

Sprekende Cijfers Kantorenmarkten Eindhoven





Sprekende Cijfers Kantorenmarkten

Een uitgave van Dynamis

Deze regiorapportage is onderdeel van een reeks van dertien rapporten over de belangrijkste kantorenmarkten van Nederland. Lees de andere regionale Sprekende Cijfers op: dynamis.nl/research

Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars

Partner in Dynamis

info@verschuuren-schreppers.nl

040 211 11 12

Dynamis Research & Consultancy

research@dynamis.nl

030 307 89 30

© Copyright 2021



Leon Schreppers MRICS RM

Directie | Capital Markets
Verschuuren & Schreppers
Bedrijfsmakelaars



Rick van Zwet MSc

Manager Research & Consultancy
Dynamis

Onderzoeksverantwoording

Dynamis rapporteert in Sprekende Cijfers over alle opnames, voor aanbod wordt een ondergrens van 250 m² aangehouden. In de vier grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag) wordt aanbod vanaf 500 m² en opnames vanaf 250 m² meegenomen.

2020 was een bewogen jaar voor de Nederlandse kantorenmarkt. De coronacrisis maakte in één klap een einde aan meerdere jaren van groei. Door de grote onzekerheid stellen bedrijven massaal hun huisvestingsbeslissing uit. Met name de impact van het gedwongen thuiswerken op de lange termijn blijft onduidelijk. De vraag naar kantoorruimte is daardoor teruggevallen naar het laagste niveau van de afgelopen zeven jaar. Het uitstel leidt echter niet tot afstel. Zodra werknemers weer terug kunnen keren naar kantoor, zal ook de vraag naar kantoorruimte herstellen.

Coronacrisis remt de verhuisdynamiek

Het uitstellen van verhuisbeslissingen heeft geleid tot een historische krimp van de vraag naar kantorenvastgoed in 2020. Vergeleken met topjaar 2019 is sprake van een daling van maar liefst 41%. In totaal is op de kantorenmarkt slechts 879.700 m² kantoorruimte aangehuurd of aangekocht door gebruikers. Met name bij grote kantoorgebruikers was sprake van vraaguitval, deze partijen hebben de meest moeite met het bepalen van de toekomstige ruimtebehoefte. In het MKB is de vraag in vierkante meters slechts beperkt afgenomen.

Voor het eerst in vijf jaar stijgt het kantorenaanbod

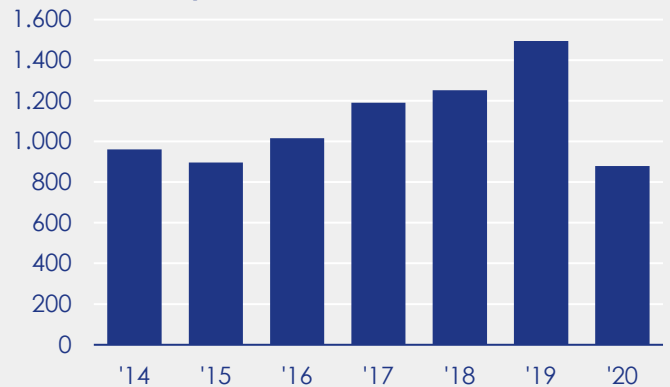
Door de afnemende vraag is het beschikbare kantorenaanbod in 2020 toegenomen. Maar liefst 7% meer kantoorruimte wordt aangeboden vergeleken met vorig jaar. In totaal bereikt het aanbod een niveau van 3,09 miljoen m² eind 2020. In 2014 werd voor het laatst een aanbodstijging waargenomen, in de daaropvolgende jaren werd het aanbod telkens schaarser. De coronacrisis brengt daarmee een keerpunt in de dalende tendens.

Inhaalslag op de kantorenmarkt na corona

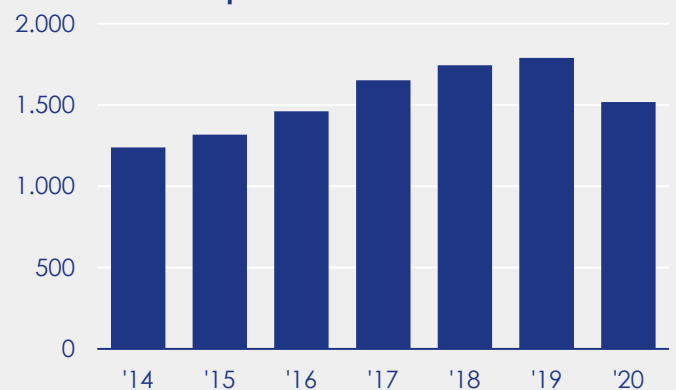
De Nederlandse kantorenmarkt zal na een succesvol vaccinatieprogramma weer sterk opleven. Doordat veel contracten tijdelijk verlengd worden bouwt zich een stuwmeer aan potentiële huurders op. Zodra meer duidelijk is over de gevolgen van de coronacrisis komen al deze gebruikers de markt op om te zoeken naar geschikte kantoorruimte.

