



Utrecht

- 1 Centrum
- 2 Maliebaan e.o.
- 3 Noord-West
- 4 Oost
- 5 Papendorp
- 6 West
- 7 Zuid
- 8 Bunnik
- 9 De Bilt / Bilthoven
- 10 Houten
- 11 Maarssen
- 12 Nieuwegein
- 13 Leidsche Rijn
- 14 IJsselstein
- 15 Zeist / Driebergen



Opnamevolume

184.000 m²

18% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

448.150

36% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2014

Kantorenmarkratio

40%

VORIG JAAR 31%

Aantal transacties

147

GEMIDDELD METRAGE VAN 1.220M²



De dynamiek op de kantorenmarkt in de regio Utrecht bereikt in 2018 het hoogtepunt sinds de crisis haar intrede deed in 2008. In de afgelopen tien jaar zijn er in de regio niet zoveel vierkante meters kantoorruimte verhuurd of verkocht als in 2018. Na het dieptepunt in 2015 is het opnamevolume in Utrecht en omstreken voor het derde jaar op rij bezig aan een opmars. De aantrekkende vraag vanuit de gebruikersmarkt heeft het aanbod doen teruglopen. Tijdens de crisis nam het aanbod zo sterk toe dat er gesproken kon worden van overaanbod. Tussen 2010 en 2017 bedroeg het aanbod elk jaar meer dan 600.000 vierkante meter. Enerzijds hebben de toenemende opnames van kantoorgebruikers geleid tot een afname van het beschikbare aanbod. Anderzijds bood de krappe woningmarkt in deze regio een sterke stimulans voor kantoortransformaties. Beide factoren hebben in 2018 geresulteerd in het laagste aanbodvolume sinds 2004.

Kantorenaanbod is in vijf jaar met een kwart miljoen vierkante meter afgenomen

Voor het vijfde opeenvolgende jaar is het kantorenaanbod in Utrecht afgenomen. Per 1 januari 2018 staat in de regio nog bijna 450.000 m² kantoorruimte te huur of te koop, dit is ruim een derde minder dan tijdens de aanbodpiek aan het begin van 2014. Van dit aanbod staat 266.000 m² in de gemeente Utrecht, wat inhoudt dat het aanbod met een vijfde is afgenomen ten overstaande van vorig jaar. Aanleiding hiervoor is de hoge marktdynamiek die heeft plaatsgevonden, de gerealiseerde nieuwbouwprojecten hebben een sterke aantrekkingskracht gehad op kantoorgebruikers. De overige beschikbare vierkante meters zijn gelegen in de omringende gemeenten, waarvan de gemeente Nieuwegein het grootste gedeelte voor haar rekening neemt (77.000 m²).

In het centrum van Utrecht begint het aanbod reeds op te drogen. Door de toevoeging van de nieuwbouwontwikkelingen in het stationsgebied was hier in de afgelopen jaren nog een ruime beschikbaarheid van kantoorruimte. Projecten als het WTC, het Noord-gebouw en de City Gate Offices hebben de kantorenvoorraad rondom het OV-knooppunt fors uitgebreid. Door de grote populariteit van deze vestigingslocatie, is inmiddels nog maar circa 16.000 m² beschikbaar in het centrum van Utrecht. Dit is slechts een kwart van het aantal vierkante meters dat drie jaar geleden beschikbaar was. In het gebied zitten nog verschillende nieuwbouwplannen in de pijplijn, zoals de projecten Wonderwoods, Central Park en het Jaarbeurspleingebouw. Hiermee wordt de kantorenvoorraad in het stationsgebied de komende jaren nog fors uitgebreid, derhalve zal de dynamiek in het centrumgebied naar verwachting hoog blijven.

Buiten de gemeente Utrecht wordt minder geprofiteerd van het marktherstel. Grote partijen verplaatsen vanuit de randgemeenten naar het stationsgebied in Utrecht, waarbij ze grote kantoorvloeren achterlaten. Het kantorenaanbod in deze gebieden is zelfs met een tiende toegenomen ten opzichte van het voorgaande jaar. Vooral in Houten (+ 15.000 m²) en Nieuwegein (+ 13.000 m²) ligt het aangeboden vloeroppervlak fors hoger. Dankzij een actief transformatiebeleid is in deze gemeenten een groot aantal leegstaande panden aan de voorraad onttrokken en deze beweging toont ook perspectief voor het huidige aanbod. Voor het aanbod op monofunctionele kantoorlocaties is dit echter geen oplossing, waardoor langdurig leegstand op locaties als bijvoorbeeld Molenzoom in Houten wel een probleem vormt.

