



# Sprekende Cijfers

Kantorenmarkten  
Eerste kwartaal

In het meest recente jaarrapport Sprekende Cijfers Kantorenmarkten is de verwachting uitgesproken dat de vraag naar kantoorruimte nauwelijks tot niet zal aantrekken in 2010. In het eerste kwartaal van 2010 wordt deze voorspelling onderschreven door een forse opnamedaling ten opzichte van het eerste kwartaal van 2009. In combinatie met een stijgend aanbodcijfer kan worden gesteld dat de kantorenmarkt nog steeds zware tijden kent.

## Gemiddelde aanbodstijging van 5% binnen Dynamis-regio's

Aan het einde van het eerste kwartaal van 2010 bedraagt het totale kantorenaanbod binnen de Dynamis-regio's 5,8 miljoen vierkante meter. Ten opzichte van 1 januari 2010 betekent dit een aanbodstijging van 5%. Van de 24 onderzochte regio's noteert alleen Maastricht een aanboddaling (-4%). De grootste stijgingspercentages komen voor rekening van de regio's Tilburg (+56%), Apeldoorn (+26%), Den Bosch (+20%) en Breda (+18%).

Op 1 april 2010 worden binnen de Dynamis-regio's in totaal 3.026 objecten aangeboden. De helft van het totale aantal aangeboden objecten valt binnen de grootklasse 250 tot 1.000 vierkante meter.

Aan het einde van het eerste kwartaal komt het aandeel nieuwbouw in het totale aanbod uit op 8%, 2 procentpunt lager dan drie maanden eerder. Het nieuwbouwpercentage wordt bepaald door kantormeters die nog niet eerder zijn verhuurd en binnen een jaar op de markt beschikbaar komen.

## Opnamedaling van 31% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar

In het eerste kwartaal van 2010 is binnen de Dynamis-regio's in totaal ruim 225.000 vierkante meter kantoorruimte opgenomen. Daarmee is sprake van een opnamedaling van 31% ten opzichte

van het eerste kwartaal van 2009. Voorlopig lijkt er nog geen einde te komen aan de in het tweede kwartaal van 2008 ingezette dalende trend in de kantooropname.

Ondanks de forse opnamedaling is in tien regio's meer kantoorruimte opgenomen dan een jaar eerder. Het betreft hier Assen, Den Bosch, Deventer, Eindhoven, Enschede, Heerlen, Hengelo, Leeuwarden, Maastricht en Tilburg. Dit zijn regio's met een gering aantal transacties, waardoor de transactievolumes als gevolg van 'uitschieters' forse schommelingen vertonen.

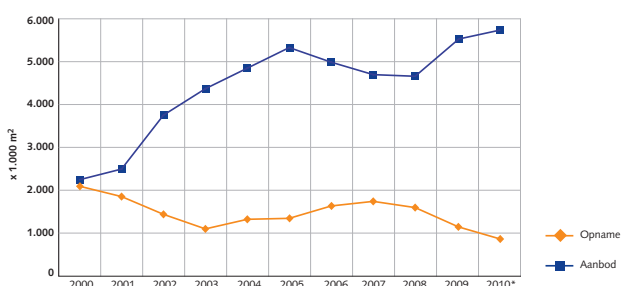
Het totale opnamecijfer in het eerste kwartaal van 2010 wordt bepaald door 197 transacties, 44 minder dan een jaar eerder. In Amsterdam zijn de meeste transacties geregistreerd (32), gevolgd door Utrecht (26) en Rotterdam (19).

De grootste transactie heeft afgelopen kwartaal plaatsgevonden op de Zuidas in Amsterdam en omvat een metrage van ruim 8.900 vierkante meter. Er zijn opvallend genoeg geen transacties geregistreerd met een metrage boven 10.000 vierkante meter. In deze grootteklasse worden op dit moment overigens wel 59 objecten aangeboden.

De gemiddelde transactiegrootte in het eerste kwartaal van 2010 bedraagt 1.142 vierkante meter, fors lager dan een jaar eerder toen de gemiddelde grootte uitkwam op 1.355 vierkante meter. Deze kleinere gemiddelde transactiegrootte komt ook tot uiting in de verdeling van het totale aantal transacties naar grootteklasse. 34% van de transacties noteert een metrage tussen 250 en 500 vierkante meter. In het eerste kwartaal van 2009 bedroeg dit percentage slechts 19%.

