Molenbeek Makelaars

DYNAMIS

'21

Sprekende Cijfers Kantorenmarkten

Utrecht e.o.

Utrecht
Almere
Amersfoort

Sprekende Cijfers Kantorenmarkten
Een uitgave van Dynamis

Deze regiorapportage is onderdeel van een reeks van dertien rapporten over de belangrijkste kantorenmarkten van Nederland. Lees de andere regionale Sprekende Cijfers op: dynamis.nl/research

Molenbeek Makelaars
Partner in Dynamis
info@molenbeek.nl
030 256 88 11

Dynamis Research & Consultancy
research@dynamis.nl
030 307 89 30

© Copyright 2021

Coen Vermeij MRICS
Partner | Makelaar | Taxateur
Molenbeek Makelaars

drs. Gert-Jaap van Keulen MRICS
Partner | Makelaar
Molenbeek Makelaars

Rick van Zwet MSc
Manager Research & Consultancy
Dynamis

Onderzoeksverantwoording
Dynamis rapporteert in Sprekende Cijfers over alle opnames, voor aanbod wordt een ondergrens van 250 m² aangehouden. In de vier grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag) wordt aanbod vanaf 500 m² en opnames vanaf 250 m² meegenomen.

Nederlandse kantorenmarkt

2020 was een bewogen jaar voor de Nederlandse kantorenmarkt. De coronacrisis maakte in één klap een einde aan meerdere jaren van groei. Door de grote onzekerheid stellen bedrijven massaal hun huisvestingsbeslissing uit. Met name de impact van het gedwongen thuiswerken op de lange termijn blijft onduidelijk. De vraag naar kantoorruimte is daardoor teruggevallen naar het laagste niveau van de afgelopen zeven jaar. Het uitstel leidt echter niet tot afstel. Zodra werknemers weer terug kunnen keren naar kantoor, zal ook de vraag naar kantoorruimte herstellen.

Coronacrisis remt de verhuisdynamiek

Het uitstellen van verhuisbeslissingen heeft geleid tot een historische krimp van de vraag naar kantorenvastgoed in 2020. Vergeleken met topjaar 2019 is sprake van een daling van maar liefst 41%. In totaal is op de kantorenmarkt slechts 879.700 m² kantoorruimte aangehuurd of aangekocht door gebruikers. Met name bij grote kantoorgebruikers was sprake van vraaguitval, deze partijen hebben de meest moeite met het bepalen van de toekomstige ruimtebehoefte. In het MKB is de vraag in vierkante meters slechts beperkt afgenomen.

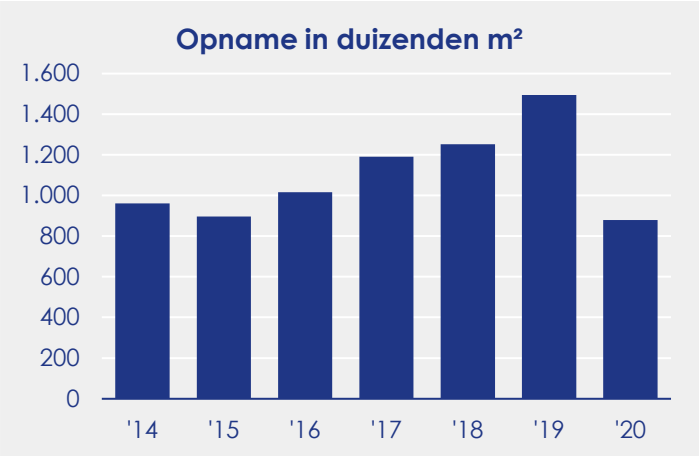
Voor het eerst in vijf jaar stijgt het kantorenaanbod

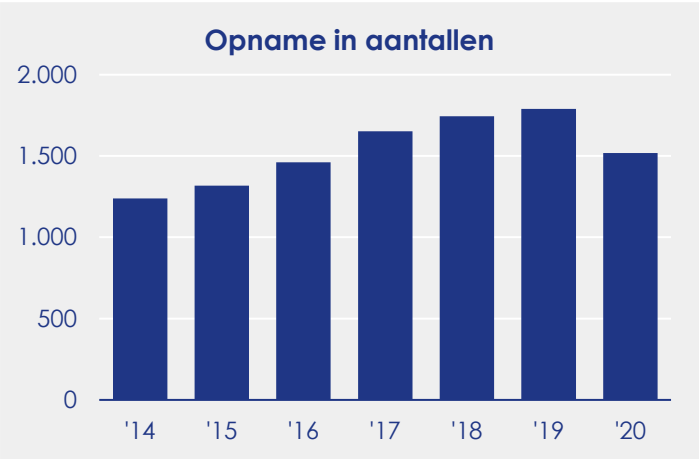
Door de afnemende vraag is het beschikbare kantorenaanbod in 2020 toegenomen. Maar liefst 7% meer kantoorruimte wordt aangeboden vergeleken met vorig jaar. In totaal bereikt het aanbod een niveau van 3,09 miljoen m² eind 2020. In 2014 werd voor het laatst een aanbodstijging waargenomen, in de daaropvolgende jaren werd het aanbod telkens schaarser. De coronacrisis brengt daarmee een keerpunt in de dalende tendens.

