



**De aantrekkelijkheid van
Eindhoven voor
kantoorbeleggers.**

N. Zomers

25-3-2015

Naam:	N. Zomers
Studentnummer:	2166318
Emailadres:	N.Zomers@student.Fontys.nl
Onderwijsinstelling:	Fontys Hogescholen Eindhoven
Afstudeer bedrijf:	Gemeente Eindhoven, afdeling Economische Zaken (EZA)
Opleiding:	Vastgoed & makelaardij
Begeleider Fontys Hogescholen:	dr. J.E.(Jos) Janssen J.J.A.M. (Hans) Schuurmans
Begeleider Gemeente Eindhoven:	F.(Fred) Geers
Plaats:	Eindhoven
Inleverdatum:	25-3-2015

Samenvatting

Het doel van het onderzoek is om de aantrekkelijkheid van Eindhoven voor kantoorbeleggers te positioneren ten opzichte van andere steden in Nederland en deze positie te verklaren door na te gaan wat de belangrijkste beweegredenen van beleggers zijn en waren om in kantoren te investeren.

De aantrekkelijkheid van de beleggingslocatie wordt bepaald door meerdere factoren. De volgende factoren zijn volgens van Gool et al (2013) van invloed: vraag, aanbod, leegstand, huurprijs ontwikkeling en kantoor gebonden werkgelegenheid. Door Bateman (1985) wordt opgemerkt dat het niet alleen draait om de karakteristieken van de locatie, maar tevens om de perceptie van de locatie. Om de perceptie van de locatie te meten worden in dit onderzoek tevens de volgende factoren onderzocht: het kantoorbeleggingsvolume in oppervlakte en het kantoorbeleggingsvolume in euro's.

In vergelijking met de andere 9 geanalyseerde steden, plaatst Eindhoven zich op een gedeelde vierde plaats als beleggingslocatie, samen met Den Haag. Er is een duidelijk verschil in aantrekkelijkheid in de 3 geanalyseerde regio's. De Randstad is het aantrekkelijkst met als minst aantrekkelijk Den Haag. Regio Noord-Brabant is gemiddeld met als aantrekkelijkste stad Eindhoven. Regio Gelderland is het minst aantrekkelijk van de regio's.

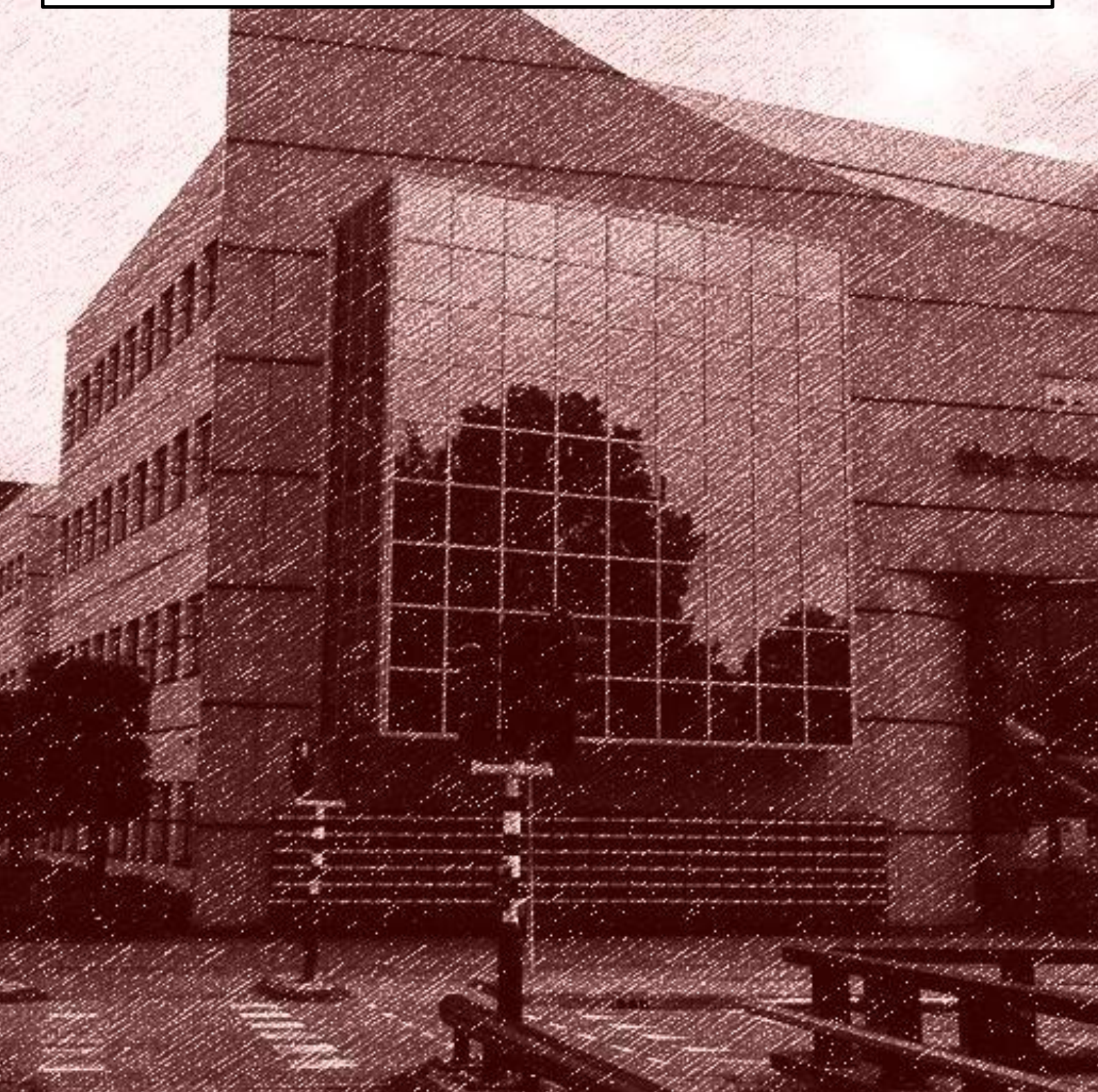
Eindhoven heeft op basis van de gebruikersmarkt een 5^e plaats, op de beleggingsmarkt is dit eveneens het geval. Eindhoven typeert zich door relatief veel particuliere beleggers, relatief veel jonge gebouwen, een relatief kleine transactieomvang en een historisch gemiddelde transactieprijs. Eindhoven was Philips en Philips was Eindhoven (Meer, Winden, Berg, & Beckers, 2008). De aanwezigheid van Philips heeft vermoedelijk de ontwikkeling van de kantoorbeleggersmarkt vertraagd in de jaren 90 (figuur 16). In de periode 2000 - 2010 wordt in Eindhoven veel kantoorpanden gerealiseerd in vergelijking met de rest van Nederland (figuur 16). Tijdens deze periode trekt Philips zich steeds verder terug uit Eindhoven waardoor een deel van de Philipskantoorpanden leeg komen te staan. Kort na deze realisatie en het vrijkomen van Philipspanden raakt de economische crisis Nederland, dit zou mogelijk een extra negatief effect hebben gehad op de Eindhovense kantoorbeleggersmarkt (Kalse, 2008). In combinatie met Het Nieuwe Werken (Bijl, 2009) komt net als in de rest van Nederland een groot deel van de kantoorpanden in Eindhoven leeg te staan. In 2014 stijgt het kantoorbeleggingsvolume weer in Nederland, voornamelijk in de Randstad (Vastgoedmarkt, 2015b). In Eindhoven is dit net als in veel andere steden buiten de Randstad niet zichtbaar in het kantoorbeleggingsvolume in euro's. Wel is er een toename in beleggingsvolume in oppervlakte in Eindhoven ten opzichte van voorgaande jaren.

Het volledig verklaren van de attractiviteit van Eindhoven voor kantoorbeleggers is in het tijdsbestek van dit onderzoek geen optie gebleken. Wel schetsen de drie deelvragen een beeld van de Eindhovense kantoorbeleggingsmarkt in historisch en geografisch perspectief en dragen op deze wijze bij aan het verklaren van de attractiviteit van Eindhoven voor kantoorbeleggers.

Inhoud

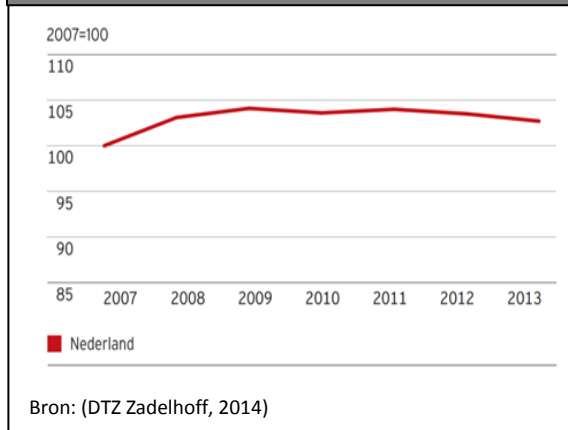
Samenvatting.....	3
1. Inleiding, probleemschets, onderzoeksopzet, leeswijzer	6
1.1 Inleiding & probleemschets.....	7
1.2 Doelstelling & onderzoeksvragen.....	9
1.3 Methode van onderzoek & leeswijzer.....	10
1.4 Begrippenlijst.....	11
2. Locatiecriteria van kantoorbeleggers.....	12
2.1 Beleggingscriteria	13
2.2 Aantrekkelijkheid van de beleggingslocatie	15
3. Positionering van kantoorbeleggingslocaties.....	18
3.1 Data-analyse	19
3.2 Beoordeling kantoorbeleggingslocaties	20
4. Marktontwikkeling	22
4.1 Analyse kantoorbeleggingsmarkt.....	23
4.2 Kantoorbeleggingsmarkt ontwikkeling Nederland.....	28
4.3 Kantoorbeleggingsmarkt ontwikkeling Eindhoven	29
5. Conclusie	32
Bibliografie	34
Bijlage 1: Database Vastgoedmarkt	36
Bijlage 2: Beoordeling aspecten kantoorbeleggingslocaties.....	37
Bijlage 3: Eigenaren typering checklist.....	39
Bijlage 4: Factsheets	40

1. Inleiding, probleemschets, onderzoeksoptzet, leeswijzer



1.1 Inleiding & probleemschets

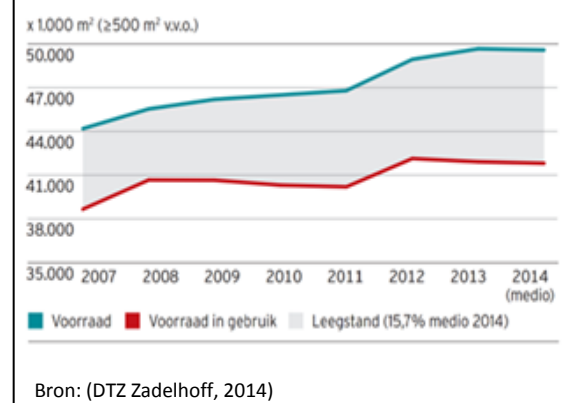
Figuur 1: Index kantoorbanen in Nederland



Inleiding

Gedurende mijn vierdejaars expertisemodules heb ik de module 'investeren in vastgoed' gevolgd. In deze periode heb ik veel geleerd over beleggers, redenen om ergens in te investeren en hoe om te gaan met Excel. Tijdens deze periode ontstond bij mij een interesse in de beleggersmarkt. Na de succesvolle afronding van deze module ben ik op zoek gegaan naar een stagebedrijf met een vraagstuk dat betrekking heeft op de beleggersmarkt. Via dr. J.E.(Jos) Janssen ben ik in contact gekomen met de gemeente Eindhoven. In opdracht van de gemeente Eindhoven ben ik een onderzoek gestart naar het verband tussen enerzijds de aantrekkelijkheid van de stad en anderzijds de bijdrage aan de economische ontwikkeling waar gebruikers van kantoren zorg voor dragen. Ik heb dit verband niet aan kunnen tonen. In dit rapport ga ik dieper in op een deel van dit onderzoek, namelijk de aantrekkelijkheid van Eindhoven voor kantoorbeleggers.

Figuur 2: Voorraad kantoor gebruik in Nederland



Probleemschets

De kantorenmarkt in Nederland is met 33% van de totale 4,9 miljard geïnvesteerd in vastgoed de grootste beleggingsmarkt van Nederland. In 2013 wordt 1,6 miljard euro belegd in kantoorruimte (Jones Lang LaSalle, 2014). De kantorenmarkt staat momenteel echter wel onder druk door de afnemende behoefte aan kantoorruimte, onder andere door de financiële crisis en door 'het nieuwe werken' (Lokhorst, Remøy, & Koppels, 2013).

Kantorenmarkt vanuit gebruikersperspectief

'Het nieuwe werken' houdt in dat bedrijven op een flexibele manier gebruik maken van kantoorruimte. Dit betekent dat bedrijven met minder kantoorruimte toch hun doelstellingen kunnen bereiken. De grens verdwijnt langzaam tussen werktijd en vrije tijd (Wolters & Verhelst, 2013). Als resultaat van het verdwijnen van deze grens stellen werknemers andere eisen aan werkruimte. Zij zijn op zoek naar een dynamische omgeving en een hoog niveau aan diensten en detailhandel in de omgeving.

Het aantal kantoorbanen in Nederland neemt sinds 2011 af (zie figuur 1). Dit is slecht nieuws voor de kantorenmarkt. Niet alleen neemt de

vraag naar ruimte per medewerker af door flexibiliteit, er zijn ook minder medewerkers.

Het gemiddelde nationale kantorenleegstandspercentage van Nederland ligt momenteel op 15,7%(zie figuur 2), het hoogste van Europa (Eigenraam, 2013). Eindhoven ligt hier nog boven met een gemiddelde leegstand van 17,7% (DTZ Zadelhoff, 2014).

Kantorenmarkt vanuit beleggersperspectief

In het jaar 2014 is het transactievolume op de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt met 60% gestegen ten opzichte van 2013 naar 8,6 miljard euro. Dit zorgt voor het op een na hoogste transactievolume op de vastgoedbeleggingsmarkt ooit; Het absolute top jaar is 2007 met 16 miljard euro. De groei ten opzichte van vorig jaar is geheel te verklaren door de interesse van buitenlandse investeerders voor Nederlands vastgoed. Deze buitenlandse investeringen stegen van 2,4 miljard euro in 2013 tot 5,6 miljard euro in 2014. Nederlandse investeringen bleven vrijwel gelijk (Vastgoedmarkt, 2014).

De stijging in buitenlandse investeringen is afkomstig uit een 'verkoopgolf' die zich verspreidt over grote steden. De 'verkoopgolf' spreidde zich in 2014 uit van Londen naar Amsterdam, wat goed was voor 40 procent van het Nederlandse beleggingsvolume. Dit jaar zal de 'verkoopgolf' mogelijk overslaan naar andere grote steden in het buitenland zoals Berlijn; Urban Land Institute en PwC

voorspellen dat Berlijn in 2015 de populairste beleggingsmarkt zal zijn (Vastgoedmarkt, 2015a). Evenaring van het beleggingsvolume van 2014 is daarom onwaarschijnlijk. (Vastgoedmarkt, 2015)

De interesse in kantoren neemt dus toe. In 2 jaar tijd is er alleen al voor 1,1 miljard euro aan kantoren gekocht op de Zuidas in Amsterdam. De geïnteresseerden bestaan voornamelijk uit Duitse fondsen, hoewel ook de Aziatische interesse toeneemt voor de Nederlandse kantorenmarkt. Dit betreffen wel enkel goed verhandelbare, risicoarme gebouwen. Buiten de interesse voor goed verhandelbare, risicoarme gebouwen in Amsterdam is er zeker ook in de grote steden van de Randstad sprake van een toenemende interesse van beleggers voor kantoorgebouwen die weliswaar een upgrading nodig hebben, maar wel op een goede binnenstedelijke locatie liggen. (Vastgoedmarkt, 2014a)

De kantorenmarkt vanuit gebruikersperspectief is niet in beweging, terwijl de kantorenmarkt vanuit beleggersperspectief volop in beweging is. De vragen die gesteld kunnen worden zijn: Voor welke plek kiezen beleggers om op dit moment te investeren in Nederland? En in het bijzonder: Hoe scoort Eindhoven? Wat zijn de beweegredenen van deze beleggers?

1.2 Doelstelling & onderzoeksvragen

Doelstelling

Het doel van het onderzoek is om de aantrekkelijkheid van Eindhoven voor kantoorbeleggers te positioneren ten opzichte van andere steden in Nederland en deze positie te verklaren door na te gaan wat de belangrijkste beweegredenen van beleggers zijn en waren om in kantoren te investeren.

Om dit te onderzoeken wordt eerst een literatuurstudie gedaan om te bepalen welke aspecten onderzocht moeten worden.

Er zal daarna een kwantitatieve analyse moeten plaatsvinden om te analyseren welke steden aantrekkelijk zijn voor beleggers.

De analyse wordt vervolgens ondersteund door een empirisch en literatuuronderzoek naar de marktontwikkeling van de kantoorbeleggersmarkt voor Nederland en Eindhoven. Op deze wijze wordt achterhaald waarom beleggers wel of niet voor Eindhoven kiezen of hebben gekozen in het verleden.

Onderzoeksvragen

De hoofdvraag vormt de basis voor het onderzoek.

Hoofdvraag:

Wat Verklaart de attractiviteit van Eindhoven voor kantoorbeleggers?

De hoofdvraag is gesplitst in verschillende deelvragen om de hoofdvraag makkelijker te kunnen beantwoorden.

Deelvragen:

1. Wat zijn de criteria van kantoorbeleggers voor het kiezen van een beleggingslocatie?

Antwoord op vraag 1 is terug te vinden op pagina 13 in hoofdstuk 2.

2. Hoe ziet de positionering van Eindhoven eruit gekeken naar de attractiviteit voor beleggers?

Antwoord op vraag 2 is terug te vinden op pagina 16 in hoofdstuk 3.

3. Hoe heeft de kantoorbeleggingsmarkt van Eindhoven zich ontwikkeld ten opzichte van Nederland van ontstaan tot nu?

Antwoord op vraag 3 is terug te vinden op pagina 26 in hoofdstuk 4.

1.3 Methode van onderzoek & leeswijzer

Methode van onderzoek

Allereerst wordt met behulp van een korte literatuurstudie onderzocht welke factoren van invloed zijn op het kiezen van een kantoorbeleggingslocatie.

Door middel van deskresearch wordt de attractiviteit van Eindhoven en 9 andere Steden voor beleggers in kaart gebracht op basis van een database van Vastgoedmarkt met betrekking tot kantoorbeleggingen vanaf 1990 en gegevens van DTZ Zadelhoff. Deze gegevens worden geanalyseerd om de positionering van Eindhoven te bepalen in zowel historisch en geografisch perspectief.

Om de positionering van Eindhoven te verklaren wordt in het theoretisch kader de ontwikkeling van de kantoorbeleggingsmarkt geanalyseerd vanaf het moment van ontstaan. Op deze wijze wordt achterhaald waarom beleggers wel of niet voor Eindhoven kiezen of hebben gekozen in het verleden.

In de conclusie van dit onderzoek wordt aangegeven welke bevindingen er zijn gedaan naar aanleiding van het onderzoek. De conclusie bevat tevens concrete aanbevelingen.

Leeswijzer

De inhoud van de scriptie is opgedeeld in 5 hoofdstukken. Deze hoofdstukken belichten de verschillende aspecten die gedurende het onderzoek zijn bekeken. Onder de kop conclusie is in ieder hoofdstuk de beantwoording van onderzoeksvragen terug te vinden.

Hoofdstuk 1 is bedoeld om een voorstelling te geven van het motief en de gedachtegang van de schrijver en hier worden het doel van het onderzoek en de uit te voeren stappen beschreven.

Hoofdstuk 2 is de start van het literatuuronderzoek. In dit hoofdstuk wordt onderzocht welke factoren van invloed zijn op het kiezen van een kantoorbeleggingslocatie

Hoofdstuk 3 werkt de deskresearch uit. In dit hoofdstuk wordt de attractiviteit van Eindhoven voor kantoorbeleggingen gepositioneerd in geografisch en historisch perspectief.

Hoofdstuk 4 bestaat uit het verklaren van de reden dat kantoorbeleggers wel of niet kiezen of kozen voor Eindhoven door middel van een theoretisch analyse van de ontwikkeling van de kantoorbeleggingsmarkt vanaf ontstaan.

Hoofdstuk 6 bevat de conclusies en aanbevelingen. De belangrijkste onderzoeksresultaten komen hier terug.

