

## Kantorenmarkt Nederland – 2e kwartaal 2018

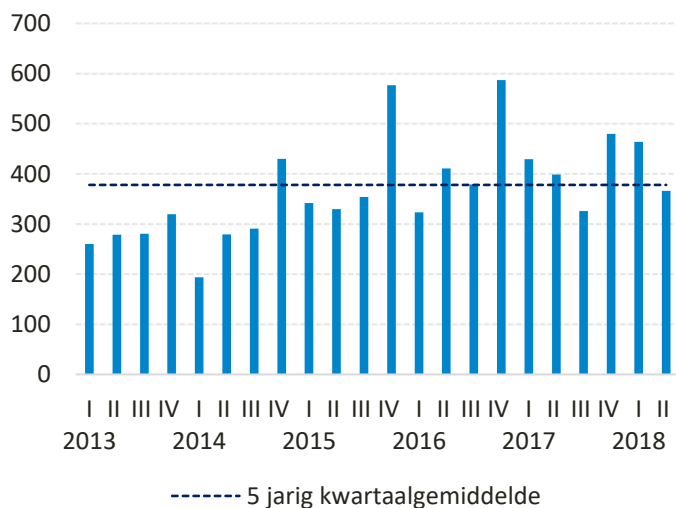
### Opname

De opname in het tweede kwartaal van 2018 bedroeg circa 366.000 m<sup>2</sup>. Ten opzichte van het eerste kwartaal lag de opname ruim 20% lager en ten opzichte van het tweede kwartaal in 2017 bijna 10% lager. Gemeten over het eerste halfjaar kwam de opname met 830.000 m<sup>2</sup> marginaal hoger uit in vergelijking met 2017 (827.000 m<sup>2</sup>).

Er werden in totaal 292 transacties geregistreerd met een oppervlakte boven de 200 m<sup>2</sup> (KW1: 577). Dit is het laagste niveau in meer dan drie jaar. De gemiddelde oppervlakte per transactie kwam uit op 1.253 m<sup>2</sup> (KW1: 804 m<sup>2</sup>). Hiermee wijkt het tweede kwartaal af van de langjarige neerwaartse trend van het gemiddelde aantal vierkante meters per transactie. Dit wordt veroorzaakt door enkele grote transacties. Zo huurt de DNB tijdelijk 25.000 m<sup>2</sup> in Amsterdam om de renovatie van haar pand aan Westeinde mogelijk te maken. De gemeente Amsterdam kocht in Zuidoost een kantoor van 18.000 m<sup>2</sup> ten behoeve van de vestiging van een internationale school. De gemeente Leiden tenslotte huurde 10.500 m<sup>2</sup> voor eigen gebruik.

Ruim 47% van de opname werd gerealiseerd in de G4. De verdeling van de opname in de G4 is als volgt: Amsterdam (105.900 m<sup>2</sup>), Rotterdam (32.400 m<sup>2</sup>), Den Haag (6.500 m<sup>2</sup>) en Utrecht (28.500 m<sup>2</sup>). Het beeld in de G4 was gemengd. In Amsterdam (+20%) en Rotterdam (+5%) was sprake van een stijging van de opname ten opzichte van het eerste kwartaal, terwijl in Den Haag (-65%) en Utrecht (-21%) de opname juist lager lag.

### Opname kantoorruimte per kwartaal (x 1.000 m<sup>2</sup>)



Bron: Troostwijk Research

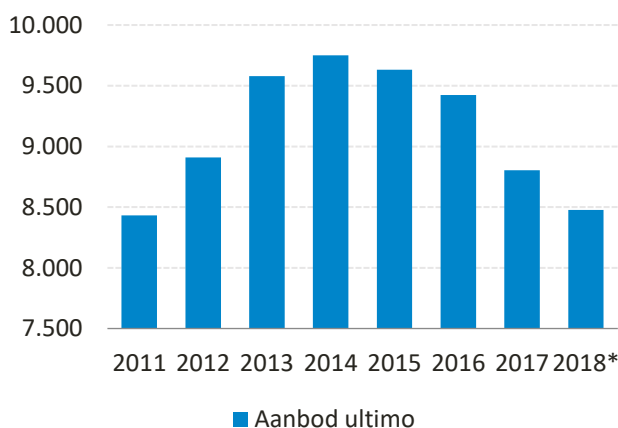
### Aanbod

In het tweede kwartaal is het aanbod van kantoorruimte in Nederland met 2,3% afgenomen ten opzichte van het eerste kwartaal. Aan het eind van het tweede kwartaal werd er iets minder dan 8,5 miljoen m<sup>2</sup> kantoorruimte te huur of te koop aangeboden. Dit is ruim 200.000 m<sup>2</sup> minder ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Ten opzichte van een jaar eerder is het aanbod zelfs met ruim 780.000 m<sup>2</sup> afgenomen, een daling van 8,5%.