Opnamevolume bijna terug op niveau van recordjaren voor de crisis

In 2018 was sprake van een zeer hoge dynamiek op de regionale kantorenmarkt. In totaal is een vijfde meer kantoorruimte in gebruik genomen dan in het voorgaande jaar. Het opnamevolume kwam dit jaar uit op 184.000 m², sinds de eeuwwisseling lag alleen in 2007 en 2008 het opnamevolume hoger. Het merendeel van de transacties vond in de gemeente Utrecht plaats, binnen de gemeentegrenzen werd dit jaar 145.000 m² kantoorruimte verhandeld. Een aanzienlijk deel hiervan heeft plaatsgevonden in het centrum, met het stationsgebied als epicentrum. Hiernaast is

Aanbodontwikkeling

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Utrecht Centrum	57.800	50.600	65.000	38.000	35.500	15.900
Utrecht Maliebaan e.o.	8.100	10.850	2.150	-	3.600	8.300
Utrecht Noord/West	33.100	27.400	30.350	23.550	19.900	12.400
Utrecht Oost East	48.600	56.250	47.500	59.700	49.500	48.750
Utrecht Papendorp	68.000	47.400	84.050	79.350	64.000	58.650
Utrecht West	79.800	66.000	48.900	68.250	62.650	47.850
Utrecht Zuid	74.000	89.050	78.300	83.900	68.900	44.200
Leidsche Rijn	34.200	40.050	41.350	32.750	29.450	30.100
Utrecht	403.600	387.600	397.600	385.500	333.500	266.150
Bunnik	14.000	15.600	19.100	12.750	2.800	4.050
De Bilt / Bilthoven	14.300	15.500	18.750	17.200	15.950	7.500
Houten	48.100	56.700	58.900	42.250	18.500	34.000
Maarsse	12.700	21.450	25.650	31.150	28.100	25.200
Nieuwegein	152.600	147.500	119.450	102.650	63.850	76.500
Zeist / Driebergen	44.400	40.950	35.850	31.900	30.750	31.550
IJsselstein	4.800	1.950	6.100	7.300	4.600	3.200
Overig	290.900	299.650	283.800	245.200	164.550	182.000
Regio Utrecht	694.500	687.250	681.400	630.700	498.050	448.150