1.4 Begrippenlijst

Gebruikerstransacties, het gaat om huurtransacties, huurverlengingen, lease en koop voor eigen gebruik. (Vastgoedjournaal, 2013)

Beleggerstransacties, het aanschaffen van vastgoed om beleggingsinkomst en/of een waardestijging van het object te genereren. (Gool, Jager, Theebe, & Wiesz, 2013)

Kantoorbeleggingsvolume in oppervlakte, het oppervlak van bovengenoemde beleggerstransacties in vierkante meters zoals genoteerd door Vastgoedmarkt.

Kantoorbeleggingsvolume in euro's, het totale bedrag in euro's van bovengenoemde beleggerstransacties zoals genoteerd door Vastgoedmarkt.

Kantoorbeleggingslocaties, de locatie keuze van een kantoor om in te beleggen. In dit onderzoek betreft dit een locatie op stedelijk niveau.

Marktontwikkeling, Dit is de mate waarin nieuwe markten ontstaan en bestaande evolueren (economisch woordenboek, 2014). In dit onderzoek wordt het ontstaan en evolutie van de beleggersmarkt in Nederland en Eindhoven bekeken

Transacties, overeenkomst waarbij goederen of diensten worden geruild (tegen geld) (Van Dale, 2015). In dit onderzoek betreft het transacties van kantoren om beleggingsinkomst en/of een waardestijging van het object te genereren.

Transactieomvang, de kosten in euro's en/of oppervlakte van een bovengenoemde transactie.

Gebruikersperspectief, focust zich op het beeld dat de gebruikers vormen. In dit onderzoek betreft dit voornamelijk huurders van kantoorruimte.

Beleggersperspectief, focust zich op het beeld dat de beleggers vormen. In dit onderzoek betreft dit beleggers in kantoorruimte.

Factsheets, 'Een Factsheet is een overzicht van alle voor het project relevante gegevens. Deze gegevens worden doorgaans ingedeeld in verschillende categorieën zodat een bondig overzicht ontstaat van de karakteristieken van het project' (Belvedere, Onbekend).

Leegstand, bij leegstand spreekt men over aangeboden ruimte in opgeleverde gebouwen die op het moment van inventarisatie niet (meer) in gebruik is.

Aanbod, bij aanbod spreekt men over gebouwen waarin per ultimo van elk kalenderjaar minimaal 250 m² kantoorruimte beschikbaar is of komt. Het aanbod heeft uitsluitend betrekking op opgeleverde of nog in aanbouw zijnde gebouwen. Projecten nog in voorbereiding worden niet meegeteld.

2. Locatiecriteria van kantoorbeleggers



2.1 Beleggingscriteria

Belegger algemeen

Uit de beleggingsdoelstelling van een belegger kunnen beleggingscriteria worden afgeleid (Gool, Jager, Theebe, & Wiesz, 2013), zoals:

- het gewenste beleggingsrendement;
- de termijn waarop de belegger wil beleggen;
- de beoogde liquiditeit van de belegging;
- het te accepteren risico van de belegging;
- eventueel gebruik van vreemd vermogen bij het beleggen;
- de na te streven samenhang van de beleggingsresultaten met de verplichtingen van de belegger (matching van beleggingen met verplichtingen).

De beleggingsdoelstellingen van een belegger verschillen per soort belegger. Daarbij is bijvoorbeeld een verschil te maken tussen institutionele beleggers en particuliere beleggers (Gool, Jager, Theebe, & Wiesz, 2013).

Institutionele beleggers hebben in de meeste gevallen de doelstelling om vermogen te beheren om in de toekomst uitkeringen te kunnen doen. Institutionele beleggers kunnen geen onverantwoorde risico's nemen, omdat zij hun uitgaven moeten kunnen verantwoorden tegenover hun deelnemers (Gool, Jager, Theebe, & Wiesz, 2013).

Particuliere beleggers hebben andere doelstellingen, zoals het sparen voor een doel, het verkrijgen van een inkomen en/of waardestijgingen van het vermogen. Particuliere beleggers zijn zelf verantwoordelijk voor het geïnvesteerde vermogen en kunnen hierdoor (indien gewenst) hogere risico's nemen (Gool, Jager, Theebe, & Wiesz, 2013).

De belegger dient tevens te bepalen hoe hij zijn vermogen verdeelt over verschillende beleggingsvormen. Direct onroerend goed is slechts één van deze vormen met verschillende voor- en nadelen zoals weergegeven in figuur 3 (Gool, Jager, Theebe, & Wiesz, 2013).

Figuur 3: Voor- en nadelen van direct onroerend goed als belegging

Voordelen direct onroerend goed	Nadelen direct onroerend goed
1 Portefeuillediversificatie	1 Kennis- en management intensieve beleggingsvorm
2 Stabiele stroom van inkomsten	2 Groot vermogensbeslag
3 Gunstige rendementen / risicoverhouding	3 Intransparantie
4 Redelijke bescherming tegen inflatie	4 Illiquiditeit
5 Meer rendement door intensief management	5 Lastige performancemeting
6 Specifieke kansen op onroerendgoedmarkten	
7 Fiscale voordelen	

Bron: (Gool, Jager, Theebe, & Wiesz, 2013)

Belegger vastgoed

Het verband tussen groei in economische activiteit en rendement op directe vastgoedbeleggingen is sterk. In de kantorenmarkt zijn de belangrijkste economische indicatoren voor de vraag naar objecten (Gool, Jager, Theebe, & Wiesz, 2013):

- Groei werkgelegenheid (in kantoor gerelateerde banen)
- Werkeloosheid (werkt negatief)
- Vertrouwen dienstensector

Het veronderstelde verband is er echter niet altijd. Dit komt door het feit dat economische activiteit niet de enige factor is, soms zijn het financiële markten die als factor zwaarder wegen (Gool, Jager, Theebe, & Wiesz, 2013). De interesse van de belegger kan groter of kleiner zijn dan de economische activiteit doet

vermoeden en kan mede de onroerendgoedprijzen beïnvloeden (Gool, Jager, Theebe, & Wiesz, 2013).

Naast de invloed van financiële markten, is er ook het feit dat ontwikkelaars van onroerend goed het directe verband tussen economie en onroerend goed verstoren. Ontwikkelaars reageren op de vraag naar ruimte uit de markt en creëren nieuw aanbod, maar er treedt er vertraging op. Zij kunnen de gebouwen immers pas enkele jaren later opleveren. De situatie op de markt kan tegen deze tijd al compleet veranderd zijn. De extra oplevering drukt de prijzen op de verhuur- en verkoopmarkt. Dit effect heet de onroerendgoedcyclus (Gool, Jager, Theebe, & Wiesz, 2013).

2.2 Aantrekkelijkheid van de beleggingslocatie

Voor eindgebruikers is de keuze voor een bepaald kantoor op een bepaalde locatie van groot strategisch belang. De bedrijfsidentiteit wordt vaak verbonden met het fysieke kantoor. Naast de uitstraling van het fysieke kantoor is ook de locatie van groot belang voor de meeste ondernemingen. De grootste kantorenlocaties zijn te vinden in de grotere steden, omdat daar het merendeel van de beroepsbevolking woont en voorzieningen aanwezig zijn (Gool, Jager, Theebe, & Wiesz, 2013).

De vraag naar kantoorruimte van eindgebruikers wordt volgens Peter van Gool et al (2013) onder andere bepaald door:

- groei van kantoor gebonden werkgelegenheid;
- ondernemersvertrouwen;
- huur- en prijsniveaus en huursystemen;
- regionale politiek en internationale aantrekkingskracht;
- aard van bedrijvigheid;
- aantrekkelijkheid van het marktgebied waarin de vraag wordt uitgeoefend;
- ontwikkeling van het aantal vierkante meters per werknemer;
- huisvestingsstrategie van bedrijven.

De aantrekkelijkheid van een kantorenlocatie is direct en indirect van invloed op de vraag naar kantoorruimte. Een aantrekkelijke vestigingsplaats stimuleert direct de vestiging van bedrijven en heeft indirect invloed op de economische ontwikkeling in de regio (Gool, Jager, Theebe, & Wiesz, 2013).

Vestigingsplaatscriteria zijn bijvoorbeeld:

- Hoogwaardige dienstverlening
- Voorzieningen en goede verbinding
- Nabijheid van afzetmarkten

- Huisvestingskosten
- Kwaliteit van wonen en werken
- De status van de locatie

Het aanbod van kantoorruimte aan eindgebruikers wordt binnen de context van de macro-economie bepaald door (Gool, Jager, Theebe, & Wiesz, 2013):

- marktvraag;
- verwachte verhuur- en verkoopmogelijkheden;
- verwachte huur- en waardeontwikkeling;
- beschikbaarheid van bouwlocaties;
- risicobereidheid van ondernemers;
- lokale politiek betreffende ruimtelijke ordening en gronduitgifte;
- financieringsmogelijkheden;
- grond- en bouwkosten.

Het aanbod betreft het deel van de kantorenvoorraad dat voor gebruik in de markt wordt aangeboden. Algemeen kan men bij een aanbod van kantoorruimte van circa 5 tot 7% van de voorraad dat tussen nu en een jaar beschikbaar komt, spreken van marktevenwicht (ook wel bekend als frictieleegstand). Aanbod en leegstand worden vaak als synoniemen gebruikt. Dit is niet helemaal correct. Wel is aanbod een goede indicator voor leegstand (Gool, Jager, Theebe, & Wiesz, 2013). Bij leegstand spreekt men over aangeboden ruimte in opgeleverde gebouwen die op het moment van inventarisatie niet (meer) in gebruik is. Bij aanbod spreekt men over gebouwen waarin per ultimo van elk kalenderjaar minimaal 250 m² kantoorruimte beschikbaar is of komt. Het aanbod heeft uitsluitend betrekking op opgeleverde of nog in aanbouw zijnde gebouwen. Projecten nog in voorbereiding worden niet meegeteld (DTZ Zadelhoff, 2015).

Bateman (1985) meldt dat de aantrekkelijkheid van een beleggingslocatie vaak zowel bepaald wordt door de perceptie van een goede beleggingslocatie als de karakteristieken van de daadwerkelijke locatie. Als genoeg gelijke organisaties willen investeren in de locatie biedt dat de investeringslocatie al een bepaalde mate aan zekerheid voor de toekomst. Het is dus van belang om zowel te kijken naar de locatie als de interesse in de locatie door andere partijen.

Om de beleggerskant van de markt te meten worden in de meeste onderzoeken het kantoorbeleggingsvolume in euro's als factor gebruikt. Om in dit onderzoek tevens een beeld te geven van de vraag naar kantoorruimte door beleggers in iedere stad ongeacht de koopprijs, is het kantoorbeleggingsvolume in m² meegenomen.

De aantrekkelijkheid van de beleggingslocatie wordt bepaald door meerdere factoren. De volgende factoren zijn volgens van Gool et al (2013) van invloed: vraag, aanbod, leegstand, huurprijs ontwikkeling en kantoor gebonden werkgelegenheid. Door Bateman (1985) wordt opgemerkt dat het niet alleen draait om de karakteristieken van de locatie, maar tevens om de perceptie van de locatie.

De gebruikerskant van de markt wordt in dit onderzoek bekeken door naar de volgende factoren in de markt kijken:

- Index kantoorbanen
- Opname
- Aanbod
- Voorraad
- Top huurprijzen

Om de beleggerskant van de markt te meten, worden in dit onderzoek de volgende factoren bekeken:

- Kantoorbeleggingsvolume in m²
- Kantoorbeleggingsvolume in euro's



3. Positionering van kantoorbeleggingslocaties

3.1 Data-analyse

Om in kaart te brengen hoe de positionering van Eindhoven eruit ziet, gekeken naar de attractiviteit voor beleggers in geografisch en historisch perspectief, zijn factsheets opgesteld voor verschillende steden. De factsheets worden met elkaar vergeleken om een oordeel te kunnen vellen over de beleggingslocatie.

De database van Vastgoedmarkt met betrekking tot kantoorbeleggingen vanaf 1990 is geanalyseerd om de volgende cijfers per stad in kaart te kunnen brengen.

1. Kantoorbeleggingsvolume in m²
2. Kantoorbeleggingsvolume in euro's

Deze gegevens zijn aangevuld met de volgende cijfers van DTZ Zadelhoff:

1. Index kantoorbanen
2. Opname / aanbod
3. Top huurprijzen
4. Voorraad / leegstand

Met behulp van deze gegevens wordt per stad een factsheet geproduceerd, deze sheets zijn terug te vinden in bijlage 4.

Om Eindhoven te kunnen vergelijken met andere steden in geografisch perspectief zijn verschillende steden geselecteerd. De achterliggende gedachte voor de geselecteerde steden is als volgt:

- De vijf provincies met het hoogste kantoormetrage staan centraal: Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht, Gelderland en Noord-Brabant. De steden met het hoogste kantoor metrage in de betreffende provincie zijn geselecteerd.
- Als aanvulling op deze selectie zijn een 4 tal steden extra toegevoegd.
- Rotterdam, omdat deze tot de top 5 steden met de grootste kantoorruimtevoorraad behoort.
- Nijmegen, om te vergelijken met een minder kantoor georiënteerde stad en om een extra stad buiten de Randstad en in Gelderland als vergelijkingsmateriaal toe te voegen.
- Twee steden uit Brabant met het hoogste kantoormetrage op Eindhoven na, om binnen regionaalniveau verschil aan te tonen.

Dit levert de volgende steden op: Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Den Haag, Eindhoven, Arnhem, Den Bosch, Breda en Nijmegen (Bak, 2013).

3.2 Beoordeling kantoorbeleggingslocaties

De geselecteerde kantoorbeleggingslocaties zijn beoordeeld op de volgende aspecten:

- Index kantoorbanen
- Leegstand ten opzichte van. voorraad
- Opname ten opzichte van aanbod
- Huurprijs ontwikkeling
- Kantoorbeleggingsvolume in oppervlakte
- Kantoorbeleggingsvolume in euro's

Deze aspecten zijn overzichtelijk gemaakt in een samengevatte overzichtstabel in de vorm van beoordelingen van negatief naar positief. Bij het beoordelen worden de jaren vóór de crisis buiten beschouwing gelaten. Eventuele pieken in één jaar worden over het hoofd gezien, dit door de wisselvalligheid die de onroerendgoedcyclus in de kantorenmarkt veroorzaakt. (Gool, Jager, Theebe, & Wiesz, 2013). Voor meer informatie over figuur 4, zie bijlage 2.

De beoordeling is als volgt:

- Negatief
- Overwegend negatief
- 0 Neutraal
- + Overwegend positief
- ++ Positief

In vergelijking met de andere 9 geanalyseerde steden, plaatst Eindhoven zich op een gedeelde vierde plaats als beleggingslocatie gebaseerd op de ontwikkeling van de in hoofdstuk 2 bepaalde factoren, samen met Den Haag (figuur 4). Er is een duidelijk verschil in aantrekkelijkheid in de 3 geanalyseerde regio's. De Randstad is het aantrekkelijkst met als minst aantrekkelijk Den Haag. Regio Noord-Brabant is gemiddeld met als aantrekkelijkste stad Eindhoven. Regio Gelderland is het minst aantrekkelijk van de regio's.

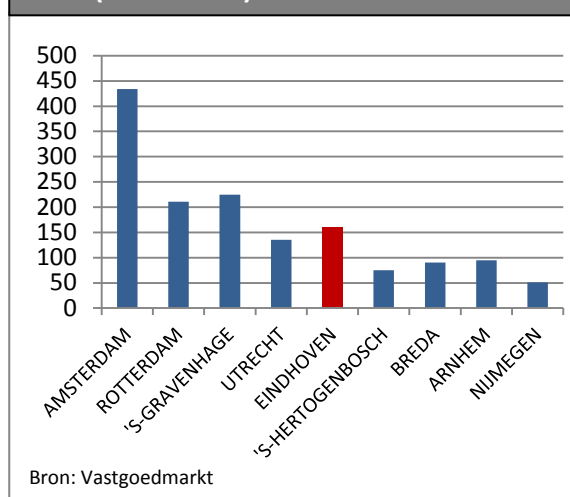
Figuur 4: Beoordeling steden op basis van factsheets									
	Amsterdam	Arnhem	Breda	Den Bosch	Den Haag	Eindhoven	Nijmegen	Rotterdam	Utrecht
Index kantoorbanen	+	--	+	--	--	++	0	-	-
Leegstand ten opzichte van voorraad	-	0	0	0	0	-	0	--	0
Opname ten opzichte van aanbod	0	-	-	--	-	-	-	--	+
Huurprijs ontwikkeling	++	-	--	--	+	-	--	++	+
Kantoorbeleggingsvolume in oppervlakte	++	0	0	+	0	+	--	++	++
Kantoorbeleggingsvolume in euro's	++	-	-	+	0	--	--	++	++
Beoordeling	6	-5	-3	-4	-2	-2	-7	1	5



4. Marktontwikkeling

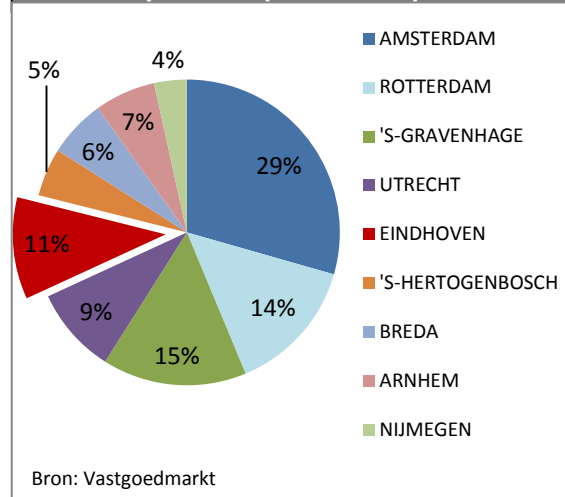
4.1 Analyse kantoorbeleggingsmarkt

Figuur 5: Aantal kantoortransacties per stad (1997-2014)



Eindhoven wordt vaak opgemerkt als de 5^{de} kantorenstad van Nederland. Dit wordt geconstateerd op basis van voorraad en gebruikerstransacties (Hoogendoorn, Lardenoye, & Van Bruggen, 2008). In dit hoofdstuk wordt de beleggerskant van de kantorenmarkt geanalyseerd door middel van transacties en beleggingsvolume in euro's en oppervlakte.

Figuur 6: Aantal kantoortransacties aandeel per stad (1997-2014)

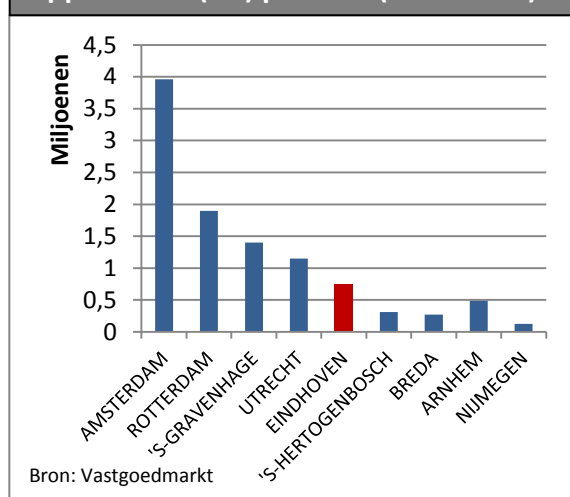


Het aantal kantoortransacties dat heeft plaats gevonden in de periode 1997-2014 levert Eindhoven de 4^{de} plek op (figuur 5 & 6).

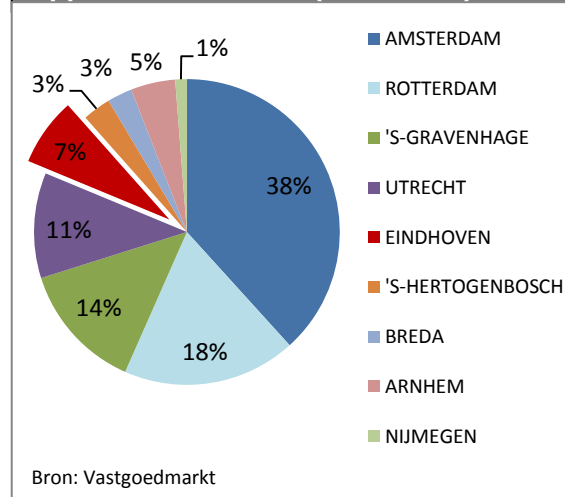
Het kantoorbeleggingsvolume in oppervlakte in Eindhoven in de periode 1997-2014 plaatst Eindhoven op een 5^{de} plek (figuur 7 & 8).

