



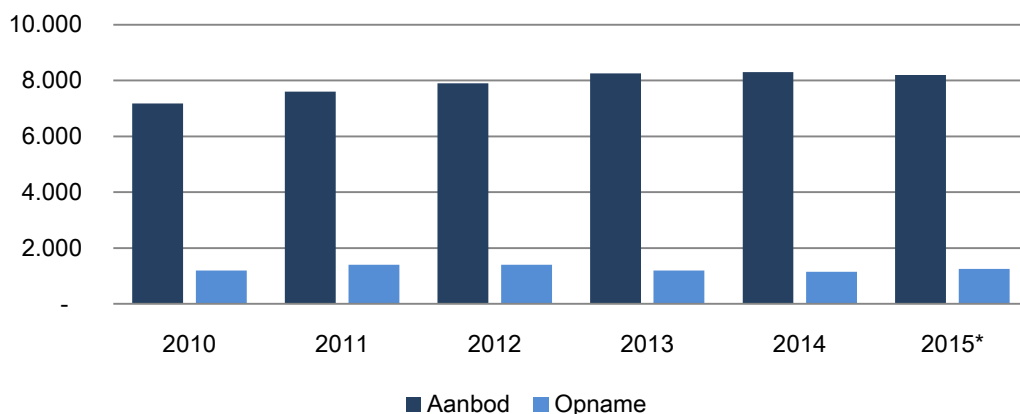
DO Research

Analyse vraaghuurprijzen kantoorruimte 2012-2014

Kantorenmarkt uit balans

De situatie op de Nederlandse kantorenmarkt is zeer ongunstig. Het aanbod van kantoorruimte ligt structureel op een zeer hoog niveau van ruim 8 miljoen m² en de opname schommelt de laatste jaren op een laag niveau tussen de 1,1 en 1,3 miljoen vierkante meter per jaar. Landelijk gezien is sprake van een leegstandspercentage van circa 17%. In sommige gemeenten ligt dit cijfer zelfs (ver) boven de 20%.

Grafiek 1: Aanbod en opname van kantoorruimte in m² x 1.000 (vanaf 200 m²)



Bron: DO Research
**betreft schatting*

Deze onevenwichtige situatie op de kantorenmarkt heeft geleid tot een duidelijke daling van de markthuren in Nederland. Lag de gemiddeld gerealiseerde huurprijs in 2009 nog op circa € 145 per m², inmiddels is deze gedaald tot circa € 132 per m². Dat is een daling van 9%, en dat is nog zonder rekening te houden met inflatie. Daarbij moet worden opgemerkt dat huurprijzen in Nederland in ruime mate worden ondersteund door incentives, bijvoorbeeld in de vorm van huurkortingen. De hoogte van die incentives verschilt per locatie, maar gemiddeld zijn huurkortingen van 10 tot 30% van de huurprijs (bij een 5-jarig huurcontract) volgens marktpartijen niet ongebruikelijk.

Overaanbod drukt vraaghuurprijzen

Met behulp van incentives, bijvoorbeeld in de vorm van huurkortingen, hebben verhuurders de vraaghuurprijzen voor kantoorruimte tijdelijk op peil kunnen houden. Maar een vergelijking van de huurprijzen van nu met de situatie twee jaar geleden laat zien dat zich ook hier een sterke daling heeft voorgedaan. Lag de gemiddelde vraaghuurprijs voor heel Nederland medio 2012 nog op circa € 130, inmiddels is deze met 5% gedaald tot € 123 per m².

Tabel 1: Gemiddelde vraaghuurprijzen kantoorruimte per m²

Locatie	Medio 2012	Medio 2014	Vershil
Nederland	€ 130	€ 123	-5%
Amsterdam	€ 184	€ 174	-5%
Den Haag	€ 150	€ 140	-7%
Rotterdam	€ 139	€ 132	-5%
Utrecht	€ 148	€ 139	-6%
Haarlemmermeer	€ 146	€ 136	-7%
Nederland excl. G5	€ 120	€ 113	-6%

Deze daling van de vraaghuurprijs heeft zich in alle grote steden voorgedaan. In Amsterdam liggen de vraaghuurprijzen nog altijd het hoogst, al daalde het gemiddelde wel met 5%. Van de 5 grootste gemeenten (naar kantoorvloeroppervlak) zijn de vraaghuurprijzen in Den Haag en Haarlemmermeer (-7%) het sterkst gedaald. Voor Nederland exclusief de grootste 5 kantoorgemeenten (G5) geldt dat medio 2014 de vraaghuurprijs 6% lager lag ten opzichte van twee jaar eerder. Binnen deze groep zijn er nog wel grote verschillen per gemeente (zie tabel 2).

