

# Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2023 Q1



**NVM**  
Business



**brainbay**

# Inhoud

**Samenvatting ontwikkelingen Q1 2023**

**Horeca**

**Kantorenmarkt**

**Beleggingsmarkt**

**Winkelmarkt**

**Verantwoording**

**Bedrijfsruimtemarkt & logistiek**

# Samenvatting ontwikkelingen

## Q1 2023

# Samenvatting ontwikkelingen Q1 2023

- De cijfers van NVM business over het eerste kwartaal van 2023 tonen een sterke terugval aan in de **opname van kantoor- en bedrijfsruimte**. In de kantorenmarkt was over de gehele linie sprake van een vraaguitval. In de bedrijfsruimtemarkt zijn vooral grootschalige opnames (logistiek) weggevallen.
- De winkelmarkt is actiever. Winkelpanden worden door huurdalingen weer bereikbaar voor ondernemers. Het **speelveld voor winkeliers** wordt echter bemoeilijkt door oplopende kosten zoals terugbetaling van de coronasteun en stijgende personeelskosten.
- In alle vastgoedtypen neemt het **beschikbare aanbod af**. Vooral gebruikers in de markt voor bedrijfsruimte en kantoren lopen aan tegen **tekorten van moderne panden** of nieuw te ontwikkelen locaties. Door het gestegen renteniveau en de hoge bouwkosten is het aantal initiatieven voor **nieuwbouw zeer gering**. Ook transformatieprojecten hebben hier last van.
- De activiteit in de **beleggingsmarkt** voor commercieel vastgoed zakt weg. Door de **gestegen rente** wordt het voor beleggers veel lastiger om rendement te behalen op aankopen.
- We zien dat er wel degelijk interesse is in beleggingen, maar dat de **prijzen te hoog** zijn. Pas bij een neerwaartse correctie van prijzen door verkopers, gaan beleggingstransacties weer op gang komen. Momenteel hebben beleggers ook alternatieven, onder meer door de hogere spaarrente.
- De omloopsnelheid van commercieel vastgoed is **gebaat bij stabiel beleid**. Kleinere Mkb'ers maar ook grote internationale beleggers ervaren de recente veranderingen van beleid zoals de verhoging van de overdrachtsbelasting en onduidelijkheid van stikstofregelingen als hinderlijk.

# Kantorenmarkt

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



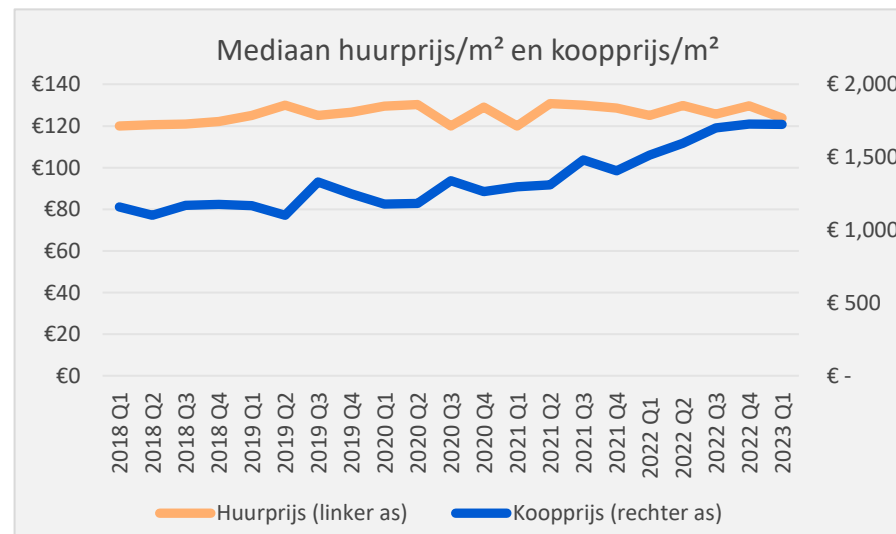
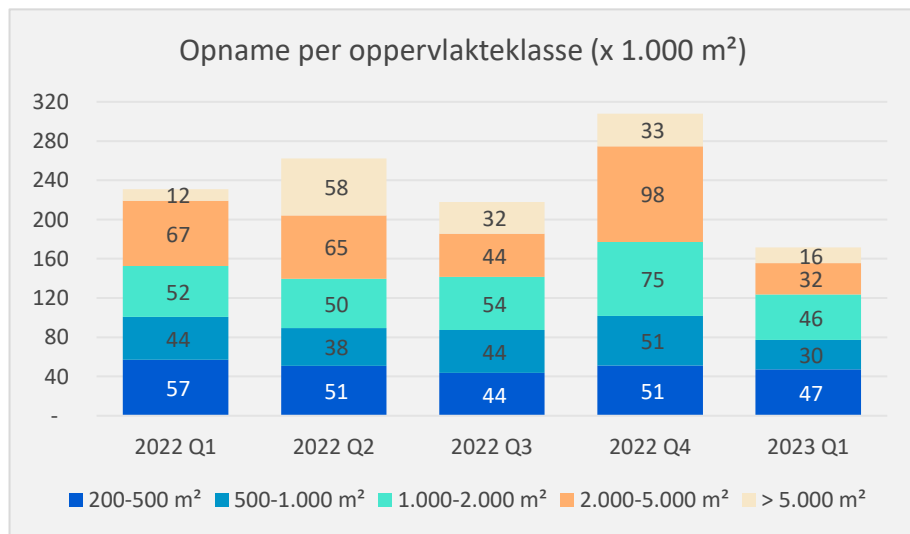
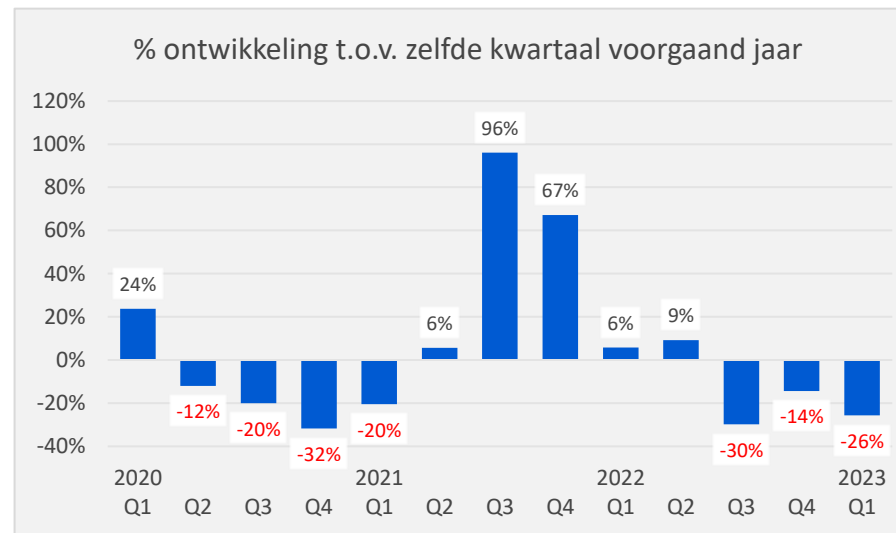
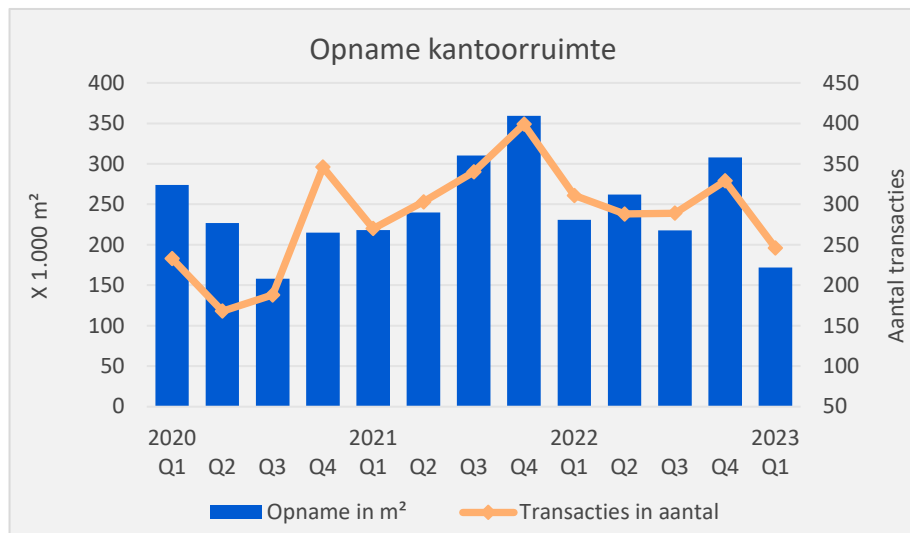
# Ontwikkelingen kantorenmarkt – landelijke cijfers

| Q1-2023                        | AANBOD*   | OPNAME  |
|--------------------------------|-----------|---------|
| <b>Volume in m<sup>2</sup></b> | 4,96 mln. | 171.700 |
| Verandering t.o.v. Q4-2022     | - 3%      | - 44%   |
| Verandering t.o.v. Q1-2022     | - 10%     | - 26%   |
| <b>Aantallen</b>               | 4.482     | 246     |
| Verandering t.o.v. Q4-2022     | - 5%      | - 25%   |
| Verandering t.o.v. Q1-2022     | - 6%      | - 21%   |

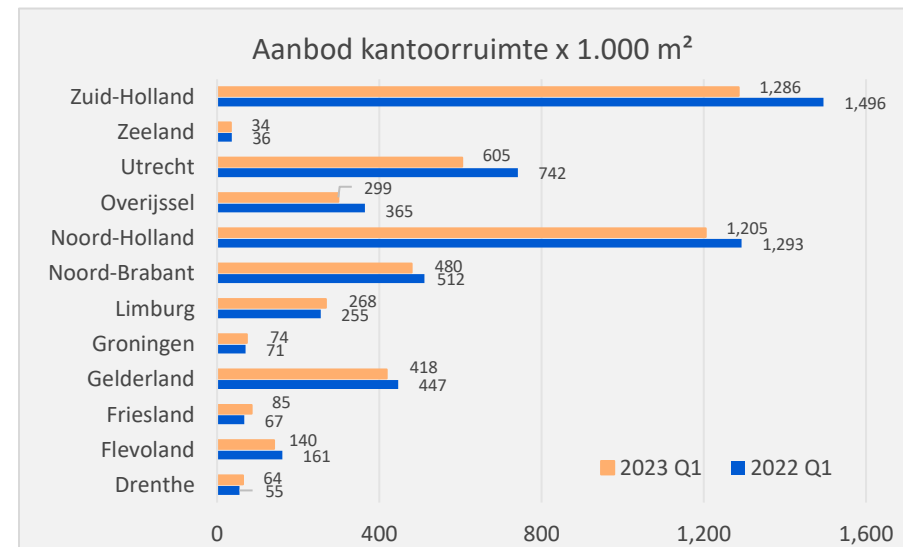
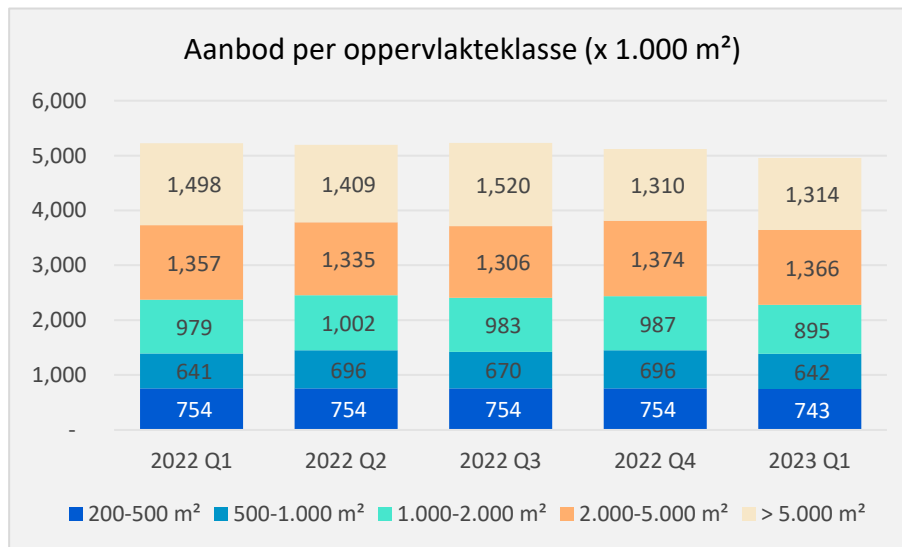
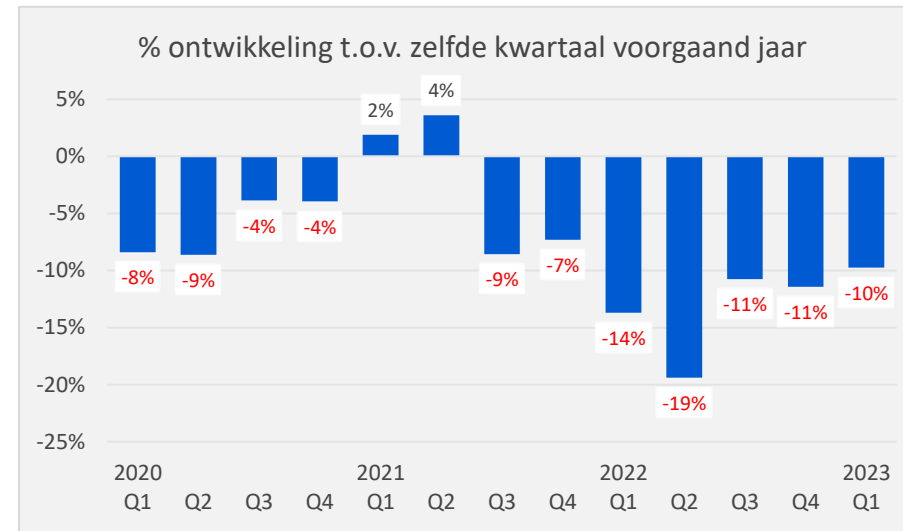
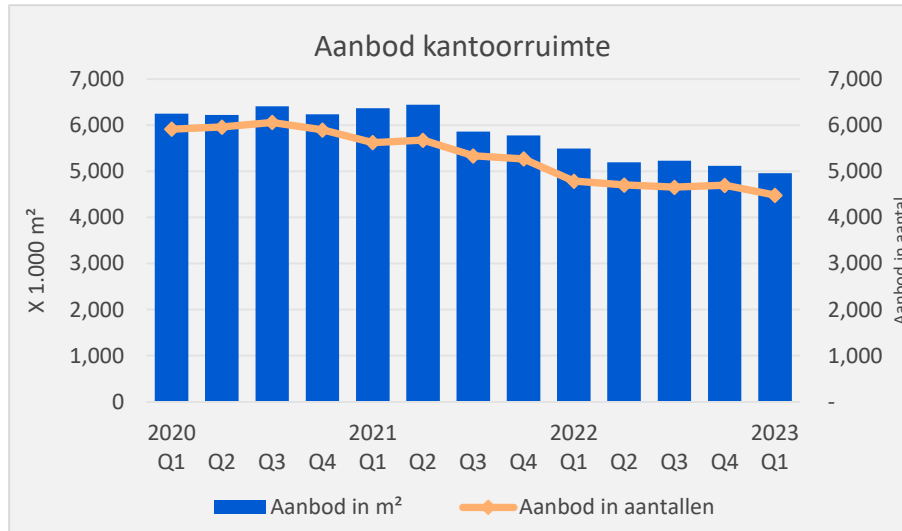
\* Vanaf Q1 2023 nemen we ook aanbod van kantoorruimte tussen 200 en 500 m<sup>2</sup> mee. In de tool business marktanalyse zijn deze oppervlakten nog niet zichtbaar.

