

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 00

© Copyright 2023



Leon Schreppers MRICS RM

Directie | Capital Markets
Verschuuren & Schreppers
Bedrijfsmakelaars



Daan Bruinekreeff MSc

Research Consultant
Dynamis

Onderzoeksverantwoording

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

2022 was een interessant jaar voor de Nederlandse kantorenmarkt. Het was tevens het laatste jaar dat het verplichte energielabel C nog niet van toepassing was. De impuls tot verduurzaming is versterkt door de sterk gestegen energieprijzen, voortkomend uit de schaarste en onzekerheid door de oorlog in Oekraïne.

Lichte stijging opname

Het opnamevolume is licht gestegen in 2022 ten opzichte van 2021 tot een niveau van 885.000 m². Het aantal opnames is echter gedaald, voornamelijk in het kleine segment. Daarnaast stellen veel kantoorgebruikers hun verhuisbeslissing uit vanwege een schaars aanbod aan kwalitatief goede kantoorruimte op centrale, multimodale en levendige locaties.

Onttrekking aanbod

Het aanbod is sinds 2021 net als in de jaren voor de coronapandemie verder afgenomen. De belangrijkste reden van deze daling is de onttrekking van incurante kantoorgebouwen. Dit zijn voornamelijk oude kantoren die zich op minder aantrekkelijke of minder centrale locaties begeven en daarom niet toekomstbestendig zijn. Goed bereikbare, multimodale kantoorlocaties blijven aantrekkelijk.

Voorlopige stijging huurprijs

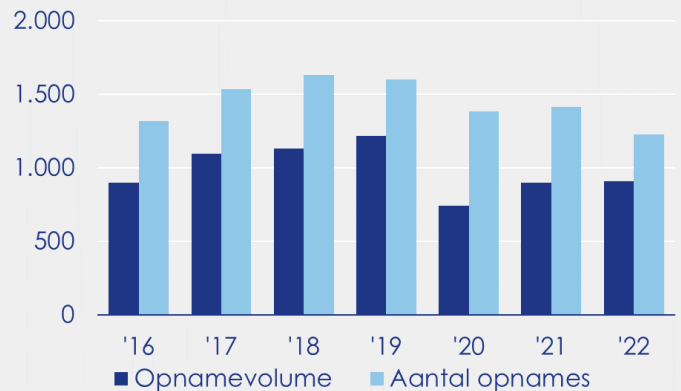
De toenemende vraag naar kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte op een goede locatie vertaalt zich door in de huurprijzen. De tophuren worden gevraagd en gerealiseerd op multimodale locaties met een duurzame kantoorvoorraad. De mediane huurprijs per m² is in 2022 met 4 procent gestegen ten opzichte van 2021. Het is echter de vraag wat het effect is op de huurprijzen als gevolg van een verwachte lagere waardering van kantoorruimte in 2023, in combinatie met de hoge huurprijsindexatie.

Verdere polarisatie

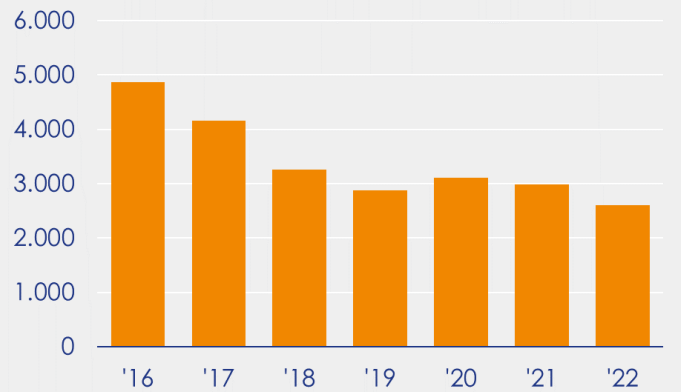
Naast de polarisatie die speelt rondom de locatie van kantoren,, beginnen verschillen tussen energielabels ook steeds groter te worden. Het is evident dat kantoorruimte met een beter energielabel een hogere waarde heeft. Kijkend naar de transacties van het afgelopen jaar is er vooral kantoorruimte opgenomen met energielabel A of beter. Ondanks dat vanaf 2023 een verplichting van energielabel C of hoger geldt, is er in 2022 alsnog ruim 10 procent kantoorruimte opgenomen met energielabel D of slechter.

Voor huurders wordt niet alleen het energielabel steeds belangrijker bij het huren van kantoorruimte maar ook de manier waarop energie wordt opgewekt en wordt hergebruikt, zoals door bijvoorbeeld zonnepanelen of een WKO-installatie. Indien een verhuurder kan aangeven dat de energiekosten constant blijven, zorgt dit voor een betere verhuurbaarheid van de kantoorruimte.

