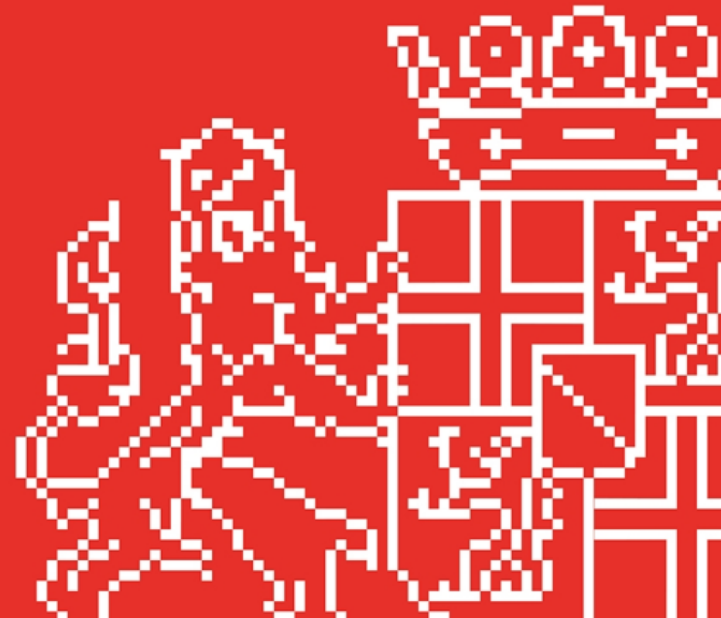




PROVINCIE ■ ■ UTRECHT

HIGHLIGHTS MONITORING VASTGOED EN CORONA

28 juni 2021





A. Belangrijkste conclusies en aandachtspunten

B. Kantorenmarkt

C. Bedrijfsruimtemarkt

D. Winkelmarkt



A. Belangrijkste conclusies en aandachtspunten

Kantorenmarkt

- Langetermijn impact COVID19 op kantoorgebruik nog onduidelijk. Meest plausibel: grotendeels terug naar kantoor (locaties en omgeving nog belangrijker voor ontmoeting) icm vaker thuiswerken
- Daling opname & stijging aanbod a.g.v. COVID19
- Verwachtingen: herstel verwacht op toplocaties en centrumlocaties (concentratiebeweging), krimp verwacht op perifere locaties (aandachtspunt)
- Monitoring belangrijk om ontwikkelingen in beeld te brengen

Bedrijfsruimtemarkt

- Relatief weinig impact COVID19, wel stijging vraag m2 DCs a.g.v. groei e-commerce
- Schaarste aanbod, latente behoefte in zowel industrie, logistiek als stadsdistributie (aandachtspunt)
- Verwachting: sterke behoefte stadslogistiek, belangrijk om ruimte te bieden/creëren (aandachtspunt)

Winkelmarkt

- Impact COVID19 groot op fashion, horeca en cultuur.
- COVID19 leidt deels tot leegstand korte termijn, langetermijneffecten onzeker (afhankelijk v dynamiek lokaal ondernemerschap, aantrekkelijkheid functiecombinaties), impact e-commerce blijvend (o.a. fashion) (aandachtspunt)
- In top binnensteden op korte termijn daling vraag en stijging aanbod (leegstand), deels herstel verwacht, maar uiteindelijk stabiel
- Winkelruimte in winkelcentra deels in trek, op lange termijn stabilisatie
- Perifere locaties relatief stabiel

