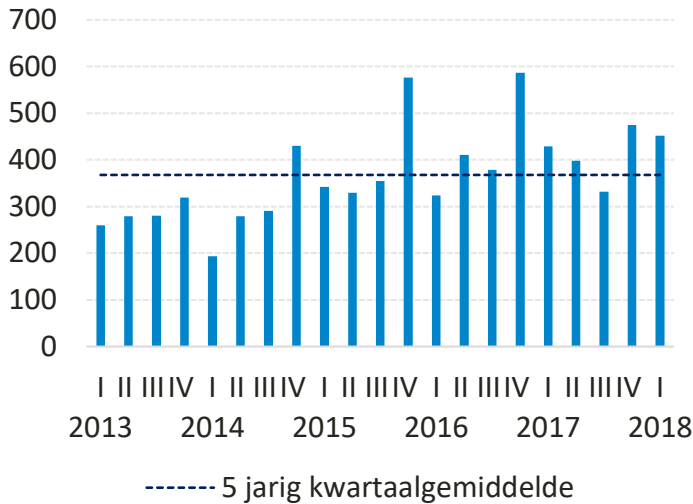


Kantorenmarkt NL – 2018 kwartaal 1

Opname

De opname in het eerste kwartaal van 2018 bedroeg circa 450.000 m². Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2017 was sprake van een lichte stijging van ruim 5%. Ten opzichte van het voorgaande kwartaal was sprake van een daling van bijna 5%. De opname in het eerste kwartaal lag ruim boven het langjarig gemiddelde van circa 370.000 m² op kwartaalbasis. Er werden in totaal 551 (KW4: 485) transacties geregistreerd met een oppervlakte boven de 200 m². Het gemiddelde oppervlakte per transactie kwam hiermee uit op 802 m² (KW4: 957 m²). Er is al jarenlang sprake van een dalende trend van het gemiddelde aantal vierkante meters per transactie. Sinds 2006 is het gemiddelde aantal verhuurde of verkochte vierkante meters met bijna 4 m² per kwartaal afgenomen. Automatisering en 'Het Nieuwe Werken' zijn hiervan de belangrijkste oorzaken. De grootste transactie in het eerste kwartaal betrof de aankoop van het kantoorpand Spark aan het Orlyplein bij Amsterdam Sloterdijk. Het Rijksvastgoedbedrijf kocht het 12.800 m² grootte kantoor van OVG. In eerste instantie had het RVB het pand voor 10 jaar gehuurd, maar uiteindelijk is toch besloten het pand te kopen. Het pand als eerst als tijdelijke huisvesting voor het European Medicine Agency dienen, totdat de nieuwbouw aan de Zuidas wordt opgeleverd. Over de invulling daarna zijn nog geen mededelingen gedaan. De tweede grootste transactie werd eveneens in Amsterdam gerealiseerd. ING huurde in Zuidoost circa 12.000 m² in Tricity. 'Slechts' 36% van de opname werd gerealiseerd in de G4. De verdeling van de opname in de G4 is als volgt: Amsterdam (86.300 m²), Rotterdam (29.100 m²), Den Haag (17.700 m²) en Utrecht (31.100 m²). Met uitzondering van Rotterdam, waar de opname ongewijzigd bleef, daalde de opname ten opzichte van het vierde kwartaal in de rest van de G4. Vooral in Amsterdam, en ook in Den Haag en Utrecht, is steeds meer sprake van krapte. Door de krapte is er sprake van een verschuiving van de vraag naar de randgemeenten. Gemeenten als Rijswijk, Zoetermeer, Haarlemmermeer en Nieuwegein hebben het afgelopen jaar een toename van de vraag naar kantoorruimte gezien.

Opname kantoorruimte per kwartaal (x 1.000 m²)

