



DO Research



# Nieuwbouw kantoren 2014

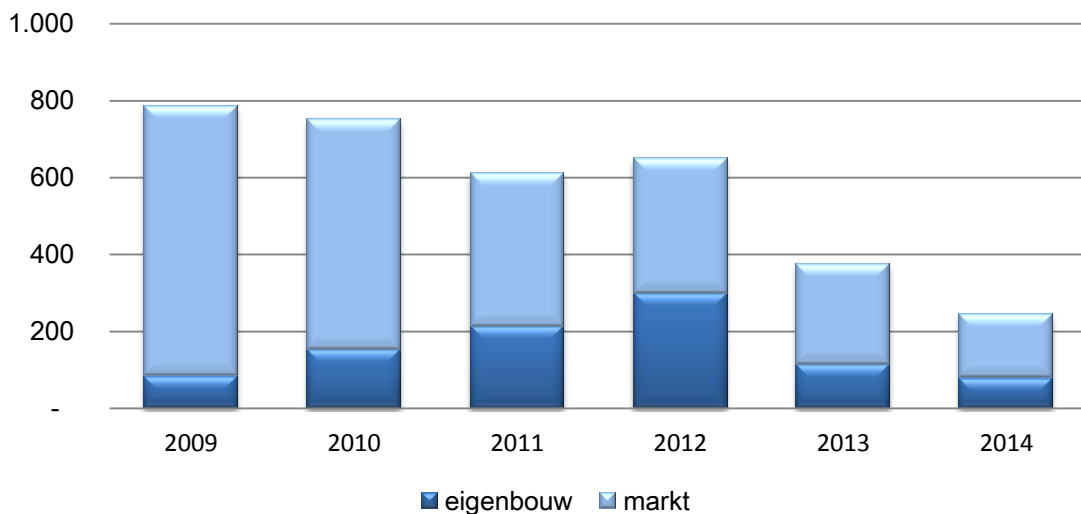


## Nieuwbouw kantoren verder gedaald in 2014

De oplevering van nieuwe kantoorruimte in Nederland heeft in 2014 een forse daling laten zien. In totaal werd circa 245.000 m<sup>2</sup> nieuwe kantoorruimte opgeleverd, waarvan 80.000 m<sup>2</sup> eigen bouw en 165.000 m<sup>2</sup> voor de markt. Dat is 35% minder dan in het jaar daarvoor, toen circa 375.000 m<sup>2</sup> werd opgeleverd.

Ook werd duidelijk minder nieuwe kantoorruimte in aanbouw genomen. Deze halveerde in 2014 ten opzichte van het jaar daarvoor. Per 1 januari 2015 was nog circa 410.000 m<sup>2</sup> in aanbouw. Naar verwachting zal de nieuwbouw in 2015 weer iets hoger uitkomen dan in 2014 op circa 275.000 m<sup>2</sup>.

Opgeleverde nieuwbouw kantoorruimte in m<sup>2</sup> (x 1.000)



### Samenvatting marktindicatoren:

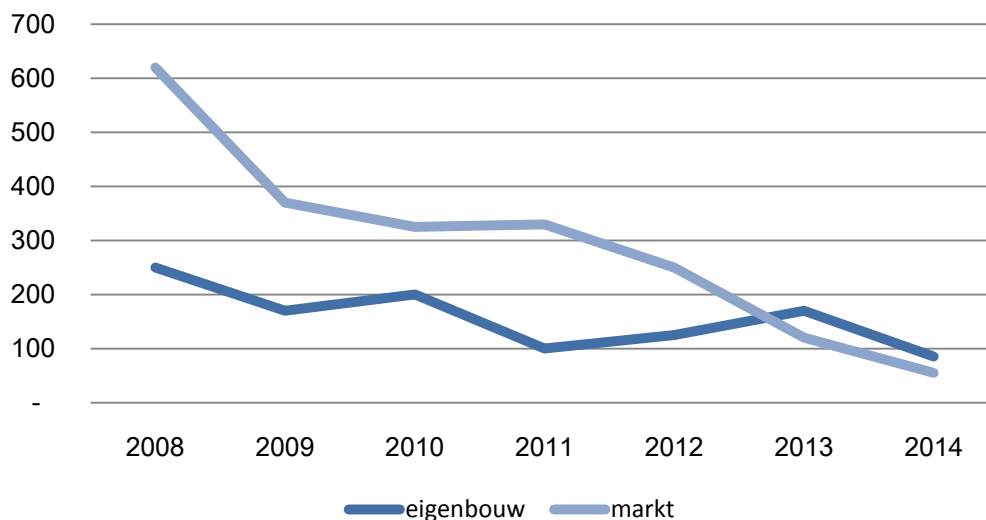
- In 2014 is in totaal circa 245.000 m<sup>2</sup> nieuwe kantoorruimte opgeleverd. Dat is 35% minder dan in 2013 toen circa 375.000 m<sup>2</sup> werd opgeleverd.
- In totaal werd in 2014 slechts 140.000 m<sup>2</sup> in aanbouw genomen. Dat is 52% minder dan in 2013, toen circa 290.000 m<sup>2</sup> in aanbouw werd genomen.
- Per 1 januari 2015 was nog circa 410.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte in aanbouw



