

Kantorenmarkt Nederland – 2e kwartaal 2020

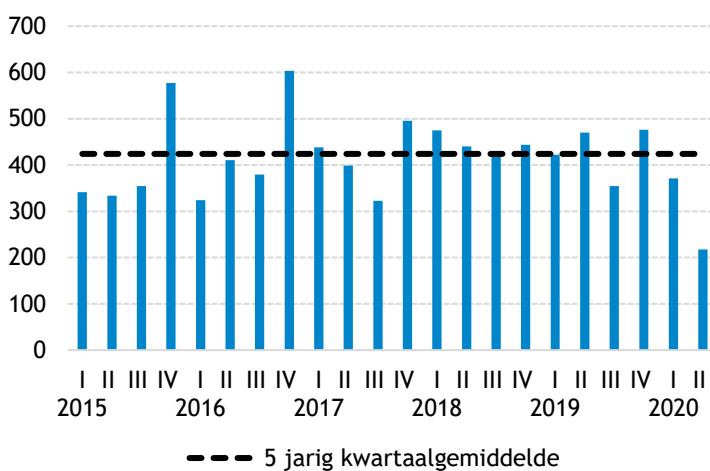
Opname

De impact van de lockdown als gevolg van de Covid-19 pandemie is duidelijk zichtbaar in het tweede kwartaal van 2020. In totaal werd er 218.000 m² kantoorruimte opgenomen, een daling van 41% ten opzichte van het eerste kwartaal (371.000 m²) en 54% ten opzichte van het tweede kwartaal in 2019 (471.000 m²).

Bedrijven hebben verhuisbeslissingen tijdelijk on hold gezet omdat de lange termijn gevolgen van de Covid-19 crisis nog niet duidelijk zijn. Bovendien betekent de aanbeveling van de overheid om zoveel mogelijk vanuit huis te werken dat bedrijven op korte termijn minder behoefte aan kantoorruimte hebben. Nieuwe aanhuur of aankoop van kantoorruimte op dit moment wordt voornamelijk gedreven door aflopende contracten.

In het tweede kwartaal van 2020 werden slechts 300 transacties geregistreerd met een oppervlakte boven de 200 m² (KW1: 448). De gemiddelde oppervlakte per transactie kwam uit op 726 m² (KW1: 830 m²). Het aantal grote transacties (> 5.000 m²) lag wat lager dan in het voorgaande kwartaal, in totaal vijf (KW1: zeven). De grootste transactie kwam op naam van Adyen, die circa 16.000 m² huurde in het centrum van Amsterdam aan het Rokin. Het betreft ruimte in het voormalige Hudson's Bay pand, dat getransformeerd wordt van winkel naar kantoorruimte.

Opname kantoorruimte per kwartaal (x 1.000 m²)



Bron: Troostwijk Research

De opname in de G4 bedroeg in het tweede kwartaal slechts 80.000 m², circa 37% van de totale opname in Nederland. Hiermee lag de opname in het tweede kwartaal van 2020 in de G4 ruim onder het niveau van het eerste kwartaal in 2019 (125.000 m²). Ten opzichte van het tweede kwartaal in 2019 lag de opname in de G4 circa 57% lager. Ten opzichte van het eerste kwartaal was er in alle steden sprake van een forse daling van de opname: Amsterdam (32.800 m², -50% k-o-k), Rotterdam (26.000 m², -13%), Den Haag (10.100, -26%) en Utrecht (10.400 m², -33%).

Ook de meeste grotere regionale kantoorsteden konden zich niet aan de malaise onttrekken. Er was een enkele uitzondering, zo nam de opname toe in Leiden (+190%), Apeldoorn (+27%) en Tilburg (+15%). Bovendien lag in deze gemeenten de opname in het tweede kwartaal ook boven het langjarig kwartaal gemiddelde. In enkele andere kantoorsteden was ook sprake van een stijging ten opzichte van het eerste