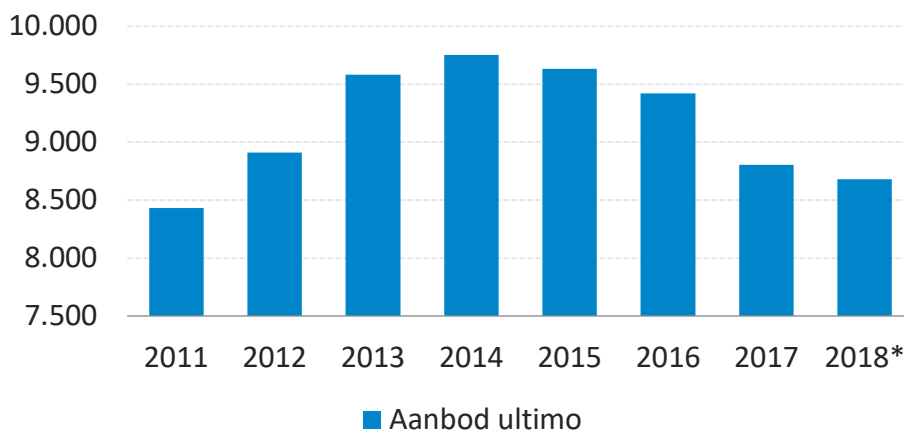


Bron: Troostwijk Research

Aanbod

In het eerste kwartaal is het aanbod van kantoorruimte in Nederland met 1,4% afgenomen. Aan het eind van het eerste kwartaal werd er iets minder dan 8,7 miljoen m² kantoorruimte te huur of te koop aangeboden. Dit is 120.000 m² minder ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Ten opzichte van een jaar eerder is het aanbod zelfs met 715.000 m² afgenomen, een daling van 7,6%. Met uitzondering van Eindhoven (+1% tot 262.000 m²), was sprake van een daling van het aanbod in de vijf grootste kantoorsteden. De sterkste daling werd gemeten in Amsterdam, waar het aanbod in één kwartaal met maar liefst 7,6% afnam tot 568.000 m². Utrecht volgde met een afname van 2,7% tot 301.000 m². In Den Haag daalde het aanbod met 2% tot 413.000 m². In Rotterdam bleef het aanbod ongewijzigd op circa 630.000 m². In de grotere regionale kantoorgemeenten (voorraad groter dan 100.000 m²) in Nederland nam het aanbod gemiddeld meer af dan in de steden als Den Haag en Utrecht. Zo daalde het aanbod in Haarlem met 7,4%, in Enschede met 7,1%, in Apeldoorn met 5,6%, in Arnhem met 5,1% en in Den Bosch met 3,9%. De grootste stijging van het aanbod werd genoteerd in Heerlen (+17,7%), Delft (+16,9%) en Woerden (+15,7%). Dit laat tevens zien dat de regionale verschillen groot kunnen zijn.

Aanbod kantoorruimte (vanaf 200 m²) x 1.000 m²



* ultimo eerste kwartaal

Bron: Troostwijk Research

Huurprijzen

In het eerste kwartaal zijn de huurprijzen op landelijkniveau licht gedaald. De gemiddelde huurprijs in Nederland daalde van € 128 per m² per jaar in het vierde kwartaal naar € 125 per m² per jaar in het eerste kwartaal. De prijsdruk is het grootst in klein kantoorsteden met veel leegstand. In steden waar het aanbod relatief beperkt is was sprake van een stabiele tot licht positieve ontwikkeling.

Gemiddelde gerealiseerde huurprijzen in € per m²

Plaats	2016	2017	KW4	KW1
Amsterdam	€ 199	€ 200	€ 202	€ 210
Rotterdam	€ 142	€ 141	€ 144	€ 145
Den Haag	€ 141	€ 147	€ 152	€ 149
Utrecht	€ 150	€ 160	€ 165	€ 171
Eindhoven	€ 122	€ 123	€ 118	€ 118
Nederland	€ 129	€ 127	€ 128	€ 125

Bron: Troostwijk Research

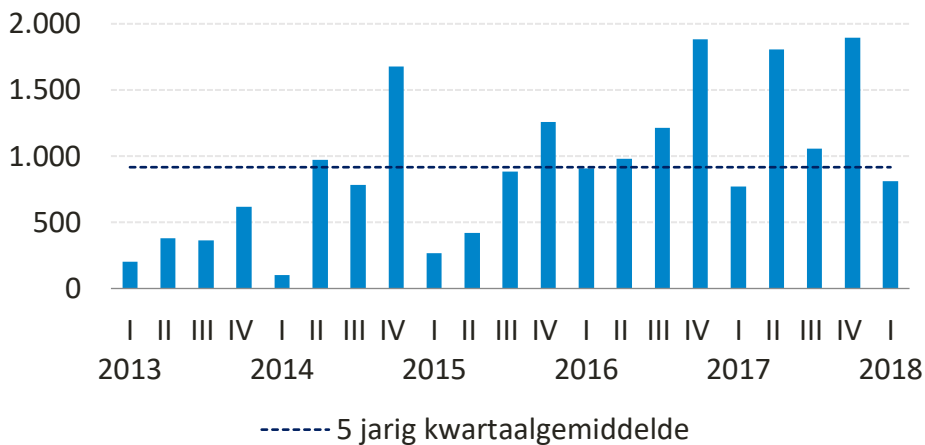
In de grote kantoorsteden lagen de gerealiseerde huurprijzen in het eerste kwartaal ruim boven het niveau van het vierde kwartaal. Uitzondering was Den Haag, waar de gemiddelde huurprijs lager uitviel. Wel was de gemiddelde huurprijs in Den Haag hoger dan het gemiddelde over heel 2017. Amsterdam en Utrecht noteerden de sterkste stijging van de huurprijzen. Door de toenemende krapte op de kantorenmarkt in de grote steden, zullen de huurprijzen naar verwachting verder stijgen in 2018. Dit is ook terug te zien in de vraagprijzen die en masse naar boven worden bijgesteld.

