

Sprekende Cijfers Kantorenmarkten Arnhem





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

BMV Makelaars

Partner in Dynamis
info@bvmakelaars.nl
026 355 21 00

Dynamis Research & Consultancy

research@dynamis.nl
030 307 89 30

© Copyright 2020



Jacco Vogelaar MRICS

Directie
BMV Makelaars



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.

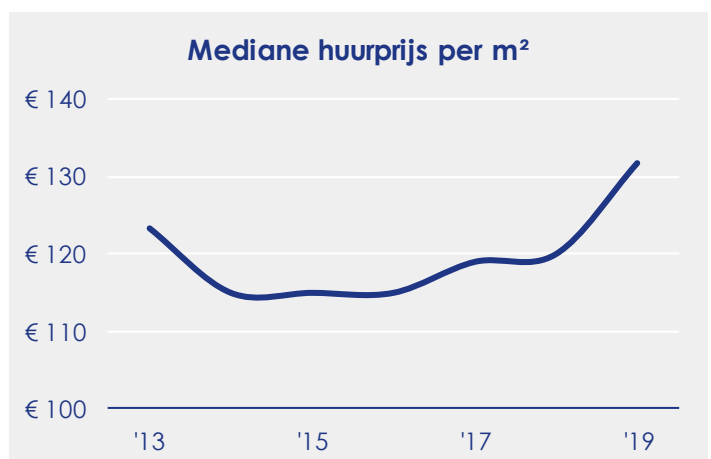
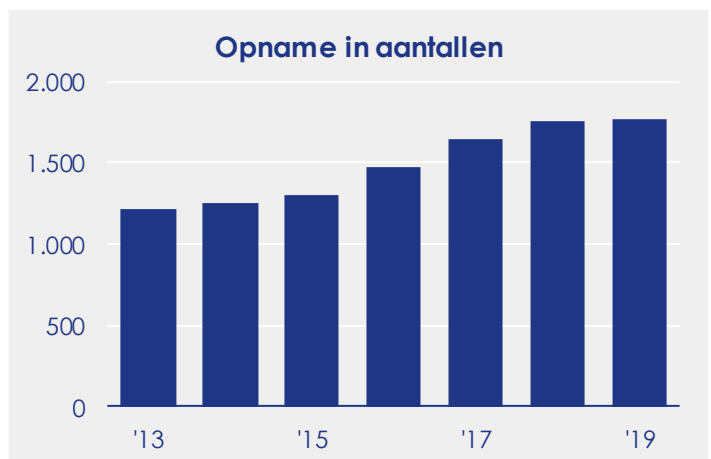
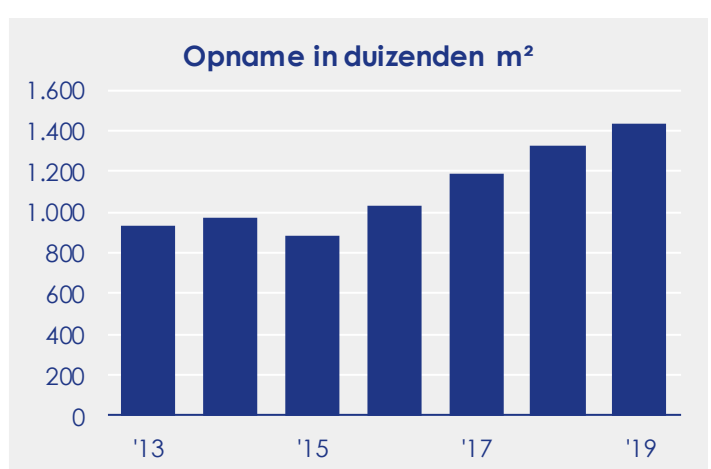
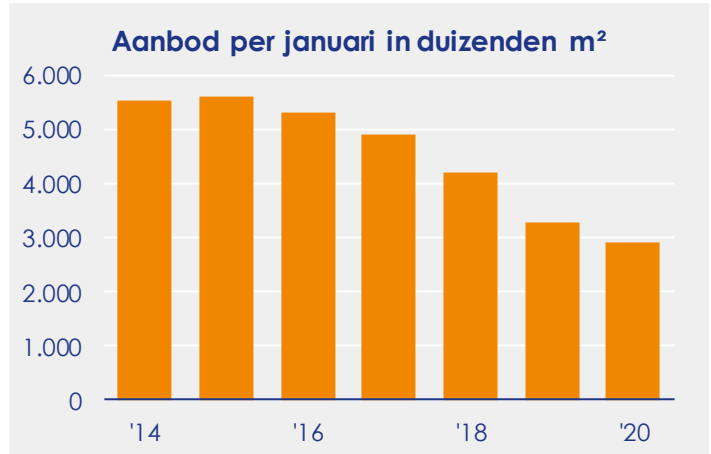
Locaties buiten de grootste kantorenmarkten maken inhaalslag

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.