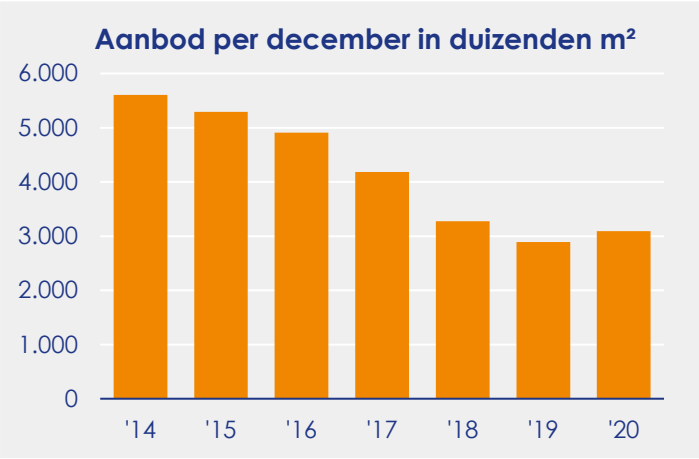
Inhaalslag op de kantorenmarkt na corona

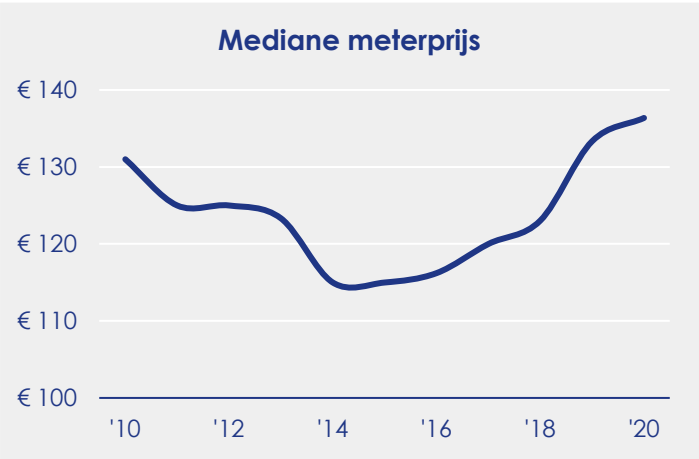
De Nederlandse kantorenmarkt zal na een succesvol vaccinatieprogramma weer sterk opleven. Doordat veel contracten tijdelijk verlengd worden bouwt zich een stuwmeer aan potentiële huurders op. Zodra meer duidelijk is over de gevolgen van de coronacrisis komen al deze gebruikers de markt op om te zoeken naar geschikte kantoorruimte.

De vraag van deze gebruikers zal anders van aard zijn. Als gevolg van het toegenomen thuiswerken zullen bedrijven per werknemer minder ruimte huren, maar de kwaliteit van die vierkante meters moet wel hoger zijn dan voorheen. Het kantoor is meer dan ooit de thuisbasis waar werknemers vooral kunnen ontmoeten en samenwerken. Om te voorzien in deze kwalitatieve vraag blijft hoogwaardige nieuwbouw op goed ontsloten locaties noodzakelijk.







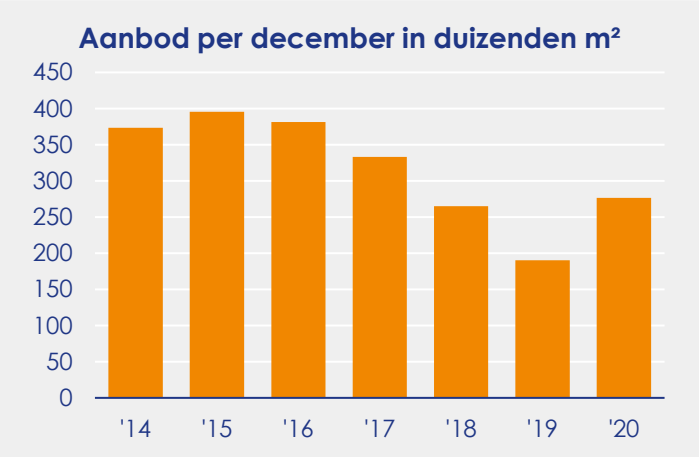


De kantorenmarkt van Utrecht heeft in de afgelopen jaren een bijzonder sterke groei doorgemaakt. Van een provinciestad heeft Utrecht zich ontwikkeld tot een volwaardig alternatief voor de kantorenmarkt van Amsterdam. Hoewel de stad onverminderd aantrekkelijk blijft, heeft de coronacrisis de vraag naar kantoren sterk geremd. Bedrijven zijn zeer terughoudend geweest om nieuwe ruimte aan te huren of aan te kopen in de Domstad. De onzekerheid rondom de lange termijneffecten van het thuiswerken spelen een belangrijke rol bij grotere bedrijven om de huisvestingsbeslissing uit te stellen.

