

Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2023 Q3



NVM
Business



brainbay

Inhoud

Samenvatting ontwikkelingen Q3 2023

Horeca

Kantorenmarkt

Beleggingsmarkt

Winkelmarkt

Verantwoording

Bedrijfsruimtemarkt & Logistiek

Samenvatting ontwikkelingen

Q3 2023

Samenvatting ontwikkelingen Q3 2023

- De cijfers van NVM Business over het derde kwartaal van 2023 tonen een opmerkelijke **toename in de opname van zowel kantoor- als winkelruimte**. De kantorenmarkt laat de grootste stijging zien (+32%) in vergelijking met dezelfde periode in 2022, terwijl het beschikbare aanbod van kantoren licht daalt.
- De opleving van de kantooropname vond echter hoofdzakelijk plaats in **Amsterdam**, waar bijna een derde van de totale kantooropname geconcentreerd was. Buiten de vijf grote steden is in de rest van Nederland geen sprake van meer opname. De totale opname van kantoorruimte in 2023 is aanzienlijk lager dan in voorgaande jaren.
- In de bedrijfsruimtemarkt is het opnamevolume in oppervlakte juist lager (-18%), maar het aantal transacties is met **10% gestegen** ten opzichte van vorig jaar vanwege de hoge opname van **kleinere metrages**.
- Het aanbod in **de winkelmarkt** neemt wederom toe, hetzij gematigd. De opname van winkelruimten trok aan en was voor het tweede kwartaal op rij hoger dan vorig kwartaal. De verwachtingen voor de sector zijn echter niet gunstig en het sentiment is laag door de recente faillissementen van winkelketens.
- Voor het eerst wordt in deze rapportage het zoekverkeer op **funda in business** opgenomen. In de afgelopen kwartalen zien we dat het zoekverkeer op het platform afneemt en dat vastgoedobjecten minder worden bekeken. Deze verminderde activiteit wijst mogelijk op afnemende interesse in het huren of kopen van vastgoed.
- **Commercieel vastgoed blijft als belegging** aantrekkelijk onder meer als inflatiebescherming, terwijl woningbeleggingen wat minder in trek zijn. Echter groeit de onzekerheid in de markt door de stijgende rente en aanhoudende hoge vraagprijzen waar verkopers niet van willen afwijken. Bovendien veroorzaken fiscale maatregelen (zoals Box 3) ook terughoudendheid met name onder particuliere beleggers.

Funda in business

Zoekverkeer op basis van data van funda in business.



Nieuw in deze publicatie: funda in business

In deze kwartaalrapportage onderzoeken we voor het eerst het zoekverkeer op het **funda in business** platform. Door het zoekverkeer te monitoren, kunnen we inzicht krijgen in de interesse 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**.

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).

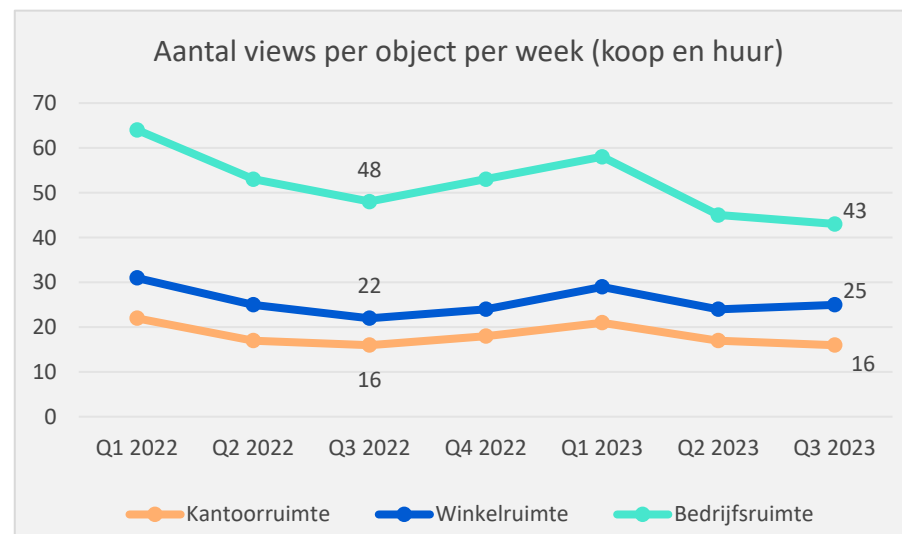
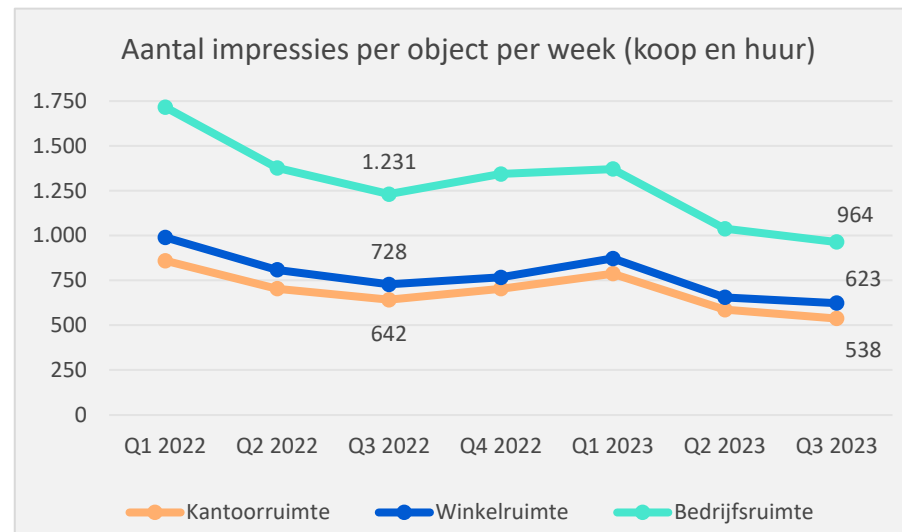
Hoe werken deze indicatoren door in mogelijke **marktontwikkelingen**? Minder impressies, views en leads kunnen uiteindelijk leiden tot een afname in het transactievolume. Als de gegevens daarentegen wijzen op een stijging van deze indicatoren, dan is een toename in het aantal opnames en beleggingsactiviteiten 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, alle regio's.

Ontwikkelingen in zoekgedrag funda in business

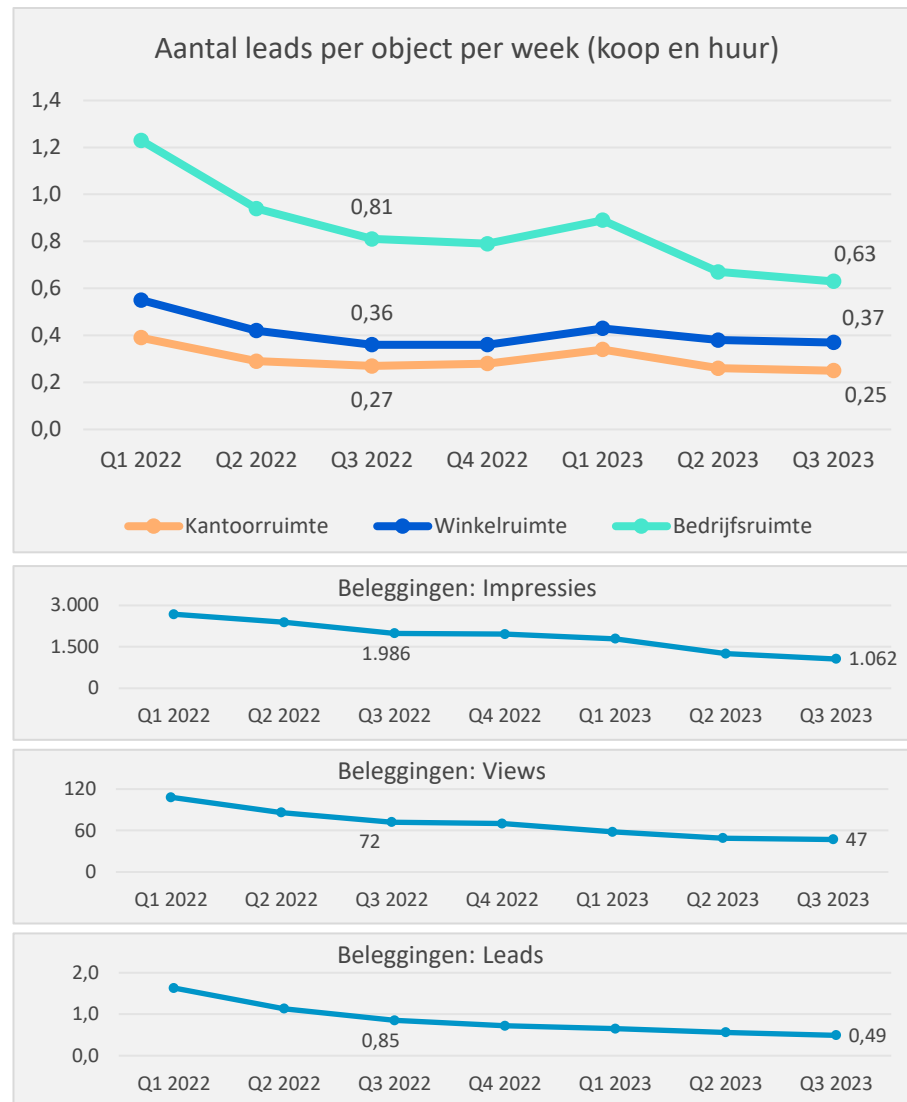
- Sinds het begin van 2022 daalt het zoekverkeer op funda in business. De verminderde activiteit wijst op lagere interesse in het huren of kopen van vastgoed en uit zich in een afname van het aantal impressies, views en leads*.
- In het derde kwartaal is sprake van een **seizoenseffect** door de zomerperiode, waardoor het zoekverkeer daalt. Toch zien we in het derde kwartaal van 2023 duidelijk minder activiteit dan in dezelfde periode in 2022.
- **Bedrijfsruimten** worden het vaakst gezocht, maar het verval in zoekverkeer is het grootst. Zo is aantal impressies per object (964 in Q3 2023) met 22% afgenomen ten opzichte van vorig jaar en het aantal views met 10%. Ook wordt veel minder vaak contact opgenomen met een makelaar (0,63 views per week).
- De concrete interesse in winkels neemt licht toe. Het **aantal views per winkelobject** ligt in het derde kwartaal op 25 per week en was een jaar geleden nog 22. Ook het aantal leads stijgt weer, zij het licht van 0,36 in Q3 2022 naar 0,37 in dit kwartaal (zie volgende pagina).



* zie vorige pagina voor uitleg van de begrippen impressies, views en lead

Ontwikkelingen in zoekgedrag funda in business

- De vastgoedcategorie met de **laagste zoekactiviteit is kantoren**. Hoopgevend is de stabilisatie van het aantal views, desalniettemin zien we nog weinig concrete contactaanvragen (0,25 per object per week).
- Het verval in de **beleggingsobjecten** is aanzienlijk groter. Dit wordt duidelijk beïnvloed door de sterk gestegen **financieringsrente** en de invoering van **fiscale maatregelen**, zoals de verhoging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2023. Het resultaat hiervan is een aanzienlijke afname in zoekverkeer naar beleggingspanden.
- Vorig jaar werd een beleggingsobject op funda in business gemiddeld 72 keer per week bekeken, terwijl dat aantal nu op 47 keer ligt. Ter vergelijking: in het eerste kwartaal van 2022, toen de rente nog historisch laag was, werd een beleggingsobject gemiddeld 107 keer per week bekeken.
- Ook wordt momenteel aanzienlijk minder vaak **contact opgenomen met makelaars** voor beleggingspanden. De indicator 'lead' ligt op 0,49 en was vorig jaar nog 0,85.



Kantorenmarkt

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

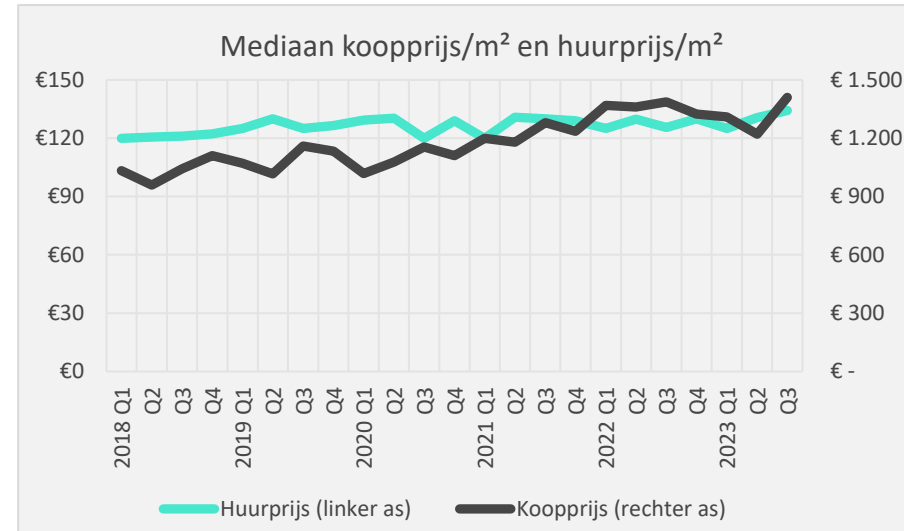
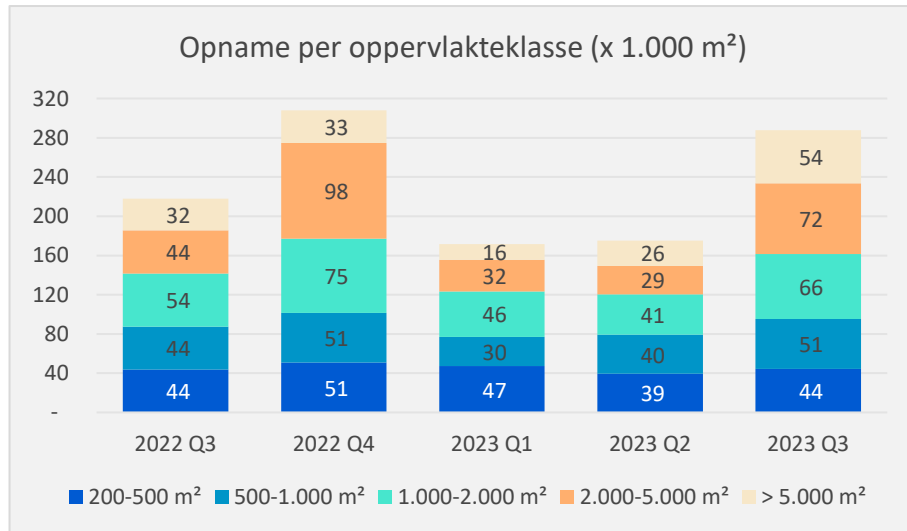
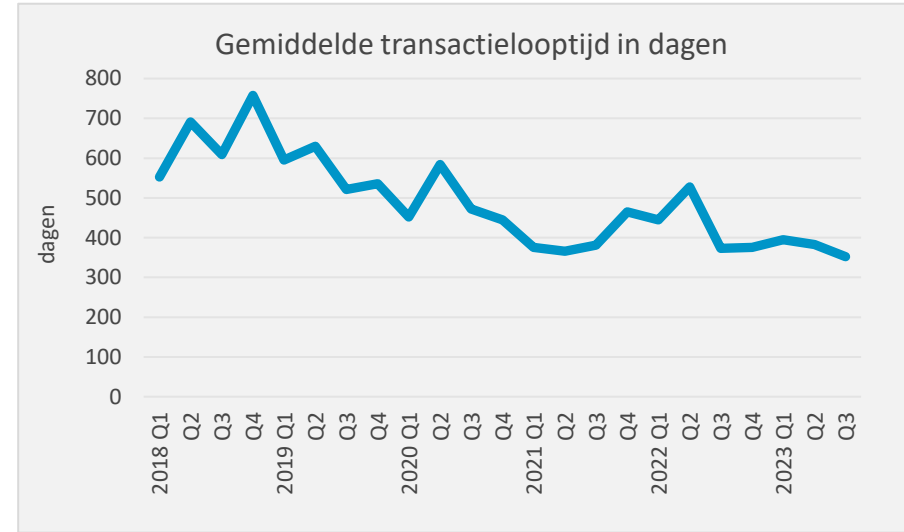
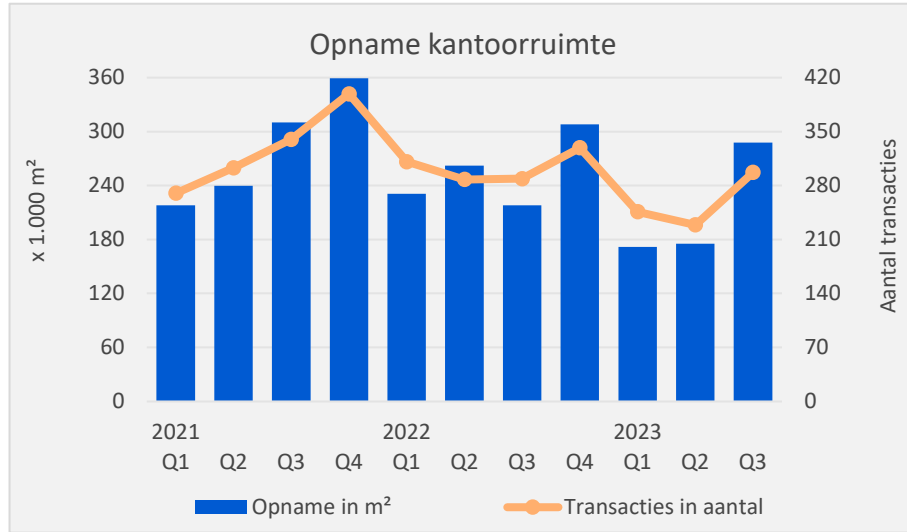


