

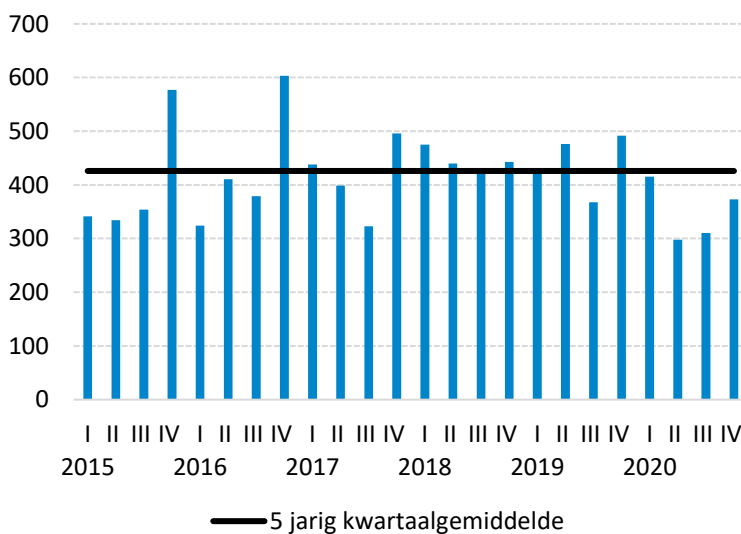
Kantorenmarkt Nederland – 4e kwartaal 2020

Opname

De impact van de Covid-19 pandemie was ook in het vierde kwartaal van 2020 goed merkbaar. Opnieuw lag de opname van kantoorruimte fors lager in vergelijking met 2019 (-25%). Ten opzichte van het derde kwartaal was wel sprake van een stijging (+20%). In totaal werd er in het vierde kwartaal 373.000 m² kantoorruimte verhuurd of verkocht (gemeten vanaf 200 m²). Hiermee lag de opname in alle kwartalen van 2020 onder het vijfjarige kwartaal gemiddelde van 425.000 m².

Gemeten over heel 2020 werd er iets minder dan 1,4 miljoen m² kantoorruimte opgenomen, een daling van 20% ten opzichte van 2019 toen de opname op bijna 1,8 miljoen m² uitkwam. De opname in 2020 lag zowel fors onder het vijfjarige gemiddelde (1,7 miljoen m²) als het tienjarige gemiddelde (1,5 miljoen m²).

Opname kantoorruimte per kwartaal (x 1.000 m²)



Bron: Troostwijk Research

Als gevolg van de Covid-19 crisis lijkt de verhuisbereidheid fors te zijn 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 huurcontracten.

In het vierde kwartaal van 2020 werden 485 transacties geregistreerd met een oppervlakte boven de 200 m² (KW3: 390). Hiermee ligt het aantal transacties in het vierde kwartaal ongeveer op het niveau van het langjarige gemiddelde van circa 480 transacties per kwartaal. De gemiddelde oppervlakte per transactie kwam uit op 767 m² (KW3: 798 m²). Zodoende ligt de gemiddelde oppervlakte per transactie ruim onder het langjarige kwartaalgemiddelde van circa 880 m² per transactie. Dit lijkt erop te duiden dat vooral grote transacties worden uitgesteld. Hetzelfde blijkt uit het aantal transacties van meer dan 5.000 m². In het vierde kwartaal waren er negen van dergelijke transacties (KW3: 6), echter geen één transactie was groter dan 10.000 m². De grootste transactie kwam op naam van de Universiteit van Amsterdam, die 9.450 m² kantoorruimte huurde in Amsterdam Zuidoost.

