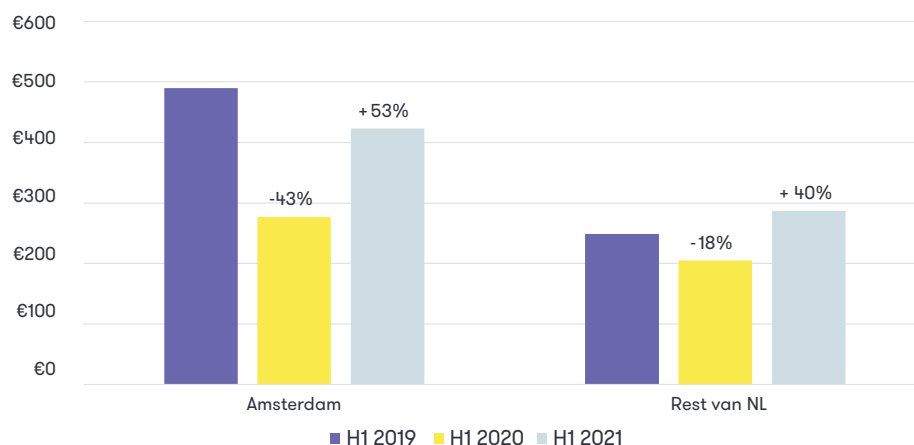


Prijzen

- De prijs voor een eigen werkplek in Amsterdam bedroeg in H1 2021 € 423, waarmee Amsterdam uit de pas loopt met de rest van Nederland, waar gemiddeld € 287 moest worden betaald. Met een stijging van 53% ten opzichte van H1 2020 is de markt in Amsterdam snel hersteld. In de rest van Nederland stegen de prijzen in dezelfde periode met 40%.
- De cijfers laten echter een positieve trend zien in de groei in Amsterdam, deels gestimuleerd door de vraag naar werkruimte dicht bij huis. De gemiddelde looptijd van een huurcontract voor een eigen werkplek is met 16% gestegen ten opzichte van H1 2020. Aanbieders boden kortingen voor contracten met een langere looptijd, dus het is geen verrassing dat de totale contractduur is toegenomen.
- In H1 2021 realiseerden de makelaars van Workthere kortingen van gemiddeld 10%. Dit is een stijging in vergelijking met H1 2020, toen de kortingen gemiddeld 6% bedroegen. Exploitanten moesten steeds harder met elkaar concurreren om klanten aan zich te binden, maar zonder hun advertentiepreizen te verlagen, zoals ze in 2020 deden.

| | Prijs werkplek | Looptijd | Amsterdam | Rest NL | Huurkorting |
|---------------------------|----------------|----------|-----------|---------|-------------|
| H1 2019 | € 297 | 11 | € 490 | € 249 | 10% |
| H1 2020 | € 219 | 10 | € 277 | € 205 | 15% |
| H1 2021 | € 392 | 12 | € 423 | € 287 | 20% |
| Verandering jaarbasis (%) | +79% | +16% | +53% | +40% | +33% |

Gemiddelde maandelijkse kosten eigen werkplek (€)



