

Kantorenmarkt Nederland – 4e kwartaal 2018

Opname

De opname in het vierde kwartaal van 2018 bedroeg circa 404.000 m², dit is vrijwel gelijk aan het derde kwartaal (409.000 m²). Ten opzichte van het vierde kwartaal in 2017 lag de opname zo'n 19% lager. Gemeten over het hele jaar kwam de opname uit op ruim 1,7 miljoen m², een stijging van bijna 4% ten opzichte van 2017.

Er werden in totaal 486 transacties geregistreerd met een oppervlakte boven de 200 m² (KW3: 465). De gemiddelde oppervlakte per transactie kwam uit op 831 m² (KW3: 881 m²). Ruim 35% van de opname (145.000 m²) vond plaats in de G4. Er waren grote verschillen in de ontwikkeling van de opname in de grote steden. Zo was er sprake van een fors lagere opname in Rotterdam (-27% tot 31.400 m²). Ook in Amsterdam lag de opname lager (-7%, 58.600 m²). In Den Haag daarentegen steeg de opname met 8% tot 18.900 m². In Utrecht tenslotte lag de opname maar liefst 83% boven het niveau van het derde kwartaal. Vergeleken met het vierde kwartaal in 2017 was sprake van een fors lager opname niveau in Amsterdam (-39%), Den Haag (-70%) en Utrecht (-38%). Alleen in Rotterdam werd een hogere opname genoteerd (+6%). Gemeten op jaarbasis lag de opname in Amsterdam (324.000 m²) en Utrecht (121.000 m²) op een vergelijkbaar niveau met 2017. In Rotterdam (142.000 m²) was sprake van een forse stijging van 67%, terwijl in Den Haag (65.000 m²) de opname juist aanzienlijk lager lag (-44%).

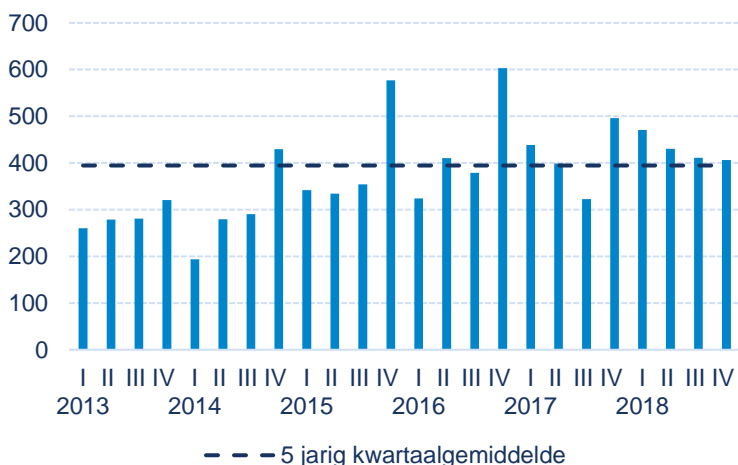
Regionaal waren er ook grote verschillen. Grote regionale steden als Eindhoven (+22%), Groningen (+60%), Breda (+40%), Nijmegen (+140%), Apeldoorn (+40%), Deventer (+101%), Leiden (+140%) en Leeuwarden (+32%) zagen de opname sterk stijgen op jaarbasis. Alkmaar (-7%), Amersfoort (-15%), Arnhem (-18%), Delft (-22%), Enschede (-10%), Hilversum (-11%), Maastricht (-61%), Den Bosch (-12%) en Tilburg (-40%) zagen juist een sterke daling van de opname in 2018.

Bij Amsterdam was het vooral Amstelveen dat profiteerde van de schaarste aan kantoorruimte op de Amsterdamse kantorenmarkt. De opname steeg hier met 140% ten opzichte van 2017. Ook in Almere was sprake van een sterke stijging (+70%). Haarlem (-37%) en Haarlemmermeer (-13%) konden niet profiteren van de druk op de Amsterdamse markt. De vraag is echter of deze laatste drie gemeenten wel één markt vormen met Amsterdam of juist meer opzichzelfstaande markten zijn.

Randgemeenten die in 2018 konden profiteren van de toenemende schaarste aan kantoorruimte in de grote kantoorsteden waren Leidschendam-Voorburg (+33%), Rijswijk (+33%) en Schiedam (+580%). Nieuwegein (-40%) en Zoetermeer (-68%) zagen de opname juist afnemen.

De grote verschillen in de ontwikkeling van de opname tussen de gemeentes wordt deels verklaard doordat het herstel in diverse gemeentes eerder werd ingezet (2016/2017), waardoor de vraag nu weer wat terugvalt. In andere gemeentes werd de inhaalslag juist in 2018 ingezet.

