

Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Eindhoven





Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten

Een uitgave van Dynamis

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

Verschuuren & Schreppers

Partner in Dynamis

info@verschuuren-schreppers.nl

040 211 11 12

Dynamis Research & Consultancy

research@dynamis.nl

030 307 89 30

© Copyright 2020



Leon Schreppers MRICS RM

Directie | Capital Markets
Verschuuren & Schreppers
Bedrijfsmakelaars



Dirk Verberne

Makelaar - Offices / Industrial
Verschuuren & Schreppers
Bedrijfsmakelaars



Rick van Zwet MSc

Manager Research & Consultancy
Dynamis

Onderzoeksverantwoording

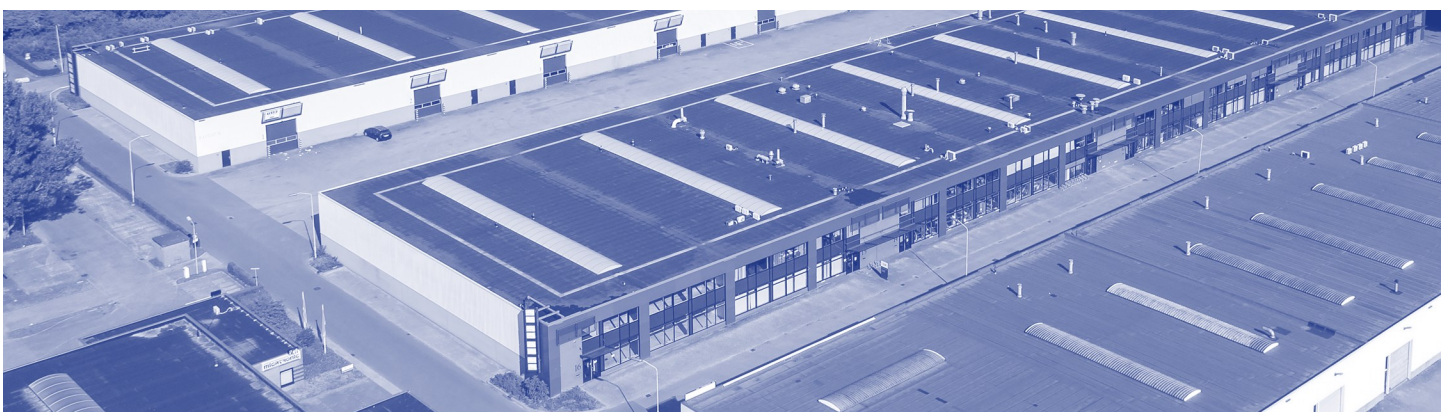
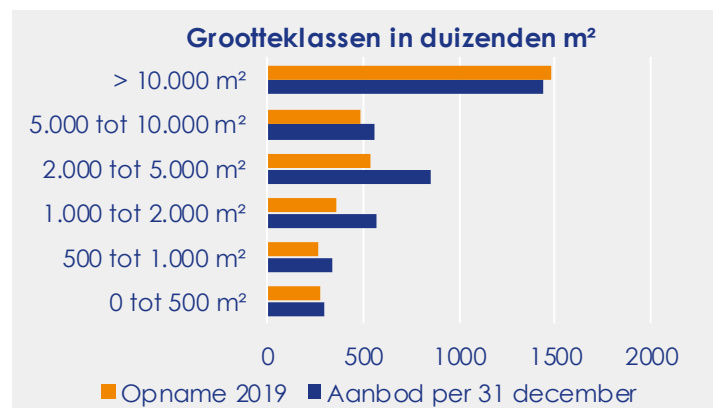
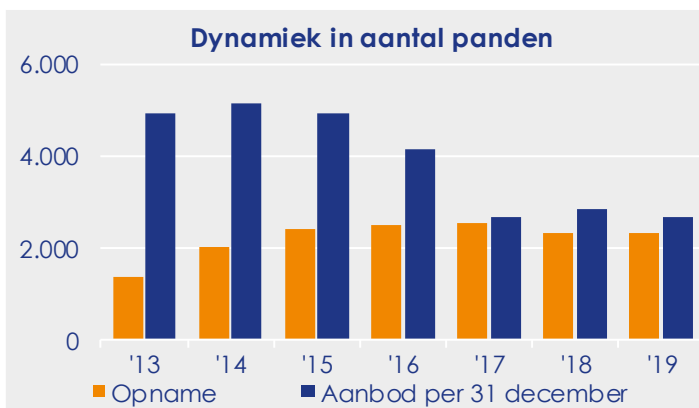
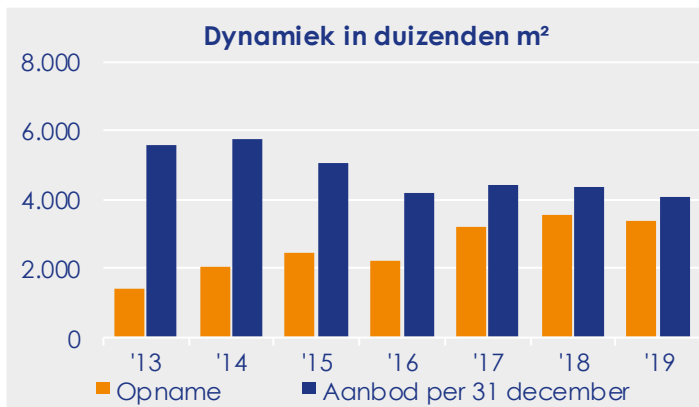
Dynamis rapporteert opnames en aanbod zonder ondergrens. Een object wordt als bedrijfsruimte geregistreerd indien deze functie meer dan 50% van het totale metrage beslaat. Over het logistieke deel van de bedrijfsruimtemarkt wordt later dit jaar gepubliceerd.

