

"Groenwaarde" wetenschappelijk bewezen in Nederlandse kantorenmarkt

Energie-efficiënte kantoren genereren hogere huur en marktwaarde ten opzichte van energie-inefficiënte kantoren

Achtergrond

Kantoren vervullen een belangrijke functie binnen onze maatschappij, waarin dienstverlening ongeveer 20 procent van het bruto nationaal product vertegenwoordigt.

De vastgoedmarkt vormt echter ook een belangrijke bron van CO² uitstoot en consumeert 40 procent van het totale Europese elektriciteitsverbruik. Daarmee is het een sector met een groot potentieel voor besparingen op energieconsumptie.

Het belang van de transitie naar een energie-efficiënte vastgoedmarkt wordt onderschreven door de toenemende Nederlandse en Europese regelgeving omtrent duurzaamheid binnen de vastgoedmarkt.

De maatregel die een label C of hoger verplicht vanaf 2023 is daarvan een recent voorbeeld. Om aan deze eis te voldoen zal een groot gedeelte van de kantorenmarkt moeten investeren in energie-efficiëntie, waarbij de lagere energiekosten veelal worden genoemd als middel om de benodigde investeringen terug te verdienen.

Onderzoek in buitenlandse kantorenmarkten, zoals de Verenigde Staten, laat zien dat meer energie-efficiënte kantoren naast eventueel lagere energiekosten ook een hogere verkoopprijs, huuropbrengst en bezettingsgraad genereren ten opzichte van energie-inefficiënte, maar anderszins gelijkwaardige kantoren.

Dezelfde methodologie is gebruikt voor het in kaart brengen van het effect van energie-efficiëntie op

gerealiseerde huur en getaxeerde marktwaarde in de Nederlandse kantorenmarkt.

Resultaten

De resultaten van het onderzoek zijn samengevat in de onderstaand tabel:

Periode	Green Premium Marktaandeel per m ²	Green Premium Bruto huur per m ²
2011 - 2014	Positief, maar niet significant	Positief, maar niet significant
2015	9,1%	11,8%
2016	8,6%	9,9%

Controlerend voor kwaliteit- en locatiekenmerken van kantoren laat het onderzoek duidelijk zien dat kantoren met een EPC label A, B, of C een "groenwaarde" hebben gedurende de periode 2011-2016.

Energie-efficiëntie heeft een positief maar geen significant effect op marktwaarde en gerealiseerde huur in de periode 2011-2014.

In 2015 en 2016 heeft energie-efficiëntie een positief en significant effect op getaxeerde marktwaarde en gerealiseerde huur per m².

In 2015 hadden energie-efficiënte kantoren een hogere marktwaarde per m² van 9,1% en een hogere bruto huuropbrengst per m² van 11,8% ten opzichte van energie-inefficiënte, maar anderszins gelijkwaardige kantoren.

In 2016 bedroeg deze premie voor energie-efficiënte kantoren 8,6% in getaxeerde marktwaarde per m² en 9,9% in gerealiseerde bruto huur per m². Dit fenomeen wordt in buitenlandse kantorenmarkten herkend als een green premium, oftewel een groenwaarde voor energie-efficiënte kantoren.

Implicaties voor de financieringsmarkt

In de illustratie (onder aan de pagina) is een hypothetische verandering te zien in de marktwaarde en de bruto huurinkomst per m² van een gemiddeld energie-inefficiënt kantoor wanneer deze transformeert naar een energie-efficiënt kantoor.

Voor een energie-inefficiënt kantoor in de portefeuille van ING is de huur gemiddeld €147,- per m² en de getaxeerde marktwaarde gemiddeld €1.235,- per m². Een transformatie van label D of lager naar een label C of hoger leidt tot een gemiddelde toename in markthuur van €14,- per m² en een gemiddelde toename in getaxeerde marktwaarde van €106,- per m².

