



DO Research



Kantorenmarkt Rotterdam 1^e halfjaar 2015

Kantorenmarkt Rotterdam

De gemeente Rotterdam telt circa 625.000 inwoners en 314.120 banen, verdeeld over 25.220 vestigingen (bron: Lisa). De kantorenvoorraad heeft een omvang van circa 3,45 miljoen m². Deze voorraad is verspreid te vinden op locaties als het centrumgebied, Brainpark, de Kop van Zuid, het knooppunt Alexander, Rotterdam Airport, Waalhaven, Wijkhavenkwartier, Delfshaven, Kralingen en Rotterdam Zuid. Per inwoner telt Rotterdam 5,5 m² kantoorruimte. Dat is bijna het dubbele van het landelijk gemiddelde (2,9).

Kantorenmarkt Rotterdam versus landelijk beeld

Marktindicatoren	Landelijk	Rotterdam
Aanbod 2015-H1 t.o.v. 2014	+1%	+2%
Opname 2015-H1 t.o.v. 2014-H1	+2%	+69%
Ratio Aanbod/Opname 2015-H1	17,9	10,2
Voorraad kantoorruimte	49,5 mln.	3,45 mln
Aanbod als % voorraad	18%	21%
Trend huurprijzen	↓	↓

Samenvatting:

De kantorenmarkt in Rotterdam heeft in het afgelopen halfjaar een gemengd beeld laten zien. Het aanbod liep verder op maar de opname kwam aanzienlijk hoger uit. In Rotterdam is nog onverminderd sprake van een zeer ruime markt met voortdurende neerwaartse druk op de huurprijzen. Bij beleggers zijn vooral panden in het centrum in trek, al bleef het beleggingsvolume beperkt.



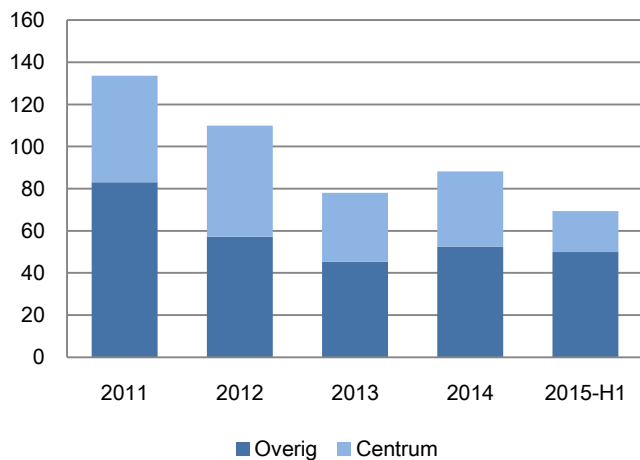
AANBOD

Het aanbod in Rotterdam is in de loop van 2015 met 2% gestegen tot een niveau van bijna 720.000 m². Daarmee wordt circa 21% van de totale voorraad kantoren in de gemeente momenteel voor verhuur/verkoop aangeboden.

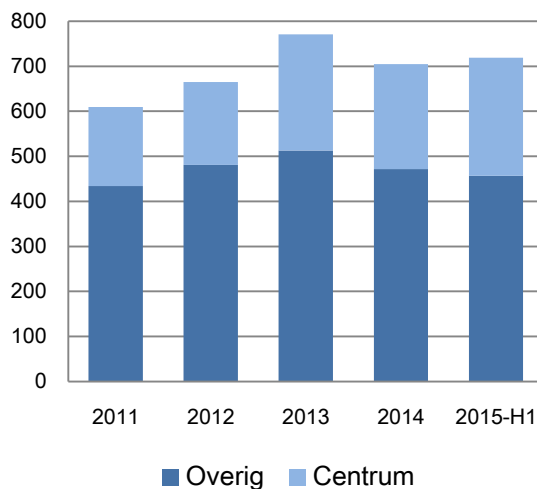
Vooraf het aanbod in het centrumgebied liep weer verder op. Medio 2015 werd hier in totaal circa 262.000 m² kantoorruimte aangeboden. Dat is 36% van het totale aanbod. Ook Brainpark en Rotterdam Noordwest lieten een toename van het aanbod zien, terwijl vooral in Prins Alexander en Wijnhaven sprake was van een daling van het aanbod.

Ongeveer 52% van het totale aanbod in de gemeente Rotterdam wordt al langer dan drie jaar voor verhuur of verkoop aangeboden. Dit structureel aanbod is het hoogst op de locaties: Kralingen/Brainpark (circa 70%) en Waalhaven (68%). In het centrum ligt dit op circa 48% van het totale aanbod.

