



Spreekende Cijfers

Kantorenmarkten
Tweede kwartaal

11

In het tweede kwartaal van 2011 is het transactievolume op de kantorenmarkt wederom gestegen ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar. Daarnaast is sprake van een nagenoeg gelijk gebleven aanbodcijfer in vergelijking met drie maanden geleden. Onderstaand worden de ontwikkelingen binnen de 24 Dynamis regio's nader beschouwd.

Aanbod kantoorruimte stabiel

Op 1 juli 2011 wordt binnen de 24 Dynamis regio's in totaal ruim 6,4 miljoen vierkante meter kantoorruimte aangeboden, nagenoeg hetzelfde niveau als drie maanden eerder. Daarmee is voor het tweede kwartaal op rij sprake van stabilisatie. Het aantal regio's waarin sprake is van een aanbodstijging, dan wel een daling, is vrij evenredig verdeeld. In negen regio's wordt minder kantoorruimte aangeboden dan op 1 april 2011, terwijl het aanbod in dertien gevallen is gestegen. In twee regio's wordt evenveel kantoorruimte aangeboden als drie maanden geleden. De meest opvallende dalingspercentages komen voor rekening van Maastricht (-27%) en Nijmegen (-20%). In Maastricht kan de daling worden teruggevoerd op het relatief grote transactievolume, terwijl in Nijmegen het kantoorpand 'Meterswane' aan de voorraad en daarmee tevens het aanbod is onttrokken. Het grootste stijgingspercentage komt voor rekening van de regio Assen. Hier wordt 24% meer kantoorruimte aangeboden dan op 1 april 2011.

Op 1 juli 2011 werden in totaal 3.280 kantoorobjecten aangeboden, 32 minder dan drie maanden eerder. Daarbij wordt een ondergrens gehanteerd van 500 vierkante meter in de vier grote steden en Eindhoven en 250 vierkante meter in de overige Dynamis regio's. 73 objecten noteren een metrage boven 10.000 vierkante meter, terwijl het grootste deel, met 1.014 objecten, een metrage noteert tussen 500 en 1.000 vierkante meter.

Vorig kwartaal werd geconstateerd dat het nieuwbouwpercentage in het totale aanbodcijfer met 2,5 procentpunt was afgenomen, tot

5,5%. In het tweede kwartaal is wederom een lichte daling waarneembaar. Op 1 juli 2011 bedraagt het nieuwbouwpercentage 5%, een daling van 0,5 procentpunt ten opzichte van drie maanden eerder.

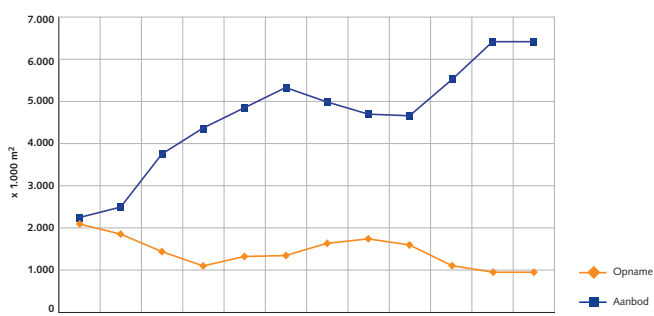
Transactievolume gestegen t.o.v. voorgaande twee jaren

In het tweede kwartaal van 2011 is, binnen de Dynamis regio's, in totaal 273.765 vierkante meter kantoorruimte opgenomen. Daarmee is sprake van een stijging ten opzichte van dezelfde periode in 2010, toen 220.566 vierkante meter kantoorruimte van gebruiker wisselde. Ook ten opzichte van 2009 is overigens sprake van een opnamestijging. In negen regio's is in het tweede kwartaal van 2011 minder kantoorruimte opgenomen dan een jaar eerder. Binnen de vier grote steden geldt dit allen voor de regio Den Haag, waar het opnamecijfer 7.396 vierkante meter bedraagt. Daarmee is sprake van een dalingspercentage van 60%. Amsterdam (+2%), Rotterdam (+37%) en Utrecht (+154%) noteren allen een groter transactievolume dan een jaar geleden. Hier werd respectievelijk 49.253, 56.628 en 28.859 vierkante meter kantoorruimte verhuurd of verkocht.

