

Europese Flexibele Kantorenmarkt



Na drie jaar nemen flexibele kantoraanbieders gas terug

Afgelopen vijf jaar is circa 2,5 miljoen vierkante meter aan kantoorruimte verhuurd aan flexibele kantoraanbieders, verdeeld over 12 Europese markten die Savills in kaart heeft gebracht.

In deze 12 Europese markten is tussen 2017 en 2019 de flexibele kantoormarkt sterk gegroeid met een gemiddelde jaarlijkse opname van maar liefst 800.000 m². Dit is meer dan 8 procent van de jaarlijkse totale opname van kantoren. WeWork was verantwoordelijk voor ten minste een derde hiervan. In 2019 bedroeg het aandeel van flexibele kantooropname zelfs 9,5 procent van het totaal. Het percentage lag het hoogst in het centrum van Parijs, gevolgd door Londen en Barcelona. In de overige steden lag het aandeel onder de 10 procent.

In het eerste kwartaal van 2020 is de opname van kantoorruimte door flexibele kantoraanbieders aanzienlijk teruggelopen tot 5 procent van het totaal. Ook de totale opname van kantoorruimte daalde het eerste kwartaal met gemiddeld 19 procent ten opzichte van het jaar ervoor. Deze daling wordt veroorzaakt door de eerste bezorgdheid over de verspreiding van Covid-19. Dat de daling relatief beperkt is gebleven komt door de aanhoudende tekorten van kwalitatieve ruimtes op strategische kantorenlocaties nabij OV-knooppunten zoals de Amsterdamse Zuidas.

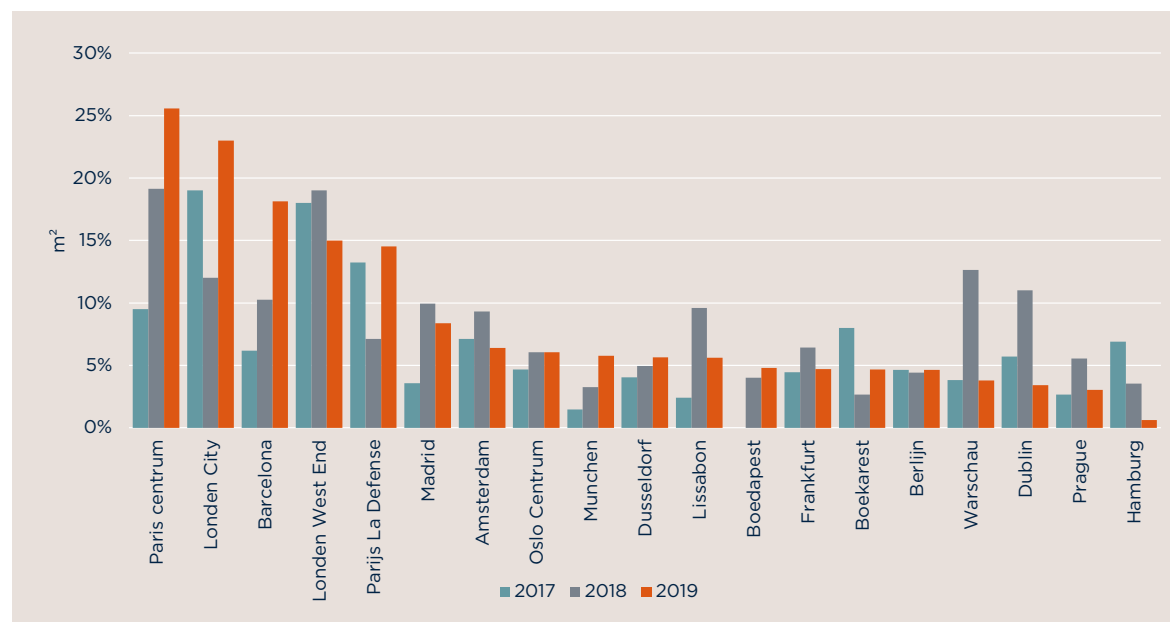
Hoewel Covid-19 ontegenzeggelijk invloed heeft op de behoefte van flexibele kantoraanbieders, kunnen de resultaten van Q1 echter niet volledig worden toegeschreven

aan de impact van Covid-19. De cijfers laten voornamelijk zien dat de flexibele kantoormarkt steeds meer volwassen wordt en de grootste groei van dit segment reeds achterwege is. Hierdoor vertraagt de expansie van grotere aanbieders van flexibele kantoorruimte.

Inmiddels heeft WeWork nieuwe openingen opgeschort en focussen zij zich voornamelijk op kostenbesparingen en het heronderhandelen van huurovereenkomsten. Dit is ten dele het gevolg van de negatieve impact van Covid-19 op de vraag naar flexibele kantoorruimte, maar is vooral te wijten aan huurverplichtingen die hoger uitvielen dan de huurinkomsten van de feitelijke gebruikers. Ook IWG, de op één na grootste speler in de flexibele kantoormarkt, was begin dit jaar minder actief. Sinds 2015 is IWG, onder andere eigenaar van Regus, goed voor circa 20 procent van de totale opname. Begin dit jaar is dit aandeel gezakt tot 9 procent van het totaal. Kleinere spelers waren daarentegen actiever in de flexibele kantoormarkt. De gemiddelde oppervlakte per transactie daalde met 18 procent van 3.150 m² in 2019 tot 2.600 m² in Q1 2020.

