

Overzicht

Ondanks de economische onzekerheden als gevolg van Brexit bleef de kantorenmarkt ook in Q3 relatief stabiel. Bedrijven blijven investeren en uitbreiden als gevolg van gezonde winstmarges en de beschikbaarheid van kapitaal.

Gebruikersmarkt

Het sentiment op de gebruikersmarkt in 2016 verbeterd gestaag, waarbij de verhuur in Q3 toenam op top kantoorlocaties. Gebruikers blijven zich richten op moderne multifunctionele kantoren met een goede bereikbaarheid waarbij de Randstad het meest in trek is. Vooral in Amsterdam is er een sterke vraag naar kantoorruimte in de belangrijkste deelgebieden waardoor leegstandspercentages dalen. Dit betekent dat sommige gebruikers genoodzaakt worden te kijken naar alternatieve locaties waar de kwaliteit van kantoorruimte met voorzieningen en faciliteiten verbeterd. De Media- en Technologiesector is de belangrijkste *driver* achter de sterke vraag van de afgelopen kwartalen. Tophuurprijzen zijn nagenoeg onveranderd in Q3 met als uitzondering een aantal belangrijke deelgebieden van Amsterdam waar de huurprijzen zijn gestegen.

Beleggingsmarkt

De beleggersvraag in Q3 is versterkt waarbij voor sommige beleggers geldt dat Brexit gezien wordt als potentieel positieve stimulans voor de Nederlandse kantorenmarkt. Internationale en institutionele beleggers blijven actief op de kantorenmarkt met een sterke focus op objecten met een lange huurtermijn in de grote steden binnen de Randstad. De concurrentie neemt verder toe waardoor het top kantorenaanbod afneemt. Top aanvangsrendementen zakten in Q3 tot onder de 5,0% voor de Zuidas en in het centrum van Amsterdam. Op de overige kantoorlocaties in Nederland bleven de aanvangsrendementen stabiel in Q3

Vooruitzicht

Op de korte termijn zijn de vooruitzichten voor de kantorenmarkt positief. Verwacht wordt dat gebruikers blijven uitbreiden, terwijl de beleggersvraag naar primaire en secundaire objecten versterkt. Investeringsvolumes stijgen waarbij 2016 een recordjaar kan worden en de opname van kantoorruimte zal het niveau van 2015 overtreffen. Vraag en aanbod naar toplocaties zal aanblijven terwijl waarbij speculatieve ontwikkelingen dit niet zullen bijhouden.

MARKTVOORUITZICHT

Marktvooruitzicht

Top-huurprijzen:	Huurprijzen blijven stabiel, waarbij hoofddeelgebieden in Amsterdam een verdere huurdruk zullen ervaren.	▶
Top aanvangsrendementen:	Verdere verscherping van aanvangsrendementen door beschikbaarheid kapitaal op beleggersmarkt	▲
Aanbod:	Aanbod neemt verder af, speculatieve ontwikkelingen nemen toe. Nieuw aanbod wordt snel opgenomen.	▲
Vraag:	Versterking van primaire en secundaire locaties, voornamelijk moderne, multifunctionele gebouwen.	▼

Top huurprijzen – September 2016

MARKT (DEELGEBIED)	€	US\$	GROEI %	
	M ² /JR JR	M ² JR	1JR	5JR CAGR
Amsterdam (Zuidas)	370	38,6	0,0	0,5
Amsterdam (Centrum)	315	32,9	6,8	3,1
Amsterdam (Zuidoost)	195	20,3	0,0	0,0
Rotterdam	190	19,8	0,0	1,1
Den Haag	195	20,3	0,0	-0,5
Utrecht	195	20,3	0,0	0,0
Eindhoven	170	17,7	0,0	0,0

Top aanvangsrendementen kantoren – September 2016

MARKT (DEELGEBIED) (BAR K.K.)	HUDIG	VORIG	VORIG	10 JAAR	
	KWARTAAL	KWARTAAL	JAAR	HOOG	LAAG
Amsterdam (Zuidas)	4,90	5,00	5,60	6,75	4,90
Amsterdam (Centrum)	4,90	5,00	5,90	7,00	4,90
Amsterdam (Zuidoost)	6,40	6,50	7,10	8,50	5,50
Rotterdam	6,00	6,00	6,25	7,00	5,75
Den Haag	6,10	6,10	6,30	7,00	5,75
Utrecht	6,00	6,25	6,50	7,25	5,75
Eindhoven	7,00	7,00	7,15	7,75	6,25

De bovenstaande cijfers zijn afgegeven en moeten worden geïnterpreteerd op basis van de huidige marktsituatie, waarbinnen zeer beperkt marktbevis beschikbaar is in heel Europa op basis van beleggingstransacties. Deze cijfers zijn daarvoor slechts een indicatie en geven een trend weer voor de ontwikkeling van de top aanvangsrendementen en zullen niet als vergelijkingsmateriaal voor vastgoedtransacties dienen.

Marktprestaties