In de overige regio's noteren Assen, Den Bosch, Enschede, Groningen, Heerlen, Hengelo, Leeuwarden en Tilburg een lager opnamecijfer dan in het tweede kwartaal van 2010. In de overige twaalf regio's is het transactievolume gestegen. Eindhoven en Maastricht noteren de hoogste transactievolumes, van respectievelijk 34.849 en 21.603 vierkante meter. Een transactie van 10.000 en 15.000 vierkante meter in Eindhoven en één van 11.300 vierkante meter in Maastricht dragen hier voor een belangrijk deel aan bij.

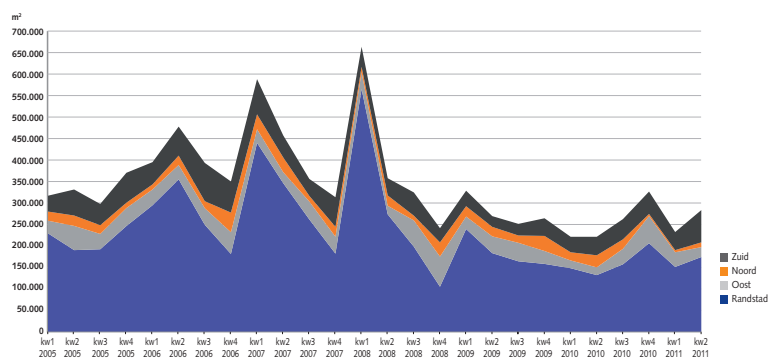
In het tweede kwartaal van 2011 werden in totaal 192 transacties geregistreerd met een metrage boven 500 vierkante meter in de vier grote steden en Eindhoven en boven 250 vierkante meter in

Aanbod en opname per jaar

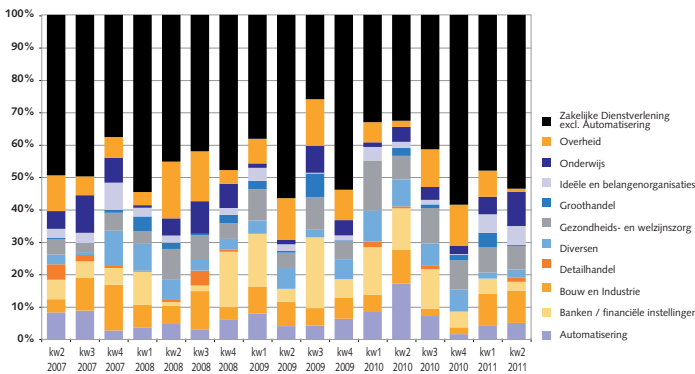


* Opname 2011: Geëxtrapoleerd uit de eerste twee kwartalen van 2011, zonder rekening te houden met seizoenschommelingen.

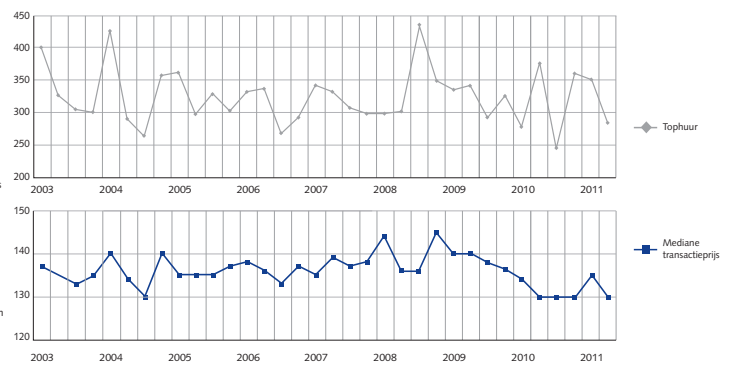
Opname per kwartaal 2005 - 2011



Opname naar branche



Tophuren en mediane transactiepreizen in € per m² per jaar



de overige regio's. Daarmee bedraagt de gemiddelde transactie-grootte 1.426 vierkante meter. In totaal zijn vijf transacties geregistreerd met een metrage boven 10.000 vierkante meter.