De vraag van deze gebruikers zal anders van aard zijn. Als gevolg van het toegenomen thuiswerken zullen bedrijven per werknemer minder ruimte huren, maar de kwaliteit van die vierkante meters moet wel hoger zijn dan voorheen. Het kantoor is meer dan ooit de thuisbasis waar werknemers vooral kunnen ontmoeten en samenwerken. Om te voorzien in deze kwalitatieve vraag blijft hoogwaardige nieuwbouw op goed ontsloten locaties noodzakelijk.

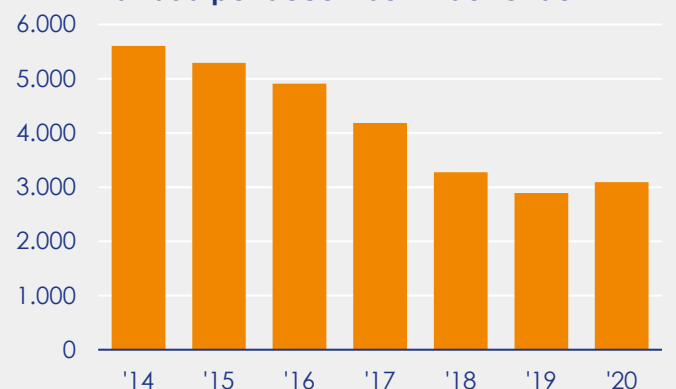
Opname in duizenden m²



Opname in aantallen



Aanbod per december in duizenden m²



Mediane meterprijs



De Eindhovense kantorenmarkt staat in de wacht door onzekerheid rondom de gevolgen van de coronapandemie. Voor veel partijen is het onduidelijk wat de korte en lange termijengevolgen zijn op de kantoorbehoeftes. In afwachting van die ontwikkelingen stellen veel partijen hun huisvestingsbeslissing uit. Dat neemt niet weg dat de uitgangspositie van de kantorenmarkt in Eindhoven bijzonder goed is. Bedrijven blijven in hoge mate trouw aan Eindhoven, ook voor start-ups en scale-ups biedt de kennisstad grote voordelen.

Stabilisatie van het kantorenaanbod

Het beschikbare aanbod op de Eindhovense kantorenmarkt stabiliseert eind 2020. In totaal wordt circa 156.000 m² aan kantoorruimte aangeboden in de gemeente Eindhoven. Twee opeenvolgende jaren van sterke aanboddalingen zijn ten einde gekomen. De aanboddaling in het westen van Eindhoven wordt gecompenseerd door de stijging in het centrum. Hier is een vijfde meer aanbod beschikbaar dan een jaar geleden.

Toch is de huidige stabilisatie niet per se goed nieuws voor kantoorzoekende partijen. Moderne kantoorgebruikers (zoals high-tech bedrijven en zakelijke dienstverleners) die zich in Eindhoven willen vestigen zijn op zoek naar ruime kantoorgebouwen van hoge kwaliteit. Het huidige aanbod kan niet in deze vraag voorzien. Er is er al jaren een discrepantie tussen de vraag en het aanbod van kwalitatief hoogwaardige kantoorgebouwen en dit zal in 2021 niet veranderen. De eerste nieuwbouwprojecten zullen immers pas eind 2022 worden opgeleverd (EDGE, Lichthoven, BunkerToren, Bold).

Vooralsnog wordt het bestaande aanbod niet direct geabsorbeerd door de markt. De coronapandemie maakt de (economische) vooruitzichten voor 2021 nog altijd zeer onzeker. Daarnaast wachten bedrijven af wat de effecten van het massale thuiswerken op lange termijn zijn. Een groot deel van het personeel is binnen enkele maanden gewend geraakt aan het thuiswerken, ook na de coronacrisis willen werknemers wellicht minder vaak naar kantoor. De toekomstige ruimtebehoefte en de benodigde voorraad is afhankelijk van de impact van deze ontwikkelingen.

