

Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2023 Q2



Inhoud

Samenvatting ontwikkelingen Q2 2023

Horeca

Kantorenmarkt

Beleggingsmarkt

Winkelmarkt

Verantwoording

Bedrijfsruimtemarkt & Logistiek

Samenvatting ontwikkelingen Q2 2023

Samenvatting ontwikkelingen Q2 2023

- De cijfers van NVM business over het tweede kwartaal van 2023 laten een **aanzienlijke afname** zien in de opname van zowel kantoor- als bedrijfsruimte. In de kantorenmarkt is de daling (-33%) het grootst vergeleken met Q2 2022. Het beschikbare aanbod van kantoren blijft ook verder dalen.
- In de bedrijfsruimtemarkt is de opname (-5%) ook lager vergeleken met vorig jaar, maar is de daling minder groot dan in de kantorenmarkt. De bedrijfsruimtemarkt wordt gehinderd door gebrek aan grond en beschikbare panden. Dit raakt veel ondernemers, waaronder veel MKB'ers, die willen uitbreiden of verplaatsen. Het beschikbare aanbod van bedrijfsruimte daalde dit kwartaal met 4 procent.
- Winkeliers kampen met oplopende kosten en laag consumentenvertrouwen. Desondanks stijgt de opname in de winkelmarkt met 9%, maar neemt het aanbod van beschikbare winkelruimten na lange tijd toe.
- Gebruikers van commercieel vastgoed hebben nog altijd interesse in **kwalitatief goede kantoren of bedrijfsruimten** en vooral op goede locaties. Dit geldt in mindere mate voor winkelvastgoed.
- Het effect van de **hard gestegen energieprijzen** op commercieel vastgoed raakt op de achtergrond. Daar staat tegenover dat NVM leden zien dat de voorkeur van zowel kopers als huurders uit gaat naar duurzame (en dus energiezuinigere) vastgoedobjecten.
- NVM leden zien de omstandigheden voor **beleggen in vastgoed** verslechteren. Door de hogere rentestand en fiscale maatregelen wordt investeren in commercieel vastgoed vaak niet rendabel. Daarnaast komen beleggers in de problemen als zij moeten herfinancieren.
- Vooral naar kantoren en winkels is minder beleggingsvraag. De vraag naar bedrijfsruimten en logistiek vastgoed **blijft op peil**. Vraag- en biedprijzen liggen nog niet met elkaar in lijn.

Kantorenmarkt

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



Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2023 Q2

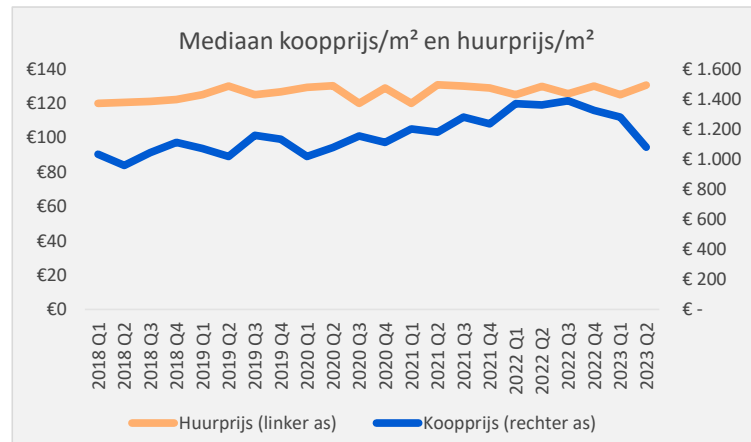
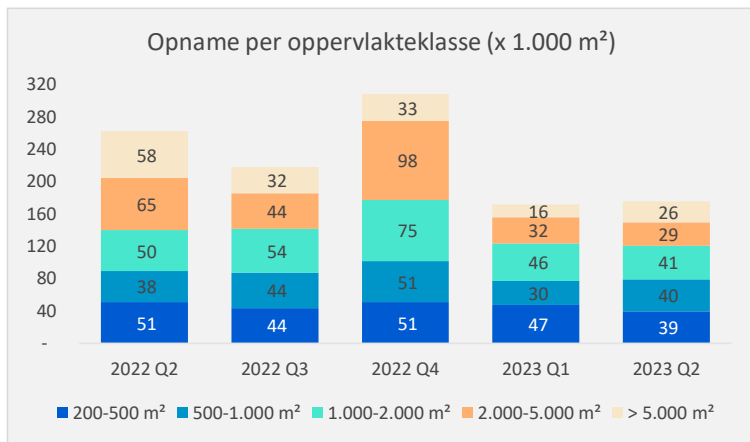
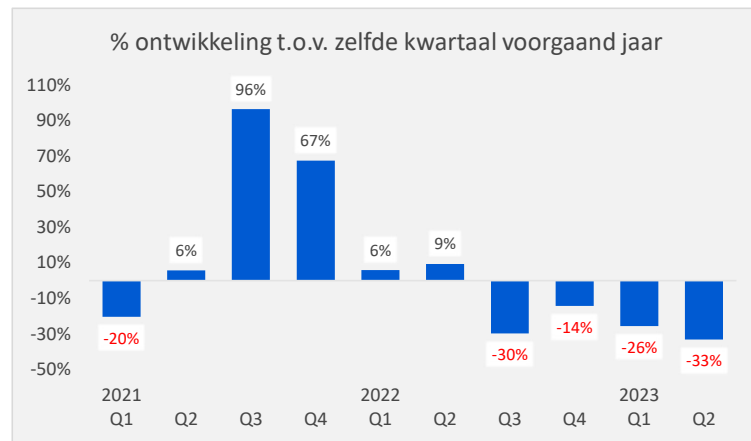
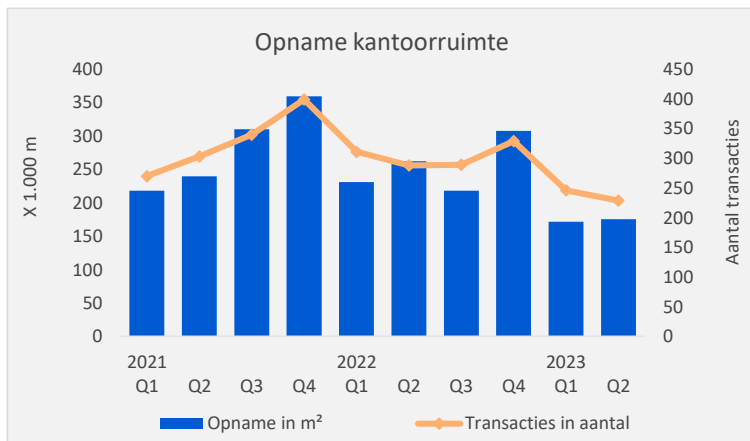


Ontwikkelingen kantorenmarkt – landelijke cijfers

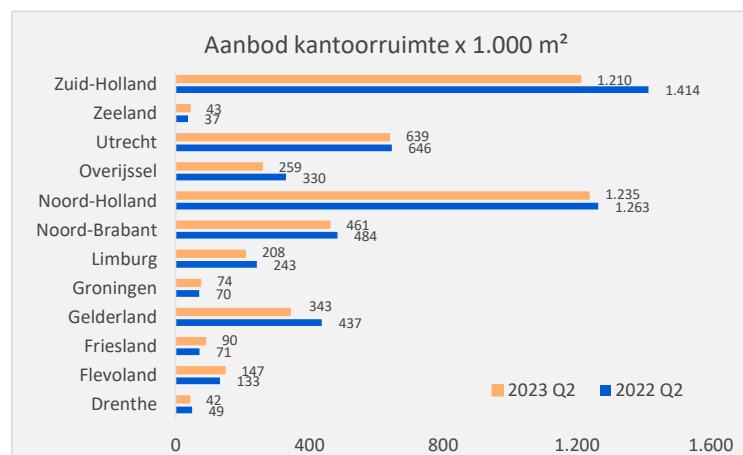
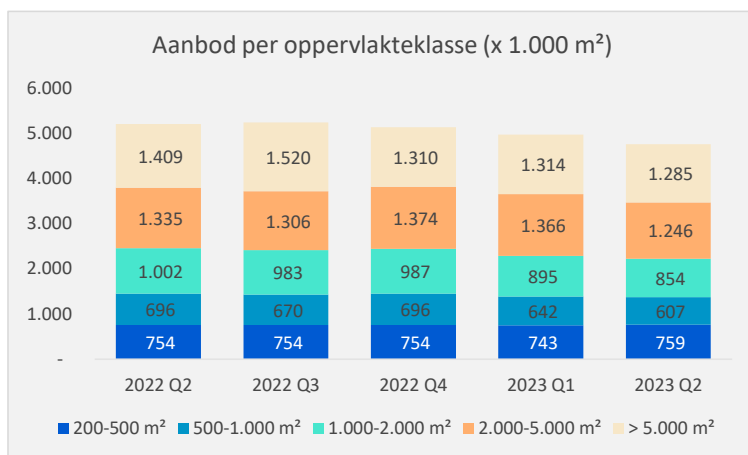
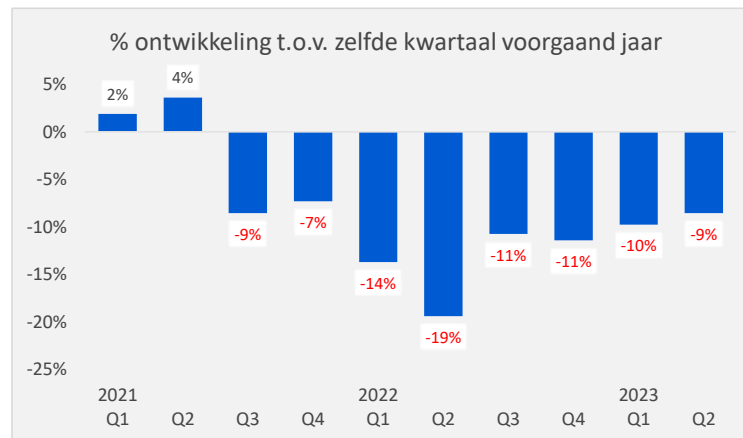
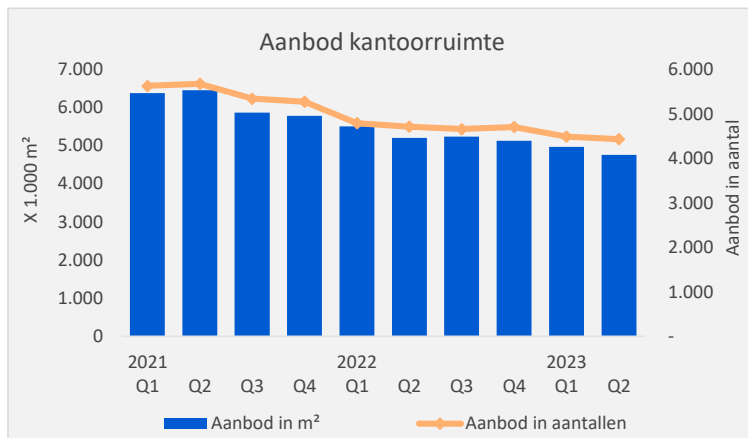
Q2-2023	AANBOD	OPNAME
Volume in m²	4,75 mln.	175.300
Verandering t.o.v. Q1-2023	- 4%	+ 2%
Verandering t.o.v. Q2-2022	- 9%	- 33%
Aantallen	4.425	229
Verandering t.o.v. Q1-2023	- 1%	- 7%
Verandering t.o.v. Q2-2022	- 6%	- 20%

