

Management samenvatting Vastgoedmonitor Provincie Utrecht 2022

Provincie Utrecht

November 2022

Opdrachtgever:

Provincie Utrecht



Management Samenvatting

Algemeen

Twee jaar coronapandemie heeft de mensheid veel geleerd. De samenleving is stressbestendiger en flexibeler geworden, omdat aanpassingsvermogen is getoond met betrekking tot snel veranderende omstandigheden. Hoewel in 2022 vanuit conjunctureel opzicht er grote onzekerheid blijft rondom thema's als pandemie, oorlog op het Europese continent en rente- en prijsontwikkeling, tekenen structurele transitieprocessen zich steeds helderder af op alle vlakken van de economie en maatschappij. Dit verklaart ook de dynamiek op de commerciële vastgoedmarkten, waarbij er vier meerjarige hoofdrends te onderscheiden zijn: digitalisering (Vierde Industriële Revolutie), weerbare economie en samenleving, schaarste-economie en institutionalisering van duurzaamheid.

Kantorenmarkt provincie Utrecht

In de provincie Utrecht werd voor EUR 766 miljoen in kantoren geïnvesteerd, een stijging van 74% ten opzichte van 2020. De stijging in het investeringsvolume komt deels doordat investeerders een 'nieuw normaal' hebben gevonden ondanks de aanhoudende coronamaatregelen in 2021. Dit is ook terug te zien aan het feit dat het investeringsvolume in 2021 boven dat van pre-corona jaar 2019 ligt, toen er voor EUR 709 miljoen in kantoren geïnvesteerd werd. Landelijk werd er voor EUR 5,2 miljard in kantoren geïnvesteerd, hiervan viel 15% in de provincie Utrecht.

De kantorenvorraad in de provincie Utrecht had in 2021 een omvang van 5.870.000 m² aan kantoorruimte, dit is een lichte daling (0,5%) in vergelijking met voorgaand jaar toen de kantorenvorraad nog 5.900.500 m² bedroeg. De daling in de kantorenvorraad werd onder andere gedreven door de afname in de kleinere gemeenten, zoals Stichtse Vecht, Nieuwegein, Soest en Houten. De gemeente Utrecht daarentegen liet een lichte toename zien in de kantorenvorraad van 0,8% in 2021, dit komt onder andere door de realisatie van nieuwbouw kantoorruimte zoals Central Park in het Stationsgebied en Helix op Leidsche Rijn Centrum. De transformatie van kantoorruimte is ten opzichte van 2020 verder gedaald in de Provincie Utrecht naar 8.520 m², een daling van 75%. Dit is het laagste metrage in de afgelopen vijf jaar. Sinds 2017 is er een dalende trend in de transformatie van kantoorruimte zichtbaar, dit komt enerzijds doordat het overgrote deel al getransformeerd is en anderzijds door de stijgende bouwkosten. Bovendien is er een schaarste aan kantoorruimte op de beste locaties wat de transformatiepotentie doet afnemen.

Het aanbod van kantoorruimte binnen de provincie Utrecht ligt op 606.900 m² in 2021, dit is 1,3% lager dan voorgaand jaar. Snelweglocaties hebben met 57% het grootste aandeel in het totale aanbod in 2021. De multimodale locaties hebben enkel een aandeel van 14% in het totale aanbod, gevolgd door stationslocaties met 15% van het aanbod. Dit onderschrijft de krapte op de laatst genoemde locaties. De grootste toename van het aanbod werd geregistreerd in de gemeente Utrecht, waar het aanbod steeg met 13.700 m², gevolgd door Amersfoort met een toename van 10.800 m². De grootste afname vond plaats in de gemeente Veenendaal, hier daalde het kantooraanbod met 12.100 m² ten opzichte van 2020. Circa 39% van het kantooraanbod is structureel in de provincie Utrecht, wat neerkomt op 235.600 m². Dit kantooraanbod wordt 3 jaar of langer op de markt achtereen aangeboden. De gemeente Utrecht en Amersfoort zijn samen goed voor ongeveer de helft van het totale structurele aanbod, respectievelijk 23% en 27%. Weliswaar zijn dit ook de steden met de grootste kantorenvorraad (Utrecht: 2,8 miljoen m² en Amersfoort: 0,8 miljoen m²), en vindt hier de meeste transactiedynamiek plaats op de kantorenmarkt.

Gerelateerd aan het aanbod is de leegstand. De leegstand drukt de aangeboden ruimte in opgeleverde gebouwen uit die op het moment van inventarisatie niet (meer) in gebruik is en op de markt wordt aangeboden. Eind 2021 bedroeg het leegstandspercentage 7,8% in de provincie Utrecht, dit is een stijging van 0,9% ten opzichte van 2020. Het leegstandspercentage van 7,8% komt neer op 458.800 m² aan leegstaande kantoorruimtes die op de markt worden aangeboden. 57% van de leegstaande meters bevond zich op een snelweglocatie. De multimodale locaties en de stationslocaties kennen met een aandeel van 15% en 12% minder leegstaande meters, de focus vanuit kantoorgebruikers ligt dan ook voornamelijk op de laatstgenoemde locaties.

De gemeenten Utrecht en Amersfoort hebben een groot aandeel in deze leegstaande meters, met respectievelijk 153.700 m² en 85.000 m². Dit zijn tevens ook de grootste kantorensteden binnen de provincie Utrecht. In 2021 was het leegstandspercentage in de gemeente Utrecht en Amersfoort 5,5% en 11% aan leegstaande kantoorruimte. In Utrecht ligt het leegstandspercentage gelijk aan de frictieleegstand (5-7%), dit wordt gezien als een gezond percentage zodat bedrijven zich nog kunnen uitbreiden en verplaatsen binnen de kantorenmarkt. Weliswaar liggen de leegstandspercentages binnen de gemeente Utrecht ver onder de frictieleegstand, zo laten de deelgebieden Stationsgebied, Papendorp, Oost, Overvecht en Leidsche Rijn Centrum, allen leegstandspercentages zien onder de 5%. Dit leidt ertoe dat bedrijven die reeds gevestigd zijn in deze gebieden zeer beperkt de mogelijkheid hebben om uit te breiden of te verplaatsen. Om dit wel te faciliteren is het toevoegen van nieuwe kantoorruimte essentieel. Met het toevoegen van nieuwe kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte zal eveneens latente markt1 naar kantoorruimte in deze gebieden beantwoord kunnen worden. Indien het toevoegen van nieuwe kantoorruimte beperkt mogelijk is, bestaat de kans dat de latente markt1 zich op andere toplocaties buiten de provincie Utrecht vestigt (bijvoorbeeld Amsterdam). In de Provincie Utrecht heeft de gemeente Stichtse Vecht met 18% het hoogste leegstandspercentage.

De opname van kantoorruimte lag in 2021 op het laagste niveau in de afgelopen vijf jaar met 131.000 m² aan kantoorruimte in de provincie Utrecht, dit is 1,9% lager dan voorgaand jaar. Dit is beduidend lager dan het opnamevolume in 2019, toen er voor 295.800 m² aan kantoorruimte werd opgenomen. Dit werd voornamelijk gestimuleerd door nieuwbouw kantoorontwikkelingen in de gemeente Utrecht en een aantal omvangrijke transacties, zoals Rabobank in Utrecht en ABN Amro in Amersfoort.

Hoewel de opname van 2021 laag is, is de gemeente Utrecht verantwoordelijk voor bijna de helft van de totale opname met 49%, ofwel 64.900 m², gevolgd door Amersfoort (11%) en Zeist (11%). Het opnamevolume in de gemeente Utrecht werd voornamelijk gestuurd door de realisatie van de nieuwbouwontwikkelingen Central Park (Stationsgebied) en Helix (Leidsche Rijn Centrum). Binnen de opname in de provincie Utrecht is de grootste transactie gerealiseerd in Zeist waar de Politie 7.500 m² aan kantoorruimte in gebruik nam.

De huurprijzen in de provincie Utrecht lieten met de uitbraak van de coronacrisis een stabiel verloop zien. Dit continueerde in 2021 waarbij de hoogste huurprijs van EUR 285,- per m² per jaar werd gerealiseerd in de gemeente Utrecht. Verwacht wordt dat huurprijzen in 2022 onder een opwaartse druk komen te staan door een beperkte beschikbaarheid van hoogwaardige kantoorruimte op multimodale locaties met veel voorzieningen. Ook de stijging van de bouwkosten is van invloed op de huurprijzen.

In totaal heeft circa 42% van de kantorenvorraad in de provincie Utrecht geen energielabel, dit is gelijk aan 1.021 kantoorpanden met een minimale oppervlakte van 500 m² in 2021. In de provincie Utrecht lieten kantoren met een bouwjaar jonger dan 2000 een hoger energielabel zien waarbij 66%

¹ Latente markt1vraag: dit is de (zoek)vraag naar kantoorruimte die niet kan worden gefaciliteerd met het huidige beschikbare kantooraanbod in bepaalde gebieden.

minimaal energielabel C heeft, dit zijn circa 435 kantoorpanden. Voor kantoren met een bouwjaar ouder dan 2000 bedroeg dit aandeel 43% (765 kantoorpanden). Meer dan de helft van de kantoorpanden in de bouwjaarklassen '≤1959', '1960-1969', '1970-1979' en '1980-1989' had een energielabel lager dan C, met respectievelijk 83%, 77%, 59% en 52% van de totale kantorenvorraad. Een ontbrekend of een energielabel lager dan C heeft mogelijk een effect op de wederverhuurbaarheid van de kantoorruimte. Voor gebruikers staat duurzaamheid steeds hoger op de agenda: het is een belangrijk onderdeel geworden van een aantrekkelijke kantooromgeving.

Bedrijfsruimtemarkt provincie Utrecht

Het investeringsvolume in bedrijfsruimte (inclusief logistiek) liet in provincie Utrecht, ondanks de corona-uitbraak, een stijging zien van 173% tot EUR 267 miljoen in 2020. Van dit volume werd ongeveer 73% geïnvesteerd in logistiek vastgoed. In 2021 was een vergelijkbare trend waarneembaar. Het investeringsvolume in bedrijfsruimte is met EUR 261 miljoen in 2021 bijna gelijk aan het niveau van 2020, hiervan werd 92%, ofwel EUR 239 miljoen, geïnvesteerd in logistiek vastgoed. Dit onderschrijft het feit dat het logistieke segment weinig tot geen last heeft gehad van de coronacrisis. De coronacrisis heeft onder andere geleid tot een versnelde transitie naar online winkelen, waardoor de vraag naar logistiek vastgoed vanuit zowel gebruikers als beleggers sterk is gestegen. Landelijk werd er circa EUR 5 miljard geïnvesteerd in bedrijfsruimte, waarvan 86% in logistiek vastgoed.

De totale bedrijfsruimtevoorraad, gemeten als netto uitgegeven areaal in hectare, bedroeg 2.773 hectare in de provincie Utrecht in 2021. Daarmee is de bedrijfsruimtevoorraad met circa 27,5 hectare toegenomen, ofwel 1%. Het grootste gedeelte van de bedrijfsruimtevoorraad in de provincie Utrecht ligt in de gemeente Utrecht met 19% van het totaal, gevolgd door Amersfoort, Veenendaal en Vijfheerenlanden met allen een aandeel van 9%. De provincie Utrecht liet in 2021 een gemiddeld terrein quotiënt² zien van 149 m² (excl. uitzendkrachten) en 139 m² (incl. uitzendkrachten) per werkzaam persoon op een bedrijventerrein. De gemiddelde Floor Space Index³ bedroeg in 2021 in de provincie Utrecht 2,2.

