

OUTLOOK

OFFICES 2023



CUSHMAN &
WAKEFIELD

OUTLOOK

////////

BALANCEREN TUSSEN FUNDAMENT EN LIQUIDITEIT

////////



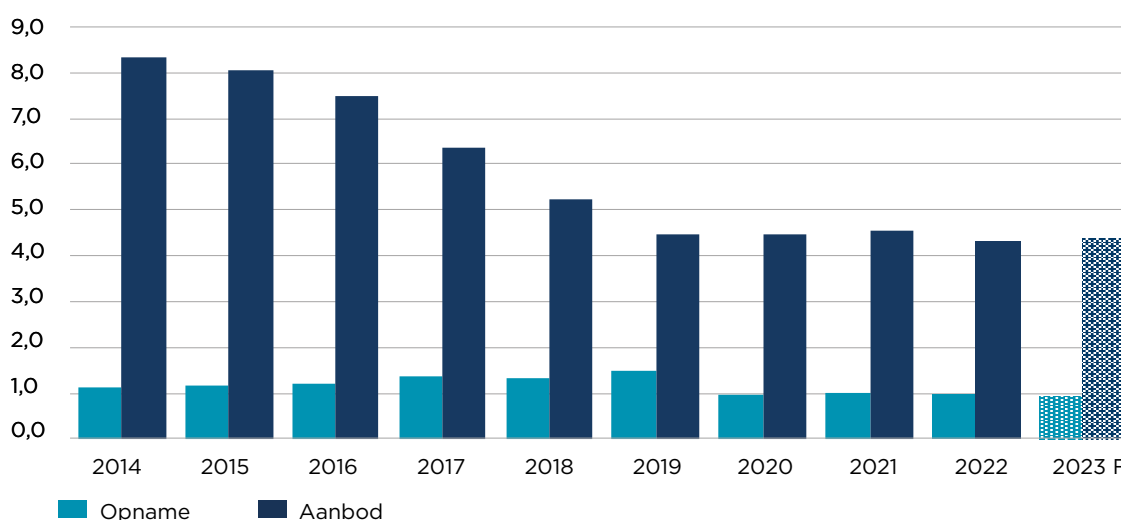
CUSHMAN &
WAKEFIELD

KANTORENMARKT

Een latente vraag naar vooral hoogwaardige kantoren op centrale locaties wordt direct duidelijk als dergelijk aanbod op de markt verschijnt. Beleggers voelen zich gesterkt door de tot dusver beperkt gebleven impact van de coronapandemie op de vraag naar kantoorruimte. Beleggers zullen in 2023 weliswaar selectiever zijn, maar als er hoogwaardig aanbod op de markt komt dat aan alle criteria voldoet, zal nog steeds een goede prijs worden geboden. Daarmee zal de kantorenbeleggingsmarkt in 2023 in het teken staan van polarisatie op basis van kwaliteit tussen de hoogwaardige en duurzame kantoren op toplocaties enerzijds en secundaire locatie en het 'value-add' segment anderzijds. De prijzen zullen in 2023 gemiddeld circa 5% tot 15% lager uitvallen voor het beste vastgoed ten opzichte van dit jaar, terwijl voor beleggingen met een hoger risicoprofiel de correctie zich tussen de circa 20% en 30% zal bevinden.

Nederlandse gebruikersmarkt kantoorruimte

Opname en aanbod (x 1 v.v.o. m²)



Bron: Cushman & Wakefield, 2022

Buiten de toplocaties hebben kantoorgebouwen ook nog eens te maken met het verplichte energielabel C vanaf 1 januari 2023. De helft van alle kantoorruimte in Nederland beschikt hier nog niet over: 11% heeft een label D of slechter terwijl van 39% nog geen label is geregistreerd¹. Gegeven het feit dat veel nieuwbouw sinds 2010 op toplocaties is gerealiseerd en daarmee over minimaal label C beschikt, ligt de bulk van de verduurzamingsopgave in het ‘value-add’ segment van de markt. Hier zijn significante investeringen noodzakelijk, terwijl bouwkosten blijven stijgen en financiering steeds moeilijker wordt. Hoewel overheden geen haast lijken te maken met het aansporen van gebouweigenaren door ze op hun verplichtingen te wijzen, zullen maatschappelijke pressiegroepen dat vanaf 2 januari 2023 zeker wel doen. Door het aanspannen van rechtszaken zullen zij handhaving van de wet eisen die gebouweigenaren verplichten hun pand te verduurzamen. Gezien het recente succes van deze benadering, staat de waarde van kantoorgebouwen zonder energielabel C onder grote druk. Dit kan leiden tot een uitvergroting van de al bestaande selectieve vraagdruk naar kantoorruimte op toplocaties.

Kantoorgebruikers laten over de gehele linie een verspreid beeld zien. Waar commerciële organisaties worstelen met het huisvestingsvraagstuk in relatie tot technologische duurzame ontwikkelingen en de ‘War for Talent’, zien we overheid gerelateerde ondernemingen, banken en verzekeraars juist worstelen met het aantal vierkante meters. In beide gevallen worden kantoorruimtes anders ingezet. Waar commerciële partijen investeren om de huidige inrichting aan te passen aan de wensen van de medewerkers, houden overheid gerelateerde organisaties, banken en verzekeraars veelal meters vast uit angst om medewerkers te verliezen of uit kostenbesparing.

Dit laatste geldt ook voor de (zeer) grote kantoorhoudende organisaties die nog geen besluit hebben genomen over een hybride werkplekstrategie. Er wordt door deze organisaties meer tijd genomen om goed begrip te krijgen van de impact ervan op de organisatie door middel van bezettingsgraad- en medewerkers onderzoeken.

Ontwikkeling van bruto aanvangsrendementen kantoren

in %, top-, midden- en basissegment (v.o.n.)