- **De opname van kantoorruimte** komt ook in het tweede kwartaal uit op een laag niveau. Vergeleken met hetzelfde kwartaal in 2022 ligt het opnamevolume 33 procent lager. De totale opname in de eerste helft van 2023 is bijna 30% minder dan de eerste jaarhelft van 2022.
- Het opnamevolume in de **kleinste oppervlakteklasse tussen 200 en 500 m²** ligt ruim 23 procent lager dan vorig jaar. Grote opnames van meer dan 5.000 m² komen ook dit kwartaal weinig voor.
- De magere prestaties aan de vraagzijde houden deels verband met de dalende trend in de **hoeveelheid aangeboden kantoorruimte**. Het beschikbare aanbod is in dit kwartaal met vier procent afgenomen en daalt voor het achtste kwartaal op rij. NVM-makelaars wijzen vooral op een tekort aan flexibel indeelbare duurzame kantoorruimten, gelegen op goede locaties.
- Het aanbodniveau ligt momenteel op **11 procent van de voorraad** en is in drie maanden tijd met circa een half procentpunt afgenomen.
- De **vijf grote steden** zijn dit kwartaal goed voor **42 procent van de opname**. Het grootste deel komt voor rekening van Amsterdam (33.300 m²) en Utrecht (17.300 m²). In Rotterdam (11.400 m²), Den Haag (7.600 m²) en Eindhoven (4.700 m²) komt de opname lager uit.
- In de provincies **Gelderland, Zuid-Holland en Overijssel** hebben makelaars dit kwartaal aanmerkelijk minder kantoorruimte in aanbod staan. Het aanbod in Flevoland, Friesland, Groningen en Zeeland is juist gestegen.
- De mediaan van de geregistreerde huurprijs stijgt dit kwartaal naar €131,-/m². Voor een deel komt dit door het hoge aandeel transacties in de grotere kantoorsteden. In de gehele markt zien we dat huurprijzen in het topsegment kantoren stijgen of stabiliseren.
- Zie **volgende pagina's en bijlage** voor de achtergrondfiguren van aanbod en opname.

Ontwikkelingen kantorenmarkt - opname

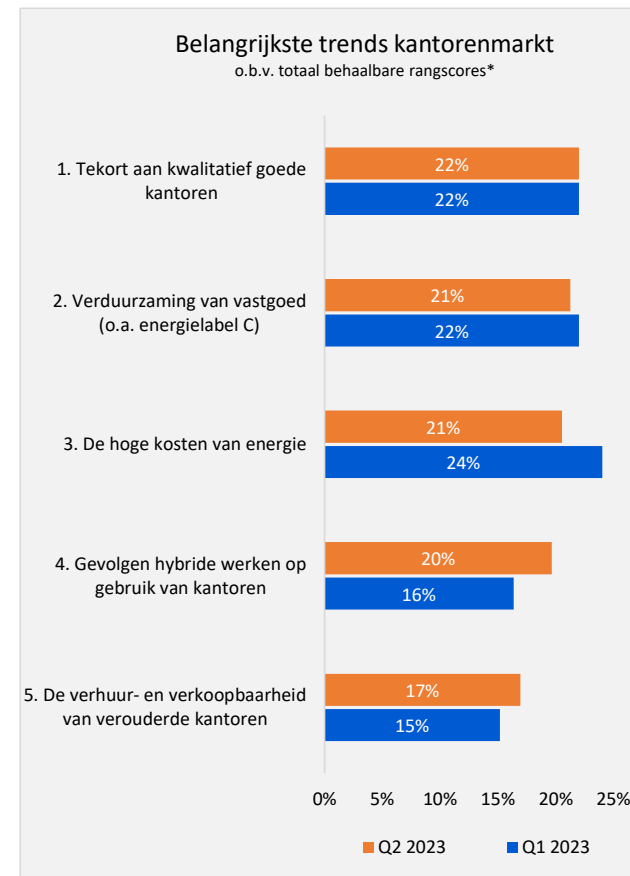


Ontwikkelingen kantorenmarkt - aanbod



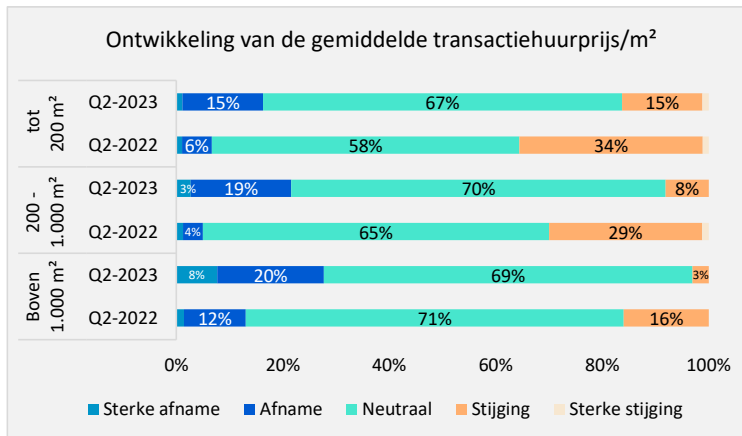
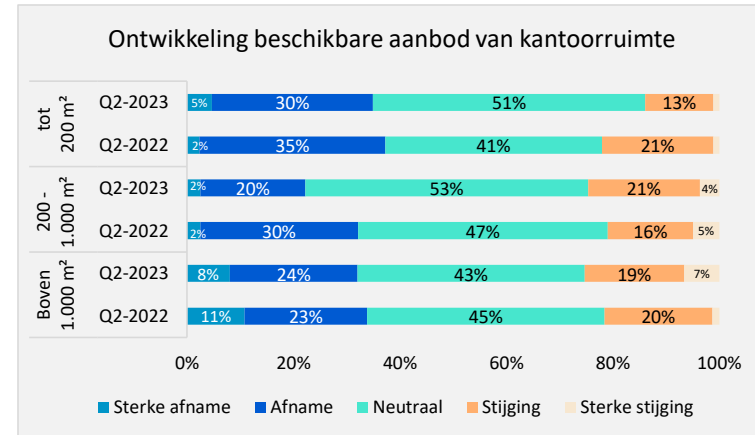
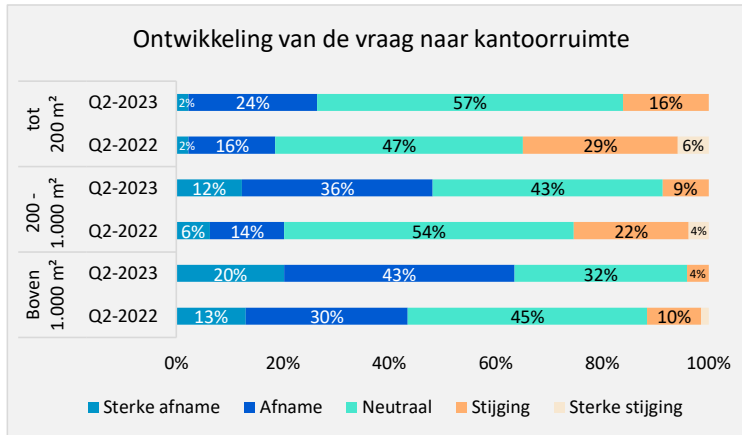
Ontwikkelingen kantorenmarkt (enquête)

- Uit de enquête onder de NVM-leden blijkt dat het **tekort aan kwalitatieve kantoorruimten** het vaakst wordt genoemd. Er is vooral veel schaarste aan duurzame kantoren op goede locaties.
- Vanwege de hoge bouwkosten blijft de realisatie van nieuwbouw beperkt. De combinatie van **tekorten** en een **afwachtende houding** onder potentiële huurders resulteert in een situatie waarin gebruikers in hun huidige panden blijven.
- De **focus op energiekosten neemt af** in Q2 als gevolg van dalende energieprijzen. Desondanks blijft energieverbruik van kantoorpanden hoog op de agenda staan van zowel eigenaren als gebruikers. Door het verplichte **energielabel-C** is de vraag vooral gericht op energiezuinige kantoren.
- Verouderde of decentraal gelegen kantoren zijn steeds minder gewild. Bij minder courante kantoren neemt de bereidheid om **incentives** aan te bieden toe.
- Veel leden onderstrepen de impact van **hybride werken**. Organisaties zien vaker dat thuiswerken of kleinschaligere huisvesting ook tot de mogelijkheden behoort. Daarnaast is er meer vraag naar kleinschalige all-in (flex)kantoren.
- Leden zijn **duidelijk minder positief** over de ontwikkeling van vraag en aanbod in alle oppervlakteklassen (zie volgende pagina). Vooral bij kantoren groter dan 200 m² is de vraag sterk afgenomen in vergelijking tot vorig jaar.
- De **transactieprizen** laten eveneens een minder positief beeld zien. In alle segmenten dalen de huurprijzen licht vergeleken met dezelfde periode vorig jaar. Duurzaamheidseisen en verbouwkosten leiden wel tot hogere huurprijzen.
- Het merendeel van de leden geeft aan dat de **interesse voor beleggingen** in kantoren fors daalt (zie onderdeel beleggingsmarkt). Hogere rentes en onzekerheden over de economie en hybride werken, maken beleggen in kantoren risicovoller.



