

Ontwikkelingen commercieel vastgoed 4^e kwartaal 2023

Inhoud

Highlights 4^e kwartaal 2023

Kantorenmarkt

Winkelmarkt

Bedrijfsruimtemarkt & Logistiek

Horeca

Beleggingsmarkt

Funda in business

Verantwoording

Highlights 4^e kwartaal 2023

Highlights 4^e 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^e 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.

Kantoorruimte 4 ^e kwartaal 2023	Aanbod	Opname
Volume in m²	4,70 mln.	235.800
Verschil t.o.v. 3 ^e kwartaal 2023	+ 3%	- 18%
Verschil t.o.v. 4 ^e kwartaal 2022	- 8%	- 23%
Aantallen	4.538	306
Verschil t.o.v. 3 ^e kwartaal 2023	+ 3%	+ 3%
Verschil t.o.v. 4 ^e kwartaal 2022	- 3%	- 7%

Winkelruimte 4 ^e kwartaal 2023	Aanbod	Opname
Volume in m²	1,33 mln.	158.400
Verschil t.o.v. 3 ^e kwartaal 2023	+ 1%	+ 16%
Verschil t.o.v. 4 ^e kwartaal 2022	+ 4%	+ 1%
Aantallen	4.482	690
Verschil t.o.v. 3 ^e kwartaal 2023	+ 2%	+ 4%
Verschil t.o.v. 4 ^e kwartaal 2022	+ 5%	+ 5%

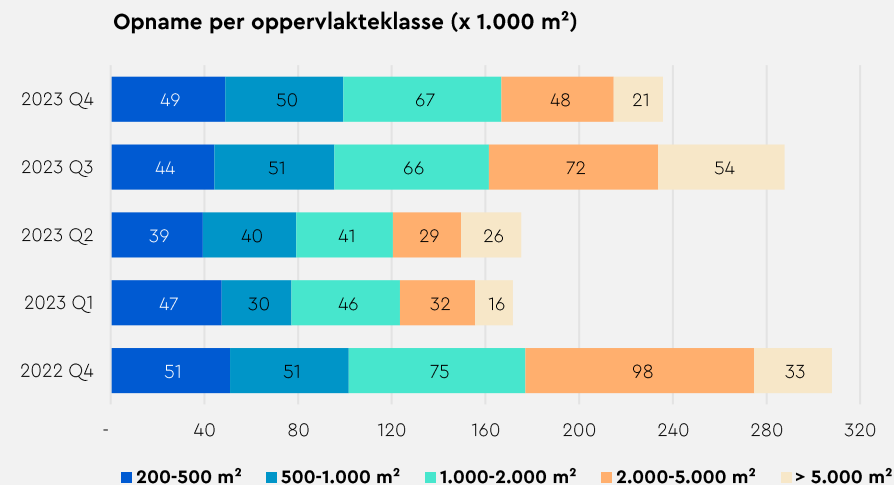
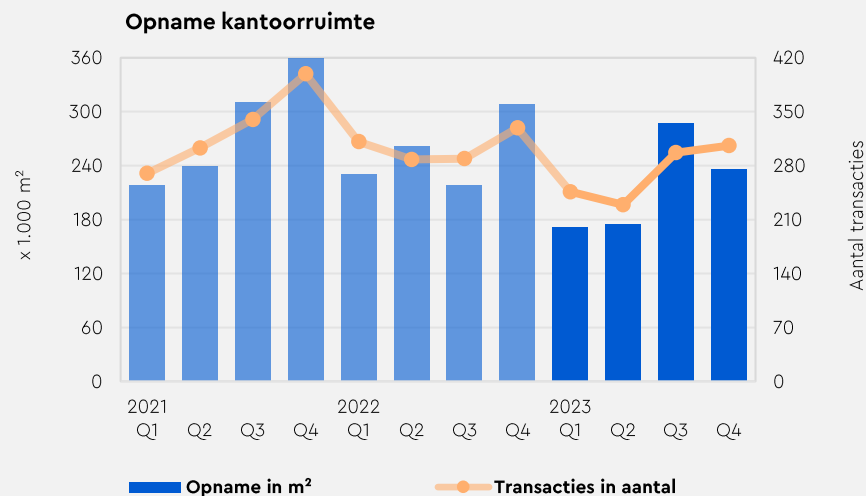
Bedrijfsruimte 4 ^e kwartaal 2023	Aanbod	Opname
Volume in m²	7,43 mln.	1.075.000
Verschil t.o.v. 3 ^e kwartaal 2023	+ 10%	+ 8%
Verschil t.o.v. 4 ^e kwartaal 2022	+ 9%	- 22%
Aantallen	5.031	1.297
Verschil t.o.v. 3 ^e kwartaal 2023	+ 8%	+ 12%
Verschil t.o.v. 4 ^e kwartaal 2022	+ 10%	- 8%

Kantorenmarkt

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



Ontwikkelingen kantorenmarkt - opname

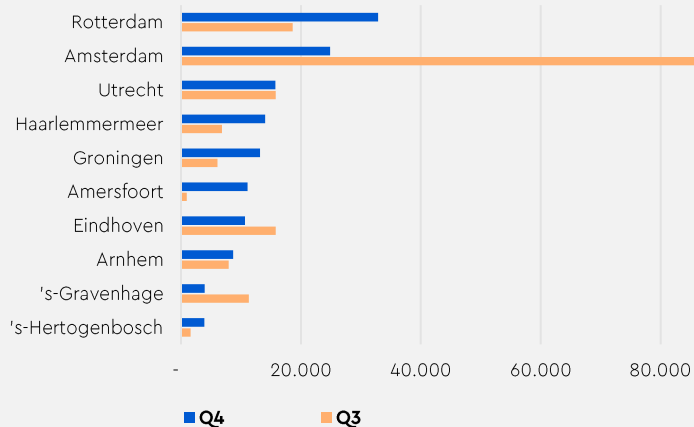


Wat valt op?

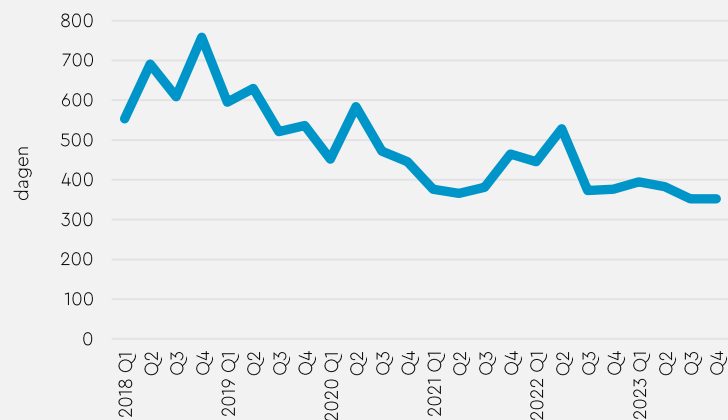
- In het laatste kwartaal van 2023 is 236.000 m² kantoorruimte opgenomen, verdeeld over 306 transacties.
- In historisch perspectief is sprake van een zwak kwartaal. In 2022 en 2021 lag de opname in het vierde kwartaal respectievelijk 23 procent en 34 procent hoger.
- De totale opname in het jaar 2023 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 m² liggen daarentegen goed in de markt. Vooral in het kleinste segment tussen de 200 en 500 m² registreerden we veel opnames van kantoorgebruikers.
- De grootste opname dit kwartaal vond plaats in Rotterdam, waar SBM Offshore ongeveer 8.000 m² opnam in het Groothandelsgebouw naast het Centraal Station.

Ontwikkelingen kantorenmarkt - opname

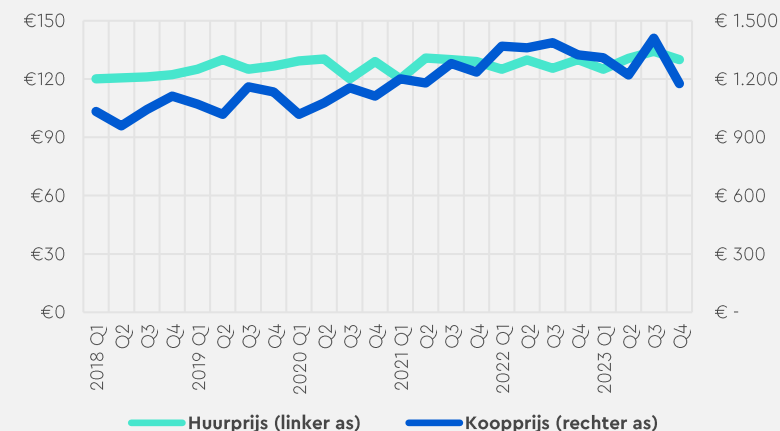
Top 10 Gemeenten naar opname in 2023 Q4



Gemiddelde transactielooptijd in dagen



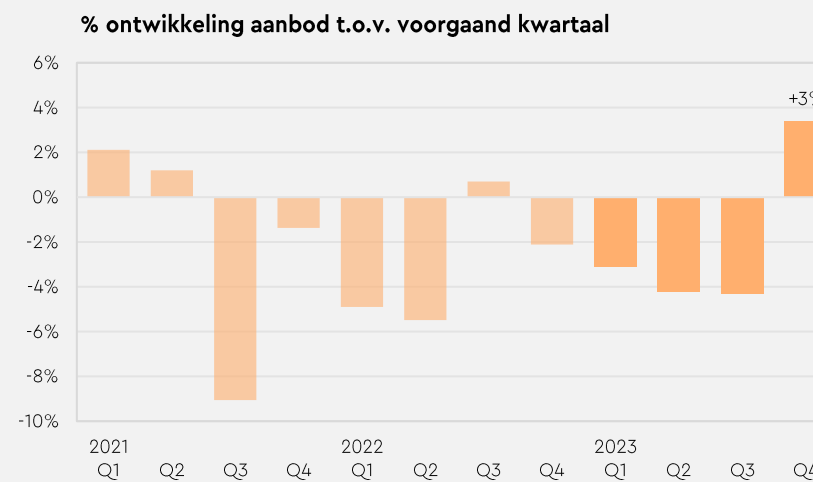
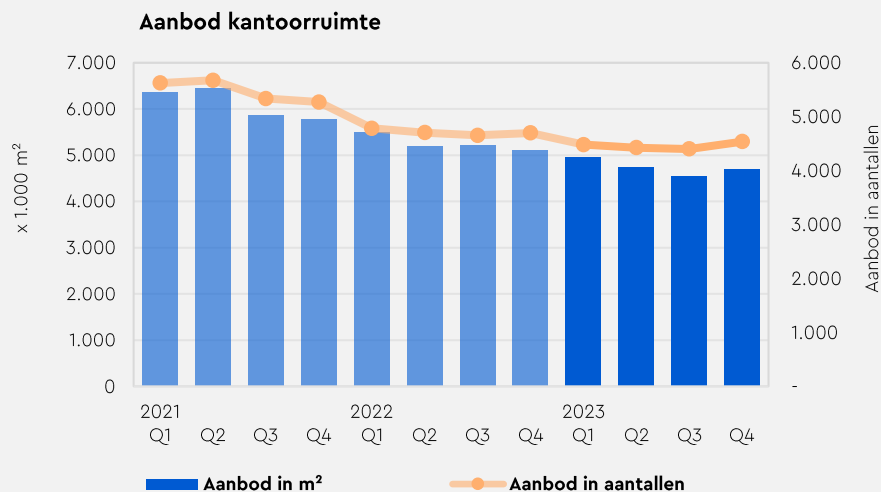
Mediaan koopprijs/m² en huurprijs/m²



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

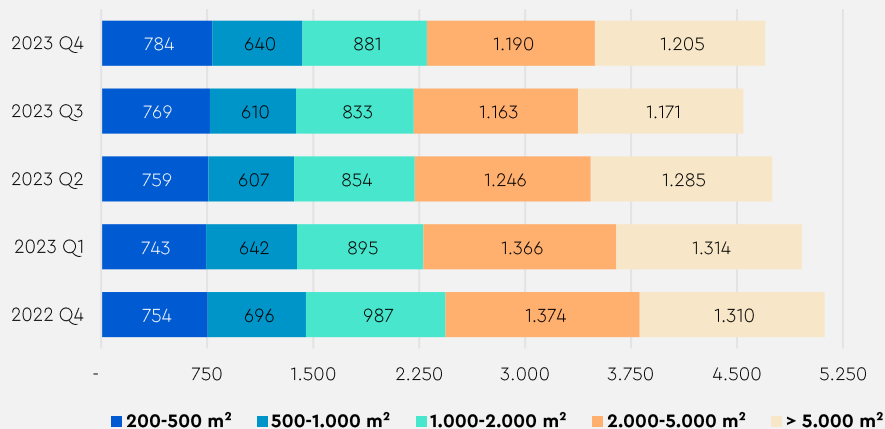


Wat valt op?