Opname kantoorruimte in m² (x 1.000)



Aanbod kantoorruimte per ultimo jaar in m² (x 1.000)



OPNAME

De opname van kantoorruimte in Rotterdam laat de laatste jaren een bescheiden niveau zien. In de eerste helft van 2015 kwam de opname echter flink hoger uit dan in dezelfde periode van vorig jaar. In totaal werd 69.000 m² kantoorruimte opgenomen (+69%). Ook het aantal transacties lag hoger.

Circa 28% van de opname (19.000 m²) had plaats in het centrumgebied van Rotterdam. Dat is lager dan in de voorgaande jaren. Daarnaast had 24% van de opname plaats in Prins Alexander. Dit betrof echter slechts 1 transactie, namelijk de aanhuur van 16.440 m² aan de Marten Meesweg door het Politie Diensten Centrum.



HUURPRIJZEN

Gemiddeld liggen de huurprijzen voor kantoorruimte in Rotterdam tussen de € 70 en € 220 per m² per jaar. In het centrum, de Kop van Zuid en in het Scheepvaartkwartier gelden tophuren van boven de € 200 per m².

Door het ruime aanbod staan de huurprijzen in Rotterdam al geruime tijd onder neerwaartse druk. De gemiddelde vraaghuurprijs bleef in de loop van 2015 wel constant op een niveau van circa € 135 per m².

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

Locatie	Huurprijs van	Huurprijs tot
Centrum	95	220
Knooppunt Alexander	90	140
Kop van Zuid	125	220
Brainpark/Kralingen	85	160
Noord/R'dam Airport	80	188
Zuidoost	85	190
Rotterdam Zuid	70	140
Waalhaven	90	155
Scheepvaartkwartier	90	200
Overig Rotterdam	70	165

GROOTSTE TRANSACTIES 2015-H1

Locatie	Huurder/koper	Metrage
Prins Alexander	Politie Diensten Centrum	16.440
Centrum	Spaces	7.000
Kop van Zuid	Nidera	4.500
Delfshaven	PGB Beheer	3.800
Waalhaven	Visser & Smit Bouw	3.300



BELEGGINGSMARKT

In 2014 was er een sterke vraag van beleggers naar kantoorpanden in Rotterdam. In totaal wisselde circa 300.000 m² van eigenaar. Het betreft hoofdzakelijk grotere panden in het centrum van Rotterdam die zijn aangekocht door buitenlandse beleggers. In het eerste halfjaar van 2015 werden slechts twee kantoorpanden verkocht (totaal circa 35.000 m²). Zo kocht OVG een pand in Prins Alexander en NSI een pand aan het Vasteland.

De bruto aanvangsrendementen in de regio Rotterdam liggen gemiddeld tussen de 5,5% en 8% voor goede panden op goede locaties en tussen de 7 en 12% voor overige locaties.

VOORUITZICHTEN

Door nieuwbouw, trends als het nieuwe werken en de matige economische omstandigheden van de laatste jaren is het aanbod van kantoorruimte in Rotterdam de laatste jaren opgelopen. Door het economisch herstel zal de vraag naar kantoorruimte naar verwachting verder aantrekken. Het centrum-/stationsgebied van Rotterdam heeft daarbij de beste vooruitzichten. Zo is de vraag naar kantoorruimte de laatste jaren voor een belangrijk deel geconcentreerd in dit gebied. Tegelijkertijd is echter het aanbod ook hier sterk opgelopen.

Het Central District kan volgens marktpartijen verder uitgroeien tot een aantrekkelijk vestigingsgebied voor nationale hoofdkantoren. Eigenaren in het gebied maken ook vaker de keuze voor kwalitatieve verbetering van het gebouw om nieuwe huurders aan te trekken. Daarbij wordt alvast voorgesorteerd met vraaghuurprijzen van ruim boven de € 200 per m² voor nieuwe of vernieuwde kantoorruimte. Of Rotterdam daarin op grote schaal slaagt moet de toekomst nog uitwijzen. Bij het aantrekken van (inter)nationale hoofdkantoren ondervindt Rotterdam immers sterke concurrentie van vooral Amsterdam. Positief is wel dat bijvoorbeeld recent bekend werd gemaakt dat het Cambridge Innovations Center (CIC) zich in het gebied gaat vestigen. CIC wil de komende 5 jaar meer dan 550 innovatieve bedrijven in de 13.000 m² binnen het Groothandelsgebouw gaan huisvesten.

Over het algemeen geldt voor Rotterdam dat door het hoge aanbodniveau en de structureel lagere vraag naar kantoorruimte, de druk op de huurprijzen naar verwachting zal aanhouden. In Rotterdam is de laatste jaren veel kantoorruimte getransformeerd naar (studenten-)woningen en hotels. Voor een gezonde marktverhouding zal echter nog meer (verouderde) kantoorruimte uit de markt genomen moeten worden.

