

## NVM Business: 2017 was goed jaar en 2018 wordt dat ook

29-03-2018 10:48

**De Nederlandse markt voor commercieel vastgoed heeft in 2017 een overwegend positief beeld te zien gegeven. Dat was deels te danken aan de gecontinueerde groei van de economie. Uit nieuwe cijfers van NVM Business blijkt dat op zowel de gebruikersmarkt als de beleggingsmarkt vorig jaar sprake was van een grote vraag naar kantoren, bedrijfsgebouwen en winkels.**

Voor de Nederlandse kantorenmarkt is 2017 positief verlopen, want in vrijwel alle sectoren was sprake van meer vraag naar kantoorruimte. Op de vrije markt – dus exclusief de categorie eigenbouw – werd circa 1,13 miljoen m<sup>2</sup> verhuurd en verkocht.

Hoewel de markt een levendige aanblik bood, lag de opname van kantoorruimte iets beneden het niveau van 2016. Net als in andere jaren had het grootste deel van de opname betrekking op bestaande gebouwen. In de categorie nieuwbouw werd ongeveer 92.000 m<sup>2</sup> opgenomen.

Regionaal gezien waren er grote verschillen qua kantooropname. Niet alle provincies wisten van het positieve sentiment op de kantorenmarkt te profiteren. Zo werden Gelderland en Overijssel met een daling van de afzet geconfronteerd. Hoewel de huurprijzen vorig jaar grofweg stabiel bleven (gemiddeld € 120 per m<sup>2</sup>), waren er toch ook locaties in het land waar de huurprijs omhoogging. Dit was met name het geval in de grote steden in de Randstad.

### **Afname structurele leegstand kantoren**

Doordat de meeste verhuurtransacties in bestaande gebouwen plaatsvonden en bovendien veel langdurig leegstaande kantoren door middel van sloop en herbestemming aan de voorraad werden onttrokken, daalde het direct beschikbare aanbod in Nederland van 7,8 miljoen m<sup>2</sup> eind 2016 naar 6,7 miljoen m<sup>2</sup> ultimo 2017.

Gerelateerd aan de totale voorraad liep de leegstand terug van 16 procent naar iets meer dan 14 procent. Ook de structurele leegstand ging verder omlaag. In totaal werd vorig jaar zo'n 955.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte aan de voorraad onttrokken. De leegstand liep vooral terug in de Randstad, waar in de grote steden sprake is van een te beperkt aanbod van moderne, goed gesitueerde kantoren.

Opgeteld kochten beleggers in 2017 voor ongeveer € 5,4 miljard aan kantoren, een stijging van bijna 40 procent ten opzichte van het jaar ervoor.

Traditiegetrouw vormden buitenlandse beleggers de belangrijkste groep kopers, met een totaal investeringsvolume van iets meer dan € 4 miljard. Van de buitenlandse beleggers waren de Amerikaanse en Duitse fondsen het meest actief. Opvallend was dat naast buitenlandse beleggers ook Nederlandse investeerders meer interesse toonden voor de kantorenmarkt.

### **Aanbod winkelleegstand verder omlaag**

Onder invloed van het aangetrokken consumentenvertrouwen en de gestegen consumentenbestedingen, zette het herstel op de Nederlandse winkelmarkt in 2017 verder door. Niet alleen ging het winkelaanbod voor het tweede jaar op rij naar beneden, ook vonden er meer verhuur- en verkooptransacties plaats dan in het voorgaande jaar.

Eind 2017 stond in totaal ongeveer 2,26 miljoen m<sup>2</sup> winkelruimte te huur of te koop: 164.000 m<sup>2</sup> ofwel 6,7 procent minder dan eind 2016. Het aantal winkelpanden dat werd aangeboden daalde van circa 7.200 naar ongeveer 6.750. De winkelopname kwam uit op circa 880.000 m<sup>2</sup>. Dat is 20 procent minder dan in 2016, maar

dat was dan ook een recordjaar waarin voor veel voormalige V&D-panden een nieuwe gebruiker werd gevonden.

Tegenover de daling van de opname stond een stijging van het aantal transacties, dat 5 procent hoger lag dan in 2016 en uitkwam op 3.720. Hoewel er lokaal grote verschillen waren, hadden de meeste provincies vorig jaar te maken met een afname van de winkelleegstand. Hierbij speelde een rol dat de winkelvoorraad in vrijwel alle provincies door herbestemming of sloop kleiner werd.

