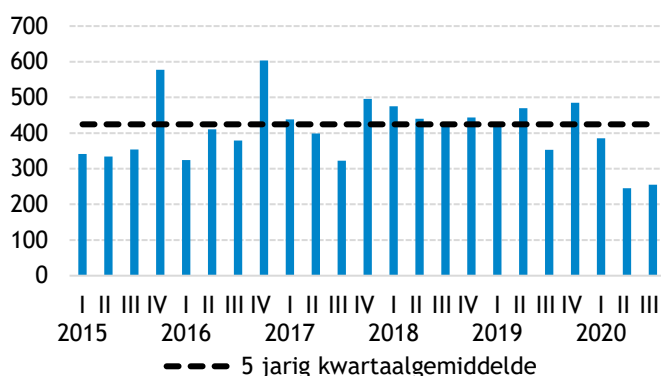


## Kantorenmarkt Nederland – 3e kwartaal 2020

### Opname

De impact van de Covid-19 pandemie is nog altijd voelbaar op de kantorenmarkt in het derde kwartaal van 2020. Opnieuw lag de opname van kantoorruimte fors lager in vergelijking met dezelfde periode in 2019 (-27%). De daling was overigens minder groot dan in het tweede kwartaal toen circa 47% minder kantoorruimte werd opgenomen ten opzichte van dezelfde periode in 2019. In totaal werd er in het derde kwartaal 255.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte verhuurd of verkocht (gemeten vanaf 200 m<sup>2</sup>). Ten opzichte van het tweede kwartaal werd er 4% meer kantoorruimte opgenomen.

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



Bron: Troostwijk Research

Als gevolg van de Covid-19 crisis lijkt de verhuisbereidheid fors afgenomen. Nog altijd is het advies van de overheid om zoveel mogelijk thuis te werken, hierdoor is er bij veel bedrijven op korte termijn ook minder behoefte aan extra kantoorruimte, aangezien de huidige huisvesting minder wordt gebruikt. Nieuwe aanhuur of aankoop van kantoorruimte op dit moment wordt voornamelijk gedreven door aflopende contracten.

In het derde kwartaal van 2020 werden slechts 360 transacties geregistreerd met een oppervlakte boven de 200 m<sup>2</sup> (KW2: 350). Hiermee ligt het aantal transacties al twee opeenvolgende kwartalen circa 25% onder het langjarige gemiddelde van circa 480 transacties per kwartaal. De gemiddelde oppervlakte per transactie kwam uit op 712 m<sup>2</sup> (KW2: 702 m<sup>2</sup>). Zodoende ligt de gemiddelde oppervlakte per transactie ruim onder het langjarige kwartaalgemiddelde van circa 880 m<sup>2</sup> per transactie. Dit lijkt erop te duiden dat vooral grote transacties worden uitgesteld. Dit blijkt ook uit het aantal transacties van meer dan 5.000 m<sup>2</sup>. In het derde kwartaal waren er 'slechts' zes van dergelijke transacties (KW2: 5). De grootste transactie kwam op naam van ANWB. ANWB kondigde aan haar huidige hoofdkantoor aan de Wassenaarseweg na 60 jaar te verlaten voor een nieuw te bouwen kantoor van 25.000 m<sup>2</sup> in het Beatrixkwartier in Den Haag. Provast zal optreden als ontwikkelaar. Naar verwachting zal de nieuwbouw in 2024 worden opgeleverd.

De opname in de G4 bedroeg in het derde kwartaal slechts 82.500 m<sup>2</sup>, circa 32% van de totale opname in Nederland. Hiermee lag de opname in het derde kwartaal van 2020 in de G4 ruim onder het niveau van het derde kwartaal in 2019 (112.000 m<sup>2</sup>). Ten opzichte van het derde kwartaal in 2019 lag de opname in de G4 circa 27% lager. Ook ten opzichte van het tweede kwartaal 2020 waren er grote verschillen. Zo verdrievoudigde de opname als gevolg van de ANWB-transactie in Den Haag (33.000 m<sup>2</sup>) terwijl in Rotterdam de opname juist met ruim 70% daalde tot 7.200 m<sup>2</sup>. Ook in Amsterdam was sprake van een daling ten opzichte van het tweede kwartaal (-11% tot 31.000 m<sup>2</sup>). In Utrecht bleef de opname met 12.000 m<sup>2</sup> vrijwel onveranderd in vergelijking met het voorgaande kwartaal.