De opname in de G4 bedroeg in het vierde kwartaal 119.000 m², circa 32% van de totale opname in Nederland. Hiermee lag de opname in het vierde kwartaal van 2020 in de G4 ruim onder het niveau van het vierde kwartaal in 2019 (193.000 m²). Dit betekent een daling van ruim 38% ten opzichte van het voorgaande jaar. Ten opzichte van het derde kwartaal 2020 was het beeld wat positiever. In Amsterdam (59.000 m²) steeg de opname ten opzichte van het derde kwartaal met 21%, in Rotterdam (27.300 m²) was sprake van bijna een verdrievoudiging en in Utrecht (17.500 m²) steeg de opname met 15%. Alleen in Den Haag (15.500 m²) was sprake van een forse daling van de opname met ruim 50%. Dit wordt mede veroorzaakt doordat in het derde kwartaal de opname werd opgestuwd door de ANWB, die 25.000 m² nieuw te bouwen kantoorruimte gaat huren in het Beatrixkwartier. De aanhuur van ANWB is de tweede grootste transactie van 2020, alleen de aanhuur begin 2020 van 30.000 m² in kantorencomplex Tripolis in Amsterdam door Uber was groter. De grotere regionale kantoorsteden lieten een sterk wisselend beeld zien ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Mede doordat de opnameniveau in deze steden in absolute termen relatief laag is, kunnen grote(re) transacties zorgen voor grote procentuele stijgingen of dalingen.

Ten opzichte van het derde kwartaal werden stijgingen genoteerd in onder andere Haarlemmermeer (+419% tot 14.600 m²), Den Bosch (+203% tot 10.700 m²), Breda (+44% tot 4.970 m²) en Eindhoven (+27% tot 10.200 m²).

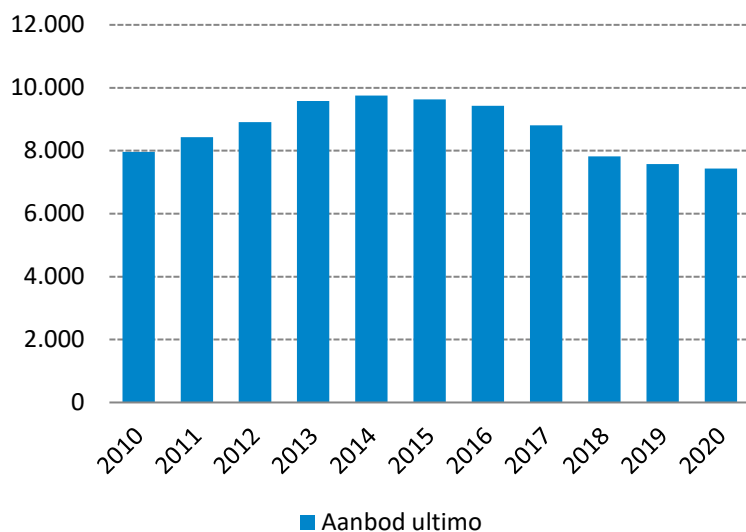
In steden als Arnhem (-78% tot 1.760 m²), Zwolle (-75% tot 2.970 m²), Almere (-54% tot 1.625 m²), Groningen (-46% tot 4.430 m²) en Tilburg (-22% tot 7.925 m²) was sprake van een forse daling van de opname. In Maastricht, Amersfoort en Zoetermeer viel de opname vrijwel helemaal stil.

Aanbod

Aan het einde van het vierde kwartaal in 2020 werd er circa 7,44 miljoen m² kantoorruimte te koop of te huur aangeboden. Dit is 1,9% lager ten opzichte van eind 2019 (7,59 miljoen m²).

De daling wordt enerzijds veroorzaakt door opname, maar ook door het (tijdelijk) terugtrekken van het aanbod en door het uit de markt nemen van kantoren ten behoeve van herontwikkeling en/of transformatie.

