

Kantoorruimte Nederland
4^e Kwartaal 2023

Kantoorruimte Nederland 4^e Kwartaal 2023

Ontwikkelingen kantorenmarkt – landelijke cijfers NVM

In het laatste kwartaal van 2023 is 236.000 m² kantoorruimte opgenomen, verdeeld over 306 transacties. In historisch perspectief is sprake van een zwak kwartaal. In 2022 en 2021 lag de opname in het vierde kwartaal respectievelijk 23% en 34% hoger.

De totale opname in het jaar 2023 komt 15% lager uit dan in 2022, vooral als gevolg van het zwakke eerste halfjaar toen heel weinig kantoorruimte werd opgenomen.

Het lage opnameniveau in het vierde kwartaal is vooral het resultaat van een relatief laag aantal opnames van grotere kantoorruimten. Kantoorruimten tot 2.000 m² liggen daarentegen goed in de markt. Vooral in het kleinste segment tussen de 200 en 500 m² registreerde de NVM veel opnames van kantoorgebruikers. De grootste opname in het vierde kwartaal vond plaats in Rotterdam, waar SBM Offshore ongeveer 8.000 m² opnam in het Groothandelsgebouw naast het Centraal Station.

Nadat Amsterdam de kar trok in het derde kwartaal, is de opname teruggezakt tot 25.000 m² in het vierde kwartaal. Ook 's-Gravenhage kijkt terug op een zwak kwartaal, met slechts 4.000 m² aan opname. Rotterdam daarentegen had een sterk kwartaal met een opname van 33.000 m². In Groningen (13.200 m²) en de Haarlemmermeer (14.000 m²) werd ook relatief veel kantoorruimte opgenomen.

Het aanbod dat in het vierde kwartaal is opgenomen stond gemiddeld 352 dagen in aanbod. Het niveau stabiliseert. De gemiddelde transactielooptijd van kantoren is langer vergeleken met bedrijfsruimte (126 dagen) en winkelruimte (244 dagen).

De mediaan van de gerealiseerde huurprijs per m² komt in het vierde kwartaal uit op € 130 per m². Kooptransacties voor eigen gebruik komen relatief weinig voor in de kantorenmarkt en dat zorgt voor sterke schommelingen in de mediaan van de koopprijs per vierkante meter. Voor het vierde kwartaal lag het niveau op € 1.177 per m².

Na een periode van afname vertoont het aanbod van kantoorruimte in het vierde kwartaal een plotselinge stijging. Vergeleken met vorig kwartaal groeit het aanbod met 3% tot 4,7 miljoen m². Desondanks blijft het aanbod nog steeds 8% lager ten opzichte van het vierde kwartaal in 2022. Het aantal aangeboden kantoorruimten steeg met 136 naar een totaal van 4.538. Het gestegen aanbod biedt uitkomst op plekken waar krapte wordt ervaren, zoals de grote steden. De stijging van het aanbod in het vierde kwartaal volgt, met uitzondering van het derde kwartaal van 2022, na ongeveer twee jaar waarin het aanbod op kwartaalbasis afnam. De stijging van 3% is bovendien het grootst sinds 2021. Tijdens de coronapandemie zagen we in

Q3 2020 eerder een plotselinge stijging van 3%. De lange periode van aanboddaling is mede het gevolg van lage nieuwbouvvolumes. Op dit moment bestaat ongeveer 2% van het beschikbare kantoraanbod uit nieuwbouw.

In het vierde kwartaal zag de NVM over de gehele breedte een toename van het aanbod. Het is opvallend dat het aanbod van kleine kantoorruimten tot 500 m² gedurende drie kwartalen op rij stijgt. Eerder stelden we namelijk vast dat de opname van kleine metrages hoog blijft. In het vierde kwartaal nam het aanbod met metrages tot 500 m² toe met 15.000 m², wat overeenkomt met een 2% stijging. De toename in de grootteklasse 500-1.000 m² en 1.000-2.000 m² is echter het grootst met respectievelijk 5% en 6%.

Het aanbod stijgt niet in alle provincies. De grootste stijging in het vierde kwartaal vond plaats in Noord-Holland, waar het aanbod met circa 90.000 m² groeide. Ook in Friesland, Overijssel, Noord-Brabant en Flevoland zag de NVM flink meer aanbod van kantoorruimten dan in het derde kwartaal. Opvallend is de verdere daling van het aanbod in de kleinere provincies Zeeland, Drenthe en Groningen.

