

Kantorenmarkt Nederland 1e kwartaal 2019

Opname

De opname in het eerste kwartaal van 2019 bedroeg circa 377.000 m², dit is 10% onder het niveau van het vierde kwartaal van 2018 (419.000 m²). Ten opzichte van het eerste kwartaal in 2018 lag de opname zo'n 20% lager.

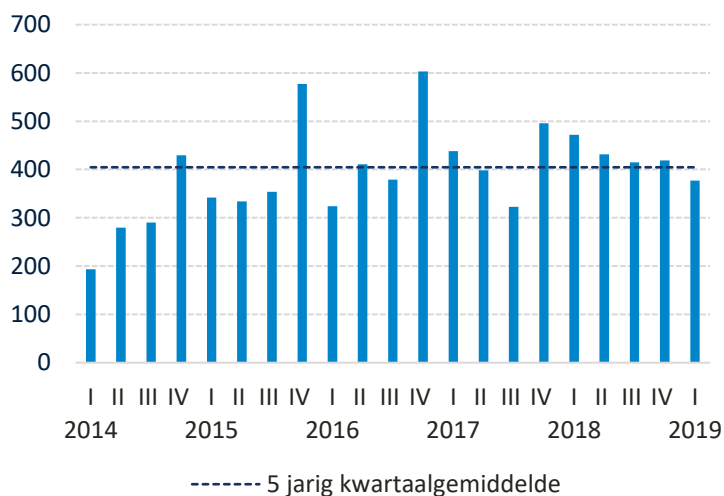
Er werden in totaal 407 transacties geregistreerd met een oppervlakte boven de 200 m² (KW4: 502). De gemiddelde oppervlakte per transactie kwam uit op 926 m² (KW4: 835 m²). Ruim 35% van de opname (134.000 m²) vond plaats in de G4. Met uitzondering van Den Haag (32.800 m², +72%), nam de opname in alle steden af ten opzichte van vorig jaar: Amsterdam (50.500 m², -47%), Rotterdam (22.500 m², -27%) en Utrecht (28.300 m², -22%).

De lage opnameniveaus in met name Amsterdam en Utrecht zijn vooral het gevolg van de toenemende krapte op deze markten. Er is te weinig kwalitatief goed aanbod om in de vraag te kunnen voorzien. De sterke stijging in Den Haag is vooral toe te schrijven aan één transactie de aanhuur van 19.000 m² door PostNL.

Regionaal waren er ook grote verschillen. De grootste stijging werd gemeten in Eindhoven, de vijfde kantorenstad van Nederland. Hier werd in totaal 44.500 m² kantooruimte opgenomen, wat bijna een verviervoudiging is ten opzichte van zowel het eerste als vierde kwartaal in 2018.

Deze stijging komt geheel voor rekening van Philips dat 30.000 m² extra huurde op High Tech Campus. Ook Arnhem (+34%), Zoetermeer (+106%), Leeuwarden (+196%) en Nijmegen (+53%) zagen de opname ten opzichte van het eerste kwartaal in 2018 toenemen. Echter, het merendeel zag de opname afnemen: Apeldoorn (-48%), Breda (-66%), Gouda (-44%), Groningen (-71%), Haarlem (-44%), Haarlemmermeer (-87%), Den Bosch (-67%), Tilburg (-47%) en Zwolle (-73%).

Opname kantooruimte per kwartaal (x 1.000 m²)



Bron: Troostwijk Research

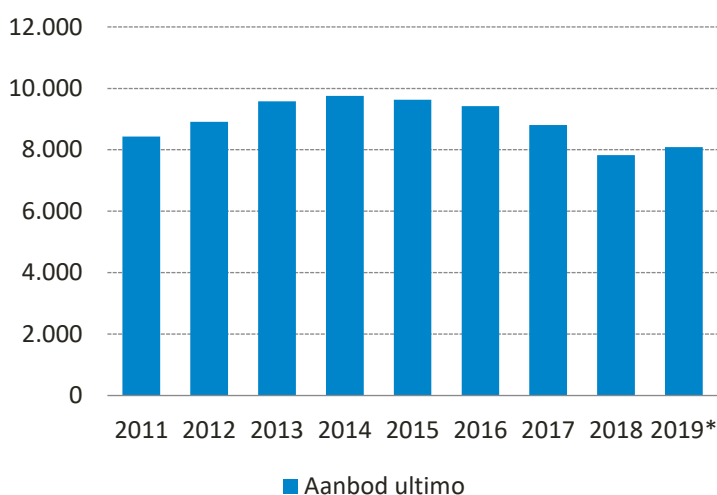
Aanbod

Voor het eerst sinds medio 2015 was er sprake van een toename van het aanbod op kwartaalbasis. In totaal werd er eind maart 8,09 miljoen m² kantoorruimte aangeboden. Ten opzichte van eind vorig kwartaal is het aanbod met 3% gestegen. Op jaarbasis is sprake van een daling met ruim 7%. Ten opzichte van eind vorig kwartaal werd er 265.000 m² meer kantoorruimte aangeboden.

