



Sprekende Cijfers

Kantorenmarkten
Tweede kwartaal

In het voorgaande kwartaalbericht sprak Dynamis de verwachting uit dat de vraag naar kantoorruimte niet tot nauwelijks zal aantrekken in 2010 en dat het aanbod zal blijven stijgen. De ontwikkelingen in het tweede kwartaal van 2010 in ogen-schouw genomen blijven deze verwachtingen overeind. Er is wederom minder kantoorruimte opgenomen, terwijl er juist meer kantoorruimte worden aangeboden.

Aanbodcijfer stijgt met 3%

Binnen de 24 onderzochte Dynamis-regio's werd op 1 juli 2010 voor het eerst meer dan 6 miljoen vierkante meter kantoorruimte aangeboden. Ten opzichte van 1 april 2010 is sprake van een aanbodstijging van 3%. In totaal dragen achttien regio's bij aan deze toename van het kantorenaanbod. De grootste procentuele stijgingen komen voor rekening van Leeuwarden (+29%), Maastricht (+16%) en Den Bosch (+15%). In zes regio's wordt op 1 juli 2010 minder kantoorruimte aangeboden dan 3 maanden eerder. Het betreft hier de regio's Groningen (-10%), Hengelo (-8%), Eindhoven (-6%), Amersfoort (-5%) en Sittard (-1%).

Op 1 juli 2010 werden binnen de Dynamis-regio's in totaal 3.063 objecten aangeboden. Dit zijn er 37 meer dan drie maanden eerder. Eén derde van het totale aantal aangeboden objecten valt binnen de grootteklasse 500 tot 1.000 vierkante meter. Bijna een kwart omvat een metrage tussen 1.000 en 2.000 vierkante meter.

Het percentage nieuwbouw binnen het totale aanbod komt aan het einde van het tweede kwartaal uit op 8%. Het betreft hier kantoorruimtes die nog niet eerder zijn verhuurd en die binnen een jaar op de markt beschikbaar komen.

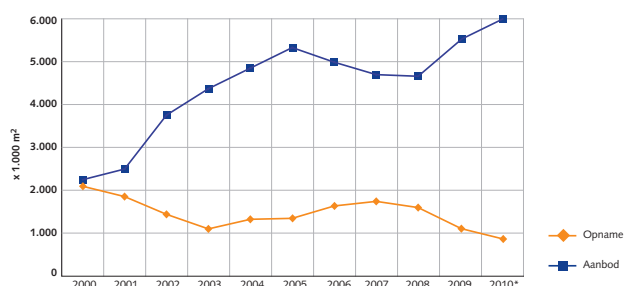
Opnamedaling van 16% ten opzichte van Q2 2009

Ondanks het feit dat het landelijke dalingspercentage minder sterk is dan in voorgaande perioden, is er nog altijd sprake van een sterk neergaande tendens aan de gebruikerskant van de kantorenmarkt. In het tweede kwartaal van 2010 is binnen de Dynamis-regio's in totaal bijna 224.000 vierkante meter kantoorruimte opgenomen; een daling van 16% ten opzichte van het tweede kwartaal van 2009. In zeventien regio's is minder kantoorruimte opgenomen dan in dezelfde periode vorig jaar. Alleen in Almere, Breda, Den Bosch, Enschede, Heerlen, Maastricht en Tilburg is in het tweede kwartaal van 2010 meer kantoorruimte opgenomen dan een jaar eerder.

In het afgelopen kwartaal werden in totaal 168 gebruikerstransacties geregistreerd, waarvan drie met een metrage boven 10.000 vierkante meter. De twee grootste transacties hebben plaatsgevonden in Rotterdam. In beide gevallen betreft het een transactie met een metrage van 12.000 vierkante meter. De grootste transactie in de regio Amsterdam omvat 10.000 vierkante meter en heeft plaatsgevonden op Schiphol. Vorig kwartaal werd reeds melding gemaakt van een toename in het aantal kleinere transacties. Ook in het tweede kwartaal van 2010 bepalen de transacties tussen 250 en 1.000 vierkante meter een belangrijk deel van de markt. 65% van de geregistreerde transacties valt binnen deze grootteklasse.

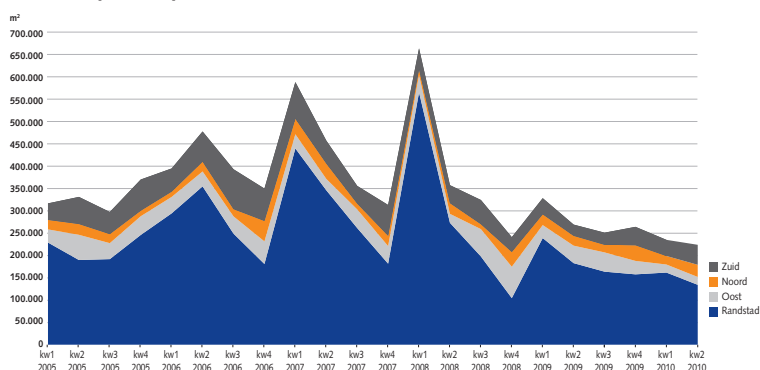
De markt voor kantoorruimte is als gevolg van een daling in de opname en een stijging van het aanbod als zeer ruim te typeren. De verhouding tussen de verwachte opname in heel 2010 en het aanbod komt na het tweede kwartaal uit op 15%.

