

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 Studio, Amsterdam

Fotografie
Wim Oskam, Hollandse Hoogte



De markt voor kantoren in ons land is in de eerste helft van 2012 verder in de problemen geraakt. Het direct beschikbare aanbod van leegstaande en nog te verhuren kantoorruimten steeg met bijna 7% tot 7,62 miljoen m², een nieuw record. Behalve het aangeboden metrage nam ook het aantal objecten toe, en wel van 3270 tot 3520. Aan de vraagkant ging het evenmin goed. Een en ander blijkt uit recente cijfers van NVM Business op basis van informatie die de makelaarsvereniging zelf verzamelt en bijhoudt.

De onverwacht grote toename van het aanbod is een belangrijke tegenvaller voor de kantorenmarkt, die toch al wordt geplaagd door een sterk uit balans geraakte vraag- en aanbodverhouding. In Nederland staat nu circa 15,4% van de kantorenvorraad te huur of te koop. Begin van het jaar bedroeg de leegstand ongeveer 14,5%. De verruiming van het aantal voor de verhuur en verkoop beschikbare meters kan vrijwel geheel worden toegeschreven aan het aan de markt komen van vooral bestaande, veelal oudere kantoren. Voor zover bekend kwam er in de

eerste zes maanden van 2012 nauwelijks nieuwbouw bij. Hoewel veel gemeenten in ons land het aanbod zagen toenemen, was de stijging verhoudingsgewijs het grootst in Zaanstad, Helmond, Weesp, Woerden, Den Bosch, Haarlem, Leeuwarden, Gouda en Leiden. Van de vier grote steden was met name Utrecht het kind van de rekening; het aanbod steeg maar liefst met 13,5%.

De sterke toename van het aanbod was overigens niet de enige factor die de kantorenmarkt parten speelde. Ook de ontwikkelingen aan de vraagzijde deden de kantorenmarkt geen goed. Door de verminderde vraag van onder meer het bank- en verzekeringswezen en de non-profitsector werd in de eerste helft van 2012 slechts 386.000 m² kantoorruimte opgenomen. Dat is 25% minder dan in dezelfde periode van 2011, toen nog 514.000 m² zijn weg naar gebruikers vond. Regionaal gezien ging vooral in Rotterdam de afzet van kantoren flink omlaag. Amsterdam was de enige stad in ons land waar het transactievolume in 2012 een stijging te zien gaf.

1. OPNAME VAN KANTOREN

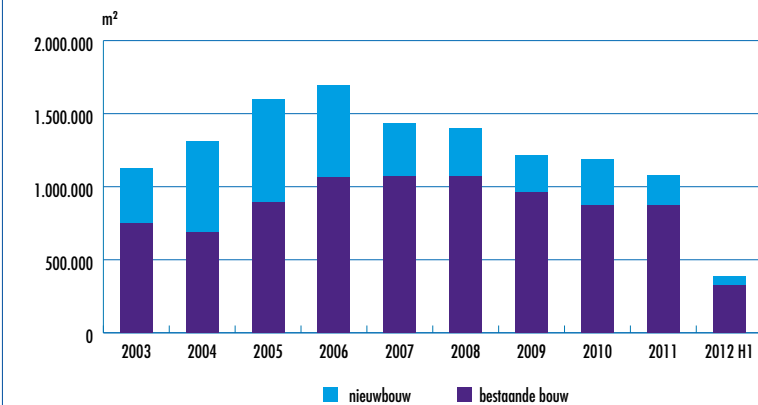
Transactievolume flink onderuit door vraaguitval

De Nederlandse vastgoedmarkt werd in de eerste zes maanden van 2012 geconfronteerd met een sterke teruggang van de vraag naar kantoorruimte. Uitgaande van de betrouwbaarheid van de beschikbare gegevens over de verhuur en verkoop van kantoren op de vrije markt – de bouw van kantoren voor eigen rekening niet meegerekend – werd ongeveer 386.000 m² kantoorruimte opgenomen, ofwel 25% minder dan in dezelfde periode vorig jaar. In historisch perspectief gezien beleefde de markt een van de grootste dalingen van de afgelopen tien jaar. De sterke afname van het transactievolume in de eerste helft van het jaar kon weliswaar aan een heel spectrum van zwaarmoedige factoren worden toegeschreven, maar was vooral te wijten aan de ongunstige economische omstandigheden. Als gevolg daarvan oefenden met name het bank- en verzekeringswezen en de non-profitsector aanzienlijk minder vraag uit. Ook in andere sectoren van de economie, waaronder handel, bouwnijverheid en financiële dienstverlening, bleef de opname van kantoren flink achter. De zakelijke dienstverlening deed het daarentegen een stuk beter, maar de verhoogde vraag naar kantoren was te klein om de vraaguitval in de andere sectoren te kunnen compenseren. De daling in de opname van kantoorruimte gedurende de eerste helft van 2012 voltrok zich in alle grootteklassen, maar was het meest zichtbaar in de categorie van 5000 m² tot 10.000 m².

