

Clustering en de attractiviteit van kantoorlocaties

Een onderzoek naar de relaties tussen het fenomeen clustering en de attractiviteit van kantoorlocaties voor zowel gebruikers als investeerders

Rick van Zon
10 februari 2015

Architecture, Building and Planning (ABP)
Real Estate Management and Development (REM&D)

ir. S.J.E. Maussen MRE
dr. ir. P.E.W. van den Berg
drs. A.M.V. de Bue



Clustering

“Clusters zijn geografische concentraties van verbonden bedrijven en instituten in een bepaald werkveld”

(Porter, 1998)

Clusterlocaties:

- Hoge concentratie bedrijven & instituten uit dezelfde branche
- Bedrijven en instituten welke elkaar complementeren
- Bedrijven en instituten welke samenwerken

Programma

Introductie

WAAROM?

Inhoud

WAT?

- Onderzoekskader
- Innovatie & Belang

Onderzoeksopzet

HOE?

Visualisatie

- Welke factoren zijn van invloed
- Wat is de invloed van clustering

Conclusies & aanbevelingen

TOEKOMST?

- Theoretische uitkomsten
- Praktische implicaties
- Theoretische aanbevelingen

Introductie

Aanleiding onderzoek

Vastgoedmarkt van 2008 tot en met 2013 in misère

Eind 2013, begin 2014 eerste tekenen van een omslagpunt

Positieve berichten en marktonderzoeken wijzen op enkele outperformende (vestigings)locaties

Oorzaak: Aantrekkelijke locatie-eigenschappen en effect van clustering

Suggestie: Enkel uitmuntende locaties en sterke clusters zijn nog aantrekkelijk voor gebruikers en beleggers

Actualiteit

Polarisatie toegenomen

- Kapitaalmarkt: rendementen
- Gebruikersmarkt: aanbod en opname

(RERQ, 2014 & JLL, 2014 & ING RE special/PropertyNL, 2014)

Onderzoeksdoel

“Het in kaart brengen en modelleren van de factoren die de relatie tussen het fenomeen clustering en de aantrekkelijkheid van kantoorlocaties voor zowel gebruikers als beleggers verklaren.”

Deelvragen

1. Hoe verhouden de gebruikers- en beleggersmarkt zich tot elkaar?
2. Welke factoren zijn van invloed op de gebruikersaantrekkelijkheid?
3. Welke factoren zijn van invloed op de beleggersaantrekkelijkheid?
4. Wat is de invloed van clustering hierin?
5. Zijn clusterlocaties aantrekkelijker voor gebruikers en/of beleggers?
6. Waarom zijn clusterlocaties wel of niet aantrekkelijker?

Innovatie (Theoretische relevantie)

Geen onderzoek gedaan naar de relatie tussen clustering en vastgoed

In huidige literatuur geen integratie van de gebruikers- en beleggerszijde

Belang (Praktische relevantie)

Inzicht verschaffen in de locationele voorkeuren van gebruikers

Inzicht verschaffen in aantrekkelijke vestigingslocaties voor gebruikers

Inzicht verschaffen in de invloedrijke factoren voor de performance van de vastgoedportefeuille

Inzicht verschaffen in de invloed van clustering op de performance van de vastgoedportefeuille

Onderzoeksopzet

Literatuuronderzoek

- In kaart brengen variabelen en relaties
- Concretisering variabelen

Gebruikersaantrekkelijkheid

Verhouding tussen vraag en aanbod
Opname/aanbod-ratio (O/A-ratio)

Beleggersaantrekkelijkheid

Ingeschatte investeringsrisico
Internal Rate of Return (IRR)

