

Sprekende Cijfers Kantorenmarkten Utrecht en 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 00

© Copyright 2023



Coen Vermeij MRICS

Partner | Makelaar | Taxateur
Molenbeek Makelaars



drs. Gert-Jaap van Keulen MRICS

Partner | Makelaar
Molenbeek Makelaars



Daan Bruinekreeft MSc

Research Consultant
Dynamis

Onderzoeksverantwoording

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

2022 was een interessant jaar voor de Nederlandse kantorenmarkt. Het was tevens het laatste jaar dat het verplichte energielabel C nog niet van toepassing was. De impuls tot verduurzaming is versterkt door de sterk gestegen energieprijzen, voortkomend uit de schaarste en onzekerheid door de oorlog in Oekraïne.

Lichte stijging opname

Het opnamevolume is licht gestegen in 2022 ten opzichte van 2021 tot een niveau van 885.000 m². Het aantal opnames is echter gedaald, voornamelijk in het kleine segment. Daarnaast stellen veel kantoorgebruikers hun verhuisbeslissing uit vanwege een schaars aanbod aan kwalitatief goede kantoorruimte op centrale, multimodale en levendige locaties.

Onttrekking aanbod

Het aanbod is sinds 2021 net als in de jaren voor de coronapandemie verder afgenomen. De belangrijkste reden van deze daling is de onttrekking van incurante kantoorgebouwen. Dit zijn voornamelijk oude kantoren die zich op minder aantrekkelijke of minder centrale locaties bevinden en daarom niet toekomstbestendig zijn. Goed bereikbare, multimodale kantoorlocaties blijven aantrekkelijk.

Voorlopige stijging huurprijs

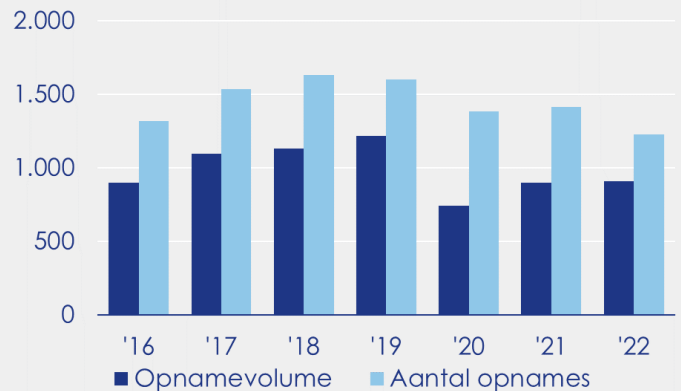
De toenemende vraag naar kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte op een goede locatie vertaalt zich door in de huurprijzen. De tophuren worden gevraagd en gerealiseerd op multimodale locaties met een duurzame kantoorvoorraad. De mediane huurprijs per m² is in 2022 met 4 procent gestegen ten opzichte van 2021. Het is echter de vraag wat het effect is op de huurprijzen als gevolg van een verwachte lagere waardering van kantoorruimte in 2023, in combinatie met de hoge huurprijsindexatie.

Verdere polarisatie

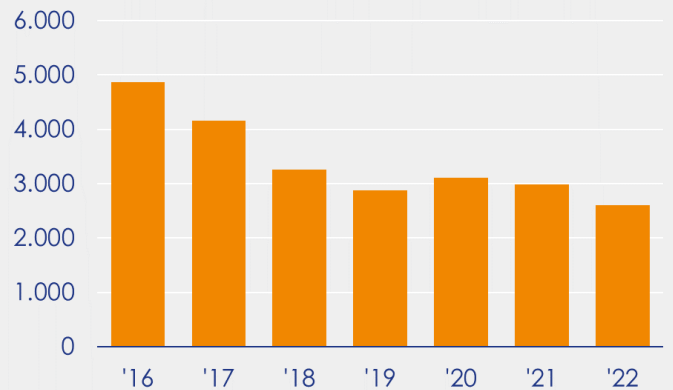
Naast de polarisatie die speelt rondom de locatie van kantoren,, beginnen verschillen tussen energielabels ook steeds groter te worden. Het is evident dat kantoorruimte met een beter energielabel een hogere waarde heeft. Kijkend naar de transacties van het afgelopen jaar is er vooral kantoorruimte opgenomen met energielabel A of beter. Ondanks dat vanaf 2023 een verplichting van energielabel C of hoger geldt, is er in 2022 alsnog ruim 10 procent kantoorruimte opgenomen met energielabel D of slechter.