*Zie bijlage voor nadere uitleg

Ontwikkelingen kantorenmarkt (enquête)



Winkelmarkt

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

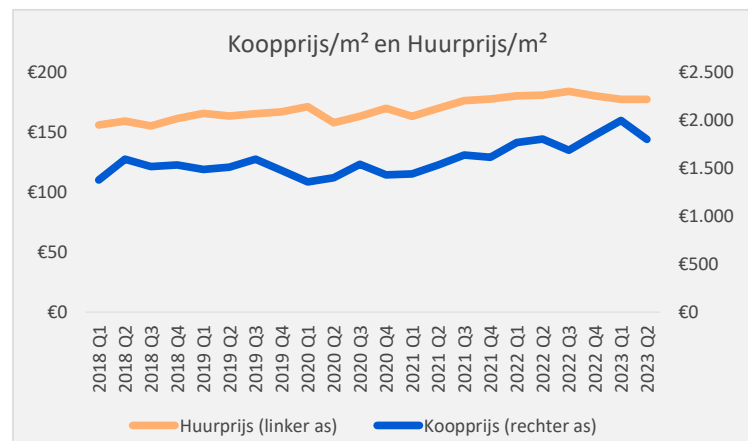
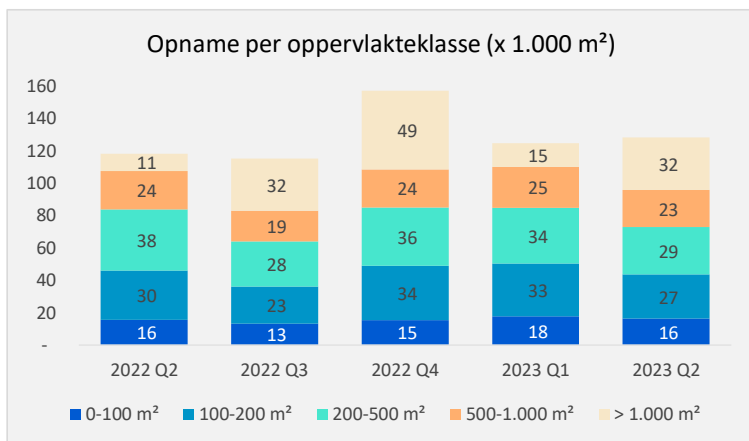
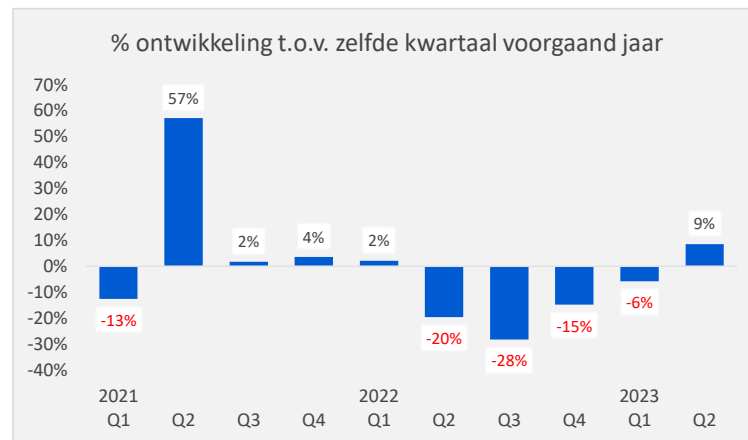
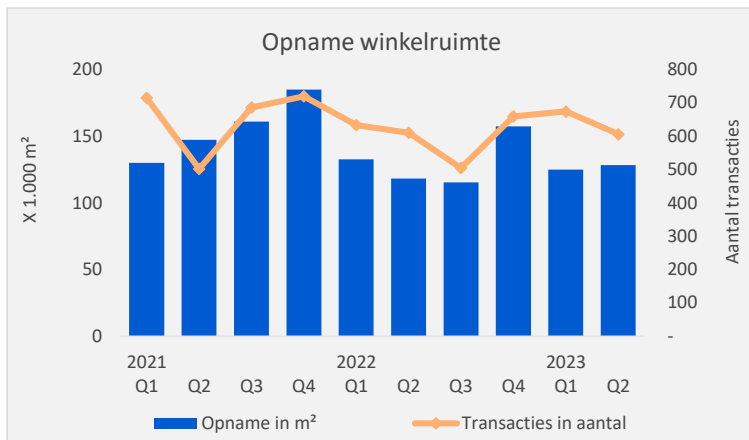


Ontwikkelingen winkelmarkt – landelijke cijfers

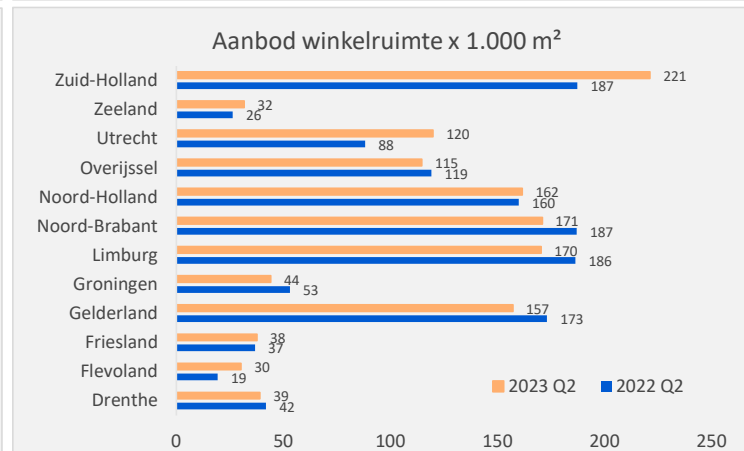
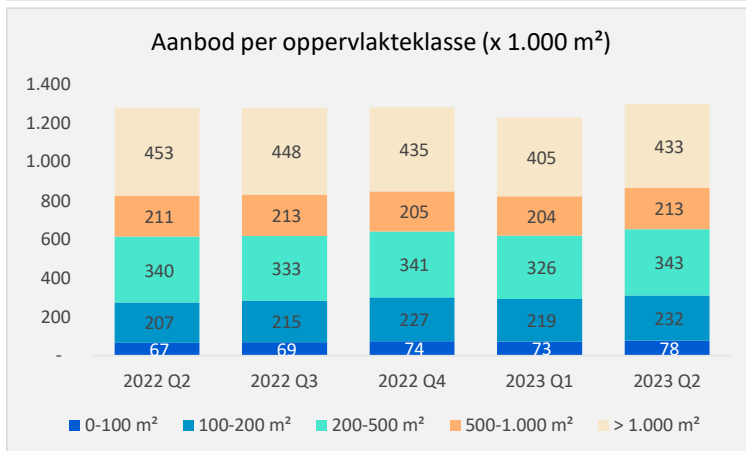
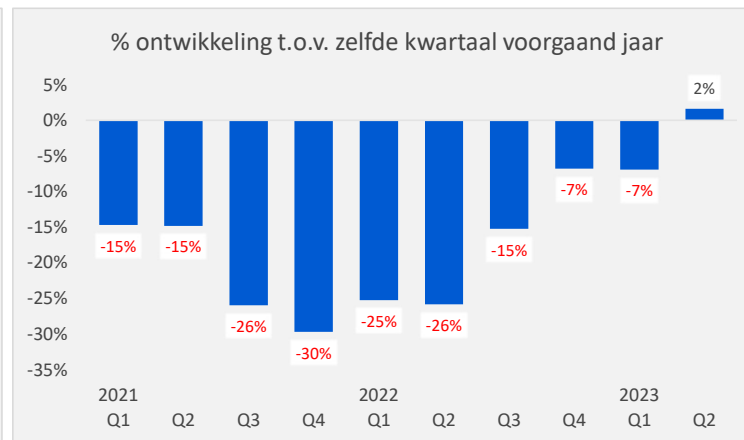
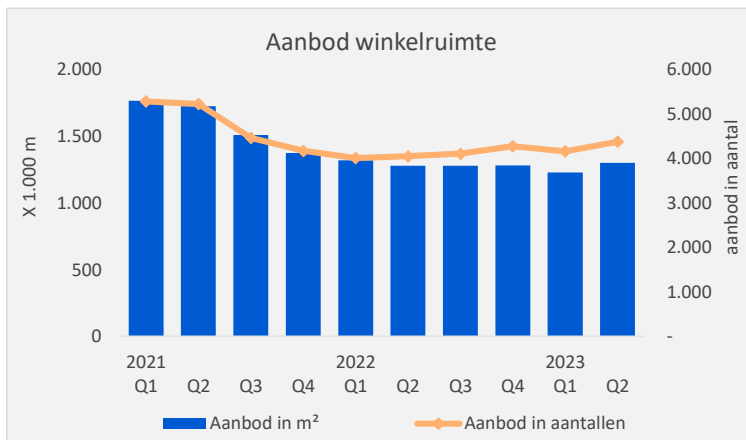
Q2-2023	AANBOD	OPNAME
Volume in m²	1,3 mln.	128.200
Verandering t.o.v. Q1-2023	+ 6%	+ 3%
Verandering t.o.v. Q2-2022	+ 2%	+ 9%
Aantallen	4.373	603
Verandering t.o.v. Q1-2023	+ 5%	- 10%
Verandering t.o.v. Q2-2022	+ 8%	- 1%

- De opname van winkelruimte (128.200 m²) ligt in het afgelopen kwartaal **3 procent hoger** vergeleken met het eerste kwartaal van dit jaar. Als we kijken naar het aantal opnames, dan daalt de opname echter met 10 procent.
- We registreerden afgelopen kwartaal dan ook relatief **veel grotere opnames** van winkelruimten met een oppervlakte van meer dan 1.000 m². De opname van kleinere winkelruimten tot 200 m² viel juist tegen en dat leidt ertoe dat het aantal in gebruik genomen winkelruimten daalt.
- **Het beschikbare aanbod van winkelruimten** steeg dit kwartaal met 6 procent tot 1,3 miljoen m². De oplopende kosten voor winkeliers zoals huur en personeel, en het lagere consumentenvertrouwen lijken een negatief effect te hebben op het gebruik van winkelvastgoed.
- Ten opzichte van dezelfde periode in het vorige jaar hebben NVM makelaars **twee procent meer winkelruimte in aanbod** staan. Gemeten in aantallen winkels bedraagt de stijging zelfs 8 procent. Wel zien we dat objecten gemiddeld minder lang in aanbod staan dan vorig jaar.
- **Amsterdam** steekt dit kwartaal uit boven de andere winkelsteden en registreert 8.200 m² aan winkelopname verdeeld over 51 transacties. In **Rotterdam en Utrecht** ligt de opname iets lager op 6.500 m², maar komt het aantal transacties uit op respectievelijk 24 en 20.
- Het **gestegen aanbodniveau** in dit kwartaal komt deels door toevoeging van veel aanbod in de provincies Utrecht en Zuid-Holland.
- **Expansieve winkelketens** zijn schaars. De meeste winkelformules krimpen hun winkelbestand in of nemen kleinere winkels in gebruik.
- Zie **volgende pagina's en bijlage** voor de achtergrondfiguren van aanbod en opname.

