



REPORT
Savills Research

The Netherlands – Autumn 2021

MidCap Investments



De dynamiek in de Nederlandse kantorenbeleggingsmarkt is het afgelopen 1,5 jaar veranderd

MidCap

het beleggingssegment in de kantorenmarkt met ruim 10% meer dynamiek tijdens de pandemie.

De bezorgdheid en onzekerheid over het toenemende belang van thuiswerken maakten beleggers in eerste instantie afwachtend. In deze tijden van onzekerheid verschoven beleggingsstrategieën naar beleggingssegmenten met een laag risico, namelijk het ‘core’ product. Hoewel de vraag naar ‘core’ dus onverminderd hoog bleef, nam tegelijkertijd het aanbod sterk af. Beleggers hebben zeer beperkte mogelijkheden om te herinvesteren, welke een belangrijke reden is om niet te verkopen.

Als gevolg van de mismatch tussen vraag en aanbod, kwam het rendement van het ‘core’ product verder onder druk te staan en daalde het Nederlandse kantorenbeleggingsvolume met 44% tijdens de pandemie (20Q2 tot en met 21Q2) in vergelijking tot een jaar daarvoor (19Q1 tot en met 20Q1).

Tabel verschillen tussen de verschillende beleggingssegmenten gedurende en voor de pandemie

Veranderingen kantorenbeleggingsmarkt 19Q1-20Q1 vs. 20Q2-21Q2	Aantal transacties	Beleggingsvolume
MidCap (Transacties tot €20 miljoen)	-31%	-39%
Transacties boven €20 miljoen	-46%	-45%

Bron Savills Research

Het MidCap segment heeft relatief gezien nog op de nodige interesse kunnen rekenen onder beleggers tijdens de pandemie. Dit heeft een drietal hoofdredenen.



ACHTERGROND

Het MidCap segment is goed voor ruim 80% van de totale kantorenbeleggingsmarkt op basis van transactieaantallen. Echter, op basis van beleggingsvolume is deze markt kleiner en behelst het rond de 30% van het totale beleggingsvolume. Het beleggingsvolume van MidCap beleggingen beweegt de laatste jaren tussen de €1.5 miljard en €2.5 miljard en maakte sinds 2013 gemiddeld voor zo’n 30% uit van het totale beleggingsvolume. Het aandeel van MidCap beleggingen is tijdens laagconjunctuur hoger dan het gemiddelde 30%. Dit aandeel was zowel in 2013 als in 2021YTD, boven dit gemiddelde, respectievelijk 40% en 58%.

