

Kantorenmarkt Nederland – 2021

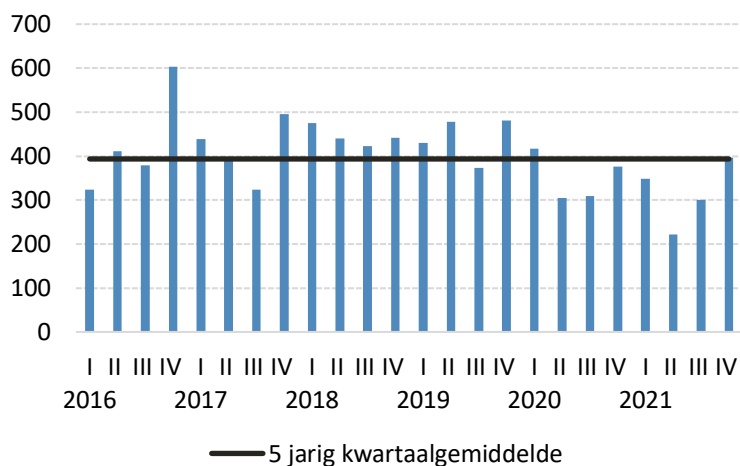
Opname

De opname in 2021 bedroeg circa 1.266.000 m², dit is 10% minder in vergelijking met 2020 (1.406.000 m²). Vooral in het tweede kwartaal van 2021 werd minder kantoorruimte opgenomen. De opname in het tweede kwartaal was het laagste niveau sinds het eerste kwartaal in 2014. Na zes kwartalen op rij waarin de opname onder het vijfjarige kwartaal gemiddelde lag, trok de vraag naar kantoorruimte in het vierde kwartaal van 2021 weer wat aan. In totaal werd er 396.000 m² kantoorruimte opgenomen in het vierde kwartaal, waarmee het precies op het vijfjarige kwartaalgemiddelde uitkwam.

De kantorenmarkt ondervindt duidelijk hinder van de gevolgen van de Covid-19 pandemie. Veel bedrijven nemen een afwachtende houding aan met het nemen van huisvestingsbeslissingen omdat de toekomstige gevolgen nog niet duidelijk zijn. Eén van de grootste vragen die leeft is of er in de toekomst meer thuisgewerkt gaat worden en welke invloed dit gaat hebben op de behoefte aan kantoorruimte voor bedrijven.

In 2021 werden 1.640 transacties geregistreerd met een oppervlakte boven de 200 m² (2020: 1.750). De gemiddelde oppervlakte per transactie kwam uit op circa 770 m² (2020: 808 m²). Dit laat duidelijk zien dat de vraag is gericht op kleinere oppervlaktes. Bedrijven lijken op dit moment vooral terughoudend bij het aangaan van langjarige verbinding voor grotere oppervlaktes.

Opname kantoorruimte per kwartaal (x 1.000 m²)



Bron: Troostwijk Research

De vier grote kantoorsteden Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht zagen ten opzichte van 2020 allen een afname van de opname. De sterkste daling werd genoteerd in Utrecht, waar de opname (58.150 m²) met 17% afnam ten opzichte van 2020. Utrecht werd gevolgd door Den Haag (-12% tot 67.750 m²) en Amsterdam (-8% tot 216.350 m²). Rotterdam zag de opname het minst sterk afnemen met een daling van 3% tot 95.500 m².

Gemiddeld genomen presteerden de grote en middelgrote regionale kantoorsteden wat slechter dan de grote vier kantoorsteden. In totaal daalde de opname in deze steden met 18% ten opzichte van 2020. De daling wordt vooral veroorzaakt door een forse terugval naar de vraag naar kantoorruimte in de satelliet gemeenten van de grote steden zoals Nieuwegein (-77%), Capelle aan den IJssel (-54%) en Zoetermeer (-39%). Uitzondering vormde Rijswijk waar de opname met 25% steeg. Positieve uitschieters onder de regionale grote en middelgrote kantoorsteden waren Arnhem (+91%) en Eindhoven (+37%).