Aanbod van kantoorruimten $\geq 500\text{m}^2$ vwo per deelgebied op 1 januari

Opnameontwikkeling

		2013	2014	2015	2016	2017	2019
Utrecht Centrum	> 500 m ²	39.500	26.800	16.050	18.300	23.300	28.750
	250-500 m ²	2.750	4.200	4.600	1.250	2.750	1.300
Utrecht Maliebaan e.o.	> 500 m ²	1.500	900	4.900	1.800	1.700	500
	250-500 m ²	650	1.600	2.500	650	4.450	-
Utrecht Noord/West	> 500 m ²	2.950	3.000	6.750	2.750	3.150	800
	250-500 m ²	1.400	2.400	1.350	1.100	2.800	1.450
Utrecht Oost	> 500 m ²	8.250	1.250	11.400	5.250	10.150	7.000
	250-500 m ²	300	1.500	-	-	-	1.450
Utrecht Papendorp	> 500 m ²	22.400	23.800	7.250	11.450	30.050	22.350
	250-500 m ²	1.400	350	1.600	-	1.300	2.450
Utrecht West	> 500 m ²	13.600	13.350	12.500	1.150	10.350	16.450
	250-500 m ²	600	1.500	350	-	400	2.900
Utrecht Zuid	> 500 m ²	11.500	26.500	2.450	8.500	9.700	40.800
	250-500 m ²	1.100	1.500	1.200	-	1.850	1.150
Leidsche Rijn	> 500 m ²	-	5.400	-	39.450	13.200	15.500
	250-500 m ²	650	850	1.400	650	700	2.600
Totaal	> 500 m²	99.700	101.000	61.300	88.650	101.600	132.150
	250-500 m²	8.850	13.900	13.000	3.650	14.250	13.300
Utrecht		108.550	114.900	74.300	92.300	115.850	145.450
Bunnik	> 500 m ²	700	-	2.500	1.950	4.550	-
	250-500 m ²	-	-	250	250	250	250
De Bilt / Bilthoven	> 500 m ²	650	800	-	500	1.500	550
	250-500 m ²	-	1.800	1.300	450	300	450
Houten	> 500 m ²	2.100	5.050	9.800	8.050	1.350	15.800
	250-500 m ²	1.300	300	1.350	550	500	1.100
Maarssen	> 500 m ²	550	-	550	1.100	-	2.150
	250-500 m ²	350	-	0	300	-	400
Nieuwegein	> 500 m ²	4.100	13.050	11.850	4.800	16.850	9.750
	250-500 m ²	2.700	400	1.350	850	2.400	1.150
Zeist / Driebergen	> 500 m ²	3.800	1.300	1.000	7.800	5.550	4.450
	250-500 m ²	900	600	1.750	400	900	2.500
IJsselstein	> 500 m ²	600	-	1.800	1.750	1.550	-
	250-500 m ²	-	700	1.600	200	400	-
Totaal	> 500 m²	12.500	20.200	27.500	25.950	31.350	32.700
	250-500 m²	5.250	3.800	7.600	3.000	4.750	5.850
Overig		17.750	24.000	35.100	28.950	36.100	38.550
Totaal	> 500 m²	112.200	121.200	88.800	114.600	132.950	164.850
	250-500 m²	14.100	17.700	20.600	6.650	19.000	19.150
Regio Utrecht		126.300	138.900	109.400	121.250	151.950	184.000

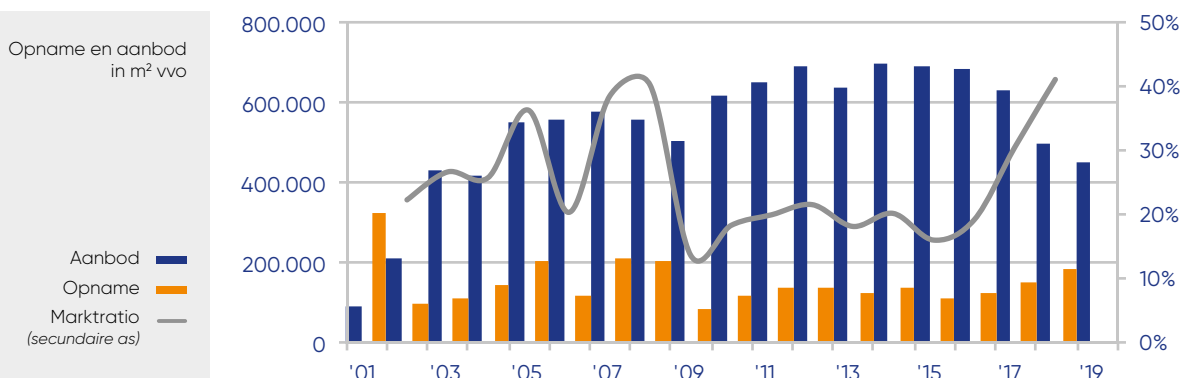
Opname m² vvo kantoorruimten per deelgebied

ook in Zuid een hoog opnamevolume geregistreerd, dit wordt mede verklaard door de verhuizing van ABN Amro (7.100 m²) naar de Europalaan.

De toename van het opnamevolume in Utrecht met een kwart staat in contrast met de opnamedaling in de gemeente Amsterdam. Vanuit de hoofdstad treedt substitutie op met de Utrechtse kantorenmarkt. Kantoorgebruikers kunnen door het gebrek aan aanbod geen geschikte vestigingslocatie meer vinden op een centrale plek in Amsterdam. Hoewel een deel van deze vraag uitwijkt naar randgemeenten, is dit voor een deel van de ruimtevragers geen optie. Deze groep zoekt een grootstedelijke uitstraling en atmosfeer voor hun vestigingslocatie, Utrecht vormt daarin een goed alternatief. Grote aanjager voor deze kwalitatieve vraag is het nieuwbouwaanbod in het herontwikkelde stationsgebied.