De verhouding tussen de verwachte opname in heel 2011 en het aanbod aan het einde van het tweede kwartaal ligt voor alle Dynamis regio's tezamen al enige tijd op een stabiel niveau. Na afloop van het tweede kwartaal bedraagt de kantorenmarkratio 16%. Regionaal beschouwd lopen de ratio's per kwartaal uiteen. Als gevolg van het relatief hoge opnamecijfer in het afgelopen kwartaal noteert Maastricht een ratio van 110%. In Assen, Den Haag, Deventer, Drechtsteden, Groningen, Heerlen, Hengelo, Leeuwarden en Tilburg bedraagt de kantorenmarkratio ter vergelijking minder dan 10%.

Van alle verhuurde of verkochte kantoorruimte in het tweede kwartaal van 2011 betreft 6%, oftewel ruim 17.000 vierkante meter, nieuwbouw. Het nieuwbouwcijfer wordt bepaald door vijf objecten, waarvan de grootste bijna 9.000 vierkante meter omvat.

Huurprijs

In totaal is van 73 transacties een vierkante meterprijs bekend. De mediane transactieprijs in het tweede kwartaal van 2011 bedraagt € 130,- per vierkante meter per jaar, hetzelfde niveau als in de laatste drie kwartalen van 2010. De meeste huurprijzen

liggen tussen € 100,- en € 140,- (34). In dertien gevallen wordt minder dan € 100,- betaald, terwijl de prijs drie keer boven € 200,- uitkomt. De hoogste bekende huurprijs bedraagt € 283,-.

Branches

Het aantal vierkante meters dat in het tweede kwartaal van 2011 is opgenomen door zakelijke dienstverleners bedraagt 54%. In heel 2010 bepaalden bedrijven uit deze branche ter vergelijking 53% van het totale transactievolume. Banken en financiële instellingen en onderwijsinstellingen noteren het op één na grootste aandeel, met beide een percentage van 10%.

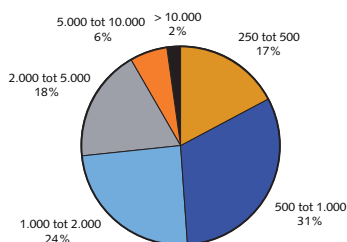
Conclusie en toekomst

De definitieve kentering aan de gebruikerskant van de kantorenmarkt waar vorig kwartaal melding van werd gemaakt zet ook in het tweede kwartaal van 2011 door. Ondanks de stijging van het transactievolume in het afgelopen kwartaal wordt voor heel 2011 stabilisatie op een laag niveau verwacht. De verwachting dat het aanbodcijfer een stijgende lijn zal vertonen blijft, ondanks de stabilisatie in het afgelopen kwartaal, overeind. Deze verwachting wordt voor een belangrijk deel ingegeven door de voorgenomen grootschalige afstoting van kantoren meters door de overheid.

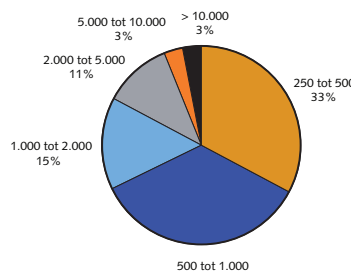
Met medewerking van:

Klotz Bedrijfshuisvesting (Tilburg)

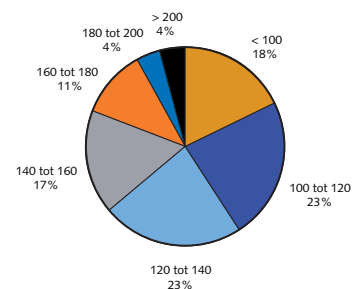
Aanbod tweede kwartaal 2011 naar grootteklasse in m² naar aantallen objecten



Opname tweede kwartaal 2011 naar grootteklasse in m² naar aantallen objecten



Opname tweede kwartaal 2011 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)



Lamberink Bedrijfsmakelaars

Stationsstraat 24 -26
Postbus 993
9400 AZ Assen
t +31 (0)592 338 410
f +31 (0)592 338 414
assen@lamberink.nl
www.lamberink.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)



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



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



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



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



**Molenbeek
Bedrijfsmakelaars**

Maliebaan 77
Postbus 19257
3501 DG Utrecht
T 030 256 88 11
F 030 256 88 77
taxaties@molenbeek.nl
www.molenbeek.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



HRS Bedrijfsmakelaars

Vughterweg 47D
Postbus 2073
5202 CB 's-Hertogenbosch
t +31 (0)73 8 000 008
f +31 (0)73 8 000 009
info@hrsbedrijfsmakelaars.nl
www.hrsbedrijfsmakelaars.nl