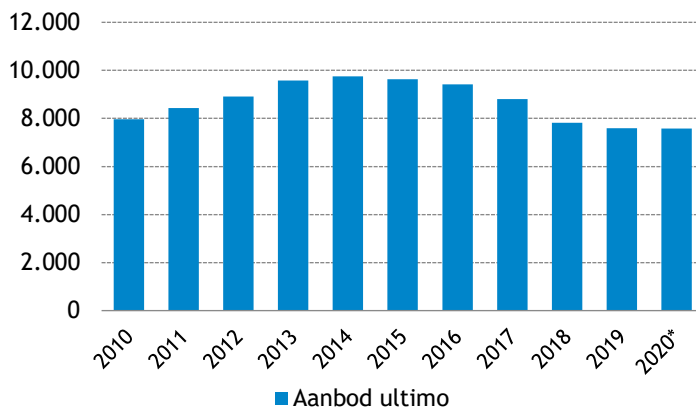
De grotere regionale kantoorsteden lieten een sterk wisselend beeld zien ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Dit wordt veroorzaakt doordat in enkele steden de opname in het tweede kwartaal vrijwel stilviel. In Amersfoort (6.700 m<sup>2</sup>) bijvoorbeeld verachtvoudigde de opname ten opzichte van het tweede kwartaal. Hetzelfde geldt voor Arnhem (8.000 m<sup>2</sup>) waar de opname verzesvoudigde en Zoetermeer (7.600 m<sup>2</sup>) met een verviervoudiging. Ook in Eindhoven, de vijfde kantorenstad van Nederland, steeg de opname ten opzichte van het tweede kwartaal met 12% tot 7.100 m<sup>2</sup>. Dit is overigens nog altijd 46% minder dan het langjarig kwartaalgemiddelde van circa 13.200 m<sup>2</sup>. Andere steden zagen juist een forse terugval in de opname ten opzichte van het tweede kwartaal: Almere (-29% tot 3.500 m<sup>2</sup>), Apeldoorn (-75% tot 2.000 m<sup>2</sup>), Breda (-58% tot 2.100 m<sup>2</sup>), Haarlemmermeer (-70% tot 2.500 m<sup>2</sup>) en Leiden (-85% tot 1.500 m<sup>2</sup>). In de overige grotere kantoorsteden waren de dalingen of stijgingen minder groot.

## Aanbod

Aan het einde van het derde kwartaal in 2020 werd er circa 7,58 miljoen m<sup>2</sup> kantoorruimte te koop of te huur aangeboden. Dit is 0,4% lager ten opzichte van het voorgaande kwartaal (7,61 miljoen) en vrijwel ongewijzigd ten opzichte van eind 2019 (7,59 miljoen m<sup>2</sup>).

Door afgenomen activiteit op de kantorenmarkt stabiliseert het aanbod. Ook werd er minder nieuwe kantoorruimte vanuit opleveringen nieuwbouw of herontwikkeling toegevoegd aan het aanbod in het derde kwartaal.

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



\*eind tweede kwartaal

Bron: Troostwijk Research

Van de G4 was er vooral in Amsterdam sprake van een toename van het aanbod. Hier steeg het aanbod ten opzichte van het tweede kwartaal met 6% tot 585.000 m<sup>2</sup>. De stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door het in aanbod komen van grote oppervlaktes in nieuwbouw en herontwikkeling/renovatie objecten. Tegelijkertijd blijft de vraag achter bij voorgaande jaren. Er werd de afgelopen twee kwartalen circa 60% minder kantoorruimte opgenomen in vergelijking met het langjarige gemiddelde. Ook in Utrecht was sprake van een stijging van bijna 2% tot 274.000 m<sup>2</sup>. In Utrecht geldt een vergelijkbaar beeld als in Amsterdam: een sterke afname van de vraag gekoppeld aan het in de markt komen van kantoorruimte in nieuwbouw en herontwikkeling/renovatie objecten. Hoewel ook Rotterdam een sterke terugval in de vraag kent, was hier toch sprake van een daling van het aanbod met bijna 1% tot 504.000 m<sup>2</sup>. De huidige beperkte opname wordt geabsorbeerd door het bestaande aanbod. Daarnaast komt er weinig nieuw aanbod bij vanuit nieuwbouw objecten. Den Haag zag het aanbod met 3% afnemen tot 297.000 m<sup>2</sup>. In Den Haag blijft de opname redelijk op peil en zijn er ook relatief weinig toevoegingen vanuit nieuwbouw. In de overige grotere regionale kantoorsteden bleef het aanbod gemiddeld gezien vrijwel ongewijzigd.

