

OUTLOOK

OFFICES 2023 MID-YEAR UPDATE



CUSHMAN &
WAKEFIELD

OUTLOOK

////////

BALANCEREN TUSSEN FUNDAMENT EN LIQUIDITEIT

////////



CUSHMAN &
WAKEFIELD

BELEGGINGSMARKT

Vanaf de tweede helft van 2022 werd op de kantorenmarkt een afname van de beleggingsactiviteit zichtbaar als gevolg van de toegenomen onzekerheid en significant gestegen rente. Dit lijkt zich ook in de eerste helft van 2023 te vertalen in een achterblijvende investeringsdynamiek. van circa 550 miljoen euro , circa een vijfde van het totale investeringsvolume.

Ten opzichte van dezelfde periode in 2022 is dit een daling van 50%: destijds bedroeg het kantoren investeringsvolume circa een miljard euro. Het investeringsvolume in 2022 werd gestuwd door de verkoop van het Booking.com kantoor in Amsterdam voor 566 miljoen euro, het World Port Center in Rotterdam voor 193 miljoen euro en het Strawinskyhuis in Amsterdam voor 133 miljoen euro. Ruim 60% van het beleggingsvolume voor kantoren in 2022 werd geïnvesteerd in de vijf grootste steden (G5).

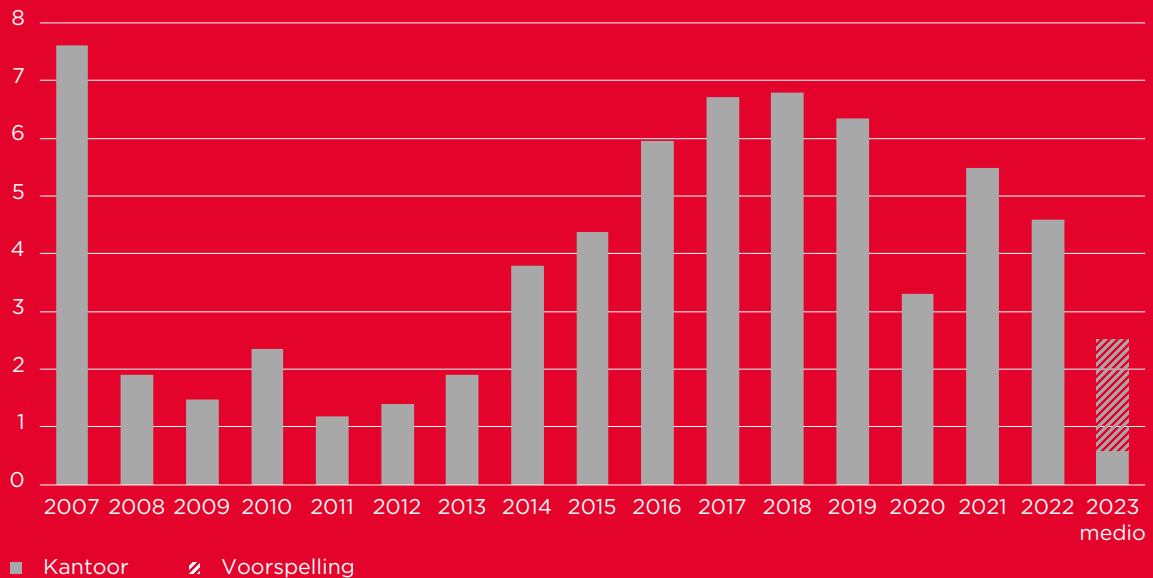
De afwachtende houding van vastgoedbeleggers op de kantorenmarkt is wat verbeterd ten opzichte van het eerste kwartaal, maar blijft gekenmerkt door onzekere vooruitzichten. Vigerende financieringskosten overstijgen inmiddels de aanvangsrendementen voor de meest risico averse (core) kantorenbeleggingen. Significante gestegen rentetarieven resulteren in hogere rendementseisen vanuit vastgoedbeleggers, doordat het risico toeneemt en volatiliteit groeit. Hierdoor is de 'bid-ask-spread' te groot geworden om tot een transactie te komen. Meer referentietransacties en duidelijkheid over de stabilisatie van het renteniveau speelt een grote rol en zal voor de rest van het jaar een direct effect op de investeringsdynamiek hebben. Investeerders kijken daarnaast ook naar de lengte van een huurcontract, solvabiliteit van de huurders en de locatie en kwaliteit van het kantoor. Er is vooralsnog geen sprake van gedwongen verkopen door herfinanciering vanwege het sterke fundament van de kantorenmarkt.

