

Inhoud

- 1.**
Opname van kantoren
- 2.**
Aanbod van kantoren
- 3.**
Huurprijzen van kantoren
- 4.**
Beleggingen in kantoren

Colofon

Samenstelling
Drs. R. L. Bak

Bron gegevens
NVM Data & Research

Vormgeving
PROOF
the alignment agency

Fotografie
Ronald Tilleman,
MVSA Architects

STAND VAN ZAKEN NEDERLANDSE KANTORENMARKT



De stemming op de Nederlandse kantorenmarkt werd in 2014 voor een groot deel bepaald door tegenvallende verhuurresultaten en zorgen over de leegstand. Terwijl vorig jaar de verhuur en verkoop van kantoorruimte met circa 6% daalde tot ongeveer 805.000 m², steeg het direct beschikbare aanbod van leegstaande en nog te verhuren kantoren met 3,7% tot circa 8,66 miljoen m². Het resultaat hiervan was dat de verhouding tussen vraag en aanbod verder verslechterde. Overigens week daarmee het beeld nauwelijks af van dat in voorgaande jaren. De belangrijkste oorzaak van de stagnerende kantorenmarkt was het feit dat onder invloed van onder andere kostenbesparingen heel wat bedrijven en instellingen zich terughoudend opstelden, wat behalve voor een verminderde vraag ook voor een verruiming van het aanbod zorgde.

Hoewel veel gemeenten in ons land het aanbod van kantoren zagen toenemen, was de stijging het grootst in Almere, Eindhoven, Hengelo, Groningen, Hilversum en Apeldoorn. Ook Amsterdam en Utrecht waren vorig jaar het kind van de rekening; in beide steden ging het aanbod van kantoorruimte flink omhoog. Daarbij was het opvallend hoe in Amsterdam vooral op de Zuidas aanzienlijk meer vierkante meters beschik-

baar kwamen voor de verhuur. Het was trouwens niet overal kommer en kwel. Zo was bijvoorbeeld in Den Haag sprake van een afnemend aanbod, ook al doordat daar verschillende leegstaande gebouwen aan de voorraad konden worden onttrokken. Plaatsen als Diemen en Nieuwegein slaagden er eveneens in om de leegstand van kantoren terug te dringen. Een meevaller voor de kantorenmarkt was dat ondanks de teruggelopen vraag en het gestegen aanbod een einde kwam aan de daling van de gemiddelde huurprijs. Dat kwam onder meer doordat nogal wat eigenaren van kantoren erin slaagden om – anders dan in het verleden – reële huurprijzen met geen of beperkte ‘incentives’ te realiseren. De stabilisatie van de huurprijs was overigens niet de enige positieve ontwikkeling die zich het afgelopen jaar voordeed. De onverwacht grote toename van het aantal beleggingen in kantoren was eveneens een opsteker. In totaal werd vorig jaar voor ongeveer €3,14 miljard in kantoren belegd, hetgeen ten opzichte van 2013 meer dan een verdubbeling van het investeringsvolume betekende. Kennelijk trokken beleggers zich maar weinig aan van de door leegstand geplaagde kantorenmarkt. Buitenlandse beleggers waren het meest actief. Daarnaast deden ook Nederlandse investeerders goede zaken.

