

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 2020



Sjoerd Roelofs MRICS RM RT

Bedrijfsmakelaar | Taxateur
Strijbosch Thunnissen Makelaars



Paul van Kuilenburg RM

Bedrijfsmakelaar
Strijbosch Thunnissen Makelaars



Frank Giesen

Vastgoedadviseur Bedrijfsmakelaardij
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.

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 verspreid 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.

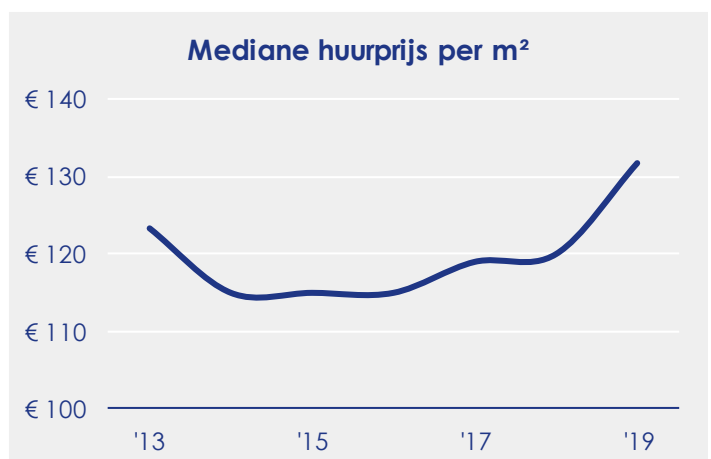
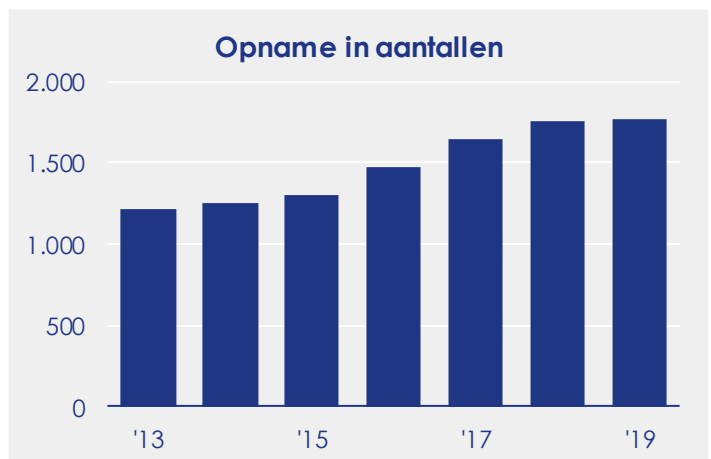
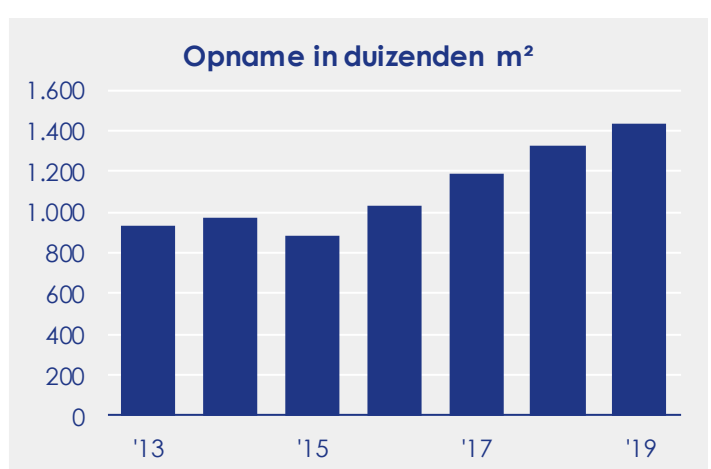
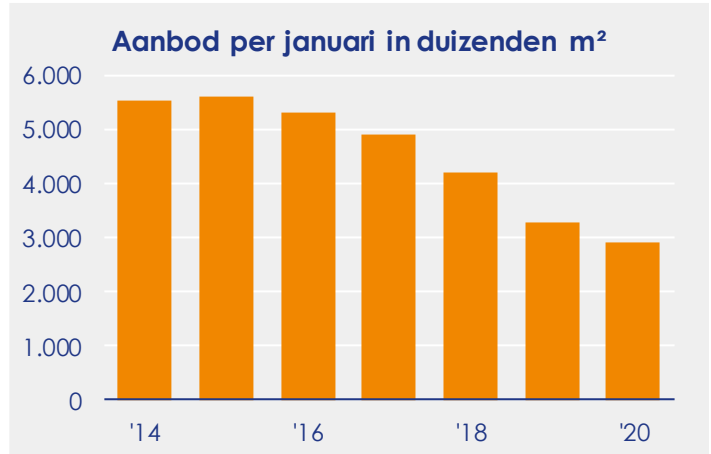
Locaties buiten de grootste kantorenmarkten maken inhaalslag

