijke trend. Zo is er een verduurzamingsplicht maar voldoen veel kantoren per 1 januari 2023 nog niet aan minimaal energielabel C.
- Ook is er nog altijd een tekort aan **kwalitatief goede kantoren**. Duurzame kantoren zijn gewild en worden in meeste gevallen tegen hogere prijzen verhuurd. Maar ook kantoren bij OV-knooppunten blijven schaars.
- Als gevolg van stijgende energieprijzen worden gebruikers ook **kritischer op huisvestingskosten** en daarmee op de omvang van het oppervlakte in gebruik.
- **Grote kantoorgebruikers** lijken gaandeweg meters af te willen stoten. Door hybride werken is benutting van kantoren nog niet op pre-coronaniveau. Er zijn meer bedrijven die ongebruikte kantoormeters in onderhuur aanbieden.
- Uit de enquête van Q4 blijkt dat de NVM-leden minder vraag zien naar **kantoren in alle oppervlakteklassen** vergeleken met Q3. Kleinschalige metrages tot 200 m² en tussen 200 m² en 1.000 m² liggen nog wel **beter in de markt** dan grote metrages.



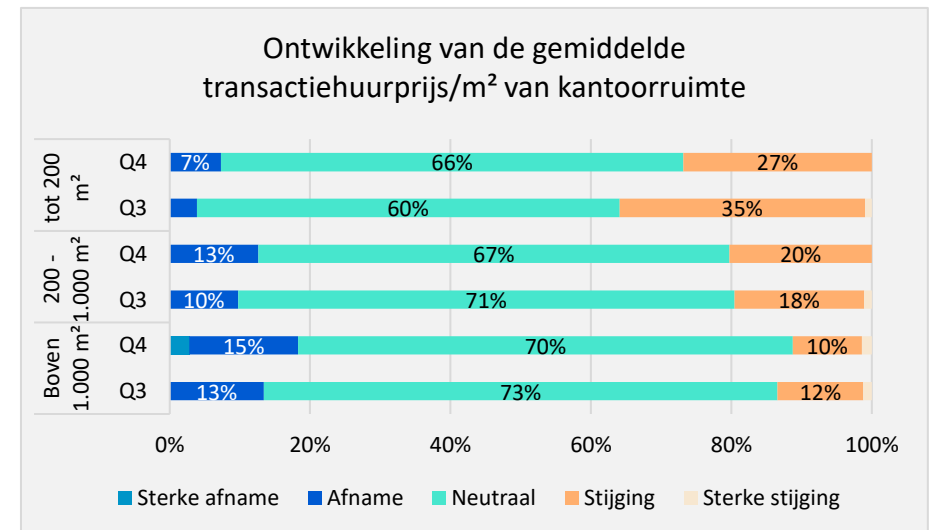
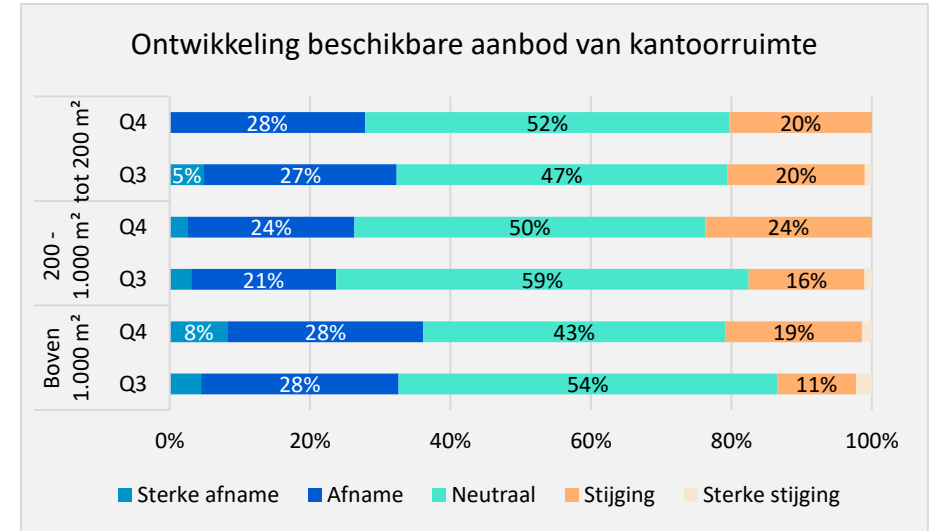
*Zie bijlage voor nadere uitleg

Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2022 Q4



Ontwikkelingen kantorenmarkt (enquête)

- In Q4 zien meer leden het **aanbod toenemen** van metrages tussen de 200 m² en 1.000 m² en boven de 1.000 m². In het segment tot 200 m² blijft het aanbod redelijk stabiel.
- Het aanbod van vooral **kwalitatief goede kantoren** (met laag energieverbruik) op prime locaties is beperkt. Met als gevolg stijgende kantoorprijzen en dalende incentives. Kantoren van slechte kwaliteit verliezen steeds meer aan populariteit.
- Volgens de NVM-leden is het beeld van de huurprijsontwikkeling redelijk stabiel gebleven. Bij kantoorruimtes tot 200 m² verwachten iets meer leden een **afname van de huurprijzen** te zien vergeleken met vorig kwartaal.
- Huurders worden vaker geconfronteerd met **hoge huurindexeringen**. De hoge indexaties beperken de financiële mogelijkheden van bedrijven. Vooral voor startende bedrijven is de huur een grote kostenpost.
- Voor het tweede kwartaal op rij is het **sentiment voor kantoor beleggingen** fors gedaald. Veel leden geven aan dat de interesse voor beleggingen in kantoren daalt (zie onderdeel beleggingsmarkt).



Winkelmarkt

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

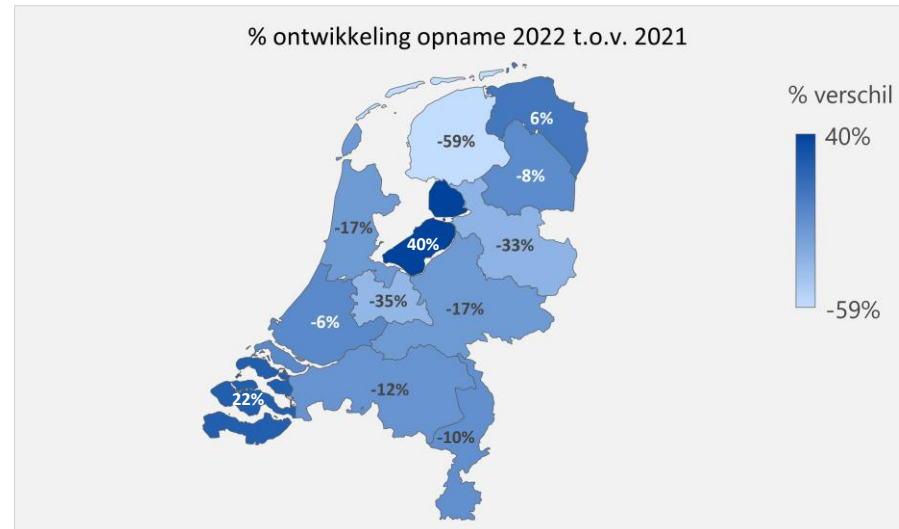
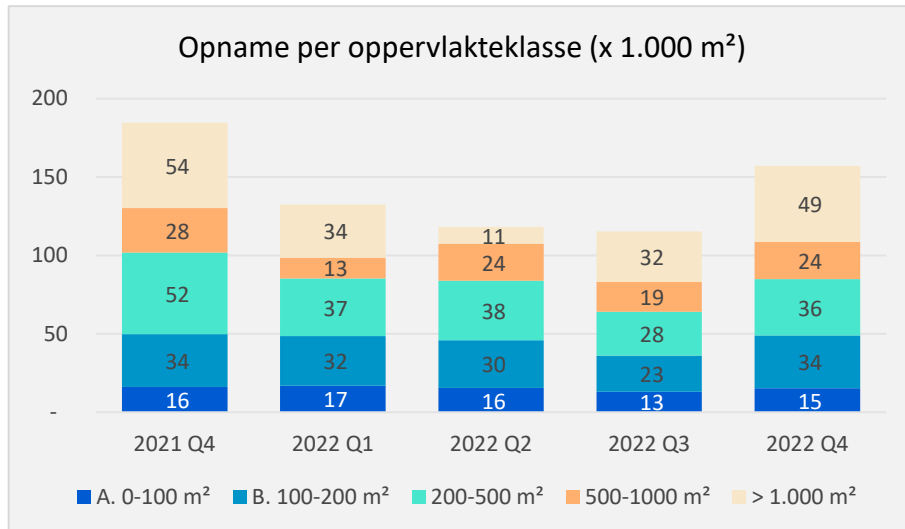
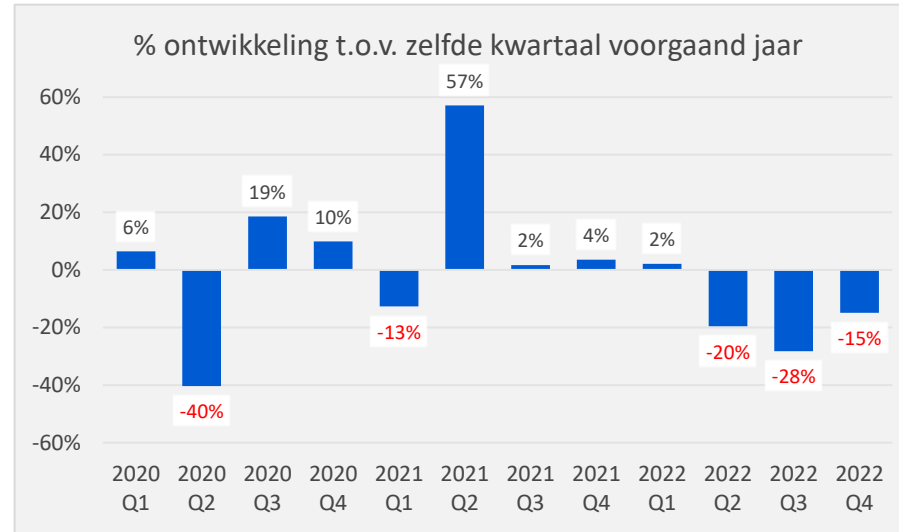
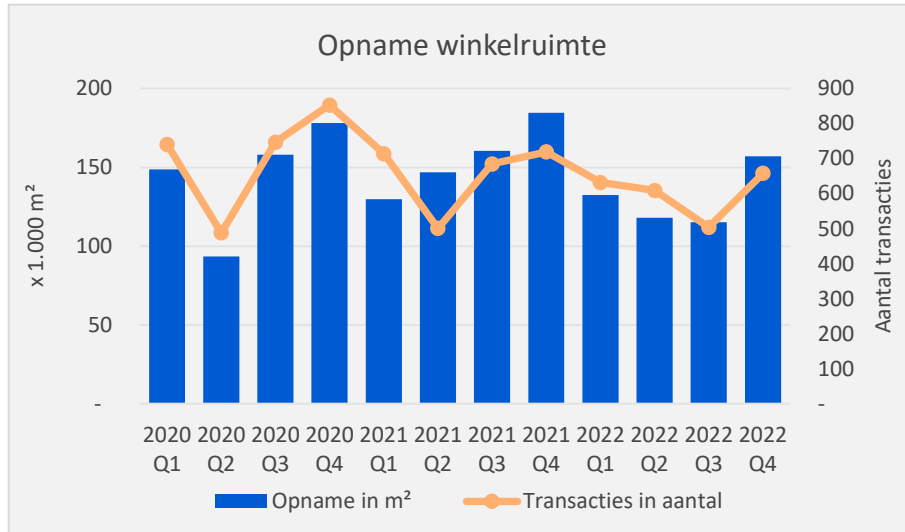