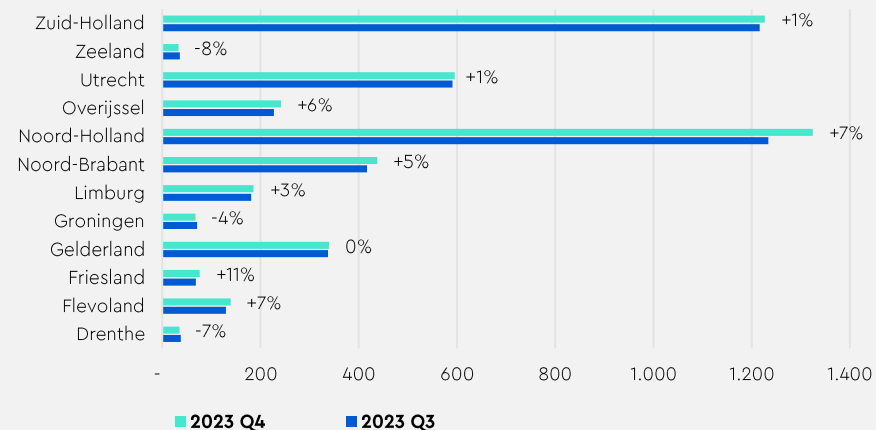
- Na een periode van afname vertoont het aanbod van kantoorruimte dit kwartaal een plotselinge stijging. Vergeleken met vorig kwartaal groeit het aanbod met 3 procent tot 4,7 miljoen m².
- Desondanks blijft het aanbod nog steeds 8 procent lager dan in dezelfde periode in 2022.
- Het aantal aangeboden 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 nieuwbouwwolumes. Op dit moment bestaat ongeveer 2 procent van het beschikbare kantorenaanbod uit nieuwbouw.

Ontwikkelingen kantorenmarkt - aanbod

Aanbod per oppervlakteklasse (x 1.000 m²)



Aanbod kantoorruimte x 1.000 m²



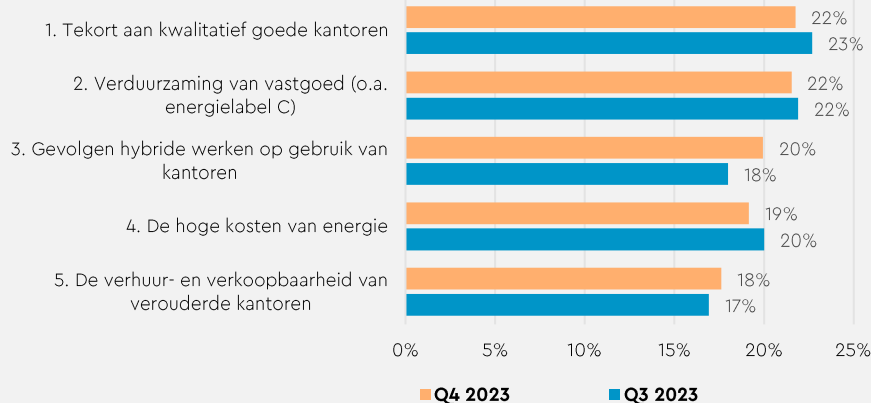
Wat valt op?

- Dit kwartaal zien we over het gehele breedte een toename van het aanbod.
- Het is opvallend dat het aanbod van kleine kantoorruimten tot 500 m² 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 m² toe met 15.000 m², wat overeenkomt met 2 procent stijging.
- De toename in de grootteklasse 500-1.000 m² en 1.000-2.000 m² 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 m² 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.

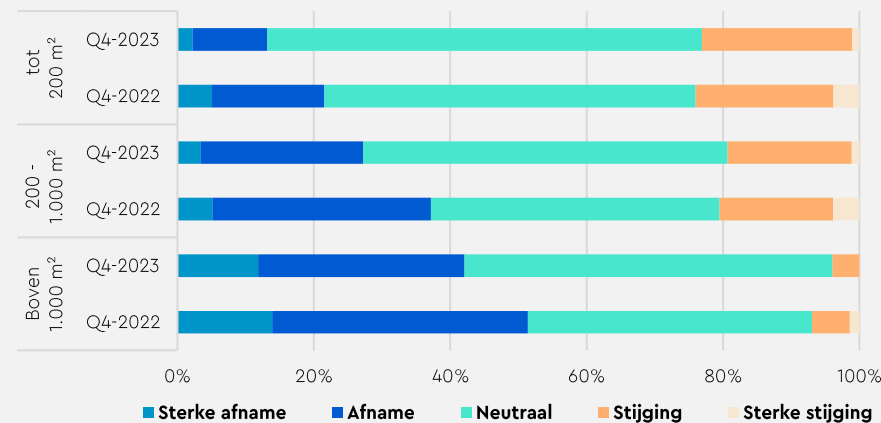
Ontwikkelingen kantorenmarkt (enquête)

Belangrijkste trends kantorenmarkt

o.b.v. totaal behaalbare rangscores*



Ontwikkeling van de vraag naar kantoorruimte



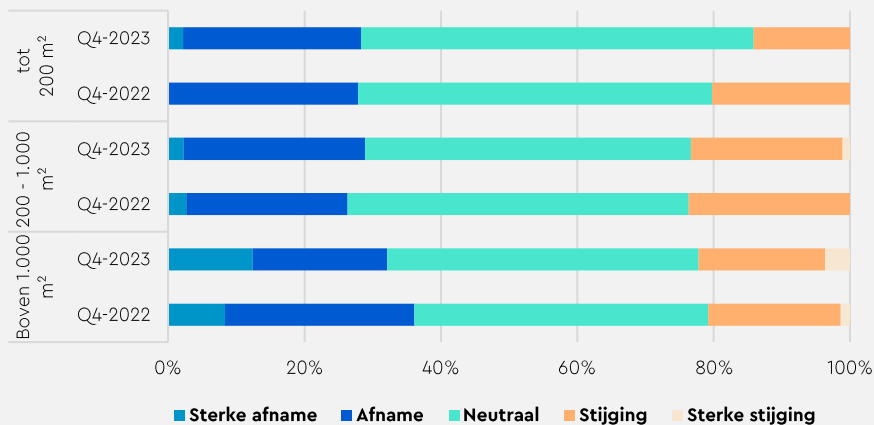
*Zie bijlage voor nadere uitleg

Wat valt op?

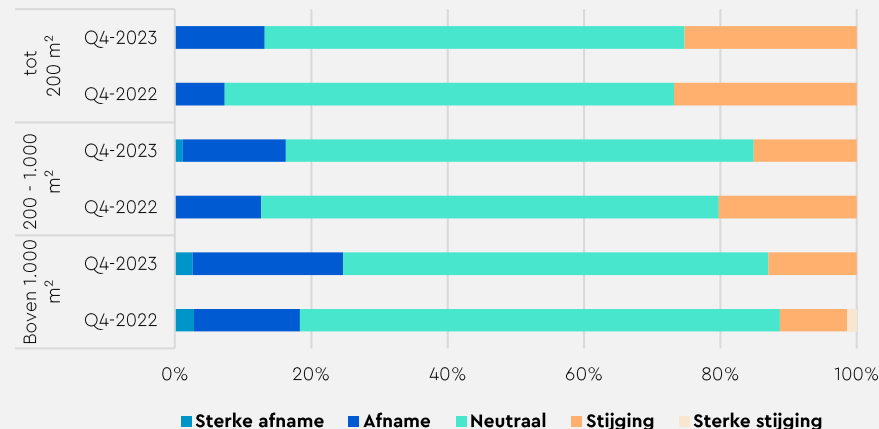
- Uit de enquête onder NVM-Business leden blijkt dat er geen dominante trend is. De meeste leden vinden het tekort aan hoogwaardige kantoren en de verduurzaming van kantoren de belangrijkste trends.
- Vooral kantoren op locaties voorzien van goede OV bereikbaarheid en een gunstig energielabel zijn gewild.
- Handhaving labelplicht werpt zijn vruchten af: In de omgeving van Amsterdam voldoet inmiddels 96% van de kantoren aan de wettelijke norm. Ook andere gemeenten zien progressie.
- Daarnaast is er steeds meer vraag naar flexibele werkplekken waarbij duurzaamheid en ESG een belangrijke rol spelen.
- NVM-Business leden zijn dit kwartaal minder negatief over de vraag naar kantoorruimten dan vorig jaar. Een lager percentage leden ziet namelijk een afname van de vraag.
- Daar staat tegenover dat er ook geen toename is van het aantal leden dat een stijging ziet van de vraag.
- Leden geven aan dat er weinig interesse is in kantoren in randgemeentes en dorpen, omdat gebruikers zich meer concentreren op bereikbare locaties met een hoog voorzieningenniveau.
- Kantoorruimten worden vaker gedeeld door diverse sub-huurders en hebben ook flexibele huurperiodes.

Ontwikkelingen kantorenmarkt (enquête)

Ontwikkeling aanbod van kantoorruimte



Ontwikkeling van de gemiddelde transactiehuurprijs/m²



Wat valt op?

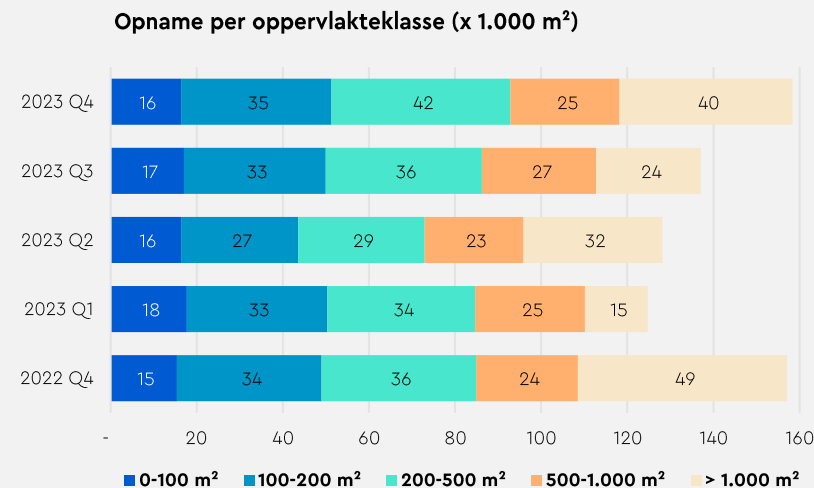
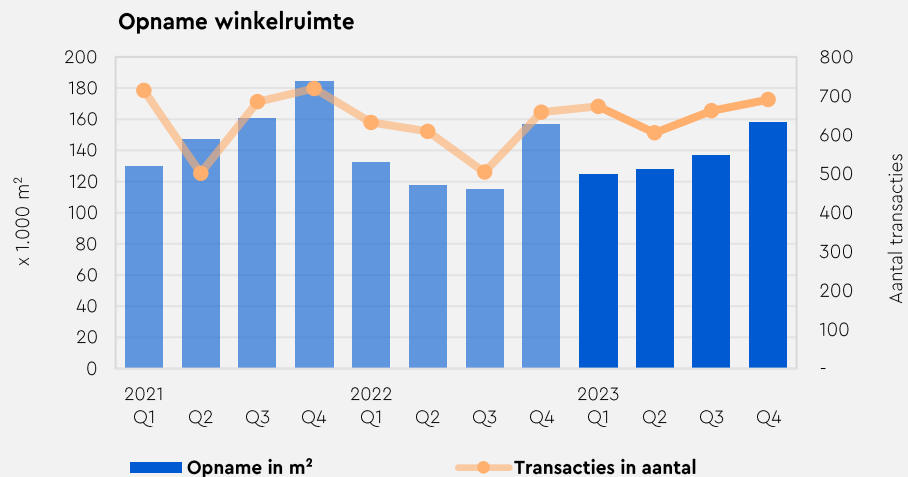
- Volgens de NVM-leden is het beschikbare aanbod overwegend stabiel gebleven vergeleken met dezelfde periode vorig jaar.
- Ondanks de toename van het aanbod kantoorruimte in dit kwartaal, geven meer leden aan dat sprake is van een afname van het aanbod dan van een stijging.
- Door hybride werken ontstaat vaker een lagere bezetting op kantoor, zelfs op drukke werkdagen.
- Werkgevers evalueren vaker bij het aflopen van contracten of ze op termijn met minder vierkante meters kunnen volstaan.
- De NVM-business leden zien weinig beweging in de ontwikkeling van huurprijzen. In de kleinere oppervlakteklassen is vaker sprake van een stijging.
- Dit kwartaal zien de leden iets vaker een afname van de huurprijzen dan in het derde kwartaal.
- Gebruikers zijn bereid meer te betalen voor duurzame kantoren. Het verplichte energielabel C leidt ook tot verdere stijging van de gemiddelde huurprijzen.
- Oudere kantoren zijn steeds moeilijker te verhuren of te verkopen en dat zet neerwaartse druk op de prijzen.

