

Economisch Instituut voor de Bouw

Kantorenmodel analyse van vraag
en aanbod

Matthieu Zuidema
Programmameider Utiliteitsbouw en Vastgoed

Inhoud

Wat zijn de doelstellingen?

Welke aanpak is gevolgd?

Wat is de status op dit moment?

Doelstellingen

Zicht bieden op de toekomstige verhouding tussen vraag en aanbod en de bijbehorende marktdynamiek

Kunnen analyseren van effecten van beleid

Aanpak

Modelleren vanuit een marktvisie

Het gedrag van gebruikers bepalend

Kantorenmarkt geen homogene markt

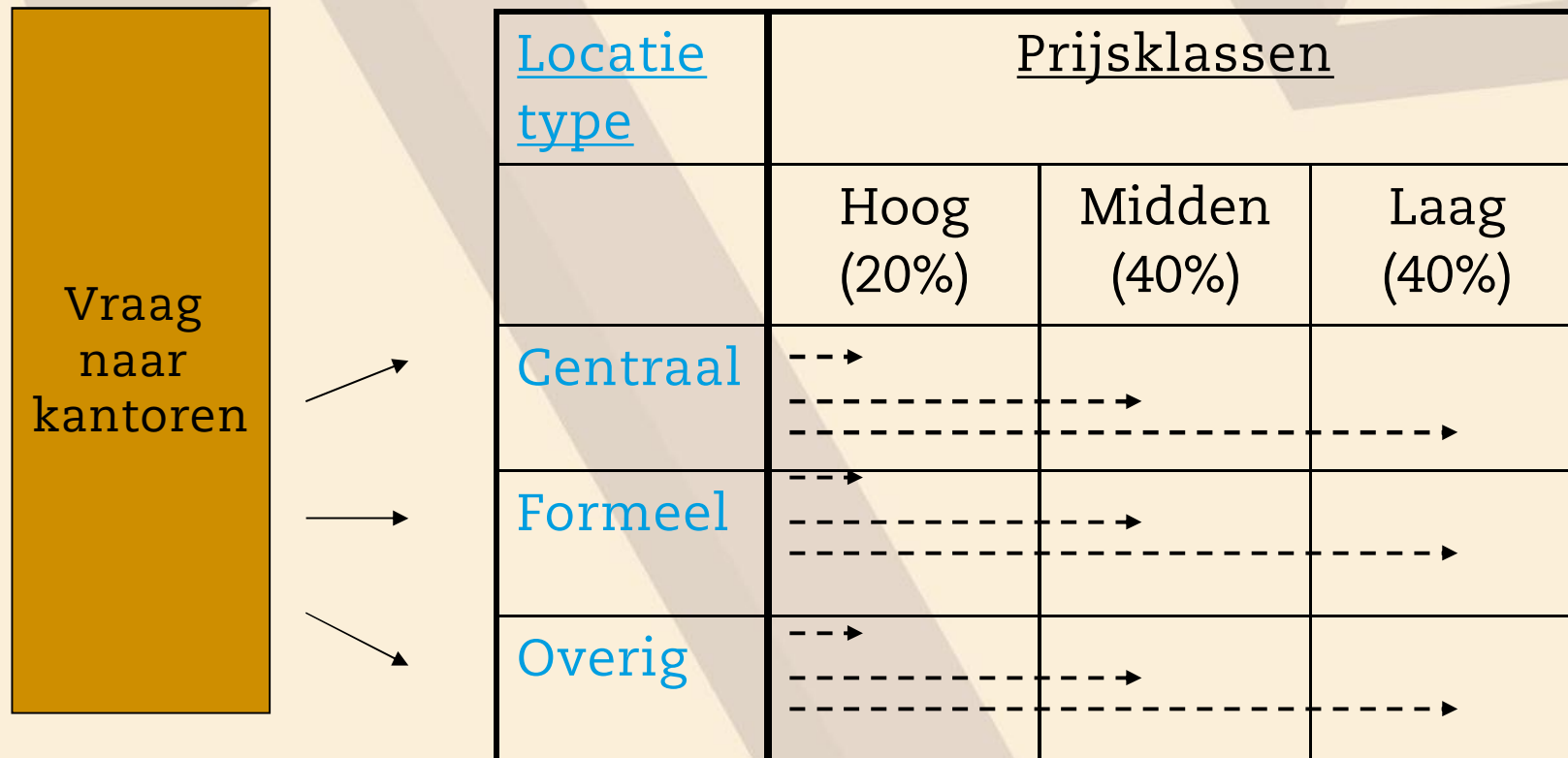
Segmentering naar locatietypen,
prijsonafhankelijk