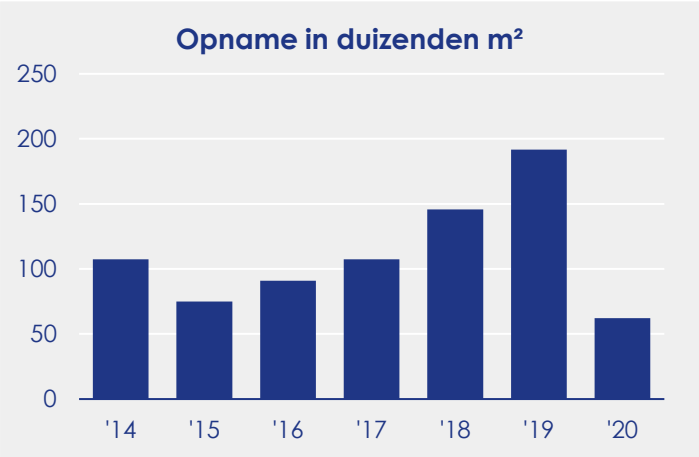
> ”Door de goede uitgangspositie op de Utrechtse kantorenmarkt blijven de gevolgen van de coronacrisis op de lange termijn beperkt
>
> **Coen Vermeij**
> Partner Molenbeek Makelaars

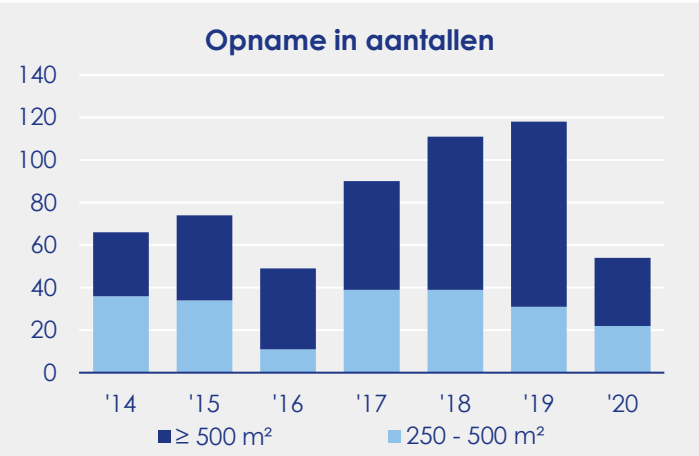
Krappe kantorenmarkt slaat om in Utrecht

De temporisering in de vraag naar kantoorruimte van grotere gebruikers heeft geleid tot een ruimer aanbod. Als bedrijven terughoudend blijven om ruimte in gebruik te nemen, blijven er meer vierkante meter kantoorruimte over die te koop of te huur staan. Deze tendens is terug te zien in het volume aan beschikbaar aanbod eind 2020. Op die peildatum wordt in totaal 296.200 m² kantoorruimte aangeboden, ruim de helft meer dan een jaar eerder. Na vier jaar van constante aanboddalingen is dit een duidelijke trendbreuk.



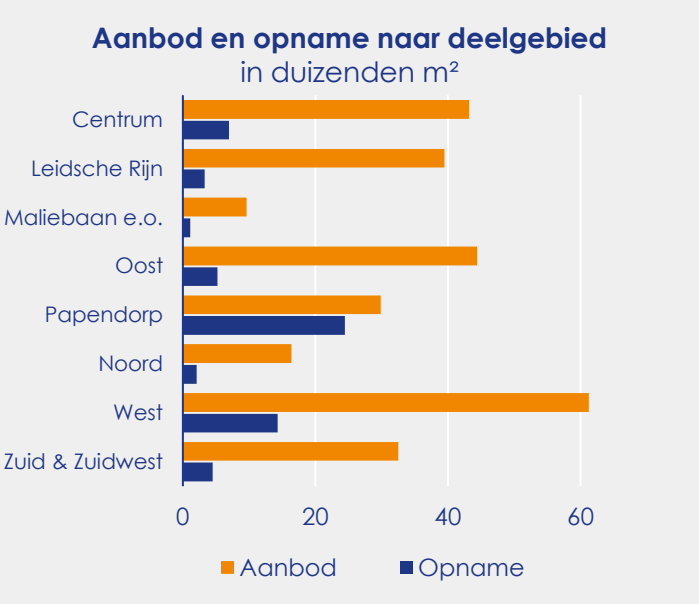
Ondanks de forse stijging blijft het huidige niveau nog onder dat van eind 2017, op dat moment werd er nog ruim 37 duizend m² meer kantoorruimte aangeboden. Door de goede uitgangspositie op de Utrechtse kantorenmarkt blijven de gevolgen van de aanbodtoename beperkt. Een situatie van fors overaanbod zoals tijdens de vorige crises het geval was, treedt nu niet op. Een toename van de keuzemogelijkheden op de kantorenmarkt van Utrecht biedt voor een deel van de gebruikers juist mogelijkheden. Met name kwalitatief aanbod is in de afgelopen jaren steeds schaarser geworden, de markt was tot de coronacrisis bijzonder krap. Enige verruiming van het aanbod biedt daarbij de noodzakelijke lucht.

