

WE MAKE AN IMPACT

VASTGOEDMONITOR PROVINCIE UTRECHT 2023

Management Samenvatting
Definitief - Juni 2023

Opdrachtgever
Provincie Utrecht

Management samenvatting

Algemeen

De Nederlandse economie laat de laatste jaren zien dat zij over veerkracht en aanpassingsvermogen beschikt. Ondanks twee grote crises in drie jaar tijd is de Nederlandse economie met 5% gegroeid. Ook ten opzichte van het buitenland presteert Nederland sterk. De verwachte economische recessie in het vierde kwartaal van 2022 en het eerste kwartaal van 2023 is uitgebleven en ook de groeiverwachting voor komend jaar en het jaar erop zijn positief. De tijdens corona opgedane kennis over de Nederlandse economie komt opnieuw van pas: we bleken ons telkens weer snel te kunnen aanpassen en vonden altijd weer manieren om het beste van de situatie te maken. Bijvoorbeeld, tijdens de snelle stijging van de gasprijzen vorig jaar bleef de industriële productie op peil, terwijl de energiemix ingrijpend werd gewijzigd. Het Centraal planbureau voorziet in haar jongste raming een economische groei van 1,6% in 2023 en 1,4% in 2024 bij een licht oplopende, maar nog altijd historisch lage werkloosheid van 4,1% in 2024.

Kantorenmarkt

Trends

De inflatie, renteverhogingen en kostenstijgingen dragen bij aan de onzekerheid onder kantoorgebruikers. Evenals het beleid ten aanzien van de balans tussen thuiswerken en werken op kantoor. Bestaande huurcontracten worden grotendeels verlengd en men neemt een afwachtende houding aan. Commerciële organisaties, zoals zakelijke dienstverleners en/of creatieve bedrijvigheid, worstelen nog met het kostenplaatje van het huisvestingsvraagstuk versus de noodzaak tot het aantrekken van talent. In de publieke sector is meer dynamiek, doordat de huisvestingstrategieën worden vormgegeven en er minder afhankelijkheid is economische onzekerheid. Bedrijven met een groot aandeel vreemd vermogen, zoals de Tech sector, lopen meer risico bij herfinanciering door de gestegen rentetarieven, dit kan een drukkend effect hebben op de bedrijfsresultaten. Weliswaar laat de Tech sector over de gehele breedte nog wel groei zien.

War For Talent

Door het lage werkloosheidspercentage blijft de War For Talent onder organisaties onverminderd hoog en moet men zich presenteren als aantrekkelijke werkgever om succesvol te zijn. Enerzijds staat kostenbeheersing bij de werkgever weer hoger op de agenda, anderzijds moet de schaarse medewerker worden gepaaid met een aantrekkelijk kantoor op een centrale, goed bereikbare én levendige plek. Gevolg is een zoektocht naar een hoogwaardig kantoor meestal gelegen op een ov-knooppunt met verschillende functies in de nabijheid.

Leegstand



De druk vanuit kantoorgebruikers op dit type locatie is goed terug te zien in de kantorenleegstandpercentages¹, die veelal onder een ‘gezonde frictieleegstand’ van 5 tot 7% liggen. Zo laat de Zuidas in Amsterdam een leegstandpercentage zien van 2,5% in 2022, dit is het vijfde jaar op rij dat het leegstandpercentage onder 3% ligt. Ook op het Stationsgebied van Utrecht is nauwelijks kantoorruimte beschikbaar, met sinds 2008 een leegstandpercentage onder 5% en sinds 2016 zelfs onder 3%. In 2022 liep het leegstandpercentage licht op tot 4,5%.

Hiermee wordt duidelijk dat kantoorgebruikers veelal focussen op locaties in omvangrijkere steden met een hoog voorzieningenniveau en een goede bereikbaarheid. De polarisatie in Nederland zet hiermee verder door. Ook Amsterdam, Rotterdam en Eindhoven lieten dalingen zien in de kantorenleegstand tot 7,1%, 6,9% en 6,8% in 2022. In Den Haag steeg de leegstand licht tot 4,4%. In de gemeente Utrecht bedroeg het leegstandpercentage 4,6% in 2022, dit is een daling ten opzichte van 2021. De gemeente Amersfoort liet ook een daling zien ten opzichte van voorgaand jaar, met 10,6% in 2021 tot 9,5% in 2022. Andere grotere kantorengemeenten in de provincie Utrecht, zoals Nieuwegein, Zeist, Houten en Veenendaal, lieten leegstandpercentages zien van 8%, 10%, 16% en 16% in 2022.

Op provinciaal niveau liet Utrecht een daling zien van 7,8% in 2021 naar 7,6% in 2022. In de provincie Noord-Holland liet het leegstandpercentage in 2022 een gelijkwaardig niveau zien met 7,7% aan leegstaande kantoorruimte. Dit is een lichte daling van 10-procentpunt ten opzichte van voorgaand jaar (7,8%). De provincie Zuid-Holland liet een leegstandpercentage zien in 2022 van 6,6%, dit is een daling ten opzichte van 2021, destijds bedroeg het leegstandpercentage 7,0%.

Interesse in levendige stationslocaties blijft ondanks de economisch onzekere vooruitzichten onverminderd hoog en in combinatie met het zeer beperkte kantooraanbod hebben organisaties moeite met het vinden van de juiste locatie. Hierdoor verlengen organisaties veelal de huidige locatie indien er geen alternatief is. Doordat de vraag naar hoogwaardige kantoren op multimodale locaties met een hoog voorzieningenniveau onvoldoende gefaciliteerd wordt, kan dit resulteren in een afname van de bedrijvigheid en werkgelegenheid in de gemeente. De sterke vraag naar nieuwbouw kantoorruimte wordt nogmaals bevestigd in de gemeente Utrecht, met in 2021 de realisatie van Central Park (28.500 m²) en Helix (10.000 m²), hiervan is Central Park voor 82% verhuurd en Helix geheel verhuurd. Gericht op de toekomst is het aantal nieuwbouw kantoorontwikkelingen beperkt, met eind 2022 de oplevering van The Cath (10.870 m²) en in 2024 de verwachte opleveringen van Wonderwoods (13.500 m²), Leidsche Werf (11.865 m²) en Creative Valley (10.000 m²). Naast de gemeente Utrecht, is er een nieuwbouwproject gerealiseerd in Veenendaal, Citadel 28. Verder zijn er geen (concrete) nieuwbouwontwikkelingen op de kantorenmarkt van de provincie Utrecht. Dit verhoogt de druk op de kantorenmarkt, en is gedeeltelijk zichtbaar in de zeer lage leegstandpercentages op de populaire (stations)locaties, dit zal in de toekomst verder toenemen doordat nieuwbouwontwikkelingen uitgesteld worden.

Aanbod

Landelijk liet het beschikbare kantooraanbod een daling zien van 6,5% tot 4,3 miljoen vierkante meter, hiervan stond 3,9 miljoen vierkante meter fysiek leeg resulterend in

¹ Leegstandpercentage: leegstaand aanbod in de kantorenvorraad, ondergrens van 500 m² aangehouden.

een leegstandspercentage van 8,2%. Sinds de coronapandemie schommelt dit percentage tussen de 8,2% en 8,4%. In 2022 liet de provincie Utrecht een daling zien van 13% in het beschikbare kantooraanbod, dit is het derde jaar op rij dat het aanbod afneemt en na Gelderland de sterkste daling in Nederland. In Noord-Holland en Zuid-Holland bedroeg de afname van het beschikbare kantooraanbod 7% in 2022. Binnen de provincie Utrecht laat de gemeente Utrecht in 2022 de grootste afname van het aanbod zien met een daling van 33.900 m², gevolgd door Amersfoort met 18.500 m² en Leusden met 12.100 m².

Duurzaamheid

Duurzaamheid speelt bij huisvesting een zeer belangrijke rol om aan de ESG-doelen binnen de organisatie te voldoen, dit resulteert in een extra druk op de toch al schaarse duurzame kantoorpanden. In de provincie Utrecht had circa 32% van de kantorenvorraad (820 panden) een minimaal energielabel A. Ook in het beschikbare kantooraanbod beschikte circa 56% van de kantoorpanden over een energielabel A of hoger. De bouwjaarklassen die jonger zijn dan 1990 laten een groot aandeel kantoorpanden zien met minimaal een energielabel C. Zo ligt het aandeel met een minimaal energielabel C op 63% van het totaal aantal kantoorpanden in de bouwjaarklasse '1990-1999', gevolgd door '2000-2009' met 70% en '2010-2019' met 64%. In de bouwjaarklasse jonger dan 2020 hebben alle kantoorpanden een energielabel A en hoger. Verwacht wordt dat dit in de toekomst allen maar belangrijker gaat worden, hierbij kunnen kantoorpanden met een lager energielabel rekenen op minder vraag vanuit kantoorgebruikers.

Opname

De landelijke kantorenmarkt liet in 2022 een daling zien in de transactiedynamiek van 4,8% tot 970.210 vierkante meter aan in gebruik genomen kantooruimte, in dit metrage zijn huurverlengingen niet meegenomen en daarmee wordt dan ook de marktdynamiek van verplaatsende of startende kantoorhoudende organisaties weergegeven. De demping van de transactiedynamiek wordt veroorzaakt doordat het tot dan toe zeer positieve post-corona sentiment op de kantorenmarkt heeft plaatsgemaakt voor onzekerheid in kostenstijgingen en economische vooruitzichten voor 2023. Dit wordt extra versterkt door het zeer beperkte aanbod op toplocaties. In de provincie Utrecht vond in tegenstelling met de landelijke daling een stijging plaats van 7,1%, tot 137.400 m² aan in gebruik genomen kantooruimte in 2022. De provincie Utrecht was hiermee goed voor circa 14% van de landelijke transactiedynamiek op de kantorenmarkt. Noord-Holland en Zuid-Holland hadden een aandeel van 30% en 27% in de landelijke opname, weliswaar ligt de kantorenvorraad hier met 11 en 12 miljoen m² een stuk hoger dan Utrecht (5,8 miljoen m² kantorenvorraad).

Circa 49% van de transactiedynamiek op de kantorenmarkt vond plaats in de gemeente Utrecht, met in totaal 67.400 m². Naast de gemeente Utrecht hadden de gemeenten Amersfoort (17%), Houten (8,3%) en Nieuwegein (5,6%) het grootste aandeel in het totaal opnamevolume met respectievelijk, 23.300 m², 11.400 m² en 7.100 m² aan kantooruimte. Verwacht wordt dat dit in de toekomst verder zal polariseren, waarbij kantoorgebruikers focussen op multimodale locaties met hoogwaardige kantoren en een groot aantal voorzieningen.

Kantoorhoudende organisaties hebben moeite met het vinden van de juiste kantooruimte, hierbij wordt gezocht naar een optimalisatie van de kantoometers. Een

goede, op maat gemaakte (duurzame) werkplekstrategie speelt hierin een steeds belangrijkere rol. De focus ligt hierbij minder op traditionele werkplekken en meer op informele werkruimtes, concentratieruimtes en (video)belruimtes. Verwacht wordt dat 2023 een gedempte transactiedynamiek laat zien, doordat bestaande huurcontracten veelal worden verlengd omdat er weinig alternatieven zijn. Hierdoor blijft het beschikbare (duurzame) hoogwaardige kantoraanbod op de juiste locatie schaars.

