

## MARKTVOORUITZICHT

### Marktvooruitzicht

Top-huurprijzen:	Tophuurprijzen zullen verder toenemen door krapte op de kantorenmarkt, incentives verdampen op de beste locaties.	▼
Top aanvangsrendementen:	Aanvangsrendementen worden verwacht verder af te nemen, ook in secundaire opkomende locaties.	▲
Aanbod:	Aanbod zal verder afnemen, voornamelijk in de kernsteden van het land.	▲
Vraag:	Vraag naar kantoorruimte zal toenemen, waarbij de vraag zich nadrukkelijk blijft richten op de multimodale kantorenlocaties met een hoog voorzieningenniveau.	▼

### Top huurprijzen - December 2017

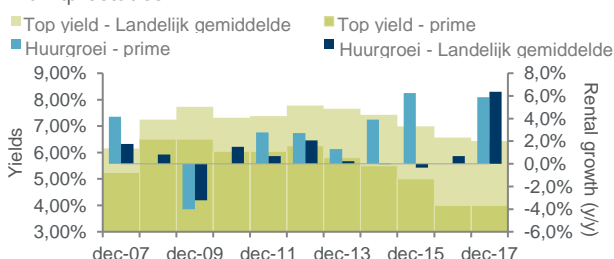
MARKT (DEELGEBIED)	€	US\$	GROEI %	
	M <sup>2</sup> JR	FT <sup>2</sup> JR	1JR	5JR CAGR
Amsterdam (Zuidas)	450	50,2	5,9	3,4
Amsterdam (Centrum)	425	47,4	13,3	4,0
Amsterdam (Zuidoost)	240	26,8	23,1	4,2
Rotterdam	235	26,2	4,4	3,3
Den Haag	210	23,4	0,0	0,0
Utrecht	245	27,3	22,5	4,7
Eindhoven	170	19,0	6,3	0,0

### Top aanvangsrendementen - December 2017

MARKT (DEELGEBIED) (% BAR K.K.)	HUDIG	VORIG	VORIG	10 JAAR	
	KWARTAAL	KWARTAAL	JAAR	HOOG	LAAG
Amsterdam (Zuidas)	4,00	4,00	4,00	6,75	4,00
Amsterdam (Centrum)	3,75	3,90	4,00	7,00	3,75
Amsterdam (Zuidoost)	5,75	6,00	6,15	8,25	5,50
Rotterdam	5,25	5,50	5,50	7,00	5,25
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 marktgegevens 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 kantorenmarkt kende een positief jaar, mede door de groei in het aantal kantoorbanen, de afname in de leegstand, de toegenomen gemiddelde huurprijs van EUR 134 per m<sup>2</sup> per jaar en het hoge investeringsvolume. Door de gunstige economische ontwikkelingen anticiperen veel organisaties weer op groei, zijn zij meer geneigd tot verhuizen en ook bereid meer te investeren in hun huisvesting. Deze bedrijven lopen echter tegen schaarste aan van kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte op de meest populaire locaties. Hierdoor wordt de latente vraag niet optimaal gefaciliteerd en dat had een dempend effect op de opname in 2017, die van tevoren met 1,4 miljoen m<sup>2</sup> hoger was geprognosticeerd.

## Gebruikersmarkt

De opname voor kantoorruimte was in 2017 1,26 miljoen m<sup>2</sup> en stagneerde op vrijwel hetzelfde niveau als in 2016. Van deze opname is circa 32% in Amsterdam gerealiseerd. De leegstand op de kantorenmarkt is gedaald met 17% ten opzichte van voorgaand jaar tot 11,7% ofwel 5,7 miljoen m<sup>2</sup>. Daarmee is het leegstandspercentage op het laagste niveau sinds 2007. Opvallend is dat de sterke daling in de meeste kernsteden leidt tot een leegstandspercentage dat dicht in de buurt komt van een gezond leegstandsniveau van circa 5-7% wat in veel gevallen niet geldt voor de randgemeenten.