Beleggingsmarkt – landelijke cijfers Troostwijk

In het vierde kwartaal van 2023 werd voor circa € 366 miljoen aan kantoorbeleggingen geregistreerd, een schril contrast met het vierde 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 vierde 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.

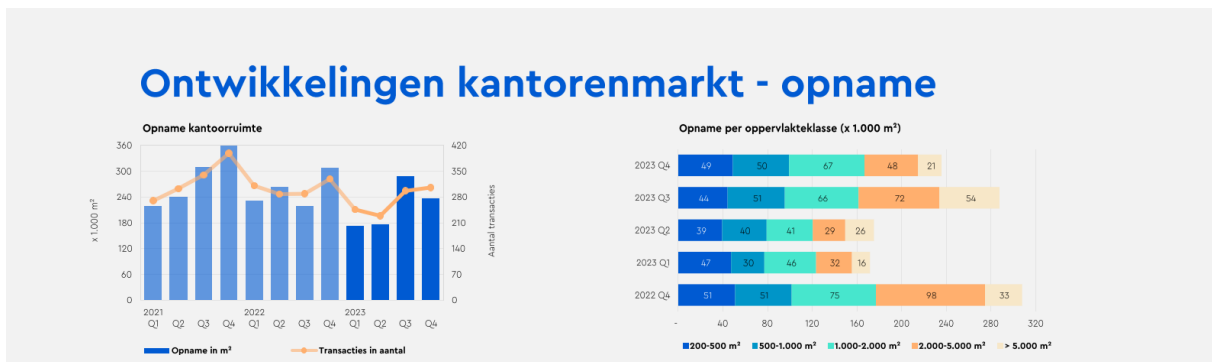
De bruto aanvangsrendementen voor kantoren op de beste locaties liggen in een bandbreedte van 5% tot 9%. Hierbij liggen de aanvangsrendementen in West-Nederland (Randstad) aan de onderkant van de bandbreedte, Zuid- en Midden-Nederland in het midden van de bandbreedte en Oost- en Noord-Nederland aan de bovenkant van de bandbreedte. Voor kantoren op minder goede locaties, dan wel gedateerde kantoorruimte, liggen de bruto aanvangsrendementen in een bandbreedte van 7,75% tot 13%.

Als gevolg van negatieve economische ontwikkelingen, aanhoudende geopolitieke onrust en oplopende rentes, kunnen de bruto aanvangsrendementen in de eerste helft van 2024 verder oplopen. Door de stagnerende economie en afnemende inflatie krijgt de ECB mogelijk in de loop van 2024 ruimte voor een renteverlaging. Op dat moment kunnen de bruto aanvangsrendementen ook weer wat aanscherpen.

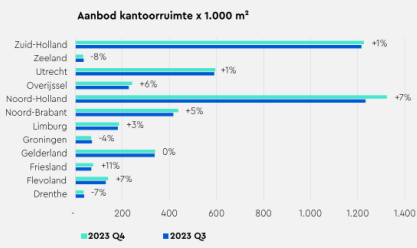
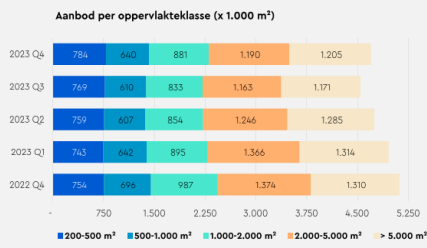
Bruto aanvangsrendementen (k.k.)

		KW4 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

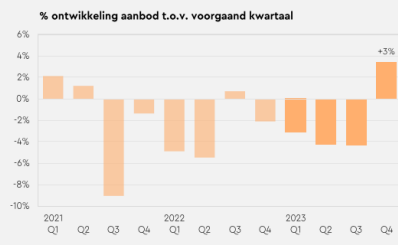
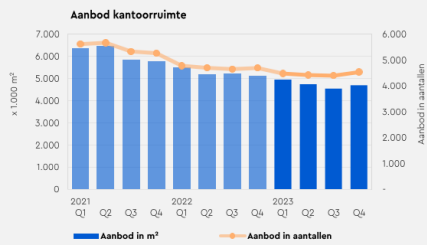
Bron: Troostwijk Research



Ontwikkelingen kantorenmarkt - aanbod



Ontwikkelingen kantorenmarkt - aanbod



Bron: NVM