



OFFICES OUTLOOK 2021

WHAT'S NEXT - GEBRUIKERSMARKT

In het eerste halfjaar van 2021 is er voor 401.000 vierkante meter aan kantoorruimte in gebruik genomen. In vergelijking met dezelfde periode in 2020 is dit een daling van 17%, met de kanttekening dat het eerste kwartaal vorig jaar nagenoeg corona vrij was en er enkele zeer omvangrijke transacties plaatsvonden. In 2020 is het overgrote deel van de huisvestingstrajecten 'on-hold' gezet, terwijl in 2021 kantoorgebruikers door de afzwakkende coronacrisis de huisvestingstrajecten hervatten. Door het positieve sentiment in het tweede kwartaal van 2021 laat het opnamevolume al drie kwartalen op rij een groei zien. Binnen het opnamevolume in de eerste helft van 2021 waren het voornamelijk de kleinere kantoorgebruikers die activiteit vertoonden, grotere kantoorhoudende organisaties nemen nog een afwachtende houding aan.

Tekenend voor de weerbaarheid van de kantorenmarkt is het relatief grote aandeel Tech- en ICT-bedrijven dat in de eerste helft van 2021 tekende voor bijna een kwart van het totale opnamevolume, ondanks dat juist in deze sectoren relatief makkelijk en veel op afstand kan worden gewerkt. Ook binnen het MKB liepen huisvestingsvraagstukken gewoon door. De strategie van grotere gebruikers en corporates om medewerkers meer op afstand en vanuit huis te laten werken is door de corona uitbraak versneld. De komende jaren zal dat niet per se leiden tot minder, maar wel tot ander kantoorgebruik en bijbehorende werkplekstrategieën. Meer dan een werkplek is het kantoor vooral de plek waar medewerkers geïnspireerd worden, leren, samenwerken en socializen en zich op die manier verbonden (blijven) voelen met de organisatie waar zij voor werken.

WHAT'S NEXT - BELEGGERSMARKT

De kantorenmarkt was in het tweede kwartaal van 2021 goed voor 24% van het totale beleggingsvolume, een toename ten opzichte van 2020 met een aandeel van 19% in het totale volume. In het twee-

de kwartaal van 2021 is er voor EUR 963 miljoen in kantoren geïnvesteerd; door een lager totaal beleggingsvolume in absolute aantallen in 2021 is dit een daling van 37% in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. Verwacht wordt dat, door het onzekere sentiment, het investeringsvolume in kantoren pas in de tweede helft van 2021 gaat toenemen tot in totaal circa EUR 4 á 4,5 miljard, mede doordat er een aantal omvangrijke kantorenbeleggingstransacties in de pijplijn zitten. Beleggers blijven zich vooralsnog focussen op kantoren met een laag risicoprofiel. Door deze 'flight to safety' blijft de interesse voor Core beleggingsproducten met solvabele huurders en lange termijn huurcontracten onverminderd hoog. Kantoren in levendige centrumlocaties met een hoog stedelijk voorzieningenniveau genieten hierbij de voorkeur. Door de focus van beleggers op Core beleggingen en het aanwezige kapitaal zijn rendementen voor deze beleggingscategorie momenteel erg scherp. De interesse voor Core+ beleggingsproducten biedt kansen voor andere beleggers met minder kapitaal. Door zich te focussen op kantoorgebouwen met kortere huurcontracten op de juiste locaties hoeft men weinig concessies te doen en beschikt men wel over een kwalitatief hoogwaardig kantoor. Ook is er interesse onder cashflow kopers voor kantoren in de regio met een solvabele huurder en een lange huurtermijn, maar afhankelijk van de locatie kan de financier terughoudend zijn. De interesse voor kantoren met een hoger risicoprofiel blijft momenteel achter. Beleggers eisen door de onvoorspelbaarheid een discount, met een hoge 'bid-ask spread' tot gevolg bij een lage urgentie tot verkopen.

Deze factoren zorgen voor een lichte stijging in de aanvangsrendementen in 2020, die stabiliseerden in de eerste helft van 2021. Door de aanhoudende interesse voor Core beleggingsproducten loopt de druk op aanvangsrendementen verder op in het tweede kwartaal, waarbij er een compressie wordt verwacht tegen het einde van 2021. Positieve ontwikkelingen op de kantorengebruikersmarkt zal deze uiteindelijk stuwten. Een eventuele stijging van de rente zal op het aanvangsrendement nog niet direct van invloed zijn, mede doordat de 'bond to yield' spread nog steeds zeer groot is.