

OPPORTUNITIES
ARE WHAT
WE MAKE THEM

LUMIÈRE
MARKTUPDATE
ROTTERDAM

JANUARI 2023

NEDERLANDSE KANTORENMARKT

- Er heerst een grote concurrentieslag om de beste kantoorruimte;
- De leegstand in de Nederlandse kantorenmarkt is historisch laag, de leegstand op toplocaties ligt onder de frictieleegstand van 5-7%.
- Op de hoogwaardige toplocaties in Nederland wordt de dynamiek op de kantorenmarkt onder andere gedreven door de 'War for Talent';
- De nieuwe generatie werknemers wil graag in een bruisende en levendige stedelijke omgeving werken en daarom stellen bedrijven andere eisen aan hun kantoorgebouwen;
- Kantoorgebruikers zullen eerder kiezen voor duurzame kantoorruimte, ook mede door stijgende gasprijzen en daarmee de servicekosten;
- Een latente vraag naar vooral hoogwaardige kantoren op centrale locaties wordt direct duidelijk als dergelijk aanbod op de markt verschijnt;
- In de G5 zijn vooral de kantoren op centrumlocaties nabij NS-stations favoriet onder beoogde gebruikers, nieuw aanbod dat op deze plekken beschikbaar is gekomen wordt doorgaans in snel tempo ingevuld op historische hoge huurprijsniveaus;
- Het is de verwachting dat huurprijzen op centrumlocaties zullen blijven stijgen.



ROTTERDAMSE KANTORENMARKT

CENTRAL BUSINESS DISTRICT (CBD)

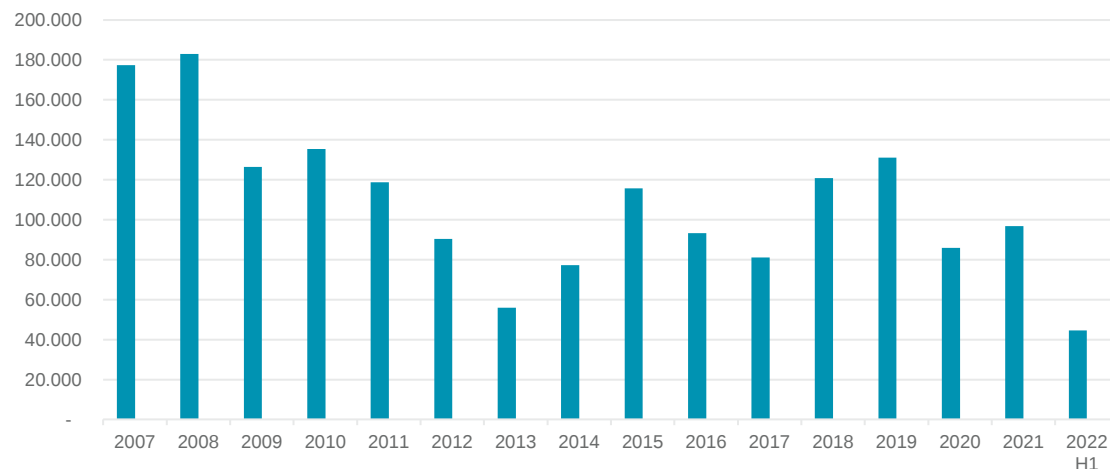
- Het CBD van Rotterdam, bestaande uit de 'Z-as' (Weena, Coolingsingel, Blaak) wordt beschouwd als het meest vooraanstaande kantoorgebied van Rotterdam, het heeft aangetoond een stabiel leegstandspercentage te hebben (6,5% in 2022);
- In de 2021 en 2022 is de beschikbaarheid van het hoogwaardige kantoorvoorraad binnen het CBD in een hoog tempo afgenomen. Dit is het directe gevolg van een aanhoudende vraag voor hoogwaardige kantoorruimte in combinatie met diverse herontwikkelingen van kantoor naar o.a. residentieel gebruik;
- Door een beperkte ontwikkelingspijplijn zal de kantoorvoorraad in het CBD schaars blijven, dit legt extra druk op de beschikbaarheid/opname ratio en zal een stuwende werking hebben op de huurprijzen;
- In Rotterdam hebben we een verouderde kantoorvoorraad wat niet goed meer aansluit op de veranderende eisen van de gebruiker;
- De meeste kantoorgebouwen in het CBD werden vóór 1980 opgeleverd en na 2010 is er slechts 98.000 m² kantoorruimte aan de voorraad toegevoegd. Met andere woorden, minder dan 7% van de kantoorruimte in het CBD is jonger dan 12.