De vraag naar kantoorruimte blijft in 2019 op peil in Arnhem. Na het laat ingezette herstel is voor het tweede opeenvolgende jaar sprake van een hoog transactievolume. De populariteit van Arnhem maakt de verhoudingen steeds krappere. In het centrum overtreft de vraag naar kantoorruimte het beschikbare aanbod al. Het groeipad leidt er in 2019 ook toe dat grotere kantoorgebruikers de stap naar nieuwe kantoorruimte maken.

Kantorenaanbod neemt voor vijfde jaar op rij af

Sinds 2015 doorloopt het beschikbare aanbod op de kantorenmarkt van Arnhem een dalende trend. Met name gedurende 2017 heeft het kantorenaanbod een sterke terugval doorgemaakt. De sterke daling is het gevolg van de aanhoudende vraag naar kantoorruimte en van de sterke transformatiemarkt van kantoren naar woningen in Arnhem. Hoewel de aanboddaling lager was dan in 2017, zijn gedurende 2019 forse dalingen van het aanbod waargenomen. In totaal is per 1 januari 2020 nog slechts circa 114.000 m² kantoorruimte beschikbaar in de Gelderse hoofdstad, 17% minder dan een jaar geleden. Vergeleken met het hoogtepunt in januari 2015 wordt bijna 95.000 m² kantoorruimte minder aangeboden in 2020. De doorlopende dalingen leiden tot steeds schaarsere marktomstandigheden op deze lokale markt.

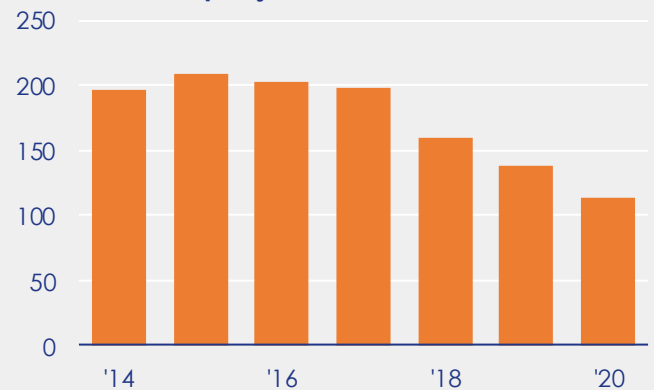
In nagenoeg alle deelgebieden van Arnhem treden er forse dalingen van het beschikbare aanbod op. In het grootste deelgebied, Arnhem Zuid, neemt het kantorenaanbod met bijna een kwart af, maar ook in Noord (-16%) en Oost (-15%) hebben gebruikers aanzienlijk minder keuzeruimte dan een jaar geleden. Het aanbod concentreert zich op bepaalde kantorenlocaties, zoals IJsseloord 2 en Gelderse Poort, alle verspreide kantoren zijn ondertussen getransformeerd. Opvallend is dat na meerdere jaren van constante afnames, een lichte opleving zichtbaar is in het aanbod in het centrum van Arnhem.

De toename van het aanbod met 14% wordt verklaard door het in aanbod komen van het voormalige V&D-pand aan het Velperplein. Dit naar kantoor omgebouwde pand bestaat in totaal uit ruim 9.800 vierkante meter, waarvan nog bijna 5.500 m² beschikbaar is. Hoewel door deze toevoeging aan de kantorenvoorraad enige verlichting optreedt, blijft het aanbod in het centrum van Arnhem van een zorgwekkend laag niveau. Arnhem biedt een beperkte hoeveelheid kwalitatief aanbod, vooral rondom het station is een gebrek aan reservelocaties.

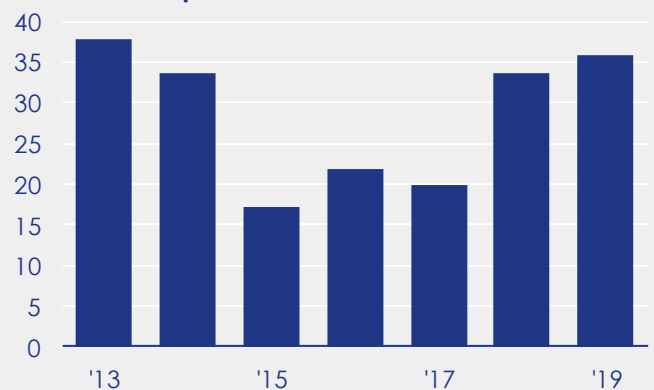
” Aanbodtekort in het centrum belemmert dynamiek op Arnhemse kantorenmarkt