De grootste transactie kwam op naam van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB). RVB kocht het ruim 35.000 m² grote kantoorpand Haagse Veste IV aan de Regulusweg in Den Haag. Het gebouw staat momenteel leeg en moet eerst gerenoveerd worden. De aankoop past in het beleid van het RVB om gebouwen in eigendom te hebben wanneer dit op basis van kostenoverwegingen gunstiger is dan huren. *(Bron: Rijksvastgoedbedrijf)*

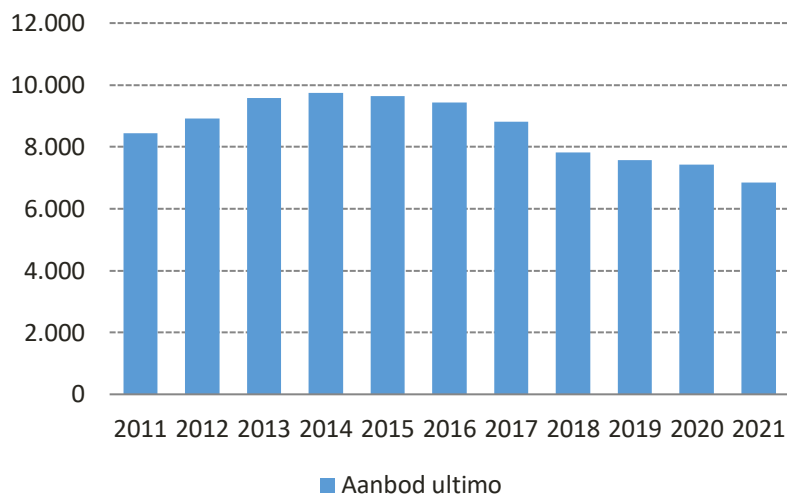
Andere grote transacties in 2021 betroffen onder andere de verhuur van 18.000 m² in Tripolis aan de Brauw Blackstone Westbroek, 14.500 m² in Piet Hein Buildings aan Just Eat Takeaway en 12.500 m² in Terrace Tower aan Jetbrains. Allen vonden plaats in Amsterdam. De grootste transactie buiten Amsterdam na de aankoop van het RVB in den Haag, was de verhuur van 9.500 m² aan Gemeente Haarlemmermeer. Haarlemmermeer heeft een langjarige overeenkomst getekend voor twee met elkaar verbonden kantoorpanden aan Taurusavenue/Scorpius.

Aanbod

In 2021 is het aanbod met bijna 8% afgenomen tot 6,85 miljoen m². De sterkste daling van het aanbod werd gemeten in de noordelijke provincies, waar het aanbod met 34% afnam. Ook in Oost- en Zuid-Nederland was sprake van een substantiële daling van respectievelijk 9% en 18%. In West- en Midden-Nederland nam het aanbod met slechts 4% af. Circa 70% van het totale aanbod is gelegen in deze regio.

De daling van het aanbod buiten de Randstad wordt veroorzaakt door opname, weinig nieuwbouw en het uit de markt nemen van (verouderde) kantoren voor transformatie.

Aanbod kantoorruimte (vanaf 200 m²) x 1.000 m²



Bron: NVM, Troostwijk Research

Huurprijzen

In 2021 lagen de gerealiseerde huurprijzen op landelijkniveau ongeveer 1,4% boven het niveau van 2020. De gemiddelde huurprijs in Nederland lag op circa € 140,-- per m² (2020; € 138,-- per m²). In de grote kantoorsteden was sprake van een wisselend beeld. In Amsterdam lagen de huurprijzen in 2021 op een vergelijkbaar niveau als in 2020.

In Rotterdam lagen de huurprijzen 3,4% boven het niveau van 2020 en ook in Eindhoven was sprake van een stijging van 1,7%. In Utrecht (-3,4%) en Den Haag (-5,8%) lagen de gerealiseerde huurprijzen juist aanzienlijk lager dan in 2020. De daling van de huurprijzen kan enerzijds toegeschreven worden aan het feit dat er meer transacties in het goedkopere segment plaatsvonden, maar ook doordat het aanbod in beide steden is toegenomen wat voor druk op de huurprijzen zorgt.

Gemiddelde gerealiseerde huurprijzen in € per m²

Plaats	2020				2021			
	KW1	KW2	KW3	KW4	KW1	KW2	KW3	KW4
Amsterdam	€ 247	€ 251	€ 246	€ 246	€ 244	€ 242	€ 245	€ 250
Rotterdam	€ 152	€ 156	€ 149	€ 158	€ 158	€ 160	€ 159	€ 159
Den Haag	€ 165	€ 170	€ 172	€ 183	€ 165	€ 162	€ 163	€ 160
Utrecht	€ 183	€ 181	€ 175	€ 173	€ 171	€ 171	€ 171	€ 175
Eindhoven	€ 130	€ 130	€ 130	€ 130	€ 132	€ 132	€ 132	€ 133
Nederland	€ 133	€ 135	€ 138	€ 138	€ 141	€ 136	€ 140	€ 140

Bron: Troostwijk Research

Buiten de grote steden zijn er vooral (lichte) 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