## Bouw marktsector laat sterke daling zien

Zowel bij eigen bouw als bij de bouw voor de markt was sprake van een forse daling van nieuw in aanbouw genomen kantoorruimte in 2014. Sinds 2008 is vooral de bouw van kantoren voor de marktsector sterk gedaald. In 2014 werd in dit segment een absoluut dieptepunt bereikt met slechts 55.000 m<sup>2</sup> nieuw in aanbouw genomen kantoorruimte. Eigen bouw liet ook een daling zien tot 85.000 m<sup>2</sup>.

In aanbouw genomen kantoorruimte in m<sup>2</sup> (x 1.000)



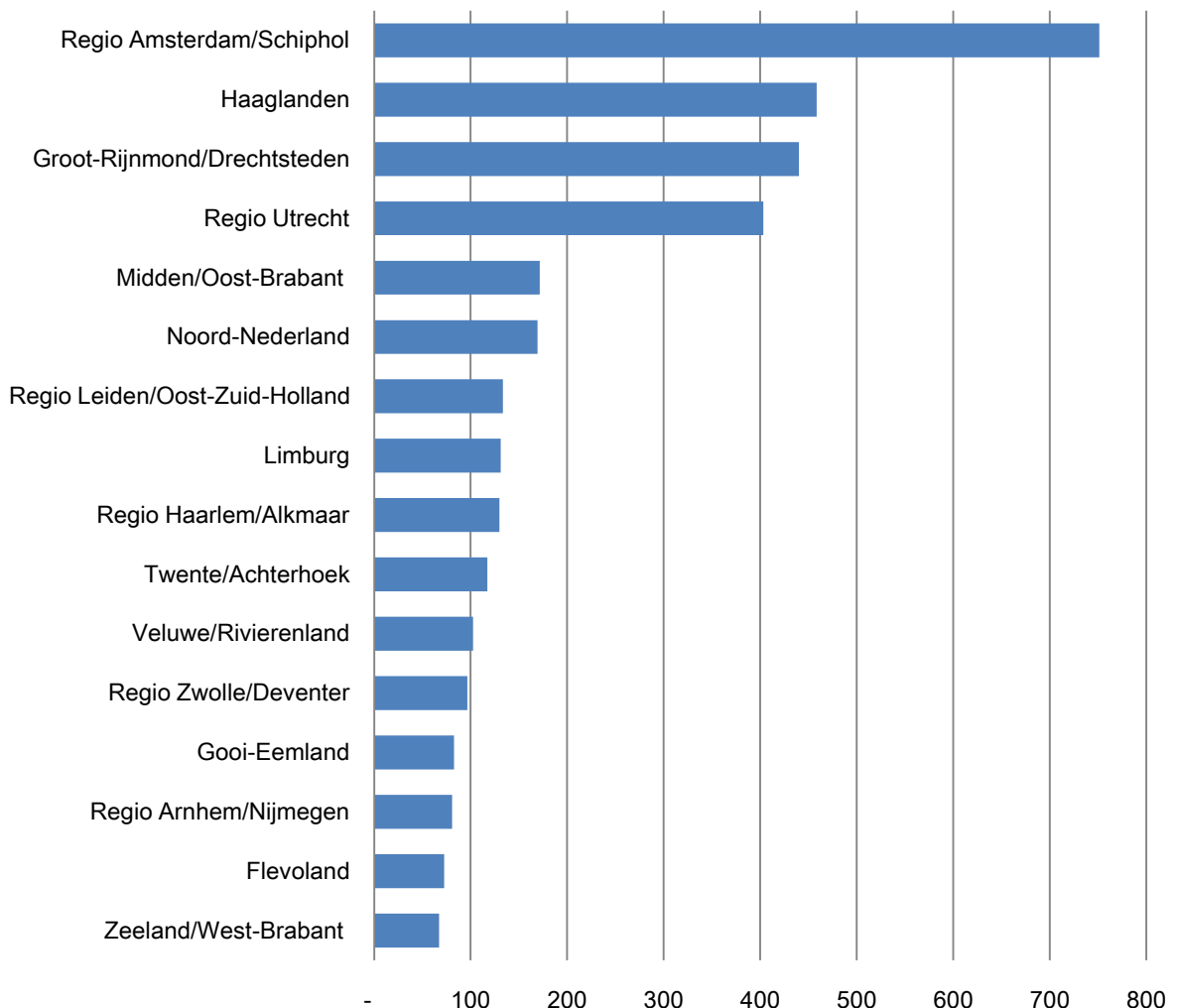
In 2014 opgeleverde nieuwbouw kantoorruimte		
Plaats	Gebruiker	Metrage
Utrecht	Gemeente Utrecht	64.000 m <sup>2</sup>
Amsterdam	Deloitte	40.000 m <sup>2</sup>
Hoofddorp	Fluor	20.000 m <sup>2</sup>
Oegstgeest	Avery	11.600 m <sup>2</sup>
Sittard	DSM	10.000 m <sup>2</sup>
Zoeterwoude	NEM Energy	8.600 m <sup>2</sup>