OPNAME KANTOORRUIMTE ROTTERDAM

- Rotterdam kenmerkt zich als een stabiele kantorenmarkt, met een gemiddelde jaarlijkse kantooropname in de afgelopen vijf jaar van circa 90.000 - 100.000 m²;
- In 2022 is er een opname gerealiseerd van 98.000 m² wat ca 10% hoger is de twee voorgaande (covid) jaren;
- ca. 60% van de opname wordt gerealiseerd in hoogwaardige gebouwen;
- ca. 50% van de opname wordt gerealiseerd op intercitylocaties;
- ca. 35% van alle transacties van 2015 – 2022 is gerealiseerd in de grootteklasse van 1.000 – 2.500 m²;
- ca. 96% van deze transacties is gerealiseerd in multi tenant gebouwen en circa 60% van deze bedrijven heeft gekozen voor een kantoor dat voorziet in een hospitality concept.

Opname kantoorruimte in Rotterdam
(>500 sq.m l.f.a.)



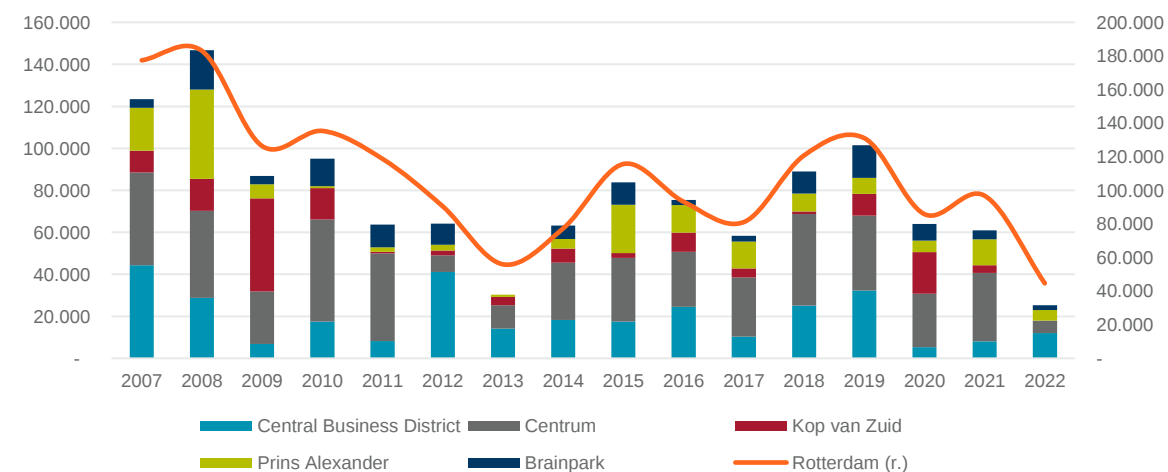
TRANSACTIEGROOTTE

We maken onderscheid in transactiegrootte, in de afgelopen 2 jaar hebben we de volgende transactiegrootte hebben geregistreerd:

- gemiddelde transactiegrootte ca. 1.476 m²;
- 23% van de transacties kleiner dan ca. 1.000 m²;
- 39% van de transacties tussen ca. 1.000 en 2.500 m²;
- 22% van de transacties tussen ca. 2.500 en 5.000 m²;
- 16% van de transacties groter dan ca. 5.000 m².

Belangrijk om te vermelden is dat deze marktdynamiek deels heeft plaatsgevonden tijdens coronacrisis en de beschikbaarheid van kwalitatief goed aanbod in 2022 beperkt was.