Beleggingsmarkt

In het eerste kwartaal van 2018 werd voor circa € 810 miljoen in kantoren belegd. Dit is 5% meer dan in hetzelfde kwartaal van 2017. Echter, ten opzichte van de voorgaande drie kwartalen lag het beleggingsvolume fors lager. Ook lag het beleggingsvolume onder het langjarig gemiddelde van circa € 920 miljoen per kwartaal. De grootste transactie betrof de aankoop van een portefeuille met acht kantoorpanden (83.350 m²). De Duitse belegger Intown kocht de portefeuille van Syntrus Achmea voor ruim € 141 miljoen. Andere noemenswaardige transacties betroffen de aankoop van het kantoorpand aan Willemsplein in Den Bosch en Wilhelminatoren in Rotterdam. Het kantoorpand in Den Bosch (32.000 m²) werd gekocht door Goldman Sachs voor € 65 miljoen. De Wilhelminatoren werd door de Britse belegger Principal Real Estate Europe gekocht voor € 46 miljoen. PREE kocht het pand van PPF, welke het in 2014 voor € 29 miljoen had verworven. De hiervoor genoemde transacties laten tevens zien dat buitenlandse beleggers de markt nog altijd domineren. In totaal waren buitenlandse beleggers goed voor drie kwart van de beleggingen in het eerste kwartaal (€ 605 miljoen). Iets minder dan de helft van de investeringen door buitenlandse beleggers lag in één van de vier grote kantoorsteden (Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht). Als er op agglomeratieniveau wordt gekeken was dit circa 70%.

Circa 30% van de investeringen in het eerste kwartaal betrof aankopen buiten de Randstad. Doordat het aanbod van goede investeringsmogelijkheden in de Randstad steeds schaarser wordt, komen goed verhuurde kantoorobjecten in de grote regionale kantoorsteden weer in beeld. De bovengenoemde aankoop in Den Bosch is daar een goed voorbeeld van.

Beleggingen per kwartaal (€ mln.)



Bron: Troostwijk Research

Aanvangsrendementen

De bandbreedtes van de bruto aanvangsrendementen zijn ten opzichte van vorig kwartaal ongewijzigd gebleven. Door de toenemende krapte op de prime locaties blijven de aanvangsrendementen op deze locaties onder druk staan. Echter, omdat er weinig aanbod is, is het aantal transacties van dergelijke objecten beperkt.

BAR (k.k.) in % per regio en type locatie

Regio	Type locatie	KW1 2018	
		van	tot
Noord	Beste	7,75	10,00
	Overig	9,00	13,00
Oost	Beste	7,25	9,50
	Overig	9,00	13,00
Midde	Beste	6,25	8,50
	Overig	8,25	12,50
Zuid	Beste	6,75	8,50
	Overig	8,25	12,75
West	Beste	4,25	7,75
	Overig	7,50	12,00

Bron: Troostwijk Research

Toekomstverwachting

De economische vooruitzichten blijven positief. Volgens de meest recente raming van het CPB zal de Nederlandse economie in 2018 groeien met 3,2% en in 2019 met 2,7%. Ook andere economische instituten voorspellen een vergelijkbare groei in 2018.

Onzekerheden zijn: internationale spanningen (bijv. VS/Iran), het verloop van de onderhandelingen rond de Brexit (zachte of harde exit) en de renteontwikkelingen. Door de verwachte positieve economische ontwikkeling in 2018, zal de vraag naar kantoorruimte op niveau blijven. Voor 2018 wordt een vergelijkbaar opnameniveau verwacht als in 2017. Als de trend van het eerste kwartaal aanhoudt zou de vraag zelfs iets hoger kunnen uitvallen ten opzichte van 2017. Door de aanhoudende vraag naar kantoorruimte ontstaat er krapte in de grote kantoorsteden, vooral Amsterdam, Den Haag en Utrecht. Hierdoor lopen huurprijzen verder op.

De focus van beleggers blijft gericht op het prime segment. Het aanbod van dergelijke objecten is beperkt, wat zorgt voor aanhoudende neerwaartse druk op de aanvangsrendementen. Het beperkte aanbod in het prime segment begint langzaam effect te krijgen op het segment daaronder, waar ook steeds meer druk op de aanvangsrendementen ontstaat. Door de beperkte beleggingsmogelijkheden bleef het beleggingsvolume wat achter in het eerste kwartaal van 2018. Naar verwachting zullen de investeringen de komende maanden weer aantrekken.

Vooruitblik 2018

	Aanbod	Opname	Huur	Beleggingsvolume	BAR
Moderne kantoren/toplocaties	↘	↗	↗	→/↗	↘
Middensegment	↘	↗	→/↗	→/↗	→/↘
Verouderde kantoren	→/↗	→/↘	↘	→/↘	↗