Dat de oppervlakte per individuele opname door flexibele kantoraanbieders afneemt, is ook in Nederland zichtbaar. Waar 2019 met Regus (>7.000 m²), en Spaces (>8.000 m²), in Utrecht en Spaces in Amsterdam (>8.000 m²) nog een aantal grootschalige opnames kende, hebben er in Q1 2020 geen transacties van een vergelijkbare omvang plaatsgevonden.

Aandeel flexibele kantooropname per jaar

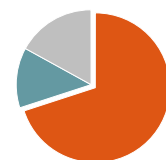


Source Savills Research,



800.000 m²

De gemiddelde jaarlijkse opname door flexibele kantoraanbieders in de periode 2017-2019



9.5%

Van de totale kantooropname in 2019 betrof flexibele kantoorruimte



71%

Naar verwachting zal de bezettingsgraad eind mei 71% zijn, waar deze vóór Covid-19 83% was

62%

Van de flexibele kantoraanbieders is optimistisch over de vooruitzichten van de sector in de komende 12 maanden

“Op korte termijn zal de vraag naar flexibele kantoorruimte afnemen. Op de middellange termijn verwachten we echter dat de vraag zal herstellen, aangezien gebruikers in tijden van onzekerheid op zoek zullen gaan naar flexibiliteit”

Wat is het effect van COVID-19?

De flexibele kantoormarkt behoort naast de horeca en de detailhandel tot één van de sectoren die het hardst geraakt wordt door Covid-19. Door de huidige maatregelen en de kortlopende contracten is de bezettingsgraad van flexibele kantoorruimtes in Europa sterk gedaald.

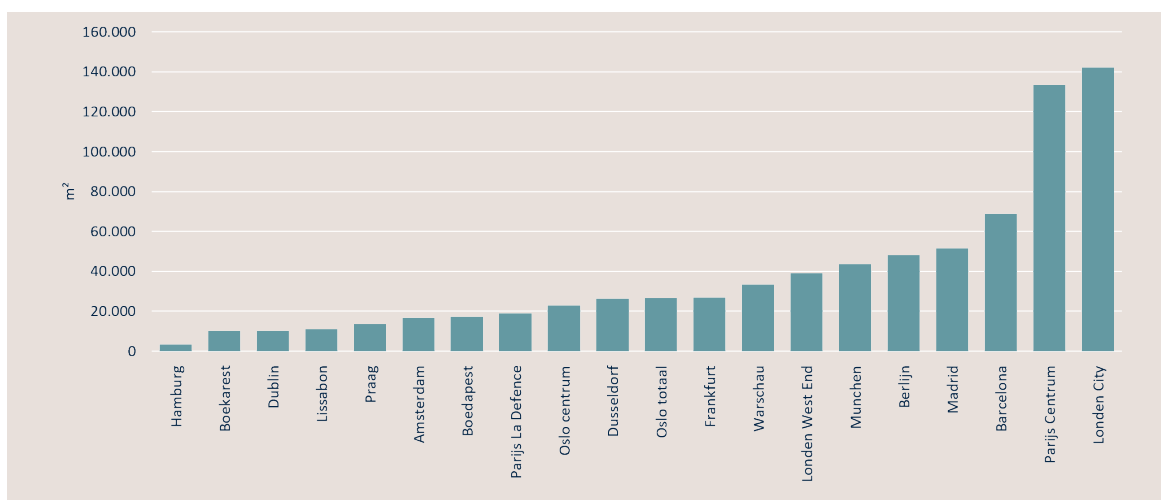
Hoewel veel panden open blijven, is de bezettingsgraad van gebouwen lager dan 20 procent. We zien dat privékantoren gedeeltelijk in gebruik blijven, maar dat de vraag naar co-working ruimtes uit blijft en dat gemeenschappelijke ruimtes geheel worden gesloten. Volgens de laatste Sentiment Survey van Workthere verwachten flexibele kantoraanbieders eind mei een bezettingsgraad van 71 procent. Vóór COVID-19 lag dit aantal nog op 83 procent. In dezelfde survey heeft Workthere geconstateerd dat 33 procent van de gebruikers van flexibele kantoorruimtes om een vorm van huurverlichting heeft gevraagd. Tot dusver hebben operators met een managementovereenkomst, of degenen die zelf vastgoed bezitten en exploiteren, meer ruimte om hun klanten tegemoet te kunnen komen in de kosten. Partijen die zelf huurverplichtingen hebben, hebben daarentegen minder ruimte om klanten op korte termijn te helpen. Zij moeten zelf samenwerken met hun verhuurders om liquiditeit te waarborgen.