In alle grote kantoorsteden nam het aanbod in meer of mindere mate af in vergelijking met het eerste kwartaal. De sterkste daling werd gemeten in Eindhoven, waar het aanbod met 11% af nam tot 233.000 m<sup>2</sup>. Ook in Amsterdam (-7,4% tot 525.000 m<sup>2</sup>) en Utrecht (-4,6% tot 287.000 m<sup>2</sup>) was sprake van een aanzienlijke daling. In Den Haag (-0,5% tot 411.000 m<sup>2</sup>) en Rotterdam (-1,6% tot 619.000 m<sup>2</sup>) nam het aanbod minder sterk af.

In de grotere regionale kantoorgemeenten (voorraad groter dan 100.000 m<sup>2</sup>) nam het aanbod voor het merendeel af. Uitzonderingen waren Capelle aan den IJssel (+11,9% tot 163.000 m<sup>2</sup>), Heerlen (+7,3% tot 84.000 m<sup>2</sup>) en Haarlemmermeer (+2,3% tot 231.000 m<sup>2</sup>). Steden als Nijmegen (-15,9%), Maastricht (-10,3%), Den Bosch (-9,8%) en Amersfoort (-9,8%) lieten juist een forse daling van het aanbod zien.

### Aanbod kantoorruimte (vanaf 200 m<sup>2</sup>) x 1.000 m<sup>2</sup>



\* medio 2018

Bron: Troostwijk Research

### Huurprijzen

In het tweede kwartaal zijn de huurprijzen op landelijkniveau licht gestegen ten opzichte van het eerste kwartaal. De gemiddelde huurprijs in Nederland kwam uit op € 128 per m<sup>2</sup> per jaar tegenover € 125 per m<sup>2</sup> in het eerste kwartaal. 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 m<sup>2</sup>

Plaats	2016	2017	KW1	KW2
Amsterdam	€ 199	€ 200	€ 210	€ 215
Rotterdam	€ 142	€ 141	€ 145	€ 141
Den Haag	€ 141	€ 147	€ 149	€ 150
Utrecht	€ 150	€ 160	€ 171	€ 167
Eindhoven	€ 122	€ 123	€ 118	€ 121
Nederland	€ 129	€ 127	€ 125	€ 128

Bron: Troostwijk Research

De opwaartse druk op de huurprijzen in vooral Amsterdam, Den Haag en Utrecht is ook terug te zien in de vraaghuurprijzen. In Amsterdam zijn de vraaghuurprijzen voor de beste locaties met soms wel 30% naar boven bijgesteld. In Utrecht en Den Haag worden plussen van 10 tot 20% genoteerd. De aanpassing van de vraaghuurprijzen in Rotterdam zijn gematigder. De sterke stijging in Amsterdam, Den Haag en Utrecht wordt veroorzaakt door de toenemende krapte op deze kantorenmarkten. Daarnaast is er ook nog sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod. Het huidige aanbod in deze steden sluit veelal kwalitatief onvoldoende aan op de vraag.

De regionale kantoorsteden laten een gemengd beeld zien van vraagprijzen die al fors naar beneden waren bijgesteld en nu weer omhoog gaan, tot forse neerwaartse aanpassingen voor langdurig leegstaande objecten.

