

Inhoud

- 1.**
Opname van kantoren
- 2.**
Aanbod van kantoren
- 3.**
Huurprijzen van kantoren
- 4.**
Beleggingen in kantoren

Colofon

Samenstelling
Drs. R. L. Bak

Bron gegevens
NVM Data & Research, Nieuwegein

Vormgeving
Proof Reputation,
Amsterdam
Atelier van GOG,
Amsterdam

Fotografie
Goos van der Veen,
Hollandse Hoogte



STAND VAN ZAKEN

NEDERLANDSE KANTORENMARKT

De kantorenmarkt in Nederland moest in de eerste zes maanden van 2011 opnieuw gas terugnemen. Op de vrije markt werd weliswaar iets meer kantoorruimte verhuurd en verkocht dan in dezelfde periode vorig jaar, maar die toename bleek toch niet afdoende om het stijgende aanbod van leegstaande kantoren een halt toe te roepen. Er kwamen dan ook meer kantoren leeg te staan dan dat onverhuurde ruimten weer gebruikers kregen. Hoewel NVM Business aan het begin van het jaar nog een verbetering van de markt verwachtte, steeg het aanbod van direct beschikbare kantoren met ongeveer 300.000 m² tot een recordhoogte van 7,03 miljoen m². Door die onverwacht grote stijging stond halverwege het jaar 14,4% van de kantorenvoorraad in ons land te huur.

De oplopende leegstand vormde helaas niet het enige probleem voor de kantorenmarkt in de eerste helft van 2011. Aan de vraagkant werden eigenaren van gebouwen opnieuw geconfronteerd met een stagnatie in de afzet van kantoorruimten. Ondanks het feit dat er iets meer vierkante meters werden opgenomen dan in de eerste zes maanden van 2010, lag het gereali-

seerde transactievolume nog altijd ver onder het voor de vrije markt geldende niveau. In totaal vond in het eerste halfjaar circa 505.000 m² kantoorruimte haar weg naar gebruikers, waarbij opviel dat – in tegenstelling tot andere jaren – minder meters werden opgenomen door de zakelijke dienstverlening en de overheid.

De verdere verslechtering van de verhouding tussen vraag en aanbod zorgde dat ook beleggers een wat meer afwachtende houding aannamen. Weliswaar bleef in relatieve zin het aandeel van de kantoorbeleggingen in het totaal van vastgoedinvesteringen nagenoeg onveranderd, in absolute zin daarentegen daalden de aankopen van € 540 miljoen in de eerste helft van 2010 naar € 420 miljoen in de eerste zes maanden van dit jaar. Hoewel de hierboven geschetste ontwikkelingen een gemengd beeld tonen, maken zij niettemin duidelijk dat zonder ingrijpende maatregelen geen sprake kan zijn van een structureel herstel van de kantorenmarkt. De spagaat waarin de kantorenmarkt nu al enkele jaren zit, kan in feite alleen worden verholpen door het op grote schaal onttrekken van verouderde kantoorgebouwen aan de voorraad.

1. OPNAME VAN KANTOREN

Verhuurmarkt regio Zuid doet het goed

De vraag van gebruikerszijde naar kantoren was min of meer in lijn met de verwachting dat de opname van kantoren dit jaar zal aantrekken. Volgens door NVM Business verzamelde gegevens over de verhuur en verkoop van kantoren werd in de eerste zes maanden van 2011 meer kantoorruimte afgezet dan in dezelfde periode vorig jaar. Het op de vrije markt gerealiseerde transactievolume kwam uit op ongeveer 505.000 m², een stijging van circa 3% ten opzichte van de eerste helft van 2010. Dit was vooral te danken aan de gunstige gang van zaken in de regio Zuid. Gesteund door een aantal grote verhuurtransacties – met onder meer Bosch Security Systems, Mercedes Benz, KPMG en DHL – werd meer dan 110.000 m² kantoorruimte opgenomen. Hiervan wisten vooral de steden Eindhoven en Maastricht te profiteren. Waar de verhuurmarkt in de regio Zuid een levendige aanblik bood, moesten de kantorenmarkten in de regio's West Noord en Noord echter genoegen nemen met een daling in de opname. Zo kwam bijvoorbeeld in de stad Groningen de vraag naar kantoorruimte nauwelijks van de grond.