Huurprijzen

Door de krappe marktsituatie op top kantoorlocaties, het toevoegen van diverse hoogwaardige nieuwbouwwontwikkelingen en indexatie van de huurprijs, lieten huurprijzen een stijging zien in 2022. De tophuurprijs in Amsterdam ligt op EUR 555,- per vierkante meter per jaar, gevolgd door Utrecht (EUR 305,-), Rotterdam (EUR 300,-) en Den Haag (EUR 265,-). Deze tophuurprijzen worden veelal behaald in kwalitatief hoogwaardige (nieuwbouw) kantoorpanden op multimodale locaties met een hoog voorzieningenniveau.

Naast de schaarste op toplocaties worden huurprijzen ook geïndexeerd met inflatie (CPI), hierdoor liggen huurprijzen onder een opwaartse druk met als gevolg een stijging van de huurprijs in de gemeenten Amersfoort, Leusden, Nieuwegein, Stichtse Vecht, Utrecht en Woerden. Naast de gemeente Utrecht, worden de hoogste huurprijzen gerealiseerd in de gemeenten Amersfoort (EUR 165,-), Stichtse Vecht (EUR 160,-), Bunnik (EUR 125) en Woerden (EUR 125,-). Verwacht wordt dat de huurprijs in 2023 verder zal stijgen door een aanhoudende hoge inflatie (CPI), weliswaar neemt de polarisatie toe met een sterkere stijging op multimodale toplocaties met een hoog voorzieningenniveau door aanhoudende schaarste.

Beleggingsmarkt

Terwijl de fundamenteën van de kantorenmarkt gezond zijn, met schaarste op toplocaties en een aanhoudende vraag vanuit kantoorhoudende organisaties, heerst er op de vastgoedbeleggingsmarkt een ander klimaat. De renteverhogingen van de Europese Centrale Bank (ECB) en de Amerikaanse Centrale Bank (FED) om de inflatie te beteugelen resulteren in hogere financieringskosten. Hierdoor stijgt het risico en kunnen beleggers minder kapitaal investeren in vastgoed. In combinatie met de hoge bouwkosten wordt het voor ontwikkelaars lastig om nieuwbouwwontwikkelingen rond te rekenen en een eindbelegger te vinden. Hierdoor stagneren nieuwbouwwontwikkelingen en droogt de pijplijn verder op. Door de hogere financieringskosten liggen de biedingen en vraagprijzen vanuit kantorenbeleggers te ver uit elkaar om tot een transactie te komen. Ook wachten beleggers op een stabilisatie in de rentetarieven, zodat er weer scenario's richting de toekomst gemaakt kunnen worden.

De onzekerheid in de kantorenmarkt resulteert in een afname van het landelijk investeringsvolume in 2022, met 27% tot EUR 4,0 miljard. Ook in de provincie Utrecht was een daling zichtbaar van 16% tot EUR 644 miljoen. Binnen dit investeringsvolume liet de gemeente Utrecht het grootste aandeel zien met 55%, gevolgd door Amersfoort (14%), Nieuwegein (11%) en Leusden (5,1%).

Bedrijfsruimtemarkt

Trends

De pandemie heeft een langzame structurele trend versneld en heeft ervoor gezorgd dat retailers, producenten, verladers en logistieke dienstverleners zichzelf voor de uitdaging zien staan om de aanvoer te garanderen, voorraad aan te houden en bestellingen real-time te verzenden. De oorlog op het Europese continent heeft dit bestaande proces versterkt. Verder speelt op de bedrijfsruimtemarkt ook het zeer beperkte beschikbare aanbod een rol, mede doordat nieuwbouwprojecten stagneren door hoge bouwkosten en de stikstofproblematiek. Na de landelijke stijging van de transactiedynamiek² in 2021 is er door het gebrek aan beschikbaar bedrijfsruimteaanbod in 2022 5,6% minder bedrijfsruimte in gebruik genomen tot circa 4,5 miljoen m². Binnen dit metrage liet het logistieke segment een sterke stijging zien van 15% tot 2,9 miljoen m² in 2022. Desalniettemin, liet het industriële segment een daling zien van 27% tot 1,6 miljoen m² in 2022. De vraag naar logistieke en industriële bedrijfsruimte blijft onverminderd hoog en wordt de transactiedynamiek grotendeels bepaald door de beschikbaarheid van bedrijfsruimte.

Opname

In de provincie Utrecht liet de transactiedynamiek, in overeenkomst met de landelijke tendens, een lichte daling zien van 2%, tot 213.100 m² aan in gebruik genomen bedrijfsruimte in 2022. Hierin liet het logistieke segment een sterke stijging van 89% zien ten opzichte van voorgaand jaar tot 117.700 m². Dit werd voornamelijk gedreven door de logistieke transacties van Koopman International (28.359 m²), HEMA (25.500 m²) en Van Vliet Transport (18.535 m²). Het industriële segment liet daarentegen in 2022 een daling zien van 40% tot 91.165 m² aan in gebruik genomen vastgoed, dit wordt grotendeels veroorzaakt door de krappe marktomstandigheden en de transformatiedruk voor bedrijventerreinen naar woningen. De gemeenten Utrecht, De Ronde Venen en Vijfheerenlanden waren gezamenlijk goed voor 65% van de bedrijfsruimte opname in de provincie Utrecht, met respectievelijk 27%, 22% en 15%. Dezelfde gemeenten lieten ook het hoogste logistieke opnamevolume zien in de provincie Utrecht met 41.955 m², 38.575 m² en 18.535 m² in 2022.

Aanbod

De krappe marktomstandigheden zijn goed zichtbaar in de sterke daling van het landelijk beschikbare bedrijfsruimteaanbod met 22% tot 4,8 miljoen m² in 2022. Hierin liet het industriële segment de grootste daling zien in 2022 van 27%. In tegenstelling tot het landelijk verloop liet de provincie Utrecht in 2022 een lichte toename zien van het beschikbare bedrijfsruimteaanbod met 5,5% tot 259.400 m², hierin lag het overgrote deel in logistiek panden met 39% van het totaal (100.765 m²). Dit zijn slechts vijf beschikbare panden. Ondanks de lichte stijging van het bedrijfsruimteaanbod in de provincie Utrecht in 2022 is dit zeer beperkt en voldoet niet in de behoefte vanuit de markt. De geprognostiseerde bevolkingsgroei en de daarmee stijgende woningbehoefte en online bestedingen, resulteren in een verdere druk op de bedrijfsruimtemarkt. In 2022 was er sprake van 1,2 keer meer bedrijfsruimteaanbod in de provincie Utrecht dan dat er transactiedynamiek was. Dit wordt gezien als een krappe markt waarin de vraag onvoldoende wordt gefaciliteerd. Dit is ook zichtbaar in het

² Voor de transactiedynamiek op de bedrijfsruimtemarkt wordt een ondergrens van 750 m² aangehouden.

leegstandspercentage, dat in alle gemeenten binnen de provincie Utrecht, op Stichtse Vecht na, varieerde van 1-3% in 2022.

Het beschikbare aanbod wordt verder beperkt door de stagnatie van nieuwbouwontwikkelingen door de stikstofproblematiek, schaarste aan beschikbare locaties en stijgende bouwkosten. De grootste afname van het bedrijfsruimteaanbod in 2022 lag in de gemeenten Utrecht, Rhenen en Houten. Het aanbod nam in deze gemeenten af met 36.800 m² (-45%), 8.300 m² (-90%) en 5.000 m² (-82%).

Nieuwbouw

Onzekerheden op de bedrijfsruimtemarkt kunnen in 2023 resulteren in een daling van de ingebruikname van bedrijfsruimte. Zo bevinden ontwikkelaars zich momenteel in moeilijk vaarwater, waardoor er weinig nieuw logistiek vastgoed aan de voorraad wordt toegevoegd. Ontwikkelaars hebben te maken met dure grondposities, stijgende bouwkosten, stijgende rendementseisen vanuit beleggers als gevolg van de opgelopen financieringskosten en een grote politieke regeldruk. Een extra hindernis voor nieuwbouw vormt bovendien de opheffing van de bouwvrijstelling in de Wet Natuurbescherming door de uitspraak van de Raad van State in november 2022. Dit betekent in het geval van nieuwbouw dat per project, onderzoek gedaan moet worden naar de mogelijke gevolgen van de uitstoot van stikstof door middel van een stikstofberekening voordat een vergunning kan worden verleend. Bij grondaankopen of nieuwbouwtrajecten zal daarom in toenemende mate een afwachtende houding worden aangenomen.

Transformatie

Door de transformatie van (stedelijke) bedrijventerreinen naar woonwijken neemt de krapte verder toe en wordt de bedrijfsruimte vraag in de provincie Utrecht onvoldoende gefaciliteerd. In 2022 liet het beschikbare industriële vastgoed in de provincie Utrecht een daling zien van 2,2%, dit is van invloed op de ingebruikname van industrieel vastgoed dat in hetzelfde jaar een daling van 40% liet zien. Ook de vraag naar last-mile-logistiek neemt verder toe door de bevolkingsgroei en toenemende online bestedingen. Om de verkeersdruk en uitstoot te verminderen en beheersbaar te houden in de toekomst is het relevant dit (gedeeltelijk) nabij de woonwijken te vestigen.

Huurprijzen

Huurprijzen staan onder een verdere opwaartse druk door aanhoudende krapte op de bedrijfsruimtemarkt. Huurprijsbandbreedten in de provincie Utrecht lieten voor iedere gemeente een stijging zien in 2022, hierin werden de hoogste huurprijzen geregistreerd in Utrecht en Nieuwegein met EUR 75,- per m² per jaar. In de gemeente Amersfoort, Bunnik, Houten, Nieuwegein, Stichtse Vecht en Woerden liet de onderkant van de huurprijsbandbreedte een stijging zien wat erop duidt dat bedrijfsruimtegebruikers hogere huurprijzen betalen voor kwalitatief minder hoogwaardig vastgoed, veroorzaakt door de krappe marktomstandigheden op de bedrijfsruimtemarkt.

Naast het feit dat door onzekerheden ontwikkelen bemoeilijkt wordt, resulteert het gebrek aan beschikbaar bedrijfsruimteaanbod, schaarste van nieuwbouw door de hoge bouwkosten en stikstofproblematiek en een indexatie van de huurprijs met het CPI ervoor dat bedrijfsruimtegebruikers geconfronteerd worden met hogere

huurprijsniveaus. Het is afhankelijk van de gebruikers of de huurprijsstijgingen ook aan de consument doorberekenend kunnen worden. De vraag is echter hoe de consument op eventuele prijsstijgingen reageert met een koopkrachtdaling van -2,7% in 2022 en een verwachte koopkrachtdaling door het Centraal Planbureau (CPB) van -0,2% in 2023.

Duurzaamheid

Binnen de bedrijfsruimtemarkt neemt duurzaamheidscertificering, zoals het BREEAM-label, steeds meer toe vanwege de groeiende belangstelling vanuit gebruikers. Ook speelt ESG een steeds prominentere rol onder bedrijven en eigenaren van bedrijfsruimtevastgoed. Beleggers verwachten dat een duurzaamheidslabel hen in staat stelt om verdere huurgroei te realiseren en in aanmerking te komen voor een korting op de financieringsrente.

