

Kantorenmarkt Nederland – 1e kwartaal 2020

*Kwartaal 1 van 2020 eindigde op 31 maart 2020. De maand april, de eerste volle maand in lockdown, valt buiten deze rapportage. De effecten van de COVID-19 crisis zijn in kwartaal 1 slechts beperkt zichtbaar.

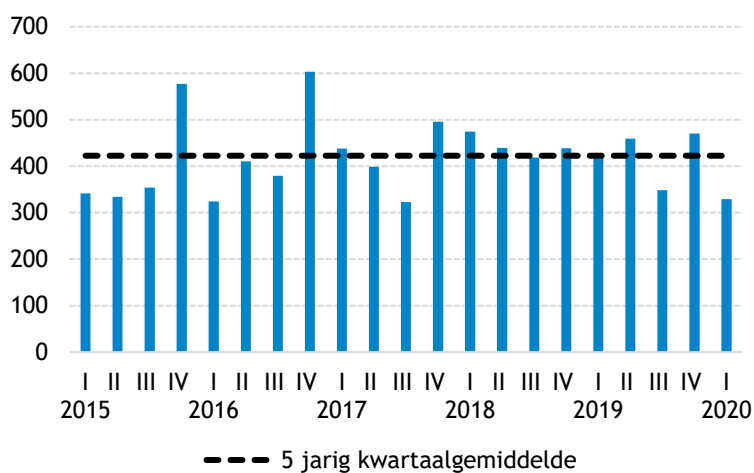
Opname

De opname in het eerste kwartaal van 2020 bedroeg circa 329.000 m², dit is 30% minder dan in het vierde kwartaal van 2019 (470.000 m²) en 22% minder dan in het eerste kwartaal van 2019 (422.000 m²).

De daling in het eerste kwartaal kan niet worden toegeschreven aan de COVID-19 crisis. Het beeld van een lagere opname past bij het algemene economische beeld van een licht afzwakkende economie voorafgaand aan de uitbraak van het coronavirus. Daarbij komt dat de beperkende maatregelen om de uitbraak in te dammen pas medio maart van kracht werden.

In het eerste kwartaal van 2020 werden 379 transacties geregistreerd met een oppervlakte boven de 200 m² (KW4: 518). De gemiddelde oppervlakte per transactie kwam uit op 870 m² (KW4: 905 m²). Het aantal grote transacties (> 5.000 m²) lag wat lager dan in het voorgaande kwartaal, in totaal 7 (KW4: 12).

Opname kantoorruimte per kwartaal (x 1.000 m²)



Bron: Troostwijk Research

De krapte in de grote kantoorsteden is in het eerste kwartaal opnieuw iets toegenomen. Alleen in de Rotterdamse kantorenmarkt valt de krapte nog mee. Amsterdam, Utrecht en Den Haag zitten alle drie net iets boven het frictie leegstandsniveau. Door deze toenemende krapte worden kantoorpanden in de G4 nog nauwelijks uit de markt gehaald voor transformatie naar wonen. Herontwikkeling met functiebehoud heeft nu de overhand.

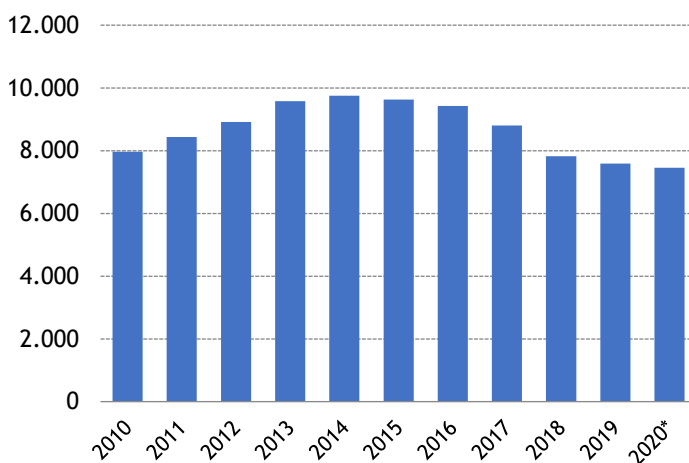
De opname in de G4 bedroeg in het vierde kwartaal 118.000 m², circa 35% van de totale opname in Nederland. Hiermee lag de opname in het eerste kwartaal van 2020 in de G4 ruim onder het niveau van het vierde kwartaal in 2019 (182.000 m²). Ten opzichte van het eerste kwartaal in 2019 lag de opname in de G4 circa 15% lager. De verwachting is wel dat door latere meldingen het niveau uiteindelijk alsnog in de buurt van het niveau van 2019 zal komen. Ten opzichte van het traditioneel sterke vierde kwartaal was er in alle steden sprake van een forse daling van de opname: Amsterdam (60.500 m², -33% k-o-k), Rotterdam (28.700 m², -22%), Den Haag (12.900, -44%) en Utrecht (16.000 m², -50%).