Het kantoorbeleggingsvolume in euro's van alle geselecteerde steden in de periode 1997-2014 levert Eindhoven de 5^{de} plek op (figuur 9 & 10).

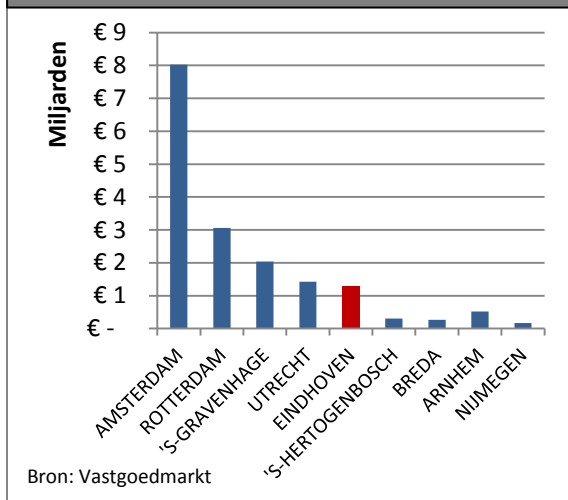
Figuur 7: Kantoorbeleggingsvolume in oppervlakte (m²) per stad (1997-2014)



Figuur 8: Kantoorbeleggingsvolume in oppervlakte aandeel (1997-2014)

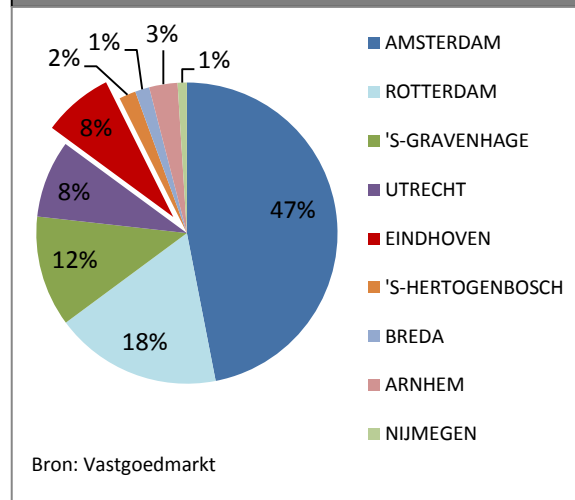


Figuur 9: Kantoorbeleggingsvolume in euro's per stad (1997-2014)



Het gaat in Eindhoven vaak om kleinere metrage en daarmee ook kleinere prijzen dan in de Randstad (figuur 11 & 12). In figuur 11 is te zien dat het kantoorbeleggingsvolume in euro's per meter hoger ligt in Arnhem dan in Eindhoven, waardoor Eindhoven op een 6^{de} plaats terecht komt.

Figuur 10: Kantoorbeleggingsvolume in euro's aandeel per stad (1997-2014)



Het grote verschil tussen een gemiddelde 4^{de} plek en een 5^{de} plek gebaseerd op de beleggerskant van de kantorenmarkt is dus hoofdzakelijk het formaat van de transacties die plaatsvinden. De 2^{de} minder grote factor is de koopsom per vierkante meter. Deze ligt in Eindhoven gemiddeld lager dan in de Randstad, maar wel het hoogst van de steden buiten de Randstad.

Figuur 11: Gemiddelde transactieomvang in oppervlakte (m²) (1997-2014)

Stad	m2/transactie
Amsterdam	9100
Rotterdam	9000
Utrecht	8500
<i>Gemiddeld 9 steden</i>	<i>7200</i>
's-Gravenhage	6200
Arnhem	5100
Eindhoven	4700
's-Hertogenbosch	4100
Breda	3000
Nijmegen	2500

Bron: Vastgoedmarkt

Figuur 12: Gemiddelde transactieomvang in euro's per m² (1997-2014)

Stad	Prijs/m2
Amsterdam	€ 2.670
<i>Gemiddeld 9 steden</i>	<i>€ 2.570</i>
Rotterdam	€ 2.340
's-Gravenhage	€ 2.320
Utrecht	€ 2.290
Eindhoven	€ 2.250
's-Hertogenbosch	€ 2.210
Nijmegen	€ 1.770
Breda	€ 1.440
Arnhem	€ 1.290

Bron: Vastgoedmarkt

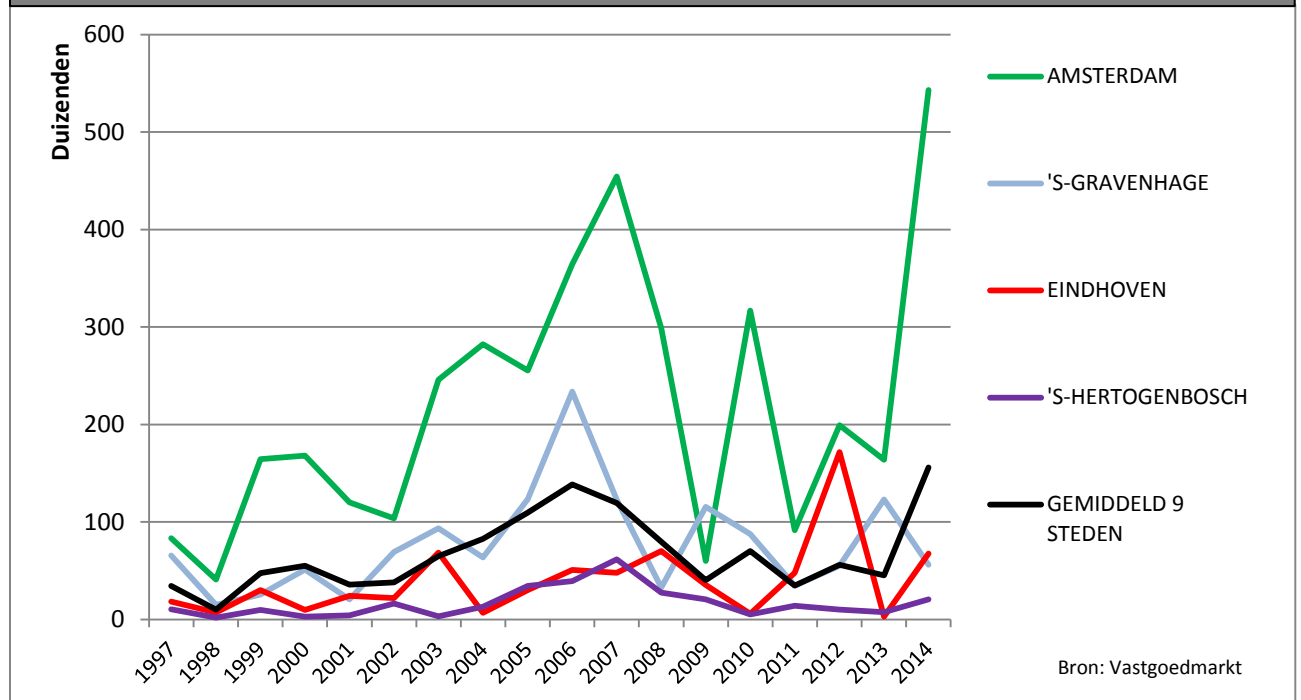
Figuur 13 en 14 beperken zich tot 4 steden in verband met de leesbaarheid van het figuur. Amsterdam dient als indicator voor de top van de Randstad, Den Haag voor de bodem van de Randstad en Den Bosch als stad buiten de Randstad met een vergelijkbare transactieomvang (figuur 11 en 12).

In figuur 13 staat het kantoorbeleggingsvolume in oppervlakte per stad, verdeeld over de periode 1997 tot en met 2014. In het jaar 2014 is te zien dat Eindhoven een hoger kantoorbeleggingsvolume in oppervlakte heeft dan Den Haag. Het valt op dat in 2012 er een enorm beleggingsvolume in oppervlakte is in Eindhoven ten opzichte van andere jaren. Tevens valt op dat Amsterdam in 2010, midden in de economische crisis, een enorme toename in beleggingsvolume in oppervlakte heeft ten opzicht van 2009. Deze toename verdwijnt vervolgens weer in 2011.

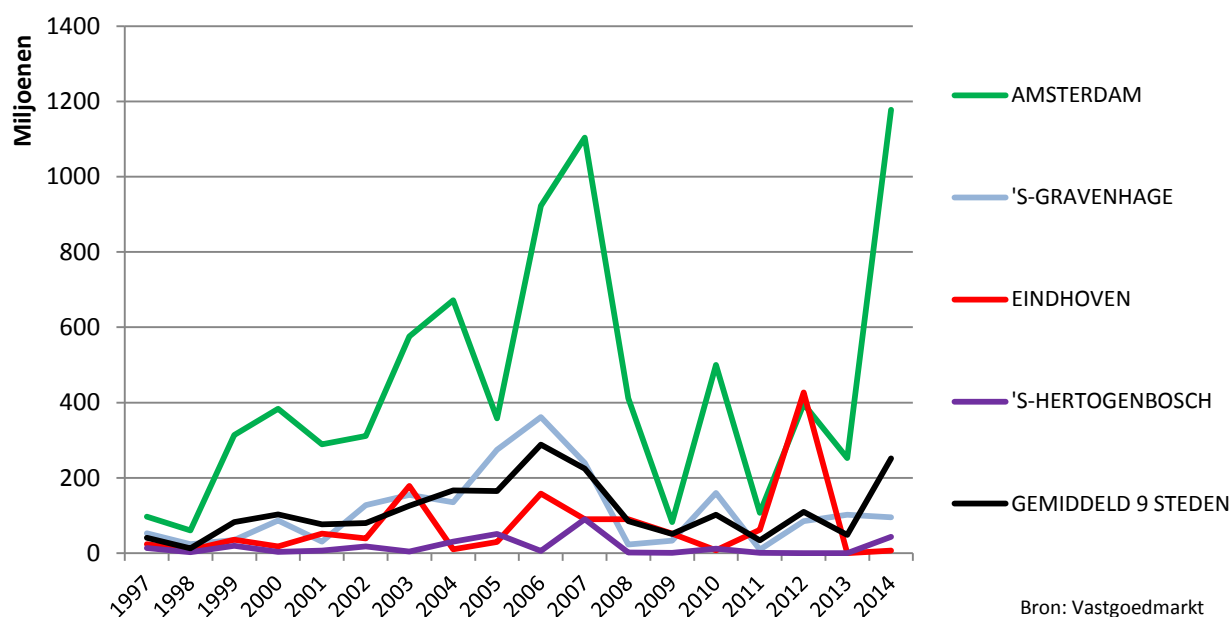
In figuur 14 staat, op zelfde wijze als figuur 13, het kantoorbeleggingsvolume in euro's per stad, verdeeld over de periode 1996 tot en met 2014. In 2012 is er in Eindhoven een enorme piek te zien in kantoorbeleggingsvolume in euro's.

Den Haag is in het kantoorbeleggingsvolume in euro's dalend in 2014. Eindhoven stijgt maar zwak in 2014 in kantoorbeleggingsvolume in euro's. Met name in vergelijking met de stijging in het kantoorbeleggingsvolume in oppervlakte blijft Eindhoven achter. Den Bosch heeft in vergelijking met Eindhoven in 2014 een hoger kantoorbeleggingsvolume in euro's ondanks dat Den Bosch een lager kantoorbeleggingsvolume heeft in oppervlakte. Tevens valt op dat Amsterdam in 2010 een grote toename heeft ten opzicht van 2009 in kantoorbeleggingsvolume in euro's. Deze toename verdwijnt vervolgens weer in 2011. Deze piek is afkomstig uit een transactie die landelijk heeft plaats gevonden, maar door Vastgoedmarkt als transactie in Amsterdam is ingevoerd.

Figuur 13: Kantoorbeleggingsvolume in oppervlakte per stad (1996-2014)



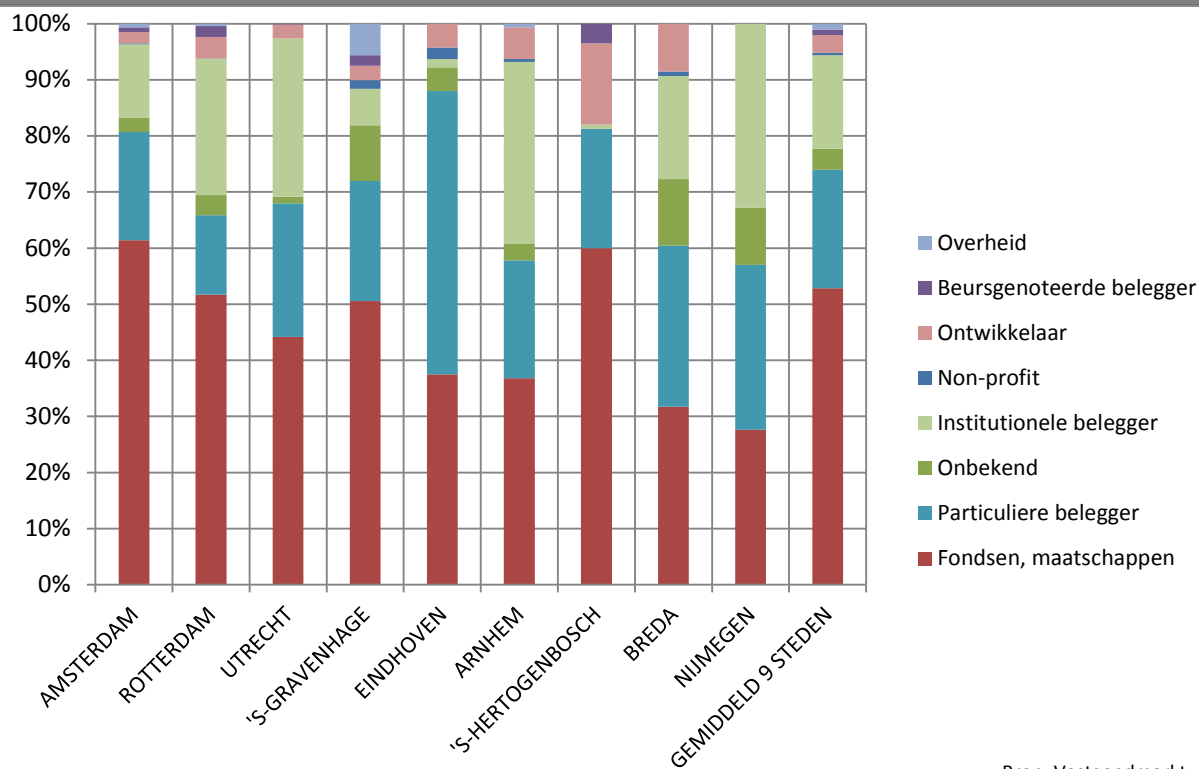
Figuur 14: Kantoorbeleggingsvolume in euro's per stad (1996-2014)



In onderstaande figuur 15 staat het kantoorbeleggingsvolume in oppervlakte per stad in de periode 1997 tot en met 2014, verdeeld naar type eigenaar.

Wat opvalt is dat Eindhoven, in tegenstelling tot de steden waar primair fondsen en maatschappen het hoogste volume hebben, een hoger kantoorbeleggingsvolume in oppervlakte met een particuliere koper heeft.

Figuur 15: Kantoorbeleggingsvolume in oppervlakte per stad naar type belegger (1996-2014)



Eindhoven positioneert zich als 5^{de} kantorenstad van Nederland gebaseerd op de beleggerskant van de kantorenmarkt (figuur 5 t/m 10). Op basis van transacties in de periode 1997 tot en met 2014 weet Eindhoven zich boven Utrecht te plaatsen op een vierde plek (figuur 5) maar het formaat van deze transacties is klein (figuur 11). De koopsom per vierkante meter van de transacties in de periode 1997 tot en met 2014 loopt in Eindhoven gemiddeld gezien niet ver achter op Den Haag, Utrecht en Rotterdam (figuur 12).

Den Haag zakt in 2014: beleggingsvolume in oppervlakte en beleggingsvolume in euro's nemen af (figuur 13 en 14). Door de slechte prestatie van Den Haag passeert Eindhoven Den Haag in 2014 op beleggingsvolume in oppervlakte. Het beleggingsvolume in euro's blijft echter in Eindhoven achter, de prijs per meter is dus laag (figuur 13 en 14).

In 2012 is er een enorme toename in beleggingsvolume in oppervlakte en euro's in Eindhoven ten opzichte van voorgaande jaren. Deze toename verdwijnt echter in 2013. (figuur 13 en 14)

Het beleggingsvolume in euro's ligt in Den Bosch in 2014 hoger dan in Eindhoven, ondanks het lagere beleggingsvolume in oppervlakte in Den Bosch (figuur 13 en 14).

Fondsen en maatschappen zijn de grootste groep kopers als het aankomt op kantoorbeleggingsvolume in oppervlakte met uitzondering in Eindhoven. In Eindhoven zijn particulieren de grootste groep kopers op basis van kantoorbeleggingsvolume in oppervlakte (figuur 15).

4.2 Kantoorbeleggingsmarkt ontwikkeling Nederland

Van een markt in kantoren is te spreken sinds het begin van de jaren zeventig (Barink, Korteweg, & Kuijpers-Linde, 1991). In 1987 meldt Liebe dat er voornamelijk bij internationale bedrijven een trend is ontstaan om geen onroerend-goedverplichtingen meer aan te gaan. Bedrijven nemen steeds minder snel panden in eigendom en gaan eerder over op huur of leasing. Om deze reden ontwikkelt de vastgoedbeleggersmarkt zich in de jaren 90. In deze periode starten bedrijven met het actief acquireren van vastgoed voor rendement (Liebe, 1987).

Wat opvalt, is dat de hoogste hoeveelheid buitenlandse hoofdkantoren momenteel gevestigd zijn in de Randstad (Top team hoofdkantoren, 2011). Dit doet vermoeden dat de genoemde buitenlandse kantoren voornamelijk oog hebben voor de Randstad. De oorzaak hiervan is zeer waarschijnlijk de aanwezigheid van faciliteiten zoals de haven in Rotterdam, het vliegveld in Schiphol en het economische vestigingsmilieu in de Randstad voor bedrijven.

In de periode 1990 t/m 2007 groeit de vastgoedbeleggersmarkt tot grotere volumes, dit is tevens terug te zien in grafiek 12 en 13.

In 2001 vindt er een lichte economische crisis plaats als gevolg van het “knappen” van de Internetzeepbel. Deze turbulente economische tijd is tevens terug te zien in figuur 13 en 14, waar een daling in beleggingsvolume plaatsvindt (Lemstra, 2006).

In 2005 start een nieuwe ontwikkeling in het kantoorleven, Het Nieuwe Werken. Het Nieuwe Werken duikt op in de titel van een executive e-mail van Bill Gates en een whitepaper van Microsoft uit mei 2005. De Nederlandse vertaling van de whitepaper is

“Digitale werkstijl: het nieuwe werken”. Gecombineerd met de visie van Eric Veldhoen, zoals verwoord in zijn boek “The Art of Working” uit 2005, spreidt deze manier van werken zich geleidelijk uit. Het gevolg van Het Nieuwe Werken is kantoorruimte beter benut worden, wat leidt tot een afnemende vraag naar kantoorruimte (Bijl, 2009).

In 2008 worden de effecten van de financiële crisis merkbaar op de vastgoedmarkt in Nederland. De financiële crisis raakt Nederland in het voorjaar van 2007. Het consumenten- en het producentenvertrouwen dalen, tevens worden banken strenger bij het verstrekken van kredieten (Kalse, 2008). Deze daling in vertrouwen en koopkracht zijn ook merkbaar in de vastgoedmarkt en zijn terug te zien in grafiek 12 en 13.

In 2014 gebeurt er iets eigenaardigs: Het kantoorbeleggingsvolume in euro's en meters schiet omhoog (figuur 13 en 14). In 2014 wisselt in de 9 steden een record aantal meters van hand (figuur 13). Dit gebeurt niet alleen in kantoorvastgoed in de 9 steden, maar ook in andere categorieën vastgoed in Nederland is er een stijging in volume (Vastgoedmarkt, 2015b). De groei van het beleggingsvolume in euro's is volgens Vastgoedmarkt (2014) volledig toe te schrijven aan buitenlandse investeerders. Volgens DTZ is deze golf van kapitaal éénmalig. Het ruimschoots voorradige kapitaal van deze investeerders zoekt zich een weg naar vastgoed met een gewenst rendement/risico profiel (Vastgoedmarkt, 2015) (Vastgoedmarkt, 2015c). Volgens minister Henk Kamp van Economische Zaken zien investeerders mogelijkheden om in Nederland te investeren door onze goed opgeleide beroepsbevolking, digitale infrastructuur en de aantrekkelijke economie (RTL Nieuws, 2015).