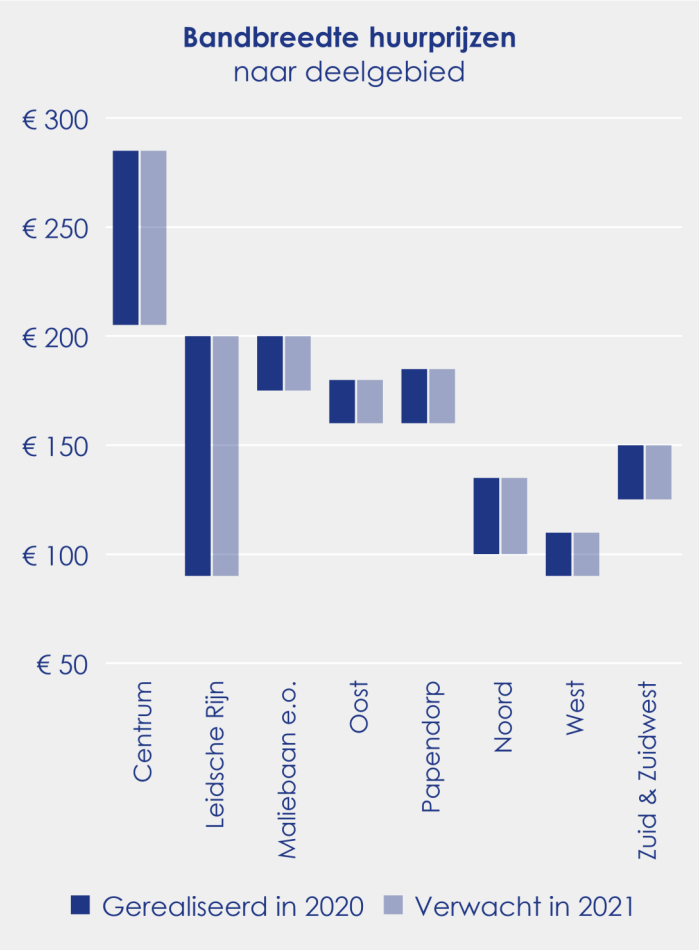




Krimpende vraag naar kantoorruimte door corona

Op de kantorenmarkt van Utrecht nemen bedrijven een afwachtende houding aan. De economische laagconjunctuur als gevolg van de coronacrisis remt bedrijven bij het maken van grote investeringsbeslissingen. Beslissingen ten aanzien van de huisvesting worden snel uitgesteld bleek al tijdens de vorige crisis. Daarnaast maakt de coronacrisis de





onzekerheid rondom het toekomstig kantorengebruik groter. Het huidige thuiswerkexperiment kan na de coronacrisis structurele vormen aannemen, waardoor de behoefte aan kantoorruimte kleiner wordt. Bedrijven blijven daarom tijdens de huidige crisis terughoudend om uit te breiden.

De terughoudendheid van bedrijven blijkt uit de opnamevolume in het afgelopen jaar. In totaal is slechts 62.150 m² aan kantoorruimte verkocht of verhuurd in de gemeente Utrecht. Ten opzichte van het voorgaande jaar is hiermee een daling van ruim twee derde gerealiseerd. De daling wordt versterkt doordat 2019 een absoluut recordjaar was voor de Utrechtse kantorenmarkt, met ruim 190 duizend m² aan opnames en 119 transacties werd het hoogste niveau sinds het begin van de meting in 2008 gerealiseerd. Het niveau in 2020 steekt schril af bij dit topjaar, maar liefst circa 130 duizend m² minder kantoorruimte werd verhandeld.

Op alle relevante kantoorlocaties binnen Utrecht is de vraag in het afgelopen jaar gedaald. Het centrum vangt de grootste klap op, met een daling van 87% in de opnames. Van de ruim 50 duizend m² aan transacties in 2019 is in 2020 slechts circa 7 duizend m² over. Ook in Utrecht Oost en West zijn de dalingen in het afgelopen jaar fors geweest. Opvallend blijft de vraag naar kantoorruimte op Utrecht Papendorp solide. De aankoop van het voormalige hoofdkantoor van Mercedes-Benz (VDL50) van circa 16.500 m² door de politie is de belangrijkste drijver achter de sterke dynamiek op Papendorp.

Stabilisatie van de huurprijzen in Utrecht

Door de stevige vraaguitval op de kantorenmarkt van Utrecht wordt voor 2021 een prijsstabilisatie verwacht. Om een pand aantrekkelijk te houden in een huurdersmarkt zijn gelijkblijvende huren en mogelijk hogere incentives noodzakelijk.

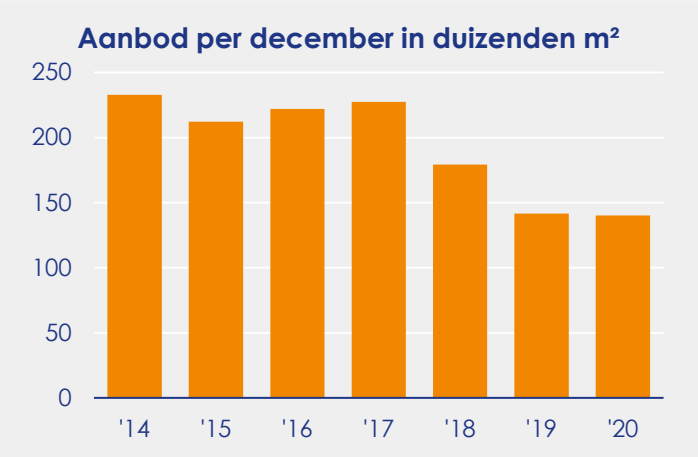
De kantorenmarkt van Almere vertoonde al sinds 2015 een vrij constante dynamiek. Tot en met 2019 lag het jaarlijkse aantal transacties telkens ruim boven de 60. De aanhoudende economische groei in deze jaren heeft geleid tot sterke en gezonde kantorenmarkt. Het ruime overaanbod op deze lokale kantorenmarkt heeft vanaf 2019 bovendien een duikvlucht genomen, waardoor de markt-verhoudingen meer in balans zijn gekomen. De coronacrisis heeft echter een omkeer gebracht in deze trend, de vraag naar kantoorruimte doorloopt een stevige terugval onder invloed van de pandemie.