Met uitzondering van Den Haag (ongewijzigd op 413.000 m²) nam ten opzichte van het vorige kwartaal het aanbod ook toe in Amsterdam (+11% tot 474.000 m²), Rotterdam (+3% tot 548.000 m²) en Utrecht (+10% tot 309.000 m²). De stijging wordt veelal veroorzaakt door het toevoegen van één of meerdere grote objecten. Zo werden in Amsterdam het Keynes Building (10.500 m²) in de Riekerpolder en Paalbergweg 2 (13.900 m²) in Zuidoost toegevoegd aan het aanbod. In Utrecht kwam het kantoorpand Hojel (7.600 m²) in aanbod en in Rotterdam Groot Willemsplein (7.000 m²) en Eurogate III (6.100 m²).

Ook in de meeste middelgrote en kleinere gemeenten nam het aanbod van kantoorruimte licht toe. Slechts in een enkele gemeente werd een lichte daling van het aanbod gemeten ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Zoetermeer (-3%) en Heerlen (-5%) waren onder de gemeenten met een aanboddaling. Den Bosch en Haarlemmermeer, beide +12%, zagen het aanbod juist sterk stijgen.

Aanbod kantoorruimte (vanaf 200 m²) x 1.000 m²



*eind maart 2019

Bron: Troostwijk Research

Huurprijzen

In het vierde kwartaal zijn de huurprijzen op landelijkniveau opnieuw gestegen. De gemiddelde huurprijs in Nederland lag iets boven de € 132 per m² per jaar tegenover € 131 per m² in het vierde kwartaal van 2018. Vooral in de grote steden lopen de huurprijzen sterk op. Ook in grotere regionale steden met relatief weinig leegstand is sprake van opwaartse druk.

Gemiddelde gerealiseerde huurprijzen in € per m²

Plaats	2018				2019
	KW1	KW2	KW3	KW4	KW1
Amsterdam	€ 210	€ 215	€ 218	€ 223	€ 238
Rotterdam	€ 145	€ 141	€ 141	€ 140	€ 144
Den Haag	€ 149	€ 150	€ 151	€ 157	€ 157
Utrecht	€ 171	€ 167	€ 169	€ 173	€ 178
Eindhoven	€ 118	€ 121	€ 123	€ 129	€ 131
Nederland	€ 125	€ 128	€ 130	€ 131	€ 132

Bron: Troostwijk Research

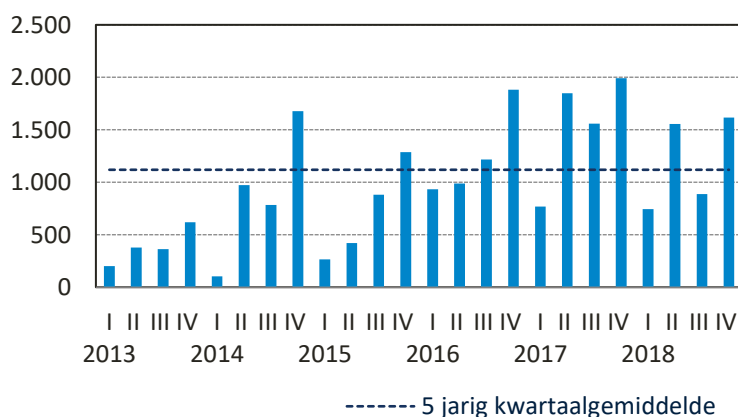
De sterkste stijging werd gemeten in Amsterdam, waar de gemiddelde huurprijs met € 238 per m², bijna 7% boven het niveau van het vierde kwartaal lag. Amsterdam werd gevolgd door Utrecht (+3%) en Rotterdam (+3%). In Eindhoven lag het prijsniveau 1,5% hoger ten opzichte van het vierde kwartaal en in Den Haag bleef de gemiddelde huurprijs ongewijzigd.

Beleggingsmarkt

In het eerste kwartaal van 2019 werd voor circa € 735 miljoen in kantoren belegd. Dit is ruim de helft minder dan het vierde kwartaal (€ 1,6 miljard) en vergelijkbaar met het niveau van het eerste kwartaal van 2018 (€ 750 miljoen). Het beleggingsvolume lag ook ruim onder het vijfjarig kwartaalgemiddelde van circa € 1,1 miljard.