Voor huurders wordt niet alleen het energielabel steeds belangrijker bij het huren van kantoorruimte maar ook de manier waarop energie wordt opgewekt en wordt hergebruikt, zoals door bijvoorbeeld zonnepanelen of een WKO-installatie. Indien een verhuurder kan aangeven dat de energiekosten constant blijven doordat er verduurzamingen zijn doorgevoerd, zorgt dit voor een betere verhuurbaarheid van de kantoorruimte.

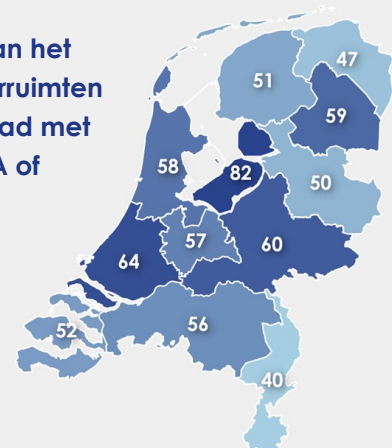
Opname in duizenden m² en aantallen



Aanbod per december in duizenden m²



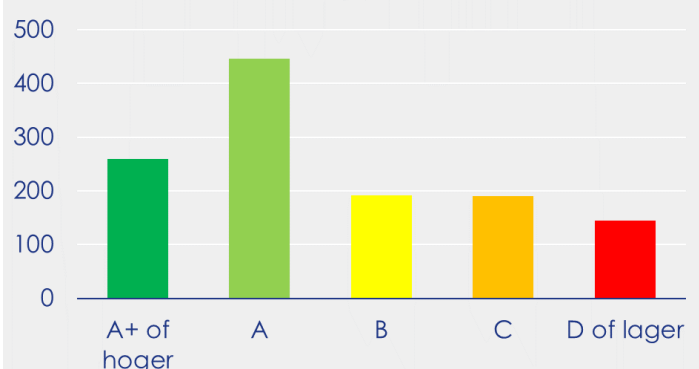
Percentage van het aantal kantoorruimten van de voorraad met energielabel A of beter



Mediane huurprijs per m²



Aantal opnames naar energielabel in 2022



De kantorenmarkt van Utrecht heeft in de afgelopen jaren een minder sterke groei doorgemaakt. Door het gebrek aan kwalitatief hoogwaardig aanbod op centrale locaties neemt de dynamiek af. Nieuwbouwprojecten zoals Central Park, die volledig in het straatje vallen van de wensen van kantoorgebruikers, zorgen voor toekomstbestendige kantoorruimte in Utrecht die kantoorgebruikers aantrekken.

Krapte neemt wederom toe

De toenemende vraag naar kantoorruimte in Utrecht heeft geleid tot een afname in het aanbod. Sinds 2020 is het aanbod van kantoorruimte gedaald naar ruim 210.000 m². Hiermee bereikt het aanbodniveau bijna het niveau van voor de coronapandemie en wordt de trend van dalend aanbod hervat, die in 2015 is ingezet.

De afname van de keuzemogelijkheden op de kantorenmarkt van Utrecht biedt voor een deel van de kantoorgebruikers belemmeringen. Met name kwalitatief aanbod is in de afgelopen jaren steeds schaarser geworden, waardoor kantoorgebruikers een grotere kans hebben dat er geen aanbod is in Utrecht dat niet volledige voldoet aan hun eisen. Nieuwbouwprojecten zoals Plus Ultra Utrecht op het Science Park zijn nodig om toekomstige huurders te zien van duurzame werkplekken. Echter, nieuwbouwontwikkelingen moeten een pas op de plaats maken vanwege ruimtegebrek en hoge bouwkosten.

