VASTGOED JOURNAAL

Onderzoeksresultaten Savills positief over Amsterdamse kantorenmarkt

01-07-2021 10:38

De Amsterdamse kantorenmarkt zit weer in de lift. Maar het type bedrijven dat kantoorruimte huurt in Amsterdam is in het eerste kwartaal van 2021 wél verschoven ten opzichte van het eerste kwartaal van 2020. Welke partijen waren verantwoordelijk voor de grootste verhuurtransacties? Savills onderzocht het.

Het herstel van de Amsterdamse kantorenmakt lijkt in te zetten, zegt vastgoedadviseur Savills in haar onderzoeksrapport 'City Special Amsterdam – Q2 2021'. Het eerste kwartaal van 2021 was het sterkste kwartaal in een jaar tijd, zo werd er 66.591 m² kantoorruimte opgenomen. Het gemiddelde opnameniveau van de laatste drie kwartalen van 2020 lag op 55.000 m². Just-Eat Take-Away (14.416 m²) en ING (31.500 m²) waren de belangrijkste verhuurtransacties, verantwoordelijk voor 69% van het totale opnamevolume.

De belangrijkste afnemers

Het type bedrijven dat kantoorruimte huurt in Amsterdam is in het eerste kwartaal van 2021 verschoven ten opzichte van het eerste kwartaal van 2020. De opname door de financiële dienstverlening, traditioneel belangrijk voor Amsterdam, liep op van 14,2% tot 53,7%, waarmee het de belangrijkste sector was in de Amsterdamse kantorenmarkt. De grootste transacties in deze sector werden gesloten door ING Bank en DRW Europe Derivatives B.V. Naast financiële dienstverlening blijft IT een belangrijke sector voor de Amsterdamse kantorenmarkt, zoals blijkt uit recente transacties van Just-East Take Away, Tellow en Fairphone.

Jordy Kleemans, Head of Research & Consultancy bij Savills in Nederland, licht toe: "Langzamere trajecten en uitgestelde huisvestingsbeslissingen in 2020 hebben bijgedragen aan ruimere vraag-aanbodverhoudingen, zoals blijkt uit de leegstand op de Amsterdamse kantorenmarkt. De leegstand steeg namelijk van 5,2% in het eerste kwartaal van 2020 naar 6,1% in het eerste kwartaal van dit jaar. Opvallend zijn de grote verschillen van de leegstandsontwikkeling in verschillende deelgebieden."

Aanbod sterkst gegroeid in binnenstad

IJsbrand Brunger, Head of Leasing bij Savills in Nederland, vult aan: "In de binnenstad van Amsterdam is het aanbod het sterkst gegroeid. Een reden is dat veel kantoren in dit gebied pre-Covid-19 zijn gekocht door beleggers die van plan waren ze te renoveren en op grote schaal aan te bieden voor de verhuur. Veelal hoogwaardige kantoorruimte. Het aanbod van kantoren werd hierdoor vergroot. Echter, door tragere huisvestingsbeslissingen in combinatie met de onzekerheid die Covid-19 met zich mee bracht, loopt de opname achter op wat werd verwacht waardoor de verwachte huurgroei is uitgebleven."

Jordy Kleemans: "De vooruitzichten voor toekomstige vraag-aanbod verhoudingen voor de Amsterdamse kantorenmarkt zijn echter positief. Vanaf 1 januari 2023 moeten namelijk alle kantoren minimaal energielabel C hebben, vanaf 2030 wordt label A de norm. Minimaal 650.000 m² van de Amsterdamse kantoren heeft momenteel energielabel D of slechter, 11% van de huidige totale voorraad. Als gevolg hiervan zal naar verwachting een deel van deze ruimte over 1,5 jaar overhuurbaar zijn, waardoor de markt zelfs krapper kan gaan worden."

Lees het gehele rapport hier.

Sandra Lissenberg