- In het eerste kwartaal van 2023 viel de opname van kantoorruimte sterk terug. De opname (171.700 m<sup>2</sup>) lag **26% lager** dan in dezelfde periode in 2022 en daalde met 44% t.o.v. Q4 2022. Het aantal geregistreerde transacties (246) lag 21% lager dan in Q1 2022.
- We registreerden aanzienlijk minder opnames in alle kantooroppervlakten boven 500 m<sup>2</sup>. De **vraag naar kleine metrages** tussen 200 en 500 m<sup>2</sup> is wel stabiel gebleven.
- Een combinatie van factoren is verantwoordelijk voor de sterke afname. Enerzijds zorgt het **tekort aan beschikbare moderne kantoren** voor minder doorstroming. Anderzijds droogt de inhaalvraag van de coronaperiode op en worden vooral grotere organisaties terughoudender door de gevolgen van de **gestegen rente**.
- Het **beschikbare aanbod\*** in vierkante meters is met 3% afgenomen in een kwartaal tijd en ligt op 4,96 miljoen m<sup>2</sup>. Het aanbod daalt doordat nieuwbouw niet rendabel is en organisaties nog maar beperkt ruimte afstoten ondanks dat meer mensen thuis werken.
- De mediaan van de **huurprijs** voor kantoren is in Q1 gedaald tot €124,-/m<sup>2</sup>. Reden hiervoor is het lagere transactie-aantal in de grote kantoormarkten waar hogere huren gelden.
- Door indexatie van bestaande huurcontracten met de hoge inflatie (CPI) stijgen de gebruikskosten in Q1 relatief snel. De energierekening is minder hoog dan aanvankelijk gedacht door de zachte winter en dalende energieprijzen.
- In de **grote steden** Amsterdam (14.600 m<sup>2</sup>), Den Haag (11.300 m<sup>2</sup>), Rotterdam (14.300 m<sup>2</sup>) en Utrecht (10.800 m<sup>2</sup>) is uitzonderlijk weinig kantoorruimte opgenomen in Q1.
- Alleen Limburg en de noordelijke provincies Friesland, Groningen en Drenthe hebben meer **beschikbaar aanbod** vergeleken met een jaar geleden. In de Randstedelijke provincies is de afname van het beschikbare aanbod het grootst.
- Zie **volgende pagina's en bijlage** voor de achtergrondfiguren van aanbod en opname.

# Ontwikkelingen kantorenmarkt - opname



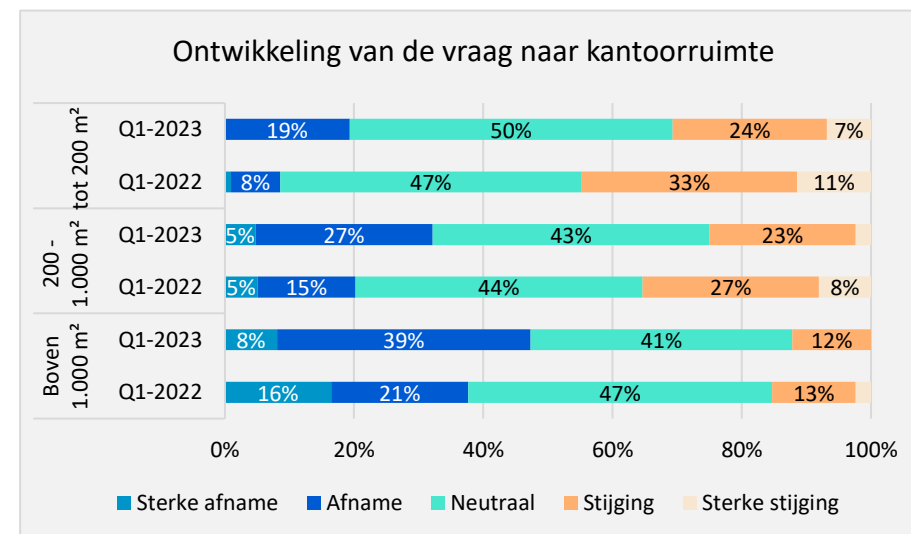
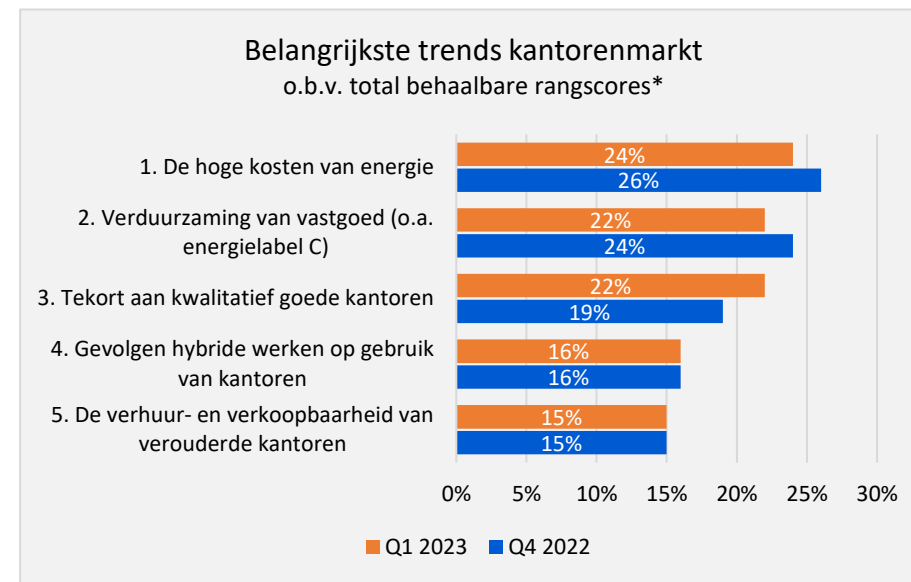
# Ontwikkelingen kantorenmarkt - aanbod





# Ontwikkelingen kantorenmarkt (enquête)

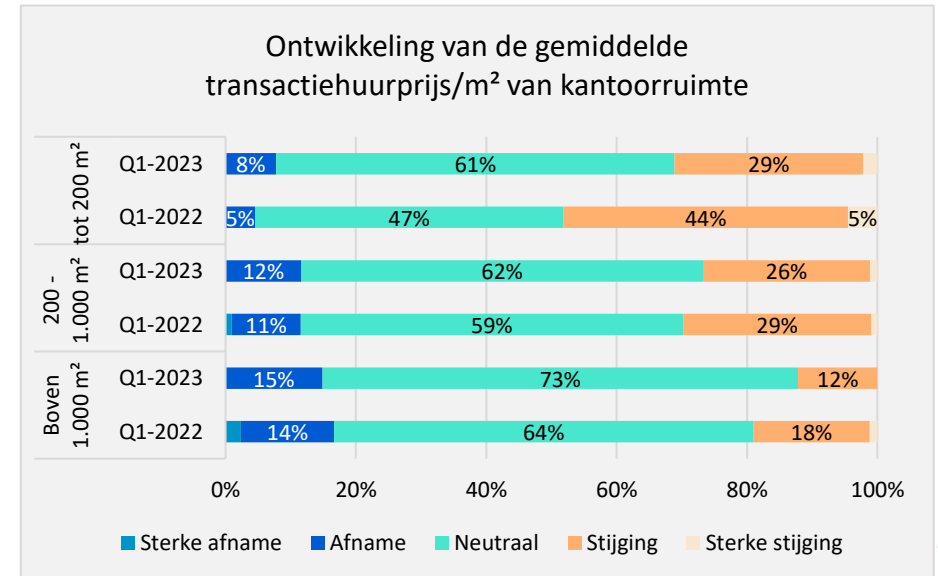
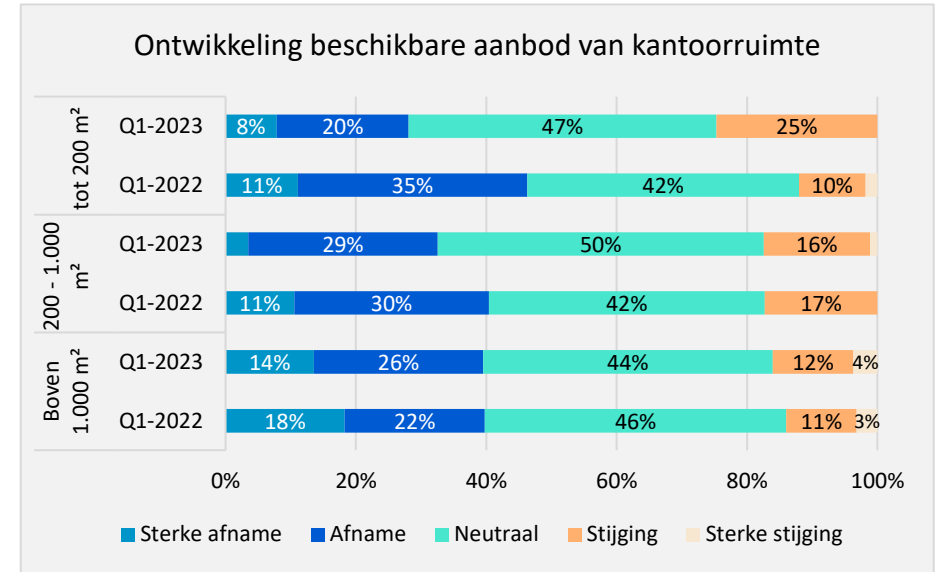
- Uit de enquête onder NVM-leden blijkt dat de **hoge energiekosten** ook in het eerste kwartaal van 2023 de belangrijkste trend is in de kantorenmarkt. Ondanks de momenteel dalende energieprijzen wordt energieverbruik steeds belangrijker voor kantoorgebruikers.
- **Verduurzaming** en een **tekort aan kwalitatief goede kantoren** delen de tweede en derde positie op de prioriteitenlijst. Het aantal leden dat aangeeft het belang van verduurzaming te onderkennen, is licht afgenomen in vergelijking met Q4 2022. Daarnaast is het tekort aan kwalitatief goede kantoren dit kwartaal licht gegroeid vergeleken met voorgaand kwartaal.
- In de enquête geven leden aan dat de vraag naar kantoren zich vooral richt op **duurzame kantoorpanden**, mede door het verplichte **energielabel C** dat vanaf 1 januari 2023 geldt. Hierdoor wordt het verschil in huurprijzen groter tussen energiezuinige kantoren en overige kantoren. Ook is er veel vraag naar kleinschalige kantoorruimte met meer flexibiliteit.
- De trends 'gevolgen van **hybride werken** op gebruik van kantoren' en 'de verhuur- of verkoopbaarheid van verouderde kantoren' blijven stabiel.
- NVM-leden zijn duidelijk minder positief over de vraag naar kantoren in **alle oppervlakteklassen**. Kleinschalige kantoren tot 200 m<sup>2</sup> en tussen de 200 m<sup>2</sup> en 1.000 m<sup>2</sup> liggen wel beter in de markt dan grotere metrages. Minder leden zien een toename in de vraag en juist meer een afname.



\*Zie bijlage voor nadere uitleg

# Ontwikkelingen kantorenmarkt (enquête)

- In Q1 2023 zien meer leden het **aanbod stijgen** van kantoorruimte tot 200 m<sup>2</sup> ten opzichte van een jaar eerder. Het aanbod van kantoren tussen de 200 m<sup>2</sup> en 1.000 m<sup>2</sup> laten juist een daling zien. In het segment boven de 1.000 m<sup>2</sup> is er sprake van een stabilisatie van het aanbod.
- Het aanbod van **kwalitatief goede kantoren** op A-locaties is beperkt. Er is vooral weinig geschikt aanbod dat voldoet aan de nieuwste normen. Dit geldt voor zowel in de huur- als in de koopmarkt.
- Door de **hoge bouwkosten en gestegen rente** worden momenteel weinig initiatieven genomen om nieuwbouw te realiseren. Door deze trends is het ontwikkelen van nieuwbouwkantoren minder rendabel geworden. Hierdoor worden projecten uitgesteld om in de toekomst opnieuw te worden beoordeeld. Zelfs **vastgoedtransformaties staan stil**.
- In Q1 zijn leden minder positief over de **huurprijsontwikkeling** in alle oppervlakteklassen. Bij kantoren tot 200 m<sup>2</sup> ziet 31% nog een stijging van de huurprijs, ten opzichte van 49% in Q1 2022.
- De **C-label verplichting** zorgt ervoor dat eigenaren gestimuleerd worden om hun panden bij leegstand te verduurzamen voordat ze deze weer op de markt brengen. Een aantal gemeenten waaronder Amsterdam en Haarlem, is ook al gestart met de handhaving van het energielabel.
- Het sentiment voor beleggingen in kantoren is fors gedaald vergeleken met een jaar geleden. Het merendeel van de leden geven aan dat de interesse voor beleggingen in kantoren **op een laag niveau blijft** (zie onderdeel beleggingsmarkt).