Vaste groep van Nederlandse kopers

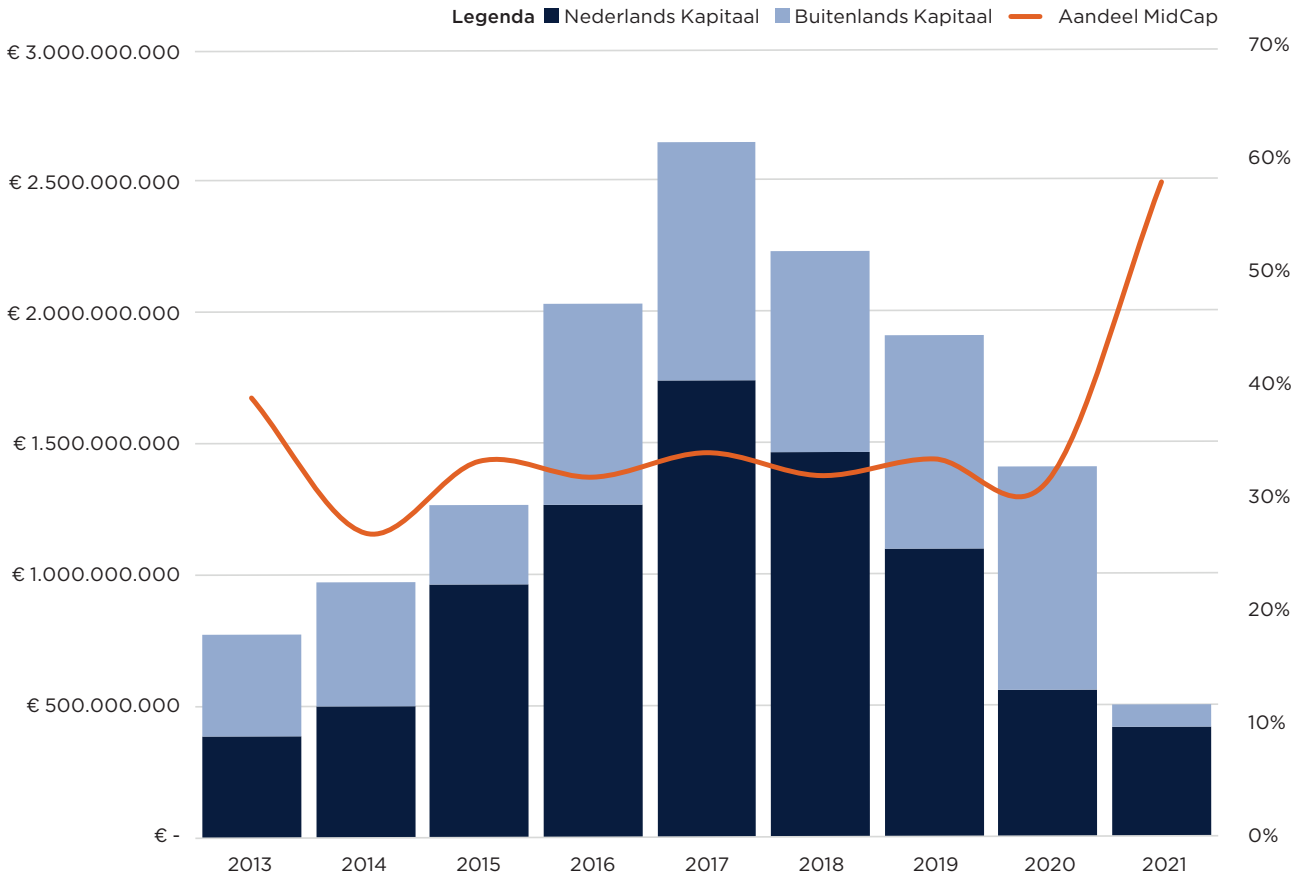
Het MidCap-segment wordt van oudsher gedomineerd door Nederlandse en particuliere beleggers.

Deze zijn over het algemeen minder afhankelijk zijn van externe financiering, maar hadden bijvoorbeeld ook minder last van reisbeperkingen gedurende lockdowns. Uit een analyse blijkt dat in de periode 2013 tot en met 2021 ongeveer 61% van kantoren binnen dit segment met Nederlands kapitaal is aangekocht.



