

troostwijk
by tinsa

Kantorenmarkt Nederland
2^e kwartaal 2023

Kantorenmarkt Nederland 2e kwartaal 2023

Ontwikkelingen kantorenmarkt – landelijke cijfers NVM

De opname van kantoorruimte komt ook in het tweede kwartaal uit op een laag niveau (175.300 m²). Vergeleken met hetzelfde kwartaal in 2022 ligt het opnamevolume 33% lager. De totale opname in de eerste helft van 2023 is bijna 30% minder dan de eerste jaarhelft van 2022.

Het opnamevolume in de kleinste oppervlakteklasse tussen 200 en 500 m² ligt ruim 23 procent lager dan vorig jaar. Grote opnames van meer dan 5.000 m² komen ook dit kwartaal weinig voor.

De vijf grote steden zijn dit kwartaal goed voor 42% van de opname. Het grootste deel komt voor rekening van Amsterdam (33.300 m²) en Utrecht (17.300 m²). In Rotterdam (11.400 m²), Den Haag (7.600 m²) en Eindhoven (4.700 m²) komt de opname lager uit.

De magere prestaties aan de vraagzijde houden deels verband met de dalende trend in de hoeveelheid aangeboden kantoorruimte. Het beschikbare aanbod is in dit kwartaal met vier procent afgenomen en daalt voor het achtste kwartaal op rij. NVM-makelaars wijzen vooral op een tekort aan flexibel indeelbare duurzame kantoorruimten, gelegen op goede locaties.

Het aanbodniveau (4,75 miljoen m²) ligt momenteel op 11% van de voorraad en is in drie maanden tijd met circa een half procentpunt afgenomen.

In de provincies Gelderland, Zuid-Holland en Overijssel hebben makelaars dit kwartaal aanmerkelijk minder kantoorruimte in aanbod staan. Het aanbod in Flevoland, Friesland, Groningen en Zeeland is juist gestegen.

De mediaan van de geregistreerde huurprijs is in het tweede kwartaal gestegen naar € 131,-- per m². Voor een deel komt dit door het hoge aandeel transacties in de grotere kantoorsteden. In de gehele markt zien we dat huurprijzen in het topsegment kantoren stijgen of stabiliseren.

Beleggingsmarkt – landelijke cijfers Troostwijk

In het tweede kwartaal van 2023 werd voor slechts € 90 miljoen aan kantoorbeleggingen geregistreerd, een schril contrast met het tweede kwartaal in 2022 toen er nog voor € 506 miljoen in kantoren werd belegd. Door de oplopende financieringskosten en negatieve economische ontwikkelingen zijn beleggers zeer terughoudend met investeringen in vastgoed.

De bruto aanvangsrendementen zijn in het eerste halfjaar van 2023 verder opgelopen. Inmiddels liggen de bruto aanvangsrendementen circa 150 tot 200 basispunten boven het niveau van de tweede helft van 2021.