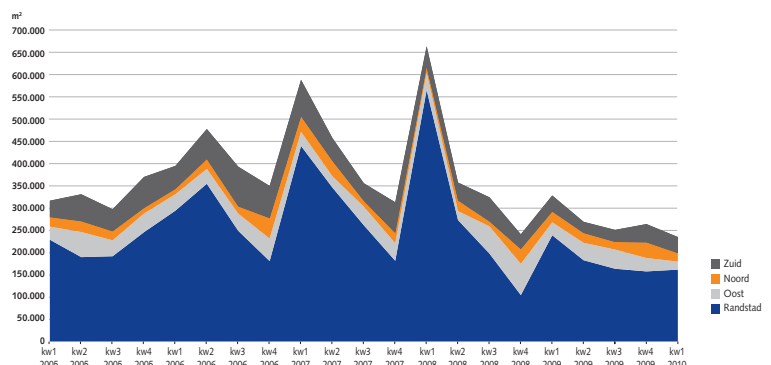
De verhouding tussen de jaarlijkse opname en het aanbod komt na het eerste kwartaal van 2010 uit op 15%. Zowel het gestegen aanbodcijfer, als de verwachte lagere opname in heel 2010 dragen bij aan de verruiming van de kantorenmarkt. Maastricht kent momenteel de minst ruime markt met een

### Aanbod en opname per jaar

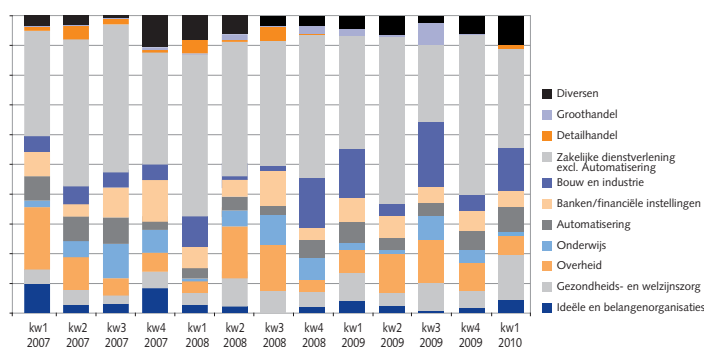


\* Opname 2010: Geëxtrapolerd uit het eerste kwartaal van 2010, zonder rekening te houden met seizoenschommelingen.

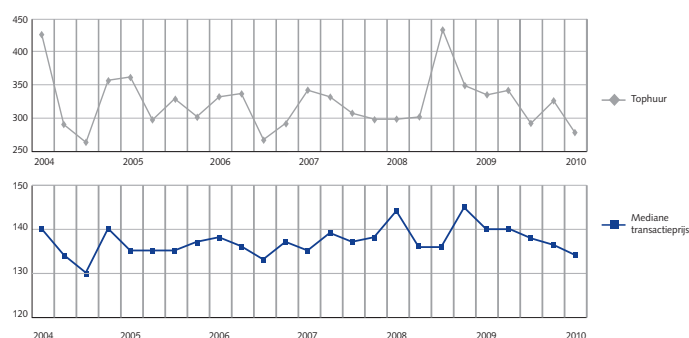
### Opname per kwartaal 2005 - 2010



## Opname naar branche



## Tophuren en mediane transactieprijsen in € per m<sup>2</sup> per jaar



kantorenmarktratio van 50%, terwijl Apeldoorn en Arnhem met ratio's van 4% als zeer ruim kunnen worden getypeerd. Het aandeel nieuwbouw in de totale opname bedraagt 14%. In totaal gaat het daarbij om zestien transacties. De gemiddelde grootte van een nieuwbouwtransactie overstijgt, met ruim 2.000 vierkante meter, de gemiddelde transactiegrootte voor alle transacties. De grootste nieuwbouwtransactie is gerealiseerd op de Zuidas in Amsterdam en omvat ruim 8.900 vierkante meter. Het betreft hier tevens de grootste transactie in het eerste kwartaal van 2010.

## Huurprijs

Van 85 transacties in het eerste kwartaal van 2010 is de huurprijs bekend gemaakt. In ruim een kwart van de gevallen ligt de huurprijs tussen € 120,- en € 140,- per vierkante meter per jaar. Opvallend is het aandeel transacties met een huurprijs beneden € 100,- (18%). Een jaar geleden bedroeg dit percentage slechts 8%.

De mediane transactieprijs per vierkante meter per jaar komt in het eerste kwartaal van 2010 uit op € 135,-. Daarmee duurt de in het vierde kwartaal van 2008 ingezette dalende trend voort. De tophuur komt fors lager uit dan in voorgaande kwartalen en bedraagt € 275,- per vierkante meter per jaar. Deze prijs wordt betaald op de Zuidas in Amsterdam. De overige twee huren boven € 200,- worden beide gerealiseerd in Utrecht.

## Branches

Zakelijke dienstverleners zijn normaliter veruit de grootste gebruikers van kantoorruimte. Het derde kwartaal van 2009 (26%) vormde hierop een uitzondering en ook in het eerste kwartaal van 2010 ligt het aandeel iets lager dan gebruikelijk (33%).

De sectoren bouw en industrie en gezondheids- en welzijnszorg zijn na de zakelijke dienstverleners verantwoordelijk voor het grootste transactievolume, met beide een aandeel van 15%. Transacties in de branche groothandel ontbreken in het eerste kwartaal van 2010.

## Conclusie en toekomst

Voor het eerste kwartaal van 2010 geldt dezelfde ontwikkeling die de kantorenmarkt sinds medio 2008 kenmerkt; een dalend transactievolume, in combinatie met een stijgend aanbodcijfer. Deze trend zet naar verwachting door in de overige kwartalen van 2010. Door een verwachte toename van het aantal kleine transacties gaat Dynamis er echter vanuit dat het aantal transacties een minder sterke daling zal vertonen dan het transactievolume. Deze kleinere metrages vallen namelijk buiten de in deze rapportage gepresenteerde cijfers.