Lichte afname van vraag naar kantoorruimte

Na de sterke daling in de vraag naar kantoorruimte in 2020 door de coronacrisis, is deze laagconjunctuur in een minder extreme vorm doorgezet tot en met 2022. De forse inflatie en de economische gevolgen daarvan zorgen namelijk voor terughoudendheid bij ondernemers. Hierdoor worden verhuisbeslissingen uitgesteld totdat er met meer zekerheid een beslissing genomen kan worden.

De terughoudendheid is vooral onder kleinere kantoorgebruikers zichtbaar. Zo is de gemiddelde metrage per transactie met bijna 200 m² gestegen in 2022 ten opzichte van 2021. Daarnaast zijn er minder kantoorruimten opgenomen dan in 2020.

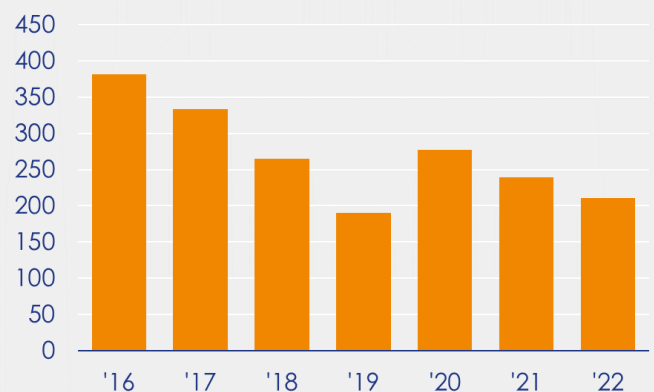
De regelgeving rondom het verplichte energielabel C

”Door onzekere factoren is de besluitvorming van gebruikers in Utrecht trager geworden

