



DO Research



Kantorenmarkt Amsterdam 2014





Kantorenmarkt Amsterdam

De gemeente Amsterdam telt circa 810.000 inwoners en 554.730 banen, verdeeld over 112.800 vestigingen (*bron: Lisa*). De kantorenvoorraad heeft een omvang van ruim 6 miljoen m². Dat is 12% van de totale voorraad in Nederland.

De kantoorruimte bevindt zich sterk verspreid over diverse locaties in Amsterdam. Grotere concentraties bevinden zich onder meer in het gebied Teleport (Sloterdijk), Amsterdam Zuidoost en de Zuidas. Per inwoner telt Amsterdam 8 m² kantoorruimte. Dat is veel meer dan het landelijk gemiddelde (2,9). De meeste nieuwbouwplannen in Amsterdam zijn momenteel gepland aan de Zuidas.

Kantorenmarkt Amsterdam versus landelijk beeld

Marktindicatoren	Landelijk	Amsterdam
Aanbod 2014 t.o.v. 2013	+2%	+1%
Opname 2014 t.o.v. 2013	+1%	+4%
Ratio Aanbod/Opname 2014	7,6	4,1
Voorraad kantoorruimte	49,6 mln.	6,1 mln
Aanbod als % voorraad	17%	17%
Trend huurprijzen		

Samenvatting:

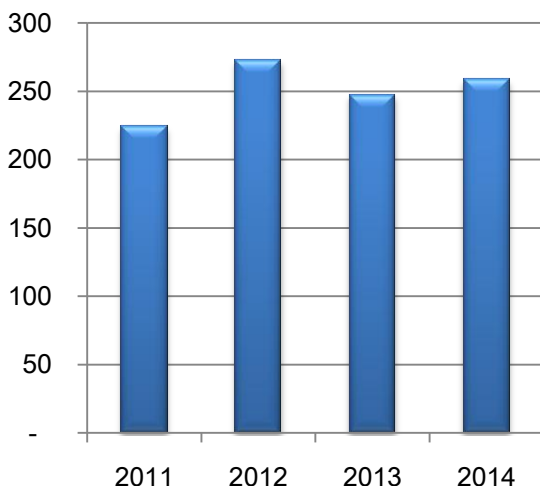
De Amsterdamse kantorenmarkt liet in 2014 een iets betere ontwikkeling zien dan het landelijke beeld. Het aanbod bleef nagenoeg constant en de opname kwam hoger uit dan in het jaar daarvoor. Door de matige economische ontwikkeling van de laatste jaren en trends als het nieuwe werken kiezen kantoorgebruikers bij verhuizing of contractverlenging veelal voor een kleiner vloeroppervlak. Vooral diverse grote financiële en zakelijke dienstverleners hebben grote ruimten achtergelaten als gevolg van consolidatie en verplaatsingen. Het totale aanbodniveau in Amsterdam is daardoor nog altijd hoog, al hebben diverse transformaties van leegstaande kantoorruimten in hotels en woningen en beperking van nieuwbouw wel als dempende factor gewerkt. Door de situatie van overaanbod is er neerwaartse druk op de huurprijzen, al zijn er wel duidelijke verschillen per locatie. Vooral de Zuidas, het centrum van Amsterdam en het centrumgebied van Zuidoost hebben de laatste jaren een meer positieve ontwikkeling laten zien. Onder meer het gebied rond NS-station Sloterdijk, de Riekerpolder en de overige delen van Amsterdam Zuidoost kampen echter al lange tijd met vraaguitval en grote structurele leegstand.



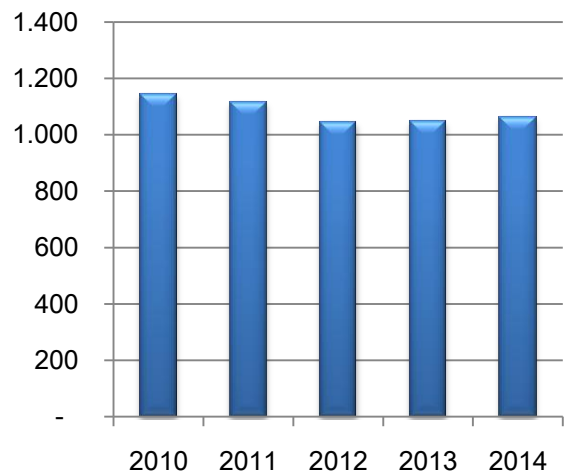
AANBOD

Het aanbod van kantoorruimte in Amsterdam is de laatste jaren redelijk stabiel gebleven op een niveau net boven de 1 miljoen m². Ongeveer 29% van het aanbod is te vinden in Amsterdam West en 26% in Amsterdam Zuidoost. In Amsterdam Noord, Oost en Zuid was vorig jaar sprake van een toename van het aanbod, terwijl in Zuidoost en in het centrum van Amsterdam het aanbod af nam. Ongeveer 17% van de totale voorraad van Amsterdam wordt voor verhuur/verkoop aangeboden. Hierin zijn wel verschillen per locatie. Zo liggen de aanbodpercentages voor Zuidoost en Sloterdijk rond de 20% en voor Zuidas en het centrum van Amsterdam rond de 10%. Meer dan 40% van het aanbod wordt al langer dan drie jaar aangeboden.

Opname kantoorruimte in m² (x 1.000)



Aanbod kantoorruimte per ultimo jaar in m² (x 1.000)



OPNAME

In 2014 kwam de opname van kantoorruimte in Amsterdam 4% hoger uit dan in 2013. In totaal werd 258.300 m² kantoorruimte opgenomen. Dat is net iets boven het 4-jars gemiddelde.