Clustering

Idealiter clusterkracht
Data beperkingen



Clustertypen
Wel/geen clusterlocatie



Conceptueel model



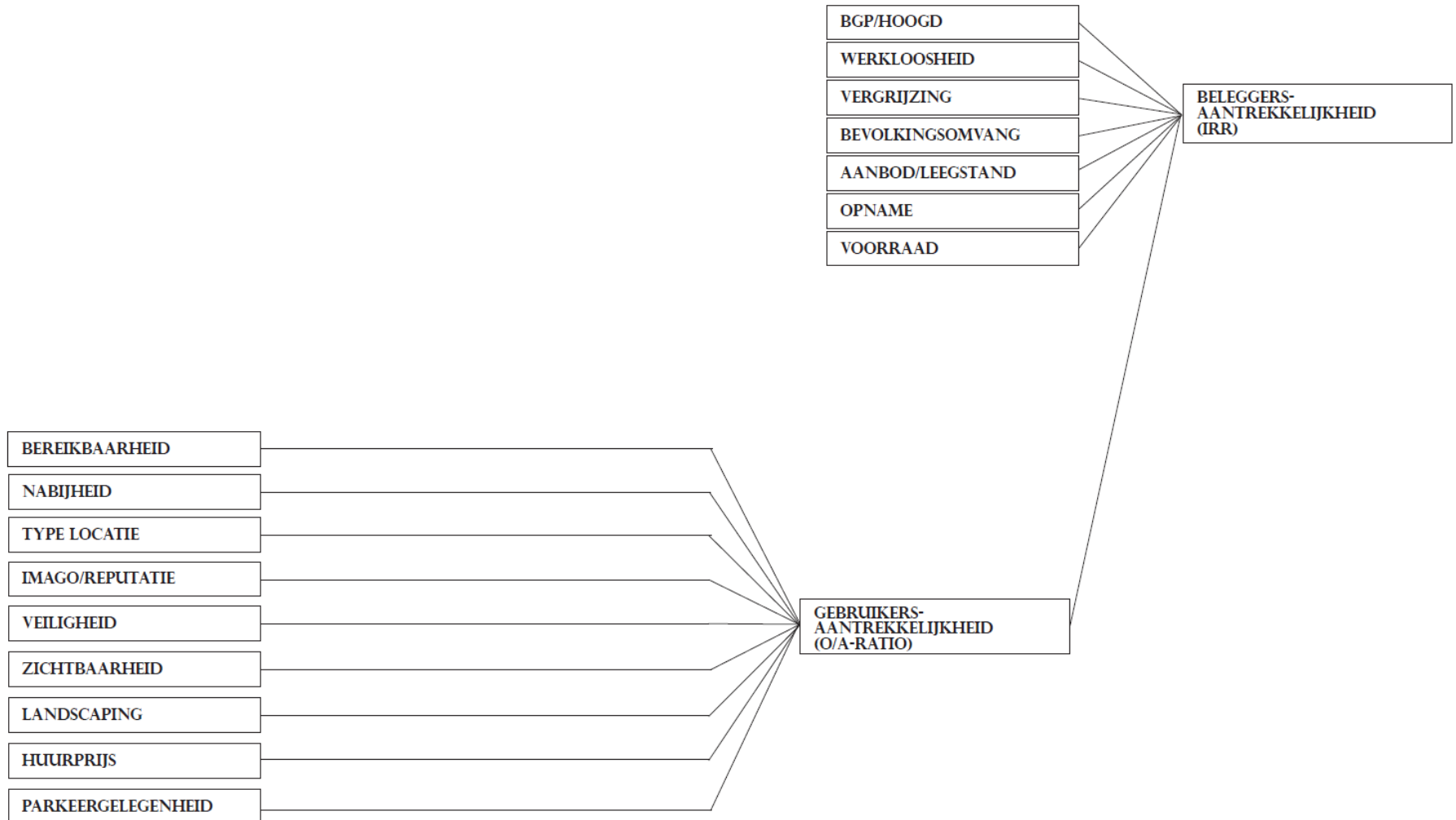
Analyses