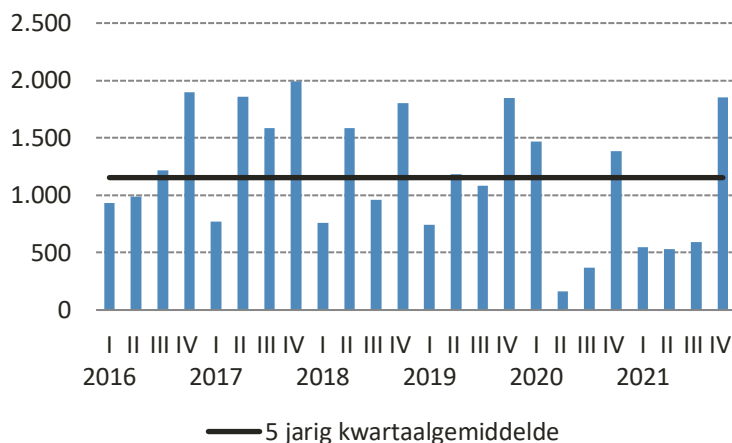
In 2021 werd voor circa € 3,5 miljard in kantoren belegd. Dit is 4% meer dan in 2020 (€ 3,3 miljard). Dat het beleggingsvolume in 2021 toch nog boven 2020 uitkwam is voor een belangrijk deel te danken aan de verkoop van het ABN Amro kantoor (67.000 m²) op de Zuidas. ABN Amro verkocht haar huidige hoofdkantoor voor circa € 765 miljoen aan Victory Group en ontwikkelaar G&S Vastgoed. ABN Amro zal het pand nog ongeveer vier jaar terughuren, rond 2025 zal de organisatie verhuizen naar Amsterdam Zuidoost Foppingadreef. De exacte plannen van de kopers voor het kantoor zijn nog niet bekend, maar de verwachting is dat een deel van het kantoor zal worden getransformeerd naar woningen.

Samen met de verkopen van het nog te realiseren The CubeHouse (17.500 m² voor naar verluidt ca. € 200 miljoen) aan ASR Dutch Mobility Office Fund en FOZ-gebouw (12.700 m² voor € 130 miljoen) aan Aviva Investors, werd er voor bijna € 1,1 miljard belegd in kantoren op de Amsterdamse Zuidas.

Mede door bovengenoemde transacties was de stijging van de beleggingen in de kantorenmarkt in 2021 volledig toe te schrijven aan een stijging van het beleggingsvolume in Amsterdam. In de overige vier grootste kantoorsteden daalden de beleggingen: Den Haag (-60% tot € 142 miljoen), Eindhoven (-55% tot € 58 miljoen), Rotterdam (-3% tot € 192 miljoen) en Utrecht (-54% tot € 103 miljoen). De beleggingen in kantoren buiten de grootste vijf kantoorsteden nam met 12% af tot € 1,5 miljard.

De grootste single-asset transactie buiten de Randstad betrof de aankoop van een kantoorpand aan de Van Asch van Wijckstraat in Amersfoort (32.000 m²) voor € 82 miljoen. Koper was het Israëlische Aspen Real Estate. Naast bovengenoemde single-asset transacties vonden er ook nog meerdere substantiële portefeuille-transacties plaats. Zo kocht het Amerikaanse Fortress een kantorenportefeuille (40.500 m²) van Stena Realty voor naar schatting € 129 miljoen. Het Britse Revcap kocht een kantorenportefeuille (70.000 m²) voor naar verluidt € 125 miljoen van het uit Qatar afkomstige Aventicum. Beide transacties vonden plaats doormiddel van de overname van de aandelen van de beleggings-BV's. Exacte financiële details werden niet bekend gemaakt, voornoemde bedragen zijn derhalve schattingen. Stena Realty verkocht in 2021 haar gehele kantorenportefeuille voor naar schatting € 235 miljoen. Naast de bovengenoemde verkoop aan Fortress, werden ook nog panden verkocht aan NSI en Bakkers Hommen.

Beleggingen per kwartaal (€ mln.)



Bron: Troostwijk Research

Aanvangsrendementen

Gedurende 2021 was er sprake van een licht opwaartse druk op de bruto aanvangsrendementen. Ten opzichte van 2020 ging het om 25 tot 50 basispunten. De opwaartse druk wordt veroorzaakt door de verhoging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021 van 6% naar 8%, de aanhoudende onzekerheid rond de Covid-19 pandemie en de toegenomen economische onzekerheid als gevolg van oplopende inflatie in het tweede halfjaar van 2021, waardoor ook de rentes begonnen op te lopen.