Ontwikkelingen winkelmarkt – landelijke cijfers

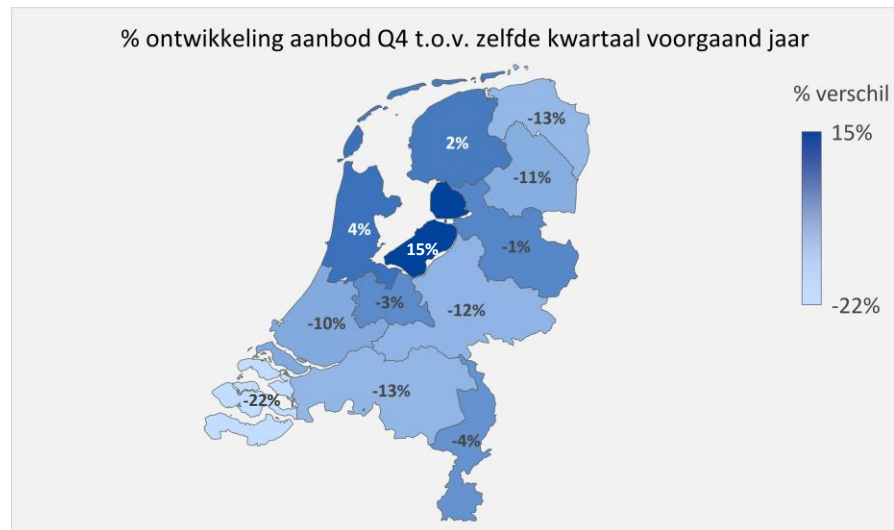
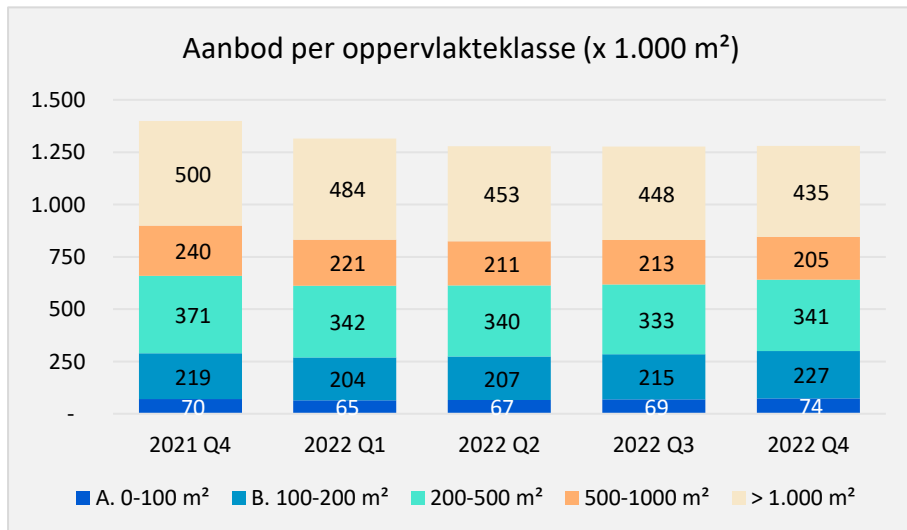
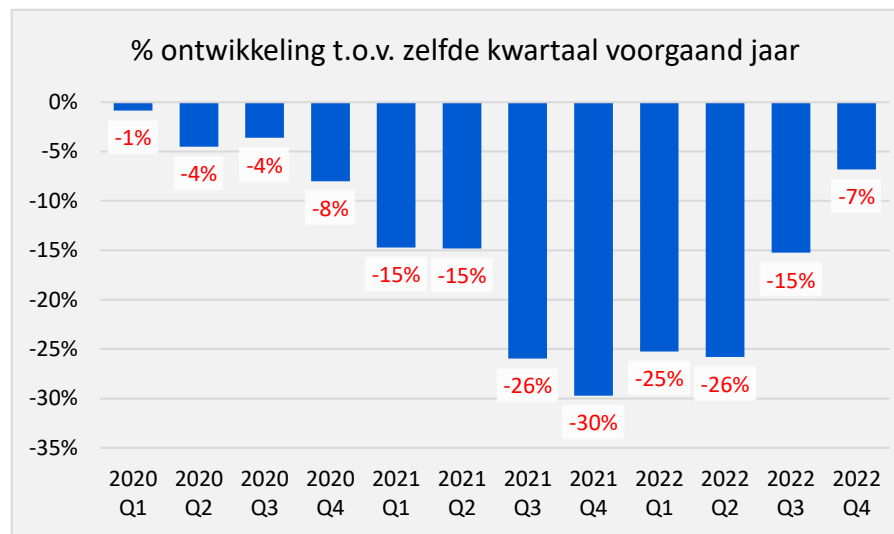
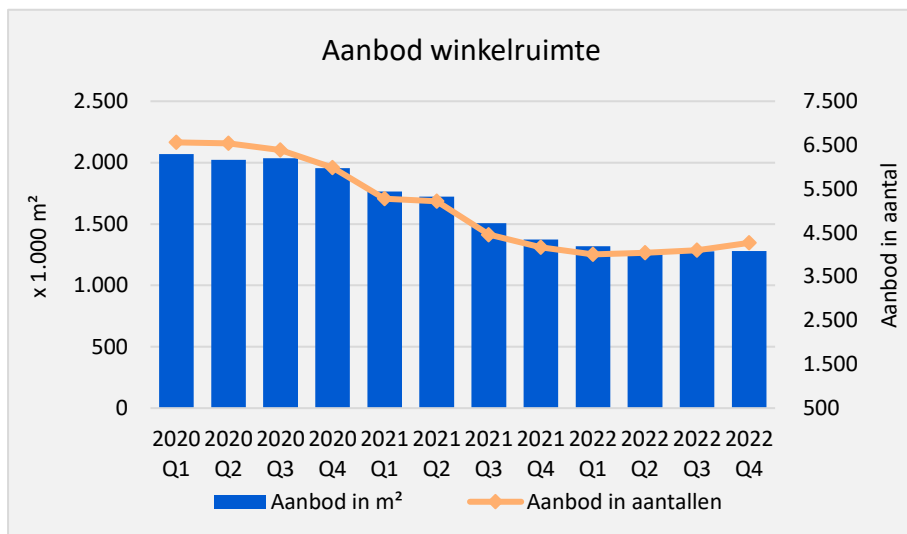
Q4-2022	AANBOD	OPNAME
Volume in m²	1,28 mln.	157.100
Verandering t.o.v. Q3-2022	0%	+ 36%
Verandering t.o.v. Q4-2021	- 7%	- 15%
Aantallen	4.272	658
Verandering t.o.v. Q3-2022	+ 4%	+ 31%
Verandering t.o.v. Q4-2021	+ 2%	- 8%

- Ondanks de beëindiging van steunmaatregelen, de oplopende kosten (o.a. energie) voor winkeliers en de terugval in koopkracht bij consumenten **zakt de winkelmarkt niet weg**. Wel zien we meer winkels in aanbod komen en vlakt de opname af.
- Met ruim 157.000 m² ligt **de opname van winkelruimte** in Q4 circa 36% hoger dan Q3. Vergeleken met hetzelfde kwartaal in 2021 is het niveau echter 15% lager. Voor het derde kwartaal op rij ligt de opname lager dan hetzelfde kwartaal in 2021.
- Hoewel de winkelleegstand daalt (bron:Locatus), registreren we voor het derde kwartaal op rij een **hoger aanbodvolume**. We zien vooral meer kleine metrages op de markt komen. Grotere metrages nemen af, deels door transformatie naar andere functies.
- De **winkelhuren in de winkelmarkt** zijn de afgelopen jaren sterk afgenomen en staan nog steeds onder druk ondanks de indexatie. Zeker in gebieden waar de bezoekersaantallen na Corona niet zijn hersteld.
- Het aanbod stijgt in slechts **drie van de twaalf provincies**, waarvan het meest in Flevoland (+15% t.o.v. vorig jaar). De toename in Noord-Holland (+4%) komt grotendeels voor rekening van Amsterdam waar het aanbod 9.000 m² steeg.
- In het **sectorrapport winkelruimtemarkt 2022** van NVM Business/brainbay staan alle ontwikkelingen in de winkelmarkt beschreven, ook op provinciaal niveau.
- Zie **volgende pagina's** voor de achtergrondfiguren van aanbod en opname.