Ontwikkelingen kantorenmarkt – landelijke cijfers

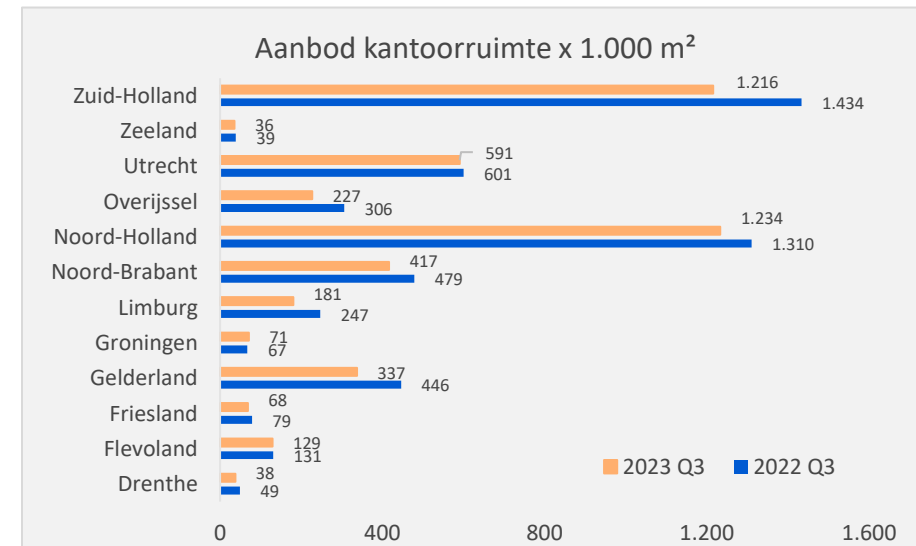
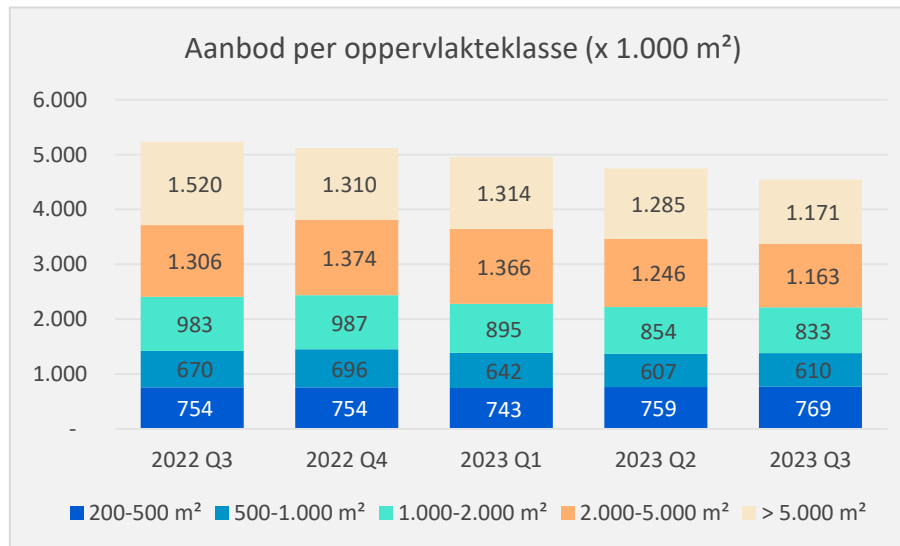
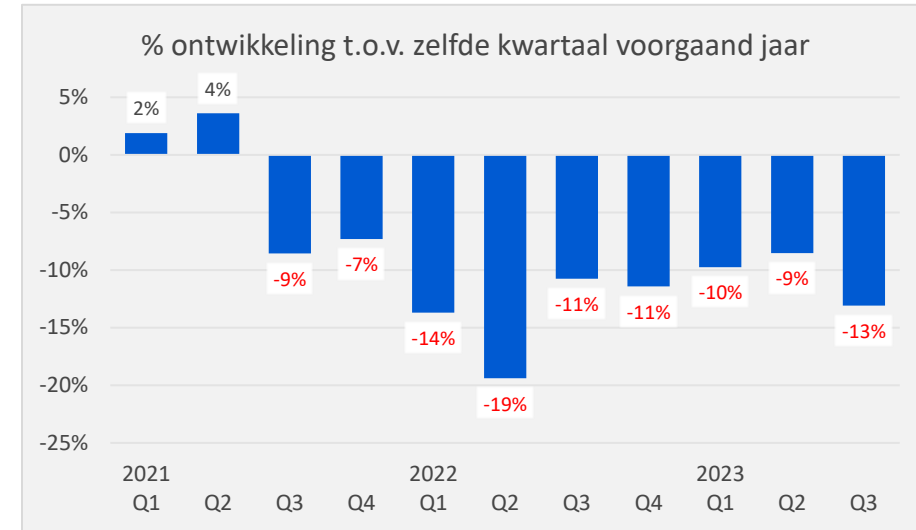
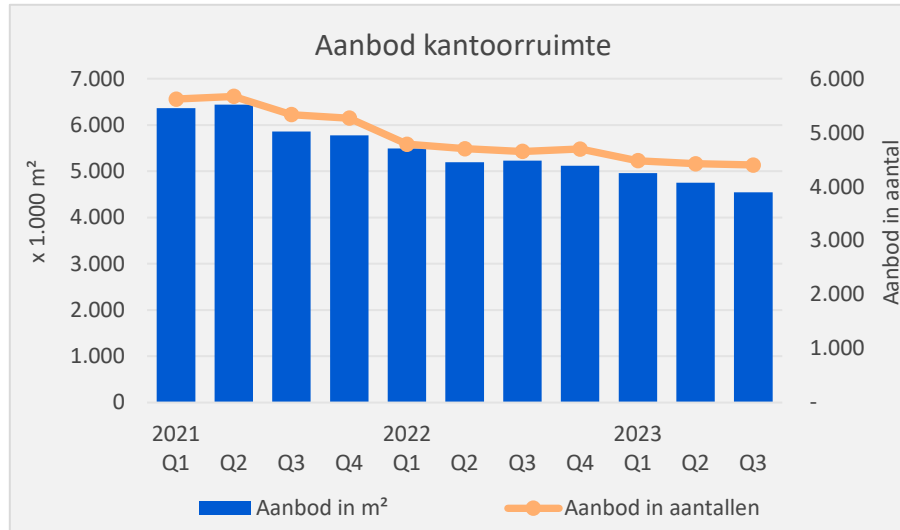
Q3-2023	AANBOD	OPNAME
Volume in m²	4,55 mln.	287.700
Verandering t.o.v. Q2-2023	- 4%	+ 64%
Verandering t.o.v. Q3-2022	- 13%	+ 32%
Aantallen	4.402	297
Verandering t.o.v. Q2-2023	- 1%	+ 30%
Verandering t.o.v. Q3-2022	- 5%	+ 3%

- Na twee zeer zwakke kwartalen trekt de opname van kantoorruimte dit kwartaal aan. In **Q3 2023** werd in totaal 287.700 m² kantoorruimte opgenomen, wat een opmerkelijke stijging betekent ten opzichte van Q2 2023 (+64 procent) en een groei van 32 procent vergeleken met Q3 2022. Desondanks blijft de **totale opname in 2023** (635.000 m²) ruim achter bij voorgaande jaren.
- De toename in de opname dit kwartaal is vooral toe te schrijven aan **Amsterdam**, waar de opname uitkomt op 88.700 m² (31 procent van het totaal in Nederland). De opnamedynamiek was in de hoofdstad bijzonder hoog, vooral aan de **Zuidas** en het omliggende gebied.
- De **vijf grote steden** vertegenwoordigen dit kwartaal meer dan de helft (52 procent) van de totale opname. Zo is er in Rotterdam 18.600 m² opgenomen. In zowel Utrecht als Eindhoven komt de opname dit kwartaal uit op 15.800 m², terwijl Den Haag (11.300 m²) een lagere opname laat zien. In overig Nederland zien we geen tekenen van een aantrekkende opname van kantoorruimte.
- De hogere opname is ook het effect van een **opleving van grotere transacties boven de 5.000 m²**
- In de kantorenmarkt bedroeg de **transactielooptijd** in Q3 gemiddeld 352 dagen. Ondanks een daling naar het laagste niveau van de afgelopen jaren, blijven de transactielooptijden aanzienlijk hoger dan in de andere vastgoedmarkten (de winkel- en bedrijfsruimtemarkt).
- Bedrijven zoeken vaker naar **kwalitatieve en duurzame kantoren**. Bedrijven prefereren deze kantoren vanwege hun milieuvriendelijkheid en om hun werknemers een betere werkomgeving te bieden. De C-label plicht heeft in de markt ook de focus op duurzaamheid verder bevorderd.
- Het **beschikbare aanbod** vertoont, net als het vorige kwartaal, een daling van 4 procent op kwartaalbasis. Op jaarbasis is echter een afname van 13 procent te zien.
- De mediaan van **de huurprijs voor kantoren** is in Q3 toegenomen tot €134,-/m². De stijging is mede te danken aan het hogere transactievolume in grotere steden waar hogere huren gelden.
- Bekijk de **volgende pagina's en de bijlagen** voor de achtergrondfiguren van aanbod en opname.