In de provincie Utrecht had ongeveer 35% van de bedrijfsruimtevoorraad (2.587 panden) een energielabel van minimaal A. Onder de bedrijfspanden met een bouwjaar jonger dan 2000 zijn er 1.633 panden die een energielabel hoger dan A hebben, wat overeenkomt met 42% van het totale aantal bedrijfspanden in die categorie. Aan de andere kant zijn de bedrijfspanden met een bouwjaar ouder dan 2000 minder duurzaam, waarbij 27% van het totale aantal bedrijfspanden (954 panden) hieronder valt. In de bouwjaarklassen '≤1959', '1960-1969' en '1970-1979' heeft meer dan driekwart van de bedrijfspanden een energielabel lager dan C. Respectievelijk 97%, 80% en 73% van het totale aantal panden in 2022 behoort tot deze categorieën.

Beleggingsmarkt

Vastgoedbeleggers in bedrijfsruimte lieten in de eerste helft van 2022 veel activiteit zien. Om de inflatie te verlagen voert de Europese Centrale Bank (ECB) renteverhogingen door die resulteren in hogere financieringskosten voor beleggers. Hierdoor nam de activiteit op de vastgoedbeleggingsmarkt af en kiezen beleggers voor een afwachtende houding totdat de financieringsmarkt stabiliseert. Hierbij kan de bedrijfsruimtemarkt nog steeds rekenen op interesse vanuit beleggers, door de gunstige ligging van Nederland als 'Gateway to Europe' en sterke economische prestatie ten opzichte van omliggende landen.

In 2022 bedroeg het investeringsvolume in de bedrijfsruimtemarkt landelijk EUR 4,6 miljard, wat een daling van 14% betekende ten opzichte van het voorgaande jaar. Opvallend genoeg vertoonde de Provincie Utrecht een tegenovergestelde trend, met een stijging van 10% in het investeringsvolume voor bedrijfsruimtes tot EUR 286 miljoen. Van dit bedrag werd 55% geïnvesteerd in logistiek vastgoed. Het overgrote deel van het investeringsvolume werd gerealiseerd in de gemeente Utrecht, met 53% van het totaal ofwel EUR 152 miljoen. Gevolgd door de gemeenten Houten en Veenendaal met investeringsvolumes in 2022 van EUR 43 en EUR 28 miljoen in bedrijfsruimte. Dit is een aandeel van 15% en 10% in het totale investeringsvolume binnen de provincie Utrecht en vond volledig plaats in industrieel vastgoed (geen logistiek).

Winkelmarkt

Trends

Retailers zien zich geconfronteerd met gestegen kosten, terwijl de koopkracht van het winkelend publiek pas op de plaats maakt. Dit komt duidelijk tot uitdrukking in de dalende omzetten van de detailhandel sinds mei 2022. Ondanks de onzekere economische vooruitzichten wordt er nog steeds door retailers naar nieuwe fysieke winkelruimte gezocht in de gewilde winkelstraten, maar zijn huurverlengingen de nieuwste trend. De afgelopen periode werd door retailers gebruikt om te optimaliseren door het samenbrengen van meerdere filialen in een grotere vestiging, deels om kosten te besparen, en te herhuisvesten naar plekken met meer passanten. In de opening van een nieuwe winkel zorgen de hoge bouwkosten voor vertraging in de afbouw, evenals het gebrek aan personeel.

Door de gestegen rentelasten zijn diverse retailers in financiële moeilijkheden gekomen. Ondanks het feit dat ze op zichzelf goede omzetten behalen, zijn het vooral problemen in de financiële bedrijfsvoering, bijvoorbeeld zwaar gefinancierde winkelketens, waardoor partijen het lastig hebben. Ook winkelketens die sterk op het online verkoopkanaal leunen, hebben het momenteel zwaar en proberen juist door de opening van nieuwe fysieke winkels diversificatie aan te brengen om zo het tij te keren. In veruit meeste gevallen is er daarmee een duidelijk oorzaak van financiële problemen aan te wijzen. Het economisch bureau van ING handhaaft haar voorspelling dat voor 2023 een omzetsijging van 2,5% wordt verwacht en dat deze toename vooral door prijsstijgingen worden gerealiseerd.

Opname

Dit is ook zichtbaar in de transactiedynamiek op de winkelmarkt van de provincie Utrecht, die is gedaald met 29% tot 151.885 m² aan in gebruik genomen winkelruimte. Dit is het tweede jaar op rij dat de transactiedynamiek afneemt, in 2021 was dit nog met 17%. Ook binnen de G4 steden liet de transactiedynamiek op de winkelmarkt een daling zien in 2022 met 29% tot 319.300 m². De gemeente Utrecht had hierin een aandeel van 15%, ofwel 49.250 m² aan in gebruik genomen winkelruimte. Naast de gemeente Utrecht, lieten binnen de provincie Utrecht de gemeenten Veenendaal, Amersfoort en Vijfheerenlanden de sterkste absolute afname zien van de transactiedynamiek, met 87%, 75% en 38% tot 1.700 m², 6.190 m² en 23.346 m² aan in gebruik genomen winkelruimte in 2022.

Aanbod

Vooralsnog hebben de onzekere economische vooruitzichten geen invloed op het beschikbare aanbod van winkelruimte in de provincie Utrecht, met in 2022 een daling van 19% tot 130.520 m². Dit is het derde jaar op rij dat het winkelaanbod afneemt, in 2021 bedroeg de daling 17%. De daling van het beschikbare winkelaanbod in de provincie Utrecht in 2022 wordt gedeeltelijk veroorzaakt door de heropening van de winkelmarkt, waarbij de maatregelen werden afgebouwd met het afzwakken van de coronacrisis. Dit typeert de veerkracht van de winkelmarkt. Het winkelaanbod in de provincie Utrecht liet een sterke daling zien in de gemeenten Wijk Bij Duurstede, Rhenen en Leusden van 73, 72% en 69%. De gemeenten Veenendaal, Amersfoort en Zeist lieten de sterkste afname zien in het aantal winkelmeters met 6.411 m², 6.405 m²

en 4.371 m². Ten opzichte van de winkelvoorraad staat circa 4,9% in aanbod³, dit is het vierde jaar op rij dat het winkelaanbod afneemt. Consolidatieslagen op de winkelmarkt spelen nog steeds onder retailers, waarbij men van meerdere locaties naar één gaat, bijvoorbeeld H&M Utrecht van de Steenweg en Oudegracht naar Hoog Catharijne. Ook daalt het beschikbare aanbod door de transformatie van winkelpanden, al neemt de potentie hiervan wel af door sterk opgelopen bouwkosten.

Leegstand

Winkelruimte dat langer dan één jaar leeg staat laat ook een dalende trend zien in de provincie Utrecht, met in 2022 een daling van 11% tot 82.890 m². Dit is 3,1% van de winkelvoorraad. In 2021 stond er nog 3,5% van de winkelvoorraad langer dan één jaar leeg. Het hoogste aantal leegstaande winkelmeters in 2022 lag in de gemeente Utrecht met 25.590 m², gevolgd door Zeist (10.070 m²) en Amersfoort (7.100 m²). In 2022 liet het beschikbare winkelaanbod inclusief frictieleegstand en verbouwing een sterkere daling zien dan de langdurige leegstand in de provincie Utrecht, hiermee wordt er dus meer winkelruimte opgenomen door de markt dat korter dan één jaar leeg staat of recent verbouwd is. Ondanks de onzekere vooruitzichten is de winkelmarkt veerkrachtig en blijft een sterke stijging van de winkelleegstand uit. Hierin speelt mee dat er sprake is van een constructieve houding vanuit overheden ten opzichte van transformatie in aanloopstraten van voormalig winkelvastgoed naar woningen om de stad levendig te houden.

Diversifiëring

De veerkracht van de binnenstad komt tot uiting in een diversifiëring van de winkelmarkt. Met de opkomst van online winkelen liep het aantal winkellocaties terug en werd dit grotendeels ingevuld door restaurants en horecavoorzieningen (F&B). Naast de invulling van F&B is er een nieuwe trend op de winkelstraat is opkomst van relatief onbekende producenten of merken die op zoek zijn naar de onmiddellijke exposure bij het grote publiek. In toenemende mate zijn het nieuwe (Chinese) automerken die van deze mogelijkheden gebruik maken. De fysieke winkel als pure marketing heeft echter wel tot gevolg dat alleen de grootste steden en een Mall of The Netherlands als mogelijke vestigingsplaats worden overwogen en dat veelal tijdelijk is met een maximale horizon van hooguit 10 jaar. De diversificatie van de winkelmarkt wordt gezien als een positieve ontwikkeling die bijdraagt aan de veerkracht en levendigheid van de binnenstad.

Huurprijzen

De huurprijzen op de winkelmarkt laten een dalende trend zien voor binnenstedelijk winkelvastgoed door toenemende online concurrentie, minder fysieke consumentenbestedingen en een gewijzigde strategie onder retailers die veelal consolideren. Met het afbouwen van de maatregelen tijdens de coronacrisis heropende de winkelmarkt zich definitief in 2022. Winkelomzetten lieten een stijging zien en het aantal consumenten in de winkelstraat nam toe. Desalniettemin, lieten de winkelhuurprijzen ook in 2022 een verdere daling zien voor alle hoofdwinkelstraten in de top 15 steden van Nederland. In Utrecht liet de Lange Elisabethstraat een daling zien van 8% in de tophuurprijs tot EUR 1.100,- per vierkante meter per jaar in 2022. Weliswaar lag de tophuurprijs hier al langere tijd onder druk, mede door de

³ Aanbod: winkelleegstand inclusief frictie, korter dan één jaar, en verbouwingen.

ontwikkeling van de onlinewinkelmarkt en de verschuiving naar het nieuw gerealiseerde winkelcentrum Hoog Catharijne. Door de heropening van de winkelmarkt met een focus op de drukste locaties van een winkelstraat en de indexatie van de huurprijs met het CPI liet de gemiddelde tophuurprijs in de provincie Utrecht een stijging zien met circa 2% tot EUR 282 per m² per jaar voor winkelruimte in 2022. In 2021 lag dit nog op EUR 276,- per m² per jaar. De stijging werd veelal in kleinere gemeenten geregistreerd met een focus op de dagelijkse levensbehoefte, een segment binnen de winkelmarkt dat minder hard geraakt is.

Beleggingsmarkt

Terwijl de andere vastgoedsegmenten, kantoren en bedrijfsruimte, kampen met hogere financieringskosten als resultaat van de renteverhogingen door de Europese Centrale Bank (ECB), is dit minder van invloed op de binnenstedelijke winkelmarkt. Doordat binnenstedelijk winkelvastgoed als te risicovol werd gezien door banken is dit nagenoeg geheel gefinancierd met eigen vermogen of via debt funds, hierdoor ervaart de binnenstedelijke winkel vastgoedbeleggingsmarkt minder druk van oplopende financieringskosten. Dit geldt echter niet voor supermarkten, waarbij banken nog wel financiering aanbieden. Hierin lopen financieringskosten op en stagneert het aantal supermarkt beleggingstransacties doordat biedingen en vraagprijzen te ver uit elkaar liggen.

