

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 2020



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.

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

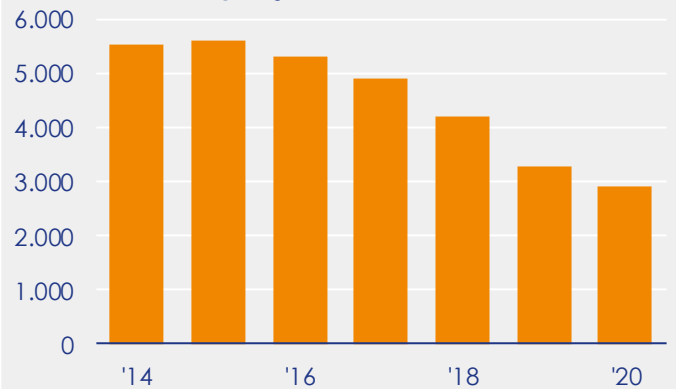
Het gebrek aan kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte remt de dynamiek in de grootste kantorenmarkten van Nederland. Juist op de plekken die kort na de crisis een sterk herstel vertoonden, is de groei gestagneerd of zelfs omgezet naar een daling, zoals in Amsterdam, Utrecht en Rotterdam.

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.

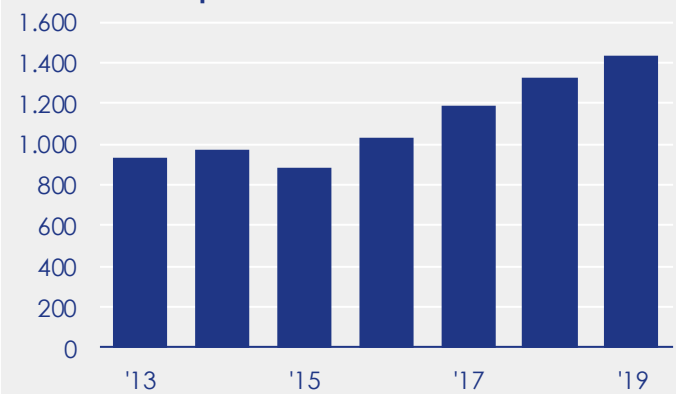
Kwalitatieve schaarste ook buiten de Randstad

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.

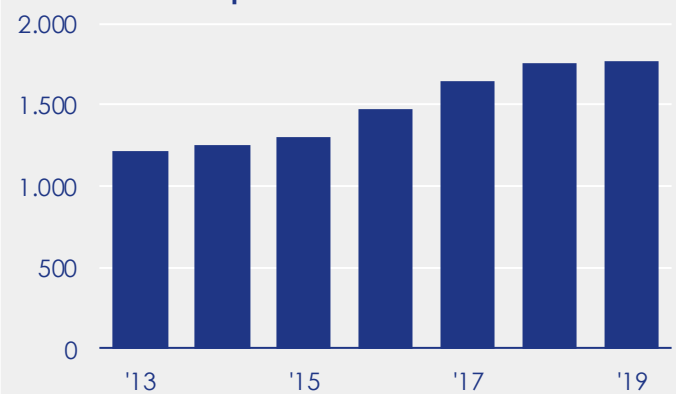
Aanbod per januari in duizenden m²



Opname in duizenden m²



Opname in aantallen



Mediane huurprijs per m²



De kantorenmarkt van Eindhoven heeft in 2019 een absoluut recordjaar doorgemaakt. De vraag naar kantoorruimte bereikte in deze technologie-stad een hoogtepunt. De stijgende trend is in 2019 voor het vijfde jaar op rij doorgezet. Het groeiende opnamevolume weerspiegelt de grote interesse van bedrijven in deze technologische hub binnen Nederland. De aanwezigheid van een groot aantal technologische reuzen, zoals Philips en ASML, en de grote hoeveelheid aanwezige kennis, vanuit de TU Eindhoven, werken als een magneet op bedrijven. De nieuwbouw op verschillende campussen in en rondom Eindhoven bieden bovendien ruimte aan de stijgende vraag. De oplopende aanbodtekorten, met name op kwalitatief gebied, zetten de seinen voor de komende jaren echter op oranje.

Tekort aan hoogwaardige panden lopen op

Synchroon met de aanhoudende vraag in de afgelopen vijf jaar, is het aanbod al voor het vijfde jaar op rij aan het afnemen. In het afgelopen jaar is het beschikbare aanbod met een vijfde verder gedaald. In totaal staat begin 2020 bijna 160 duizend m² kantoorruimte te koop of te huur. Hoewel het aanbod in kwantitatieve zin nog ruim lijkt, geeft dit totale volume een vertekend beeld. Enerzijds bestaat een deel van dit aanbod nog uit te realiseren nieuwbouw- of transformatiepanden, anderzijds is een deel van dit aanbod gedateerd, of ligt niet op een aantrekkelijke locatie.

