

Sprekende Cijfers Kantorenmarkten Nijmegen





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

Strijbosch Thunnissen Makelaars

Partner in Dynamis

bog@s-t.nl

024 365 10 10

Dynamis Research & Consultancy

research@dynamis.nl

030 307 89 30

© Copyright 2021



Sophie van Loon

Vastgoedadviseur Bedrijfsmakelaardij
Strijbosch Thunnissen Makelaars



Frank Giesen

Vastgoedadviseur Bedrijfsmakelaardij
Strijbosch Thunnissen Makelaars



Bauke Coppes

Bedrijfsmakelaar/Taxateur
Strijbosch Thunnissen Makelaars

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.

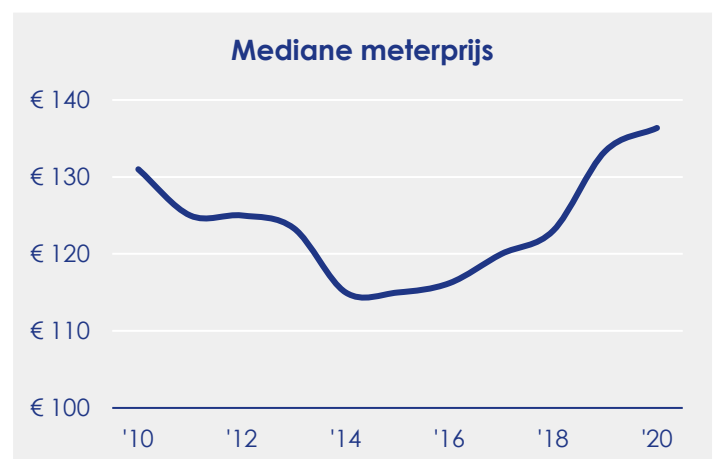
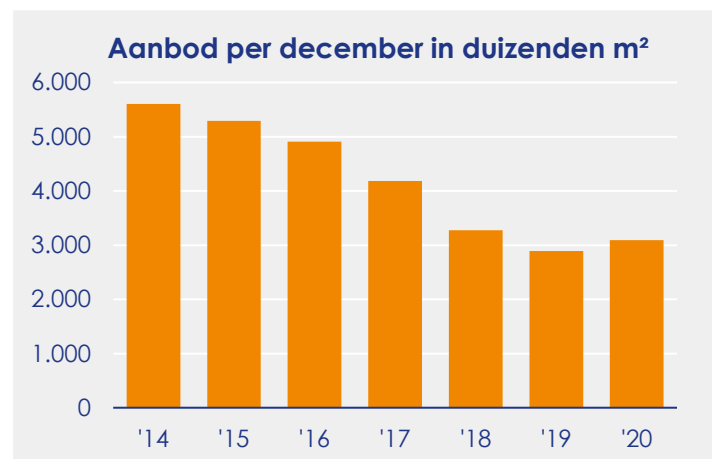
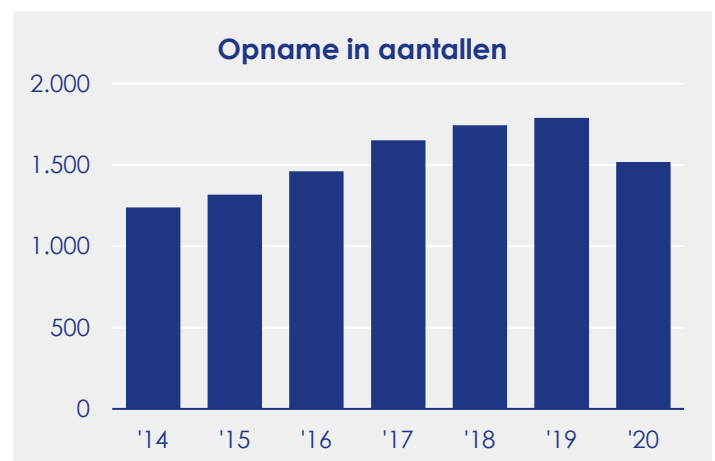
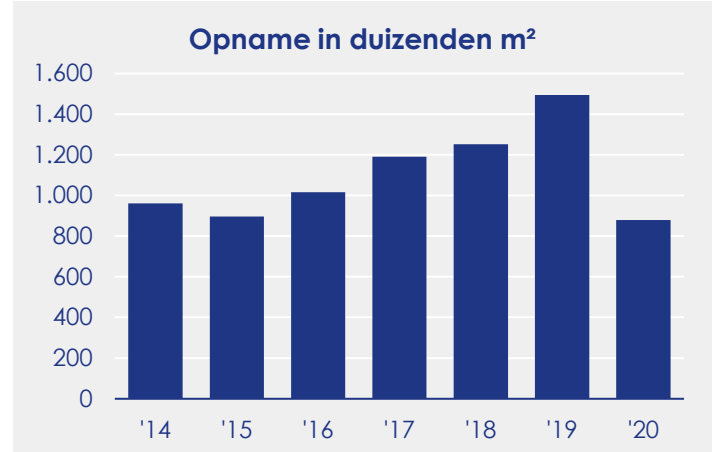
Voor het eerst in vijf jaar stijgt het kantorenaanbod