Tabel 2: gemiddelde vraaghuurprijzen kantoorruimte per m² grote gemeenten Nederland

Gemeente	Medio 2012	Medio 2014	Vershil
Alkmaar	€ 119	€ 105	-12%
Almere	€ 132	€ 118	-11%
Amersfoort	€ 138	€ 124	-10%
Amstelveen	€ 162	€ 151	-7%
Apeldoorn	€ 117	€ 108	-8%
Arnhem	€ 129	€ 121	- 6%
Assen	€ 113	€ 106	- 6%
Breda	€ 124	€ 114	-8%
Capelle a/d IJssel	€ 125	€ 113	-10%
Den Bosch	€ 137	€ 127	-7%
Deventer	€ 116	€ 103	-11%
Dordrecht	€ 119	€ 111	-7%
Ede	€ 109	€ 103	-6%
Eindhoven	€ 126	€ 121	-4%
Enschede	€ 118	€ 107	-9%
Gouda	€ 123	€ 111	-10%

Gemeente	Medio 2012	Medio 2014	Vershil
Groningen	€ 125	€ 113	-10%
Haarlem	€ 133	€ 128	-4%
Heerlen	€ 113	€ 100	-12%
Hilversum	€ 145	€ 131	-10%
Leeuwarden	€ 108	€ 93	-14%
Leiden	€ 135	€ 125	-7%
Maastricht	€ 133	€ 123	-8%
Middelburg	€ 118	€ 109	-8%
Nieuwegein	€ 116	€ 109	-6%
Nijmegen	€ 117	€ 106	-9%
Rijswijk	€ 114	€ 104	-9%
Tilburg	€ 132	€ 120	-9%
Zoetermeer	€ 125	€ 113	-10%
Zwolle	€ 136	€ 118	-13%

De grootste daling van de gemiddelde vraaghuurprijs werd gemeten in Leeuwarden (-14%), Zwolle (-13%), Heerlen (-12%) en Alkmaar (-12%), terwijl de daling in Haarlem (-4%) en Eindhoven (-4%) relatief beperkt bleef. Van de grotere gemeenten in Nederland (excl. G5) kennen Amstelveen (€ 151) en Hilversum (€ 131) de hoogste vraaghuurprijzen. In Leeuwarden is de gemiddelde vraaghuurprijs het laagst (€ 93). In tal van andere gemeenten daalde de gemiddelde vraaghuurprijs tot onder de € 110 per m².

Vraaghuurprijzen naar bouwperiode

Bij de onderzochte vraaghuurprijzen is een onderscheid gemaakt naar de periode waarin de desbetreffende kantoorruimte is gebouwd. Dit levert het volgende beeld op:

Tabel 3: gemiddelde vraaghuurprijzen kantoorruimte per m² naar bouwperiode

Bouwperiode	Totaal NL	excl. G5
<1900	€ 165	€ 132
1900-1944	€ 133	€ 119
1945-1959	€ 116	€ 103
1960-1969	€ 110	€ 99
1970-1979	€ 112	€ 104
1980-1989	€ 115	€ 107
1990-1999	€ 119	€ 111
2000- en verder	€ 130	€ 120

De vraaghuurprijzen liggen het hoogst voor kantoorruimte gebouwd voor de 20e eeuw. Voor heel Nederland komt het gemiddelde voor deze, veelal monumentale, kantoorruimte uit op € 165 per m². Dit gemiddelde wordt in belangrijke mate opgetrokken door de gemiddelde huurprijzen voor dit segment in de gemeenten: Amsterdam (€ 210), Den Haag (€ 165) en Utrecht (€ 174). Buiten de G5 ligt het gemiddelde voor kantoorruimte gebouwd voor de 20e eeuw op € 132 per m².

Voor kantoorruimte gebouwd in de periode tussen 1945 en 1999 liggen de gemiddelde vraaghuurprijzen tussen de € 110 en € 119 per m². Moderne kantoorruimte, gebouwd vanaf 2000, kent een hogere gemiddelde vraaghuurprijs van € 130 per m². De vraaghuurprijzen voor kantoorruimte buiten de 5 grootste kantoorgemeenten vertonen hetzelfde patroon als bij de G5.

Vraaghuurprijzen moderne kantoorruimte per gemeente

Bij moderne kantoorruimte (met een bouwjaar vanaf 2000) ligt de gemiddelde vraaghuurprijs het hoogst in de gemeente Amsterdam (€ 186 per m²) en Haarlemmermeer (€ 150 per m²). Leeuwarden is ook hier hekkensluiter met een gemiddelde van € 106 per m².



