

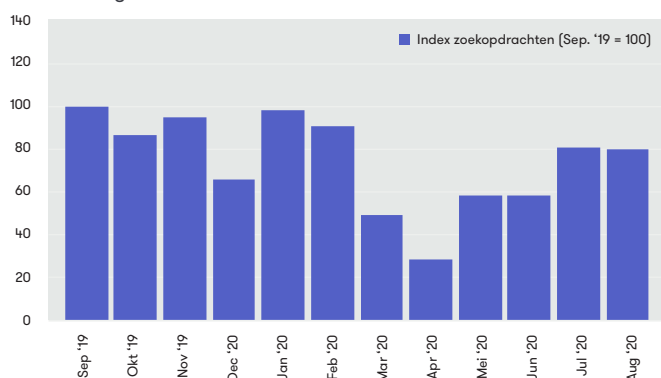
Meer flexibiliteit gevraagd in onzekere tijden

Na de uitbraak van Covid-19 hebben veel ondernemers pas op de plaats gemaakt, onder andere om in te kunnen schatten wat de gevolgen van Covid-19 zullen zijn.

Door deze daling van het ondernemersvertrouwen werden investeringen tijdelijk uitgesteld. Dit gold ook voor huisvestingsbeslissingen. Dit resulteerde in een dalende vraag naar kantoorruimte in het algemeen. Binnen de markt voor flexibele kantoorruimte uitte dit zich onder andere door een dalende bezettingsgraad en weinig tot geen nieuwe verhuringen. Nu de meest krachtige 'eerste golf' inmiddels is gepasseerd durven ondernemers weer voorzichtig vooruit te kijken. Welke effecten heeft dit voor de markt voor flexibele kantoorruimte? En is hier al sprake van een duidelijk herstel?

Grafiek V-vormig herstel in het aantal aanvragen van flexibele kantoorruimten

Bron Savills Research



Interesse in flexibele kantoorruimte weer op pre-Covid-19 niveau

Dat de vraag naar flexibele kantoorruimte in eerste instantie sterk daalde, blijkt onder andere uit analyse van het aantal zoekopdrachten naar flexibele kantoorruimte. Zo daalde in april 2020 het aantal aanvragen voor flexibele kantoorruimte dan ook sterk, met -54% ten opzichte van dezelfde maand vorig jaar. Inmiddels zijn strikte reisbeperkingen opgeheven en is het ondernemersvertrouwen toegenomen. Dit geldt met name voor bedrijven opererend binnen de sectoren zakelijke en overige dienstverlening en binnen de IT-sector.

Doordat met name deze sectoren relatief grote gebruikers van flexibele kantoorruimte zijn, trekt de vraag naar kantoorruimte automatisch ook weer langzaam aan. Deze aantrekkende vraag is duidelijk zichtbaar in het oplopende aantal zoekvragen naar flexibele kantoorruimte vanaf mei. In juli en augustus lag het aantal aanvragen zelfs boven het aantal aanvragen in dezelfde maanden vorig jaar, met +8% en +44%. Inmiddels is dus het aantal zoekvragen naar flexibele kantoorruimte weer op niveau van voor de uitbraak van Covid-19. Dit laat voor de markt van flexibele kantoorruimte een V-vormige herstel zien.

Waarom een sterke comeback van flex-office?

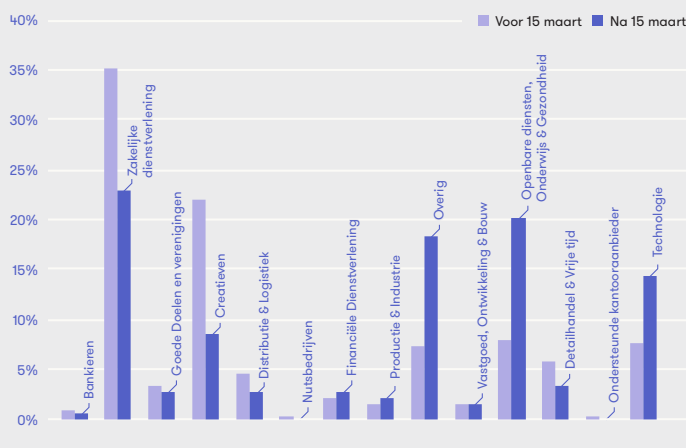
Een belangrijke reden dat er steeds meer activiteit is binnen de flexibele kantorenmarkt, is dat ondernemers zich in algemene zin op dit moment minder snel voor lange tijd willen committeren. Dit geldt ook voor hun huisvesting. Flexibele kantoorruimte biedt hier duidelijk een oplossing in. Dit is echter niet de enige drijvende kracht achter het sterke herstel in de afgelopen maanden.