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.



De Nijmeegse kantorenmarkt karakteriseert zich als een bijzonder krappe markt. Het aanbod en de vraag staan niet in verhouding in deze Gelderse gemeente. In 2019 bereikte de opname een bijzonder hoog niveau, maar door het gebrek aan geschikt (nieuwbouw)aanbod worden bedrijfsverplaatsingen steeds moeilijker. In de komende jaren zal Nijmegen daar de gevolgen van merken.

Halvering van het aanbod in Brabantse Poort, krapte neemt toe

De schaarste op de kantorenmarkt neemt steeds verder toe in Nijmegen. De krapte is voornamelijk het gevolg van het sterk afnemende aanbodvolume. In een jaar tijd is het aanbod namelijk gehalveerd. Per 1 januari 2020 staat in de gemeente slechts circa 22 duizend m² kantoorruimte te koop of te huur. Deze halvering volgt op een daling van bijna 30% welke in 2018 heeft plaatsgevonden. Het continue afnemen van het beschikbare kantorenaanbod maakt de keuzeruimte voor zoekers naar geschikte ruimte steeds kleiner. Met name de grotere metrages (> 1.000 m²) en kleinere kantoorunits zijn amper nog beschikbaar in de huidige markt.

In het centrum van Nijmegen treedt wel enige verruiming van het aanbod op, maar kwalitatief aanbod en grotere metrages zijn zeldzaam. Het aanbod in Brabantse Poort is in het afgelopen jaar maar liefst gehalveerd. Slechts 13 duizend m² is nog beschikbaar op deze kantorenlocatie. Door de toevoeging van bijna 8.500 m² nieuwbouw kantoorruimte aan de Wijchenseweg zullen de marktverhoudingen in Brabantse Poort op termijn verbeteren. De sterkste aanboddaling binnen Nijmegen vindt plaats in West, waar in een jaar tijd het aanbod met ruim 80% is gedaald. De sterke daling wordt mede veroorzaakt doordat de kantoorruimte aan de Energieweg grotendeels is verhuurd.

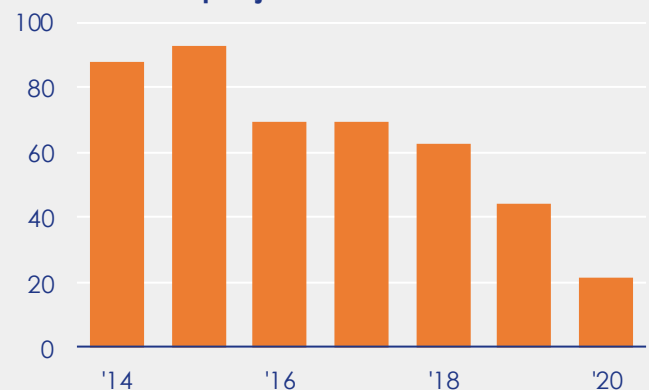
Centrum van Nijmegen biedt onvoldoende mogelijkheden voor kantoorgebruikers