Opname kantoorruimte per kwartaal (x 1.000 m²)



Bron: Troostwijk Research

Aanbod

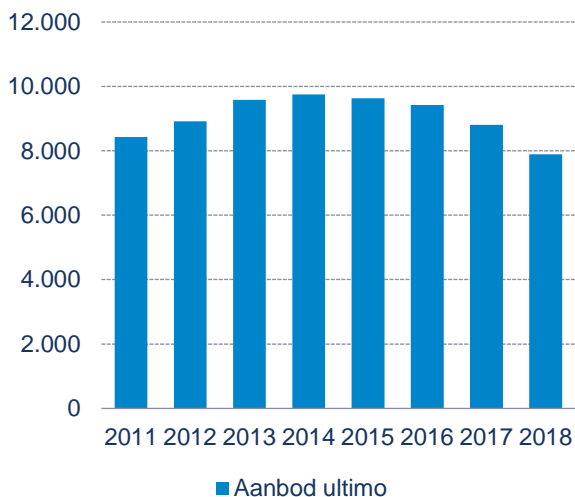
In het vierde kwartaal is het aanbod van kantoorruimte in Nederland met 1,4% afgenomen ten opzichte van het derde kwartaal. Aan het eind van het vierde kwartaal werd er iets minder dan 7,9 miljoen m² kantoorruimte te huur of te koop aangeboden. Dit is circa 80.000 m² minder ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Ten opzichte van een jaar eerder is het aanbod zelfs met ruim 880.000 m² afgenomen, een daling van 10%.

De grote kantoorsteden lieten een wisselend beeld zien. Zo was er sinds lange tijd geen daling in Amsterdam (ongewijzigd op 480.000 m²). Dit werd mede veroorzaakt door het in aanbod komen van het kantoor Metropolitan (11.500 m²) aan de Buitenveldertselaan. Het kantoor wordt momenteel gerenoveerd en zal eind 2019 worden opgeleverd. Ten opzichte van eind 2017 is het aanbod met 22% afgenomen.

Ook in Den Haag bleef het aanbod ongewijzigd ten opzichte van het derde kwartaal (412.000 m²). Hier was op jaarbasis sprake van een lichte daling van 2%. In Rotterdam (-3% tot 534.000 m²) en Utrecht (-8% tot 287.000 m²) daalde het aanbod ten opzichte van het derde kwartaal. Ten opzichte van eind 2017 lag het aanbod in de vier grootste gemeentes lager: Amsterdam (-22%), Rotterdam (-16%), Utrecht (-7%) en Den Haag (-2%).

Ook in de meeste middelgrote en kleinere gemeenten nam het aanbod van kantoorruimte af. Slechts in een enkele gemeente werd een lichte stijging van het aanbod gemeten. Zoetermeer (+2%) was onder de gemeenten met een aanbodstijging de gemeente met de grootste aanbodvoorraad (114.400 m²). Gemeten vanaf het dieptepunt in de markt, medio 2015, toen er nog ruim 9,9 miljoen m² kantoorruimte werd aangeboden, is het aanbod met ruim 20% afgenomen.

Aanbod kantoorruimte (vanaf 200 m²) x 1.000 m²



Bron: Troostwijk Research

Huurprijzen

In het vierde kwartaal zijn de huurprijzen op landelijkniveau opnieuw gestegen. De gemiddelde huurprijs in Nederland lag iets boven de € 131 per m² per jaar tegenover € 130 per m² in het derde 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	KW4
Amsterdam	€ 199	€ 200	€ 210	€ 215	€ 218	€ 223
Rotterdam	€ 142	€ 141	€ 145	€ 141	€ 141	€ 140
Den Haag	€ 141	€ 147	€ 149	€ 150	€ 151	€ 157
Utrecht	€ 150	€ 160	€ 171	€ 167	€ 169	€ 173
Eindhoven	€ 122	€ 123	€ 118	€ 121	€ 123	€ 129
Nederland	€ 129	€ 127	€ 125	€ 128	€ 130	€ 131

Bron: Troostwijk Research

De gemiddelde huurprijs gemeten over heel 2018 lag in alle grote kantoorsteden boven het niveau van 2017. De sterkste stijging werd gemeten in Amsterdam, waar de gemiddelde huurprijs met € 218 per m², 9% boven het niveau van 2017 lag. Amsterdam werd gevolgd door Utrecht (+8% tot € 172,50 per m²), Den Haag (+5% tot 153,50 per m²), Rotterdam (+1% tot 142 per m²) en Eindhoven (+1% tot € 124 per m²). Bij de grote kantoorsteden is duidelijk te zien dat waar de druk op de markt het grootst is de huurprijzen het snelst oplopen. Een