Eind 2021 stond er 245.400 m² aan bedrijfsruimte in de provincie Utrecht in aanbod. Ten opzichte van 2020 is dit een afname van 31%. Ondanks dat de bedrijfsruimtemarkt in 2020 door de verruiming van het aanbod meer lucht kreeg, heeft de daling van het aanbod wederom geleid tot een krappe marktsituatie. In het beschikbare bedrijfsruimteaanbod is 35%, ofwel 85.400 m², logistiek vastgoed. De daling van het bedrijfsruimteaanbod werd voornamelijk in de gemeenten Nieuwegein, Vijfheerenlanden en Utrechtse Heuvelrug gerealiseerd met een afname van 83%, 81% en 100%. Het bedrijfsruimteaanbod eind 2021 lag nagenoeg gelijk aan het niveau van 2019, toen er 244.300 m² in aan bedrijfsruimte beschikbaar was. Het aantal beschikbare bedrijfspanden in 2021 lag echter lager met 59, ten opzichte van 77 bedrijfspanden eind 2019. Dit is het laagste aantal bedrijfspanden sinds de eeuwwisseling.

Door deze krappe marktsituatie kan ook incurante bedrijfsruimte weer op interesse van gebruikers rekenen. In 2021 werd ongeveer 45.900 m² van het bedrijfsruimteaanbod als incurant aangemerkt in de provincie Utrecht, wat neerkomt op 19% van het totale aanbod. In 2020 betrof het aandeel van

² Terrein quotiënt (TQ): het netto uitgegeven aantal hectaren naar vierkante meters om te rekenen (x10.000) en dit te delen door het aantal werkzame personen op het desbetreffende bedrijventerrein. Het aantal werkzame personen komt uit het Provinciaal Arbeidsplaatsen Register (PAR).

³ Floor Space Index (FSI): De verhouding tussen het bruto vloeroppervlak van een gebouw (hierin worden ook verdiepingen meegenomen) en het bijbehorende terreinoppervlak. Een geheel bebouwd terrein heeft een FSI van 1.

incourante bedrijfsruimte nog 23%, wat gelijk staat aan 80.200 m². De gemeente Veenendaal telt met 7.300 m² incurante bedrijfsruimte het hoogste aantal incurante meters.

De krappe marktsituatie op de bedrijfsruimtemarkt vertaalt zich ook door in het leegstandspercentage. Het leegstandspercentage drukt op de bedrijfsruimtemarkt het in aanbod staande deel van de voorraad uit. Met 1,8% van de voorraad in aanbod eind 2021 kan worden gesproken van een krappe marktsituatie in provincie Utrecht. Dit percentage ligt namelijk onder de 'gezonde' frictieleegstand van 5-7%. De leegstand in 2021 lag ook in de individuele gemeenten grotendeels onder de frictieleegstand. In enkel de gemeente Stichtse Vecht lag het leegstandspercentage erboven met 8,6%. In absolute aantallen blijft het bedrijfsruimteaanbod in deze gemeente beperkt met 27.000 m², eind 2021 werden er enkel twee objecten te huur aangeboden. In de overige gemeenten kan de latente vraag vanuit de bedrijfsruimtemarkt niet worden voorzien, dit resulteert in een stagnatie van bedrijven die willen uitbreiden of verhuizen.

De opname van bedrijfsruimte in de provincie Utrecht is in 2021 uitgekomen op 213.100 m². Dit is een stijging van 20% ten opzichte van 2020, toen er 177.800 m² aan bedrijfsruimte werd opgenomen. Zowel de opname in industrieel als logistiek vastgoed nam toe. De transactiedynamiek van industrieel vastgoed steeg met 9% tot een opnamevolume van 150.700 m² in 2021, voor logistiek vastgoed nam de dynamiek toe met 56% tot 62.400 m² in 2021. Weliswaar blijven beide segmenten achter op de gemiddelde vijf- en tienjarige opnamevolumes. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door het beperkte aanbod van beschikbare bedrijfsruimte, wat een drukkend effect heeft op het opnamevolume. Landelijk gezien ligt het zwaartepunt van de transactiedynamiek op de bedrijfsruimtemarkt met 54% van het totale opnamevolume in het logistieke segment. In de provincie Utrecht kent de logistieke opname enkel een aandeel van 29% in de totale bedrijfsruimtemarkt in 2021. Het is dan ook het tweede jaar op rij dat er meer industrieel vastgoed wordt opgenomen dan logistiek vastgoed in de provincie Utrecht. Dit is een gevolg van een gebrek aan beschikbare logistieke distributiecentra. Doordat logistieke transacties vaak een groter transactievolume hebben in vergelijking met industriële transacties, kunnen enkele logistieke transacties voor grote schommelingen zorgen in het jaarlijkse opnamevolume van bedrijfsruimte. In de bedrijfsruimtemarkt van de provincie Utrecht zijn de gemeente Utrecht, Nieuwegein en Vijfheerenlanden gezamenlijk verantwoordelijk voor 66% van de transactiedynamiek in 2021.

Door de krappe marktsituatie op de bedrijfsruimtemarkt in de provincie Utrecht lieten verschillende gemeenten een stinging zien van de huurprijs. Zowel de boven- als ondergrens van de huurprijsbandbreedte liet een stijging zien in Amersfoort (EUR 70 per m² per jaar), Houten (EUR 65 per m² per jaar), Utrecht (EUR 75 per m² per jaar) en Woerden (EUR 65 per m² per jaar). In Bunnik liet alleen de ondergrens een toename zien (EUR 40 per m² per jaar). Verwacht wordt dat de huurprijzen in 2022 verder zullen stijgen door stijgende bouwkosten en aanhoudende krapte op de bedrijfsruimtemarkt van de provincie Utrecht.

In de provincie Utrecht heeft circa 35% van de bedrijfspanden op een bedrijventerrein een energielabel. Bedrijfspanden met een bouwjaar jonger dan 2000 zijn duurzamer en waar 397 panden een energielabel hoger dan A hebben, ten opzichte van het totaal is dit 30%. De bedrijfspanden met een bouwjaar ouder dan 2000 zijn minder duurzaam met 17% van het totale aantal, ofwel 535 bedrijfspanden. Vanuit een beleggersperspectief wordt duurzaamheidscertificering, zoals bijvoorbeeld een BREEAM-label, steeds belangrijker. Met (o.a.) een duurzaamheidslabel verwachten beleggers namelijk huurgroei te kunnen realiseren, omdat ook gebruikers duurzaamheid hoger op de agenda hebben staan. Dit is echter meer van toepassing op de logistieke markt dan op de bedrijfsruimtemarkt. De bedrijfsruimtemarkt kenmerkt zich vaker door (zware) productieprocessen en veel eigenaar gebruikers, waardoor duurzaamheid meer maatwerk wordt.

Winkelmarkt provincie Utrecht

In 2021 werd er voor EUR 69 miljoen geïnvesteerd in de winkelmarkt van de provincie Utrecht, dit is een daling van 54% ten opzichte van voorgaand jaar. Dit is voor het vierde jaar op rij dat het investeringsvolume daalt, in 2020 bedroeg de daling 8,5%. Landelijk liet het investeringsvolume in winkelvastgoed ook een daling zien van 26% tot EUR 1,5 miljard, hiervan viel circa 5% in de provincie Utrecht. De daling van het investeringsvolume werd voornamelijk veroorzaakt door de coronacrisis en het hierdoor onzekere marktsentiment. Ook zijn financiers terughoudend in het verstrekken van leningen voor winkelvastgoed. Beleggers en financiers zijn momenteel risicoavers en tonen voornamelijk interesse in winkelcentra met een focus op dagelijkse levensbehoefte en het PDV/GDV segment. Dit komt ook naar voren in de provincie Utrecht met de verkoop van meubelboulevard Kaap de Goede Hooplaan, dit bedraagt 40% van het totale investeringsvolume in 2021.

De winkelvoorraad in de provincie Utrecht is licht afgenomen met 0,4% (10.200 m²) in 2021 tot 2,62 miljoen vierkante meter. De daling in de winkelvoorraad is ingezet vanaf 2019. In de provincie Utrecht bedraagt de winkelvoorraad 7,0% van de totale landelijke winkelvoorraad.

Het winkelaanbod in de provincie Utrecht liet in 2021 een daling zien van 17% tot 160.900 m² aan beschikbare winkelruimte. Dit is het tweede jaar op rij dat het aanbod afneemt, in 2020 bedroeg de daling 7,7%. Het grootste gedeelte van het provinciale winkelaanbod ligt in de gemeente Utrecht met 26% in 2021, gevolgd door Amersfoort en Veenendaal met beide 12%. De winkelleegstand (langer dan één jaar leeg) in de provincie Utrecht liet, net zoals het winkelaanbod, een dalende trend zien met een afname in 2021 van 27% tot 92.900 m² aan leegstaande winkelruimte. In percentages liet de winkelleegstand (langer dan één jaar leeg) een daling zien tot 6,1%, ten opzichte van 7,4% in 2020. Ook de langdurige leegstand liet een daling zien naar 3,5% in vergelijking met 4,9% in voorgaand jaar. Ten opzichte van het totale winkelaanbod in de provincie Utrecht staat in 2021 58% leeg, circa 92.900 m², dit is een daling ten opzicht van 2020 toen het 66% bedroeg. Dit wordt grotendeels veroorzaakt doordat er in 2021 diverse langdurig leegstaande panden zijn opgenomen door de winkelmarkt. De daling van winkelleegstand volgt na een stijging in 2020 door de uitbraak van het coronavirus. In 2021 lijken winkeliers en horecaondernemers het 'nieuwe normaal' gevonden te hebben en kan men de bedrijvigheid voortzetten met steun vanuit de overheid. Tevens heeft er een correctie plaatsgevonden op de huurprijzen waardoor men betere locaties kan huren. Verwacht wordt dat de winkelleegstand met het afkoelen van de koopkracht en de onzekere economische vooruitzichten in de toekomst verder zal toenemen.

Het hoogste aantal leegstaande winkelmeters in 2021 lag in Utrecht met 22.700 m², gevolgd door Veenendaal (11.720 m²) en Zeist (11.690 m²). Het leegstandspercentage liet een dalende trend zien sinds 2018, met in 2021 circa 3,5% aan leegstaande winkelmeters. Het hoogste winkelleegstandspercentage lag in Zeist met 10%, gevolgd door Lopik (8,9%) en Veenendaal (6,4%). De gemeenten Lopik, Zeist, Veenendaal en Rhenen lieten gemiddeld over de afgelopen vijf jaar de hoogste leegstandspercentages zien met 11%, 10%, 8,5% en 7,5%. Ook het leegstandspercentage inclusief frictieleegstand liet in 2021 wederom een daling zien tot 6,1% aan leegstaande winkelmeters in de provincie Utrecht.

In 2021 nam de transactiedynamiek op de winkelmarkt van de provincie Utrecht wederom af met 17% tot een opnamevolume van 214.910 m². Dit is het tweede jaar op rij dat de transactiedynamiek daalt, in 2020 was dit nog met 37%. De daling van de transactiedynamiek op de winkelmarkt van de provincie Utrecht komt grotendeels door de diverse lockdowns tijdens de coronacrisis en hiermee aanhoudende onzekerheid in de markt. Het online winkelen heeft, mede door de coronacrisis, een sterke groei doorgemaakt. Verwacht wordt dat dit met het openen van de fysieke winkelmarkt in 2022 iets zal temperen. Binnen de provincie Utrecht lieten de gemeenten Utrecht, Amersfoort en Veenendaal de grootste transactiedynamiek zien met 70.330 m², 37.910 m² en 24.760 m² aan

winkelruimte in 2021. Het centrum van Utrecht was goed voor 29% van het totale opnamevolume in de provincie Utrecht.

De toename van het online winkelen heeft zijn weerslag op de winkelmarkt. Met het uitbreken van de coronacrisis werd deze trend versneld en kwamen huurprijzen verder onder druk te staan. Zo liet in 2021 de gemiddelde tophuurprijs in de provincie Utrecht een daling zien van 4,5% tot EUR 276 per m² per jaar. Door de dalende huurprijzen van binnenstedelijke winkelstraten verplaatsen retailers zich naar locaties met hogere passantenaantallen voor dezelfde huurprijs, hierdoor nemen veel winkelstraten in omvang af. In 2021 liet de gemeente Utrecht (Lange Elisabethstraat) de hoogste winkelhuurprijs zien van de provincie Utrecht met EUR 1.200,- per m² per jaar, dit is een daling van 11% ten opzichte van voorgaand jaar. Binnen de gemeente Utrecht is er, met de opening van Hoog Catharijne, een verschuiving richting Vredenburg zichtbaar met een tophuurprijs van EUR 1.350,- per m² per jaar. Weliswaar werd ook hier een daling waargenomen van 3,6% in 2021. Naast de gemeente Utrecht liet ook Amersfoort een daling zien van 20% tot EUR 500,- per m² per jaar.