Het aantal transacties lag in 2014 zelfs 30% hoger. Het gemiddelde metrage van de transacties kwam met 1.233 m² dan ook lager uit dan in 2013.

Bijna een derde van de opname vond plaats in het centrumgebied en 21% in Amsterdam Zuidoost, gevolgd door Zuid (19%), West (17%), Oost (10%) en Noord (1%).

Vooral in Zuidoost (+48), West (+46%) en Oost (+11%) werd meer kantoorruimte opgenomen dan in 2013. Ook het aantal transacties steeg in deze deelgebieden. In het centrumgebied van Amsterdam bleef de opname ongeveer op hetzelfde niveau als in 2013.



HUURPRIJZEN

De huurprijzen voor kantoorruimte in Amsterdam staan de laatste jaren op vrijwel alle locaties onder neerwaartse druk. Gemiddeld liggen de huurprijzen tussen de € 80 en € 350 per m² per jaar. Voor de Zuidas, de Binnenstad, De Omval, Oud-Zuid en de Zuidelijke IJ-oeveren liggen de huurprijzen aan de bovenkant van die bandbreedte en soms zelfs daarboven. De huurprijzen op secundaire locaties zijn het sterkst gedaald.

De gemiddelde vraaghuurprijs voor kantoorruimte in heel Amsterdam daalde in 2014 van € 188 naar € 185 per m² (-2%). Alleen in Amsterdam Zuid steeg de gemiddelde vraaghuurprijs in 2014 (+5% naar € 262).

Bandbreedte huurprijzen kantoorruimte in € per m²/per jaar (*excl. evt. incentives*)

Locatie	Huurprijs van	Huurprijs tot
Centrum	120	375
West	80	195
Oost	90	325
Noord	100	180
Zuid	125	400
Zuidoost	85	190

De huurprijzen in Amsterdam worden in ruime mate ondersteund door incentives, bijvoorbeeld in de vorm van huurkortingen (volgens marktpartijen gemiddeld tussen de 15 en 35%).

GROOTSTE TRANSACTIES 2014

Locatie	Huurder/koper	Metrage
Amsterdam Zuidoost	ING Bank	24.500
Houthavens	PVH Europe/Calvin Klein	13.000
Zuidas	CMS	6.600
Zuidas	Lexence Advocaten	5.500
Nieuw-West	ICL Holding	5.500
Zuidoost	Stryker	5.370
Centrum	Booing.com	5.300

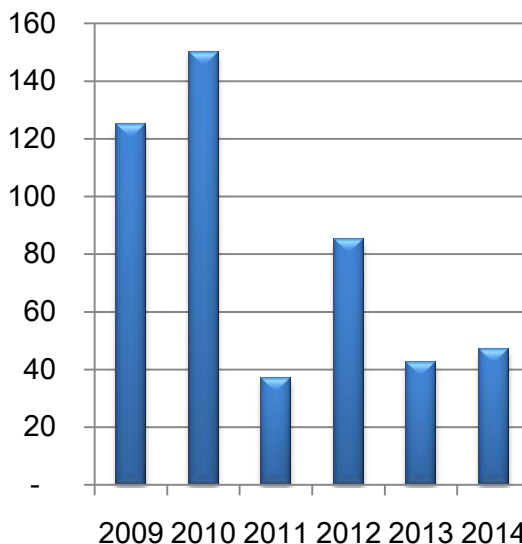


NIEUWBOUW

De bouw van nieuwe kantoren in Amsterdam is na het uitbreken van de kredietcrisis in 2008 sterk ingezakt. In 2014 werd slechts circa 45.000 m² kantoorruimte opgeleverd. Dit betrof vooral de kantoorontwikkeling The Edge van 40.000 m² op de Zuidas (voor Deloitte/AKD).

Per 1-1-2015 was nog circa 77.000 m² nieuwe kantoorruimte in aanbouw. Hiervan is het grootste deel te vinden op de Zuidas (circa 60.000 m²) en in de Houthavens (circa 17.000 m²).

Opgeleverde nieuwbouw kantoorruimte in de gemeente Amsterdam (in m² x 1.000)



VOORUITZICHTEN

Bij een voortdurend economisch herstel zal de vraag naar kantoorruimte in Amsterdam naar verwachting de komende jaren verder aantrekken. Voor (hoofd)kantoren blijft Amsterdam een aantrekkelijke vestigingslocatie. Dat geldt zowel voor nationale en (boven)regionale bedrijven en instellingen als voor buitenlandse bedrijven. Zo hebben in 2014 een recordaantal van 139 nieuwe buitenlandse bedrijven zich gevestigd in de regio Amsterdam. Daar staat tegenover dat vooral grote bedrijven in de financiële en zakelijke dienstverlening nog altijd bezig zijn met het afstoten van overtollige kantoorruimte, wat mede is ingegeven door trends als 'Het Nieuwe Werken'. Het aanbod blijft daardoor op een hoog niveau. Herbestemming van leegstaande kantoren tot hotels heeft inmiddels in Amsterdam de grenzen bereikt.

Het onderscheid tussen goede en mindere gewilde locaties binnen Amsterdam blijft naar verwachting bestaan. Vooral het centrum (zowel de oude Binnenstad als de Zuidelijke IJ-oevers), de Zuidas en het centrumgebied van Zuidoost blijven naar verwachting in trek bij kantoorgebruikers. Voor kwalitatief goede panden op de betere locaties wordt dan ook een stabilisering van de huurprijzen verwacht. De leegstand op locaties als Sloterdijk, Amstel Businesspark en Amsterdam Zuidoost (exclusief Arenagebied) is grotendeels structureel van aard en herbestemming is wegens de aard en ligging van deze locaties over het algemeen moeilijker te realiseren. De huurprijzen blijven hier dan ook onder neerwaartse druk staan.

