



# Sprekende Cijfers

Kantorenmarkten  
Derde kwartaal

11

In het derde kwartaal van 2011 is voor het eerst sinds medio 2010 minder kantoorruimte opgenomen dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Daarbij noteert het aanbodcijfer op 1 oktober 2011 een geringe stijging ten opzichte van drie maanden eerder. In onderstaande analyse wordt nader ingegaan op de kantorenmarktontwikkelingen binnen de 24 Dynamis regio's in het derde kwartaal van 2011.

## Aanbod kantoorruimte licht gestegen

Binnen de 24 Dynamis regio's wordt op 1 oktober 2011 in totaal 6,45 miljoen vierkante meter kantoorruimte aangeboden. Ten opzichte van drie maanden eerder is sprake van een aanbodstijging van 1%. In elf regio's was afgelopen kwartaal sprake van een aanbodstijging, in vier regio's wordt minder kantoorruimte aangeboden dan drie maanden geleden en in acht regio's is het aanbodcijfer nagenoeg gelijk gebleven.

Het aantal aangeboden kantoorobjecten is in het derde kwartaal van 2011 met 26 gestegen, tot 3.306. 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. Binnen de vier grote steden staan de meeste kantoorruimten te huur in Amsterdam (527). In de overige regio's kent Amersfoort het grootste aantal aangeboden kantoorobjecten (167).

Het nieuwbouwpercentage in het totale aanbod nam in de eerste twee kwartalen van 2011 fors af. In het derde kwartaal is het aandeel nieuwbouw gelijk gebleven en bedraagt 5%. Om te worden aangemerkt als aanbod moet kantoorruimte in aanbouw zijn en ten minste binnen twaalf maanden op de markt beschikbaar komen.

## Transactievolume lager dan vorig jaar

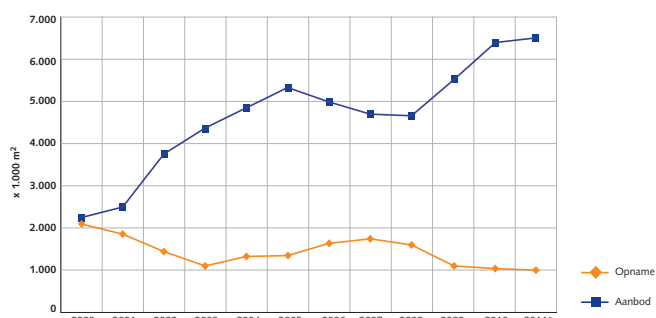
Voor het eerst sinds het tweede kwartaal van 2010 is minder kantoorruimte opgenomen dan in dezelfde periode vorig jaar. In het derde kwartaal van 2011 bedraagt het totale opnamecijfer 230.236 vierkante meter, een daling van 11% ten opzichte van het derde kwartaal van 2010. Daarmee is sprake van het laagste transactievolume in het derde kwartaal sinds 2003.

In dertien regio's is in het afgelopen kwartaal minder kantoorruimte opgenomen dan een jaar eerder. Binnen de vier grote steden geldt dit voor Den Haag (-80%), Utrecht (-73%) en Rotterdam (-1%). In deze regio's werd respectievelijk 4.705, 13.442 en 12.820 vierkante meter kantoorruimte opgenomen. In Amsterdam is afgelopen kwartaal juist sprake van een tegenovergestelde ontwikkeling. Hier werd in totaal 94.273 vierkante meter kantoorruimte opgenomen, ruim twee keer zoveel dan een jaar eerder.

In de overige regio's variëren de dalingspercentages ten opzichte van het derde kwartaal van 2010, van 81% in Leeuwarden, tot 29% in Groningen. In negen van de overige regio's was afgelopen kwartaal sprake van een opnamestijging. Met name in Apeldoorn en Deventer is sprake van fors hogere transactievolumes.