De bruto aanvangsrendementen zijn gedurende het eerste half jaar over de gehele breedte verder opgelopen vanwege de toegenomen onzekerheid en gestegen financieringskosten. In het Centrum en op de Zuidas van Amsterdam bedroeg de correctie 60 basispunten tot een top bruto aanvangsrendement van 4,60% k.k. Investeerders zijn risico avers en richten zich hierbij voornamelijk op het core segment, waar ook de focus ligt van kantoorgebruikers. Deze toplocaties laten de laagste leegstandscijfers zien en grootste huurwaardegroei, mede door de aanwezigheid van kwalitatief hoogwaardige en duurzame kantoorpanden. Ook specifieke locaties, bio/life science parken zoals het Leiden Bio Science Park, zijn in trek doordat hier nog huurgroei wordt verwacht en dit minder conjunctuurgevoelige bedrijvigheid bevat. Interesse onder investeerders voor assets hoger op de 'risk-curve' is beperkt: zo zijn er door de beperkte financierbaarheid en onzekere economische vooruitzichten nagenoeg geen transacties in het value-add segment.

Door de hogere financieringskosten verschuift het type dominante koper richting investeerders met eigen vermogen en een langere horizon, zoals institutionele partijen en family offices. Onder institutionele partijen is kapitaal beschikbaar om de verschillende fondsen te laten voldoen aan ESG (Environment, Social and Governance).

Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt

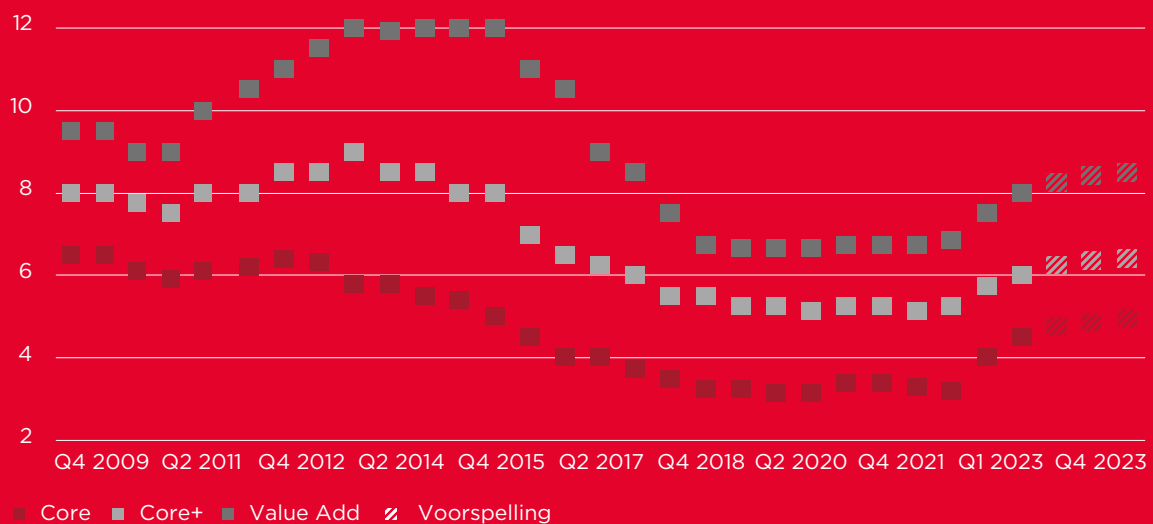
Investeringsvolume kantoren (in mld. euro)



Bron: Cushman & Wakefield, 2023

Ontwikkeling van bruto aanvangsrendementen - kantoren

BAR k.k (%) Core, Core+, and Value add



Bron: Cushman & Wakefield, 2023

GEBRUIKERSMARKT

In de eerste helft van 2023 is er voor 302.000 vierkante meter aan kantoorruimte in gebruik genomen. In vergelijking met dezelfde periode in 2022 was dit een daling van 11% (185.000 m²). Daarmee kent de kantorenmarkt een voorzichtige, maar solide start van het jaar 2023 dat met structurele en conjuncturele onzekerheden is omgeven. Deze onzekerheden zullen naar verwachting nog zwaarder hun stempel op het tweede kwartaal drukken.