Ontwikkelingen winkelmarkt - opname

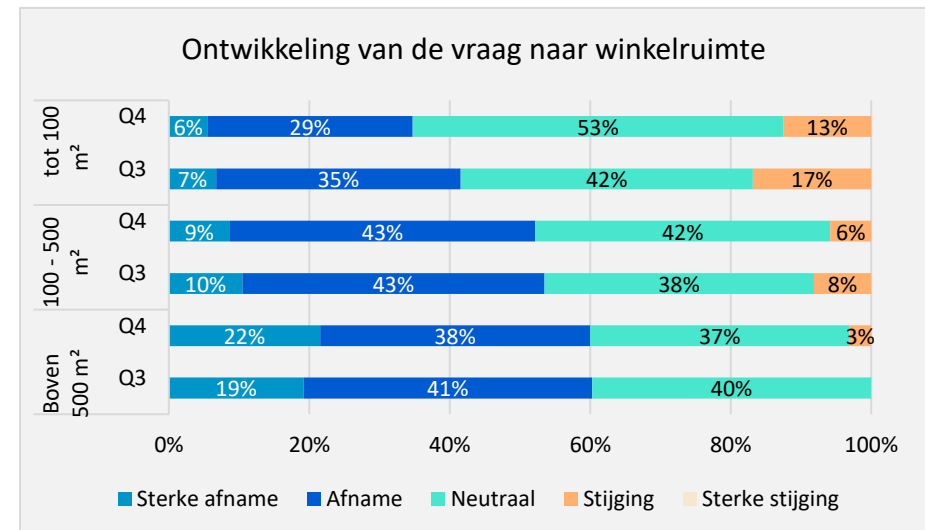
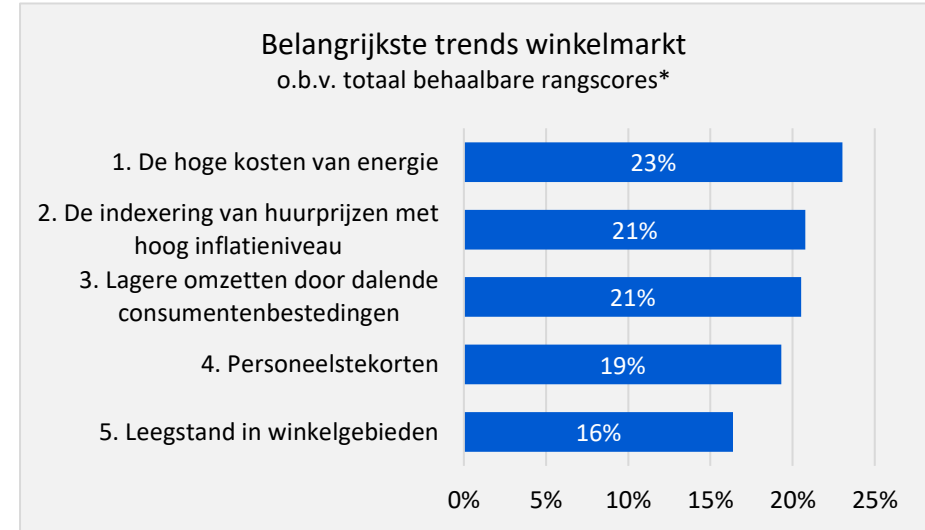


Ontwikkelingen winkelmarkt - aanbod



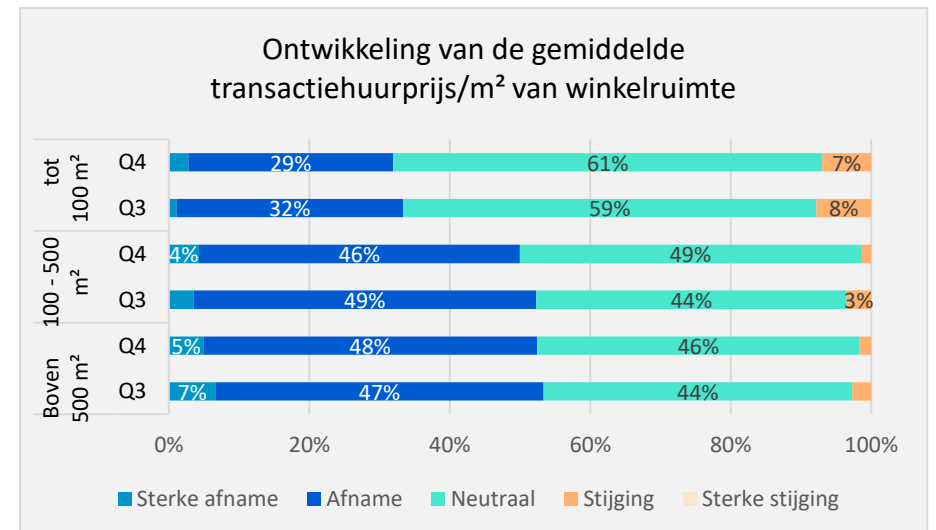
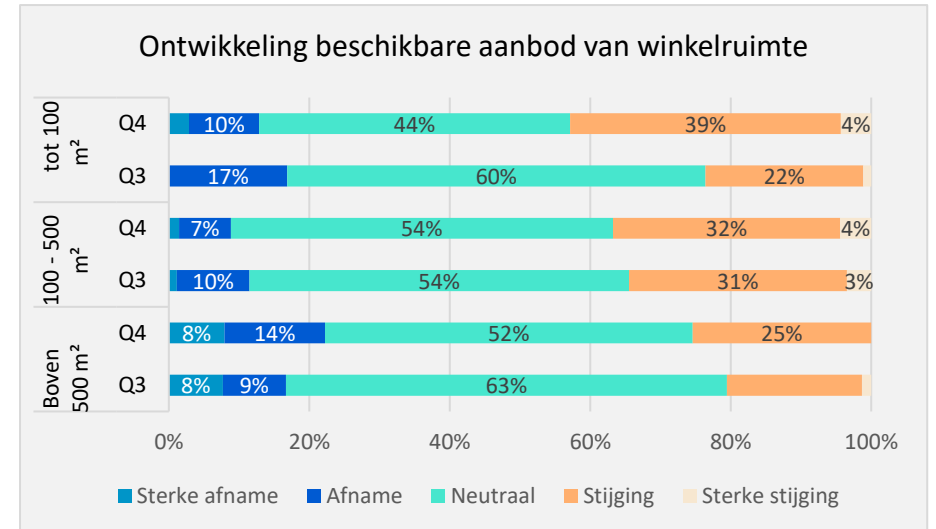
Ontwikkelingen winkelmarkt (enquête)

- De **hoge energiekosten** zijn volgens de NVM-leden de belangrijkste trend voor winkelvastgoed. Gedurende 2022 zagen gebruikers van winkelruimten de energierekening hard oplopen.
- Ook de indexering van de huren met **de inflatie scoort hoog** en zorgt ervoor dat de exploitatiekosten voor winkeliers fors stijgen.
- Door de hoge inflatie zijn prijzen voor producten en diensten fors gestegen en dat zet de **consumentenbestedingen** onder druk. Het consumentenvertrouwen ligt eind 2022 op een zeer laag niveau.
- Ook de **personeelstekorten** spelen een rol en raken net als de oplopende kosten, de continuïteit van winkeliers.
- Kleinschalige winkelruimten liggen net als het voorgaande kwartaal **beter in de markt** dan grotere winkels. Ongeveer 13% van de leden ziet een toename in de vraag naar kleine winkelruimten tot 100 m², maar 35% ziet nog wel een daling.
- Net zoals voorgaand kwartaal is de vraag naar grote **winkelruimten boven 500 m² erg laag**. Grotere panden zijn steeds moeilijker te verhuren. Een lichtpuntje is dat een klein deel van de leden dit kwartaal een lichte toename ziet.



Ontwikkelingen winkelmarkt (enquête)

- De NVM-leden zijn in Q4 iets negatiever over het verloop van het aanbod van winkelruimten. Het merendeel ziet een **stijging van beschikbare winkelruimten**. Opvallend is de oppervlakteklasse tot 100 m², waar 43% een stijging ziet.
- De enquête geeft aan dat NVM-leden overwegend **negatief zijn over de huurprijsontwikkeling** van winkelruimten. Transactiehuren bevinden zich in een dalende trend.
- **Bezoekersaantallen** in winkelgebieden zijn nog niet hersteld. Ondanks het opheffen van de COVID-19 maatregelen. Potentiële huurders zijn dan ook, mede door de onzekerheid in de economie, nog steeds terughoudend.
- Courante winkels in de populaire steden blijven gewild bij ketens. Echter openen er **minder nieuwe formules** en streven grote ketens naar minder winkels in een winkelgebied.
- Beleggers haken vaker af bij aankoop vanwege de hoge rente, de vraag als belegging is vooral daarom **verder gedaald**. Door de dalende vraag naar beleggingspanden moeten eigenaren vaak afwaarderen op winkelvastgoed. Met als gevolg **stijgende aanvangsrendementen** (zie onderdeel beleggingsmarkt).



