

C&W: opname Amsterdamse kantoren 43.000 m² in eerste kwartaal

06-04-2010 00:29

Het eerste kwartaal van 2010 was voor de kantorenmarkt van Groot-Amsterdam een rustig kwartaal, aldus Cushman & Wakefield in een eigen onderzoek. In totaal werd er circa 43.000 m² opgenomen¹, waarmee het opnameniveau iets boven dat van het eerste kwartaal van 2009 ligt. Daarnaast steeg het aanbod ten opzichte van het laatste kwartaal van 2009 licht met circa 1,3 procent naar 1,57 miljoen vierkante meter. De relatief lage toename van het aanbod werd mede veroorzaakt doordat er het afgelopen kwartaal weinig nieuw ontwikkelde kantoorruimte werd toegevoegd.

C&W in hun rapport: "Net zoals in 2009 domineerden verlengingen de kantorenmarkt. Kostenreductie is heden ten dage het belangrijkste uitgangspunt bij een kantoorgebruiker. De huidige gebruikersmarkt is nagenoeg in zijn geheel te typeren als een verplaatsingsmarkt, het aantal uitbreiding ligt laag. Ondanks het huidige economische klimaat is er in Groot-Amsterdam weinig trek naar B-locaties waar te nemen. De afgelopen maanden hebben er wel enkele transacties in het Paasheuvelweg-gebied in Amsterdam Zuidoost plaatsgevonden. De kwaliteit van het gebouw en de locatie blijven van groot belang.

In het afgelopen kwartaal is in totaal 43.000 m² kantoorruimte opgenomen, de opname bestond enkel uit kleine en middelgrote transacties. Het uitblijven van grootschalige transacties (>5.000 m²) heeft een dempend effect op het totaalcijfer. De totale opname in het eerste kwartaal van 2009 was 37.000 m². Het huidige opnameniveau is dus een verbetering ten opzichte van een jaar geleden, maar ligt nog steeds wel ruim onder het kwartaalgemiddelde van 117.670 m² van de periode 2006-2010.

Hoewel het totale opnameniveau in het afgelopen kwartaal laag was, is er wel een toename van het totale aantal geregistreerde transacties. In het eerste kwartaal van 2010 waren dit 33 transacties boven de 500 m², in het eerste kwartaal van 2009 waren dit in totaal 19 transacties. In 2009 werden gemiddeld 27 transacties per kwartaal geregistreerd. De gemiddelde oppervlakte per transactie lag in het afgelopen kwartaal op 1.309 m², dit is aanzienlijk lager dan het kwartaalgemiddelde van 2.000 m² in 2009.

Met een totale opname van bijna 12.000 m² was de opname in het eerste kwartaal van dit jaar in het deelgebied Amsterdam Zuidoost het hoogst. Sinds het tweede kwartaal van 2009 schommelt de opname in dit deelgebied tussen de 11.000 tot 15.000 vierkante meter per kwartaal. De gemiddelde opnamecijfers in de verschillende deelgebieden in de stad Amsterdam liggen redelijk in lijn vergeleken met het voorafgaande jaar. In de Regio Amsterdam hebben Amstelveen en Schiphol ten opzichte van het eerste kwartaal van 2009 een goede start van het jaar."