

Kantorenmarkt Nederland – 3e kwartaal 2018

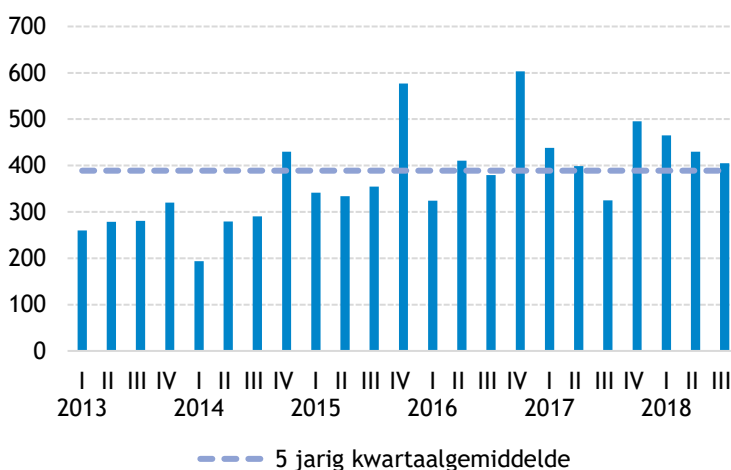
Opname

De opname in het derde kwartaal van 2018 bedroeg circa 405.000 m². Ten opzichte van het tweede kwartaal lag de opname circa 6% lager. Ten opzichte van het derde kwartaal in 2017 was juist sprake van een stijging van bijna 25%. Gemeten over de eerste negen maanden lag de opname met 1.300.000 m² bijna 12% boven het niveau in dezelfde periode in 2017. Er werden in totaal 435 transacties geregistreerd met een oppervlakte boven de 200 m² (KW2: 405). De gemiddelde oppervlakte per transactie kwam uit op 934 m² (KW2: 1.064 m²). Circa 38% van de opname (138.000 m²) vond plaats in de G4. Ten opzichte van het tweede kwartaal lag de opname in Amsterdam en Utrecht fors lager, terwijl de opname in Rotterdam en Den Haag juist hoger lag. Ten opzichte van het derde kwartaal in 2017 lag de opname in Den Haag fors lager (-41%), in Amsterdam licht lager (-8%) en in Rotterdam (+88%) en Utrecht (+31%) fors hoger.

De verdeling van de opname in de G4 is als volgt: Amsterdam (60.900 m², -44% ten opzichte van KW2), Rotterdam (44.300 m², +30%), Den Haag (16.700 m², +70%) en Utrecht (16.700 m², -43%).

De daling van de opname in Amsterdam en Utrecht kan deels worden toegeschreven aan schaarste. De beschikbaarheid van kwalitatief goede kantoren is sterk afgenomen in Amsterdam en Utrecht. In Rotterdam is er nog wel voldoende kantoorruimte beschikbaar. Door de toenemende schaarste in Amsterdam en Utrecht neemt de vraag naar kantoorruimte in randgemeenten als Haarlemmermeer, Amstelveen, Nieuwegein en Zoetermeer weer toe.

Opname kantoorruimte per kwartaal (x 1.000 m²)



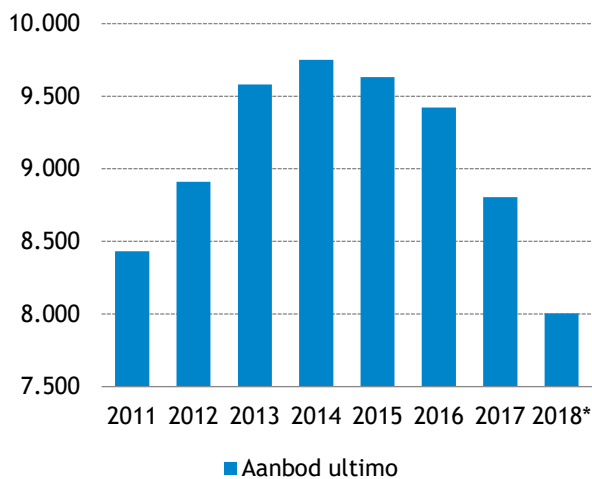
Bron: Troostwijk Research

Aanbod

In het derde kwartaal is het aanbod van kantoorruimte in Nederland met 5,5% afgenomen ten opzichte van het tweede kwartaal. Aan het eind van het derde kwartaal werd er iets meer dan 8 miljoen m² kantoorruimte te huur of te koop aangeboden. Dit is bijna 470.000 m² minder ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Ten opzichte van een jaar eerder is het aanbod zelfs met ruim 785.000 m² afgenomen, een daling van 11,4%.