Bedrijfsruimtemarkt & logistiek

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

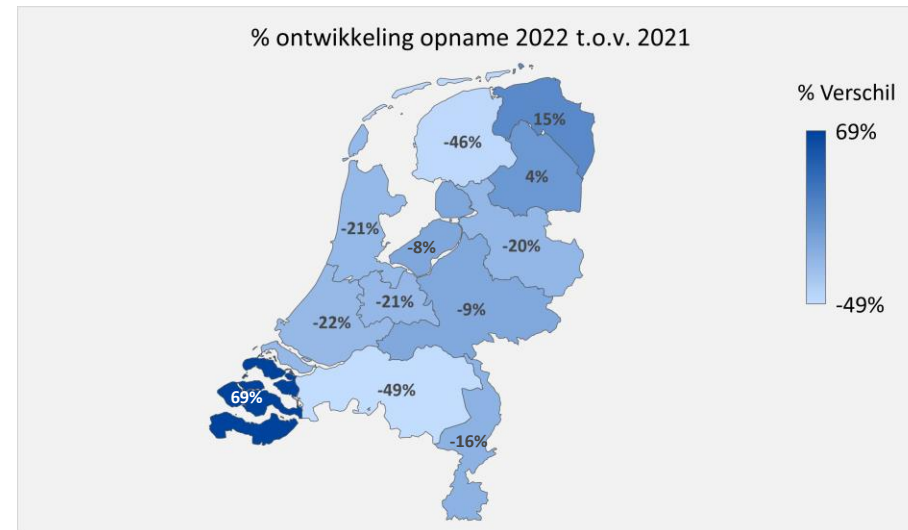
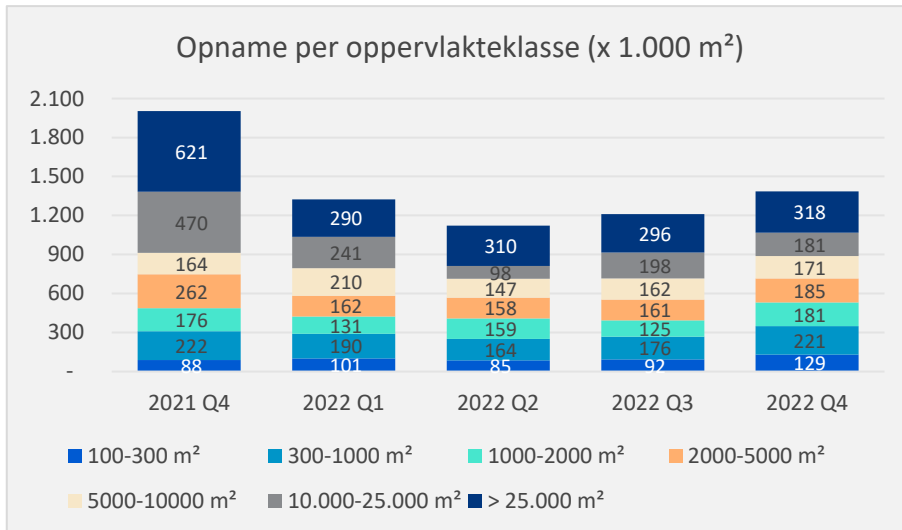
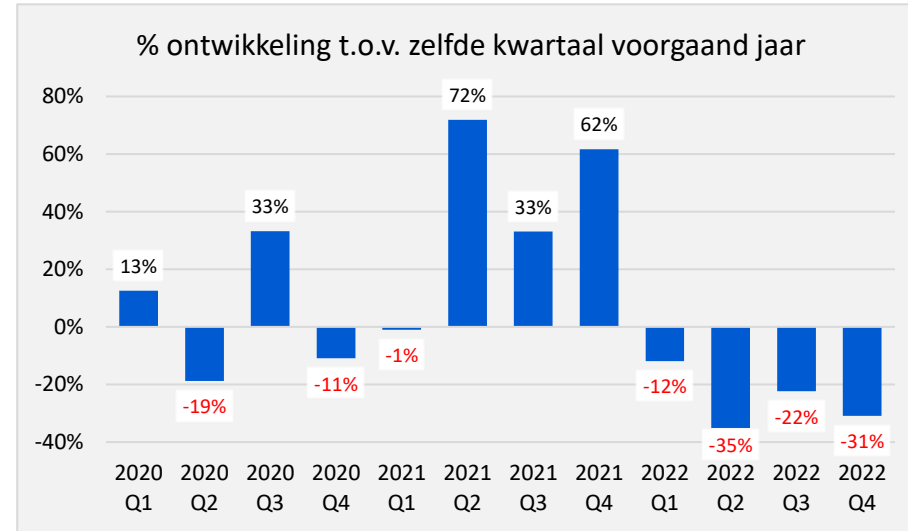
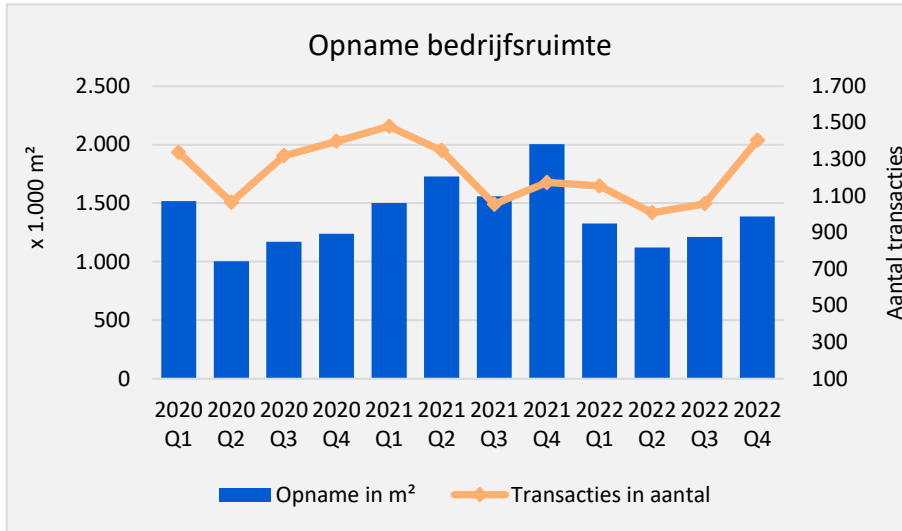


Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt – landelijke cijfers

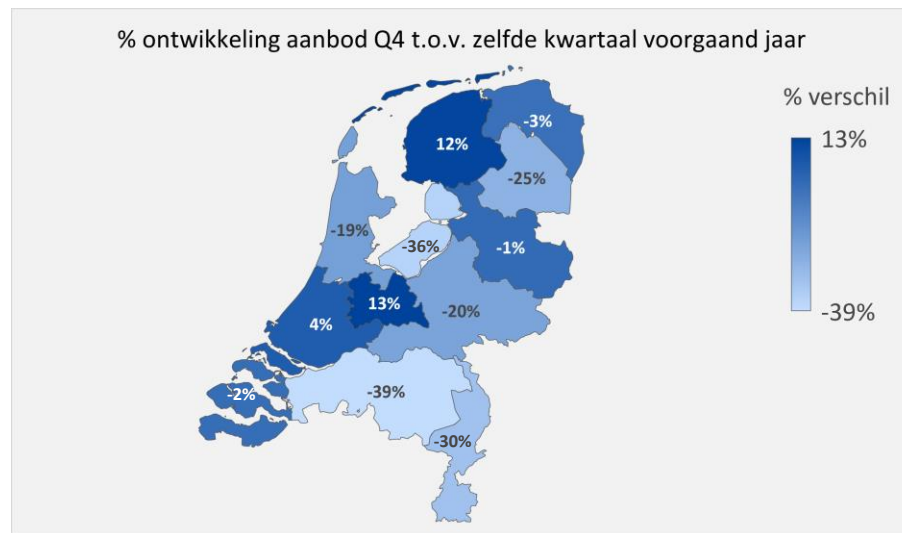
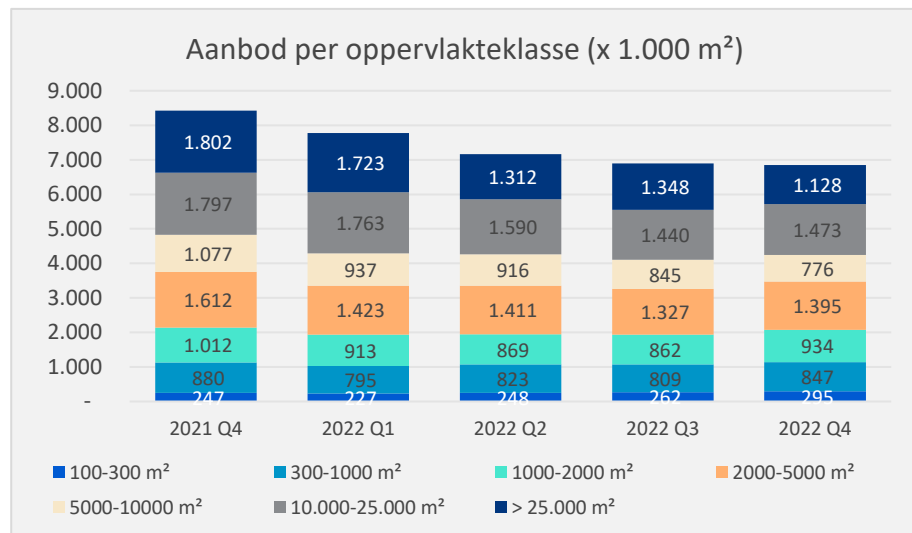
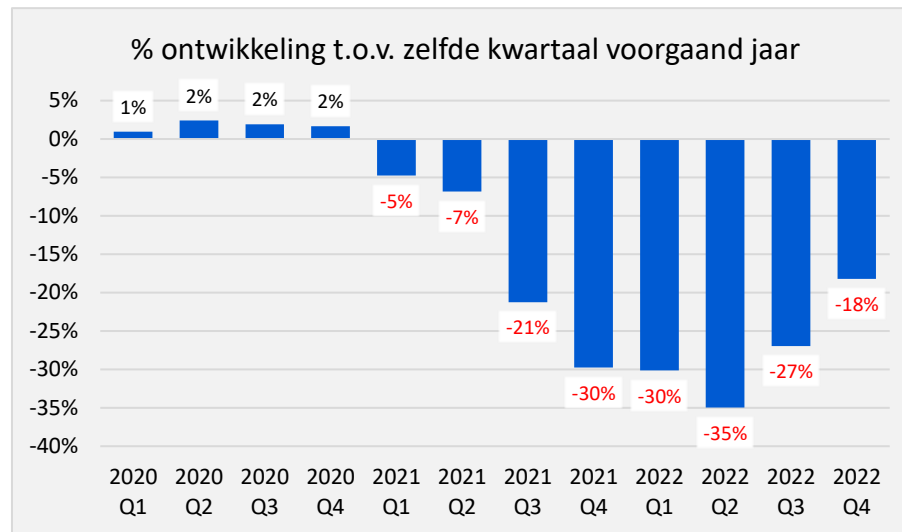
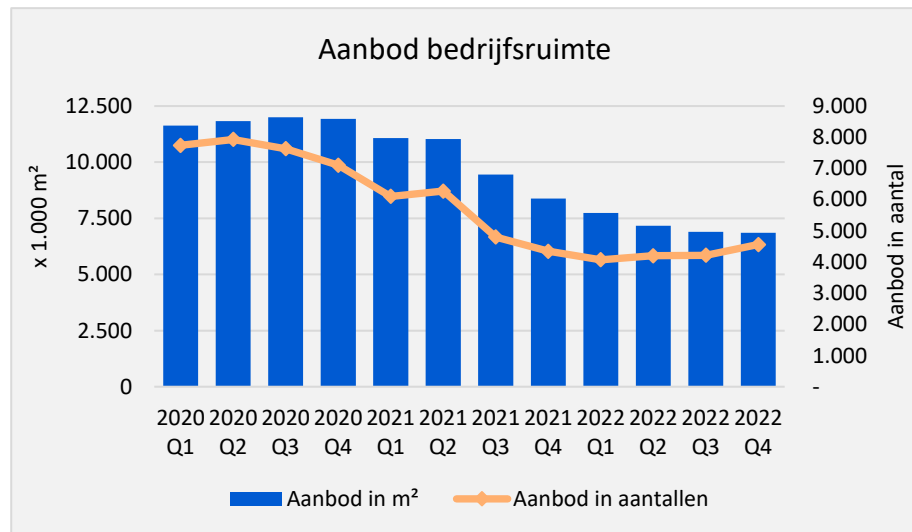
Q4-2022	AANBOD	OPNAME
Volume in m²	6,85 mln.	1.385.100
Verandering t.o.v. Q3-2022	- 1%	+ 14%
Verandering t.o.v. Q4-2021	- 18%	- 31%
Aantallen	4.558	1.403
Verandering t.o.v. Q3-2022	+ 8%	+ 33%
Verandering t.o.v. Q4-2021	+ 5%	+ 20%

- De opname van bedrijfsruimten lag in Q4 2022 **ruim 30% lager** dan in dezelfde periode in 2021. Tegelijkertijd was het aantal geregistreerde gebruikerstransacties juist 20% hoger.
- We registreerden dan ook uitzonderlijk veel **kleinschalige transacties** tot 1.000 m², maar ook van middelgrote metrages tussen 1.000 en 5.000 m². Dit beeld zagen we ook in Q3.
- Het lagere opnameniveau is grotendeels te wijten aan een tekort aan geschikte grotere oppervlakten. De economische teruggang heeft voorlopig nog beperkt effect op de vraagzijde. Veel bedrijven zijn gezond en zoeken uitbreiding of nieuwe huisvesting.
- Aan de aanbodzijde treedt een opvallende ontwikkeling op. Het volume aan beschikbare bedrijfsruimten is licht afgenomen met 1% tot 6,85 miljoen m². Maar het aantal objecten in aanbod is 5% gestegen.
- Reden hiervoor is de toename **van kleine oppervlakten tot 300 m²** met circa 33.000 m². Maar ook in andere oppervlakteklassen zien we dit kwartaal meer aanbod. De afname van metrages boven 25.000 m² zorgt ervoor dat het totale aanbodvolume alsnog daalt. Na jaren van flinke daling, lijkt het aanbodniveau van bedrijfsruimten iets af te vlakken.
- Dat neemt niet weg dat tekorten blijven zorgen voor **opwaartse druk op huur- en koopprijzen**. Kwaliteit en locatie van het object bepalen in welke mate. De koopmarkt staat onder druk door de hogere rente.
- Ten opzichte van 2021 is het aanbod in **bijna alle provincies** gedaald. Alleen in Utrecht (+13%), Friesland (+12%) en Zuid-Holland (+2%) is het aanbod gestegen. In Noord-Brabant daalde het aanbod met 39%.
- Zie **volgende pagina's** voor de achtergrondfiguren van aanbod en opname.