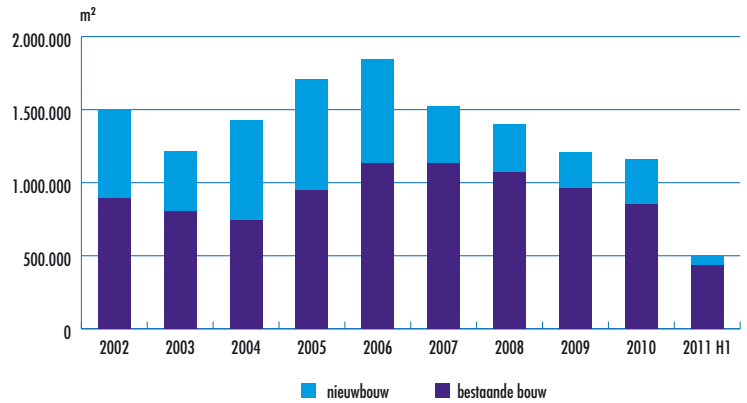
Zwakke halfjaarcijfers voor Amsterdam

Van de vier grote steden in de Randstad had alleen Amsterdam het eerste halfjaar te kampen met een tegenvallende vraag naar kantoren, wat zich ook weerspiegelde in een lager transactievolume. Werd in de eerste helft van 2010 nog zo'n 80.000 m² kantoorruimte opgenomen, in de eerste zes maanden van dit jaar kwam de opname niet verder dan 72.000 m². Vreemd genoeg ondervond vooral het populaire zakencentrum Zuidas nogal wat hinder van de aarzelende vraagontwikkeling; de afzet van kantoren had er weinig om het lijf. De markt in Amsterdam Zuidoost hield daarentegen het transactievolume goed op peil, dit was trouwens ook het geval in het centrum van Amsterdam. Voor wat de situatie in de andere steden betreft kon over het algemeen van een positieve stemming worden gesproken. Zo wist Rotterdam het relatief hoge transactievolume van de afgelopen jaren goed vast te houden en zag Utrecht de vraag naar kantoren weer toenemen.

Meer kleinschalige kantoortransacties

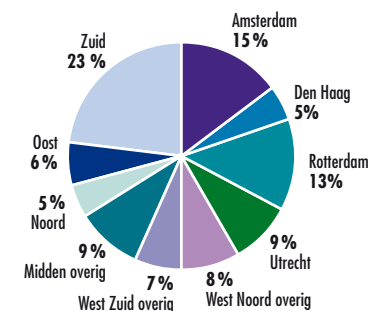
Dat in Nederland de vraag naar kantoren in de eerste helft van 2011 een lichte stijging te zien gaf, was voor een belangrijk deel te danken aan een toenemend aantal kleinschalige transacties in de grootteklasse van 500 tot 1.000 m². Verder was het opvallend dat er aanzienlijk meer kantoorruimte werd gehuurd in bestaande kantoorgebouwen en dat de vraag naar nieuwe kantoren een sterke daling vertoonde. Bovendien viel het op dat minder meters werden opgenomen door de zakelijke dienstverlening en de overheid, maar deze terugval werd weer goedgemaakt door een stijging van de vraag in de sectoren bank- en verzekeringswezen, bouwnijverheid, onderwijs en gezondheidszorg.

OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR GEBOUWTYPE



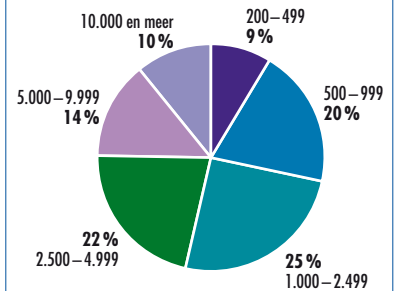
bron: NVM

OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR REGIO EERSTE HELFT 2011



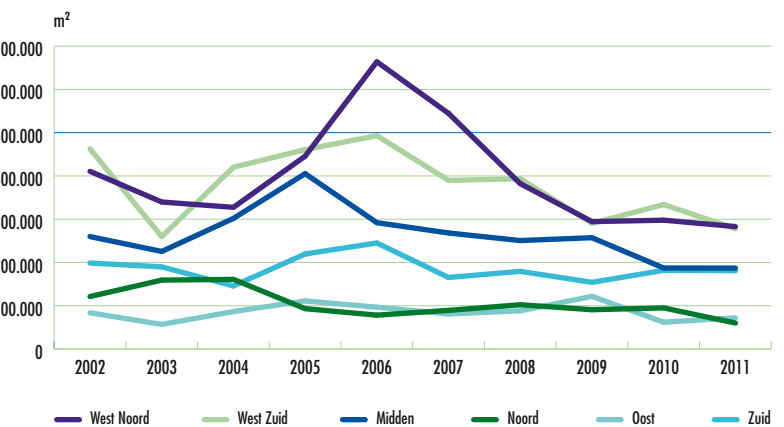
bron: NVM

OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE EERSTE HELFT 2011



bron: NVM

OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR REGIO



bron: NVM

2. AANBOD VAN KANTOREN

Onverwacht grote toename aanbod

De aanbodkant van de kantorenmarkt kreeg het in de eerste zes maanden van 2011 zwaar te verduren. Volgens door NVM Business gehanteerde criteria steeg het direct beschikbare aanbod van nog te verhuren kantoorruimte met iets meer dan 4% tot een recordhoogte van 7,03 miljoen m². Die toename was veel groter dan waarop was gerekend. De consequentie hiervan was dat halverwege het jaar 14,4% van de kantorenvorraad in ons land te huur stond. De stijging van het aanbod gedurende de eerste helft van 2011 had vrijwel geheel betrekking op bestaande kantoorruimten; in het nieuwbouwsegment kwam er slechts 10.000 m² bij. Verdeeld naar grootteklasse van de aangeboden metrages viel het op dat de toename van het aanbod zich vooral concentreerde in de categorie van 1.000 tot 5.000 m². Bij die toename speelde mee dat in nogal wat gevallen complete gebouwen werden leeggemaakt. Dat fenomeen deed zich onder meer voor in Amersfoort, Amsterdam, Eindhoven, Hoofddorp, Houten, Kerkrade, Lelystad, Nieuwegein, Rijswijk en Utrecht.

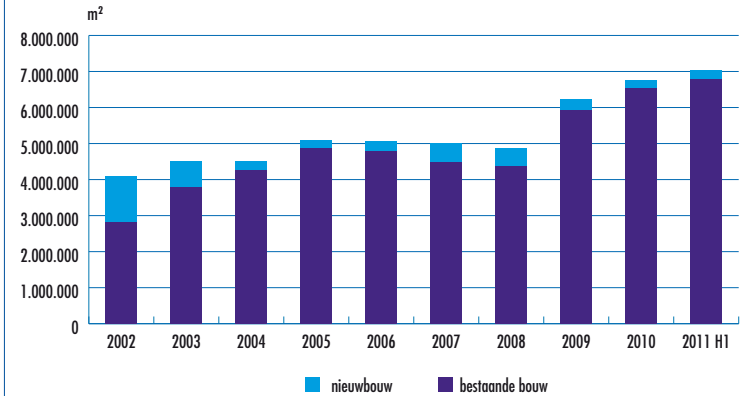
Aanbodstijging het grootst in regio Zuid

Ofschoon de toename van het aanbod zich in alle regio's van ons land manifesteerde, was deze het meest zichtbaar in de regio Zuid. Dat kwam door een verruiming van het aantal beschikbare vierkante meters in Breda, Den Bosch, Eindhoven en Maastricht. Vooral in Eindhoven ging het aanbod flink omhoog. Dit werd veroorzaakt doordat met name in het centrum van de stad verschillende gebouwen op de markt kwamen. Behalve in het zuiden nam het aanbod ook in het midden van het land sterk toe. Hiervan ondervonden Utrecht, Ede, Amersfoort en Nieuwegein de meeste hinder. Voor wat de andere regio's betreft was het opvallend dat in Amsterdam het aanbod gedurende de eerste zes maanden van dit jaar nagenoeg onveranderd bleef, terwijl in Den Haag en in de Haarlemmermeer (Hoofddorp en Schiphol) het aanbod zelfs iets naar beneden ging.

