Strijbosch Thunnissen
DYNAMIS Bedrijfsmakelaars

'23

Sprekende Cijfers Kantorenmarkten

Nijmegen

Sprekende Cijfers Kantorenmarkten
Een uitgave van Dynamis

Deze regiorapportage is onderdeel van een reeks van dertien rapporten over de belangrijkste kantorenmarkten van Nederland. Lees de andere regionale Sprekende Cijfers op: dynamis.nl/research

Strijbosch Thunnissen Makelaars
Partner in Dynamis
bog@s-t.nl
024 365 10 10

Dynamis Research & Consultancy
research@dynamis.nl
030 307 89 00

© Copyright 2023

Sophie van Loon
Vastgoedadviseur Bedrijfsmakelaardij
Strijbosch Thunnissen Makelaars

Frank Giesen
Vastgoedadviseur Bedrijfsmakelaardij
Strijbosch Thunnissen Makelaars

Bauke Coppes
Bedrijfsmakelaar/Taxateur
Strijbosch Thunnissen Makelaars

Onderzoeksverantwoording
Dynamis rapporteert in Sprekende Cijfers over alle opnames, voor aanbod wordt een ondergrens van 250 m² aangehouden. In de vijf grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Den Haag en Eindhoven) wordt aanbod vanaf 500

Nederlandse kantorenmarkt

Sprekende Cijfers
Kantorenmarkten '23

2022 was een interessant jaar voor de Nederlandse kantorenmarkt. Het was tevens het laatste jaar dat het verplichte energielabel C nog niet van toepassing was. De impuls tot verduurzaming is versterkt door de sterk gestegen energieprijzen, voortkomend uit de schaarste en onzekerheid door de oorlog in Oekraïne.

Lichte stijging opname

Het opnamevolume is licht gestegen in 2022 ten opzichte van 2021 tot een niveau van 885.000 m². Het aantal opnames is echter gedaald, voornamelijk in het kleine segment. Daarnaast stellen veel kantoorgebruikers hun verhuisbeslissing uit vanwege een schaars aanbod aan kwalitatief goede kantoorruimte op centrale, multimodale en levendige locaties.

Onttrekking aanbod

Het aanbod is sinds 2021 net als in de jaren voor de coronapandemie verder afgenomen. De belangrijkste reden van deze daling is de onttrekking van incourante kantoorgebouwen. Dit zijn voornamelijk oude kantoren die zich op minder aantrekkelijke of minder centrale locaties begeven en daarom niet toekomstbestendig zijn. Goed bereikbare, multimodale kantoorlocaties blijven aantrekkelijk.