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - opname

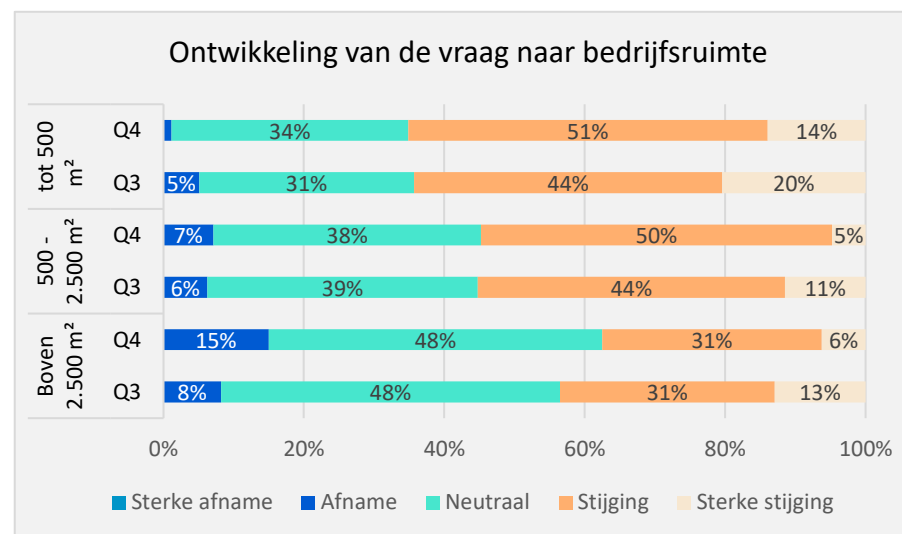
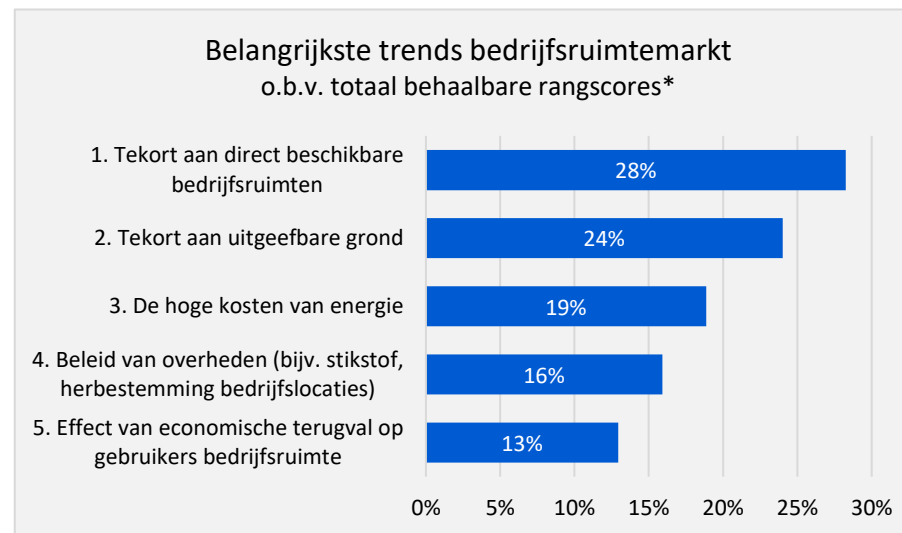


Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - aanbod



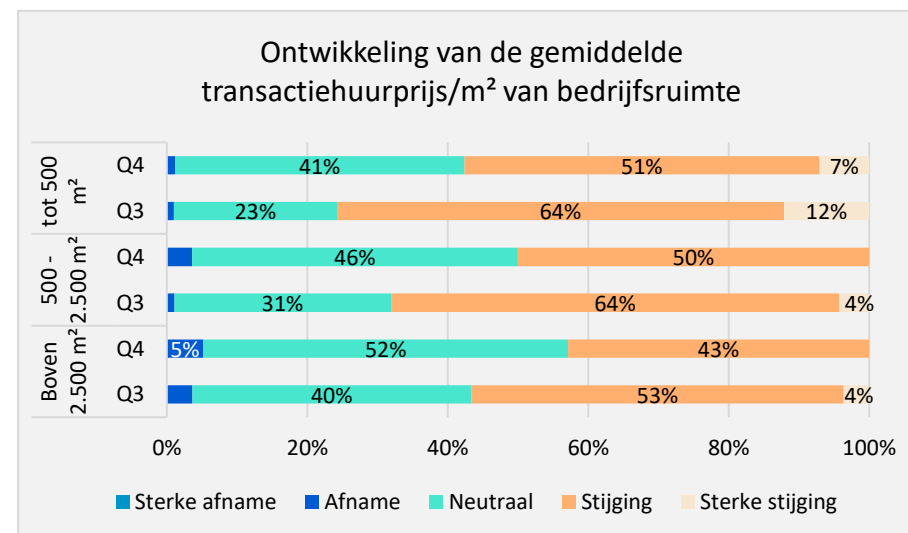
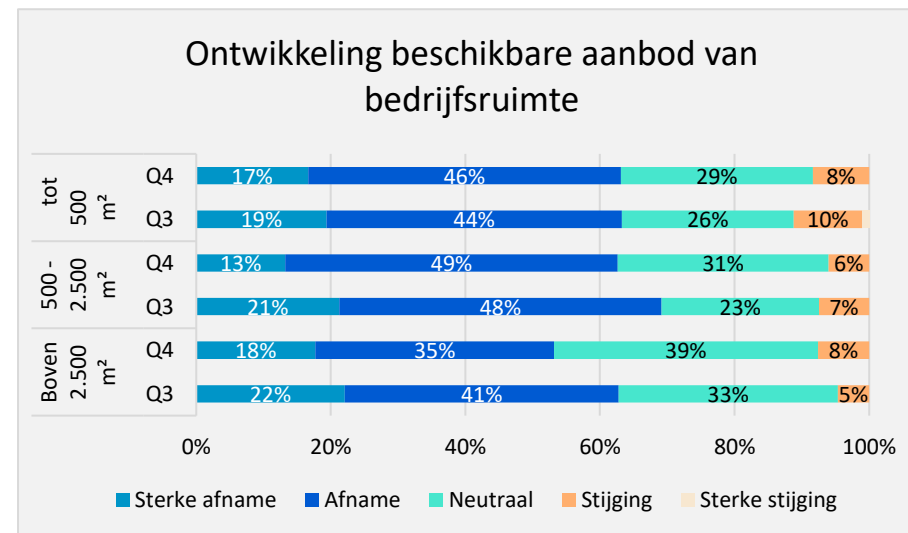
Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt niet-logistiek (enquête)

- Er is onverminderd een groot tekort aan **direct beschikbare bedrijfsruimten**. Dit wordt door de NVM-leden als belangrijkste trend genoemd in de bedrijfsruimtemarkt. Veel bedrijven ondervinden moeite met het vinden van ruimte in de bestaande voorraad.
- De vraag naar bedrijfsruimten is daarom in alle oppervlakteklassen hoog. De leden zijn in Q4 minder positief over de vraag naar bedrijfsruimten groter dan 2.500 m².
- Het **tekort aan bouwgrond** beperkt het aanwezige ontwikkelingspotentieel voor nieuwbouw. Leden geven aan dat recent gerealiseerde projecten in kleinschalige bedrijfsobjecten snel worden verhuurd of verkocht.
- **Nieuwbouw** is vaak geen optie in verband met hoge bouwkosten. De bouwsector kampt bovendien met vertragingen door personeelstekort en schaarste aan materialen. Door de hoge bouwkosten van nieuwbouw, wordt de druk groter op de bestaande voorraad bedrijfsruimten en dat zorgt voor prijsstijgingen.
- Gebruikers van bedrijfsruimten hebben ook te maken met **stijgende energiekosten**. Energie-intensieve mkb'ers krijgen van de overheid deels een compensatie van de energiekostenstijging.
- Ook de beperkte uitbreidingsmogelijkheden op bestaande industrieterreinen door **stikstofregelingen** spelen een beperkende rol volgens verschillende leden.