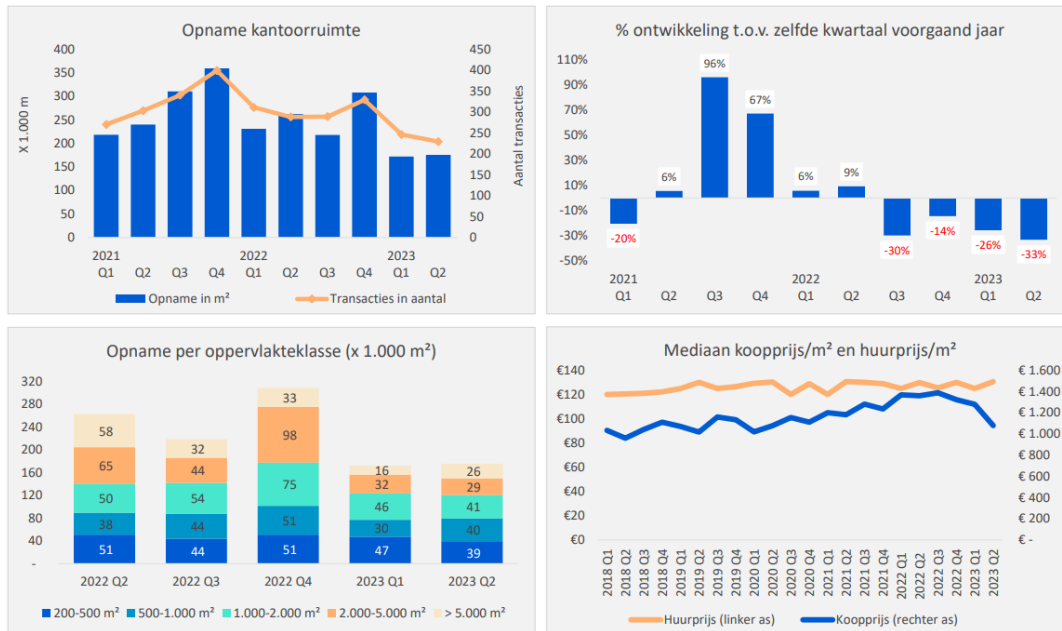
Als gevolg van negatieve economische ontwikkelingen, aanhoudende geopolitieke onrust en oplopende rentes, zullen de bruto aanvangsrendementen naar verwachting in de tweede helft van 2023 verder oplopen.

Bruto aanvangsrendementen (k.k.)

		KW2 2023	
Regio	Type locatie	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	5,00	7,75
	Overig	7,75	12,25

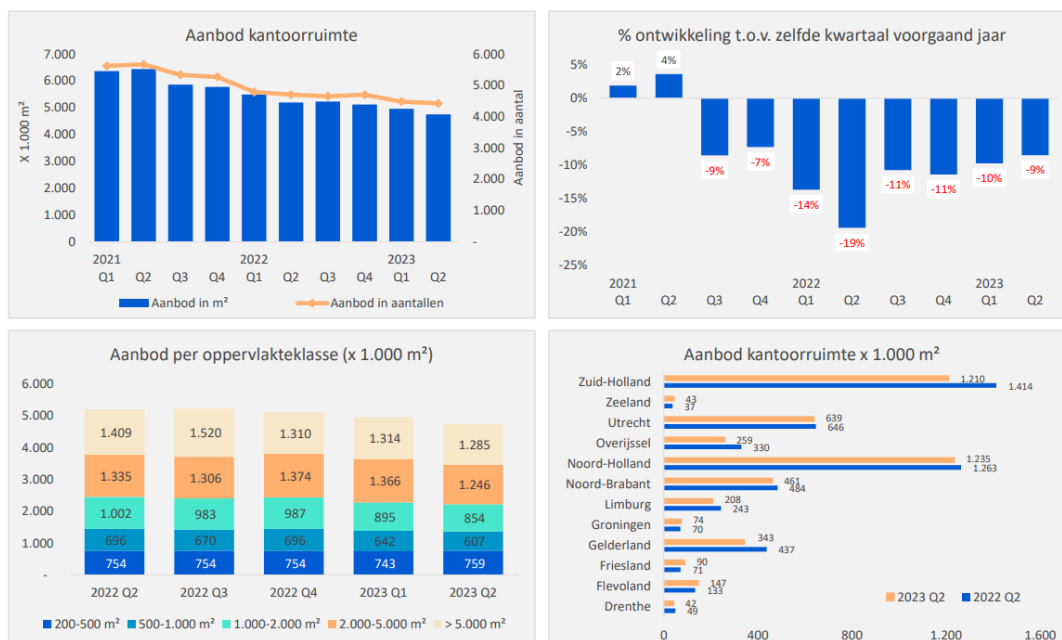
Bron: Troostwijk Research

Ontwikkelingen kantorenmarkt - opname



Bron: NVM

Ontwikkelingen kantorenmarkt - aanbod



Bron: NVM