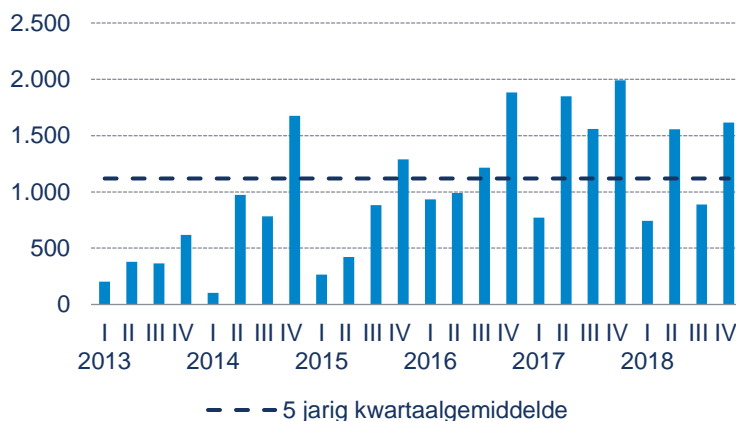
zelfde beeld is waarneembaar in de grotere regionale kantoorsteden. In kleinere kantoorsteden met veel leegstand is nog wel sprake van prijsdruk.

Beleggingsmarkt

In het vierde kwartaal van 2018 werd voor circa € 1,6 miljard in kantoren belegd. Dit is bijna twee keer zoveel als in het derde kwartaal (€ 876 miljoen), maar 20% onder het niveau van het vierde kwartaal in 2017 (€ 2 miljard). Het beleggingsvolume in het vierde kwartaal lag wel ruim boven het vijfjarig kwartaalgemiddelde van circa € 1,1 miljard.

Gemeten over heel 2018, werd er ruim € 4,8 miljard in kantoren belegd. Dit is ruim onder het niveau van 2017, toen er € 6,2 miljard werd belegd. 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.

Beleggingen per kwartaal (€ mln.)



Bron: Troostwijk Research

De beperkte beschikbaarheid aan goede beleggingsobjecten werkt prijsopdrijvend. De grootste transacties in het vierde kwartaal betroffen: Rivierstaete in Amsterdam (€ 222,7 miljoen), Central Park in Utrecht (schatting > € 150 miljoen), World Fashion Center (schatting > € 115 miljoen) en Willemsplein 2 in Den Bosch (schatting > € 75 miljoen).

De grootste portefeuilletransactie betrof de aankoop van een portefeuille met 12 objecten (ca. 57.000 m²) voor bijna € 100 miljoen. EPISO 4 een fonds van Tristan Capital Partners kocht de portefeuille van verschillende fondsen van het Amerikaanse DW Partners en het Belgische Whitewood.

Aanvangsrendementen

De bandbreedtes van de bruto aanvangsrendementen zijn in het laatste kwartaal van 2018 ongewijzigd gebleven ten opzichte van het derde kwartaal.

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 de aanhoudende druk op de aanvangsrendementen.

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

		KW4 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, de groeiverwachtingen zijn echter wel naar beneden bijgesteld. Hiermee lijkt de Nederlandse economische groei over zijn top heen. Volgens de meest recente raming van het CPB zal de Nederlandse economie in 2019 met 2,2%. Ook andere economische instituten voorspellen een vergelijkbare groei in 2019 (1,9% - 2,2%).

Onzekerheden die invloed kunnen hebben op de economische groei zijn: internationale spanningen (bijv. VS/Iran), handelsconflicten (VS/China, VS/EU, etc.) en de renteontwikkelingen. Ook de ontwikkelingen rond de Brexit zijn een onzekere factor. Waar medio november nog een akkoord leek bereikt voor een *soft exit*, zijn in de maanden daarna de kansen op een *no deal* Brexit weer toegenomen. Vooral voor Nederland kan de impact groot zijn bij een *no deal exit*. Het Verenigd Koninkrijk is een van de belangrijkste handelspartners van Nederland. Een positief effect voor de kantorenmarkt is dat inmiddels enkele honderden bedrijven hebben aangegeven dat ze overwegen hun kantoor vanuit het Verenigd Koninkrijk te verplaatsen naar Nederland (voornamelijk Amsterdam).

Ondanks de economische onzekerheden wordt verwacht dat het opnameniveau op een vergelijkbaar niveau als in 2018 of iets daaronder zal uitkomen. Door de aanhoudende vraag naar kantoorruimte zal de krapte in de grote kantoorsteden 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 kantoometers voldoen niet meer aan de eisen van vandaag. Met het huidige lage werkloosheidscijfer is inmiddels ook wel duidelijk dat de nog altijd vele lege kantoometers nooit meer allemaal opgevuld kunnen worden. Derhalve ligt er buiten de grote steden nog altijd een grote opgave om meters 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 zal het beleggingsvolume in 2019 naar verwachting op een vergelijkbaar niveau als in 2018 uitkomen.

Vooruitblik 2019

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