

## MARKTVOORUITZICHT

### Marktvooruitzicht

Top-huurprijzen:	Huurprijzen in kernmarkten gaan verder stijgen, ook voor andere locaties wordt een lichte groei verwacht.	▼
Top aanvangsrendementen:	Aanvangsrendementen blijven scherp door beschikbaarheid van kapitaal. Opkomende markten zullen profiteren van het schaarse beleggingsaanbod op de primaire locaties.	▲
Aanbod:	Het aanbod daalt op primaire locaties en stabiliseert op de overige locaties.	▲
Vraag:	Er blijft veel vraag naar kantoorruimte op primaire locaties, ook goed bereikbare secundaire locaties stijgen in populariteit.	▼

### Top huurprijzen - juni 2017

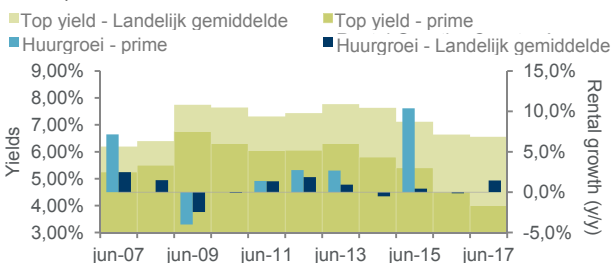
MARKT (DEELGEBIED)	€	US\$	GROEI %	
	M <sup>2</sup> JR	FT <sup>2</sup> JR	1JR	5JR CAGR
Amsterdam (Zuidas)	425	44,1	0,0	2,5
Amsterdam (Centrum)	375	38,9	0,0	1,4
Amsterdam (Zuidoost)	205	21,2	5,1	1,0
Rotterdam	235	24,4	4,4	4,3
Den Haag	210	21,8	0,0	0,0
Utrecht	205	21,2	5,1	1,0
Eindhoven	160	16,6	0,0	-1,2

### Top aanvangsrendementen - juni 2017

MARKT (DEELGEBIED) (% BAR K.K.)	HUIDIG	VORIG	VORIG	10 JAAR	
	KWARTAAL	KWARTAAL	JAAR	HOOG	LAAG
Amsterdam (Zuidas)	4,00	4,00	4,50	6,75	4,00
Amsterdam (Centrum)	4,00	4,00	4,50	7,00	4,00
Amsterdam (Zuidoost)	6,15	6,15	6,50	8,25	5,50
Rotterdam	5,50	5,50	5,50	7,00	5,50
Den Haag	6,00	6,00	6,00	7,00	5,75
Utrecht	5,75	5,75	5,75	7,25	5,75
Eindhoven	6,75	6,75	6,75	7,75	6,25

De bovenstaande cijfers zijn afgegeven en moeten worden geïnterpreteerd op basis van de huidige marktsituatie, waarbinnen zeer beperkt marktbeveiligd beschikbaar is in heel Europa op basis van beleggingstransacties. Deze cijfers zijn daarvoor slechts een indicatie en geven een trend weer voor de ontwikkeling van de top aanvangsrendementen en zullen niet als vergelijkingsmateriaal voor vastgoedtransacties dienen.

### Marktprestaties



## Overzicht

De opname van kantoorruimte is in de eerste helft van 2017 uitgekomen op een totaal van 581.000 m<sup>2</sup>, wat neerkomt op de hoogste opname in een eerste half jaar sinds 2008 en een groei van 13% ten opzichte van de opname in dezelfde periode vorig jaar.

Als deze trend ook in het tweede helft van het jaar doorzet, dan komt de totale opname over heel 2017 uit op 1,4 miljoen vierkante meter. Hoewel de vijf grootste steden in Nederland populair blijven, wordt ook duidelijk dat andere steden profiteren van de groeiende opname. Ook is zichtbaar dat in de eerste helft van 2017 sprake was een versterkte daling van de leegstand, deze daalde met ruim 500.000 m<sup>2</sup>. De totale leegstand in Nederland bedraagt 6,4 miljoen vierkante meter.

## Gebruikersmarkt

De vijf grootste steden waren goed voor 43% van de totale opname, in dezelfde periode vorig jaar was dat nog 47%. In absolute cijfers is echter sprake van groei. Een jaar geleden bedroeg de opname in de vijf grootste steden nog 244.000 m<sup>2</sup> in de eerste helft van het jaar, in de eerste helft van 2017 is dit 252.000 m<sup>2</sup>. Toch is deze groei van ruim 3% beduidend lager dan de landelijke groei van 13%. Daaruit kan geconcludeerd worden dat de groei in de andere gemeenten sterker is geweest.