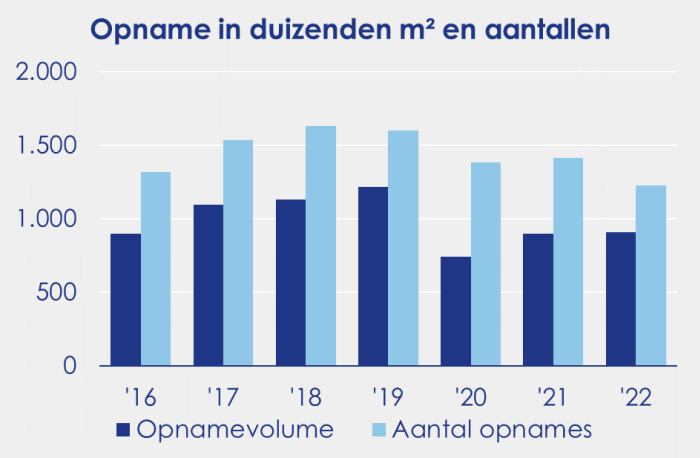
Voorlopige stijging huurprijs

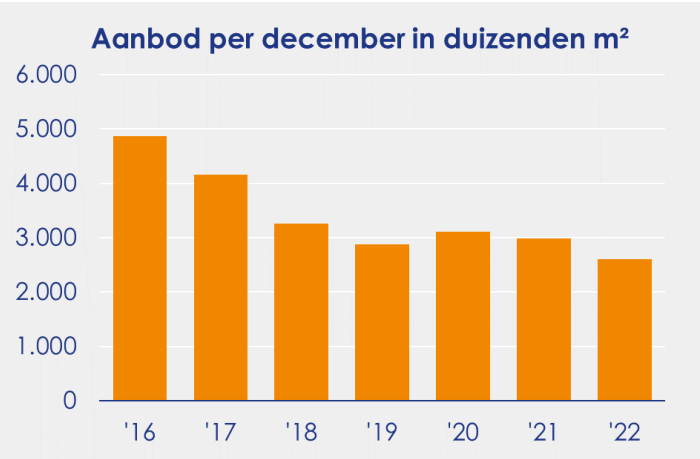
De toenemende vraag naar kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte op een goede locatie vertaalt zich door in de huurprijzen. De tophuren worden gevraagd en gerealiseerd op multimodale locaties met een duurzame kantoorvoorraad. De mediane huurprijs per m² is in 2022 met 4 procent gestegen ten opzichte van 2021. Het is echter de vraag wat het effect is op de huurprijzen als gevolg van een verwachte lagere waardering van kantoorruimte in 2023, in combinatie met de hoge huurprijsindexatie.

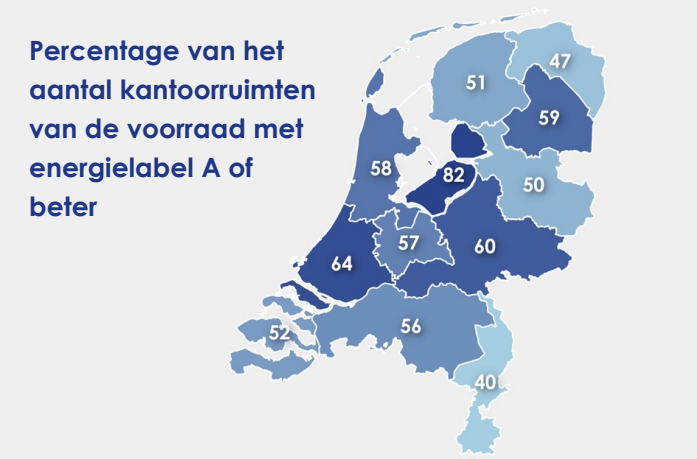
Verdere polarisatie

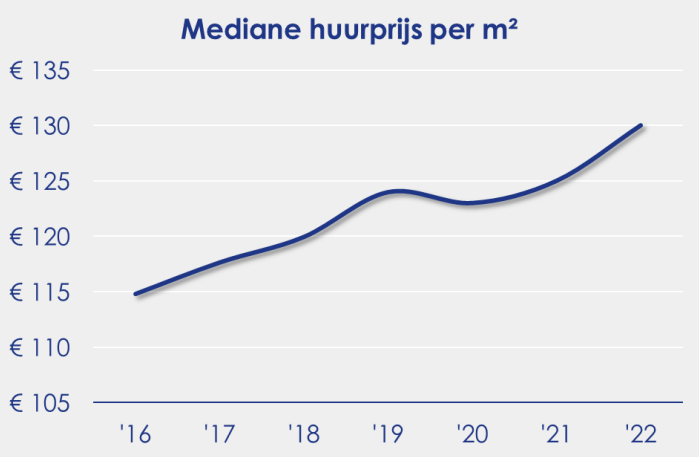
Naast de polarisatie die speelt rondom de locatie van kantoren,, beginnen verschillen tussen energielabels ook steeds groter te worden. Het is evident dat kantoorruimte met een beter energielabel een hogere waarde heeft. Kijkend naar de transacties van het afgelopen jaar is er vooral kantoorruimte opgenomen met energielabel A of beter. Ondanks dat vanaf 2023 een verplichting van energielabel C of hoger geldt, is er in 2022 alsnog ruim 10 procent kantoorruimte opgenomen met energielabel D of slechter.