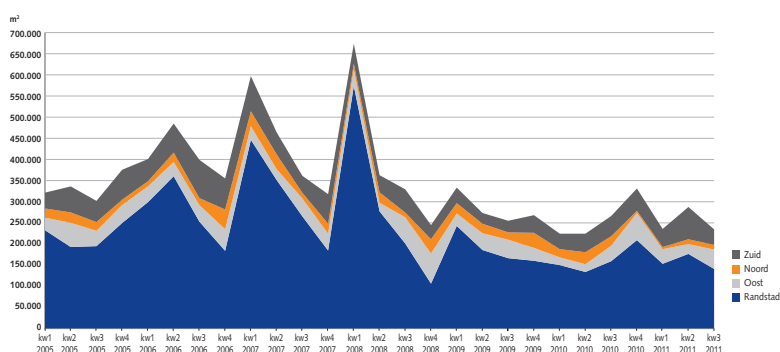
In totaal werden in het afgelopen kwartaal 202 transacties geregistreerd met een metrage boven 500 vierkante meter in de vier grote steden en Eindhoven en boven 250 vierkante meter in de overige regio's. Het gemiddelde transactievolume komt daarmee uit op 1.140 vierkante meter. Twee transacties noteren een metrage boven 10.000 vierkante meter. Het betreft de transacties van Deutsche Bank en Booking.com in Amsterdam. Van de tien grootste transacties vonden er overigens acht plaats in de regio Amsterdam.

Aanbod en opname per jaar

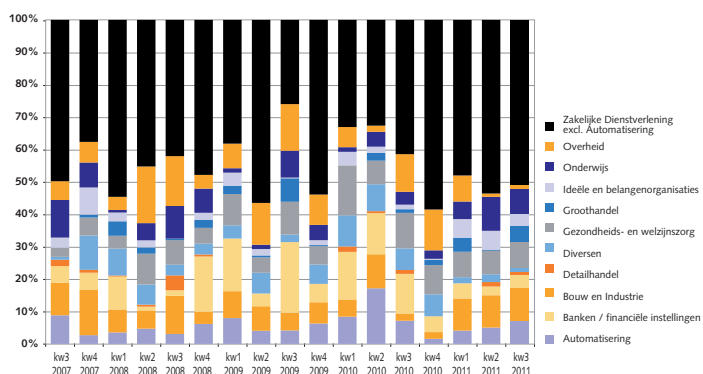


\* Opname 2011: Geëxtrapoleerd uit de eerste drie kwartalen van 2011, zonder rekening te houden met seizoenschommelingen.

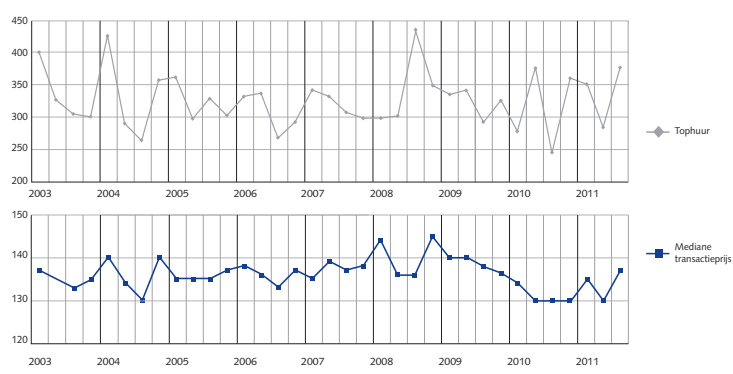
Opname per kwartaal 2005 - 2011



### Opname naar branche



### Tophuren en mediane transactieprijsen in € per m² per jaar



Als gevolg van het tegenvallende derde kwartaal, komt het verwachte transactievolume voor heel 2011 momenteel uit beneden 1 miljoen vierkante meter. In combinatie met het huidige aanbodniveau is sprake van een kantorenmarkratio van 16%. De verhouding tussen de verwachte opname in heel 2011 en het aanbod aan het einde van het derde kwartaal loopt uiteen van 2% in Heerlen en Leeuwarden, tot 92% in Maastricht. In Maastricht draagt met name het sterke tweede kwartaal bij aan de hoge ratio.