Naast duidelijk fundament wordt de vraag weer steeds meer divers

Traditioneel komt een groot gedeelte van de vraag naar flexibele kantoorruimte van ondernemingen actief binnen de zakelijke dienstverlening, de creatieve sector en van tech-bedrijven. Zo zijn de genoemde sectoren vanaf 2019 goed voor respectievelijk 33%, 20% en 9% van alle zoekopdrachten. Net deze sectoren doen het nog relatief goed en zijn hierdoor nog redelijk actief op de kantorenmarkt in algemene zin. Dit geldt niet alleen voor Nederland, maar ook in internationale context. Uit eerder onderzoek van Savills naar de Europese kantorenmarkt*, bleek dat in H1 2020 door de genoemde sectoren slechts beperkt minder kantoorruimte werd opgenomen dan in H1 2019. Ditzelfde beeld was zichtbaar op de markt voor flexibele kantoorruimte. Ook na de uitbraak van Covid-19 waren net deze sectoren goed voor 45% van de totale zoekaanvragen.

Opvallend is dat het aandeel van Tech-bedrijven binnen de zoekaanvragen met maar liefst meer dan 50% groeide. Naast de traditioneel dominante sectoren, was ook een toename in vraag van bedrijven actief binnen de publieke dienstverlening, het onderwijs en gezondheidszorg zichtbaar. Samen maakte zij 20% van de vraag uit na Covid-19, hetgeen een verdubbeling betekende ten opzichte van voor de lock-down. Deze additionele vraag is te verklaren door het feit dat de vraag naar hun dienstverlening sinds de lock-down almaar is toegenomen en hier ook (tijdelijk) extra huisvesting voor nodig voor is. Deze additionele vraag zorgt nu voor een snel herstel in activiteit op de markt voor flexibele kantorenmarkt tot op dit moment.

Grafiek Zoekvragen nog met name afkomstig van zakelijke dienstverlening, maar publieke dienstverlening maakte een opmars



*European Office Demand Snapshot, Savills, October 2020

Bron Savills Research

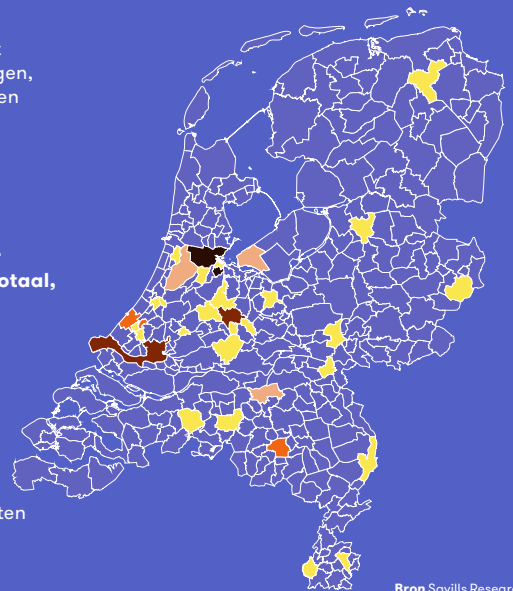
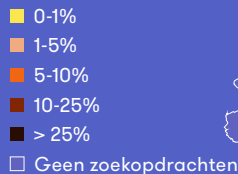
Creatieven, Tech en Zakelijke dienstverlening: wat is dan nu de place to be?

Uit de voorgaande analyse is gebleken dat met name creatieven, tech-bedrijven en zakelijke dienstverlening dominant zijn in de zoekopdrachten naar flexibele kantorenmarkt. Nu de vraag weer toeneemt, wat is voor hen dan nu de 'place to be' voor deze specifieke sectoren?