Grafiek

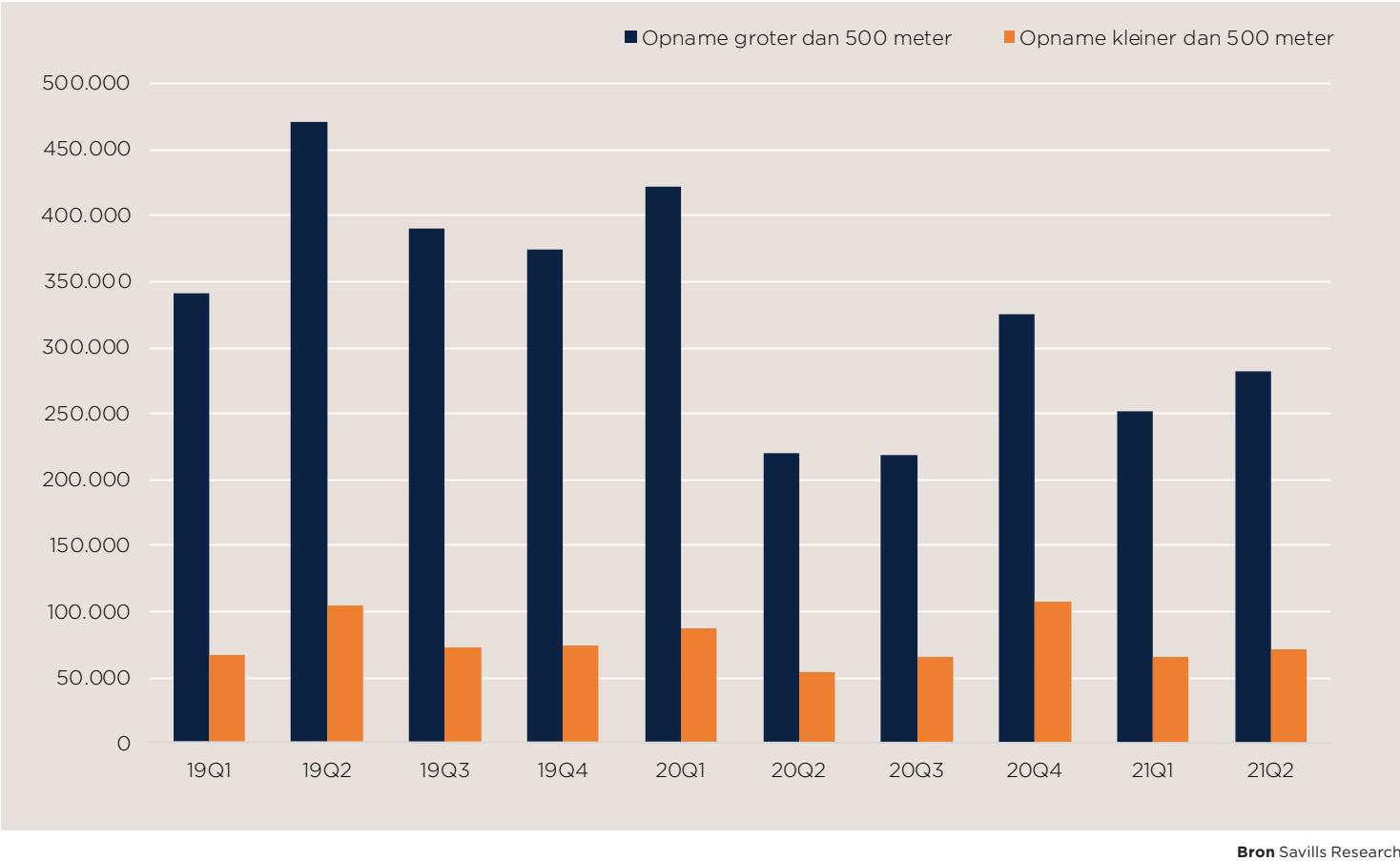
Nederlands kapitaal domineert het MidCap-segment en versnelt in 2021YTD



Bron Savills Research

De vraag naar kantoorruimte tot 500 m² heeft beter stand gehouden dan de vraag naar grotere metrages

Grafiek mindere grootschalige vraaguitval in het MKB segment tijdens de pandemie, vooral buiten de G5



Geen grootschalige vraaguitval in het MKB segment

Het MKB is een goed vertegenwoordigde gebruiker in het MidCap segment. Deze bedrijven vestigen zich hoofdzakelijk buiten de G5, terwijl het marktbeeld in de G5 doorgaans wordt bepaald door grotere bedrijven.

Het totale kantooroppervlak dat tijdens de pandemie (20Q2 tot en met 21Q2) in gebruik is genomen is met 29% procent gedaald ten opzichte van voor de pandemie (19Q1 tot en met 20Q1). Huisvestingstrajecten zijn in 2020 “on hold” gezet, en worden op dit moment weer opgestart. De vraag naar kantoorruimte tot 500 m² heeft beter stand gehouden dan de vraag van grotere bedrijven. Het opnameniveau tot 500 m² liep dan ook minder sterk terug (-10%), in vergelijking tot het opnameniveau groter dan 500 m² (-35%). De vraag naar kantoorruimte vanuit MKB bedrijven ging door, onder andere omdat deze bedrijven sneller terugkeerde naar kantoor gedurende de lockdowns, in vergelijking met corporate bedrijven. Dit is vooral van toepassing op gemeentes, buiten de G5.