Winkelmarkt

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



Ontwikkelingen winkelmarkt - opname

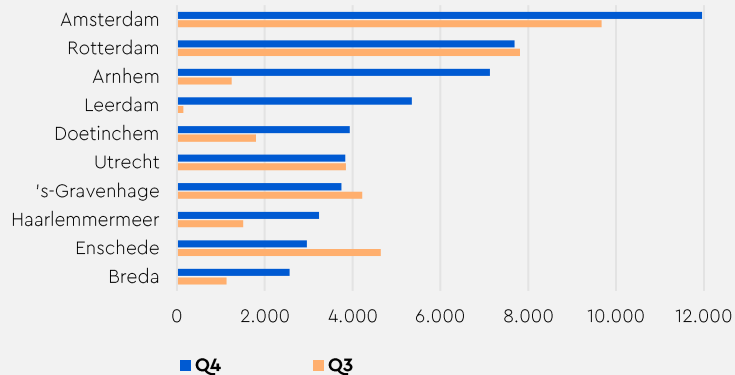


Wat valt op?

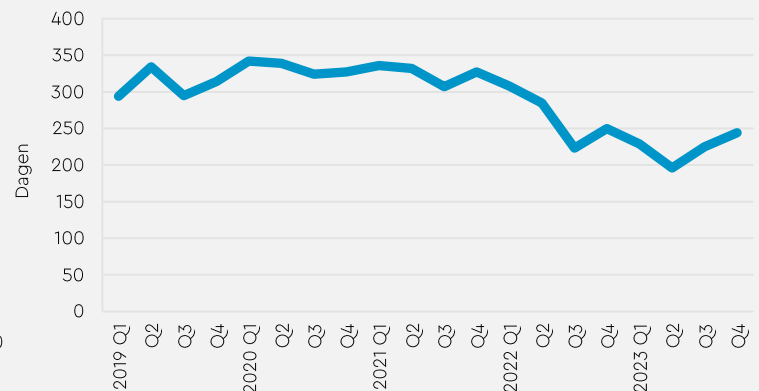
- De winkelmarkt vertoonde in het vierde kwartaal een krachtige opleving, met een opname van 158.400 m² en 690 transacties.
- Vergeleken met het voorgaande kwartaal is de stijging maar liefst 16 procent en met dezelfde periode vorig jaar 1 procent.
- De opnamecijfers dit kwartaal zijn het hoogste van 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 m²) en grote winkels (>1.000 m²).
- 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 m² 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 Winkelmarktrapport](#).

Ontwikkelingen winkelmarkt - opname

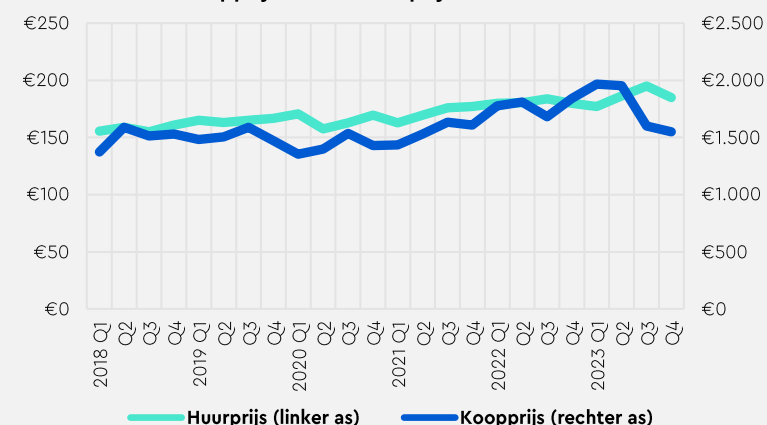
Top 10 Gemeenten naar opname in 2023 Q4



Gemiddelde transactielooptijd in dagen



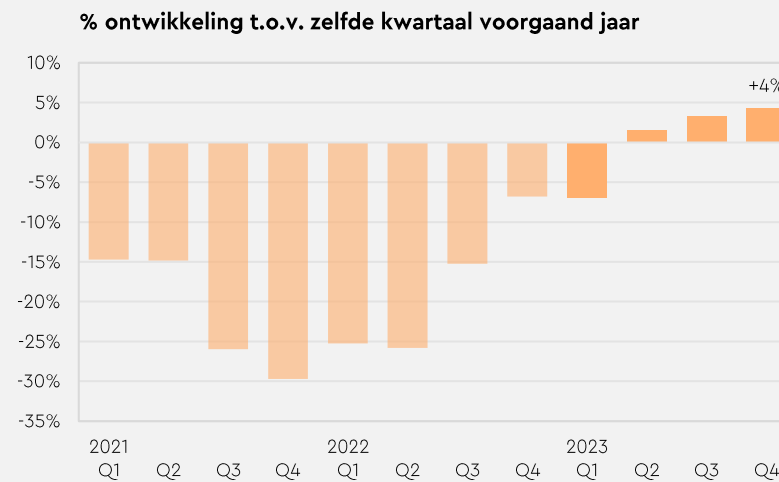
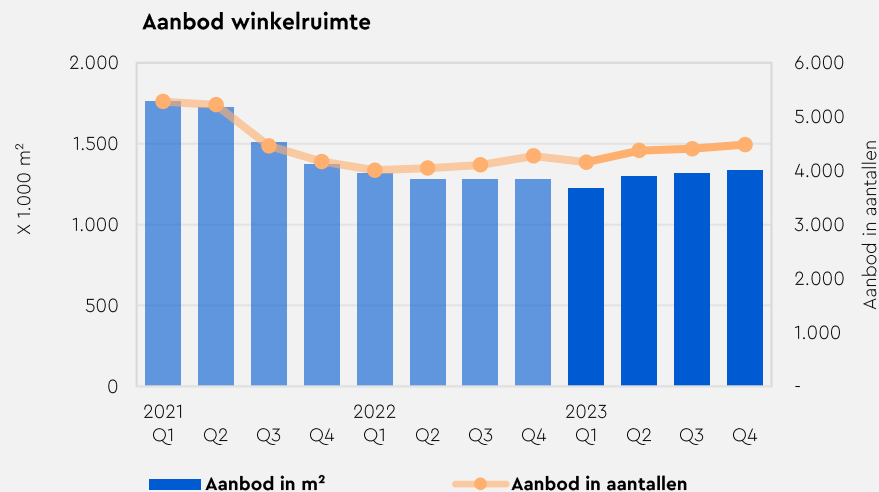
Mediaan kooprij/s/m² en huurrij/s/m²



Wat valt op?

- Amsterdam heeft dit kwartaal de hoogste opname gerealiseerd met 12.000 m². 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 huurrijzen laten een lichte daling zien. Het niveau van de kooprijzen in Q4 bedraagt € 1.549,- per m², wat € 50,- lager is dan in vorig kwartaal.
- De mediane huurrijzen dalen in dit kwartaal naar €185,- per m² (was € 195,- per m² in Q3).

Ontwikkelingen winkelmarkt - aanbod

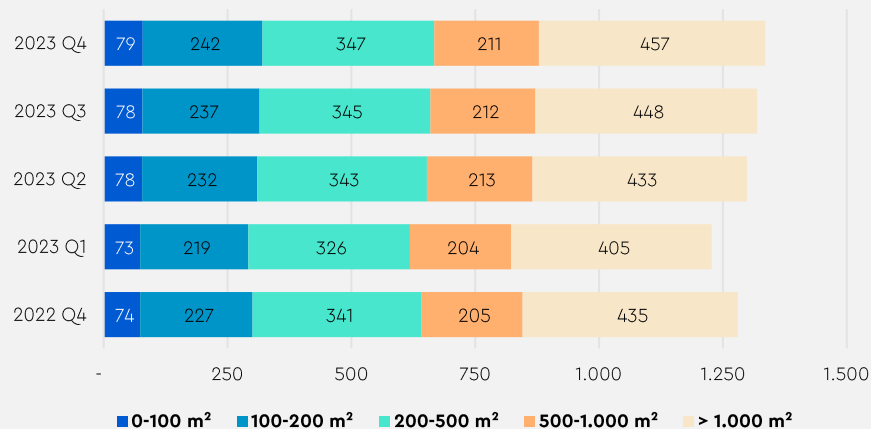


Wat valt op?

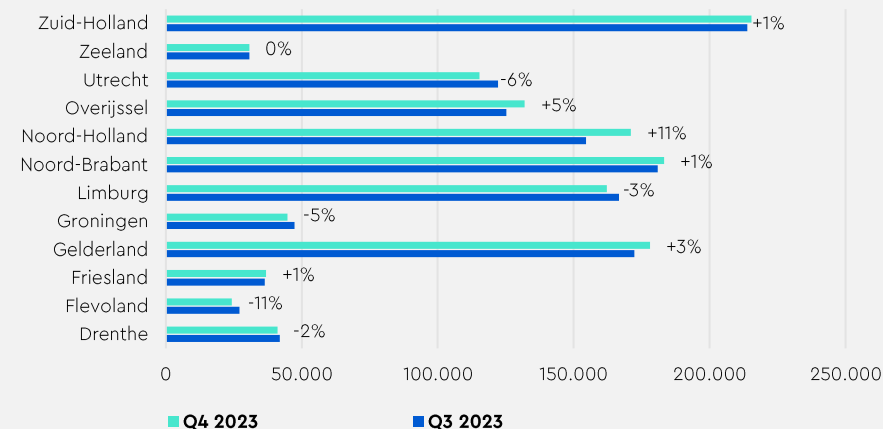
- Dit kwartaal laat het aanbod voor de derde kwartaal op rij een toename zien, hoewel gematigd. In vergelijking met het vorig kwartaal groeit het aanbod met 1,2 procent tot 1,33 miljoen m².
- Het aantal winkelruimten in aanbod is vergeleken met vorig kwartaal met bijna 2 procent gestegen naar 4.482 objecten. 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 m²)



Aanbod winkelruimte (x 1.000 m²)

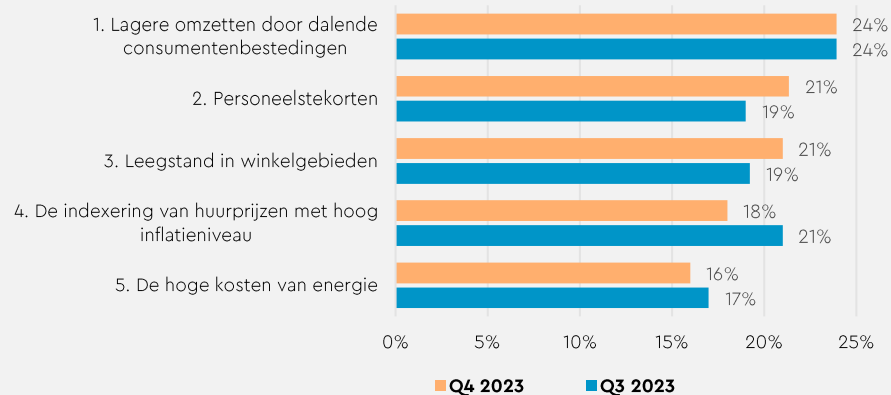


Wat valt op?

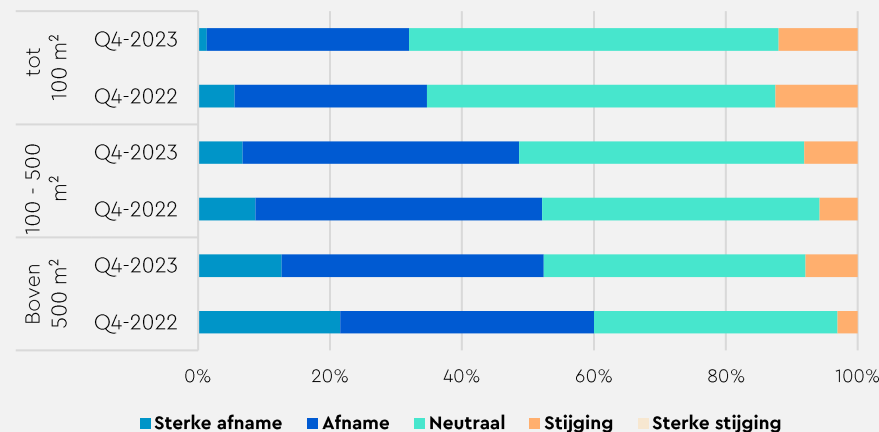
- In dit kwartaal is de toename van het aanbod toe te schrijven aan de grootste oppervlakteklassen. Winkels met een oppervlakte van meer dan 1.000 vierkante meter laten namelijk al drie opeenvolgende kwartalen een stijging zien, na een daling in het eerste kwartaal.
- Vergeleken met vorig jaar zien we ook een aanzienlijke toename van winkelruimten tussen de 100-200 m².
- 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 m².
- 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.