De inflatie, renteverhogingen en kostenstijgingen dragen bij aan de onzekerheid onder kantoorgebruikers. Evenals het beleid ten aanzien van de balans tussen thuiswerken en werken op kantoor. Bestaande huurcontracten worden grotendeels verlengd. Commerciële organisaties, zoals zakelijke dienstverleners en/of creatieve bedrijvigheid, worstelen nog met het kostenplaatje van het huisvestingsvraagstuk versus de noodzaak tot het aantrekken van talent. In de publieke sector is meer dynamiek, doordat de huisvestingstrategieën opnieuw zijn vormgegeven en er minder afhankelijkheid is van conjuncturele dagkoersen. Bedrijven met een groot aandeel vreemd vermogen, zoals de Tech sector, lopen meer risico door de gestegen rentetarieven. Verwacht wordt dat 2023 een gedempte opnamedynamiek laat zien bij een stabiele aanbodsituatie. Doordat bestaande huurcontracten veelal worden verlengd komt er weinig beschikbaar kantooraanbod naar de markt.

Per medio 2023 nam aanbod met circa 2,6% licht toe, maar had geen impact op het leegstandscijfer dat met 8,1% zelfs licht is gedaald. Hiervan stond 3,9 miljoen vierkante meter fysiek leeg, resulterend in een leegstandspercentage van 8,2%. De stabiele leegstandsontwikkeling bij een dalend kantooraanbod wordt veroorzaakt door de terughoudende opstelling bij zittende huurders om (te) veel kantoorruimte op te geven, omdat personeel in toenemende mate de weg naar kantoor weer weet te vinden en de gewenste hoogwaardige kantoorvloeren op toplocaties niet beschikbaar zijn. Een andere oorzaak van de afname kan ook worden gevonden in de transformatiedruk naar andere functies zoals wonen, waardoor steeds meer kantoorruimtes aan de markt worden onttrokken. Ook zijn dit jaar diverse kantoorgebouwen uit de markt gehaald om dienst te doen als (tijdelijke) opvang voor vluchtelingen.

Alle grote steden noteren lagere leegstandscijfers dan het landelijk gemiddelde. De krapste kantorenmarkten worden dit jaar wederom gevonden in Den Haag en Utrecht met leegstandspercentages van respectievelijk 4,4% en 4,6%, terwijl in Amsterdam (7,1%), Rotterdam (6,9%) en Eindhoven (6,8%) meer kantoorruimte beschikbaar is. Door de gestegen bouwkosten worden nieuwbouwprojecten uitgesteld of afgeblazen. De kantorenmarkt komt hierdoor verder onder druk te staan en in bepaalde gebieden kan niet worden voorzien in de latente vraag. In kerngebieden binnen de G5 steden liggen de leegstandspercentages veelal onder het frictieniveau, met ongeveer 2 tot 5%. Dit duidt de aanhoudende populariteit onder kantoorgebruikers voor multimodale knooppunten op locaties met een hoog voorzieningenniveau.

