



Sprekende Cijfers

Kantorenmarkten
Derde kwartaal

Het cijfermatige beeld op de kantorenmarkt wijkt in het derde kwartaal van 2010 iets af van de voorgaande twee kwartalen. Het opnamecijfer noteert na een periode van forse dalingen een lichte stijging en het aanbod groeit minder snel dan in de eerste twee kwartalen van 2010.

Aanbodstijging vlakkt af

Vergeleken met de voorgaande kwartalen is het kantorenaanbod in het derde kwartaal van 2010 minder sterk gestegen. Op 1 oktober 2010 werd binnen de 24 onderzochte Dynamis regio's 6.074.000 vierkante meter kantoorruimte aangeboden, een stijging van 1% ten opzichte van 1 juli 2010. In de eerste twee kwartalen van 2010 bedroegen de stijgingspercentages respectievelijk 5% en 3%. In vijftien regio's is sprake van een toename van het aanbodcijfer. De grootste procentuele aanbodstijgingen zijn geregistreerd in Assen (+32%), Heerlen en Tilburg (beide +20%). Negen regio's noteerden afgelopen kwartaal een aanboddaling. In Nijmegen (-21%) is de procentuele daling het grootst.

Op 1 oktober 2010 werden in totaal 3.190 objecten aangeboden, 127 meer dan drie maanden eerder. De helft van het totale aantal aangeboden panden noteert een metrage beneden 1.000 vierkante meter. Het aantal objecten met een metrage boven 10.000 vierkante meter bedraagt 61, oftewel 2% van het totaal.

Het aantal kantormeters dat nog niet eerder is verhuurd en dat binnen een jaar op de markt beschikbaar komt bedraagt aan het einde van het derde kwartaal 7% van het totale aanbodcijfer. Daarmee is het nieuwbouwpercentage met één procentpunt gedaald ten opzichte van 1 juli 2010.

Opnamestijging van 4%

Sinds het tweede kwartaal van 2008 noteert de Nederlandse kantorenmarkt een continue daling van het transactievolume. In

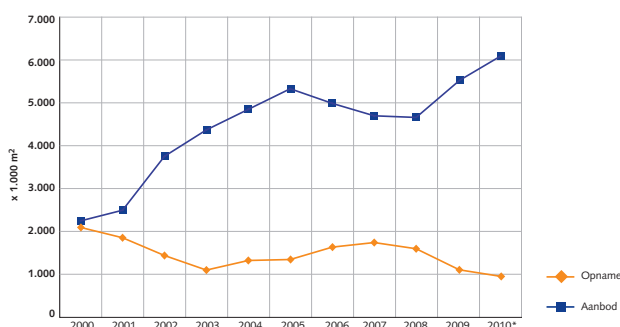
het derde kwartaal van 2010 wordt deze negatieve, cijfermatige spiraal onderbroken en is voor het eerst sinds ruim twee jaar sprake van een lichte opnamestijging. In totaal werd afgelopen kwartaal bijna 262.000 vierkante meter kantoorruimte opgenomen. Ten opzichte van het derde kwartaal van 2009 betekent dit een stijging van 4%. Niet iedere regio draagt bij aan deze opnamestijging. In tien regio's is minder kantoorruimte opgenomen dan een jaar geleden. Binnen de vier grote steden is dit het geval voor Rotterdam (-67%) en Den Haag (-50%). In de overige regio's lopen de dalingspercentages uiteen van 26% in Almere tot 77% in Arnhem. De forse opnamedaling in Arnhem kan worden verklaard door een transactie van 20.000 vierkante meter in het derde kwartaal van 2009.

De meest opvallende opnamestijgingen komen voor rekening van de regio's Utrecht en Nijmegen. Mede als gevolg van een transactie van 20.900 vierkante meter aan de Archimedeslaan in Utrecht, komt het opnamecijfer in deze regio uit op ruim 50.000 vierkante meter. Dit betekent het hoogste opname-niveau sinds het tweede kwartaal van 2007. In Nijmegen is het opnamecijfer sinds 2005 niet zo hoog geweest als in het derde kwartaal van 2010. Er werd in deze regio ruim 17.000 vierkante meter kantoorruimte opgenomen.