Visie op de landelijke vastgoedmarkten

Kantorenmarkt Nederland

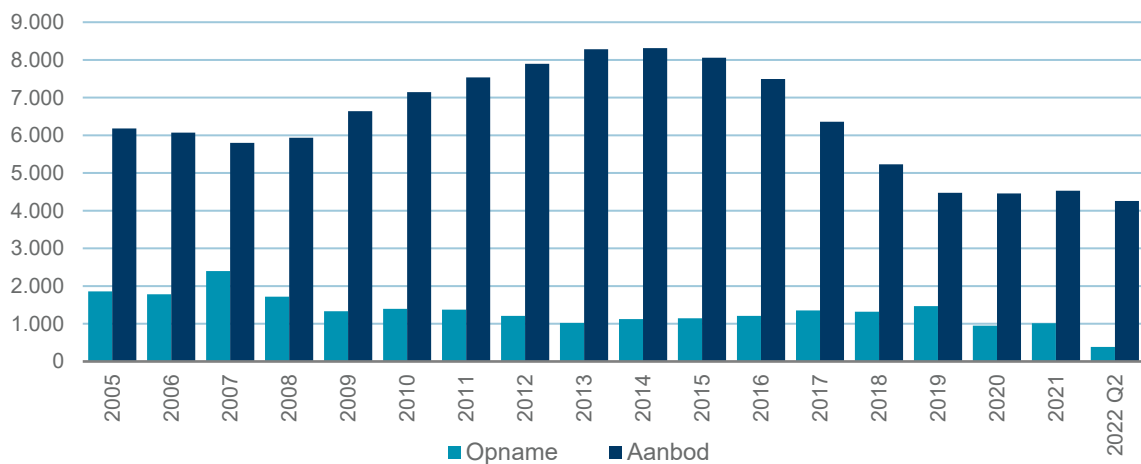
Gebruikersmarkt

In 2021 is er voor 1.040.000 vierkante meter aan kantoorruimte in gebruik genomen. In dit metrage zijn huurverlengingen niet meegenomen en wordt dan ook de marktdynamiek van verplaatsende of startende kantoorhoudende organisaties weergegeven. In vergelijking met dezelfde periode in 2020 is dit een stijging van 13%. Gedurende het jaar 2020 is het overgrote deel van de huisvestingstrajecten op 'on-hold' gezet, dit is tegen de initiële verwachting van 2020 in, grotendeel hervat in het tweede gedeelte van 2021. Door het aanhoudende positieve sentiment in 2021, liet het opnamevolume al vier kwartalen op rij een groei zien. Opvallend is dat grotere corporate organisaties en overheidsdiensten in de tweede helft van 2021 actiever zijn en hiermee de kleinere bedrijven en Tech-sector opvolgen.

De stijging in het opnamevolume van 13% is gerealiseerd onder aanhoudend krappe marktomstandigheden met een gemiddelde landelijke leegstand van 8,1% in 2021, slechts iets hoger dan het laagste niveau in 2002. Voor 2022 wordt er verwacht dat de vraag op toplocaties aanzienlijk groter zal zijn dan het aanbod. Verder wordt er verwacht dat over geheel 2022 het opnamevolume voor kantoorruimte zal uitkomen op circa 1,1 miljoen vierkante meter. Dit is gebaseerd op de geïdentificeerde zoekvraag van kantoorgebruikers die in 2022 een nieuwe huurovereenkomst willen afsluiten, momenteel is de pijplijn zeer goed gevuld.

Nederlandse gebruikersmarkt kantoorruimte

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



[Voor toegankelijke data zie tabel 1 in de bijlage](#)

Bron: Cushman & Wakefield, 2022

In 2021 is het aanbod van kantoorruimte afgenomen met circa 11% tot 4,6 miljoen vierkante meter. De kantorenleegstand laat een daling zien ten opzichte van 2020 en is per 2021 uitgekomen op 8,1% van de voorraad, het laagste niveau sinds 2002. De daling van het kantooraanbod komt mede door de opname van diverse nieuwbouwontwikkelingen in 2021. Ondanks de Corona uitbraak is het beschikbare kantooraanbod zeer beperkt, waarbij er veelal leegstandspercentages worden geregistreerd van 1-2% in kerndeelgebieden binnen de G5 steden. Dit duidt de aanhoudende populariteit onder kantoorgebruikers voor multimodale knooppunten op locaties met een hoog voorzieningenniveau. In Amsterdam steeg het leegstandspercentage in 2021 tot 7,3%, mede door

het beschikbaar komen van een aantal nieuwbouwontwikkelingen. Weliswaar laten de populairste deelgebieden in de hoofdstad nog steeds leegstandspercentages zien die op of onder de frictieleegstand liggen. Ook in de andere steden van de G5 lieten de leegstandcijfers een lichte stijging zien eind 2021, waarbij Den Haag het laagste percentage liet zien met 4,3%, gevolgd door Utrecht 5,5%, Eindhoven 7,3% en Rotterdam 8,4%.

Tekenend voor de weerbaarheid van de kantorenmarkt is het relatief grote aandeel Tech- en ICT-bedrijven in de eerste helft van 2021, ondanks dat juist in deze sectoren relatief makkelijk en veel vanuit huis kan worden gewerkt. In het derde kwartaal lieten ook Zakelijke dienstverlening en de kantoorhoudende onderdelen van Industrie, Handel en Transport een toename zien in de marktdynamiek. In het laatste kwartaal liet ook de Overheid een sterke toename zien in het opnamevolume mede door de aankoop van een kantoor voor eigen gebruik door het Rijksvastgoedbedrijf op de Binckhorst in Den Haag. Uiteindelijk lieten in 2021 de Overheid en non-profit partijen het grootste aandeel in de totaalopname zien met 32%, gevolgd door Zakelijke dienstverlening (25%), Industrie, handel en transport (25%) en de Tech sector (17%). Het aandeel Tech is geringer dan vorig jaar, maar een gevolg van de verhoogde transactiedynamiek in de andere sectoren.

De werkloosheid in Nederland bevindt zich momenteel op 3,3%, ofwel lager dan het historische lage pre-covid niveau van 4,0% van februari 2020 en is daarmee in de Eurozone één van de laagste werkloosheidspercentages. Tijdens de coronacrisis werden vooral mensen met tijdelijke contracten, zelfstandigen (zonder personeel) en starters op de arbeidsmarkt getroffen. Deze groep is echter alweer grotendeels uit de werkloosheidsstatistieken verdwenen. Momenteel overstijgt het aantal vacatures de werklozen. Alleen al dit gegeven maakt dat kantoorhoudende organisaties zich moeten blijven presenteren als aantrekkelijke werkgevers om succesvol te zijn in de War for Talent. Zorgen over oplopende werkloosheid hebben tijdens de coronapandemie plaatsgemaakt voor zorgen over acute schaarste van personeel in vrijwel alle sectoren van de economie. Commerciële organisaties halen momenteel alles uit de kast om talent te verleiden voor hen te komen werken. Een belangrijke secundaire arbeidsvoorwaarde is het kunnen aanbieden van een inspirerende werkomgeving op kwalitatief hoogwaardige locaties. Een goede, op maat gemaakte werkplekstrategie speelt hierin een steeds belangrijkere rol. Dit wordt bevestigd door Tech- en ICT-bedrijven, zoals Google, die erop aansturen dat werknemers naar kantoor komen om innovatie en creativiteit te stimuleren.

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) concentratie-ruimtes. Dit maakt dat werkgevers ervoor waken juist nu (wellicht te veel) kantoorruimte aan de markt terug te geven, ook vanwege de relatief sterk stijgende huurprijzen op deze locaties als gevolg van de huidige aanbod schaarste de afgelopen jaren.

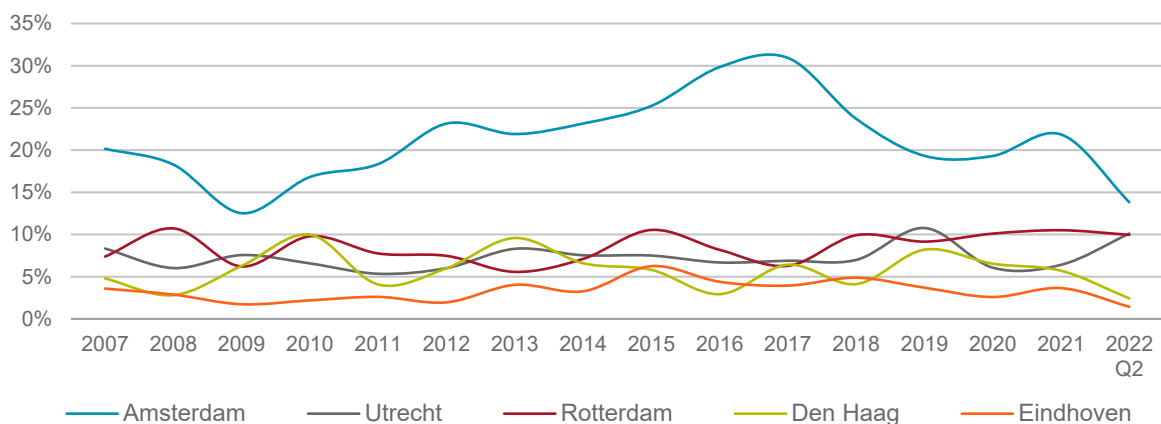
Veel organisaties zijn nog bezig met het vormen van een huisvestingsstrategie die zich naar verwachting tegen het einde van dit jaar zal fatteren. Door het beperkte aanbod van hoogwaardige kantoorruimte en de gestegen huurprijzen, is het in veel gevallen aantrekkelijker om de huidige locatie te verlengen 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. Hierin zijn veel huuropties weggegeven en is het aantrekkelijker 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 en focus op maatschappelijke verantwoordelijkheid. Huisvestingsstrategieën verschillen echter per type gebruiker. Waar de Tech- en ICT-bedrijven een aanhoudende vraag hebben naar kantoorruimte op toplocaties, is te zien dat traditionele banken, verzekeraars en

overheidsinstellingen kantoorruimte teruggeven. Dat deze organisaties kantoorruimte teruggeven is niet direct een gevolg van de coronapandemie, maar is onderdeel van de langetermijnstrategie binnen deze organisaties. Gezien de huidige krappe marktomstandigheden heeft dit in geen negatief effect op de kantorenmarkt, maar biedt het juist ruimte voor een ander type kantoorgebruiker.

Met het beschikbaar komen van diverse nieuwbouwwontwikkelingen wordt verwacht dat de tophuurprijzen op CBD-locaties binnen de G5 in 2022 en 2023 gaan stijgen. Op sommige plekken, zoals de Zuidas, is deze huurprijsstijging al gedeeltelijk zichtbaar. Incentives drogen hierbij verder op bij een gebrek aan hoogwaardige kantoorruimte op de juiste locaties. De huurprijsstijging heeft hiermee een kleine vertraging opgelopen door de uitbraak van COVID en het tijdelijk weggeven van meer incentives. De stijging van de tophuurprijs zal ook in Rotterdam plaatsvinden door de toevoeging van hoogwaardige kwaliteit met de renovatie van Delftse Poort en de nieuwbouwwontwikkelingen Tree House en The Modernist. Hierdoor wordt verwacht dat nieuwe kantoorgebruikers worden aangetrokken ook van buiten de regio, terwijl Rotterdam van oudsher een verplaatsingsmarkt is. Hetzelfde vond plaats in het CBD van Utrecht met de toevoeging van hoogwaardige kantoorruimte, hierin kwam het overgrote deel van de kantoorgebruikers van buiten de regio.