# Winkelmarkt

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

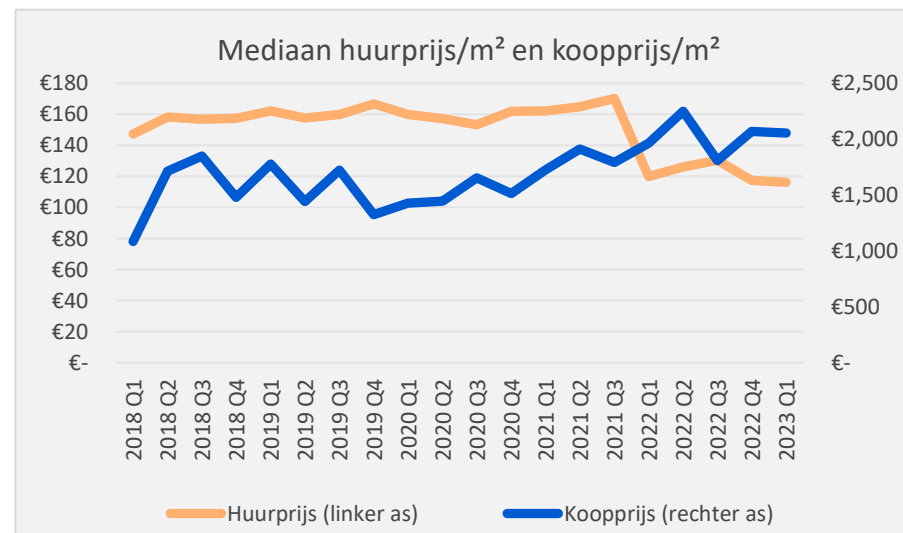
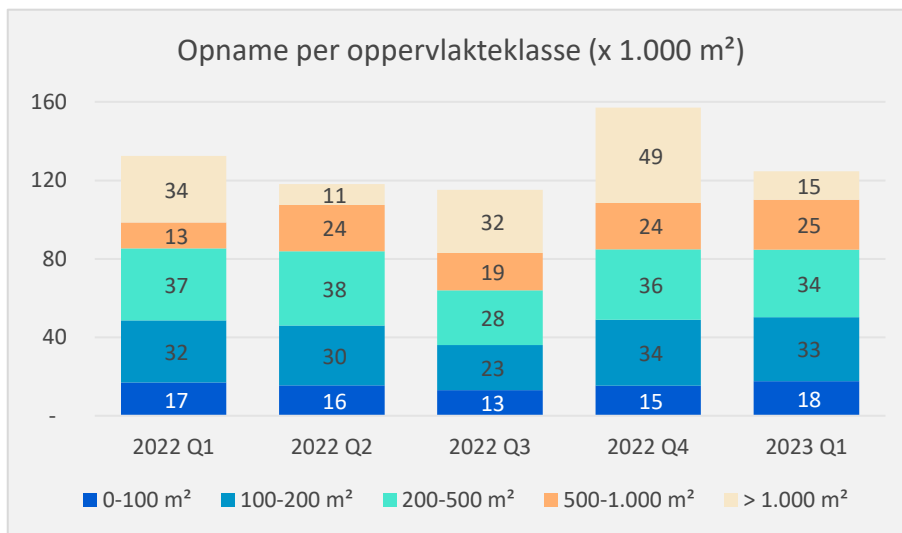
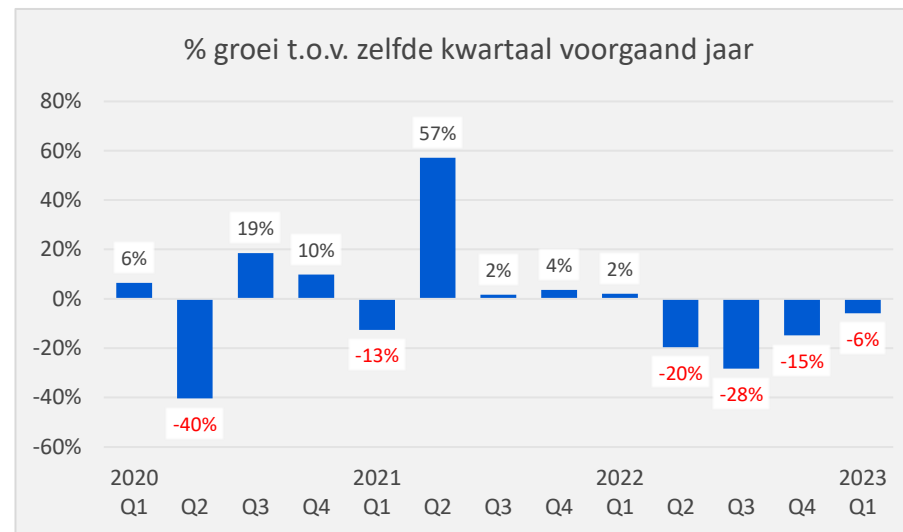
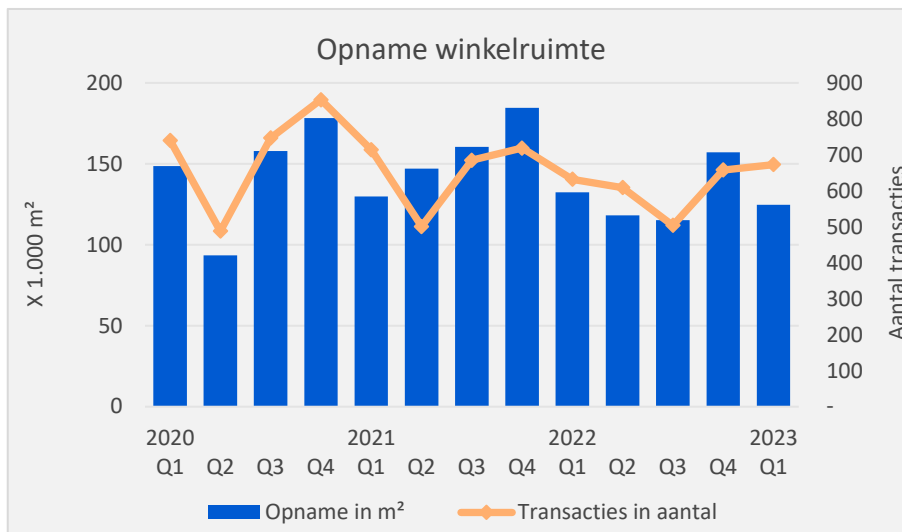


# Ontwikkelingen winkelmarkt – landelijke cijfers

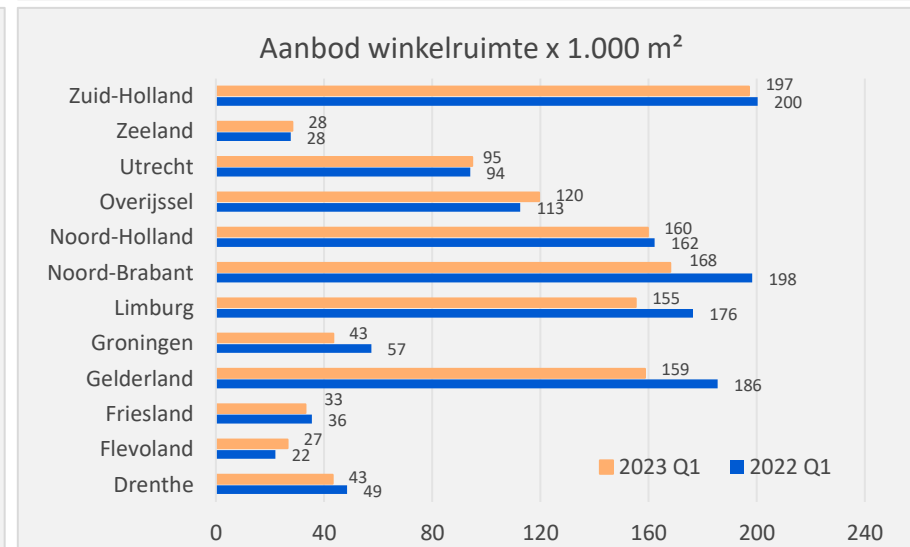
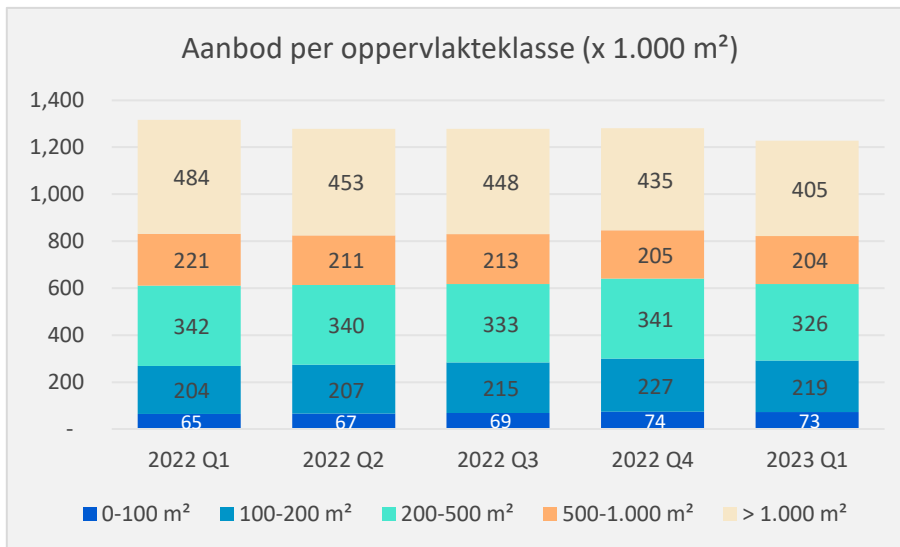
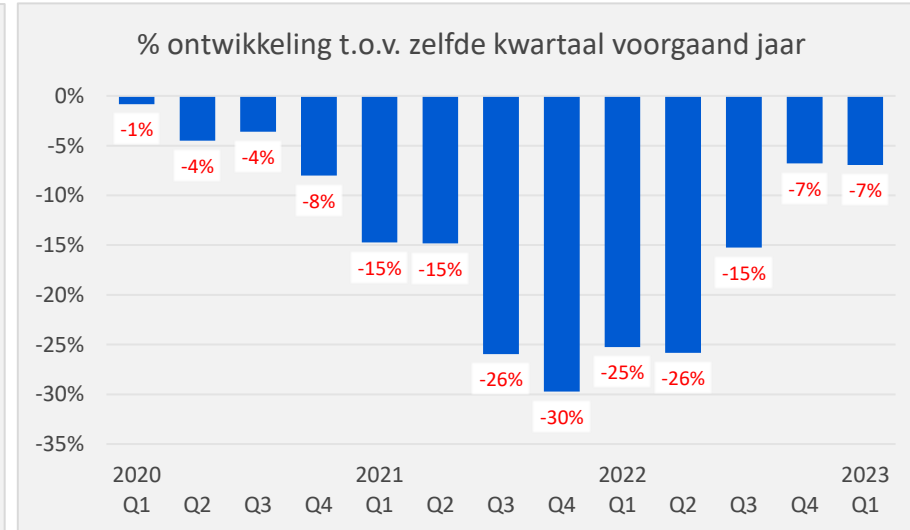
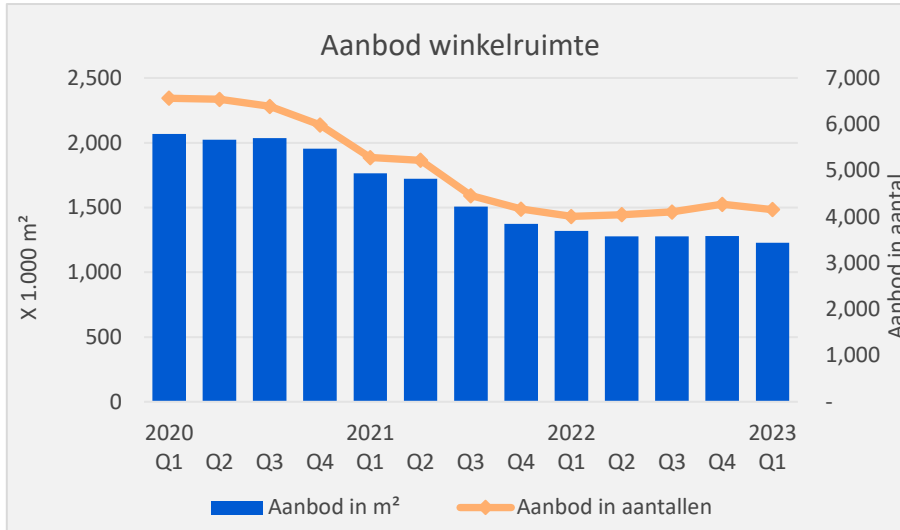
| Q1-2023                        | AANBOD    | OPNAME  |
|--------------------------------|-----------|---------|
| <b>Volume in m<sup>2</sup></b> | 1,23 mln. | 124.700 |
| Verandering t.o.v. Q4-2022     | - 4%      | - 21%   |
| Verandering t.o.v. Q1-2022     | - 7%      | - 6%    |
| <b>Aantallen</b>               | 4.157     | 673     |
| Verandering t.o.v. Q4-2022     | - 3%      | + 2%    |
| Verandering t.o.v. Q1-2022     | + 4%      | + 6%    |

- De winkelmarkt kijkt terug op een goed kwartaal. Hoewel het opnamevolume 6% lager ligt dan in Q1 2022, is het aantal winkels (673) dat in gebruik is genomen 6% hoger. We registreerden dan ook veel opnames van **kleinere winkeloppervlakten** tot 100 m<sup>2</sup> en tussen 100 m<sup>2</sup> en 200 m<sup>2</sup>. De vraag naar grotere oppervlakten boven 1.000 m<sup>2</sup> zakte weg.
- Na drie relatief stabiele kwartalen is **het aanbod van winkelruimte** afgenomen. Vergeleken met het vorige kwartaal ligt het aanbod 4% lager. Het aantal aangeboden winkels (4.157) is met 3% afgenomen, maar is nog altijd 4% hoger dan een jaar geleden.
- Steeds meer winkelruimte krijgen een **andere functie**. Het aantal winkelpanden (in winkelgebieden) is met een recordaantal van bijna 2.500 gedaald.
- Ondanks de verbeterde balans in de winkelmarkt staan **huurprijzen onder druk**. Door hogere kosten voor huurders (o.a. energie en medewerkers) kunnen zij minder huur opbrengen. Meer huurders zetten in op verlaging van huurkosten.
- In Q1 lag de mediaan van de **gerealiseerde huurprijs** op €116,-/m<sup>2</sup>. Dit niveau daalt omdat we relatief meer transacties registreren buiten de hoofdwinkelstraten. Bovendien dalen de gerealiseerde huren in de betere winkelgebieden.
- **Amsterdam** was goed voor 9.000 m<sup>2</sup> aan winkelopnames verdeeld over 38 transacties. In Utrecht (28 transacties), Den Haag (24) en Rotterdam (20) registreerden we hoofdzakelijk **kleinschalige opnames**. Grote winkelketens hebben weinig winkels in gebruik genomen
- In verschillende provincies is het aanbod van winkelruimte fors gedaald in een jaar tijd. Vooral in Noord-Brabant (-15%), Groningen (-25%) en Gelderland (-14) zagen we een flinke afname. In Overijssel was sprake van een substantiële stijging van het aanbod (+6%) door toevoeging van enkele grote winkelunits.
- Zie **volgende pagina's en bijlage** voor de achtergrondfiguren van aanbod en opname.

