



Planbureau voor de Leefomgeving

# **DE INVLOED VAN OMGEVINGS- KENMERKEN OP DE HUURPRIJS VAN KANTOREN**

Anet Weterings & Ed Dammers



# Inleiding



- Omgevingskenmerken zouden de locatiekeuze van zakelijke diensten beïnvloeden:
  - Imago naar klanten toe
  - Aantrekken van hoogopgeleide medewerkers
- Gebrek aan empirische inzichten:
  - Welke omgevingskenmerken spelen een rol?
  - In hoeverre zijn ondernemers bereid te betalen voor die omgevingskenmerken?

# Doel en vraagstelling



- Doel: nader inzicht geven in de waardering van omgevingskenmerken door huurders van kantoorpanden
- Methode: hedonische prijsanalyse (log-lineair)
- Centrale vraag: In hoeverre is er een effect van omgevingskenmerken op de huurprijs van kantoorpanden en hoe sterk is dat effect in vergelijking met andere prijsbepalende factoren?

# Wat bepaalt de kantoorhuurprijs?

- Twee algemene kenmerken:
  - Kenmerken van het gebouw
  - Kenmerken van de locatie
- Vier type locatiekenmerken:
  - Functionele locatie / bereikbaarheid
  - Economische activiteiten in de buurt
  - Voorzieningen (*worker amenities*)
  - Uitzichtskenmerken (*physical amenities*)

# Meten van omgevingskenmerken

- Buurtkenmerken: straal van 500 meter rondom het kantoorpand (loopafstand)
  - Vloeroppervlakte kantoren, industriële en logistieke panden, oppervlakte woningbouw
  - Verkooppunten, oppervlakte groen, openbare ruimte
- Uitzichtskenmerken: straal van 50 meter
  - Fysieke kenmerken: groen, openbare ruimte
  - Voorzieningen: winkels en horeca

# Meten van de kantorenhuurprijs

- Transactieprijs per vierkante meter '95-'07
- Gebouw met 100% kantoorruimte
- Geen gegevens over specifieke kenmerken transactie (contract en huurder)
- Daarom: gemiddelde huurprijs per pand per jaar:
  - 13.588 transacties in 9075 kantoorpanden
- Huren geïndexeerd naar niveau 2007 (€138,82):

$$IndexHuur_{2007} = \left( \frac{TransHuur_{TransJaar}}{GemHuur_{Transjaar}} \right) \times GemHuur_{2007}$$

# Data



- Transacties in kantorenmarkt:
  - VTIS2000 en DTZ Zadelhoff
- Pandkenmerken:
  - Nieuwbouw, bouwperiode, ouderdom pand (transactiebestanden en Bak-kantorenbestand)
- Omgevingskenmerken:
  - Bereikbaarheid: Navteq en Nationaal Wegenbestand
  - Overige omgevingskenmerken: Bodemstatistiek, Top10 vector (bodemgebruik), LISA (bedrijfsvestigingen), Locatus (verkooppunten)