€ 392

Gemiddelde maandelijkse prijs voor een eigen werkplek in Nederland



12

De gemiddelde looptijd van een huurcontract afgesloten in H1 2021



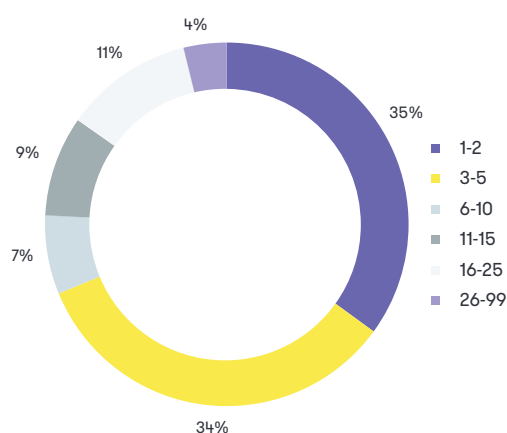
20%

Gerealiseerde kortingen door Workthere

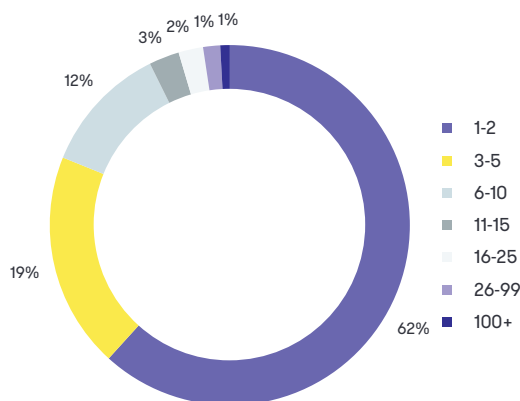
Vraag

- Het percentage nieuwe bedrijven dat informeert naar flexibele kantoorruimte is gedaald van 34% in H1 2020 tot 24% in 2021. De reden hiervoor is het kleinere volume durfkapitaalinvesteringen in 2020. Volgens Pitchbook werd er over heel 2020 in totaal € 1,4 miljard geïnvesteerd in Nederlandse start-ups, terwijl de teller voor 2021 na een half jaar al op € 3,3 miljard staat. Daarom verwachten we in de nabije toekomst weer meer vraag naar flexibele kantoorruimte van start-ups.
- Hoewel de coronapandemie een groot aantal problemen veroorzaakte, kregen bedrijven ook de gelegenheid om nieuwe kansen in andere markten te benutten. Nederland was een van deze markten, waardoor er nu een terugkeer van buitenlandse bedrijven die de markt willen betreden te zien is. De vraag van deze bedrijven, die in H1 2020 nog 9% bedroeg, is een jaar later gestegen naar 15%.
- De toegenomen vraag van klanten die voorheen vanuit huis werkten (van 4% in H1 2020 naar 13% in H1 2021) is niet verwonderlijk: mensen zijn het thuiswerken zat en willen een flexibele werkruimte dicht bij huis.

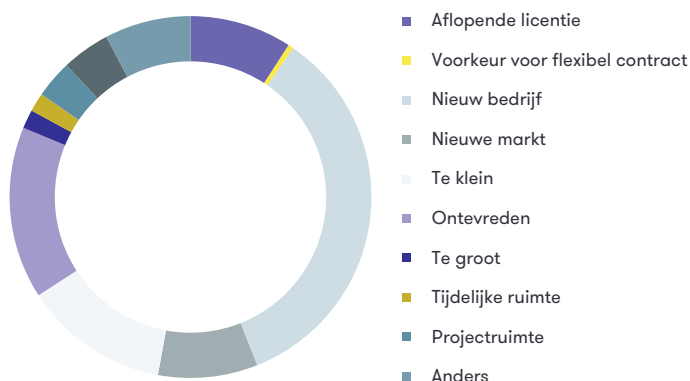
H1 2020 Aanvragen Workthere - aantal benodigde werkplekken



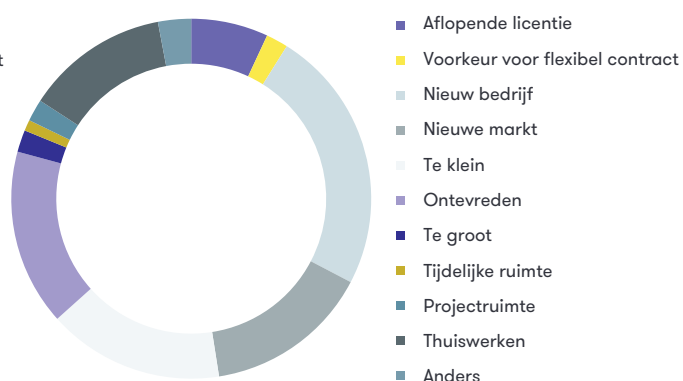
H1 2021 Aanvragen Workthere - aantal benodigde werkplekken



H1 2020 redenen voor kantoorverhuizing



H1 2021 redenen voor kantoorverhuizing



15%

van de vraag in H1 2021 kwam vanuit bedrijven die voor het eerst de Nederlandse markt betraden.

13%

van de vraag uit H1 2021 kwam van mensen die voorheen vanuit huis werkten

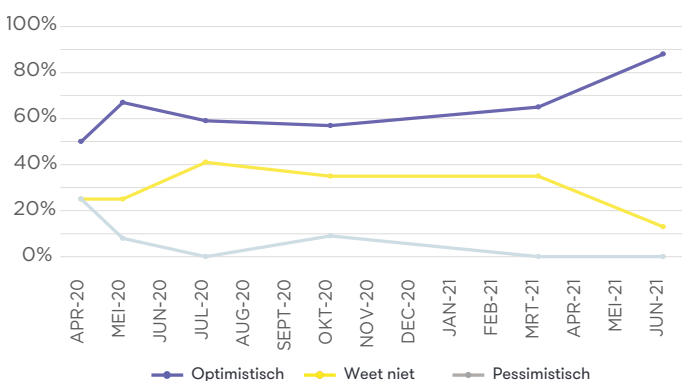
Sentiment

- In al onze sentimentenquêtes zien we een toenemend positief sentiment ten aanzien van de sector, en deze trend heeft zich in onze laatste enquête positief doorgezet. De prognose voor de komende drie maanden lijkt uiterst positief: het optimisme in de sector is in de afgelopen drie maanden met 23% gestegen, van 65% optimisme in maart tot 88% in juni 2021. We vermoeden dat dit is toe te schrijven aan het feit dat mensen terugkeren naar kantoor. Het pessimistische sentiment in de sector blijft onveranderd, en bedraagt voor zowel de komende 3 maanden als de komende 12 maanden 0%. Het positieve sentiment voor de langere termijn is opnieuw toegenomen: 100% van de respondenten is nu optimistisch over de sector in de komende 12 maanden.
- Hoewel de Nederlandse markt zich geleidelijk herstelt, is de bezettingsgraad van 80% van voor de coronacrisis nog niet bereikt. Het herstel van de markt tot nu toe is echter