De vraag naar bedrijfsruimte zwakt in 2019 af op een bijzonder hoog niveau. In het afgelopen jaar is gebleken dat de sterke groei van de vraag naar bedrijfsruimtes na drie jaar ten einde is gekomen. Als gevolg van de economische stagnatie maakte het opnamevolume in het afgelopen jaar een krimp door van 5% op jaarbasis. Ondanks de terugval is in 2019 maar liefst 750 duizend m² bedrijfsruimte meer in gebruik genomen dan gemiddeld in de afgelopen zeven jaar. Het totale opnamevolume van het afgelopen jaar bedraagt ruim 3,4 miljoen m² bedrijfsruimte.

Als de huidige coronacrisis leidt tot lagere economische groei of zelfs krimp, zal de vraag naar bedrijfsruimte hier direct de gevolgen van ondervinden. Economische crises hebben namelijk in het verleden altijd grote impact gehad op de

bedrijfsruimtesector. In 2009 leidde de daling van het Bruto Binnenlands Product (BBP) met bijna 4% tot een terugval in het opnamevolume van maar liefst een kwart. Recenter heeft de afzwakkende economische groei in 2019 al geleid tot een verminderde ruimtevraag van bedrijven, het reeds afzwakkende opnamevolume van bedrijfsruimte zal naar verwachting in 2020 verder in een neerwaartse spiraal terechtkomen.

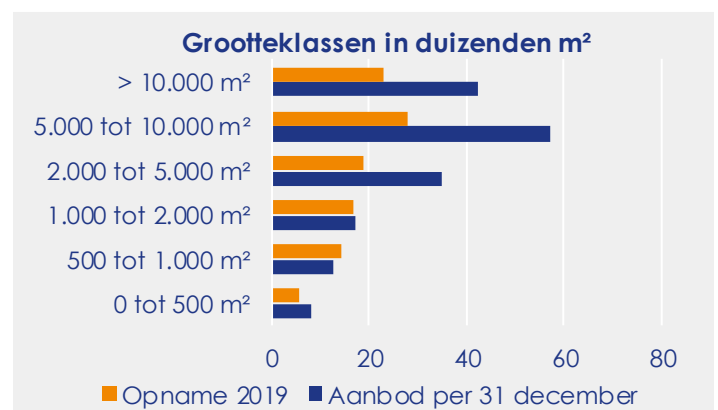
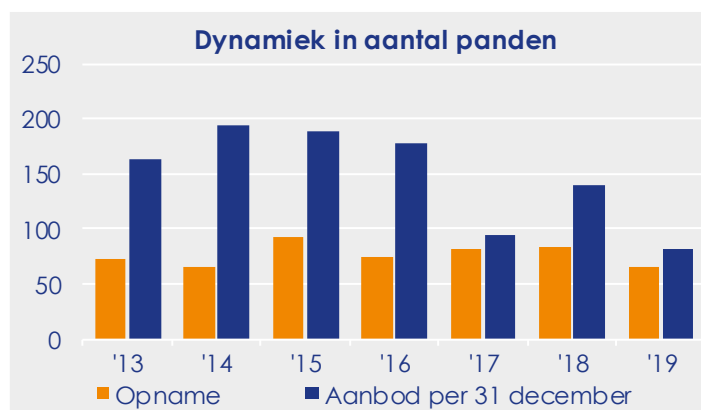
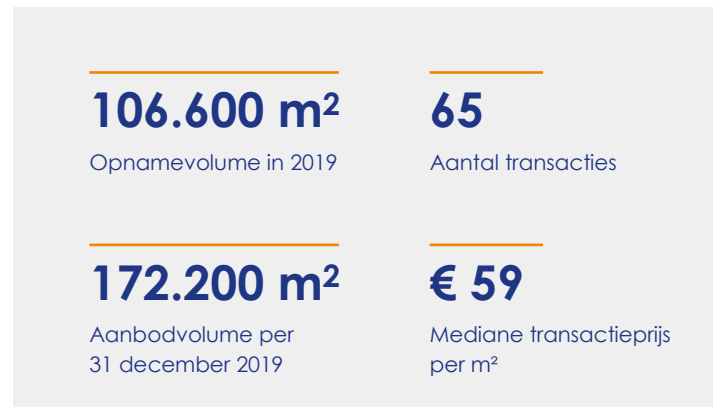
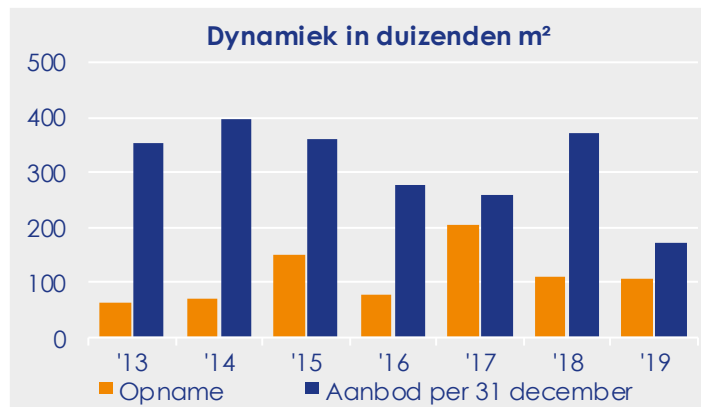
Als gevolg van de aanhoudende vraag is gedurende 2019 het aanbod van bedrijfsruimte in Nederland verder gedaald. 7% minder vierkante meters bedrijfsruimte worden eind 2019 aangeboden vergeleken met een jaar eerder. Met ruim 4 miljoen m² aan te huur of te koop staande bedrijfsruimte wordt het laagste niveau van de afgelopen tien jaar bereikt.