Desalniettemin, zijn vastgoedbeleggers op de winkelmarkt afwachtend door de onzekere economische vooruitzichten en gedempte consumentenbestedingen, hierdoor zal naar verwachting de activiteit op de beleggingsmarkt in 2023 afnemen. In 2022 liet het investeringsvolume in winkelruimte landelijk een stijging zien van 8% tot EUR 1,6 miljard. In de provincie Utrecht bedroeg het investeringsvolume EUR 160 miljoen, een stijging van 133% ten opzichte van voorgaand jaar.

Visie

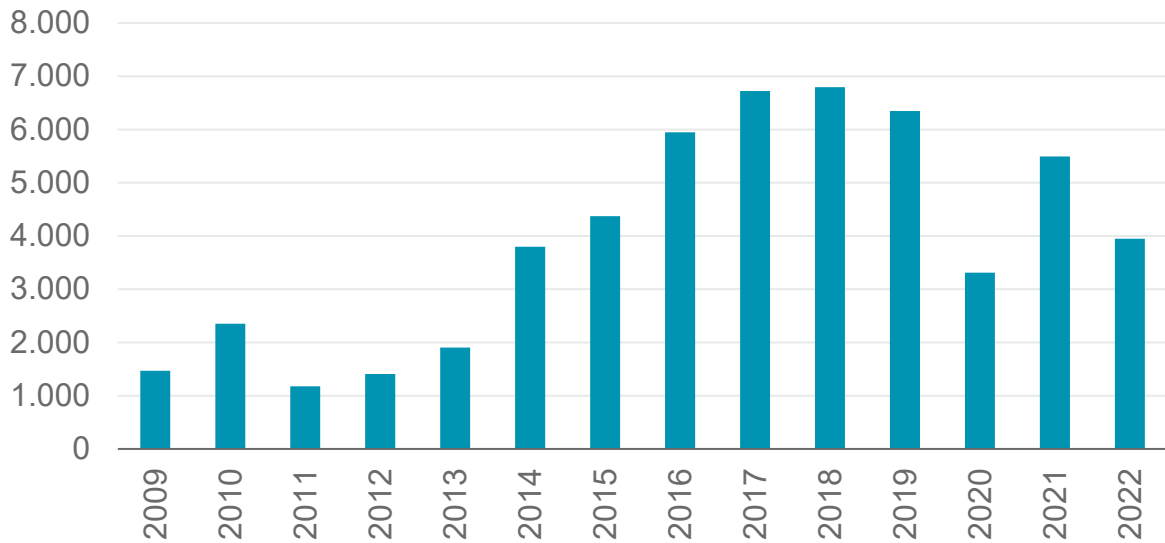
Kantorenmarkt Nederland

Beleggingsmarkt

Het investeringsklimaat werd afgelopen jaren gekenmerkt door een hoge mate van volatiliteit. In 2021 en 2022 in eerste instantie door te moeten anticiperen op beperkende maatregelen als gevolg van de pandemie, om vervolgens op basis van algeheel optimisme over gunstige economische groeicijfers het overvloedig aanwezig kapitaal te investeren. Dit resulteerde in een ongekende investeringsdynamiek in de tweede helft van 2021. Afgelopen jaar bood in eerste instantie perspectief, na twee jaar pandemie en stond daarmee synoniem voor optimisme en hoge verwachtingen. Deze hooggespannen verwachtingen leidden tot een uitstekende dynamiek op de beleggingsmarkt in het eerste kwartaal. Gedurende het jaar werden investeerders geconfronteerd met uitzonderlijk snel stijgende markttrentetarieven, die anticipeerde op toekomstige verhogingen van de beleidsrente om de hoge inflatie het hoofd te bieden. In de loop van het jaar werd er een afname van de beleggingsactiviteit waargenomen doordat de ruimte tussen bied- en vraagprijzen te groot is. In 2022 is het investeringsvolume uitgekomen op EUR 14,9 miljard, een daling van 16% ten opzichte van voorgaand jaar.

In 2022 liet de kantorenmarkt een investeringsvolume zien van EUR 4,0 miljard, dit is ongeveer 27% van het totale investeringsvolume. Dit is een afname ten opzichte van eind 2021 toen het aandeel 31% bedroeg. Het investeringsvolume in 2022 ligt ongeveer 27% onder dat van voorgaand jaar, weliswaar werd het volume in 2021 grotendeels gerealiseerd door de verkoop van de High Tech Campus Eindhoven voor EUR 1,1 miljard en het hoofdkantoor van ABN Amro op de Amsterdam Zuidas voor EUR 785 miljoen. Ongeveer 63% van het investeringsvolume viel binnen de vijf grootste steden (G5), waarvan het overgrote deel in Amsterdam met 32%. De daling van het investeringsvolume en stagnatie van de marktdynamiek heeft grotendeels te maken met de onzekere economische vooruitzichten en oplopende financieringskosten. Dit is van invloed op het investeringsvolume van 2023 dat naar verwachting lager uitkomt dan voorgaande jaren.

Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt Investeringsvolume kantoren (in mln EUR)



Voor toegankelijke data zie tabel 1 in de bijlage

Bron: Cushman & Wakefield, 2023

Kopers en verkopers zoeken ook in 2023 naar nieuw evenwicht tussen vraag en aanbod in een markt die balanceert tussen fundamenteel en liquiditeit. Zicht op het reduceren van leveringsproblemen, stabiliseren van de inflatie en de geopolitieke situatie zullen voor kopers en verkopers van commercieel vastgoed belangrijke drivers zijn om elkaar te vinden, in de wetenschap dat fundamentele karakteristieken van de vastgoedmarkten niet zijn aangetast. De snelheid waarmee een nieuwe balans kan worden gevonden, bepaalt in hoge mate het te realiseren investeringsvolume in 2023.

Voor alle vastgoedsegmenten geldt inmiddels dat de vigerende rentetarieven boven de huidige aanvangsrendementen zijn uitgekomen voor de meest risico-averse (Core) investeringen. Een vaste (ruil- of swap-) rente voor een financiering van vijf jaar kost momenteel ongeveer 3%, terwijl dit voor aanvang van de Russische invasie in Oekraïne in februari van 2022 nog negatief was. De tijd van lage rentes lijkt met de ingrepen vanuit de Amerikaanse Centrale Bank (FED) en de Europese Centrale Bank (ECB) de komende jaren niet terug te keren. Naast opgelopen rentetarieven verlangen vastgoedfinanciers inmiddels meer marge om de toegenomen onzekerheden te compenseren. Deze bedraagt tussen de 50-100bp (0,5 tot 1%-punt) boven op het rentetarief, waardoor financieringslasten zich momenteel rond 6% bevinden. Banken stellen zich terughoudender op, verminderen blootstelling aan risico's en stellen hogere eisen aan de kwaliteit van de belegging ten aanzien van segment, locatie, object en solvabiliteit van huurders. Anders dan tijdens de Grote Financiële Crisis van 2007 en 2008, zijn er genoeg alternatieven beschikbaar in de vorm van Debt Funds die veelal over voldoende financiële middelen beschikken en meer risico's accepteren, zij het echter doorgaans tegen fors hogere kosten.

De gestegen financieringskosten resulteren in hogere rendementseisen vanuit vastgoedbeleggers, doordat het risico toeneemt en volatiliteit groeit. Hierdoor neemt de urgentie tot verkopen af, terwijl de 'bid-ask-spread' te groot wordt om tot een transactie te komen. Als er sprake is van een herfinanciering lopen de kosten voor de verkoper

sterk op en kan dit resulteren tot een potentiële verkoop. Ook de stijging van de overdrachtsbelasting naar 10,4% in 2023 heeft invloed op de investeringsdynamiek. Dit is ook zichtbaar in de ontwikkeling van het bruto aanvangsrendement⁴ dat over de gehele breedte een correctie laat zien gedurende het vierde kwartaal van 2022, met in Amsterdam Centrum en de Zuidas een stijging van 50 en 60bp tot een top bruto aanvangsrendement van 4,0% kosten koper. Investeerders richten zich hierbij voornamelijk op het Core segment, aangezien hier ook de focus ligt onder kantoorgebruikers. Tevens laten deze toplocaties de laagste leegstandscijfers zien, mede door de aanwezigheid van kwalitatief hoogwaardige en duurzame kantoorpanden. Ook specifieke locaties, zoals het Leiden Bio Science Park, zijn in trek doordat hier nog huurgroei gerealiseerd kan worden en dit minder conjunctuurgevoelige bedrijvigheid bevat. Interesse onder investeerders voor assets hoger op de 'risk-curve' is beperkt, zo zijn er door de beperkte financierbaarheid en onzekere (economische) vooruitzichten nagenoeg geen transacties in het 'Value-add' segment. Nog steeds is er veel kapitaal aanwezig in de markt, maar in toenemende mate wachten investeerders op het nieuwe jaar en is het merendeel van de transacties strategisch van aard.

Door de hogere financieringskosten verschuift het type koper richting investeerders met eigen vermogen en een langere horizon, zoals institutionele partijen en family offices. Tevens is er onder institutionele partijen kapitaal beschikbaar om de verschillende fondsen te laten voldoen aan ESG-doelen (Environment, Social and Governance). Private Equity partijen laten minder activiteit zien door het hogere aandeel vreemd vermogen. Investeerders wachten met aankopen totdat de rente enigszins stabiliseert, hierna neemt de activiteit toe door het beschikbaar komen van kapitaal en de kans om in te stappen niet te willen missen.

Het aandeel buitenlandse investeerders op de kantorenbeleggingsmarkt ligt in de afgelopen tien jaar op gemiddeld 62% van het totale investeringsvolume. In 2019 daalde dit aandeel naar 59%, waarna het in 2020 nagenoeg stabiel bleef (59%). In 2021 liet het aandeel buitenlandse investeerders een sterke stijging zien tot 72% van het totale investeringsvolume in kantoorruimte, dit kwam mede door de verkoop van ABN Amro HQ en de High Tech Campus in Eindhoven. In 2022 daalde het aandeel buitenlandse investeerders naar 63% van het totale investeringsvolume in kantoren. Het investeringsvolume werd grotendeels gedreven door de verkoop van het Booking.com HQ in Amsterdam (EUR 566 miljoen), World Port Center in Rotterdam (EUR 193 miljoen) en Strawinskyhuis in Amsterdam (EUR 133 miljoen).

Gebruikersmarkt

In 2022 is er voor 970.210 vierkante meter aan kantoorruimte in gebruik genomen⁵. In dit metrage zijn huurverlengingen niet meegenomen en wordt de marktdynamiek van verplaatsende of startende kantoorhoudende organisaties weergegeven. In vergelijking met dezelfde periode in 2021 was dit een daling van 4,8%. Vanaf het derde kwartaal heeft het tot dan toe zeer positieve post-corona sentiment op de kantorenmarkt plaatsgemaakt voor onzekerheid bij kantoorhoudende organisaties vanwege de huidige kostenstijgingen en de economische vooruitzichten voor 2023.