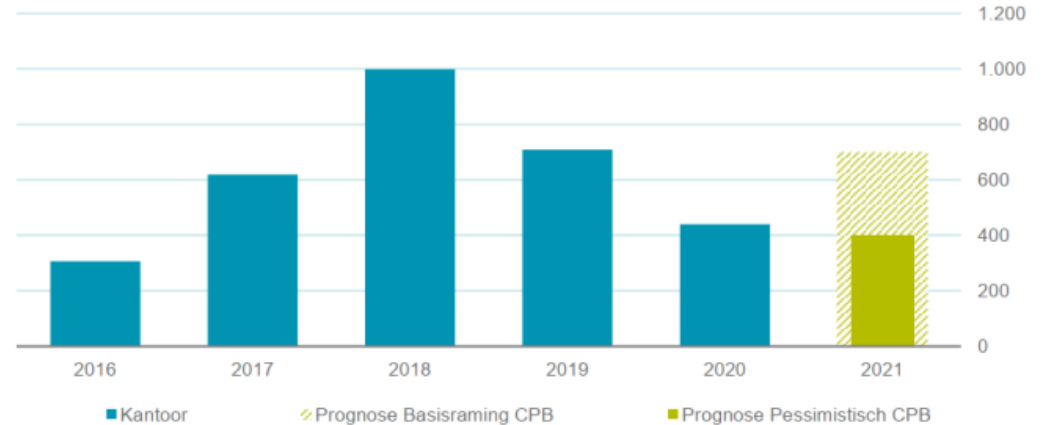


B. Kantorenmarkt (1/5)

Beleggersmarkt

- Investeringsvolume daling na 2018, van 998 mln. naar 440 mln. in 2020
- Top 10 belegginstransacties voornamelijk in Utrecht (9x) en Amersfoort (1x)

Vastgoedbeleggingsmarkt - Provincie Utrecht
Investeringsvolume kantoren (x mln. euro)



Voorraad

- Redelijk stabiel, 5.900.500 m² in 2020
- Transformatie kantoorruimte schommelt door jaren heen met piek in 2017 (158.895 m²), daarna aanzienlijke daling tot 34.210 in 2020

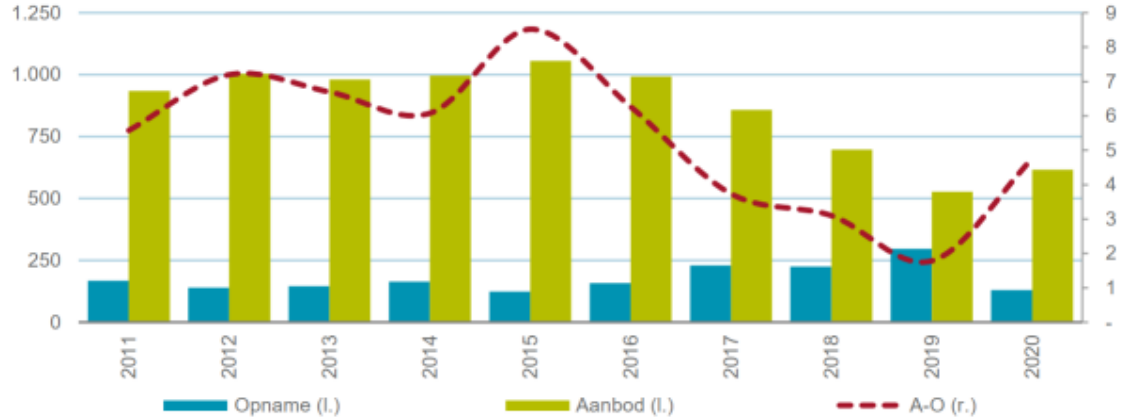


B. Kantorenmarkt (2/5)

Opname

- 2019 recordopname
295.800 m²
- 2020 129.700 m² (laagste
in 10 jaar – impact
Covid-19)
- Grote opname 2020 in
Utrecht (40%) en Houten,
Zeist, Amersfoort (8%)

Provincie Utrecht gebruikersmarkt kantoorruimte
Opname en aanbod kantoorruimte (x 1.000 m² v.v.o.)



Aanbod

- Tussen 2016 en 2019 daling van 47% (vooral in Utrecht, Amersfoort en Nieuwegein)
- In 2020 weer stijging van 17% tot 615.900 m² t.o.v. 2019
- Naar verwachting neemt het aanbod weer af op het moment dat de contactmaatregelen voorbij zijn.