De grotere regionale kantoorsteden lieten een wisselend beeld zien. Zo was er sprake van een sterke stijging (kwartaal op kwartaal) in Capelle aan den IJssel (+250%) en Den Bosch (+90%). Terwijl in steden als Amersfoort (-14%), Breda (-27%) en Groningen (-32%) juist sprake was van een sterke daling van de opname.

Aanbod

Aan het einde van het eerste kwartaal in 2020 werd er circa 7,5 miljoen m² kantoorruimte te koop of te huur aangeboden. Dit is een daling van net geen 2% ten opzichte van eind 2019 (7,6 miljoen m²). Er is duidelijk sprake van een afvlakking van de daling van het aanbod. Het afgelopen jaar was er zelfs even sprake van een toename van het aanbod aan het begin van het jaar als gevolg van het op de markt komen van nieuwbouw en herontwikkelingsprojecten. Het huidige lage werkloosheidsniveau biedt nog weinig ruimte voor een verdere daling van het aanbod. Alleen als er kantoorobjecten uit de markt worden genomen voor transformatie kant het aanbod nog substantieel afnemen. Door de COVID-19 crisis is het overigens de verwachting dat het aanbod de komende periode juist weer op kan lopen.

Aanbod kantoorruimte (vanaf 200 m²) x 1.000 m²



*eind maart 2020

Bron: Troostwijk Research

Ten opzichte van eind 2019 was er van de vier grootste kantorensteden alleen sprake van een lichte stijging van het aanbod in Rotterdam (+1% tot 504.000 m²). De sterkste daling van

het aanbod werd gemeten in Den Haag (-11% tot 300.000 m²), gevolgd door Utrecht (-4% tot 243.500 m²). In Amsterdam daalde het aanbod marginaal met 1% tot 498.000 m².

In de meeste grotere regionale kantoorsteden was sprake van een daling van het aanbod. Apeldoorn (-16% tot 108.000 m²) en Groningen (-16% tot 72.500 m²) noteerden de sterkste daling. Ook in Breda (-9%), Amersfoort (-9%) en Zwolle (-6%) was sprake van een substantiële daling. Haarlemmermeer zag de sterkste toename van het aanbod (+9% tot 220.000 m²). In Almere was sprake van een lichte stijging (+2%).

Ook in de groep middelgrote gemeenten was in de meeste gevallen sprake van een daling van het aanbod. Zeist (-10%) en Assen (-10%) zagen het aanbod het sterkst dalen. Tilburg (+9%) en Ede (+7%) zagen als een van de weinigen een toename van het aanbod.

Huurprijzen

In het eerste kwartaal bleven de huurprijzen op landelijkniveau ongewijzigd. De gemiddelde huurprijs in Nederland lag iets boven de € 133 per m² per jaar. De grote steden lieten een lichte stijging zien. Rotterdam en Den Haag noteerden de sterkste stijging met respectievelijk 3% en 2,7%. De huurprijstijging in Amsterdam (+0,8%) en Utrecht (+0,9%) lag net onder de 1%. Hoewel de sterkste stijging in Amsterdam achter de rug lijkt, moet hieraan toegevoegd worden dat de vraagprijzen in het eerste kwartaal, net als in veel andere steden, fors omhoog zijn bijgesteld. Dit kan wel oplopen tot 20% hogere vraagprijzen ten opzichte van het vierde kwartaal.

Gemiddelde gerealiseerde huurprijzen in € per m²

Plaats	2019				2020
	KW1	KW2	KW3	KW4	KW1
Amsterdam	€ 238	€ 242	€ 244	€ 245	€ 247
Rotterdam	€ 144	€ 144	€ 147	€ 147	€ 152
Den Haag	€ 157	€ 158	€ 156	€ 160	€ 165
Utrecht	€ 178	€ 179	€ 181	€ 181	€ 183
Eindhoven	€ 131	€ 132	€ 129	€ 130	€ 130
Nederland	€ 132	€ 133	€ 133	€ 133	€ 133

Bron: Troostwijk Research

Buiten de grote steden zijn er vooral stijgingen van de huurprijzen waar te nemen in de grotere regionale kantoorsteden met relatief weinig leegstand. In steden met veel leegstand is vaak sprake van een tweedeling, waarbij de huurprijzen voor moderne kantoorruimte licht stijgen, terwijl de huurprijzen voor oudere kantoren juist onder druk staan.