Kantoorgebruikers laten aanpassingsvermogen zien

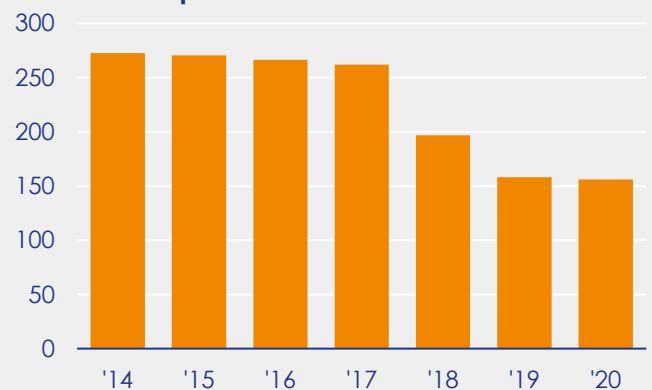
Na twee jaar van sterke groeicijfers op de Eindhovens kantorenmarkt, heeft het coronavirus hier in 2020 verandering in gebracht. De behoefte aan

” De Eindhovense kantorenmarkt is veerkrachtig. Zodra er meer duidelijkheid komt over de gevolgen van de coronapandemie zal de markt weer aantrekken

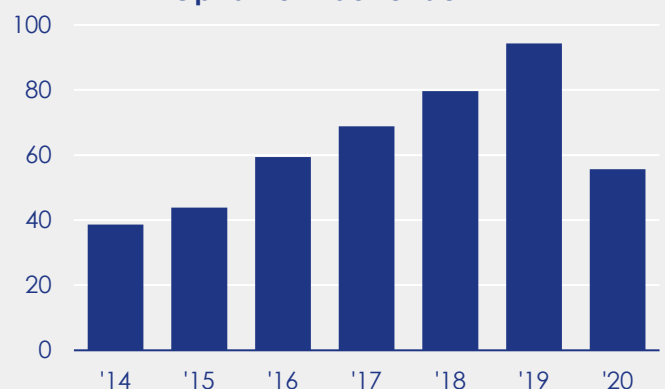
Leon Schreppers

Directie Verschuuren & Schreppers
Bedrijfsmakelaars

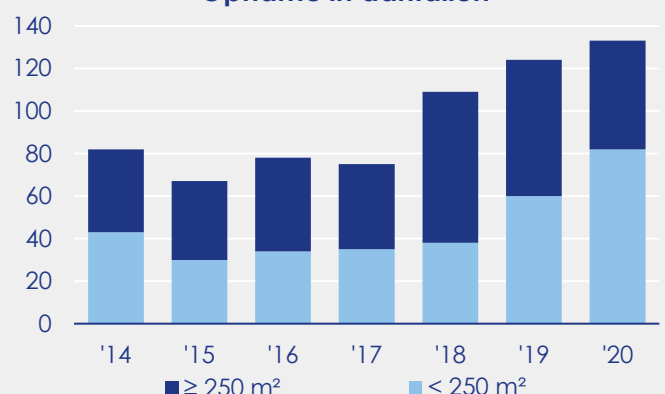
Aanbod per december in duizenden m²

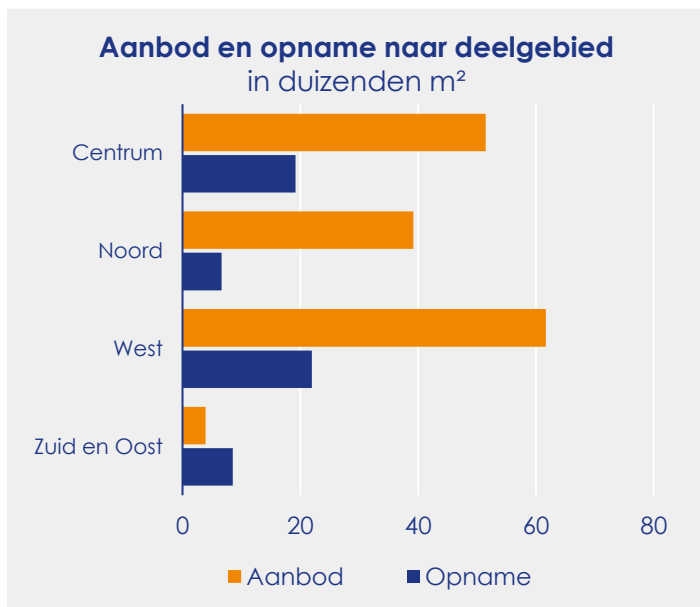


Opname in duizenden m²



Opname in aantallen

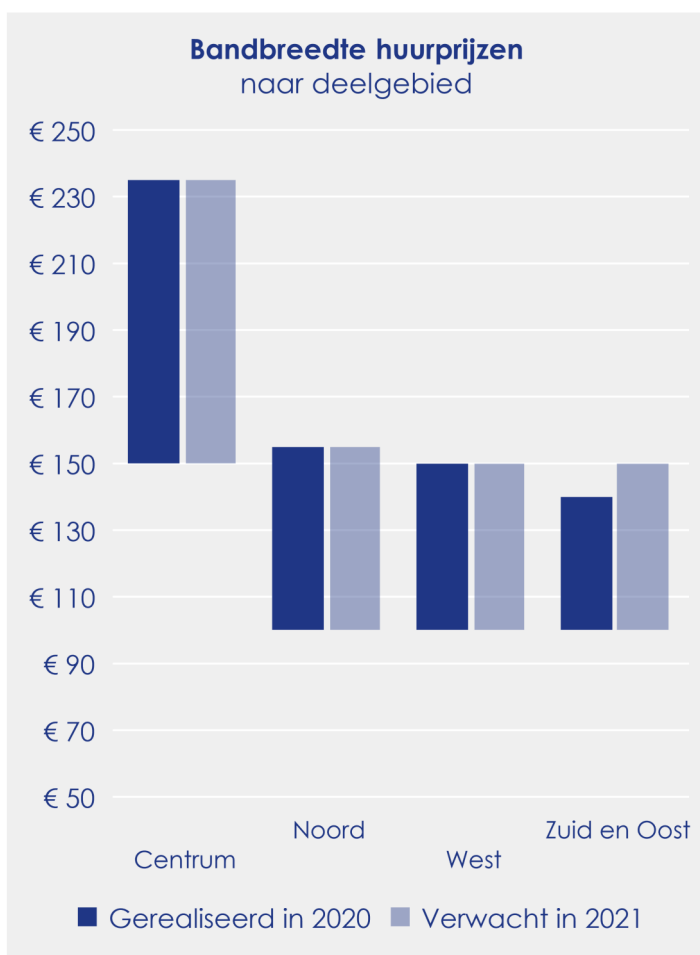




kantoorruimte maakt in het afgelopen jaar een terugval van ruim 40% door.

Na deze daling is in Eindhoven in totaal circa 55.650 m² aan kantoorruimte opgenomen. Het aantal transacties werd grotendeels op peil gehouden door de sterke dynamiek in het kleine kantorensegment (minder dan 250 m²). Meer dan de helft van alle transacties in 2020 had een omvang kleiner dan 250 m². Een opmerkelijk grote transactie vond plaats door SendCloud B.V., die zo'n vijf duizend vierkante meter aanhuurde, goed voor 9% van de totale opname.

Mede dankzij het adaptieve karakter van de technologiestad, blijft een groot verlies aan kantoorbanen voorlopig nog uit. De leegstand was al in het pre-corona tijdperk op een laag niveau. Slechts 9% van de kantoorgebouwen stond leeg in Eindhoven. Gemiddeld in Nederland was dat twee procentpunt meer. Voorlopig lijkt de Eindhovense kantorenmarkt veerkrachtig. De verwachting is dat zodra er meer duidelijkheid komt over de lange termijn gevolgen van de coronapandemie op de kantoorbehoefte, de markt ook snel weer zal aantrekken.