4.3 Kantoorbeleggingsmarkt ontwikkeling Eindhoven

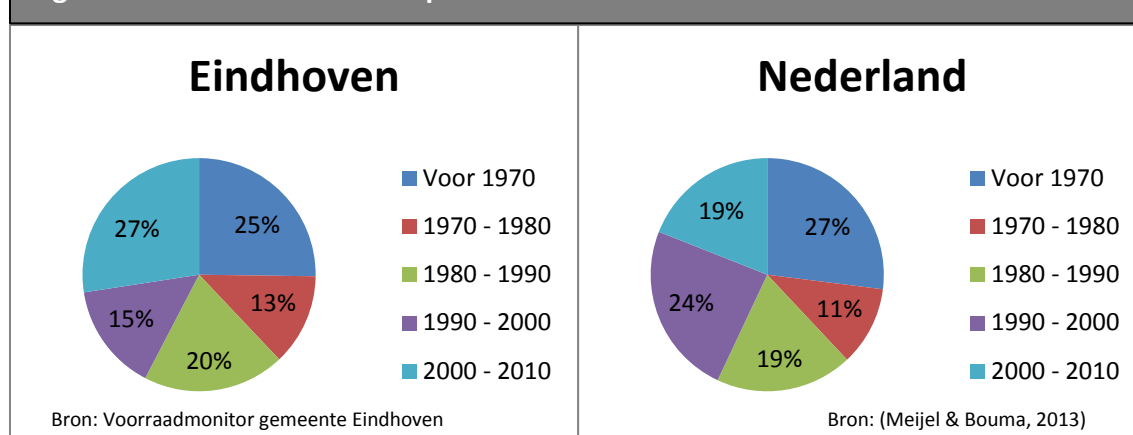
Philips vestigt zich in Eindhoven in 1891. Zij groeit uit tot het grootste bedrijf in de stad met een rijk gevarieerde divisie 'Aanverwante bedrijven'. Tot diep in de jaren zestig hadden interne leveranciers een monopoliepositie binnen het bedrijf. Rond de jaren 90 start Philips met een terugtrekkende beweging. In deze periode ontstaat ruimte voor kleine ondernemingen. Door deze kleine ondernemingen ontstaat zeer waarschijnlijk de grote hoeveelheid kleinschalige kantoorruimtes in Eindhoven (Meer, Winden, Berg, & Beckers, 2008).

In de jaren 90 staat Eindhoven nog volledig in het teken van Philips. In de periode 1990 tot en met 1992 vindt er bij Philips een reorganisatie plaats waarbij 55.000 banen verdwijnen in de periode 1990 en 1992. Vanaf 1993 gaat het weer beter met Philips en in 1995 draait Philips weer volledig mee. De band tussen Philips en Eindhoven is echter losser geworden (Meer, Winden, Berg, & Beckers, 2008).

Philips is begin jaren 90 nog zeer actief in de stad. Het vastgoed dat niet direct met Philips verbonden is, is vaak kleinschalig en daardoor niet interessant als beleggingsobject voor grote partijen. Om deze reden vinden grote partijen vermoedelijk niet hun weg naar Eindhoven (volgens Sven Bertens en Alphons Spaninks via persoonlijk contact).

Nadat Eindhoven losweekt van Philips, ontstaan er mogelijkheden in de Eindhovense kantoorbeleggingsmarkt. Er worden ten opzichte van Nederland veel kantoren gerealiseerd in de periode 2000 – 2010 (figuur 16). In 2003 wordt bijvoorbeeld de Kennedytoren gerealiseerd. Dit blijkt echter achteraf een erg ongelukkige tijd, in 2008 wordt de vastgoedmarkt geraakt door de financiële crisis. Door de crisis, het nieuwe werken en het vrijkomen van Philipspanden bij het terugtrekken van Philips, ontstaat er een grote hoeveelheid leegstand wat een negatieve uitwerking heeft op het beleggingsklimaat voor kantoorpanden.

Figuur 16: Ouderdom kantoorpanden in Nederland en Eindhoven



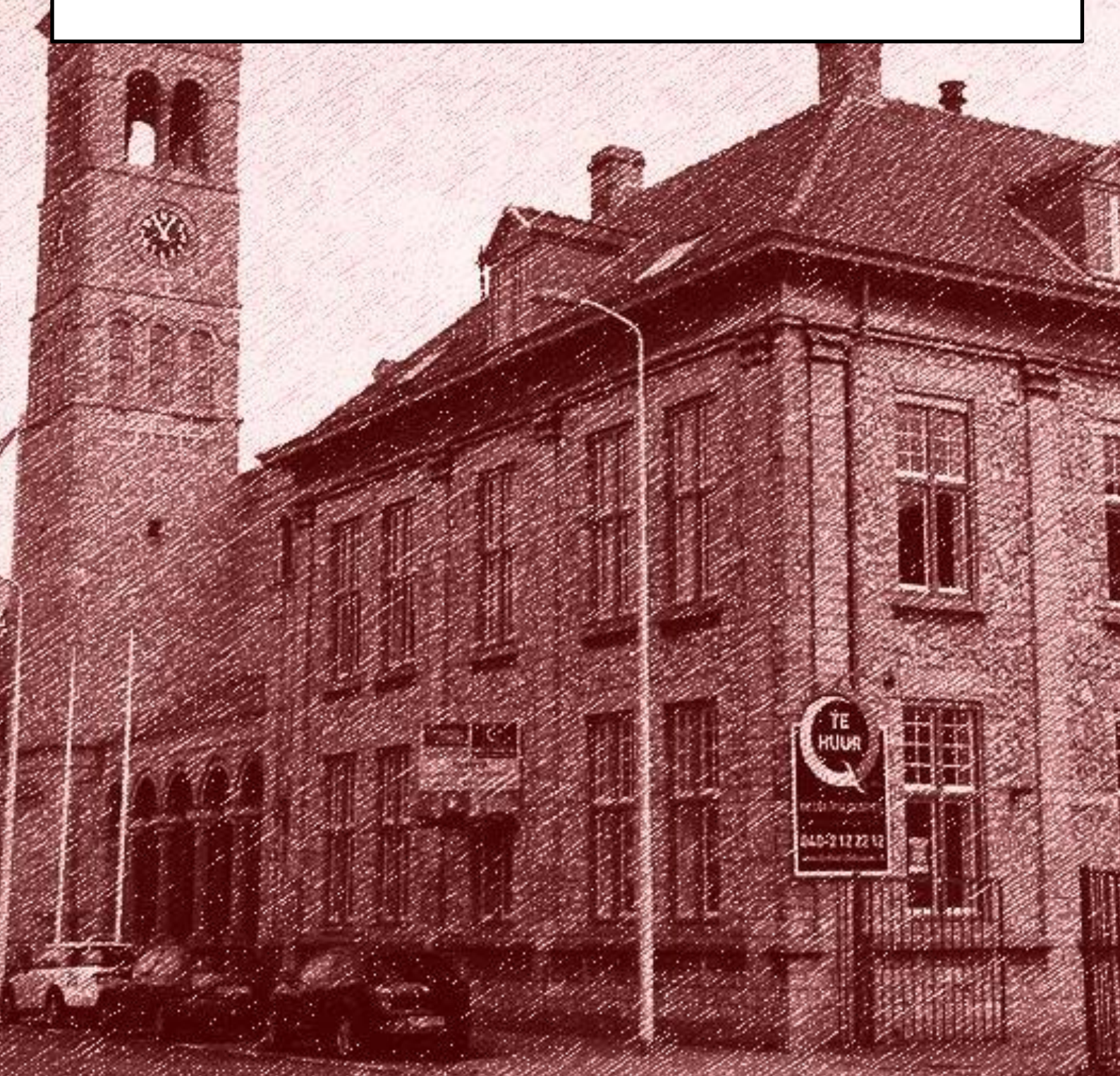
Het effect van het overschot aan kantoorruimte is dat er een enorme druk staat op de huurprijzen en daarmee de koopprijzen in Eindhoven.

In 2012 vindt er in Eindhoven een enorme transactie plaats van de High Tech Campus. Het gebied dat werd ontwikkeld door Philips als broedplaats voor High Tech bedrijven wordt verkocht voor circa 425 miljoen en levert Eindhoven, ondanks de crisis, het hoogste kantoorbeleggingsvolume op in euro's in 2012 (High Tech Campus, 2015)(Figuur 14).

Met uitzondering van de enorme transactie van de High Tech Campus in 2012 ligt het beleggingsvolume in euro's laag in Eindhoven gedurende de crisis. Tevens in het nieuwe recordjaar 2014 blijft het beleggingsvolume in euro's laag. Wel is er een stijging in kantoorbeleggingsvolume in oppervlakte te zien in 2014 (figuur 13 en 14).

Eindhoven heeft op basis van de gebruikersmarkt een 5^e plaats, op de beleggingsmarkt is dit eveneens het geval. Eindhoven typeert zich door relatief veel particuliere beleggers, relatief veel jonge gebouwen, een relatief kleine transactieomvang en een historisch gemiddelde transactieprijs (figuur 5 t/m 15). Eindhoven was Philips en Philips was Eindhoven (Meer, Winden, Berg, & Beckers, 2008). De aanwezigheid van Philips heeft vermoedelijk de ontwikkeling van de kantoorbeleggersmarkt vertraagd in de jaren 90 (figuur 16). In de periode 2000 - 2010 wordt in Eindhoven veel kantoorpanden gerealiseerd in vergelijking met de rest van Nederland (figuur 16). Tijdens deze periode trekt Philips zich steeds verder terug uit Eindhoven waardoor een deel van de Philipskantoorpanden leeg komen te staan. Kort na deze realisatie en het vrijkomen van Philipspanden raakt de economische crisis Nederland, dit zou mogelijk een extra negatief effect hebben gehad op de Eindhovense kantoorbeleggersmarkt (Kalse, 2008). In combinatie met Het Nieuwe Werken (Bijl, 2009) komt net als in de rest van Nederland een groot deel van de kantoorpanden in Eindhoven leeg te staan. In 2014 stijgt het kantoorbeleggingsvolume weer in Nederland, voornamelijk in de Randstad (Vastgoedmarkt, 2015b). In Eindhoven is dit net als in veel andere steden buiten de Randstad niet zichtbaar in het kantoorbeleggingsvolume in euro's. Wel is er een toename in beleggingsvolume in oppervlakte in Eindhoven ten opzichte van voorgaande jaren.

5. Conclusie



Het doel van het onderzoek is om de attractiviteit van Eindhoven voor kantoorbeleggers te verklaren. Meestal worden onderzoeken naar de kantorenmarkt vooral gericht op de gebruikerstransacties, in dit onderzoek is er meer aandacht besteed aan de beleggingstransacties. Uit het doel zijn drie deelvragen voort gekomen. Iedere deelvraag met haar antwoord zal hieronder kort worden omschreven.

De **eerste** deelvraag luidt: Wat zijn de criteria van kantoorbeleggers voor het kiezen van een beleggingslocatie? De aantrekkelijkheid van de beleggingslocatie wordt bepaald door meerdere factoren. De volgende factoren zijn volgens van Gool et al (2013) van invloed: vraag, aanbod, leegstand, huurprijs ontwikkeling en kantoor gebonden werkgelegenheid. Door Bateman (1985) wordt opgemerkt dat het niet alleen draait om de karakteristieken van de locatie, maar tevens om de perceptie van de locatie. Om de perceptie van de locatie te meten worden in dit onderzoek tevens de volgende factoren onderzocht: het kantoorbeleggingsvolume in oppervlakte en het kantoorbeleggingsvolume in euro's.

De **tweede** deelvraag luidt: Hoe ziet de positionering van Eindhoven eruit gekeken naar de attractiviteit voor beleggers? In vergelijking met de andere 9 geanalyseerde steden, plaatst Eindhoven zich op een gedeelde vierde plaats als beleggingslocatie, samen met Den Haag. Er is een duidelijk verschil in aantrekkelijkheid in de 3 geanalyseerde regio's. De Randstad is het aantrekkelijkst met als minst aantrekkelijk Den Haag. Regio Noord-Brabant is gemiddeld met als aantrekkelijkste stad Eindhoven. Regio Gelderland is het minst aantrekkelijk van de regio's.

De **derde** deelvraag luidt: Hoe heeft de kantoorbeleggingsmarkt van Eindhoven zich ontwikkeld ten opzichte van Nederland van ontstaan tot nu? Eindhoven heeft op basis van de gebruikersmarkt een 5^e plaats, op de

beleggingsmarkt is dit eveneens het geval. Eindhoven typeert zich door relatief veel particuliere beleggers, relatief veel jonge gebouwen, een relatief kleine transactieomvang en een historisch gemiddelde transactieprijs. Eindhoven was Philips en Philips was Eindhoven (Meer, Winden, Berg, & Beckers, 2008). De aanwezigheid van Philips heeft vermoedelijk de ontwikkeling van de kantoorbeleggersmarkt vertraagd in de jaren 90 (figuur 16). In de periode 2000 - 2010 wordt in Eindhoven veel kantoorpanden gerealiseerd in vergelijking met de rest van Nederland (figuur 16). Tijdens deze periode trekt Philips zich steeds verder terug uit Eindhoven waardoor een deel van de Philipskantoorpanden leeg komen te staan. Kort na deze realisatie en het vrijkomen van Philipspanden raakt de economische crisis Nederland, dit zou mogelijk een extra negatief effect hebben gehad op de Eindhovense kantoorbeleggersmarkt (Kalse, 2008). In combinatie met Het Nieuwe Werken (Bijl, 2009) komt net als in de rest van Nederland een groot deel van de kantoorpanden in Eindhoven leeg te staan. In 2014 stijgt het kantoorbeleggingsvolume weer in Nederland, voornamelijk in de Randstad (Vastgoedmarkt, 2015b). In Eindhoven is dit net als in veel andere steden buiten de Randstad niet zichtbaar in het kantoorbeleggingsvolume in euro's. Wel is er een toename in beleggingsvolume in oppervlakte in Eindhoven ten opzichte van voorgaande jaren.

Het volledig verklaren van de attractiviteit van Eindhoven voor kantoorbeleggers is in het tijdsbestek van dit onderzoek geen optie gebleken. Wel schetsen de drie deelvragen een beeld van de Eindhovense kantoorbeleggingsmarkt in historisch en geografisch perspectief en dragen op deze wijze bij aan het verklaren van de attractiviteit van Eindhoven voor kantoorbeleggers.

Bibliografie

- Bak, R. (2013). *Kantoren in cijfers 2013*. Zeist: NVM Business.
- Barink, J., Korteweg, P., & Kuijpers-Linde, M. (1991). *De dynamiek van de kantorensektor op stadsgewestelijke schaal*. Utrecht: Programmacommissie Stedelijke Netwerken.
- Bateman, M. (1985). *Office development, a geographical analysis*. London: Croon Helm.
- Belvedere. (Onbekend). *Instrument: de Factsheet*. Onbekend: Belvedere.
- Bijl, D. (2009, September 22). *Het nieuwe werken: waar komt de term vandaan*. Opgehaald van Het nieuwe werken blog: <http://hetnieuwewerkenblog.nl/het-nieuwe-werken-waar-komt-de-term-vandaan/>
- DTZ Zadelhoff. (2014). *Factsheets kantoren- en bedrijfsruimtemarkt | medio 2014*. Amsterdam: DTZ Zadelhoff.
- DTZ Zadelhoff. (2015). *Vastgoedmonitor Stedelijke Regio Eindhoven*. Eindhoven: DTZ Zadelhoff.
- economisch woordenboek. (2014, februari 19). *marktontwikkeling*. Opgehaald van economisch woordenboek: <http://betekeniseconomischebegrippen.be/Woorden/Details/602>
- Eigenraam, A. (2013, September 12). *Leegstand van Nederlandse kantoren is hoogste van Europa*. NRC.
- Gool, P., Jager, P., Theebe, M., & Wiesz, R. (2013). *Onroerend goed als belegging*. Groningen: Noordhoff Uitgevers.
- High Tech Campus. (2015, maart 17). *HISTORIE*. Opgehaald van High Tech Campus: http://www.hightechcampus.com/over_de_campus/article/historie/
- Hoogendoorn, E., Lardenoye, R., & Van Bruggen, M. (2008). *Hotelmarkt Eindhoven*. Hilversum: Horwath HTL.
- Jones Lang LaSalle. (2014). *JLL Beleggingsvolumes 2013: Toenemende interesse in vastgoed*. Amsterdam: Jones Lang LaSalle.
- Kalse, E. (2008, September 17). *Kredietcrisis in 5 stappen*. Opgehaald van NRC: <http://vorige.nrc.nl/article1987320.ec>
- Lemstra, W. (2006). *The Internet bubble: the impact on the development path*. Eemnes: Industry-Insights BV.
- Liebe, T. 1. (1987). *Stedelijk investeringsklimaat bezien door de bril van de projectontwikkelaar*. In J. d. GJ. Baker, *Stedelijke investeringsklimaat*. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen.
- Lokhorst, J., Remøy, H., & Koppels, P. (2013, Oktober). *Verborgen leegstand. Technische Universiteit Delft: Real Estate Research Quarterly*, pp. 6-16.
- Meer, J., Winden, W., Berg, L., & Beckers, T. (2008). *Stille Krachten, 25 jaar sociaal-economische ontwikkeling regio Eindhoven*. Eindhoven: Lecturis BV.

- Meijel, L., & Bouma, T. (2013). *Kantoorgebouwen in Nederland 1945 - 2015*. Den Haag: Rijksdienst voor het cultureel erfgoed.
- RTL Nieuws. (2015, maart 9). *Nederland magneet voor buitenlandse investeerders*. Opgehaald van rtlnieuws: <http://www.rtlnieuws.nl/economie/home/nederland-magneet-voor-buitenlandse-investeerders>
- Top team hoofdkantoren. (2011). *Met hoofdkantoor naar de top*. Onbekend: top-sectoren.
- Van Dale. (2015, maart 23). *Transactie*. Opgehaald van Van Dale: <http://www.vandale.nl/opzoeken?pattern=transactie&lang=nn#.VRAN3vmG9VI>
- Vastgoedjournaal. (2013, september 27). *VJ transactiedatabase: Bijna 1900 gebruikerstransacties erbij*. Opgehaald van Vastgoedjournaal: <http://www.vastgoedjournaal.nl/news/12316/57/VJ-transactiedatabase-Bijna-1900-gebruikerstransacties-erbij/>
- Vastgoedmarkt. (2014, december 11). *Beleggingsvolume haalt op een na hoogste peil*. Opgeroepen op Februari 12, 2015, van Vastgoedmarkt: <http://www.vastgoedmarkt.nl/nieuws/2014/12/10/beleggingsvolume-haalt-op-een-na-hoogste-peil>
- Vastgoedmarkt. (2014a, augustus 20). *Savills: beleggingsvolume naar 7 miljard*. Opgeroepen op februari 12, 2015, van Vastgoedmarkt: <http://www.vastgoedmarkt.nl/nieuws/2014/07/15/savills-beleggingsvolume-naar-7-miljard>
- Vastgoedmarkt. (2015, januari 9). *DTZ: evenaring beleggingsvolume 2014 onwaarschijnlijk*. Opgeroepen op februari 12, 2015, van Vastgoedmarkt: <http://www.vastgoedmarkt.nl/nieuws/2015/01/07/dtz-evenaring-beleggingsvolume-2014-onwaarschijnlijk>
- Vastgoedmarkt. (2015a, januari 14). *'Berlijn Europese beleggingsmarkt van 2015'*. Opgeroepen op februari 12, 2015, van Vastgoedmarkt: <http://www.vastgoedmarkt.nl/nieuws/2015/01/14/berlijn-europese-beleggingsmarkt-van-2015>
- Vastgoedmarkt. (2015b). *Beleggingen overtreffen stoutste verwachtingen. Vastgoedmarkt, 1*.
- Vastgoedmarkt. (2015c, februari 13). *Nederlands vastgoed in Europa populairst*. Opgehaald van Vastgoedmarkt: <http://www.vastgoedmarkt.nl/nieuws/2015/02/13%5B2%5D/nederlands-populairst-onder-buitenlandse-beleggers>
- Wolters, M., & Verhelst, B. (2013). *Making a difference: opportunities in the Dutch office market*. Amsterdam: CBRE.

Bijlage 1: Database Vastgoedmarkt

In de database van Vastgoedmarkt zijn handmatig de solidaire kantoorlocaties geselecteerd door middel van de gegevens beschikbaar in de database. Dit betekent dat de panden die volgens de beschrijving of volgens de cijfers in de database uit minder dan 90% kantoorruimte bestaan, zijn verwijderd uit de database. Bij het meten van deze 90% worden secundaire ruimtes en parkeergelegenheden niet meegenomen.

