

## Bedrijfsruimte Nederland 4<sup>e</sup> kwartaal 2022

### Landelijke cijfers NVM en Troostwijk Research

- De opname van bedrijfsruimten (1.385.100 m<sup>2</sup>) lag in Q4 2022 ruim 30% lager dan in dezelfde periode in 2021 (+14% t.o.v. Q3 2022). Tegelijkertijd was het aantal geregistreerde gebruikerstransacties juist 20% hoger.
- De NVM registreerde dan ook uitzonderlijk veel kleinschalige transacties tot 1.000 m<sup>2</sup>, maar ook van middelgrote metrages tussen 1.000 en 5.000 m<sup>2</sup>. Dit beeld was ook in Q3 zichtbaar.
- Het lagere opnameniveau is grotendeels te wijten aan een tekort aan geschikte grotere oppervlakten. De economische teruggang heeft voorlopig nog beperkt effect op de vraagzijde. Veel bedrijven zijn gezond en zoeken uitbreiding of nieuwe huisvesting.
- Aan de aanbodzijde treedt een opvallende ontwikkeling op. Het volume aan beschikbare bedrijfsruimten is licht afgenomen met 1% tot 6,85 miljoen m<sup>2</sup>. Maar het aantal objecten in aanbod is 5% gestegen.
- Reden hiervoor is de toename van kleine oppervlakten tot 300 m<sup>2</sup> met circa 33.000 m<sup>2</sup>. Maar ook in andere oppervlakteklassen zien we dit kwartaal meer aanbod. De afname van metrages boven 25.000 m<sup>2</sup> zorgt ervoor dat het totale aanbodvolume alsnog daalt. Na jaren van flinke daling, lijkt het aanbodniveau van bedrijfsruimten iets af te vlakken.
- Dat neemt niet weg dat tekorten blijven zorgen voor opwaartse druk op huur- en koopprijzen. Kwaliteit en locatie van het object bepalen in welke mate. De koopmarkt staat onder druk door de hogere rente.
- Ten opzichte van 2021 is het aanbod in bijna alle provincies gedaald. Alleen in Utrecht (+13%), Friesland (+12%) en Zuid-Holland (+2%) is het aanbod gestegen. In Noord-Brabant daalde het aanbod met 39%.

Bron: NVM

- In het vierde kwartaal van 2022 werd voor circa € 620 miljoen in bedrijfsruimte belegd. Een daling van 33% ten opzichte van Q3 2022 en een daling van ruim 60% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2021. Oplopende rentes en een afkoelende economie zorgen voor terughoudendheid bij beleggers. Daarnaast is er ook schaarste aan goed beleggingsproduct, langjarig verhuurde logistieke ruimtes.
- De bruto aanvangsrendementen voor bedrijfsruimten zijn gedurende 2022 opgelopen. Vooral de zeer scherpe aanvangsrendementen voor logistiek vastgoed zoals we die in 2021 zagen, werden eind 2022 niet meer gerealiseerd.

- De afkoelende economie, geopolitieke ontwikkelingen en oplopende rentes, zullen ook in 2023 zorgen voor oplopende bruto aanvangsrendementen.