# Ontwikkelingen winkelmarkt - opname



# Ontwikkelingen winkelmarkt - aanbod



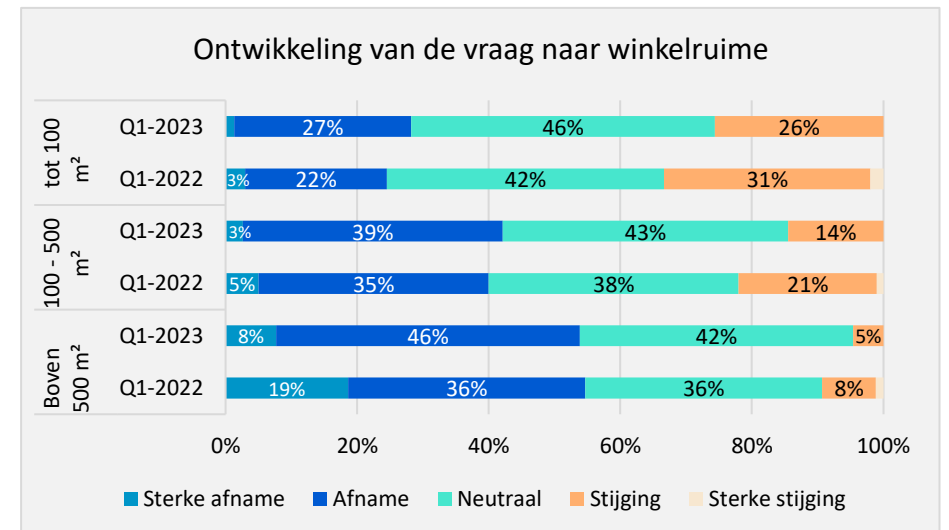
# Ontwikkelingen winkelmarkt (enquête)

- De **hoge energiekosten** zijn volgens de NVM-leden de belangrijkste trend voor winkelvastgoed. Net zoals afgelopen kwartaal hebben veel gebruikers van winkelruimte nog steeds te maken met een hoge energierekening. Potentiële huurders kijken steeds meer naar winkels waarbij de mogelijkheid bestaat om te verduurzamen.
- Ook de **indexering van de huurprijzen** wordt vaak aangegeven door de leden. Veel beleggers voeren namelijk de hoge huurindexering door. Ondanks dat de inflatie in de loop van Q1 is gedaald, zorgt de verhoging van de huurprijzen op inflatieniveau voor toenemende financiële lasten onder gebruikers van winkelruimte.
- **Consumenten waren optimistischer** over de economie en hun koopbereidheid was minder negatief dan in het vorige kwartaal. Ook is er in het eerste kwartaal van 2023 een lichte verbetering te zien van de inflatie. Hoewel de prijzen voor producten en diensten nog steeds stijgen, is de stijging in het afgelopen kwartaal minder hoog. Het consumentenvertrouwen blijft wel op een zeer laag niveau.
- De vraag naar **winkels tot 500 m<sup>2</sup> is iets lager** ten opzichte van hetzelfde kwartaal van voorgaand jaar. Kleinschalige winkelruimtes liggen wel beter in de markt dan grotere winkels.
- In het segment **boven de 500 m<sup>2</sup> is de vraag redelijk stabiel** gebleven. Grotere winkels zijn nog wel moeilijker te verhuren.



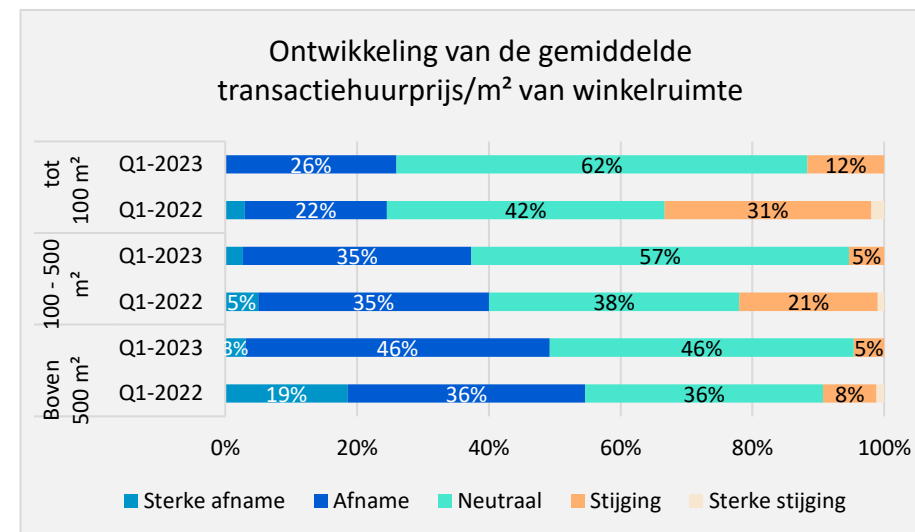
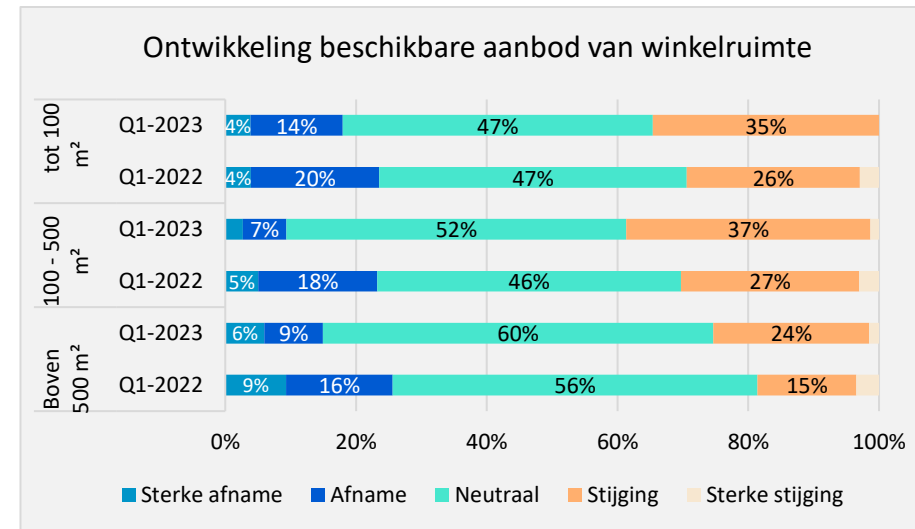
\*Zie bijlage voor nadere uitleg

Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2023 Q1



# Ontwikkelingen winkelmarkt (enquête)

- De NVM-leden zien in Q1 duidelijk dat het **aanbod in alle segmenten is gestegen** vergeleken met hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Veel leden geven aan dat het beschikbare aanbod van winkelruimte is toegenomen. Opvallend is de oppervlakteklasse tussen de 100 m<sup>2</sup> en 500 m<sup>2</sup>, waar 38% een stijging ziet.
- De enquête geeft aan dat NVM-leden overwegend **negatief zijn over de huurprijsontwikkeling** van winkelruimte. Transactiehuren laten een dalende trend zien. Daardoor ontstaat er ook steeds meer druk op huurprijzen van courante winkels.
- Er is weinig beweging op de winkelmarkt, potentiële huurders zijn afwachtend. Het beschikbare aanbod stijgt ondanks nieuwe huurders op de markt. Echter **vallen er ook weer partijen af**.
- Vooral winkels met producten die eenvoudig via internet besteld kunnen worden (zoals mode of elektronica) maken minder kans om te overleven. Winkels die fysiek bezoek vereisen hebben een beter bestaansrecht.
- Veel ondernemers hebben de corona belastingsteun **nog niet terugbetaald**, wat kan leiden tot meer faillissementen later dit jaar.
- Beleggers haken vaker af bij aankoop vanwege de hoge rente, de vraag als belegging blijft daarom laag. Door het lage sentiment voor 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 commercieel vastgoed 2023 Q1

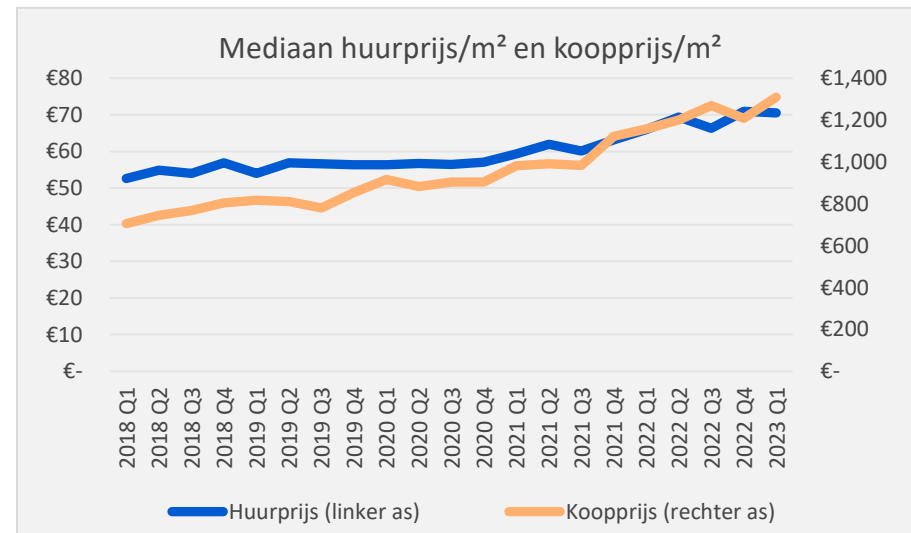
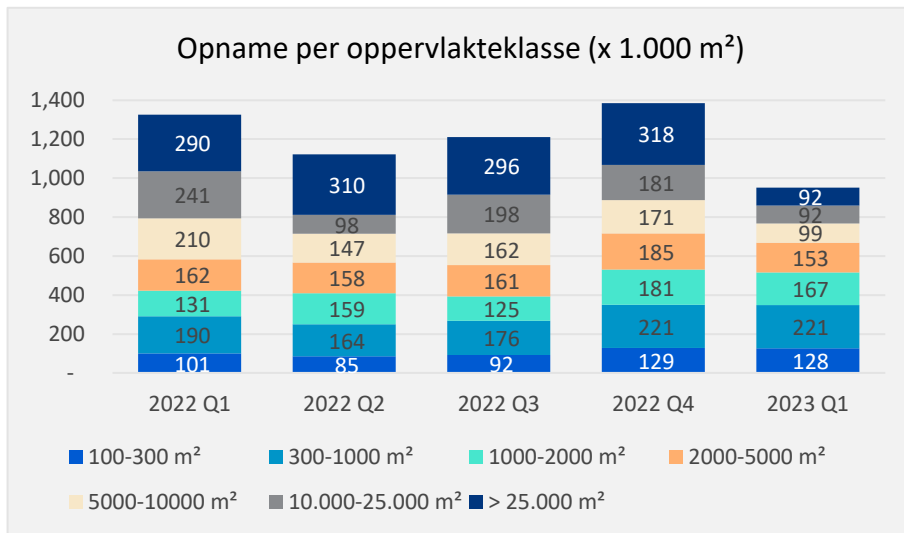
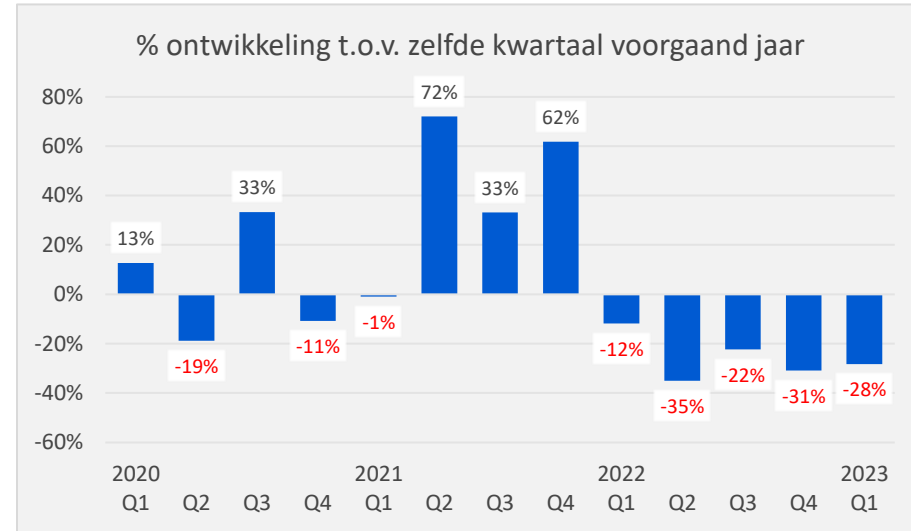
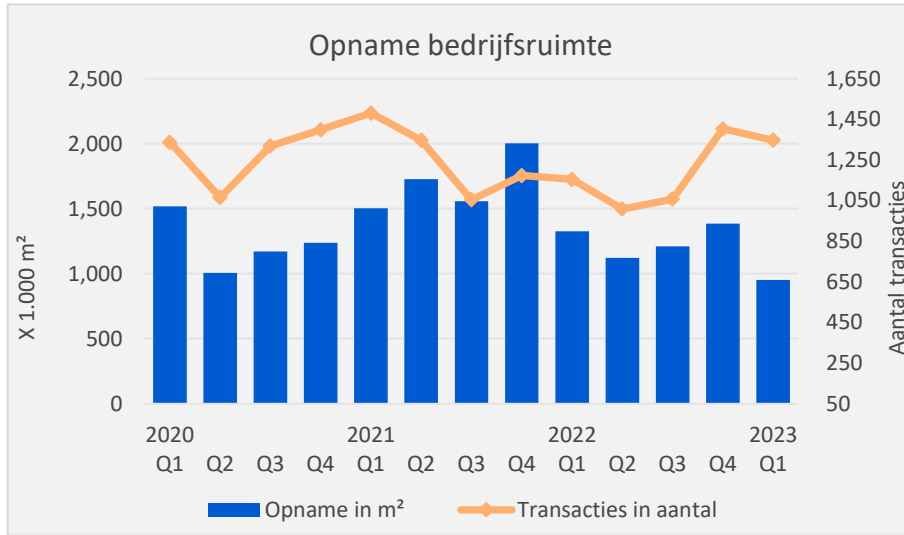


# Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt – landelijke cijfers

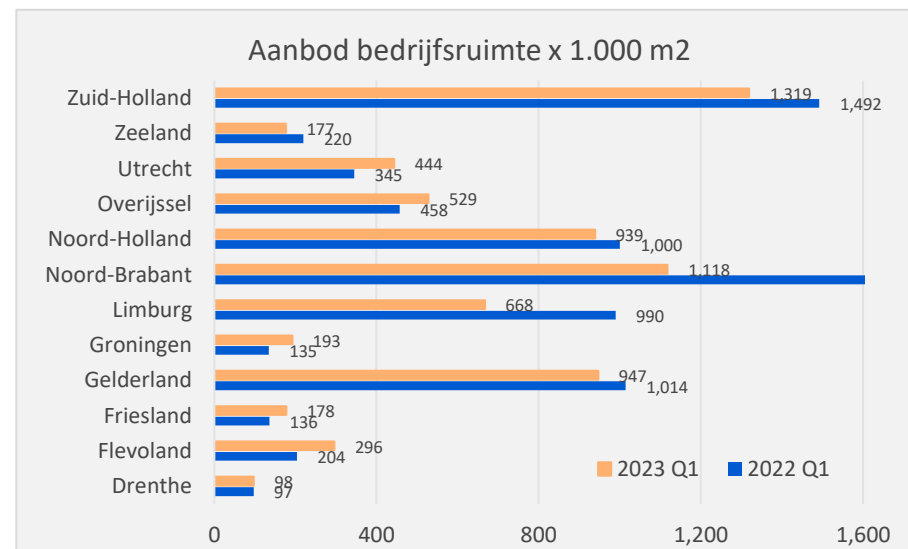
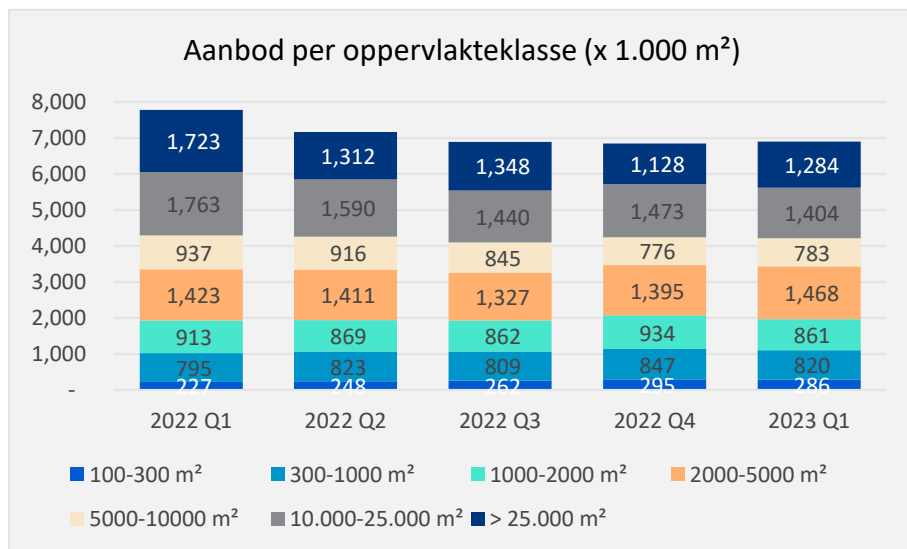
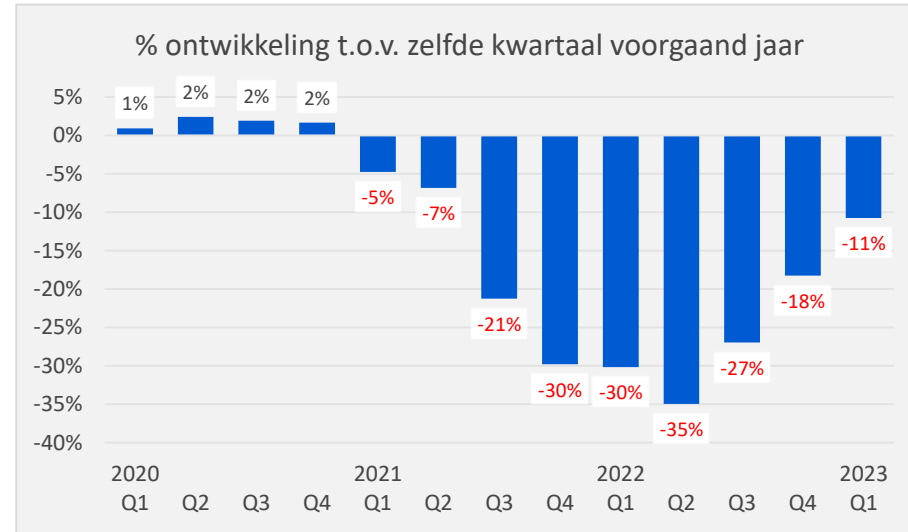
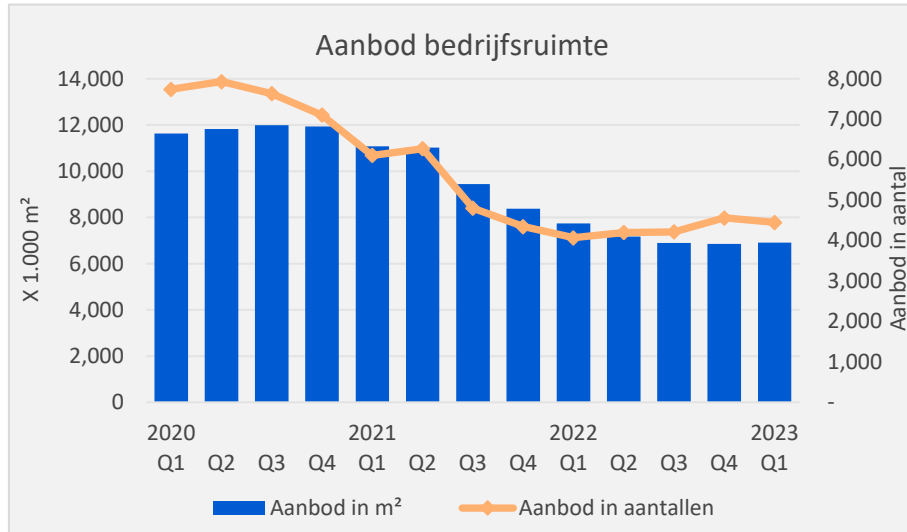
| Q1-2023                        | AANBOD    | OPNAME  |
|--------------------------------|-----------|---------|
| <b>Volume in m<sup>2</sup></b> | 6,91 mln. | 950.700 |
| Verandering t.o.v. Q4-2022     | + 1%      | - 31%   |
| Verandering t.o.v. Q1-2022     | - 11%     | - 28%   |
| <b>Aantallen</b>               | 4.446     | 1.347   |
| Verandering t.o.v. Q4-2022     | -3%       | - 4%    |
| Verandering t.o.v. Q1-2022     | + 9%      | + 17%   |

- Het opnamevolume (950.700 m<sup>2</sup>) van bedrijfsruimte ging in Q1 2023 **hard onderuit**. Vergeleken met dezelfde periode vorig jaar lag de opname 28% lager. Het aantal transacties (1.347) was echter 17% hoger en dat duidt op blijvende activiteit.
- De reden van de volumedaling is het wegvallen van grote opnames boven de 5.000 m<sup>2</sup>. We zien in Q1 veel minder opnames van logistiek vastgoed dan in de voorliggende periode. Kleine bedrijfsruimte tot 2.000 m<sup>2</sup> liggen nog goed in de markt.
- Voor het eerst sinds medio 2020 is het beschikbare aanbod van bedrijfsruimte gestegen. Het aanbod (6,91 miljoen m<sup>2</sup>) lag 1% hoger dan in het vorige kwartaal, maar is nog wel 11% minder dan in Q1 2022. Het aanbod van kleine metrages blijft flink dalen.
- Gebrek aan grond en uitbreidingsmogelijkheden (o.a. door stikstof) remt te markt. Begin 2021 heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven de nieuwbouw van logistiek vastgoed te willen beperken tot een specifiek aantal locaties.
- Omdat tekorten de markt beheersen nemen de huurprijzen toe. De mediaan lag in Q1 op €70,50/m<sup>2</sup>. **Koopprijzen** staan onder druk door de gestegen financieringsrente, maar zijn in Q1 alsnog doorgroeid naar een mediaan van €1.310,-/m<sup>2</sup>, het hoogste niveau ooit.
- Ten opzichte van Q1 2022 lag de opname in Gelderland 30% hoger. Ook Flevoland en Zeeland hadden een sterk kwartaal. Limburg (-72%) en Zuid-Holland (-62%) hadden juist een zwakke periode, vooral omdat grote opnames (logistiek) zijn wegefallen.
- In de noordelijke provincies Groningen en Friesland is het aanbod in een jaar tijd met respectievelijk 43% en 31% gegroeid. Ook Flevoland (+45%) en Utrecht (+29%) noteren forse toename.
- Zie **volgende pagina's en bijlage** voor de achtergrondfiguren van aanbod en opname.

# Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - opname

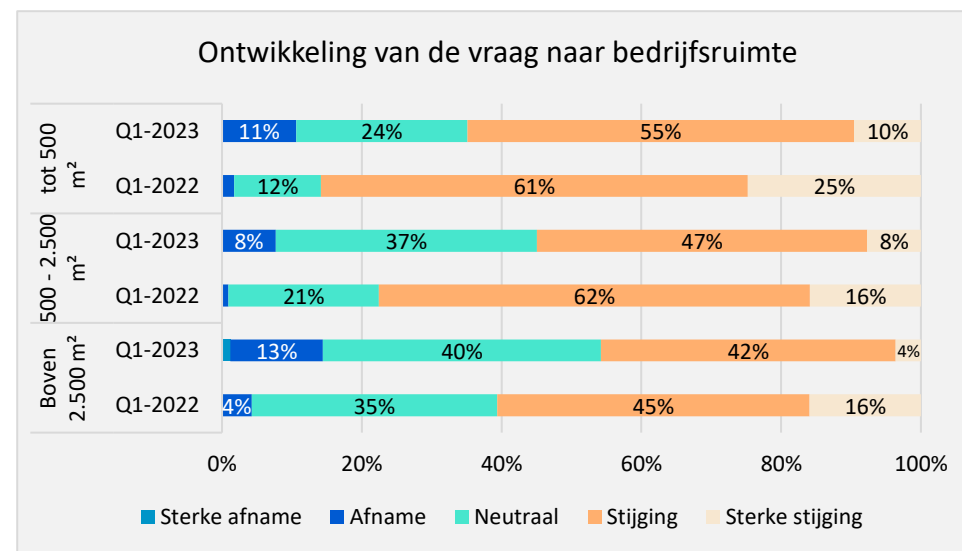
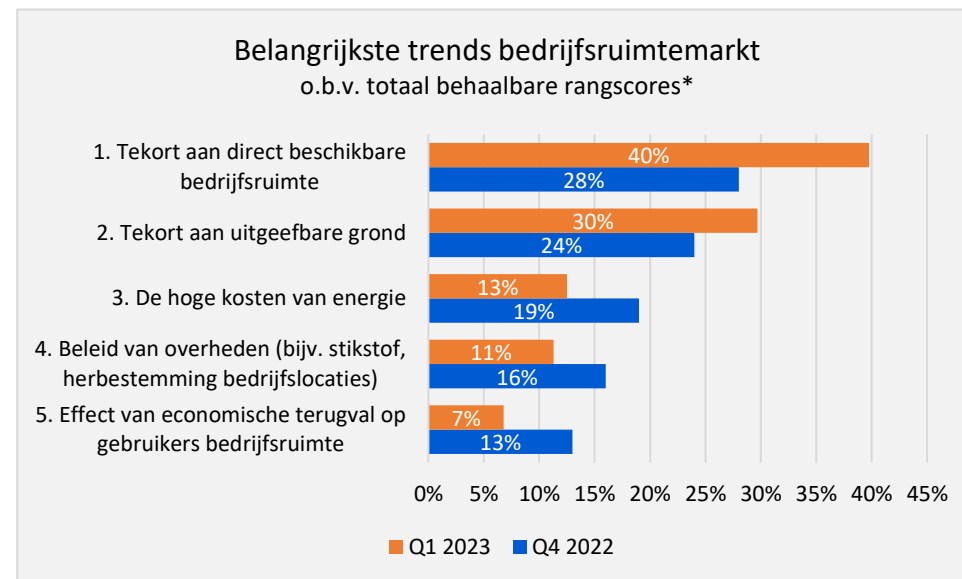


# Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - aanbod



# Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt niet-logistiek (enquête)

- Het **tekort aan direct beschikbare bedrijfsruimte** is **veruit de belangrijkste trend** in de bedrijfsruimtemarkt volgens de NVM leden. Voor veel bedrijven wordt het steeds moeilijker om een geschikt bedrijfspand te vinden.
- Het tekort aan direct uitgeefbare grond speelt een steeds grotere rol bij het creëren van beschikbare panden. Veel leden geven aan dat het **probleem in het hele land** alsmaar groter wordt.
- De vraag naar bedrijfsruimte blijft **in alle oppervlakteklassen hoog**. Veel leden geven aan dat er wel een terugval is van de vraag vergeleken met hetzelfde kwartaal vorig jaar.
- **De energiekosten** worden dit kwartaal als minder urgent ervaren in de bedrijfsruimtemarkt. Dalende energieprijzen en de tegemoetkoming van de overheid voor de energie intensieve mkb'ers zorgen voor een (tijdelijke) lastenverlichting voor bedrijven.
- Omdat de **ontwikkeling van nieuwbouw duur** is, is er volop vraag naar bestaande panden. Hierdoor ontstaat er steeds meer schaarste door gebrek aan kwalitatieve bedrijfsobjecten en bouwgrond.
- Ook de beperkte uitbreidingsmogelijkheden op bestaande industrieterreinen door **stikstofregelingen** spelen een beperkende rol volgens verschillende leden.
- Maar weinig leden zien dat de macro (economische) factoren effect hebben op gebruikers van bedrijfsruimte.