Om de betrouwbaarheid van de cijfers in de database te verbeteren zijn er twee controles uitgevoerd om eventuele foute gegevens te verwijderen of aan te passen.

De eerste controle vindt plaats door de transacties waarbij geen metrages of geen koopprijs is aangegeven handmatig te controleren. Wanneer mogelijk worden metrages of een koopprijs nog toegevoegd op basis van de tekst gebruikt in de vastgoedmarkt-krant gekoppeld aan de desbetreffende transactie.

De tweede controle vindt plaats door de uitbijters op basis van de koopprijs per meter te bepalen en aan de hand van deze prijs de uitbijters in de database te controleren op juistheid en waar nodig aan te passen of te verwijderen.

De gegevens uit de periode 1990 tot en met 1996 zijn uit de database verwijderd, omdat deze onvoldoende representatief aanwezig zijn. Het betreft 29 transacties. Deze periode is onvoldoende representatief door een tekort aan metrage gegevens in de database van Vastgoedmarkt. Na de periode 1997 is Vastgoedmarkt consequenter metrage gaan documenteren, zoals aangegeven door M. Kamps, contactpersoon bij vastgoedmarkt. Het type vastgoedbelegger is gecontroleerd op consistentie en waar nodig aangepast. Op basis van bijlage 3 zijn de categorieën bepaald voor de aanvulling.

Bijlage 2: Beoordeling aspecten kantoorbeleggingslocaties

De geselecteerde kantoorbeleggingslocaties zijn beoordeeld op de volgende aspecten:

- Index kantoorbanen
- Leegstand ten opzichte van voorraad
- Opname ten opzichte van aanbod
- Huurprijsontwikkeling
- Kantoorbeleggingsvolume in oppervlakte
- Kantoorbeleggingsvolume in euro's

De wijze waarop de waardering is bepaald, is terug te vinden in de onderstaande alinea's.

Index kantoorbanen

Bij een lineair toenemende lijn in de index kantoorbanen wordt de factor positief beoordeeld. Bij een toename in 2014 ten opzicht van 2013, maar met schommelingen in voorgaande jaren is de beoordeling overwegend positief. Bij een constante lijn in de afgelopen 4 jaar is er sprake van een neutrale beoordeling. Bij een afname in 2014 ten opzichte van 2013, maar schommelingen in voorgaande jaren is de beoordeling overwegend negatief. Bij een lineair afnemende lijn is de beoordeling negatief.

Leegstand ten opzichte van de voorraad

Bij een aanbodpercentage van circa 5 tot 7% van de voorraad dat tussen nu en een jaar beschikbaar komt, is er te spreken van marktevenwicht (Gool, Jager, Theebe, & Wiesz, 2013). Omdat aanbod een indicator van leegstand, kan er vanuit gegaan worden dat een leegstandpercentage van circa 5 tot 7% gewenst is. Bij een verschil van meer dan 12% of meer van het gewenste percentage in 2014 is er sprake van de beoordeling negatief. Bij een verschil van 9 tot 12% is er sprake van een overwegend negatieve beoordeling. Bij

een verschil van 6 tot 9% is er sprake van een neutrale beoordeling. Bij een verschil van 3 tot 6% is er sprake van een neutrale beoordeling. Bij een afwijking van 0 tot 3% is er sprake van een overwegend positieve beoordeling. Bij een percentage tussen de 5 en 7% is er sprake van een positieve beoordeling.

Opname ten opzichte van het aanbod

Bij een toenemende opname en aflopend aanbod is er sprake van een positieve beoordeling. Als de opname toeneemt of het aanbod afneemt en de andere factor is wisselvallig, is er sprake van overwegend positief. Als zowel opname als aanbod wisselvallig zijn, is er sprake van een neutrale beoordeling. Als het aanbod stijgt of de opname daalt, is er sprake van overwegend negatief. Stijgt het aanbod en daalt de opname, dan is er sprake van een negatieve beoordeling.

Huurprijsontwikkeling

Bij een lineair toenemende lijn in de huurprijsontwikkeling wordt de factor positief beoordeeld. Bij een toename in 2014 ten opzicht van 2013, maar met schommelingen in voorgaande jaren is de beoordeling overwegend positief. Bij een constante lijn in de afgelopen 4 jaar is er sprake van een neutrale beoordeling. Bij een afname in 2014 ten opzichte van 2013, maar met schommelingen in voorgaande jaren is de beoordeling overwegend negatief. Bij een lineair afnemende lijn is de beoordeling negatief.

Kantoorbeleggingsvolume in oppervlakte

Bij een lineair toenemende lijn van het kantoorbeleggingsvolume in oppervlakte in de laatste 4 jaar wordt de factor positief beoordeeld. Bij een toename in 2014 ten opzichte van 2013, maar met schommelingen in voorgaande jaren is de beoordeling overwegend positief. Bij een constante lijn in de afgelopen 4 jaar is er sprake van een neutrale beoordeling. Bij een afname in 2014 ten opzichte van 2013, maar met schommelingen in voorgaande jaren is de beoordeling overwegend negatief. Bij een lineair afnemende lijn in de laatste 4 jaar is de beoordeling negatief.

Kantoorbeleggingsvolume in euro's

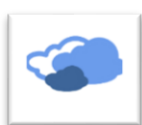
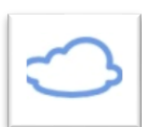
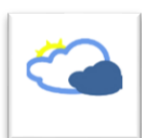
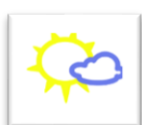
Bij een lineair toenemende lijn van het kantoorbeleggingsvolume in euro's in de laatste 4 jaar wordt de factor positief beoordeeld. Bij een toename in 2014 ten opzichte van 2013, maar met schommelingen in voorgaande jaren is de beoordeling overwegend positief. Bij een constante lijn in de afgelopen 4 jaar is er sprake van een neutrale beoordeling. Bij een afname in 2014 ten opzichte van 2013, maar met schommelingen in voorgaande jaren is de beoordeling overwegend negatief. Bij een lineair afnemende lijn in de laatste 4 jaar is de beoordeling negatief.

Bijlage 3: Eigenaren typering checklist

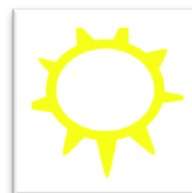


Bijlage 4: Factsheets

De onderstaande figuren in de factsheets geven het beleggingsklimaat weer gebaseerd op figuur 4. De volgorde van de onderstaande figuren is van positief naar onderaan negatief.

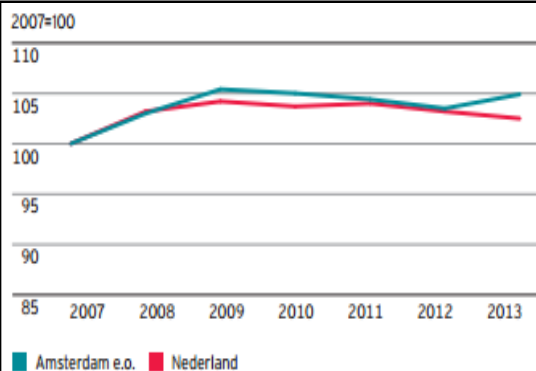


Factsheet Amsterdam



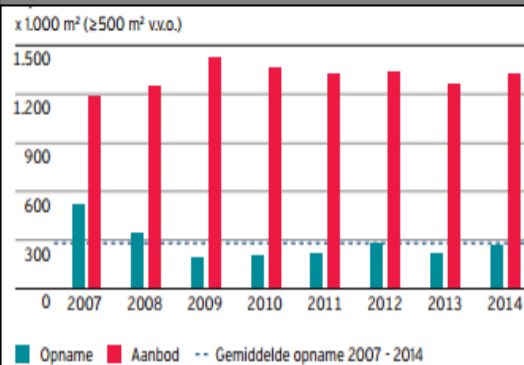
Gebruikersmarkt

Index kantoorbanen in Amsterdam en omgeving



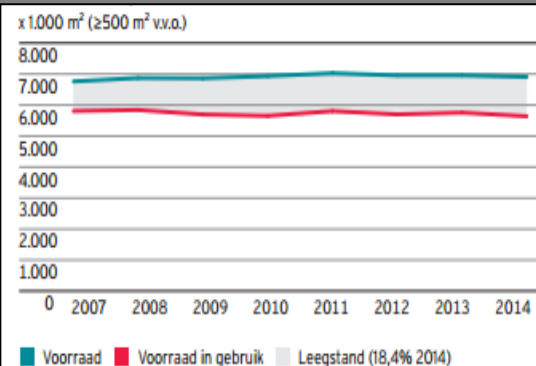
Bron: (DTZ Zadelhoff, 2014)

Opname en aanbod kantoren in Amsterdam en omgeving



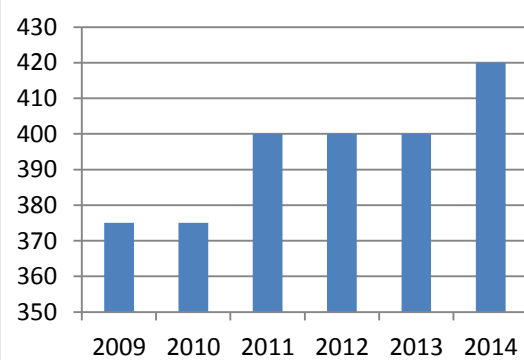
Bron: (DTZ Zadelhoff, 2014)

Voorraad kantoren in gebruik in Amsterdam en omgeving



Bron: (DTZ Zadelhoff, 2014)

Top huurprijzen in €/m² kantoorruimte in Groot Amsterdam



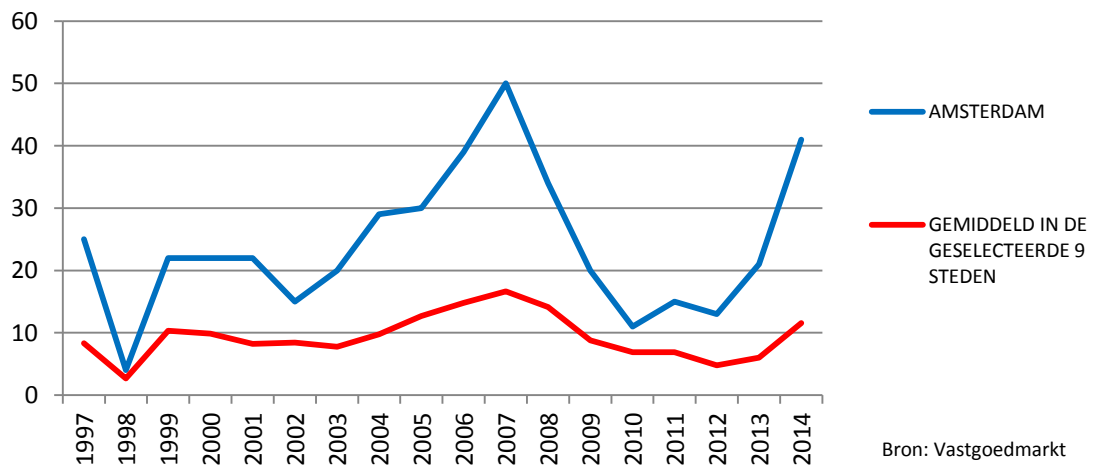
Bron: (DTZ Zadelhoff, 2014)

Beleggersmarkt

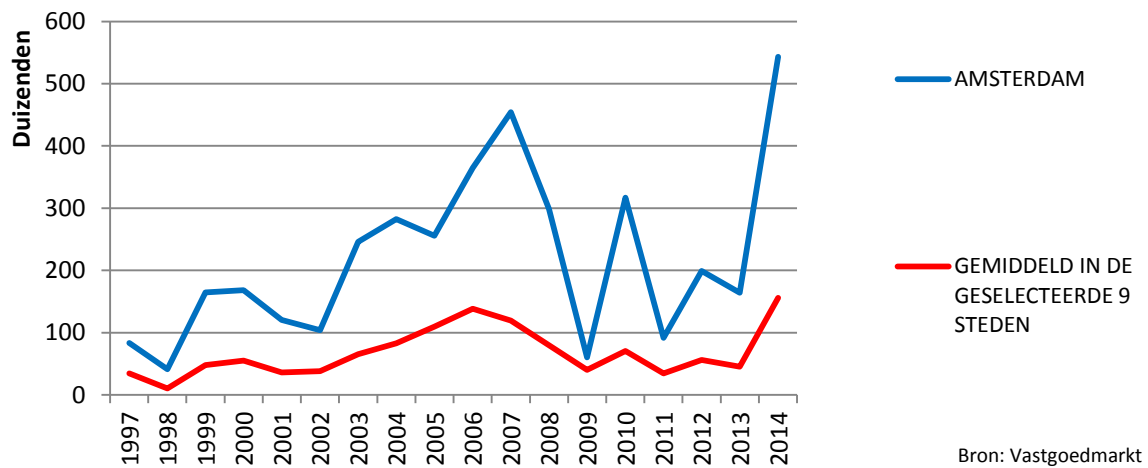
Amsterdam	Gemiddelde transactieomvang kantoorruimte in m ²	Gemiddelde koopprijs in euro's per m ² kantoorruimte
1997-2014	9100	2700

Bron: Vastgoedmarkt

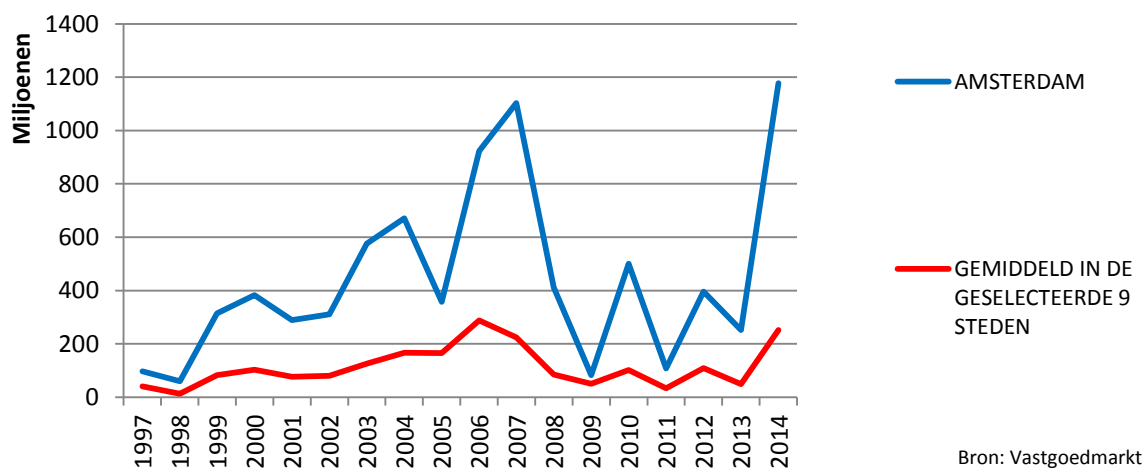
Kantoortransacties in aantallen in Amsterdam (1997-2014)



Kantoorbeleggingsvolume in oppervlakte in Amsterdam (1997-2014)



Kantoorbeleggingsvolume in euro's in Amsterdam (1997-2014)

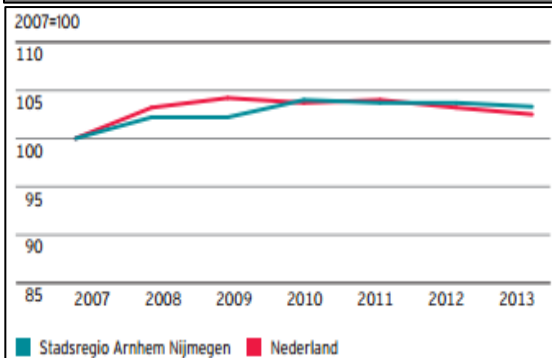


Factsheet Arnhem



Gebruikersmarkt

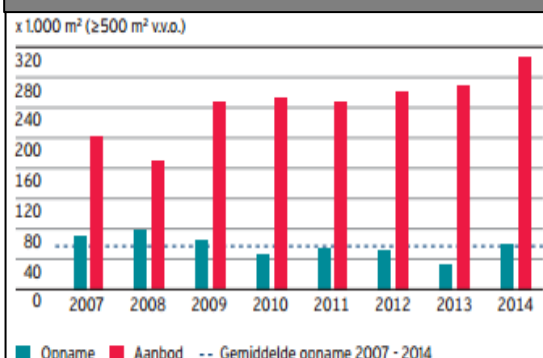
Index kantoorbanen in stadsregio Arnhem Nijmegen



Bron: LISA

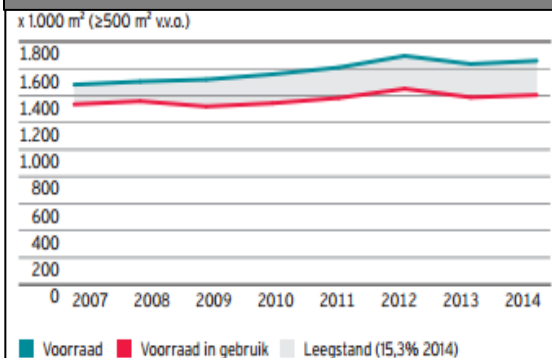
Bron: (DTZ Zadelhoff, 2014)

Opname en aanbod kantoren in stadsregio Arnhem Nijmegen



Bron: (DTZ Zadelhoff, 2014)

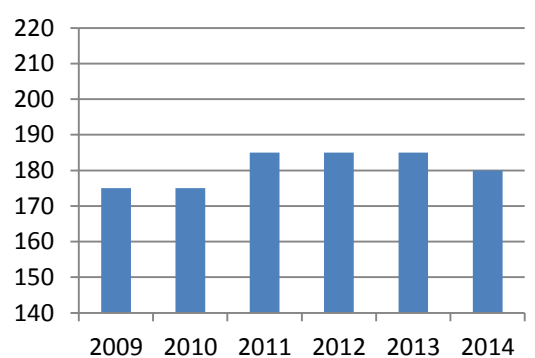
Voorraad kantoren in gebruik in stadsregio Arnhem Nijmegen



Bron: Bak, DTZ Zadelhoff

Bron: (DTZ Zadelhoff, 2014)

Top huurprijzen in €/m² kantoorruimte in stadsregio Arnhem Nijmegen



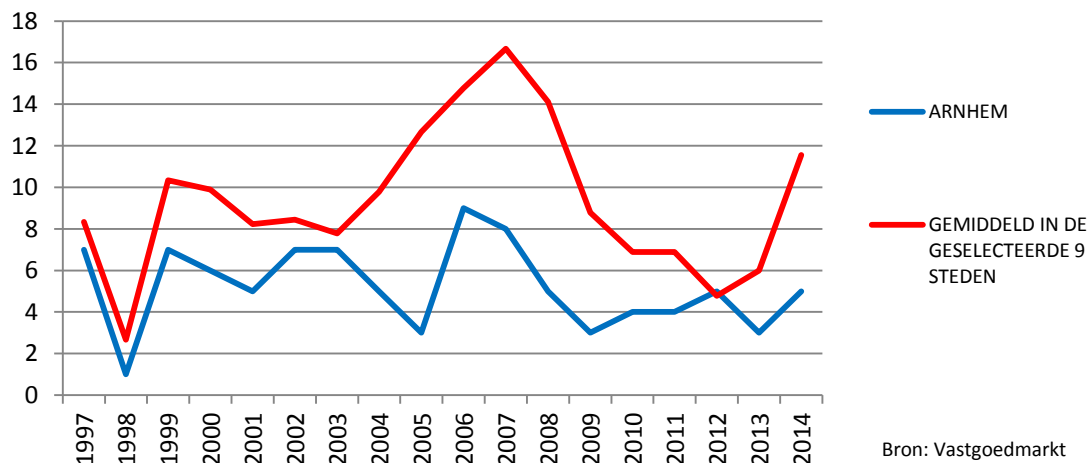
Bron: (DTZ Zadelhoff, 2014)