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 kantorenmarkt in Nijmegen heeft, mede dankzij de coronacrisis, een flinke klap te verduren gekregen. Aanzienlijk minder kantoorgebruikers zijn in 2020 verhuisd naar een nieuw kantoor dan in de voorgaande jaren. Naar verwachting komt de markt weer in beweging gedurende 2021, maar kantoorgebruikers zullen kleinere kantoren tegen een lagere vierkante meterprijs zoeken. Het aanbod en de leegstand in Nijmegen is flink gestegen. Vanwege de historisch krappe markt voor Nijmeegse kantorenpanden vertaalt dit zich niet direct naar lagere huurprijzen.

Forse stijging in het Nijmeegse kantorenaanbod

Sinds de vorige crisis is de Nijmeegse kantorenmarkt geconfronteerd met oplopende krapte, al jaren neemt het aanbodvolume af. Daarmee is ook de keuzeruimte voor zoekers over het algemeen klein, met name in het segment boven de 1.000 m². Met de komst van de coronapandemie is de dalende aanbodtrend ten einde gekomen; het kantorenaanbod in Nijmegen is in het afgelopen jaar verdubbeld. Er is een forse stijging te zien in de wijken Brabantse Poort (+109%), het Centrum (+103%) en Oost (+80%). Opvallend is dat in Nijmegen West er juist een daling is in het aanbod.

Het aanbod concentreert zich voor meer dan driekwart in de kleinere segmenten, minder dan 500 m². Dit is normaal gesproken een populair segment in Nijmegen. De verwachting is dan ook dat dit aanbod naar de pandemie snel zal worden geabsorbeerd. Wanneer de vraag naar kantoorruimte weer toeneemt, zal ook de krapte op de Nijmeegse kantorenmarkt weer opspelen.

Vraag naar kleinere en goedkopere kantoorruimte

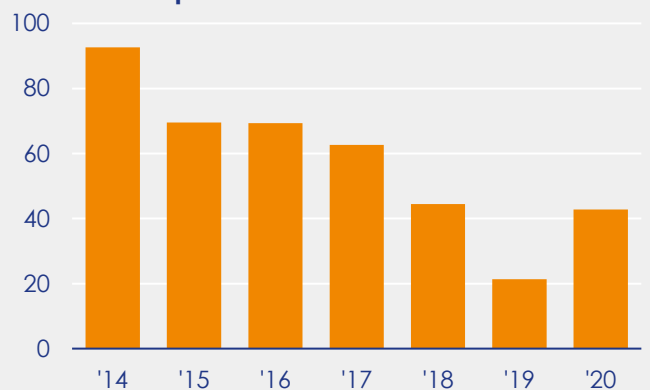
De vraag naar kantoren heeft een forse stagnatie ondergaan in Nijmegen. Het totale opnamevolume op de kantorenmarkt van Nijmegen is met 20% afgenomen. In totaal is er in Nijmegen 21.600 m² kantoor ruimte opgenomen, dit is het laagste niveau van de afgelopen vier jaar in Nijmegen.

De daling is zichtbaar in alle wijken buiten het centrum. In het centrum is het opnameniveau daarentegen gestegen, voornamelijk door een aantal transacties in de grotere segmenten.

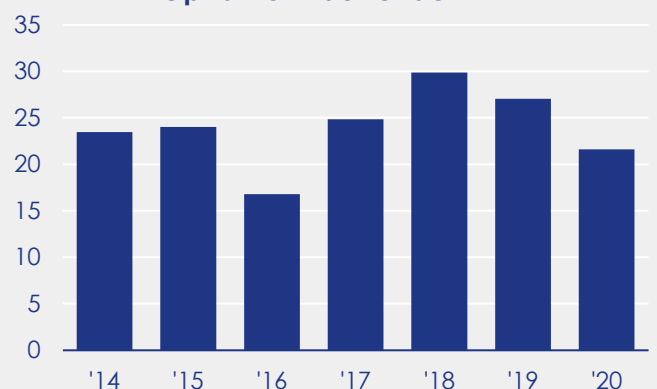
”De kantorenmarkt gaat een forse inhaalslag maken