Segmentering naar kwaliteitsklassen, op
basis van huurprijs

Keuzemodel

1. Gebruiker kiest locatietype

2. Keuze voor kwaliteit locatie/gebouw

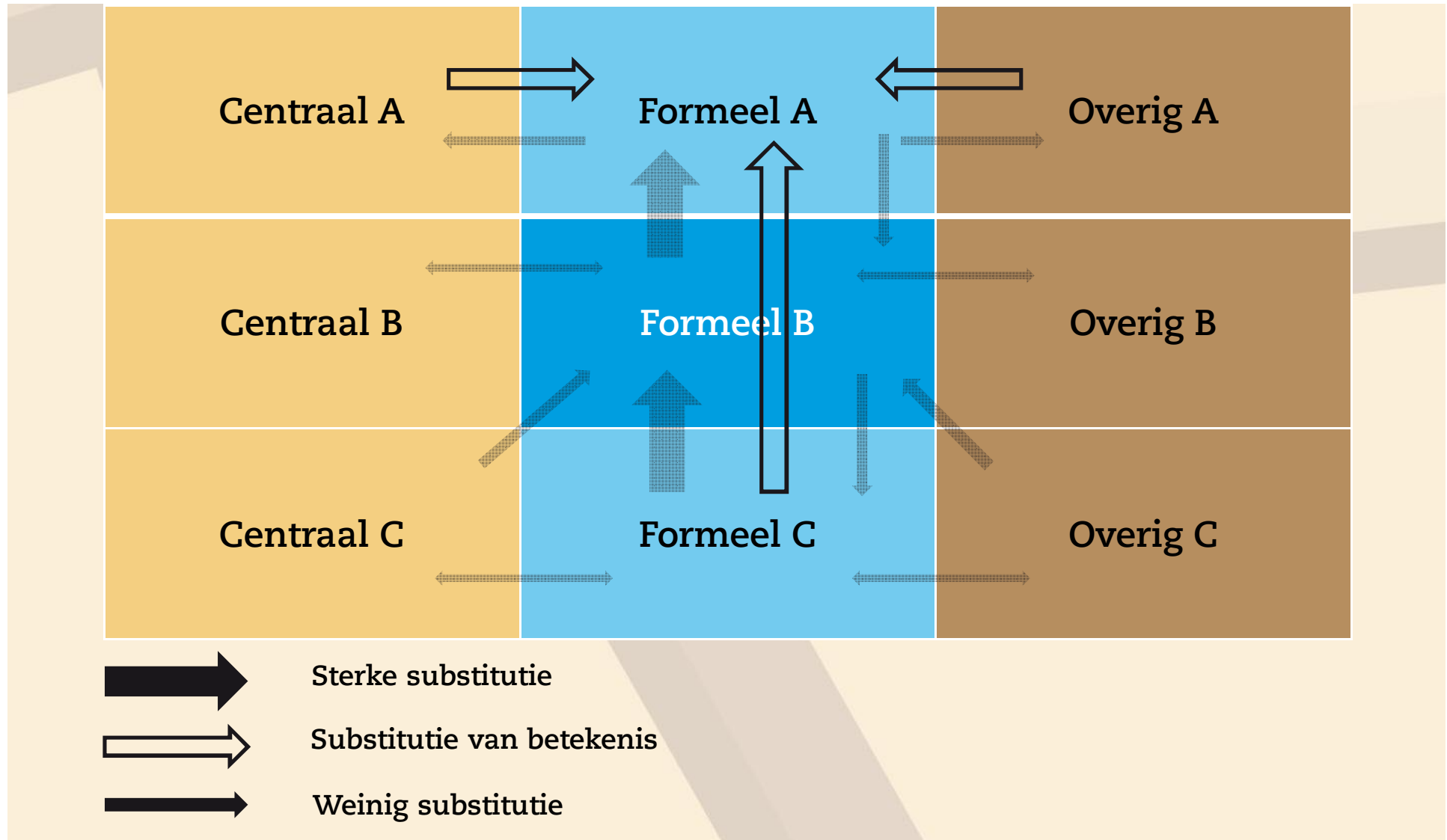


Marktsegmentering Utrecht

Voorbeelden van formele locaties

<u>Locatie</u> <u>Type</u>	<u>Kwaliteitsklassen</u>		
	Hoog	Midden	Laag
Papendorp	Kwaliteit deelmarkt		
Rijnsweerd		Kwaliteit deelmarkt	
Lage Weide			Kwaliteit deelmarkt

