

Kantorenmarkt Nederland 4^e kwartaal 2022

Landelijke cijfers NVM en Troostwijk Research

- De kantooropname kwam in Q4 2022 uit op 307.900 m². Hoewel vergeleken met Q3 sprake was van een forse stijging (+41%) lag het volume 14% lager dan in dezelfde periode in 2021. Het aantal geregistreerde opnames (329) lag 18% lager dan Q4 2021.
- In de oppervlakteklasse tussen 2.000 en 5.000 m² werd opvallend veel kantoorruimte opgenomen. Transacties boven 5.000 m² blijven schaars. Veel grote organisaties krimpen eerder in, dan dat zij nieuwe kantoorvloeren in gebruik nemen.
- In Q4 daalde het aanbod met 2% tot 4,37 miljoen m² vergeleken met Q3. Gemeten in aantallen nam het aanbod echter met 2% toe tot 2.316 objecten.
- Reden hiervoor is de afname van metrages boven 5.000 m², waar het aanbod met 210.000 m² kromp. Tegelijkertijd steeg het aanbod in de kleinere oppervlakten.
- Huurniveaus stijgen door de indexering met de hoge inflatie. Reëel is echter sprake van stabilisering tot daling in grote delen van de markt. Toename van huurniveaus vinden wel degelijk plaats op populaire vestigingslocaties als de Zuidas en centrum Rotterdam.
- Meer vraag gaat uit naar moderne kantoren met een laag energieverbruik.
- De opname over geheel 2022, op provinciaal niveau, laat zien dat in Utrecht en Groningen fors meer is opgenomen dan in 2021. In Noord-Holland en Noord-Brabant was juist sprake van een daling. In Zuid-Holland stabiliseerde het niveau.

Bron: NVM

- In Q4 2022 werd voor circa € 1,4 miljard in kantoren belegd, een stijging van 27% ten opzichte van Q3 2022. Ten opzichte van Q4 2021 was echter sprake van een daling van 30%. De aankoop van het hoofdkantoor van Booking.com in Amsterdam voor € 566 miljoen stuwde het beleggingsvolume in Q4.
- Echter, sinds de Covid-19 uitbraak wordt er structureel minder in kantoren belegd. Gemiddeld wordt er € 500 miljoen per kwartaal minder in kantoren belegd post-Covid.
- De bruto aanvangsrendementen zijn gedurende 2022 opgelopen. Vooral de zeer scherpe aanvangsrendementen voor kantoren op prime locaties in de Randstad, zoals we die in 2021 zagen, werden eind 2022 niet meer gerealiseerd.

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

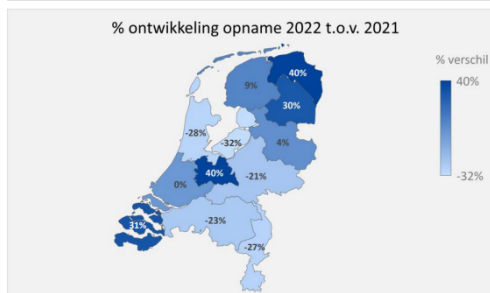
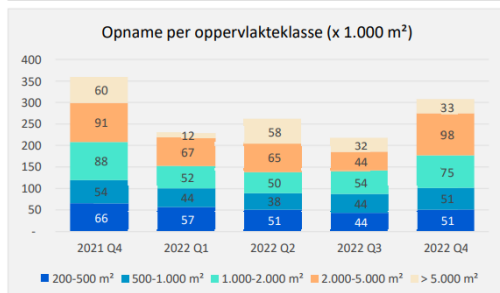
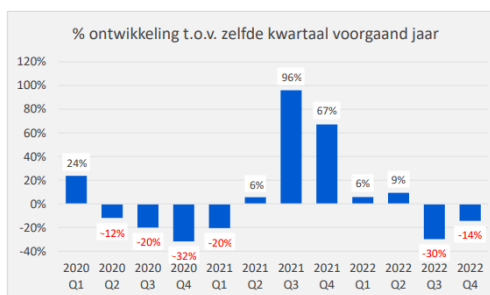
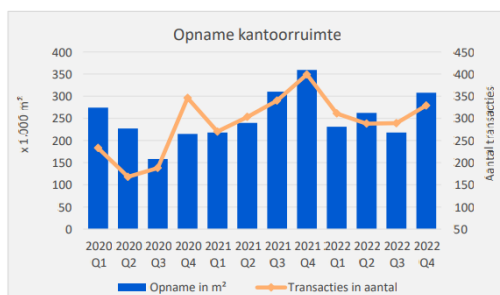
Bron: Troostwijk Research

Bruto aanvangsrendementen (k.k.)

Regio	Type locatie	KW4 2022	
		van	tot
Noord	Beste	7,00	9,00
	Overig	9,00	13,00
Oost	Beste	6,75	9,00
	Overig	9,00	13,00
Midden	Beste	5,50	7,75
	Overig	7,75	12,75
Zuid	Beste	5,50	8,25
	Overig	8,25	12,75
West	Beste	4,25	7,75
	Overig	7,75	12,25

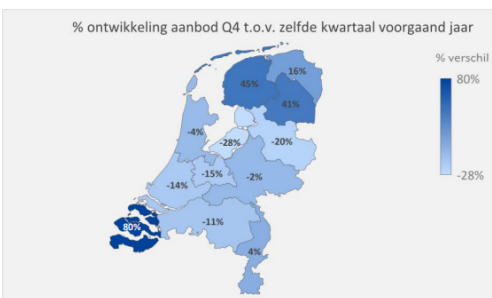
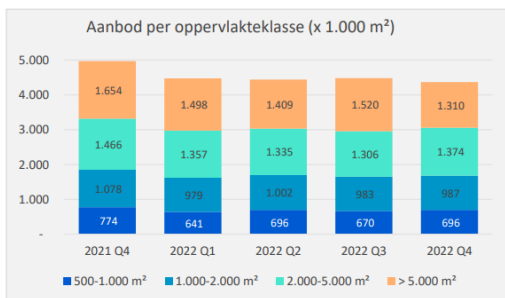
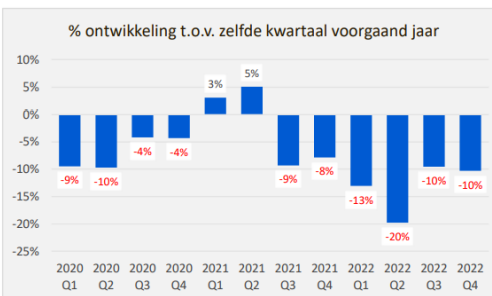
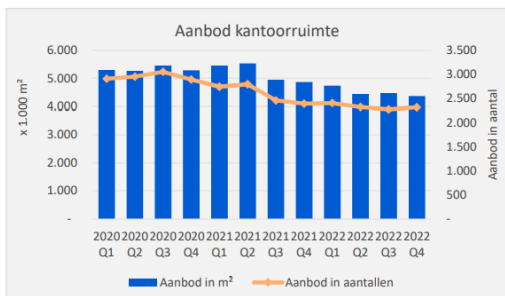
Bron: Troostwijk Research

Ontwikkelingen kantorenmarkt - opname



Bron: NVM

Ontwikkelingen kantorenmarkt - aanbod



Bron: NVM