## Nieuwbouw naar regio

Het grootste deel van de in totaal circa 3,4 miljoen m<sup>2</sup> sinds 2009 opgeleverde nieuwbouw kantoorruimte is te vinden in de Amsterdam/Haarlemmermeer. In totaal gaat het hier om circa 750.000 m<sup>2</sup>, waarvan circa twee derde in de gemeente Amsterdam. Voor de regio Haaglanden (460.000 m<sup>2</sup>), Groot-Rijnmond/Drechtsteden (440.000 m<sup>2</sup>) en de regio Utrecht (410.000 m<sup>2</sup>) liggen de cijfers dicht bij elkaar. In de overige regio's in Nederland is minder nieuwe kantoorruimte gebouwd.

Nieuwbouw kantoorruimte 2009-2014 in m<sup>2</sup> (x 1.000)

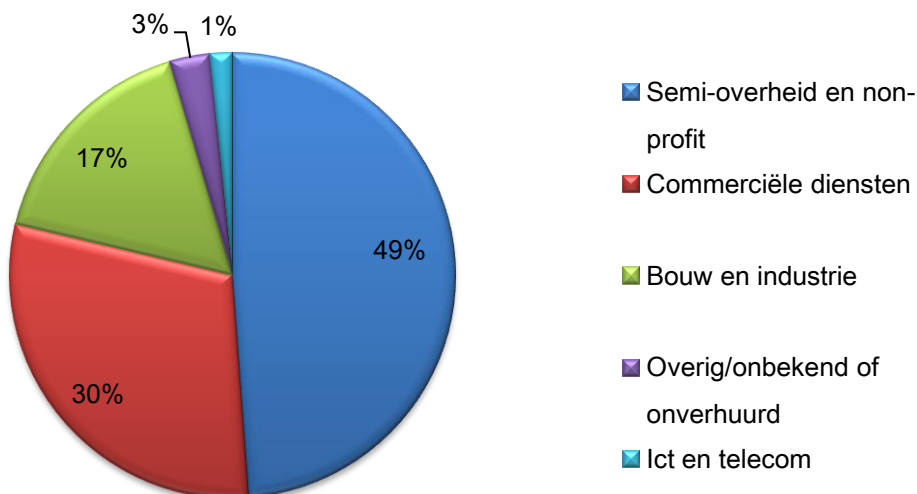


## Kantoorruimte in aanbouw

Per 1 januari 2015 was nog circa 410.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte in aanbouw. Daarvan heeft de helft betrekking op eigen bouw. Het grootste deel van de kantoorruimte in aanbouw is te vinden in de regio Haaglanden (150.000 m<sup>2</sup>), Groot-Rijnmond/Drechtsteden (80.000 m<sup>2</sup>) en de regio Amsterdam (76.000 m<sup>2</sup>).