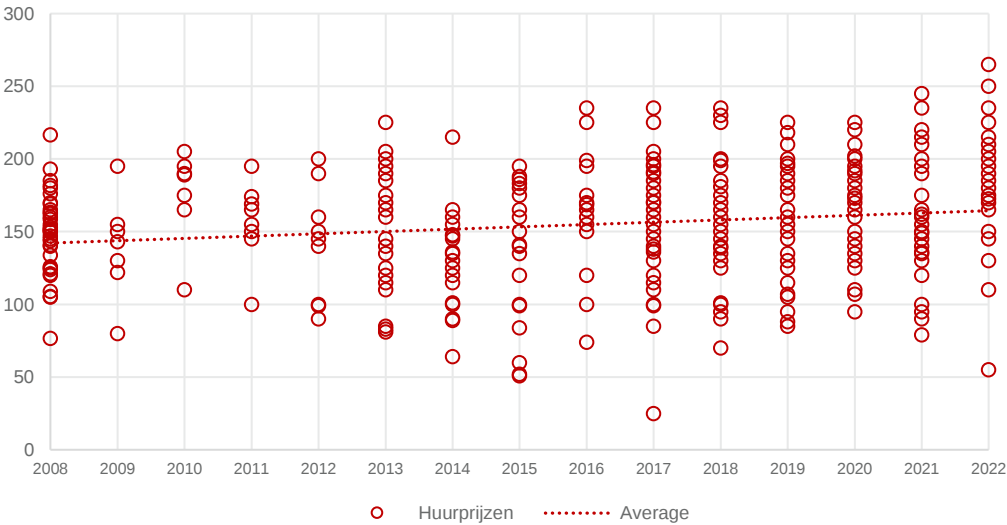
Opname kantoorruimte per deelgebied in Rotterdam
(>500 sq.m l.f.a.)



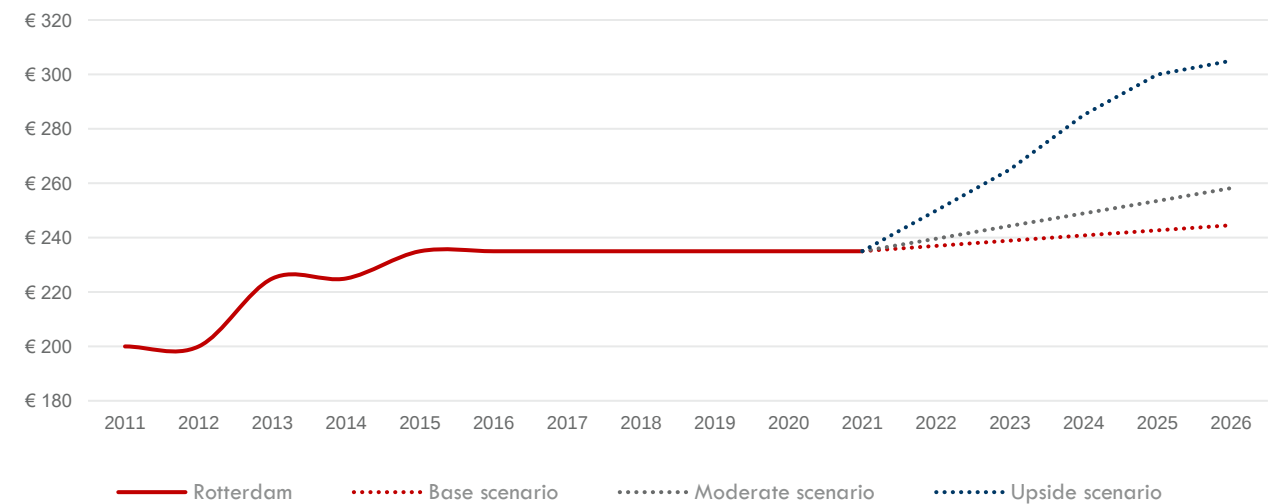
PRIJSONTWIKKELING

- In de gemeente Rotterdam bedroeg in 2014 de gemiddelde huurprijs nog EUR 130 per m² per jaar, in 2022 is dit gestegen naar gemiddeld EUR 165 per m² per jaar;
- Gemiddeld liggen de huurprijzen in het CBD historisch gezien hoger. In 2022 is dit EUR 210 per m² per jaar. Dit is enerzijds het resultaat van een hogere vraag naar kantoorruimte en anderzijds door de toevoeging van nieuwbouw: zo zijn in 2016 de top huurprijzen gestegen naar EUR 245 per m² per jaar door de ontwikkeling van het gebouw FIRST;
- De nieuwe “top huur ” van EUR 300,-per m² per jaar is recent gerealiseerd in Air Offices. Dit zal ook de toon zetten voor overige ontwikkelingen;
- Het CBD zal zich op alle vlakken afzetten tegen het centrum en een op zichzelf staande markt worden. Onder andere de voorzieningen die worden toegevoegd aan het gebied, het toekomstig kwalitatieve kantoren- en woningaanbod en de bereikbaarheid voor nationaal en internationaal verkeer liggen hieraan ten grondslag.
- Wij verwachten dat na de realisatie van de nieuwbouw (vanaf 2025) dat de prijzen in het CBD zullen oplopen tot EUR 325 per m² per jaar.