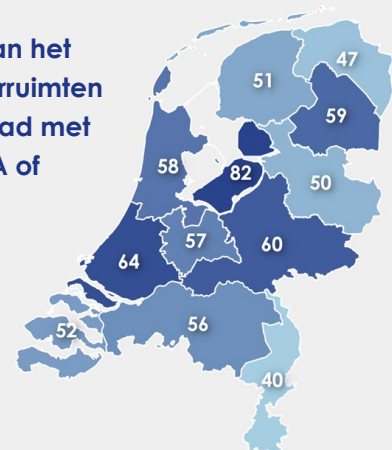
Opname in duizenden m² en aantallen



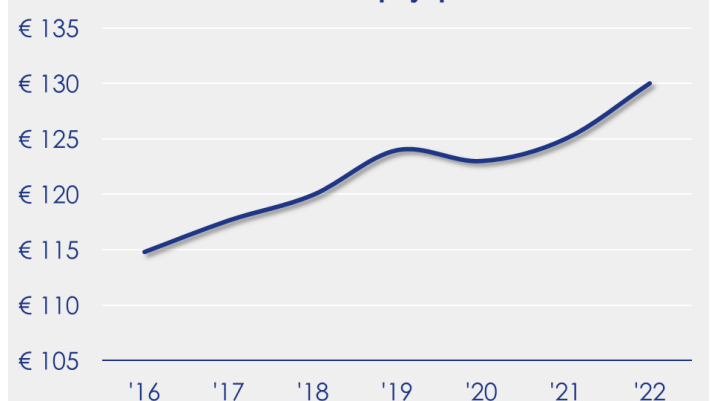
Aanbod per december in duizenden m²



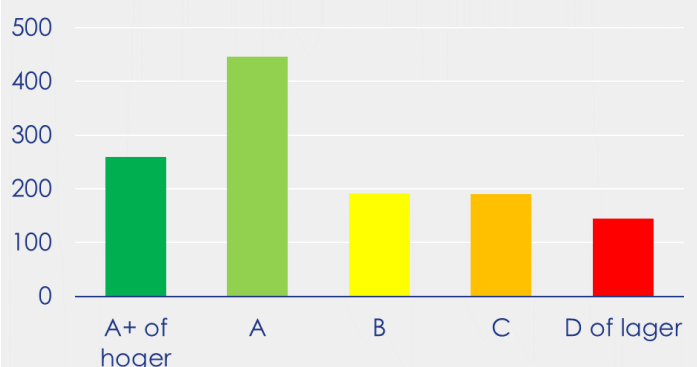
Percentage van het aantal kantoorruimten van de voorraad met energielabel A of beter



Mediane huurprijs per m²



Aantal opnames naar energielabel in 2022



De kantorenmarkt in Eindhoven is in 2022 sterk onder druk komen te staan. Een dalend aanbodvolume in combinatie met een gebrek aan kwalitatief hoogwaardig aanbod heeft ervoor gezorgd dat kantoorgebruikers in Eindhoven moeilijk aan passende, moderne kantoorruimte kunnen komen. Het is zaak om hoogwaardige kantoren te realiseren in het centrum van Eindhoven om de aantrekkingskracht van Eindhoven als kantorenstad te kunnen garanderen.

Kwalitatief en kwantitatief tekort

Op de Eindhovense kantorenmarkt is er in de afgelopen jaren een steeds grotere mismatch ontstaan tussen vraag en aanbod van kwalitatief goede kantoorruimte. Het al schaarse aanbod dat er is, voldoet lang niet altijd aan de wensen van kantoorgebruikers. Het merendeel dat wordt aangeboden betreft kantoorruimte waarbij er geen gemeenschappelijke voorzieningen zijn in het gebouw of nauwelijks geïnvesteerd is in modernisering. Het aanbodvolume in Eindhoven is vanaf de kredietcrisis nog nooit zo laag geweest en bedraagt in december 2022 bijna 100.000 m².

De mismatch tussen vraag en aanbod is kwalitatief vooral te vinden in het gebrek aan hoogwaardige kantoorruimte met gemeenschappelijke voorzieningen op levendige locaties. Daarnaast bestaat er in Eindhoven ook een sterk tekort aan beschikbare grotere en solitaire kantoorgebouwen. Er is bijvoorbeeld geen kwalitatief aanbod meer van kantoorruimte groter dan 5.000 m².

De geplande nieuwbouwplannen moeten het hoofd gaan bieden aan de huidige kwalitatieve tekorten. De kantoorontwikkelingen Lichthoven en District E aan het stationsplein zijn inmiddels goedgekeurd, de ontwikkeling EDGE wacht nog op goedkeuring. Ook op High Tech Campus, Strijp-T en Eindhoven Airport District zijn verdere plannen om hoogwaardig aanbod te creëren voor kantoorgebruikers.