### **Omstandigheden in kleinere winkelsteden blijven moeilijk**

Een algemene trend op de winkelmarkt was echter dat het verschil tussen de aantrekkelijke en de minder aantrekkelijke winkelsteden verder toenam. Door een teveel aan winkelmeters bleven vooral de regionale centra het moeilijk houden. Terwijl het aanbod in deze steden over het algemeen ook licht daalde, nam de langdurige leegstand er veelal toe.

Hoewel de bodem wel bereikt lijkt, blijft het ook in de kleinere plaatsen moeilijk om de aanwezige leegstaande panden verhuurd te krijgen. De gemiddelde huurprijs voor winkelruimte liet vorig jaar voor het eerst sinds 2008 weer een lichte stijging zien. Ook nam het verschil tussen de vraagprijs en de transactieprijs verder af.

In totaal kochten beleggers het afgelopen jaar voor ongeveer € 2 miljard aan winkels, ofwel 20 procent meer dan in 2016. Hoewel ook in planmatig ontwikkelde winkelcentra en solitaire winkels werd belegd, was vooral de groeiende interesse van beleggers in grootschalige (perifere) detailhandelsvestigingen opvallend: in die categorie werd in 2017 voor circa € 470 miljoen belegd.

### **Logistiek vastgoed motor achter toename opname bedrijfsruimte**

De Nederlandse bedrijfsruimtemarkt heeft vorig jaar een positieve ontwikkeling doorgemaakt. De stevige daling van het aanbod die in 2016 is ingezet, heeft het afgelopen jaar doorgezet. Het aanbod van bedrijfsruimten ging met 11 procent omlaag, tot circa 12,4 miljoen m<sup>2</sup>.

Ook aan de vraagzijde was sprake van een positieve stemming: er werd 7 procent meer opgenomen dan in 2016. In totaal is er vorig jaar bijna 6,5 miljoen m<sup>2</sup> aan bedrijfsruimte in gebruik genomen. De groeiende vraag naar logistiek vastgoed was de motor achter deze toename.

Door een aanhoudende groei van de e-commerce sector, vond er een recordopname van logistiek vastgoed plaats: in totaal werd er bijna 2 miljoen m<sup>2</sup> aan logistiek vastgoed verhuurd en verkocht. Nieuwbouw, dat wil zeggen nog te bouwen of in aanbouw zijnde complexen, was populair in 2017.

De gemiddelde huurprijzen voor bedrijfsruimte zijn vorig jaar verder gestegen, terwijl de incentives in de meeste regio's zijn afgenomen. Waar tot voor kort nog een huurvrije periode van zes maanden of langer werd overeengekomen, was dat in 2017 afgezwakt tot drie maanden of waren de incentives in de (ver)bouwkosten verwerkt. Er werd dan bijvoorbeeld een inrichtingsbijdrage verstrekt.

### **Verhoogde vraag van beleggers naar distributiecentra**

De vraag van beleggers naar productie- en opslagruimten was in 2017 opvallend hoog. In totaal werd vorig jaar circa € 1,8 miljard in dit deel van de commerciële vastgoedmarkt geïnvesteerd, bijna 30 procent meer dan in 2016. Meer dan de helft van het investeringsvolume had betrekking op logistiek vastgoed, waarbij opviel dat vooral Amerikaanse en Duitse beleggers actief waren in dit deel van de beleggingsmarkt.

De grote vraag naar grootschalig logistiek vastgoed had overigens tot gevolg dat er meer op risico werd ontwikkeld en gebouwd, dus zonder de zekerheid van voorverhuur. Hierdoor konden beleggers de

ontwikkelkosten laag houden en vormden distributiecentra een aantrekkelijke investering.

## **Vooruitzichten voor 2018 gunstig**

NVM Business verwacht dat de vraag naar commercieel vastgoed ook in 2018 op een hoog niveau zal liggen. Mede dankzij de aanhoudende vraag naar grootschalig logistiek vastgoed, zijn de vooruitzichten met name voor de bedrijfsruimtemarkt gunstig.

Daarnaast zal het aantal kooptransacties door de aanhoudend lage rente en het toenemend ondernemersvertrouwen een verdere stijging te zien geven, een trend die het afgelopen jaar nog niet overal zichtbaar was in Nederland. Ook voor de kantorenmarkt verwacht NVM Business meer vraag en een verdere daling van de leegstand. De vraag naar winkelruimte zal sterk afhangen van de mate waarin het consumentenvertrouwen zich dit jaar ontwikkelt.

Op de beleggingsmarkt zal sprake zijn van een aanhoudend grote vraag, die – net als in 2017 overigens – voor een belangrijk deel zal worden aangewakkerd door de ruime

Rogier Hentenaar