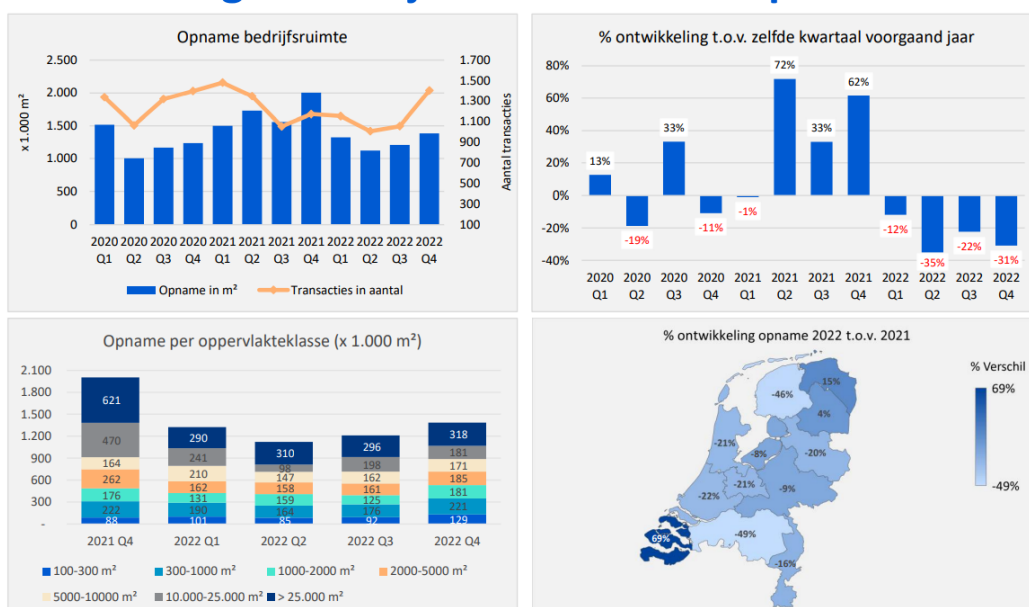
Bron: Troostwijk Research

### Bruto aanvangsrendementen (k.k.)

Regio	Type locatie	KW4 2022	
		van	tot
Noord	Beste	8,25	11,00
	Overig	10,75	13,50
Oost	Beste	8,25	10,25
	Overig	9,75	13,50
Midden	Beste	7,75	10,25
	Overig	9,75	13,25
Zuid	Beste	7,75	10,50
	Overig	9,75	13,75
West	Beste	7,25	10,25
	Overig	9,75	13,25
Nederland	Logistiek	4,40	12,00

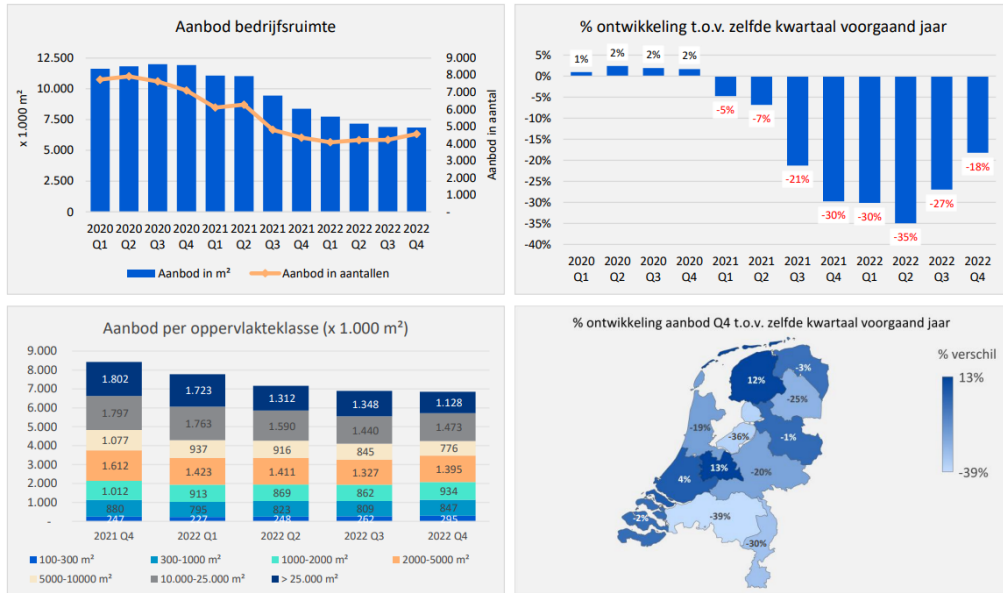
Bron: Troostwijk Research

### Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - opname



Bron: NVM

### Ontwikkelingen bedrijfsruimtemarkt - aanbod



Bron: NVM