De grote kantoorsteden lieten een wisselend beeld zien. Zo daalde het aanbod in Amsterdam opnieuw sterk met 9% ten opzichte van het tweede kwartaal tot 480.000 m². In Rotterdam nam het aanbod met 11% af tot 550.000 m². In Den Haag (411.000 m²) bleef het aanbod vrijwel ongewijzigd. In Utrecht steeg het aanbod met ruim 8% tot 311.000 m², mede door het in aanbod komen van nieuwbouw bij Utrecht Centraal Station, het voormalige Ziggo-pand aan de Atoomweg (12.100 m²) en het Mercedes Benz pand aan de Van Deventerlaan (14.400 m²).

Aanbod kantoorruimte (vanaf 200 m²) x 1.000 m²



* eind september 2018

Bron: Troostwijk Research

Huurprijzen

In het derde kwartaal zijn de huurprijzen op landelijkniveau opnieuw gestegen. De gemiddelde huurprijs in Nederland kwam uit op € 130 per m² per jaar tegenover € 128 per m² in het tweede 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 m²

Plaats	2016	2017	KW1	KW2	KW3
Amsterdam	€ 199	€ 200	€ 210	€ 215	€ 218
Rotterdam	€ 142	€ 141	€ 145	€ 141	€ 141
Den Haag	€ 141	€ 147	€ 149	€ 150	€ 151
Utrecht	€ 150	€ 160	€ 171	€ 167	€ 169
Eindhoven	€ 122	€ 123	€ 118	€ 121	€ 123
Nederland	€ 129	€ 127	€ 125	€ 128	€ 130

Bron: Troostwijk Research

De opwaartse druk op de huurprijzen in vooral Amsterdam, Den Haag en Utrecht is ook terug te zien in de vraaghuurprijzen, die naar boven worden bijgesteld. De aanpassing van de vraaghuurprijzen in Rotterdam zijn gematigder.

De krapte op de kantorenmarkten in Amsterdam, Den Haag en Utrecht is de belangrijkste oorzaak voor de aanhoudende stijging van de huurprijzen.

De regionale kantoorsteden laten een gemengd beeld. Steden met veel leegstand zien nog altijd druk op de huurprijzen, terwijl steden met beperkte leegstand juist de huurprijzen zien stijgen. In de meeste grotere regionale steden lijkt de bodem echter wel bereikt en is sprake van stabilisatie of oplopende huurprijzen. In het grootste deel van de kleinere plaatsen (vooral die met een hoog leegstandsniveau) is nog wel sprake van prijsdruk.

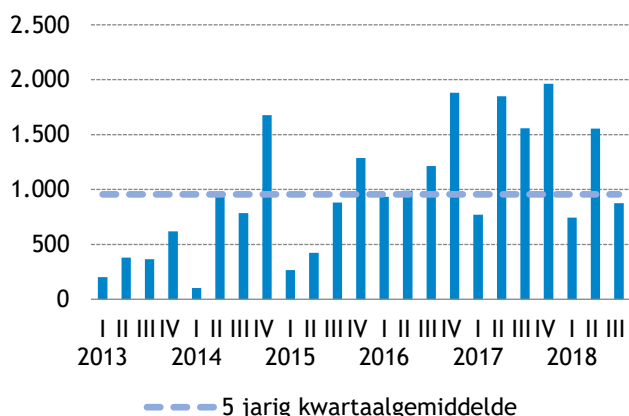
Beleggingsmarkt

In het derde kwartaal van 2018 werd voor circa € 875 miljoen in kantoren belegd. Dit is een daling van zo'n 42% ten opzichte van het tweede kwartaal (€ 1,5 miljard), als ook het derde kwartaal in 2017. Ook ligt het beleggingsvolume ruim onder het vijfjarig kwartaal gemiddelde van circa € 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. De grootste transacties in het derde kwartaal betroffen: Central Post in Rotterdam (schatting > € 115 miljoen), Danone Innovation Center in Utrecht (€ 70,8 miljoen) en Weesperstraat 107-121 in Amsterdam (€ 64 miljoen).

