

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 2021



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.

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.

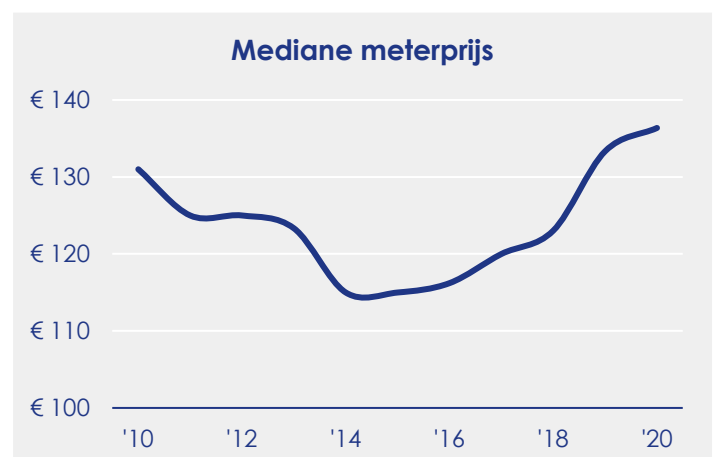
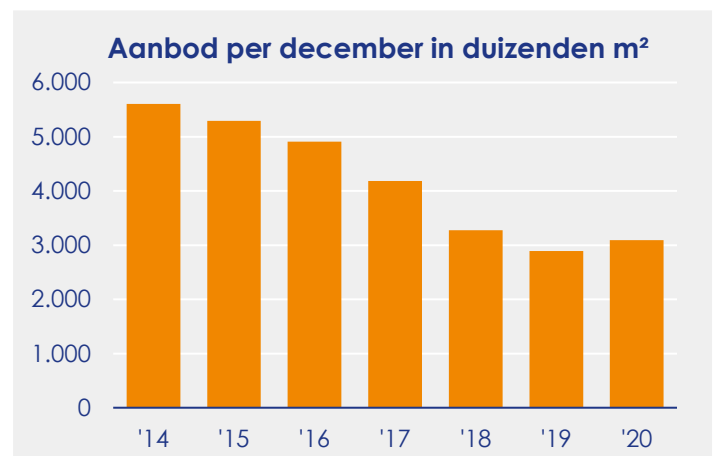
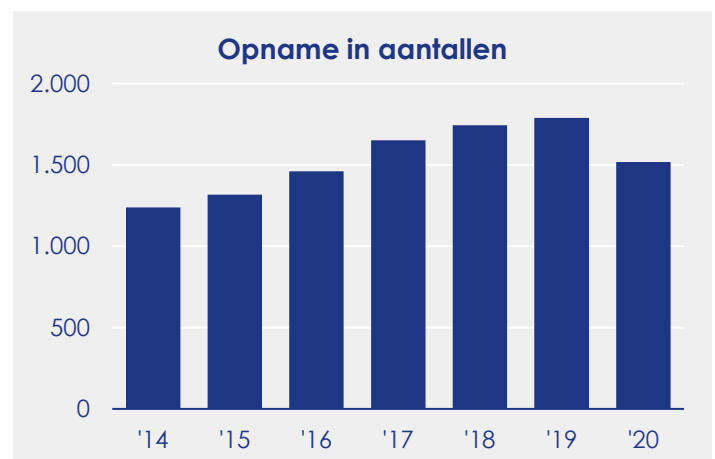
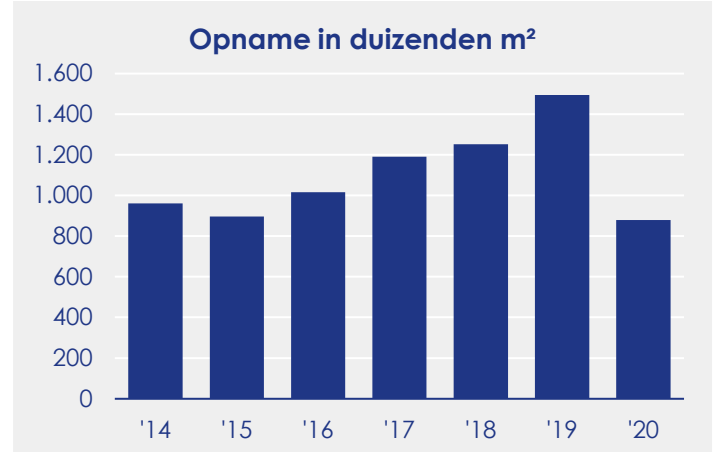
Voor het eerst in vijf jaar stijgt het kantorenaanbod

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.