Ontwikkelingen winkelmarkt (enquête)

Belangrijkste trends winkelmarkt
o.b.v. totaal behaalbare rangscores*



Ontwikkeling van de vraag naar winkelruime



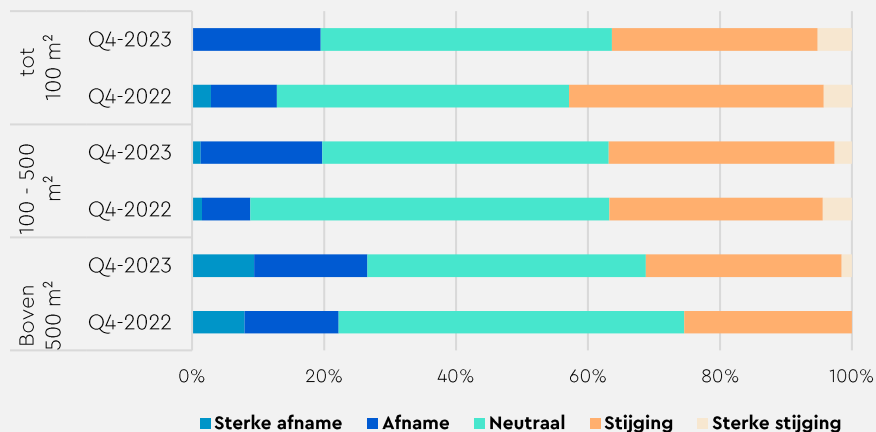
*Zie bijlage voor nadere uitleg

Wat valt op?

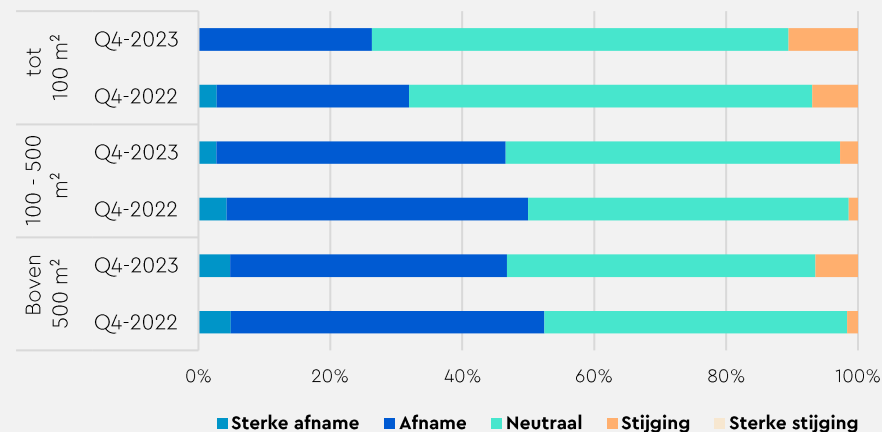
- Winkeliers ondervinden nog altijd uitdagingen door dalende omzetten. Het sentiment op de winkelmarkt is minder positief als gevolg van faillissementen van enkele grote winkelketens.
- Dit terwijl kleine winkeliers ook stijgende (inkoop)prijzen ervaren en moeite hebben met het behalen van winstmarges.
- Het personeelstekort blijft ook een aanzienlijk probleem en draagt bij aan de uitdagingen binnen de winkelmarkt.
- Leegstand in middelgrote stadscentra is landelijk het grootst omdat hun inwoners vaker winkelen in grotere steden en dit combineren met andere activiteiten (zoals horeca of musea).
- Ondanks de hogere opname geven NVM-Business leden aan dat er overwegend een afname is in de vraag naar winkelruimten.
- Kleine winkelruimten tot 100 m² liggen beter in de markt, maar naarmate de omvang toeneemt, neemt de vraag af.
- Grote winkelketens blijven nog steeds actief, maar verminderen deels hun aanwezigheid en zijn kritisch in hun locatiekeuze. Er komen ook minder nieuwe formules bij.
- De vraag naar grotere winkels neemt af. Meestal tonen nog alleen supermarkten interesse (in uitbreiding).

Ontwikkelingen winkelmarkt (enquête)

Ontwikkeling beschikbare aanbod van winkelruimte



Ontwikkeling van de gemiddelde transactiehuidprijs/m²



Wat valt op?

- Het aanbod van winkels groter dan 500 m² is licht gestegen in vergelijking met vorig jaar. Bij kleinere winkels blijft het aanbod volgens leden op peil, maar wel op een hoog niveau.
- Het online winkelen heeft een sterk effect op het stijgende aanbod van fysieke winkels. Buurtwinkelcentra zijn nog wel succesvol vanwege hun focus op dagelijkse boodschappen.
- Op aantrekkelijke locaties is het aanbod vaak beperkt, terwijl er op minder gunstige locaties meer beschikbaar is.
- Om de leegstand tegen te gaan ontvangen diverse gemeenten subsidies om hun winkelgebied aan te pakken.

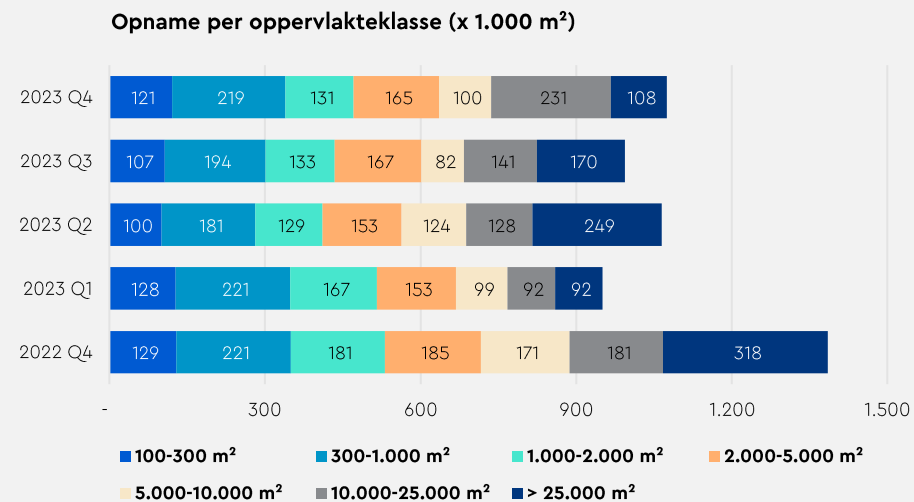
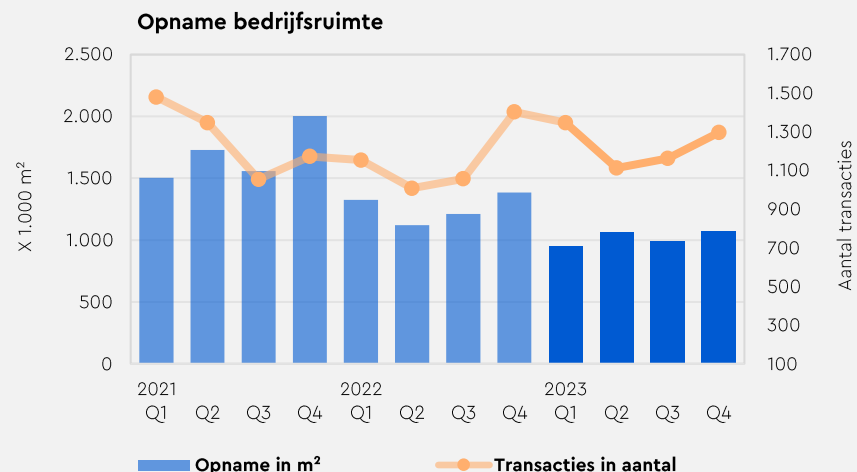
- De huurprijzen zijn gedaald vergeleken met Q4 2022. De meeste leden geven de hoogste daling aan in de categorie tussen de 100 en 500 m².
- In Q4 2023 zijn de huurindexeringen ook op een lager niveau uitgekomen door de lagere inflatie.
- Zowel op B- en C locaties is er sprake van een huurprijsdaling, en zelfs op sommige A-locaties.
- Huurcondities (o.a. prijs en termijn) zijn van groter belang geworden voor de uiteindelijke opname. Potentiële huurders tonen vaker interesse in kortere huurperiodes of tijdelijke verhuur in de vorm van pop-up stores.

Bedrijfsruimtemarkt & Logistiek

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



Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - opname

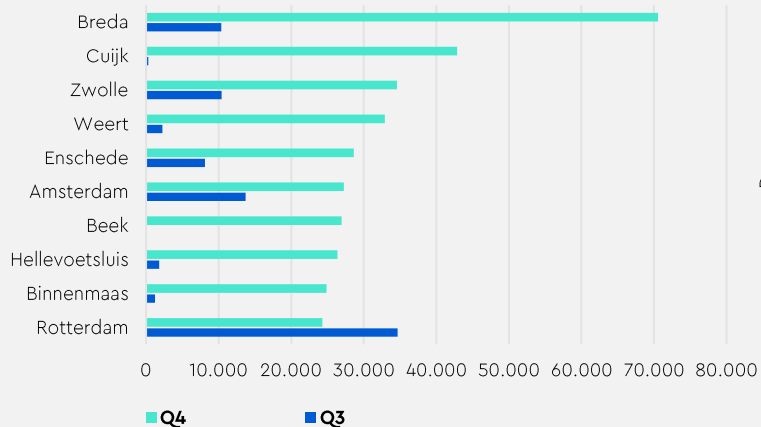


Wat valt op?

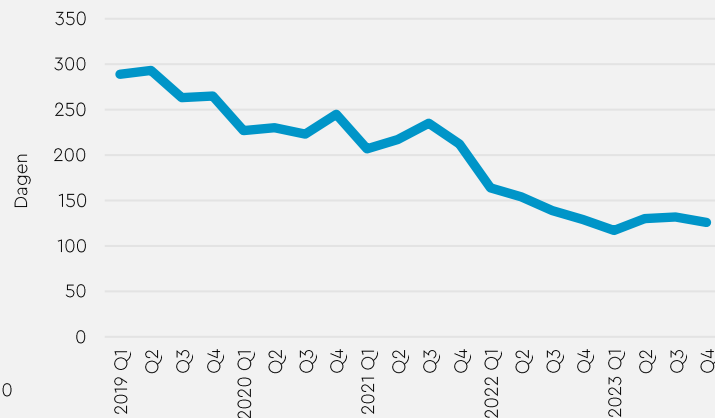
- De bedrijfsruimtemarkt heeft zich snel hersteld na de lichte dip van vorig kwartaal. De opname komt dit kwartaal uit op 1,1 miljoen m² en ligt 8 procent hoger dan vorig kwartaal.
- Dit kwartaal kende tevens de sterkste opname van bedrijfsruimten in 2023 (in oppervlaktevolume).
- In vergelijking met 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 m² is er een lichte daling.
- Verrassend was de hogere opname in het grote segment tussen de 10.000 en 25.000 m². Echter viel de opname van grotere warehouses boven de 25.000 m² fors terug. Hiermee wordt duidelijk dat de vraag naar XXL logistiek veel minder is.
- Kleinere bedrijfspanden tot 1.000 m² doen het iets beter vergeleken met Q3 2023, maar wel iets minder dan vorig jaar.