1. OPNAME VAN KANTOREN

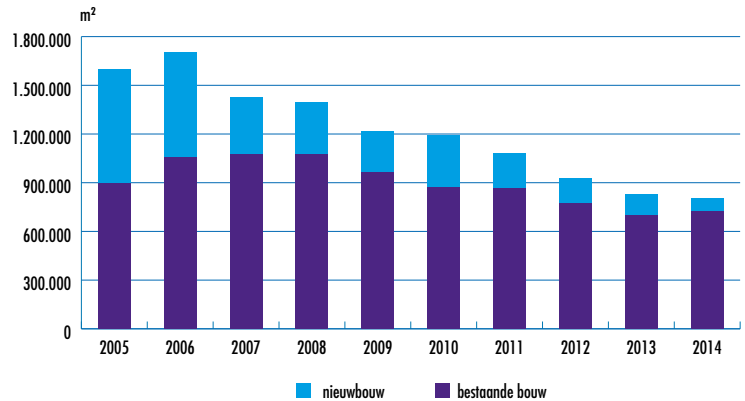
Minder opname van grote kantoren

In 2014 liet de opname van kantoorruimte voor het achtste achtereenvolgende jaar een daling zien. In totaal vond op de vrije markt – de bouw van kantoren voor eigen gebruik niet meegerekend – ongeveer 805.000 m² kantoorruimte haar weg naar gebruikers, 6% minder dan het jaar ervoor. Daarbij ging het overigens om brutometers, dus zonder rekening te houden met ruimten die door bedrijven en instellingen elders werden achtergelaten. Net als in voorgaande jaren lag het zwaartepunt van het transactievolume bij bestaande kantoorgebouwen. Het was opmerkelijk dat in dit segment van de gebouwenmarkt de vraag redelijk standhield; er werd namelijk evenveel verhuurd en verkocht als in 2013. De afzet van nieuwe kantoorruimte ging daarentegen flink onderuit, wat tot gevolg had dat de vraag naar nog te bouwen of in aanbouw zijnde kantoren met circa 35% daalde. Dat was echter niet de enige reden waarom de totale opname van kantoorruimte vorig jaar op een lager niveau uitkwam. Wat ook van invloed was op het totale transactievolume, was dat de vraag naar grotere oppervlakten terugliep. Gemeten naar de omvang van de gerealiseerde transacties was er veel vraag naar ruimten in de grootteklasse van 1000 tot 2500 m². Daarnaast werden ook zeer veel kleine transacties tot stand gebracht, die tezamen verantwoordelijk waren voor bijna 25% van de afzet.

Vraagherstel in Rotterdam

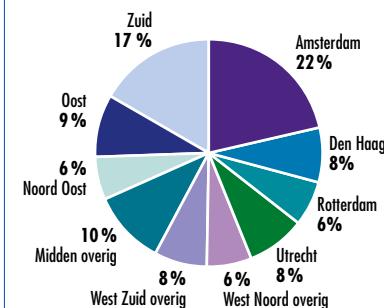
Vanuit de verschillende regio's gezien hadden vooral de westelijke delen van het land met een negatieve vraagontwikkeling te kampen. Daarnaast deelde ook de regio Midden in de tegenvallende afzet van kantoren. De overige door NVM Business onderscheiden regio's wisten zich echter aardig te distantiëren van de stagnerende kantorenmarkt. Sterker nog: in het oosten en het zuiden leidde een toenemende vraag tot een hoger transactievolume. Overigens was ook binnen de regio's sprake van tegengestelde tendenties. In de regio West Zuid bijvoorbeeld werd Den Haag met een teruggang in de vraag geconfronteerd, terwijl in Rotterdam de opname juist omhoogging, een gegeven waarvan in Rotterdam vooral het centrum wist te profiteren. Een vergelijkbare situatie deed zich voor in het midden van het land. Tegenover een tegenvallende vraag in de stad Utrecht stond een opleving van de vraag in Nieuwegein. In de regio West Noord deed Amsterdam een stap terug, maar zag Schiphol daarentegen de vraag verbeteren. Niet alleen geografisch, ook per afzonderlijke branche beschouwd was het beeld vorig jaar wisselend. In sectoren als de ICT en de handel was meer vraag naar kantoren, maar bij de zakelijke dienstverleners en het bank- en verzekeringswezen liep de behoefte aan kantoorruimte terug.

OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR GEBOUWTYPE



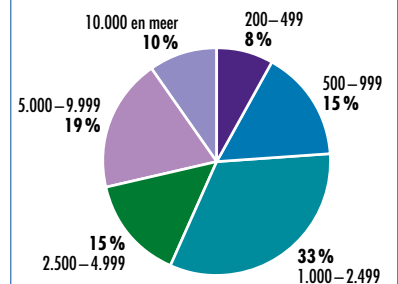
bron: NVM

OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR REGIO 2014



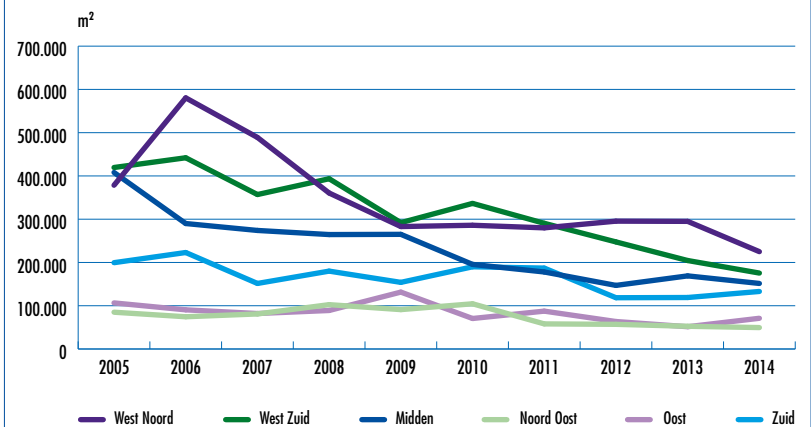
bron: NVM

OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE 2014



bron: NVM

OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR REGIO



bron: NVM

2. AANBOD VAN KANTOREN

Toename aanbod ondanks vele onttrekkingen

Behalve een verminderde vraag was het ook een tegenvaller voor de kantorenmarkt dat het aanbod opnieuw een stijging vertoonde. Per saldo nam het aanbod in Nederland met ongeveer 300.000 m² toe tot 8,66 miljoen m², een stijging van 3,6%. Door deze toename, die overigens minder groot was dan in 2013, stond eind 2014 circa 17,5% van de kantorenvoorraad in ons land te huur of te koop, tegen 16,7% een jaar eerder. Dat het aanbod vorig jaar omhoogging, had vooral te maken met het feit dat door kostenbesparingen en reorganisaties veel bestaande gebouwen leeg kwamen te staan. In het bijzonder in de grootteklasse van 1000 tot 5000 m² deed zich een verdere verruiming voor. Overigens had het aanbod in ons land nog hoger kunnen zijn, als in 2014 niet circa 570.000 m² aan de voorraad was onttrokken door middel van sloop en herbesteding. Nog nooit eerder in Nederland werden in een jaar zo veel kantoren uit de markt gehaald. Wat opviel, was dat veel kantoren werden omgebouwd tot woningen voor studenten en starters op de woningmarkt. Dat gebeurde niet alleen in de vier grote steden, maar ook in Arnhem, Den Bosch, Haarlem en Nieuwegein.