Aanbod en opname per jaar

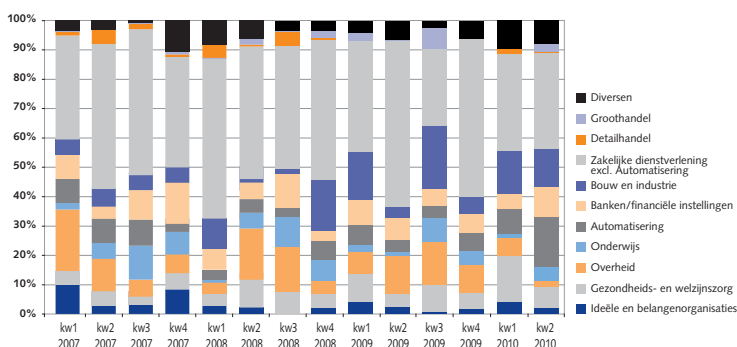


* Opname 2010: Geëxtrapolerd uit de eerste twee kwartalen van 2010, zonder rekening te houden met seizoenschommelingen.

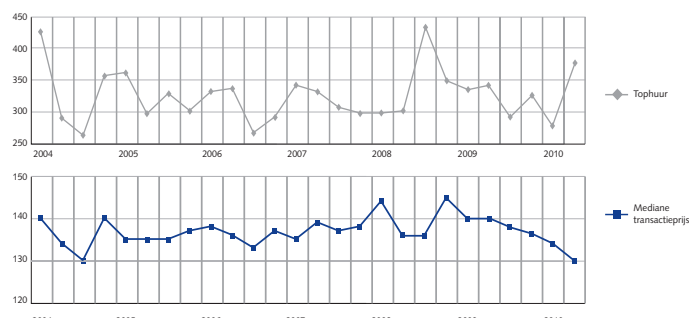
Opname per kwartaal 2005 - 2010



Opname naar branche



Tophuren en mediane transactiepreizen in € per m² per jaar



Het aandeel nieuwbouw in de totale opname bedraagt 13% en wordt gevormd door veertien transacties. Met een gemiddelde grootte van 2.049 vierkante meter overstijgt een nieuwbouwtransactie de gemiddelde transactiegrootte voor alle transacties. Deze bedraagt namelijk 1.331 vierkante meter. De grootste nieuwbouwtransactie heeft plaatsgevonden in Rotterdam en omvat 5.000 vierkante meter. Het betreft de op vijf na grootste transactie in het tweede kwartaal van 2010.

Branches

Zakelijke dienstverleners bepalen evenals in het eerste kwartaal van 2010, ook in het tweede kwartaal 33% van het totale aantal opgenomen vierkante meters. Daarnaast hebben ook de branches automatisering (17%) en bouw en industrie (13%) een belangrijk aandeel in het totale opnamecijfer. Zorgverleners, die vorig kwartaal een tweede plaats innamen, bezetten in het tweede kwartaal een vijfde plaats met een aandeel van 7%.

Huurprijs

Het aantal transacties in het tweede kwartaal van 2010 waarvan de huurprijs per vierkante meter bekend is gemaakt bedraagt 61. De mediane transactieprijs per vierkante meter per jaar is wederom gedaald en komt uit op € 130,-. Het grootste deel (20) van de transacties noteert een huurprijs tussen € 120,- en € 140,- per vierkante meter. In dertien gevallen bedraagt de huurprijs minder dan € 100,- per vierkante meter en vijf huurders betalen meer dan € 200,-. Deze vijf tophuren worden gerealiseerd in Utrecht (2) en in Amsterdam (3). De absolute tophuur wordt betaald op Schiphol en bedraagt € 375,- per vierkante meter per jaar. De laagste huurprijzen worden verspreid over het hele land gerealiseerd, zonder dat er daarbij een specifieke regio uitspringt.

Conclusie en toekomst

Ook het tweede kwartaal van 2010 onderbouwt de voorspelling dat een herstel van de kantorenmarkt op korte termijn niet mag worden verwacht. De trend van een dalende vraag naar kantoorruimtes, een stijging van het aanbod en de daarmee oplopende leegstand zal niet tot een einde komen in 2010. Zolang de werkgelegenheid niet aantrekt zal de vraag naar kantoorruimte niet stijgen. Minder personeel betekent immers minder behoefte aan kantoorruimtes. Zelfs wanneer de werkgelegenheid weer aantrekt is niet gezegd dat de vraag evenredig mee zal stijgen. Verlengingen van aflopende huurcontracten en ingebruikname van kleinere metrages zullen de komende tijd de boventoon voeren.

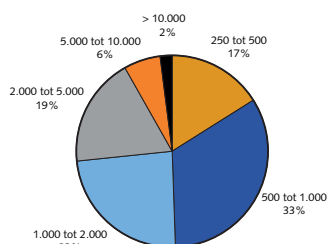
Met medewerking van:

Klotz Bedrijfshuisvesting (Tilburg)

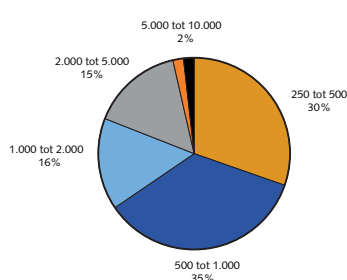
RSP Makelaars (Den Bosch)

Lamberink Makelaars (Assen)

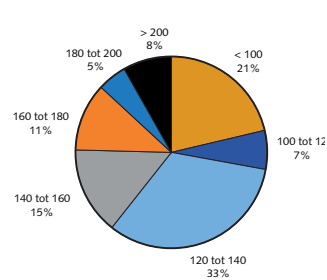
Aanbod tweede kwartaal 2010 naar grootteklasse in m² naar aantallen objecten



Opname tweede kwartaal 2010 naar grootteklasse in m² naar aantallen objecten



Opname tweede 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



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