Substituties tussen segmenten



Opbouw van het model

1. Data analyse
 - Bedrijven en arbeidsregister
 - Kantorenavoorraad
 - Marktgegevens transacties, aanbod, leegstand
2. Expert sessies
3. Literatuurstudie

Toepassing Provincie Utrecht

RUIMTEVRAAG

Vraag 2010 = 5,0 miljoen m²
Vraag 2020 = 5,3 miljoen m²
Vraag 2040 = 5,0 miljoen m²

MARKTANALYSE

Marktsegmentering
Voorraadanalyse = 5,9 miljoen m²
Planvoorraad = 1,6 miljoen m²

MODEL

Modelresultaten 2020/2040

Een reële rijdsdaling van 20% ten opzichte van 2010 (waarvan we niet weten hoeveel hier nu al in de prijzen is verwerkt)

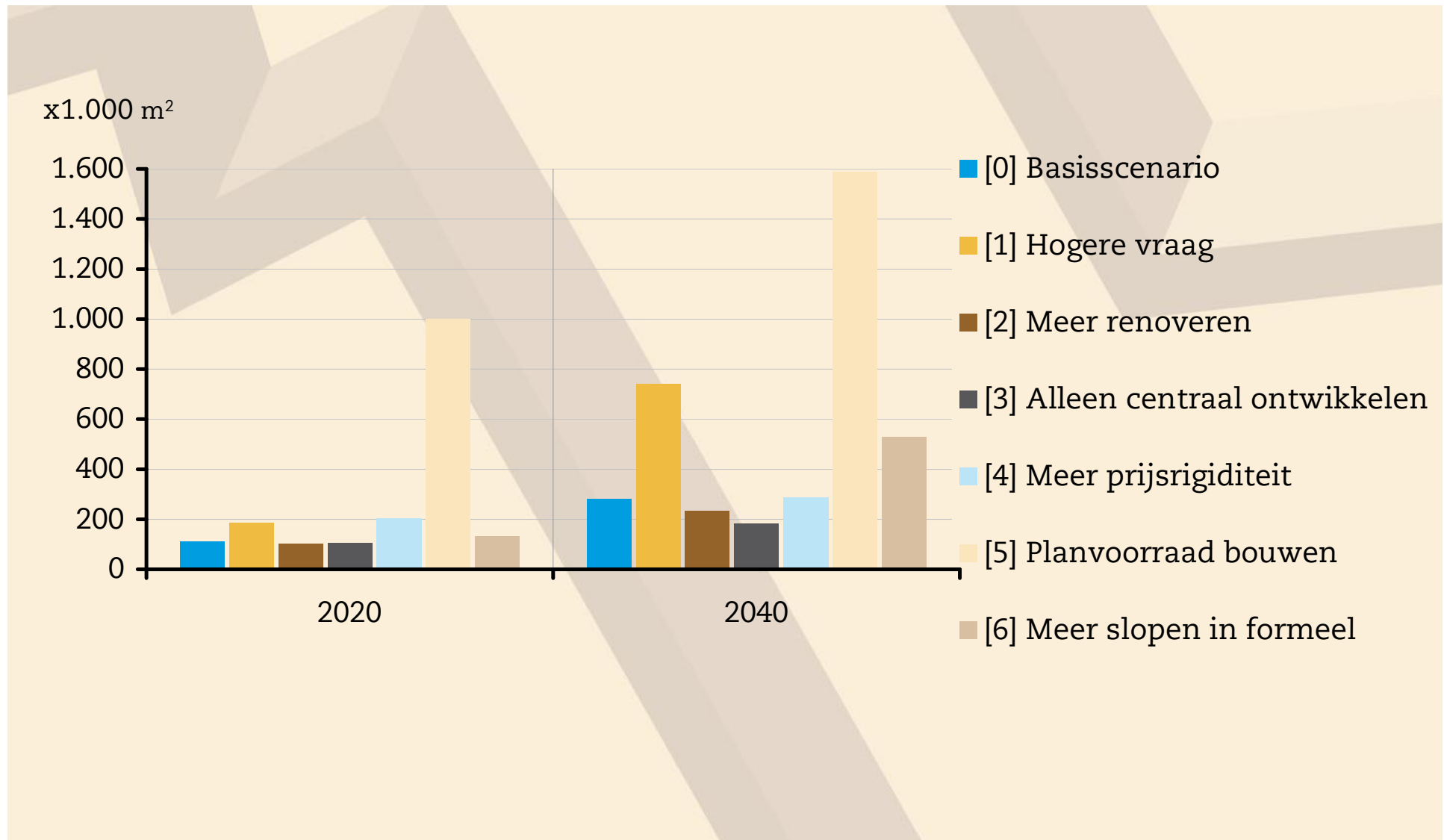
Leegstand normaliseert op langere termijn, mede door toenemende veroudering en onttrekkingen