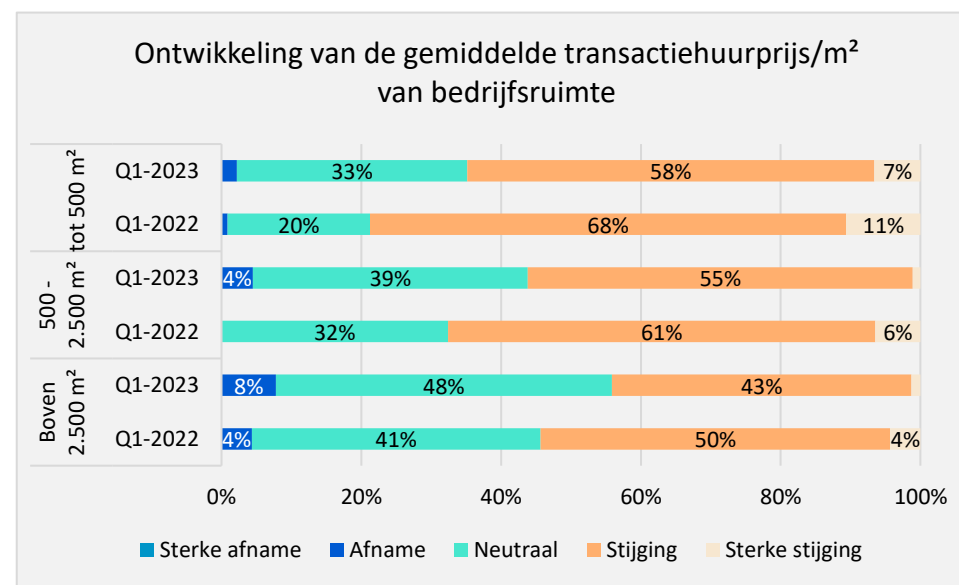
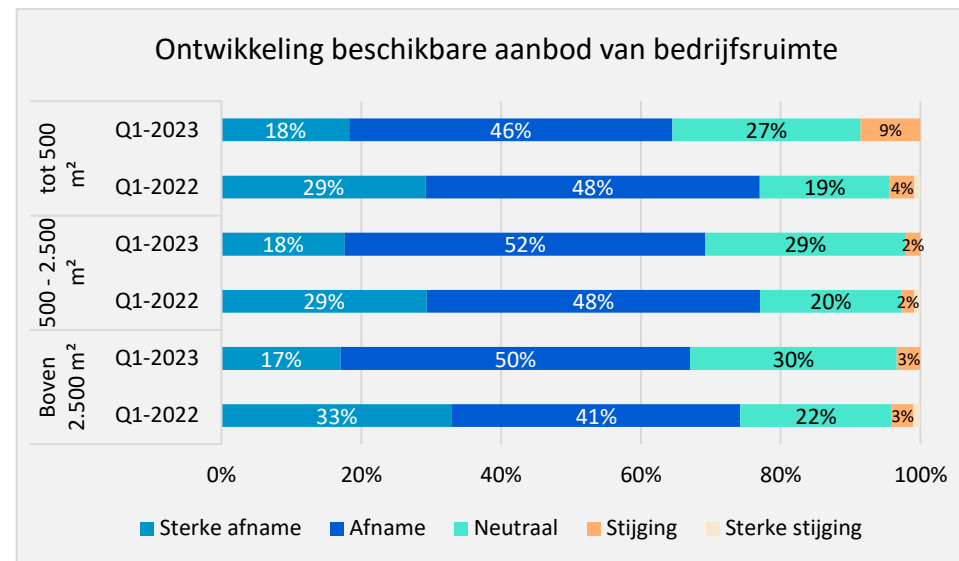


\*Zie bijlage voor nadere uitleg

Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2023 Q1

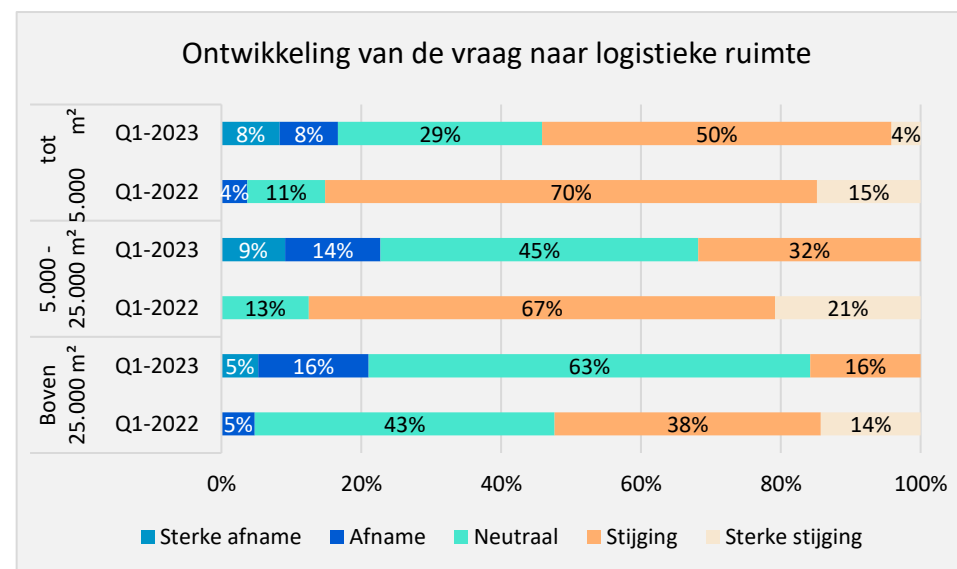
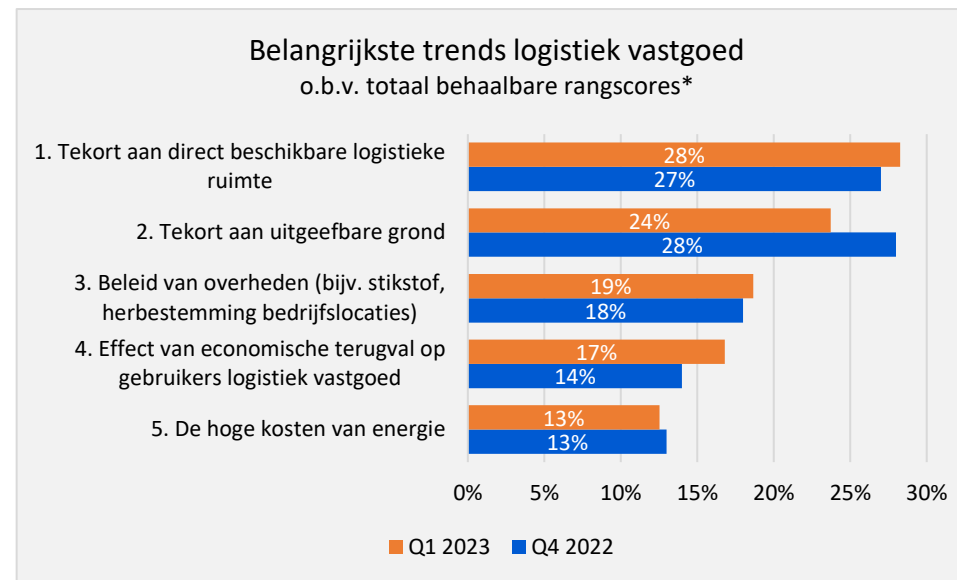
# Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt niet-logistiek (enquête)

- Het **beschikbare aanbod blijft achter** op de voortdurend hoge vraag naar bedrijfsruimte. NVM-leden zien in een jaar tijd echter wel een verbetering van het aanbod, hoewel in mindere mate. In alle oppervlakteklassen neemt het aanbod namelijk minder sterk af ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.
- **Kleine bedrijfsruimtes (tot 500 m<sup>2</sup>)** zijn bijzonder in trek, zelfs van nieuwbouw met hoge huurprijzen. Eindgebruikers bieden vaak boven de vraagprijs voor bedrijfsruimte op goede locaties.
- Door schaarste aan bedrijfsruimte worden **koop- en huurprijzen nog steeds omhoog gestuwd**. Prijsstijgingen zijn aanwezig in alle grootteklassen in de bedrijfsruimtemarkt, met name bij hoogwaardige panden. Wel zien veel leden dat de prijzen minder hard oplopen vergeleken met Q1 in 2022.
- Als gevolg van een krappe markt zijn er in veel gevallen meerdere kandidaten voor een beschikbare bedrijfsruimte. Hierdoor worden aangeboden bedrijfsruimte sneller opgenomen. Verhuurders hebben een sterke **voorkeur voor gezonde en duurzame bedrijven** met langlopende huurcontracten. Hierbij is er vaak geen ruimte voor incentives.
- Er is vooral **weinig aanbod op de beste locaties**. Door het ontmoedigen van bedrijfsactiviteiten in de stad, wijken gebruikers van bedrijfsruimte vaker uit naar locaties in de buitengebieden.



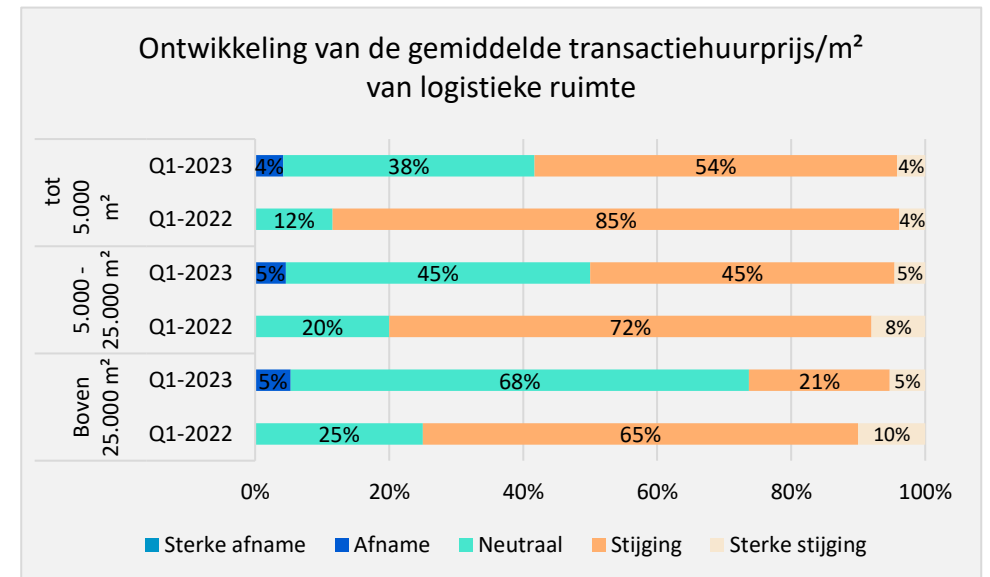
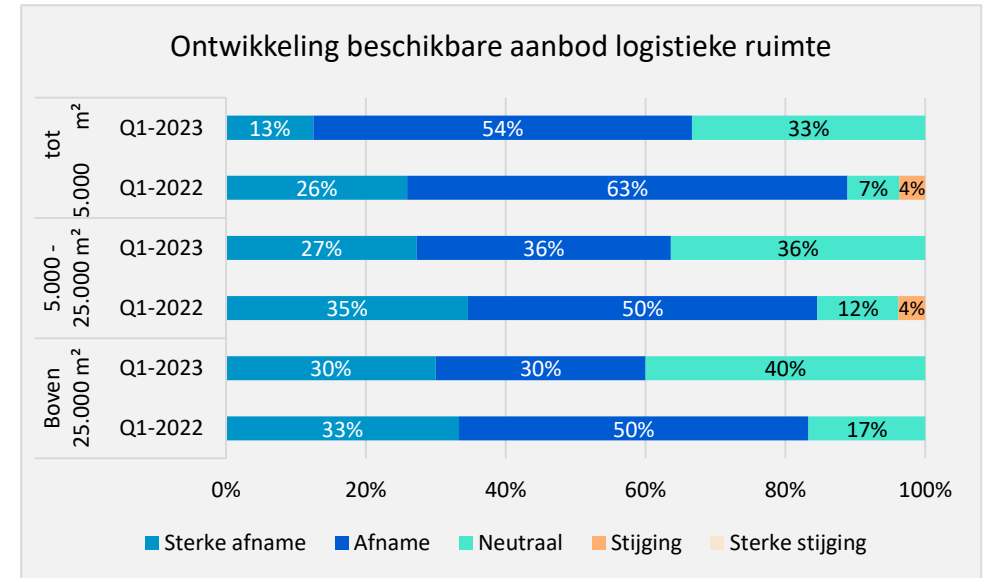
# Ontwikkelingen logistiek vastgoed (enquête)

- In het eerste kwartaal van 2023 is de belangrijkste trend in de logistieke sector het tekort aan **beschikbare logistieke ruimte**. Ook het **tekort aan bouwgrond heeft** een blijvend effect op de markt.
- Dit terwijl de ontwikkeling van nieuwe logistieke panden wordt bemoeilijkt door strenger overheidsbeleid, stijgende rente en hogere bouwkosten. Er zijn daarom **nauwelijks mogelijkheden** om logistiek vastgoed te realiseren.
- Desondanks is er nog steeds veel vraag naar diverse segmenten van logistieke panden. Toch is het **sentiment duidelijk gedaald** vergeleken met vorig jaar. Veel leden zien namelijk dat de vraag tegenwoordig in alle segmenten op een lager niveau ligt.
- Zo zag 54% van de leden in Q1 2023 een stijging in de vraag naar oppervlakten tot 5.000 m<sup>2</sup>. Een jaar geleden in Q1 2022 lag dit niveau aanzienlijk hoger op 85%.
- Bij **metrages tussen de 5.000 m<sup>2</sup> en 25.000 m<sup>2</sup>** is het verschil ook groot. In dit segment zag nog slechts 32% van de leden de vraag toenemen (Q1 2022=88%). Het aantal leden dat een afname zag groeide juist naar 23% (Q1 2022=0%).
- In het segment boven de 25.000 m<sup>2</sup> is in een jaar tijd het aantal leden die de vraag zien toenemen gedaald van 52% naar 16%.



# Ontwikkelingen logistiek vastgoed (enquête)

- Veel NVM-leden geven in de enquête aan dat het **aanbod in de vrije markt** beperkt is en achterblijft op de hoge vraag. Maar volgens de leden waren in Q1 de ontwikkelingen wel wat gunstiger vergeleken met dezelfde periode vorig jaar. Het aanbod is volgens de leden namelijk minder sterk afgenomen.
- Ook zien minder leden sterke **transactiehurprijzen** dan in hetzelfde kwartaal van 2022. In het meest grote segment boven de 25.000 m<sup>2</sup> is het verschil het grootst.
- Uitgeefbare grond wordt steeds schaarser wat resulteert in een snel **stijgende grondprijs**.
- Hoewel de vraag in de logistieke sector blijft groeien, houdt de **maatschappelijke discussie** over de verdozing van het landschap nog steeds aan. Steeds meer provincies en gemeenten stellen zware restricties om de ontwikkeling van grootschalige logistiek te beperken.