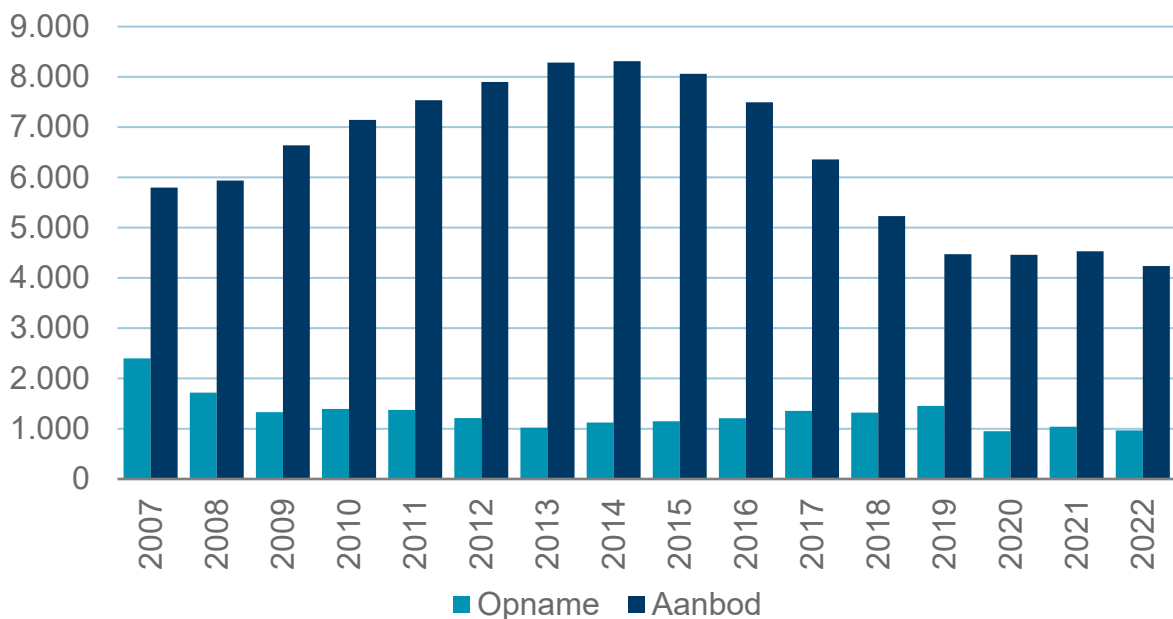
⁴Bruto aanvangsrendement (BAR): Rendement gebaseerd op tienjarige huurovereenkomst en de waarde van een object. Een lager bruto aanvangsrendement staat vaak equivalent aan een lager risico.

⁵In het landelijke kantorenmarktverhaal is een ondergrens van 500 m² en groter gehanteerd.

Zolang dit voortduurt blijft de situatie van toepassing van een gedempte opnamedynamiek bij een stabiele aanbodsituatie. Bestaande huurovereenkomsten – buiten de toplocaties – zullen tegen gunstige voorwaarden worden verlengd, terwijl maar weinig kantoorruimte weer op de markt beschikbaar komt.

Kantoorgebruikers laten over de gehele linie een verspreid beeld zien. Waar commerciële organisaties zoals zakelijke dienstverleners en/of de creatieve bedrijvigheid worstelen met het kostenplaatje van het huisvestingsvraagstuk versus de noodzaak tot het aantrekken van talent, ontstaat er aan de kant van de publieke sector juist veel dynamiek. Deze sector is minder afhankelijk van conjuncturele dagkoersen en heeft de afgelopen periode gebruikt om de terugkeer naar kantoor verder vorm te geven. Door de toegenomen financieringskosten lopen bedrijven met een groot aandeel vreemd vermogen meer risico bij herfinanciering, dit heeft een drukkend effect op de uiteindelijk resultaten van een bedrijf. Door het hoge aandeel vreemd vermogen en durfkapitaal is dit voornamelijk van toepassing op de Tech sector, weliswaar laat deze sector over de gehele breedte nog steeds een groei zien.

Nederlandse gebruikersmarkt kantoorruimte Opname en aanbod kantoorruimte (x 1.000 m² v.v.o.)



Voor toegankelijke data zie tabel 2 in de bijlage

Bron: Cushman & Wakefield, 2023

Ultimo 2022⁶ is het aanbod van kantoorruimte afgenomen met circa 6,5% tot 4,3 miljoen vierkante meter, hiervan stond 3,9 miljoen vierkante meter fysiek leeg resulterend in een leegstandspercentage van 8,2%. Sinds de coronapandemie schommelt dit percentage tussen de 8,2% en 8,4%. De stabiele leegstandsontwikkeling bij een dalend kantooraanbod wordt veroorzaakt door de terughoudende opstelling bij zittende huurders om (te) veel kantoorruimte op te geven, omdat personeel in toenemende mate de weg naar kantoor weer weet te vinden en de

⁶ Aanbod kantoorruimte wordt twee keer per jaar landelijk gecontroleerd.

gewenste hoogwaardige kantoorvloeren op toplocaties niet beschikbaar zijn. Een andere oorzaak van de afname kan ook worden gevonden in de transformatiedruk naar andere functies zoals wonen, waardoor steeds meer kantoorruimtes aan de markt worden onttrokken. Ook zijn dit jaar diverse kantoorgebouwen uit de markt gehaald om dienst te doen als (tijdelijke) opvang voor vluchtelingen.

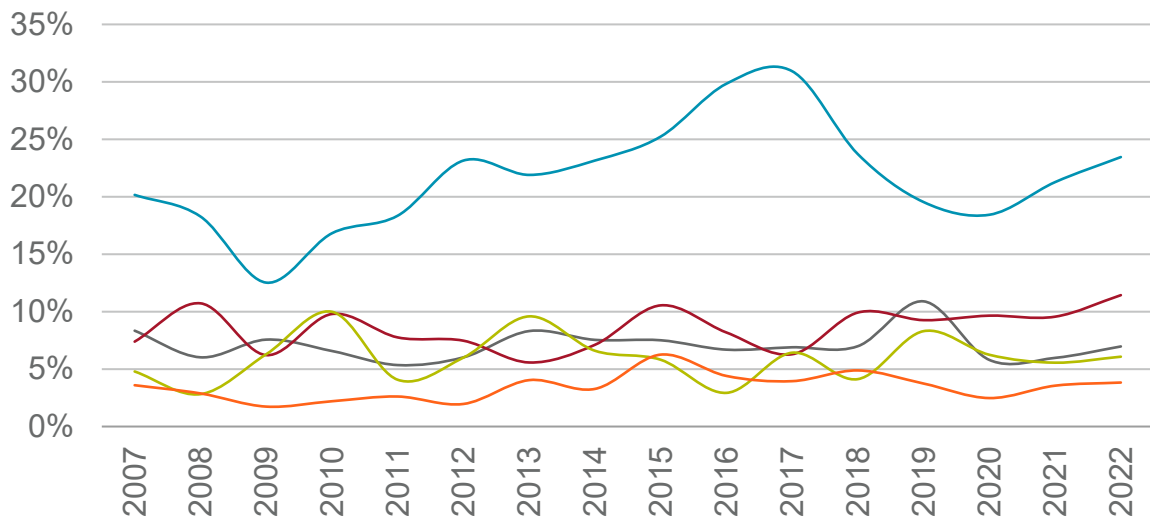
De grote steden noteren allemaal lagere leegstandscijfers dan het landelijk gemiddelde. De krapste kantorenmarkten worden dit jaar wederom gevonden in Den Haag en Utrecht met leegstandspercentages van respectievelijk 5,1% en 5,5%, terwijl in Amsterdam (7,2%) en Rotterdam (7,3%) aanmerkelijk meer kantoorruimte beschikbaar is. Door de gestegen bouwkosten worden nieuwbouwprojecten uitgesteld of afgeblazen waardoor de kantorenmarkt verder onder druk komt te staan en in bepaalde locaties de latente vraag niet kan worden voorzien. In kerngebieden binnen de G5 steden liggen de leegstandspercentages veelal onder het frictieniveau, met ongeveer 2 - 5%. Dit duidt de aanhoudende populariteit onder kantoorgebruikers voor multimodale knooppunten op locaties met een hoog voorzieningenniveau. Het überhaupt beschikbaar zijn van kantoorruimte verklaart ook in hoge mate de relatief hoge opname in Amsterdam en Rotterdam enerzijds en de meer gedempte opnamedynamiek in Utrecht en Den Haag anderzijds. In de twee laatstgenoemde steden had de opname hoger kunnen uitvallen als er voldoende geschikt aanbod beschikbaar was geweest.

Door de beperkte beschikbaarheid van kantoorruimte en de stagnatie van nieuwbouwontwikkelingen laten huurprijzen een verdere stijging zien in 2022. In Rotterdam liet de tophuurprijs een groei zien van 22% tot EUR 300,- per vierkante meter per jaar. Ook in Amsterdam en Utrecht namen de tophuurprijzen toe met beide 7% tot respectievelijk EUR 535,- en EUR 305,- per vierkante meter per jaar. Deze tophuurprijzen werden allen behaald in nieuwbouw kantoorontwikkelingen. Den Haag liet een stabiel verloop zien met een tophuurprijs van EUR 265,- per vierkante meter per jaar. Door aanhoudende krapte op toplocaties zal de huurprijs naar verwachting verder oplopen in 2023.

De werkloosheid in Nederland bevond zich in december 2022 op 3,5%. Dit is de derde maand op rij dat de werkloosheid afneemt en hiermee staat het percentage lager dan het pre-COVID niveau van 4,0% in februari 2020. Ten opzichte van de Eurozone is dit één van de laagste werkloosheidspercentages. Het Centraal Planbureau (CPB) verwacht dat de werkloosheid in 2023 licht zal toenemen tot 4,4%. Hierdoor blijft de War For Talent onder organisaties onverminderd hoog en moet men zich blijven presenteren als aantrekkelijke werkgever om succesvol te zijn. Hierbij is een belangrijke secundaire arbeidsvoorwaarde het kunnen aanbieden van een inspirerende werkomgeving op kwalitatief hoogwaardige locaties. Een goede, op maat gemaakte werkplekstrategie speelt hierin een steeds belangrijker rol. Hoewel meer flexibiliteit rondom gemeenschappelijke ontmoetingsruimte een vast onderdeel vormt, is er zeker ook een zekere herwaardering merkbaar voor het kantoor als plek om daadwerkelijk te werken (achter een bureau). Deze trend beweegt zich naar een meer divers gebruik en niet zozeer naar minder gebruik van kantoorruimtes. De ruimte wordt anders ingedeeld; waar voorheen de inrichting van het kantoor voor het overgrote deel bestond uit bureaus, worden de ruimtes nu gevuld met zowel meer en ruimere vergader- en brainstormruimtes als (individuele) concentratieruimtes.

In veel gevallen is het voor kantoorgebruikers aantrekkelijker om de huidige locatie te verlengen in plaats van een nieuwe kleinere locatie aan te huren. Hier komt nog bij dat in de komende periode contracten expireren uit 2012 tot 2014. Gedurende deze tijdsperiode zijn veel huuropties weggegeven en is het voordeliger om dit uit te nuttigen en te verlengen. Ook de duurzaamheid van een kantoorgebouw is voor organisaties relevanter dan ooit, door de sterk gestegen energiekosten, de eigen duurzaamheidsambitie en het verplichte energielabel C in 2023.