## Beleggingsmarkt

In 2017 waren kantoren de grootste beleggingscategorie met 33% van het totaal belegd volume in Nederland, ofwel EUR 6,7 miljard. Ten opzichte van voorgaand jaar is dit een groei van 11%. Het top aanvangsrendement liet een sterke daling zien van 50 bp tot 3,5%. Binnen het kantorenssegment is de interesse van buitenlandse beleggers zeer hoog, waarbij 70% van het totale volume door buitenlandse beleggers gerealiseerd is. Hierbij hebben beleggers ook oog voor steden zoals Utrecht of Eindhoven. Niet alleen top aanvangsrendementen verscherpen, ook rendementen aan de bovenkant van de bandbreedte, dit komt mede door de verschuiving van de beleggingsfocus.

## Vooruitzicht

De leegstand zal in 2018 verder dalen, terwijl de vraag zich zal blijven richten op kantoren op multimodale locaties met een hoog voorzieningenniveau. De markt voor serviced offices wint terrein. De interesse van beleggers in kantoren zal aanhouden, doordat het verschil tussen het aanvangsrendement en de rente met 350 bp nog altijd fors is. Het is te verwachten dat vastgoed dat 2-3 jaar geleden werd verkocht in een aantal gevallen weer op de markt komt. Tegelijkertijd blijft kwalitatief aanbod schaars.

# NEDERLAND Kantorenmarkt Snapshot

Vierde kwartaal | 2017



MARKT (DEELGEBIED)	VOORRAAD (M <sup>2</sup> )	AANBOD (M <sup>2</sup> )	LEEGSTANDS PERCENTAGE (%)	OPNAME (M <sup>2</sup> )	OPNAME LOPENDE JAAR (M <sup>2</sup> )	IN AANBOUW (M <sup>2</sup> )
Amsterdam	5.853.000	580.000	7,9%	398.000	-	152.219
Rotterdam	3.376.000	504.000	13,9%	83.000	-	0
Den Haag	3.882.000	338.000	8,7%	52.000	-	0
Utrecht	2.709.000	322.000	8,1%	97.000	-	71.000
Eindhoven	1.477.000	188.000	12,4%	45.000	-	32.000
Arnhem	1.036.000	189.000	12,0%	15.000	-	0
Groningen	894.000	78.000	7,5%	16.000	-	0
<b>Nederland (totaal)</b>	<b>48.612.000</b>	<b>6.454.000</b>	<b>11,7%</b>	<b>1.260.000</b>	<b>N/A</b>	<b>255,219</b>

Bron: Cushman & Wakefield

## Omvangrijke gebruikerstransacties

GEMEENTE	DEELGEBIED	HURDER	METRAGE (M <sup>2</sup> )	TRANSACTIE TYPE
Amsterdam	Zuidas	European Medicines Agency	38.500	Huur
Amsterdam	Sloterdijk	Alliander Energie	25.000	Huur
Eindhoven	Stationsgebied	Belastingdienst	20.000	Huur
Wageningen	Bronland	Unilever	18.000	Huur
Utrecht	Stationsomgeving	VodafoneZiggo	17.000	Huur

Bron: Cushman & Wakefield

## Omvangrijke beleggingstransacties

VASTGOED – GEMEENTE	DEELGEBIED	VERKOPER / KOPER	BAR	KOOPSOM € MILJOEN
Atrium - Amsterdam	Zuidas	Icon / Amundi	4,0%	500.000.000
Liv Portfolio	Landelijk	Deka / Fortress Investment Group		301.000.000
Orange Portfolio	Landelijk	Victory Advisors / TGP Capital		175.000.000
The Cloud	Amstel	Amundi / Cairn Real Estate		165.000.000
Artemis Portfolio	Landelijk	SEB / Goldman Sachs	7,6%	116.000.000

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. ©2018 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)