In het derde kwartaal van 2010 werden in totaal 179 gebruikerstransacties geregistreerd. De enige opname boven 10.000 vierkante meter betreft de reeds genoemde transactie van 20.900 vierkante meter aan de Archimedeslaan in Utrecht. In zeven gevallen ligt het metrage tussen 5.000 en 10.000 vierkante meter en ruim de helft (58%) van alle geregistreerde transacties noteert een metrage tussen 250 en 1.000 vierkante meter.

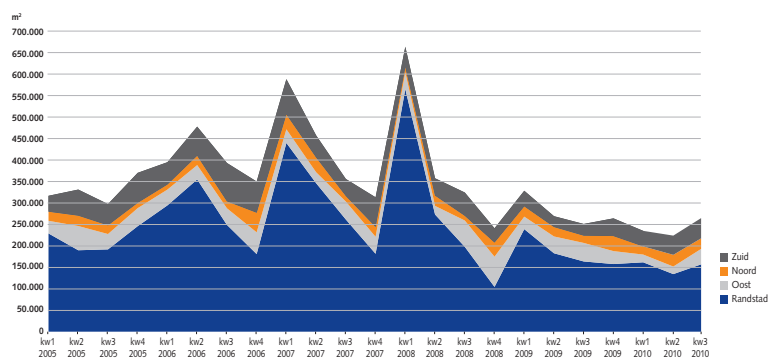
De markt voor kantoorruimte kan ondanks de lichte opnamestijging en de geringe toename van het aanbod, nog altijd als zeer ruim worden getypeerd. De verhouding tussen de

Aanbod en opname per jaar

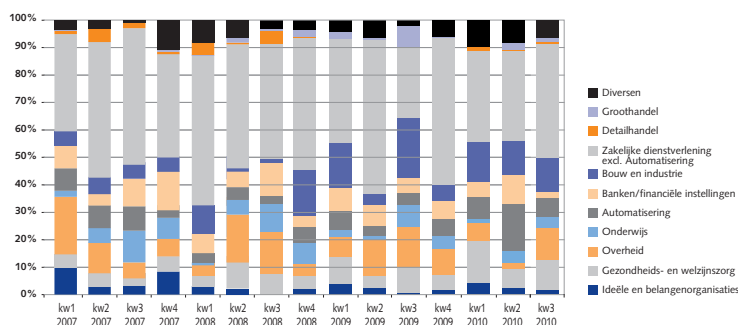


* Opname 2010: Geëxtrapolerd uit de eerste drie kwartalen van 2010, zonder rekening te houden met seizoenschommelingen.

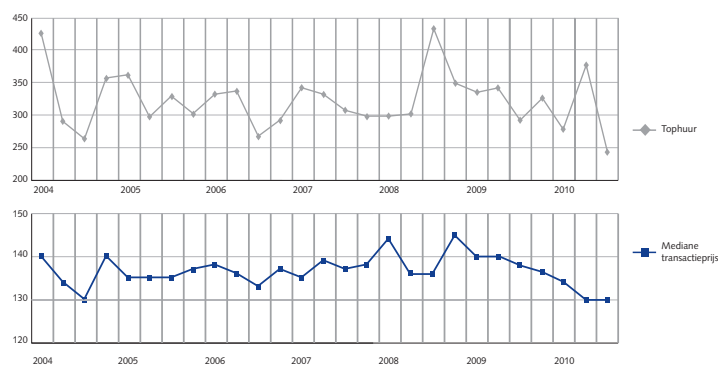
Opname per kwartaal 2005 - 2010



Opname naar branche



Tophuren en mediane transactiepreizen in € per m² per jaar



verwachte opname in heel 2010 en het aanbod aan het einde van het derde kwartaal komt uit op 16%. In het tweede kwartaal van 2010 bedroeg de kantorenmarktratio ter vergelijking 15%. Van het totale opnamecijfer in het derde kwartaal van 2010 betreft 7% nieuwbouw. Het aandeel nieuwbouw wordt gevormd door negen objecten met een gemiddelde grootte van 2.156 vierkante meter. De grootste nieuwbouwtransactie vond plaats in Amsterdam en omvat een metrage van bijna 6.000 vierkante meter.