Nieuwbouw valt terug, in onze centrale projectie naar minder dan 25% van het volume in het verleden

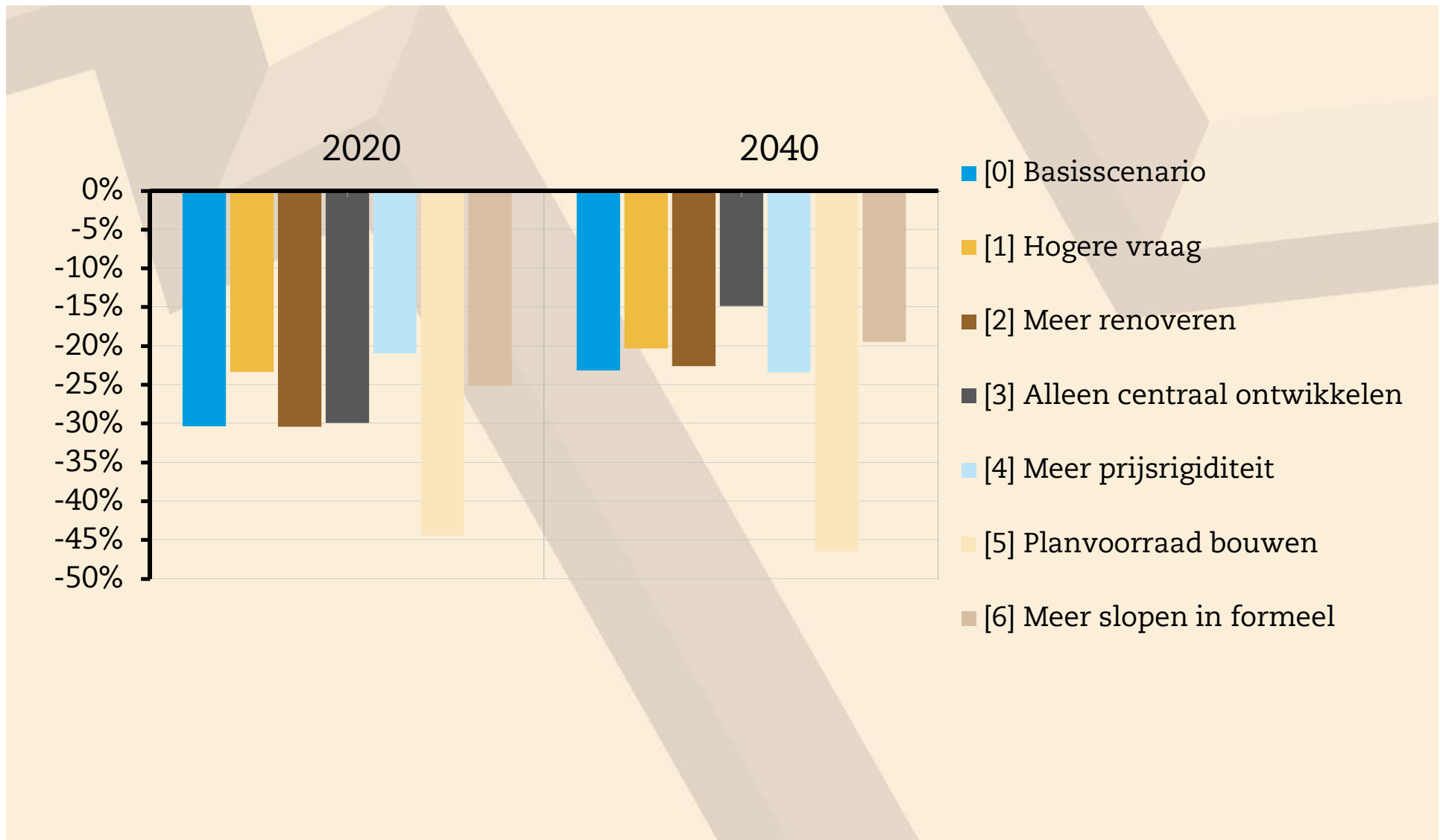
Varianten

0. Basis scenario
1. Meer vraag naar kantoorruimte
2. Meer renoveren
3. Alleen op Centraal nieuwbouw
4. Prijsrigiditeit
5. Planvoorraad bouwen
6. Meer slopen op Formele locaties