Hiertegenover staan de renovatiekosten, deze worden door het EIB op €57,- per m² geschat voor de transitie van een G label naar een C label.

Op basis van deze investeringskosten is de terugverdientijd 4 jaar en de waarde creatie per geïnvesteerde euro €1,85.

Methodologie

In deze studie is een hedonisch OLS regressiemodel gebruikt waarmee de implicaties van het energielabel voor gerealiseerde huur en getaxeerde marktwaarde gemeten kunnen worden. De voor het onderzoek gebruikte data betreft door ING Real Estate Finance gefinancierde kantoren in Nederland.

Deze database bevat gedetailleerde informatie over financiële karakteristieken alsmede informatie over de technische kwaliteit van gebouwen en hun omgeving.

Unieke data

- Actuele data op gerealiseerde huur en marktwaarde
- Lange tijdspanne 2011 - 2016

Sterke controle voor locatie- en kantoorkenmerken

- Walkscore, Afstand tot treinstation en Postcode
- Gebouweleeftijd, kwaliteit en grootte

1350 kantoren verdeeld over Nederland

- 4.000.000 m²
- 7,5% van Nederlandse kantoormarkt

Deze studie is een samenwerking van ING Real Estate Finance met de Universiteit Maastricht.

Meer informatie: www.ingref.nl

Energie-inefficiënt kantoor

EPC label D of lager
Getaxeerde marktwaarde € 1.235,- per m²
Gerealiseerde bruto huur € 147,- per m²



Bruto huur per m² ↑ 9,9%

Marktwaarde per m² ↑ 8,6%

Energie-efficiënt kantoor

EPC label C of hoger
Getaxeerde marktwaarde € 1.341,- per m²
Gerealiseerde bruto huur € 161,- per m²



Geïnvesteerd bedrag
€ 57,- per m²

Groenwaarde bruto huur
€ 14,- per m²

Groenwaarde marktwaarde
€ 106,- per m²

Theoretische terugverdientijd
€ 57,- / € 14,- = 4 jaar

Theoretische waardecreatie
per geïnvesteerde euro
€ 106,- / € 57,- = € 1,85

Disclaimer

Deze publicatie is opgesteld namens ING Bank N.V. en slechts bedoeld ter informatie van haar cliënten. ING Bank N.V. is onderdeel van ING Groep N.V. Deze publicatie is geen beleggingsaanbeveling noch een aanbieding of uitnodiging tot koop of verkoop van enig financieel instrument. Deze publicatie is louter informatief en mag niet worden beschouwd als advies. ING Bank N.V. betreft haar informatie van betrouwbaar geachte bronnen en heeft alle mogelijke zorg betracht om er voor te zorgen dat ten tijde van de publicatie de informatie niet onjuist of misleidend is. ING Bank N.V. geeft geen garantie dat de door haar gebruikte informatie accuraat of compleet is. De informatie in deze publicatie kan gewijzigd worden zonder enige vorm van aankondiging. ING Bank N.V. noch één of meer van haar directeuren of werknemers aanvaardt enige aansprakelijkheid voor enig direct of indirect verlies of schade voortkomend uit het gebruik van (de inhoud van) deze publicatie alsmede voor druk- en zetfouten in deze publicatie. Auteursrecht en rechten ter bescherming van gegevensbestanden zijn van toepassing op deze publicatie. Niets in deze publicatie mag worden gereproduceerd, verspreid of gepubliceerd door wie dan ook voor welke reden dan ook zonder de voorafgaande uitdrukkelijke toestemming van de ING Bank N.V. Alle rechten zijn voorbehouden. ING Bank N.V. is statutair gevestigd te Amsterdam, houdt kantoor aan Bijlmerplein 888, 1102 MG te Amsterdam, Nederland en is onder nummer 33031431 ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel. In Nederland is ING Bank N.V. geregistreerd bij en staat onder toezicht van De Nederlandsche Bank en de Autoriteit Financiële Markten. De tekst is afgesloten op 25 augustus 2017.