Binnen de G5



Buiten de G5



Veranderende prijsperceptie en mindere competitie

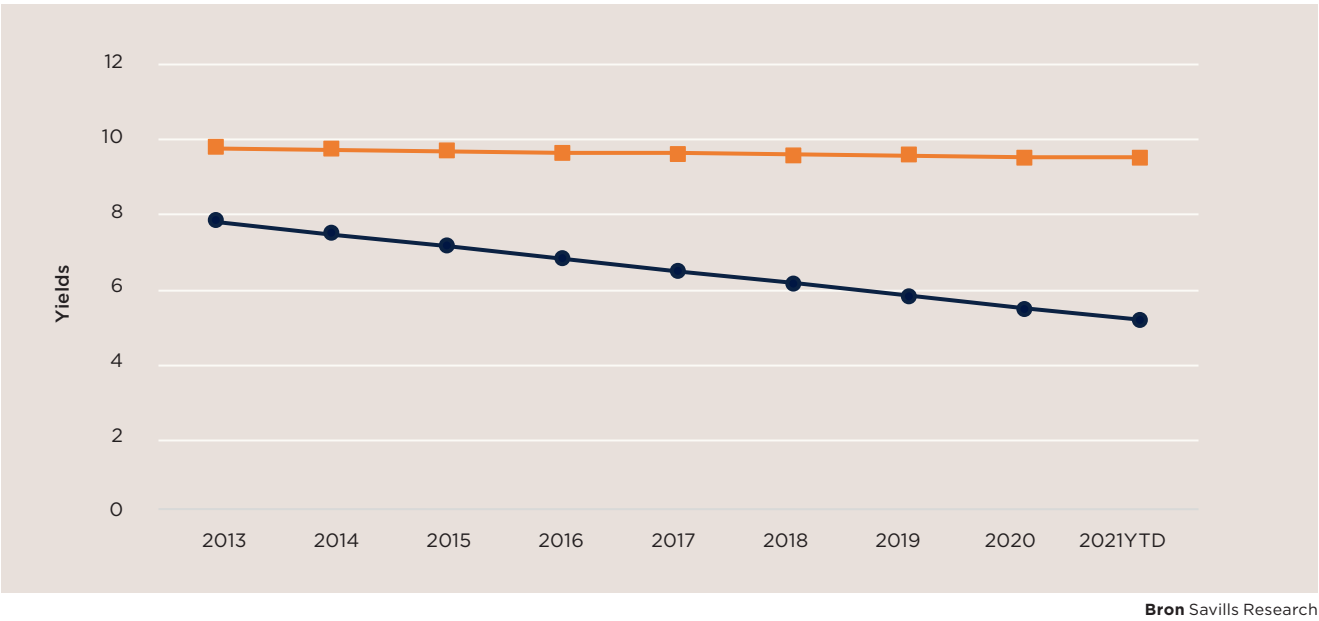
Beleggers die actief zijn in het MidCap segment zijn doorgaans op zoek naar hoger rendement en zijn hierbij ook bereid om meer risico te nemen.

Uit een analyse van alle kantorenbeleggingstransacties in Nederland, blijkt dat de premie tussen een MidCap belegging en beleggingen boven de €20 miljoen het afgelopen decennium verder zijn gepolariseerd. Dat wil zeggen dat MidCap beleggingen aantrekkelijker zijn geprijsd. Het verschil tussen een gemiddelde MidCap belegging en een transactie van boven de €20 miljoen bedraagt op dit moment ruim 400 basispunten. MidCap is daarmee in toenemende mate aantrekkelijker geprijsd in vergelijking tot het topsegment en een alternatief voor beleggers in hun zoektocht naar een hoger rendement. Als gevolg van mindere competitie, door het wegblijven van buitenlandse beleggers, konden Nederlandse beleggers kantoren voor tegen nóg aantrekkelijkere rendementen kopen.