Beleggersmarkt

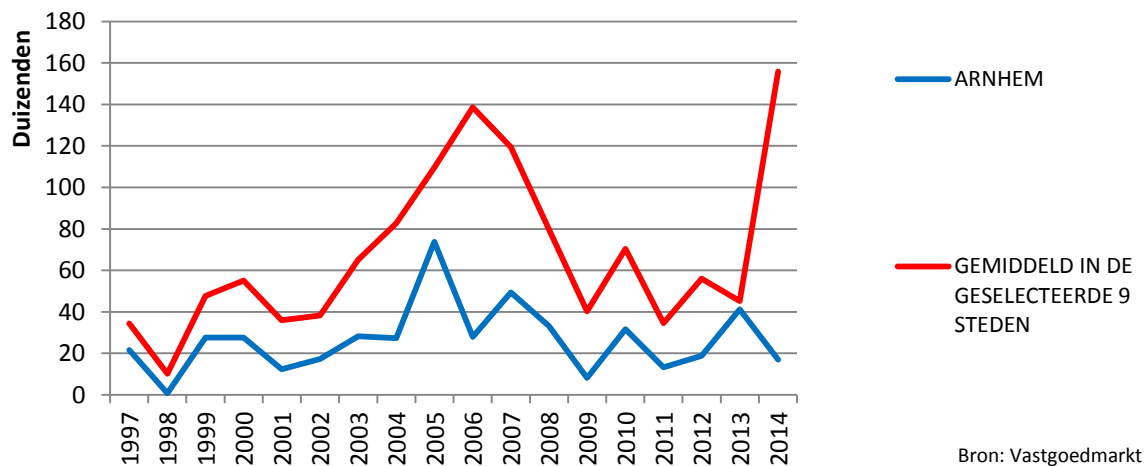
Arnhem	Gemiddelde transactieomvang kantoorruimte in m²	Gemiddelde koopprijs in euro's per m² kantoorruimte
1997-2014	5100	1300

Bron: Vastgoedmarkt

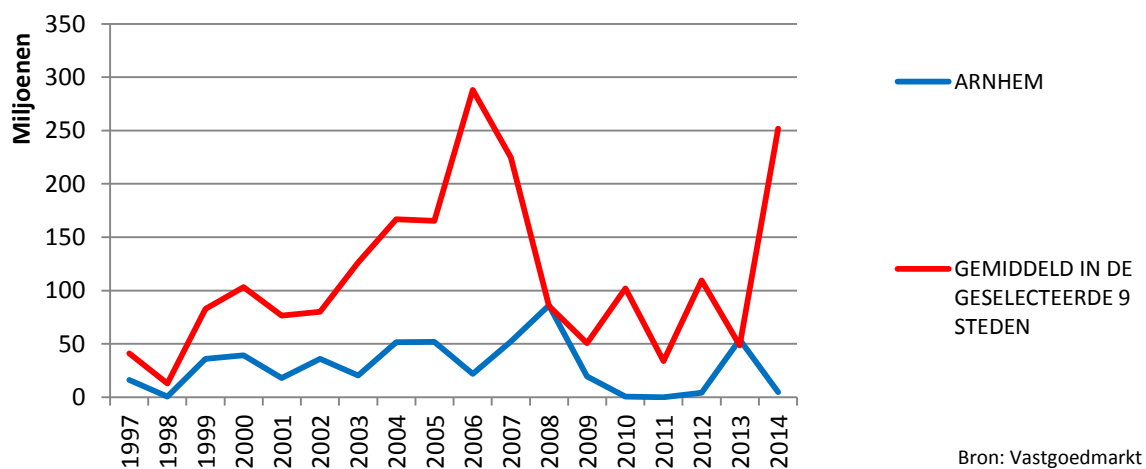
Kantoortransacties in aantallen in Arnhem (1997-2014)



Kantoorbeleggingsvolume in oppervlakte in Arnhem (1997-2014)



Kantoorbeleggingsvolume in euro's in Arnhem (1997-2014)

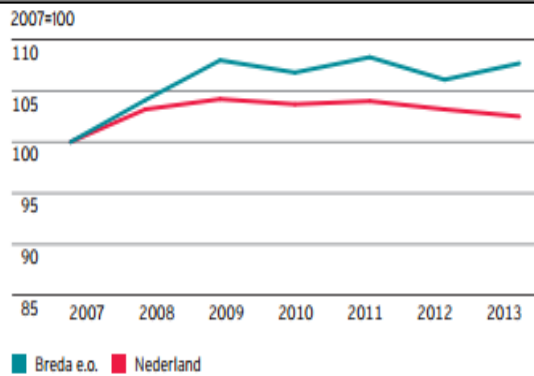


Factsheet Breda



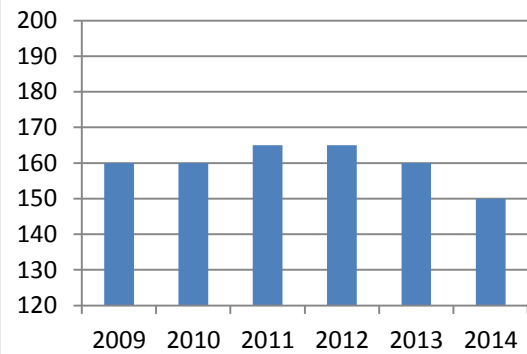
Gebruikersmarkt

Index kantoorbanen in Breda en omgeving



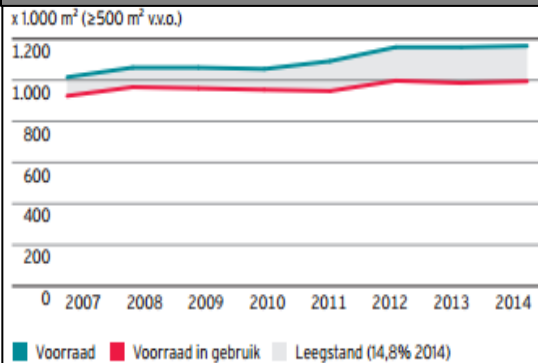
Bron: (DTZ Zadelhoff, 2014)

Top huurprijzen in €/m² kantoorruimte in Breda en omgeving



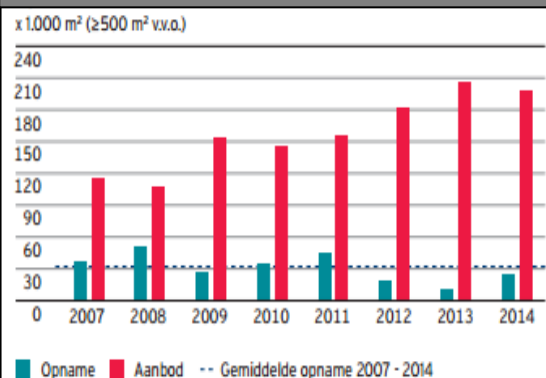
Bron: (DTZ Zadelhoff, 2014)

Voorraad kantoren in gebruik in Breda en omgeving



Bron: (DTZ Zadelhoff, 2014)

Opname en aanbod kantoren in Breda en omgeving



Beleggersmarkt

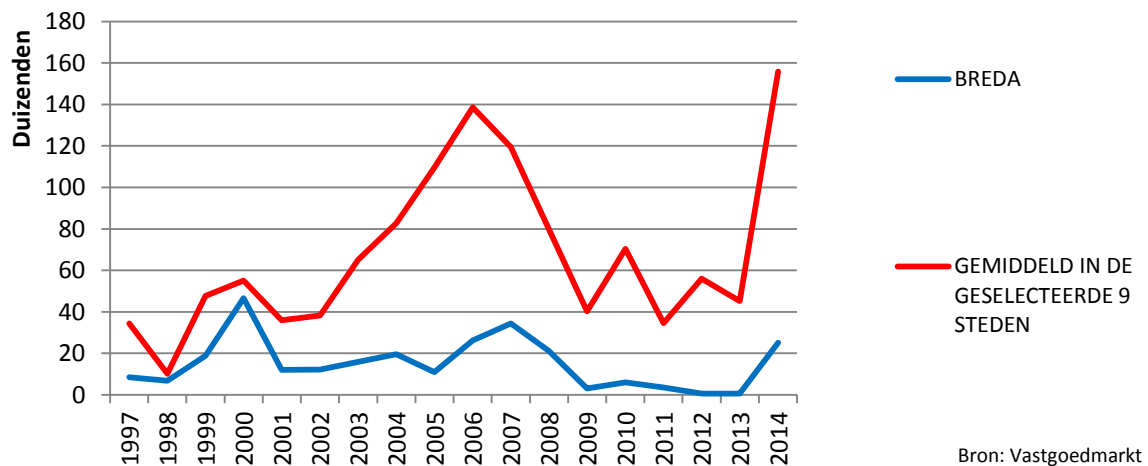
Breda	Gemiddelde transactieomvang kantoorruimte in m ²	Gemiddelde koopprijs in euro's per m ² kantoorruimte
1997-2014	3000	1400

Bron: Vastgoedmarkt

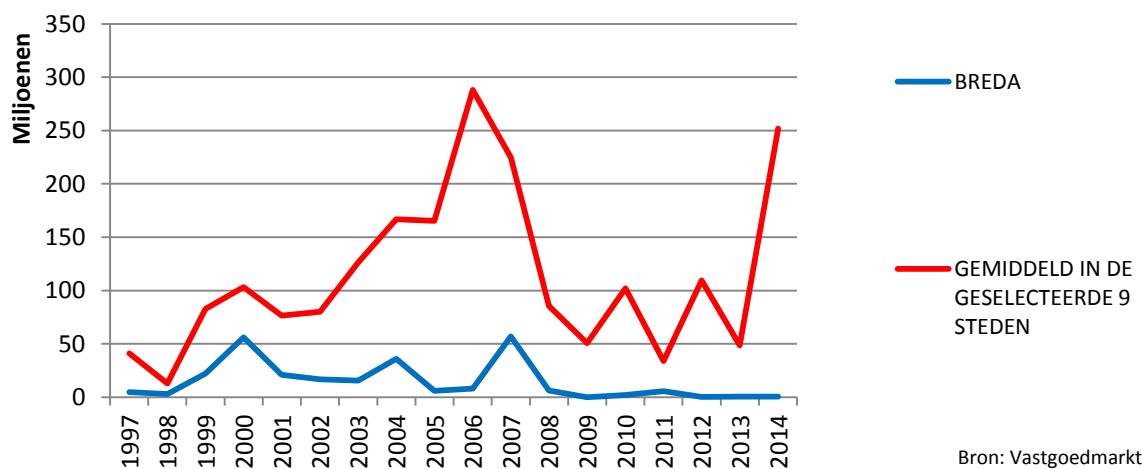
Kantoortransacties in aantallen in Breda (1997-2014)



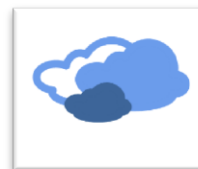
Kantoorbeleggingsvolume in oppervlakte in Breda (1997-2014)



Kantoorbeleggingsvolume in euro's Breda (1997-2014)

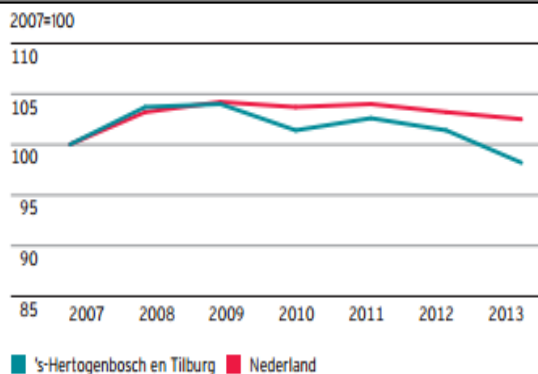


Factsheet Den Bosch



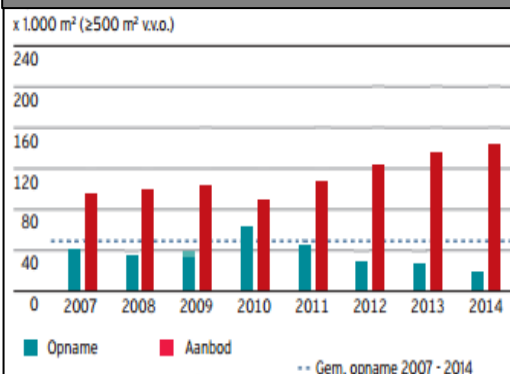
Gebruikersmarkt

Index kantoorbanen in Den Bosch en Tilburg



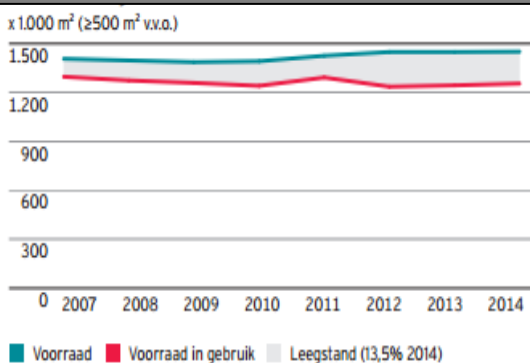
Bron: (DTZ Zadelhoff, 2014)

Opname en aanbod kantoren in Den Bosch



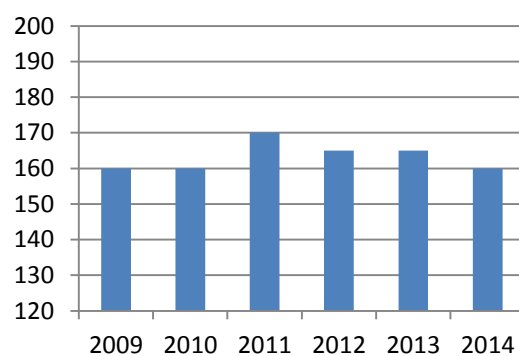
Bron: (DTZ Zadelhoff, 2014)

Voorraad kantoren in gebruik in Den Bosch en Tilburg



Bron: (DTZ Zadelhoff, 2014)

Top huurprijzen in €/m² kantoorruimte in Den Bosch en Tilburg



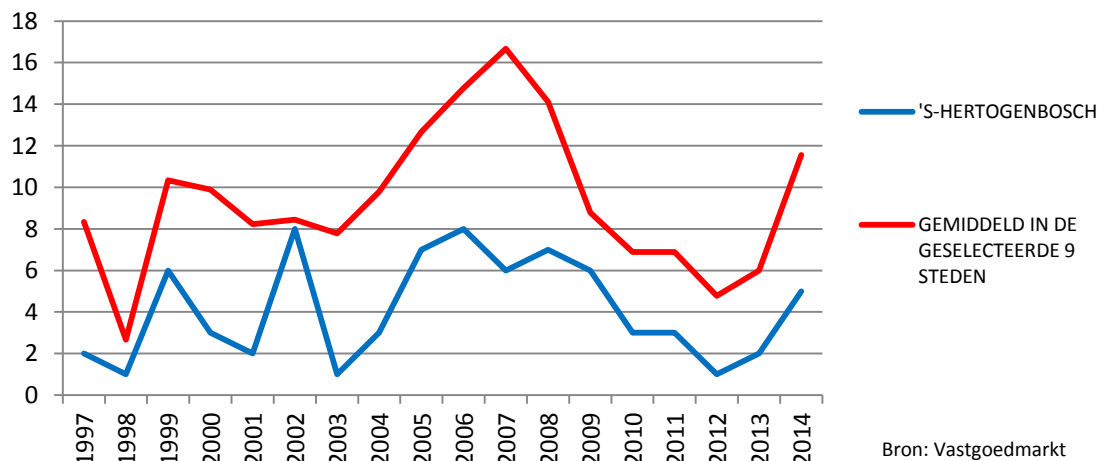
Bron: (DTZ Zadelhoff, 2014)

Beleggersmarkt

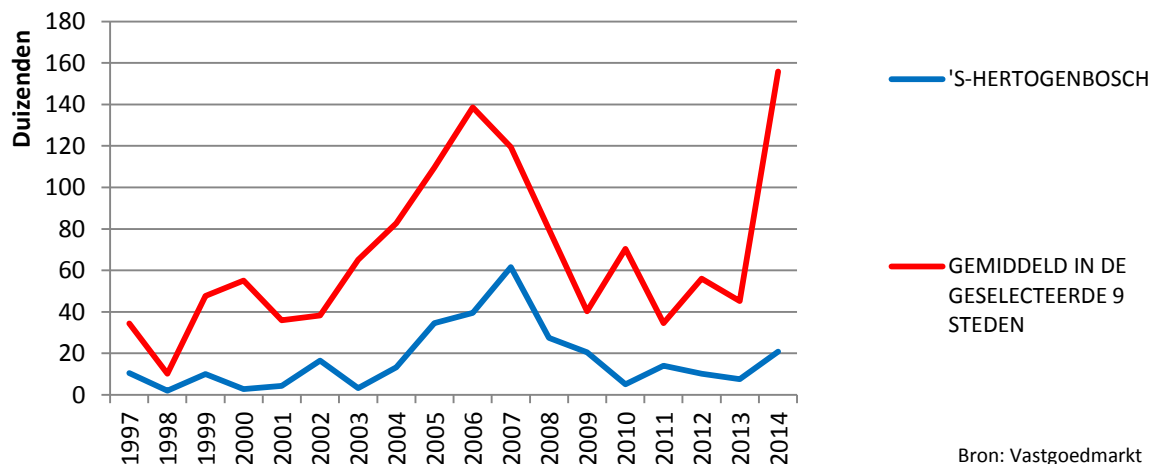
Den Bosch	Gemiddelde transactieomvang kantoorruimte in m ²	Gemiddelde koopprijs in euro's per m ² kantoorruimte
1997-2014	4100	2200

Bron: Vastgoedmarkt

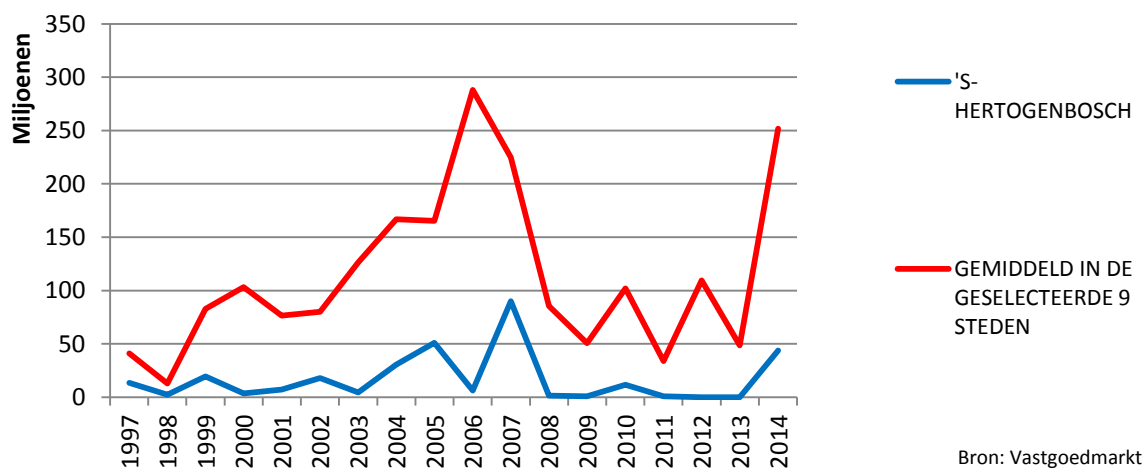
Kantoortransacties in aantallen in Den Bosch (1997-2014)



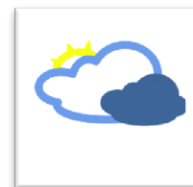
Kantoorbeleggingsvolume in oppervlakte in Den Bosch (1997-2014)



Kantoorbeleggingsvolume in euro's in Den Bosch (1997-2014)

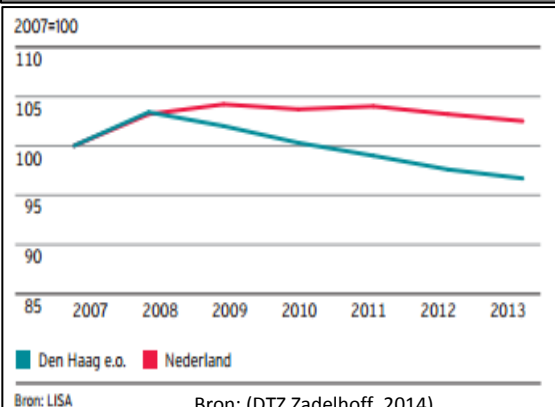


Factsheet Den Haag



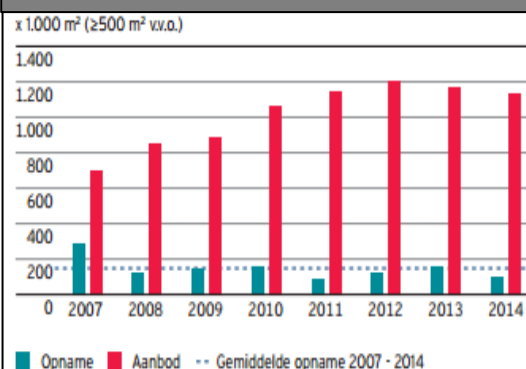
Gebruikersmarkt

Index kantoorbanen in Den Haag en omgeving



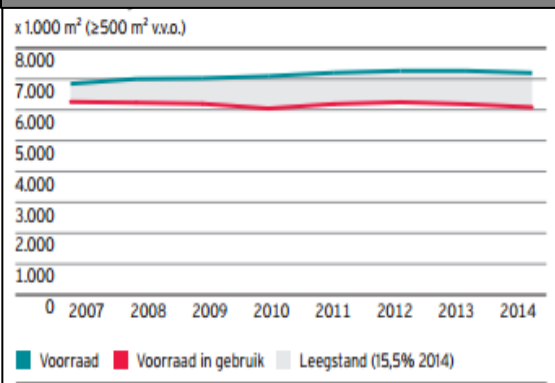
Bron: (DTZ Zadelhoff, 2014)

