

MARKTRAPPORT

Vastgoedmarkt
Beaufort Real Estate
2007 - 2008



Beaufort Real Estate |
Adviseurs Commercieel Vastgoed
Zuidplein 36 | WTC Tower II Amsterdam

www.beaufort-re.com

Amsterdam, 29 december 2007

|
|



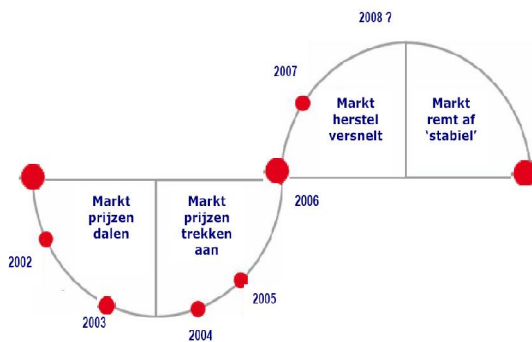
I DE MARKT IN PERSPECTIEF

De verwachting voor de vastgoedmarkt voor de komende periode is stabilisatie van de vraag. Het aanbod toont evenals de vraag een stabiliserende tot licht afnemende trend.

De huurprijzen in de grote steden zijn gedurende de laatste twee kwartalen nagenoeg stabiel gebleven, met als uitzondering Utrecht. Door krapte binnen de locatie Maliebaan is daar de tophuur gestegen naar een niveau van € 225-240,- per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak per jaar. Friesland bank huurde recentelijk aan de Maliebaan voor € 240,- (december 2007). Hoogst betaalde gemiddelde huurprijs tot op heden.

2 DE CYCLUS

Hieronder wordt de algemeen gangbare korte economische cyclus grafisch weergegeven. De gebruikersmarkten voor kantoorruimte zijn sinds de economische recessie vlak voor aanvang van deze eeuw immers geconfronteerd met een aanzienlijke daling in de vraag naar vastgoed. Deze trend is vooral op de landelijke kantorenmarkt en het sterkst in Amsterdam zichtbaar geweest. Dit heeft geleid tot een daling/correctie van de huurprijzen en een stijging van de tegemoetkomingen in de huur en inrichtingskosten (*incentives*). De afgelopen jaren laten de verhuurmarkten betere omstandigheden zien, maar stabiliseren zich nu enigszins. Als gevolg van het economische herstel dat in 2006 is ingezet, is er balans, maar er heerst nog veel opportunisme en ambitie.



Het sentiment in de markt was in het derde kwartaal van 2007 dus nog immer positief, echter wel licht afgenomen. Ondanks een in de traditie vaak rustig derde zomerkwartaal, blijft er een gezonde vraag bij gebruikers. Grootschalige transacties in de grote steden kwamen voornamelijk uit de telecommunicatie en publieke sector. bron: CPB & JIIProperty Clock bewerkt door Beaufort

3 VRAAGZIJD E [vastgoedmonitor]

Na een het derde kwartaal kwam die van het 4e kwartaal op een iets hoger niveau te liggen. De groei van tophuurprijzen in de eerste helft van 2007 hebben zich in de 2e helft van 2007 echter alleen nog voortgezet in Utrecht, zoals gezegd. Beaufort realiseerde -naast de tophuur aan de Maliebaan- eveneens € 200,- per m² vvo per jaar op de beste centrumlocaties. Ook gedurende de cyclus zoals hierboven afgebeeld heeft Utrecht zich zeer stabiel getoond in zijn huurprijsontwikkeling. Ook door de behoudende overheid (BRU) bij ontwikkeling van nieuwe terreinen. Het bleef beperkt tot Papendorp en door omstandigheden het stadion [Eurocommerce].



Alleen in Papendorp is met *incentives* volatiliteit in de huurprijzen waargenomen in de tophuren. In de grote overige steden in de randstad (Amsterdam, Den Haag, Rotterdam) zijn de tophuren in 2007 gelijk gebleven. Voor het vierde kwartaal is de verwachting van de grote marktpartijen dat de tophuur gelijk blijft/of licht zal stijgen. Het volgende (internationale) financiële jaar en de bijbehorende attitude van de grote banken wordt afgewacht.

Particuliere bronnen en de banken melden Beaufort recentelijk dat bevoorschotting door de banken gedaald is. Er blijft evenwel een onverminderd vertrouwen in (direct) vastgoed. Globalisering is echter steeds sterker aanwezig en internationale markten werken door financiële trading sterker door in de Nederlandse vastgoedmarkt. Wij sturen hierbij als Beaufort Real Estate met name daarop aan waar het op dit moment [ultimo 2007] financieringsmogelijkheden betreft. Equity-structuren bij kopers op de beleggingsmarkt worden dus van toenemend belang [*eigen vermogen vs vreemd vermogen*].