De hoge dynamiek op de Nijmeegse kantorenmarkt blijft aanhouden in 2019. Na recordjaar 2018 weet de kantorenmarkt het hoge volume ook in het afgelopen jaar te handhaven. In totaal is in 2019 circa 29 duizend m² kantoorruimte verkocht of verhuurd. Hoewel een lichte daling ten opzichte van 2019 wordt gerealiseerd, ligt het huidige

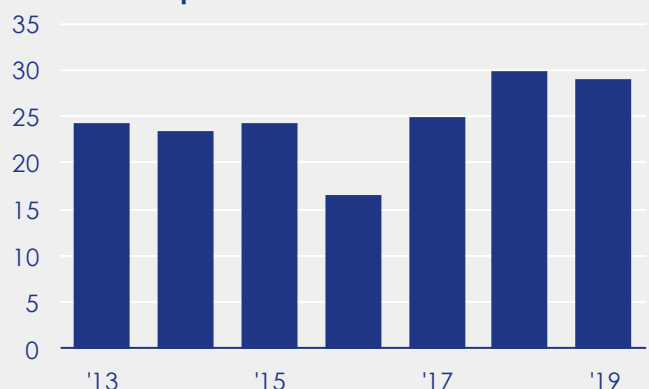
”Het kantorenaanbod is gehalveerd in Nijmegen