Ontwikkelingen winkelmarkt - opname

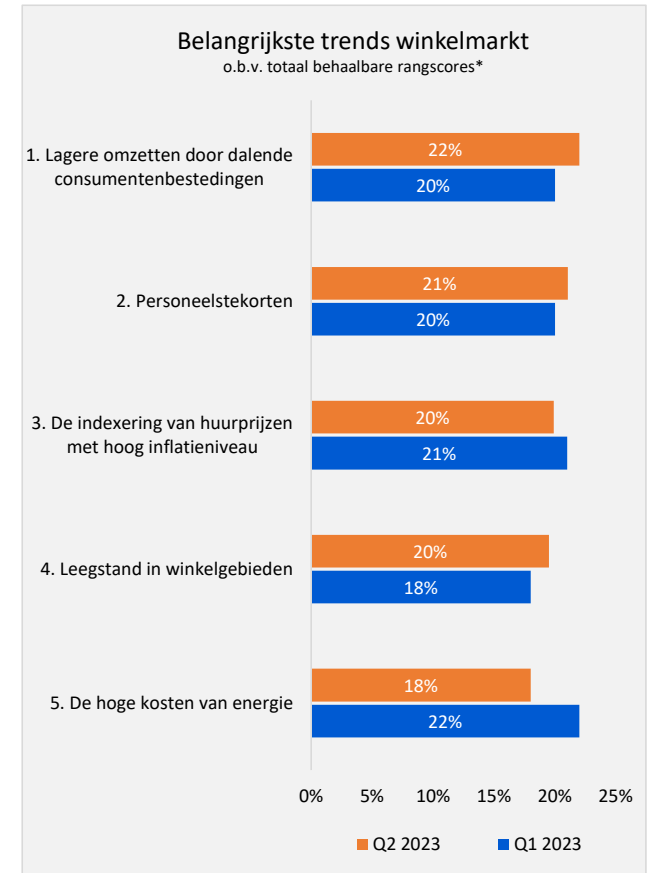


Ontwikkelingen winkelmarkt - aanbod

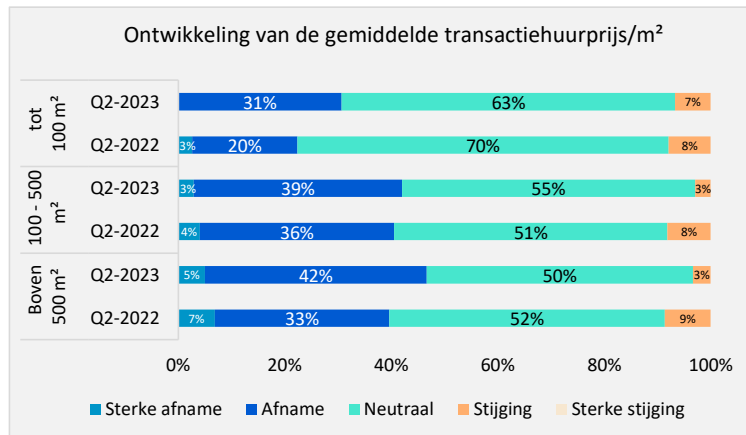
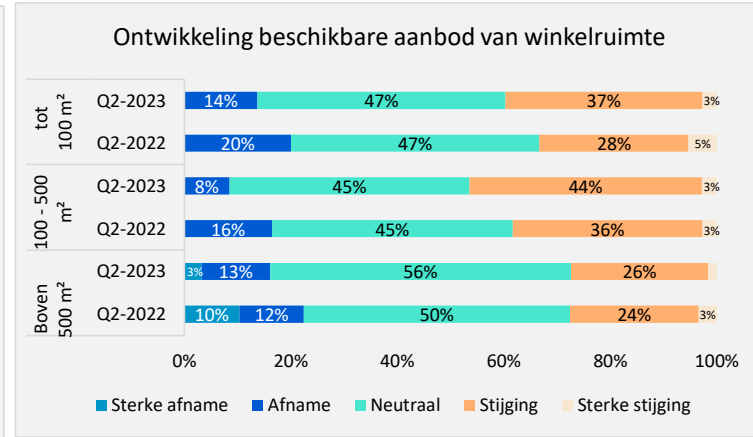
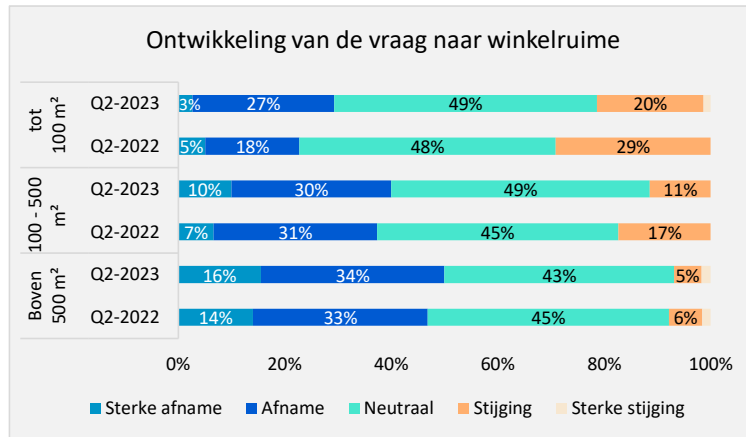


Ontwikkelingen winkelmarkt (enquête)

- Volgens NVM-leden vormen **dalende consumentenbestedingen** de belangrijkste trend voor winkelvastgoed. Consumenten tonen terughoudendheid bij bestedingen in fysieke winkels vanwege de hoge inflatie.
- Bij zowel food als non-foodwinkels letten consumenten steeds vaker op de uitgaven. De omzetten groeien wel door stijgende prijzen, maar het aantal verkochte producten daalt.
- Iets meer leden geven in Q2 aan dat het **personeelstekort** een grote uitdaging is. Bedrijven proberen via diverse manieren personeel aan te trekken. Het probleem lijkt op korte termijn niet op te lossen.
- Winkeliers worden nog steeds geconfronteerd met **forse huurverhogingen**. Sommige winkeliers overwegen om te stoppen door onder andere de sterke huurprijsindexering als gevolg van hoge inflatie.
- **Leegstand in winkelgebieden** is volgens de leden vaker een issue. De combinatie van hoge inflatie, dalende bestedingen en de terugbetaling van de coronasteun heeft als gevolg dat winkels sluiten of ruimte afstoten.
- Leden constateren duidelijk dat in Q2 de **prioriteit van energiekosten afneemt** door dalende energieprijzen. In het eerste kwartaal van 2023 werd hoge energiekosten nog aangemerkt als de belangrijkste trend.
- Onze leden zijn duidelijk minder positief over de vraag naar winkels **in alle oppervlakteklassen** ten opzichte van vorig jaar. Kleinschalige winkelruimtes liggen wel beter in de markt dan grotere winkels. Er is een toenemende verschuiving merkbaar van aanloopstraten naar het kernwinkelgebied.
- Meer NVM-leden geven aan dat het aanbod van winkels tot 500 m² stijgt. De slechte verhuurbaarheid van winkels boven de **500 m² blijft stabiel**.



Ontwikkelingen winkelmarkt (enquête)



Bedrijfsruimtemarkt & Logistiek

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



Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2023 Q2

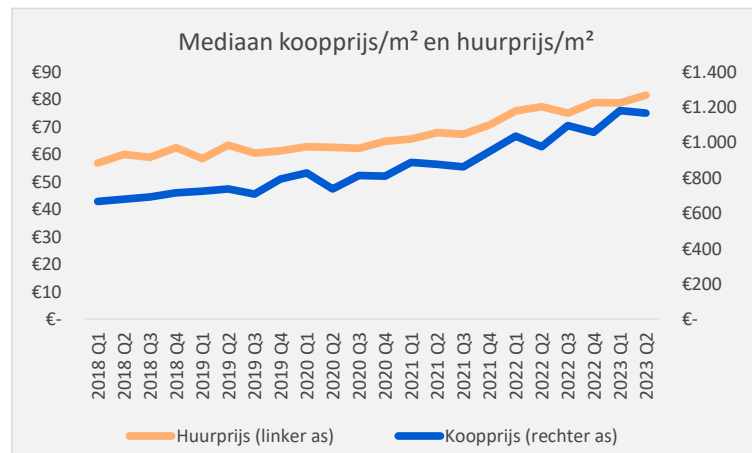
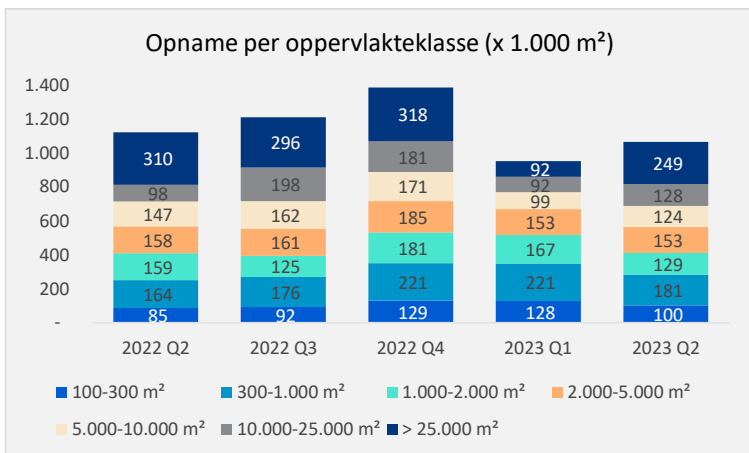
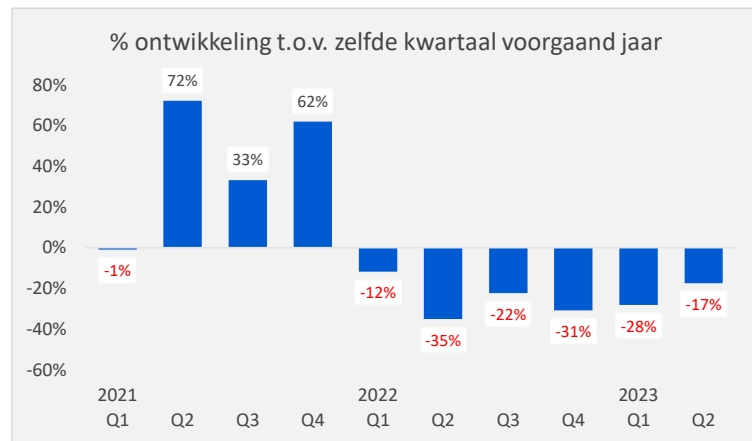
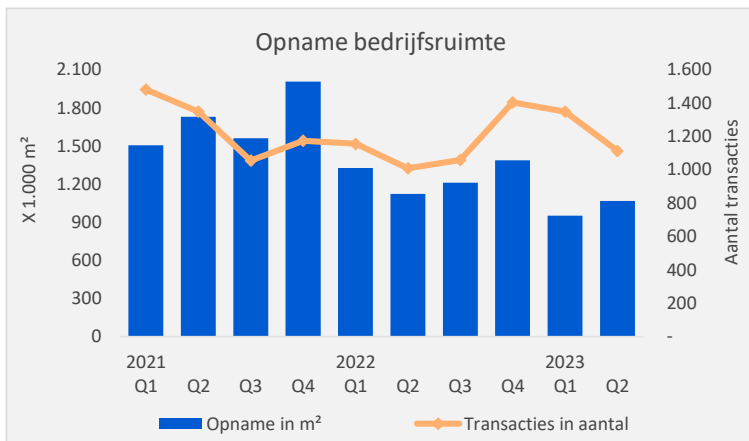


Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt – landelijke cijfers

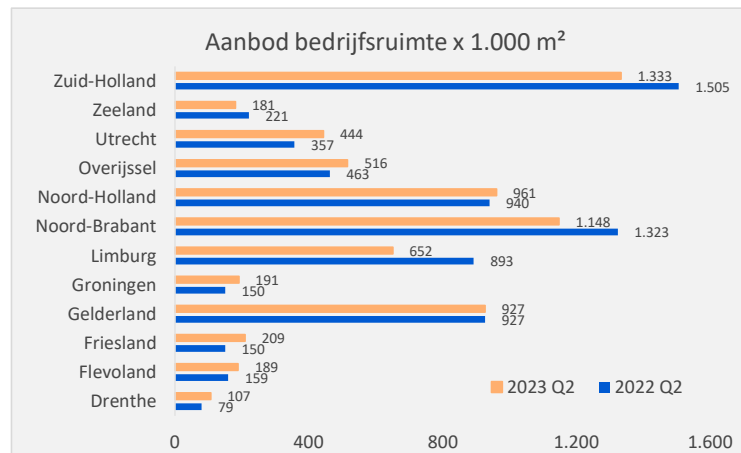
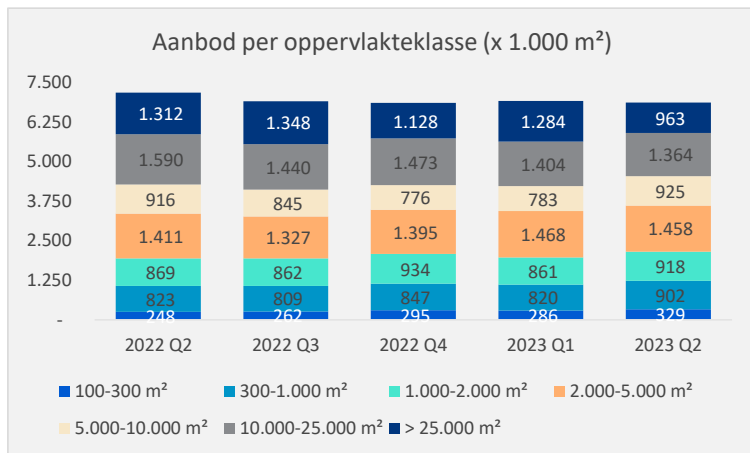
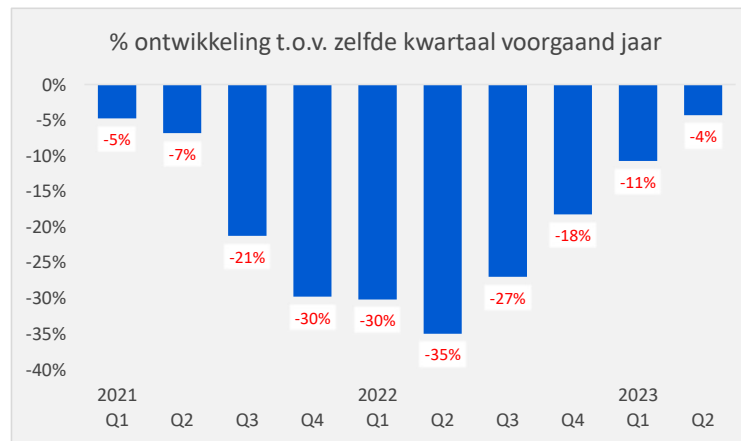
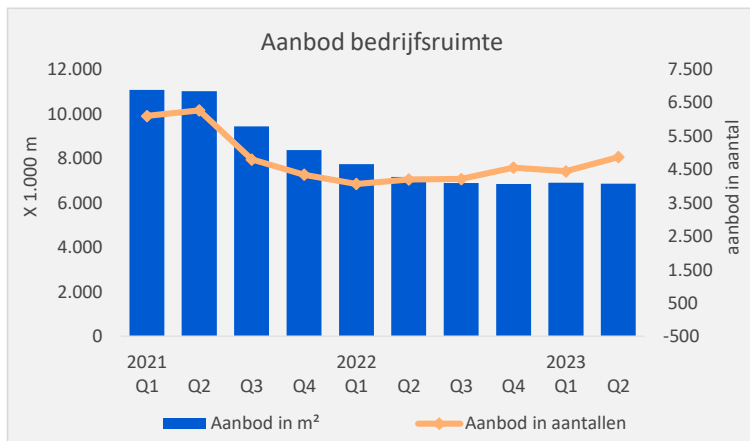
Q2-2023	AANBOD	OPNAME
Volume in m²	6,86 mln.	1.064.600
Verandering t.o.v. Q1-2023	- 1%	+ 12%
Verandering t.o.v. Q2-2022	- 4%	- 5%
Aantallen	4.874	1.112
Verandering t.o.v. Q1-2023	+ 10%	- 17%
Verandering t.o.v. Q2-2022	+ 16%	+ 10%

- Het opnamevolume (1.064.600 m²) nam in **Q2 2023 licht af**. Ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar was de opname **5 procent minder**. Dit terwijl het aantal transacties op jaarbasis met 10 procent is toegenomen. Op kwartaalbasis steeg de opname met 12 procent, hoewel het aantal transacties (1.112) met 17 procent afnam.
- Opname van (logistieke) **panden groter dan 5.000 m²** is de voornaamste reden van de stijging dit kwartaal. Vooral in het segment boven de 25.000 m² merken we een forse stijging. In het voorgaande kwartaal lag het opnamevolume in dit segment duidelijk lager. Opvallend is de daling van de opname in het segment tot 2.000 m² vergeleken met Q1 2023.
- Na een stijging in het voorgaande kwartaal hebben NVM-makelaars dit kwartaal **minder bedrijfsruimte in aanbod** staan. Het aanbodvolume (6,86 miljoen m²) was 1 procent lager dan vorig kwartaal en 4 procent minder dan in Q2 2022.
- De bedrijfsruimtemarkt kent nog altijd grote tekorten aan bouwgrond. Daarnaast zijn de mogelijkheden voor uitbreiding op bestaande bedrijventerreinen zeer beperkt. Verder gelden landelijk steeds meer restricties voor nieuwbouwontwikkelingen.
- Makelaars ervaren ook een **groot tekort** aan (bestaande) koopobjecten. Met name ondernemers uit het Midden- en Kleinbedrijf zoeken kooppanden. Het prijsniveau ligt in historisch perspectief erg hoog, ondanks een lichte daling dit kwartaal tot een mediaan van €1.166,-/m².
- In Zuid-Holland (+87%) en Noord-Holland (+70%) lag de opname fors hoger ten opzichte van vorig jaar. Ook Friesland had een sterk kwartaal. De overige provincies noteerden een afname.
- In de noordelijke provincies Friesland, Drenthe en Groningen is het aanbod het meest gegroeid vergeleken met dezelfde periode vorig jaar. Ook Utrecht en Flevoland noteren een forse toename.
- Zie **volgende pagina's en bijlage** voor de achtergrondfiguren van aanbod en opname.

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - opname

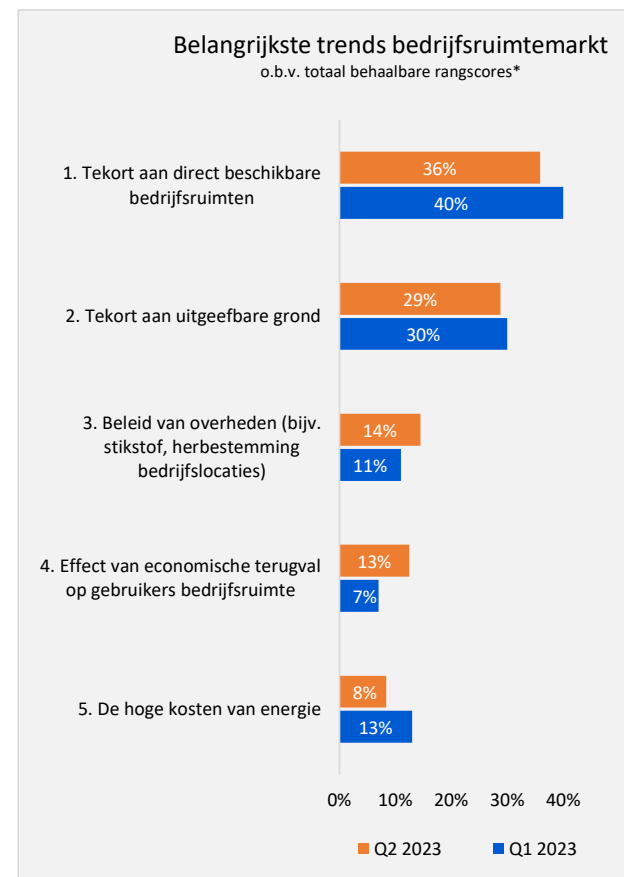


Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - aanbod



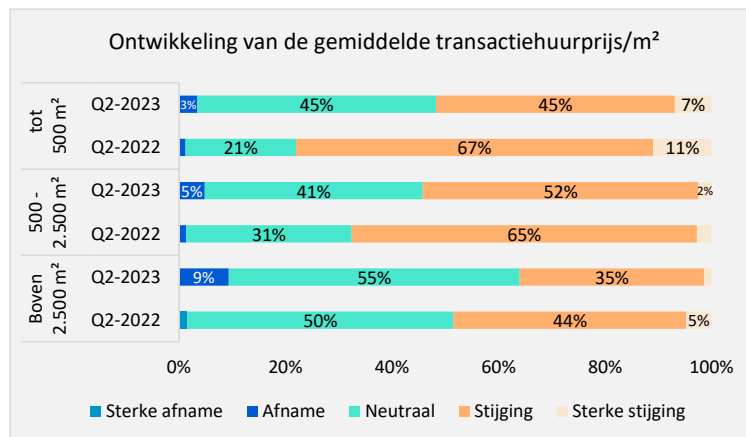
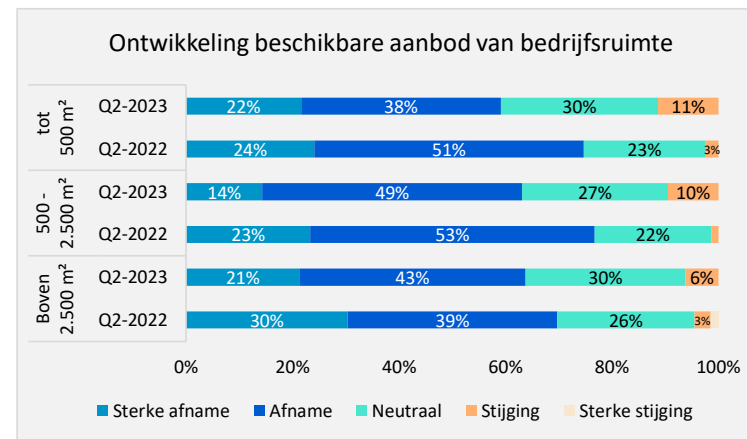
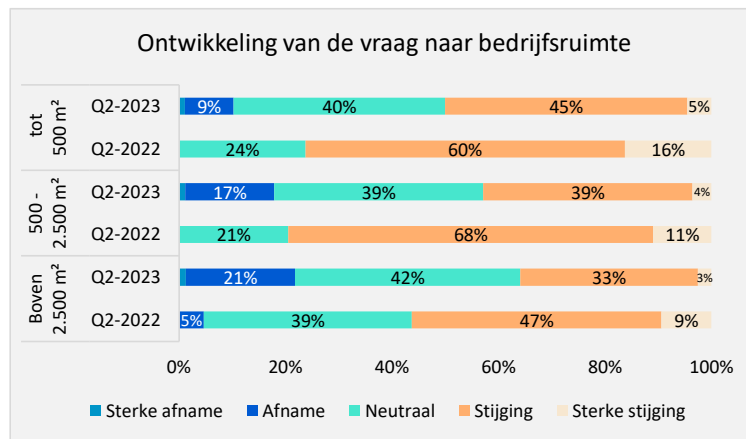
Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt niet-logistiek (enquête)