Opname kantoorruimte 5 grote steden Als percentage van de landelijke opname



Voor toegankelijke data zie tabel 3 in de bijlage

Bron: Cushman & Wakefield, 2023

In 2022 vond 52% van de landelijke kantooropname plaats in de G5 steden, met ongeveer 500.560 vierkante meter aan kantoorruimte. Dit is het hoogste aandeel in de afgelopen vijf jaar (sinds 2018). Amsterdam liet met 24% het hoogste aandeel zien binnen de landelijke kantooropname, gevolgd door Rotterdam (11%), Utrecht (7%), Den Haag (6%) en Eindhoven (4%). Door het beschikbaar komen van diverse nieuwbouwontwikkelingen in Amsterdam kan de latente vraag beter gefaciliteerd worden wat resulteert in een hogere marktdynamiek. Doordat Rotterdam van oudsher een ruimere kantorenmarkt heeft, nam het aandeel in de afgelopen drie jaar toe. Weliswaar ontstaat ook hier schaarste van hoogwaardige kantoorruimte op de beste locaties.

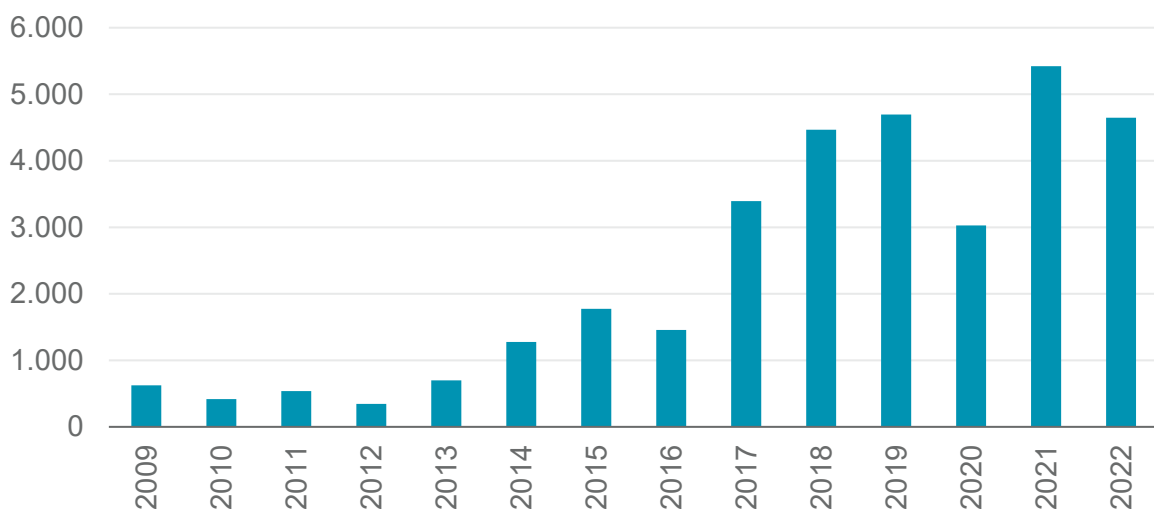
Bedrijfsruimtemarkt Nederland

Beleggingsmarkt

Het investeringsklimaat werd afgelopen jaren gekenmerkt door een hoge mate van volatiliteit. In 2021 en 2022 in eerste instantie door te moeten anticiperen op beperkende maatregelen als gevolg van de pandemie, om vervolgens op basis van algemeen optimisme over gunstige economische groeicijfers het overvloedig aanwezig kapitaal te investeren. Dit resulteerde in een ongekennde investeringsdynamiek in de tweede helft van 2021. Afgelopen jaar bood in eerste instantie perspectief, na twee jaar pandemie en stond daarmee synoniem voor optimisme en hoge verwachtingen. Deze hooggespannen verwachtingen leidden tot een uitstekende dynamiek op de beleggingsmarkt in het eerste kwartaal. Gedurende het jaar werden investeerders geconfronteerd met uitzonderlijk snel stijgende marktrentetarieven, die anticipeerde op toekomstige verhogingen van de beleidsrente om de hoge inflatie het hoofd te bieden. In de loop van het jaar werd er een afname van de beleggingsactiviteit waargenomen doordat de ruimte tussen bied- en vraagprijzen te groot is. In 2022 is het investeringsvolume uitgekomen op EUR 14,9 miljard, een daling van 16% ten opzichte van voorgaand jaar.

De bedrijfsruimtemarkt was in 2022 goed voor 31% van het totale beleggingsvolume. Daarmee is het aandeel van bedrijfsruimte en logistiek in het totale beleggingsvolume gelijk in vergelijking met een jaar eerder. Met een aandeel van 31% is de bedrijfsruimtemarkt het sterkst vertegenwoordigd in het totale beleggingsvolume van 2022. Het aanhoudende sterke aandeel lijkt een gevolg te zijn van het beperkte aandeel van de woningmarkt en de kantorenmarkt. Ondanks het gelijkblijvende aandeel, is het geïnvesteerde volume gedaald met 14%. In totaal werd in 2022 EUR 4,6 miljard geïnvesteerd in de bedrijfsruimtemarkt, ten opzichte van EUR 5,4 miljard in 2021.

Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt Investeringsvolume bedrijfsruimte (in mln EUR)



Voor toegankelijke data zie tabel 4 in de bijlage

Bron: Cushman & Wakefield, 2023

Het zwaartepunt van het in bedrijfsruimte geïnvesteerde volume is de laatste jaren vooral gericht op logistiek vastgoed. In 2020 en 2021 werd respectievelijk 80% en 86% van het totaal geïnvesteerd in logistiek vastgoed. In 2022 ligt het zwaartepunt van het investeringsvolume eveneens bij logistiek vastgoed met 87% van het totaal. De vraag naar logistiek vastgoed is ondanks de huidige krappe marktsituatie en de beperkingen op nieuwe projectontwikkelingen door het tekort aan kavels, bouwmaterialen en bestuurlijke support vooralsnog onveranderd hoog gebleven.

Desondanks trekken gebeurtenissen als de pandemie, stikstofcrisis en de oorlog op het Europese continent inmiddels ook een wissel op de logistieke vastgoedmarkt. Waar het segment in eerste instantie juist profiteerde van de gevolgen van de pandemie, heeft de oorlog in Oekraïne nieuwe uitdagingen met zich meegebracht. Inflatiebestrijding door middel van renteverhogingen leidt tot een opwaartse druk op de gewenste aanvangsrendementen voor logistiek vastgoed. Voor alle vastgoedsegmenten geldt inmiddels dat de vigerende rentetarieven boven de huidige aanvangsrendementen zijn uitgekomen voor de meest risico-averse (Core) investeringen. Een vaste (ruil- of swap-) rente voor een financiering van vijf jaar kost momenteel ongeveer 3%, terwijl dit voor aanvang van de Russische invasie in Oekraïne in februari nog negatief was. De tijd van lage rentes lijkt met de ingrepen vanuit de Amerikaanse Centrale Bank (FED) en de Europese Centrale Bank (ECB) de komende jaren niet terug te keren. Naast opgelopen rentetarieven verlangen vastgoedfinanciers inmiddels meer marge om de toegenomen onzekerheden te compenseren. Deze bedraagt tussen de 50-100bp (0,5 tot 1%-punt) boven op het rentetarief, waardoor financieringslasten zich momenteel rond 6% bevinden. Banken stellen zich terughoudender op, verminderen blootstelling aan risico's en stellen hogere eisen aan de kwaliteit van de belegging ten aanzien van segment, locatie, object en solvabiliteit van huurders. Anders dan tijdens de Grote Financiële Crisis van 2007 en 2008, zijn er genoeg alternatieve beschikbare in de vorm van Debt Funds die veelal over voldoende financiële middelen beschikken en meer risico's accepteren, zij het echter doorgaans tegen fors hogere kosten.

Door onder andere de lage rente van de afgelopen jaren, de grote hoeveelheid beschikbaar kapitaal en door de aanhoudende grote vraag naar hoogwaardige distributieruimte namen beleggers de afgelopen jaren genoegen met steeds lagere aanvangsrendementen. Dit leidde ertoe dat in het begin van 2022 nog bruto aanvangsrendementen⁷ voor Core beleggingen op de logistieke hotspots van 3,3% kosten koper werden geregistreerd. In de afgelopen maanden is dit tij door conjuncturele veranderingen gekeerd, waardoor Core beleggingen op logistieke hotspots nu een bruto aanvangsrendement van 4,35% kosten koper registeren. Hoewel de vraag naar logistiek niet is verminderd en er genoeg kapitaal in de markt is, kiezen beleggers momenteel het zekere voor het onzekere.

Deze stap van rendementsverhoging komt door conjuncturele veranderingen en niet door structurele veranderingen in de gebruikersmarkt. De Nederlandse logistieke bedrijfsruimtemarkt kenmerkt zich in een internationaal perspectief als goed door de sterke fundamentele karakteristieken. Een hoge bezettingsgraad en een aanhoudende grote vraag naar distributiecentra zorgen voor een stevige huurgroei. Bovendien zijn de distributiecentra te vinden langs hoogwaardige infrastructuur richting het achterland. Samen met de unieke geografische positie van Nederland als 'Gateway to

⁷ Bruto aanvangsrendement (BAR): Rendement gebaseerd op tienjarige huurovereenkomst en de waarde van een object.

Europe' zorgen ze ervoor dat Nederland structureel kan blijven rekenen op interesse van beleggers en gebruikers van logistiek vastgoed.

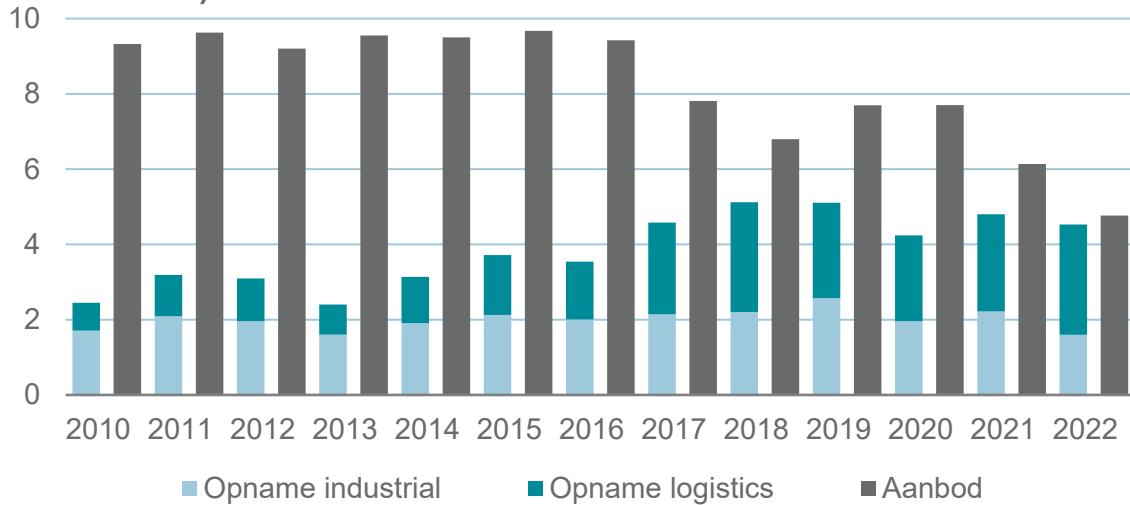
Los van macro-economische en politieke ontwikkelingen wordt ook een andere trend zichtbaar. Duurzaamheidscertificering, zoals bijvoorbeeld een BREEAM-label, wordt binnen de bedrijfsruimtemarkt steeds belangrijker door een groeiende interesse vanuit de gebruikersmarkt. Met onder meer een duurzaamheidslabel verwachten beleggers verdere huurgroei te kunnen realiseren en een korting op de financieringsrente te kunnen krijgen. Specifiek voor het Value-add segment wordt ook kritisch gekeken naar andere fundamenteën, zoals huurtermijn. Huurtermijnen van 15 of 10 jaar hebben door een lange cashflow nog steeds voorkeur, hoewel beleggers in meerdere mate ook comfortabel zijn met contracten van 5 jaar. Ook de solvabiliteit van de huurder, waarbij eventuele risico's worden doorgerekend in de prijs, en de potentie van de locatie zijn belangrijk. Last-mile locaties rondom steden kunnen rekenen op de blijvende interesse vanuit beleggers. Deze markt is nog volop in ontwikkeling waardoor beleggers anticiperen op een kans in de huurgroei, want ondanks de economische onzekerheid blijft er sprake van een aanhoudende vraag naar bedrijfsmatig vastgoed.