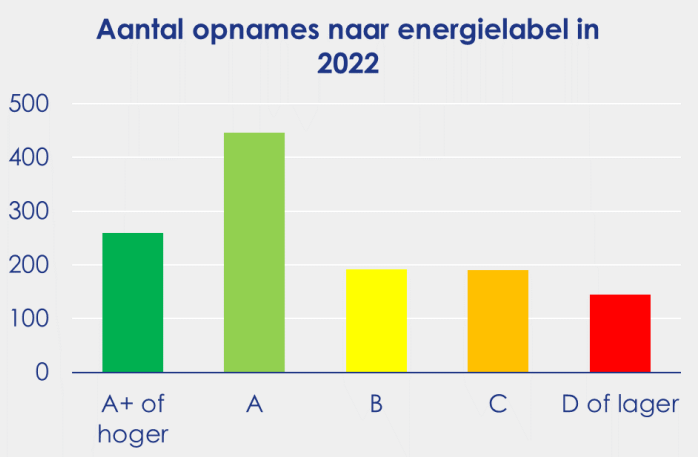
Voor huurders wordt niet alleen het energielabel steeds belangrijker bij het huren van kantoorruimte maar ook de manier waarop energie wordt opgewekt en wordt hergebruikt, zoals door bijvoorbeeld zonnepanelen of een WKO-installatie. Indien een verhuurder kan aangeven dat de energiekosten constant blijven doordat er verduurzamingen zijn doorgevoerd, zorgt dit voor een betere verhuurbaarheid van de kantoorruimte.











De kantorenmarkt in Nijmegen is de afgelopen drie jaar redelijk gestagneerd, wat begon door de coronapandemie. In 2022 weet de verhuisdynamiek zich nog steeds niet te herstellen. Binnen Nijmegen zijn de verschillen echter groot. Zo is Brabantse Poort vanwege de lagere huurprijzen redelijk in trek. In het centrum is er juist een grote schaarste aan kwalitatief aanbod, terwijl er wel veel vraag is naar goede kantoorruimten in het centrum.

Daling van het aanbod zet door

De daling van het aanbod op de Nijmeegse kantorenmarkt zet zich verder door. Na een daling van 12 procent in december 2021 ten opzichte van het jaar daarvoor is het aanbod sindsdien gedaald met 30 procent. In totaal stond er afgelopen december nog 26.300 m² aanbod beschikbaar. De daling van aanbod in afgelopen decennium is vooral het resultaat van de onttrekking van incourante kantoorgebouwen, waarna transformatie de functie herbestemt.

Grote nieuwbouwplannen zijn staan niet op de agenda in Nijmegen. Wel worden de gebieden rondom de Wijchenseweg, Centraal Station en knoop Lent als toekomstbestendige locaties gezien voor kantoren in Nijmegen. Dit komt door de goede ligging van deze gebieden ten opzichte van hoogwaardig openbaar vervoer. De verwachting is dat er rondom het station Nijmegen 5.000 m² extra kantoorruimte wordt ontwikkeld voor 2030.

