



Foto Shutterstock/Allard One

HOE CORONAPROOF IS DE UTRECHTSE KANTORENMARKT?

VERTROUWEN OP VEERKRACHT

Het Utrechtse Stationsgebied ontwikkelde zich de afgelopen jaren tot tweede zakencentrum van Nederland. Ook *overall* doet de gemeentelijke kantorenmarkt het prima met het laagste leegstandspercentage van de vijf grote steden. De gevolgen van de corona-uitbraak laten zich echter ook in Utrecht voelen. In het eerste halfjaar daalde de opname van kantoorruimte met ruim 50%. Hoe goed is de kantorenmarkt in de Domstad bestand tegen COVID-19?

Vorig jaar vond 11% van alle Nederlandse kantoortransacties plaats in de gemeente Utrecht, aldus cijfers van Cushman & Wakefield. Vooral het Stationsgebied was populair. Volgens de internationale vastgoedadviseurs is deze locatie zelfs het tweede zakencentrum van Nederland, na de onaantastbare Amsterdamse Zuidas. Onder meer bekende namen als Aalberts Industries, VodafoneZiggo en McDonald's kozen de afgelopen jaren Utrecht als locatie voor hun nieuwe hoofdkantoor.

LAAGSTE LEEGSTAND

Het Utrechtse Stationsgebied spint garen bij de populariteit van hoogwaardige kantoorruimte die optimaal bereikbaar

is met het openbaar vervoer, stelt Cushman & Wakefield. Naast de ligging pal aan het spoor is het ook een gevarieerde locatie waar veel functies gecombineerd worden. De faciliteiten en dynamiek spreken veel kantoorgebruikers aan. Verder profiteerde het Stationsgebied ook van een goede timing. Toen de vraag naar hoogwaardige nieuwbouw toenam, was die ruimte in Utrecht ook beschikbaar – denk aan het WTC. Gemiddeld ging het over 2017 t/m 2019 bij de kantooropname in het Stationsgebied voor 85 procent om nieuwbouwontwikkelingen. Dat het animo groot was, bewijst dat ondanks deze nieuwbouw de leegstand in het gebied onder de 1% bleef; aanmerkelijk lager dan een gezonde frictieleegstand.

Ook *overall* scoort de Utrechtse kantorenmarkt goed. De gemeente kent met 4,1% het laagste leegstandspercentage van de G5. Amsterdam volgt op enige afstand met 4,8 procent. De vijf grote steden scoren gemiddeld 5,9%, een historisch laagterecord.

PAS OP DE PLAATS

Toen werd het maart 2020. En werd de potentiële omvang van de corona-uitbraak duidelijk. Veel organisaties stellen ingrijpende beslissingen uit. De onzekerheid over het virus en de economische gevolgen ervan maken ook een keuze voor nieuwe huisvesting niet opportuun. Na jarenlange groei maakt de Utrechtse kantorenmarkt hierdoor pas op de plaats. Savills bracht in september van dit jaar een City Special Utrecht uit. Volgens deze wereldwijde aanbieder van vastgoeddiensten daalde de opname van kantoorruimte in Utrecht vergeleken met het eerste halfjaar van 2019 met ruim de helft (-50,9%).

ONDOORZICHTIG KOFFIEDIK

Is deze halvering een voorbode voor een verdere, langdurige daling? Veel hangt uiteraard af van de ontwikkeling van het virus en de eventuele beschikbaarheid van een vaccin. Dat het koffiedik vooralsnog ondoorzichtig is, maakt de vraag hoe coronaproof de Utrechtse economie is des te relevanter.

Om de veerkracht van een lokale vastgoedmarkt te beoordelen, gebruikt Savills een drietal criteria. Allereerst de spreidingscoëfficiënt. Deze geeft inzicht in de afwijking van het gemiddelde aandeel per bedrijfssector. Hoe groter de afwijking, hoe minder spreiding van werkgelegenheid. In Utrecht bedraagt de spreidingscoëfficiënt 3% en is daarmee lager dan in de meeste andere G5-steden. Alleen Amsterdam scoort beter. In Den Haag zorgt de overheid voor maar liefst een kwart van alle werkgelegenheid. En in Eindhoven is de zakelijke dienstverlening met 20% sterk vertegenwoordigd. Utrecht is niet afhankelijk van één specifieke sector. De zorg is met 15% van alle arbeidsplaatsen het meest dominant.

MINDER GEVOELIGE SECTOREN

Tweede aspect dat Savills gebruikt om de actuele veerkracht van de kantorenmarkt te beoordelen, is de coronagevoeligheid van de werkgelegenheid. De negatieve effecten van COVID-19 op de resultaten van sectoren als horeca en cultuur zijn groter dan voor ICT-bedrijven en zakelijke dienstverleners. Deze impact is op dit moment bepalend voor de mate waarin ondernemingen ruimte zullen afstoten of juist meer vierkante meters nodig hebben. Savills meldt dat Utrecht met 23,6% minder coronagevoelige sectoren huisvest dan zowel het landelijk gemiddelde (37,5%) als het gemiddelde van de vijf grote steden (28%). Opnieuw relatief goed nieuws dus voor de lokale kantorenmarkt.

“UTRECHT IS NIET AFHANKELIJK VAN EEN SPECIFIEKE SECTOR.”

THUISWERKERVARING

De structurele populariteit van thuiswerken leidt naar verwachting tot een forse afname van de kantoorruimtebehoefte in Nederland. Voor Utrecht is deze ontwikkeling echter niet nieuw. Savills stelt dat van de bedrijfssectoren die een groot deel van de Utrechtse werkgelegenheid uitmaken, bijna 69% ook voor corona al ervaring had met thuiswerken. De thuiswerktrend zal hierdoor in Utrecht minder gevolgen hebben dan bij een stad met vooral sectoren die hun huisvesting daar nog niet op hebben ingericht.

STABIELE MARKT

Als het gaat om nieuwe huisvesting houden veel partijen hun kruit vooralsnog droog. Toch ziet Sander van den Engel, Head of Agency Utrecht van Savills in een toelichting op de City Special nog steeds marktdynamiek in de Domstad. “De belangrijkste ontwikkelingen die wij waarnemen zijn de vraag naar kleinere oppervlaktes, meer flexibiliteit en vraag vanuit bepaalde sectoren, zoals ICT en zorg.” Voor de verdere toekomst is Savills positief over Utrecht. Jordy Kleemans, Head of Research & Consultancy: “Ondanks de onzekerheid door COVID-19 laat de Utrechtse markt zien, stabiel te zijn voor zowel gebruikers als beleggers. Door diversiteit en spreiding is een grootschalige vraagtuitval en sterk oplopende leegstand niet te verwachten. Dit schept vertrouwen voor beleggers, op korte maar ook op lange termijn.”