Minder opname dan in coronajaar

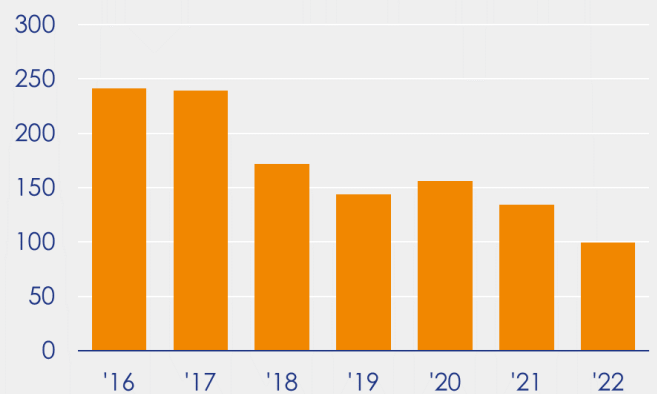
De dynamiek op de kantorenmarkt in Eindhoven is in 2022 vrijwel stil gevallen. Met een opnameniveau van bijna 66.000 m² was het opnameniveau een stuk lager dan in 2021. Van dit opnameniveau was Microstad, het voormalige KPN-gebouw, met een oppervlakte van 23.000 m² de grootste transactie in Eindhoven en de op één na grootste transactie in Nederland in 2022. Het gebouw zal worden ingevuld als werk- en leisure locatie. Zonder deze transactie lag het opnameniveau van Eindhoven zelfs onder het opnameniveau in het eerste coronajaar 2020. Het aandeel kleine transacties tussen de 250 en 500 m² is wel toegenomen ten opzichte van voorgaande jaren. Dit zijn vooral gemoderniseerde kantoorunits in gebouwen met gemeenschappelijke voorzieningen.