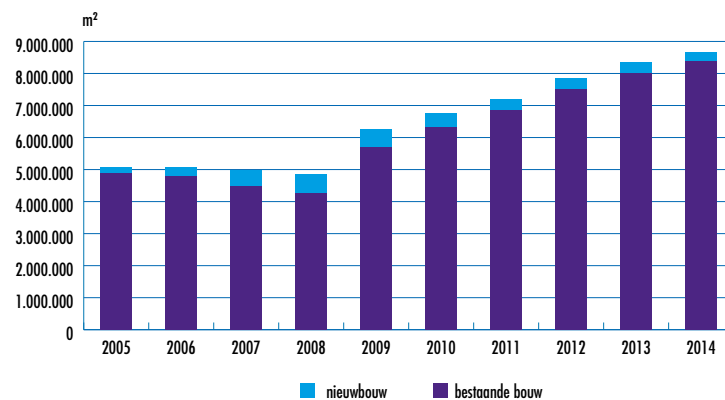
Meer leegstand op Zuidas

Nogal wat steden werden met een toename van het aanbod geconfronteerd. In de Randstad deden zich stijgingen voor in Amsterdam, Utrecht, Almere, Hilversum, Amersfoort en Capelle a/d IJssel. In Amsterdam kwamen hoofdzakelijk op de Zuidas meer meters beschikbaar voor de verhuur, wat overigens wel opmerkelijk was gelet op de stijgende populariteit van het gebied. Buiten de Randstad ging ook in tal van steden het aanbod vorig jaar omhoog. Dit was vooral het geval in Eindhoven, Hengelo, Groningen en Apeldoorn. In het algemeen ondervonden de (perifere) kantorenwijken en bedrijfsterreinen de meeste hinder van de aanbodverruiming. Het was trouwens niet overal kommer en kwel. Zo was bijvoorbeeld in Den Haag sprake van een afnemend aanbod, terwijl ook plaatsen als Diemen en Nieuwegein erin slaagden om de leegstand terug te dringen.

Dreigend tekort aan nieuwbouw

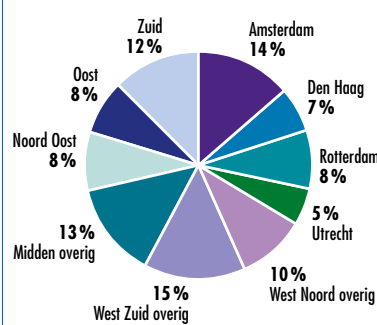
Door het ruime aanbod van kantoren werden het afgelopen jaar relatief weinig voor de verhuur bestemde kantoren in aanbouw genomen, wat ertoe leidde dat het aandeel van nieuwe kantoorruimte verder terugliep en eind 2014 maar net boven de 3% lag. Volgens NVM Business blijft het evenwel noodzakelijk om tegemoet te kunnen komen aan de vraag naar hoogwaardige huisvesting. Daarbij is volgens haar nieuwbouw vrijwel onvermijdelijk, zeker ook in het kader van de verduurzaming van het kantorenbestand.

AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR GEBOUWTYPE



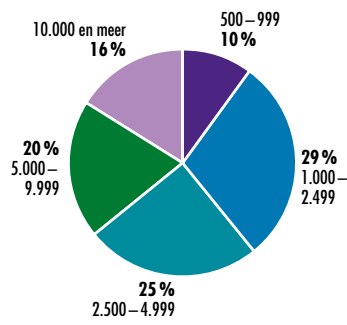
bron: NVM

AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR REGIO 2014



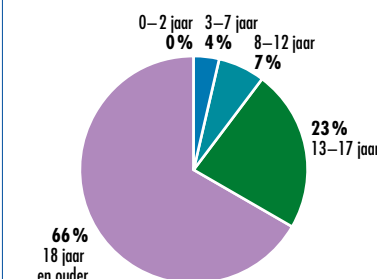
bron: NVM

AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE 2014



bron: NVM

AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR LEEFTIJD 2014



bron: NVM

3. HUURPRIJZEN VAN KANTOREN

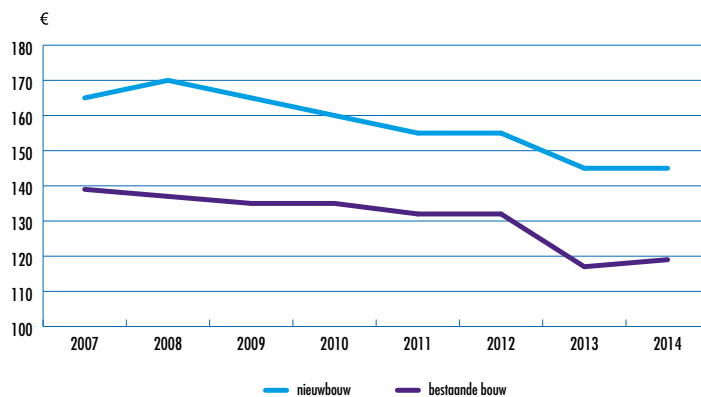
Gemiddelde huurprijs stabiliseert

Het viel de markt mee dat ondanks de teruggelopen vraag en het gestegen aanbod vorig jaar een einde kwam aan de daling van de gemiddelde huurprijs van kantoorruimte. Dat de huur niet verder daalde en zich stabiliseerde op het niveau van 2013, hield verband met het feit dat nogal wat beleggers erin slaagden om reële huurprijzen met geen of beperkte 'incentives' te realiseren. Bovendien werden aan de onderkant van de markt weinig transacties gedaan, wat er eveneens voor zorgde dat een prijsdrukkend effect op de huurprijs kon uitblijven. Uitgaande van de betrouwbaarheid van de beschikbare gegevens lag de gemiddelde huurprijs van bestaande kantoorruimte vorig jaar op € 116 per m². Overigens vormde de beschikbaarheid van betrouwbare cijfers over gerealiseerde huurprijzen ook in 2014 een probleem, aangezien veel aanbieders van kantoorruimte zeer terughoudend waren met het verstrekken van informatie.

Tegengestelde tendensen

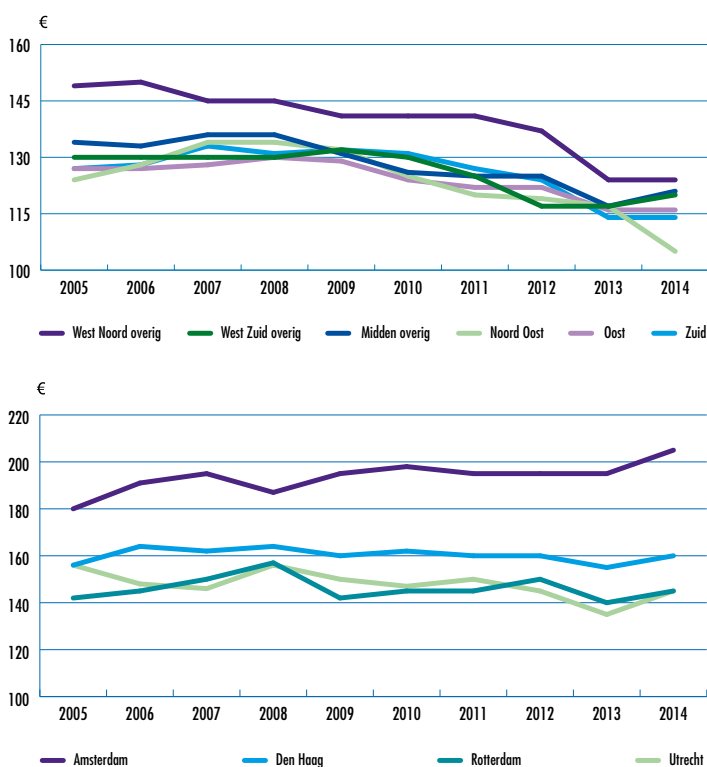
Ofschoon de gemiddelde huurprijs van kantoorruimte in 2014 vrijwel gelijk bleef ten opzichte van het jaar ervoor, was de ontwikkeling van de huurprijs niet overal hetzelfde. Zo ging in de regio Noord Oost, waartoe de drie noordelijke provincies worden gerekend, de gemiddelde huur flink omlaag. In de regio's West Zuid en Midden was echter sprake van een kleine stijging. Opvallend was ook dat in de vier grote steden de huurprijs iets omhoogging. Los van genoemde ontwikkelingen was het wel tekenend dat vorig jaar het prijsverschil tussen goede en minder goede kantoren verder toenam.