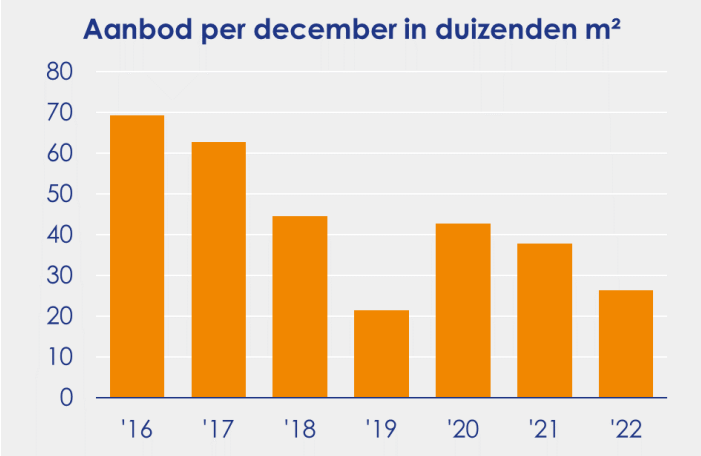
Dynamiek blijft laag

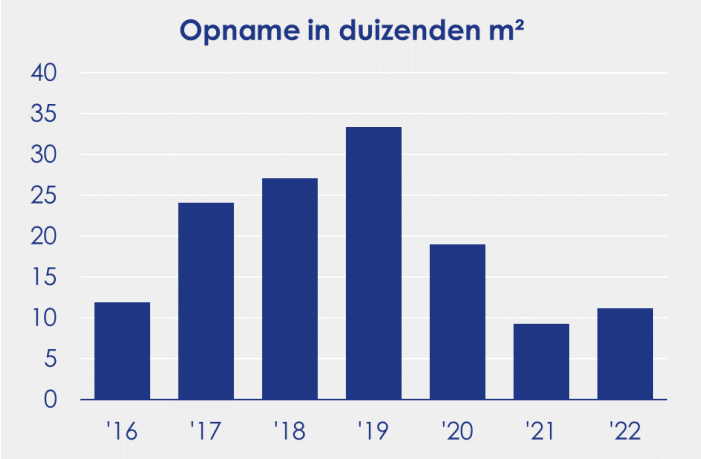
De vraag naar kantoorruimte is sinds 2020 sterk afgenomen in Nijmegen door de pandemie en is daar nog niet van hersteld. In 2022 is het opnamevolume iets gestegen ten opzichte van 2021 naar 11.200 m². Het aantal transacties is daarentegen licht gedaald in 2022. Net zoals voorgaande jaren wordt de kantorenmarkt in Nijmegen vooral bepaald door kleinere transacties. Slechts 5 opnames in 2022 betroffen een kantoorruimte groter dan 500 m². Op het gebied van grootte van kantoorruimte sluit het aanbod daarmee aan op de vraag.

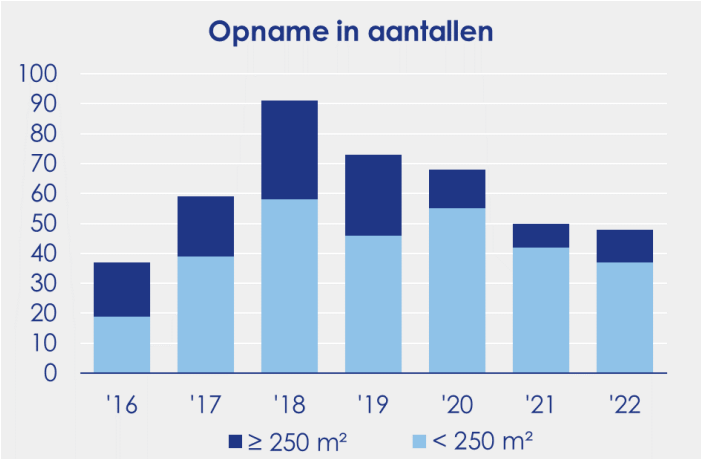
Duurzaamheid is voor de kantoorgebruiker in Nijmegen redelijk belangrijk. Van de transacties waarvan het energielabel bekend was in 2022, had 80 procent van de betreffende kantoorpanden energielabel C of beter. Gemiddeld heeft de kantoorvoorraad in het centrum, zuiden en oosten van Nijmegen slechtere energielabels en zijn ze het best bij de Brabantse Poort.