Kantorenwijken betalen opnieuw het gelag

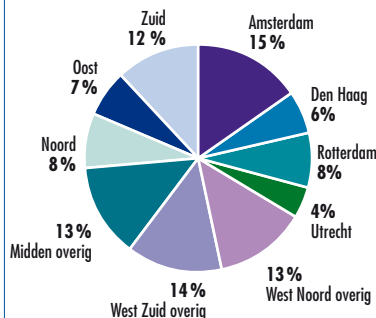
Het kantorenaanbod steeg gedurende de eerste zes maanden van dit jaar op alle soorten locaties, maar die groei was het sterkst voelbaar in de zogenoemde kantorenwijken, die daardoor opnieuw het kind van de rekening waren. Het voor verhuur beschikbare metrage steeg met ongeveer 90.000 m² tot circa 3 miljoen m², oftewel bijna de helft van het totale aantal meters dat in Nederland wordt aangeboden. Overigens droegen ook woonwijken en bedrijventerreinen flink bij aan de grote toename van het aanbod.

AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR GEBOUWTYPE



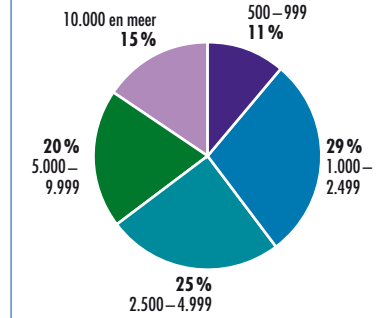
bron: NVM

AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR REGIO MEDIO 2011



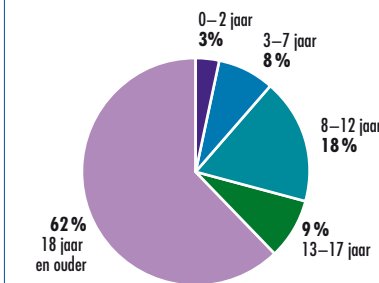
bron: NVM

AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE MEDIO 2011



bron: NVM

AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR LEEFTIJD MEDIO 2011



bron: NVM

3. HUURPRIJZEN VAN KANTOREN

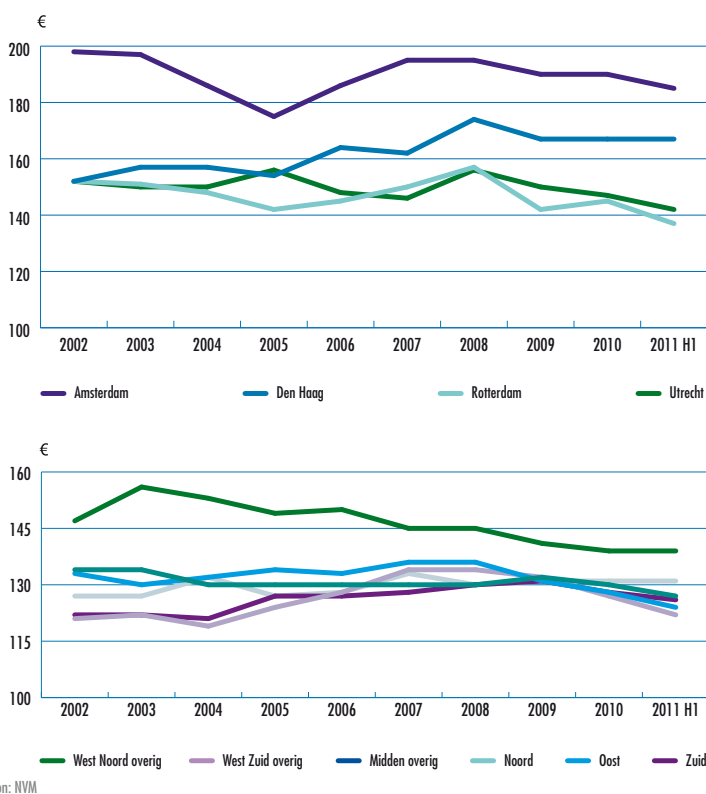
Verdere daling huurprijsniveau

In de eerste helft van 2011 kwamen de huurprijzen verder onder druk te staan door de verruiming van het direct beschikbare aanbod en de – in historisch perspectief – relatief lage afzet van kantoren. Hoewel de gebrekkige kwaliteit van door beleggers en projectontwikkelaars verstrekte data een nadere