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - opname

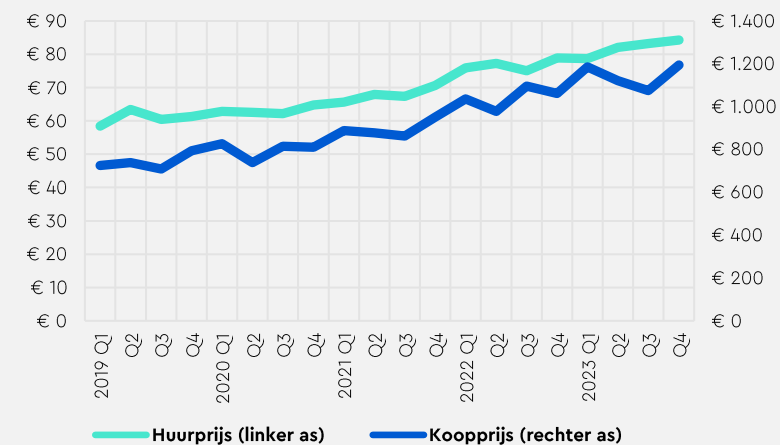
Top 10 Gemeenten naar opname in 2023 Q4



Gemiddelde transactielooptijd in dagen



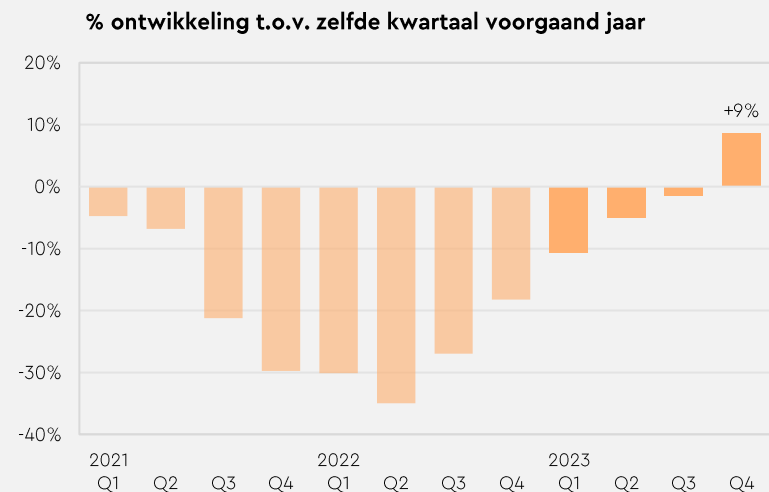
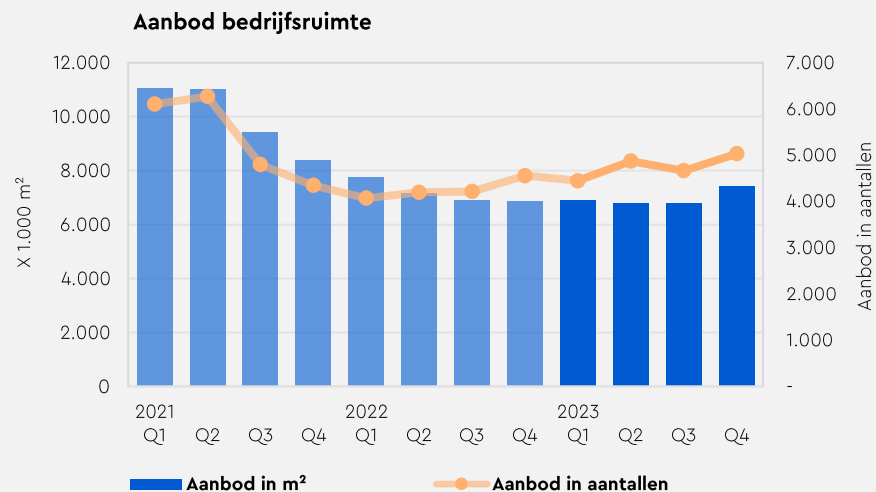
Mediaan kooprij/s/m² en huurrij/s/m²



Wat valt op?

- Breda heeft met 70.500 m² de hoogste opname gerealiseerd in Q4 2023. Een transactie van 25.000 m² 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 m². Daarentegen zijn de mediane kooprijzen met 11 procent verder gestegen naar ruim € 1193,- per m².

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - aanbod

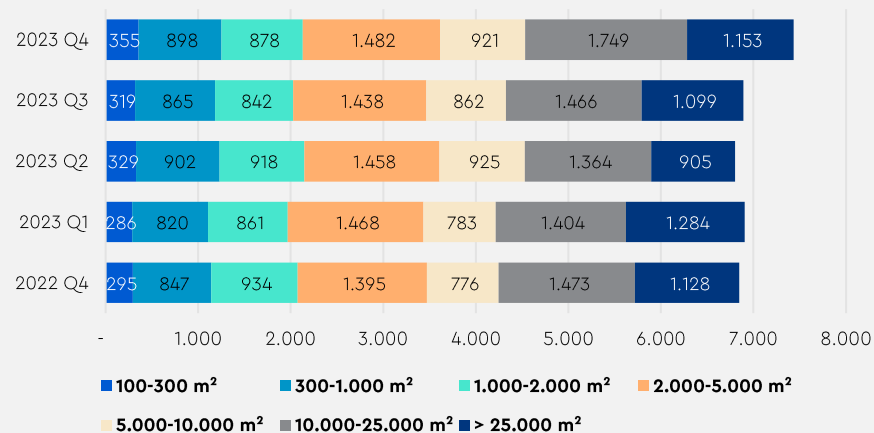


Wat valt op?

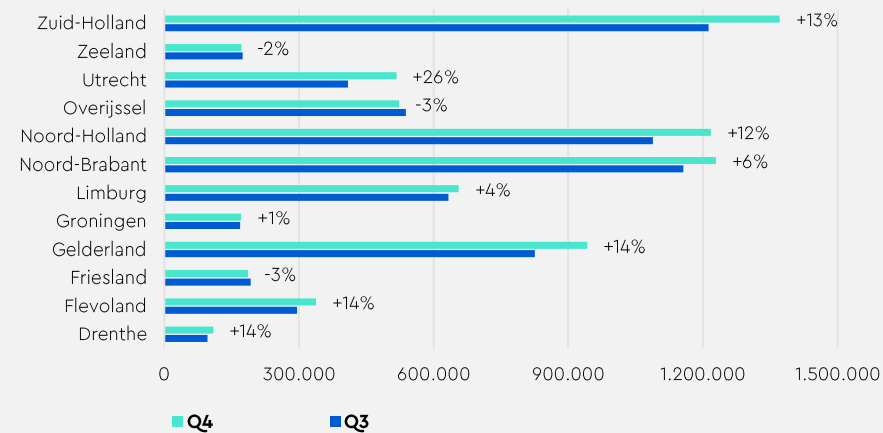
- Het aanbod is in het vierde kwartaal uitgekomen op 7,3 miljoen m². In drie maanden tijd is het aanbod hierdoor tegen de verwachting in met 643.000 m² fors toegenomen.
- Vergeleken met vorige kwartaal is het aantal objecten in aanbod ook aanzienlijk gestegen naar 5.031 (Q3: 4.666). In dezelfde periode 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 m²)



Aanbod bedrijfsruimte (x 1.000 m²)

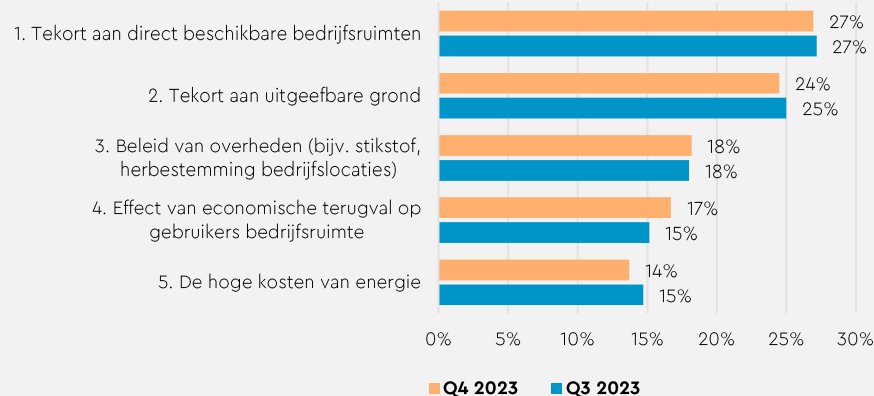


Wat valt op?

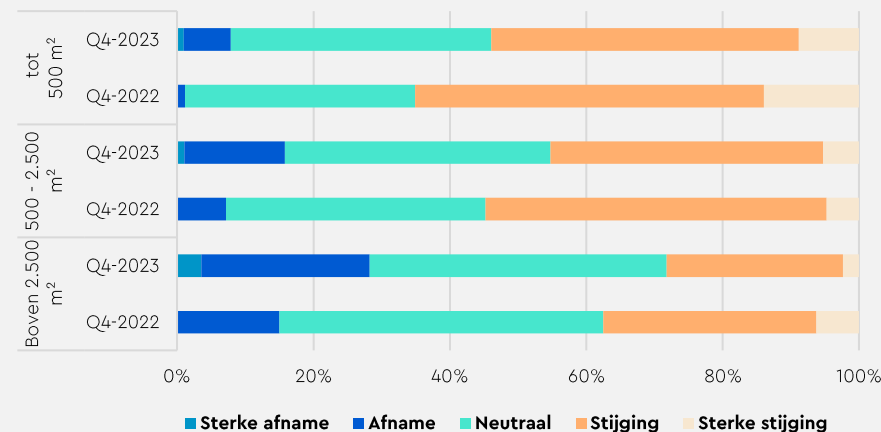
- In alle oppervlakteklassen is er een stijging te zien van het aanbod vergeleken met Q3 2023. De groei van het aanbod is het grootst in het segment tussen de 10.000 en 25.000 m².
- Opvallend is dat het aanbod van kleinere bedrijfspanden tot 300 m² dit kwartaal ook toeneemt. De afgelopen jaren was het 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 m² 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.

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt (enquête)

Belangrijkste trends bedrijfsruimtemarkt
o.b.v. totaal behaalbare rangscores*



Ontwikkeling van de vraag naar bedrijfsruimte



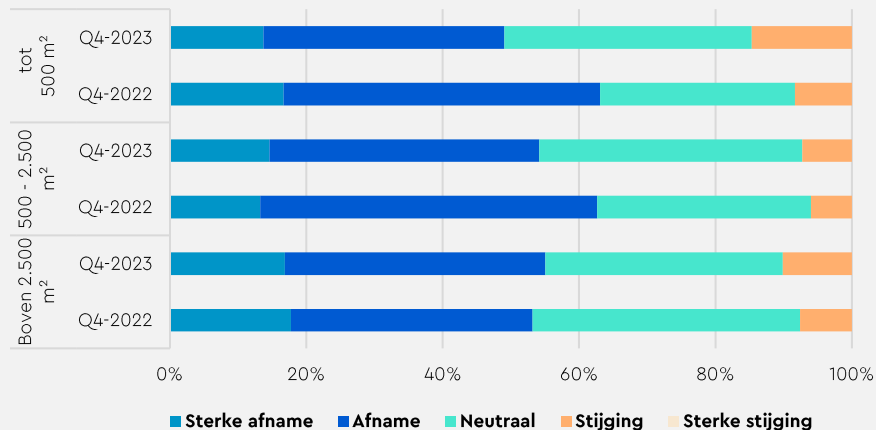
*Zie bijlage voor nadere uitleg

Wat valt op?

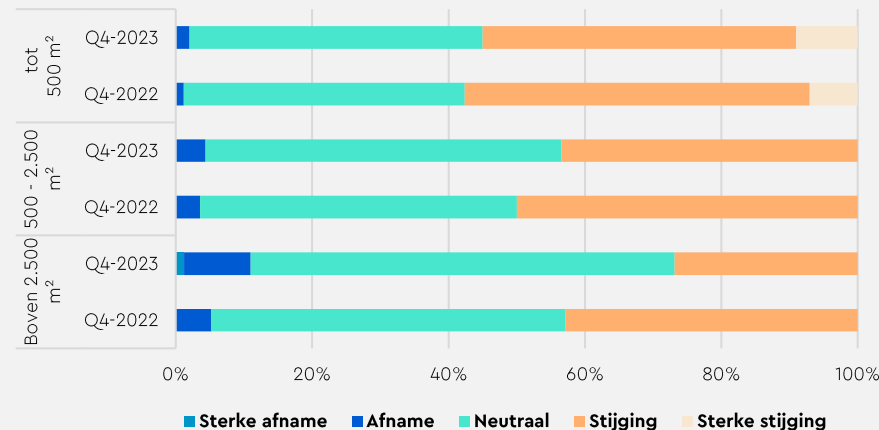
- De bedrijfsruimtemarkt wordt gedomineerd door een groot tekort aan direct beschikbare bedrijfsruimten en bouwgrond.
- Grondprijzen stijgen tot ongekende hoogtes en zowel gebruikers als beleggers betalen extreem hoge prijzen.
- Actieve herontwikkeling van bedrijventerreinen naar woningbouwlocaties door gemeenten resulteert vaker in een tekort aan alternatieven.
- Sommige regio's (waaronder Rotterdam) hebben besloten om te investeren in het versterken van hun bedrijventerreinen.
- Verder heeft het demissionaire kabinet plannen om jaarlijks tot het jaar 2050 meer ruimten voor bedrijfsruimten te creëren.
- De vraag naar bedrijfsruimten blijft hoog, maar voor objecten groter dan 2.500 m² is deze iets afgenomen vergeleken met dezelfde periode vorig jaar.
- De schaarste neemt op de meeste locaties echter toe. Dat beperkt nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen.
- Daarnaast is er ook veel vraag naar bezorghubs aan stadsranden, maar het aanbod hiervan is beperkt.
- Verhuurders kunnen kiezen uit meerdere kandidaten en prefereren duurzame bedrijven met positieve financiële resultaten. Startende bedrijven krijgen hierdoor weinig kans.