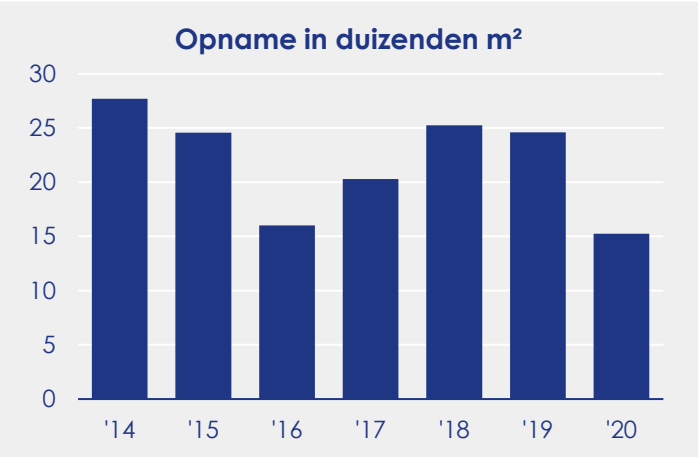
Aanbod stabiliseert op kantorenmarkt van Almere

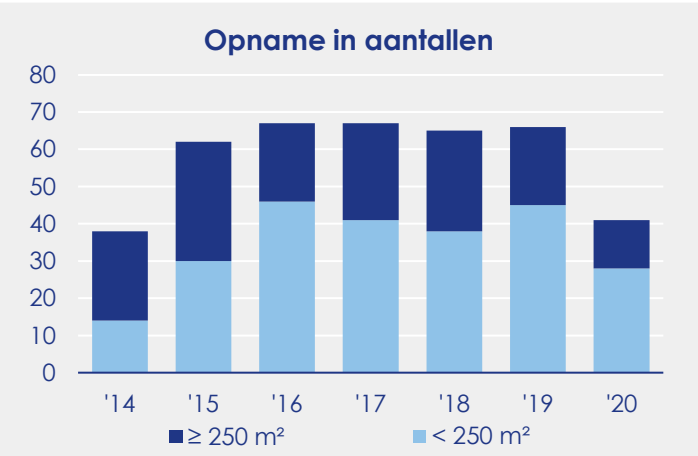
De impact van het coronavirus op de kantorenmarkt van Almere valt niet te negeren. Kantoorgebruikers zijn in het afgelopen jaar terughoudend geweest in het aanhuren of aankopen van nieuwe ruimte. Als gevolg hiervan is veel beschikbaar aanbod niet in gebruik genomen. Dit blijkt uit het totale aanbodcijfer aan het einde van 2020; vergeleken met het voorgaande jaar treedt een stabilisatie op. Nagenoeg evenveel vierkante meters kantoorruimte zijn beschikbaar op jaarbasis. Deze stabilisatie volgt op twee jaar van stevige aanboddalingen, in 2018 en 2019 nam het aanbod op jaarbasis telkens met meer dan 20% af.

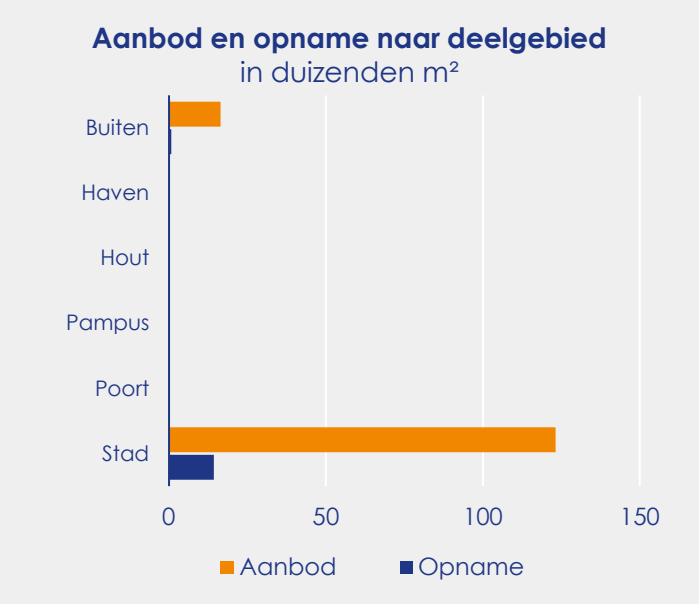
In totaal wordt op de kantorenmarkt van Almere circa 140.250 m² aan kantoorruimte aangeboden, 1% minder dan vorig jaar. Hoewel een verdere daling is uitgebleven in 2020, staat in vergelijking met het hoogtepunt in 2014 ruim 92 duizend m² minder te huur of te koop. De uitgangspositie voor deze lokale kantorenmarkt is daarmee goed, een tijdelijke vraaguitval leidt niet direct tot dreigende situaties van overaanbod. Het merendeel van het aanbod in deze gemeente bevindt zich in Almere Stad. In dit grootste deelgebied is het aanbod met 5% gekrompen. Deze daling wordt echter gecompenseerd door de forse toename van het aanbod in Almere Buiten. Per saldo stabiliseert het totale aanbodvolume in Almere.