Aanbod kantoorruimte (vanaf 200 m²) x 1.000 m²



Bron: Troostwijk Research

Van de G4 was er vooral in Amsterdam sprake van een toename van het aanbod in 2020. Hier steeg het aanbod ten opzichte van eind 2019 met 26% tot 634.000 m². De stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door het in aanbod komen van grote oppervlaktes in nieuwbouw en herontwikkeling/renovatie objecten. Tegelijkertijd bleef de vraag als gevolg van de Covid-19 crisis achter bij voorgaande jaren. Ook in Utrecht was sprake van een stijging van ruim 11% tot 283.000 m². 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 kende, was hier toch sprake van een daling van het aanbod met ruim 1% tot 495.000 m². 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 10% afnemen tot 304.500 m². Ook hier zijn er relatief weinig toevoegingen vanuit nieuwbouw.

In de steden met een aanbodniveau boven de 100.000 m², daalde het aanbod in de meeste steden. Alleen in Eindhoven (+12%) en Haarlemmermeer (+9%) was sprake van een toename. In Zwolle (-3%), Zoetermeer (-3%), Rijswijk (-6%), Almere (-6%), Arnhem (-9%), Breda (-10%), Capelle aan den IJssel (-12%) en Amersfoort (-22%) daalde het aanbod. In de steden met een aanbodniveau onder de 100.000 m² was sprake van een gemiddelde daling van het aanbod met 5%.

Huurprijzen

In het vierde kwartaal lagen de huurprijzen op landelijkniveau bijna 4% boven het niveau van het derde kwartaal. Dit wordt veroorzaakt doordat het aandeel van kantoorruimte in hogere prijsklassen groter was ten opzichte van voorgaande jaren. De gemiddelde huurprijs in het vierde kwartaal lag in Nederland € 137 per m² per jaar. De ontwikkeling van de huurprijzen in de grote kantoorsteden lieten een wisselend beeld zien. In Rotterdam (+5,5%) en Den

Haag (+5,6%) lag de gemiddelde gerealiseerde huurprijs in het vierde kwartaal fors hoger ten opzichte van het derde kwartaal. In Utrecht (-1%) was sprake van een lichte daling. In Amsterdam en Eindhoven bleven de gemiddelde huurprijzen ongewijzigd. Gemeten over heel 2020 lag de gemiddelde huurprijs voor kantoorruimte in Nederland op circa € 133,50 per m², een stijging van 1,1% ten opzichte van 2019.

Gemiddelde gerealiseerde huurprijzen in € per m²

Plaats	2019		2020			
	KW3	KW4	KW1	KW2	KW3	KW4
Amsterdam	€ 244	€ 245	€ 247	€ 251	€ 246	€ 246
Rotterdam	€ 147	€ 147	€ 152	€ 156	€ 149	€ 158
Den Haag	€ 156	€ 160	€ 165	€ 170	€ 172	€ 183
Utrecht	€ 181	€ 181	€ 183	€ 181	€ 175	€ 173
Eindhoven	€ 129	€ 130	€ 130	€ 130	€ 130	€ 130
Nederland	€ 133	€ 133	€ 133	€ 132	€ 132	€ 137

Bron: Troostwijk Research

Bij het bovenstaande dient te worden opgemerkt dat het beperkt aantal transacties het beeld sterk beïnvloed. Zo werden er in het vierde kwartaal in Rotterdam en Den Haag meer 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 al gesignaleerd dat vraagprijzen naar beneden werden bijgesteld. Deze trend zette zich door in het derde en vierde kwartaal. De verwachting is dat de druk op de huurprijzen pas in 2021 zichtbaar zal worden in de markt. Dit geldt vooral voor de huurprijzen in het middensegment en voor steden waar sprake is van veel aanbod als percentage van de voorraad. In steden als Amsterdam en Den Haag, zal de prijsdruk meevallen gezien de krapte op die markten.