GEMIDDELDE HUURPRIJS VAN KANTOORRUIMTE



bron: NVM

GEMIDDELDE HUURPRIJZEN VAN KANTOORRUIMTE NAAR REGIO



bron: NVM

4. BELEGGINGEN IN KANTOREN

Optimisme over kantorenmarkt

De verslechtering van de vraag- en aanbodverhouding op de Nederlandse kantorenmarkt weerhield beleggers er niet van om deze markt te betreden en de investeringen fors op te voeren. Volgens cijfers van NVM Business werd het afgelopen jaar circa € 3,14 miljard in kantoren belegd, wat ten opzichte van 2013 meer dan een verdubbeling van het investeringsvolume betekende. Door de grote interesse van beleggers voor kantoren bleef ook het aandeel van de kantoorbeleggingen in het totaal van vastgoedinvesteringen goed op peil. Ongeveer 55% van het totale vermogen dat in 2014 in commercieel vastgoed werd geïnvesteerd, had betrekking op kantoorgebouwen. In zijn algemeenheid werd de kooplust van beleggers ingegeven door het relatief lage rendement op staatsleningen. Hierdoor werden veel beleggers naar het vastgoed geduwd. Overigens was de lage rente niet de enige reden. Bij de toename van de investeringen speelde ook de enorme toevloed van kapitaal een doorslaggevende rol.

Hoofdrol voor Amerikaanse en Duitse beleggers

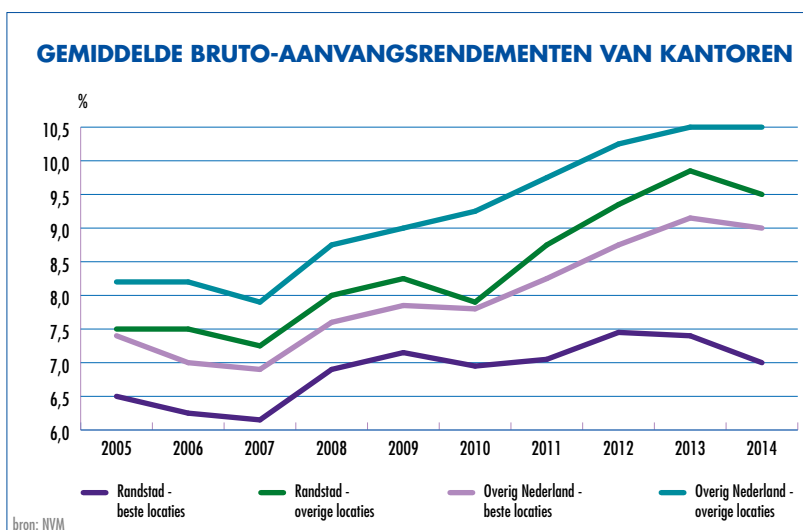
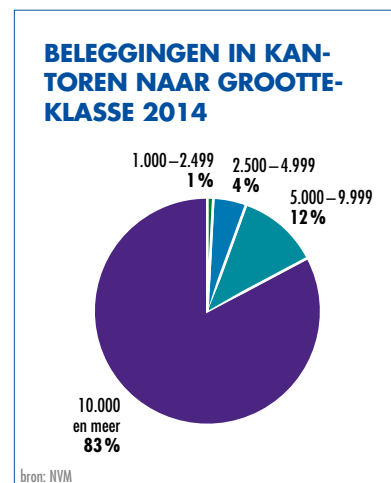
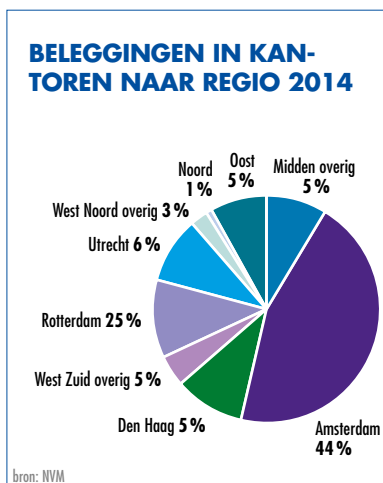
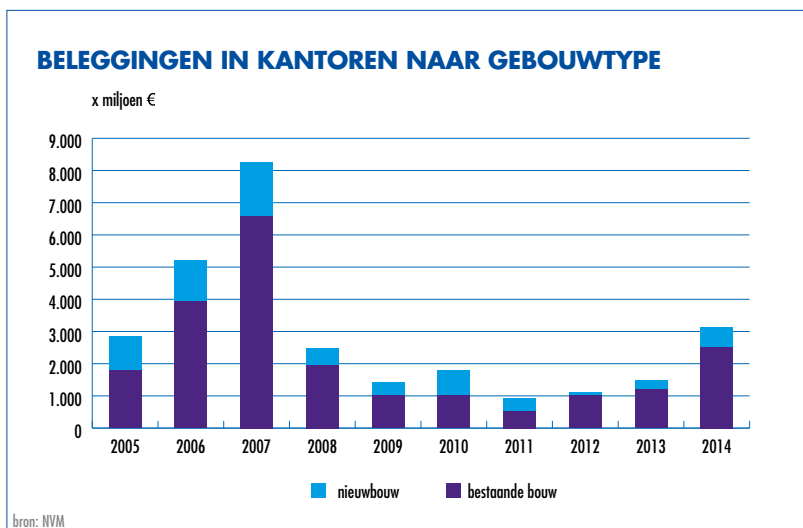
Buitenlandse beleggers waren het afgelopen jaar het meest actief op de kantorenmarkt. Een hoofdrol werd hierbij opgeëist door Amerikaanse vastgoedfondsen, die tezamen ruim 35% van de kantoorbeleggingen voor hun rekening namen. Daarnaast waren Duitse beleggers zeer actief. De interesse van buitenlandse beleggers voor ons land werd vooral aangewakkerd door de gunstige prijzen van het vastgoed. Behalve buitenlandse investeerders deden ook Nederlandse beleggers goede zaken.