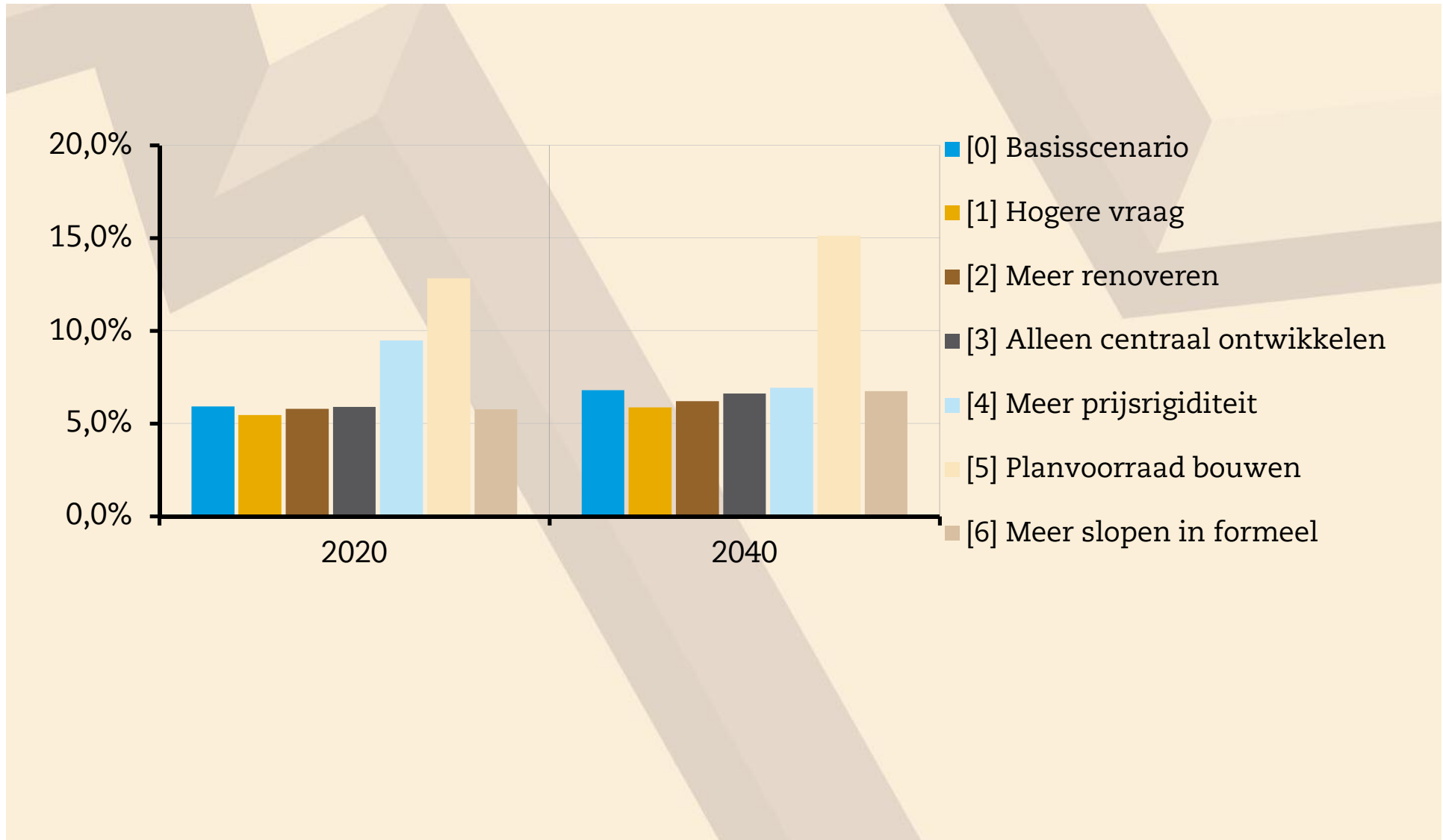
Nieuwbouwraming 2020/2040



Prijsmutatie (reï el) 2020/2040



Leegstand 2020/2040



Waarde van het model

Hoe verhouden (toekomstig) vraag en aanbod zich tot elkaar, uitgaande van de 9 segmenten?