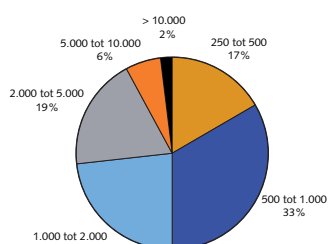
Met medewerking van:

*Klotz Bedrijfshuisvesting (Tilburg)*

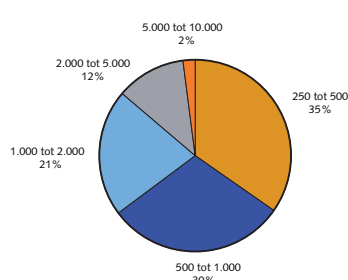
*RSP Makelaars (Den Bosch)*

*Lamberink Makelaars (Assen)*

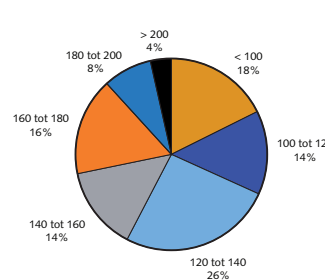
## Aanbod eerste kwartaal 2010 naar grootteklasse in m<sup>2</sup> naar aantallen objecten



## Opname eerste kwartaal 2010 naar grootteklasse in m<sup>2</sup> naar aantallen objecten



## Opname eerste kwartaal 2010 naar prijsklasse in € naar aantallen objecten



Koningin Wilhelminalaan 1  
Postbus 200  
3800 AE Amersfoort  
t +31 (0)33 465 94 34  
f +31 (0)33 465 94 32  
dynamis@dynamis.nl

[www.dynamis.nl](http://www.dynamis.nl)



**Boek & Offermans Makelaars**

Akerstraat 39-41  
Postbus 677  
6400 AR Heerlen  
t +31 (0)45 5 743 233  
f +31 (0)45 5 600 909  
info@boek-offermans.nl  
www.boek-offermans.nl  
(ook in Maastricht en Sittard)



**Hol & Molenbeek  
Bedrijfsmakelaars**

Museumlaan 7  
Postbus 19257  
3501 DG Utrecht  
t +31 (0)30 2 568 811  
f +31 (0)30 2 568 877  
museumlaan@holenmolenbeek.nl  
www.holenmolenbeek.nl



**Strijbosch Thunnissen  
Makelaars**

St. Canisiussingel 22  
Postbus 1005  
6501 BA Nijmegen  
t +31 (0)24 3 651 010  
f +31 (0)24 3 651 050  
info@s-t.nl  
www.stmakelaars.nl  
(ook in Arnhem)



**Boer Hartog Hooft  
Bedrijfsmakelaars**

Buitenveldertselaan 5  
Postbus 75168  
1070 AD Amsterdam  
t +31 (0)20 5 405 555  
f +31 (0)20 6 464 536  
bhh@bhh.nl  
www.bhh.nl



**Ooms**

Maaskade 113  
Postbus 24040  
3007 DA Rotterdam  
t +31 (0)10 4 248 888  
f +31 (0)10 4 248 889  
info@ooms.com  
www.ooms.com  
(ook in Dordrecht)



**Van der Sande Makelaars**

Vijverstraat 1  
4818 ST Breda  
t +31 (0)76 5 147 454  
f +31 (0)76 5 139 340  
info@vandersande.nl  
www.vandersande.nl



**Bramer Bedrijfsmakelaars**

Burg. van Royensingel 18  
Postbus 1015  
8001 BA Zwolle  
t +31 (0)38 4 224 225  
f +31 (0)38 4 222 300  
info@bramer.biz  
www.bramer.biz



**Rodenburg Makelaars**

Paslaan 19  
Postbus 10054  
7301 GB Apeldoorn  
t +31 (0)55 5 268 268  
f +31 (0)55 5 788 295  
info@rodenburg.nl  
www.rodenburg.nl  
(ook in Deventer)



**Verschuuren & Schreppers  
Bedrijfsmakelaars**

Kennedyplein 230  
Postbus 8730  
5605 LS Eindhoven  
t +31 (0)40 2 111 112  
f +31 (0)40 2 350 505  
info@verschuuren-schreppers.nl  
www.bedrijfsmakelaar.nu



**Frisia Makelaars**

Javastraat 1a  
2585 AA Den Haag  
t +31 (0)70 3 420 101  
f +31 (0)70 3 656 823  
bog@frisiamakelaars.nl  
www.frisiamakelaars.nl



**Snelder Zijlstra  
Bedrijfsmakelaars**

Hoedemakerplein 1  
Postbus 2022  
7500 CA Enschede  
t +31 (0)53 4 852 244  
f +31 (0)53 4 852 204  
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl  
www.snelderzijlstra.nl