- NVM leden vinden ook in Q2 2023 het **tekort aan direct beschikbare bedrijfsruimte** de belangrijkste trend. Geschikte panden zijn schaars. Hoewel de vraag een iets minder hoog niveau vertoont dan vorige kwartaal.
- Daarnaast geven veel leden aan dat er een groot tekort is aan uitgifbare grond. Verder zorgen de hoge bouwkosten en hoge rente dat bestaande (nieuwbouw) projecten in gevaar komen.
- Het **overheidsbeleid** speelt een steeds grotere rol, aangezien steeds meer bedrijventerreinen worden getransformeerd naar o.a. woongebieden.
- Verschillende leden geven aan dat door transformaties op bedrijventerreinen nabij de stad, het aanbod ook verder wordt ingeperkt.
- **Macro-economische factoren** hebben in het tweede kwartaal meer impact op gebruikers van bedrijfsruimte. Vollere pakhuizen als gevolg van lichte economische terugval zorgen namelijk voor een kritischere blik naar bedrijfsruimte gebruik.
- De vraag naar bedrijfsruimte blijft in Q2 **in alle oppervlakteklassen** hoog (zie volgende pagina).
- Leden zijn wel minder positief vergeleken met dezelfde periode vorig jaar. Vooral naar panden groter dan 500 m² is de vraag minder hoog. Daarnaast constateren leden dat het aanbod in alle oppervlakten minder sterk afneemt in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.
- De transactiehulprijzen blijven stijgen, **hetzij meer gematigd** vergeleken met Q2 2022 (zie volgende pagina).
- **Energiekosten** worden dit kwartaal als **minder urgent** ervaren in de bedrijfsruimtemarkt, net als in andere vastgoedmarkten. Dankzij de voortdurend dalende energieprijzen speelt energie een minder prominente rol in de totale bedrijfslasten.



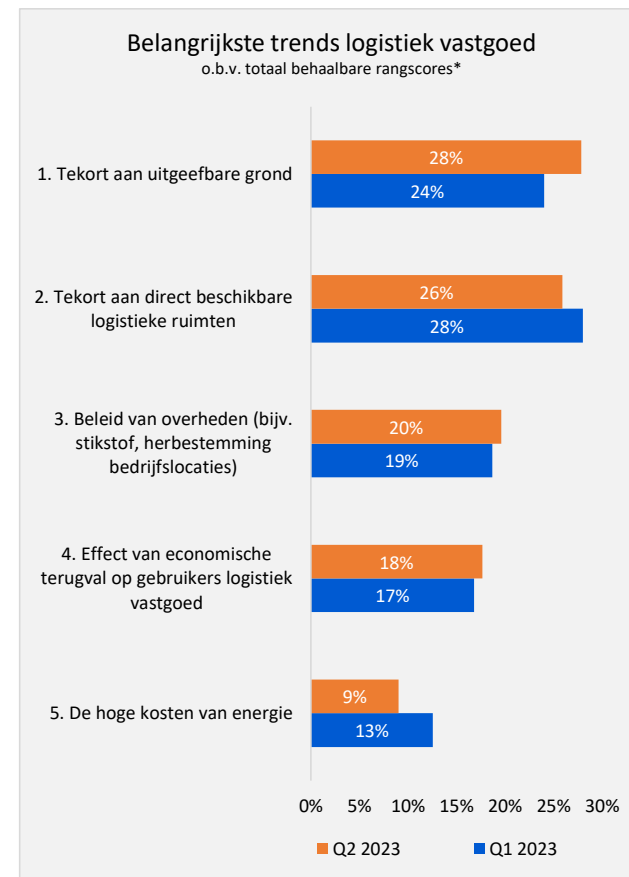
*Zie bijlage voor nadere uitleg

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt niet-logistiek (enquête)



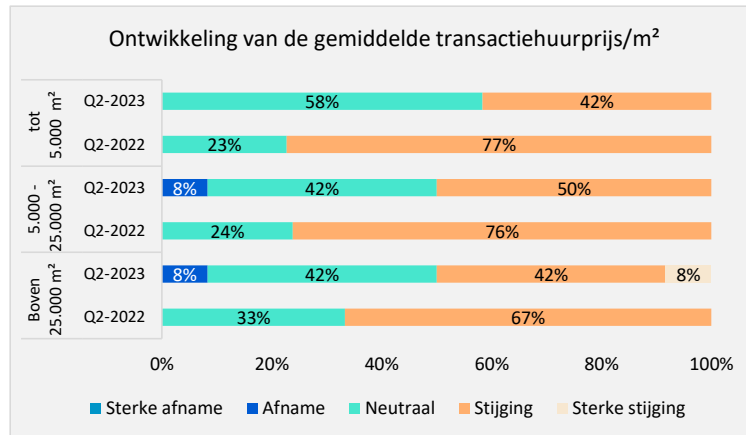
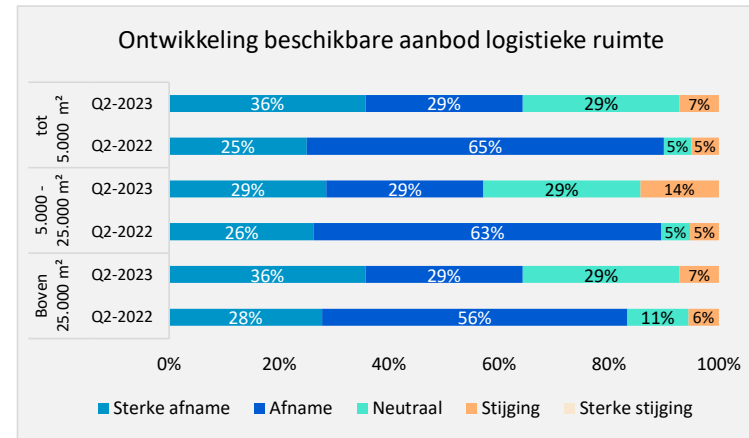
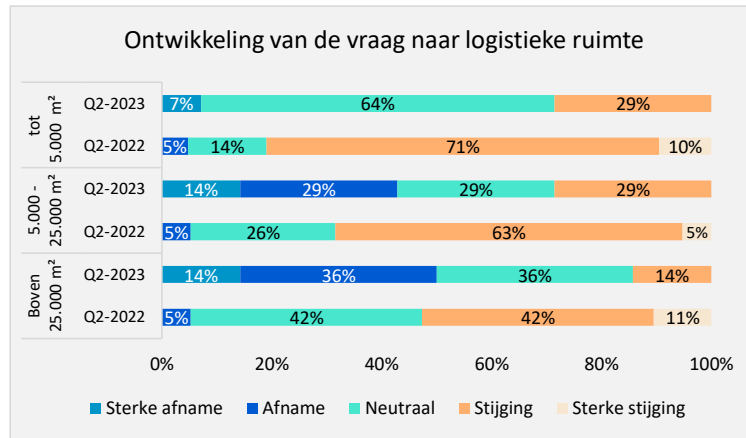
Ontwikkelingen logistiek vastgoed (enquête)

- In het tweede kwartaal van 2023 is de belangrijkste trend in de logistieke sector het **tekort aan direct uitgifbare grond**. Door schaarste en restricties van gemeenten wordt het steeds moeilijker om bouwgrond te vinden voor de ontwikkeling van logistiek. Logistiek dreigt benadeeld te worden in de toenemende strijd om de ruimte.
- Het **voortdurende tekort** aan direct beschikbare **logistieke ruimten** blijft ook een impact hebben in het logistieke vastgoed. Logistieke processen kunnen hierdoor in de problemen komen. Bedrijven en organisaties verkennen alternatieve opties in omliggende gemeenten.
- Ook de beperkte uitbreidingsmogelijkheden op bestaande industrieterreinen door **stikstofregelingen** spelen een beperkende rol volgens verschillende leden.
- Toenemende druk op het **elektriciteitsnetwerk** zorgt vaker voor problemen. Wachlijsten voor stroomaansluitingen worden daardoor steeds langer.
- Ondanks de **aanhoudende hoge vraag** naar logistiek, zijn leden minder positief gestemd vergeleken met dezelfde periode vorig jaar. Met name in het segment boven de 5.000 m² is de vraag minder hoog. Zo zag slechts 29% van de leden in Q2 2023 een stijging in de vraag naar oppervlakten tussen de 5.000 en 25.000 m². Een jaar geleden in Q2 2022 lag dit niveau aanzienlijk hoger op 68%.
- De afname van de vraag is ook zichtbaar doordat het **aanbod minder sterk daalt** vergeleken met voorgaand jaar. Maar vooral door de slechte beschikbaarheid van logistiek vastgoed. In alle segmenten is het verschil bijna even groot.
- De gemiddelde **transactieprizen stijgen** in alle segmenten maar **minder sterk** dan voorheen (zie volgende pagina).