Welke nieuwbouwopgave zien we per segment?

Welke sloop- en transformatieopgave ligt er?

Wat is het effect van (beleids)maatregelen?

Status

Landelijke verbreding

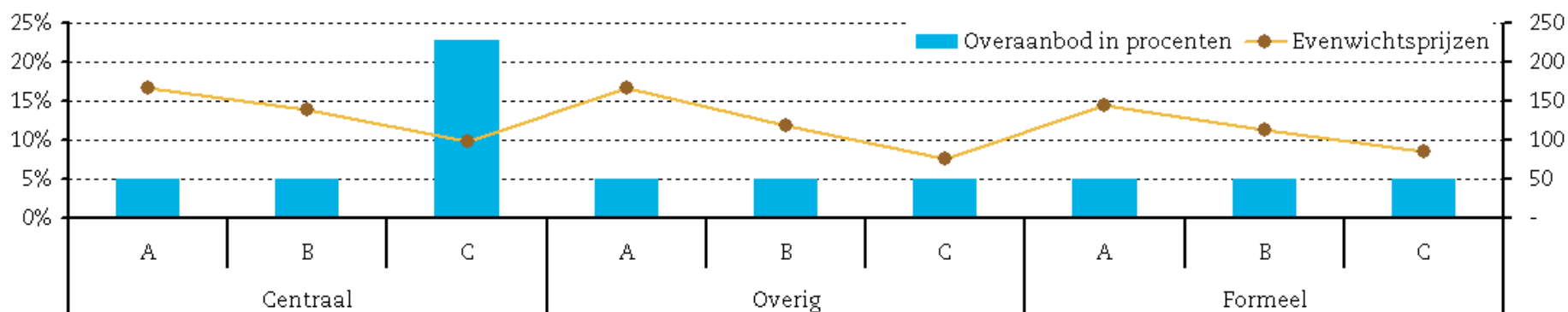
Verdieping in kantorenregio

Uitwerken regionale werkgelegenheidsramingen

Doorontwikkelen model: meer grip op het marktmechanisme en gedrag van marktpartijen

Beschikbaarheid Model

Output	Centraal			Overig			Formeel			Totaal
EIB 2040	A	B	C	A	B	C	A	B	C	
Oppervlakte	301.000	541.000	595.000	216.000	505.000	645.000	504.000	1.080.000	1.257.000	5.644.000
Evenwichtsprijzen	167	140	98	167	118	76	144	113	85	
Prijsverandering	-20%	-20%	-25%	-18%	-25%	-37%	-21%	-22%	-27%	-24%
Frictieleegstand	15.000	27.000	30.000	11.000	25.000	32.000	25.000	54.000	63.000	282.000
Endogene onttrekkingen	-	-	106.000	-	-	-	-	-	-	106.000
Overaanbod in procenten	5%	5%	23%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	7%



Aanbod	Centraal			Overig			Formeel			Totaal
	A	B	C	A	B	C	A	B	C	
Oppervlakte	217.000	524.000	562.000	244.000	561.000	625.000	554.000	1.221.000	1.489.000	5.997.000
Huidige prijzen	209	175	131	203	156	122	182	144	116	
Huidige leegstand	0%	4%	12%	3%	14%	14%	21%	16%	23%	15%
Minimumprijs	75%	75%	75%	60%	60%	60%	35%	35%	35%	
Economische veroudering	0,50%			0,60%			0,90%			
Nieuwbouw	27%	27%	159.192	100%	0%	11.800	14%	14%	122.766	293.758
Technische veroudering			25.467			74.956			545.738	646.161

Vraag	Binnen locaties	Tussen locaties	Ruimtegebruik
Handel en Industrie	-2,1%	-0,4%	-0,2%
Zakelijke en ICT dienstverlening	-2,1%	-0,4%	-0,2%
Banken en verzekeraars	-2,1%	-0,4%	-0,2%
Overheid en Non Profit	-2,1%	-0,4%	-0,2%

Bereken

Tweak

Reset

102%

Frictie? 5% Weibull? 1

Vragen (?)

www.eib.nl