analyse van de prijsontwikkeling in de weg staat, kan op basis van de beschikbare gegevens worden berekend dat de gemiddelde huurprijs van kantoorruimte in de eerste zes maanden met ongeveer 4% is gedaald tot € 135 per m². In werkelijkheid was de daling van de huurprijs echter groter, aangezien geen rekening kon worden gehouden met *incentives*. Zoals NVM Business eerder berichtte, kan de omvang van deze ‘tegemoetkomingen’ niet worden gekwantificeerd. Wel is bekend dat *incentives* bij langjarige huurcontracten kunnen oplopen tot 40% van de totale huursom.

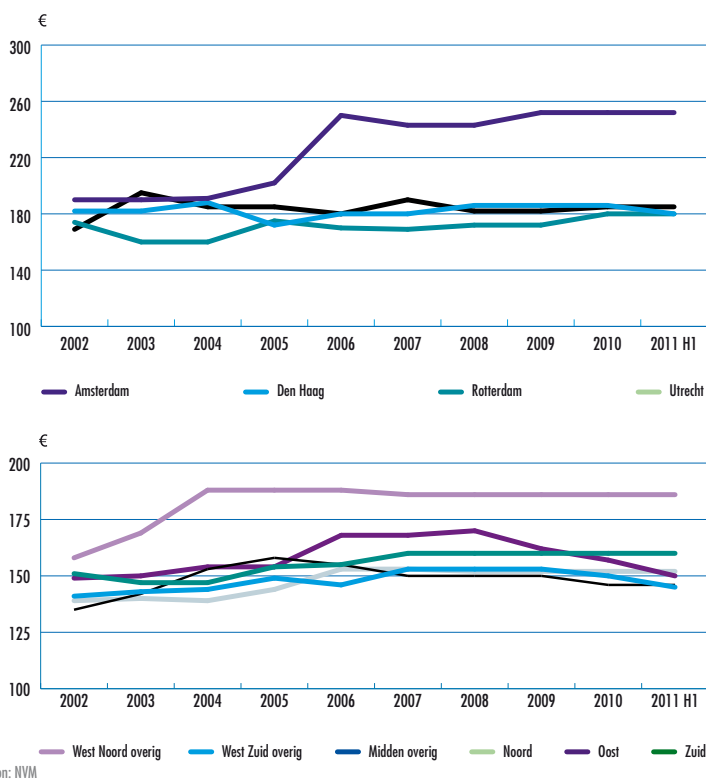
Regionale verschillen

Ging in het algemeen de gemiddelde huurprijs van kantoorruimte in ons land omlaag, in de verschillende regio's waren duidelijk enkele tegengestelde tendensen waarneembaar. Hierbij speelde ook het verschil tussen bestaande en nieuwe kantoorruimte een belangrijke rol. Voor wat de bestaande kantoren betreft was vrijwel overal sprake van een prijsdaling. De enige uitzonderingen hierop vormden de regio's West Noord en Zuid, waar de gemiddelde huurprijs nauwelijks van zijn plaats kwam. Van de vier grote steden vormde alleen Den Haag een uitzondering met een vrijwel stabiel prijsniveau. In de sector nieuwbouw kregen alleen het midden en oosten van het land met een daling van de gemiddelde huurprijs te maken; de andere regio's vertoonden geen noemenswaardige dalingen of stijgingen.

