Voorraad en leegstand

Voorraad

In Zwolle bedraagt de totale kantorenvoorraad momenteel 783.000 vierkante meter, de voorraad is sinds 2018 afgenomen grotendeels door onttrekkingen ten behoeve van woningen. De kantorenvoorraad in Zwolle is deels verouderd en deels beperkt gedateerd (bouwjaar 1990 – 2005). Die laatste categorie heeft moeite om aan de duurzaamheidsverplichtingen te voldoen.

Voorraad kantoorruimte: 783.000 m²

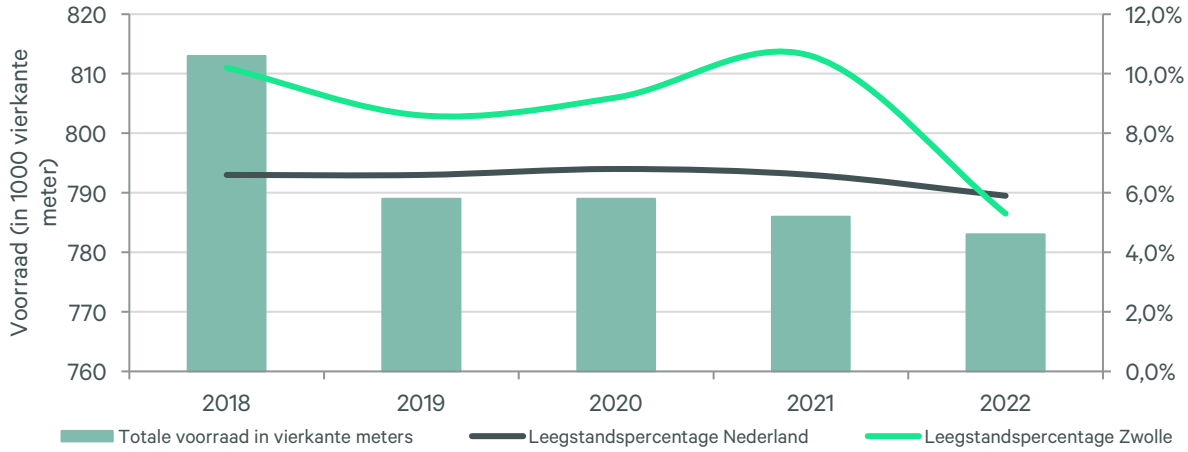
Leegstand

In Zwolle bedraagt de totale leegstand van kantoorruimte momenteel 41.700 vierkante meter. De leegstand is in 2022 substantieel afgenomen van 10,6% in 2021 naar 5,3% in 2022. De oorzaak is te vinden in het hoge opname cijfer.

Transformatiepotentieel

In de komende vijf jaar wordt nog circa 67.000 vierkante meter aan kantoorruimte omgezet of hertontwikkeld naar woonruimte. Dat gaat om kantoren zonder toekomst, ze zijn te oud en/of staan op de verkeerde plek. Deze kantoren zijn voor 87% gevuld met bedrijven, dat staat voor bijna 4.000 arbeidsplekken en is gelijk aan ruim 58.000 m² kantoorruimte. Deze bedrijven zullen een nieuw onderkomen moeten vinden. De huidige leegstand van 41.700 m2 is hiervoor al niet meer afdoende.

Ontwikkeling van de totale voorraad en de leegstand in Zwolle 2018-2022[1]



Bron: CBRE Research

[1] Het nationale gemiddelde wordt berekend op basis van de gegevens over de deelmarkten die CBRE actief volgt.

©2023 CBRE B.V.

Verhuurmarkt

Trends in het gebruik van kantoren

In de grote Nederlandse kantorensteden is het opnamevolume in 2022 toegenomen ten opzichte van 2021. Toch zagen we in het tweede deel van het jaar 2022 een afname van het momentum en het aantal zoekopdrachten van bedrijven. De opname van kantoorruimte door nieuwe en groeiende bedrijven is afgenomen, met name doordat de groei in de Tech & Media sector wat aan het afremmen is, onder invloed van de hoge rentestanden en afkoelende economie. Tegelijkertijd manifesteert het effect van hybride werken en een daarmee samenhangende kleinere behoefte aan kantoorruimte, zich steeds duidelijker in de markt. Daarnaast zien we een toename van kantoorgebruikers die kritischer kijken naar huisvestingskosten en het afstoten van kantoorruimte gebruiken om kosten te besparen.