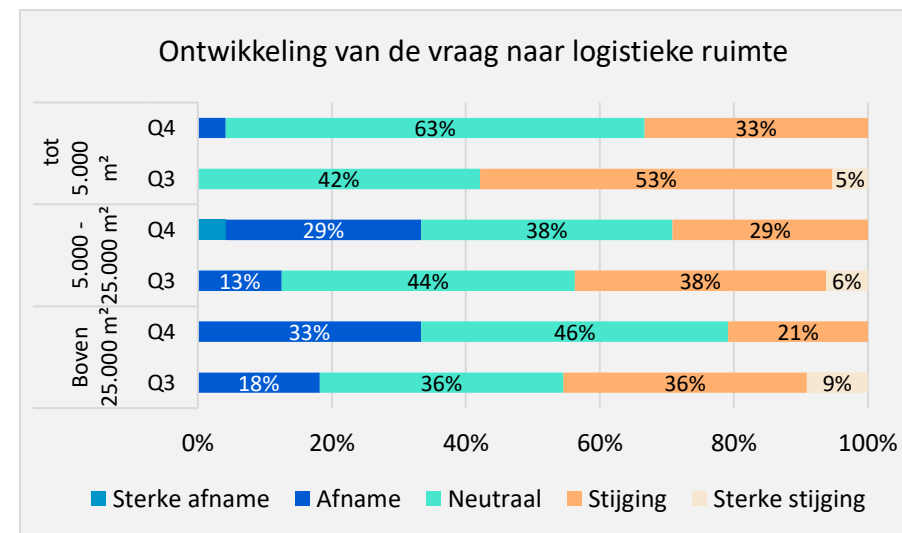
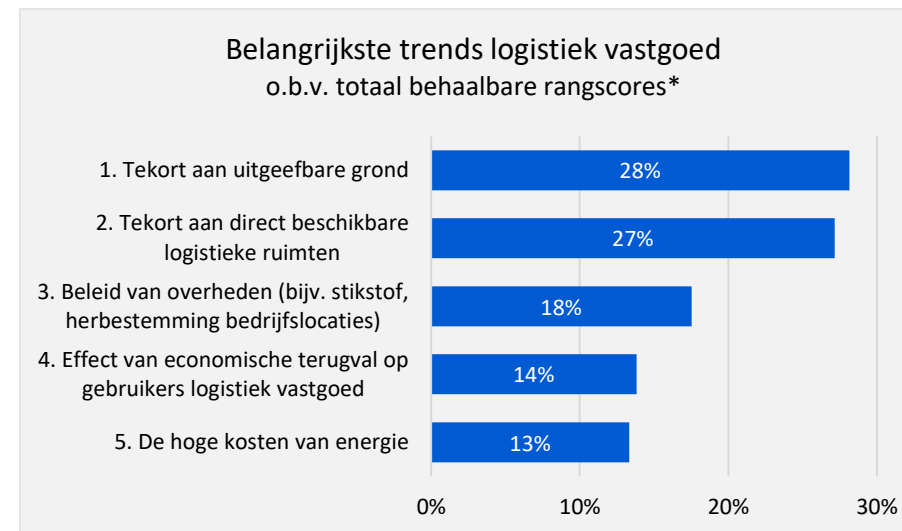
Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt niet-logistiek (enquête)

- Het **lage aanbod** aan bedrijfsruimten blijft achter bij de hoge vraag. Vergeleken met vorig kwartaal zien de leden een lichte verbetering in het segment boven de 2.500 m².
- Kleine bedrijfsruimten (tot 500 m²) zijn bijzonder in trek, zelfs van nieuwbouw met hoge huurprijzen. Eindgebruikers bieden vaak boven de vraagprijs voor **bedrijfsruimten op goede locaties**.
- Door voortdurend grote tekorten blijven de **huurprijzen stijgen**. Prijsstijgingen zijn aanwezig in alle grootteklassen volgens het overgrote deel van de NVM-Business leden. De leden zijn echter minder positief dan in het vorige kwartaal
- Verhuurders kunnen kiezen uit **meerdere potentiële huurders**. Ze kiezen vaak voor de beste huurders die het minst vervuulende of intensieve gebruik met zich meebrengen.
- Door gestegen financieringsrentes wordt het lastiger om beleggingspanden aan te kopen. Door de tekorten is het **risicoprofiel** van bedrijfsruimten lager dan van andere sectoren.
- Beleggers willen zich indekken tegen toegenomen risico's, dit zorgt er mede voor dat **de rendementseisen stijgen** (zie onderdeel beleggingsmarkt).



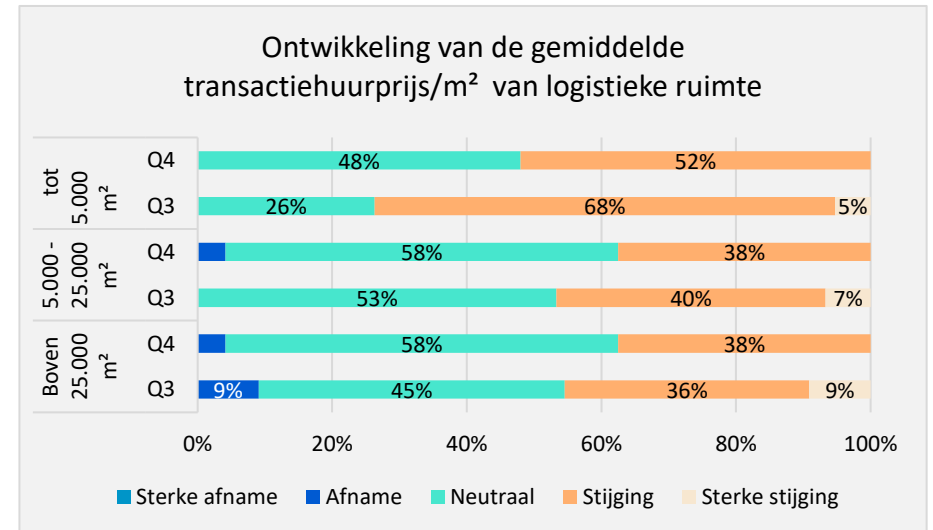
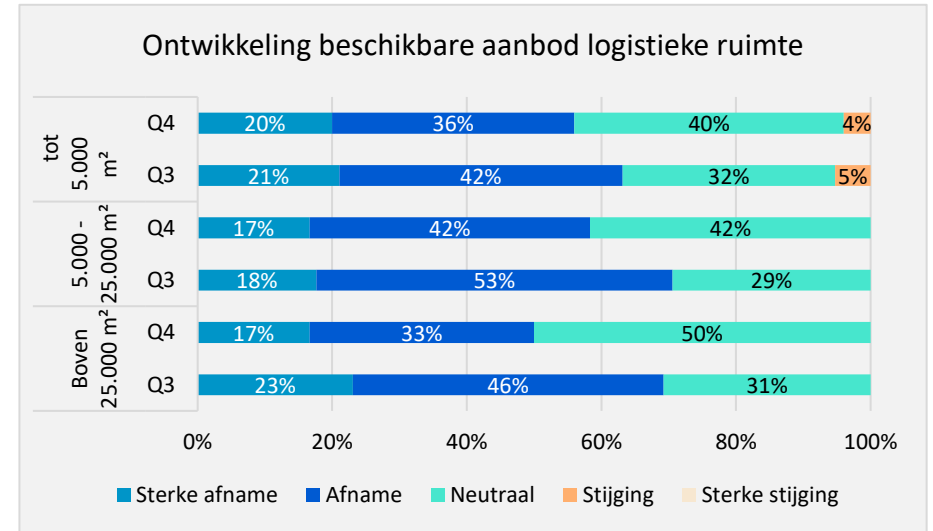
Ontwikkelingen logistiek vastgoed (enquête)

- Het ontwikkelen van logistiek vastgoed wordt steeds lastiger door **tekort aan bouwgrond**, strenger overheidsbeleid en stijgende bouwkosten.
- Leden zien nog altijd veel vraag naar logistiek vastgoed. Toch **daalt het sentiment** onder de leden vergeleken met vorig kwartaal.
- Zo zag 33% van de leden in Q4 een stijging in de vraag naar oppervlakten tot 5.000 m². In Q3 lag dit op 58%. In het segment tussen 5.000 en 25.000 m² daalde dit van 44% naar 29%.
- Bij **metrages boven 25.000 m²** was duidelijk een daling te zien vergeleken met voorgaand kwartaal. In dit segment zag nog 21% van de leden de vraag toenemen (Q3=45%). Het aantal leden dat een afname zag groeide juist naar 33% (Q3=18%).
- De verklaring ligt deels in de minder grote behoefte aan **voorraadopbouw** bij bedrijven.
- Veel vraag gaat uit naar **duurzame warehouses** met voldoende docks, een goede vloerbelasting en vrije hoogte.
- Ook is de schaarste groot voor hoogwaardige **last mile logistiek** en vastgoed in de logistieke kernzones.
- In tegenstelling tot andere vastgoedmarkten vormen hoge energiekosten een **minder groot probleem** in logistiek vastgoed. Voor veel niet energie-intensieve logistieke dienstverleners zijn de energiekosten namelijk een kleiner deel van de kosten.



Ontwikkelingen logistiek vastgoed (enquête)

- Het **aanbod is beperkt** en blijft achter op de hoge vraag. Net zoals vorig kwartaal is er opnieuw een lichte verbetering te zien. Het aanbod is namelijk minder sterk afgenomen.
- In het segment boven de 25.000 m² is het aanbod **het minst afgenomen**. Logische oorzaak hiervan is dat de vraag vanuit de markt afnam dit kwartaal.
- De **huurprijzen stijgen verder** in alle oppervlakteklassen. Wel zijn de huurprijzen minder hard gestegen dan vorig kwartaal.
- Door dalende consumentenbestedingen liggen er nog grote voorraden in de logistieke centra opgeslagen. Het gaat vooral om onverkochte producten. Gebruikers van logistiek vastgoed willen hun **voorraden (deels) inkrimpen**.
- De vraag naar stroom is de afgelopen maanden fors gestegen. Veel bedrijven vragen op grote schaal extra elektriciteit aan bij netbeheerders. Echter is het **stroomnetwerk landelijk overvol**.