### Huurprijzen

In het derde kwartaal lagen de huurprijzen op landelijkniveau op hetzelfde niveau als in het tweede kwartaal. De gemiddelde huurprijs in Nederland lag op € 132 per m<sup>2</sup> per jaar. De ontwikkeling van de huurprijzen in de grote kantoorsteden lieten een wisselend beeld zien. In Rotterdam (-4,5%), Utrecht (-3,3%) en Amsterdam (-2%) lagen de gemiddelde gerealiseerde huurprijzen lager ten opzichte van het tweede kwartaal. In Den Haag steeg de gemiddelde huurprijs met 1,2% en in Eindhoven bleef de gemiddelde huurprijs ongewijzigd.

#### Gemiddelde gerealiseerde huurprijzen in € per m<sup>2</sup>

Plaats	2019		2020		
	KW3	KW4	KW1	KW2	KW3
Amsterdam	€ 244	€ 245	€ 247	€ 251	€ 246
Rotterdam	€ 147	€ 147	€ 152	€ 156	€ 149
Den Haag	€ 156	€ 160	€ 165	€ 170	€ 172
Utrecht	€ 181	€ 181	€ 183	€ 181	€ 175
Eindhoven	€ 129	€ 130	€ 130	€ 130	€ 130
Nederland	€ 133	€ 133	€ 133	€ 132	€ 132

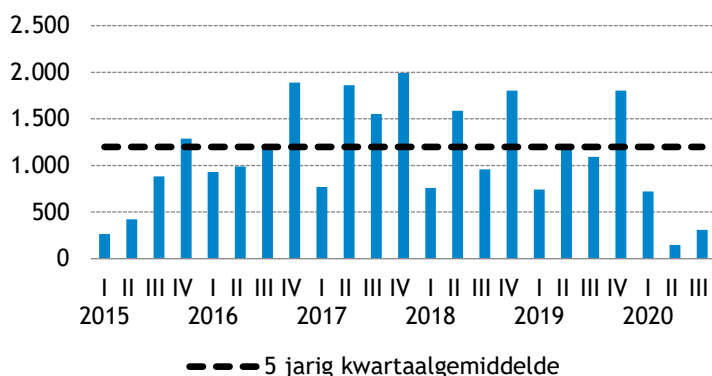
Bron: Troostwijk Research

Bij het bovenstaande dient te worden opgemerkt dat het beperkt aantal transacties het beeld sterk beïnvloed. Zo werden er in het derde kwartaal in Amsterdam, Rotterdam en Utrecht minder transacties in het hogere segment geregistreerd. Tegelijkertijd kan wel gesteld worden dat de terugval in de vraag als gevolg van de Covid-19 crisis druk zet op de huurprijzen. In het tweede kwartaal werd als gesignaleerd dat vraagprijzen naar beneden werden bijgesteld. Deze trend zette zich door in het derde kwartaal. Derhalve zal de druk op de huurprijzen naar verwachting de komende periode aanhouden.

### Beleggingsmarkt

In het derde kwartaal van 2020 werd voor € 311 miljoen in kantoren belegd. Hoewel dit ruim boven het niveau van het tweede kwartaal was (€ 150 miljoen), is er slechts sprake van een matig herstel van de beleggingsmarkt. Beleggers zijn aan de ene kant terughoudend in het aangaan van nieuwe aankopen en aan de andere wordt de internationale markt nog altijd gehinderd door beperkingen in reisbewegingen. De beleggingen in het derde kwartaal lagen op slechts een kwart van het vijfjarige kwartaalgemiddelde van circa € 1,2 miljard. Ongeveer 50% van de beleggingen in het derde kwartaal vonden plaats in de G4-steden.

Beleggingen per kwartaal (€ mln.)