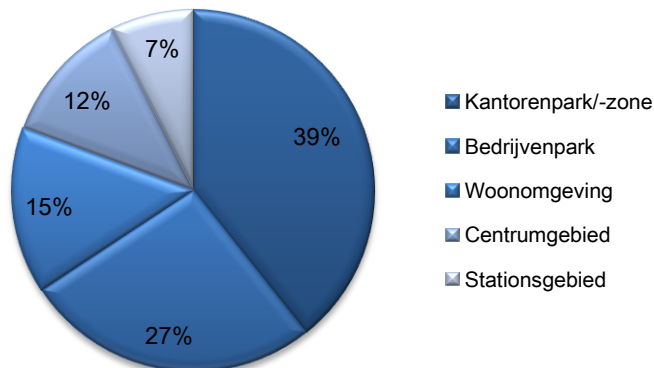
Tabel 4: gemiddelde vraaghuurprijzen moderne kantoorruimte per m² medio 2014 (met bouwjaar vanaf 2000) grote gemeenten

Gemeente	Gem. vraaghuurprijs
Almere	€ 129
Amersfoort	€ 133
Amsterdam	€ 186
Apeldoorn	€ 117
Arnhem	€ 130
Breda	€ 121
Den Bosch	€ 143
Den Haag	€ 144
Deventer	€ 116
Eindhoven	€ 129
Enschede	€ 118
Groningen	€ 122
Haarlemmermeer	€ 150
Hilversum	€ 136
Leeuwarden	€ 106
Leiden	€ 136
Maastricht	€ 138
Nieuwegein	€ 122
Rijswijk	€ 124
Rotterdam	€ 148
Tilburg	€ 134
Utrecht	€ 147
Zoetermeer	€ 141
Zwolle	€ 128

Vraaghuurprijzen naar type locatie

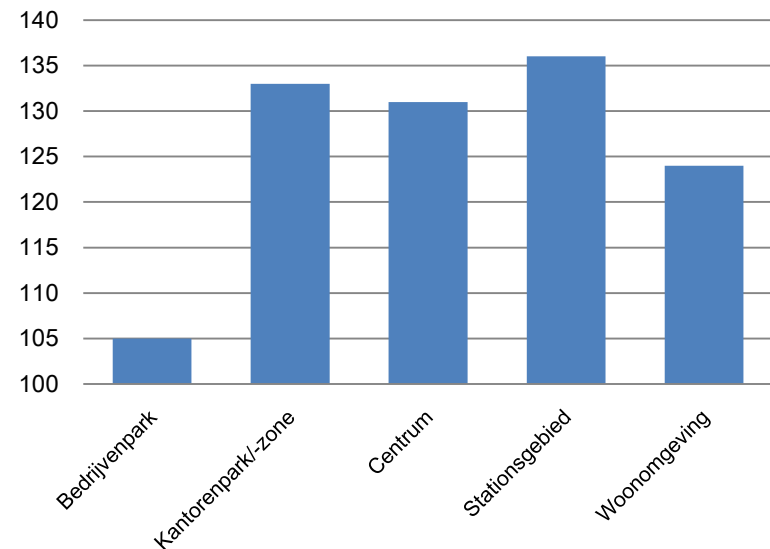
Het aanbod kantoorruimte in dit onderzoek is verdeeld over verschillende typen locaties. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen kantoren op een bedrijvenpark (gemengd kantoren/bedrijfsruimte), kantorenparken en kantorenzones, centrumgebieden, stationsgebieden en woonomgevingen. De verdeling van het aanbodbestand levert de volgende onderverdeling op:

Grafiek 2: verdeling aanbod (m²) per 1-7-2014 naar type locatie



De gemiddelde vraaghuurprijs voor kantoorruimte op stationslocaties blijkt met gemiddeld € 136 per m² het hoogst te liggen, gevolgd door centrumlocaties (€ 131 per m²). Voor kantoorruimte op kantorenparken en -zones wordt gemiddeld € 133 per m² gevraagd en voor kantoorruimte in woonomgevingen € 124 per m². De laagste vraaghuurprijzen gelden voor kantoorruimte op bedrijvenparken (€ 105 per m²).

