

Samenvatting en conclusies

Marktbeeld

De situatie op de Groningse kantorenmarkt is in 2007 in meerdere opzichten verbeterd ten opzichte het voorgaande jaar. De opname was met 44.400 m² vergelijkbaar met het langjarig gemiddelde en het aanbod daalde naar een niveau van 110.800 m². De algehele marktsituatie is hierdoor verkraapt ten opzichte van 2006. Dit is een gunstige ontwikkeling aangezien de marktsituatie in voorgaande jaren ongezond ruim is geweest. Overigens zijn wij van mening dat de huidige marktsituatie nog altijd te ruim is, met name in het segment van bestaande bouw. Mede als gevolg van de aantrekkelijke marktsituatie - met name in het kwalitatief hoogwaardige segment - zijn de huurprijzen voor eersteklas kantoorruimte gestegen naar een niveau van EUR 155 per m².

Aanbod

Eind 2007 werd 110.800 m² kantoorruimte te koop of te huur aangeboden. Dit is ongeveer 20% minder dan het aanbod ultimo 2006. Een van de redenen hiervoor is de gunstige economische situatie van de afgelopen twee jaar. Als gevolg hiervan zijn veel kantoorhoudende organisaties gegroeid (of hebben groeiverwachtingen), waardoor bij verhuisbewegingen evenveel vierkante meters worden opgenomen als er worden achtergelaten. Dit positieve sentiment was op de landelijke kantorenmarkt in 2006 al merkbaar, maar speelde afgelopen jaar ook in Groningen een rol.

De aanboddaling vond plaats over vrijwel de gehele linie van grootteklassen, maar was het sterkst in het middensegment (tussen 1.000 m² en 5.000 m²). Een deel van de opname vond zijn weg naar de bestaande bouw, waardoor het aanbod in dit marktsegment markt eveneens is gedaald. Dit is een gunstige ontwikkeling, maar betekent ook dat het kwaliteitsverschil tussen het resterende aanbod in het bestaande segment en nieuwbouw nog groter is geworden.

Opname

Uit de cijfers blijkt dat de opname van kantoorruimte is gestegen. In 2007 werd circa 44.400 m² kantoor in gebruik genomen, tegenover 35.000 m² in 2006. De opname in 2007 was daarmee vergelijkbaar met de langjarig gemiddelde opname van 47.000 m². Dit is opmerkelijk omdat grootschalige transacties in 2007 niet hebben plaatsgevonden.

Vooraf kantoren met een omvang tussen de 1.000 en 5.000 m² werden door de markt opgenomen. Daarmee was het middensegment in 2007 duidelijk meer in trek dan in voorgaande jaren het geval was (circa 38% van het langjarig gemiddelde heeft plaatsgevonden in het middensegment). Ongeveer 12.000 m² van de opname betrof kleinschalige kantoren. Dit metrage is goed vergelijkbaar met voorgaande jaren en vormt een min of meer stabiele factor in het opnamepatroon.

Ook in 2007 bleek de overheid en non-profit sector weer een belangrijke speler op de markt. Echter, in tegenstelling tot voorgaande jaren, speelde in 2007 ook de sector zakelijke dienstverlening een belangrijke rol op de markt.