Amsterdam positieve uitzondering in moeilijke verhuurmarkt

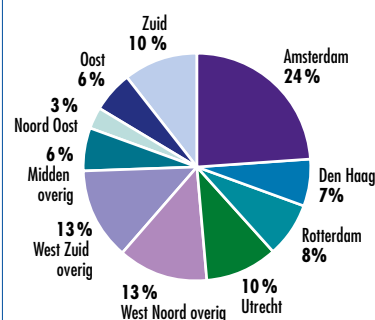
Regionaal gezien ging vooral in Rotterdam de afzet van kantoren flink omlaag. In de eerste helft van 2011 werd nog 63.000 m² kantoorruimte verhuurd en verkocht, maar dit jaar kwam de opname niet verder dan 30.000 m². Ook in de stad Utrecht deed zich een daling van de vraag voor, maar die was in vergelijking met die in Rotterdam beperkt van omvang. In Den Haag bleef de afzet van kantoren vrijwel onveranderd; het transactievolume lag op bijna hetzelfde niveau als in 2011. Een soortgelijke situatie deed zich voor in de gemeente Haarlemmermeer (Hoofddorp/Schiphol). Amsterdam was de enige stad in ons land waar het transactievolume een stijging te zien gaf. Dit was overigens voor een belangrijk deel te danken aan een omvangrijke verhuurtransactie met energiebedrijf Nuon, dat zijn hoofdkantoor in Amsterdam-Zuidoost gaat vestigen. Wat de gang van zaken buiten de Randstad betreft viel het op dat vooral de verhuurmarkten van Eindhoven, Groningen en Zwolle de wind tegen hadden. In Eindhoven – qua omvang de vijfde kantorenstad van Nederland – kwam de vraag maar moeilijk van de grond, wat tot gevolg had dat er slechts 7000 m² kantoorruimte werd afgezet. Ook Zwolle had te kampen met een tegenvallende afzet; de markt lag er dan ook stilletjes bij.

OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR GEBOUWTYPE



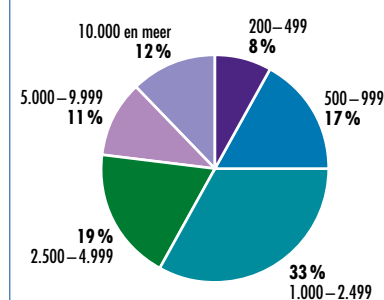
bron: NVM

OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR REGIO EERSTE HELFT 2012



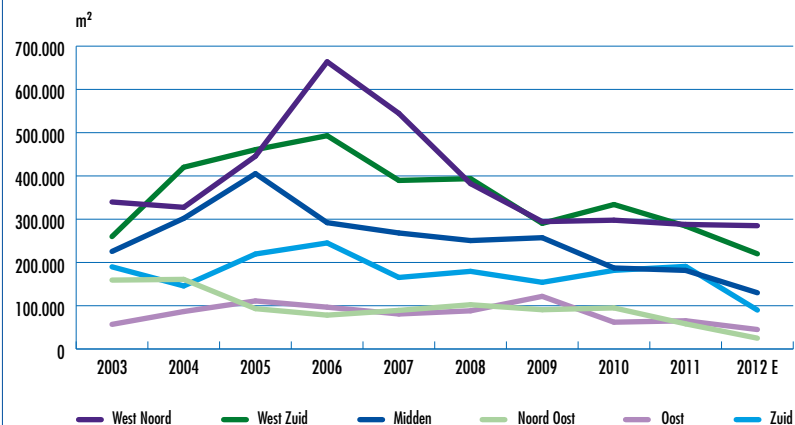
bron: NVM

OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE EERSTE HELFT 2012



bron: NVM

OPNAME VAN KANTOORRUIMTE NAAR REGIO



bron: NVM

2. AANBOD VAN KANTOREN

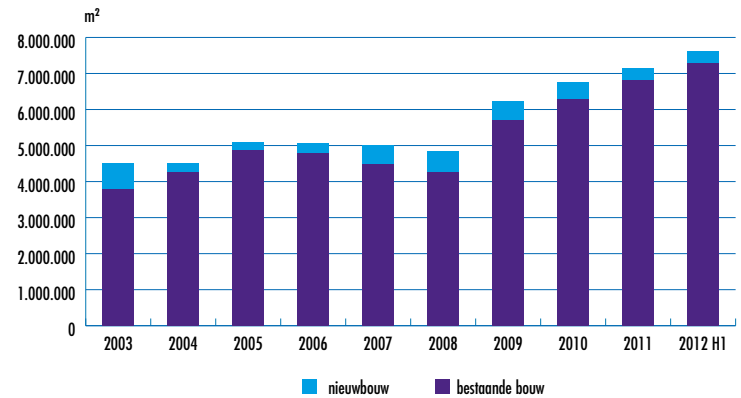
Aanbod groeit sneller dan verwacht

Tegen de verwachting in moest de kantorenmarkt in de eerste helft van het jaar een forse toename van het aantal leegstaande en nog te verhuren vierkante meters kantoorruimte incasseren. Het direct beschikbare aanbod steeg met 7% tot 7,6 miljoen m². De onverwacht grote stijging viel in zoverre tegen dat rekening was gehouden met een afvlakking van het tempo waarin het aanbod sinds 2008 toeneemt. De verruiming van het aanbod had tot gevolg dat halverwege het jaar 15,4% van de kantorenvoorraad in ons land te huur of te koop stond. Begin 2012 bedroeg de leegstand 14,5% van de totale voorraad. Het was tekenend voor de aanbodsituatie dat de toename werd veroorzaakt door het aan de markt komen van bestaande, veelal oudere kantoren. Voor zover bekend kwamen er in de eerste zes maanden nauwelijks nieuwbouwkantoren bij. Gemeten naar de omvang van de aangeboden objecten viel het op dat de groei van het aanbod zich concentreerde in de grootteklasse van 500 tot 1000 m² en 5000 tot 10.000 m². In laatstgenoemde categorie kwamen zowaar hele gebouwen beschikbaar voor de verhuur, waaronder die van de Belastingdienst, Ricoh, Eneco, BAM en TenneT.

Utrecht kind van de rekening

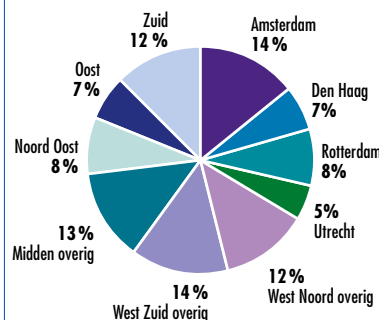
Van de verschillende regio's die NVM Business onderscheidt, liep de regio Zuid de meeste averij op met een toename van het aanbod van meer dan 8%. Deze toename had overigens voor het grootste deel betrekking op de provincie Noord-Brabant, waarbij Den Bosch een belangrijke rol opeiste. Ook in Helmond was sprake van een flinke toename van het aantal beschikbare meters kantoorruimte. Eindhoven en Breda wisten zich te distantiëren van de aanbodverruiming. Naast de regio Zuid had ook de regio Noord Oost het zwaar te verduren, in het bijzonder Leeuwarden. Van de vier grote steden in ons land moest vooral Utrecht het ontgelden; het aanbod steeg in de eerste zes maanden met maar liefst 13,5%. Opvallend was hier de toename van het aanbod in het centrum. Verder kwamen meer leegstaande meters beschikbaar op bedrijventerrein Lage Weide. Amsterdam kon evenmin ontkomen aan een stijging van het kantorenaanbod. Hoewel de toename slechts 4% bedroeg, stond medio van het jaar 1,08 miljoen m² te huur, ofwel bijna 18% van het totale kantorenbestand in de hoofdstad. Er waren overigens ook gemeenten waar het aanbod omlaag ging. Die ontwikkeling deed zich onder meer voor in Diemen, Lelystad, Alphen aan den Rijn, Delft, Enschede en Rijswijk. Het meest opvallend was daarbij de gang van zaken in Diemen. Dankzij het onttrekken van enkele grote gebouwen aan de voorraad daalde de leegstand met 40%.

AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR GEBOUWTYPE



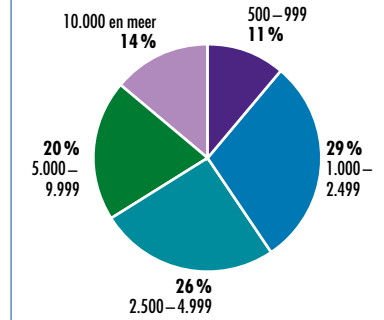
bron: NVM

AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR REGIO MEDIO 2012



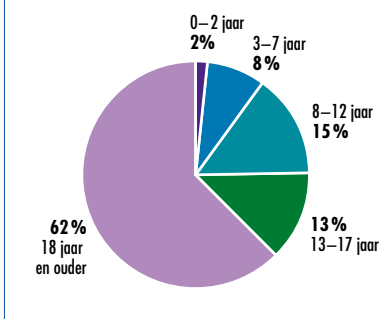
bron: NVM

AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE MEDIO 2012



bron: NVM

AANBOD VAN KANTOORRUIMTE NAAR LEEFTIJD MEDIO 2012



bron: NVM

3. HUURPRIJZEN VAN KANTOREN

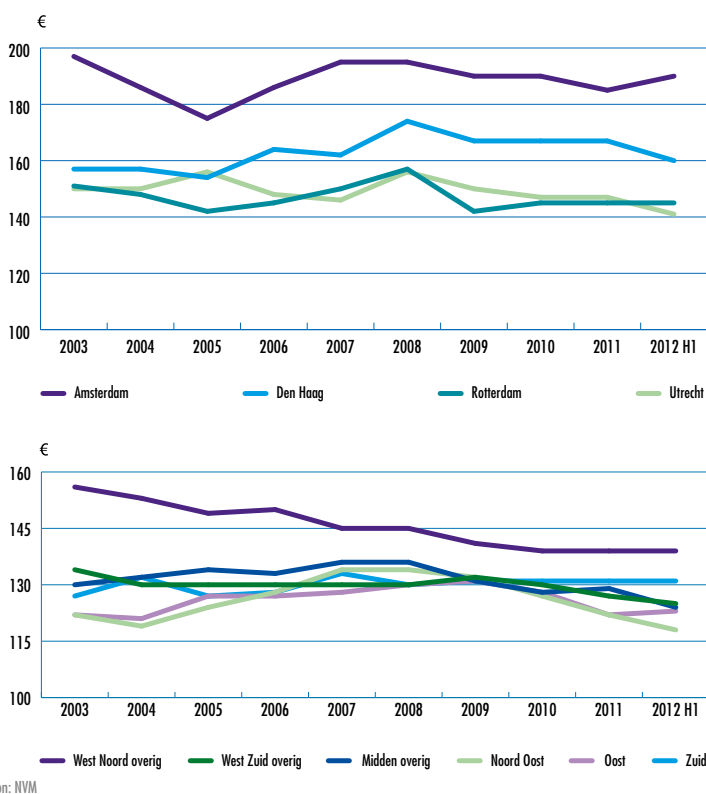
Gemiddelde huurprijs stabiel

De beschikbaarheid van betrouwbare cijfers over huurprijzen vormde ook in de eerste helft van 2012 een groot probleem. Opnieuw waren nogal wat beleggers zeer terughoudend in het verstrekken van informatie over gerealiseerde huurprijzen en de daarbij behorende incentives. Voor zover wel huurprijzen werden bekendgemaakt, konden hier en daar ook vraagtekens worden geplaatst bij de betrouwbaarheid van de verstrekte informatie. Los van genoemde problemen is het overduidelijk dat onder invloed van de verslechterde marktomstandigheden de huurprijzen van kantoorruimte verder onder druk zijn komen te staan. Dat blijkt echter niet uit de cijfers. Als immers wordt uitgegaan van de beschikbare transactiegegevens, dan is in de eerste helft van 2012 de gemiddelde huurprijs van zowel bestaande als nieuwe kantoorruimte nauwelijks van zijn plaats gekomen.