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt (enquête)

Ontwikkeling beschikbare aanbod van bedrijfsruimte



Ontwikkeling van de gemiddelde transactiehuurprijs/m²

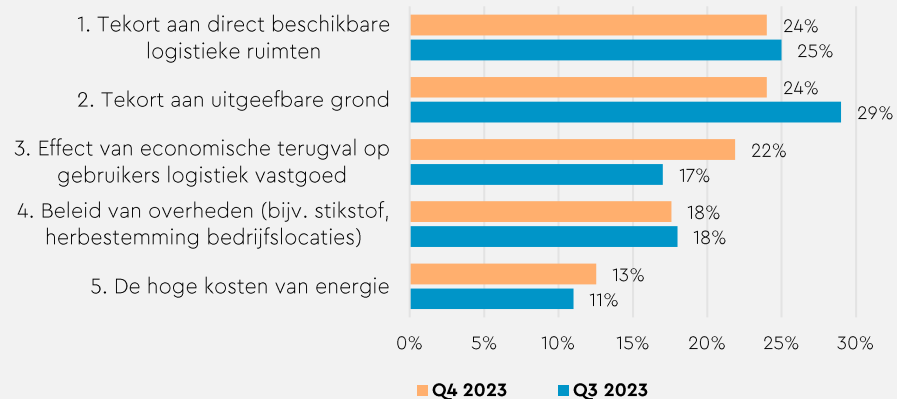


Wat valt op?

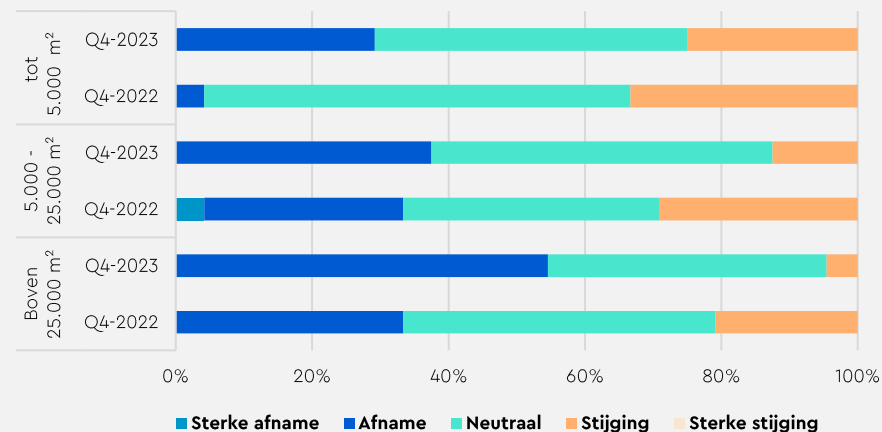
- NVM Business-leden geven aan dat er nog steeds beperkt geschikt aanbod en weinig keuze is voor de gebruiker. Daardoor komen huidige transacties sneller tot stand.
- Bij panden met onvoldoende stroom duren de transactielooptijden langer vanwege de onzekerheid op aansluiting.
- Ook lijkt de vraag naar buitenruimte steeds toe te nemen, mits er een afsluitbaar terrein beschikbaar is.
- Oudere objecten zijn lastiger te verhuren door de kwaliteitsvraag en wegens aandacht voor energiezuinigheid.
- De huurprijzen (en koopprijzen) blijven hoog in de markt. Dat speelt met name bij de kleinere bedrijfspanden tot 500 m².
- In vergelijking met Q4 2022 geven wel iets minder leden aan dat de huurprijzen voor grote objecten (>2.500 m²) toenemen. Mogelijk is er op bepaalde locaties een maximum bereikt.
- Kooppanden staan daardoor ook sterk in de markt, vooral bij sterke ondernemers die eigen bezit prefereren boven huur.
- Echter zullen de huurprijzen door de krapte op de markt in 2024 mogelijk doorstijgen, vooral op gewilde locaties.

Ontwikkelingen logistiek vastgoed (enquête)

Belangrijkste trends logistiek vastgoed
o.b.v. totaal behaalbare rangscores*



Ontwikkeling van de vraag naar logistieke ruimte



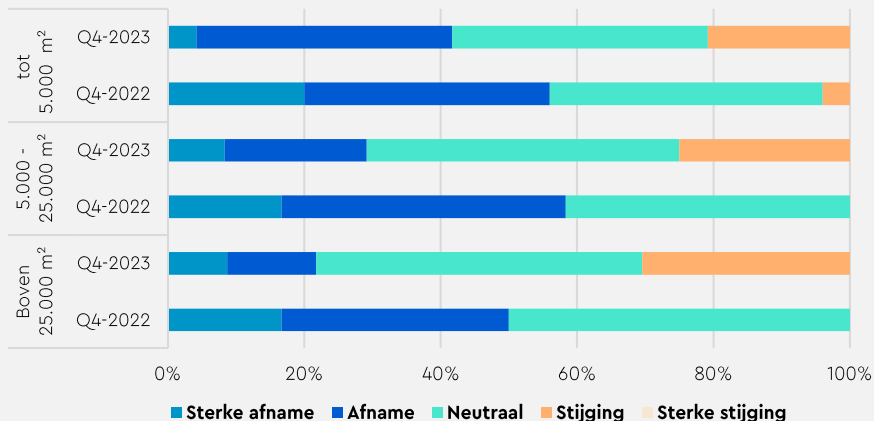
*Zie bijlage voor nadere uitleg

Wat valt op?

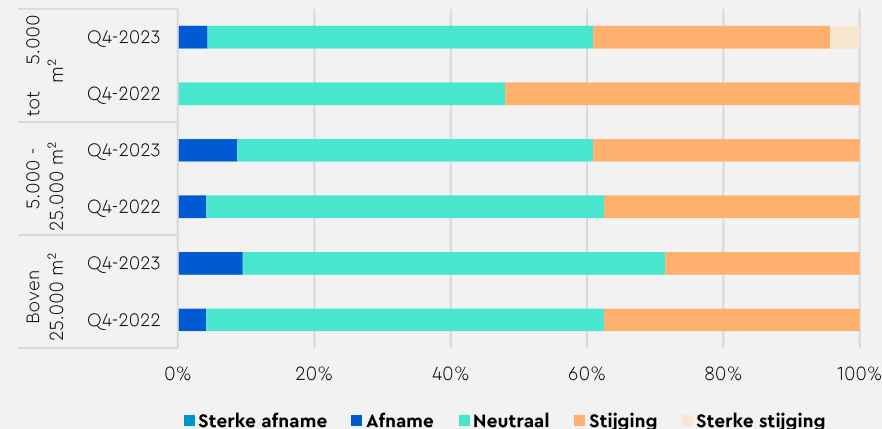
- De belangrijkste trends in Q4 2023 zijn een tekort aan direct beschikbare logistieke ruimten en direct uitgeefbare grond.
- Het tekort aan grond komt ook vanwege de forse groei van het aantal grote logistieke centra (XL en XXL) de laatste jaren.
- Minder leden geven echter aan dat het tekort aan bouwgrond deze periode als prioriteit wordt beschouwd, omdat de kosten voor nieuwbouw nog steeds aanzienlijk hoog zijn.
- Projectontwikkelaars zijn daarom terughoudend bij logistieke nieuwbouwprojecten in afwachting van betere tijden.
- Ondanks de aanhoudende vraag naar logistieke ruimte zijn leden dit kwartaal minder positief gestemd dan vorig jaar.
- Er is vooral minder vraag naar grote ruimten vanaf 25.000 m².
- Minder zoekende partijen op de markt; meeste interesse gaat uit naar kleine logistieke centra tot 5.000 m².
- Desondanks is de huidige landelijke leegstand in de logistieke vastgoedmarkt met ongeveer 2 procent extreem laag.
- Volgens de leden lijken de economische ontwikkelingen dit kwartaal het gebruik van logistiek wel meer te beïnvloeden.

Ontwikkelingen logistiek vastgoed (enquête)

Ontwikkeling beschikbare aanbod logistieke ruimte



Ontwikkeling van de gemiddelde transactiehulprijs/m²



Wat valt op?

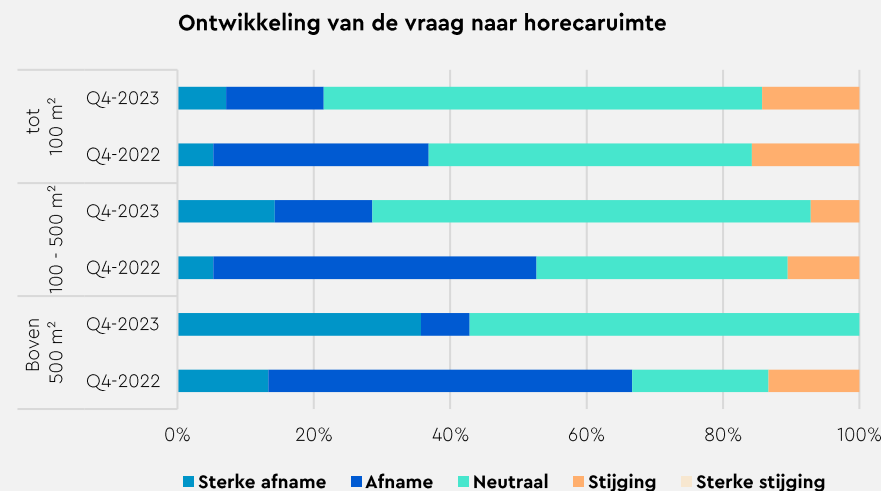
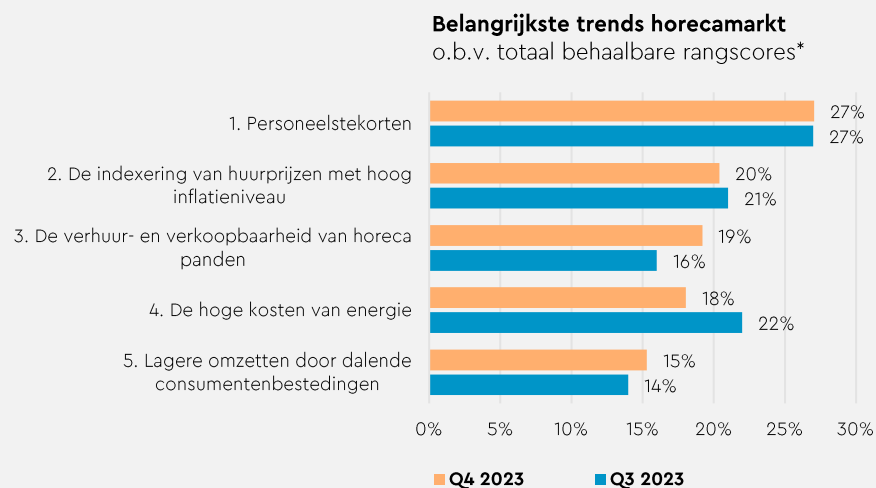
- Het aanbod is beperkt, maar het aantal grotere logistieke ruimten lijken voorzichtig toe te nemen volgens de leden.
- Huidige logistieke centra zijn druk bezet omdat voorraden stijgen als gevolg van dalende consumentenbestedingen.
- Nu de verkopen van (web)winkels dalen, is er een noodzaak voor heroverweging van gebruik in de logistieke markt.
- Verder vindt er steeds minder uitbreiding plaats van bedrijventerreinen door restricties van bepaalde gemeenten.
- Veel partijen vinden echter dat er nu en in de nabije toekomst veel behoefte is aan nieuwe opslagruimte in Nederland.
- Veel leden zien stijgende huurprijzen als gevolg van olopende stichtingskosten. Het is de vraag wanneer de huurprijzen hun hoogtepunt bereiken.
- Grotendeels zijn de leden net zoals vorig kwartaal neutraal over de ontwikkeling van de huurprijzen.
- Gebruikers van logistiek vastgoed zijn wel bereid meer te betalen voor kwalitatieve en duurzame gebouwen.
- Verwacht wordt dat daardoor de hoge huurprijzen in 2024 stabiel zullen blijven.