Evenwicht is evenwel in economische zin aanwezig en gefundeerd, echter niet in de overeenkomst tussen vraag en aanbod, daar waar het gebouwenkwaliteit betreft. Herontwikkeling blijft noodzakelijk, maar kan niet altijd macro- of micro-economisch door de objecten gedragen worden. Dit betreft de 'mono-functionele' objecten op perifere locaties. Objecten die gelegen zijn in het stadscentrum liggen en multifunctioneel zijn, lijden daar echter niet onder. Exploitaties dienen echter wel draagbaar te blijven. Samenwerking met (*gedelegeerde*) overheden hierbij blijft vitaal en essentieel.

4 AANBODZIJDEN en de basis daarvan

Door de sterke vraag naar kantoorruimte vanaf het begin van 2007 is het aanbod in het derde kwartaal van 2007 in de grootste kantoorsteden in Nederland verder afgenomen.

Verwachtingen voor de landelijke markt in 2008

[zoeken naar evenwicht in rendement en vraag/aanbod] CPB bewerkt

- Beperking van de financieringsmogelijkheden door banken
- Toegenomen aanbod in laag- en middensegment.
- Afnemende groei in de vraag en eerst stabiliserende huurprijzen.
- Stijging alleen nog in het zeer schaarse (top)segment.
- Eveneens als de verwachting in het eerste kwartaal is er een beperkt aantal nieuwe ontwikkelingen gestart op risico.

De leegstandspercentages zijn gedurende het derde kwartaal van 2007 gestabiliseerd en variëren tussen 5,5% in Den Haag tot 13,1% in Amsterdam. Utrecht noteert nu 12,3% aanbod op een totale voorraad van ca. 2,5 miljoen m².

De leegstand zal naar verwachting aan het einde van het vierde kwartaal verder afnemen.

Dit als gevolg van het geringe aantal nieuwbouwontwikkelingen, dat op de markt zal komen (de voorraad is stabiel) 'gelauterende' marktomstandigheden leiden desalniettemin de komende jaren tot een blijvende ook *internationale* interesse van beleggers voor Nederlands vastgoed.

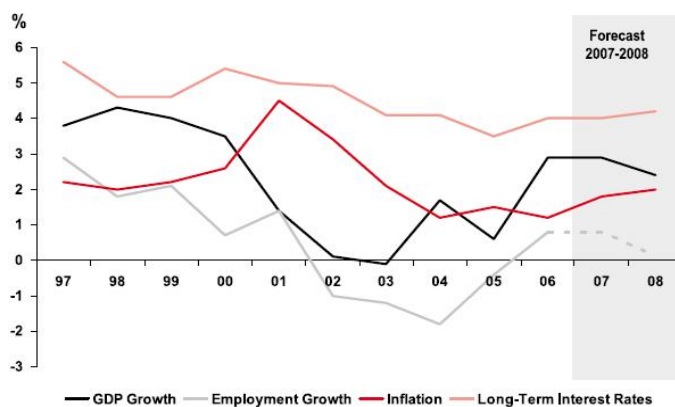


De rendementen zijn thans naar een niveau gedaald van minimaal 5%-5,5% netto bij een IRR van ca. 6-6,25% Derhalve zichtbaar een dalende trend vanaf 2001.

* IRR onderzoek UvA/JII zie ook Property Cycle Beaufort

5 MACRO ECONOMISCHE INDICATOREN

De economische groei die in 2006 is ingezet, heeft zich in 2007 gehandhaafd. De invloed van huidige macro economische indicatoren op de vastgoedbeleggingsmarkt zal nog beperkt blijven.



Indicatoren nationaal CPB

- De groei van het Bruto Binnenlands Product (BBP) is de komende jaren positief (...). De groei zal dalen ten opzichte van het huidige niveau.
- De inflatie kan zal gevolg van de economische groei oplopen, en doet dat al, maar blijft relatief laag.
- De gedane rentestijgingen beteugelen de groei, maar verlagen het rendement en uiteindelijk de marktkapitalisatie.
- De werkgelegenheidsgroei blijft positief en neemt tot 2010 af tot iets boven nulgroei. Het lange termijn renteniveau. neemt toe. Bron CBS/ING/CPB/Fin. Telegraaf

In internationaal perspectief zijn er echter aanwijsbare ontwikkelingen gaande die een remmende invloed kunnen gaan hebben op het tempo van de groei. Zo is bijvoorbeeld de toekomst van de Amerikaanse economie ongewis, als gevolg van de onrust op de hypothecaire huizenmarkt, daar waar het de gegoedheid van de hypotheekgever betreft en de overgefinancierde hypotheekwaarde.



