

Gebruikersmarkt

Kantorenmarkt

Opvallend was wel dat ondanks de gunstige afzet van kantoorruimte er minder grote transacties tot stand werden gebracht. De nadruk lag vooral op kleine verhuurtransacties tot 1000 m². Het grootste deel van de gerealiseerde opname had betrekking op bestaande gebouwen. De relatief geringe beschikbaarheid van nieuwbouw was daarvoor verantwoordelijk. In de categorie nieuwbouw werd 'slechts' 100.000 vierkante meter opgenomen, evenveel als in 2017. De positieve ontwikkeling van de vraag naar kantoren kwam echter niet in alle provincies tot uiting. Zo moesten bijvoorbeeld Drenthe en Zeeland genoeg nemen met een lagere afzet. Ook in de Randstad waren er grote verschillen qua opname. Waar bijvoorbeeld in Rotterdam het transactievolume flink omhoogging, werd de markt in Den Haag geconfronteerd met een stevige daling in de vraag naar kantoorruimte.

Winkelmarkt

Vorig jaar verdwenen in Nederland circa 2.300 winkels. Met name in de kleinere plaatsen werden langdurig leegstaande winkels getransformeerd naar praktijk- of kantoorruimte, maar ook naar woonruimte. Ook in de grotere plaatsen werden winkels herontwikkeld en herbested. Dat gold met name voor winkels aan de rand van winkelgebieden en voor winkels in de aanloopstraten. Opvallend was verder dat leegstaande panden op zogenoemde gdv/pdv locaties ook werden herbested. Veelal kregen deze een invulling gericht op vrije tijd, bijvoorbeeld als sportschool of binnenspeeltuin.

Hoewel de vraag naar winkelruimte duidelijk lager lag dan in 2017, lag het aantal horecatransacties daarentegen 7% hoger dan in het voorgaande jaar. Vooral in de grote steden werden winkels steeds vaker ingevuld met horeca, waarmee werd ingespeeld op de behoefte van het winkelend publiek aan meer beleving. In de kleine steden nam het aantal horecAZaken daarentegen juist af.

De kernwinkelgebieden van de grote winkelsteden in ons land presteerden vrijwel zonder uitzondering goed. In de kleinere, regionale centra en de kleine plaatsen bleef de situatie op de winkelmarkt moeizaam, mede door verder stijgende internetaankopen. Met name de leegstand in grotere winkelunits was heel lastig in te vullen. De kloof tussen de grote steden en de rest van Nederland nam daarmee verder toe. In tal van steden konden de huurprijzen in 2018 geen standhouden met als resultaat dat deze omlaaggingen. Een uitzondering op de dalende trend vormde de huurprijsontwikkeling in Amsterdam. Daar gingen de huren in de hoofdwinkelstraten verder omhoog. Ook in Den Bosch, Enschede, Breda, Nieuwegein en Zoetermeer gingen hier en daar de huurprijzen omhoog.

Bedrijfsruimtemarkt

Net als in 2017 vond op de bedrijfsruimtemarkt het afgelopen jaar veel nieuwbouw plaats. Circa 20% van de totale opname was nieuwbouw, wat neerkomt op circa 1,3 miljoen m² bedrijfsruimte. In de logistieke sector was dit aandeel zelfs 46%. In deze cijfers is eigenbouw niet meegenomen. Verder was het opvallend dat in 2018 bedrijfsruimten sneller werden verhuurd en verkocht; op de meeste plaatsen werden de transactielooptijden iets korter. Het jaar 2018 stond verder in het teken van een aanhoudende grote vraag naar logistiek vastgoed. In totaal werd er circa 2,4 miljoen m² aan logistiek vastgoed verhuurd en verkocht. De groei van de economie – en daarmee de groei van de e-commerce – zorgde voor een blijvende vraag naar grootschalige distributiecentra, maar ook voor een groeiende vraag naar logistieke ruimten in het middensegment.

Beleggingsmarkt

Kantorenmarkt

Evenals in voorgaande jaren vormden buitenlandse beleggers de belangrijkste kopersgroep op de kantorenbeleggingsmarkt met een totaal investeringsvolume van om en nabij de € 3,3 miljard. Nederlandse beleggers toonden ook veel interesse voor de kantorenmarkt. Er werd door hen voor circa € 1,5 miljard kantoorgebouwen gekocht, nagenoeg evenveel als in 2017. De aandacht van beleggers richtte zich vorig jaar hoofdzakelijk op de Randstad, waarbij het accent op de steden Amsterdam, Rotterdam en Utrecht lag. Hoewel het gemiddelde bruto aanvangsrendement van kantoren op de beste locaties in de Randstad met rond de 4,75% nagenoeg ongewijzigd bleef, ging op de minder courante locaties in de Randstad het gemiddelde aanvangsrendement omlaag, namelijk van gemiddeld 6,75% naar 6,1%. Overigens lagen op de beste locaties in het centrum van Amsterdam de gerealiseerde aanvangsrendementen ver onder het gemiddelde.

Winkelmarkt

Op de winkelbeleggingsmarkt was het opvallend dat beleggers meer interesse toonden voor grootschalige (perifere) detailhandelsvestigingen, in welk segment € 535 miljoen werd belegd. Ook was er sprake van een verhoogde belangstelling van beleggers voor supermarkten. In dit deel van de winkelmarkt werd ongeveer € 110 miljoen geïnvesteerd. Hoewel buitenlandse beleggers de boventoon voerden, waren ook Nederlandse beleggers actief. Aan het prijzenfront deden zich – voor zover bekend – geen noemenswaardige dalingen of stijgingen voor. De aanvangsrendementen van eersteklas winkels in hoofdwinkelstraten lagen vorig jaar tussen de 3,25% en 5,60%. Voor grootschalige detailhandelsvestigingen varieerden de rendementen van 6,5% tot 8%.

Bedrijfsruimtemarkt

Op de beleggingsmarkt voor bedrijfsruimte deden vooral Amerikaanse en Engelse fondsen van zich spreken. Daarnaast waren ook Belgische fondsen kooplustig, wat kan worden afgeleid uit het feit dat zij circa € 450 miljoen investeerden. In het algemeen waren Noord-Brabant en Limburg het meest favoriet bij beleggers. Verder konden ook Zuid-Holland en Noord-Holland op een goede belangstelling rekenen. Meer dan de helft van de aankopen had betrekking op in aanbouw zijnde of nog te realiseren complexen.

Als gevolg van de grote vraag naar logistiek vastgoed gingen de aanvangsrendementen vorig jaar verder omlaag, waarbij voor werkelijk eersteklas objecten op goede locaties bruto aanvangsrendementen van iets boven de 4,5% werden gerealiseerd. Bij de meeste transacties lagen de rendementen echter tussen de 5% en 6,5%.