Het beschikbare aanbod van bedrijfsruimte bereikt eind 2019 een dieptepunt in Eindhoven. In deze Brabantse gemeente wordt nog slechts 172 duizend m² bedrijfsruimte te koop of te huur aangeboden. Ten opzichte van dezelfde peildatum een jaar eerder, treedt maar liefst een halvering op van het totale aanbodvolume. Gebruikers hebben door deze afname aanzienlijk minder keuzeruimte in 2020, ze kunnen slechts kiezen uit 82 beschikbare panden. Begin vorig jaar stonden er nog bijna 60 panden meer te koop of te huur, daarmee is een daling van ruim 40% opgetreden. Daar komt bij dat het nog beschikbare aanbod nu vooral bestaat uit kleine of juist grote specifieke objecten met een fors component kantoorruimte, een gedateerd opleveringsniveau of gebruiksbeperkingen. Door het gebrek aan keuzemogelijkheden wordt de situatie op de Eindhovense bedrijfsruimtemarkt steeds krapper. De toenemende schaarste, in combinatie met de lage rentestand en het tekort aan bouw kavels, zal naar verwachting een opwaartse prijsdruk hebben op de verkoopprijzen van

bedrijfsobjecten. In 2019 bleven de prijzen nog constant ten opzichte van het voorgaande jaar, huurders betaalden gemiddeld € 55 per vierkante meter bedrijfsruimte.

De schaarse verhoudingen treden enerzijds op door het gebrek aan aanbod, anderzijds houdt de aanhoudende vraag naar bedrijfsruimte de krapte in stand. In 2019 is ruim 106 duizend m² bedrijfsruimte opgenomen door gebruikers, een vergelijkbaar niveau als in 2018. In het afgelopen jaar bepaalden met name grotere gebruikers de totale vraag naar bedrijfsruimte in Eindhoven. De opnames zijn voornamelijk gegroeid in het segment boven de 5 duizend m². Zo heeft HCL 360 bijna 8 duizend m² bedrijfsruimte aan de Tarasconweg gekocht en nam Fluke Europe ruim 11 duizend m² in gebruik in de Brainport Industries Campus. Tevens was er in 2019 een bovengemiddelde vraag naar bedrijfsruimten tussen de duizend en 2 duizend m² met een klein percentage aan kantoorruimte.



Verschuuren & Schreppers
Bedrijfsmakelaars

Emmasingel 13
5611 AZ Eindhoven
info@verschuuren-schreppers.nl
bedrijfsmakelaar.nu

Partner in Dynamis



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