Stijgende opname gaat hand in hand met geografische spreiding van de vraag. Wanneer de opname sterk toeneemt, neemt ook de spreiding over het land toe, zoals ook in 2017 zichtbaar was. Gedurende het eerste halfjaar registreerden secundaire kantorenmarkten, zoals die van Amersfoort, Amstelveen, Enschede, Haarlemmermeer, Nijmegen en Den Bosch, een beduidend hogere opname dan in dezelfde periode vorig jaar.

## Beleggingsmarkt

Ook in de eerste helft van 2017 was sprake van veel dynamiek op de Nederlandse beleggingsmarkt, hoewel goede producten op de beste locaties schaars zijn. Hierdoor verschuift de aandacht van beleggers naar core+ producten in de grotere steden. Aanvangsrendementen zijn vergeleken met afgelopen kwartaal verder verscherpt. De sterkste dalingen vonden plaats in Amsterdam Centrum en de Zuidas.

## Vooruitzicht

Groeiende opname gaat hand in hand met geografische spreiding. Als de opname sterk toeneemt, neemt de spreiding over het land ook toe. Verwacht wordt dat deze ontwikkeling in het resterende deel van het jaar doorzet.

# NEDERLAND Kantorenmarkt Snapshot

Tweede kwartaal | 2017



MARKT (DEELGEBIED)	VOORRAAD (M²)	AANBOD (M²)	LEEGSTANDS PERCENTAGE (%)	OPNAME (M²)	OPNAME LOPENDE JAAR (M²)	IN AANBOUW (M²)
Amsterdam	5.853.000	674.000	9,1%	151.000	151.000	65.000
Rotterdam	3.376.000	693.000	18,1%	35.000	35.000	0
Den Haag	3.882.000	373.689	9,3%	18.000	18.000	0
Utrecht	2.709.000	328.000	9,1%	41.000	41.000	35.000
Eindhoven	1.375.000	146.000	10,3%	7.000	7.000	0
Arnhem	1.036.000	194.000	12,6%	6.000	6.000	0
Groningen	894.000	130.000	12,4%	9.000	9.000	0
<b>Nederland (totaal)</b>	<b>48.612.000</b>	<b>7.096.000</b>	<b>13,1%</b>	<b>581.000</b>	<b>581.000</b>	<b>N/A</b>

Bron: Cushman & Wakefield

## Omvangrijke gebruikerstransacties

GEMEENTE	DEELGEBIED	HURDER	METRAGE (M²)	TRANSACTIE TYPE
Amsterdam	Sloterdijk	Alliander Energy	25.000	Huur
Hoofddorp	Beukenhorst-Zuid	ASICS Europe	11.100	Huur
Den Haag	CS Kwadrant	Gemeente Den Haag	9.400	Huur
Utrecht	Papendorp	Bol.com	8.500	Huur
Hoofddorp	Neptunustraat	Ingenico ePayments	8.500	Huur

Bron: Cushman & Wakefield

## Omvangrijke beleggingstransacties

VASTGOED – GEMEENTE	DEELGEBIED	VERKOPER / KOPER	BAR	KOOPSOM € MILJOEN
Atrium - Amsterdam	Zuidas	Icon / Amundi	4,0%	500.000.000
Hojel - Utrecht	Stationsgebied	Anbang / CBRE GI	5,5%	157.000.000
Bright Offices - Amsterdam	Sloterdijk	LaSalle / Cairn RE		130.000.000
World Port Center - Rotterdam	Wilhelminapier	Marathon AM / PF Metalelektro, SPF		105.000.000
Blaak 31 - Rotterdam	Blaak	Deutsche Bank / Commerz Real	7,0%	75.600.000

Bron: Cushman & Wakefield, Real Capital Analytics

This report has been produced by Cushman & Wakefield LLP for use by those with an interest in commercial property solely for information purposes. It is not intended to be a complete description of the markets or developments to which it refers. The report uses information obtained from public sources which Cushman & Wakefield LLP believe to be reliable, but we have not verified such information and cannot guarantee that it is accurate and complete. No warranty or representation, express or implied, is made as to the accuracy or completeness of any of the information contained herein and Cushman & Wakefield LLP shall not be liable to any reader of this report or any third party in any way whatsoever. All expressions of opinion are subject to change. Our prior written consent is required before this report can be reproduced in whole or in part. ©2017 Cushman & Wakefield LLP. All rights reserved.

### Frank van der Sluys MSc

Associate Director, Head of Research,  
Nederland  
UN Studio 20th floor, Gustav Mahlerlaan 362-  
364, 1082 ME, Amsterdam, Nederland Tel:  
+31 (0) 20 8407 201  
[frank.vandersluys@cushwake.com](mailto:frank.vandersluys@cushwake.com)  
[cushmanwakefield.com](http://cushmanwakefield.com)