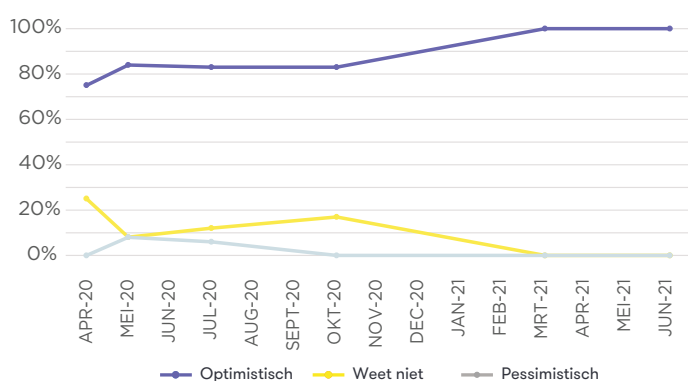
geruststellend. De steeds optimistischere vooruitzichten voor de korte termijn komen tot uiting in de toenemende vraag en de bezettingsgraad per dag, die nu gemiddeld 68% bedraagt. Nederland is erin geslaagd de bezettingsgraad tussen maart en juni 2021 op te trekken van 48% tot 68%, waarmee de 80% bezettingsgraad van voor de coronacrisis weer binnen bereik lijkt te komen.

- Een andere trend die erop wijst dat de markt zich herstelt, is het dalende percentage leden die hun contract opzeggen. In juni 2021 heeft slechts 4% van de leden zijn contract niet verlengd, terwijl dit in juli 2020 nog 14% was. Het percentage leden die om huurvermindering vragen is relatief stabiel gebleven, met een stijging van slechts 1% in de afgelopen 3 maanden. Dit zou te maken kunnen hebben met het risico op nieuwe lockdowns.

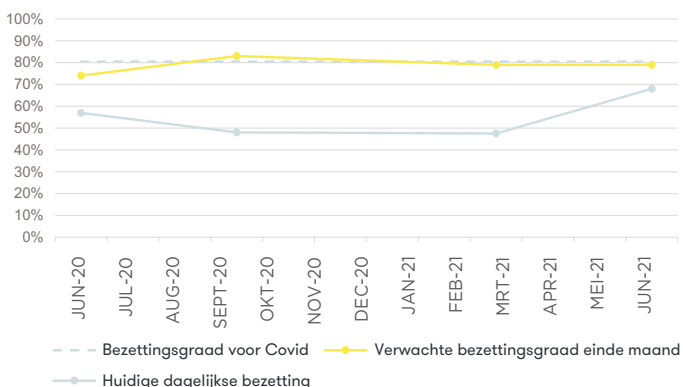
Verwachtingen van Nederlandse aanbieders van flexibele kantoren voor de sector in de komende 3 maanden



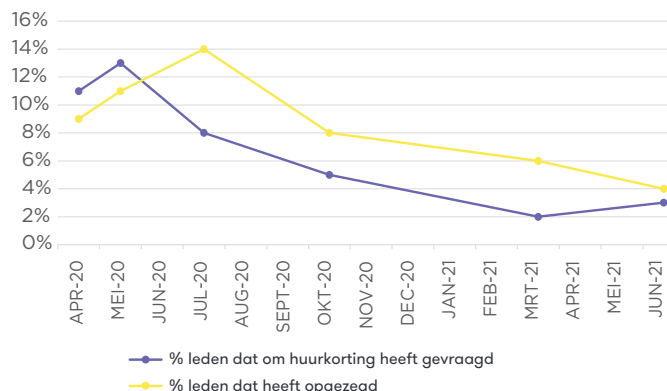
Verwachtingen van Nederlandse aanbieders van flexibele kantoren voor de sector in de komende 12 maanden



% huidige dagelijkse bezetting van flexibele kantoorruimte in Nederland t.o.v. verwachte bezettingsgraad einde maand



% leden die hun contract niet hebben verlengd of om huurvermindering hebben gevraagd



Workthere.com

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.

Get in touch for further information

Ed Bouterse
Head of Workthere Europe
+31 (0) 20 301 2079
ed.bouterse@savills.nl

Justin Kruseman Aretz
Head of Workthere Nederland
+31 (0) 20 237 9975
justin.krusemanaretz@savills.nl

Jordy Kleemans
Head of Research
+31 (0) 20 301 2094
jordy.kleemans@savills.nl

Charlotte Harmsen
Marketing & Business
Development Manager
+31(0)20 301 2055
c.harmsen@savills.nl