Gebruikersmarkt

Op de hele bedrijfsruimtemarkt, voor zowel industrieel vastgoed als logistiek, is in 2022 circa 4,5 miljoen vierkante meter aan bedrijfsruimte opgenomen. Dit opnamevolume is nagenoeg gelijk aan 2021, toen er circa 4,7 miljoen vierkante meter op de Nederlandse bedrijfsruimtemarkt in gebruik werd genomen. Grote veranderingen in opnamedynamiek zijn daarmee op de logistieke en industriële gebruikersmarkt uitgebleven.

De pandemie heeft een langzame structurele trend versneld en heeft ervoor gezorgd dat retailers, producenten, verladers en logistieke dienstverleners zichzelf voor de uitdaging zien staan om de aanvoer te garanderen, voorraad aan te houden en bestellingen real-time te verzenden. De oorlog op het Europese continent heeft dit bestaande proces versterkt. Tekortkomingen in de leveringszekerheden, van bijvoorbeeld zonnebloemolie, werden na de invasie al snel zichtbaar. Deze ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat bedrijven, om leveringszekerheid te garanderen, meer opslag inbouwen in hun toeleveringsketens. In beide gevallen heeft dit geleid tot een ongekende druk op de bestaande distributiecentra. Nu er sprake is van een sterke koopkrachtdaling, met -3,9% in 2022 en de verwachte -0,3% in 2023, neemt de druk op bestaande distributiecentra alleen nog maar verder toe. Consumenten kopen minder artikelen, wat leidt tot de opslag van onverkochte voorraden in de al onder druk staande distributiecentra. Dit zal in zijn beginsel leiden tot een toenemende vraag naar opslagruimte in 2023. Doordat nieuwbouwontwikkelingen worden bemoeilijkt door opgelopen rentes en politieke regeldruk, zullen huurprijzen onder een opwaartse druk komen te staan.

Nederlandse gebruikersmarkt Opname naar segment en aanbod bedrijfsruimte (x 1 mln m² v.v.o)



Voor toegankelijke data zie tabel 5 in de bijlage

Bron: Cushman & Wakefield, 2023

In 2022 is er circa 2,9 miljoen vierkante meter logistiek vastgoed in gebruik genomen. In 2021 werd er circa 2,5 miljoen vierkante meter aan logistiek vastgoed in gebruik genomen. Daarmee ligt de ingebruikname van logistiek vastgoed in 2022 ruim 15% hoger dan in 2021.

Onder andere Jysk, JD Sports en DSV hebben gedurende 2022 grote transacties laten zien. Zo zal retailer Jysk 163.000 vierkante meter aan logistiek vastgoed in gebruik nemen wanneer het distributiecentrum in Lelystad ontwikkeld is. Ook zal retailer JD Sports circa 70.000 vierkante meter aan logistiek vastgoed in gebruik nemen wanneer het distributiecentrum in Heerlen is opgeleverd. DSV heeft logistieke ruimte in een bestaand pand gehuurd. Zij nemen circa 69.250 vierkante meter logistieke ruimte in gebruik in Venlo. In totaal hebben er gedurende het gehele jaar 158 transacties plaatsgevonden. Daarmee ligt het aantal transacties lager dan het aantal transacties gedurende 2021 (202). Desondanks ligt de opname in vergelijking met 2021 wel hoger. Dit heeft te maken met de gemiddelde transactiegrootte. Waar de gemiddelde transactiegrootte in 2021 circa 12.600 vierkante meter bedroeg, lag de gemiddelde transactiegrootte in 2022 op circa 18.640 vierkante meter. Wanneer grote (bijvoorbeeld >50.000 vierkante meter) logistieke ruimtes beschikbaar zijn, zal dit leiden tot een hogere gemiddelde transactiegrootte, ten opzichte van wanneer kleinere last-mile locaties sterk vertegenwoordigd zijn in het aanbod.

In 2022 vond 44% van de logistieke opname plaats in bestaande bouw en 56% in nieuwbouw. Het aandeel nieuwbouw is daarmee ten opzichte van 2021 licht gestegen. In 2021 lag het aandeel nieuwbouw op 52%. Of het zwaartepunt van de opname in 2023 komt te liggen bij nieuwbouw is nog maar de vraag. Allereerst zal er bij grondaankopen of nieuwbouwtrajecten op risico in toenemende mate een afwachtende houding worden aangenomen door de opgelopen rentes en politieke regeldruk. Een extra hindernis voor nieuwbouw vormt bovendien de opheffing van de bouwvrijstellingen in de Wet natuurbescherming door de uitspraak van de Raad van

State in november 2022. Dit betekent dat in geval van nieuwbouw per project, onderzoek gedaan moet worden naar de mogelijke gevolgen van de uitstoot van stikstof door middel van een stikstofberekening voordat een vergunning kan worden verleend. Eveneens is een trend waarneembaar waarin bestaande bedrijventerreinen worden uitgebreid in plaats van het uitgeven van nieuwe locaties.

Dit kan in 2023 leiden tot minder nieuwbouw en meer druk op bestaande distributiecentra. Eind 2022 werd er in totaal ruim 1,5 miljoen vierkante meter logistiek vastgoed aangeboden, verdeeld over 87 panden. Hiermee is de gemiddelde grootte van een logistiek vastgoedobject in aanbod circa 17.800 vierkante meter. Van het aanbod betreft 44% bestaande bouw en 56% nieuwbouw.

In 2022 is er circa 1,6 miljoen vierkante meter aan industrieel vastgoed in gebruik genomen. Daarmee valt de opname lager uit dan de opname in 2021, toen er circa 2,2 miljoen vierkante meter aan opname plaatsvond. Daarmee ligt de opname gelijk aan het niveau van 2013, toen er eveneens circa 1,6 miljoen vierkante meter aan industrieel vastgoed in gebruik werd genomen. De afname van de opname is een gevolg van het gebrek aan aanbod (door o.a. de stikstofregels) en de daarmee verband houdende sterk stijgende huurprijzen. Eind 2022 stond er circa 3,2 miljoen vierkante meter aan industrieel vastgoed in aanbod, terwijl eind 2021 nog 4,3 miljoen vierkante meter aan industrieel vastgoed werd aangeboden. In 2013 was dit zelfs 7,2 miljoen vierkante meter.

Winkelmarkt Nederland

Beleggingsmarkt

Het jaar 2022 stond aanvankelijk in het teken van herstel op de winkelbeleggingsmarkt. Inmiddels is duidelijk dat de transactiedynamiek op de winkelbeleggingsmarkt wordt gedempt als gevolg van oplopende tarieven voor financiering, geopolitieke instabiliteit, stijgende energielasten, verhoogde personeelslasten, gebrek aan gekwalificeerd personeel, stijgende inkoopkosten en zorgen over potentiële winkelomzetten. De koopkracht van de consument wordt beperkt door de sterk gestegen uitgaven aan vaste lasten voor hypotheek, gas, water, licht en dagelijkse boodschappen.

Het betekent de zoveelste uitdaging voor de winkelmarkt die het, als gevolg van de pandemie, al zwaar te verduren had. Geen ander vastgoedsegment kreeg zo direct te maken met de beperkende maatregelen om het virus te beteugelen. Reisrestricties, gedwongen sluitingen, afstand houden en het verplicht dragen van mondkapjes zorgden voor sterk verminderde passantenstromen en versnelde bovendien de transitie naar online winkelen. Passantenstromen hebben zich nog steeds niet hersteld en voor 2023 moet rekening worden gehouden met bezoekersaantallen die structureel lager liggen dan voor de virusuitbraak. Het is nog onduidelijk of dit te wijten is aan het structurele veranderproces richting online shoppen of meer met de historisch gedaalde koopkracht van de consument. Het bestedingspatroon van zowel de offline als de onlineconsument is vanaf de tweede helft van 2022 verminderd als gevolg van de sterk gestegen energie- en voedselprijzen die aan de consument worden doorberekend.

Hoewel het investeringsvolume met EUR 1,6 miljard zelfs hoger ligt dan vorig jaar, wordt de transactiedynamiek momenteel gedempt door de relatief grote verschillen tussen biedingen en vraagprijzen. Vooral beleggers die gebruik maken van externe financieringsfaciliteiten maken momenteel pas op de plaats. In een markt die werd bepaald door zeer lage aanvangsrendementen, pakte dit eerst vooral gunstig uit voor institutionele beleggers en vermogende particulieren die veelal de lokale markt domineerden. Maar ook deze beleggers hebben inmiddels een afwachtende houding aangenomen in de gerechtvaardigde verwachting dat aanvangsrendementen zullen toenemen. Er is een aanzienlijke groep beleggers die zich met de acquisitiestrategie op 2023 richt. De winkelmarkt dient zich opnieuw te settelen in die zin dat vraag en aanbod zich op nieuwe prijsniveaus moeten zien te vinden.

Particuliere beleggers waren al dominant in de kernwinkelgebieden van Nederland en doordat deze groep nieuwe investeringen veelal met eigen middelen financiert, zal de transactiedynamiek op het binnenstedelijke (high street) segment in 2023 minder hard worden geraakt dan het dagelijkse (convenience) segment. Wel zorgt de gestegen rente voor hernieuwde interesse in het Value-add segment van de winkelmarkt doordat andere vastgoedsegmenten als te duur worden of als te risicovol worden bestempeld. Winkelbeleggers hadden de afgelopen jaren een sterke focus op het dagelijkse segment als gevolg van een goede financierbaarheid, stabiele geldstromen en een laag risicoprofiel. Naast supermarkten waren voornamelijk wijk- en buurtwinkelcentra in trek met winkels in het dagelijkse segment met minimaal twee supermarkten (bij voorkeur een full service gecombineerd met een discounter). Door de populariteit van kleine winkelcentra nam het beschikbare aanbod de laatste jaren snel af, waardoor er sprake was van een grote discrepantie tussen vraag en aanbod. Inmiddels is een meer kritische houding bij beleggers te zien. Hoewel voor de beste beleggingsproducten nog

steeds goede prijzen worden geboden, wenst de aspirant-koper niet langer de vraagprijs te betalen voor suboptimaal vastgoed.