# Horecamarkt

Resultaten uit de enquête onder de NVM-  
Business leden

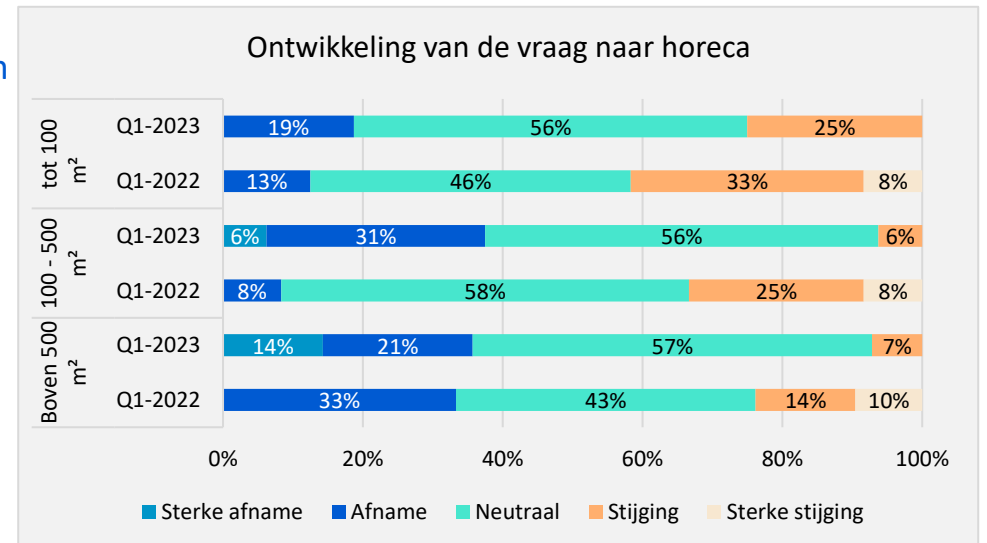
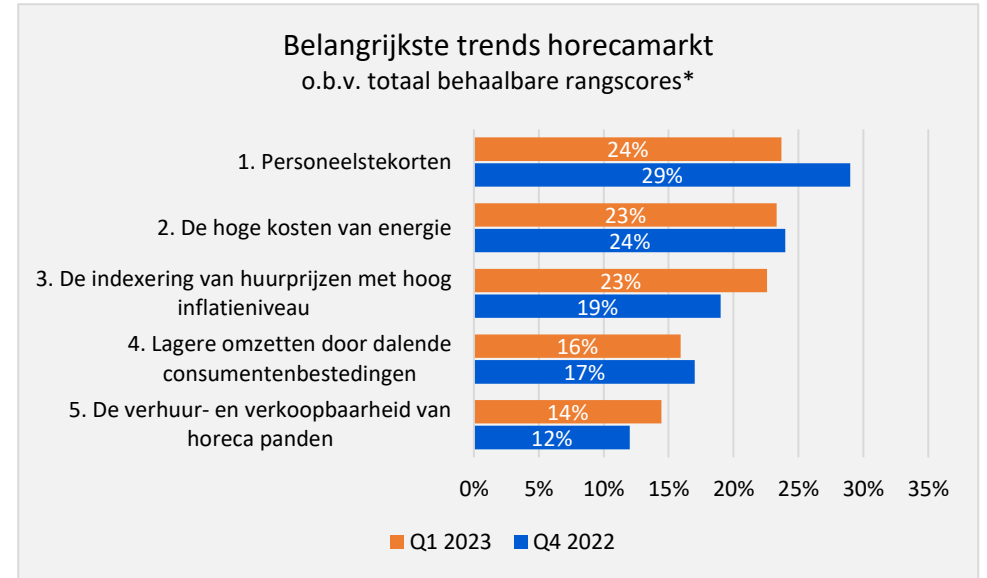


Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2023 Q1



# Ontwikkelingen horecamarkt (enquête)

- Het **hoge personeelstekort** blijft het grootste probleem in de horecamarkt. Vooral jongeren beschouwen de horeca vaak als een tijdelijke werkgever en vertrekken weer binnen een paar jaar. Bedrijven hebben echter behoefte aan geschoolde werknemers voor de lange termijn. Dit terwijl het aantal studenten dat zich inschrijft voor horecagerichte opleidingen al enkele jaren afneemt.
- De **kosten** in de horeca **zijn sterk gestegen**, waarbij vooral de energiekosten een flinke toename hebben laten zien. De hulpmaatregelen van de overheid lossen het probleem slechts deels op.
- Zittende huurders hebben het lastig door o.a. de **hoge huurindexering**. Soms gaat het om een huurprijsstijging van meer dan 10%. Bovendien hebben ondernemers te maken met hogere inkooprijzen.
- Veel panden staan **lang te huur of te koop**. Veranderende vraag door potentiële gebruikers die hogere eisen stellen. Incentives worden daarom steeds belangrijker. Vaak staat enkel de exploitatie ter overname.
- Door personeelstekorten **haken ondernemers af** om (grote) horeca panden te huren of te kopen. Om medewerkers aan te trekken moeten de salarissen verder omhoog.
- **In alle oppervlakteklassen** concluderen de leden een afname in de vraag ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Vooral bij metrages boven de 100 m<sup>2</sup> is de daling van de vraag sterk merkbaar.



# Beleggingsmarkt

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

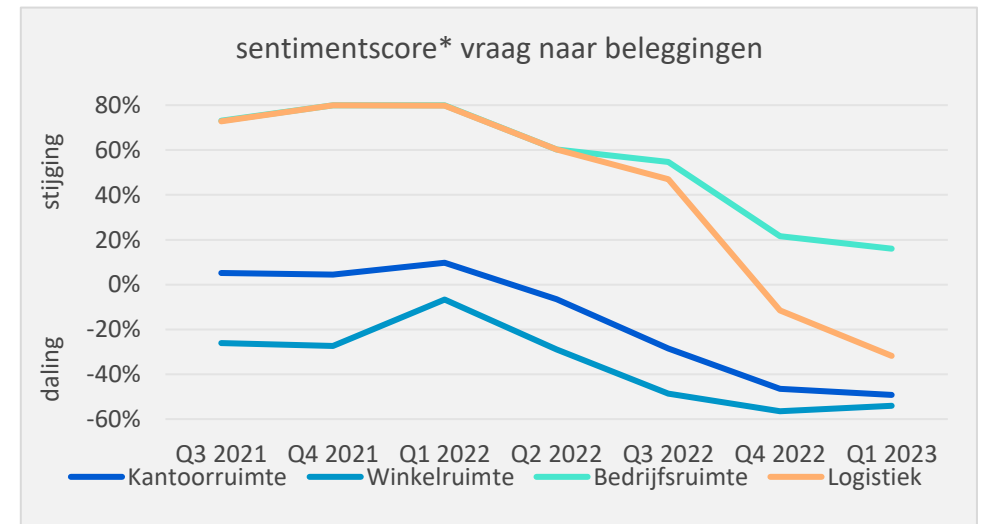
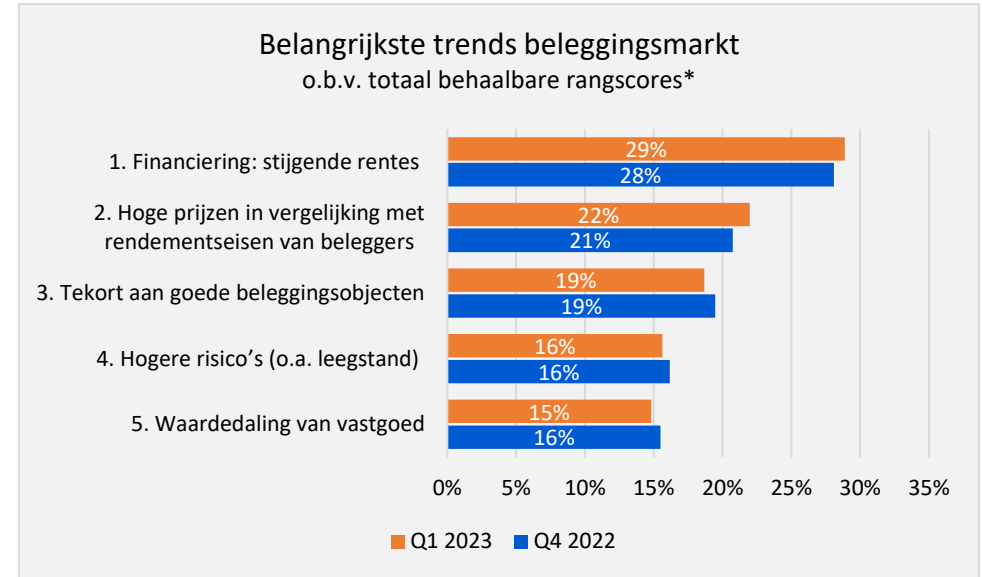


# Ontwikkelingen beleggingsmarkt (enquête)

- De financierbaarheid van commercieel vastgoed wordt steeds slechter door de **stijgende kapitaalmarktrente**. De rentestanden zijn momenteel op het hoogste niveau van de afgelopen jaren waardoor beleggers vaker afhaken bij het afsluiten van een lening.
- Verkopende partijen vragen over het algemeen **hogere prijzen** dan kopers bereid zijn te betalen. Bovendien is het voor verkopers een uitdaging om zich aan te passen aan de huidige marktomstandigheden waarin potentiële kopers zich bevinden.
- De verhoging van de overdrachtsbelasting in 2023 heeft geleid tot **extra lasten** bij vastgoedinvesteringen. Potentiële kopers zijn nog voorzichtiger geworden.
- De vraag naar **interessante beleggingsobjecten** blijft. Hoewel het aantal actieve beleggers drastisch is afgenomen, is er wel degelijk kapitaal aanwezig in de markt. De meeste beleggers zijn alleen geïnteresseerd in beleggingen met een laag risicoprofiel en goed rendement. Kopers wachten hun kans af.
- Sinds Q2 2022 is er in de hele commerciële vastgoedmarkt **minder dynamiek** in beleggingen. Volgens de leden is het beeld in het afgelopen kwartaal alleen in de winkelruimtemarkt niet verder verslechterd. Ondanks de lage interesse in winkelbeleggingen, blijft het sentiment in deze vastgoedmarkt redelijk stabiel.
- Er is vooral vraag naar goede **bedrijfsruimtes en logistieke panden**. Kantoren en winkels zijn duidelijk minder in trek.

\*Zie bijlage voor nadere uitleg

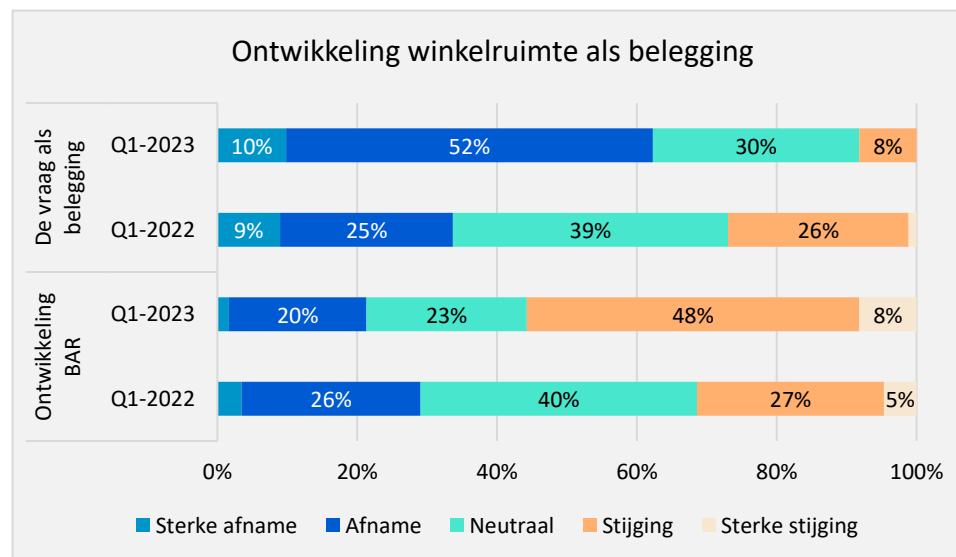
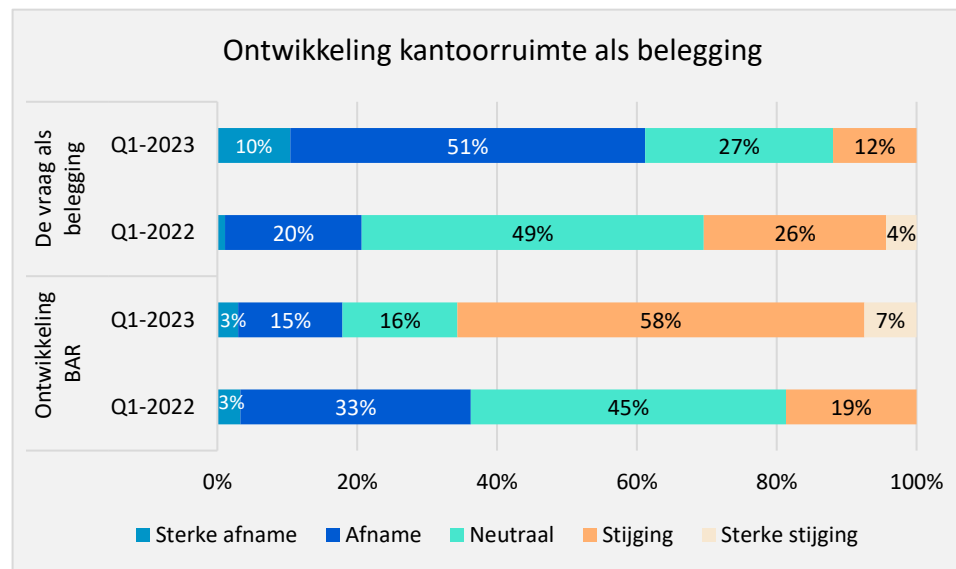
Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2023 Q1



\*\* 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 kantoorruimte/ bedrijfsruimte/ logistiek/ winkelruimte als belegging is....? Een stijging betekent een toename van de vraag

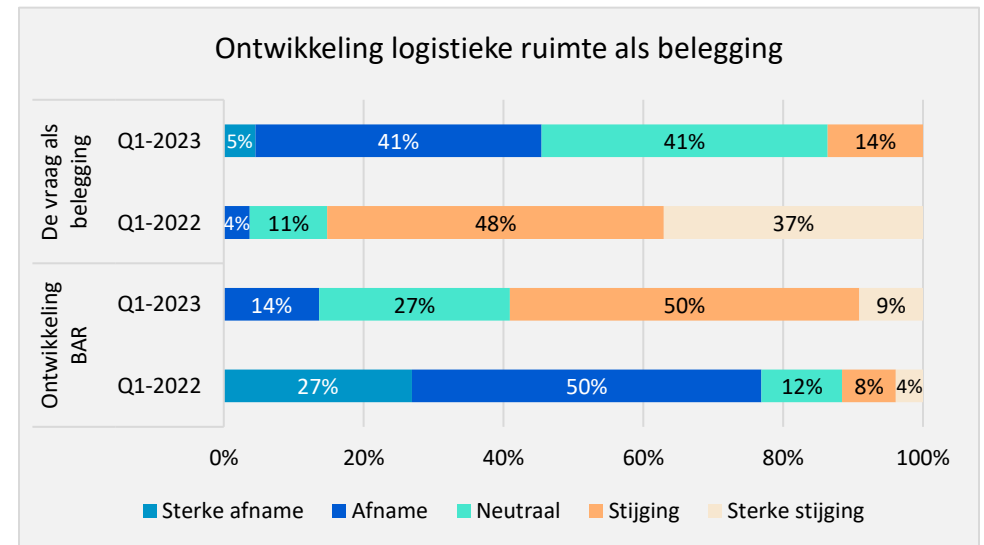
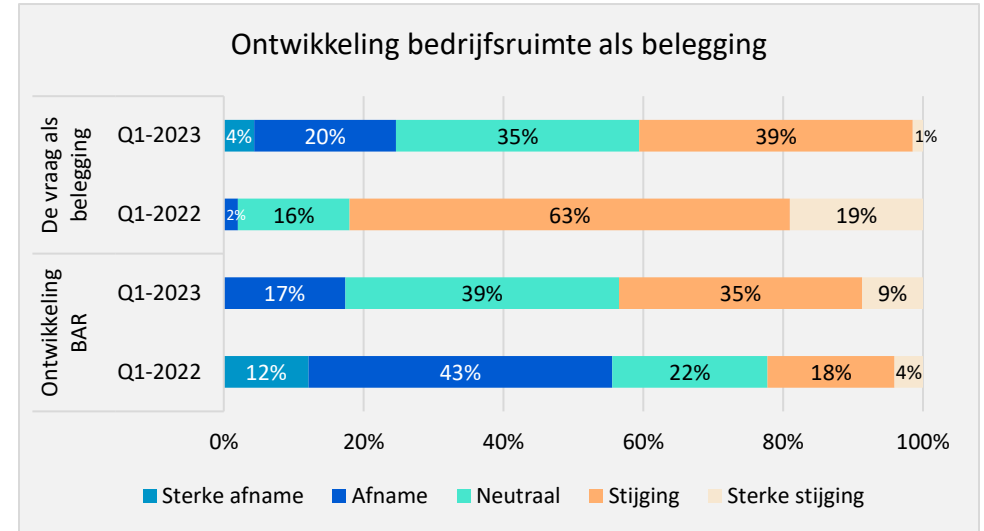
# Ontwikkelingen beleggingsmarkt (enquête)