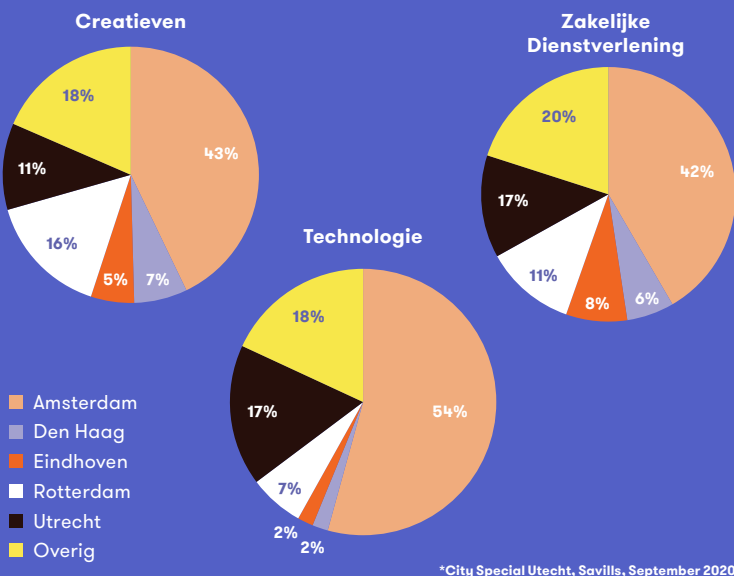
Als er gekeken wordt naar de stad van voorkeur per sector, dan is dat voor deze sectoren nog steeds vooral een stad binnen de G5, waar Amsterdam het populairst is (45%), gevolgd door Utrecht (26%) en Rotterdam (10%). Dat de meeste flexibele kantoorruimte in Amsterdam wordt verhuurd is niet geheel verwonderlijk. In deze stad zijn veruit het meeste locaties voor flexibele kantoorruimte gevestigd (108). In totaal hebben de aanbieders van flexibele kantoorruimte samen hiermee 6,3% van de totale kantorenvorraad in gebruik.

Kaart Amsterdam het meest dominant in het totale aantal zoekvragen, gevolgd door Utrecht en Rotterdam

Zoekopdrachten per gemeente in % van totaal, na 15 maart 2020



Wat verder opvalt is dat Rotterdam met name onder de creatieve ondernemer populair blijkt te zijn, 16% zocht in Rotterdam. Amsterdam heeft dan weer de grootste aantrekkingskracht op Tech-bedrijven. Ondernemers in deze sector zijn nog steeds voornamelijk op zoek naar flexibele kantoorruimte in Amsterdam, mede door het grote aantal tech-bedrijven dat hier reeds gevestigd is. In Utrecht komt de vraag vanuit vrijwel alle sectoren. Dit sluit goed aan bij de diverse gebruikerssamenstelling van de Utrechtse kantorenmarkt.*



Savills Outlook

meer vraag naar flexibele kantoorruimte, ook buiten de G5

Enkele jaren terug flexibele kantoorruimte nog voornamelijk werd gezien als een oplossing voor eigenaren om hun leegstand op te vullen. Dit is al jaren niet meer zo. Dit komt omdat de markt voor flexibele kantoorruimte inspeelt op de vraag van ondernemers. Zij willen flexibeler. De onzekerheid waarvoor Covid-19 blijft zorgen op het dagelijks leven, blijft ook in de komende tijd groot. Voor veel ondernemers blijft flexibele kantoorruimte dan ook de komende tijd uitkomst bieden.

Hoewel deze toenemende vraag met name afkomstig blijft van de sectoren 'zakelijke dienstverlening', de creatieve- en de tech-sector, is een duidelijke stijging in de vraag naar flexibele kantoorruimten zichtbaar onder een bredere groep ondernemers. Het is de verwachting dat deze trend zich voortzet. Covid-19 zorgt hiermee voor een versnelling van de trend die al enige jaren geleden is ingezet. Deze trend is overigens niet alleen zichtbaar in de G5, maar ook buiten de grote steden wordt de vraag naar flexibiliteit groter en neemt de vraag toe. In de afgelopen jaren is het aantal aanbieders met vestigingen in de regio al sterk toegenomen. Door de versnelling van genoemde trend wordt ook hier nu al meer gebruikersactiviteit waargenomen en zal deze groei zich in de komende periode voortzetten.

workthere 
Powered by



Workthere

Workthere is a business by Savills focused solely on helping businesses find flexible office space, whether that's a serviced office, co-working or shared space.



Ed Bouterse
Europees hoofd van Workthere
+31 (0) 20 301 2079
ed.bouterse@savills.nl



Ellen Waals
Hoofd van Agency
+31 (0) 20 301 2040
ellen.waals@savills.nl



Jordy Kleemans
Hoofd van Research & Consultancy
+31 (0) 20 301 20 94
jordy.kleemans@savills.nl