

Sprekende Cijfers Kantorenmarkten Breda





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

Van der Sande VanOpstal

Partner in Dynamis
bog@vandersande.nl
076 514 74 54

Dynamis Research & Consultancy

research@dynamis.nl
030 307 89 30

© Copyright 2020



Peter-Paul Verhoeven MRICS RT

Partner | Bedrijfsmakelaar
Van der Sande VanOpstal



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.

Na vijf opeenvolgende jaren van aanboddalingen komt het totale kantorenaanbod begin 2020 uit op minder dan 2,9 miljoen m². Vergeleken met het hoogtepunt begin 2015 is bijna sprake van een halvering. Hoewel er kwantitatief een duidelijk tekort is, lopen met name de kwalitatieve tekorten verder op. Kantoorgebruikers kunnen nauwelijks nog ruimte vinden die voldoet aan de huidige wensen en eisen. Deze kwalitatieve schaarste verspreidt zich als een olievlek door Nederland.

Gebruikers doen concessies in hun wensen

Moderne kantoorgebruikers stellen steeds hogere eisen, voornamelijk gedreven door de aanhoudende war on talent en hogere duurzaamheidsdoelstellingen. De behoefte verschuift naar duurzame kantoorgebouwen van een hoogwaardige kwaliteit en uitstraling, met shared-services in het gebouw. Gezien het tekort aan hoogwaardige kantoren moeten zoekende partijen concessies doen wat betreft locatie, kwaliteit of grootte.

Locaties buiten de grootste kantorenmarkten maken inhaalslag

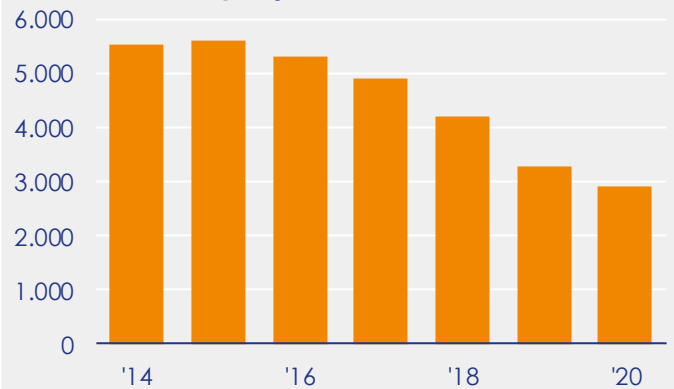
Het gebrek aan kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte remt de dynamiek in de grootste kantorenmarkten van Nederland. Juist op de plekken die kort na de crisis een sterk herstel vertoonden, is de groei gestagneerd of zelfs omgezet naar een daling, zoals in Amsterdam, Utrecht en Rotterdam.

De runner-ups slaagden er het afgelopen jaar in om te profiteren van het gebrek aan hoogwaardige kantoren in deze gemeentes. De vraag naar kantoorruimte in Den Haag, Eindhoven en Amersfoort bereikt in 2019 recordhoogtes, met als gevolg dat in Nederland een tiende meer kantoorruimte is opgenomen vergeleken met een jaar geleden. In de 27 belangrijkste kantoorgebieden van Nederland is in 2019 bijna 1,45 miljoen m² kantoorruimte opgenomen.

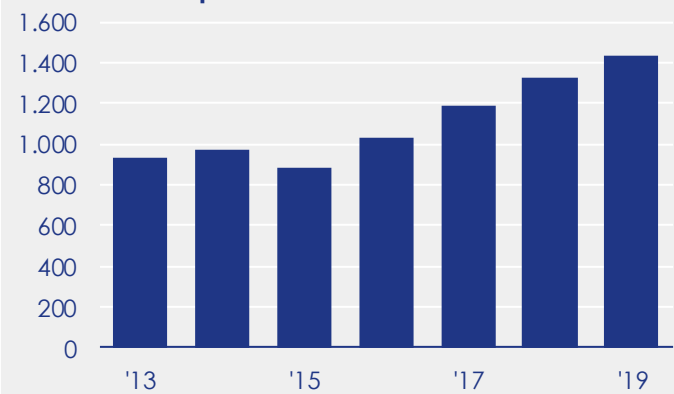
Kwalitatieve schaarste ook buiten de Randstad

Het sterke herstel van de vraag naar kantoorruimte leidt ook buiten de Randstad tot een tekort aan kwalitatieve ruimte. De schaarste concentreert zich voornamelijk op centrum- en stationslocaties. Om de druk in deze gebieden te verlichten moet ook buiten de Randstad meer aandacht komen voor kwalitatieve nieuwbouw en renovatie. Met hoogwaardige kantoren op OV-knooppunten worden deze locaties bovendien aantrekkelijker voor gebruikers die hun zoekvraag vooralsnog beperken tot de grote steden in de Randstad.