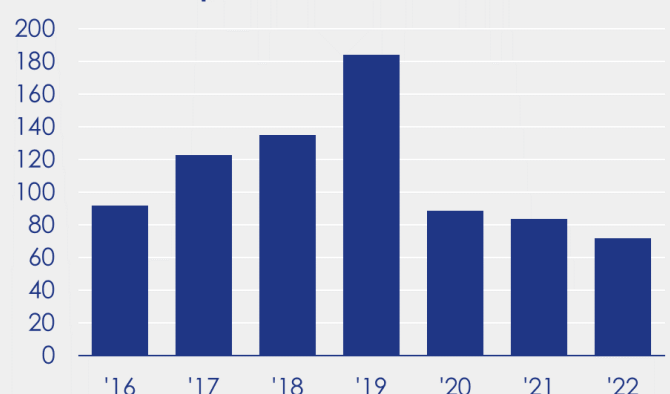
Michiel Putz

Vastgoedadviseur Molenbeek Makelaars

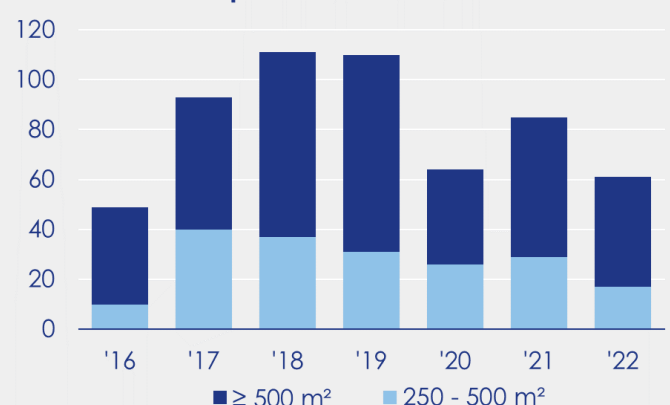
Aanbod per december in duizenden m²

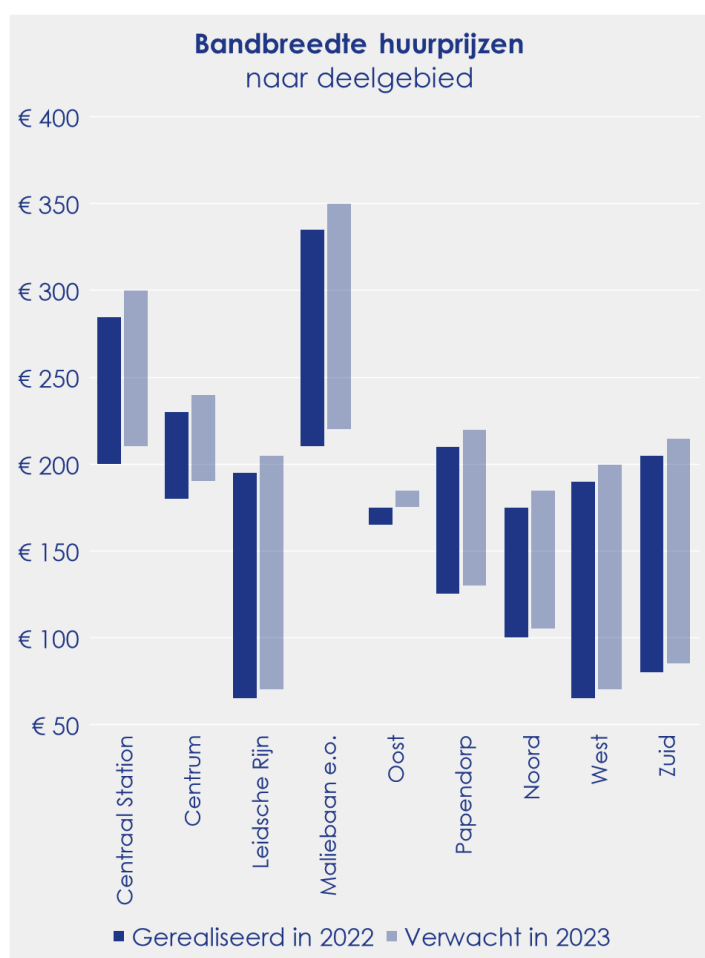
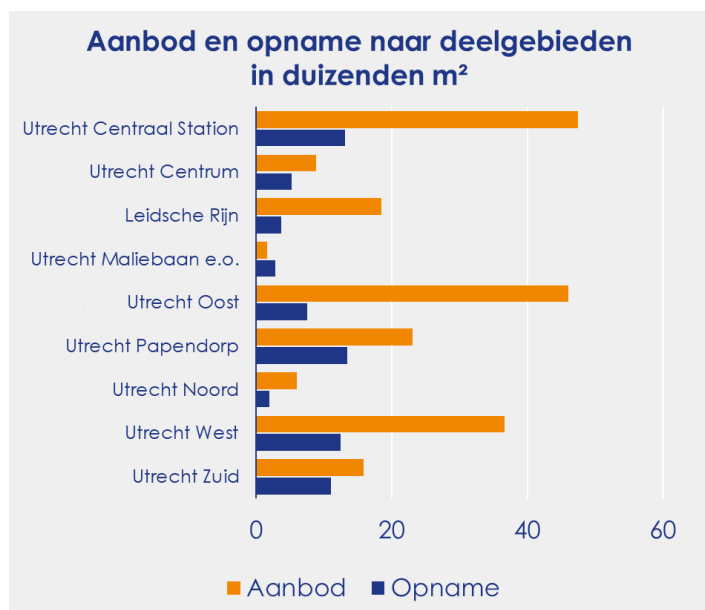


Opname in duizenden m²



Opname in aantallen





per 1 januari 2023 voor kantoorgebouwen, was in 2022 al goed zichtbaar in Utrecht. Alle panden die zijn opgenomen in gemeente Utrecht, waarvan het energielabel bekend was, hadden een energielabel met label C of beter. De kantoorruimten met de beste energielabels werden opgenomen in het kantoorgebouw Central Park naast Utrecht Centraal.