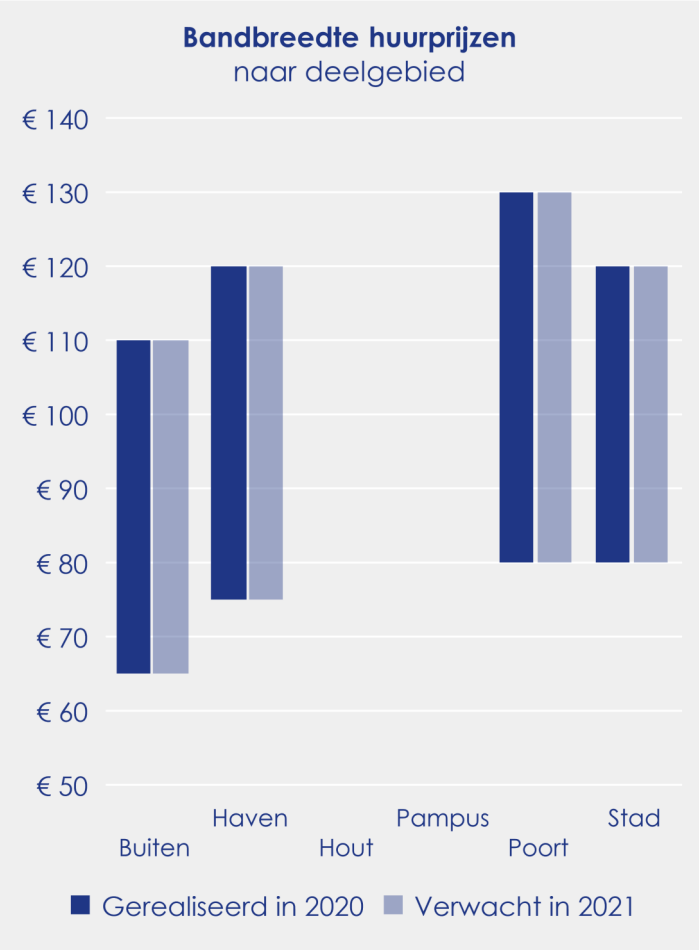
> ”Dynamiek in Almere Stad bepaalt het beeld van de kantorenmarkt
>
> **Coen Vermeij**
> Partner Molenbeek Makelaars











Dalend opnamevolume in Almere

De vraag naar kantoorruimte in Almere is in 2020 met 38% afgenomen. Gedurende het afgelopen jaar is slechts 15.250 m² aan kantoorruimte in gebruik genomen, dit is het laagste niveau sinds 2012. In dat jaar leidde een zware economische crisis tot een forse vraaguitval waardoor slechts circa 10 duizend m² werd opgenomen in Almere.

Aan de huidige lage vraag liggen geen economische systeemfouten ten grondslag, maar een wereldwijde pandemie. Als gevolg van de pandemie is een groot deel van de werknemers vanuit huis gaan werken. Naar verwachting zal na de coronacrisis het thuiswerken meer zijn ingeburgerd. Dit gaat de toekomstige ruimtebehoefte van bedrijven beïnvloedden, de omvang van dit effect blijft echter onzeker. Door die onzekerheid stellen veel bedrijven de huisvestingsbeslissing op dit moment uit. Bij aflopende huurcontracten wordt flexibel bijgehuurd of kortlopend verlengd.

Over de gehele linie van deze lokale kantorenmarkt treedt er een stagnatie op. Zowel in het zeer kleine segment (tot 250 m²) als in de grotere categorieën is het aantal transacties afgenomen. In totaal vonden in de onderzoeksperiode slechts 41 transacties plaats, 15 minder dan in het voorgaande jaar. Dat het opnamevolume niet even sterk gedaald is als het aantal transacties kan mede verklaard worden door de transactie van 3.400 m² door Infomedics. Dit is de grootste transactie van de afgelopen zes jaar in Almere, de terugval in de dynamiek wordt hierdoor enigszins opgevangen.

Coronacrisis remt prijsontwikkeling kantorenmarkt

De beperkte dynamiek op de kantorenmarkt van Almere geeft geen aanleiding om een verhoging van de prijsniveaus te verwachten. De huren zullen in 2021 stabiliseren op vergelijkbare niveaus als in 2020.

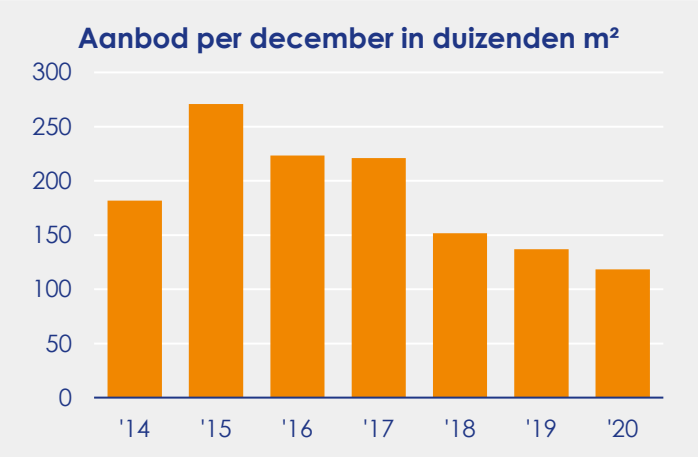
Door de coronacrisis heeft de kantorenmarkt van Amersfoort een pas op de plaats moeten maken. De terugval tijdens de pandemie volgt op een recordjaar. In 2019 bereikte de dynamiek op de kantorenmarkt van Amersfoort nog een absoluut hoogtepunt. Deze hoge dynamiek wordt in 2020 afgewisseld door een duidelijke stagnatie. Alsnog is het huidige vraagniveau in lijn met dat van de jaren 2017 en 2018. Van een dieptepunt kan daarom niet gesproken worden. Amersfoort behoudt haar aantrekkelijkheid als alternatieve kantorenstad voor Amsterdam en Utrecht.