Horecamarkt

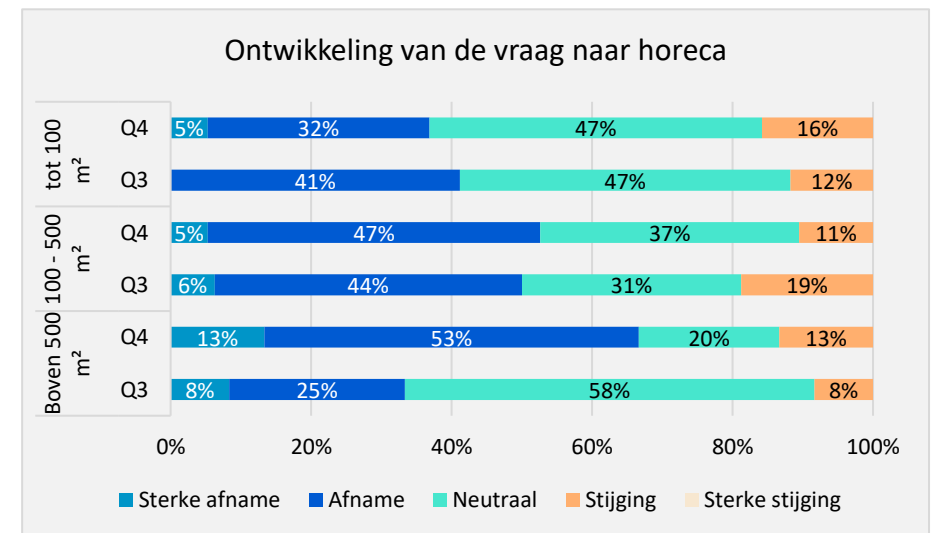
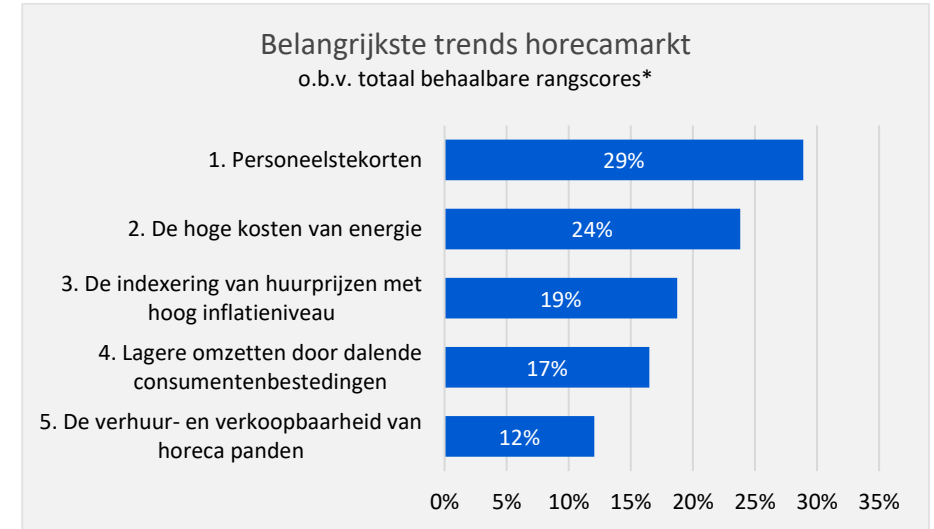
Resultaten uit de NVM-data en de enquête onder de NVM-Business leden



Ontwikkelingen horecamarkt (enquête)

- De bedrijfsvoering in de horeca wordt ernstig belemmerd door het **personeelstekort**. Tijdens de coronacrisis moest veel personeel noodgedwongen op zoek naar een andere baan. Oud-medewerkers komen niet zomaar weer terug. Personeelstekort leidt soms tot vroegere sluitingstijden.
- Veel horecabedrijven komen **verder in de problemen** door stijgende energie- en inkooprijzen. Hoge energiekosten vagen namelijk veel winsten weg. Voor sommige ondernemers dreigen hierdoor sluitingen.
- Er heerst nog altijd veel onzekerheid door de hoge inflatie en economische onzekerheid. Met als gevolg **hoge huurindexeringen** voor huurders. Horecaondernemers ontkomen niet meer aan het doorvoeren van prijsverhogingen.
- Het doorberekenen van de gestegen kosten aan klanten wordt lastig doordat **consumenten steeds minder besteden**.
- De leden zien in de grote oppervlakteklassen een verdere daling van de vraag ten opzichte van vorig kwartaal. Vooral naar metrages **boven 500 m² is de vraag sterk afgenomen**. Alleen in het segment tot 100 m² is een lichte verbetering te zien.
- Door teruglopende koopkracht is de toekomst van de horeca lastig te voorspellen. De leden verwachten aankomend kwartaal een moeilijke periode met eventueel meer faillissementen. **Vakmanschap en beleving** worden daarom steeds belangrijker.

*Zie bijlage voor nadere uitleg



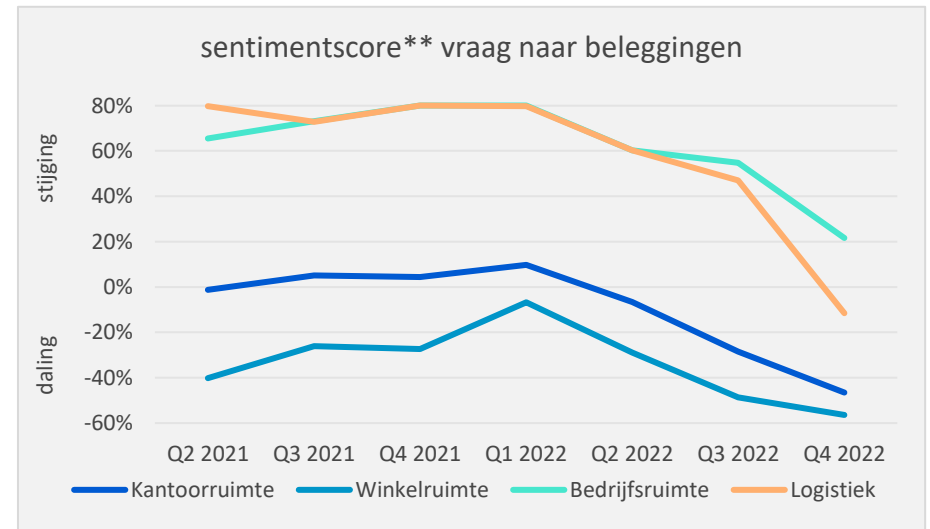
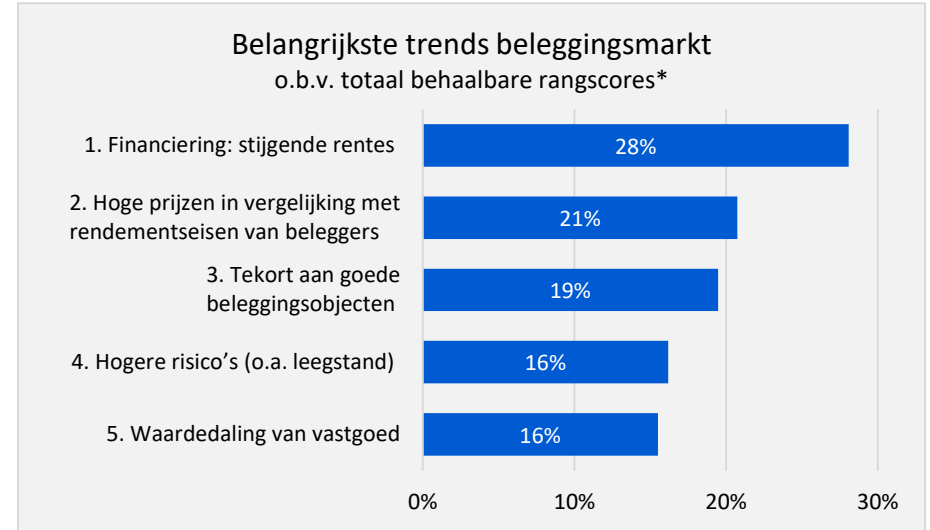
Beleggingsmarkt

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



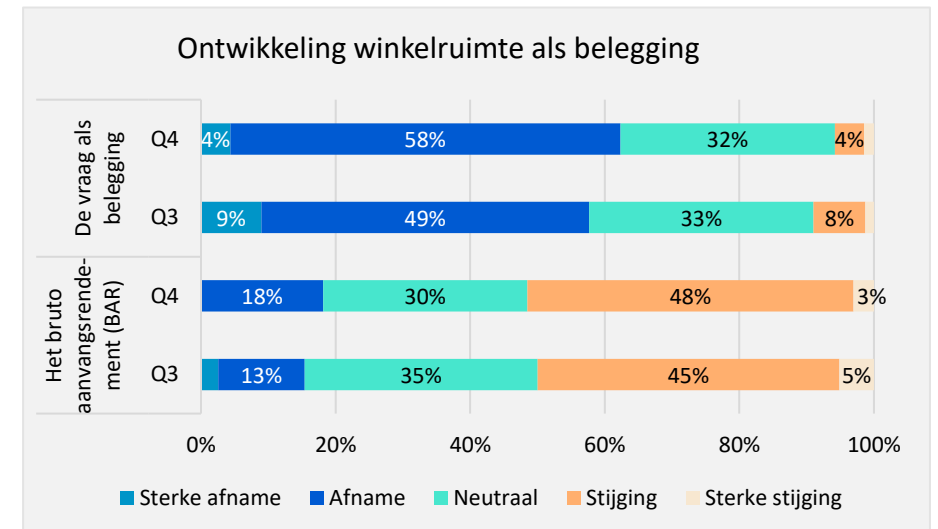
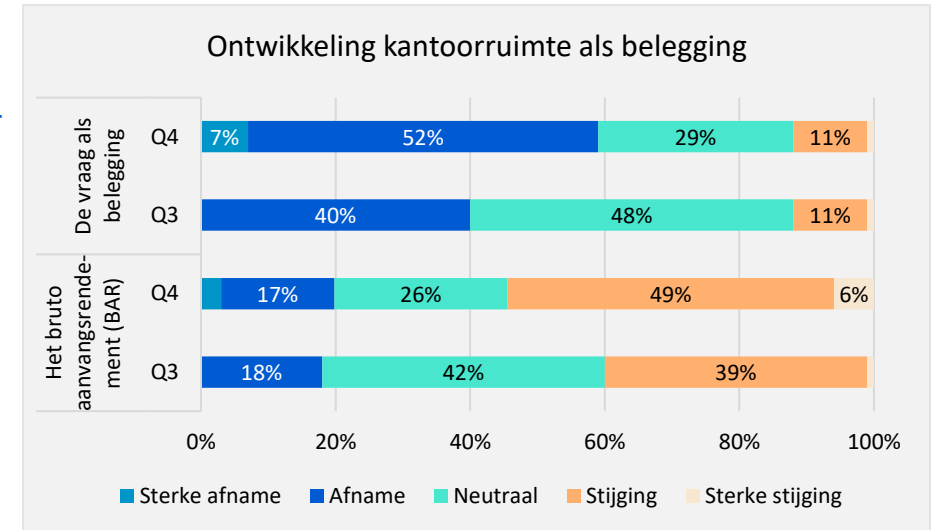
Ontwikkelingen beleggingsmarkt (enquête)

- Door de **stijgende kapitaalmarktrentes** wordt geld lenen voor beleggingen minder interessant. De stijgende rente heeft steeds meer impact op de vraag en waardering van vastgoed. Kopers anticiperen op de negatieve kapitaalmarkt en zijn meestal alleen bereid tegen lagere prijzen te kopen.
- Vastgoedprijzen liggen nog **aan de hoge kant** en verkopers voelen nog niet de noodzaak mee te bewegen met prijsdalingen. Hierdoor **gaan veel transacties niet door** en is er minder beleggingsactiviteit.
- Tekort aan kwalitatief goede vastgoedobjecten. Er is schaarste aan interessante beleggingsobjecten op goede locaties. Goede kwaliteit van pand, locatie en huurder is essentieel voor een **stabiel rendement**.
- **Rendementseisen van beleggers** gaan omhoog door hogere rentes en risico's en kunnen verder gaan toenemen.
- Verschillende NVM-leden geven aan dat de verhoging van de overdrachtsbelasting in 2023 heeft gezorgd voor een **stevige impuls** aan het transactievolume in Q4. Sommige beleggers hebben hun aankoop versneld om het hogere belastingtarief te vermijden.
- Omdat **banken** terughoudend worden, zijn mogelijkheden voor financiering van commercieel vastgoed afgenomen. Partijen met veel eigen geld en die risico's durven te nemen, hebben een voordeel in de huidige markt.