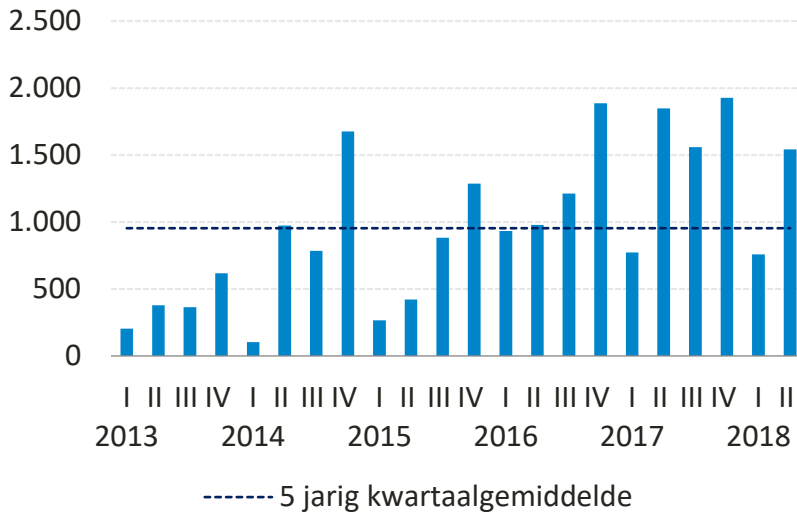
### Beleggingsmarkt

In het tweede kwartaal van 2018 werd voor circa € 1,5 miljard in kantoren belegd. Dit is een verdubbeling ten opzichte van het eerste kwartaal, maar wel 16% onder het niveau van hetzelfde kwartaal in 2017. Het beleggingsvolume lag ruim boven het vijfjarig kwartaalgemiddelde van circa € 950 miljoen.

Twee zaken vallen op in het tweede kwartaal: ten eerste wordt het merendeel van het volume opgemaakt uit single asset beleggingen, ten tweede het grote aandeel van Rotterdam in de beleggingen.

De grootste transactie betrof de aankoop van Groothandelsgebouw (128.000 m<sup>2</sup>) door HighBrooks Investors voor € 174 miljoen. De tweede grootste aankoop betrof het eveneens in Rotterdam gelegen kantoorpand Maastoren op de Kop van Zuid. Een consortium onder leiding van het Duitse FOM Real Estate kocht het pand met een oppervlakte van 37.800 voor € 159 miljoen. Mede door deze transacties had Rotterdam een aandeel van ruim 40% in het beleggingsvolume in het tweede kwartaal.

## Beleggingen per kwartaal (€ mln.)



Bron: Troostwijk Research

Andere noemenswaardige transacties zijn: Amstelgebouw te Amsterdam met een koopsom van € 103 miljoen, EDGE Olympic te Amsterdam met een koopsom van naar verluidt circa € 90 miljoen, Unilever hoofdkantoor te Rotterdam voor € 86 miljoen, Ringpark te Amsterdam voor € 70 miljoen.

De grootste portefeuille-transactie betrof de aankoop van acht kantoren uit het Office Fund III van PingProperties door het Duitse Intown. Intown betaalde € 85,4 miljoen voor de kantoorpanden met een gezamenlijk oppervlak van 54.600 m<sup>2</sup>.

### Aanvangsrendementen

De bandbreedtes van de bruto aanvangsrendementen zijn ten opzichte van vorig kwartaal ongewijzigd gebleven. De gerealiseerde transacties vielen binnen de bandbreedtes. 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.

Door deze krapte verschuift het blikveld van beleggers naar de grotere regionale steden. Aanvangs-rendementen voor langjarig verhuurde objecten in deze steden staan onder druk.

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

		KW2 2018	
Regio	Type locatie	van	tot
<b>Noord</b>	Beste	7,75	10,00
	Overig	9,00	13,00
<b>Oost</b>	Beste	7,25	9,50
	Overig	9,00	13,00
<b>Midde</b>	Beste	6,25	8,50
	Overig	8,25	12,50
<b>Zuid</b>	Beste	6,75	8,50
	Overig	8,25	12,75
<b>West</b>	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 2,9% en in 2019 met 2,7%. Ook andere economische instituten voorspellen een vergelijkbare groei in 2018. Uiteraard blijven er onzekerheden die invloed kunnen hebben op de economische groei: internationale spanningen (bijv. VS/Iran), de Brexit (zachte of harde exit), handelsconflicten (VS/China, VS/EU, etc.) 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. Door de aanhoudende vraag naar kantoorruimte zal de krapte in de grote kantoorsteden, vooral in Amsterdam, maar ook in Den Haag en Utrecht verder toenemen. Hierdoor lopen huurprijzen verder op. Tevens gaan bedrijven op zoek naar alternatieve locaties, randgemeenten met een goed functionerende kantorenmarkt kunnen hiervan profiteren

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 heeft steeds meer effect op het segment daaronder, waar de druk op de aanvangsrendementen toeneemt. Door schaarste aan goed beleggingsproduct zal het beleggingsvolume van 2017 waarschijnlijk niet worden gehaald.

## Vooruitblik 2H 2018

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