Desalniettemin bieden de meeste aanbieders enige vorm van compensatie aan, waarbij vooral maatwerk wordt toegepast. Voorbeelden hiervan zijn: huurvrije periodes, huurkortingen (tot 50 procent) en inkrimping van het gehuurde. De onderliggende strategie van deze aanpak is het behouden van bestaande klanten; hen die het nodig hebben door deze onzekere periode heen helpen en een bepaald niveau van bezetting behouden. Volgens berekeningen van Workthere zouden providers elke maand 5 tot 8 procent van hun bezettingsgraad kunnen verliezen.

Flexibiliteit als uitgangspunt

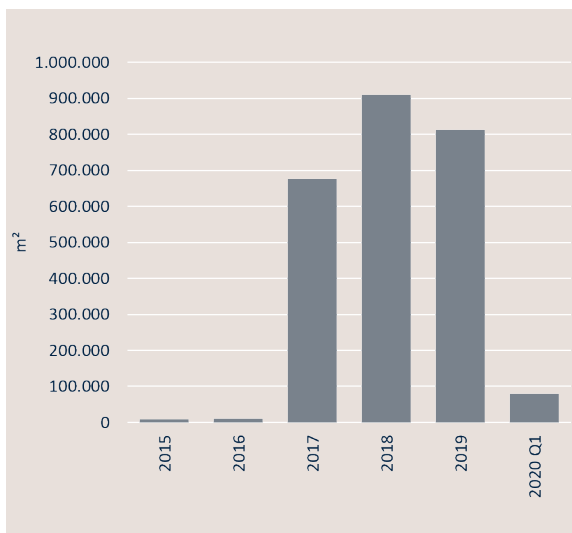
Hoewel veel landen inmiddels de maatregelen omtrent Covid-19 hebben versoepeld, zijn in de meeste landen de opgelegde beperkingen vanwege Covid-19 nog steeds aanzienlijk. De onzekerheid die dit met zich meebrengt is groot en de economische gevolgen zijn nog onvoorspelbaar. Hierdoor verwachten we voor de korte termijn een daling van de vraag naar kantoorruimten, met name op secundaire locaties. De komende periode zal men nog een gepaste sociale afstand moeten bewaren en zal het gebruik van kantoorruimtes er anders uit komen te zien: minder mensen op kantoor en meer maatregelen omtrent gezondheid en veiligheid. Nu mensen flexplekken vermijden, zal de vraag naar de co-working ruimtes, zoals we die voorheen kenden, voorlopig sterk afnemen.

Opname flexibele kantoorruimte 2019 per stad



Bron Savills Research

Europese flexibele kantooropname



Bron Savills Research, Q1 2020 data t/m mid Maart

Volgend jaar verwachten we echter dat de vraag naar privékantoren met flexibele huurvoorwaarden weer aantrekt. Volgens Workthere is 62 procent van de flexibele kantoraanbieders wereldwijd optimistisch over de vooruitzichten voor de sector voor de komende 12 maanden. In onzekere tijden zal de behoefte aan flexibiliteit onder gebruikers toenemen. Hiermee kunnen bedrijven langlopende huurverplichtingen vermijden. Bovendien kunnen bedrijven, nu veel medewerkers vanuit huis werken, ervoor kiezen om hun kantoorbehoeften te spreiden over traditionele- en flexibele kantooroplossingen op verschillende locaties. Dit kan tevens leiden tot meer vraag naar flexibele kantoorruimte buiten de geijkte zakencentra en dichter bij OV-knooppunten.

Tegelijkertijd zal het totale aanbod van kantoorruimte naar verwachting krap blijven. Dit zal ervoor zorgen dat de hoge huurprijzen op toplocaties voor wat betreft reguliere kantoorverhuur hoog blijven. In Q1 was de gemiddelde leegstand van kantoren immers slechts 5 procent in de onderzochte 12 Europese markten.

De verwachting is dat de opname van flexibele kantoorruimte de rest van het jaar niet zal toenemen. In plaats daarvan zal de focus van flexibele kantoraanbieders liggen op het onderhouden van bestaande klantrelaties en op samenwerken met de verhuurders tot het "nieuwe normaal" zijn intrede doet. Verder zal Covid-19 het gebruik van managementovereenkomsten tussen eigenaren en flexibele kantoraanbieders versnellen. Tevens verwachten we dat er aanzienlijk minder traditionele huurovereenkomsten getekend zullen worden, daar flexibele kantoraanbieders in de toekomst meer zullen aansturen op een partnerschapsmodel.

Neem contact op
voor meer
informatie

Ed Bouterse

Head of Workthere EU
+31 (0)6 4640 6887
ed.bouterse@
workthere.nl

Jessica Alderson

Global research
+44 (0) 207 409 4561
jessica.alderson@
workthere.com

Savills team

Neem contact op
voor meer
informatie

Eri Mitsostergiou

European research
+30 (0) 694 650 0104
emitso@savills.com

Lydia Brissy

European research
+33 (0) 624 623 644
lbrissy@savills.fr

Mike Barnes

European research
+44 (0) 207 075 2864
mike.barnes@savills.
com

Savills plc: Savills plc is a global real estate services provider listed on the London Stock Exchange. We have an international network of more than 600 offices and associates throughout the Americas, the UK, continental Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East, offering a broad range of specialist advisory, management and transactional services to clients all over the world. This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. While every effort has been made to ensure its accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.