De dynamiek op de kantorenmarkt van Breda is in 2020 geremd door de coronacrisis. Met name de grotere gebruikers stellen hun verhuisbeslissing uit, in afwachting van een eventuele veranderende ruimtebehoefte in de toekomst. Door het gebrek aan verplaatsingen kwam in de gemeente weinig nieuw aanbod beschikbaar. Met als gevolg dat het kwalitatieve aanbod opdroogt.

Aanbodaling door gebrek aan aanwas

In 2020 is het aanbodvolume in Breda met een bijna tiende afgenomen. Aan het eind van het jaar staat in de gemeente nog circa 81.950 m² in aanbod. Door de beperkte verhuisdynamiek kwam in de gemeente weinig nieuw aanbod beschikbaar. Daarnaast worden door onttrekkingen verschillende panden uit het aanbod gehaald. Deze panden worden veelal getransformeerd naar woningen. Met name in het segment van kleine kantoorruimten (met additionele services) is nauwelijks kwalitatief aanbod meer beschikbaar, een gevolg van de toegenomen vraag naar kleinere units.

Naar verwachting zal het aanbod in de komende periode oplopen. Deze verwachte toename van het aanbod heeft twee oorzaken. Als eerste worden in de gemeente relatief veel huurverlengingen getekend, waarbij gebruikers het aantal gehuurde meters terugschroeven. De effectieve opname van deze gebruikers is daarmee negatief. Daarnaast komt in 2021 waarschijnlijk het gebouw 5Tracks op de markt. Met een oppervlakte van circa 17 duizend vierkante meter resulteert dit in een aanzienlijke aanbodtoename. Inmiddels is gebleken dat nieuwbouw een sterke aantrekkingskracht heeft op gebruikers, waardoor dit pand een welkome verruiming van het aanbod vormt. Ondanks het oplopende aanbod zal de bestaande mismatch tussen vraag en aanbod aanhouden.

Minder grote transacties door coronacrisis

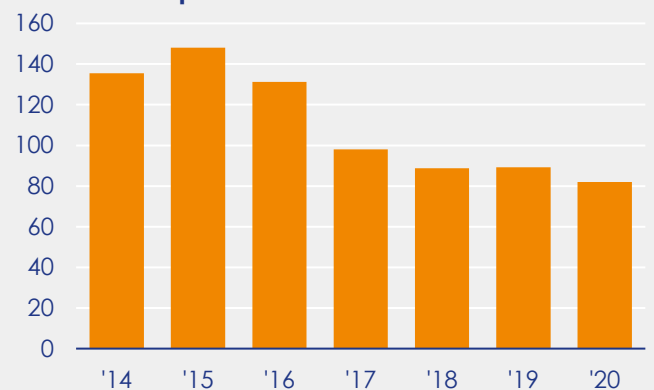
In 2020 heeft het opnamevolume op de Bredase kantorenmarkt het laagste punt sinds 2015 bereikt. In totaal is bijna 26.700 m² kantooroppervlakte in gebruik genomen, dit is ruim 4 duizend vierkante meter minder dan een jaar eerder. Deze daling is voornamelijk tot stand gekomen door het afzakken van de vraag naar grote kantoorvloeren. Kantoorgebruikers die meer dan 500 m² in gebruik nemen hebben hun zoekvraag in de ijskast gezet door de coronacrisis. Deze partijen wachten af wat de economische effecten van de crisis zijn en wat de invloed hiervan is op het aantal benodigde vierkante meters. Daarnaast hebben partijen hun verhuiscens opgeschort met het idee dat ze mogelijk goedkoper kunnen huren in de toekomst. Hierdoor zijn in 2020