Opname kantoorruimte 5 grote steden

Als percentage van de landelijke opname



[Voor toegankelijke data zie tabel 2 in de bijlage](#)

Bron: Cushman & Wakefield, 2022

In 2021 vond 45% van de landelijke kantooropname plaats in de G5 steden, met circa 468.300 m². Dit is een lichte stijging ten opzichte van 2020, waarin 44% van de opname plaatsvond in de G5. Dit aandeel lag in 2019 op 52%. Amsterdam liet in 2021 met een aandeel van 21% in de landelijke opname een hoger niveau zien dan 2020 en 2019. Rotterdam laat een stabiel verloop zien in de landelijke opname met circa 10%, evenals Den Haag en Utrecht met beide 6%. Eindhoven daalde iets naar 2% van de landelijke opname. De stijging van de kantooropname wordt grotendeels gefaciliteerd door de verhuur van diverse nieuwbouwwontwikkelingen, zoals De Brauw Blackstone Westbroek (18.000 m²) in Tripolis-Park, G&S, Arcadis en BNP (17.000 m²) in CubeHouse en DLA Piper (7.000 m²) in Villa Strawinsky op de Zuidas. Ook Shell (7.000 m²) huurde kantoorruimte in het recente gerenoveerde Delftse Poort in Rotterdam.

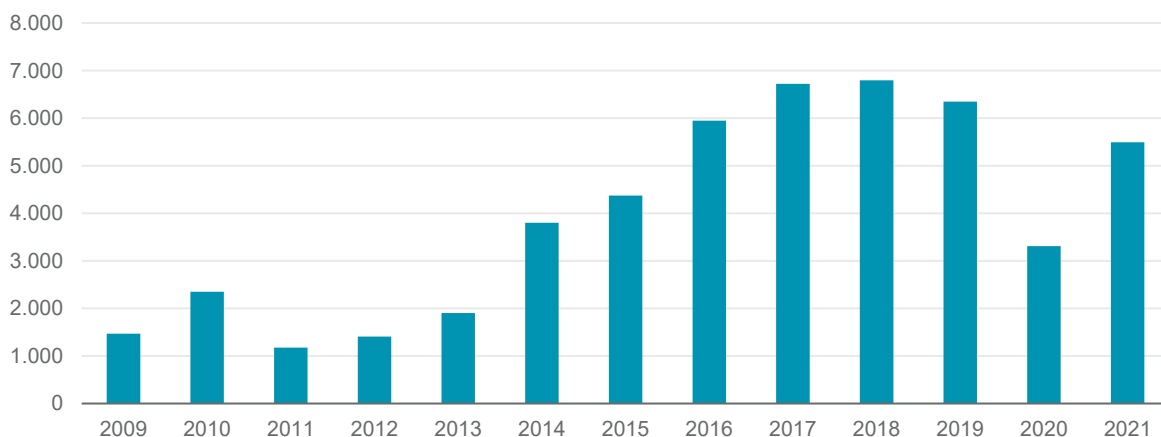
Beleggingsmarkt

In 2021 is er voor EUR 17,7 miljard in Nederlands vastgoed geïnvesteerd. Ondanks een geheel jaar corona met variërende maatregelen en diverse lockdowns is dit slechts een daling van 0,4% in vergelijking met voorgaand jaar. Terwijl in het eerste kwartaal van 2020 geen sprake was van corona. Langzaam komt het vertrouwen vanuit beleggers terug. Hiermee lijkt de pandemie gedeeltelijk onder controle en is de 'nieuwe normaal' gevonden. Verwacht wordt dat het beleggingsvolume in 2022 zal aantrekken tot EUR 18 miljard, door de positieve fundamenten van de Nederlandse economie en het toegenomen vertrouwen onder beleggers.

De kantorenmarkt was in 2021 goed voor 31% van het totale beleggingsvolume. Dit is een toename ten opzichte van 2020 met een aandeel van 19% in het totale volume. In 2021 is er voor EUR 5,5 miljard in kantoren geïnvesteerd. Hiermee ligt het volume circa 66% boven het totale beleggingsvolume van 2020 en in vergelijking met pre-corona (2019) ligt het beleggingsvolume circa 13% lager. In 2021 werd het beleggingsvolume gestuwd door diverse grootschalige transacties met de verkoop van ABN Amro HQ op de Zuidas voor EUR 765 miljoen en de High Tech Campus in Eindhoven voor EUR 1,1 miljard. Verder zijn er diverse nieuwbouwtontwikkelingen verkocht, zoals De Puls (Amsterdam), Tree House (Rotterdam) en Helix (Utrecht), allen gelegen nabij multimodale knooppunten. In 2021 viel 76% van het beleggingsvolume in kantoren binnen de G5 steden, dit is het hoogste aandeel ooit en een sterke groei ten opzichte van 2020 (70%) en 2019 (68%). Het hoge beleggingsvolume binnen de G5 steden typeert de risicoaversie onder beleggers. Het investeringsvolume in kantoren wordt verwacht te stijgen in 2022 tot circa EUR 6 miljard, doordat er diverse grootschalige transacties in de pijplijn zitten. Dit is afhankelijk van de economische ontwikkelingen in de tweede helft van 2022.

Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt

Investeringsvolume kantoren (in mln EUR)



[Voor toegankelijke data zie tabel 3 in de bijlage](#)

Bron: Cushman & Wakefield, 2022

De coronacrisis heeft voor een stagnatie gezorgd tussen vraag en aanbod. Met het afbouwen van de maatregelen vanuit de overheid herstelde de economie en ontstonden er onderdelentekorten en haperende toeleveringsketens. Deze schaarste resulteerde in prijsstijgingen en een toename van de inflatie. Enige vertraging in het herstel van de aanvoerketens wordt veroorzaakt door diverse Chinese steden die in lockdown zitten. De inval van de Russische Federatie in Oekraïne zorgde voor een versnelling van de inflatiegroei, door oplopende prijzen van grondstoffen, bouwmaterialen en energie. Om de inflatie te beteugelen verhogen zowel de Amerikaanse Centrale Bank (FED) als de Europese Centrale Bank (ECB) de rente stapsgewijs, dit heeft effect op de financieringskosten en

zal naar verwachting leiden tot een groeivertraging van de wereldeconomie. Desalniettemin is er een historisch lage werkloosheid, schrijven bedrijven positieve cijfers en is het voornamelijk schaarste dat de economische groei tempert. Geringe systeemexposure van de Nederlandse economie aan de situatie in Oekraïne draagt bij aan de relatief sterke voorspelde economische groei in 2022 van 3,6%.

De markt anticipeert op stijgingen van de beleidsrentes door een verdere toename van de swaprente. De toename van de swaprentes, waartegen vastgoedbeleggers hun externe kredietfaciliteit borgen, maken het financieringsklimaat lastiger. Dit resulteert in hogere rendementseisen onder vastgoedbeleggers, doordat het risico toeneemt en de volatiliteit groeit. Door de verhoging van de beleidsrente vormen obligaties een aantrekkelijk alternatief door het lagere risico.

Ondanks het afgenomen sentiment op de beleggingsmarkt liet de kantorengebruikersmarkt in Nederland historisch lage leegstandscijfers zien, met op toplocaties leegstandspercentages van circa 1-2%. Dit is ver onder de frictieleegstand van 5-7%. De sterke weerbaarheid van de kantorenmarkt is goed terug te zien in het herstel dat zich voortzet in 2022. Beschikbaar hoogwaardig kantoraanbod is nog steeds zeer beperkt aanwezig op grootstedelijke toplocaties. Schaarste van personeel en hoogwaardige kantoorruimte kunnen resulteren in een tempering van de marktdynamiek op de kantorenmarkt.

Door de aanhoudende onzekerheid focussen veel beleggers op Core beleggingen. Naast Core beleggingen hebben beleggers interesse in kantoren met solvabele huurders en lange termijn huurcontracten. Door de aanhoudende 'flight to safety' genieten kantoren op levendige multimodale centrumlocaties met een hoog voorzieningenniveau de voorkeur onder beleggers. Voor andere kantoren die hoger op de risk-curve zitten kunnen financiers terughoudend zijn en verwachten beleggers een discount op de verkoopprijs. Hierdoor neemt de urgentie tot verkopen af. Door het verder oplopen van de financieringslasten wordt de 'bid-ask-spread' te groot om tot een succesvolle transactie te komen en lopen de vraagprijzen en biedingen te ver uiteen.

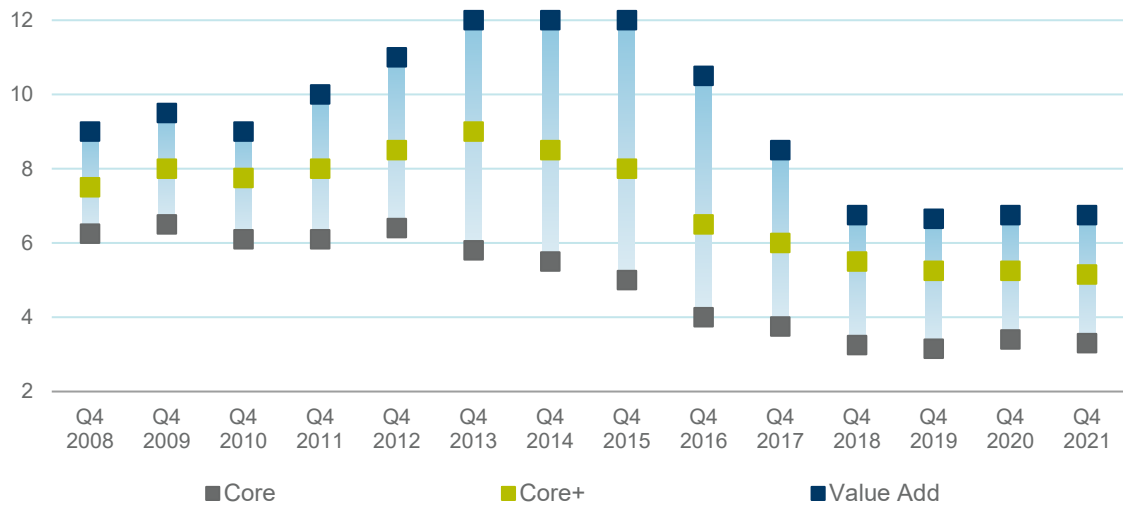
De stijgende energie- en bouwkosten zorgen ervoor dat veel nieuwbouwprojecten op 'on-hold' worden gezet. De stagnatie in het toevoegen van nieuwbouw kantoorruimte resulteert in een opwaartse druk van de huurprijzen voor bestaande kantoren op multimodale locaties met een hoog voorzieningenniveau. Door krapte op toplocaties wijken kantoorgebruikers ook uit naar de secundaire locaties. Beleggers hebben hierdoor interesse in het beste kantoorpand op een secundaire locatie, doordat er vaak een sterkere huurgroei gerealiseerd kan worden dan op de toplocaties. Doordat leegstandspercentages in Den Haag en Utrecht onder het frictieniveau liggen staan de huurprijzen voor hoogwaardige kantoorruimte in de gehele gemeente onder een opwaartse druk.

Door de toegenomen financieringslasten verwachten beleggers een hogere 'return-on-equity', bruto aanvangsrendementen⁴ voor kantoorruimte komen hiermee onder druk te staan. De 'yield-to-bond' spread moet hierbij aantrekkelijk blijven om investeringen in vastgoed te rechtvaardigen. Dit heeft voornamelijk effect op de scherpste aanvangsrendementen, die worden verwacht te verruimen in de toekomst. Het top bruto aanvangsrendement voor het centrum van Amsterdam is eind 2021 verder gedaald tot 3.30% kosten koper. Andere steden binnen de G5 lieten al langer een stabilisatie zien in het top aanvangsrendement.

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.

Ontwikkeling van bruto aanvangsrendementen kantoren

in %, top-, midden- en basissegment (k.k.)



[Voor toegankelijke data zie tabel 4 in de bijlage](#)

Bron: Cushman & Wakefield, 2022

Het aandeel buitenlandse investeerders op de kantorenbeleggingsmarkt ligt in de afgelopen tien jaar op gemiddeld 61% 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.