Het opdrogen van het aanbod van beleggingsobjecten kan als belangrijkste oorzaak worden aangewezen voor de daling van het beleggingsvolume. Er is nog altijd veel geld beschikbaar voor investeringen in de kantorenmarkt (vooral voor *prime* objecten), de beschikbaarheid is echter beperkt. De beperkte beschikbaarheid aan goede beleggingsobjecten werkt prijsopdrijvend. In Amsterdam lopen de vierkante meterprijzen voor monumentale grachtenpanden inmiddels op tot rond de € 10.000.

Beleggingen per kwartaal (€ mln.)



Bron: Troostwijk Research

De grootste transactie in het eerste kwartaal betrof de verkoop van het Vijf Keizers complex in Amsterdam. Union Investments betaalde maar liefst € 142 miljoen voor het 15.350 m² tellende kantoorcomplex. Het aanvangsrendement lag naar verluidt rond de 4,5%. De tweede grootste transactie betrof de Kauwgomballenfabriek, eveneens in Amsterdam. Tristan Capital betaalde € 54 miljoen voor het 17.830 m² grootte object. De derde grootste transactie betrof het kantoorpand aan Kennedyplein 300 in Eindhoven. Aberdeen Standard Investments betaalde € 45,5 miljoen voor het 15.350 m² telende pand tegen een BAR van 5,75%.

Aanvangsrendementen

De bruto aanvangsrendementen zijn in het eerste kwartaal van 2019 licht aangescherpt voor de beste objecten (langjarig verhuurd) in regio's buiten de Randstad.

De bruto aanvangsrendementen voor langjarig verhuurde kantoorpanden op toplocaties in Amsterdam liggen inmiddels onder 4%. Buiten Amsterdam worden aanvangsrendementen tussen de 5% en 6% gerealiseerd voor dergelijke objecten.

De beperkte beschikbaarheid van beleggingsobjecten op *prime* locaties gekoppeld aan de onverminderd hoge vraag en lage rentestanden zorgen voor aanhoudend lage aanvangsrendementen voor dergelijke objecten.

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

		KW4 2018		KW1 2019	
Regio	Type locatie	van	tot	van	tot
Noord	Beste	7,25	9,00	6,75	9,00
	Overig	9,00	13,00	9,00	13,00
Oost	Beste	6,75	9,00	6,25	9,00
	Overig	9,00	13,00	9,00	13,00
Midden	Beste	5,30	7,50	5,00	7,50
	Overig	7,50	12,50	7,50	12,50
Zuid	Beste	6,25	8,00	5,75	8,00
	Overig	8,00	12,75	8,00	12,75
West	Beste	3,25	7,50	3,25	7,50
	Overig	7,50	12,00	7,50	12,00

Bron: Troostwijk Research

Toekomstverwachting

De Nederlandse economie lijkt wat af te koelen. Voor 2019 en 2020 wordt een groei van 1,5% verwacht. De belangrijkste bedreigingen voor de Nederlandse economie zijn nog altijd de onzekerheden rond het handelconflict tussen de VS en China, de Brexit en een afkoelende wereldeconomie.

De krapte op de arbeidsmarkt zorgt ook voor een remmende werking op de economische groei. Dit zal ook zijn weerslag hebben op de kantorenmarkt. De groei van bedrijven wordt geremd door de krapte op de arbeidsmarkt en daarmee zwakt de vraag naar kantoorruimte af.

De grote steden in de Randstad, met name Amsterdam, kent een andere dynamiek, waarbij internationale ontwikkelingen invloed kunnen hebben op de vraag naar kantoorruimte. Zo leidt de Brexit ertoe dat de interesse voor kantoorruimte van bedrijven die op dit moment nog in het Verenigd Koninkrijk zijn gevestigd sterk is toegenomen.

Al met al verwachten wij dat de opname van kantoorruimte in 2019 licht lager (0-5%) zal uitvallen in vergelijking met 2018. De krapte die in vooral de grote steden, maar ook in enkele middelgrote steden is ontstaan, zullen de huurprijzen in 2019 nog wel licht oplopen. Het gebrek aan goede beleggingsobjecten uit zich in oplopende prijzen en dalende aanvangsrendementen. Echter, de bodem lijkt wel bereikt met aanvangsrendementen tegen de 3% voor prime objecten op toplocaties in Amsterdam. Voor 2019 verwachten wij dat de aanvangsrendementen zullen stabiliseren. Het beleggingsvolume zal wat lager uitvallen dan in 2018 als gevolg van de schaarste aan goed beleggingsproduct.

Vooruitblik 2019

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