Ontwikkelingen kantorenmarkt - opname

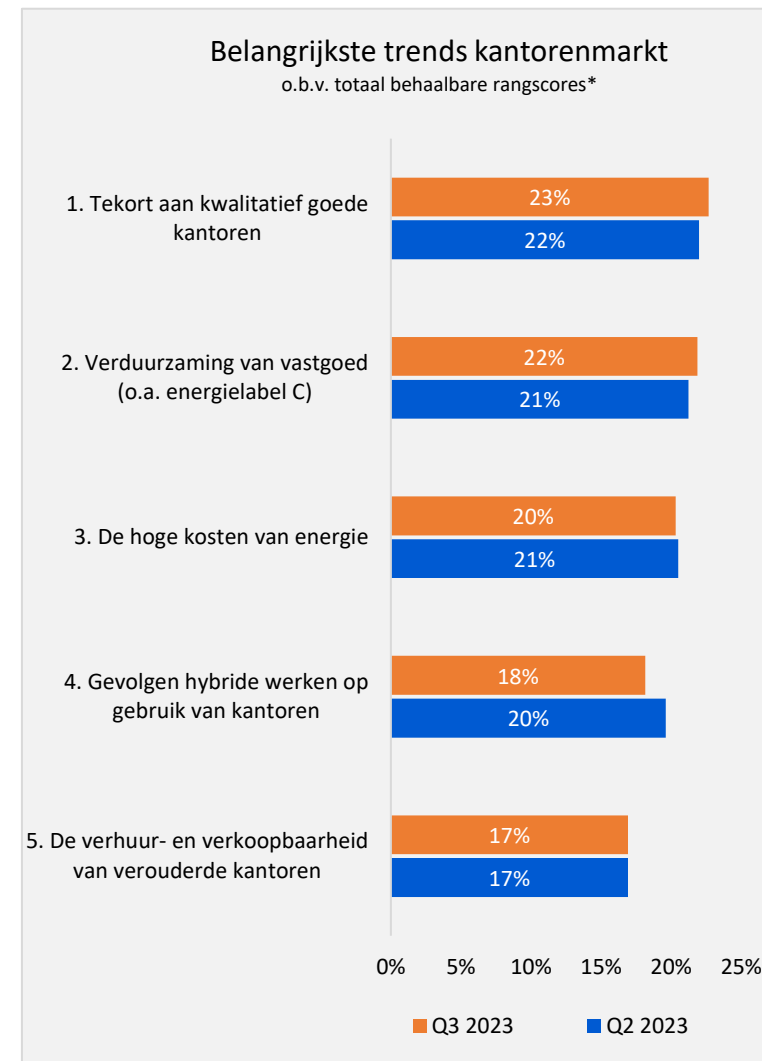


Ontwikkelingen kantorenmarkt - aanbod

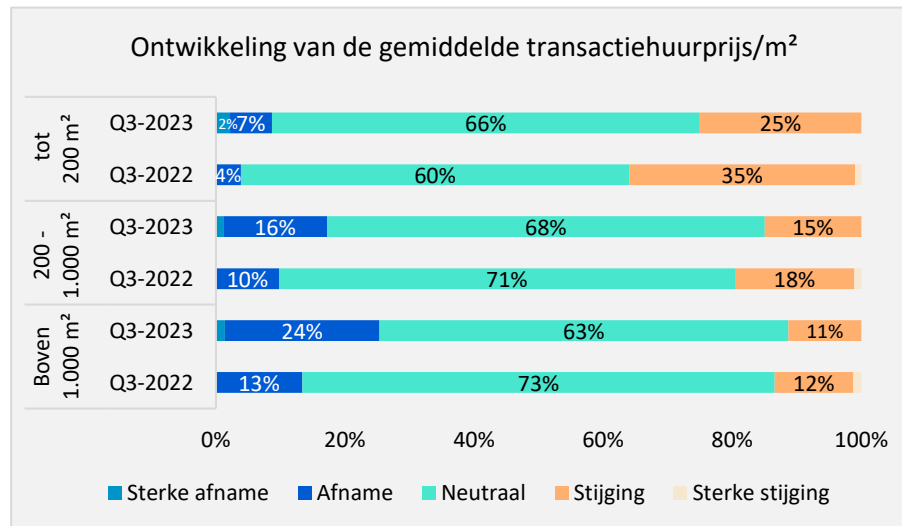
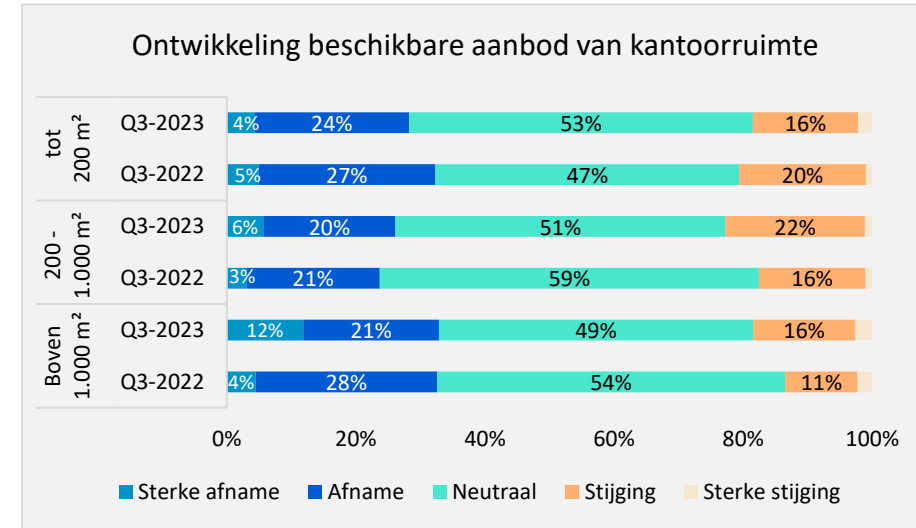
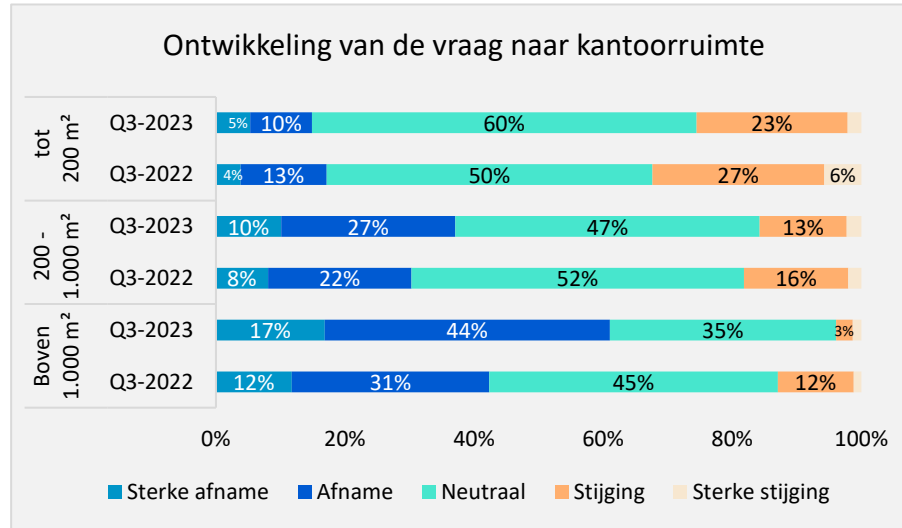


Ontwikkelingen kantorenmarkt (enquête)

- Uit de enquête onder de NVM Business-leden blijkt dat de meeste trends stabiel zijn gebleven vergeleken met vorig kwartaal. Het **tekort aan kwalitatief hoogwaardige kantoren** blijft groot en **verduurzaming** speelt nog altijd een belangrijke rol binnen de kantorenmarkt.
- De vraag richt zich vooral op **kwalitatieve en energiezuinige** kantoorgebouwen, met een focus op gunstige locaties zoals stations. Daarentegen is er beperkte vraag buiten deze locaties en voor kantoorgebouwen van mindere kwaliteit.
- Er zijn verschillen tussen de **Randstad en niet-Randstad** steden. De Randstad biedt doorgaans meer voordelen zoals meer aanbod, betere bereikbaarheid en economische dynamiek. De vraag naar duurzame gebouwen in grotere steden neemt verder toe. Het effect van minimaal energielabel C wordt ook steeds duidelijker.
- Verouderde kantoren veroorzaken namelijk vaker (langdurige) leegstand. De markt krimpt verder door de **toegenomen transformaties** van verouderde kantoren naar onder andere maatschappelijk vastgoed en wonen.
- Desondanks is het aanbod van kantoren boven de 200 m² licht gestegen als gevolg van een **beperkte verhuisactiviteit**. Sommige bedrijven stellen hun verhuisplannen uit vanwege het tekort aan hoogwaardig aanbod. Wanneer er hoogwaardig aanbod in de markt beschikbaar is, worden hogere huur- of koopprijzen gevraagd.
- Leden merken op dat het steeds moeilijker wordt om **grote kantoren** te verhuren, tenzij ze direct gebruiksklaar zijn. Dit heeft er mede toe geleid dat de vraag naar grote kantoren licht is verminderd (zie volgende pagina). De vraag naar (kleine) **flexibele kantoorruimten** neemt juist toe vanwege het aantrekkelijke karakter van dit concept.
- Om deze redenen ervaren leden een **lichte afname in de huurprijzen** van kantoren groter dan 200 m² vergeleken met vorig jaar (zie volgende pagina). Sommige huurders wachten af en wensen lagere huurprijzen.



Ontwikkelingen kantorenmarkt (enquête)



Winkelmarkt

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

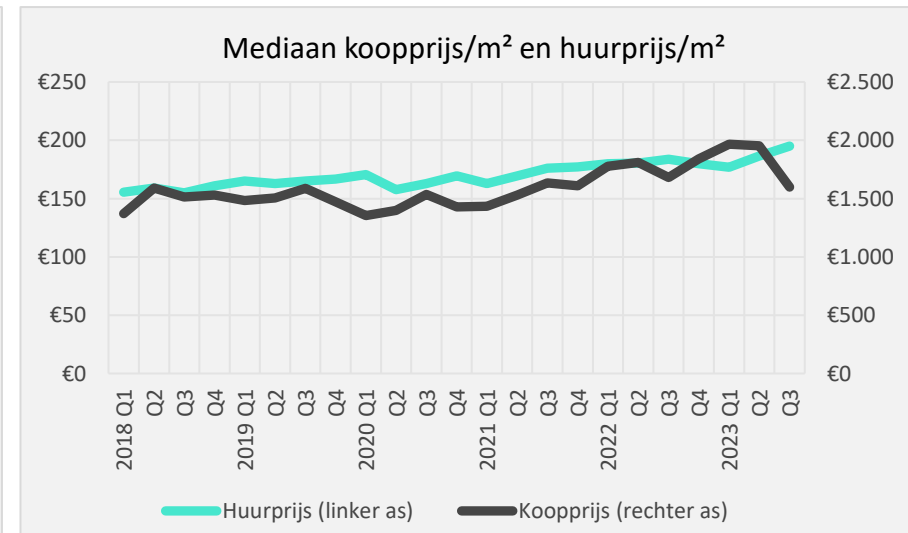
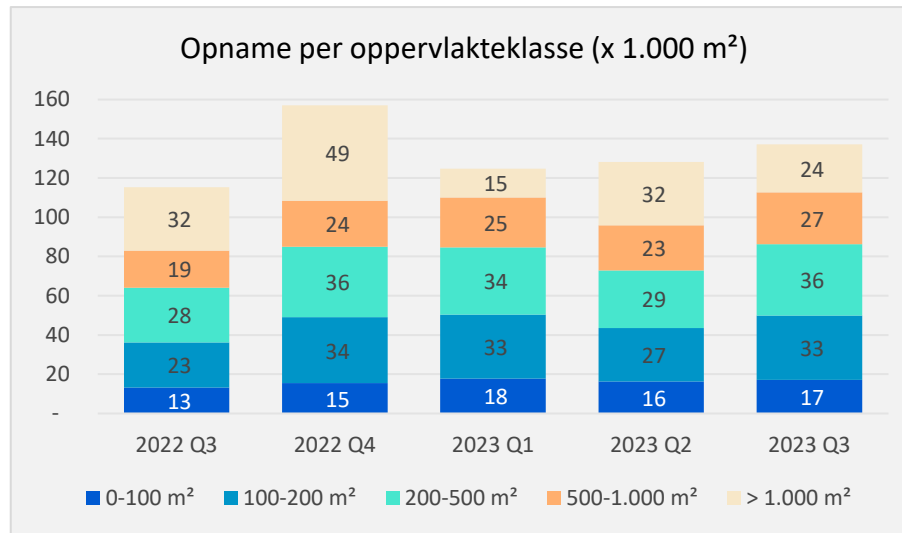
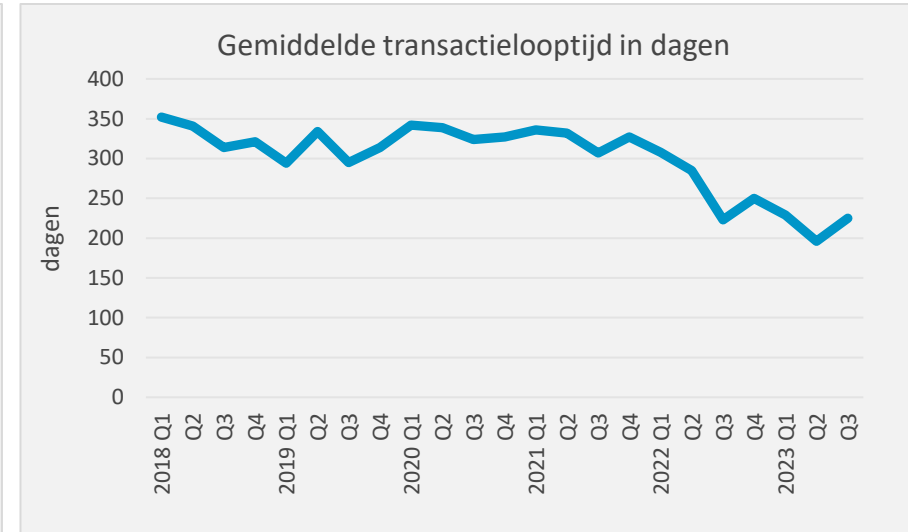
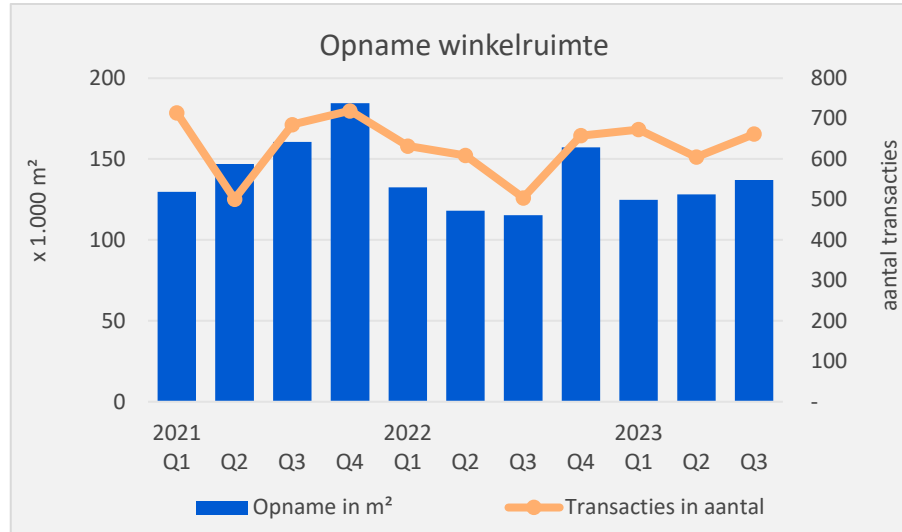


Ontwikkelingen winkelmarkt – landelijke cijfers

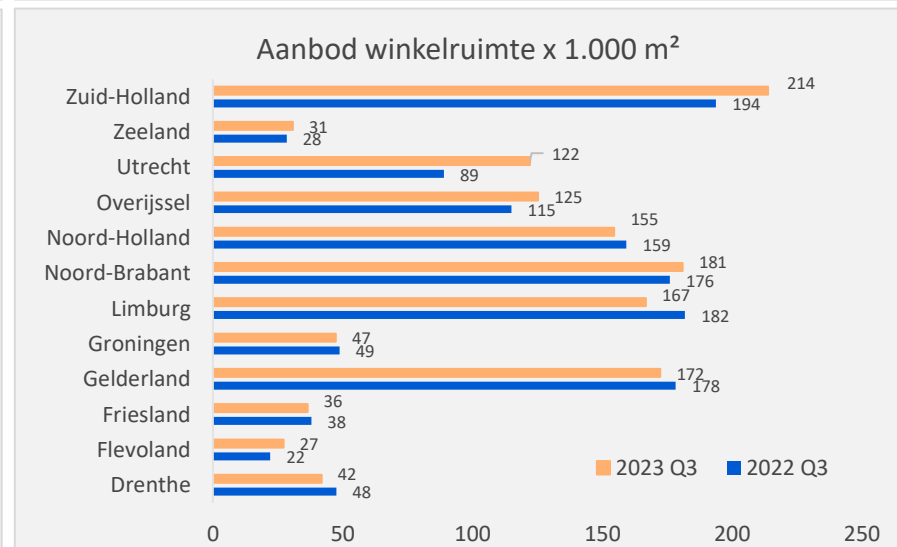
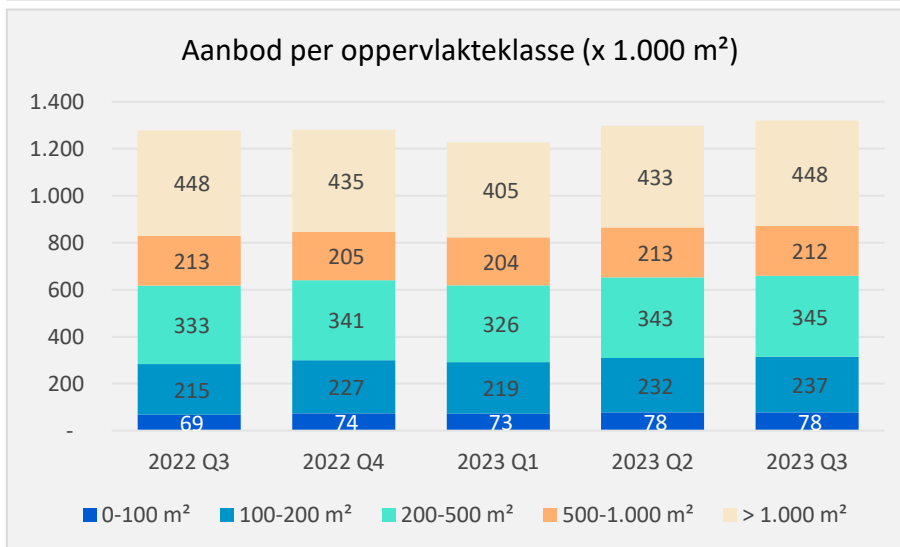
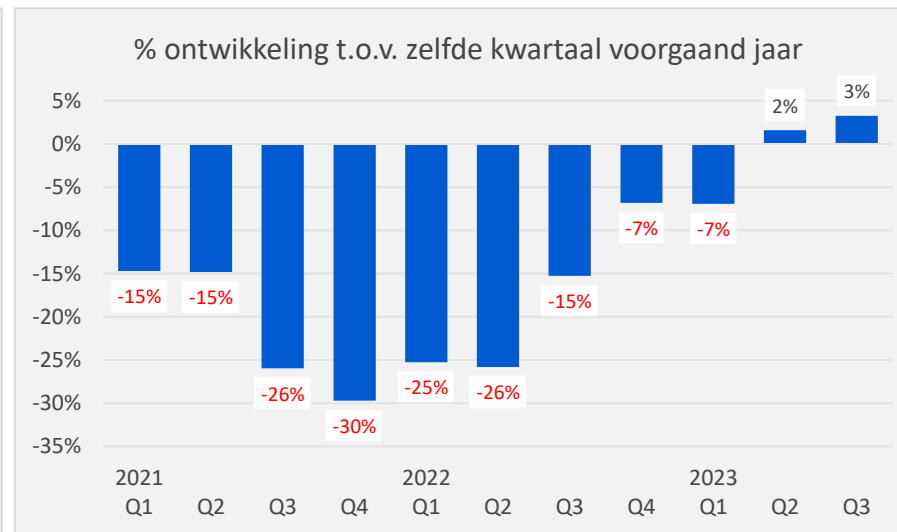
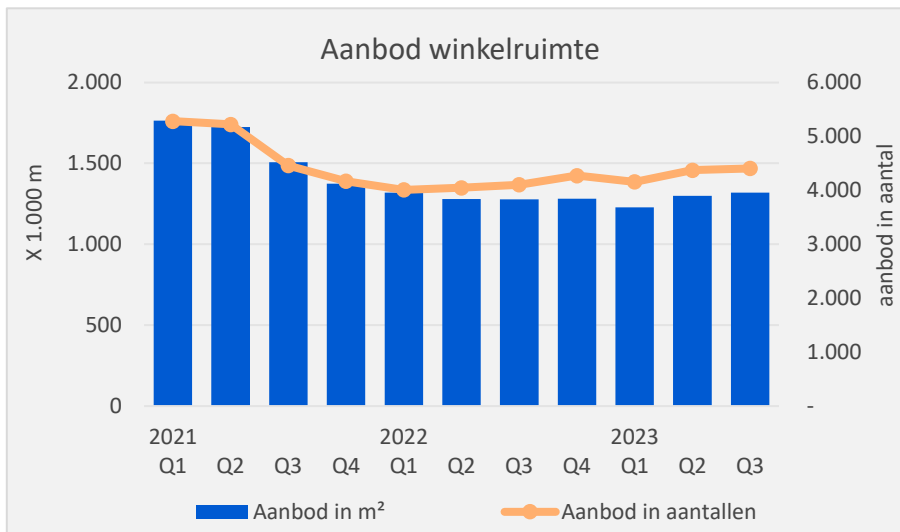
Q3-2023	AANBOD	OPNAME
Volume in m²	1,32 mln.	137.100
Verandering t.o.v. Q2-2023	+ 2%	+ 7%
Verandering t.o.v. Q3-2022	+ 3%	+ 19%
Aantallen	4.406	662
Verandering t.o.v. Q2-2023	+ 1%	+ 9%
Verandering t.o.v. Q3-2022	+ 7%	+ 31%

