



Spreekende Cijfers

Kantorenmarkten
Derde kwartaal

'09

Zoals reeds verwacht tonen ook de cijfers in het derde kwartaal van 2009 een somber beeld van de Nederlandse kantorenmarkt. De procentuele opnamedaling is minder sterk dan in de voorgaande kwartalen, maar kan toch als zeer fors worden getypeerd. In combinatie met een stijging van het aanbod kan derhalve worden gesproken van een aanhoudende negatieve spiraal op de Nederlandse kantorenmarkt.

Gemiddelde aanbodstijging van 6% binnen Dynamis-regio's

Op 1 oktober 2009 bedraagt het totale kantorenaanbod binnen de Dynamis-regio's ruim 5,5 miljoen vierkante meter, een stijging van 6% ten opzichte van het aanbod op 1 juli. De aanbodstijging uit het eerste en tweede kwartaal van 2009 zet dus ook in het derde kwartaal door. In totaal noteren achttien regio's een groter aanbodcijfer dan op 1 juli 2009. De grootste stijgingspercentages komen voor rekening van de regio's Zwolle (+32%), Maastricht (+25%), Tilburg (+23%), Deventer (+21%), Arnhem (20%) en Leeuwarden (20%).

Op 1 oktober 2009 worden binnen de Dynamis-regio's in totaal 2.794 objecten aangeboden met een gemiddelde grootte van 1.977 vierkante meter. 34% van alle objecten valt in de grootteklasse 500 tot 1.000 vierkante meter.

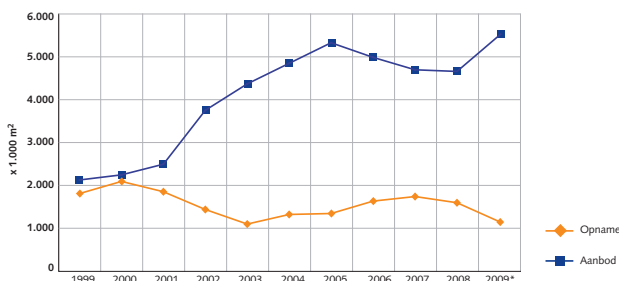
in het tweede kwartaal van 2009 geen gebruikerstransacties geregistreerd. Regio's waar de grootste procentuele opnamedalingen plaats hebben gevonden zijn Tilburg (-90%), Den Bosch (-77%), Nijmegen (-74%), Enschede (-72%), Drechtsteden (-70%) en Amersfoort (-68%).

In vijf regio's komt het opnamecijfer in het derde kwartaal hoger uit dan een jaar geleden. Het gaat daarbij om de regio's Almere, Den Haag, Heerlen, Hengelo en Zwolle. De opnamestijgingen zijn hier te verklaren door zowel een laag opnamecijfer in het derde kwartaal van 2008, als een vrij sterk derde kwartaal in 2009.

Met een gemiddelde kantorenmarkratio van 21% is de markt in het derde kwartaal van 2009 wederom ruimer geworden. In de eerste twee kwartalen van 2009 bedroeg de jaarlijkse opname als percentage van het aanbod respectievelijk 27% en 23%. Regionaal gezien kent Nijmegen de meest krappe markt met een kantorenmarkratio van 50%. Arnhem en Hengelo volgen met ratio's van 44% en 40%.

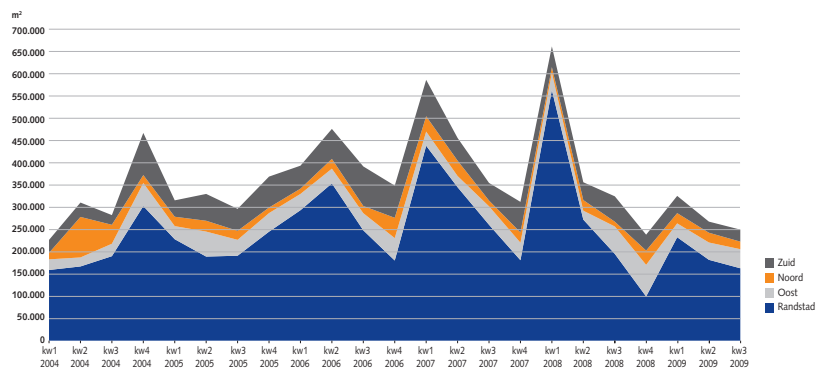
In het derde kwartaal van 2009 werden binnen de Dynamis-regio's in totaal 167 gebruikerstransacties geregistreerd, 20 minder dan in dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde transactiegrootte komt uit op 1.504 vierkante meter, ruim 200 vierkante meter minder dan de gemiddelde transactiegrootte in het

Aanbod en opname per jaar



* Opname 2009: Geëxtrapoléerd uit de eerste drie kwartalen van 2009, zonder rekening te houden met seizoenschommelingen.

Opname per kwartaal 2004 - 2009



Opnamedaling van 22% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar

In navolging van de eerste twee kwartalen van 2009 blijft ook de opname in het derde kwartaal achter in vergelijking met een jaar eerder. In totaal werd binnen de Dynamis-regio's 22% minder kantoorruimte verhuurd of verkocht. Het totale opnamecijfer komt daarmee uit op bijna 251.200 vierkante meter. Procentueel gezien is deze afname de minst sterke in 2009. In het eerste en tweede kwartaal werd respectievelijk 50% en 27% minder kantoorruimte opgenomen.

