

De markt voor commercieel vastgoed in beeld

De markt voor commercieel vastgoed is sterk in beweging. De huidige recessie leidt op de korte en de middellange termijn tot vraaguitval, waardoor veel projecten stilliggen en de gronduitgifte stagneert. Veel plannen zullen niet of met vertraging op de markt komen. Op de langere termijn zullen demografische ontwikkelingen en economische structuurveranderingen de vraag naar kantoren en bedrijfsruimten fundamenteel veranderen. Factoren die hierbij een rol spelen zijn:

- een lagere groei van de beroepsbevolking dan wel krimp;
- de verschuiving van productie naar dienstverlening;
- de opkomst van kennisintensieve activiteiten in researchcentra en laboratoria;
- de explosieve groei van zzp-ers en kleine bedrijven;
- de toename van de verkoop via internet ;
- de groei van de creatieve industrie.

Als gevolg van deze ontwikkelingen neemt de vraag naar uitbreidingsruimte voor economische activiteiten af, verkleuren kantorenlocaties en bedrijventerreinen tot gevarieerde werkgebieden en is er een toenemende vraag naar kleinschalige kantoor- en bedrijfsruimten op binnen de bebouwde kom gelegen informele locaties.

De bestaande voorraad kantoor- en bedrijfsruimten kan de veranderende vraag maar ten dele opvangen. Wat betreft omvang, indeling, uitstraling en ligging voldoet het oudere vastgoed niet meer aan de eisen die ondernemers stellen aan hun vastgoed en aan de omgeving van hun bedrijf.

In deze dynamiek volstaat het niet besluiten over te ontwikkelen bedrijfslocaties te baseren op globale modelramingen voor de lange termijn of op basis van trends uit het verleden. Een gedegen inzicht in de actuele vraag in de markt is nodig. Periodiek marktonderzoek is daarom een onmisbaar instrument bij de onderbouwing van:

- bedrijventerreinenprogramma's en kantorenstrategieën;
- ruimtelijke structuurvisies;
- stedenbouwkundige plannen en bestemmingsplannen;
- plannen voor de herstructurering van verouderde bedrijventerreinen of kantorenlocaties;
- voortgangsrapportages en beleidsevaluaties.

DIMENSUS Beleidsonderzoek kan u hierbij helpen door het uitvoeren van gericht marktonderzoek. Wij hebben veel ervaring met het uitvoeren van enquêtes onder burgers en ondernemers. Als het gaat om het benaderen van ondernemers, kunt u bij ons terecht voor schriftelijke, elektronische en telefonische enquêtes en voor mondelinge interviews. DIMENSUS voert haar marktonderzoek uit in samenwerking met Dr. H. Olden, zelfstandig adviseur regionale economie en commercieel vastgoed. Han Olden heeft een groot aantal marktonderzoeken onder ondernemers uitgevoerd. Door deze samenwerking kunnen we een gedegen onderzoeksmethodiek koppelen aan inhoudelijke kennis over bedrijfshuisvesting en krijgt de vertaling van het marktonderzoek naar uitvoeringsgericht beleid de nodige aandacht.



Aspecten die aan de orde kunnen komen in het marktonderzoek zijn:

- de huidige huisvesting van bedrijven;
- de waardering van het bedrijfspand;
- de waardering van de bedrijfsomgeving;
- uitbreidingsplannen;
- verhuisplannen;
- verhuismotieven;
- programma van eisen aan de nieuwe huisvesting (pand en locatie);
- knelpunten bij uitbreiding of verhuizing ;
- nieuwe bestemming van het vrijkomende vastgoed.

Marktpeilingen kunnen worden gehouden onder het gehele bedrijfsleven. Het is ook denkbaar specifieke doelgroepen te benaderen zoals industriële en logistieke bedrijven, kantoorgebruikers, recente verhuizers, kleine bedrijven of zelfstandigen zonder personeel.

In overleg met u bepalen wij de meest geschikte methode van onderzoek en de te benaderen bedrijven. Tevens stellen wij in overleg met u de vragenlijst samen. Desgewenst kunnen wij ook de noodzakelijke communicatie richting ondernemersverenigingen en richting lokale en regionale pers verzorgen om het onderzoek onder de aandacht van ondernemers te brengen.

De resultaten van het marktonderzoek vertalen wij in een bondig en overzichtelijk rapport, voorzien van grafieken, tabellen en kaartjes. In een managementsamenvatting vermelden we de belangrijkste conclusies en doen we aanbevelingen voor concrete activiteiten die u direct kunt uitvoeren.

DIMENSUS garandeert volledige geheimhouding ten aanzien van alle informatie en bestanden en vernietigt de gegevens na afronding van het onderzoek. Indien gewenst kunnen wij hiervoor een geheimhoudingsverklaring aanleveren.

Voor meer informatie over ons marktonderzoek kunt u contact opnemen met:

Dimensus

Dr. Hans Verhorst/ Drs. Lilian Bosten
Directeur
DIMENSUS beleidsonderzoek
Wilhelminasingel 1C
4818 AA Breda
tel: 076 - 5150304



Dr. Han Olden
Directeur
Olden Advies
Heesterbos 33
4847 CW Teteringen
tel 06 53 44 63 16
oldenadvies@xs4all.nl