- De uitdagende **omstandigheden op de winkelmarkt** (zie enquête winkelmarkt) resulteren in een **stijgend aanbod**. In vergelijking met vorig jaar is het aanbodvolume met 3 procent gestegen (tot 1,32 miljoen m²), het aantal beschikbare winkelruimtes stijgt met maar liefst 7 procent tot 4.406.
- Desondanks keert er ook **meer opname-activiteit** terug. De opname van winkelruimten is dit kwartaal 19 procent hoger dan vorig jaar. Het aantal opgenomen ruimten zelfs 31 procent.
- De stijgende opname is vooral merkbaar in **kleinere winkels tot 1.000 m²**. Voor grotere winkels zien we daarentegen een afname (-25%) in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.
- De **gemiddelde transactielooptijden** nemen ondanks een hogere opname toe tot 225 dagen, tegenover 196 dagen in Q2 2023. Vergeleken met dezelfde periode vorig jaar is de gemiddelde transactielooptijd slechts 2 dagen langer (zie volgende pagina).
- In Q3 2023 stijgt de **mediane huurprijs** naar €195,- per m². Dit niveau vertoont een opwaartse trend, deels dankzij een toenemend aantal transacties in de belangrijkste winkelstraten en door de hoge prijsindexaties. Gecorrigeerd voor inflatie is eerder sprake van huurdalingen in de sector.
- Het sentiment in de winkelmarkt wordt beïnvloed door een groeiend aantal faillissementen van (bekende) winkelketens. Bovendien staan winkeliers voor aanzienlijke uitdagingen, waaronder voortdurende kostenstijgingen en economische onzekerheid. Dit kan in de komende kwartalen mogelijk leiden tot minder gunstige marktontwikkelingen.
- Het opnamecijfer in **Zuid-Holland** viel op, met een verdubbeling van de winkelopname tot bijna 30.000 m². Overijssel en Limburg presteerden eveneens sterk in het afgelopen kwartaal (zie bijlage I). In veel provincies is echter ook een toename te zien in het beschikbare aanbod, met de provincie Utrecht als negatieve uitschieter.
- Bekijk de **volgende pagina's en de bijlagen** voor de achtergrondfiguren van aanbod en opname.

Ontwikkelingen winkelmarkt - opname

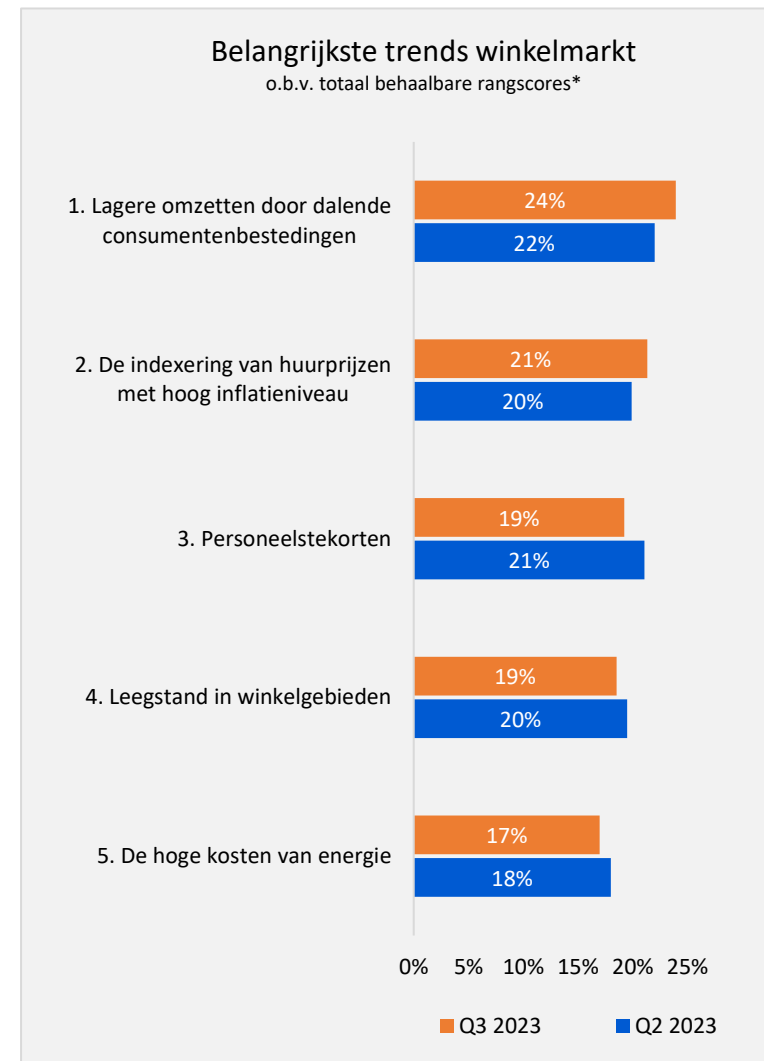


Ontwikkelingen winkelmarkt - aanbod

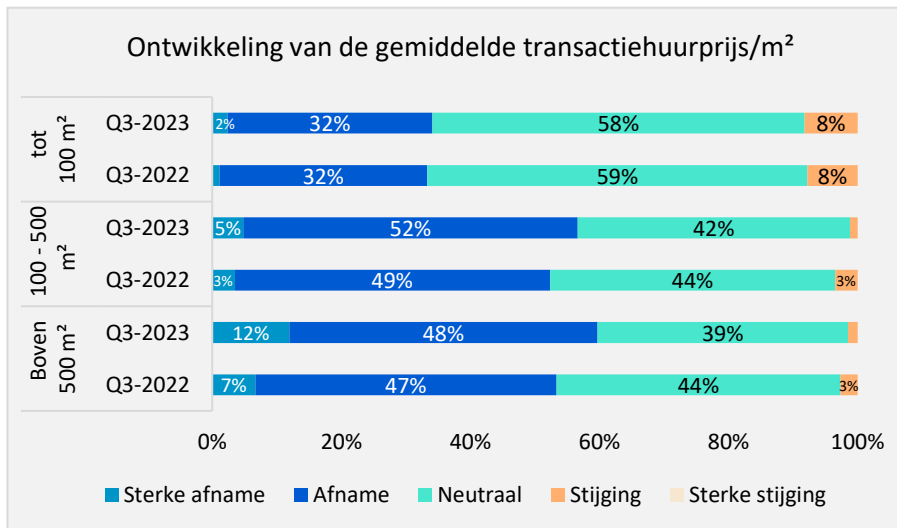
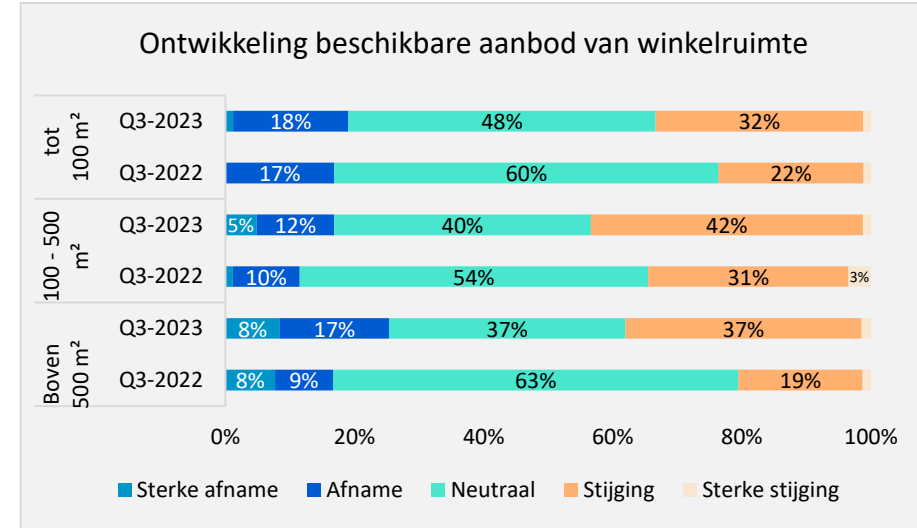
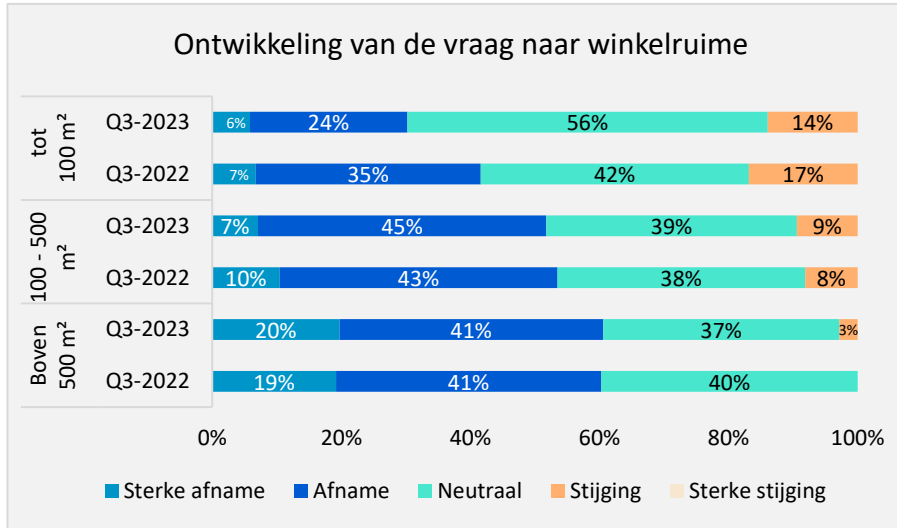


Ontwikkelingen winkelmarkt (enquête)

- Leden geven aan dat de **consumentenbestedingen blijven dalen** in vergelijking met het tweede kwartaal van 2023. Hoewel er een afname is in Q3, blijft de inflatie nog altijd een zorg. Op basis van voorlopige berekeningen bevindt het inflatiecijfer zich in september zelfs op 0,2 procent, het laagste niveau van de afgelopen jaren.
- Winkeliers hebben het moeilijk vanwege opgelopen kosten voor personeel, huur, inkoop en energie. Ook heeft de **terugbetaling van de coronasteun** gevolgen voor de continuïteit van veel winkeliers.
- Het sentiment wordt verder negatief beïnvloed door een stijgend aantal **faillissementen** in de winkelmarkt. De situatie zou mogelijk kunnen verslechteren als gevolg van ontwikkelingen bij grote ketens en de berichtgeving in de media.
- Daarnaast is er steeds **minder winkelend publiek** aanwezig door o.a. onzekerheid in de economie. De populariteit van 'funshopping' neemt namelijk af, vooral merkbaar in dorpen maar ook in steden. In het algemeen zorgt de toename van online shopping ook ervoor dat bepaalde winkels uit het straatbeeld verdwijnen.
- Er is **weinig vraag** naar gewone detailhandel. De vraag is voornamelijk afkomstig vanuit o.a. de foodbranche en dagelijkse boodschappen, die relatief beter presteren.
- Leden zien dat deze ontwikkelingen leiden tot een **groeiend aanbod** op de markt en toenemende leegstand (zie volgende pagina). Met name grotere metrages zijn lastiger te verhuren vergeleken met dezelfde periode vorig jaar.
- Partijen hebben wel **interesse in toplocaties** of locaties met lagere huurprijzen, maar leegstand blijft ook op deze locaties aanwezig.
- Huurprijzen blijven nog steeds dalen als gevolg van prijsdruk. Vooral bij winkels boven de 100 m² is er een verder dalende trend (zie volgende pagina). Zelfs op toplocaties worden huurprijsdalingen waargenomen. Daarnaast gaat de voorkeur van huurders uit naar **kortere huurperiodes** i.c.m. met een break-optie.