Decentrale opname

In 2022 is er veel kantoorruimte opgenomen buiten de centrumlocaties van Utrecht. Zo hebben Utrecht West, Zuid en Papendorp, die vooral met de auto goed bereikbaar zijn, ongeveer hetzelfde opnamevolume ervaart als het multimodaal bereikbare Centraal Station. Dit komt door ruimtegebrek in de centrumgebieden, waardoor kantoorzoekenden uit moeten wijken naar minder centrale gebieden.

Het aanbod concentreert zich vooral rondom het Centraal Station, Oost en West. Het grote aanbodvolume heeft vooral te maken met twee aangeboden kantoorpanden langs de Catharijnesingel, die samen goed zijn voor ruim 21.000 m² kantoorruimte. De meest schaarse locatie binnen Utrecht is de Maliebaan. Hier is in 2022 meer opgenomen dan dat er aanbod was in december van datzelfde jaar.

Uiteenlopende huurprijzen

De huurprijzen in Utrecht lopen sterk uiteen. Deze zijn gemiddeld genomen ten opzichte van 2021 met €10 gestegen naar een niveau van €184 per m². Bij het Centraal Station en rondom de Maliebaan worden de hoogste huren per m² gerealiseerd. Dit heeft te maken met de zeer centrale locatie van kantoren rondom het Centraal Station en de monumentale uitstraling van kantoorpanden rondom de Maliebaan. Daarnaast worden er ook in het centrum bovengemiddelde huurprijzen gerealiseerd.



Molenbeek Makelaars

Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
info@molenbeek.nl
molenbeek.nl

Partner in Dynamis

De dynamiek op de kantorenmarkt in Amersfoort is de laatste jaren gestagneerd. Na een absoluut topjaar in 2019 met een opnameniveau van ruim 70.000 m², is het opnameniveau in Amersfoort afgenomen tot 24.550 m² in 2022. Ondanks deze stagnatie blijft Amersfoort een gewilde locatie voor kantoorgebruikers om zicht te vestigen vanwege haar centrale locatie in het land die dichtbij de Randstad is. Door ruimtegebrek in de grote steden wordt het stationsgebied van Amersfoort vaker als vestigingslocatie gekozen.

Verder dalend aanbodvolume in Amersfoort

Op de kantorenmarkt van Amersfoort heeft het aanbod een verdere daling doorgemaakt in 2022. Het aanbodniveau is sinds 2016 meer dan gehalveerd naar 109.600 m² in december 2022. Daarmee is het aanbod van kantoorruimte op zijn laagst sinds de kredietcrisis. In het centrum van Amersfoort steeg het aantal te koop of te huur staande kantoorruimte ten opzichte van vorig jaar. Het aanbod van kantoorruimte in vierkante meters is in 2022 overigens wel toegenomen in Amersfoort Noord, Zuid en Vathorst ten opzichte van 2021.

Het afnemende aanbod van kantoorruimte in Amersfoort in de laatste jaren wordt naast de aanhoudende vraag naar kwalitatief goede kantoorruimte veroorzaakt door transformatie-activiteiten in het Hoefkwartier van veel (verouderde) kantoren. Dit maakt de vraag-aanbodverhoudingen in Amersfoort gezonder met een verder dalend aanbodniveau tot gevolg. Ten gevolge van het gebrek aan nieuwbouwprojecten wordt kwalitatief aanbod niet verder aangevuld in Amersfoort.

Veranderende verhuisdynamiek

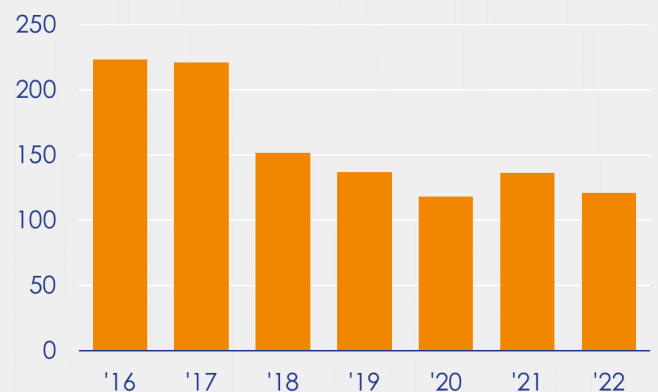
De verhuisdynamiek is in 2022 sterk veranderd in Amersfoort. Er zijn namelijk een stuk minder panden verkocht of verhuurd, terwijl er meer dan twee keer zoveel vierkante meter kantoorruimte is opgenomen in 2022 als in 2021. De gemiddelde metrage per opgenomen is meer dan verdrievoudigd naar 983 m² in 2022.

