

troostwijk  
by tinsa

**Kantorenmarkt Nederland**  
**3<sup>e</sup> kwartaal 2023**

## Kantorenmarkt Nederland 3e kwartaal 2023

### Ontwikkelingen kantorenmarkt – landelijke cijfers NVM

Na twee zeer zwakke kwartalen trekt de opname van kantoorruimte dit kwartaal aan. In het derde kwartaal van 2023 werd in totaal 287.700 m<sup>2</sup> kantoorruimte opgenomen, wat een opmerkelijke stijging betekent ten opzichte van het tweede kwartaal (+64%) en een groei van 32% vergeleken met het derde kwartaal van 2022. Desondanks blijft de totale opname in 2023 (635.000 m<sup>2</sup>) ruim achter bij voorgaande jaren.

De toename in de opname dit kwartaal is vooral toe te schrijven aan Amsterdam, waar de opname uitkomt op 88.700 m<sup>2</sup> (31% van het totaal in Nederland). De opnamedynamiek was in de hoofdstad bijzonder hoog, vooral aan de Zuidas en het omliggende gebied.

De vijf grote steden vertegenwoordigen dit kwartaal meer dan de helft (52%) van de totale opname. Zo is er in Rotterdam 18.600 m<sup>2</sup> opgenomen. In zowel Utrecht als Eindhoven komt de opname dit kwartaal uit op 15.800 m<sup>2</sup>, terwijl Den Haag (11.300 m<sup>2</sup>) een lagere opname laat zien. In overig Nederland zien we geen tekenen van een aantrekkende opname van kantoorruimte.

De hogere opname is ook het effect van een opleving van grotere transacties boven de 5.000 m<sup>2</sup>

In de kantorenmarkt bedroeg de transactielooptijd in het derde kwartaal gemiddeld 352 dagen. Ondanks een daling naar het laagste niveau van de afgelopen jaren, blijven de transactielooptijden aanzienlijk hoger dan in de andere vastgoedmarkten (de winkel- en bedrijfsruimtemarkt).

Bedrijven zoeken vaker naar kwalitatieve en duurzame kantoren. Bedrijven prefereren deze kantoren vanwege hun milieuvriendelijkheid en om hun werknemers een betere werkomgeving te bieden. De C-label plicht heeft in de markt ook de focus op duurzaamheid verder bevorderd.

Het beschikbare aanbod vertoont, net als het vorige kwartaal, een daling van 4% op kwartaalbasis. Op jaarbasis is echter een afname van 13% te zien.

De mediaan van de huurprijs voor kantoren is in het derde kwartaal toegenomen tot € 134,-- per m<sup>2</sup>. De stijging is mede te danken aan het hogere transactievolume in grotere steden waar hogere huren gelden.

### Beleggingsmarkt – landelijke cijfers Troostwijk

In het derde kwartaal van 2023 werd voor slechts € 256 miljoen aan kantoorbeleggingen geregistreerd, een schril contrast met het derde kwartaal in 2022 toen er nog voor € 1 miljard 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 derde kwartaal van 2023 wederom iets opgelopen. Inmiddels liggen de bruto aanvangsrendementen circa 150 tot 200 basispunten boven het niveau van de tweede helft van 2021.

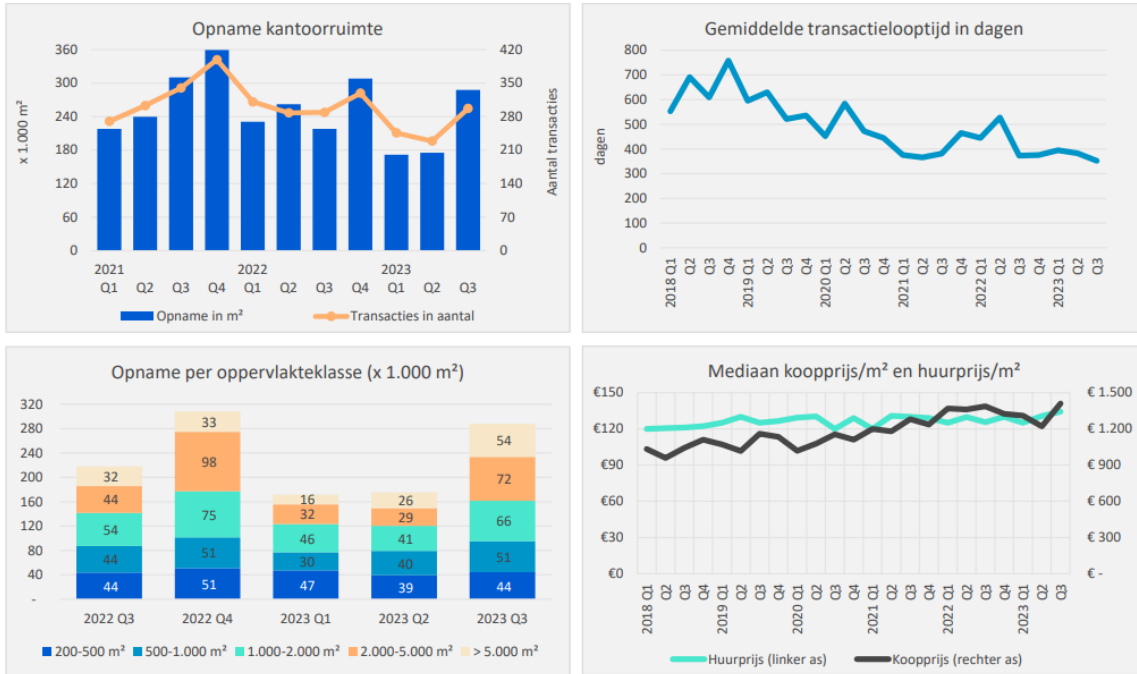
Als gevolg van negatieve economische ontwikkelingen, aanhoudende geopolitieke onrust en oplopende rentes, zullen de bruto aanvangsrendementen naar verwachting verder oplopen.