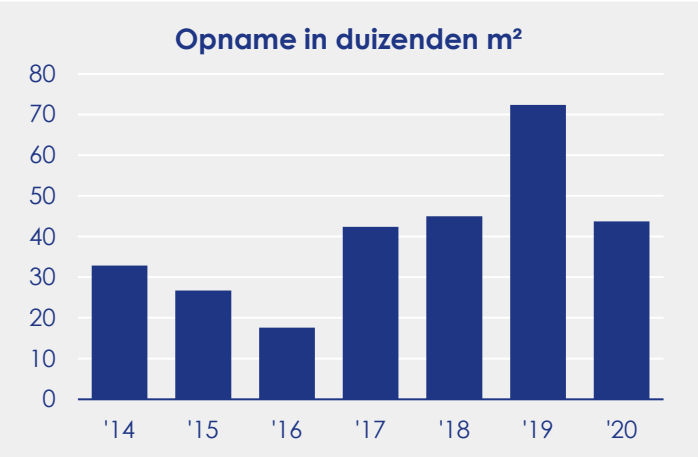
> ”Amersfoort blijft een gewilde vestigingslocatie voor bedrijven
>
> **Coen Vermeij**
> Partner Molenbeek Makelaars

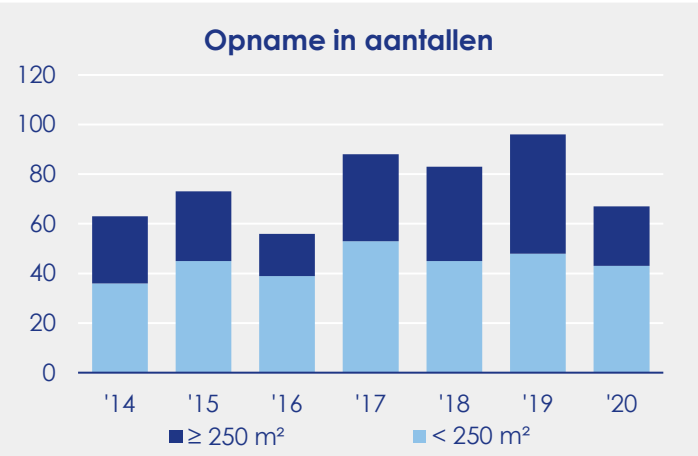
Verder dalend aanbodvolume in Amersfoort

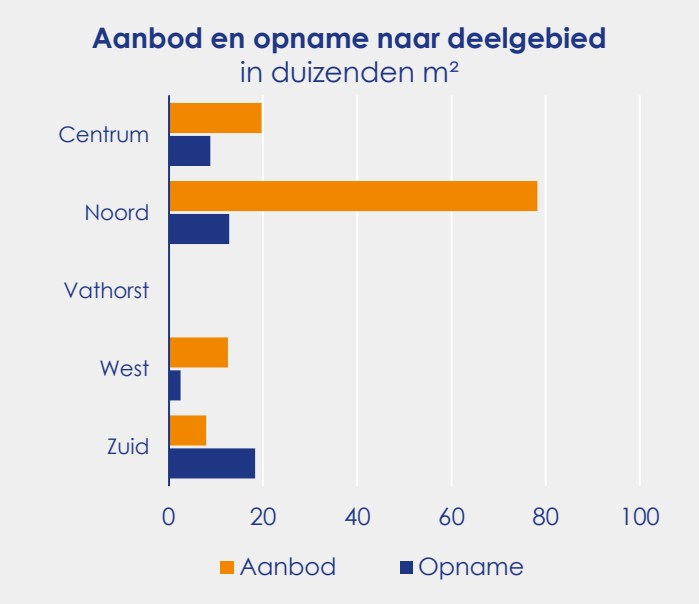
Op de kantorenmarkt van Amersfoort heeft het aanbod een verdere daling doorgemaakt in 2020. Aan het einde van dat jaar stond in totaal 118.400 m² kantoorruimte te koop of te huur in Amersfoort. Ten opzichte van twaalf maanden eerder is daardoor een daling van 13% gerealiseerd. Net als in de voorgaande vier jaar is het aanbod in het afgelopen jaar afgenomen. In alle deelgebieden binnen Amersfoort treedt een aanboddaling op, uitgezonderd van het centrum. In het centrum van Amersfoort steeg het aantal te koop of te huur staande kantoorruimte ten opzichte van vorig jaar.