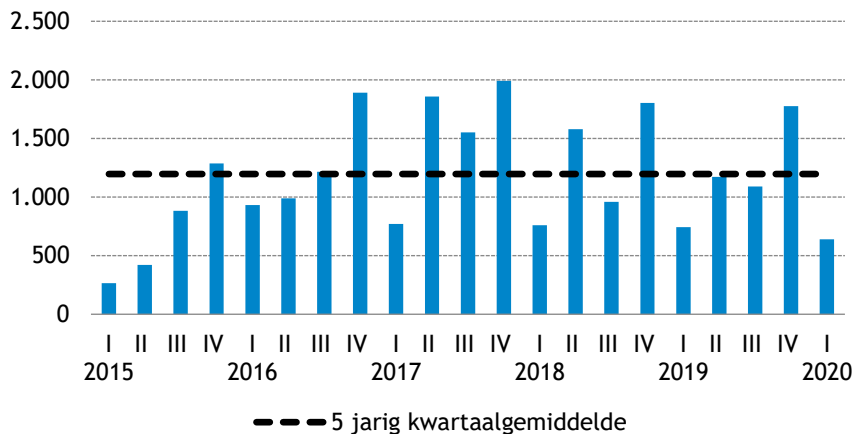
Beleggingsmarkt

In het eerste kwartaal van 2020 werd voor circa € 640 miljoen in kantoren belegd. Dit is bijna 65% minder dan in het vierde kwartaal van 2019 (€ 1,8 miljard). Het lagere beleggingsvolume past overigens bij het beeld van voorgaande jaren, waarin het eerste kwartaal eveneens fors minder werd geïnvesteerd. Ten opzichte van het eerste kwartaal in 2019 was sprake van een daling met 15%.

Het beleggingsvolume in het eerste kwartaal lag duidelijk onder het niveau van het 5-jarig kwartaalgemiddelde van bijna € 1,2 miljard. Ook lag het lager dan het 10-jarig kwartaalgemiddelde van circa € 835 miljoen.

De daling van het beleggingsvolume in het eerste kwartaal wordt enerzijds veroorzaakt door een afname van het aantal omvangrijke portefeuilles dat van eigenaar verwisselde. Anderzijds is er schaarste aan goed beleggingsproduct (moderne en langjarig verhuurde kantoren). Er is geen sprake van een COVID-19 effect. Hiervoor werden de beperkende maatregelen te laat in het kwartaal ingesteld.

Beleggingen per kwartaal (€ mln.)



Bron: Troostwijk Research

Meer dan 80% van de beleggingen in het eerste kwartaal vonden plaats in de G4-steden. De grootste transactie in het eerste kwartaal betrof de aankoop van een kantoorpand van 14.000 m² aan de Prinses Irenestraat op de Amsterdamse Zuidas. De Amerikaanse investeerder Nuveen betaalde bijna € 83 miljoen voor het kantoorpand uit 1974. Het bruto aanvangsrendement lag naar schatting rond de 6%.

Andere noemenswaardige transacties waren de aankoop van Lotus A en C in Rotterdam, het monumentale kantoorpand Herenstaete in Amsterdam en ONE20 in Amsterdam. De kantoorpanden Lotus A en C, gezamenlijk 18.000 m², aan de George Hintzenweg in Rotterdam werden gekocht door de beleggingscombinatie CK Capital Partners/Monarch voor € 50 miljoen. Het bruto aanvangsrendement lag naar schatting rond de 6,5%. Het kantoorpand Herenstaete (6.000 m²) aan de Herengracht in Amsterdam werd gekocht door CBRE Global Investors voor bijna € 48,5 miljoen. Het bruto aanvangsrendement lag naar schatting rond de 4%. Tenslotte ook in Amsterdam kocht Nieuwe Steen Investments het kantoorpand ONE20 op Amsterdam Sloterdijk. NSI betaald € 34 miljoen voor het ruim 9.700 m² metende pand. Op moment van aankoop was de bezettingsgraad 69%, waarmee het BAR op 3,5% uitkwam. BAR inclusief leegstand is circa 6,15%.

De grootste *single asset* transactie buiten de grote vier kantoorsteden betrof de aankoop van het kantorencomplex De Heeren I, II en II aan de Amerikalaan te Maastricht-Airport. E.M.C. Europe Eindhoven kocht het ruim 10.000 m² grote object voor € 12,8 miljoen. Het

bruto aanvangsrendement lag naar schatting rond de 9% (10,5% inclusief leegstand).