Amsterdam en Rotterdam favoriet

Net als in voorgaande jaren gaven beleggers de voorkeur aan gebouwen in de Randstad, waarbij het grootste deel van de investeringen terecht kwam in Amsterdam en Rotterdam. Weliswaar vonden ook buiten de Randstad aankopen plaats, maar het daarbij betrokken volume was naar verhouding klein. Van de gebouwen die in Amsterdam en Rotterdam van eigenaar wisselden, had het merendeel betrekking op bestaande objecten.

Eersteklas kantoren duurder

De verhoogde belangstelling van beleggers voor kantoren in de Randstad had tot gevolg dat daar het bruto-aanvangsrendement van eersteklas kantoren met gemiddeld 40 basispunten (0,4 procentpunt) omlaagging, wat automatisch tot een stijging van de prijzen leidde. Hoewel voor verhuurde gebouwen op aantrekkelijke locaties goede prijzen werden betaald, moesten verkopers van slecht verhuurde kantoren op mindere locaties in 2014 genoeg nemen met aanzienlijke 'discounts', oplopend tot 50% en meer.



BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

Kantoor

Een ruimtelijk zelfstandige eenheid die grotendeels in gebruik is voor bureaugebonden werkzaamheden of ondersteunende activiteiten. Kantoorruimten die deel uitmaken van bedrijfsgebouwen, universiteiten of ziekenhuizen worden niet als kantoor aangemerkt.

Opname

Verhuur- en verkooptransacties die op de vrije markt plaatsvinden. Gebruikers die in hun eigen huisvestingsbehoefte voorzien (de zogenoemde eigenbouw), worden niet tot de opname gerekend. Hetzelfde geldt voor sale-and-leasebackovereenkomsten en contractverlengingen. De NVM registreert transacties vanaf 200 m².

Huurprijs

De gerealiseerde kale huur per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak, exclusief btw, servicekosten en huurdersspecifieke inrichtingskosten.

Aanbod

Kantoorruimte die direct beschikbaar is voor verhuur of verkoop. Kantoren die in voorbereiding zijn en derhalve nog gebouwd moeten worden, worden in het aanbod niet meegeteld. Het aanbod omvat naast leegstaande en nog in aanbouw zijnde kantoren ook ruimten die nog in gebruik zijn maar waarvan bekend is dat deze op korte termijn worden vrijgemaakt. Het aanbod wordt gemeten in gebouwen waarin minimaal 500 m² beschikbaar is.

Bruto-aanvangsrendement

De brutojaarhuur op het moment van aankoop als percentage van de totale investering.

NVM-REGIO-INDELING