Horecamarkt

Resultaten uit de enquête onder de
NVM Business-leden



Ontwikkelingen horecamarkt (enquête)



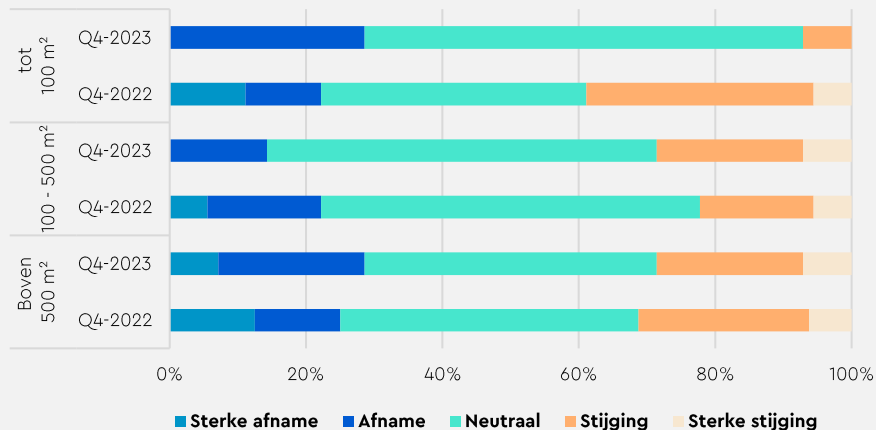
*Zie bijlage voor nadere uitleg

Wat valt op?

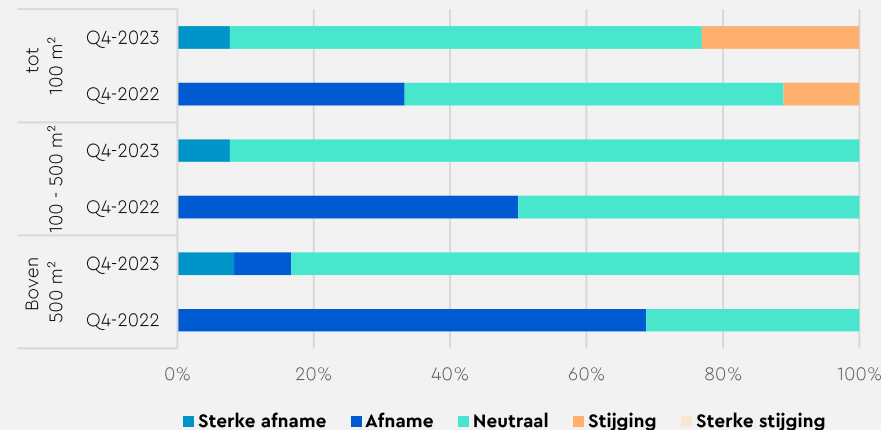
- Personeelstekort blijft het grootste issue in de horecamarkt.
- Andere problemen stapelen zich verder op. Oplopende inkooprijzen, hogere salarissen en de terugbetaling van de NOW-steun zorgen voor een druk op de markt.
- Meer bedrijven overwegen beëindiging door de huidige problemen. Het aantal actieve horecalocaties vertoont voor het eerst sinds 2015 ook een neerwaartse trend.
- Horeca-ondernemers draaien wel hogere omzetten maar de winsten dalen vanwege gestegen kosten.
- Daardoor neemt de aandacht voor voedselverspilling toe.
- In alle oppervlakten is er een daling van de vraag, vooral in horecapanden groter dan 100 m². De daling is echter minder groot dan in dezelfde periode vorig jaar.
- Het aantal transacties is momenteel beperkt, en onze leden geven aan dat het sentiment in de horecamarkt negatief is.
- Cascopanden zijn minder in trek vanwege hoge afbouwkosten (uitgezonderd voor grote landelijke partijen).
- Er is vaker vraag naar winkelgebonden horeca, maar dit gaat ten koste van andere winkels.

Ontwikkelingen horecamarkt (enquête)

Ontwikkeling beschikbare aanbod van horecaruimte



Ontwikkeling van de gemiddelde transactiehulprijs/m²



Wat valt op?

- Toename van het aantal te huur en koop staande horeca panden groter dan 100 m².
- Het aanbod van kleinere horecapanden is volgens de leden dit kwartaal minder sterk gestegen dan vorig jaar.
- Het toegenomen aantal faillissementen kan op korte termijn leiden tot extra aanbod in de markt.
- Op populaire horecalocaties is er veel minder leegstand.
- Toch treedt er op veel locaties steeds meer verzadiging op.
- De huurprijzen voor kleine horeca (<100 m²) zijn volgens de leden dit kwartaal licht gestegen ten opzichte van Q4 2022.
- Sommige leden melden een huurdaling voor grotere panden, maar hun aantal is veel kleiner dan vorig jaar.
- Grotendeels zijn de leden neutraal over de ontwikkeling van de gemiddelde huurprijzen dit kwartaal.
- Overnamesommen voor de exploitaties staan onder druk. (Her)financiering van horeca door banken wordt ook moeilijker.

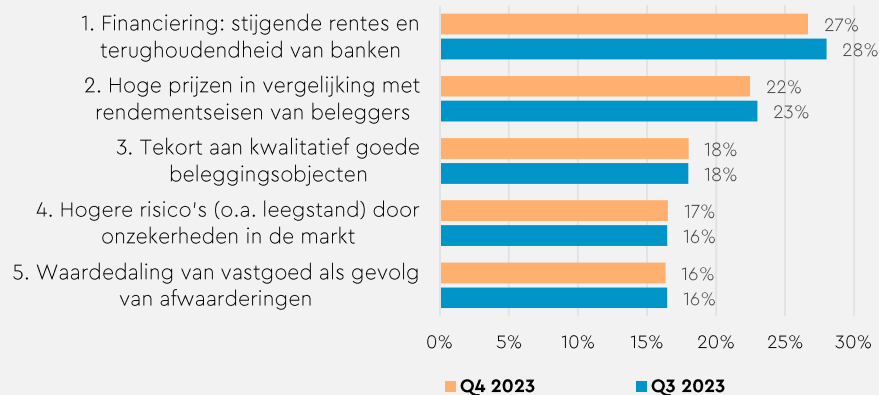
Beleggingsmarkt

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

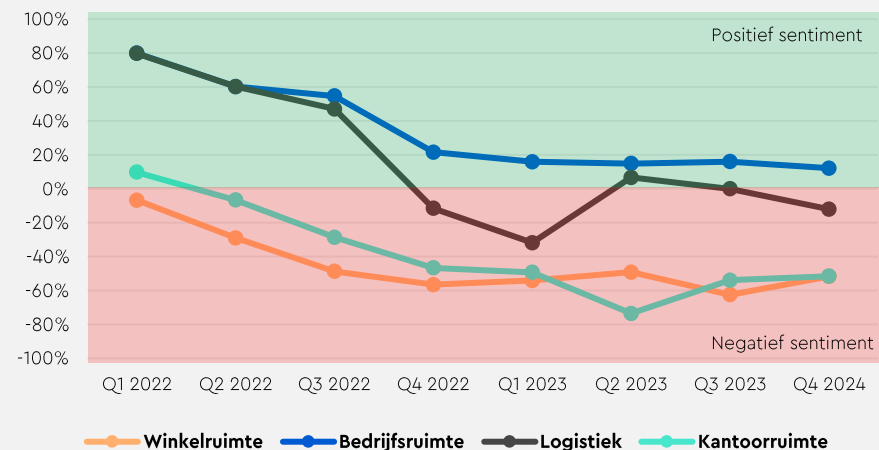


Ontwikkelingen beleggingsmarkt (enquête)

Belangrijkste trends beleggingsmarkt
o.b.v. totaal behaalbare rangscores*



Sentimentscore vraag naar beleggingen**



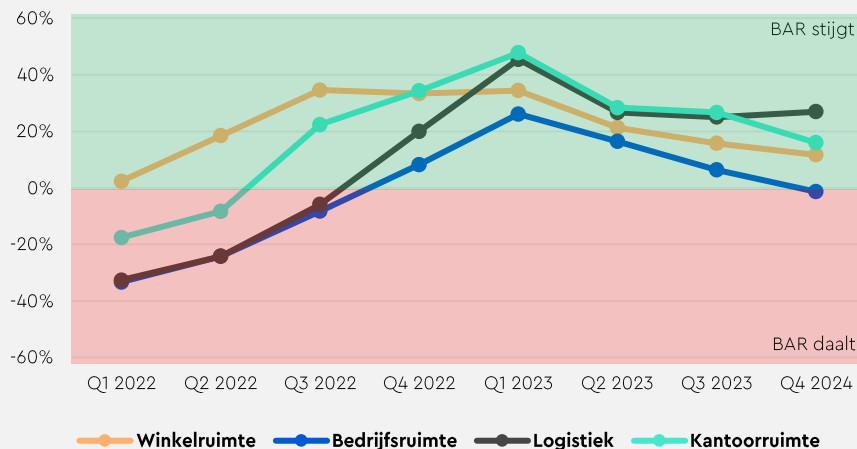
*Zie bijlage voor nadere uitleg

Wat valt op?

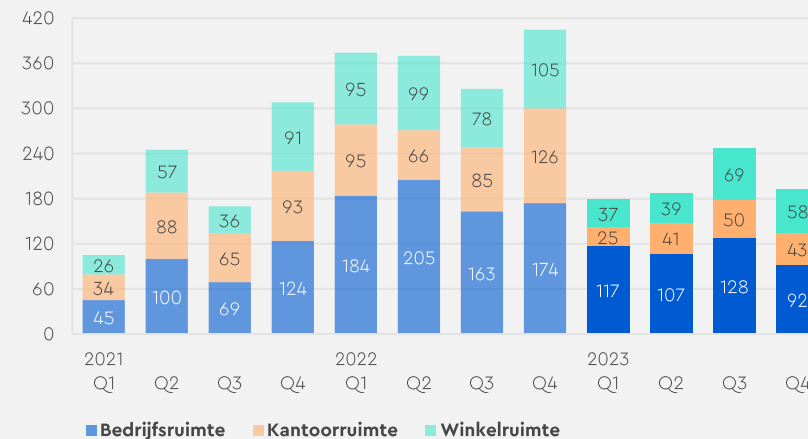
- Dure financiering en fiscale regels maken investeren in vastgoed voor veel investeerders minder aantrekkelijk.
- Door de onzekerheid op de beleggingsmarkt, hebben veel partijen geruime tijd niets ondernomen.
- Nu de rente langzaam daalt begint de liquiditeit weer terug te komen in de markt, maar slechts in kleine transacties.
- Desondanks bieden kopers nog altijd minder dan waar verkopers voor willen verkopen.
- Indien de inflatie en rente in 2024 verder blijven dalen, wordt een stijging van het aantal beleggingen verwacht.
- Uit de enquête onder NVM-leden blijkt dat het sentiment om te beleggen nog overwegend negatief is.
- Het sentiment onder NVM-leden voor beleggingen in kantoren en winkels blijft negatief dit kwartaal, maar verbetert licht.
- Bedrijfsruimten en logistiek liggen beter in de markt, maar het sentiment is wel iets lager dan in het vorige kwartaal.
- Particuliere beleggers hebben vooral veel interesse in kleine bedrijfsunits.

Ontwikkelingen beleggingsmarkt (enquête en data)

Sentimentscore aanvangsrendement (BAR)*



Aantal beleggingstransacties per type vastgoed



*Zie bijlage voor nadere uitleg

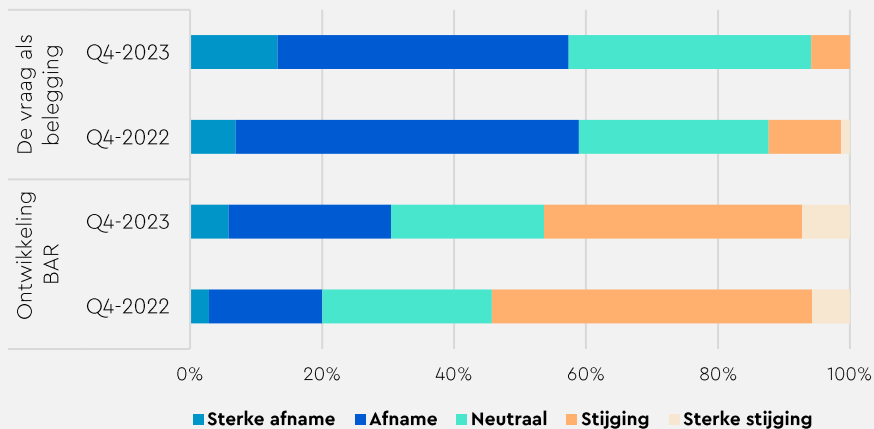
Bron: NVM, Bak Property Research

Wat valt op?