Aanvangsrendementen

De gerealiseerde transacties in het eerste kwartaal van 2020 leidden niet tot een aanpassing van de bandbreedtes van de bruto aanvangsrendementen. Alle transacties vielen binnen de bandbreedtes van het vierde kwartaal in 2019.

De bruto aanvangsrendementen voor langjarig verhuurde moderne kantoorpanden op toplocaties in Amsterdam liggen nog altijd onder de 4%. Buiten Amsterdam worden in de grote kantoorsteden in de Randstad aanvangsrendementen tussen de 4,5% en 6,5% gerealiseerd voor dergelijke objecten. De aanvangsrendementen voor de beste objecten in de grotere kantoorsteden buiten de Randstad liggen tussen de 5,75% en 7,5%.

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

		KW4 2019		KW1 2020	
Regio	Type locatie	van	tot	van	tot
Noord	Beste	6,75	9,00	6,75	9,00
	Overig	9,00	13,00	9,00	13,00
Oost	Beste	6,25	9,00	6,25	9,00
	Overig	9,00	13,00	9,00	13,00
Midde n	Beste	5,00	7,50	5,00	7,50
	Overig	7,50	12,50	7,50	12,50
Zuid	Beste	5,75	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

Het coronavirus is uitgegroeid tot een pandemie met verstrekkende en langdurige gevolgen. Hoewel het evident is dat de economische gevolgen groot zullen zijn is er tegelijkertijd nog sprake van veel onzekerheden. 26 maart 2020 heeft het Centraal Planbureau een viertal scenario's gepubliceerd waarbij in het gunstigste scenario de economie al in het derde kwartaal van 2020 weer aantrekt en in het slechtste geval dit pas weer in de tweede helft van 2021 gebeurt. In alle scenario's is echter sprake van economische krimp in 2020, welke uiteenloopt van -1,2% bij een duur van de beperkende maatregelen van drie maanden tot -7,7% bij een duur van zes maanden of langer. Het Internationaal Monetair Fonds voorspelt voor de Nederlandse economie een krimp van 7,5%. Een zwart scenario, mede gestuurd door de open en daardoor kwetsbare Nederlandse economie. De eerste voorlopige cijfers constateren dat de economie van de gehele Eurozone in het eerste kwartaal met 3,8% is gekrompen ten opzichte van voorgaande kwartaal. Ongekend slecht, met name omdat de meeste landen binnen de Eurozone pas halverwege maart strenge lockdown maatregelen oplegden, waardoor de bedrijvigheid stilviel.

Waar de impact van de COVID-19 crisis en de daaruit volgende lockdown maatregelen vrijwel direct merkbaar waren in de winkelmarkt (afname aantal transacties), geldt dit niet voor de kantorenmarkt. Desondanks zal de crisis ook zijn impact hebben op de kantorenmarkt. Op het moment dat maatregelen worden versoepeld en weer meer mensen naar kantoor zullen komen, zullen bedrijven hun kantoren moeten hebben ingericht op de “anderhalve meter samenleving”. Dit zou op korte termijn kunnen leiden tot extra vraag naar kantoorruimte door bedrijven die krap in hun jas zitten. Een andere oplossing zou kunnen zijn dat bedrijven hun personeel blijven stimuleren om (deels) vanuit huis te werken. Deze oplossing leidt niet tot extra vraag en zou op langere termijn zelfs tot een structureel lagere behoefte aan kantoorruimte kunnen leiden, als het bedrijven en personeel bevalt om deels vanuit huis te werken.

De economische gevolgen als gevolg van de COVID-19 crisis zullen uiteindelijk ook leiden tot faillissementen en een hogere werkeloosheid. Hierdoor zal de vraag naar kantoorruimte afnemen. Enerzijds zijn ondernemers tijdens periodes met economische krimp minder geneigd ingrijpende huisvestingsbeslissingen te nemen. Anderzijds zal door het inkrimpen van organisaties de ruimtebehoefte afnemen.

Doordat de vraag afneemt zal er prijsdruk ontstaan. Zowel huur- als verkoopprijzen komen onder druk. Als de onzekerheid in de markt toeneemt zullen beleggers een meer afwachtende houding aannemen. De toegenomen risico's in de markt zullen naar verwachting leiden tot hogere aanvangsrendementen.

Het uiteindelijke effect van de COVID-19 crisis op de kantorenmarkt is nog lastig in te schatten, veel hangt af van hoelang de beperkende maatregelen duren en hoe snel er na het versoepelen van maatregelen economisch herstel optreedt.

Vooruitblik 2020

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