Sophie van Loon
Strijbosch Thunnissen Makelaars

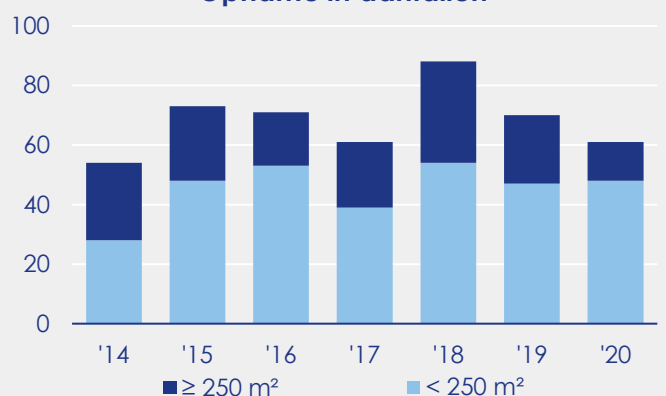
Aanbod per december in duizenden m²



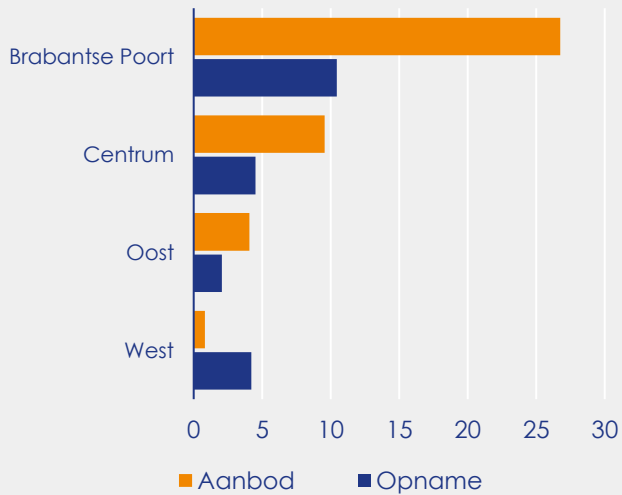
Opname in duizenden m²



Opname in aantallen



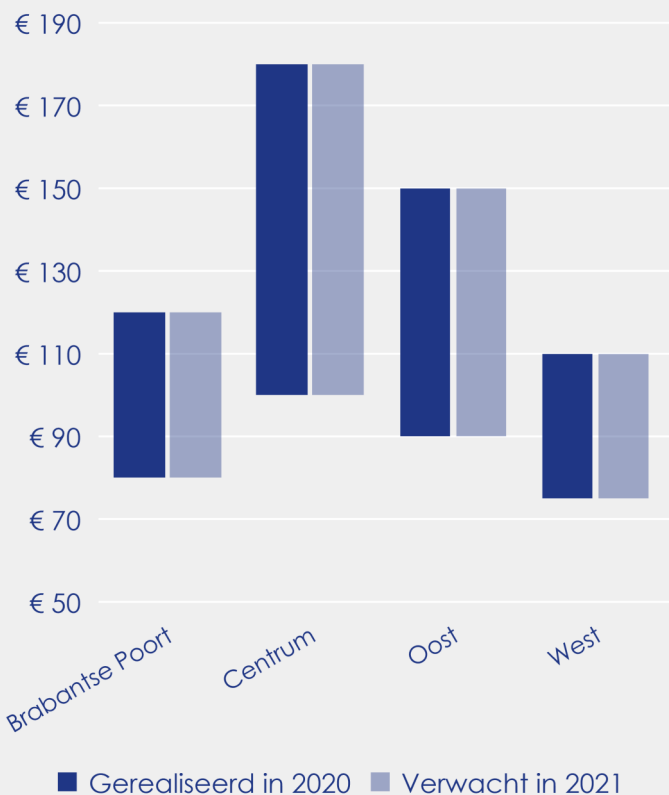
Aanbod en opname naar deelgebied in duizenden m²



Inhaalslag door veranderend ruimtegebruik

Over het algemeen is zichtbaar dat door flexibeler en meer thuis te werken, de behoefte aan kantoorruimte voor veel partijen afneemt. Dit is een trend die al langer gaande was, maar nog eens wordt versterkt door de huidige pandemie. Grote partijen trekken zich terug uit het relatief dure centrum en strijken neer in gebieden waar de huur lager ligt om zo kosten te drukken. Ook wordt bij heronderhandelingen vaak gekozen voor minder kantoorruimte. Deze kleinere transacties zijn bepalend voor het opnamebeeld van de stad. De verwachting is dat zodra er meer perspectief komt op het einde van de coronapandemie, de kantorenmarkt een forse inhaalslag zal maken.

Bandbreedte huurprijzen naar deelgebied



Prijsniveau blijft stabiel

Ondanks dat de kantorenmarkt in Nijmegen grotendeels is stilgevallen, zien we geen grote verschillen in huurprijzen. Waarschijnlijk is de impact van de pandemie te incidenteel om een prijsdrukkend effect te hebben. De krappe markt is weliswaar iets verruimd, maar deze verruiming wordt naar verwachting snel teniet gedaan zodra mensen weer op kantoor terecht kunnen.





DYNAMIS

Strijbosch Thunnissen

Bedrijfsmakelaars

Strijbosch Thunnissen Makelaars is sinds 1934 actief in de Nijmeegse vastgoedwereld. Het professionele team bestaat uit makelaars, taxateurs en vastgoedmanagers die u adviseren en begeleiden in de aankoop, verkoop, verhuur en taxatie en vastgoedbeheer van uw woning of bedrijfsobject zoals winkels, kantoren en bedrijfsruimten en beleggingen.

Strijbosch Thunnissen Makelaars 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:
stmakelaars.nl/nijmegen en dynamis.nl



Nijmegen

St. Canisiussingel 22

024 365 10 10

bog@s-t.nl