Ontwikkelingen winkelmarkt (enquête)



Bedrijfsruimtemarkt & Logistiek

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

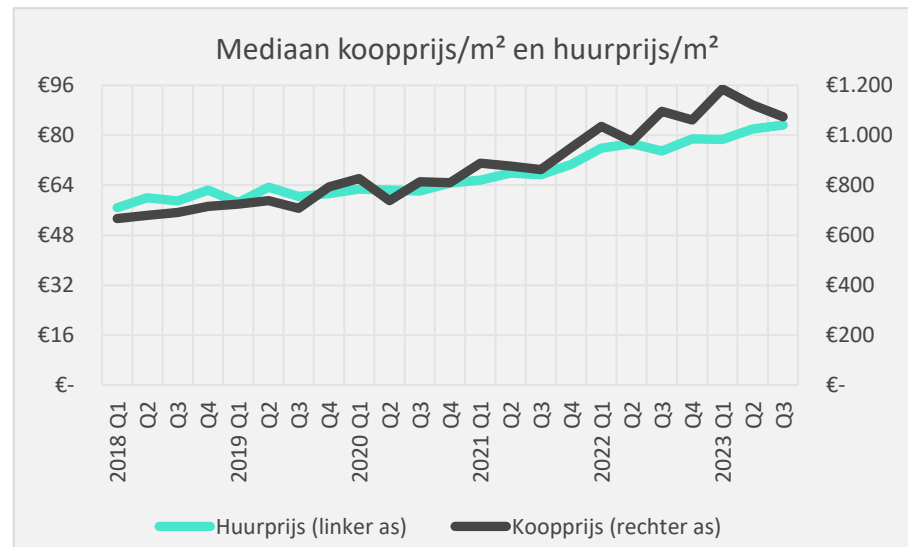
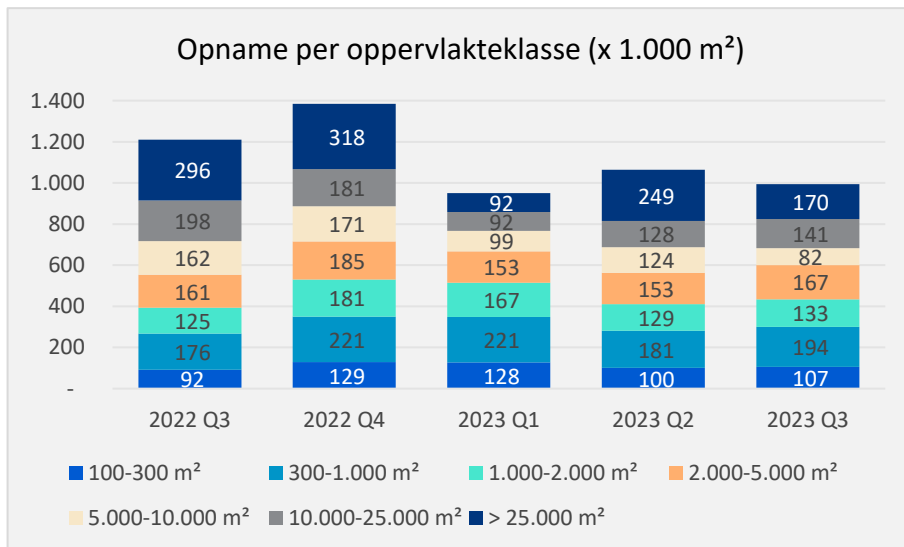
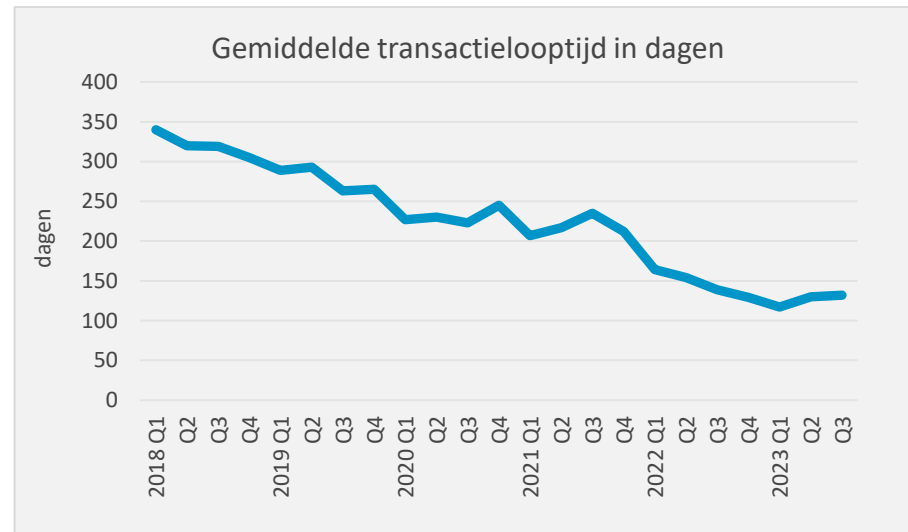
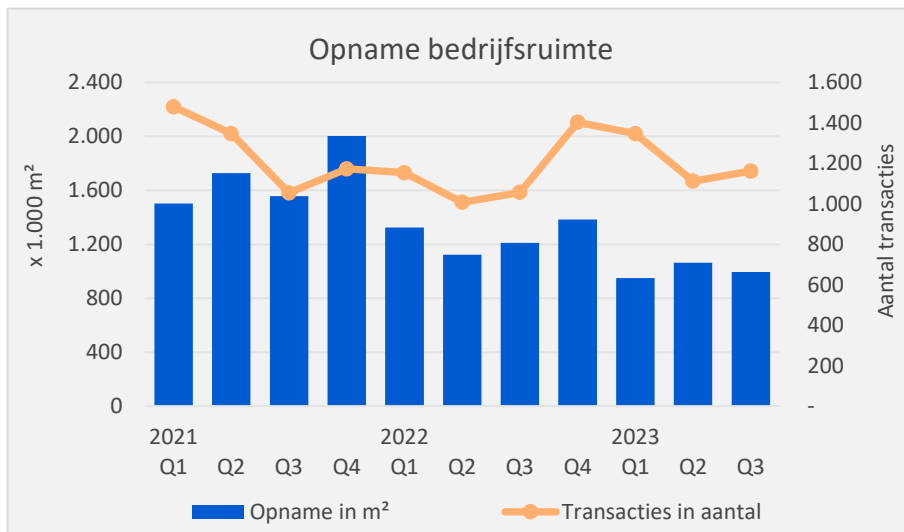


Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt – landelijke cijfers

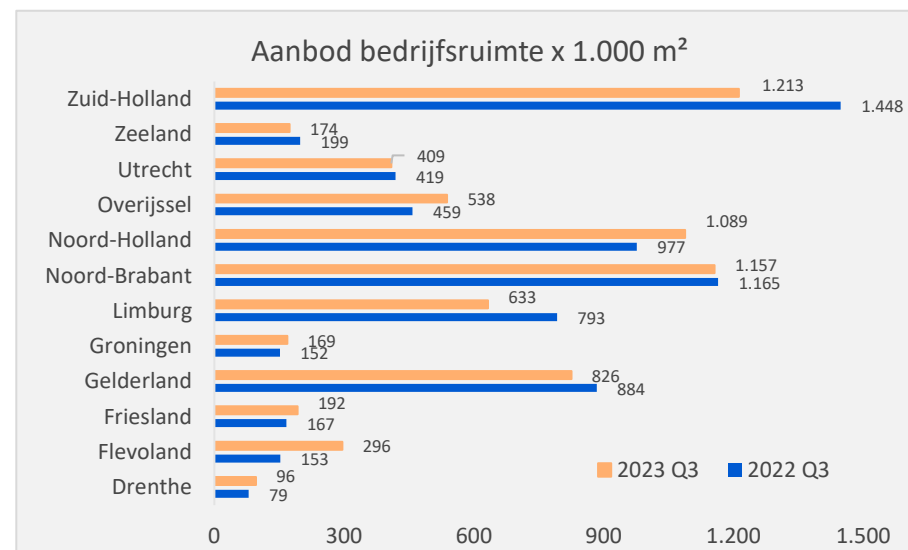
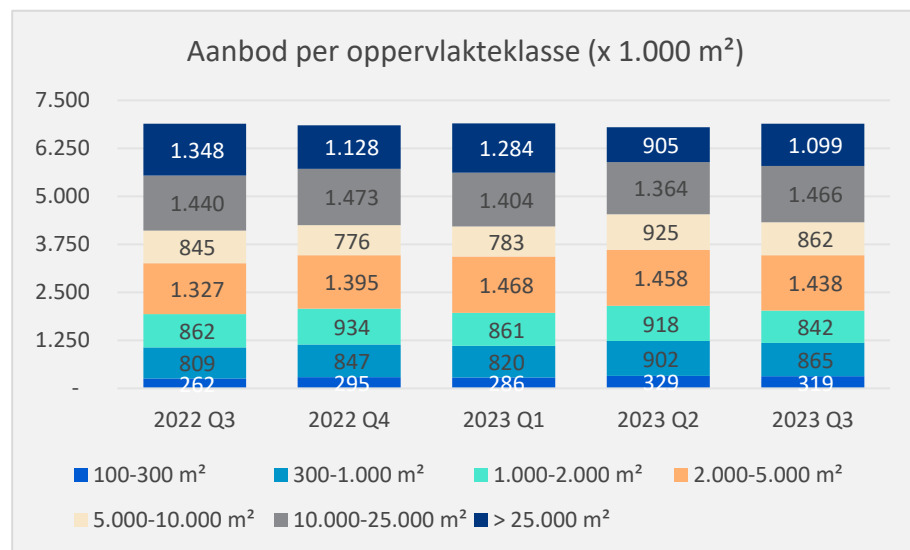
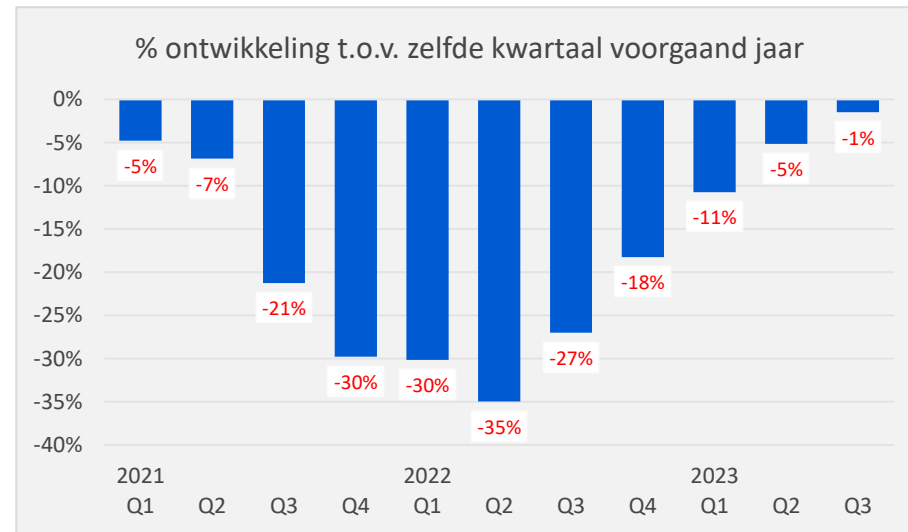
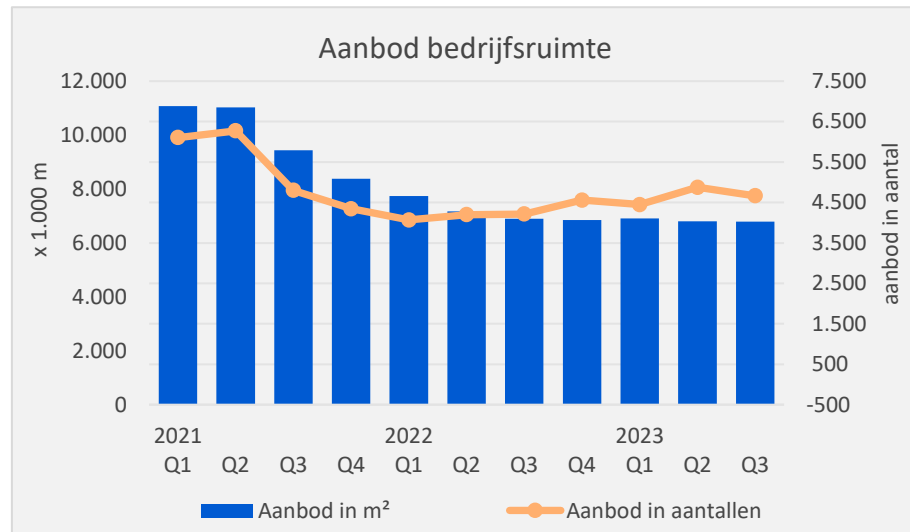
Q3-2023	AANBOD	OPNAME
Volume in m²	6,79 mln.	994.100
Verandering t.o.v. Q2-2023	0%	- 7%
Verandering t.o.v. Q3-2022	- 1%	- 18%
Aantallen	4.666	1.162
Verandering t.o.v. Q2-2023	- 4%	+ 4%
Verandering t.o.v. Q3-2022	+ 11%	+ 10%

- **Kleine opnames** voeren dit kwartaal de boventoon in de bedrijfsruimtemarkt. Hoewel de opname van bedrijfsruimte in vierkante meters dit kwartaal 18 procent lager ligt dan vorig jaar, is het aantal geregistreerde transacties met 10 procent toegenomen.
- De verklaring ligt in de hoge opnamecijfers van bedrijfsruimten met een oppervlakte tot 5.000 m². Daarentegen werden **grotere oppervlakten** aanzienlijk minder opgenomen. Het segment tussen 5.000 en 10.000 vierkante meter is zelfs gehalveerd ten opzichte van vorig jaar.
- De afname in opname van grotere oppervlakten is voornamelijk het gevolg van het wegvallen van **nieuwbouwmogelijkheden**, wat resulteert in **minder verhuisbewegingen**. Het bestaande aanbod voldoet niet altijd aan de vraag.
- Het aanbod ontwikkelt zich **redelijk stabiel** met een afname van het volume met 1 procent vergeleken met vorig kwartaal.
- We zien tekenen van **afkoeling in de markt**. De ontwikkeling van zowel de transactielooptijd als de transactieprijs (koop en huur) vlakt af. De gemiddelde transactielooptijd bedraagt ongeveer 130 dagen en lag begin dit jaar op 117 dagen. Daarnaast merken we een afname in de interesse op basis van zoekopdrachten, zoals te zien is in het onderdeel 'funda in business'.
- De mediaan van de **gerealiseerde huurprijs** stijgt dit kwartaal licht door naar € 83,- per m². De koopprijs vlakt af rond het niveau van € 1.100,- per m².
- Op **provinciaal niveau** valt op dat de opname in de provincies Noord-Brabant, Limburg en Gelderland is weggezakt (zie bijlage I). Grote transacties, met name in het logistieke vastgoed, zijn hier weggevallen. Desondanks zien we in alle provincies nog steeds veel kleinschalige transacties. Het midden- en kleinbedrijf blijft namelijk actief op zoek naar bedrijfsruimten.
- Bekijk de **volgende pagina's en de bijlagen** voor de achtergrondfiguren van aanbod en opname.

Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - opname

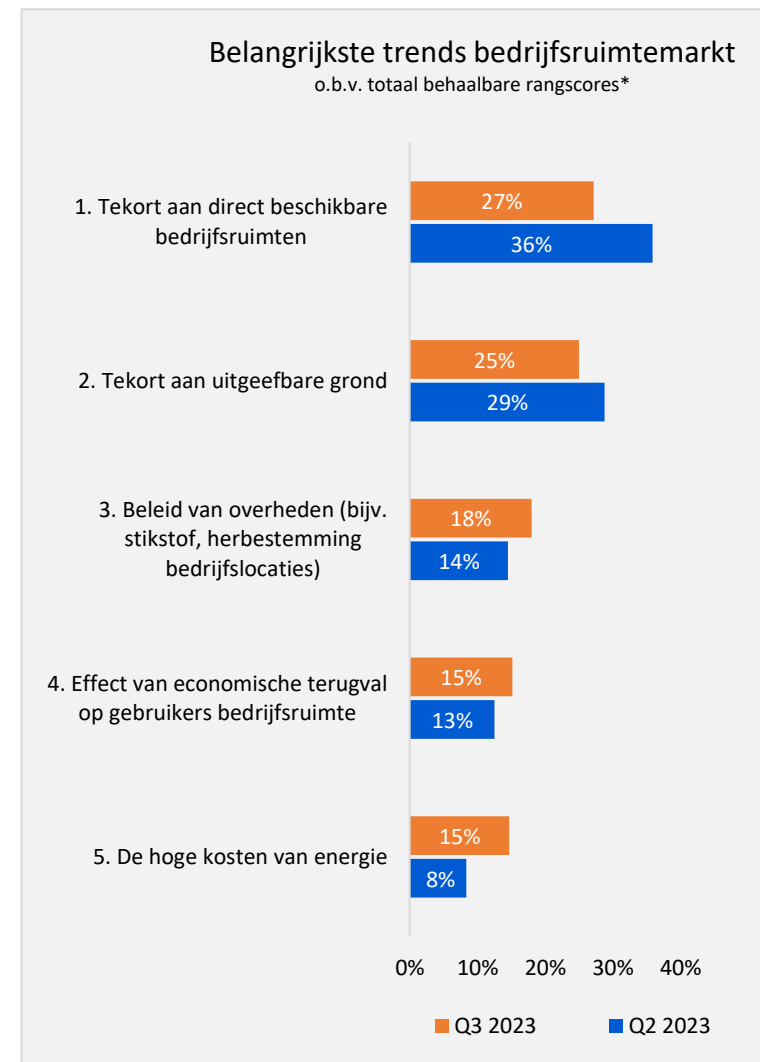


Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - aanbod

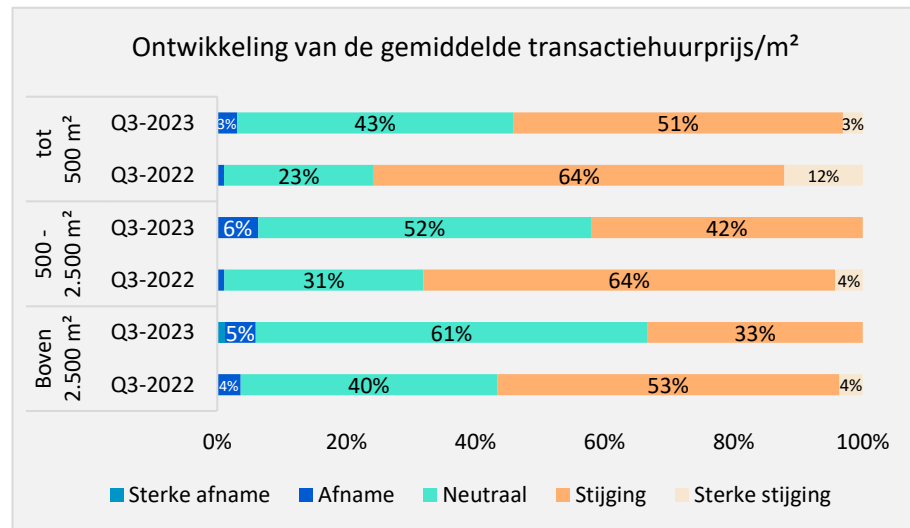
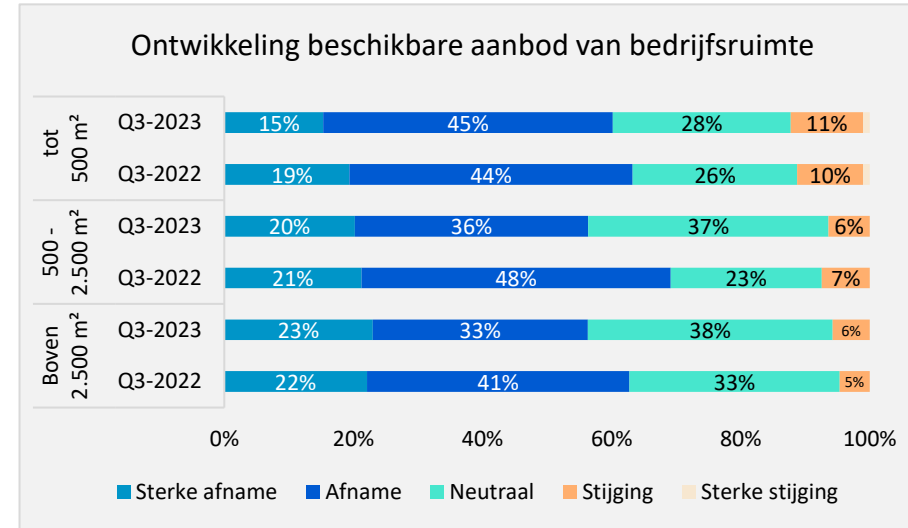
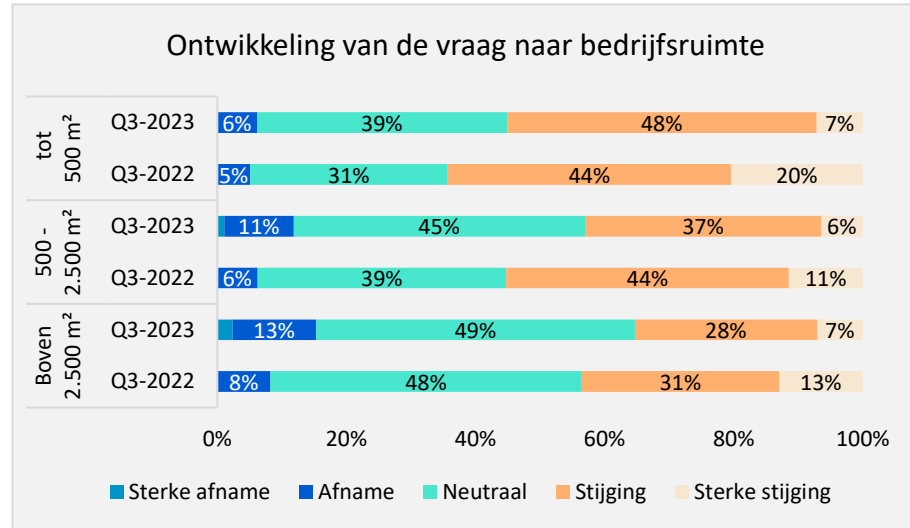


Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt niet-logistiek (enquête)

- Er is een groot tekort aan direct beschikbare bedrijfsruimten en uitgeefbare grond in Nederland. Geschikte **panden en bouwgrond** zijn nog altijd **schaars**. De leden geven wel aan dat de vraag onder het niveau van het vorige kwartaal ligt.
- De **uitdagingen met betrekking tot overheidsbeleid** (o.a. stikstof en gronduitgifte), economische terugval en hogere (energie)kosten lijken daarentegen toe te nemen.
- Bovendien worden gebruikers van middelgrote en grote bedrijfsruimten verplicht om te verhuizen uit transformatiegebieden. Er zijn echter **onvoldoende geschikte plekken** waar men naar toe kan verhuizen. Verhuizingen naar andere locaties stranden vaak ook door nutsvoorzieningsproblemen. Daardoor komt de doorstroom niet op gang.
- Nieuwbouw kan het heersende probleem oplossen, maar het is cruciaal dat gemeenten daadwerkelijk **grond beschikbaar stellen**. Verder maken de hoge bouwkosten en hoge rente het nog lastiger om (nieuwbouw)projecten te realiseren.
- Er is veel behoefte aan kleinschalige, goed bereikbare opslagruimte en/of kleinschalige bedrijfsruimte. **Parkeervoorzieningen en buitenruimten** worden als belangrijke voordelen beschouwd door zowel gebruikers als kopers.
- De **behoefte aan koop panden** is in veel regio's groter dan huurpanden, maar het aanbod in de vrije markt wordt gedomineerd door huurpanden volgens veel leden.
- Door overheidsmaatregelen **stappen (kleine) beleggers over** van woningbeleggingen naar bedrijfsruimten, wat leidt tot een toename in vraag en prijzen voor kleine ruimten.
- De vraag naar bedrijfsruimte blijft als gevolg hiervan in Q3 **in alle oppervlakteklassen** hoog, maar enigszins lager dan vorig jaar (zie volgende pagina).
- Als gevolg van de **bepaalde onderhandelingspositie** van huurders blijven de huurprijzen in alle oppervlakten stijgen. In vergelijking met vorig jaar valt wel op dat iets minder leden merken dat de huurprijzen toenemen (zie volgende pagina).

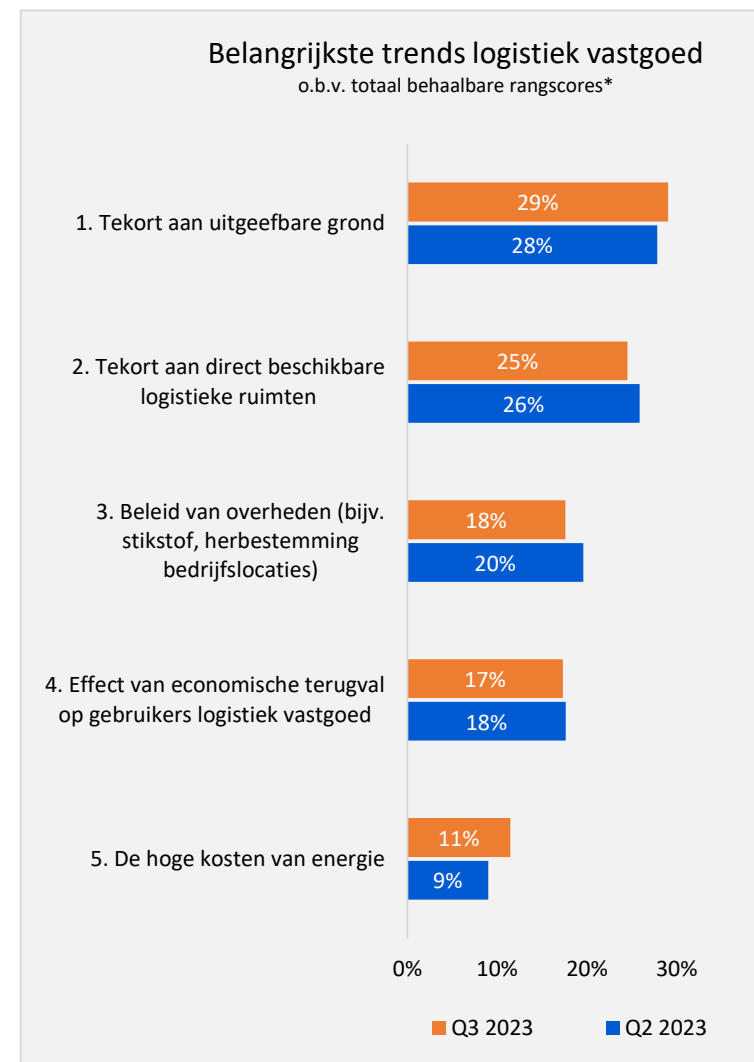


Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt niet-logistiek (enquête)

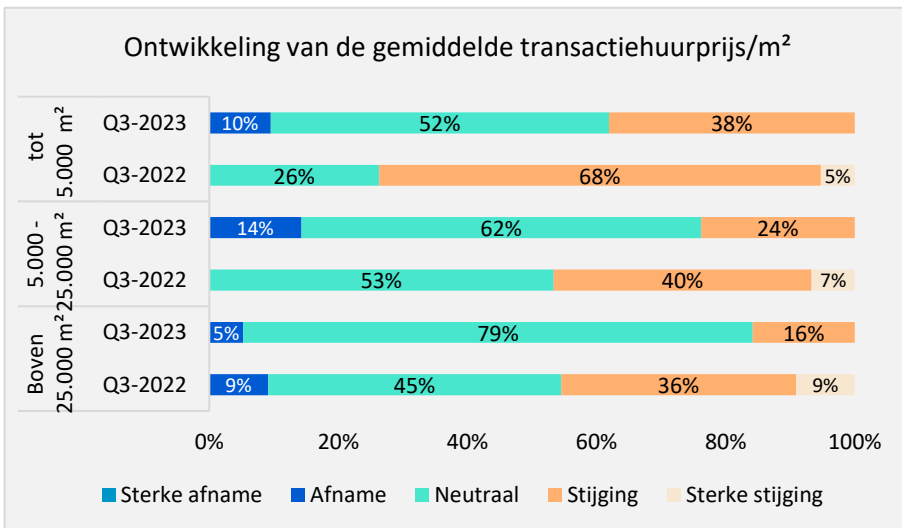
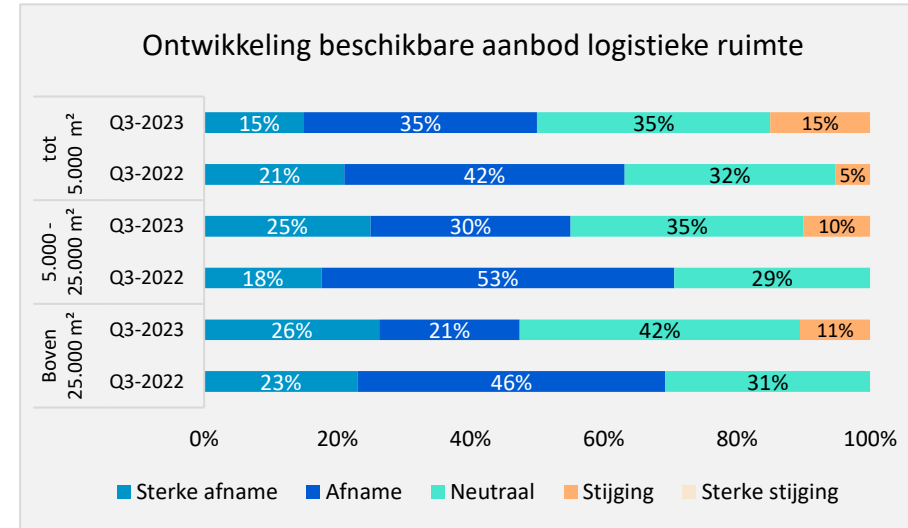
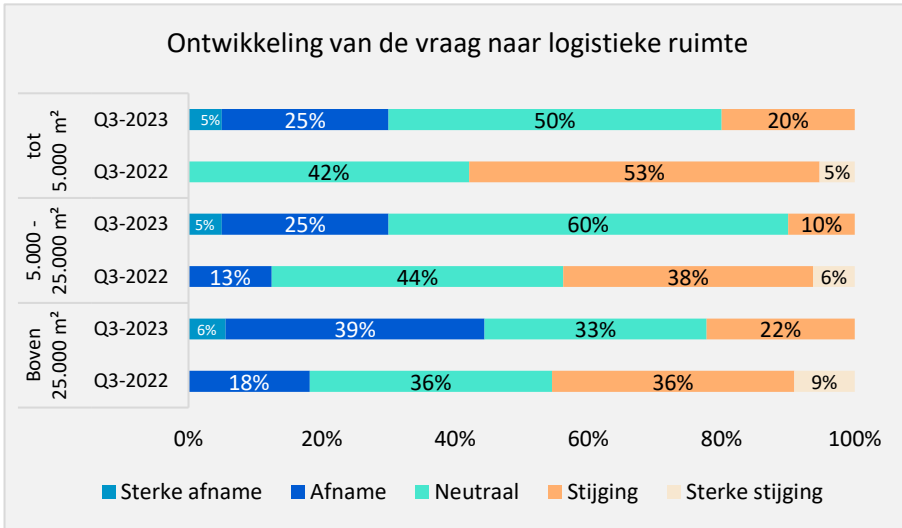


Ontwikkelingen logistiek vastgoed (enquête)

- De logistieke sector kampt met dezelfde problemen als de bedrijfsruimtemarkt. In het 3e kwartaal van 2023 zijn de **trends stabiel gebleven** vergeleken met vorige kwartaal.
- De **belangrijkste zorg** betreft het gebrek aan bouwgrond en direct beschikbare logistieke ruimte. NVM Business-leden geven aan dat in diverse regio's nog steeds geen beschikbare bouwgrond te vinden is, vooral voor grootschalige projecten.
- Door **stikstofregelingen en grondbeleid** van gemeenten ligt de markt namelijk op slot. Het beleid van gemeenten en overheden om 'verdozing' terug te dringen, heeft geleid tot een groeiend tekort aan nieuwbouw in de logistieke sector.
- Het demissionaire kabinet wil de aankomende jaren **strengere milieuregels** omdat delen van de Nederlandse natuur gevoeliger blijken voor stikstof dan gedacht. Dit zou in de toekomst de nieuwbouwplannen verder kunnen vertragen en kostbaarder maken.
- **Ideale logistieke ruimten** zijn meestal te vinden op goed bereikbare locaties nabij snelwegen of water. Ze zijn doorgaans bezet en komen zelden beschikbaar. Er is vooral op goede locaties weinig tot **geen doorstroming** van logistieke objecten.
- Leden zijn minder positief gestemd ondanks de voortdurende vraag naar logistieke ruimte, vooral in het segment boven de 25.000 m². In Q3 2023 zag slechts 22% van de leden een stijging van de vraag in dit segment (Q3 2022=45%). Ook in de kleinere oppervlakten is de stemming minder positief volgens de leden. Momenteel zien we echter de trend dat grotere ruimten iets moeilijker te verhuren of verkopen zijn.
- Prijzen lijken wat onder druk te staan doordat het aanbod **minder sterk daalt** ten opzichte van vorig jaar. Toch zien nog veel leden **prijsstijgingen** voor oppervlakten tot 25.000 m². Dit komt ook doordat huurders en kopers bereid zijn om meer te betalen voor (hoogwaardige) objecten op gunstige locaties. Grotendeels zijn de leden dit kwartaal neutraal over de ontwikkeling van de transactiehuurprijzen.