Jacco Vogelaar
Directie BMV Makelaars

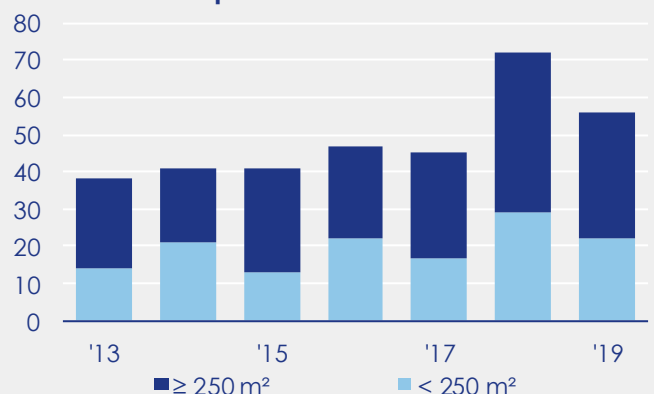
Aanbod per januari in duizenden m²

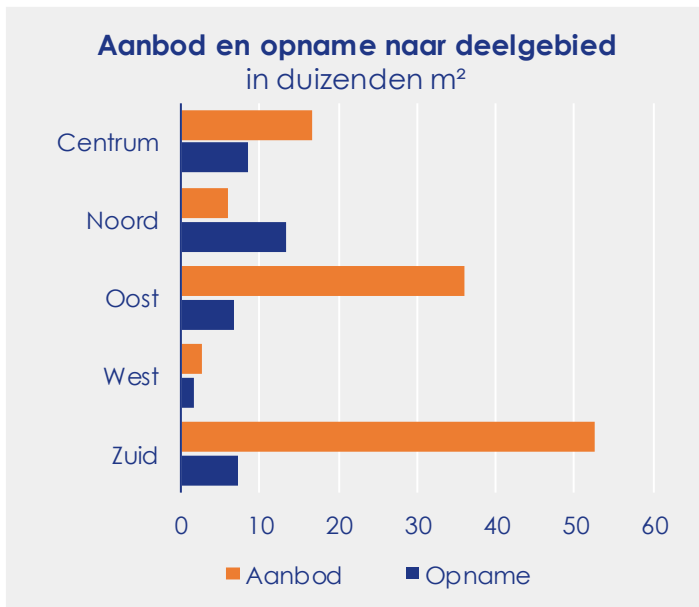


Opname in duizenden m²



Opname in aantallen





Doordat er geen grond meer beschikbaar is, zullen de tekorten op langere termijn steeds verder oplopen.

Ruimtevrage blijft ook in 2019 op hoog niveau

De kantorenmarkt van Arnhem weet het stevige opnamevolume van 2018 in 2019 voort te zetten. De vraag naar kantoorruimte blijft van een bijzonder hoog niveau, in totaal kreeg bijna 36.000 m² kantoorruimte een nieuwe gebruiker in het afgelopen jaar. Vergeleken met het voorgaande jaar wordt een stevig groeicijfer van 7% genoteerd, de groei wordt gerealiseerd vanaf reeds een hoog niveau. De groei in de opnames komt vooral voort uit transacties met een grotere omvang, de transacties hadden in 2019 een gemiddelde omvang van maar liefst 640 m². Sinds 2015 is het gemiddelde niveau niet meer dermate hoog geweest.



Het grootste gedeelte van de gebruikers die op zoek zijn naar kantoorruimte, richten hun vraag op het centrum van Arnhem. Het opnamevolume is in dit deelgebied dan ook met bijna de helft toegenomen. In totaal is bijna een kwart van de in gebruik genomen kantoorruimte gelegen in het centrum.

Opwaarts beeld in de huurprijzen

De grote aantrekkingskracht van Arnhem centrum vertaalt zich naar een hoog gemiddeld prijsniveau. Met aanhoudende schaarste in het centrum- en stationsgebied van Arnhem liggen verdere opwaartse bewegingen van het prijsniveau in de lijn der verwachting. Over de hele linie is in Arnhem sprake van een lichte opwaartse druk op de prijzen. Bovendien nemen de incentives verder af, dit komt echter niet tot uiting in de gerealiseerde huurprijzen.



BMV Makelaars 'altijd in de buurt'! Sinds 2005 gevestigd in Arnhem-Noord en sinds 3 jaar ook in Arnhem-Zuid. Bent u op zoek naar een makelaar, bedrijfsmakelaar, verhuurmakelaar, hypotheekadviseur, nieuwbouw-specialist of taxateur? Bij ons vindt u alle professionals onder één dak.

BMV 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: bvmakelaars.nl en dynamis.nl



Arnhem-Noord

Sweerts de Landasstraat 27
026 355 21 00
info@bvmakelaars.nl

Arnhem-Zuid

Fortunastraat 37
026 355 21 00
info@bvmakelaars.nl