Met name het aanbod van hoogwaardige panden in het centrum bereikt begin 2020 een dieptepunt. Door de krappe situatie hebben ruimtezoekers grote moeite om geschikte kantoorunits te vinden. Deze schaarste zal voorlopig nog aanhouden, de eerste nieuwbouwprojecten worden pas in 2021/2023 opgeleverd. De opname van diverse gebouwen in Flight Forum door ASML, heeft ook op deze kantorenlocatie geleid tot een verder afname van het beschikbare aanbod. Voor alle deelgebieden geldt dat het aanbod van kantoren boven de 3 duizend m² steeds schaarser worden. Grote kantoorgebruikers hebben nauwelijks mogelijkheden om zich te vestigen.

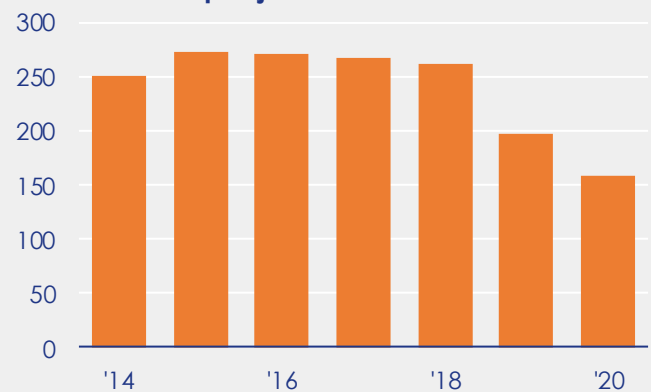
Pas op middellange termijn zal het kantorenaanbod naar verwachting uit gaan breiden. Eind 2021 staat de oplevering van het kantoordeel van Bunkertoren op de planning, ook zijn er concrete plannen voor circa 33 duizend m² kantoorruimte in het plangebied Lichthoven door AM en EDGE. Deze grote hoeveelheid kantoor-meters zal naar verwachting echter pas in 2022/2023 opgeleverd worden.