Grafiek 3: gemiddelde vraaghuurprijzen in € per m² naar type locatie



Vraaghuurprijzen naar bouwperiode en type locatie

Bij de verdeling van het aanbod naar bouwperiode was al te zien dat de vraaghuurprijzen voor oudere kantoorgebouwen (gebouwd voor 1945) en nieuwere kantoorgebouwen (gebouwd vanaf 2000) gemiddeld het hoogst waren. Wanneer we een kruistabel maken van de vraaghuurprijzen naar bouwperiodes en type locatie, dan blijkt dat patroon voor te gelden voor alle typen locaties*.

Tabel 5 : gemiddelde vraaghuurprijzen kantoorruimte per m² naar bouwperiode en type locatie (heel Nederland)

Bouwperiode	Bedrijvenpark	Kantorenpark	Centrum	Stationsgebied	Woonomgeving
<1945	114	147	148	135	133
1945-1969	95	123	119	142	119
1970-1979	97	118	127	131	116
1980-1989	97	125	128	128	119
1990-1999	104	128	139	133	121
2000- en verder	114	142	149	148	127

**Alleen bij de kantoren op stationslocaties zijn de vraaghuurprijzen voor kantoorruimte uit de periode 1945-1969 hoger dan die van voor 1945. Het aantal aanbodobjecten in deze periode is echter klein, wat het cijfer mogelijk vertekent.*

Vraaghuurprijzen naar bouwperiode en type locatie gemeenten excl. G5

De verdeling van het aanbod naar bouwperiode en type locatie voor de overige gemeenten in Nederland laat hetzelfde beeld zien als bij de G5. Wel liggen de vraaghuurprijzen duidelijk lager dan bij de G5. Opvallend is wel dat de vraaghuurprijzen voor moderne kantoorruimte (bouwjaar vanaf 2000) op stationslocaties en in centrumgebieden niet veel lager is dan bij de G5. Moderne kantoorruimte op kantorenparken laat wel een duidelijk lagere vraaghuurprijs zien.

Tabel 6 : gemiddelde vraaghuurprijzen kantoorruimte per m² naar bouwperiode en type locatie (Nederland excl. G5)

Bouwperiode	Bedrijvenpark	Kantorenpark	Centrum	Stationgebied	Woonomgeving
<1945	104	124	128	131	123
1945-1969	95	107	108	128	107
1970-1979	97	109	118	120	106
1980-1989	97	114	114	122	112
1990-1999	103	119	116	128	114
2000- en verder	111	127	144	143	121

Conclusie

De vraaghuurprijzen voor kantoorruimte hebben in alle gemeenten de laatste twee jaar duidelijk een daling laten zien. Wel zijn er verschillen per gemeente. De vraaghuurprijzen voor kantoorruimte gebouwd vanaf het jaar 2000 zijn duidelijk hoger dan voor kantoren gebouwd in de decennia daarvoor. Ook kantoren gebouwd in de jaren voor 1945 kennen een hogere gemiddelde vraaghuurprijs dan kantoren die zijn gebouwd in de periode tussen 1945 en 2000. Dat geldt voor alle typen locaties. De vraaghuurprijzen op kantorenparken/-zones, centrumgebieden en stationsgebieden liggen duidelijk hoger dan voor kantoorruimte in woongebieden of op bedrijvenparken.

Verantwoording

Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van het aanbodbestand kantoorruimte Nederland van DO Research. Dit bestand is gebaseerd op aanbodgegevens zoals gepubliceerd op de websites van de bij Realnext aangesloten makelaars en van Fundainbusiness.nl, aangevuld met eigen onderzoek.

Het totale aanbodbestand telde op de peildatum 1-7-2014 in totaal 7.131 aanbiedingen met een totaal metrage van 8,3 miljoen m² (vanaf 200 m²). Voor dit onderzoek is een selectie gemaakt van die aanbiedingen waarvan de vraaghuurprijs bekend is. Daarbij is een ondergrens gehanteerd van € 60 per m². Dit leverde een bestand op van 4.475 aanbiedingen met een totaal metrage van 6,9 miljoen m² per 1-7-2014. Voor peildatum 1-7-2012 zijn dit 4.787 aanbiedingen met een totaal metrage van 6,8 miljoen m².

Het geselecteerde aanbod in m² per 1-7-2014 verdeeld naar bouwperiode levert het volgende beeld op:

Bouwperiode	Aandeel in selectie
< 1945	6%
1945-1969	7%
1970-1979	10%
1980-1989	20%
1990-1999	27%
2000- en verder	30%

Het geselecteerde aanbod in m² per 1-7-2014 verdeeld naar type locatie levert het volgende beeld op:

Type locatie	Aandeel in selectie
Kantorenpark/-zone	39%
Bedrijvenpark	27%
Woonomgeving	15%
Stationsgebied	12%
Centrumgebied	7%