Opname en aanbod kantoren in Den Haag en omgeving



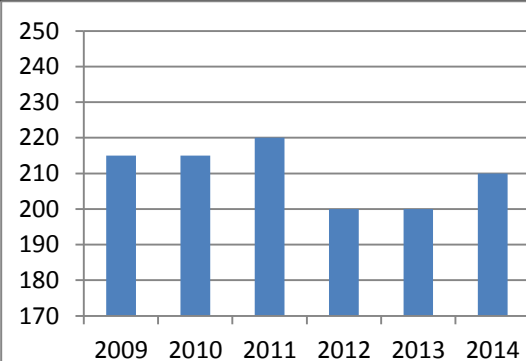
Bron: (DTZ Zadelhoff, 2014)

Voorraad kantoren in gebruik in Den Haag en omgeving



Bron: (DTZ Zadelhoff, 2014)

Top huurprijzen in €/m² kantoorruimte in Den Haag en omgeving



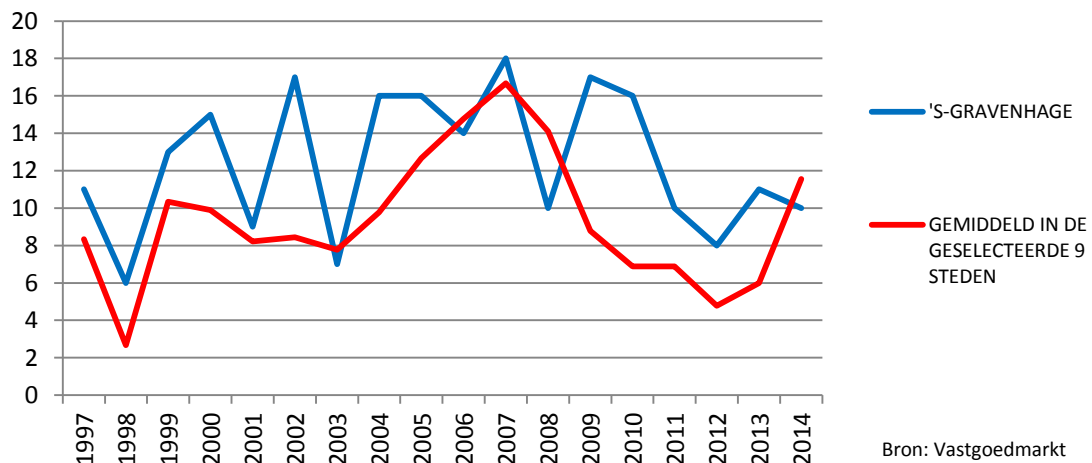
Bron: (DTZ Zadelhoff, 2014)

Beleggersmarkt

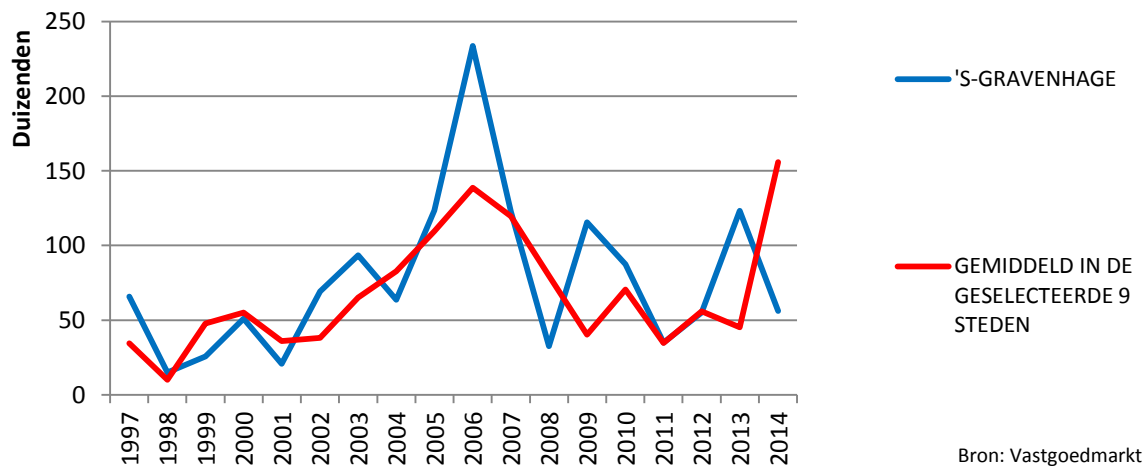
Den Haag	Gemiddelde transactieomvang kantoorruimte in m²	Gemiddelde koopprijs in euro's per m² kantoorruimte
1997-2014	6200	2300

Bron: Vastgoedmarkt

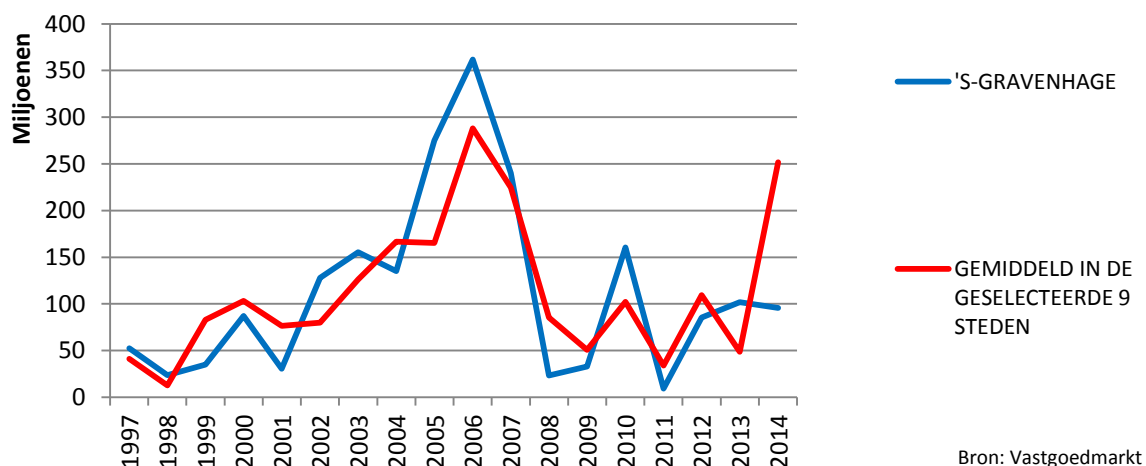
Kantoortransacties in aantallen in Den Haag (1997-2014)



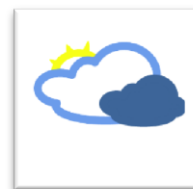
Kantoorbeleggingsvolume in oppervlakte in Den Haag (1997-2014)



Kantoorbeleggingsvolume in euro's in Den Haag (1997-2014)

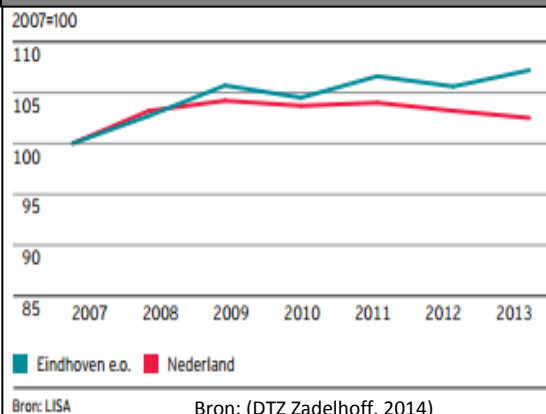


Factsheet Eindhoven

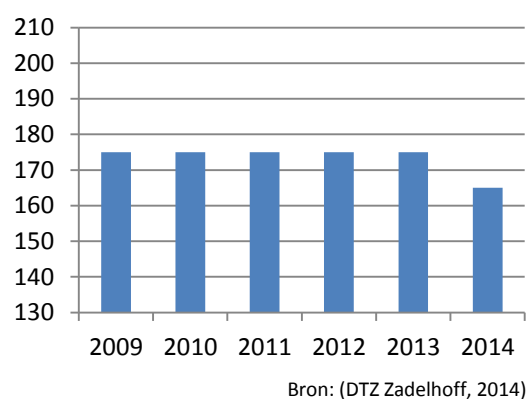


Gebruikersmarkt

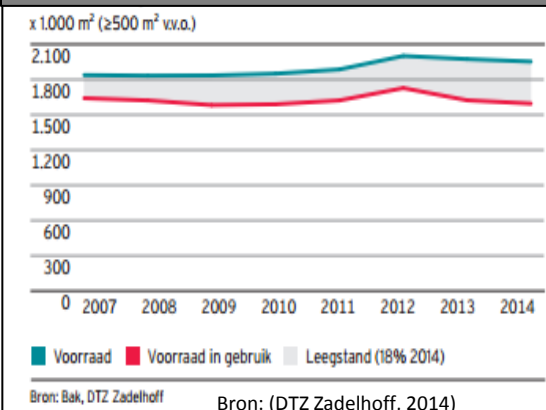
Index kantoorbanen in Eindhoven en omgeving



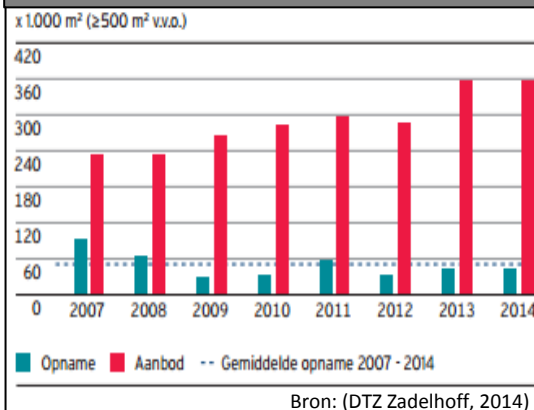
Top huurprijzen in €/m² kantoorruimte in Eindhoven en omgeving



Voorraad kantoren in gebruik in Eindhoven en omgeving



Opname en aanbod kantoren in Eindhoven en omgeving

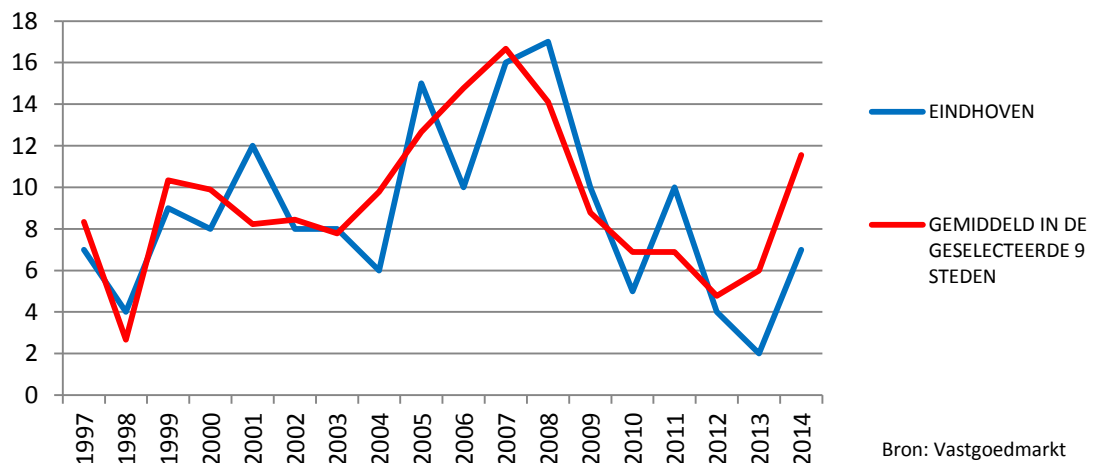


Beleggersmarkt

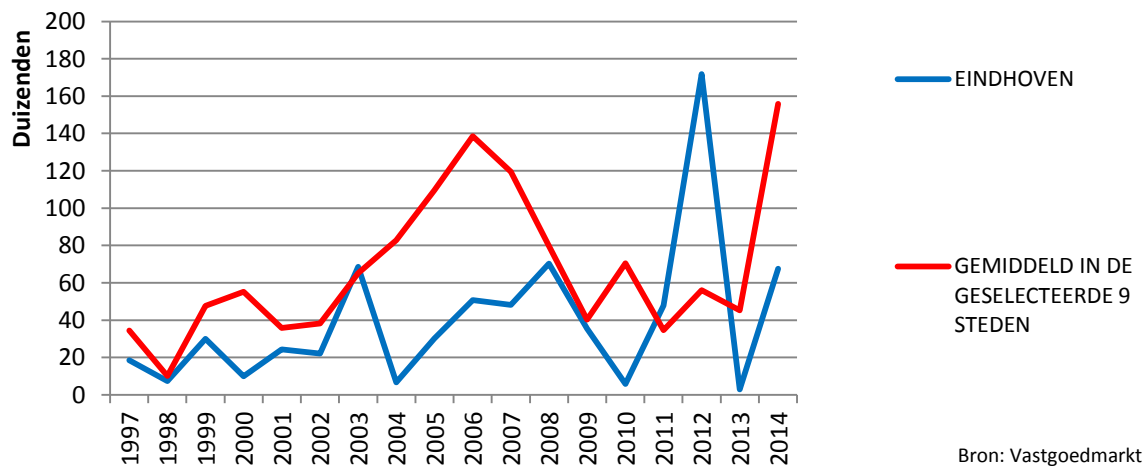
Eindhoven	Gemiddelde transactieomvang kantoorruimte in m ²	Gemiddelde koopprijs in euro's per m ² kantoorruimte
1997-2014	4700	2200

Bron: Vastgoedmarkt

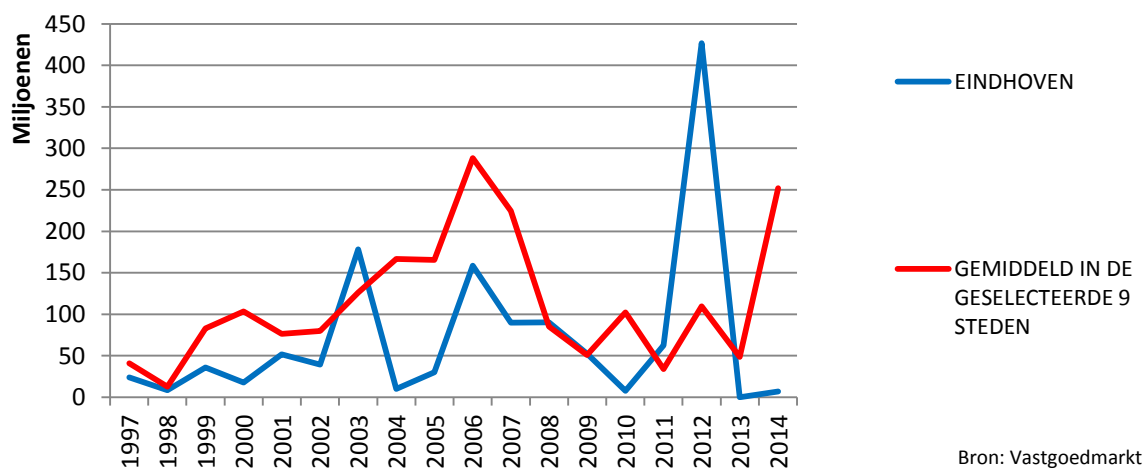
Kantoortransacties in aantallen in Eindhoven (1997-2014)



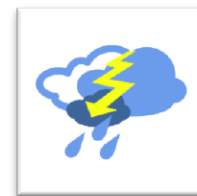
Kantoorbeleggingsvolume in oppervlakte in Eindhoven (1997-2014)



Kantoorbeleggingsvolume in euro's in Eindhoven (1997-2014)

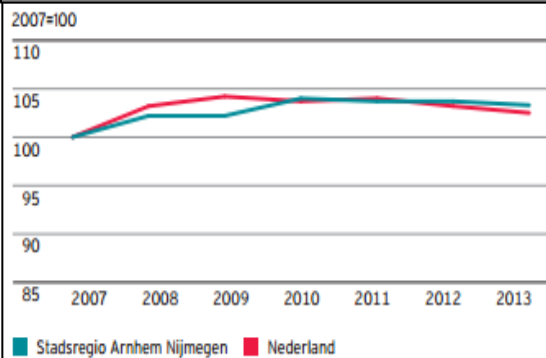


Factsheet Nijmegen



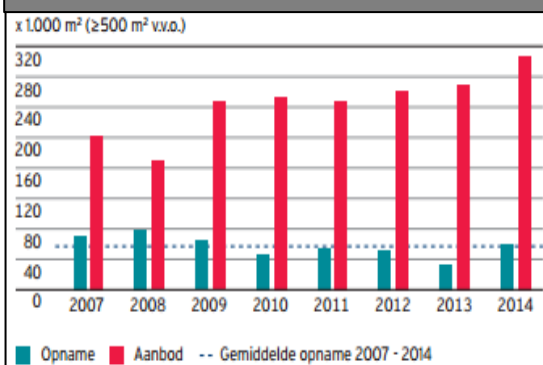
Gebruikersmarkt

Index kantoorbanen in stadsregio Arnhem Nijmegen



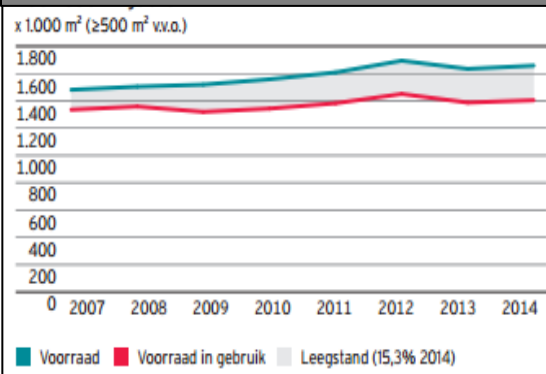
Bron: (DTZ Zadelhoff, 2014)

Opname en aanbod kantoren in stadsregio Arnhem Nijmegen



Bron: (DTZ Zadelhoff, 2014)

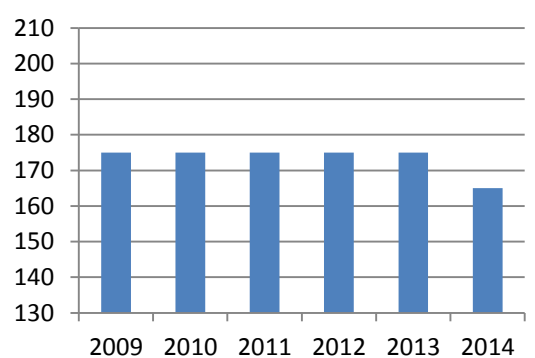
Voorraad kantoren in gebruik in stadsregio Arnhem Nijmegen



Bron: Bak, DTZ Zadelhoff

Bron: (DTZ Zadelhoff, 2014)

Top huurprijzen in €/m² kantoorruimte in stadsregio Arnhem Nijmegen



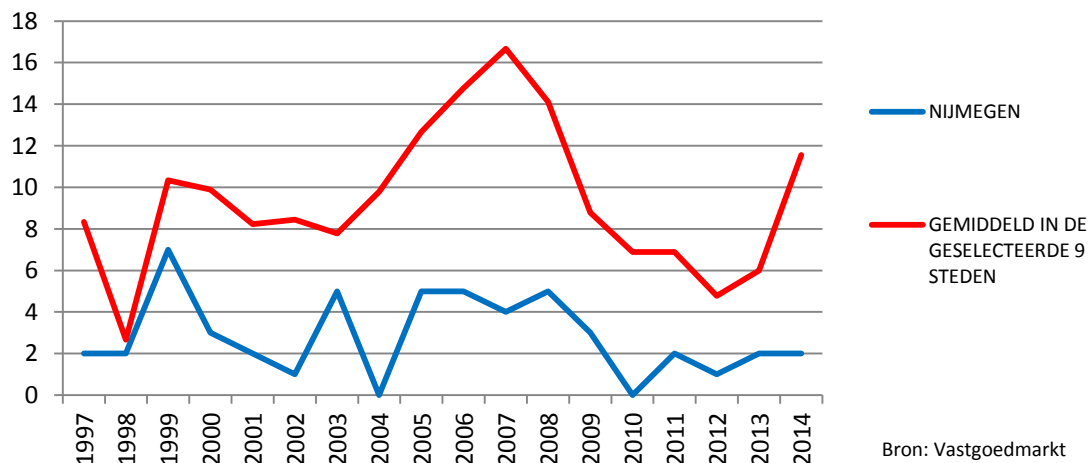
Bron: (DTZ Zadelhoff, 2014)