”Kantoorgebruiker in de wacht voor nieuwbouw stationsgebied Eindhoven

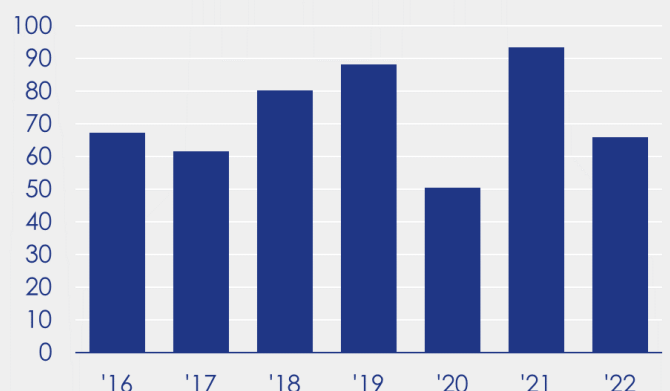
Leon Schreppers

Directie Verschuuren & Schreppers
Bedrijfsmakelaars

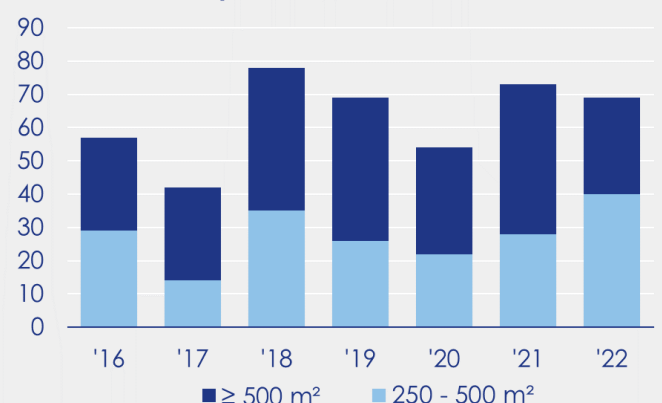
Aanbod per december in duizenden m²



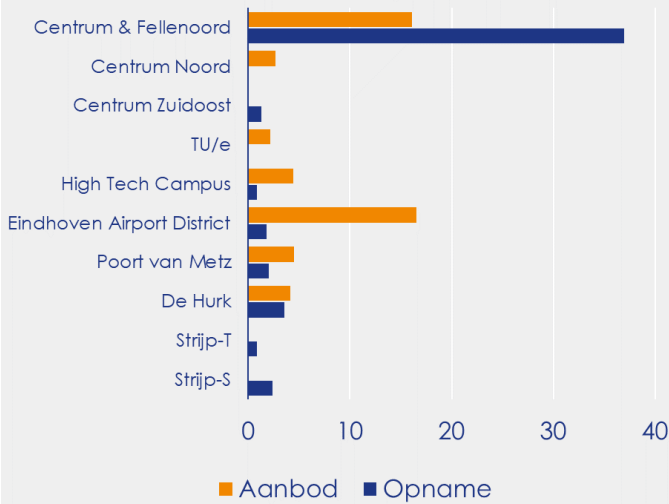
Opname in duizenden m²



Opname in aantallen



Aanbod en opname naar deelgebieden in duizenden m²



De komst van het verplichte minimale energielabel C in 2023 heeft relatief weinig invloed gehad op kantoorgebruikers in Eindhoven. Van de kantoorruimten die zijn opgenomen in 2022 (waarbij het energielabel bekend was) had 24 procent energielabel D of slechter. Het gebrek aan kwalitatief aanbod speelt hierin parten, waarbij kantoorgebruikers min of meer gedwongen zijn om minder duurzame kantoren aan te huren.

Centrum in trek

In Eindhoven zijn vooral kantoorruimten in het centrum, stationsgebied en Fellenoord in trek. Ook zonder de transactie van Microstad, dat gelegen is in de spoorzone, was hier het grootste aandeel van de opname in Eindhoven. Verder betrof het voornamelijk kleinere transacties in dit gebied. Het aandeel opnames in de rand- en in de perifere gebieden zijn daarentegen sterk teruggelopen.

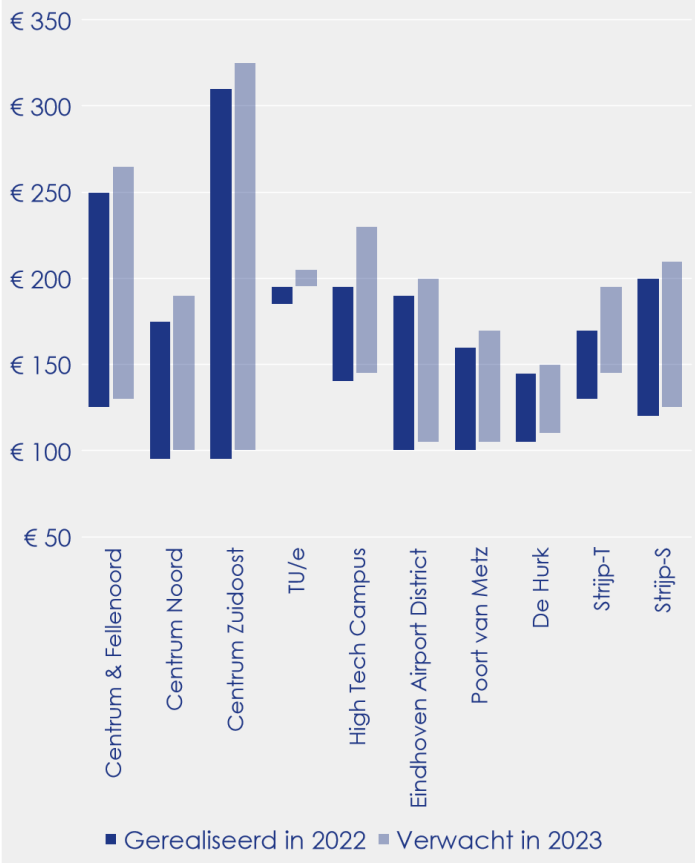
Het aanbod van kantoorruimte is het grootst in het Eindhoven Airport District en Centrum en Fellenoord. Echter betreft het aanbod in het centrum vooral kleinere units in multi-tenant gebouwen, dat niet altijd aansluit op de vraag.

Schaarste beïnvloedt prijzen

De gerealiseerde huurprijs in Eindhoven is in 2022 gegroeid naar een gemiddelde van €144 per m². De hoogste huren in Eindhoven worden gerealiseerd door transacties van kantoorvilla's in het Villapark. Daarnaast worden er in het centrum en stationsgebied de hoogste huurprijzen gerealiseerd door de goede locatie die dit gebied heeft ten opzichte van het station en de binnenstad.

Door het gebrek aan kwalitatief hoogwaardige kantoorruimtes worden er geen tophuren gerealiseerd maar wordt voor de bestaande voorraad wel iets meer betaald. De gebieden die minder goed met het openbaar vervoer te bereiken zijn en een lager voorzieningenniveau kennen, zoals de rondweg en Eindhoven Airport District, zien dit terug in een lagere huurprijs. De vraagprijs voor de nieuwbouwtontwikkelingen ligt op dit moment op €225 per m² per jaar en zal naar verwachting verder stijgen door gestegen kosten en inflatie.

Bandbreedte huurprijzen naar deelgebied



Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars

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

Partner in Dynamis



DYNAMIS

Verschuuren & Schreppers

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