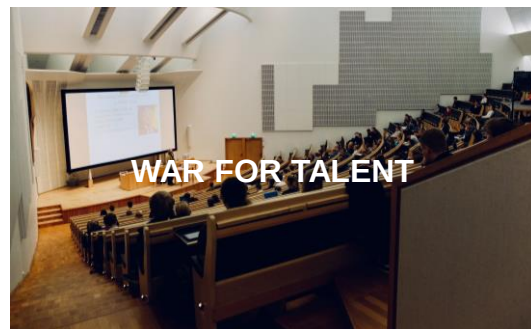
Ontwikkeling huurprijzen Rotterdam
(EUR per m²/jaar)



Prognose huurprijsontwikkeling CBD Rotterdam
(EUR per m² per jaar)



TRENDS IN DE GEBRUIKERS MARKT



LUMIÈRE

Lumière sluit naadloos aan op de behoeften van kantoorgebruikers biedt de Rotterdamse markt iets nieuws:

- De begane grond van deze **mixed use ontwikkeling** zal dienen als verkeers- en verblijfsruimte voor alle gebruikers van het gebouw. Dit zal de gewenste dynamiek en levendigheid op de begane grond bevorderen.
- De mogelijkheid om de **hoogwaardige hospitality diensten** van het hotel aan te bieden aan de kantoorgebruikers;
- De **duurzaamheidsambitie** (Breeam/Well) is wat maar enkele gebouwen in Rotterdam kan aanbieden;
- Aanwezigheid van verschillende **buitenruimtes**;
- Unit grootte varieert van **ca. 500 tot ca. 1.500 m²**, dit sluit uitstekend aan op de vraag in het CBD;
- **Flexibiliteit** door de twee liftkernen, splitsen van vloeren is hierdoor mogelijk;
- De mogelijkheden om via **verschillende entrees** het gebouw te betreden, dit zorgt voor dynamiek in het gebouw;
- De luxe **uitstraling** van de retailplint zal een positief effect hebben op de verdere ontwikkeling;
- Het indrukwekkende **atrium** zal bijdrage aan de attractiewaarde van het gebouw.