Op gebied van duurzaamheid was de landelijke regelgeving omtrent energielabels duidelijk zichtbaar in de transacties van kantoorgebruikers in Amersfoort. In 2022 had namelijk elk opgenomen kantoorobject, waarvan het energielabel bekend was, een

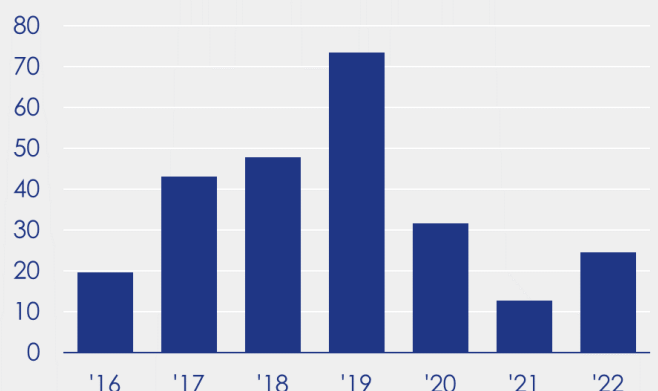
„Amersfoort blijft een gewilde vestigingslocatie voor bedrijven

Coen Vermeij
Partner Molenbeek Makelaars

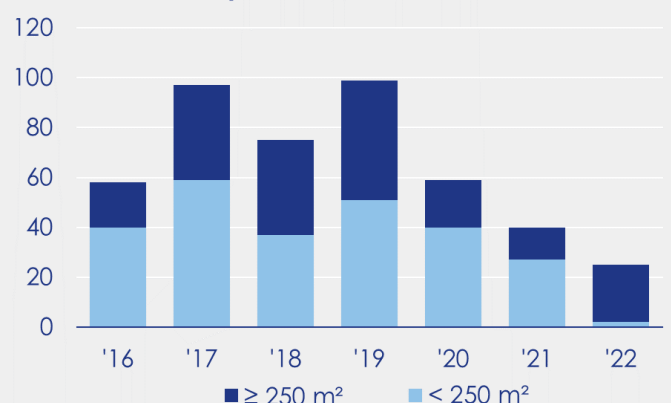
Aanbod per december in duizenden m²

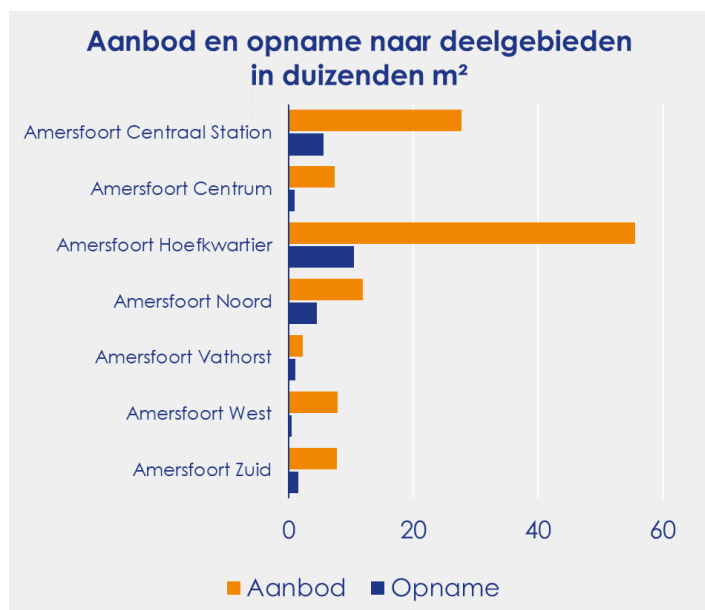


Opname in duizenden m²



Opname in aantallen

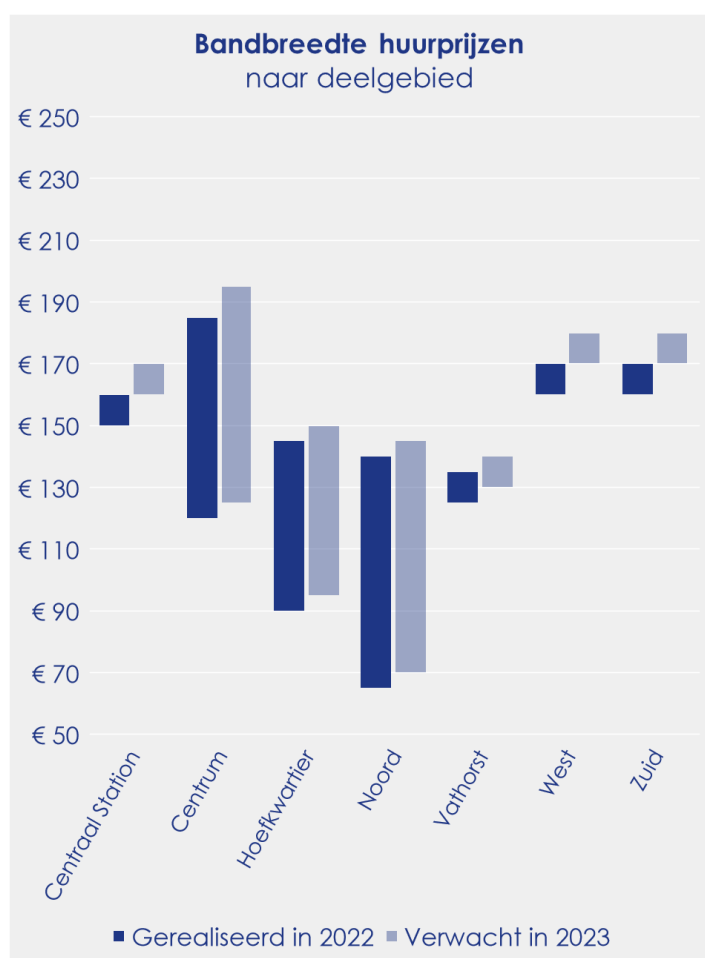




energielabel van C of beter. De behoefte aan duurzamere kantoorpanden ontstaat ook door de hogere energieprijzen.

Verskillende opnamebehoeften binnen Amersfoort

Binnen Amersfoort zijn er grote verschillen in het aanbod. Het meeste aanbod is beschikbaar rondom het Centraal Station en in het Hoefkwartier. Hier hebben tevens de grootste opnamevolumes plaatsgevonden. Het Hoefkwartier kende in 2022 de meeste grote transacties binnen Amersfoort. 5 van de 7 transacties die hier plaats vonden waren minstens 1.000 m². De overige 5 deelgebieden in Amersfoort hadden in december 2022 een stuk minder aanbod beschikbaar. In deze gebieden is ook een stuk minder kantoorruimte opgenomen.



Centrum van Amersfoort kent duurste kantoren

De huurprijzen lopen sterk uiteen in Amersfoort. De duurste meterprijzen worden gerealiseerd in het centrum maar ook rond het Centraal Station en in Amersfoort West en Zuid worden huurprijzen boven de €150 per m² gerealiseerd. Kantoorgebouwen op slechter bereikbare locaties zien dit aspect terug in een gemiddeld lagere meterprijs. Door de verwachte indexatie wordt verwacht dat huurprijzen op de kantorenmarkt in Amersfoort licht zullen groeien.



Molenbeek Makelaars

Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
info@molenbeek.nl
molenbeek.nl

Partner in Dynamis



Molenbeek Makelaars

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



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