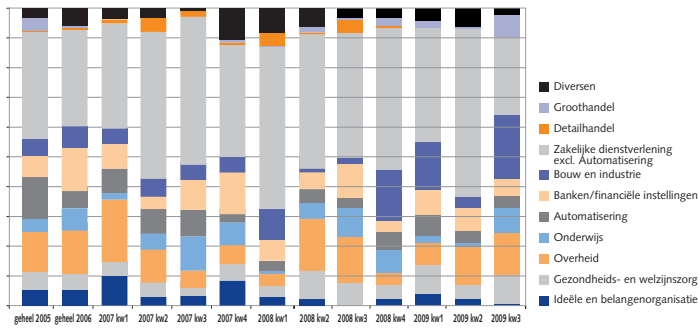
In negentien regio's is sprake van een opnamedaling in vergelijking met een jaar geleden. In Assen en Leeuwarden zijn evenals

derde kwartaal van 2008. De grootste transactie heeft plaatsgevonden in de regio Arnhem, waar 20.000 vierkante meter kantoorruimte werd verhuurd aan de Utrechtseweg.

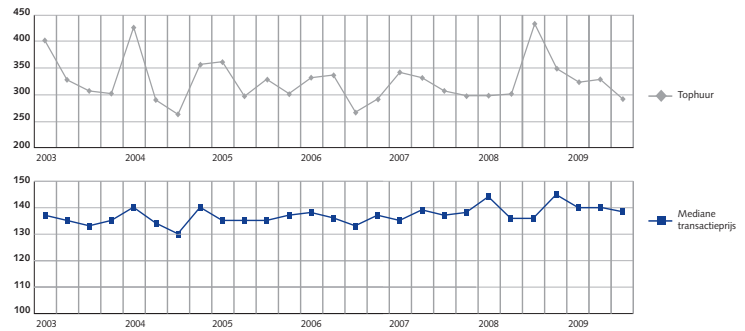
Zoals gebruikelijk zijn de meeste transacties gesloten in Amsterdam (25), gevolgd door Den Haag (18), Rotterdam (17), Zwolle (17) en Utrecht (16). Met name het relatief grote aantal transacties in Zwolle is opvallend. In dezelfde periode vorig jaar werden in deze regio slechts zeven transacties geregistreerd.

Het percentage nieuwbouw in het totale opnamecijfer komt, met 22%, fors hoger uit dan in voorgaande kwartalen. Reden hiervoor zijn de grote objecten die het nieuwbouwcijfer bepalen.

Opname naar branche



Tophuren en mediane transactiepreijen in € per m² per jaar



Vijf van de acht nieuwbouwtransacties noteren een metrage boven 5.000 vierkante meter, waarvan de grootste 20.000 vierkante meter bedraagt. De gemiddelde grootte van een nieuwbouwtransactie komt derhalve uit op 6.917 vierkante meter.

derde kwartaal van 2009 vormt hierop, met een aandeel van 26%, een uitzondering. Opvallend is het grote aandeel van de branche Bouw en Industrie (22%). In het tweede kwartaal werd slechts 4% van de totale opname bepaald door een bedrijf uit deze branche.

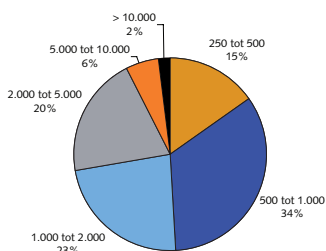
Huurprijs

Het aantal transacties waarvan de huurprijs bekend is gemaakt bedraagt 74. De mediane huurprijs voor een vierkante meter kantoorruimte bedraagt € 138,-. Daarmee komt de prijs voor het eerst sinds een jaar weer beneden € 140,- uit.

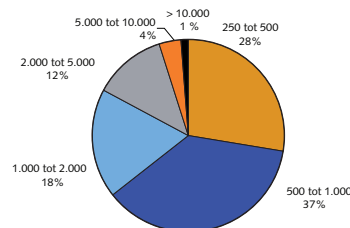
Conclusie en toekomst

Ondanks het feit dat de opnamedaling in het derde kwartaal van 2009 minder sterk is dan in de eerste twee kwartalen is nog altijd sprake van een sterk neergaande tendens aan de vraagzijde van de markt. Gezien de verwachte ontwikkelingen van economische factoren die van invloed zijn op de vraag naar kantoorruimte mag

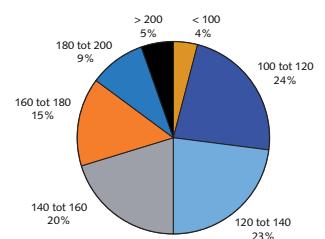
Aanbod derde kwartaal 2009 naar grootteklasse in m² naar aantallen objecten



Opname derde kwartaal 2009 naar grootteklasse in m² naar aantallen objecten



Opname derde kwartaal 2009 naar prijsklasse in € naar aantallen objecten



Ook de tophuur ligt lager dan in voorgaande kwartalen. Met een huurprijs van € 295,- per vierkante meter per jaar komt deze voor het eerst sinds begin 2008 uit beneden € 300,-. Deze hoogste huur werd overigens wederom gerealiseerd in Amsterdam, ditmaal in het centrum. De overige drie huurprijzen boven € 200,- worden betaald voor kantoorruimten in Utrecht (2) en Maastricht.

een structureel herstel op korte termijn niet worden verwacht. Het aanbod zal naar verwachting ook in de komende kwartalen aan een stijging onderhevig blijven. Ondanks de stagnatie van veel nieuwbouwprojecten zal zeker tot en met 2010 een fors metrage kantoorruimte op de markt beschikbaar komen.

Branches

Zakelijke dienstverleners nemen over het algemeen veruit het belangrijkste deel van de totale opname voor hun rekening. Het

Met medewerking van:

Klotz Bedrijfshuisvesting (Tilburg)
RSP Makelaars (Den Bosch)

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 Makelaars

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