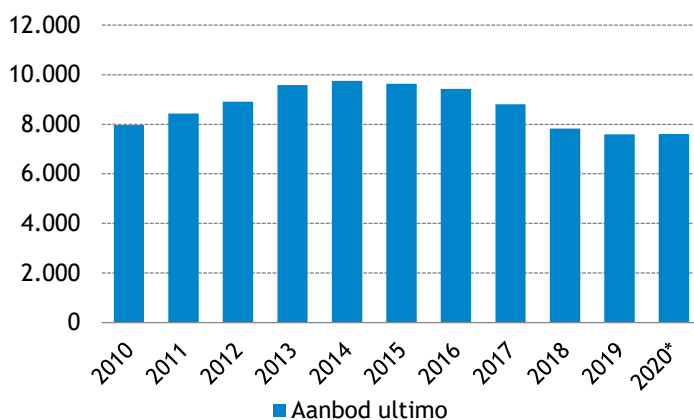
kwartaal, bijvoorbeeld Haarlemmermeer (+509%), Eindhoven (+27%), Enschede (+233%) en Zoetermeer (+416%), maar hier bleef de opname wel ruim onder het langjarig gemiddelde.

Aanbod

Aan het einde van het tweede kwartaal in 2020 werd er circa 7,6 miljoen m² kantoorruimte te koop of te huur aangeboden. Dit is een stijging van 2% ten opzichte van het voorgaande kwartaal (7,44 miljoen) en een stabilisatie ten opzichte van eind 2019 (7,6 miljoen m²).

De stijging ten opzichte van het eerste kwartaal wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door het in aanbod komen van meerdere nieuwbouw- en renovatieprojecten, die recent zijn opgeleverd of in de loop van 2020 worden opgeleverd. Dit gekoppeld aan een terugval in de vraag zorgt voor een lichte toename van het aanbod.

Aanbod kantoorruimte (vanaf 200 m²) x 1.000 m²



*eind juni 2020

Bron: Troostwijk Research

Van de G4 was er vooral in Amsterdam en Utrecht sprake van een sterke toename van het aanbod ten opzichte van het eerste kwartaal. In Amsterdam steeg het aanbod met bijna 12% tot 550.000 m² en in Utrecht met bijna 11% tot 269.000. In Rotterdam (+1% tot 508.000 m²) en Den Haag (+2% tot 306.000) was sprake van een lichte stijging. In Amsterdam had het in aanbod komen van Terrace Tower (16.750 m², waarvan 13.750 m² beschikbaar) op de kop van de Zuidas aan de Gelrestraat een belangrijk aandeel in de toename van het aanbod. De verwachte oplevering van Terrace Towers is eind 2020. In Utrecht had het in aanbod komen van Avenue Building – gebouw B (9.800 m²) het grootste aandeel in de stijging, daarnaast kwamen er meerdere middelgrote kantooroppervlaktes (2.000 m² – 5.000 m²) beschikbaar voor verhuur. In de meeste grote en middelgrote regionale kantoorsteden was sprake van een lichte daling of lichte stijging (tussen -2% en +2%) van het aanbod. Negatieve uitschieters waren Haarlem (+11%) en Eindhoven (+7%), terwijl het aanbod in Capelle aan de IJssel (-5%) en Apeldoorn (-3%) juist bovengemiddeld afnam.

Huurprijzen

In het tweede kwartaal lagen de huurprijzen op landelijkniveau iets onder het niveau van het eerste kwartaal (-0,6%). De gemiddelde huurprijs in Nederland lag iets boven de € 132 per m² per jaar. In Amsterdam (+1,5%), Rotterdam (+2,5%) en Den Haag (+3%) stegen de prijzen verder. In Eindhoven bleef de gemiddelde huurprijs ongewijzigd en in Utrecht was sprake van een lichte daling (-1%) ten opzichte van voorgaand kwartaal.

Gemiddelde gerealiseerde huurprijzen in € per m²

Plaats	2019				2020	
	KW1	KW2	KW3	KW4	KW1	KW2
Amsterdam	€ 238	€ 242	€ 244	€ 245	€ 247	€ 251
Rotterdam	€ 144	€ 144	€ 147	€ 147	€ 152	€ 156
Den Haag	€ 157	€ 158	€ 156	€ 160	€ 165	€ 170
Utrecht	€ 178	€ 179	€ 181	€ 181	€ 183	€ 181
Eindhoven	€ 131	€ 132	€ 129	€ 130	€ 130	€ 130
Nederland	€ 132	€ 133	€ 133	€ 133	€ 133	€ 132