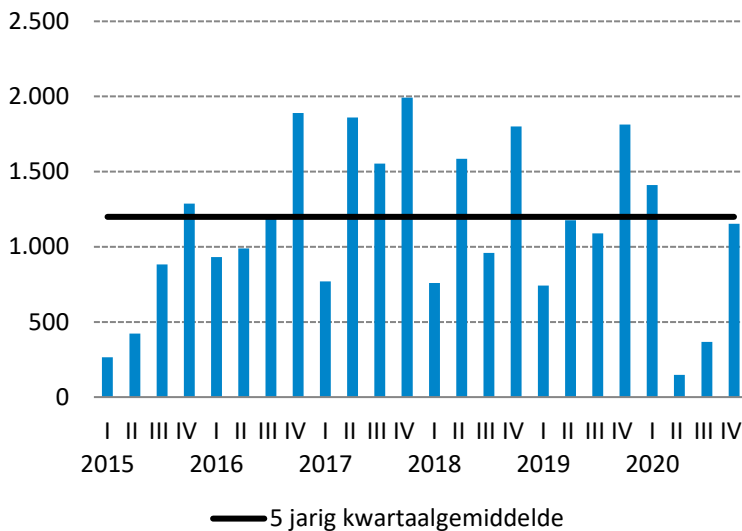
Beleggingsmarkt

In het vierde kwartaal van 2020 werd voor bijna € 1,2 miljard in kantoren belegd. Dit is fors meer dan in het derde kwartaal (€ 367 miljoen). Echter, ten opzichte van het vierde kwartaal in 2019 werd er 36% minder in kantoren belegd. Enerzijds werd het beleggingsvolume in het vierde kwartaal opgedreven door transacties die in het tweede en derde kwartaal waren vertraagd als gevolg van de restricties in verband met de Covid-19 crisis. Anderzijds zorgt de herinvesteringsverplichting altijd voor een extra stroom geld in de laatste maanden van het jaar. Hierbij kwam ook nog de verhoging van de overdrachtsbelasting van 6% naar 8%, waardoor transacties voor het eind van het jaar moesten worden afgerond om nog in het lage tarief te kunnen vallen.

Het beleggingsvolume in heel 2020 kwam uit op € 3,1 miljard, ruim een derde minder dan in 2019 (€ 4,8 miljard). Het beleggingsvolume in 2020 lag ook ruim onder het vijfjarige gemiddelde van € 4,8 miljard en tienjarige gemiddelde van € 3,3 miljard. De daling in 2020 is grotendeels toe te schrijven aan het stilvallen van de markt in vooral het tweede kwartaal en het weer langzaam opgang komen in het derde kwartaal.

Bijna 60% van de beleggingen in het vierde kwartaal vonden plaats in de G4-steden. Met uitzondering van Den Haag daalde het beleggingsvolume in alle steden ten opzichte van het vierde kwartaal in 2019. In Amsterdam was sprake van een daling van 36% tot € 258 miljoen, in Utrecht daalden de beleggingen met 77% tot € 48,8 miljoen en in Rotterdam was sprake van een daling van 96% tot € 19,4 miljoen. In Den Haag steeg het beleggingsvolume met 7% tot € 335 miljoen.

Beleggingen per kwartaal (€ mln.)



Bron: Troostwijk Research

De grootste transactie in het vierde kwartaal betrof de aankoop van Terrace Tower door Deka Immobilen. Deka kocht het 19.400 m² grote kantoorpand dat tegenover de Rai in Amsterdam wordt gerealiseerd voor € 180 miljoen. De eerste huurder in het pand is SuitSupply. Het bruto aanvangsrendement ligt op 3,4% vrij op naam.

Andere noemenswaardige aankopen in het vierde kwartaal waren Zilveren Toren (26.555 m²) in Den Haag door Buysse & Partners voor € 106 miljoen, Edge Eindhoven (25.400 m²) door ASR Real Estate voor naar verluidt rond de € 100 miljoen en Stationspostgebouw (25.000 m²) in Den Haag door Perial Asset Management voor € 76 miljoen.