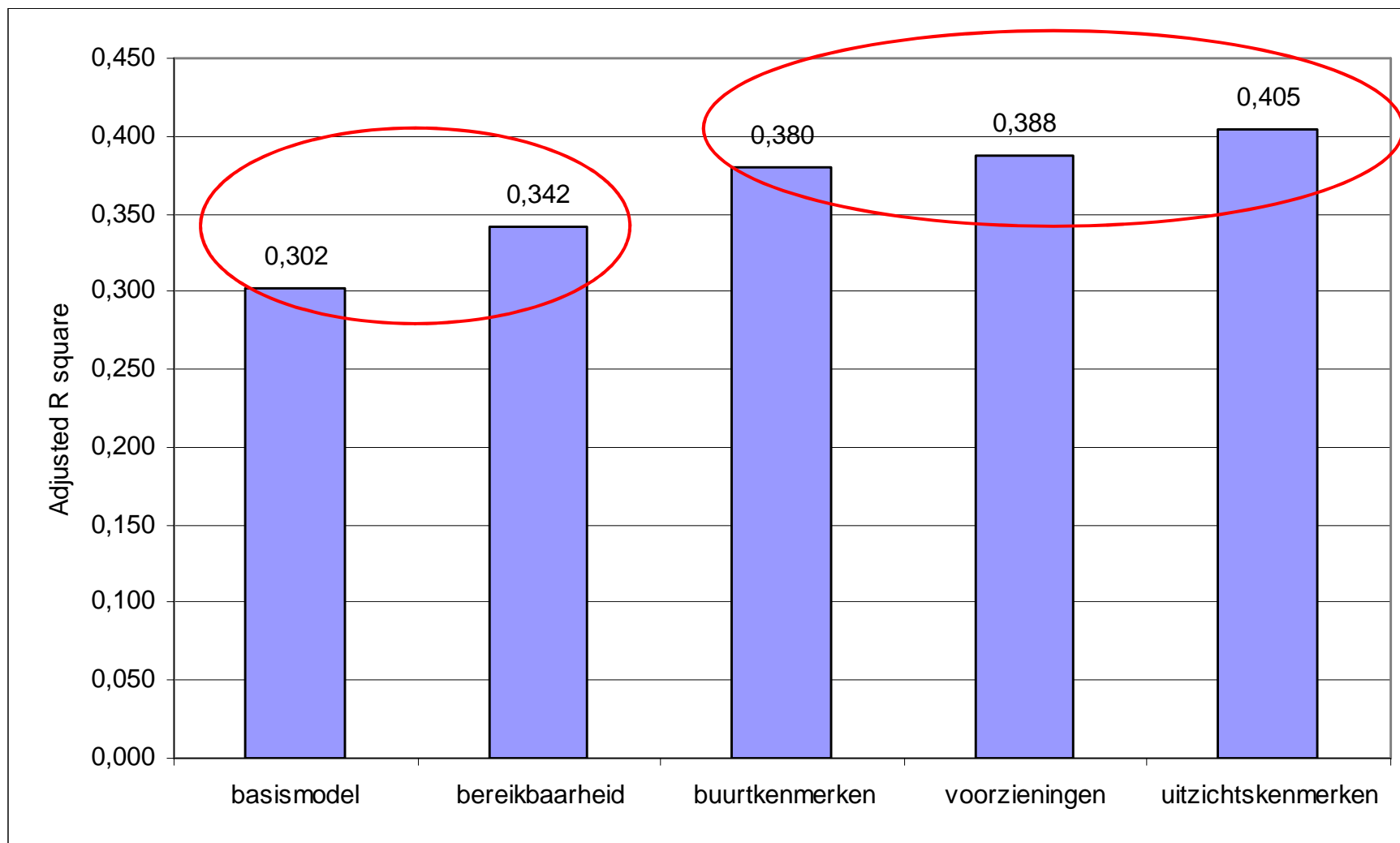
# Regionale verschillen in huurprijzen

---

- Per landsdeel (Randstad↑, Periferie↓)
- Per stadsgewest (Amsterdam↑, Leeuwarden↓)
- Per locatietype (kantorenwijk en binnenstad↑; bedrijventerrein↓)
- Controle voor regio's (stadsgewest+)
- Deelanalyses per landsdeel en locatietype



# Verandering in verklaarde variantie



# Resultaten log-lineair model

	B	S.E.
<i>Bereikbaarheid</i>		
Reistijd dichtstbijzijnde snelweg op- en afrit in min.	-0,009***	0,001
Afstand dichtstbijzijnde treinstation in km	-0,006***	0,002
Kwaliteitsscore treinstation	0,085***	0,012
Afstand tot dichtstbijzijnde bushalte in km	-0,082***	0,015
Bereikbaarheid potentiële beroepsbevolking 15 min met de auto (x100.000 personen)	0,055***	0,008
Bereikbaarheid potentiële beroepsbevolking 30 min met de auto (x100.000 personen)	0,029***	0,003
locatie zichtbaar vanaf snelweg (0/1)	0,066***	0,009
<i>Buurtkenmerken</i>		
Opp. woningen 500m (1 ha)	0,002***	0,000
Vloeroppervlakte kantoren 500m (x1.000 vierkante meter)	0,001***	0,000
Aantal industriële en logistieke panden 500m (x100)	-0,061***	0,008

# Resultaten log-lineair model

<i>Voorzieningen</i>	B	S.E.
Aantal verkooppunten 500m (x10)	0,002***	0,000
Opp. bomen 500m (1 ha)	0,003***	0,001
Opp. parken en plantsoenen 500m (1 ha)	0,003***	0,001
Opp. pleinen 500m (1 ha)	-0,006	0,005
Aanwezigheid natuurgebied 500m (0/1)	-0,011	0,014
Aanwezigheid open water 500m (0/1)	0,041***	0,014
<i>Uitzichtskennmerken</i>		
Aanwezigheid bomen 50m (0/1)	0,017***	0,006
Aanwezigheid binnenwater 50m (0/1)	0,015*	0,008
Aanwezigheid gras 50m (0/1)	0,019***	0,006
Aanwezigheid park 50m (0/1)	0,049***	0,010
Aanwezigheid plein 50m (0/1)	-0,004	0,012
Aanwezigheid vestiging zakelijke diensten 50m (0/1)	0,050***	0,007
Aanwezigheid vestiging logistiek 50m (0/1)	-0,019***	0,005
Aanwezigheid vestiging industrie 50m (0/1)	-0,036***	0,006
Aanwezigheid winkel 50m (0/1)	-0,062***	0,007
Aanwezigheid horeca 50m (0/1)	0,012	0,009
Constante	4,857***	0,028

# Discussie en conclusies



- Significante maar beperkte effecten omgevingskenmerken op huurprijs kantoren
- Overwaardering: beperkte controle voor effect pandkenmerken op huurprijs
- Situatie-afhankelijk: significante verschillen in effecten per landsdeel en locatietype
- Alleen waardering door kantoorgebruikers