„Het tekort aan hoogwaardige kantoorpanden loopt op in Eindhoven

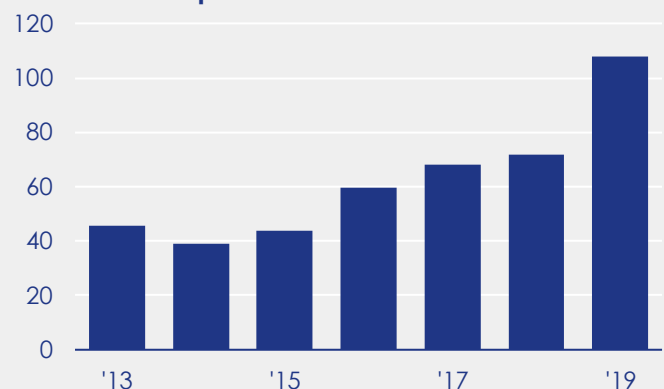
Leon Schreppers

Directie Verschuuren & Schreppers
Bedrijfsmakelaars

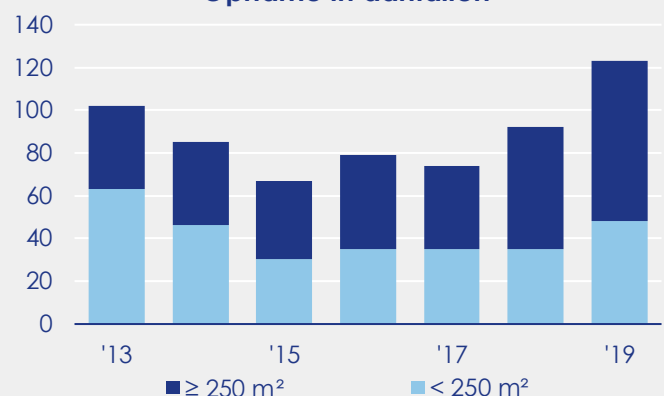
Aanbod per januari in duizenden m²

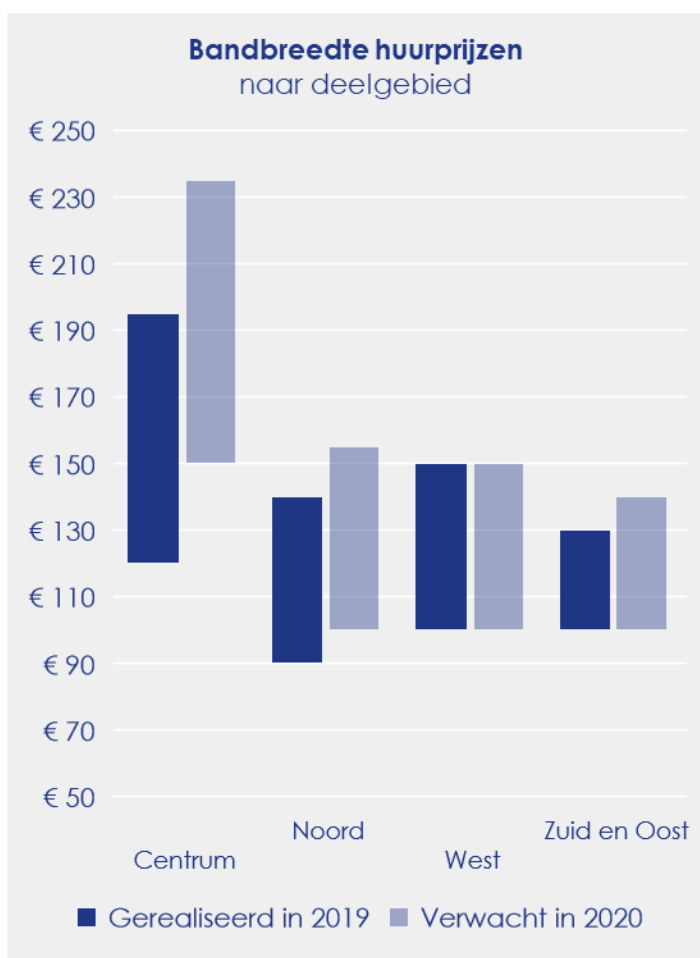
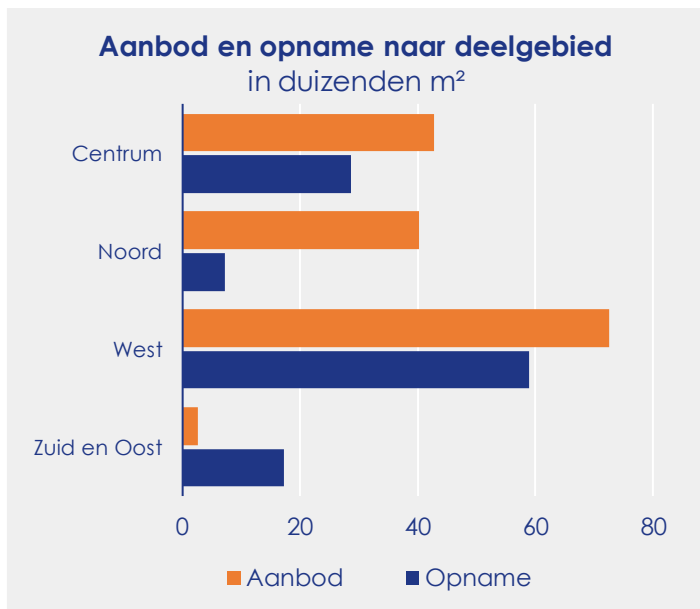


Opname in duizenden m²



Opname in aantallen





Recordvolume aan opnames in 2019

De aantrekkelijkheid van Eindhoven blijkt uit de grote vraag naar kantoorruimte. Met bijna 108 duizend verhuurde of verkochte vierkante meters wordt het hoogste punt gemeten sinds 2009. Ten opzichte van het voorgaande jaar is het opnamevolume met maar liefst de helft toegenomen. Binnen de totale markt blijft het aandeel van kleine metrages (< 250 m²) nagenoeg gelijk. De hoge dynamiek op de start-up markt is de belangrijkste drijver achter de hoge dynamiek van kleine kantoortransacties. Buiten de reguliere kantorenmarkt hebben co-working bedrijven een sterke groei doorgemaakt in de afgelopen jaren. Ondertussen zijn bijna al deze flexibele kantoorunits verhuurd. Vanuit de markt blijft de vraag naar dit soort concepten aanwezig, co-working bedrijven zijn dan ook op zoek naar ruimte in Eindhoven.

De dynamiek in Eindhoven kenmerkt zich ook in 2019 als een verplaatsingsmarkt. Veel klassieke kantoorgebruikers, zoals ASML op Flight Forum en Philips op de High Tech Campus, hebben zich uitgebreid of verplaatst binnen de gemeentegrenzen. Met name Philips veroorzaakt door meerdere omvangrijke transacties het forse hogere opnameniveau. Voor andere partijen die zich op één van de campussen, zoals Brainport Industries Campus, High Tech Campus of Strijp T, willen vestigen, worden ondertussen wachtlijsten gehanteerd. Van buiten de gemeentegrenzen heeft Siemens zich gevestigd in Eindhoven, waar ze eerst kantoorruimte in 's-Hertogenbosch aanhuurden. Daarnaast is zichtbaar dat bedrijven binnen Eindhoven al hun activiteiten gaan concentreren, VodafoneZiggo gaat om die reden 7 duizend m² kantoorruimte betrekken in het nieuwbouwproject Lichthoven.

Stijgend prijsniveau in dynamische markt

De huurprijzen op de Eindhovense kantorenmarkt vertonen over de hele breedte een opwaartse trend. Door de nieuwbouw in het centrum van Eindhoven komen de gerealiseerde huurprijzen in 2020 al ruim boven de € 200 per vierkante meter. Maar ook in Eindhoven Noord stijgen de huurprijzen van het meest hoogwaardige vastgoed naar € 155 per vierkante meter. De sterke vraag vertaalt zich naar hogere huurprijzen.



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