Huurprijs

De mediane transactieprijs komt in het derde kwartaal van 2010 uit op hetzelfde niveau als een kwartaal eerder en bedraagt € 130,- per vierkante meter per jaar. Deze prijs is gebaseerd op 61 transacties waarvan de huurprijs bekend is gemaakt. Ruim de helft (31) van deze 61 transacties noteert een huurprijs tussen € 120,- en € 160,-. In twaalf gevallen bedraagt de huurprijs minder dan € 100,- en in drie gevallen wordt meer dan € 200,- per vierkante meter per jaar betaald. De hoogste bekende huurprijs bedraagt € 246,- en is gerealiseerd aan de Maliebaan in Utrecht.

Branches

In de eerste twee kwartalen van 2010 bepaalden zakelijke dienstverleners telkens een derde (33%) van de totale vraag. In het derde kwartaal is het aandeel zakelijke dienstverleners in het totale opnamecijfer gestegen tot 41%. Automatiseerders, vorig kwartaal nog

goed voor een aandeel van 17%, hebben afgelopen kwartaal fors minder kantoorruimte opgenomen (7%). Bouw en industrie (12%), overheid (12%) en gezondheidszorg (11%) zijn in het derde kwartaal van 2010, na zakelijke dienstverlening, de belangrijkste branches.

Conclusie en toekomst

In het derde kwartaal van 2010 wordt de negatieve, cijfermatige spiraal op de kantorenmarkt onderbroken. Ondanks de lichte stijging van het opnamecijfer kan echter niet worden gesproken van herstel op de kantorenmarkt. De vraag naar kantoorruimte ligt nog altijd op een zeer laag niveau en de verwachting voor heel 2010 is dat het opnamecijfer uitkomt beneden 1.000.000 vierkante meter. De laatste keer dat dit gebeurde was in 1995.

Ondanks het feit dat wordt gesproken over een voorzichtig economisch herstel lijkt het niet voor de hand liggend dat de vraag naar kantoorruimte op korte termijn structureel zal toenemen. Zakelijke dienstverleners geven bijvoorbeeld aan dat zij ondanks het voorzichtige optimisme over het economische klimaat niet verwachten meer personeel in dienst te zullen nemen.

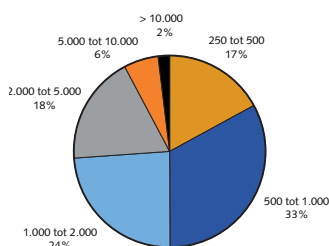
Met medewerking van:

Klotz Bedrijfshuisvesting (Tilburg)

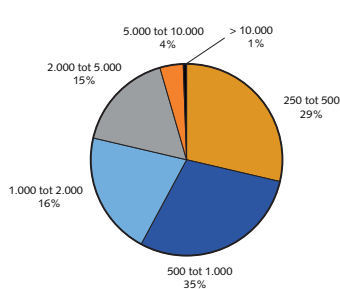
RSP Makelaars (Den Bosch)

Lamberink Makelaars (Assen)

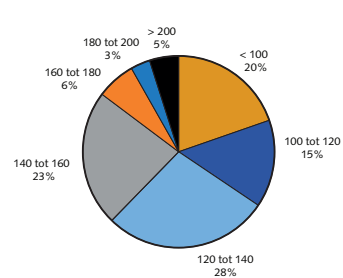
Aanbod derde kwartaal 2010 naar grootteklasse in m² naar aantallen objecten



Opname derde kwartaal 2010 naar grootteklasse in m² naar aantallen objecten



Opname derde 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