GEMIDDELTE HUURPRIJZEN VAN BESTAANDE KANTOORRUIMTE



GEMIDDELTE HUURPRIJZEN VAN NIEUWE KANTOORRUIMTE



4. BELEGGINGEN IN KANTOREN

Aandeel kantoorbeleggingen blijft op peil

Ondanks de verdere verslechtering van de verhouding tussen vraag en aanbod op de Nederlandse kantorenmarkt en de daling van investeringen in commercieel vastgoed bleef het aandeel van de kantoorbeleggingen in het totaal van vastgoedinvesteringen aardig op peil. Ongeveer 30% van het totale vermogen dat in de eerste zes maanden van 2011 in commercieel vastgoed werd geïnvesteerd, had betrekking op kantoorgebouwen. Dat is bijna evenveel als in dezelfde periode vorig jaar. Al met al werd door beleggers ongeveer € 420 miljoen in kantoren geïnvesteerd. Nederlandse beleggers waren goed voor circa € 200 miljoen aan investeringen. Daarbij ging het hoofdzakelijk om particuliere beleggers; de institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen en vastgoedfondsen) hielden zich opnieuw afzijdig van de kantorenmarkt en richtten hun blik vooral op winkels en winkelcentra. Voor zover buitenlandse beleggers actief waren op de Nederlandse kantorenmarkt, betrof het in hoofdzaak Duitse vastgoedfondsen.

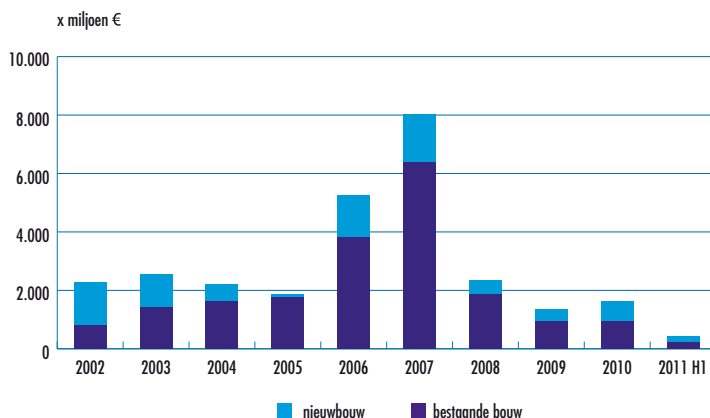
Randstad favoriet

Traditiegetrouw gaven beleggers de voorkeur aan kantoorgebouwen in de Randstad, waarbij het grootste deel van de investeringen terecht kwam in Amsterdam, Rotterdam en Utrecht. Buiten de Randstad trokken met name Groningen, Eindhoven en Den Bosch de aandacht van beleggers. Kochten Nederlandse beleggers in de eerste helft van 2011 vooral bestaande gebouwen, Duitse fondsen hadden juist meer belangstelling voor nieuwe kantoorgebouwen, die in aanbouw zijn of net zijn opgeleverd. Daarbij lag het accent op objecten in de grootteklasse van 4.000 tot 8.000 m². Kenmerkend was verder dat er vrijwel uitsluitend gebouwen werden gekocht die op het moment van verwerving nagenoeg volledig verhuurd waren.

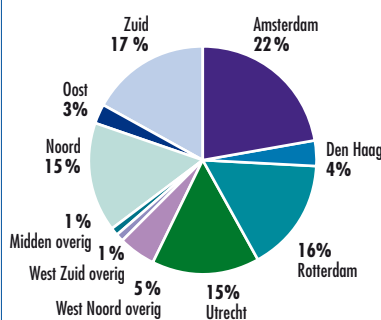
Beste locaties opnieuw duurder

Doordat in de Randstad het aanbod van eersteklas beleggingsobjecten verder opdroogde, gingen de bruto-aanvangsrendementen van kantoren op de beste locaties opnieuw omlaag, wat tot gevolg had dat de prijzen automatisch stegen. Gemiddeld bedroeg de daling van de rendementen in de eerste zes maanden van 2011 ongeveer 30 basispunten (0,3 procentpunt). Op andere kantoorlocaties, zowel binnen als buiten de Randstad, bleven de bruto-aanvangsrendementen vrijwel onveranderd; van duidelijke stijgingen of dalingen was geen sprake.