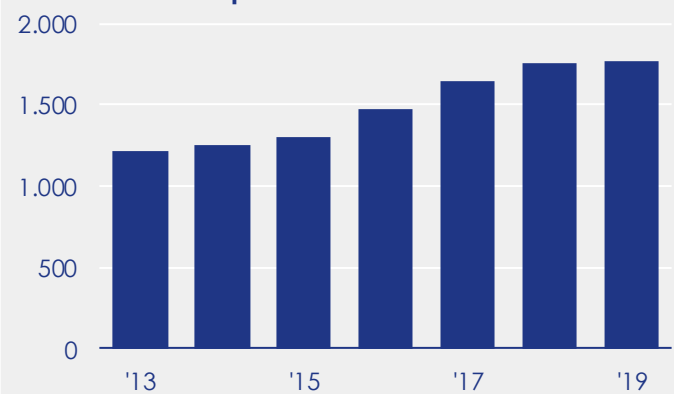
Aanbod per januari in duizenden m²



Opname in duizenden m²



Opname in aantallen



Mediane huurprijs per m²



De kantorenmarkt van Breda heeft een goed jaar achter de rug. De vraag naar kantoorruimte is in 2019 op peil gebleven, in het afgelopen jaar zijn evenveel transacties gerealiseerd als in het voorgaande jaar. Hoewel er geen records zijn verbroken in 2019, liggen de opnames in lijn met het gemiddelde van de afgelopen vijf jaar.

Stabilisatie van het aanbod in Breda

Door het stabiliseren van de vraag blijft het beschikbare kantorenaanbod in het afgelopen jaar constant. Begin 2020 wordt bijna 90 duizend m² kantoorruimte aangeboden, nagenoeg gelijk aan het niveau van begin 2019. Deze stabilisatie volgt op de continue aanboddalingen die sinds 2016 in Breda zijn waargenomen. Vergeleken met hoogtepunt begin 2016, staat op dit moment bijna 60 duizend m² kantoorruimte minder te koop of te huur in deze Brabantse gemeente. In 2020 zal naar verwachting het aanbod de daling verder doorzetten, enerzijds zal er nauwelijks nieuw aanbod bijkomen door nieuwbouwontwikkelingen, anderzijds is er beperkte aanwas te verwachten vanuit opzeggingen.

Ondanks de stabilisatie op kwantitatief gebied, stapelen de tekorten op kwalitatief gebied verder op. Hoogwaardige kantoorpanden met grote vloeren en additionele services zijn zeer beperkt beschikbaar in Breda. Deze kwalitatieve schaarste concentreert zich juist in het centrum en rondom het station. Tegelijkertijd hebben kantoorgebruikers steeds hogere eisen aan hun huisvesting, het huidige aanbod kan niet in deze behoefte voorzien. Naast het gebrek aan kwaliteit van de panden zelf, kenmerkt een deel van het aanbod zich door een te lage parkeernorm en zijn de beschikbare locaties versnipperd door Breda. Als gevolg van de mismatch tussen vraag en aanbod blijven voornamelijk de oudere panden met een gedateerde afwerking lang te koop of te huur staan.

Kwalitatieve gebruikersvraag wordt niet gerealiseerd

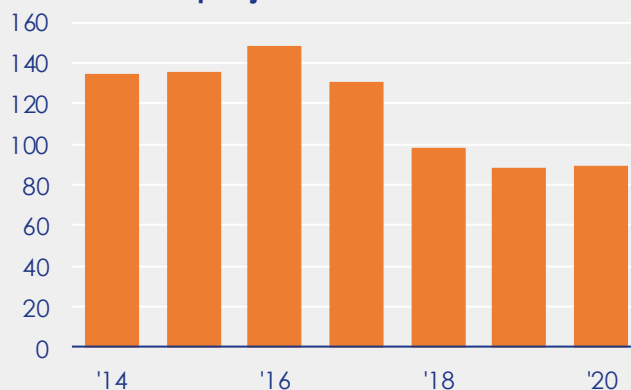
Met bijna 31 duizend m² aan opnames op de kantorenmarkt van Breda, ligt het transactievolume in 2019 in lijn met het langjarig gemiddelde. Het aantal verkochte of verhuurde kantoorunits stabiliseert in 2019 op exact hetzelfde niveau als in 2018. Als gevolg van de kleinere gemiddelde omvang, is het totale opnamevolume in 2019 ruim een tiende lager dan in het voorgaande jaar.