Aanvangsrendementen

Het aantal beleggingen nam sterk toe in het vierde kwartaal, een eventueel effect van de Covid-19 crisis is echter (nog) niet zichtbaar in de gerealiseerde bruto aanvangsrendementen. Het merendeel van de transacties viel binnen de bandbreedtes zoals die al gelden sinds medio 2019. Hoewel de transacties wat meer lijken te verschuiven richting de bovenkant van de bandbreedtes, geeft dit vooralsnog geen aanleiding om de bandbreedtes aan te passen. Mogelijk dat in 2021 de bruto aanvangsrendementen wat op zullen lopen, mede door een verhoging van de overdrachtsbelasting van 6% naar 8%. Andere redenen voor oplopende aanvangsrendementen kunnen zijn een toenemend leegstandsrisico, als meer bedrijven de huidige omstandigheden aangrijpen om te reorganiseren. Maar ook een structurele verandering in de huisvestingsbehoefte als gevolg



van de Covid-19 crisis, waarbij er meer thuis zal worden gewerkt, kan op termijn leiden tot een toenemend risico voor de kantorenmarkt.

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

		KW4 2020	
Regio	Type locatie	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

De Nederlandse economie werd in 2020 hard geraakt door de Covid-19 crisis. Handelsstromen en productieprocessen werden verstoord als gevolg van lockdown maatregelen, met een historische krimp in het tweede kwartaal van 8,5% tot gevolg. In het derde kwartaal herstelde de economie zich enigszins. In het vierde kwartaal werd Nederland echter getroffen door de tweede golf van het coronavirus, met aan het eind van het jaar opnieuw een lockdown tot gevolg. De economie in het vierde kwartaal kromp met 0,1%. Over heel 2020 gemeten was er sprake van een krimp van 3,8% ten opzichte van 2019.

De verwachtingen voor 2021 zijn positiever. Mede door vaccinatieprogramma's wordt verwacht dat de samenleving gedurende 2021 terug kan keren naar enige vorm van normaliteit. Het CPB verwacht dan ook dat de economie in 2021 met 3% zal groeien. Echter, er is nog altijd sprake van grote onzekerheid. Vertraging in vaccinatieprogramma's of het ontstaan van nieuwe (resistente) mutaties van het coronavirus kunnen een nieuwe economische crisis bewerkstelligen.

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. Bij veel bedrijven wordt al gesproken over het "hybride werken", waarbij werknemers deels vanuit huis en deels vanaf kantoor werken.

De effecten van veranderende behoefte en eisen aan huisvesting zullen echter op zijn vroegst over enkele jaren goed zichtbaar worden als huurcontracten aflopen en bij verlenging of nieuwe aanhuur minder meters dan voorheen worden gevraagd.

Op korte termijn, vooral in het eerste halfjaar van 2021, verwachten wij aanhoudende vraaguitval. Hierbij zal het aanbod stabiel blijven tot licht oplopen. Hierdoor zou er lichte druk op de huurprijzen kunnen ontstaan. Vooral in plaatsen waar al veel leegstand is.

Na de eindsprint op de beleggingsmarkt in de laatste maanden van 2020, zal het beleggingsvolume in het eerste halfjaar naar verwachting terugvallen. Pas in het tweede halfjaar verwachten wij dat de beleggingsmarkt weer opleeft. Hierbij speelt ook dat de beschikbaarheid aan goede beleggingsmogelijkheden beperkt zijn.

Vooralsnog heeft de Covid-19 crisis geen duidelijke invloed gehad op de bruto aanvangsrendementen. Voor het topsegment (langjarig verhuurd/modern/toplocatie) verwachten wij ook in 2021 een stabiel beeld. Voor het middensegment en verouderde kantoren verwachten wij wel een opwaartse druk op de aanvangsrendementen. Aanvullend zou de verhoging van de overdrachtsbelasting van 6% naar 8% een licht negatief effect kunnen hebben op bruto aanvangsrendementen.

Vooruitblik 2021

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