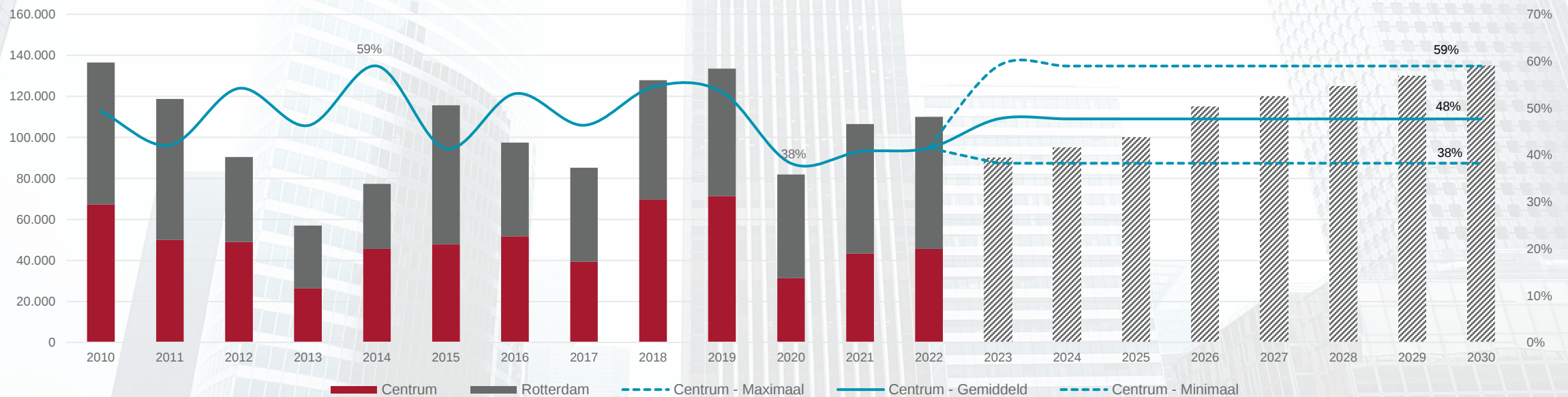
KWANTITATIEVE VRAAGPROGNOSE ROTTERDAM

Vraagprognose Rotterdam

- Opname van Rotterdam (in totaal) met splitsing centrum (rood) – Overig Rotterdam (grijs) tussen 2010-2022.
- Gemiddeld aandeel van de opname van centrum tussen 2010-2022 is 48% met een maximum aandeel van 59% in 2014 en minimum aandeel van 38% in 2030.
- Voor de periode 2023-2030 is de opname voor Rotterdam (in totaal) voorspeld o.b.v. jouw input (grijs-gestreept).

Vraagprognose Rotterdam

Opname Centrum en Overig Rotterdam (in m² v.v.o.) en aandeel Centrum van totale opname (in %)



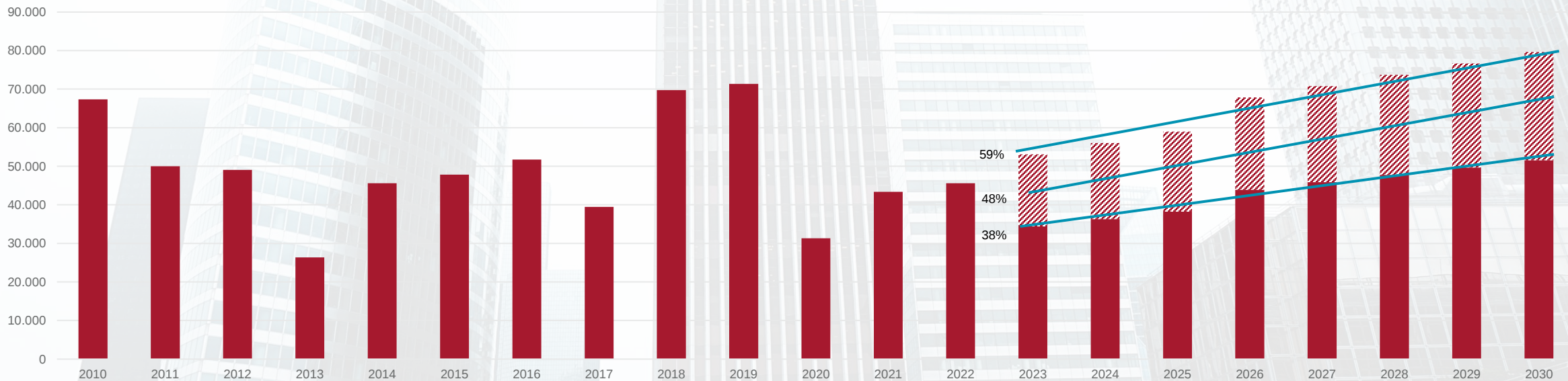
KWANTITATIEVE VRAAGPROGNOSE CENTRUM

Vraagprognose Centrum

- Alleen opname van centrum tussen 2010-2022 met een opname prognose tot 2030.
- De percentages van de drie 'scenario's (minimum 38%, gemiddeld 48% en maximum 59%) zijn geprojecteerd op de totale voorspelde opname voor Rotterdam (grijs-gestreepte staven uit vorige grafiek). Zo kan een bandbreedte worden afgegeven van de opname waar het centrum op kan rekenen met minimaal 38% van de totale opname van Rotterdam en maximaal 59% van de totale opname van Rotterdam;
- Conclusie: in 2030 kan het centrum op 'maximaal' ca. 80.000 m² (59%) aan opname rekenen tegen 'minimaal' ca. 50.000 m² (38%). In 2023 ligt de bandbreedte nog tussen ca. 35.000 m² (38%) en 50.000 m² (59%).

Vraagprognose Centrum

Opname Centrum 2010-2022 en bandbreedte van prognose 2023-2030 (in m² v.v.o.)





LOUT DE ROOS

Associate

Lout.deroos@cushwake.com

About Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 50,000 employees in over 400 offices and approximately 60 countries. In 2021, the firm had revenue of \$9.4 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services.

To learn more, visit www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.

Copyright ©2023 Cushman & Wakefield. All rights reserved.