Bedrijfsruimtemarkt Nederland

Gebruikersmarkt

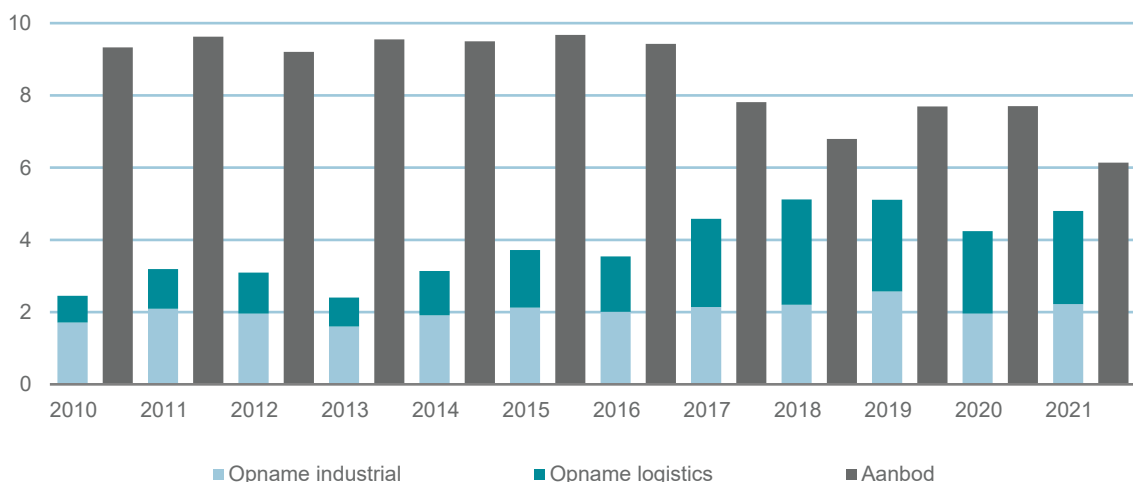
Ondanks de onzekerheden die zich op het Europese continent en in de (wereld)economie afspelen is er een blijvend hoge vraag naar bedrijfsmatig vastgoed. Op de gehele bedrijfsruimtemarkt, zowel industrieel als logistiek, is in 2021 ruim 4,8 miljoen vierkante meter bedrijfsruimte in gebruik genomen. Daarmee ligt de opname ruim 13,5% hoger ten opzichte van 2020, toen er 4,2 miljoen vierkante meter aan bedrijfsruimte werd opgenomen. De opname in 2020 bleef achter als gevolg van de handelsoorlog tussen de Verenigde Staten en China, de PFAS- en Stikstofproblematiek en de coronacrisis. 2021 laat weer een stijgende ingebruikname zien, maar is daarmee nog niet terug op het niveau van 2019, toen er ruim 5,1 miljoen vierkante meter aan bedrijfsmatig vastgoed in gebruik werd genomen. Dat de opname van bedrijfsmatig vastgoed nog niet terug is op het niveau van 2019 valt toe te schrijven aan het beperkte beschikbare vierkante meters, waardoor niet elke zoekvraag (direct) beantwoord kan worden.

Logistiek vastgoed blijft onverminderd populair. De coronacrisis heeft onder andere geleid tot een versnelde transitie naar online winkelen, waardoor de vraag naar logistiek vastgoed sterk is gestegen. Door de coronacrisis zijn echter de kwetsbaarheden in het logistieke systeem blootgelegd: mondiale leveringsketens werden duurzaam ontwricht. Fabrieken in bijvoorbeeld Noord-Italië en China bleven gesloten, containers bleven door het gebrek aan vrachtoorders en lockdowns leeg achter, met vastlopende aanvoerlijnen tot gevolg. Consumenten hebben daardoor te maken met lange levertijden van bijvoorbeeld een nieuwe auto, computer of televisie. De oorlog op het Europese continent brengt eveneens onzekerheden met zich mee. Tekortkomingen in de leveringszekerheden, van bijvoorbeeld zonnebloemolie, werden na de invasie al snel zichtbaar. Deze ontwikkelingen leiden ertoe dat bedrijven, om leveringszekerheid te garanderen, meer opslag inbouwen in hun toeleveringsketen. Hierdoor ontstaat meer vraag naar bedrijfsmatig en logistiek vastgoed, wat leidt tot meer druk op de al reeds bestaande krappe marktsituatie.

In 2021 is er in totaal ruim 2,58 miljoen vierkante meter aan logistiek vastgoed in gebruik genomen. Daarmee ligt de opname van 2021 13% hoger dan de opname van 2020. Dit is een resultaat van zowel uitgestelde zoekvragen die zijn geland, als een aanhoudende vraag naar product.

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, 2022

In totaal hebben er 189 logistieke transacties plaatsgevonden gedurende 2021. Van deze transacties hebben 73 transacties plaatsgevonden in nieuwbouw en 116 in bestaande bouw. Daarmee heeft nieuwbouw een aandeel van 39% en bestaande bouw een aandeel van 61%. Het aandeel nieuwbouw ligt lager dan de jaren ervoor. Dit heeft grotendeels te maken met de stikstof- en PFAS-discussie, waardoor er meer beperkingen zijn ontstaan rondom de realisatie van nieuwbouw. Daarnaast zullen nieuwe grootschalige locaties minder snel worden uitgegeven, er is dan ook een trend waarneembaar waarin bestaande bedrijventerreinen worden uitgebreid in plaats van het uitgeven van nieuwe locaties. Naar verwachting neemt het aandeel nieuwbouw weer toe, mede door de schaarste in de bestaande bouw.

In 2021 hebben een aantal grote transacties plaatsgevonden: Lidl heeft circa 98.000 vierkante meter aan logistiek vastgoed als eerste gebruiker in gebruik genomen in Echt, Broekman Logistics zal na oplevering een nieuw logistiek pand van circa 70.000 vierkante meter in gebruik nemen in Weert en Alloga heeft 66.000 vierkante meter logistiek vastgoed als eerste gebruiker in gebruik genomen in Veghel.

De gemiddelde transactiegrootte in 2021 komt neer op circa 12.800 vierkante meter. De gemiddelde transactie grootte in 2021 is daarmee kleiner dan de gemiddelde transactiegrootte in 2020 en 2019, toen de gemiddelde transactiegrootte respectievelijk 17.500 vierkante meter en 15.300 vierkante meter bedroeg. Vanwege het beperkte aanbod zijn transacties boven de 50.000 vierkante meter schaars, waardoor de gemiddelde transactiegrootte kleiner wordt. Daarnaast kan de toegenomen vraag naar – de over het algemeen kleinere – last-mile locaties een rol spelen bij de kleinere gemiddelde transactiegrootte. Aan het eind van 2021 werd er in totaal ruim 1,7 miljoen vierkante meter logistiek vastgoed aangeboden, verdeeld over 92 objecten. Hiermee is de gemiddelde grootte van een logistiek vastgoedobject in aanbod 18.700 vierkante meter.

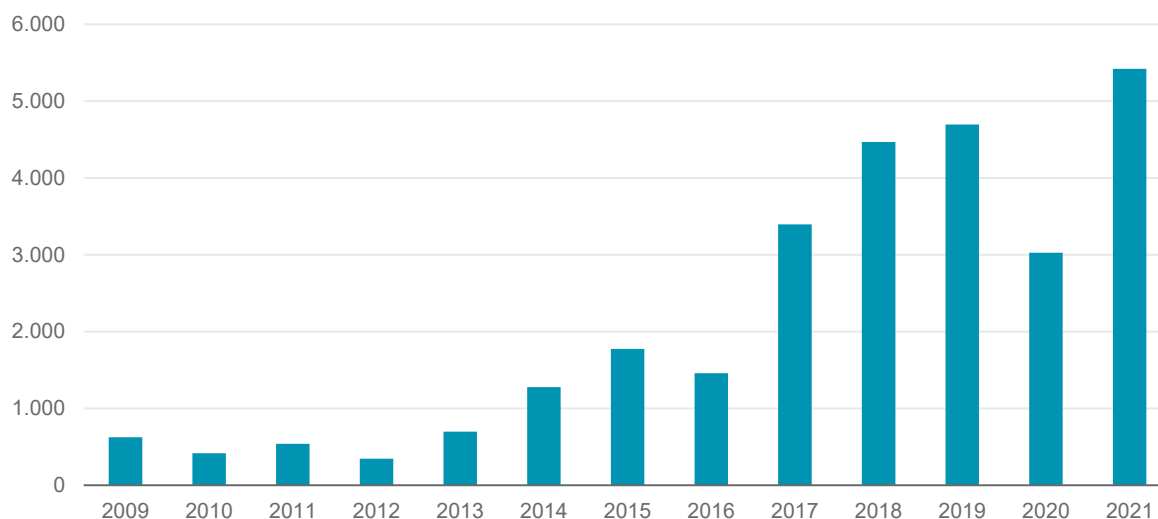
In 2021 is er in totaal 2,2 miljoen vierkante meter industrieel vastgoed in gebruik genomen, verdeeld over 1070 objecten. Dit is ruim 13% meer dan de ingebruikname van 2020, toen er circa 1,96 vierkante meter aan bedrijfsruimte in gebruik werd genomen. De opname van 2021 komt daarmee op het niveau van 2018, toen de opname van industrieel vastgoed ook 2,2 miljoen vierkante meter bedroeg. Het recordniveau van 2019, een opname van 2,6 miljoen vierkante meter, werd niet gehaald. De stijging van de opname in 2021 heeft tot gevolg dat het aanbod is afgenomen. Eind 2021 staat er ruim 4,39 miljoen vierkante meter aan industrieel vastgoed in aanbod, dit is 38% minder aanbod dan een jaar eerder.

Beleggingsmarkt

De bedrijfsruimtemarkt was in 2021 goed voor 31% van het totale beleggingsvolume. Daarmee is het aandeel van bedrijfsruimte in het totale beleggingsvolume sterk toegenomen ten opzichte van een jaar eerder, toen het aandeel nog op 17% lag. Eveneens betekent dit dat de bedrijfsruimtemarkt het sterkst vertegenwoordigd is in het totale beleggingsvolume van 2021. Het stijgende aandeel van de bedrijfsruimtemarkt lijkt een gevolg te zijn van het beperkte aandeel van de woningmarkt. In 2021 is er voor circa EUR 5,4 miljard in bedrijfsruimte geïnvesteerd, een stijging van 79% ten opzichte van een jaar eerder. Deze stijging betekent dat het aanbod van bedrijfsruimte de marktvrage nog voldoende heeft kunnen beantwoorden. Het zwaartepunt van het in bedrijfsruimte geïnvesteerd volume is de laatste jaren vooral gericht op logistiek vastgoed. In 2019 en 2020 werd respectievelijk 88% en 80% geïnvesteerd in logistiek vastgoed en respectievelijk 12% en 20% in industrieel vastgoed. Het logistieke segment bleef in 2021 onverminderd populair. Zo is 86% geïnvesteerd in logistiek vastgoed, 10% in industrieel vastgoed en 4% in ander bedrijfsmatig vastgoed zoals datacenters.

Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt

Investeringsvolume bedrijfsruimte (in mln EUR)



[Voor toegankelijke data zie tabel 6 in de bijlage](#)

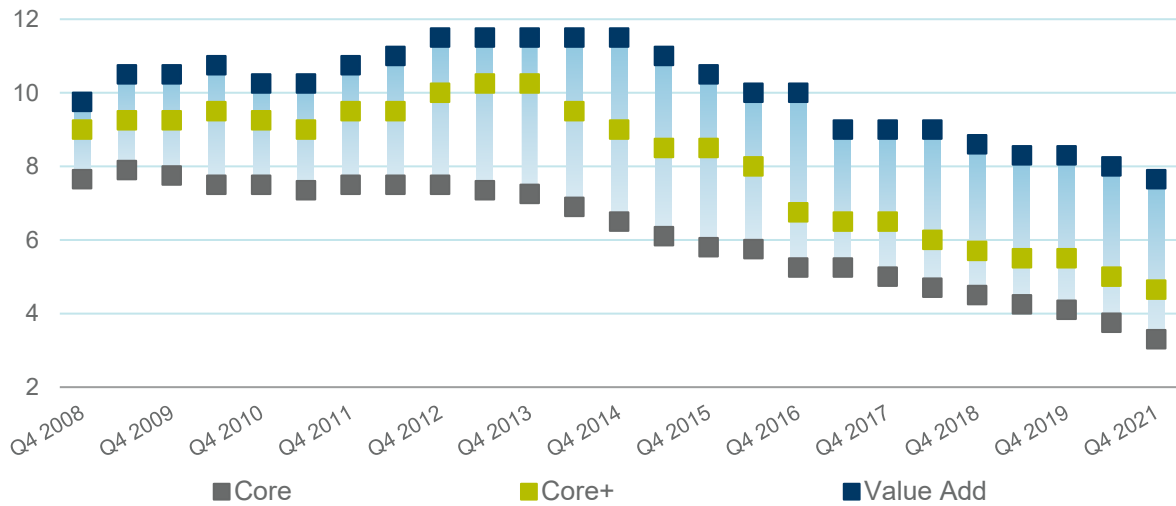
Bron: Cushman & Wakefield, 2022

Ondanks het grote beleggingsvolume hebben gebeurtenissen zoals de coronacrisis, de stikstofcrisis en de oorlog op het Europese continent invloed op de logistieke markt. Waar de markt weerbaarheid toont ten opzichte van de gebeurtenissen van de coronacrisis, brengt de oorlog in Oekraïne nieuwe uitdagingen met zich mee. Door de geringe systeemexposure van de Nederlandse economie zal de situatie in Oekraïne in beginsel geen invloed hebben op de vraagzijde vanuit gebruikersmarkt, de economische groei van 2,9% in 2022 is immers nog altijd positief. De vraag vanuit de gebruikersmarkt blijft daarmee naar verwachting aanhouden, zeker in het licht van de huidige krappe marktsituatie, beperkingen op nieuw projectontwikkelingen door het tekort aan kavels, bouwmaterialen en bestuurlijke support.

Waar de fundamentals voor de gebruikersmarkt niet direct nadelig worden beïnvloed, komt de beleggingsmarkt in een nieuwe situatie terecht. Negatieve effecten zoals inflatie veroorzaakt door oplopende prijzen van grondstoffen, bouwmaterialen en energie, laten hun sporen na op de beleggersmarkt. Om de inflatie te beteugelen verhogen zowel de Amerikaanse Centrale Bank (FED) als de Europese Centrale Bank (ECB) de rente stapsgewijs en dit heeft effect op de financieringskosten die naar verwachting tot een groeivertraging van de wereldeconomie zullen leiden. Desalniettemin lijkt het door de historisch lage werkloosheid (3,5%) en de positieve resultaten van bedrijven alsof voornamelijk schaarste de economische groei tempert. Specifiek voor de logistieke markt geldt ook dat de geografische positie van Nederland voor veel beleggers nog steeds interessant is. Door de toename van de markttrentes, worden beleggers wel gedwongen om te anticiperen. De toename van de swaprentes, waartegen vastgoedbeleggers hun externe kredietfaciliteit borgen, maken het financieringsklimaat namelijk lastiger. Dit resulteert in hogere rendementseisen onder vastgoedbeleggers.

Ontwikkeling van bruto aanvangsrendementen bedrijfsruimte

in %, top-, midden- en basissegment (k.k.)



[Voor toegankelijke data zie tabel 7 in de bijlage](#)

Bron: Cushman & Wakefield, 2022

Door de aanhoudende grote vraag naar hoogwaardige distributieruimte namen beleggers de afgelopen jaren genoegen met steeds lagere aanvangsrendementen. Op de logistieke hotspots zijn bruto aanvangsrendementen voor Core beleggingen gedaald tot een niveau van 3,25% vrij op naam (v.o.n.). Nu de markttrentes en ook bouwkosten stijgen, neemt de investeringsdruk op het Core segment af. Hoewel partijen in deze nieuwe situatie kritischer en voorzichtiger worden, kan het segment nog steeds op interesse rekenen. Beleggers zien nog kansen voor huurgroei door de aanhoudende sterke vraag vanuit de gebruikersmarkt. De aanpassing aan de nieuwe situatie zal echter in zijn beginsel wel leiden tot een stabilisatie van de aanvangsrendementen.

Los van macro-economische en politieke ontwikkelingen begint zich ook een andere trend te manifesteren. Zo wordt duurzaamheidscertificering, zoals bijvoorbeeld een BREEAM-label, binnen de bedrijfsruimtemarkt steeds belangrijker. Met (o.a.) een duurzaamheidslabel verwachten beleggers huurgroei te kunnen realiseren. Specifiek voor het Value-add segment wordt ook kritisch gekeken naar andere fundamentele zaken, zoals huurtermijn. Huurtermijnen van 15 of 10 jaar hebben door een lange cashflow nog steeds de voorkeur, hoewel beleggers in meerdere mate ook comfortabel zijn met contracten van 5 jaar. De perceptie hierbij is dat het vinden van een nieuwe huurder geen probleem moet zijn. 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 interesse vanuit beleggers, deze markt is nog volop in ontwikkeling waardoor beleggers anticiperen op een kans in de huurgroei.

Winkelmarkt Nederland

Gebruikersmarkt

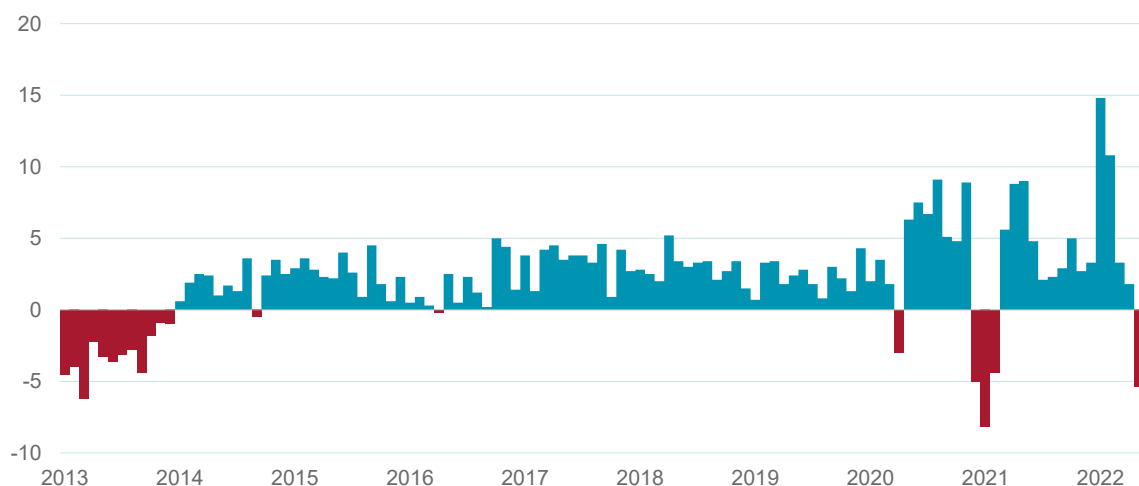
Het economisch herstel in Nederland werd vorig jaar grotendeels gedragen door de export en overheidsbestedingen in de vorm van steunpakketten en uitkeringen. In 2022 nemen de voor de retailmarkt belangrijke consumentenbestedingen het stokje over van de overheid en dragen dan een derde van de economische groeiverwachting die vooralsnog gaat uitkomen op 2,8% volgens het Centraal Planbureau. Als gevolg van de sterk gestegen prijzen van grondstoffen, energie en voedingsmiddelen loopt inflatie echter sterk op en laat zich momenteel vertalen in een scherpe daling van de koopkracht van Nederlandse consumenten (-2.7%).

Inflatie door sterk gestegen prijzen voor energie en voedingsmiddelen slaat weliswaar een gat in de koopkracht, maar pakt het koopkrachtplaatje verschillend uit per huishouden. De gemiddelde afname van 2,7% komt ongelijk in de Nederlandse samenleving terecht. Naast de hoogte van het reële inkomen, waarvoor geldt dat lagere inkomens een groter deel van hun inkomen kwijt zijn aan voedsel en energie, maken de persoonlijke leefomstandigheden het verschil. Hierbij valt te denken aan het wel of niet bewonen van een goed geïsoleerde woning of het wel of niet afhankelijk zijn van de auto voor bijvoorbeeld het woon-werkverkeer.

Een voorspelling voor de omzetgroei voor 2022 is dan ook met onzekerheden omgeven en valt of staat met de uitkomst van de oorlog in Oekraïne en het effect van de renteverhogingen door de banken om de inflatie te beteugelen. Zorgen stijgende voedselprijzen en de mate waarin de gasopslagen voor de winter worden aangevuld, kunnen ertoe leiden dat de consument een afwachtende houding aanneemt met betrekking tot het doen van grote uitgaven. Het consumentenvertrouwen dat momenteel op een historische laag niveau heeft bereikt, belooft wat dat betreft weinig goeds. De ervaring met twee jaar coronapandemie heeft echter ook geleerd dat na een periode van onzekerheid zoals winkelsluitingen, altijd een sterk herstel van omzetten heeft plaatsgevonden. Het Centraal Planbureau verwacht daarom ook dat consumenten een deel van hun – in coronatijd – opgespaarde financiële middelen zullen uitgeven in 2022. Mede daardoor verwacht het Kennisbureau van ING een omzetgroei van 2,5%, maar of dit daadwerkelijk zal worden gerealiseerd valt te bezien. Blijkens de lange rijen op Schiphol en de exorbitante prijzen voor vliegtickets en accommodaties, worden de opgebouwde reserves momenteel vooral ingezet om na twee coronajaren op vakantie naar het buitenland te gaan.

Omzetten in de detailhandel

verhouding t.o.v. dezelfde maand een jaar eerder



[Voor toegankelijke data zie tabel 8 in de bijlage](#)

Bron: CBS, bewerking Cushman & Wakefield, 2022

De resterende omzetgroei voor winkels wordt echter ook niet gelijkmatig over de branches verdeeld. ING voorziet een omzetgroei van 2% voor branches in het convenience segment. De omzetgroei in het convenience segment zal voor een belangrijk deel worden gerealiseerd op basis van prijsverhogingen. De prijzen van producten in de supermarkt zijn volgens onderzoeksbureau GfK het laatste half jaar met 15,6% gestegen.

Voor winkels met een non-food assortiment verwacht ING een omzetsijging van 2,5%, terwijl met een prognose van 6% groei voor het online verkoopkanaal een normalisatie van de groei op het programma staat na twee bijzondere jaren van exceptionele groei als gevolg van de coronamaatregelen.

De online verkoop werkt tevens een nieuw fenomeen in de hand, namelijk de (op)komst van de “darkstore”. Ofwel een online winkeloperatie gerund uit veelal reguliere winkelpanden, maar dan zonder kassa's en bezoekmogelijkheid. Sterker nog, ramen zijn met folie afgeplakt en zowel bevoorrading als bezorging vindt dag en nacht plaats. Door de centrale ligging van winkelgebieden en/of doorgaande winkelstraten, is de aanhuur van winkelruimte ideaal gebleken voor flietsbezorgers van dagelijkse boodschappen die adverteren met bezorgtijden van circa 10 minuten. Deze diensten, die vanuit darkstores opereren, zijn in 2021 bij de consument erg populair geworden en zorgen ervoor dat winkelgebieden in vooral de grotere steden worden overspoeld met dergelijke distributiepunten. Inmiddels hebben diverse gemeenteraden paal en perk gesteld aan de opening van nieuwe dark stores en ondervinden de flietsbezorgers zelf inmiddels de gevolgen van inflatie en gestegen rentes in de eigen bedrijfsvoering. Investeerders zijn kritischer geworden op bedrijven die slechts winstgevendheid in de toekomst beloven en consumenten zijn prijsbewuster geworden door de sterk gestegen voedselprijzen.