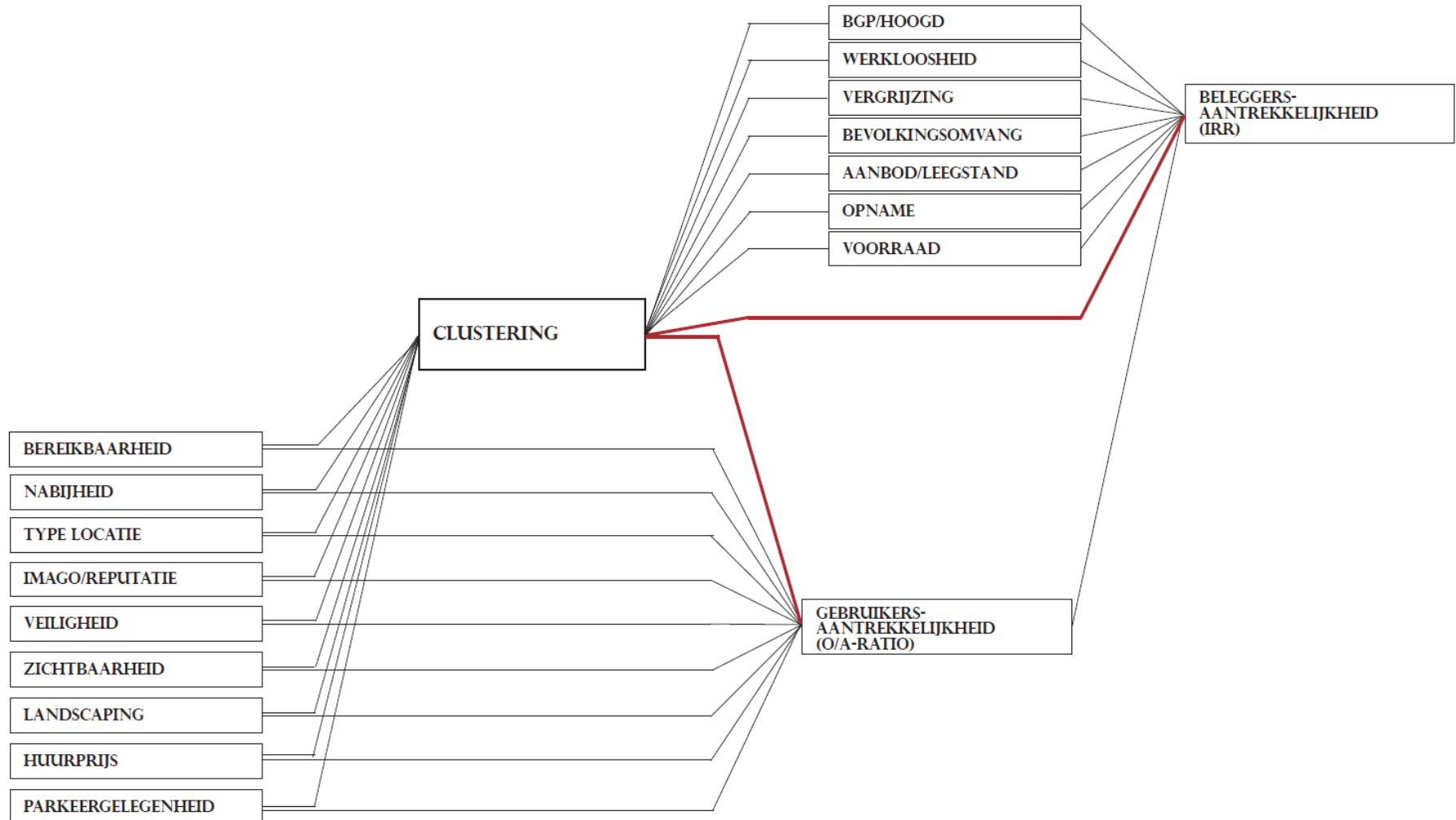
- Welke factoren zijn van invloed
- Presteren clusterlocaties beter/minder dan niet-clusterlocaties

(243 kantoorlocaties, 18 variabelen, 4 kwantitatieve methodes)