Ontwikkelingen logistiek vastgoed (enquête)



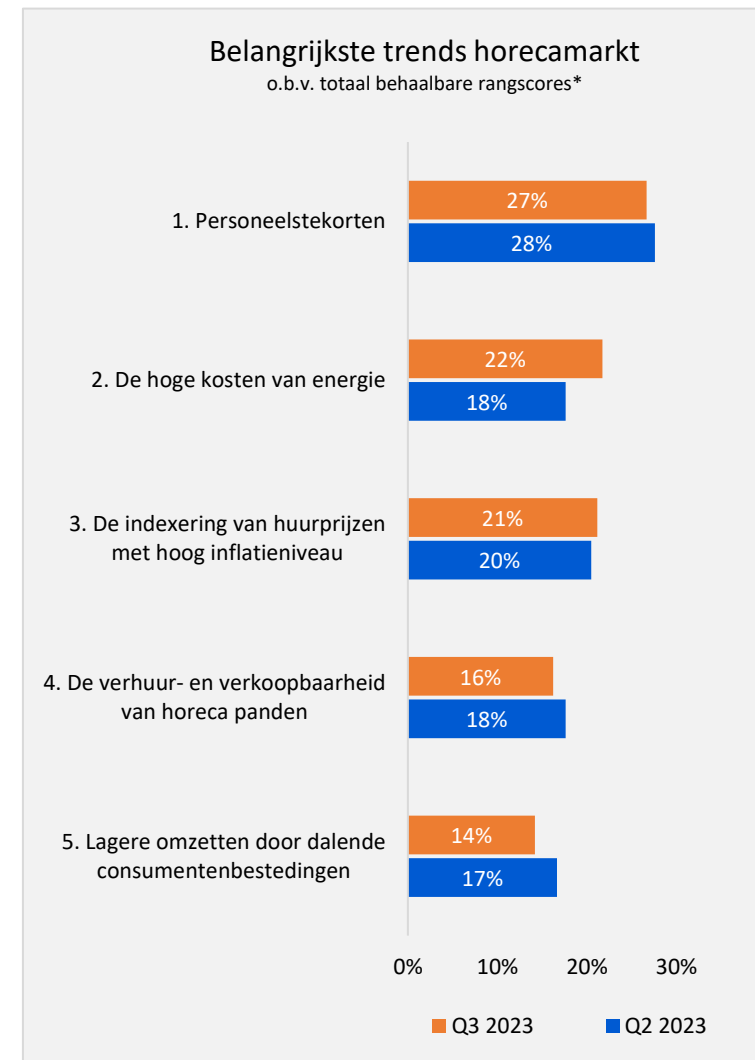
Horecamarkt

Resultaten uit de enquête onder de NVM
Business-leden

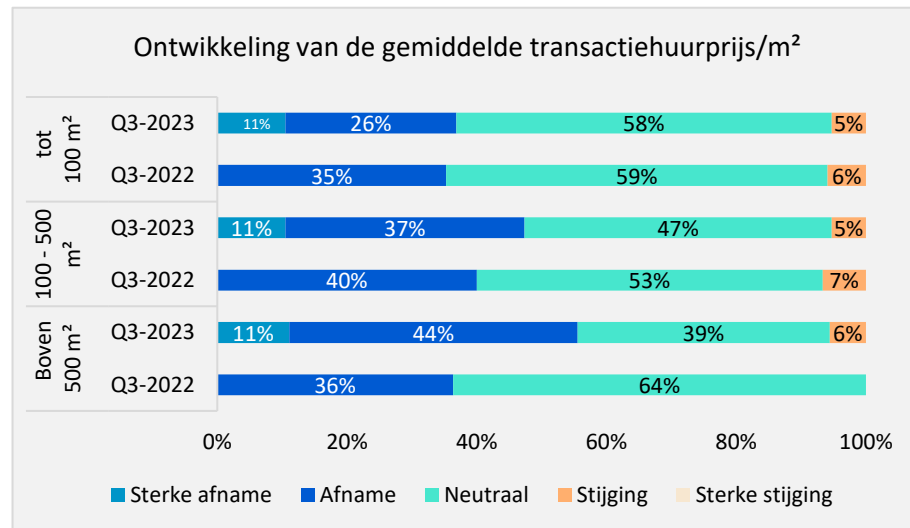
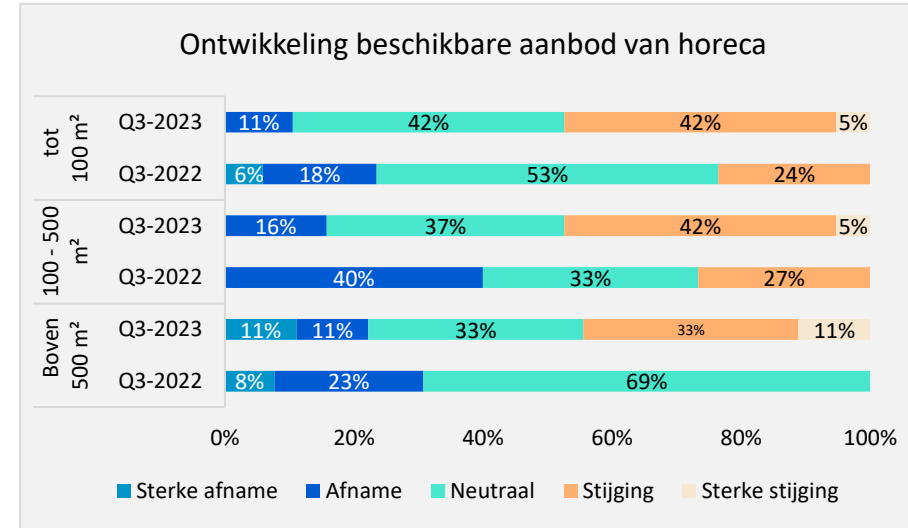
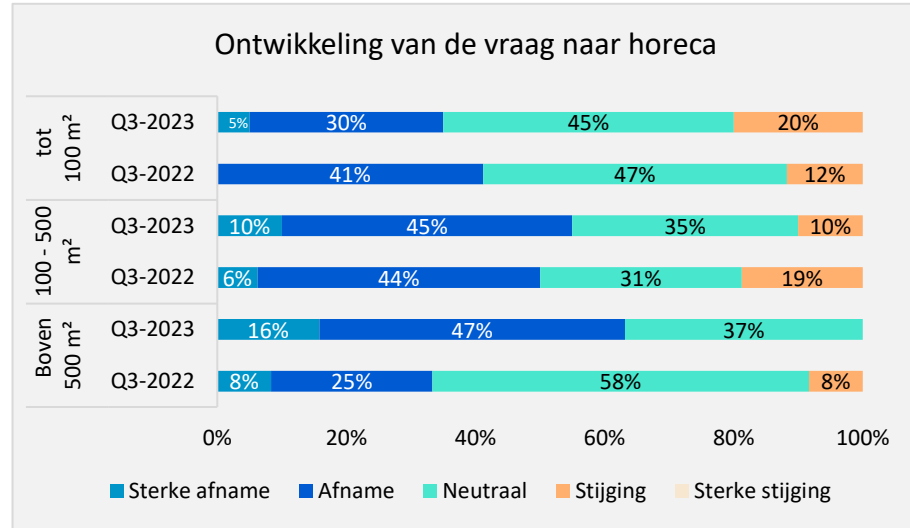


Ontwikkelingen horecamarkt (enquête)

- In Q3 zijn de **hoge personeelstekorten** wederom de grootste trend in de horeca. Vooral bedieningsmedewerkers en koks zijn lastig te vinden. Dit leidt tevens ook tot een hogere werkdruk voor het huidige personeel en aanpassing van de openingstijden.
- De omzet van de horeca heeft de afgelopen periode **een herstel** laten zien. Naar verwachting zal de omzet in de horeca in 2023 stijgen naar een hoog niveau. Maar door hogere inflatie profiteren ondernemers hier slechts in beperkte mate van.
- Hoewel er in het voorgaande kwartaal omzetgroei was, staan de **winsten onder druk** door stijgende kosten. Horecaondernemers noemen de prijsstijgingen van energie, inkoop en personeel zorgelijk voor hun bedrijf.
- Het is voor de horeca onmogelijk om deze kosten volledig door te berekenen aan gasten. Deze toenemende kosten leiden steeds meer tot de **sluiting van horecazaken**.
- Horeca ondernemers maken zich ook zorgen over het economische klimaat in de nabije toekomst. Het **ondernemersvertrouwen** is in het derde kwartaal van 2023 **licht gedaald**. Daarentegen blijft het consumentenvertrouwen stabiel op een laag niveau.
- Veel ondernemers hebben het zwaar omdat de **consument minder frequent langskomt**. De prijzen voor horeca producten zijn merkbaar gestegen vergeleken met vorig jaar. Indien dit aanhoudt zet dit mogelijk een rem op de consumentenbestedingen. Het is essentieel dat horeca ondernemers concurrerende prijzen blijven hanteren.
- Oplopende rentetarieven bemoeilijken overnames in vastgoedconcepten. Veel zoekende huurders **prefereren bestaande panden** boven kosten intensieve casco-transformaties.
- Voor **goodwill** zijn momenteel lage of zelfs geen vergoedingen gebruikelijk. Alleen voor goede locaties is men bereid om extra te betalen vanwege hun grotere potentie.
- Leden zien in alle oppervlakteklassen **meer horecapanden te huur** of te koop staan dan vorig jaar (zie volgende pagina).



Ontwikkelingen horecamarkt (enquête)