*Zie bijlage voor nadere uitleg

Ontwikkelingen logistiek vastgoed (enquête)



Horecamarkt

Resultaten uit de enquête onder de NVM-Business leden

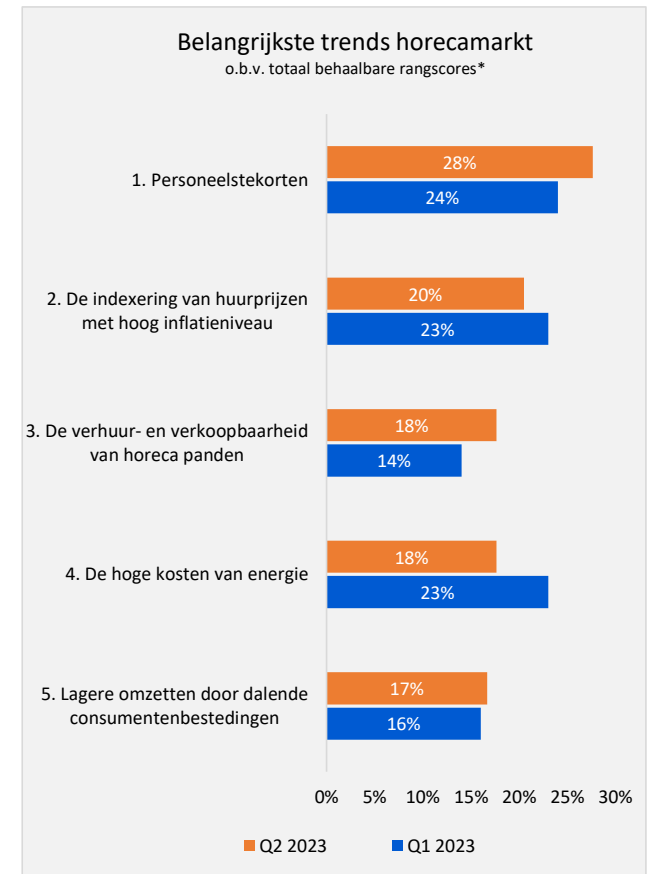


Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2023 Q2

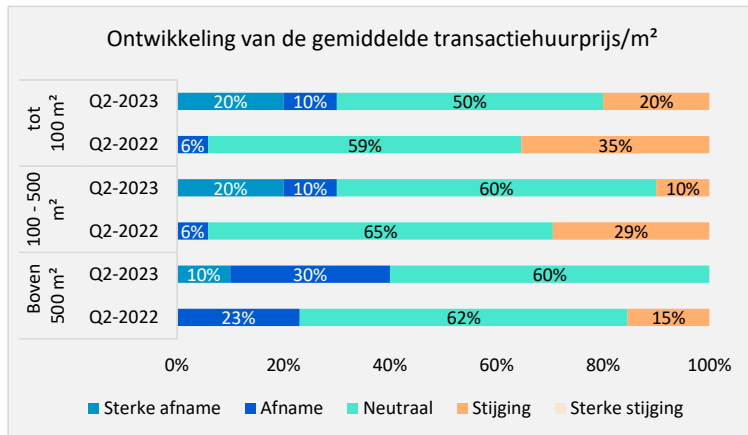
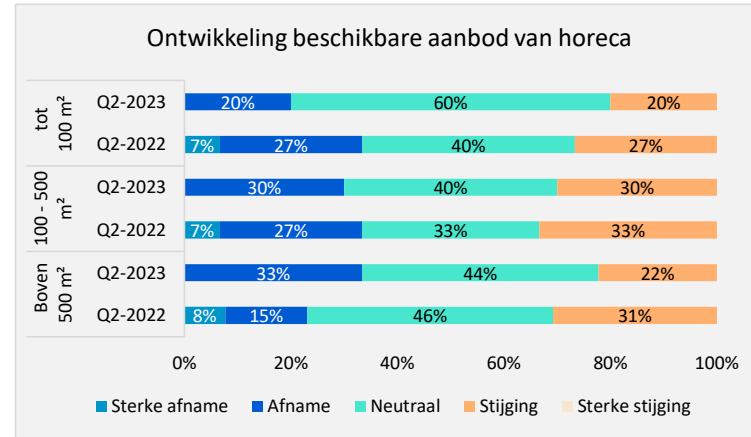
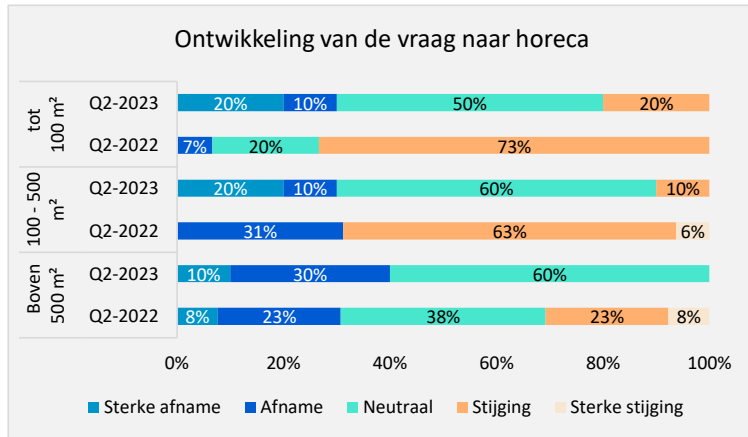


Ontwikkelingen horecamarkt (enquête)

- **Hoge personeelstekorten** blijft ook in Q2 de **grootste issue** in de horeca. Ondernemers in de horeca proberen het gat te dichten dat sinds de coronapandemie is ontstaan. Daardoor zijn er relatief veel nieuwe vacatures ontstaan vergeleken met een jaar eerder. De verwachting is dat de krapte op de arbeidsmarkt voorlopig aanhoudt.
- De indexering van huurprijzen staan ook hoog op de prioriteitenlijst in het tweede kwartaal. NVM-leden benadrukken dat zittende huurders nog steeds te maken hebben met **aanzienlijke huurverhogingen** door de hoge inflatie.
- Voor het tweede kwartaal op rij geven meer leden aan dat **horecapanden steeds moeilijker** zijn te verhuren of te verkopen. Momenteel is er sprake van een kopersmarkt vanwege het ruime aanbod. Hierdoor hebben potentiële kopers meer keuze en is er meer ruimte voor prijsonderhandeling.
- Het **ondernemersvertrouwen** in de horeca is in het tweede kwartaal van 2023 **positiever** in tegenstelling tot voorgaand kwartaal. Horeca ondernemers zijn ook optimistischer over het economisch klimaat dan eerder dit jaar.
- Ondanks de **stijgende horecaprijzen** en het lage consumentenvertrouwen blijven consumenten de horeca trouw. De vraag is hoe lang dit zal voortduren.
- In alle oppervlakteklassen concluderen de leden een **afname in de vraag** ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Vooral bij metrages tot 100 m² en boven de 500 m² is de daling van de vraag sterk merkbaar.
- Als gevolg van de sterk verminderde vraag **dalen** gemiddelde **transactiehuurprijzen** in alle oppervlakteklassen.



Ontwikkelingen horecamarkt (enquête)



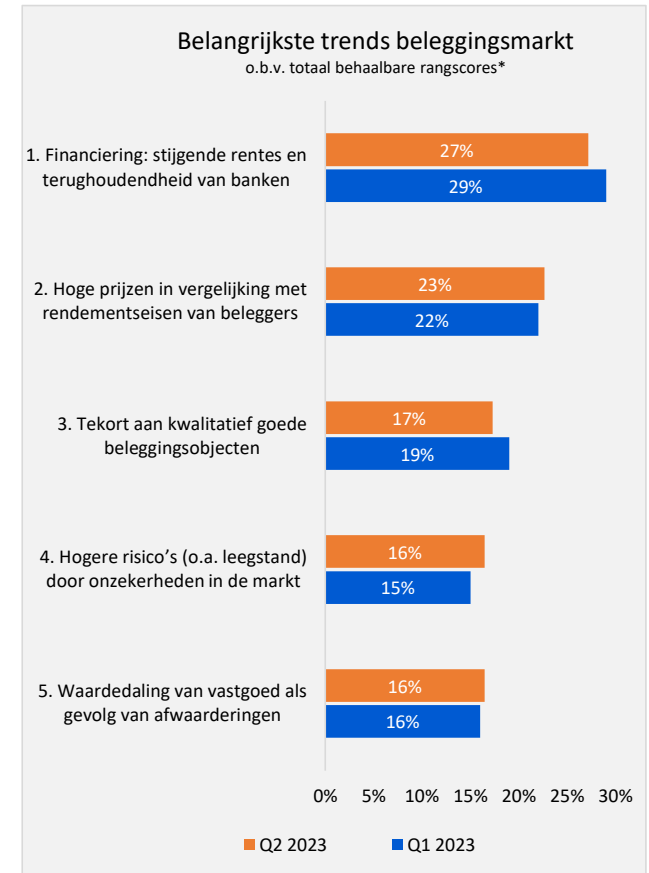
Beleggingsmarkt

Resultaten uit de enquête onder de NVM-Business leden

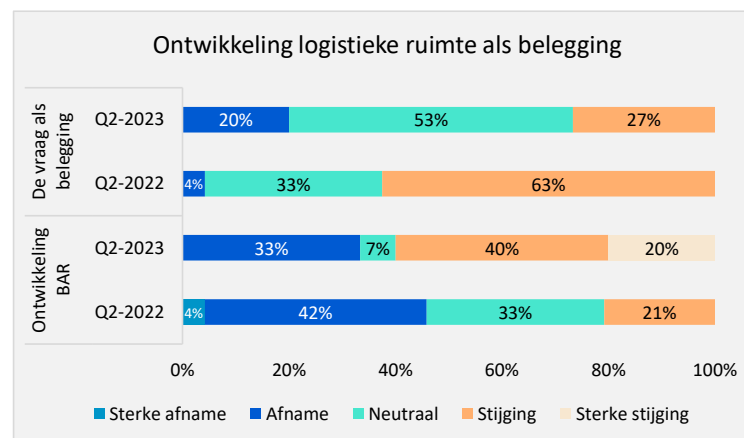
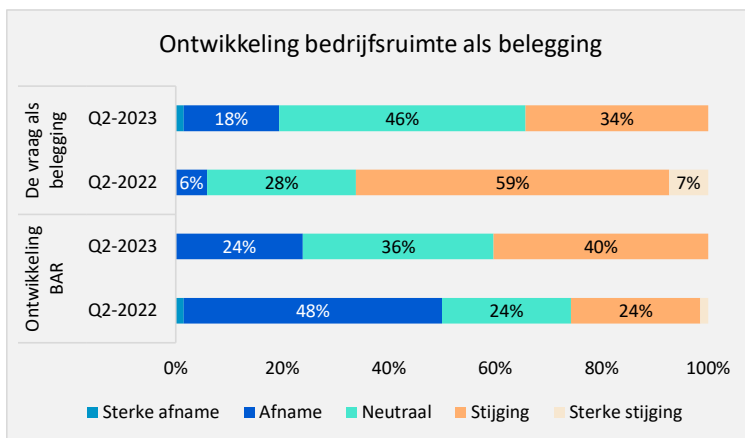
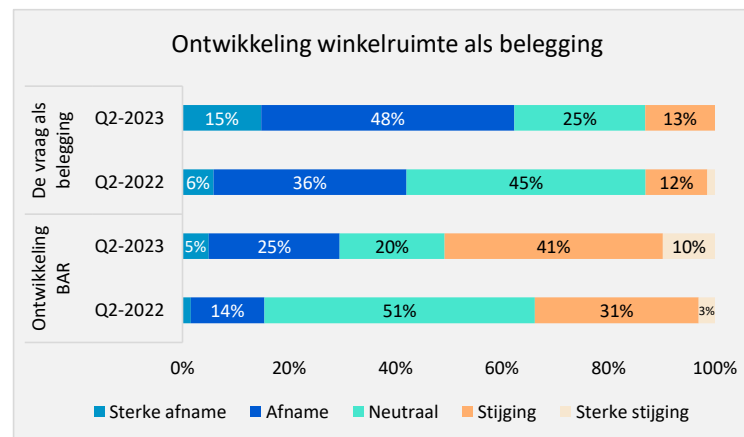
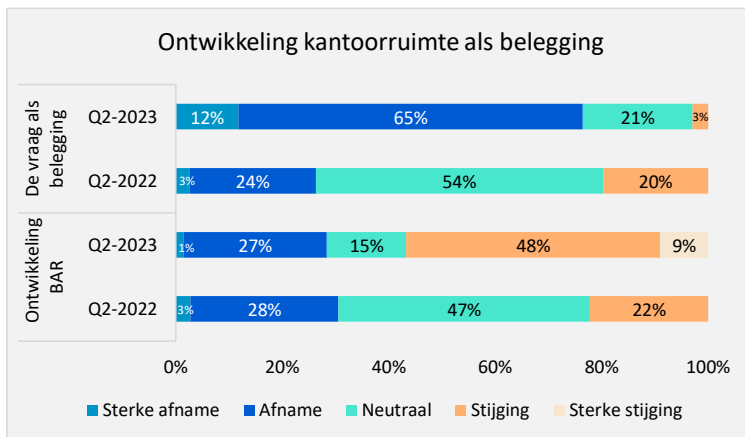