Conclusies & Aanbevelingen

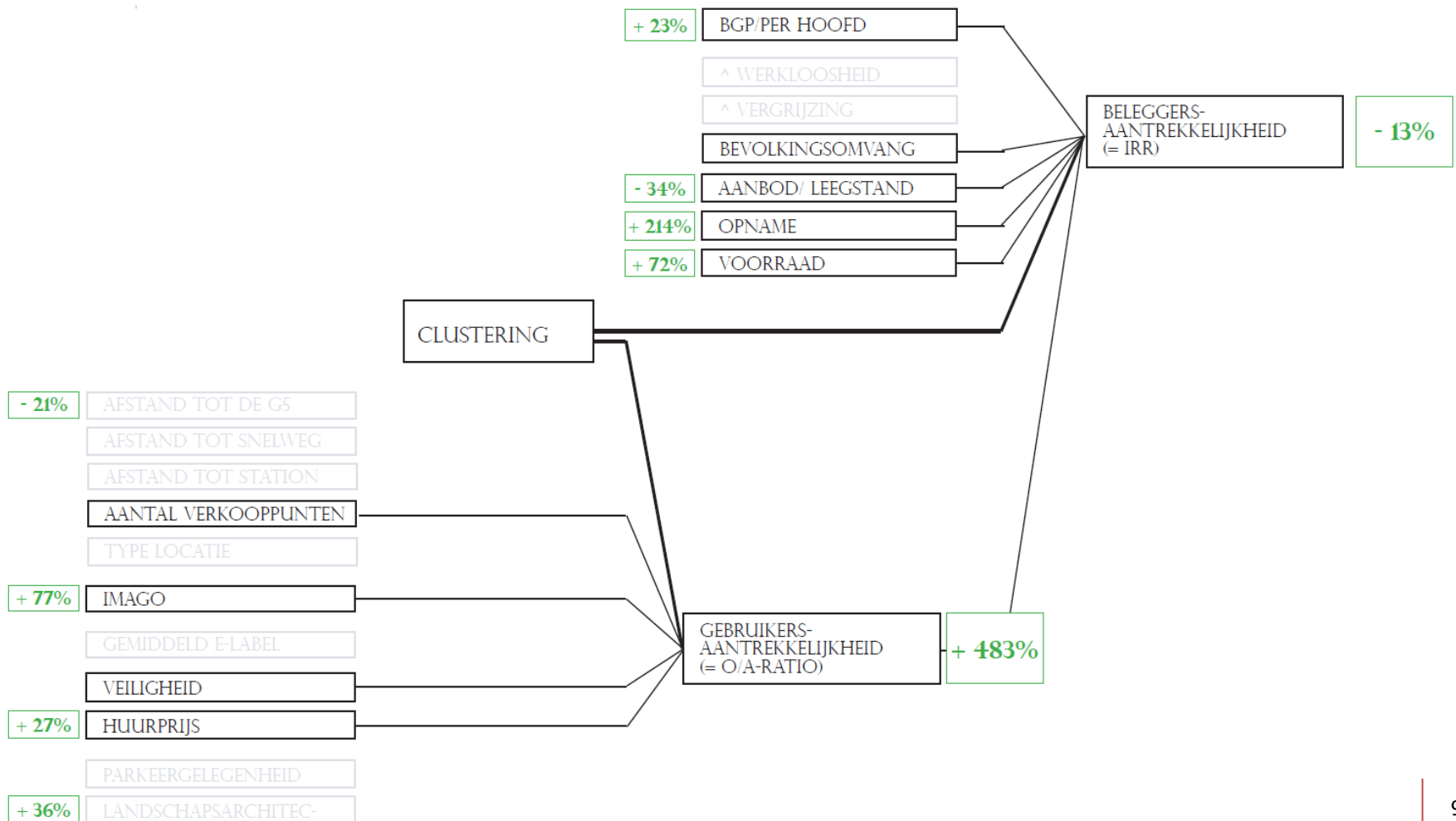




Conclusies & aanbevelingen

Theoretische uitkomsten

- Invloedrijke variabelen gebruikers- en beleggers aantrekkelijkheid in kaart
- Clustering op zowel de gebruikers- als de beleggers aantrekkelijkheid van invloed
- Clusterlocaties outperformen de niet-clusterlocaties



Gebruiker

- Clusterlocaties aantrekkelijk als vestigingslocatie gebruiker (imago, productiviteit, groei)

Belegger

- Clusterlocaties aantrekkelijk voor beleggers (leegstand, opname, direct rendement, risico)
- Beter inzicht op invloedrijke factoren van vastgoedinvesteringen
- Beter inzicht op de performance van kantoorlocaties in Nederland
- Meer controle op de performance van de kantorenportefeuille

Professionalisering vastgoedmarkt

- Beter inzicht in de relatie tussen de gebruikers- en de kapitaalmarkt
- Wetenschappelijke bevestiging van de huidige marktontwikkelingen
- Wetenschappelijke basis voor vervolgonderzoek in een actuele ontwikkeling en nieuw onderzoeksthema

Kwalitatief

- Betrekken clustertypen en kwantificeren clusterkracht
- Intransparantie van de vastgoedmarkt (opname, aanbod, voorraad, rendementen)

Kwantitatief

- IRR vervangen door BAR/NAR
- Onderzoek in andere economieën
- Onderzoek op continentaal/ mondiaal niveau

Bedankt!