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 4,75% en 6,75% gerealiseerd voor dergelijke objecten. De aanvangsrendementen voor de beste objecten in de grotere kantoorsteden buiten de Randstad liggen tussen de 6% en 7,75%.

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

Regio	Type locatie	2021	
		van	tot
Noord	Beste	7,00	9,00
	Overig	9,00	13,00
Oost	Beste	6,75	9,00
	Overig	9,00	13,00
Midden	Beste	5,50	7,75
	Overig	7,75	12,75
Zuid	Beste	6,00	8,25
	Overig	8,25	12,75
West	Beste	3,75	7,75
	Overig	7,75	12,25

Bron: Troostwijk Research

Toekomstverwachting

2020 en 2021 stonden in het teken van de Covid-19 pandemie. De zwartste scenario's zijn echter niet uitgekomen en na de sterke economische krimp in 2020 (-3,8%) volgde herstel in 2021 (+5%). Niet alleen in Nederland herstelde de economie, het herstel was wereldwijd. Door het onverwachte snelle economische herstel en de daarmee sterke stijging van de vraag naar grondstoffen en materialen, was er sprake van een forse prijsstijging voor deze producten. Dit leidde ertoe dat in de tweede helft van 2021 de inflatie begon op te lopen, dit werd versterkt door een snelle stijging van de energieprijzen. De olopende inflatie leidde uiteindelijk ook tot stijgende rentes.

2022 zal in het teken staan van inflatie, stijgende rentes en geopolitieke ontwikkelingen (oorlog in Oekraïne). In de eerste maanden van 2022 maakte de inflatie een sprong, waardoor een niveau werd bereikt dat sinds de jaren '80 niet meer is gezien. De inflatie wordt voornamelijk aangewakkerd door een sterke stijging van de energie- en brandstofprijzen, maar ook door een aanhoudende stijging van grondstofprijzen. Hoewel er nog altijd vanuit wordt gegaan dat de hoge inflatie een tijdelijk effect is, wordt er toch verwacht dat de ECB in 2022 één of meerdere keren de rente zal verhogen om de inflatie te beteugelen.

De grootste onzekerheid bestaat rond de ontwikkelingen in Oekraïne. Na de inval door Rusland begin 2022, werden er diverse sancties opgelegd aan Rusland. Rusland op haar beurt heeft al meerdere malen gedreigd de gasleverantie te stoppen aan West-Europa. In het zwartste scenario dat Rusland inderdaad stopt met het leveren van gas, zal dit een enorme impact hebben op de economie in West-Europese landen. De toch al hoge energieprijzen zullen daardoor nog verder stijgen en productieprocessen zullen mogelijk stilgelegd moeten worden om huishoudens van gas te kunnen blijven voorzien. Bij het dichtdraaien van de gaskraan door Rusland wordt een (zware) recessie verwacht.

Bovengenoemde factoren zullen hun invloed hebben op de kantorenmarkt. De vraag naar kantoorruimte zal naar verwachting op korte termijn niet herstellen. De onzekerheid over toekomstige ruimtebehoefte als gevolg van de ingezette trend van meer thuiswerken zorgt ervoor dat bedrijven nog altijd terughoudend zijn bij het nemen van grote huisvestingsbeslissingen en het aangaan van langjarige verplichtingen. Hier komt de toegenomen economische onzekerheid bij, wat de vraag naar verwachting extra zal drukken. Als gevolg van de sterke stijging van de energieprijzen zal de vraag naar energiezuinige kantoorruimte (label A) naar verwachting wel toenemen.

De huurprijzen voor moderne kantoren zullen naar verwachting een stabiel tot licht hoger beeld laten zien in 2022, afhankelijk van hoe de economie zich zal ontwikkelen. Bij een zware recessie, zullen ook deze huurprijzen onder druk komen te staan. Voor het overige deel van de markt wordt een lichte daling van de huurprijzen verwacht.

Beleggers waren de afgelopen twee jaar terughoudend met het doen van grote investeringen in de kantorenmarkt. Gemiddeld genomen lagen de investeringen circa 35% onder het niveau van de pre-Covid-19 jaren. Desondanks blijven beleggers geïnteresseerd in (moderne) kantoren op *prime* locaties, dit laten de investeringen in kantoren op de Zuidas in 2021 duidelijk zien.

Voor 2022 verwachten wij dat beleggers opnieuw terughoudend zullen zijn als gevolg van oplopende rentes en aanhoudende economische onzekerheid als gevolg van de oorlog in Oekraïne. De oplopende rentes zullen naar verwachting zorgen voor opwaartse druk op de bruto aanvangsrendementen.

Vooruitblik 2022

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