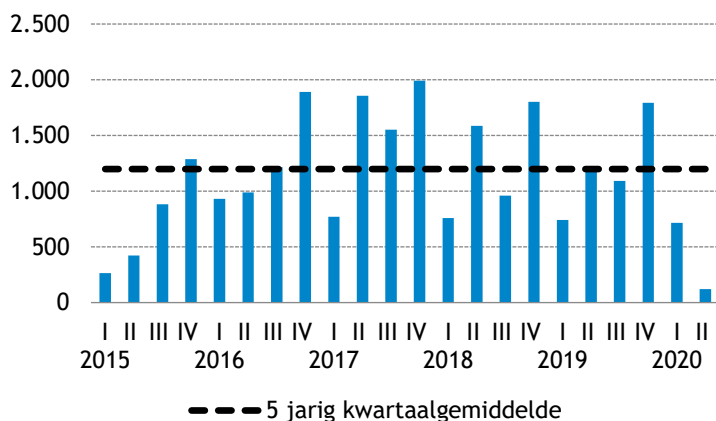
Bron: Troostwijk Research

Zo op het eerste gezicht lijkt de impact van de Covid-19 crisis nauwelijks effect te hebben op de huurprijzen. Hierbij moet wel worden aangetekend, dat een groot deel van de in het tweede kwartaal gemelde transacties al waren ingezet voor de start van de crisis. Gezien het feit dat in het tweede kwartaal veel vraagprijzen licht naar beneden zijn bijgesteld (ook in de grote kantoorsteden), is het de verwachting dat in de tweede helft van 2020 de effecten van de terugval in de vraag naar kantoorruimte als gevolg van de Covid-19 crisis ook merkbaar zullen worden in de huurprijzen.

Beleggingsmarkt

In het tweede kwartaal van 2020 werd voor slechts iets meer dan € 120 miljoen in kantoren belegd. Alleen in het eerste kwartaal van 2014 lag het beleggingsvolume lager. De beleggingsmarkt voelt hiermee duidelijk de impact van de Covid-19 crisis. Door de toegenomen onzekerheid bleven veel beleggers aan de zijlijn in het tweede kwartaal. Door de *social distancing* maatregelen en reisbeperkingen was het bovendien lastig om deals af te ronden. Naar verwachting zal de markt in het derde kwartaal wel weer licht aantrekken.

Beleggingen per kwartaal (€ mln.)



Bron: Troostwijk Research

Slechts 15% van de beleggingen in het tweede kwartaal vonden plaats in de G4-steden. Zelden is het aandeel van de G4-steden in het beleggingsvolume zo laag.

De grootste transactie in het tweede kwartaal betrof de aankoop van een kantoorpand van 8.000 m² aan de Fascinatio Boulevard in Capelle aan den IJssel. Corum AM kocht het pand voor € 15,3 miljoen. Het bruto aanvangsrendement bedroeg 7,8% (7,4% vrij op naam). Naast het pand in Capelle aan den IJssel kocht Corum ook nog panden in Zaltbommel (€ 7,5 miljoen) en Hoofddorp (€ 8 miljoen). Hiermee had

Corum een aandeel van 25% in de totale investeringen in de kantorenmarkt in het tweede kwartaal.

Aanvangsrendementen

Door het gebrek aan transacties, ontbreekt het aan *market evidence* voor een aanpassing van de bruto aanvangsrendementen in het tweede kwartaal.

De bruto aanvangsrendementen van de gerealiseerde transacties vielen binnen de bandbreedtes van de voorgaande kwartalen. De bruto aanvangsrendementen op de beste locaties lagen grotendeels tussen de 3,25% en 9%, voor kantoren op overige locaties geldt een bandbreedte van 7,5% tot 13%. Hierbij geldt dat de laagste rendementen in West- en Midden-Nederland worden gerealiseerd en de hogere rendementen in Noord- en Oost-Nederland.

Op basis van de transacties is het duidelijk nog te vroeg om een mogelijke invloed op de bruto aanvangsrendementen van de Covid-19 crisis vast te stellen.