Beleggersmarkt

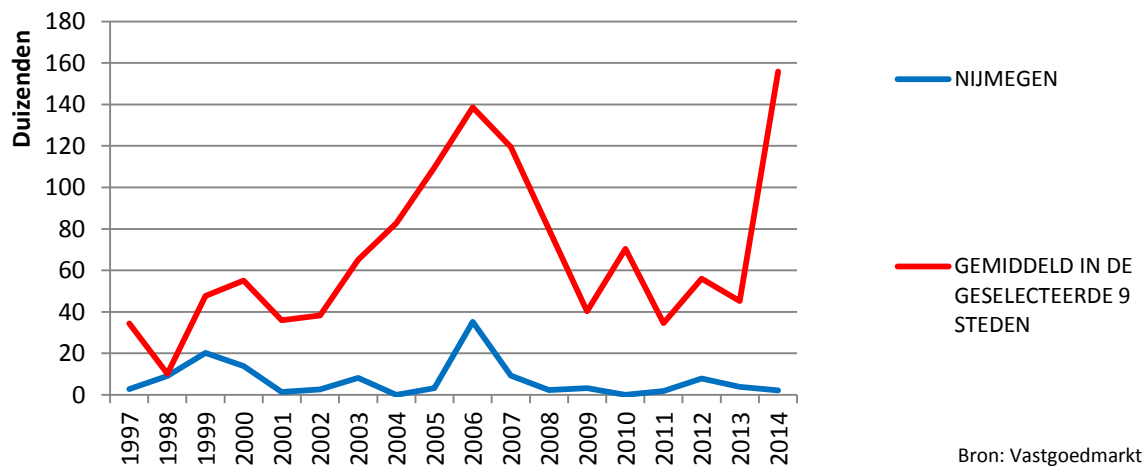
Nijmegen	Gemiddelde transactieomvang kantoorruimte in m ²	Gemiddelde koopprijs in euro's per m ² kantoorruimte
1997-2014	2500	1800

Bron: Vastgoedmarkt

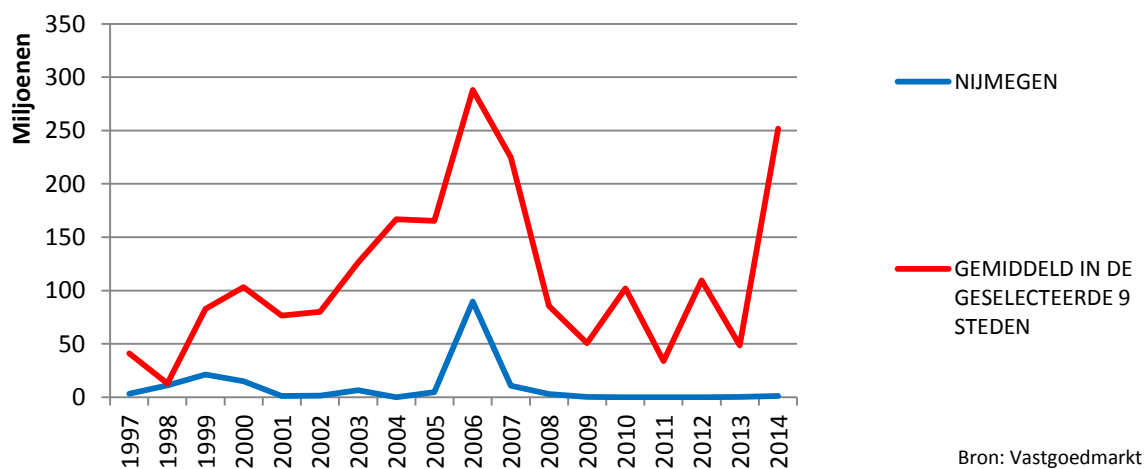
Kantoortransacties in aantallen in Nijmegen (1997-2014)



Kantoorbeleggingsvolume in oppervlakte in Nijmegen (1997-2014)



Kantoorbeleggingsvolume in euro's in Nijmegen (1997-2014)

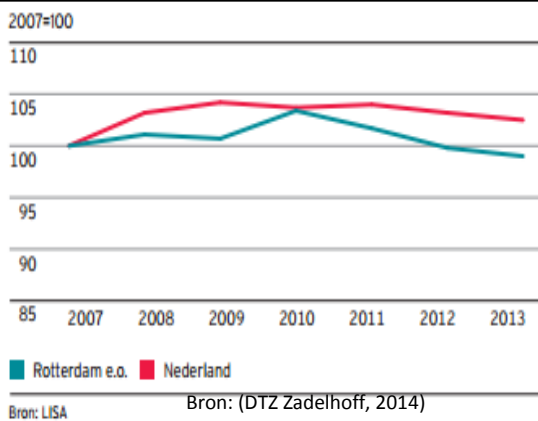


Factsheet Rotterdam

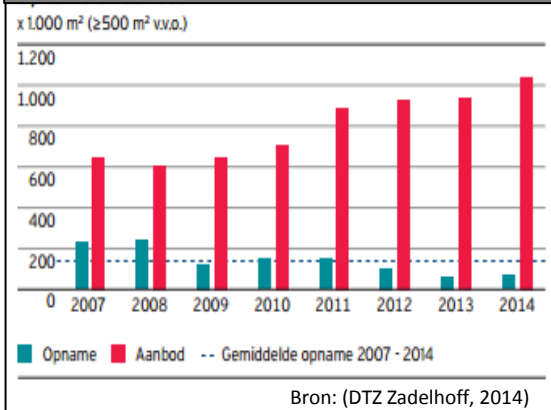


Gebruikersmarkt

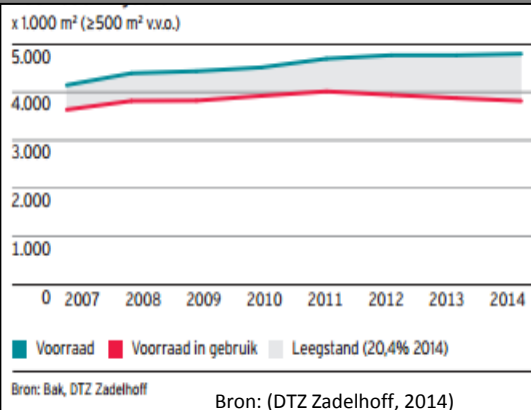
Index kantoorbanen in Rotterdam en omgeving



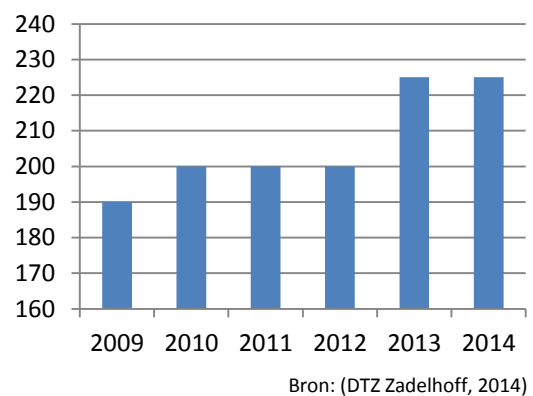
Opname en aanbod kantoren in Rotterdam en omgeving



Voorraad kantoren in gebruik in Rotterdam en omgeving



Top huurprijzen in €/m² kantoorruimte in Rotterdam en omgeving

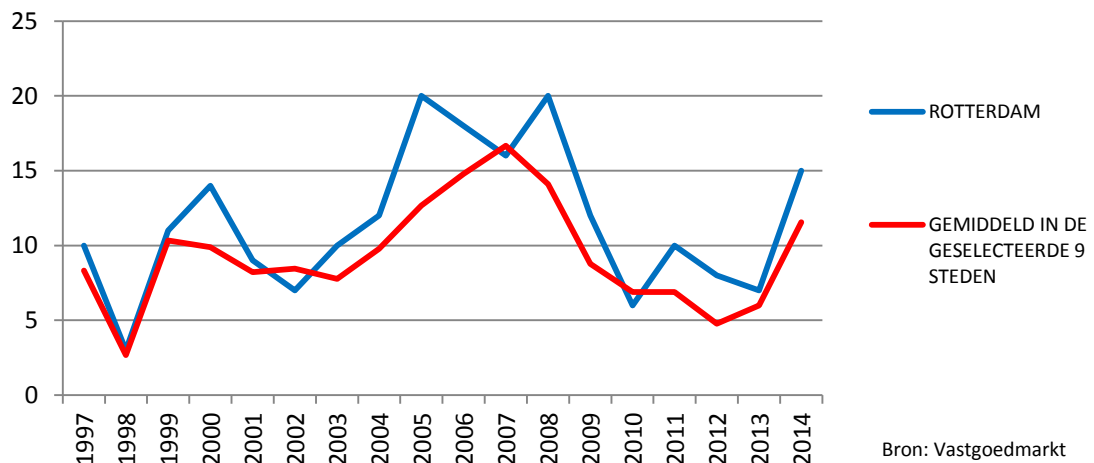


Beleggersmarkt

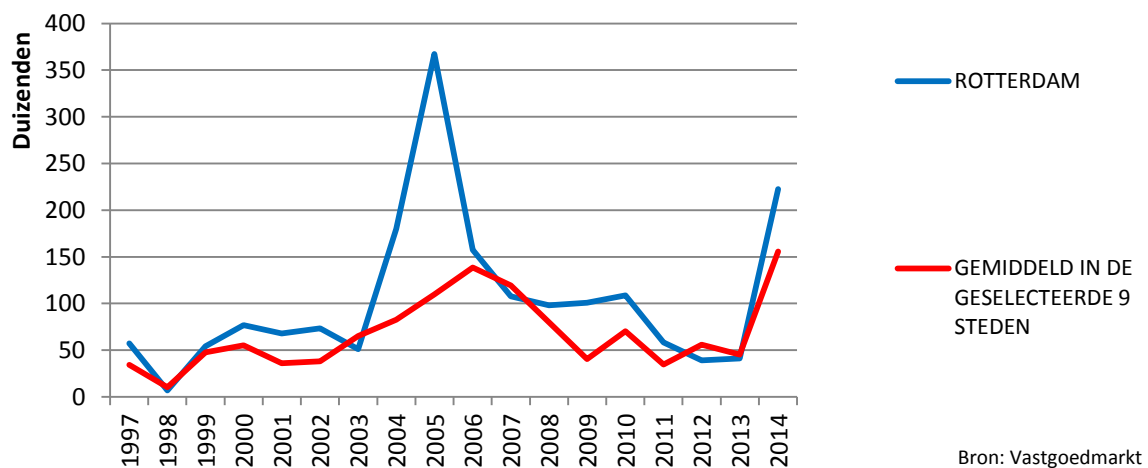
Rotterdam	Gemiddelde transactieomvang kantoorruimte in m ²	Gemiddelde koopprijs in euro's per m ² kantoorruimte
1997-2014	9000	2300

Bron: Vastgoedmarkt

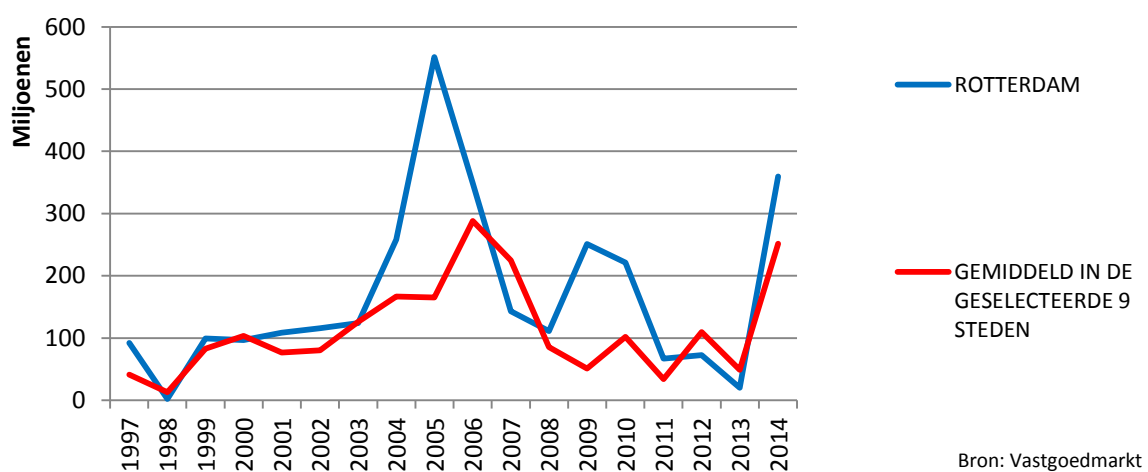
Kantoortransacties in aantallen in Rotterdam (1997-2014)



Kantoorbeleggingsvolume in oppervlakte in Rotterdam (1997-2014)



Kantoorbeleggingsvolume in euro's in Rotterdam (1997-2014)

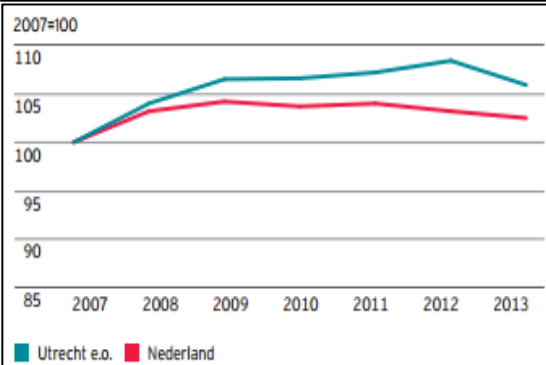


Factsheet Utrecht



Gebruikersmarkt

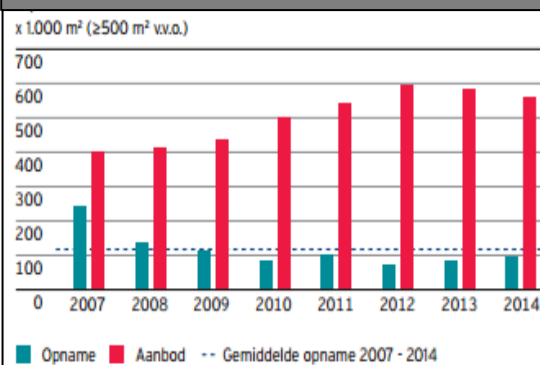
Index kantoorbanen in Utrecht en omgeving



Bron: LISA

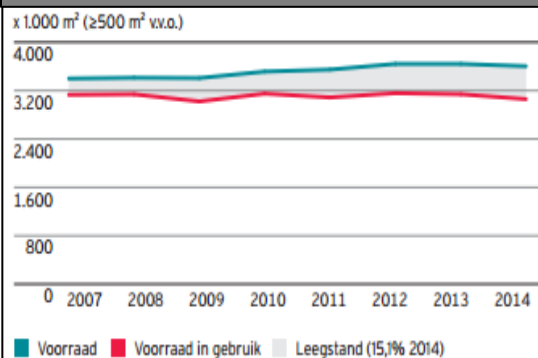
Bron: (DTZ Zadelhoff, 2014)

Opname en aanbod kantoren in Utrecht en omgeving



Bron: (DTZ Zadelhoff, 2014)

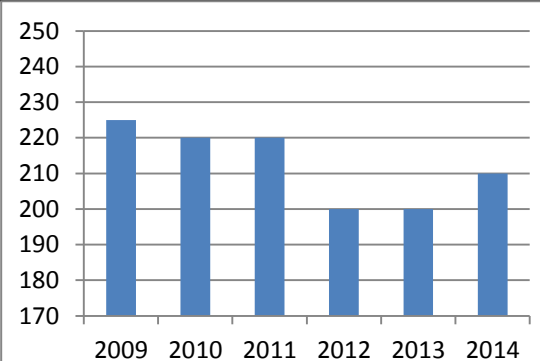
Voorraad kantoren in gebruik in Utrecht en omgeving



Bron: Bak, DTZ Zadelhoff

Bron: (DTZ Zadelhoff, 2014)

Top huurprijzen in €/m² kantoorruimte in Utrecht en omgeving



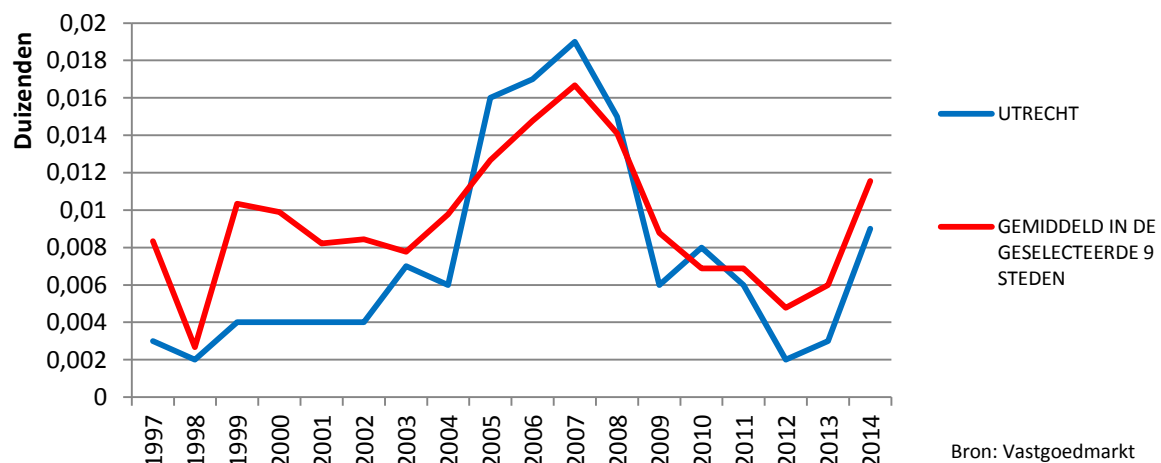
Bron: (DTZ Zadelhoff, 2014)

Beleggersmarkt

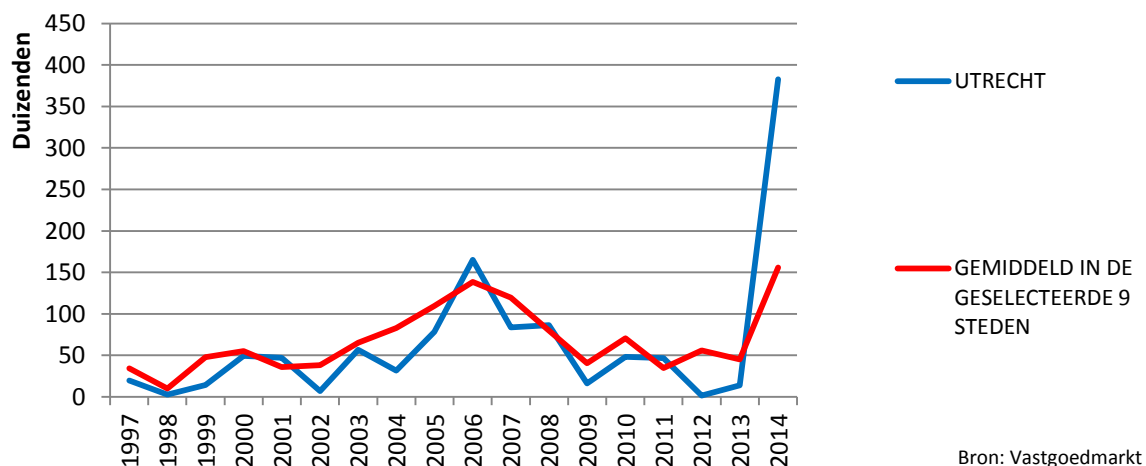
Utrecht	Gemiddelde transactieomvang kantoorruimte in m²	Gemiddelde koopprijs in euro's per m² kantoorruimte
1997-2014	9100	2700

Bron: Vastgoedmarkt

Kantoortransacties in aantallen in Utrecht (1997-2014)



Kantoorbeleggingsvolume in oppervlakte in Utrecht (1997-2014)



Kantoorbeleggingsvolume in euro's in Utrecht (1997-2014)