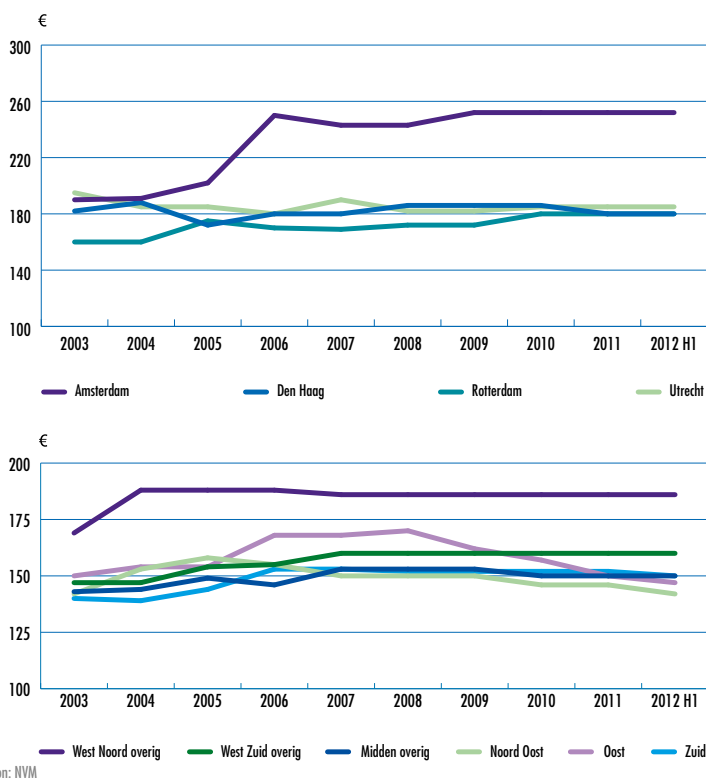
Tegengestelde tendensen

Hoewel de gemiddelde huurprijs van kantoorruimte in de eerste helft van dit jaar nauwelijks veranderde, waren in de verschillende regio's wel enkele tegengestelde tendensen waarneembaar. Wat de bestaande kantoorruimte betreft, voltrok zich een kleine daling van de huurprijs in het midden en het noorden van het land. De andere regio's vertoonden geen noemenswaardige dalingen of stijgingen. Van de vier grote steden werden alleen Den Haag en Utrecht met een daling geconfronteerd, terwijl in Amsterdam de gemiddelde huurprijs van bestaande kantoorruimte een fractie hoger lag dan in 2011. In de sector nieuwbouw kregen de regio's Noord Oost en Oost met een daling van de gemiddelde huurprijs te maken.

GEMIDDELTE HUURPRIJZEN VAN BESTAANDE KANTOORRUIMTE



GEMIDDELTE HUURPRIJZEN VAN NIEUWE KANTOORRUIMTE



4. BELEGGINGEN IN KANTOREN

Randstad favoriet bij kantoorbeleggingen

De Nederlandse beleggingsmarkt stond in het teken van een licht herstel van de investeringen. Beleggers kochten in de eerste zes maanden van 2012 voor circa € 1,43 miljard commercieel vastgoed, tegen € 1,2 miljard in dezelfde periode vorig jaar. Ook al steeg het investeringsvolume, van een haussestemming was echter nauwelijks sprake. Veel beleggers voelden er nog altijd weinig voor om de vastgoedmarkt te betreden. Een remmende factor daarbij was ook dat financiers zich zeer terughoudend opstelden. Vreemd genoeg ondervond de kantorensector de minste hinder van het aarzelende beleggersklimaat. Beleggers investeerden zelfs aanzienlijk meer in kantoren dan in de eerste zes maanden van 2011. Volgens cijfers van NVM Business kochten beleggers voor circa € 900 miljoen kantoorgebouwen, ruim twee keer zoveel als het jaar ervoor. Daarbij past wel de kanttekening dat de sale-and-leasebacktransactie van de High Tech Campus in Eindhoven veel gewicht in de schaal legde met een investeringsvolume van ruim € 400 miljoen. Ook de verkoop van twee grootschalige kantorencomplexen op de Amsterdamse Zuidas droeg bij aan het hogere volume. Met uitzondering van de High Tech Campus in Eindhoven hadden de meeste aankopen betrekking op gebouwen in de Randstad, waarbij beleggers een duidelijke voorkeur hadden voor kantoren op eerste-klas locaties in Amsterdam, Rotterdam en Den Haag.

