



Almere

- 1 Almere Stad
- 2 Almere Buiten
- 3 Almere Haven
- 4 Almere Hout
- 5 Almere Poort



Opnamevolume

25.300 m²

24% TOENAME T.O.V. VORIG JAAR

Aanbodvolume

179.250

23% DALING T.O.V. DE PIEK BEGIN 2015

Kantorenmarkratio

14%

VORIG JAAR 9%

Aantal transacties

65

GEMIDDELD METRAGE VAN 390M²



In 2018 is op de kantorenmarkt van Almere een toenemende dynamiek zichtbaar. Gebruikers hebben in het afgelopen jaar meer kantoorruimte in gebruik genomen dan in de drie voorgaande jaren. Door deze stijging ligt het opnamevolume van 2018 exact in lijn met het langjarig gemiddelde vanaf 2001. Dit structurele niveau van de dynamiek brengt de marktverhoudingen in deze gemeente verder in balans. Het uitzonderlijk hoge aanbodvolume in verhouding tot de vraag geeft echter aan dat er nog lang geen sprake is van een gebalanceerde markt. De aanhoudende instroom van huishoudens om te wonen in deze gemeente, brengt geen vergelijkbare instroom van bedrijven op gang. Ondanks de oplopende tekorten op de Amsterdamse en Utrechtse kantorenmarkt, zien bedrijven Almere nog in beperkte mate als alternatief.

Forse afname beschikbare aanbod

In de hele gemeente Almere is circa 180.000 m² kantoorruimte te koop of te huur per 1 januari 2019. Voor het eerst in zeven jaar wordt er in Almere minder dan 200.000 vierkante meter kantoorruimte aangeboden, de toenemende gebruikersvraag heeft hier sterk aan bijgedragen. Ten aanzien van het aanbod begin 2018, is het huidige aanbod met ruim een vijfde afgenomen. De meeste vierkante meters worden op dit moment aangeboden in de Green Capitol Towers, maar ook in WTC Almere is nog voldoende ruimte beschikbaar om meerdere huurders te kunnen vestigen.

Het beschikbare aanbod aan kantoorruimte neemt het sterkst af in Almere Haven. Ook in Almere Stad en Almere Poort worden forse dalingen geregistreerd. In deelgebied Almere Buiten is daarentegen een toename van het aanbod zichtbaar. Onder andere het in aanbod komen van kantoorgebouw Delta aan het Keerkringplein van ruim 1.800 m² heeft bijgedragen aan de toename van het aanbod in Almere Buiten.

Aanbodontwikkeling

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Almere Haven	16.050	12.250	14.950	15.750	11.300	2.800
Almere Buiten	7.900	12.300	10.550	2.400	4.750	9.600
Almere Stad	188.650	207.000	185.550	203.900	202.100	164.500
Almere Poort	1.700	1.300	1.100	450	9.150	2.350
Almere Pampus	-	-	-	-	-	-
Almere Hout	-	-	-	-	-	-
Almere	214.300	232.850	212.150	222.500	227.300	179.250

Aanbod van kantoorruimten $\geq 250\text{m}^2$ vwo per deelgebied op 1 januari

Een kwart meer kantoorruimte in gebruik genomen in 2018

De toegenomen vraag naar kantoorruimte in Almere vertaalt zich naar een hoger opnamevolume in 2018. Vergeleken met 2017 is bijna een kwart meer kantoorruimte verhuurd of verkocht. De toegenomen dynamiek komt enkel tot uiting in de markt van grotere kantoortransacties (>250 m²). De vraag naar kleine kantoorunits stagneert enigszins in 2018.

Het afnemen van het aanbod leidt tot gezondere marktomstandigheden in deze kantorenmarkt. De gunstige economische omstandigheden hebben in Almere positieve gevolgen voor de dynamiek op de kantorenmarkt. De vraag is of de huidige toename van de vraag structureel van aard is. Kantoorgebruikers verruilen nog in beperkt mate de Amsterdamse of Utrechtse kantorenmarkt in voor Almere. Als gebruikers door aanbodtekorten buiten de grote kantoorgebieden gaan zoeken, wordt Amersfoort hoger gewaardeerd als nieuwe vestigingslocaties dan Almere. Medio 2018 heeft bijvoorbeeld it-detacheerder Neomax haar hoofdkantoor vanuit Almere verplaatst naar Amersfoort. De betere bereikbaarheid van Amersfoort was het belangrijkste motief voor deze verplaatsing.