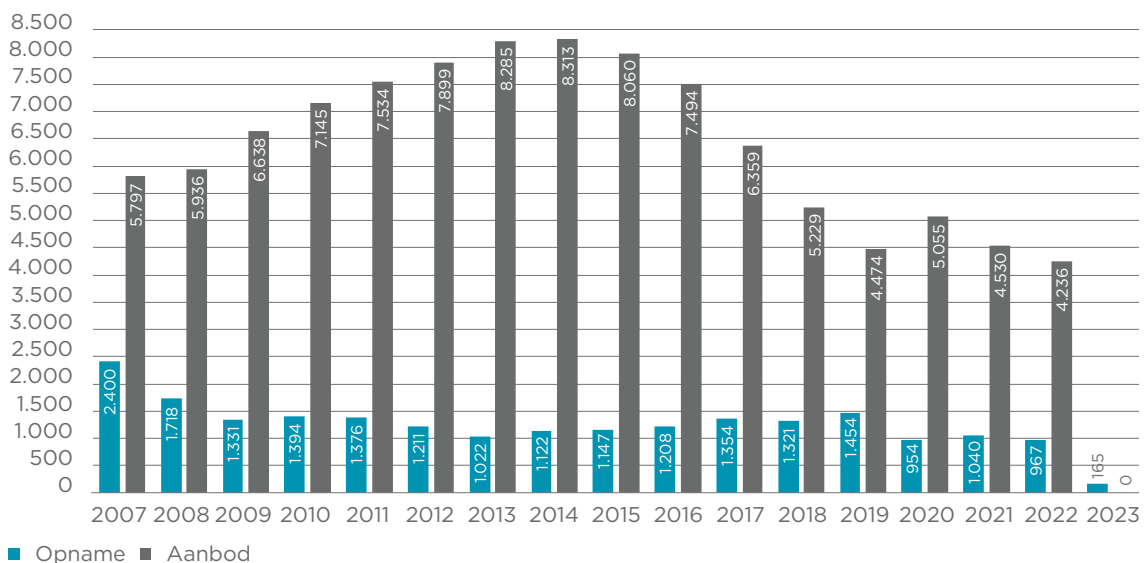
Door de krappe marktsituatie op top kantoorlocaties, het toevoegen van diverse hoogwaardige nieuwbouwontwikkelingen en de indexatie met het CPI laten huurprijzen een stijging zien in de eerste helft van 2023. De tophuurprijs in Amsterdam ligt op 565,- euro per vierkante meter per jaar, gevolgd door Utrecht (300,-), Rotterdam (300,-), Den Haag (240,-) en Eindhoven (240,-). Deze tophuurprijzen worden veelal behaald in kwalitatief hoogwaardige (nieuwbouw) kantoorpanden op multimodale locaties met een hoog voorzieningenniveau. Door de aanhoudende krapte zal de tophuurprijs naar verwachting verder oplopen in 2023.

Door het lage werkloosheidspercentage blijft de War for Talent onder organisaties onverminderd hoog en moet men zich presenteren als aantrekkelijke werkgever om succesvol te zijn. Enerzijds staat kostenbeheersing bij de werkgever weer hoger op de agenda, anderzijds moet de schaarse medewerker worden verleid met een aantrekkelijk kantoor op een centrale, goed bereikbare én levendige plek. Gevolg is een zoektocht naar een hoogwaardig kantoor meestal gelegen op een ov-knooppunt met verschillende functies in de nabijheid. Deze zoektocht naar kwaliteit resulteert vaak in hogere huisvestingslasten en dus op optimalisatie van de vierkante meters. Een goede, op maat gemaakte werkplekstrategie speelt hierin een steeds belangrijkere rol. De focus ligt hierbij minder op traditionele werkplekken en meer op informele werkruimtes, concentratieruimtes en (video)beluimtes.

Door de krapte op de kantorenmarkt komen hoogwaardige kantoren op iets minder gewilde stadslocaties weer wat meer in beeld. Eigenaren van deze kantoren lijken sneller tegemoet te komen aan de flexibiliteit die huurders in toenemende mate vragen: korte huurtermijnen, breakopties en teruggeefclausules in de huurcontracten. Een flexibele schil in combinatie met een co-working partij biedt veelal uitkomst. Ook duurzaamheid speelt bij gebruikers een zeer belangrijke rol om aan de gestelde ESG-doelen te voldoen.

Nederlandse kantoren gebruikersmarkt

Opname en aanbod kantoorruimte (x1.000 m² v.v.o.)



Bron: Cushman & Wakefield, 2023