In 2017 viel met name de sterke dynamiek in het kleine kantorenssegment (<500 m²) op. Gedurende 2018 lag het opnamevolume van kleine metrages nog altijd boven het langjarig gemiddelde, maar ten opzichte van 2017 is er sprake van een lichte daling van de kleine opnames. De groei heeft in 2018 voornamelijk plaatsgevonden bij grotere kantoortransacties. Bijna een derde meer (grote) kantoorruimte is verhuurd of verkocht in 2018 vergeleken met het voorgaande jaar. Onder invloed van meerdere jaren aan gunstige economische omstandigheden nemen bedrijven meer werknemers aan, blijkt ook uit het feit dat de werkloosheid weer onder het niveau van voor de crisis is (CBS, 2018). Vooral grotere bedrijven zaten als gevolg van de crisis vaak te ruim gehuisvest. De beschikbare ruimte binnen het bestaande kantoor raakt door de sterke werknemersgroei echter op, waardoor ze zich gaan heroriënteren op hun huisvesting.

Terwijl de randgemeenten van Amsterdam in sterke mate profiteren van krapte in de deelgebieden van Amsterdam, is hiervan geen sprake in de regio Utrecht. Ondanks de aanboddaling van een vijfde in de gemeente Utrecht, zijn er geen substitutie-effecten zichtbaar in de randgemeenten. Het opnamevolume in de gecombineerde randgemeenten is zelfs met 5% afgenomen. Kantoorgebruikers blijken de randgemeenten van Utrecht niet te waarderen als alternatief voor de gemeente zelf. Dit wordt deels verklaard door de grote aanbodvolumes op locaties binnen de gemeentegrenzen, zo is in Utrecht Papendorp nog een ruim aantal kantoorruimtes beschikbaar (bijna 60.000 m²).



Nieuwbouw bepaalt prijsplafond in Utrecht

Ondanks de toenemende dynamiek, blijft het prijsniveau in Utrecht vrijwel stabiel. Wel is voor het tweede jaar op rij een duidelijke afname van de incentives zichtbaar. De gemiddelde huurprijzen worden alleen omhooggedreven door de hoger geprijsde nieuwbouwwontwikkelingen. De beduidend hogere kwaliteit van deze panden resulteert in bovengemiddelde vraagprijzen. Zo ligt de huurprijs van de nieuwbouw in het stationsgebied tussen de € 215 en € 285 per vierkante meter en vormt hiermee het prijsplafond van de Utrechtse kantorenmarkt. Op kantoorlocaties buiten het centrum liggen de vraagprijzen ruim lager. Onderling bestaan er ook een (aanzienlijk) prijsverschil tussen deze locaties, zo wordt ruim meer betaald voor kantoorruimte in Papendorp of Oost dan in West en Leidsche Rijn. De omringende gemeenten kennen een lager prijsniveau dan het Utrechtse, waarbij IJsselstein de ondergrens van de regio markeert.

Gevraagde mediane huurprijzen

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Utrecht Centrum	180	169	170	185	190	195
Utrecht Maliebaan e.o.	194	174	-	-	200	190
Utrecht Noord/West	132	125	130	125	130	125
Utrecht Oost	170	165	160	150	150	160
Utrecht Papendorp	172	170	155	155	150	160
Utrecht West	110	100	110	110	105	100
Utrecht Zuid	130	115	120	125	125	130
Leidsche Rijn	110	95	105	105	105	100
Bunnik	120	115	120	110	120	115
De Bilt / Bilthoven	135	125	125	130	135	130
Houten	120	118	120	115	110	115
Maarssen	125	120	120	110	110	115
Nieuwegein	115	115	100	105	105	110
Zeist / Driebergen	135	140	125	125	115	125
IJsselstein	67	65	70	95	85	80

Gevraagde mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied



Voor meer informatie over de regio Utrecht kunt u terecht bij:
 Molenbeek Makelaars |
 De heer C.F. Vermeij MRICS RT RM
 Telefoon 030 256 88 11 | molenbeek.nl