De gebruikersmarkt voor kantoren heeft zich in 2007 nog in de opgaande (korte) cyclus bevonden, maar de particuliere beleggingsmarkt remt al af. Vanwege de moeizame marktomstandigheden op de gebruikersmarkt hebben de tophuren vanaf 2003 onder neerwaartse druk gestaan.

Dit heeft, zoals gezegd, het sterkst in Amsterdam geleid tot een substantiële aanpassing van de tophuur. Deze is sinds het topjaar 2001 gedaald met 13,5% tot een huidig niveau van € 325,- per m² vvo per jaar. De feitelijke daling van de tophuren in Den Haag, Rotterdam en Utrecht is beperkt gebleven, met 2% tot 3%. De reden voor deze beperkte daling zijn de breed toegepaste incentives geweest.

De huidige marktomstandigheden tonen aan dat de bodem van de cyclus jaren geleden gepasseerd is, maar een nieuwe top zou evenwel ook afhankelijk van financiële impulsen in zicht kunnen zijn. De verbeterende conditie op de verhuurmarkten leidt tot opwaartse druk op de huurprijzen.



Het niveau van 'incentives' neemt af.

Daarnaast is in 2006 in vrijwel iedere sprake geweest van een opwaartse Amsterdam kent naar verwachting hoogste huurgroei, circa 2% tot 3% daarentegen ook de sterkste evenwicht wordt hier dus tophuren in de overige steden zal kort viel Nederland nog te waar sprake was van een einde aan de huurdaling 'recovery', zie grafiek. Vastgoed Nederland bevindt zich thans in de korte cyclus in een stabiliserend cyclusmoment (2007).



stad binnen de 'Grote Vier' aanpassing van de tophuren. de komende jaren de per jaar, maar heeft correctie gehad, een nieuw ingeregeld. De groei van de iets beperkter zijn. Tot voor bestempelen als een markt

6 EUROPESE MARKTBASIS 2000 - 2008

In Europees perspectief blijkt dat een groot aantal steden al een huurgroei heeft gekend. Een voorbeeld hiervan is Londen, waar zich in 2006 een groeipercentage van 26% ten opzichte van 2005 heeft voorgedaan. De basis voor de huurgroei is gelegen in de groeiende vraag naar kantoorruimte. Vastgoedmarkten in de zogenaamde 'sunbelt' zijn echter instabiel.

Het gemiddelde van het ligt in Nederland op ca. 2005 is het herstel op de de Randstad ingezet. De kantoorruimte in de vier uitgekomen op een vvo. Per stad zijn de lijk. In Amsterdam is een van 534.000 m² vvo en is ten opzichte van 2005. in vergelijking met 2005 opname in Rotterdam is weten met 75%. Dit duidt van gebruikers. De gunstige voorwaarden voor het aangaan van nieuwe langjarige huurverplichtingen. Risicomijdend gedrag van beleggers (!).

~ ~ ~

The Continental European office market
<i>"Whilst major office markets across Continental Europe have their own unique economic drivers, and some are more advanced in their rental growth cycle than others, the general trend has been improving take-up rates and declining vacancy rates throughout 2007. This trend is expected to continue in the 2008-2010 period, as relatively low forecast new supply in key office markets such as Paris and major German cities, is expected to support sustained real rental growth. Across Europe, yields for prime office property generally range from 4-5%. Across the major markets, vacancy rates range from 5-11% in Paris, Brussels, Munich and Berlin, to 12-17% in Rotterdam, Amsterdam and Frankfurt".</i>
<small>bron ING bank</small>

opnameniveau sinds 2000 760.000 m² vvo per jaar. In gehele kantorenmarkt voor totale opname in m² van grote steden is in 2006 niveau van 1.084.000 m² verschillen echter aanzien-opnameniveau gerealiseerd daarmee met 71% gestegen De opname in Den Haag is met 54% gestegen. Ook de substantieel gestegen, te op hernieuwd vertrouwen huidige markt levert ons

De ontwikkelingen zijn in lijn met de ontwikkelingen van het langjarige gemiddelde.

~ ~ ~