Prijsniveau nauwelijks aangetast door corona

De impact van de coronapandemie op het prijsniveau van de binnenstedelijke locaties lijkt voornamelijk beperkt. Het verwachte prijspeil in 2021 wijkt niet veel af van het gerealiseerde prijspeil van 2020. Wat opvalt is het enorme prijsverschil tussen het centrum en de rest van de stad. Voor een kantoorgebouw buiten het centrum betaalt een huurder gemiddeld zo'n 125 euro per m² per jaar. In het centrum beginnen de huurprijzen bij 150 euro per m² en lopen bij nieuwbouw soms op tot 235 euro per m² per jaar. Het is de verwachting dat in het centrum de huurprijzen zullen blijven stijgen.





Verschuuren & Schreppers

DYNAMIS Bedrijfsmakelaars

Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars weet wat er speelt. Sinds 2000 richten wij ons op commercieel vastgoed in alle sectoren, zoals kantoren, industrieel en logistiek vastgoed, winkels en vastgoedbeleggingen. Door de directe betrokkenheid van de directie en onze hoog gekwalificeerde medewerkers zoeken wij naar een ideale samenwerking om zo tot het beste resultaat te kunnen komen waar onze klanten trots op zijn.

Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars is aangesloten bij Dynamis. In dit landelijke samenwerkingsverband hebben dertien regionale full service makelaarskantoren hun krachten gebundeld. Zij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op:
bedrijfsmakelaar.nu en dynamis.nl



Eindhoven

Emmasingel 13

040 211 11 12

info@verschuuren-schreppers.nl