Beleggingen per kwartaal (€ mln.)



Bron: Troostwijk Research

Andere noemenswaardige transacties zijn: Wonderwoods in Utrecht (schatting tussen € 50 en 75 miljoen), Motion Building te Amsterdam (€ 47,3 miljoen) en buiten de Randstad Koningsweg 101 in Den Bosch (€ 42,8 miljoen).

De grootste portefeuilletransactie betrof de aankoop van een portefeuille met 11 objecten (99.000 m²) voor bijna € 73 miljoen. Signal Real Estate kocht de portefeuille van Dutch Property Company Rembrandt (voormalig Fordgate).

Aanvangsrendementen

De bandbreedtes van de bruto aanvangsrendementen zijn ten opzichte van vorig kwartaal aangescherpt. Zowel in Amsterdam als Utrecht werden transacties geregistreerd die aanzienlijk scherper waren dan in voorgaande kwartalen.

In Amsterdam werden onder meer de kantoorpanden aan de Stadhouderskade 1 (BAR: 3,25%) en Radarweg 60 (BAR: 4,7%) verkocht. In Utrecht was het Danone Innovation Center een uitschieter met een BAR van 5,3%. Ook het BAR van 6% voor het al oudere Jacobsweerd in Utrecht (oktober) kan uitermate scherp genoemd worden.

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

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

		KW3 2018	
Regio	Type locatie	van	tot
Noord	Beste	7,25	9,00
	Overig	9,00	13,00
Oost	Beste	6,75	9,00
	Overig	9,00	13,00
Midde n	Beste	5,30	7,50
	Overig	7,50	12,50
Zuid	Beste	6,25	8,00
	Overig	8,00	12,75
West	Beste	3,25	7,50
	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 2,8% en in 2019 met 2,6%. Ook andere economische instituten voorspellen een vergelijkbare groei in 2018 en 2019. Uiteraard blijven er onzekerheden die invloed kunnen hebben op de economische groei: internationale spanningen (bijv. VS/Iran), handelsconflicten (VS/China, VS/EU, etc.) en de renteontwikkelingen. Medio november lijkt het erop dat er eindelijk een akkoord is bereikt over de Brexit. Nog niet alle details zijn bekend, maar het lijkt dat beide partijen instemmen met een "soft exit", waarbij het Verenigd Koninkrijk voor geruime tijd in een douane-unie met de EU blijft. Echter, zowel het parlement in het Verenigd Koninkrijk als de lidstaten van de EU moeten nog wel instemmen met het akkoord.



Door de verwachte positieve economische ontwikkeling in 2018, zal de vraag naar kantoorruimte op niveau blijven. Voor 2018 wordt een opnameniveau verwacht die circa 5% boven het niveau van 2017 zal liggen. Dit komt neer op zo'n 1,7 miljoen m². Voor 2019 wordt een vergelijkbaar niveau als in 2018 verwacht. 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 opzoek naar alternatieve locaties, randgemeenten met een goed functionerende kantorenmarkt kunnen hiervan profiteren. In andere steden is steeds vaker sprake van een kwalitatieve schaarste. De beschikbare kantoorruimtes voldoen niet meer aan de eisen van vandaag. Met het huidige lage werkloosheidscijfer is inmiddels ook wel duidelijk dat de nog altijd vele lege kantoorruimtes nooit meer allemaal opgevuld kunnen worden. Derhalve ligt er buiten de grote steden nog altijd een grote opgave om ruimtes uit de markt te halen. Binnen de Randstad zullen stationslocaties in de toekomst in populariteit toenemen. De verwachting is dat de huidige congestie op de wegen alleen maar verder zal toenemen, waardoor stationslocaties steeds aantrekkelijker worden.

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. Tegelijkertijd lijkt het absolute laagtepunt met aanvangsrendementen tegen de 3% voor *prime* locaties wel bereikt. 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 blijft het volume in 2018 en ook in 2019 achter bij het niveau van 2017.

Vooruitblik 2018/2019

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