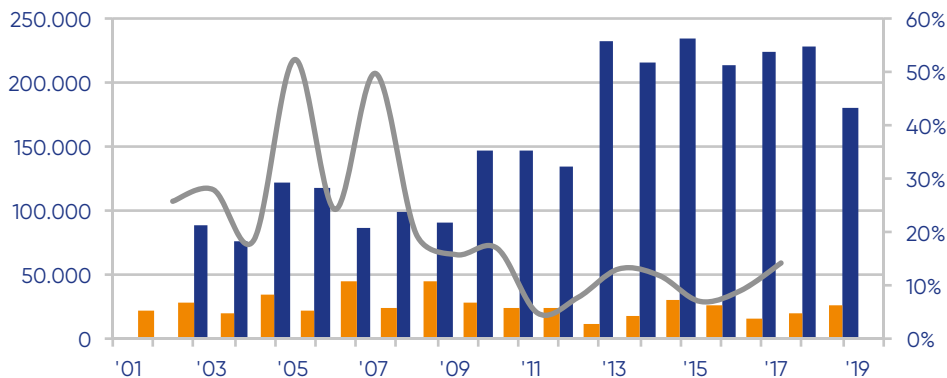
Opnameontwikkeling

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Almere Haven	> 250 m ²	-	-	-	600	1.550
	< 250 m ²	100	50	-	700	100
Almere Buiten	> 250 m ²	800	5.650	2.500	3.350	1.400
	< 250 m ²	100	100	300	800	750
Almere Stad	> 250 m ²	15.250	22.150	19.050	7.100	13.600
	< 250 m ²	200	1.850	3.000	3.750	3.150
Almere Poort	> 250 m ²	-	400	-	-	300
	< 250 m ²	100	100	150	500	150
Almere Pampus	> 250 m ²	-	-	-	-	-
	< 250 m ²	-	-	-	-	-
Almere Hout	> 250 m ²	-	-	-	-	-
	< 250 m ²	-	-	-	-	-
Totaal	> 250 m ²	16.050	28.200	21.550	10.450	15.600
	< 250 m ²	500	2.100	3.450	5.050	4.750
Almere	16.550	30.300	25.000	15.500	20.350	25.300

Opname m² vvo kantoorruimten per deelgebied

Opname en aanbod
in m² vvo

Aanbod —■—
Opname —■—
Marktratio
(secundaire as) —■—



Huurprijzen blijven onder druk door ruime marktomstandigheden

De gerealiseerde mediane huurprijs bedroeg in 2018 € 99 per vierkante meter per jaar. In Almere is daarmee een aanzienlijk toename van het prijsniveau zichtbaar. De mediane prijs van de transacties in 2017 was nog € 91 per m². Hoewel de verschillen deels veroorzaakt worden door samenstellingseffecten, lijken gezondere marktverhoudingen in Almere de huurprijzen aan te jagen. Bij verdere afnames van het beschikbare aanbod de komende jaren, is het de verwachting dat het prijsniveau in 2019 boven de € 100 per vierkante meter zal uitkomen. Aangezien deze meterprijs in Randstedelijk perspectief nog relatief beperkt is, zullen de prijsstijgingen voornamelijk geen verschuivingen van de vraag veroorzaken.

Mediane huurprijzen

	Gerealiseerd (€)	2018	Verwacht (€)	2019
Almere Haven		75-120		75-120
Almere Buiten		65-110		65-110
Almere Stad		80-120		80-120
Almere Poort		80-130		80-130
Almere Pampus		-		-
Almere Hout		-		-

Gerealiseerde en verwachte mediane huren per m² vvo kantoorruimte per deelgebied



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