Figuur

Yieldspreid tussen MidCap en Prime op nationaal niveau verder gepolariseerd

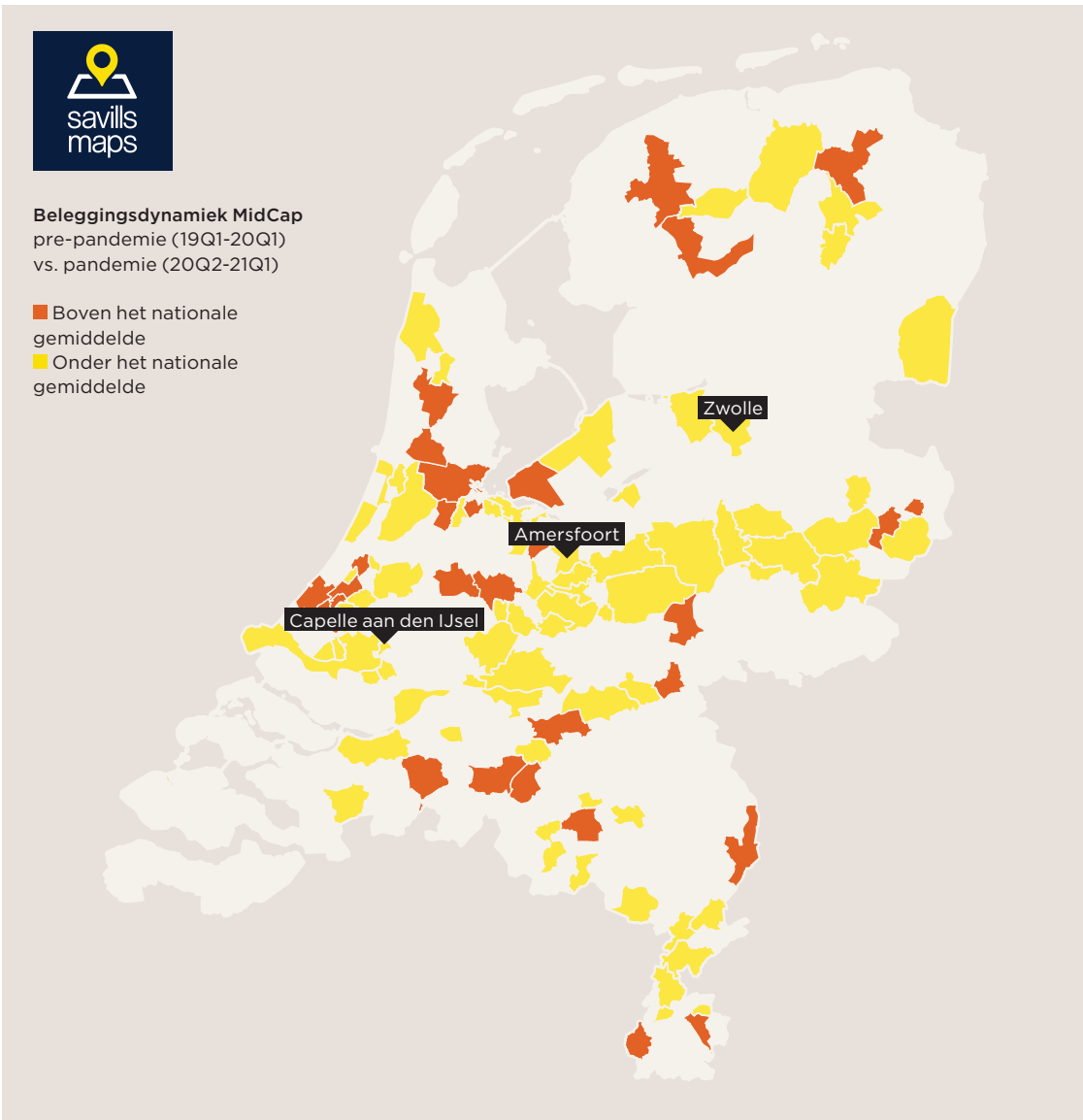


Randgemeentes van grote steden het domein van de MidCap belegger

Het MidCap segment heeft het relatief goed gedaan in grote delen van Nederlands tijdens de pandemie. Randgemeentes buiten de grotere steden waren vooral in trek. Hier waren kantoren doorgaans aantrekkelijker geprijsd, terwijl vraag-aanbod verhoudingen in de gebruikersmarkt stabiel zijn gebleven. In tegenstelling tot de grotere steden, waar meer vraaguitval op de loer lag, terwijl rendementen nóg verder onder druk kwamen.

Vraaguitval is beperkt gebleven in sommige randgemeentes, onder andere door blijvende vraag naar huisvesting vanuit MKB bedrijven. Leegstandspercentages in Capelle aan den IJssel, Amersfoort en Zwolle zijn bijvoorbeeld gedaald tussen 2020 en 2021. Door de stabiele situatie op de gebruikersmarkt en de gezonde vraag-aanbod-verhoudingen, waren deze locaties bijzonder populair bij MidCap beleggers tijdens de pandemie, in vergelijking tot de periode daarvoor.

Kaart Randgemeentes van grote steden zijn interessante locaties gebleken voor MidCap beleggers



**BELEGGINGSVOLUME
TIJDENS DE PANDEMIE**
Opvallende stijgingen
van beleggingsvolume
in een aantal
gemeenten



OUTLOOK

De Nederlandse kantorenbeleggingsmarkt kende tijdens de pandemie minder dynamiek. Ondanks de verminderde dynamiek, heeft het MidCap ruim 10% meer beleggingsvolume laten zien dan kantorenbeleggingen van boven de €20 miljoen. Dit segment heeft van oudsher een dominante en vaste kopersgroep, zo ook tijdens de pandemie. Daarnaast zijn MKB bedrijven het kantoor en daarmee het MidCap segment trouw gebleven