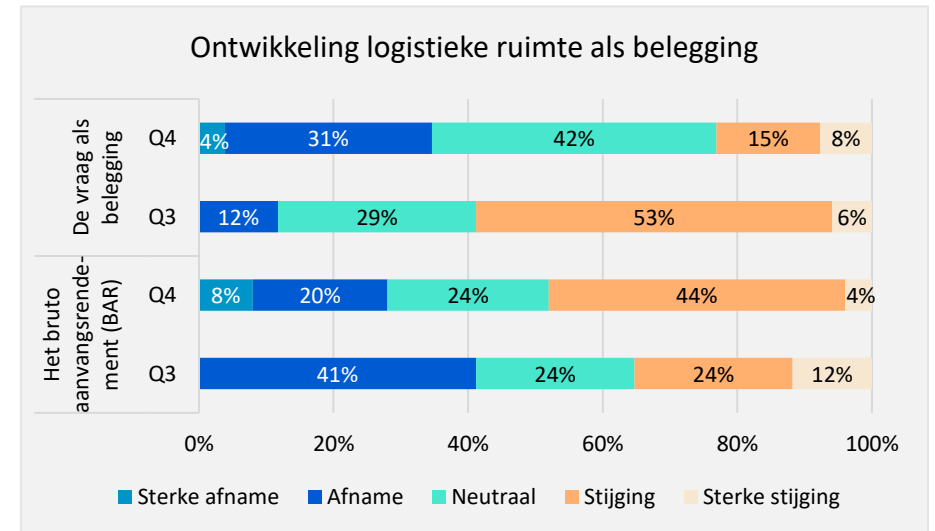
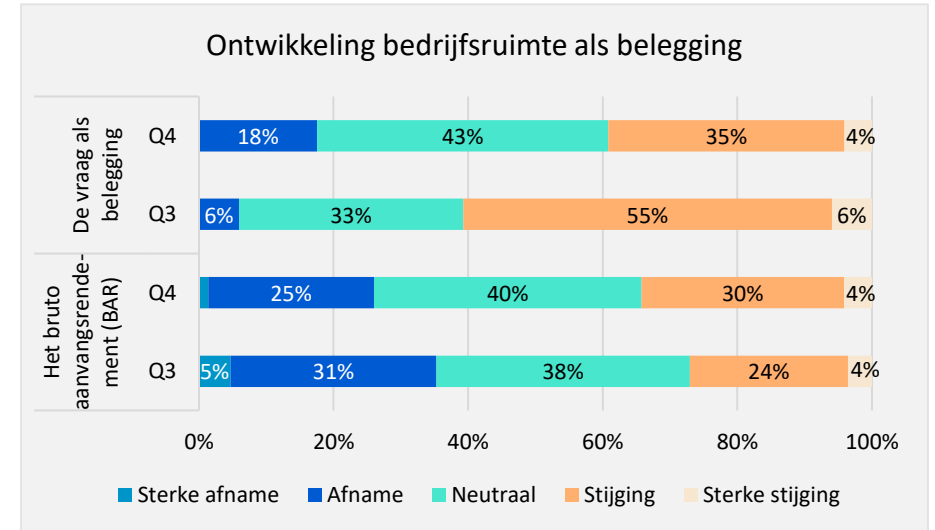
Ontwikkelingen beleggingsmarkt (enquête)

- Het **sentiment op de beleggingsmarkt** is negatiever vergeleken met voorgaand kwartaal. Steeds meer leden zien een forse daling in de vraag naar beleggingen (zie figuren en bijlage).
- Door gestegen risico's zijn de **aanvangsrendementen** in de meeste vastgoedmarkten gestegen. Alleen in de winkelmarkt bleef het aantal leden stabiel.
- **Zowel kantoren als winkels liggen slechter in de markt.** Met uitzondering van kwalitatief goede kantoren met gunstige energielabels. Steeds meer leden zien een daling in de vraag naar beleggingen in kantoren. In Q4 zag 59% van de leden de vraag naar beleggingen in kantoren dalen, tegenover 40% in Q3.
- De daling in de vraag is ook zichtbaar in de **winkelmarkt**. Alleen vastgoed gericht op convenience (zoals supermarkten) ligt goed. Vergeleken met vorig kwartaal zijn de aanvangsrendementen redelijk stabiel gebleven. Iets meer dan de helft van de leden ziet een stijging van het aanvangsrendement.
- **Grote beleggingspartijen** nemen minder risico's en haken vaker af. Wel blijven deze partijen op zoek naar kwalitatief goede vastgoed objecten die voor een langere termijn zijn verhuurd. Het aanbod hiervan is beperkt. Laag risico staat voor hen momenteel boven rendement.



Ontwikkelingen beleggingsmarkt (enquête)

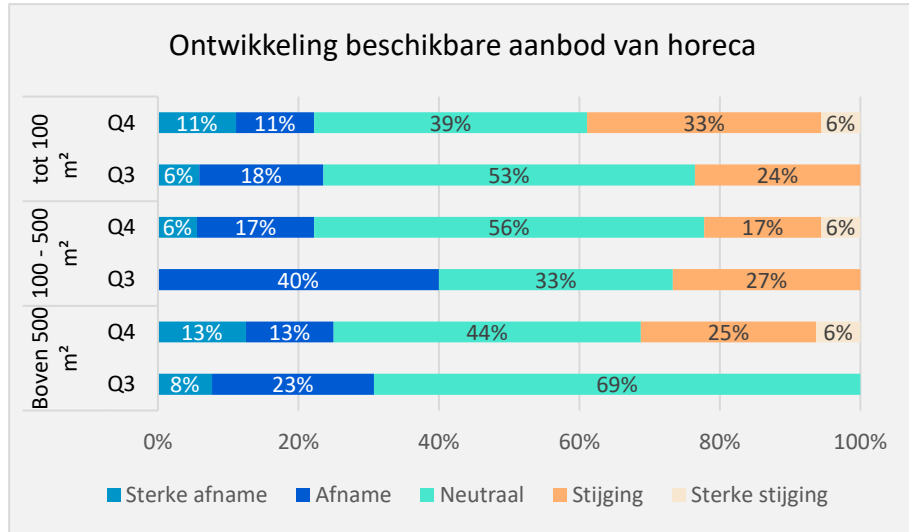
- **Bedrijfsruimten (niet logistiek) en logistiek vastgoed** blijven nog gewild als belegging maar de vraag is wel gedaald vergeleken met vorig kwartaal.
- De vraag naar bedrijfsruimten nam af met 18%, tegenover 6% in Q3. Daarentegen zien 39% van de leden de vraag stijgen, in Q3 was dit nog 61%.
- Vooral **logistiek vastgoed** liet **een forse daling** zien met 35% (Q3=12%). Slechts 23% van de leden zag de vraag toenemen (Q3=59%). Desondanks is het leegstandsrisico in de bedrijfsruimtemarkt en logistiek op een historisch laag niveau.
- Het sentiment voor beleggen in logistiek vastgoed neemt ook verder af. Slechts 28% van de leden zag een daling van de rendementen in Q4 2022. Vorig kwartaal was dit nog 41%. Het aantal leden dat een stijging zag groeide juist naar 48%, tegenover 36% in Q3. Mede door de hoge rente is het **bruto aanvangsrendement verder gestegen** (zie figuren en in bijlage).
- In de **prijsklasse tot € 500.000,-** zijn beleggers nog bereid om te overbieden voor bedrijfsruimten. Beleggers zijn wel minder bereid om over te bieden voor kantoren en winkels.
- Veel beleggers verwachten in 2023 **een recessie** die de daling van de vastgoedprijzen verder aanjaagt.



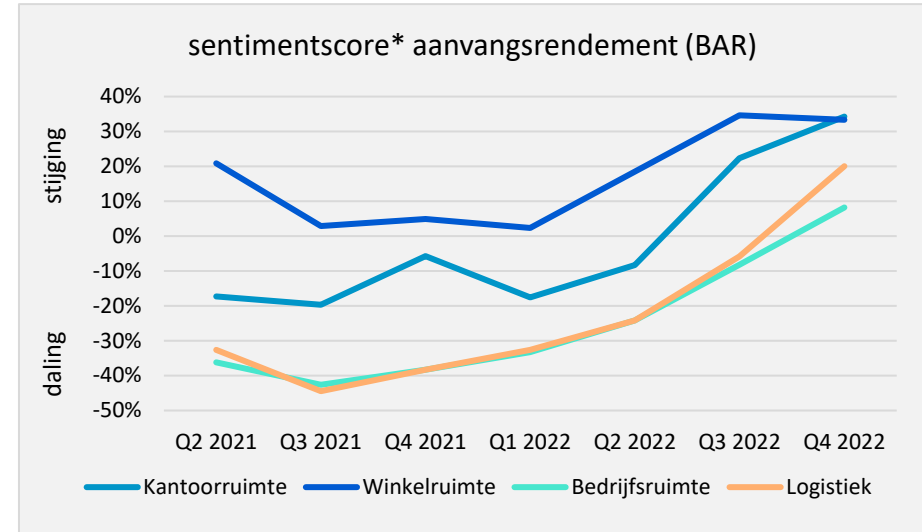
Bijlagen

Bijlagen (enquête)

Figuur: Ontwikkeling beschikbare aanbod van horeca



Figuur: Ontwikkeling sentiment aanvangsrendementen (BAR)



Toelichting rangscores NVM-Business enquête

Elke respondent kon rangschikkingscijfers toekennen aan de antwoordmogelijkheden (trends). Ieder rangschikkingscijfer kon per trend slechts éénmaal toegekend worden (Rang 1 = meest belangrijke trend en Rang 5 = minst belangrijke trend). Op basis van de rangschikkingscijfers kon per trend een rangscore worden behaald en deze zijn uitgedrukt in percentages van het totaal. Scores voor rangordes werden als volgt toegekend: Rang 1 = 5, Rang 2 = 4, Rang 3 = 3 enz.

* 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 Kwartaalenquête 2022 Q4

- Door 107 businessleden volledig ingevuld
- Actief in de sectoren:
 - Bedrijfsruimte (niet-logistiek) (83%)
 - Kantoorruimte (80%)
 - Winkelruimte (73%)
 - Logistiek (26%)
 - 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: 12 december 2022
- Periode transacties: okt t/m dec 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