Bron: Troostwijk Research

Hierbij opgemerkt dat 95% van de aankopen Amsterdamse kantoren betrof. In Den Haag en Utrecht werden geen aankopen geregistreerd en in Rotterdam werd de verkoop van slechts één kantoor geregistreerd. De grootste transactie in het derde kwartaal betrof de aankoop van een kantoorpand van 8.100 m<sup>2</sup> aan de Strawinskylaan op de Amsterdamse Zuidas. Het Britse Aviva Investors kocht het pand voor maar liefst € 85 miljoen (€10.475 per m<sup>2</sup>) van Deka Immobilen. Het aanvangsrendement ligt naar schatting tussen de 3,5% en 4,5%. Andere noemenswaardige aankopen in de regio Amsterdam zijn: het nieuw te realiseren Max & Moore in Amsterdam Noord en Square 58 in Diemen. Max & Moore (9.800 m<sup>2</sup>) werd gekocht door Amundi Real Estate voor naar verluidt een bedrag rond de € 50 miljoen. Square 58 (20.470 m<sup>2</sup>) werd verworven door een beleggerscombinatie onder leiding van het Franse Sofidy voor bijna € 53,6 miljoen. De grootste transactie buiten de Randstad betrof de aankoop van het kantoorpand de Heeren III (2.240 m<sup>2</sup>) te Maastricht-Airport. NKR Vastgoed betaalde € 4,84 miljoen voor het pand. Het bijbehorende bruto aanvangsrendement bedroeg 8,7%.

## Aanvangsrendementen

Ook in het derde kwartaal wordt de markt gekenmerkt door inactiviteit. Door het beperkte aantal transacties, ontbreekt het nog altijd aan market evidence dat bruto aanvangsrendementen zouden oplopen door de Covid-19 crisis. De bruto aanvangsrendementen van de transacties in het derde kwartaal vielen binnen de bandbreedtes van het tweede kwartaal. Wel lijken de transacties wat meer te verschuiven richting de bovenkant van de bandbreedtes. Vooralnog is het nog te vroeg om een eventuele verschuiving te kwantificeren.

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

Regio	Type locatie	KW3 2020	
		van	tot
Noord	Beste	6,75	9,00
	Overig	9,00	13,00
Oost	Beste	6,25	9,00
	Overig	9,00	13,00
Midden	Beste	5,00	7,50
	Overig	7,50	12,50
Zuid	Beste	5,75	8,00
	Overig	8,00	12,75
West	Beste	3,25	7,50
	Overig	7,50	12,00

Bron: Troostwijk Research

## Toekomstverwachting

In het derde kwartaal van 2020 was sprake van een versoepeling van de Covid-19-maatregelen. Dit is ook terug te zien in de economische groeicijfers voor Europa. De Europese economie groeide in het derde kwartaal met 12,7% ten opzichte van het tweede kwartaal (Eurostat, 2020). Ook de Nederlandse economie zal naar verwachting een sterk herstel laten zien in het derde kwartaal (Nederlandse groeicijfers worden 13 november gepubliceerd). Echter, eind september/begin oktober liep het aantal besmettingen weer snel op, waardoor in vele landen opnieuw strenge lockdown-maatregelen werden ingesteld. Hierdoor zal in het vierde kwartaal de economie naar verwachting opnieuw krimpen. Hoopgevend was het nieuws rond de ontwikkeling van vaccins. Naar verwachting kan mogelijk al eind 2020/begin 2021 begonnen worden met de uitrol van een vaccinatieprogramma. De verwachting is wel dat dit enkele maanden gaat duren, waardoor pas op zijn vroegst in het voorjaar weer een terugkeer naar enige normaliteit kan worden verwacht.

Vooralsnog blijven grote faillissementen uit. Wel loopt de werkloosheid gestaag op. Enkele grote organisaties hebben al ontslagrondes aangekondigd, waarbij naar verwachting vele duizenden banen zullen verdwijnen. Dit kan mogelijk ook gevolgen hebben voor de kantorenmarkt, waarbij vastgoedbezitters rekening moeten houden met een stijging van het leegstandsrisico. Als gevolg van de vraaguitval staan huurprijzen onder druk. Hoewel market evidence ontbreekt, nemen de risico's in de markt toe. Bij een uitblijvend herstel zal dit onvermijdelijk leiden tot hogere bruto aanvangsrendementen.

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 aanhoudende vraaguitval, stabiel tot licht oplopend aanbod met druk op de huurprijzen. Ook de activiteit op de beleggingsmarkt zal naar verwachting op een laag niveau blijven de komende periode, wat in combinatie met de toegenomen risico's in de markt kan leiden tot oplopende bruto aanvangsrendementen. Een mogelijke impuls voor de beleggingsmarkt vormt het voorstel tot de verhoging van de overdrachtsbelasting van 6% naar 8% per 1 januari 2021. Mogelijk dat beleggers aankopen naar voren willen halen om nog van het lagere tarief te genieten. Zowel de Tweede als Eerste Kamer moet nog wel instemmen met het voorstel. Derhalve is nog niet zeker of en wanneer de verhoging in zal gaan.

### Vooruitblik KW4 2020 / 2021

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