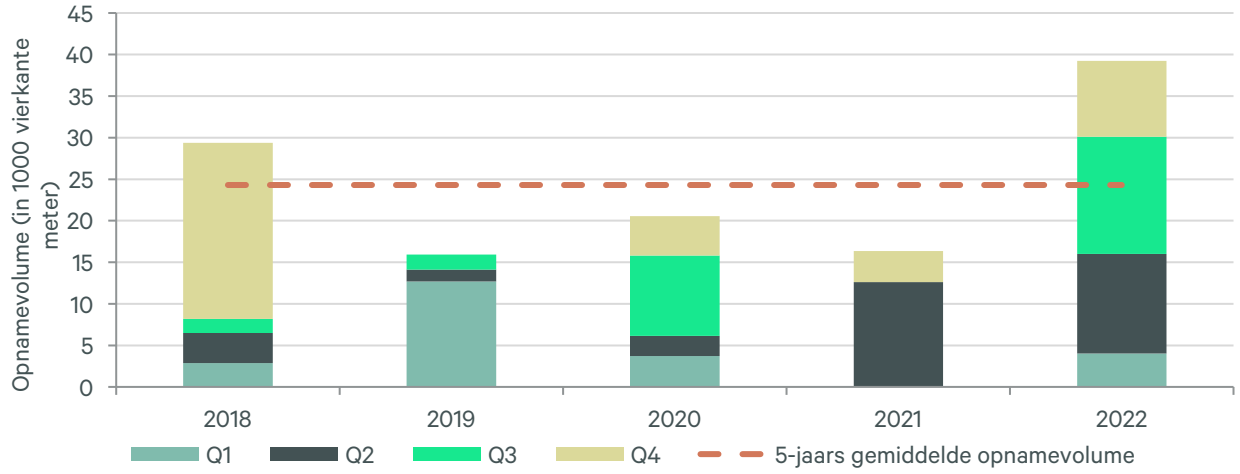
Traditioneel zijn bedrijven in de zakelijke dienstverlening de belangrijkste drijvende kracht achter de vraag naar kantoorruimte. Maar meer gespecialiseerde technologische sectoren, zoals webdiensten, hardware- en softwareontwikkelaars, eisen ook een dominante rol op in de gebruikersmarkt. Hoogwaardige kantoorvloeren, gelegen op toplocaties, zijn de meest productieve omgevingen die talent aantrekken. Om die reden richten gebruikers zich op de beste panden op de best bereikbare locaties, voornamelijk met het openbaar vervoer. De belangstelling neemt sterk af wanneer de locatie of de kwaliteit van het gebouw van mindere kwaliteit is. Bedrijven richten zich ook meer op ESG en zoeken naar flexibiliteit in hun contracten om in te spelen op de onzekerheid die nog steeds bestaat rond hybride werken.

Opnamevolume

De vraag naar kantoorruimte in Zwolle wordt bepaald door ondernemingen van iedere omvang. Deze bedrijven zijn vooral actief in de publieke & non-profit sector en zakelijke dienstverlening en in mindere mate in gezondheid & de farmaceutische sector, industrie & energie en tech & media. In het jaar 2022 was het opnamevolume in Zwolle 36.360. vierkante meter, verdeeld over 24 transacties. Dit was na het recordjaar 2015 het hoogst gemeten opnameniveau van de afgelopen 15 jaar.

Opnamevolume
36.360 m²

Opnamevolume per kwartaal in Zwolle voor de periode 2018-2022



Bron: CBRE Research

©2023 CBRE B.V.

Huurprijzen

Moderne en duurzame kantoren op goed bereikbare locaties zijn erg in trek bij gebruikers. In dit segment blijft er sprake van schaarste. Daardoor is er nog steeds potentieel voor huurstijgingen op toplocaties, in de belangrijkste Nederlandse kantorensteden.

De laatste jaren heeft het grote aantal transformaties van kantoorgebouwen naar andere functies geleid tot een toenemende krapte op de kantorenmarkt in zowel de grote steden als buiten de grote steden. Op de meer secundaire locaties, met name met oudere kantoren en kantoren met energielabels die niet aan de label-C-eis voldoen, zal de vraag naar kantoren afnemen en zullen de huren naar verwachting op het huidige niveau blijven of zelfs dalen.

In Zwolle liggen de tophuren in 2022 op € 190 per vierkante meter, per jaar, terwijl de gemiddelde huurprijs in Zwolle € 135, per vierkante meter per jaar bedraagt. De tophuren laten sinds 2018 een stijgende trend zien en zijn de afgelopen 5 jaar toegenomen met 21,4%, in het afgelopen jaar is de tophuur gestegen met 8,3%.

Top huurprijs per vierkante meter per jaar: € 190

Contact

CBRE B.V.

Hanzelaan 351

8017 JM Zwolle

038 303 25 60

https://www.cbre.nl/

©2023 CBRE B.V.