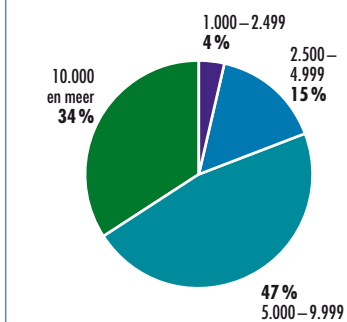
BELEGGINGEN IN KANTOREN NAAR GEBOUWTYPE



BELEGGINGEN IN KANTOREN NAAR REGIO EERSTE HELFT 2011

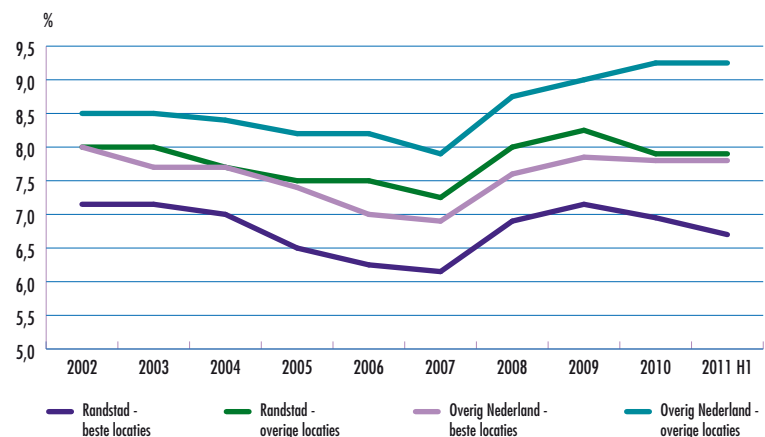


BELEGGINGEN IN KANTOREN NAAR GROOTTEKLASSE EERSTE HELFT 2011



bron: NVM

GEMIDDELDE BRUTO-AANVANGSRENDEMENTEN VAN KANTOREN



BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

Kantoor

Een ruimtelijk zelfstandige eenheid die grotendeels in gebruik is voor bureaugebonden werkzaamheden of ondersteunende activiteiten. Kantoorruimten die deel uitmaken van bedrijfsgebouwen, universiteiten of ziekenhuizen, worden niet als kantoor aangemerkt.

Opname

Verhuur- en verkooptransacties die op de vrije markt plaatsvinden. Gebruikers die in hun eigen huisvestingsbehoefte voorzien (de zogenoemde eigenbouw), worden niet tot de opname gerekend. Hetzelfde geldt voor sale-and-leasebackovereenkomsten en contractverlengingen. De NVM registreert transacties vanaf 200 m².

Huurprijs

De gerealiseerde kale huur per vierkante meter verhuurbaar vloer oppervlak, exclusief btw, servicekosten en huurdersspecifieke inrichtingskosten.

Aanbod

Kantoorruimte die direct beschikbaar is voor verhuur of verkoop. Kantoren die in voorbereiding zijn en derhalve nog gebouwd moeten worden, worden in het aanbod niet meegeteld. Het aanbod omvat naast leegstaande en nog in aanbouw zijnde kantoren ook ruimten die nog in gebruik zijn maar waarvan bekend is dat deze op korte termijn worden vrijgemaakt. Het aanbod wordt gemeten in gebouwen waarin minimaal 500 m² beschikbaar is.

Bruto-aanvangsrendement

De bruto jaarhuur op het moment van aankoop als percentage van de totale investering.

NVM-REGIO-INDELING