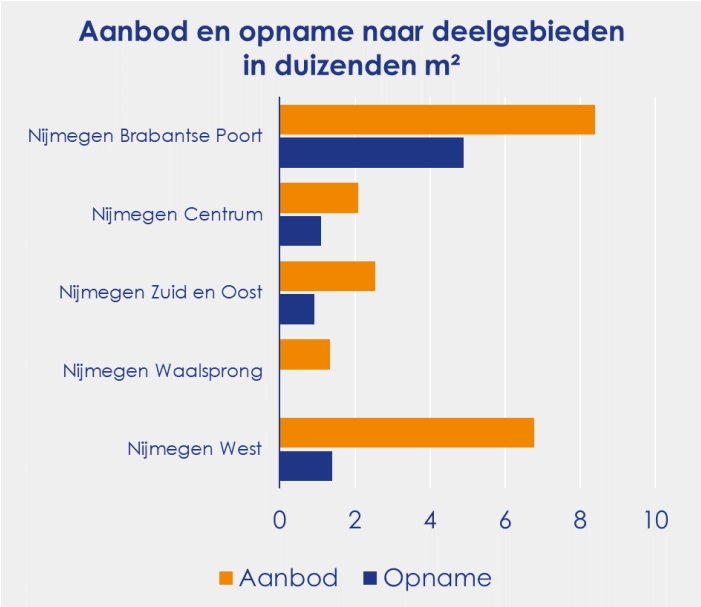
> ”Nieuw kwalitatief aanbod nodig op de Nijmeegse kantorenmarkt

Sophie van Loon
Strijbosch Thunnissen Makelaars









Brabantse Poort en centrum in trek

De daling van het kantooraanbod is vooral te wijten aan de dynamiek op de Brabantse Poort. Hier nam het aanbod van kantoorruimte in 2022 in een jaar tijd met ruim 12.000 m² af. In Nijmegen Zuid en Oost en West stijgt het aanbod juist licht. Verhoudingsgewijs was de vraag het grootst in het centrum en Brabantste Poort. In het centrum is er echter een groot gebrek aan kwalitatief aanbod van kantoorruimte. Nieuwbouw in de toekomst moet nieuwe dynamiek geven aan de kantorenmarkt in het centrum van Nijmegen.

Prijsniveau blijft stabiel

De gemiddelde gerealiseerde huurprijs is in 2022 redelijk stabiel in Nijmegen. Gemiddelde staat deze huurprijs op €127 per m². De verschillen tussen de gebieden in Nijmegen zijn echter zeer groot. In het centrum en Zuid en Oost worden de hoogste huurprijzen gerealiseerd, gemiddeld aanzienlijk hoger dan het Nijmeegse gemiddelde. In Brabantse Poort en West worden lagere huurprijzen gerealiseerd, wat verklaart waarom Brabantse Poort redelijk in trek was afgelopen jaren. Door de indexatie is de verwachting dat huurprijzen in Nijmegen hoger uitvallen in 2023.

Strijbosch Thunnissen Makelaars
St. Canisiussingel 22
6511 TJ Nijmegen
bog@s-t.nl
024 365 10 10

Partner in Dynamis

Strijbosch Thunnissen
Bedrijfsmakelaars

Strijbosch Thunnissen Makelaars is sinds 1934 actief in de Nijmeegse vastgoedwereld. Het professionele team bestaat uit makelaars, taxateurs en vastgoedmanagers die u adviseren en begeleiden in de aankoop, verkoop, verhuur en taxatie en vastgoedbeheer van uw woning of bedrijfsobject zoals winkels, kantoren en bedrijfsruimten en beleggingen.

Strijbosch Thunnissen Makelaars is aangesloten bij Dynamis. In dit landelijke samenwerkingsverband hebben dertien regionale full service makelaarskantoren hun krachten gebundeld. Zij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op:
stmakelaars.nl en dynamis.nl

Nijmegen
St. Canisiussingel 22
024 365 10 10
bog@s-t.nl