**Bruto aanvangsrendementen (k.k.)**

		KW3 2023	
Regio	Type locatie	van	tot
<b>Noord</b>	Beste	7,00	9,00
	Overig	9,00	13,00
<b>Oost</b>	Beste	6,75	9,00
	Overig	9,00	13,00
<b>Midden</b>	Beste	5,50	7,75
	Overig	7,75	12,75
<b>Zuid</b>	Beste	5,50	8,25
	Overig	8,25	12,75
<b>West</b>	Beste	5,00	7,75
	Overig	7,75	12,25

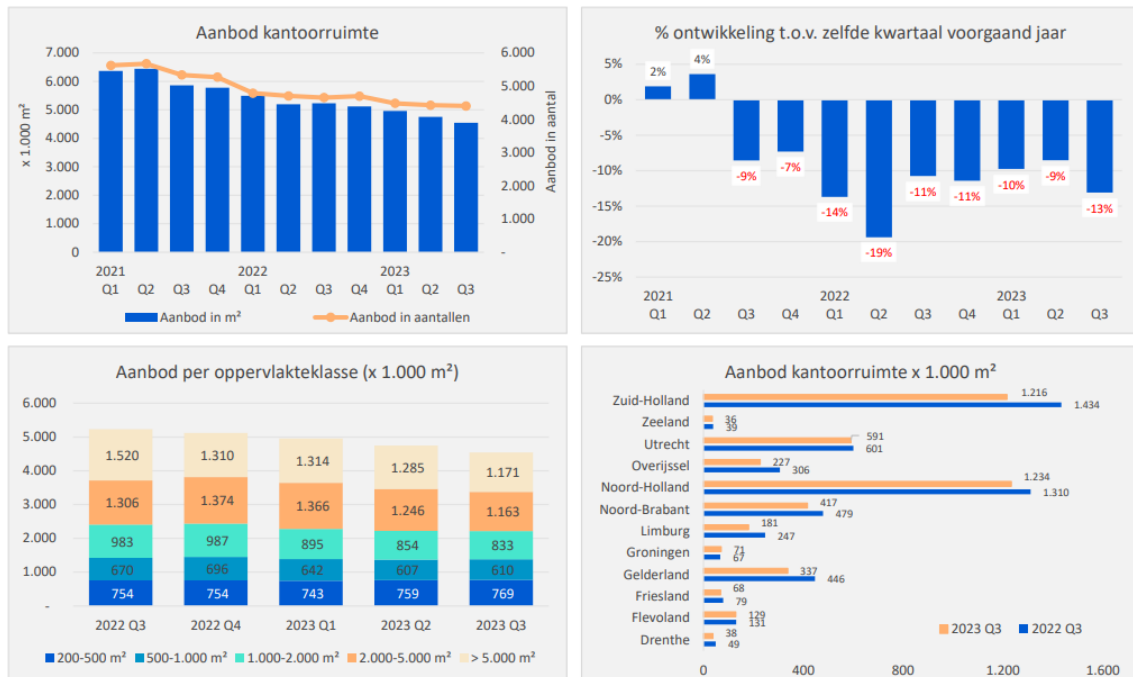
Bron: Troostwijk Research

## Ontwikkelingen kantorenmarkt - opname



Bron: NVM

## Ontwikkelingen kantorenmarkt - aanbod



Bron: NVM