Hoewel diverse grote retailers momenteel hun onlinestrategie versnellen, zijn zij in toenemende mate op zoek naar nieuwe fysieke winkelruimte. Portefeuilles worden geoptimaliseerd in het kader van consolidatie. Geen meerdere filialen in dezelfde winkelstraat meer, maar opschaling naar één grotere unit tussen veelal 200 m² en 500 m² op het beste stuk van de winkelstraat. De opmerkelijke situatie doet zich nu voor dat zowel nieuwe internationale retailers als plaatselijk reeds aanwezige winkeliers opteren voor dezelfde winkelpanden. Deze selectieve vraagdruk resulteert in een relatief stabiel winkelhuurprijsniveau in vooral deze grotere winkelsteden.

De realisatie en afbouw van de winkel zelf wordt bemoeilijkt door grote drukte bij aannemers en de tekorten aan bouwmaterialen. Dit heeft ervoor gezorgd dat er momenteel al gemiddeld 9 maanden zitten tussen huur van het pand en de opening van de winkel. Daarnaast is het in toenemende mate lastig om geschikt winkelpersoneel te werven wat nog eens een extra rem op de groei van winkels zet.

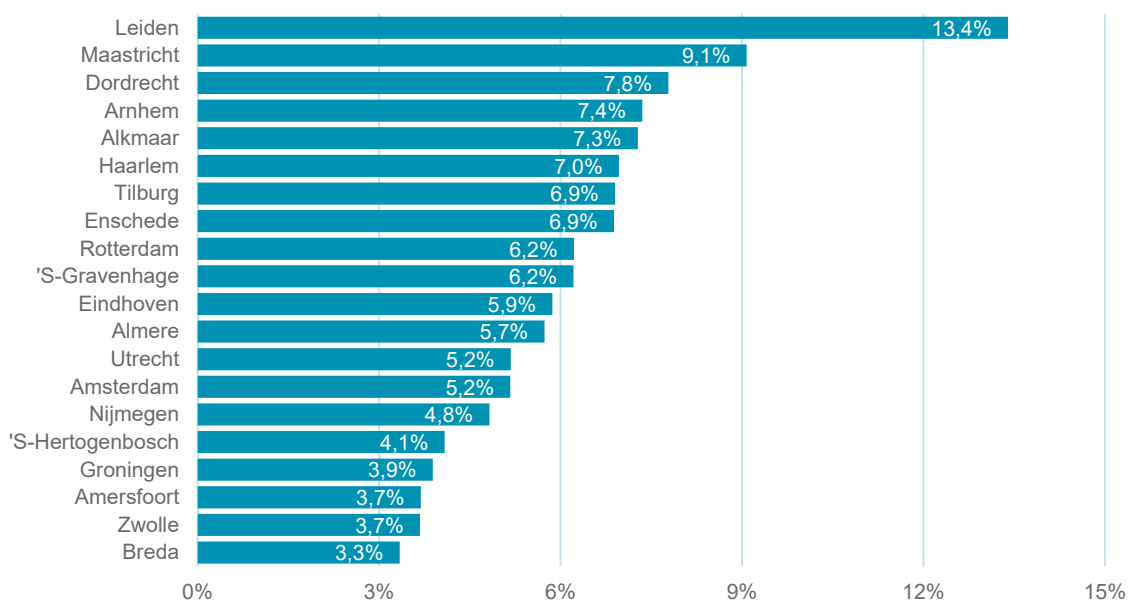
In toenemende mate groeit bij retailers het besef dat er zich momenteel systeemveranderingen voordoen op de winkelmarkt, waarvoor de tijd rijp is er nu op te anticiperen. In veel winkelsteden worden de kaarten opnieuw geschud. De concurrentie van alternatieve gebruiksvormen neemt sterk toe en de aard van winkelgebieden verandert. In dit spel doen zich voor retailers diverse verbeteropties voor. Zoals de mogelijkheid te verplaatsen naar een gebied met meer passanten bij een gelijke of zelfs lagere huurprijs.

In de middelgrote en kleinere binnensteden is er een ontwikkeling naar compacte winkelgebieden zichtbaar, wat ervoor heeft gezorgd dat de markt voor winkelruimte erg lokaal is geworden - algemene trends verklaren steeds minder de dynamiek. Relocatie van bestaande winkels naar vrijkomende units met hoge passantenaantallen kenmerkt weliswaar ook hier de huidige trend, maar

is ook op deze locaties een duurzame winkelinfilling niet gegarandeerd. Elke stad of zelfs elke winkelstraat heeft zijn eigen maatwerkoplossing nodig en daarbij wordt de potentie tot herontwikkeling van winkelpanden naar andere functies steeds nadrukkelijker onderzocht, óók in de grote steden.

Winkelleegstand

kernwinkelgebieden, in % van w.v.o. 2021 Q4



[Voor toegankelijke data zie tabel 9 in de bijlage](#)

Bron: Locatus, bewerking Cushman & Wakefield, 2022

Het heeft in 2021 geleid tot een ongekende afname van het aantal winkelpanden in Nederland. In één jaar tijd werden 2.000 winkelpanden aan de voorraad onttrokken. Vooral de nijpende tekorten op de woningmarkt blijken een aanjager van transformatiedynamiek. Gecombineerd met 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 leegstaande winkelpanden van 7,5% naar 6,8% in het eerste kwartaal van 2022 en bewijst dat er op langere termijn structureel minder winkelruimte nodig is, maar dat de panden zelf een goede alternatieve aanwendbaarheid hebben.

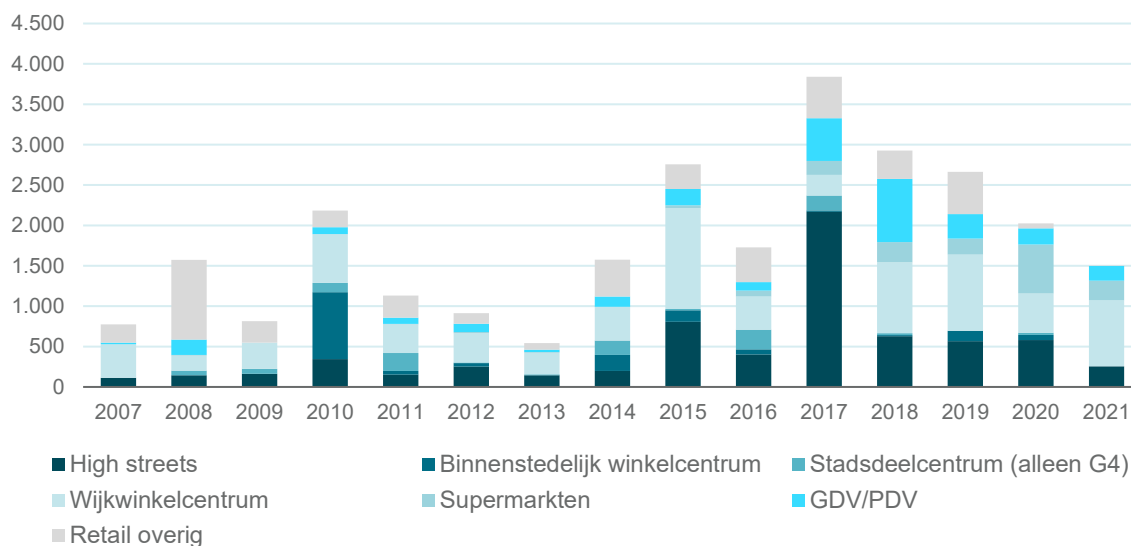
Beleggingsmarkt

Met een aandeel van 8% droeg de transactiedynamiek in winkelvastgoed in 2021 met circa EUR 1,5 miljard in bescheiden mate bij aan het totaal. Het relatief kleine volume is enerzijds te verklaren door de strenge coronamaatregelen in het eerste kwartaal van 2021 en is anderzijds niet los te zien van de verhoging van de overdrachtsbelasting vanaf 1 januari 2021. Hierdoor werden koop- en verkoopprogramma's naar voren gehaald, waardoor het hoge investeringsvolume in het laatste kwartaal van 2020 ervoor heeft gezorgd dat er zich in het eerste half jaar van 2021 relatief weinig transactiedynamiek heeft voorgedaan. In de tweede helft van het jaar kwam de markt voor winkelbeleggingen weer op gang onder invloed van een sterk verbeterd sentiment, zowel onder beleggers als gebruikers van winkelvastgoed. Vooralsnog houden winkelbeleggers er rekening mee

dat 2022 een kopie wordt van 2021 met een voorzichtige start en afhankelijk van het verloop van de oorlog al dan niet herstel vanaf de tweede helft van het jaar.

Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt

Investeringsvolume winkels per segment (in mln EUR)



[Voor toegankelijke data zie tabel 10 in de bijlage](#)

Bron: Cushman & Wakefield, 2022

Dalende koopkracht bij sterk stijgende prijzen als gevolg van dure energie en andere grondstoffen betekent voor de winkelmarkt een nieuwe uitdaging dat het als gevolg van de coronapandemie toch al zwaar te verduren had. Geen ander vastgoedsegment kreeg zo direct te maken met de beperkende maatregelen om het coronavirus te beteugelen. Reisrestricties, gedwongen sluitingen, afstand houden en het verplicht dragen van mondklappers zorgden voor sterk verminderde passantenstromen doordat dagjesmensen en toeristen wegbleven en dit werkte bovendien een verdere versnelling van de transitie naar online winkelen in de hand. Met het opheffen van de meeste maatregelen trok het winkelbezoek weer aan en wisten zowel shoppers als toeristen de weg naar de Nederlandse winkelstraat weer te vinden. In hoeverre dit herstel in 2022 doorzet, hangt sterk af van de mate waarin de koopkracht van consumenten verder wordt geraakt als gevolg van de oorlog in Oekraïne. Consumenten zijn vastbesloten om na twee coronajaren weer op pad te gaan en geven vooralsnog veel geld uit aan vakanties wat mogelijk ten koste zal gaan van de te verwachten detailhandelsomzet. Het is vanwege die reden dat er nog een beperkte neerwaartse correctie op de markthuren wordt verwacht, nadat de pandemie al voor een grote correctie had gezorgd.

Als gevolg van de sterk toegenomen inflatie, staan commerciële rentetarieven onder sterke opwaartse druk: externe financieringen zijn voor vastgoedbeleggers snel duurder geworden. Financiers anticiperen op de gestegen beleidsrentes, waardoor additionele liquiditeitskosten in rekening worden gebracht boven op de vigerende marges. Deze ontwikkeling leidt ertoe dat partijen die gebruik maken van externe financieringsfaciliteiten momenteel pas op de plaats maken, omdat zij als gevolg van de gestegen financieringslasten niet langer het hoogste bod kunnen uitbrengen. In een markt die wordt bepaald door zeer lage aanvangsrendementen, pakt dit momenteel vooral gunstig uit voor institutionele beleggers en vermogende particulieren.

Doordat de aanvangsrendementen voor kantoren, woningen en logistieke bedrijfsruimte op zich historisch lage niveaus bevinden, biedt de huidige rentestijging opmerkelijk genoeg nieuwe perspectieven voor de retailmarkt. De zoektocht naar rendement vertaalt zich op de beleggingsmarkt

naar meer interesse in winkelvastgoed met een hoger risicoprofiel als gevolg van een relatief grote spread tussen financieringslastpercentage en bruto aanvangsrendement.

Winkelbeleggers hebben de afgelopen jaren een sterke focus op het convenience segment als gevolg van een goede financierbaarheid, stabiele cashflows en een laag risicoprofiel. Naast supermarkten waren voornamelijk wijk- en buurtwinkelcentra in trek met winkels in het dagelijkse segment met minimaal twee supermarkten. Door de populariteit van kleine winkelcentra is het beschikbare aanbod fors afgenomen. Hoewel er sprake is van een aanhoudende vraag, hebben de gestegen rentetarieven geleid tot een kritischere houding bij beleggers wat betreft prijs en kwaliteit. Hoewel voor het beste product nog steeds een zeer laag aanvangsrendementen wordt geaccepteerd, is het de verwachting dat het aanvangsrendement voor het convenience segment gaat stabiliseren.