In totaal is afgelopen kwartaal ruim 27.000 vierkante meter nieuwe kantoorruimte verhuurd of verkocht. Het nieuwbouwpercentage in het totale opnamecijfer bedraagt daarmee 12%, fors meer dan in voorgaande kwartalen. Met name de huur van ruim 11.000 vierkante meter in de Oval Tower door Deutsche bank draagt hieraan bij.

### Huurprijs

De gerealiseerde mediane transactieprijs in het derde kwartaal van 2011 bedraagt € 137,- per vierkante meter per jaar. In totaal is van 48 transacties een vierkante meterprijs bekend gemaakt. In veel gevallen wordt de jaarhuurprijs bekend gemaakt, waarbij vaak niet inzichtelijk is welke kosten hierin zijn verdisconteerd. Hierdoor kunnen deze jaarhuren niet zonder meer worden omgerekend naar een huurprijs per vierkante meter. De hoogste bekende huurprijs per vierkante meter is afgelopen kwartaal gerealiseerd op Schiphol en bedraagt € 375,- per vierkante meter per jaar.

### Branches

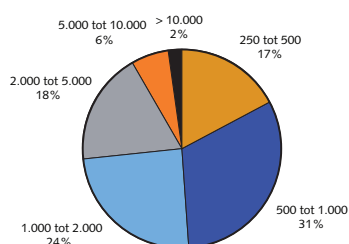
Ruim de helft (52%) van alle in het derde kwartaal van 2011 opgenomen vierkante meters kantoorruimte komt voor rekening van een zakelijke dienstverlener. In de eerste twee kwartalen lagen deze percentages op 48% en 54%. Banken en financiële instellingen noteren een aandeel van 10%, terwijl automatiseerders en onderwijsinstellingen beiden verantwoordelijk zijn voor 8% van het totale opnamecijfer.

### Conclusie en toekomst

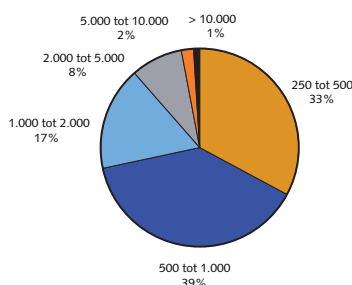
Om in heel 2011 uit te komen op het opnameniveau van 2010, zal het komende kwartaal in totaal 282.000 vierkante meter kantoorruimte moeten worden verhuurd of verkocht. Ondanks de opnamedaling van 11% in het afgelopen kwartaal lijkt dit een haalbare kaart. In het laatste kwartaal van 2011 mag namelijk wederom 11% minder kantoorruimte worden opgenomen om alsnog uit te komen op een jaaropname van 1 miljoen vierkante meter. Het aanbodcijfer zal onder invloed van de aangekondigde afstoting van kantoorruimte door verschillende grote gebruikers aan een gestage groei onderhevig blijven.

Met medewerking van:  
Klotz Bedrijfshuisvesting (Tilburg)

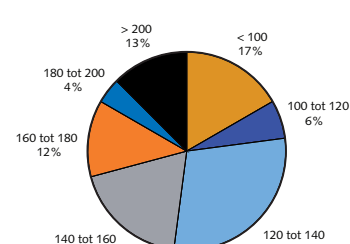
Aanbod derde kwartaal 2011 naar grootteklasse in m² naar aantallen objecten



Opname derde kwartaal 2011 naar grootteklasse in m² naar aantallen objecten



Opname derde kwartaal 2011 naar prijsklasse in € naar aantallen objecten



Orteliuslaan 5  
3528 BA Utrecht

t +31 (0)30 767 03 90  
f +31 (0)30 767 03 91  
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)



**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.com**

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