



troostwijk
by Fccumin

Kantorenmarkt Nederland
4^e Kwartaal 2024

Kantorenmarkt Nederland 4^e Kwartaal 2024

Ontwikkelingen kantorenmarkt – landelijke cijfers NVM

Na een zwak derde kwartaal is de vraag naar kantoorruimte in het vierde kwartaal van 2024 flink gestegen. In totaal werd 307.000 m² kantoorruimte opgenomen, een stijging van 78% ten opzichte van het derde kwartaal. Vergeleken met het vierde kwartaal van 2023 was er een toename van 30%.

Een hoge opname in het laatste kwartaal ten opzichte van het derde kwartaal is overigens niet ongebruikelijk. Ook in 2019, 2021 en 2022 werd meer dan 300.000 m² geregistreerd.

De totale opname voor 2024 kwam uit op 1,025 miljoen m², 18% meer dan in 2023 en vergelijkbaar met het niveau van 2022.

Segmentanalyse

- **Kleine kantoren (200-500 m²):** In dit segment steeg de opname ten opzichte van het voorgaande kwartaal met ruim 35% tot 61.000 m².
- **Middensegment (500-2.000 m²):** In het middensegment was sprake van een stijging van ruim 60%. In totaal werd 125.000 m² opgenomen.
- **Grote kantoren (>2.000 m²):** De grootste stijging van de opname werd genoteerd in het segment van de grote kantoren. Hier steeg de opname met 145% tot 120.000 m². Opmerkelijk is dat de opname in het derde kwartaal tegenviel.

Ontwikkelingen G5

De sterke landelijke opnamecijfers zijn vooral te danken aan de explosieve groei in Amsterdam. In het vierde kwartaal werd in de hoofdstad 79.000 m² kantoorruimte opgenomen, bijna evenveel als in de drie voorgaande kwartalen samen (83.000 m²).

- Een grote transactie van, Van Lanschot Kempen (20.000 m²) droeg hieraan bij, maar ook kleinere kantoren werden meer opgenomen.
- De vijf grootste steden samen waren goed voor een opname van 124.100 m², wat neerkomt op 40% van het landelijke totaal.
- Eindhoven viel positief op met een kwartaalopname van 14.500 m².
- In Den Haag en Rotterdam bleef de opname juist beperkt, wat contrasteert met de landelijke trend.

Aanbodontwikkeling

Ondanks de sterke opname van kantoorruimte in het vierde kwartaal van 2024, nam het aanbod in dezelfde periode met 73.000 m² toe tot een totaal van 4,32 miljoen m² (+2%). Hiermee wordt nu 9,3% van de totale voorraad aangeboden.

Vergeleken met een jaar geleden is het aanbod met 4% gestegen. Opvallend is dat het aanbod van kleinere kantoorruimtes tot 500 m² met 4% afnam. Tegelijkertijd nam het aanbod in het segment van middelgrote kantoorruimtes (500-5.000 m²) met 7% toe.

- **Amsterdam:** De forse stijging in Amsterdam (+65.000 m²) viel op, gezien de sterke toename van de opname.
- **Rotterdam:** Ook hier groeide het aanbod. Een deel van deze kantoren betreft panden die worden gerenoveerd tot moderne, duurzame gebouwen, zoals Liberty Office in Amsterdam Zuidoost en Coolse Poort in het centrum van Rotterdam.

Huurprijsontwikkelingen

In het vierde kwartaal daalde de mediane huurprijs voor kantoorruimte naar € 130 per m². Over heel 2024 bleef het niveau stabiel rond € 132 per m², iets hoger dan € 130 in 2023.

Vergeleken met vóór de coronapandemie (2019) is er slechts een toename van 4%. Echter, door de inflatie van circa 23% sinds 2019 is de reële huurprijs per saldo gedaald.

Bron: NVM, bewerking Troostwijk Research

Beleggingsmarkt – landelijke cijfers Troostwijk

De lichte opleving van de beleggingsmarkt voor kantoren zette in het vierde kwartaal van 2024 door. In totaal werd € 531 miljoen in kantoren belegd, een stijging van 37,5% ten opzichte van het derde kwartaal (€ 386,5 miljoen).

Ondanks de lichte verbetering kan nog niet gesproken worden van een sterk herstel. Het beleggingsvolume ligt nog altijd circa een derde onder het langjarige kwartaalgemiddelde van € 785 miljoen.

- De grootste transactie in het vierde kwartaal betrof de aankoop van het kantoorpand Le Carrefour in Leiden (31.500 m²). Het Franse Corum Asset Management betaalde bijna € 80 miljoen voor het kantoor met Achmea als voornaamste huurder.
- Het kantoorpand in Leiden werd gelijktijdig gekocht met een kantoor in Rotterdam (8.540 m²) voor € 15,5 miljoen. Verkoper was het Duitse DWS.

Gemeten over heel 2024 werd circa € 1,45 miljard in kantoren belegd, een stijging van 16% ten opzichte van 2023 (€ 1,25 miljard). In alle kwartalen van 2024 lag het beleggingsvolume hoger dan in dezelfde periode van 2023.

Bruto aanvangsrendementen

De bruto aanvangsrendementen bleven in het vierde kwartaal stabiel ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Voor kantoren op de beste locaties geldt een bandbreedte van 5,5% tot 8,5% (kosten koper).

- In **West-Nederland (Randstad)** liggen de aanvangsrendementen aan de onderkant van de bandbreedte.
- In **Zuid- en Midden-Nederland** liggen ze in het midden van de bandbreedte.
- In **Oost- en Noord-Nederland** liggen ze aan de bovenkant van de bandbreedte.

Voor kantoren op minder goede locaties of gedateerde kantoorruimte liggen de bruto aanvangsrendementen in een bandbreedte van 7,75% tot 11,5%.

Rentes

De afgelopen twee jaar werden gekenmerkt door oplopende inflatie en rentes, wat het beleggingsklimaat verslechterde. Medio 2024 heeft de ECB voor het eerst in twee jaar de beleidsrente verlaagd. In het derde en vierde kwartaal volgden nog drie renteverlagingen. Nu de inflatie in de EU onder controle lijkt, wordt verwacht dat er de komende maanden meer renteverlagingen zullen volgen. Het beleggingsklimaat zal daardoor verbeteren, met naar verwachting een aanscherping van bruto aanvangsrendementen en hogere beleggingsvolumes tot gevolg.

Er is echter een risico op een handelsoorlog met de VS (en andere landen) als gevolg van de dreiging van importtarieven door de VS. Dit zou de inflatie weer kunnen verhogen, waardoor de rentetarieven opnieuw onder opwaartse druk komen te staan.