Ontwikkelingen beleggingsmarkt (enquête)

- Voor het derde opeenvolgende kwartaal scoort **vastgoedfinanciering** het hoogst als trend. Door de recente renteverhogingen van de ECB in strijd tegen de inflatie, stijgen de kapitaalmarktrentes door. Het **einde** van de **renteverhogingen** is nog niet in zicht.
- De verkoopprijzen van beleggingspanden liggen vaak hoger dan wat kopers willen betalen. Daarnaast overschrijden ze ook de **rendementseisen** van beleggers. Potentiële kopers zijn nog altijd terughoudend en wachten op betere tijden.
- Vergeleken met Q1 2023 ervaren minder leden een tekort aan beleggingsobjecten. Goed verhuurde en duurzame panden met marktconforme huurcontracten liggen goed in de markt. **Transactielooptijden** duren wel langer.
- Nieuw kwalitatief aanbod in de markt trekt **veel bezichtigingen**. De eindgebruikers moeten het vaak afleggen tegen beleggers die geen financiering nodig hebben.
- Veel leden maken zich zorgen over de plannen van het demissionair kabinet, die ten koste gaan van rendement. De ontwikkeling met betrekking tot box 3 leidt namelijk tot veel onduidelijkheid. Hierdoor is het op lange termijn onzeker of beleggers in de markt actief blijven. Beleggers kunnen hun interesse eventueel verleggen naar **buitenlands vastgoed** of alternatieve beleggingsmogelijkheden.
- De vraag naar beleggingen ligt fors lager dan vorig jaar (zie figuur ontwikkeling sentiment naar beleggingen in de bijlage). Vooral kantoren en winkels liggen erg slecht in de markt. Leden zijn positiever over de interesse van beleggers in **bedrijfsruimten** en **logistiek vastgoed**.
- **Aanvangsrendementen** nemen in de gehele commerciële vastgoedsector snel toe vergeleken met een jaar eerder (zie volgende pagina). Toch zien minder leden dit kwartaal een stijging van het aanvangsrendement dan in Q1 2023 (zie bijlage II).



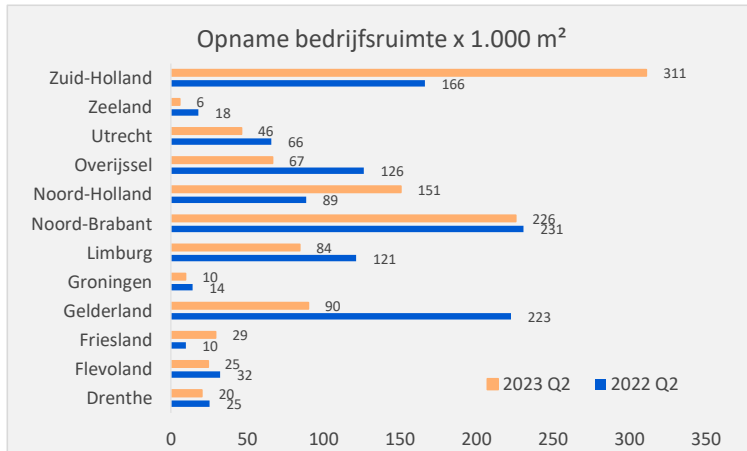
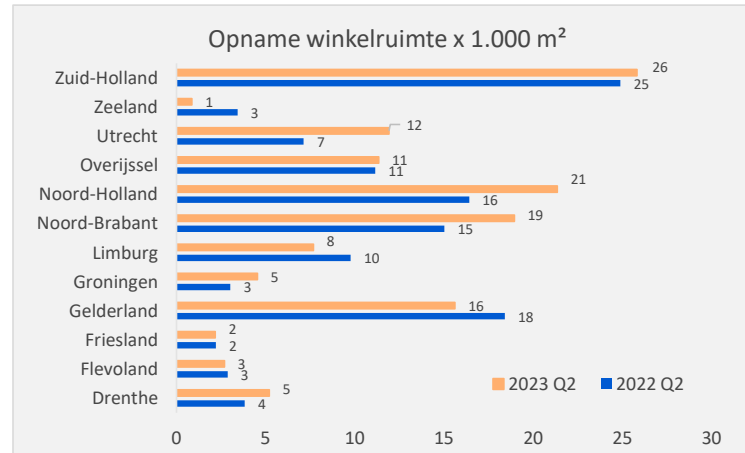
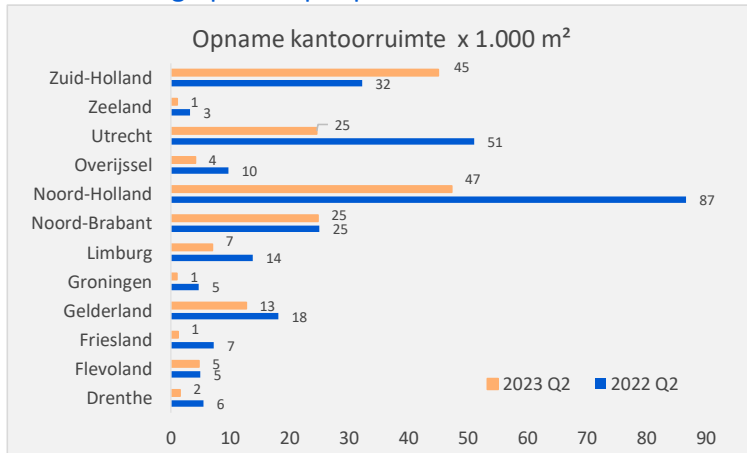
Ontwikkelingen beleggingsmarkt (enquête)



Bijlagen

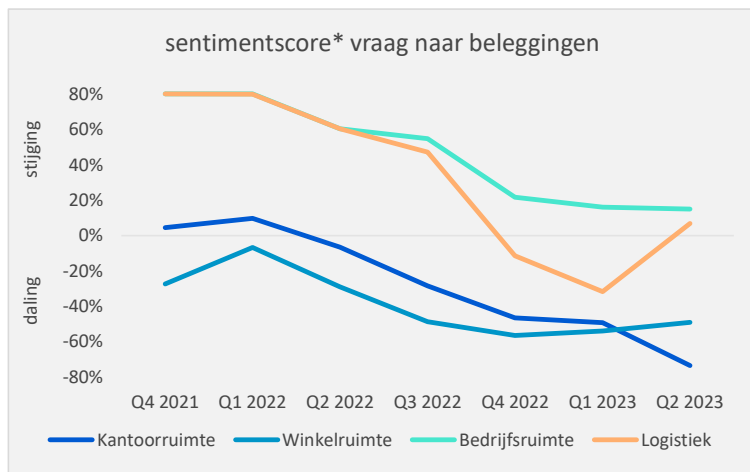
Bijlage I

Ontwikkeling opname per provincie



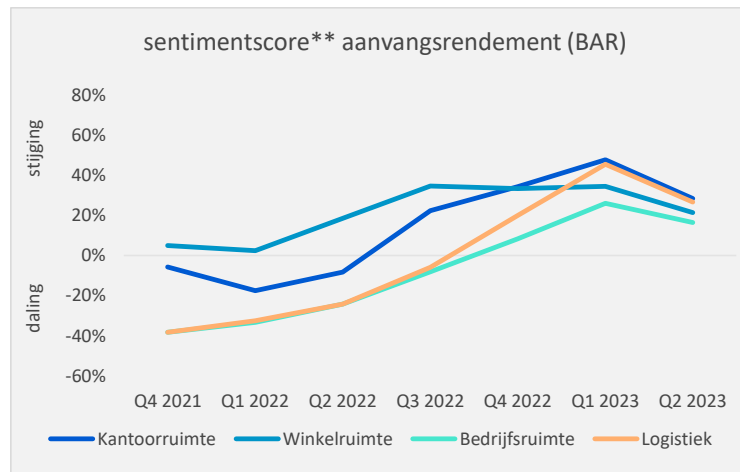
Bijlage II (enquête)

Figuur: Ontwikkeling sentiment naar beleggingen



* 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.

Figuur: Ontwikkeling sentiment aanvangsrendementen (BAR)



** 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.

Toelichting rangscores (trends) 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.

Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2023 Q2

Verantwoording

NVM Business Kwartaalenquête 2023 Q2

- Door 108 businessleden volledig ingevuld
- Actief in de sectoren:
 - Bedrijfsruimte (niet-logistiek) (86%)
 - Kantoorruimte (85%)
 - Winkelruimte (76%)
 - Logistiek (17%)
 - Horeca (13%)
- Actief op zowel de gebruikers- als de beleggingsmarkt
- Makelaars en taxateurs

Definities

Kantoorruimte:

- Transacties vanaf 200 m²
- Aanbod vanaf 200 m²
- Vanaf het eerste 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 mediaan aantal dagen vanaf het moment dat een object wordt aangeboden tot aan het plaatsvinden van de transactie

Peildatum en bronnen

- Peildatum aanbod: 12 juni 2023
- Periode transacties: apr t/m jun 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