gedurende de pandemie in grote delen van Nederland. Deze kantoren waren aantrekkelijker geprijsd dan kantoren boven de €20 miljoen, terwijl vraaguitval in het MidCap segment beperkt is gebleven. De verwachting is dat mede door de bovengenoemde redenen het MidCap segment op blijvende interesse kan rekenen onder beleggers. Competitie zal de komende periode toenemen door de terugkeer van buitenlandse beleggers, die afkomen op de aantrekkende economie en vooral de afbouwende restricties.

Bronnen Brainbay Database, BAG, Vastgoedmarkt, CBS



Savills World Research

We provide bespoke services for landowners, developers, occupiers and investors across the lifecycle of residential, commercial or mixed-use projects. We add value by providing our clients with research-backed advice and consultancy through our market-leading global research team



Sander van den Engel
Associate Director
MidCap Investments
+31 30 800 9000
sander.vandenengel@savills.nl



Alexander Kimmel
Associate Director
MidCap Investments
+31 20 301 2000
Alexander.kimmel@savills.nl



Scato de Smit
Junior Consultant
Research
+31 20 237 9949
scato.desmit@savills.nl

Savills plc: Savills plc is a global real estate services provider listed on the London Stock Exchange. We have an international network of more than 600 offices and associates throughout the Americas, the UK, continental Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East, offering a broad range of specialist advisory, management and transactional services to clients all over the world. This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. While every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.



Savills Nederland
Claude Debussylaan 48
1082 MD Amsterdam
+31 (0) 20 301 2000

Savills Utrecht
WTC, Stadsplateau 7
3521 AZ Utrecht
+31 (0) 30 800 9000