”Door de beperkte beweging van partijen droogt het goede aanbod op

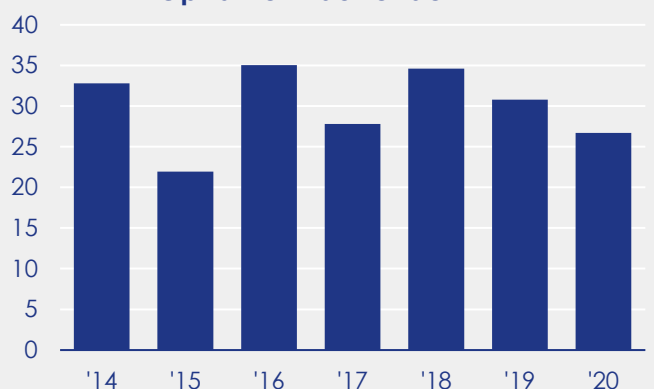
Peter-Paul Verhoeven

Partner Van der Sande VanOpstal

Aanbod per december in duizenden m²

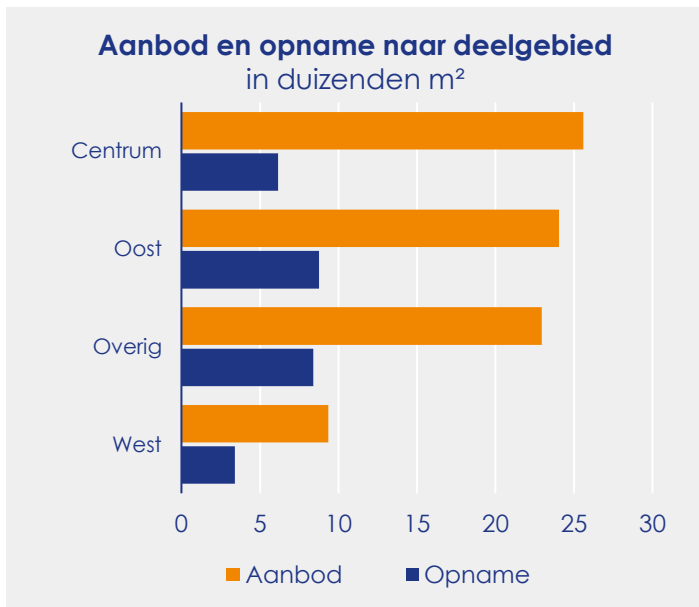


Opname in duizenden m²



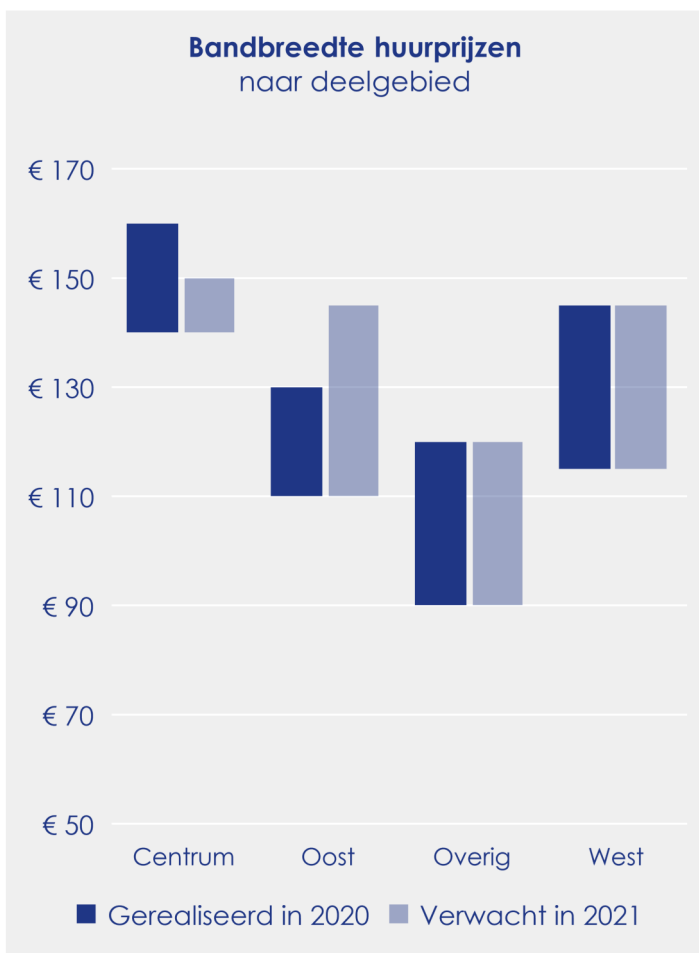
Opname in aantallen





slechts acht transacties geregistreerd met een oppervlakte groter dan 500 m², in 2019 werden nog zestien kantoren verhuurd in deze grootteklasse.

De huidige vraag naar kantoorruimte komt met name voort uit gebruikers die een noodzaak hebben om te verhuizen of geen last hebben van de coronacrisis. Dit zijn met name jonge bedrijven die kleinere oppervlaktes aanhuren. In dit segment is een sterke vraag naar additionele services zichtbaar. Door gebruik te maken van centrale voorzieningen, zoals gemeenschappelijke vergaderruimten, een receptie en een bedrijfsrestaurant, hebben partijen minder vierkante meters nodig. In Breda zijn echter te weinig van dit type kantoren beschikbaar om in deze grote vraag te kunnen voorzien.



Huurprijzen lopen sterk uiteen in Breda

Op de kantorenmarkt van Breda bestaat een tweedeling in de prijsniveaus. Door de grote vraag naar kleinschalige, hoogwaardige kantoorruimte, wordt in dit segment een hoog prijsniveau gerealiseerd. Huurders in het populaire centrumgebied betalen naar verwachting in 2021 een huurprijs van circa € 140 tot € 150 per vierkante meter. Op de minder populaire vestigingslocaties ligt de ondergrens beduidend lager. In de minder courante kantoren worden nog huurprijzen van minder dan € 100 per vierkante meter gerealiseerd.





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 bouwkelevs.

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