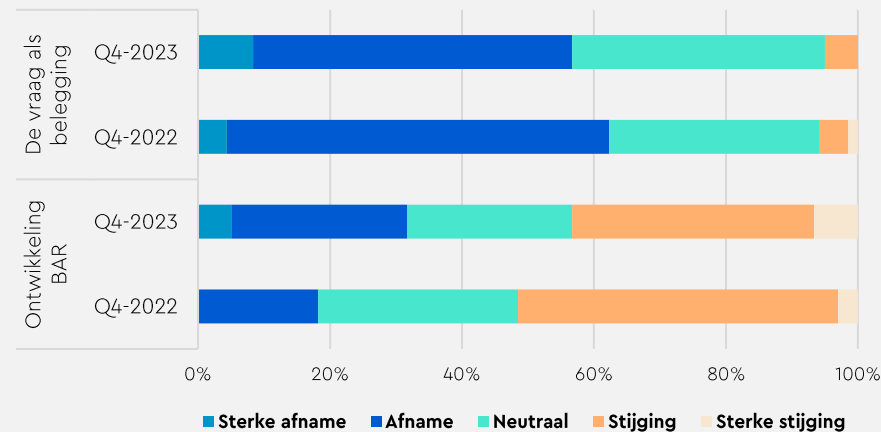
- De meeste NVM-leden zien nog een stijging van aanvangsrendementen van beleggingen in winkelruimte, kantoorruimten en logistiek.
- Het aantal leden dat een stijging of daling ziet van de aanvangsrendement voor bedrijfsruimten is in balans.
- Veel leden geven aan dat prijzen voor beleggingsvastgoed nog te hoog zijn en dat neerwaartse aanpassingen van vraagprijzen nodig zijn.
- 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.

Ontwikkelingen beleggingsmarkt (enquête)

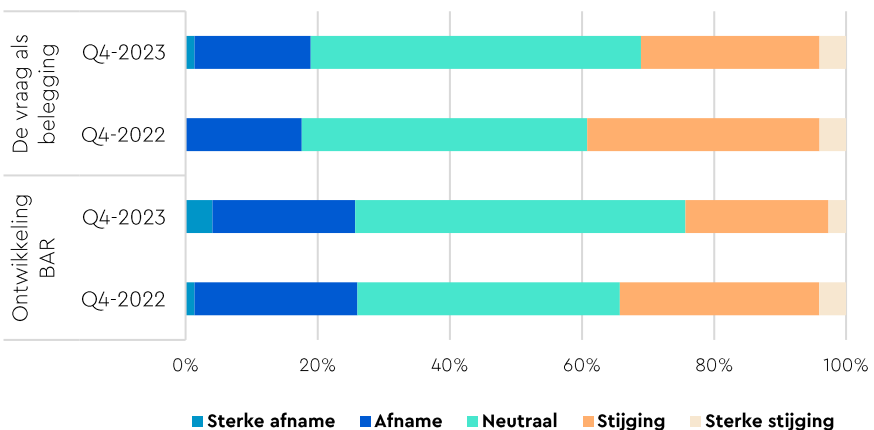
Ontwikkeling kantoorruimte als belegging



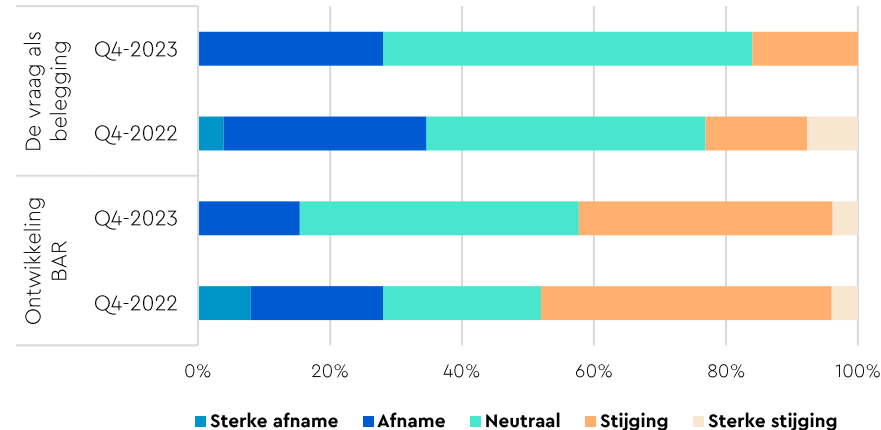
Ontwikkeling winkelruimte als belegging



Ontwikkeling bedrijfsruimte als belegging



Ontwikkeling logistieke ruimte als belegging



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

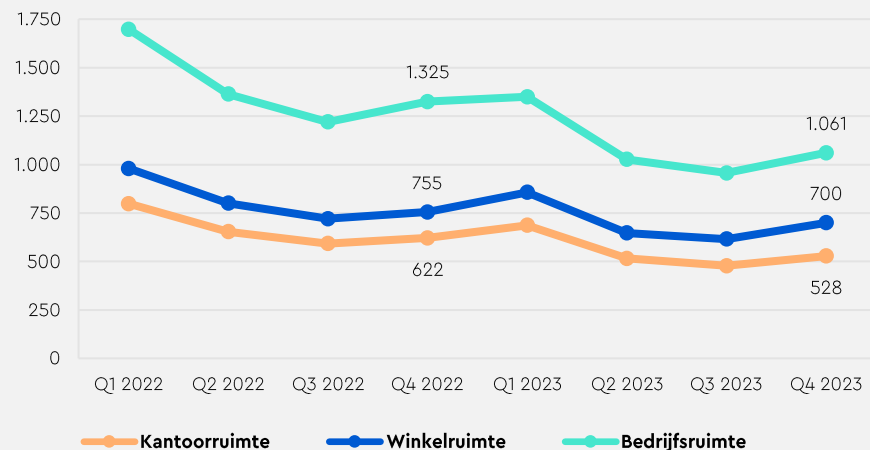
Minder impressies, views en leads kunnen uiteindelijk leiden tot een afname in het transactievolume. Als de gegevens daarentegen wijzen op een stijging van de indicatoren, dan is een toename in het aantal opnames en beleggingsactiviteiten realistischer.

Over funda in business

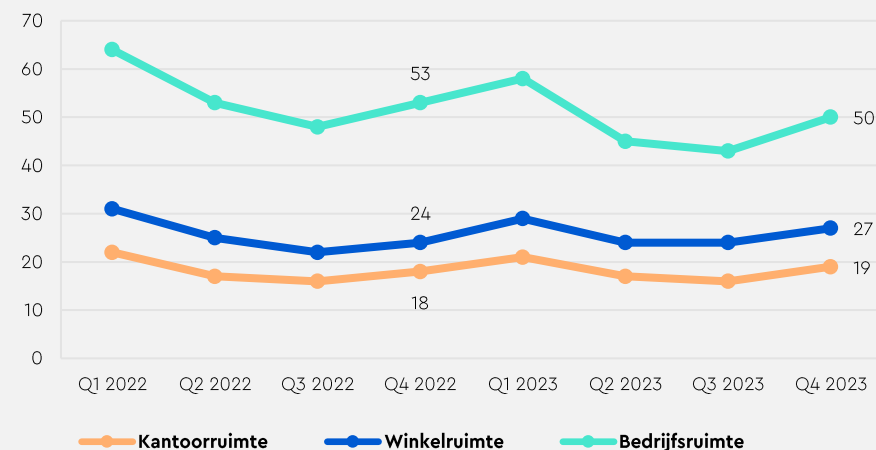
Funda in business helpt sinds 2005 ondernemers bij het zoeken van een geschikte ruimte om hun zakelijke dromen uit te bouwen. Het platform verbindt de vraag van ondernemers met het meest complete aanbod van (zakelijk) onroerend goed van Nederland. Van tientallen vierkante meters tot gehele ontwikkelingen,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

Ontwikkelingen in zoekverkeer funda in business

Aantal impressies per object per week (getoond in zoekresultaten)



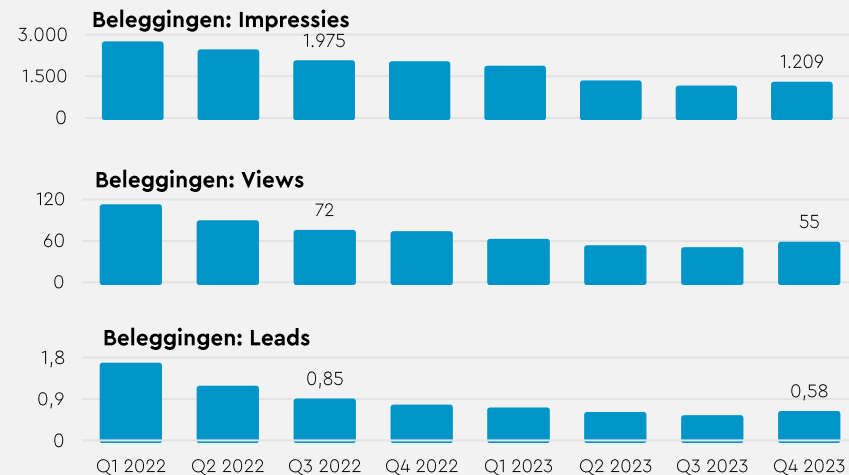
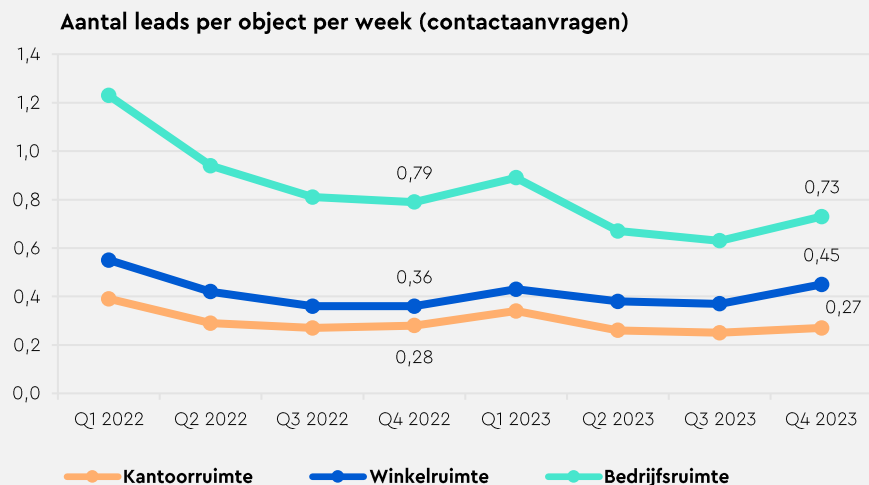
Aantal views per object per week (object geopend en bekeken)



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?

- Kantoornruimte 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.

Bijlagen

Bijlage (enquête)

Toelichting rangscores (belangrijkste trends) NVM-Business enquête

Elke respondent kon rangschikkingcijfers toekennen aan de antwoordmogelijkheden (trends). Ieder rangschikkingcijfer kon per trend slechts éénmaal toegekend worden (Rang 1 = meest belangrijke trend en Rang 5 = minst belangrijke trend). Op basis van de rangschikkingcijfers 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.

Toelichting figuur: Sentimentscore vraag naar beleggingen (pagina 33)

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

Toelichting figuur: Sentimentscore aanvangsrendementen (BAR) (pagina 34)

Het saldo van antwoorden waarop 'stijging' wordt beantwoord minus antwoorden waarop 'daling' wordt beantwoord, weergegeven in een 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 2023 Q4

- Door 119 businessleden volledig ingevuld
- Actief in de sectoren:
 - Bedrijfsruimte (niet-logistiek) (91%)
 - Kantoorruimte (81%)
 - Winkelruimte (70%)
 - Logistiek (22%)
 - Horeca (14%)
- Actief op zowel de gebruikers- als de beleggingsmarkt
- Makelaars en taxateurs

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
- 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