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

Regio	Type locatie	KW1 2020		KW2 2020	
		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
Midden	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

In het tweede kwartaal van 2020 waren de gevolgen van de lockdown als gevolg van het Covid-19 pandemie volop merkbaar voor de Europese en Nederlandse economie. De economische krimp in Europa was volgens cijfers van Eurostat enorm. De Europese economie kromp met 11,9% ten opzichte van het eerste kwartaal (-12,1% in de Eurozone). De krimp in Nederland viel lager uit dan het Europese gemiddelde. In het tweede kwartaal van 2020 kromp de Nederlandse economie met 8,5% ten opzichte van het eerste kwartaal (CBS, eerste raming). Hiermee is Nederland officieel in een recessie beland zijn. Dat de krimp in Nederland relatief beperkt bleef, komt mede doordat Nederland koos voor een "intelligente lockdown", waarbij belangrijke onderdelen van de economie (bijv. de bouw) door bleven draaien. Ook het ruime ondersteuningspakket vanuit de overheid, waarbij onder meer het loon van zwaar getroffen sectoren werd aangevuld, heeft er voor gezorgd dat de krimp in het tweede kwartaal relatief beperkt bleef.

Het CPB gaat in haar juniraming uit van een krimp in 2020 van 6% en een economische groei van 3% in 2021 (basisscenario). Hierbij wordt wel opgemerkt dat de onzekerheid groot is. In het basisscenario zal de werkloosheid oplopen tot 7% in 2021. Naast het basisscenario heeft het CPB ook nog enkele andere scenario's doorgerekend. Het meest positieve scenario is één waarin er sprake is van een "volledig" herstel, waarbij de gevolgen van de Covid-19 crisis beperkt blijven: beperkte economische krimp in 2020, herstel tot het niveau van voor de crisis in 2021 en de werkloosheid blijft onder de 6%. Daarnaast heeft

het CPB ook nog scenario's doorgerekend waarbij sprake is van een langzaam herstel en één waarbij er sprake is van een tweede golf. In deze laatste twee scenario's is de economische impact veel groter. In beide gevallen zal de recessie langer duren en het herstel in 2021 matig zijn. Ook de werkloosheid zal in deze scenario's fors oplopen tot boven de 10%.

Aan het eind van het tweede kwartaal werden de beperkende maatregelen versoepeld. In juli en augustus is de samenleving teruggekeerd naar een zekere vorm van normaliteit. Echter, enkele weken na de versoepeling loopt het aantal besmettingen ook weer op. Dit laat duidelijk zien dat een volledige terugkeer naar een situatie van voor de crisis waarschijnlijk nog lang gaat duren.

Sommige branches zijn harder geraakt dan andere (de reis- en toerisme sector, de evenementen sector, de horeca, etc.). De gevolgen voor de kantorenmarkt beperken zich voorsnog tot vraaguitval en een afname van de beleggingen, de huurprijzen en het aanbod blijven stabiel. Echter, vastgoedbezitters zullen rekening moeten houden met oplopende leegstand, zeker daar waar sprake is van verhuur aan partijen die hard geraakt zijn door de crisis. Zo heeft Booking.com bijvoorbeeld al aangekondigd een kwart van haar banen te schrappen. Ook KLM heeft aangekondigd dat er 5.000 banen zullen verdwijnen. Shell, dat niet alleen de gevolgen van de Covid-19 crisis ondervindt, maar ook last heeft van een sterk gedaalde olieprijs, heeft een reorganisatie aangekondigd met banenverlies.

Naast de directe gevolgen van de Covid-19 crisis, kan op lange termijn ook een veranderende manier van werken (i.e. meer thuiswerken) invloed hebben op de behoefte aan huisvesting van bedrijven. Als ook na de crisis werknemers (deels) thuis blijven werken, zal dit leiden tot een structureel lagere behoefte aan kantoorruimte.

Op korte termijn verwachten wij dat het aanbod licht op zal lopen als gevolg van een aanhoudende vraaguitval, die zoals het er nu naar uitziet tot in 2021 zal duren. Door de vraaguitval en het oplopende aanbod zullen huurprijzen onder druk komen te staan. De druk zal het grootst zijn in kantoorsteden waar relatief veel leegstand is. In de grote kantoorsteden (G4) zal de druk het laagst zijn.

Naar verwachting zal de beleggingsmarkt in de tweede helft van 2020 weer opleven. Enerzijds doordat deals waarbij de afronding moeizaam verliep in het tweede kwartaal alsnog zullen worden afgerond in het derde en vierde kwartaal. Anderzijds omdat er nog altijd veel geld bij beleggers beschikbaar is voor beleggingen in vastgoed. Wij verwachten wel dat de rendementseisen worden aangescherpt, waardoor de bruto aanvangsrendementen zullen oplopen.

Vooruitblik 2H 2020

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