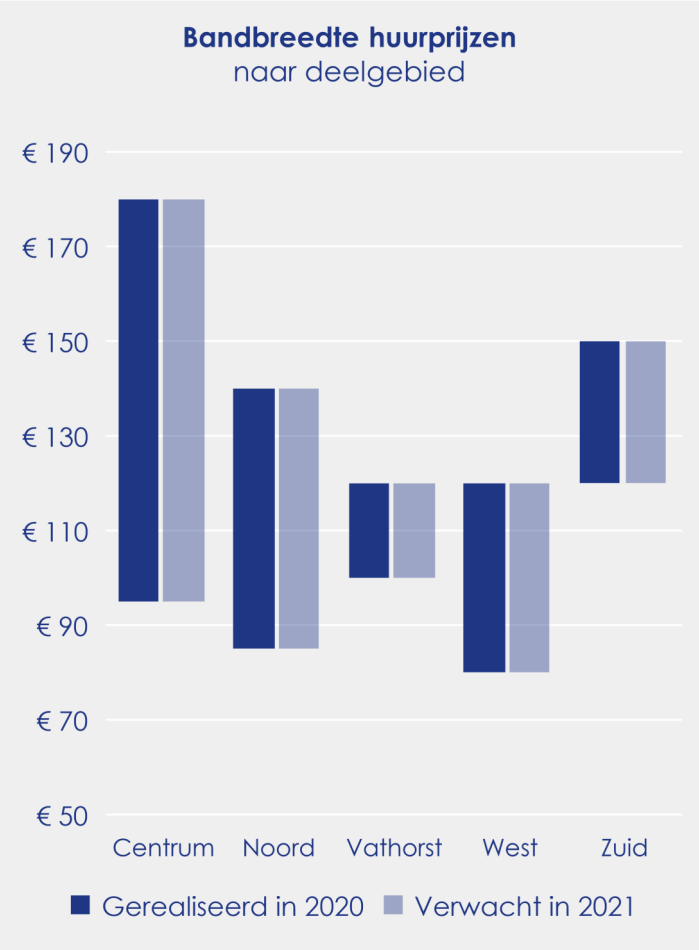
De verdere daling van het aanbodvolume in Amersfoort tijdens de coronacrisis heeft twee belangrijke redenen. De vraag naar kantoorruimte is tijdens de coronacrisis in lijn blijven liggen met het langjarig gemiddelde. Door de aanhoudende behoefte van gebruikers aan nieuwe kantoorruimte kon het aanbod verder dalen. Daarnaast zijn door de transformatie-activiteiten in De Hoef-West veel (verouderde) kantoren aan de voorraad onttrokken. Dit maakt de vraag-aanbodverhoudingen in Amersfoort gezonder met een verder dalend aanbodniveau tot gevolg.











Vraag naar kantoorruimtes blijft op peil

De verhuisdynamiek van bedrijven vertoont ondanks de coronacrisis een hoge dynamiek in Amersfoort. Een grote hoeveelheid bedrijven heeft nieuwe ruimte gevonden om een kwaliteitsstap te maken of uit te breiden. Deze dynamiek komt tot uiting in de gerealiseerde opnamevolumes in 2020. In totaal is 43.700 m² kantoorruimte aangehuurd of aangekocht op de gebruikersmarkt. Dat met dit volume alsnog een daling op jaarbasis van 40% tot stand is gekomen, wordt veroorzaakt door het recordjaar 2019. In dat jaar bereikte de oplopende dynamiek een hoogtepunt op de kantorenmarkt van Amersfoort. Nu de volumes in 2020 terugkeren naar structurele niveaus geeft de daling op jaarbasis een vertekend beeld. In 2017 en 2018 werd eveneens ruim 40 duizend m² aan kantoorruimte verhandeld, vergelijkbaar met het niveau van 2020.

Het lage aantal beschikbare kantoren in combinatie met een aanhoudende vraag biedt een goede uitgangspositie voor de kantorenmarkt in deze crisis. Amersfoort blijft ook in laagconjunctuur een gewilde vestigingslocatie voor bedrijven. Voor de coronacrisis was de oplopende schaarste op de kantorenmarkten van Amsterdam en Utrecht de oorzaak voor de sterke groei in Amersfoort. Naar verwachting zullen deze kantorenmarkten ook na de coronacrisis kwalitatieve tekorten blijven houden, Amersfoort behoudt daardoor haar positie als alternatieve locatie voor bedrijven die zich in het midden van Nederland willen vestigen.

Centrum van Amersfoort kent duurste kantoren

Op de huurmarkt blijven de prijzen gehandhaafd in de verschillende deelgebieden. Ondanks de tijdelijke vraagterugval in het centrum van Amersfoort worden in dit deelgebied de hoogste huurprijzen gerealiseerd

Molenbeek Makelaars

DYNAMIS

Molenbeek Makelaars is, met een brede historie van ruim 65 jaar, een toonaangevende speler op het gebied van bedrijfsmatig onroerend goed en woningmakelaardij in de gehele provincie Utrecht en het Gooi. Het gemak voor de klant staat voorop. Molenbeek Makelaars kan u alles uit handen nemen. De vele specialisten in huis met elk hun eigen passie in de vastgoedmarkt maken Molenbeek Makelaars tot een excellente adviseur wiens dienstverlening vaak zelfs verder gaat dan de cliënt verwacht. Alles wat met bedrijfshuisvesting en financiën te maken heeft, hangt nauw met elkaar samen. Vandaar dat Molenbeek Makelaars specialisten op elk van deze terreinen in dienst heeft.

Molenbeek Makelaars is aangesloten bij Dynamis. In dit landelijke samenwerkingsverband hebben dertien regionale full service makelaarskantoren hun krachten gebundeld. Zij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: molenbeek.nl en dynamis.nl

NVM RICS

Utrecht
Emmalaan 39
030 256 88 11
utrecht@molenbeek.nl

Woudenberg
De Nieuwe Poort 20
033 286 44 11
woudenberg@molenbeek.nl

Zeist
Antonlaan 600
030 692 02 04
zeist@molenbeek.nl