Sjoerd Roelofs
Strijbosch Thunnissen Makelaars

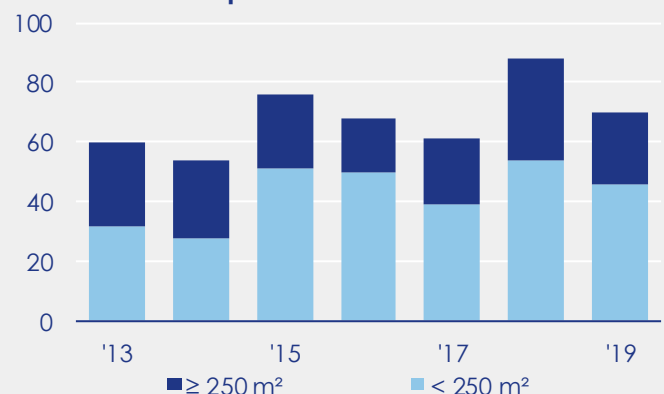
Aanbod per januari in duizenden m²

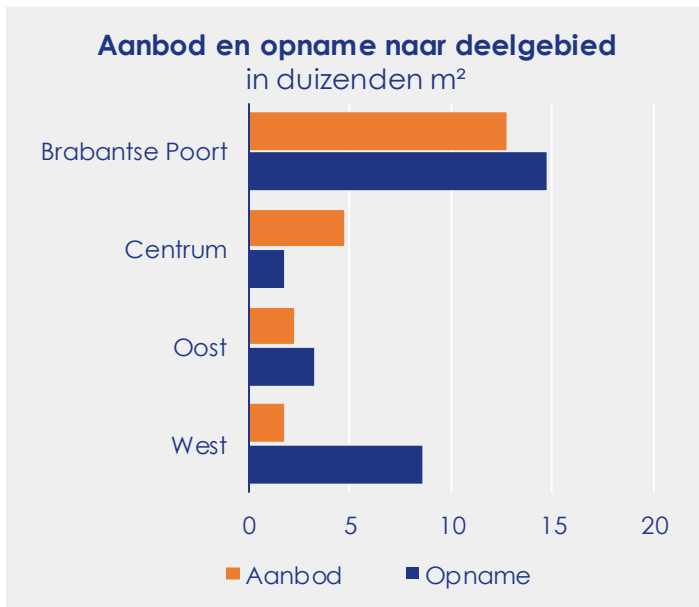


Opname in duizenden m²



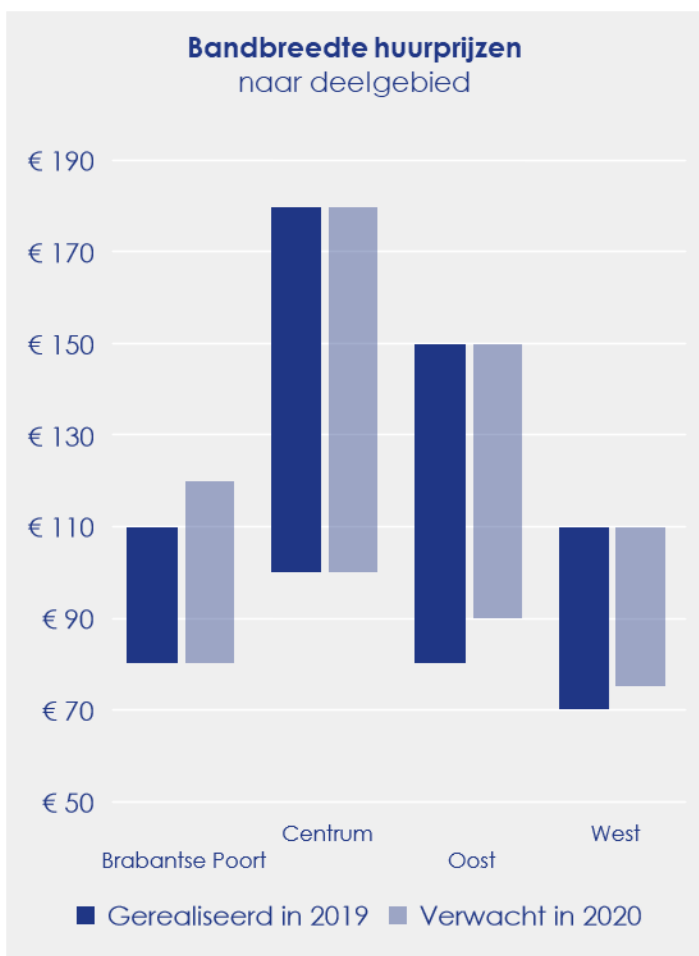
Opname in aantallen





opnamevolume ruim boven het langjarig gemiddelde van de afgelopen tien jaar. Het hoge volume wordt deels verklaard door de aanhuur van bijna 5.600 m² kantoorruimte door Centralpoint aan de Wijchenseweg. Sinds 2009 is er in Nijmegen geen transactie meer geweest van een dergelijke omvang. Het gemiddelde metrage in 2019 ligt door deze transacties met 410 m² aanzienlijk hoger dan het gemiddelde metrage in 2018.

Door het gebrek aan geschikt aanbod zwakt de vraag in meerdere deelgebieden af. In Brabantse Poort (-9%) en Oost (-20%) is aanzienlijk minder dynamiek geweest. Met name in het centrum is de vraag teruggevallen, vergeleken met vorig jaar zijn bijna 40% minder vierkante meters in gebruik genomen. Rondom het station is de vraag naar hoogwaardige kantoorruimte ruimschoots aanwezig. Aangezien dit aanbod momenteel niet beschikbaar is, is nieuwbouw dus noodzakelijk. De oude politielocatie aan de Stieltjesstraat biedt mogelijkheden voor het uitbreiden van het aanbod. Een stimulering vanuit de gemeente zou deze ontwikkeling kunnen versnellen. Enkel in deelgebied West is ruim een derde meer kantoorruimte opgenomen. Het aandeel van Nijmegen West in het totale opnamevolume is daarmee in een jaar tijd van een vijfde naar bijna een derde opgelopen.



Huurprijzen blijven stabiel

De aanhoudende krapte op de Nijmeegse kantorenmarkt leidt niet direct tot een hoger huurprijsniveau. Het beeld van de gerealiseerde huurprijzen is over alle deelgebieden heen nagenoeg stabiel. Enkel in de Brabantse Poort is een lichte stijging van de bovengrens waarneembaar. De schaarste werkt vooral door in de afnemende incentives die worden verstrekt.





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. Naast onze vestiging in Nijmegen zijn wij sinds 2005 ook gevestigd in Arnhem, waardoor wij zijn uitgegroeid tot een sterk en dynamisch kantoor in Gelderland.

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