- Het beeld op de beleggingsmarkt is **aanzienlijk verzwakt** vergeleken met dezelfde periode vorig jaar. Het aantal leden dat een daling in de vraag naar beleggingen ziet is fors gegroeid (zie figuren en bijlage).
- **De populariteit** van kantoren- en winkelbeleggingen neemt in een jaar tijd snel af. Met uitzondering van kwalitatief goede kantoren met gunstige energie labels. Meer dan de helft van de leden is negatief over de vraag naar beleggingen in kantoren.
- Grotendeels zijn de leden ook **negatief over de winkelmarkt**. Zo zag in het eerste kwartaal van 2023 circa 62% van de leden de vraag naar beleggingen in winkelruimte dalen, tegenover 34% een jaar eerder. Alleen vastgoed gericht op convenience (zoals supermarkten) ligt goed in de markt.
- De huidige hoge rentestanden resulteren in hogere rendementseisen van beleggers. **Aanvangsrendementen** zijn daarom in Q1 2023 in alle sectoren fors gestegen vergeleken met dezelfde periode in 2022.
- In Q1 2023 zag 65% van de leden het bruto aanvangsrendement (BAR) voor kantoorruimte stijgen, terwijl dit een jaar eerder op 19% lag. Het beeld in de **winkelmarkt is niet heel anders**. Hier zag 56% van de leden de BAR stijgen, tegenover 32% in Q1 2022.



# Ontwikkelingen beleggingsmarkt (enquête)

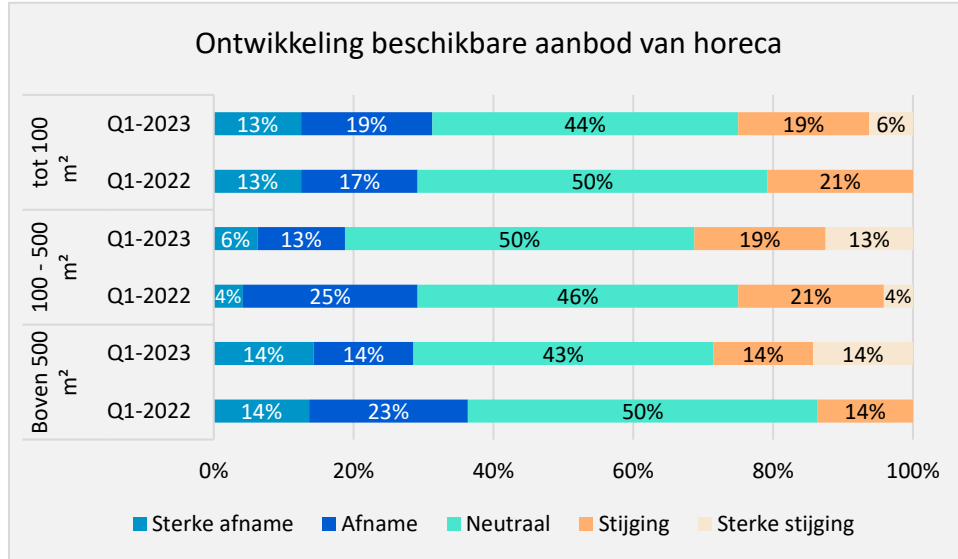
- Bedrijfsruimte (niet logistiek) en logistiek vastgoed blijven gewild vanwege de **aanhoudende gebruikersvraag** en lage leegstand. Echter is op jaarbasis in deze sectoren ook een duidelijke afname zichtbaar in de vraag.
- In Q1 vinden namelijk veel meer leden dat de vraag naar **bedrijfsruimte als belegging** sterk daalt. De vraag naar bedrijfsruimte nam af met 24%, tegenover 2% in Q1 2022. Daarentegen zien 40% van de leden de vraag stijgen, in dezelfde periode vorig jaar was dit nog 82%.
- Het sentiment voor beleggen in logistiek vastgoed **neemt in een hoger tempo af**. In het eerste kwartaal zien 46% van de leden de vraag afnemen (Q1 2022 =4%). Slechts 14% van de leden zien nog de vraag toenemen (Q1 2022=85%).
- Het aanvangsrendement voor zowel bedrijfsruimte (niet logistiek) als logistiek vastgoed is verder gestegen. In Q1 zag 44% van de leden de BAR voor bedrijfsruimte stijgen, terwijl dit een jaar eerder op 22% lag.
- Ongeveer 59% van de leden zag een **stijging van de rendementen** voor logistiek vastgoed. In dezelfde periode vorig jaar was dit nog 12%. Het aantal leden dat een daling zag nam fors af naar 14%, tegenover 77% in Q1 2022.
- Een ander beperkende factor op de beleggingsmarkt is de heersende **onzekerheid onder beleggers** rondom de aanpassingen in box 3.
- Door daling van transactievolumes hebben makelaars en taxateurs minder werk in hun portfolio's.



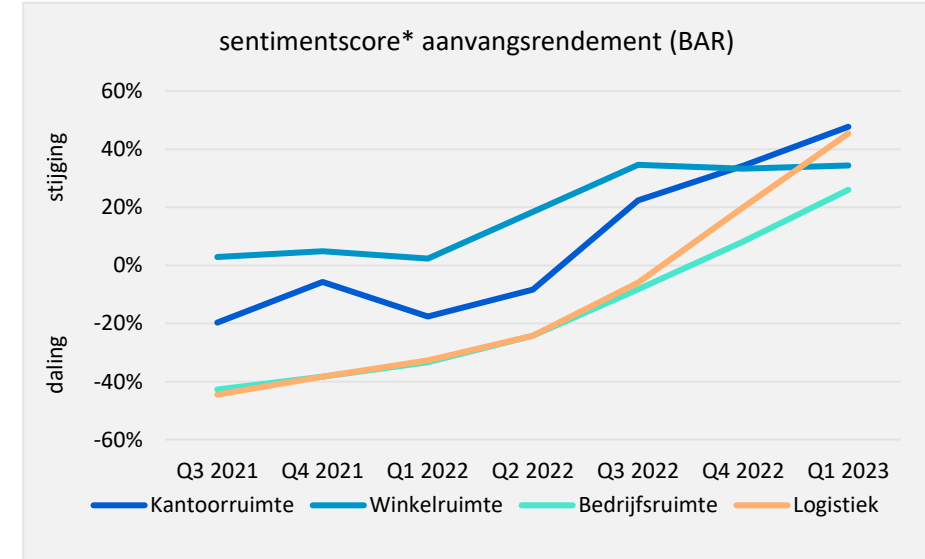
# Bijlagen

# Bijlagen (enquête)

Figuur: Ontwikkeling beschikbare aanbod van horeca



Figuur: Ontwikkeling sentiment aanvangsrendementen (BAR)



## Toelichting rangscores NVM-Business enquête

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

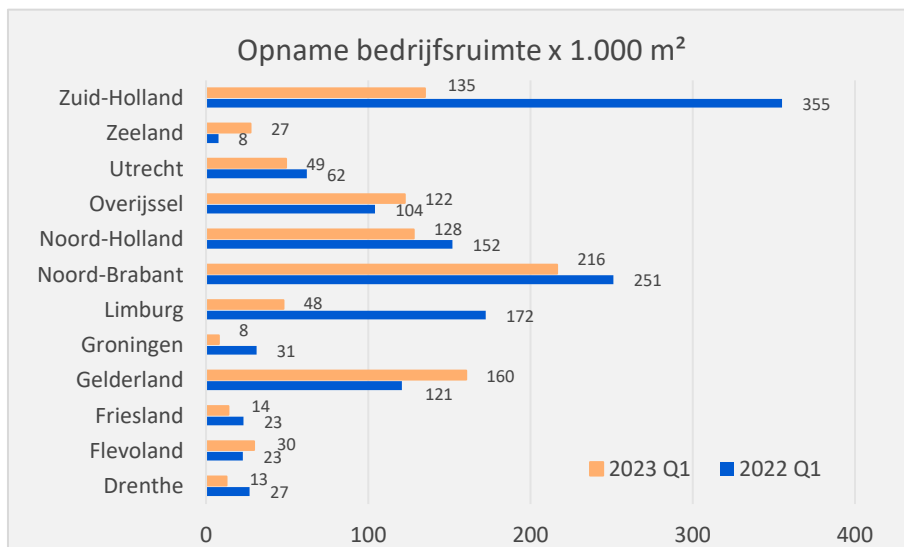
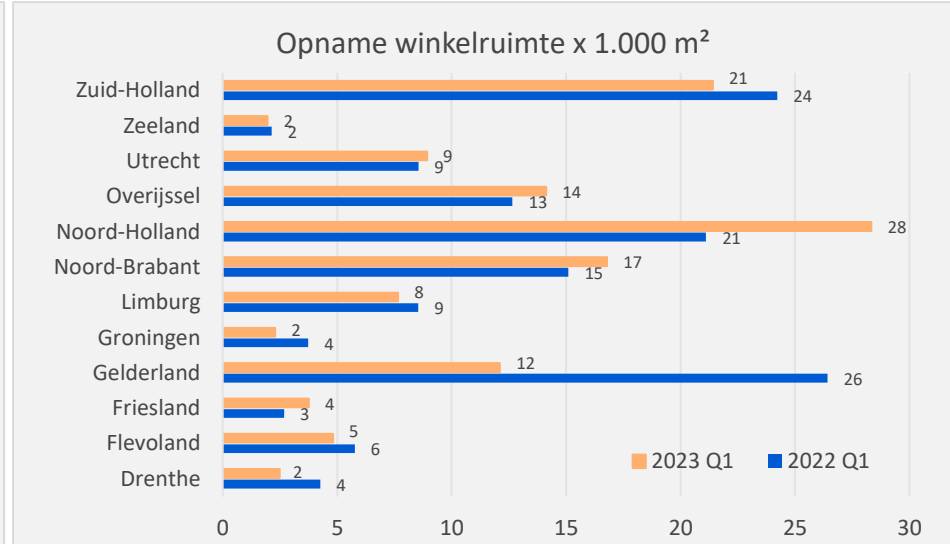
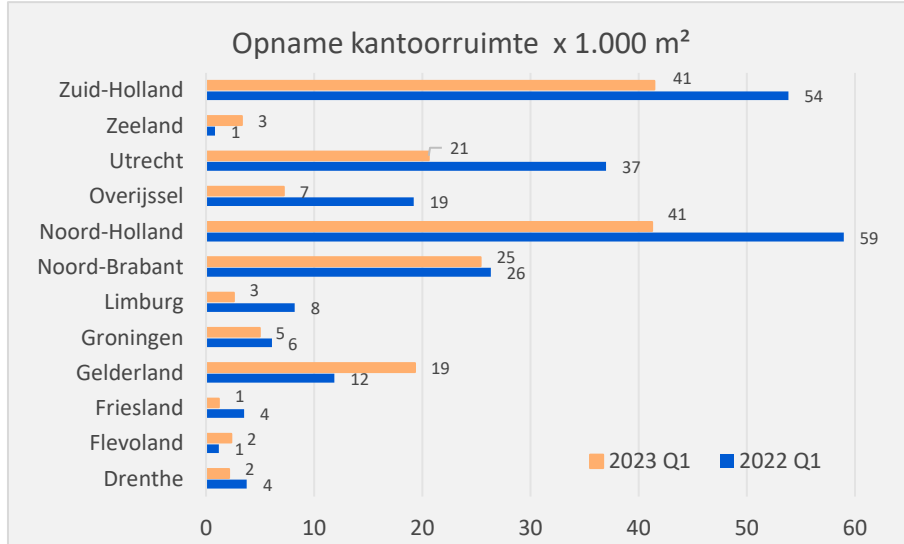
\* Het saldo van antwoorden waarop 'stijging' wordt beantwoord minus antwoorden waarop 'daling' wordt beantwoord, weergegeven in percentage. Een positief saldo geeft aan dat er meer leden een stijging zien dan een daling. De vraag die is gesteld: Het bruto aanvangsrendement (BAR) van kantoorruimte/ bedrijfsruimte/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





# Bijlagen (enquête)

## Ontwikkeling opname per provincie



# Verantwoording

# NVM Business Kwartaalenquête 2023 Q1

- Door 113 businessleden volledig ingevuld
- Actief in de sectoren:
  - Bedrijfsruimte (niet-logistiek) (86%)
  - Kantoorruimte (81%)
  - Winkelruimte (73%)
  - Logistiek (23%)
  - Horeca (16%)
- Actief op zowel de gebruikers- als de beleggingsmarkt
- Makelaars en taxateurs.

# Definities

## Kantoorruimte:

- Transacties vanaf 200 m<sup>2</sup> in objecten van minimaal 500 m<sup>2</sup>
- Aanbod vanaf 200 m<sup>2</sup>
- 'Zuiver kantoor'

## Winkelruimte:

- Geen ondergrens
- Detailhandelsfunctie

## Bedrijfsruimte:

- Transacties en aanbod vanaf 100 m<sup>2</sup>
- Kantoorgedeelte < 50%

## Algemeen:

- Structureel aanbod: aanbod dat 3 jaar of langer beschikbaar is.

# Peildatum en bronnen

- Peildatum aanbod: 16 maart 2023
- Periode transacties: jan t/m mrt 2023

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