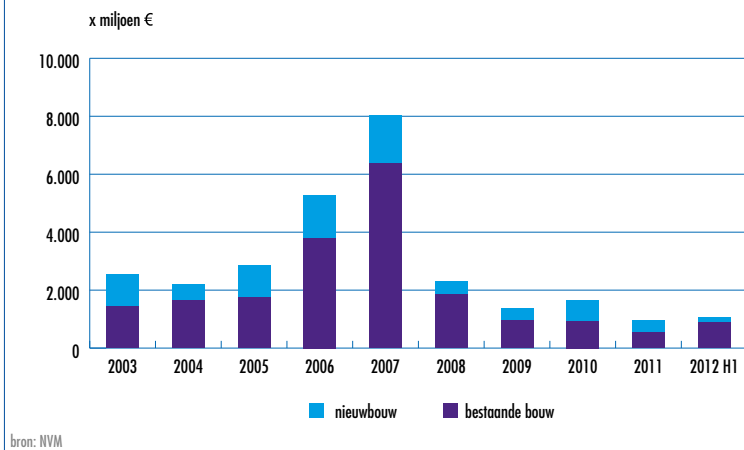
Duitse beleggers blijven actief

Behalve een sterke voorkeur van beleggers voor kantoren in de Randstad viel het ook op dat Duitse beleggers erin slaagden hun aankopen in Nederland op niveau te houden. Duitse vastgoedfondsen waren de eerste helft van 2012 goed voor 43% van het investeringsvolume, ongeveer evenveel als in 2011. Verder was het opvallend dat van de Nederlandse investeringen in kantoren de particuliere beleggers het grootste deel voor hun rekening namen. De professionele beleggers (pensioenfondsen, verzekeraars en vastgoedfondsen) lieten het vrijwel geheel afweten.

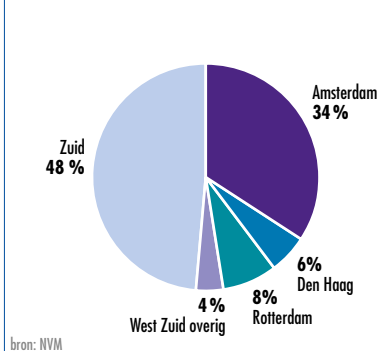
Prijzen van kantoren vrijwel stabiel

Aan het prijzenfront deden zich in de eerste helft van 2012 geen noemenswaardige stijgingen of dalingen voor; ondanks het aarzelende beleggersklimaat en de verslechterde marktomstandigheden bleven de bruto-aanvangsrendementen van kantoren vrijwel onveranderd. Alleen op de minder goede locaties in de Randstad was sprake van een lichte toename van de bruto-aanvangsrendementen met gemiddeld 25 basispunten, wat uiteraard een daling van de prijzen tot gevolg had.

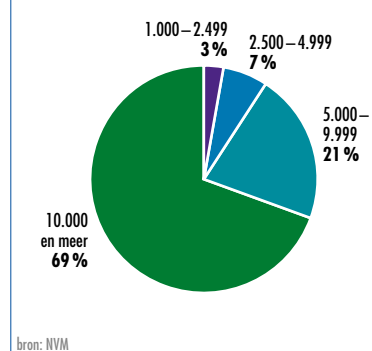
BELEGGINGEN IN KANTOREN NAAR GEBOUWTYPE



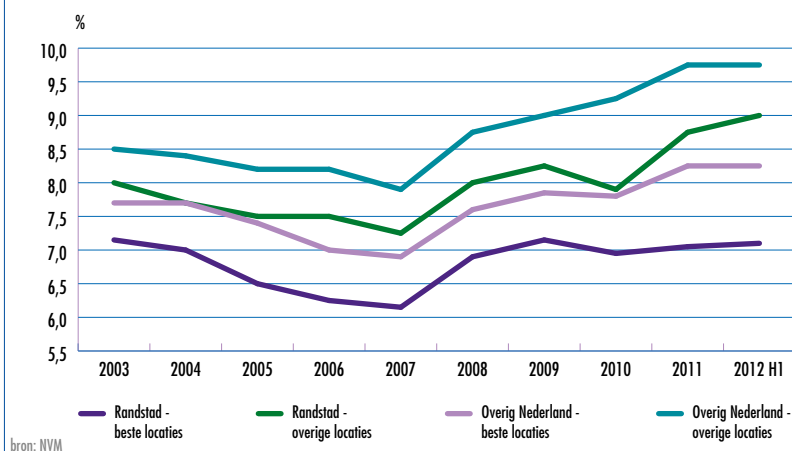
BELEGGINGEN IN KANTOREN NAAR REGIO EERSTE HELFT 2012



BELEGGINGEN IN KANTOREN NAAR GROOTTE-klasse EERSTE HELFT 2012



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 vloeroppervlak, exclusief BTW, servicekosten en huurdersspecifieke inrichtingskosten.

Aanbod

Kantoorruimte die direct beschikbaar is voor verhuur of verkoop. Kantoren die in voorbereiding zijn en dus 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 brutojaarhuur op het moment van aankoop als percentage van de totale investering.

NVM-REGIO-INDELING