„De kwalitatieve tekorten stapelen op in Breda

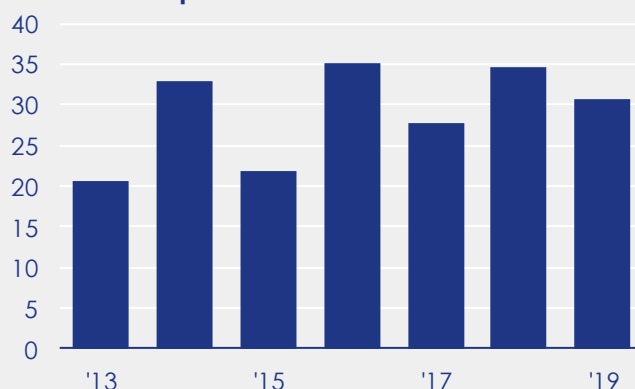
Peter-Paul Verhoeven

Partner Van der Sande VanOpstal

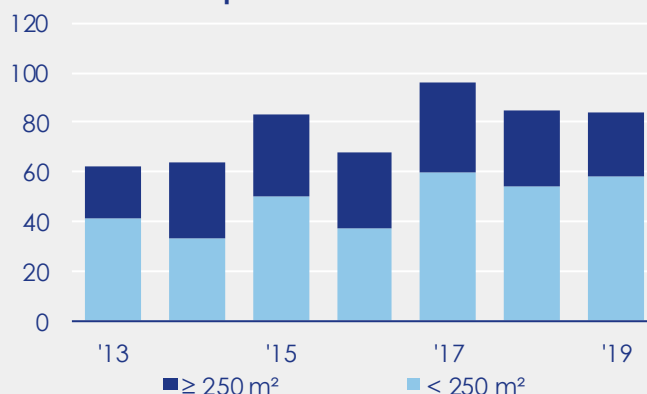
Aanbod per januari in duizenden m²

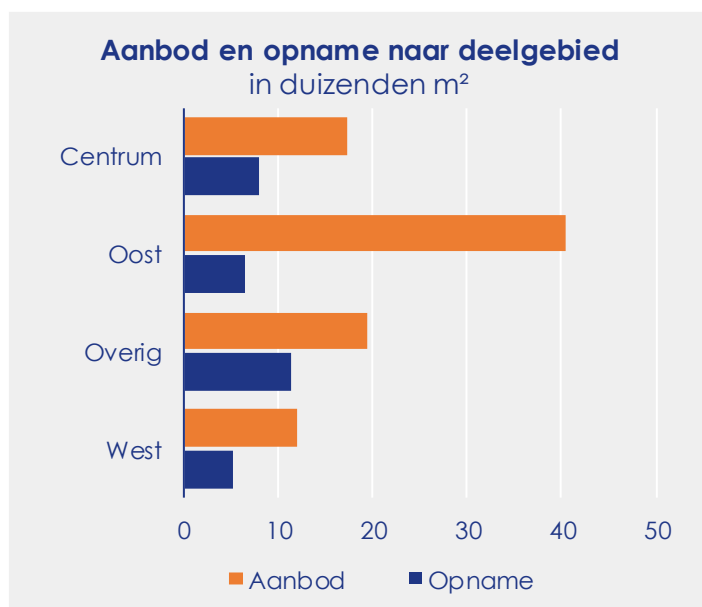


Opname in duizenden m²



Opname in aantallen





De toenemende vraag naar kleine kantoren concentreert zich voornamelijk in het centrum van Breda. Op deze locatie treedt echter een mismatch op van de vraag en het aanbod. Het aanbod kent slechts een beperkte omvang en bovendien sluit de uitstraling niet aan op de vraag. Gebruikers prefereren open en moderne kantoorruimtes boven het deels gedateerde aanbod in herenhuizen met werkkamers.

Naar verwachting zal de vraag naar kantoorruimte in het komende jaar verder afzwakken. De dynamiek in 2020 zal voornamelijk voortkomen uit interne verplaatsingen binnen de gemeentegrenzen, tot op heden is er nog weinig uitzicht op grote gebruikers die zich in de gemeente Breda gaan vestigen. De opnames zullen in het komende jaar voornamelijk plaatsvinden in units tussen de 300 en 1.000 m². Het enige nieuwbouwkantoor dat op dit moment wordt gerealiseerd aan het Rithmeesterpark is al verhuurd aan verschillende partijen. Dit kantoorgebouw van circa 4 duizend m² kantoorruimte is onder meer verhuurd aan Heembouw, ladvice, Boom en HBS. Op termijn staat het gebouw 5 tracks gepland naast het station met een oppervlakte van circa 15 duizend m². Dit pand biedt voor de komende jaren kansen voor meer dynamiek op de Bredase kantorenmarkt.



Schaarst leidt tot stijgende huurprijzen

Op de kantorenmarkt van Breda neemt de tweedeling steeds verder toe. Aan de bovenkant van de markt houdt de vraag aan, met opwaartse druk op het prijsniveau. Met name in het centrum van Breda leidt de schaarste van geschikte kantoorruimte tot stijgende huurprijzen, in 2020 worden naar verwachting huurprijzen tussen de € 140 en € 160 per vierkante meter gerealiseerd. Door het overaanbod van minder kwalitatieve kantoorruimte blijft de meterprijs in overige gebieden van Breda hangen in een bandbreedte tussen de € 90 en € 120.



Van der Sande VanOpstal

Vijverstraat 1
4818 ST Breda
bog@vandersande.nl
vandersande.nl

Partner in Dynamis



Van der Sande VanOpstal

Bedrijfsmakelaars

Van der Sande VanOpstal Bedrijfsmakelaars is al sinds jaar en dag top 3 speler op het gebied van bemiddeling in verhuur en verkoop van bedrijfsmatig vastgoed in haar regio. Klanten worden met persoonlijke aandacht geadviseerd bij transacties van kantoren, winkels, bedrijfsruimten en bouwkevels.

Van der Sande VanOpstal 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: vandersande.nl en dynamis.nl



Breda

Vijverstraat 1

076 514 74 54

bog@vandersande.nl