Particuliere beleggers waren al dominant in de kernwinkelgebieden van Nederland en doordat deze groep nieuwe investeringen veelal met eigen middelen financiert, zal de transactiedynamiek op het binnenstedelijke (high street) segment in 2023 minder hard worden geraakt dan het dagelijkse (convenience) segment. Wel zorgt de gestegen rente voor hernieuwde interesse in het Value-add segment van de winkelmarkt doordat andere vastgoedsegmenten als te duur worden of als te risicovol worden bestempeld. Winkelbeleggers hadden de afgelopen jaren een sterke focus op het dagelijkse segment als gevolg van een goede financierbaarheid, stabiele geldstromen en een laag risicoprofiel. Naast supermarkten waren voornamelijk wijk- en buurtwinkelcentra in trek met winkels in het dagelijkse segment met minimaal twee supermarkten (bij voorkeur een full service gecombineerd met een discounter). Door de populariteit van kleine winkelcentra nam het beschikbare aanbod de laatste jaren snel af, waardoor er sprake was van een grote discrepantie tussen vraag en aanbod. Inmiddels is een meer kritische houding bij beleggers te zien. Hoewel voor de beste beleggingsproducten nog steeds goede prijzen worden geboden, wenst de aspirant-koper niet langer de vraagprijs te betalen voor suboptimaal vastgoed.

In de convenience markt is de verwachting voor 2023 dat de lijst met gegadigden voor het top-convenience beleggingsproduct zal uitdunnen. Aangezien vooral fondsbeleggers afhaken in de strijd door de oplopende rente en verscherpte regels van banken ten aanzien van duurzaamheid, staan institutionele beleggers het best opgesteld aangezien zij bereid zijn scherpe aanvangsrendementen⁸ te accepteren. Door de merkbare afkoeling op de woningmarkt is de interesse in het PDV/GDV segment de afgelopen maanden naar evenredigheid afgenomen. De laatste jaren kende het segment juist een opleving onder invloed van de overspannen woningmarkt die nog eens werd versterkt door de coronacrisis. Doordat de woningmarkt momenteel snel aan het afkoelen is, nemen beleggers ook in dit segment weer een afwachtende houding aan.

Gebruikersmarkt

Ondanks onzekere economische vooruitzichten, wordt er nog steeds door retailers gezocht naar nieuwe fysieke winkelruimte in de gewilde winkelstraten. Portefeuilles worden geoptimaliseerd door relocatie en consolidatie. Om kosten te reduceren worden minder renderende winkels ingeruild voor winkels op toplocaties in hoofdwinkelstraten en wordt er in steden met meerdere locaties gekeken naar consolidatie (één grote unit tussen 200 en 500 m²). Mede hierdoor opteren al aanwezige retailers als nieuwe internationale retailers voor gelijkwaardige winkelpanden met dezelfde metrages.

Deze selectieve vraagdruk resulteert in een relatief stabiel winkelhuurprijsniveau in vooral deze grotere winkelsteden. De realisatie en afbouw van de winkels wordt bemoeilijkt door een tekort aan liquide middelen (capex), grote drukte bij aannemers en tekorten aan bouwmaterialen. Dit zorgt ervoor dat er gemiddeld 9 maanden zitten tussen het afsluiten van een huurovereenkomst en de opening van de winkel, wat een

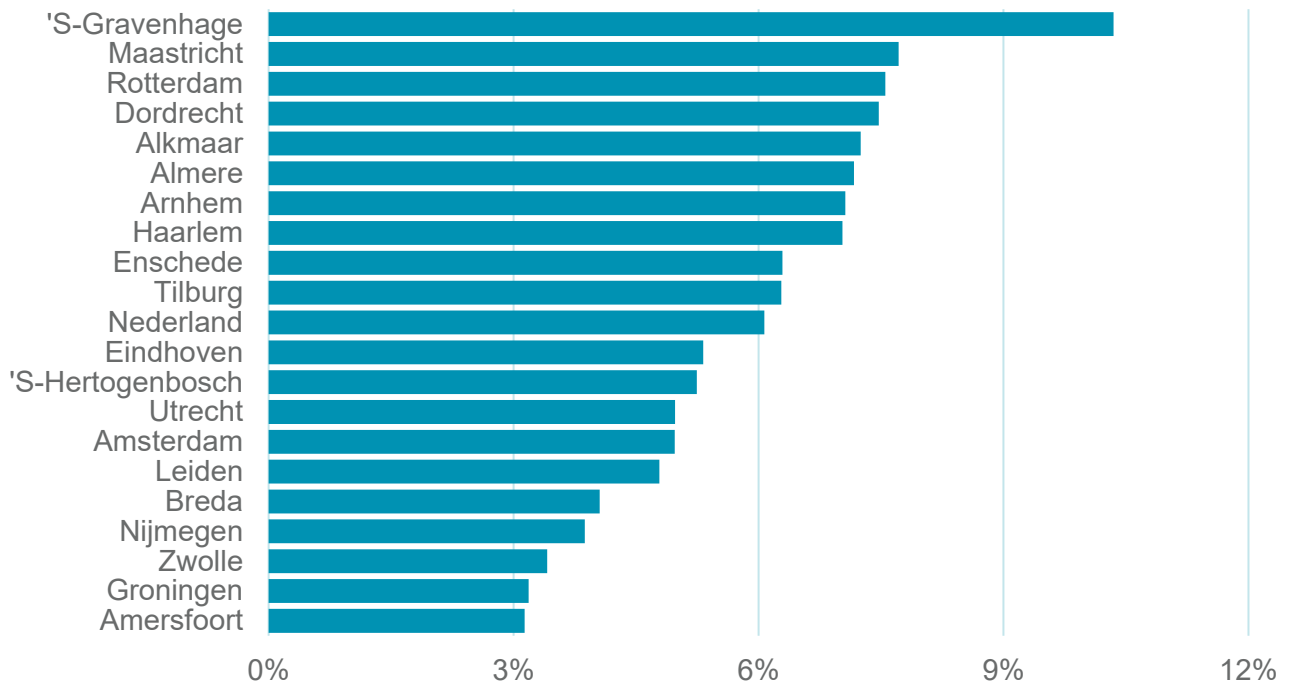
⁸ Bruto aanvangsrendement (BAR): Rendement gebaseerd op tienjarige huurovereenkomst en de waarde van een object.

historische lange tijd is om wel huur te moeten betalen, maar geen omzet te kunnen draaien. Gezien de huidige arbeidsmarkt is het voor retailers een grote uitdaging om geschikt winkelpersoneel te werven. Dit zet niet alleen een rem op de groei en openstelling van winkels, ook worden huurcontracten makkelijker opgezegd omdat op de bewuste locaties niet genoeg personeel voorhanden is.

De tekorten op de woningmarkt blijken een aanjager van transformatiedynamiek op de winkelstraat. Door de sterke stijging van de huizenprijzen van ongeveer 20% is de ombouw van een leeg winkelpand naar een woning op veel plekken een interessante optie geworden. Ook beleidsmatig is er inmiddels sprake van een constructieve houding vanuit de lokale overheid door de bestemming te verruimen naar wonen óf winkels om steden levendig te houden. Het heeft geleid tot een sterke daling van het aantal vierkante meter leegstaande winkelruimte, dat per september 2022 nog maar 5,8% van de totale voorraad omvatte. Dit bewijst dat er op langere termijn structureel minder winkelruimte nodig is, maar dat de panden zelf een goede alternatieve bruikbaarheid hebben.

Winkelleegstand

kernwinkelgebieden, in % van w.v.o, 2023 januari



Voor toegankelijke data zie tabel 6 in de bijlage

Bron: Cushman & Wakefield, 2023, totale winkelleegstand in kernwinkelgebieden (frictie, langdurig en structureel).

Bijlage

Tabel 1: Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt (investeringsvolume kantoren in mln EUR)

Jaar	Investeringsvolume kantoren
2009	€ 1.470
2010	€ 2.352
2011	€ 1.175
2012	€ 1.408
2013	€ 1.903
2014	€ 3.800
2015	€ 4.373
2016	€ 5.948
2017	€ 6.723
2018	€ 6.794
2019	€ 6.349
2020	€ 3.310
2021	€ 5.493
2022	€ 3.950

Tabel 2: Nederlandse gebruikersmarkt kantoorruimte
Opname en aanbod kantoorruimte (x 1.000 m² v.v.o.)

Jaar	Kantoorruimte
2007	5.797
2008	5.936
2009	6.638
2010	7.145
2011	7.534
2012	7.899
2013	8.285
2014	8.313
2015	8.060
2016	7.494

2017	6.359
2018	5.229
2019	4.474
2020	4.458
2021	4.530
2022	4.236

Tabel 3: Opname kantoorruimte 5 grote steden
Als percentage van de landelijke opname

Jaar	Amsterdam	Utrecht	Rotterdam	Den haag	Eindhoven
2007	20%	8%	7%	5%	4%
2008	18%	6%	11%	3%	3%
2009	13%	8%	6%	6%	2%
2010	17%	7%	10%	10%	2%
2011	18%	5%	8%	4%	3%
2012	23%	6%	7%	6%	2%
2013	22%	8%	6%	10%	4%
2014	23%	8%	7%	7%	3%
2015	25%	8%	11%	6%	6%
2016	30%	7%	8%	3%	4%
2017	31%	7%	6%	6%	4%
2018	24%	7%	10%	4%	5%
2019	20%	11%	9%	8%	4%
2020	18%	6%	10%	6%	2%
2021	21%	6%	10%	6%	4%
2022	23%	7%	11%	6%	4%

Tabel 4: Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt

Investeringsvolume bedrijfsruimte (in mln EUR)

Jaar	Investeringsvolume kantoren
2009	€ 624
2010	€ 417
2011	€ 538

2012	€ 346
2013	€ 699
2014	€ 1.277
2015	€ 1.776
2016	€ 1.457
2017	€ 3.395
2018	€ 4.468
2019	€ 4.695
2020	€ 3.027
2021	€ 5.421
2022	€ 4.648

Tabel 5: Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt

Investeringsvolume bedrijfsruimte (in mln EUR)

Jaar	Opname industrial	Opname logistics	Aanbod
2010	1,71	0,74	9,33
2011	2,09	1,10	9,62
2012	1,96	1,13	9,20
2013	1,60	0,80	9,55
2014	1,91	1,23	9,50
2015	2,13	1,59	9,67
2016	2,01	1,53	9,42
2017	2,14	2,44	7,81
2018	2,20	2,92	6,80
2019	2,57	2,54	7,70
2020	1,96	2,28	7,70
2021	2,22	2,58	6,14
2022	1,60	2,93	4,77

Tabel 6: Winkelleegstand

kernwinkelgebieden, in % van w.v.o, 2023 januari

'S-Gravenhage	10,3%
---------------	-------

Maastricht	7,7%
Rotterdam	7,6%
Dordrecht	7,5%
Alkmaar	7,3%
Almere	7,2%
Arnhem	7,1%
Haarlem	7,0%
Enschede	6,3%
Tilburg	6,3%
Nederland	6,1%
Eindhoven	5,3%
's-Hertogenbosch	5,2%
Utrecht	5,0%
Amsterdam	5,0%
Leiden	4,8%
Breda	4,1%
Nijmegen	3,9%
Zwolle	3,4%
Groningen	3,2%
Amersfoort	3,1%