Nieuwbouw kantoorruimte in aanbouw per 1-1-2015		
Plaats	Project/Gebruiker	Metrage
Rijswijk	EPO	64.000 m <sup>2</sup>
Den Haag	Internationaal Strafhof	46.000 m <sup>2</sup>
Rotterdam	First Rotterdam	40.000 m <sup>2</sup>
Rotterdam	Stadskantoor	20.000 m <sup>2</sup>
Leiden	Heerema	18.600 m <sup>2</sup>
Almelo	Stadskantoor	16.000 m <sup>2</sup>
Amsterdam	Akzo Nobel	15.200 m <sup>2</sup>
Amsterdam	Stibbe	14.400 m <sup>2</sup>

Nieuwbouw (in 2014 opgeleverd en nog in aanbouw per 1-1-2015) naar categorie gebruiker (totaal 655.000 m<sup>2</sup>):



## Verwachting 2015

Leegstand op de kantorenmarkt, verminderde toegang tot financiering en beperking nieuwbouw door gemeenten en provincies zetten nog altijd een rem op de bouw van nieuwe kantoren. In 2014 is een dieptepunt bereikt. In 2015 wordt naar verwachting circa 300.000 m<sup>2</sup> kantooruimte opgeleverd, waarvan circa 140.000 m<sup>2</sup> eigen bouw. Dat is duidelijk meer dan in 2014 (+22%), al moet daarbij worden opgemerkt dat het grootste deel nog kantooruimte betreft die in de jaren voor 2014 in aanbouw is genomen.

Ook het aantal nieuw in aanbouw genomen kantoren zal in 2015 een stijging laten zien. Naar schatting gaat het om circa 275.0000 m<sup>2</sup>, hetgeen bijna een verdubbeling is ten opzichte van 2014. Het gaat daarbij echter voor het grootste deel om eigen bouw, in totaal circa 200.000 m<sup>2</sup>. Voor de marktsector staat met naar verwachting circa 75.000 m<sup>2</sup> opnieuw een laag bouwvolume op het programma.

Nieuwbouw kantooruimte verwachte bouwstart in 2015		
Plaats	Project/Gebruiker	Metrage
Utrecht	Nieuwbouw RIVM/CBG	50.000 m <sup>2</sup>
Eindhoven	Rabobank	28.000 m <sup>2</sup>
Breda	Rechtbank/OM	27.000 m <sup>2</sup>
Naaldwijk	Gemeentehuis Westland	25.000 m <sup>2</sup>
Veghel	Kantoor Vanderlande	19.500 m <sup>2</sup>
Den Haag	Eurojust	18.000 m <sup>2</sup>
Amsterdam	NoMa House	14.000 m <sup>2</sup>
Arnhem	Provinciehuis Gelderland	14.000 m <sup>2</sup>



## Over DO Research

### Marktinformatie op maat

DO Research levert onafhankelijke analyses van alle typen vastgoed op zowel lokaal, regionaal als nationaal niveau. Van een beknopte factsheet tot een uitgebreide vastgoedmonitor. Alle marktrapporten en presentaties kunnen voor u op maat worden samengesteld, indien gewenst in uw eigen huisstijl. Daarnaast kan DO Research u ondersteunen bij het samenstellen van uw eigen databestanden en rapportages.

### Inzicht in de vastgoedmarkt voor alle typen marktpartijen

DO Research ondersteunt diverse vastgoedpartijen en professionals die behoefte hebben aan heldere en betrouwbare marktinformatie. Onze dienstverlening richt zich onder meer op:

- Taxateurs
- Beleggers
- Gemeenten
- Projectontwikkelaars
- Makelaars en adviseurs
- Financiers
- Eindgebruikers

Wilt u een marktrapport bestellen of eerst een oriënterend gesprek? Neem dan contact op met DO Research via [info@doresearch.nl](mailto:info@doresearch.nl) of bel: 06-23642884