Door de verschuiving van veel beleggingsstrategieën richting de winkelcentra is het transactievolume van binnenstedelijk winkelvastgoed de afgelopen jaren afgenomen. Hoewel institutionele beleggers er zich grotendeels van hebben ontdaan, blijft de animo ook bij hen groot indien er sprake is van mooie projecten waarbij ook woningen zijn gerealiseerd, of als er die mogelijkheid zich voordoet in de vorm van een herontwikkelingsopgave. Omdat buitenlands kapitaal of Nederlandse grootbanken in dit segment nauwelijks nog actief zijn, leidt de stijgende rente niet direct tot een ander marktbeeld voor eersteklas binnenstedelijk winkelvastgoed. Wel zorgt de gestegen rente voor hernieuwde en bovendien grote interesse in het value-add segment.

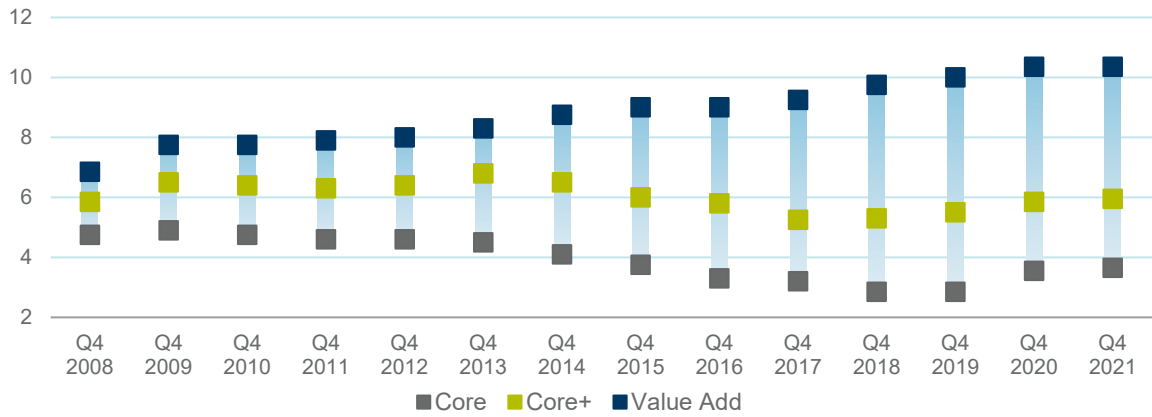
Het PDV/GDV⁵ segment is de laatste jaren opgeleefd onder invloed van een overspannen woningmarkt die nog eens wordt versterkt door de coronacrisis. Beleggers hebben zich de laatste jaren vooral gericht op het topsegment van de markt, waardoor er momenteel nauwelijks aanbod beschikbaar is. Daarom richten beleggers zich de laatste tijd specifiek op het verwerven van PDV/GDV op secundaire locatie vanwege de beschikbaarheid, het te behalen rendement en de mogelijkheid te profiteren van de sterke yieldcompressie die zich de afgelopen twee jaar in het segment heeft gemanifesteerd.

Een potentieel gevaar in dit segment schuilt echter in de toegenomen online omzet van de productcategorieën die normaal gesproken op PDV/GDV locaties worden gekocht. Deze zijn tijdens de coronaperiode toegenomen tot 23% van de totale omzet. Voor consumenten is het interessant om meubels en bouwmaterialen thuis af te laten leveren, terwijl de fysieke winkels in toenemende mate verworden tot een showroom waarbij de consument het product kan ervaren. Deze overweging heeft een nieuwe groep beleggers getriggerd om rondom de grotere steden te zoeken naar PDV/GDV vastgoed met een alternatieve aanwendbaarheid in de richting van (stads)logistiek.

⁵ PDV/GDV: Perifere Detailhandelsvestiging/Grootschalige Detailhandelsvestiging, dit zijn o.a. bouwmarkten, meubelboulevards, tuincentra, etc.

Ontwikkeling van bruto aanvangsrendementen winkels

in %, top-, midden- en basissegment (k.k.)



[Voor toegankelijke data zie tabel 11 in de bijlage](#)

Bron: Cushman & Wakefield, 2022

Bijlage

Tabel 1: Nederlandse gebruikersmarkt kantoorruimte
Opname en aanbod kantoorruimte (x 1.000 m² v.v.o.)

Jaar	Opname	Aanbod
2005	1.85	6.18
2006	1.78	6.07
2007	2.40	5.79
2008	1.71	5.93
2009	1.33	6.63
2010	1.39	7.14
2011	1.37	7.53
2012	1.21	7.89
2013	1.02	8.28
2014	1.12	8.31
2015	1.14	8.06
2016	1.20	7.49
2017	1.35	6.35
2018	1.32	5.22
2019	1.47	4.47
2020	952	4.45
2021	1.01	4.53
2022 Q2	388	4.25

Tabel 2: 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	19%	11%	9%	8%	4%
2020	19%	6%	10%	7%	3%
2021	22%	6%	11%	6%	4%
2022 Q2	14%	10%	10%	2%	1%

Tabel 3: Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt
Investeringsvolume kantoren (in mln EUR)

Jaar	Investeringsvolume kantoren
2009	€ 1.5
2010	€ 2.4
2011	€ 1.2
2012	€ 1.4
2013	€ 1.9
2014	€ 3.8
2015	€ 4.4
2016	€ 5.9
2017	€ 6.7
2018	€ 6.7
2019	€ 6.3
2020	€ 3.3
2021	€ 5.5

Tabel 4: Ontwikkeling van bruto aanvangsrendementen kantoren
in %, top- midden- en basissegment (k.k.)

Jaar	Core	Core+	Value Add
Q4 2008	6,25	7,5	9
Q4 2009	6,5	8	9,5
Q4 2010	6,1	7,75	9
Q4 2011	6,1	8	10
Q4 2012	6,1	8,5	11
Q4 2013	6,4	9	12
Q4 2014	5,8	8,5	12
Q4 2015	5,5	8	12
Q4 2016	5	6,5	12
Q4 2017	4	6	10,5
Q4 2018	3,75	5,5	8,5
Q4 2019	3,25	5,25	6,75
Q4 2020	3,15	5,25	6,65
Q4 2021	3,4	5,25	6,75
Q4 2022	3,3	5,15	6,75

Tabel 5: Nederlandse gebruikersmarkt
Opname naar segment en aanbod bedrijfsruimte (x 1 1 mln m² v.v.o)

Jaar	Opname logistics	Opname industrial	Aanbod
2010	739	1711	9327
2011	1097	2094	9626
2012	1133	1961	9203
2013	802	1602	9550
2014	1229	1909	9499
2015	1593	2125	9674
2016	1534	2008	9424
2017	2439	2142	7812
2018	2919	2202	6795
2019	2535	2573	7696
2020	12280	1961	7701
2021	2582	2220	6137

Tabel 6: Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt
Investeringsvolume bedrijfsruimte (in mln EUR)

Jaar	Opname logistics
2009	€ 0.6
2010	€ 0.4
2011	€ 0.5
2012	€ 0.3
2013	€ 0.7
2014	€ 1.3
2015	€ 1.8
2016	€ 1.5
2017	€ 3.5
2018	€ 4.4
2019	€ 4.7
2020	€ 3.0
2021	€ 5.4

Tabel 7: Ontwikkeling van bruto aanvangsrendementen bedrijfsruimte in %, top- midden- en basissegment (k.k.)

Jaar	Core	Core+	Value Add
Q4 2008	7,7	9	9,8
Q2 2009	7,9	9,3	11
Q4 2009	7,8	9,3	11
Q2 2010	7,5	9,5	11
Q4 2010	7,5	9,3	10
Q2 2011	7,4	9	10
Q4 2011	7,5	9,5	11
Q2 2012	7,5	9,5	11
Q4 2012	7,5	10	12
Q2 2013	7,4	10	12
Q4 2013	7,3	10	12
Q2 2014	6,9	9,5	12
Q4 2014	6,5	9	12
Q2 2015	6,1	8,5	11
Q4 2015	5,8	8,5	11
Q2 2016	5,8	8	10
Q4 2016	5,3	6,8	10
Q2 2017	5,3	6,5	9
Q4 2017	5	6,5	9
Q2 2018	4,7	6	9
Q4 2018	4,5	5,7	8,6
Q2 2019	4,3	5,5	8,3
Q4 2019	4,1	5,5	8,3
Q4 2020	3,8	5	8
Q4 2021	3,3	4,7	7,7

Tabel 8: Omzetten in de detailhandel verhouding t.o.v. dezelfde maand een jaar eerder

Jaar	Mnd 1	Mnd 2	Mnd 3	Mnd 4	Mnd 5	Mnd 6	Mnd 7	Mnd 8	Mnd 9	Mnd 10	Mnd 11	Mnd 12
2013	-5	-4	-6	-2	-3	-4	-3	-3	-4	-2	-1	-1
2014	1	2	3	2	1	2	1	4	-1	2	4	3
2015	3	4	3	2	2	4	3	1	5	2	1	2
2016	1	1	0	-0	3	1	2	1	0	5	4	1
2017	4	1	4	5	4	4	4	3	5	1	4	3
2018	3	3	2	5	3	3	3	3	2	3	3	2
2019	1	3	3	2	2	3	2	1	3	2	1	4
2020	2	4	2	-3	6	8	7	9	5	5	9	-5
2021	-8	-4	6	9	9	5	2	2	3	5	3	3
2022	1	1	3	2	-5							

Tabel 9: Winkelleegstand
kernwinkelgebieden, in % van w.v.o, 2021 Q4

Stad	%
Breda	3,3
Zwolle	3,7
Amersfoort	3,7
Groningen	3,9
'S Hertogenbosch	4,1
Nijmegen	4,8
Amsterdam	5,2
Utrecht	5,2
Almere	5,7
Eindhoven	5,9
'S Gravenhage	6,2
Rotterdam	6,2
Enschede	6,9
Tilburg	6,9
Haarlem	7,0
Alkmaar	7,3
Arnhem	7,4
Dordrecht	7,8
Maastricht	9,1
Leiden	13,4

Tabel 10: Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt
investeringsvolume winkels per segment (in mln EUR)

Jaar	Retail overig	GDV/ PDV	Super markten	Wijkwinkel centrum	Stadsdeelcentrum (alleen G4)	Binnenstedelijk winkelcentrum	High streets
2007	€ 225	€ 21		€ 415			€ 112
2008	€ 987	€ 190	€ 7	€ 187	€ 56		€ 145
2009	€ 265			€ 325	€ 61		€ 162
2010	€ 206	€ 84	€ 3	€ 601	€ 116	€ 828	€ 344
2011	€ 272	€ 79	€ 6	€ 355	€ 222	€ 45	€ 152
2012	€ 132	€ 103	€ 13	€ 363	€ 8	€ 44	€ 251
2013	€ 82	€ 29	€ 8	€ 268	€ 12		€ 144
2014	€ 457	€ 125	€ 3	€ 416	€ 178	€ 200	€ 198
2015	€ 305	€ 201	€ 36	€ 1	€ 16	€ 142	€ 807
2016	€ 429	€ 106	€ 73	€ 411	€ 243	€ 64	€ 402
2017	€ 512	€ 530	€ 172	€ 255	€ 184	€ 19	€ 2167
2018	€ 350	€ 783	€ 250	€ 878	€ 23	€ 15	€ 628
2019	€ 523	€ 304	€ 198	€ 943		€ 128	€ 568
2020	€ 63	€ 200	€ 606	€ 486	€ 27	€ 65	€ 579
2021	€ 5.2	€ 181	€ 245	€ 815			€ 256

Tabel 11: Ontwikkeling van bruto aanvangsrendementen winkels in %, top- midden- en basissegment (k.k.)

Jaar	Core	Core+	Value Add
Q4 2008	4,75	5,85	6,85
Q4 2009	4,9	6,5	7,75
Q4 2010	4,75	6,4	7,75
Q4 2011	4,6	6,3	7,9
Q4 2012	4,6	6,4	8
Q4 2013	4,5	6,8	8,3
Q4 2014	4,1	6,5	8,75
Q4 2015	3,75	6	9
Q4 2016	3,3	5,8	9
Q4 2017	3,2	5,25	9,25
Q4 2018	2,85	5,3	9,75
Q4 2019	2,85	5,5	10
Q4 2020	3,55	5,85	10,35
Q4 2021	3,65	5,95	10,35