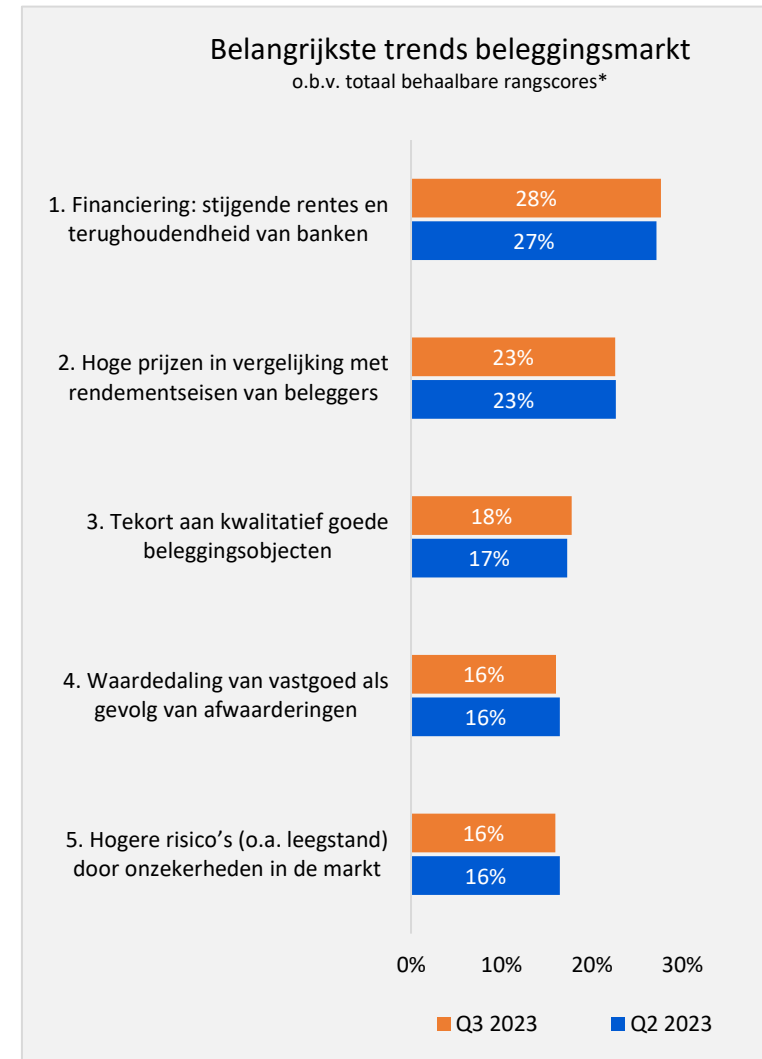
Beleggingsmarkt

Resultaten uit de enquête onder de NVM-Business leden



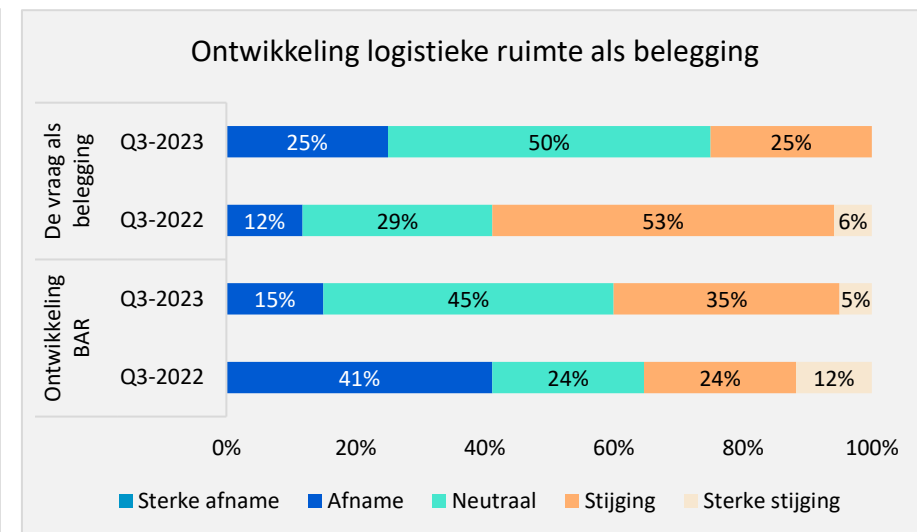
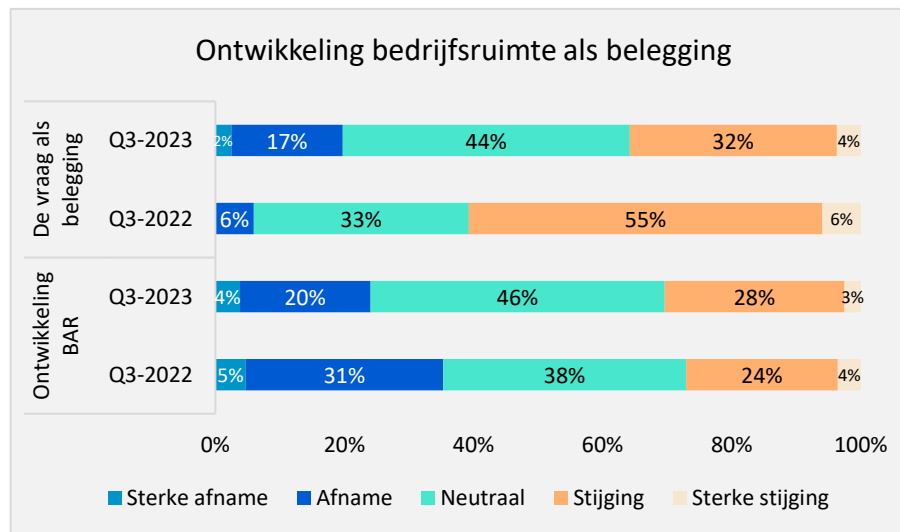
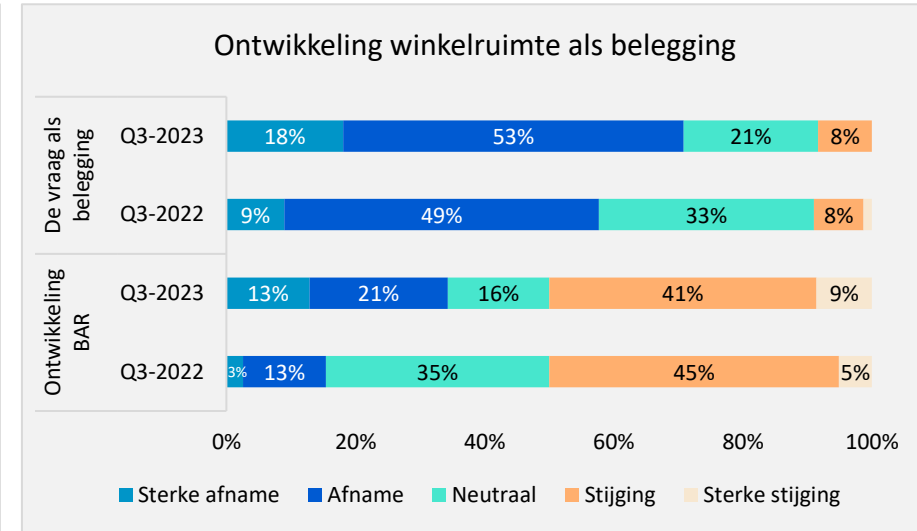
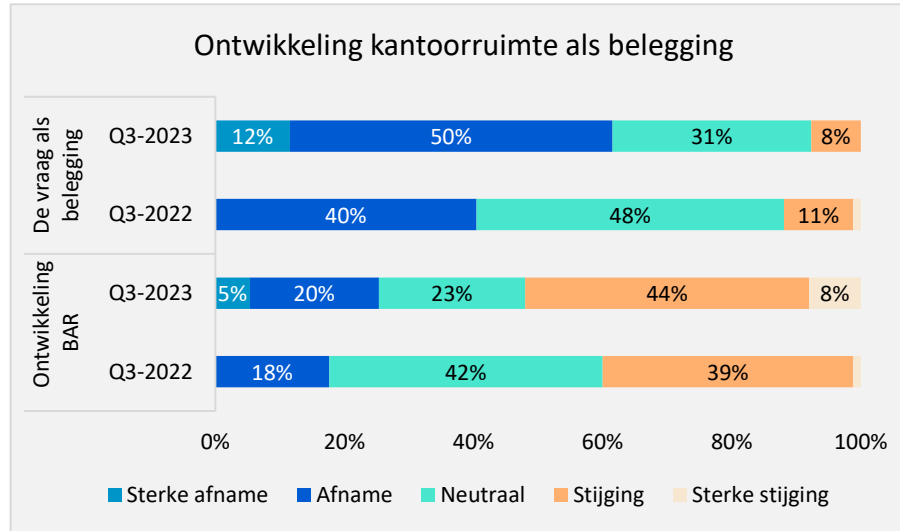
Ontwikkelingen beleggingsmarkt (enquête)

- De belangrijkste trend in de beleggingsmarkt in Q3 is de **stijgende rente** voor vastgoedfinanciering. Het ECB heeft recent de rentes verder verhoogd naar een nieuw record. De hogere kapitaalmarktrentes leiden tot meer onzekerheid bij beleggers.
- Het aanbod is volgens veel leden toegenomen, maar het **tekort aan kwalitatief goede objecten** blijft. Dit resulteert in meer keuzemogelijkheden maar minder transacties. Het kost daarnaast ook meer tijd om tot een deal te komen, met langere transactietijden.
- Ook zijn er partijen in de markt actief die recent aankooptransacties hebben afgerond. Het gaat vooral om beleggers die in de afgelopen maanden tegen de achtergrond van de ongunstige marktomstandigheden kansen hebben verzilverd. Beleggers met eigen vermogen hebben een voordeel in de markt en kunnen **sneller kansen benutten**.
- **Optimistische kopers** geloven dat de slechte tijden voorbij zijn, maar nieuwe regelgeving brengt veel onzekerheid mee. Fiscale regelingen zoals box 3 weerhouden vooral kleine beleggers om te investeren vanwege de mogelijk zwaardere belasting op vastgoed.
- Meer beleggers **verschuiven hun focus** van woningen naar commercieel vastgoed. Hierbij speelt duurzaamheid en toekomstbestendigheid een belangrijke rol bij de aankoop. Dankzij **lange termijn huurcontracten** met jaarlijkse indexering bieden investeringen in commercieel vastgoed een effectieve bescherming tegen inflatie.
- Interesse in **bedrijfsruimten en logistiek blijft** bestaan, hoewel de vraag licht daalt vergeleken met vorig jaar, en het sentiment lager is dan vorig jaar. Dit terwijl winkels en kantoren minder populair zijn vanwege het hoge leegstandsrisico (zie volgende pagina en bijlage II). Ook is er een gebrek aan kwalitatief aanbod van kantoren op dit moment.
- **Aanvangsrendementen** blijven in de commerciële vastgoedsector grotendeels stabiel in vergelijking met vorig jaar (zie volgende pagina). Toch zien minder leden dit kwartaal (in bedrijfsruimten en winkels) een stijging van de BAR dan in Q2 2023 (zie bijlage II).



*Zie bijlage voor nadere uitleg

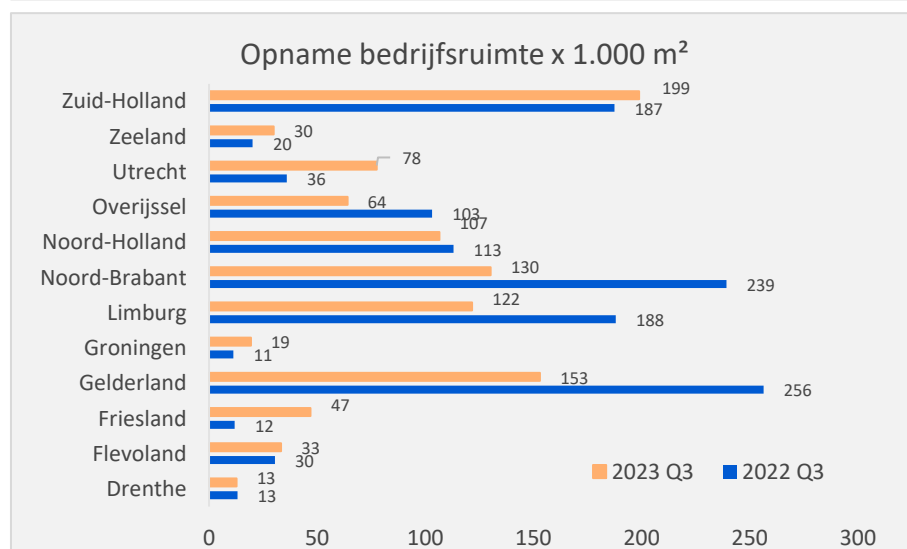
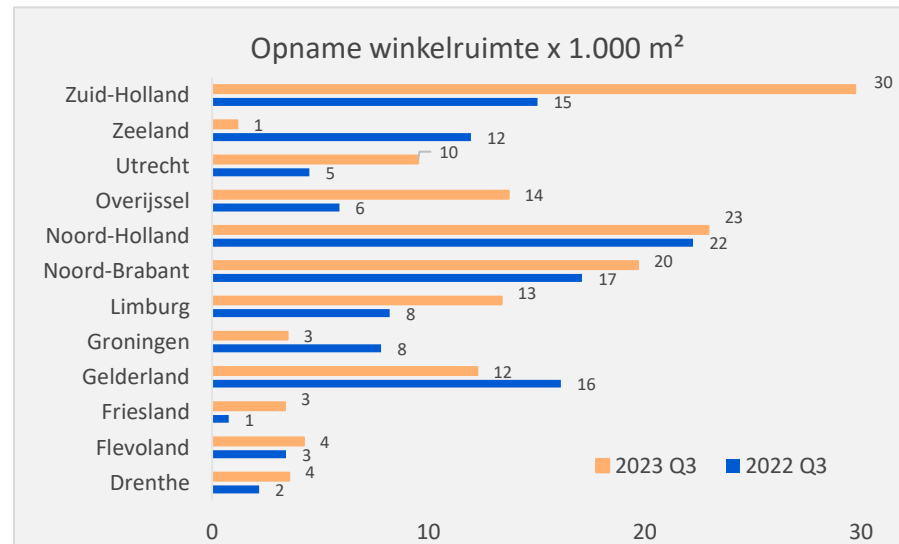
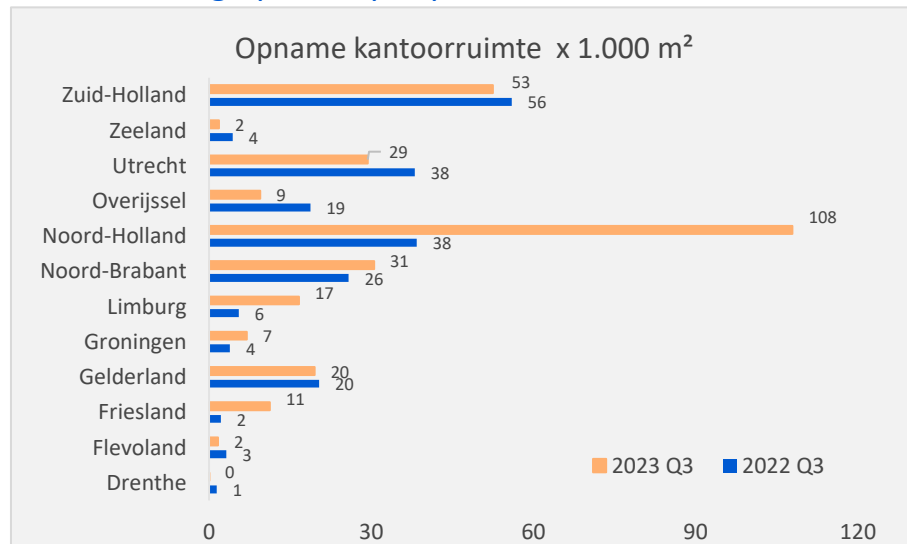
Ontwikkelingen beleggingsmarkt (enquête)



Bijlagen

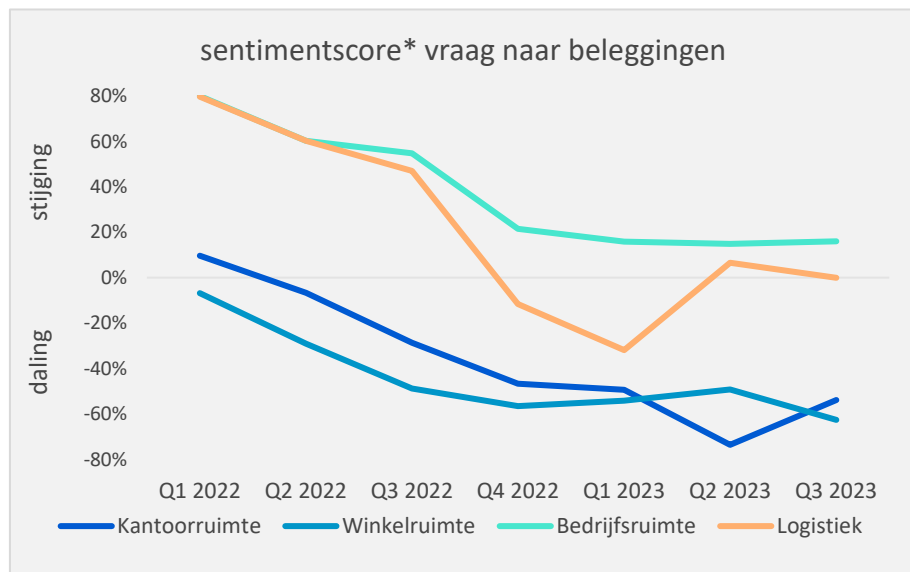
Bijlage I

Ontwikkeling opname per provincie



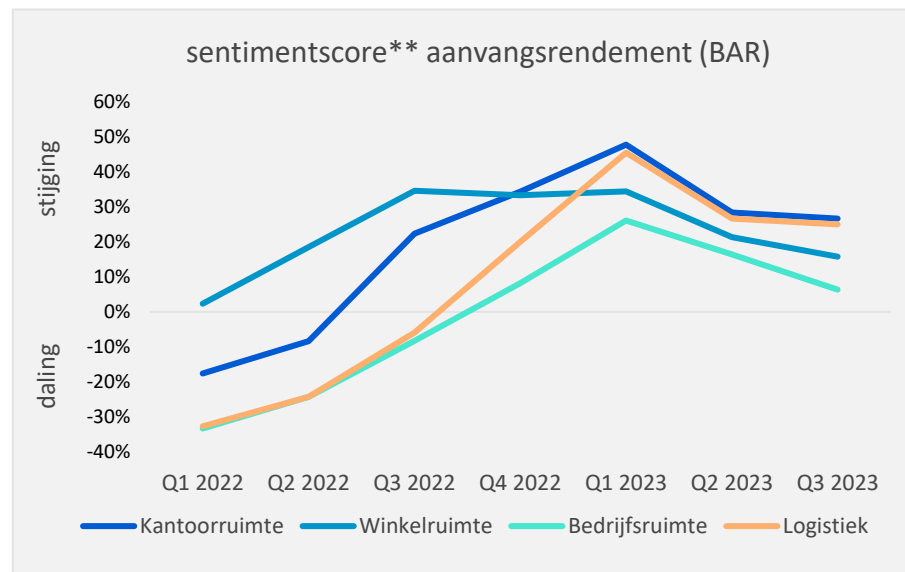
Bijlage II (enquête)

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

Verantwoording

NVM Business Kwartaalenquête 2023 Q3

- Door 128 businessleden volledig ingevuld
- Actief in de sectoren:
 - Bedrijfsruimte (niet-logistiek) (82%)
 - Kantoorruimte (79%)
 - Winkelruimte (73%)
 - Logistiek (20%)
 - Horeca (16%)
- 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

Peildatum en bronnen

- Peildatum aanbod: 12 september 2023
- Periode transacties: juli t/m september 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

