

Colliers: huurprijzen en incentives van kantoorruimte in A'dam dalen

10-11-2011 10:17

De grote groei van het aanbod van kantoorruimte in de Metropoolregio Amsterdam is afgezwakt tot 3,5%, daarmee komt het aanbodpercentage uit op 19%. De gemiddelde incentives voor kantoren in Amsterdam namen af tot circa 15% en bevinden zich nu op het niveau van het jaar 2006. Dit blijkt uit "We're Amsterdam", de jaarlijkse vastgoedrapportage van Colliers International in samenwerking met Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam.

Het rapport We're Amsterdam gaat in op de vastgoedmarkten van zeven gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam. Volgens Colliers wordt de afname van de huurincentives verklaard door een afnemende looptijd van huurcontracten en een afname van het huurprijsniveau. De bedrijfsruimtemarkt in de Metropoolregio Amsterdam doet het een stuk beter, omdat het aanbod met ruim 6% is gedaald en er 10% meer werd opgenomen dan in 2010.

Kantorenmarkt

Door de diversiteit van de economie in de Amsterdamse regio en een prima woonklimaat heeft deze regio een grote aantrekkingskracht op hoger opgeleiden. Alhoewel het structurele overaanbod van kantoorruimte anders doet vermoeden, is de kantorenmarkt van de Amsterdamse regio relatief sterk te noemen. Het opnameniveau heeft dit jaar een vergelijkbaar niveau als vorig jaar laten zien. Het overaanbod heeft vooral een veel sterker onderscheid tussen goede en slechte locaties tot gevolg. Zowel de komst van Generatie Y als de veranderende opvattingen ten aanzien van werkplekken heeft een grotere vraag naar flexibele kantoorconcepten tot gevolg. De wens van de eindgebruikers wordt steeds belangrijker, zeker in een tijd waarin transacties moeizaam tot stand komen.

Eindgebruikers eisen naast flexibiliteit, goede bereikbaarheid en grote aaneengesloten vloeroppervlakten een duurzame werkomgeving en dicteren daarmee de markt. Deze eisen zijn op gewilde locaties vaak lastig te realiseren. Beleggers zien op de A-locaties nog steeds constante en kwalitatief goede huurstromen. Duurzame gebouwen, kapitaalkrachtige huurders en langlopende huurcontracten op de goede locaties zijn nog altijd gewild. Het aanbodoverschot is het afgelopen jaar nog verder toegenomen tot 19% van de voorraad. In de rapportage "Snoeien om te kunnen bloeien" is door Plabeka ingeschat dat van het aanbod 1.500.000 m² incourant is en herontwikkeld of gesloopt zou moeten worden. Als dat lukt dan is het overaanbod in vijf jaar teruggebracht tot een acceptabele 8%. Vraag is en blijft of het mogelijk is om eigenaren te bewegen om hun verlies te nemen.

Bedrijfsruimtemarkt

De bedrijfsruimtemarkt is een markt geworden van extremen. Er is een duidelijke behoefte naar kleine of juist naar grote objecten (5.000 m² +). De tussencategorie van 2.000 m² tot 5.000 m² heeft het moeilijk. In het bedrijfsruimtesegment is er meer vraag naar huur dan naar koop. Veel dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt wordt verwacht in Amsterdam Noord, een gebied dat in trek blijft bij met name creatieve bedrijven. Ook het gebied rondom de nieuwe Westrandweg heeft veel potentie. De Westrandweg maakt Westpoort niet alleen beter bereikbaar, maar ook aantrekkelijker voor bedrijfsruimtegebruikers die zich willen vestigen op een zichtlocatie. Een probleem op de bedrijfsruimtemarkt blijft de leegstand op verouderde bedrijventerreinen.