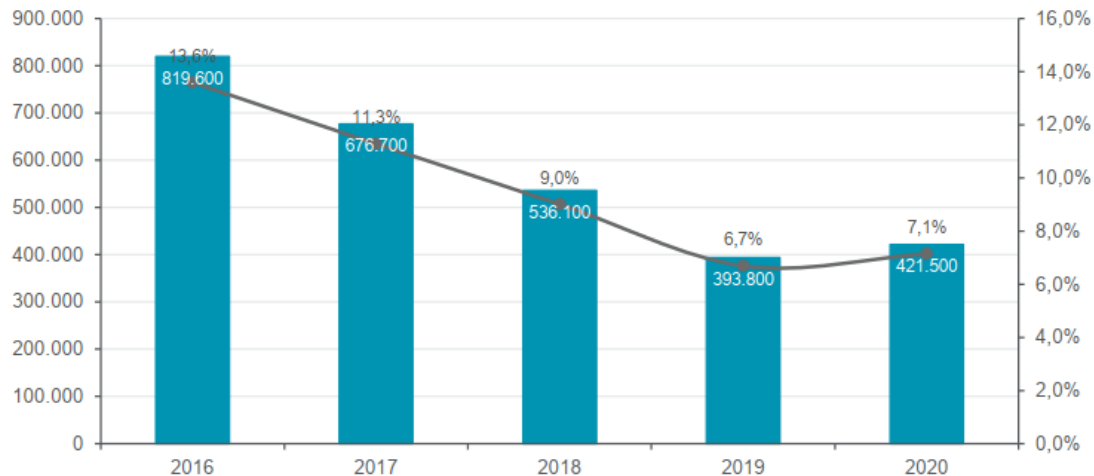
B. Kantorenmarkt (3/5)

Leegstand

- Afgenomen vanaf 2016
- Nu op niveau frictieleegstand = voldoende verplaatsingsmogelijkheden
- Top 3 leegstand:
 - Houten 20%
 - IJsselstein met 13%
 - Leusden met 11%

Leegstand kantoorruimte Provincie Utrecht (2016-2020)

Totaal in m² en in % van voorraad | ≥ 500 m² v.v.o.

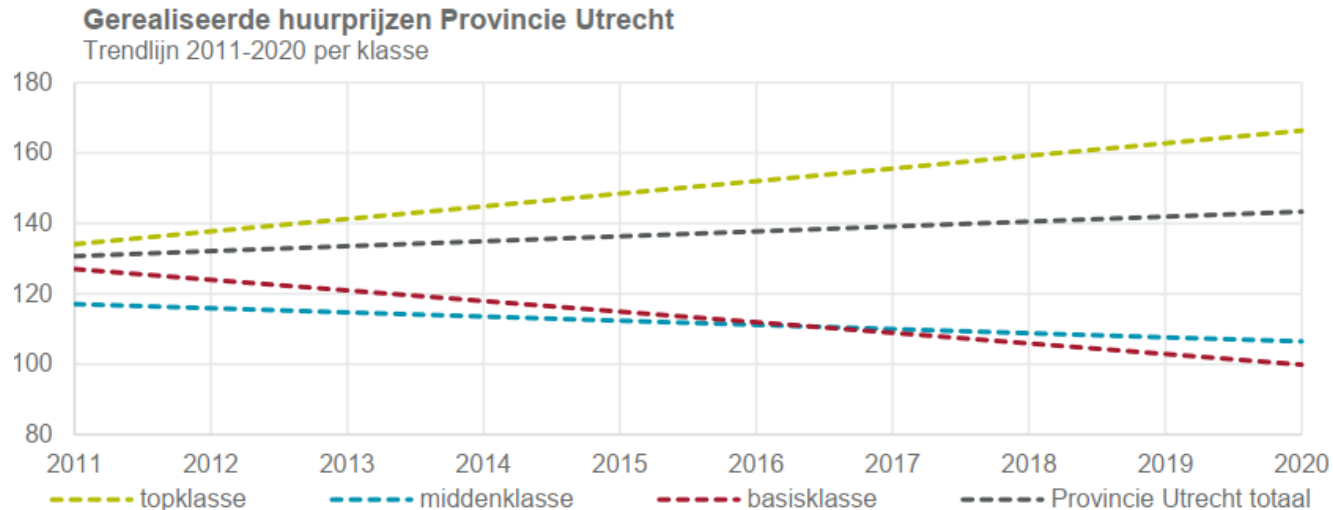




B. Kantorenmarkt (4/5)

Huurprijzen

- Gemiddelde huurprijzen per gemeente zijn redelijk stabiel
- Segmenten laten wel grote verschillen zien
- Naar verwachting zet de polarisatie (zie grafiek) door en zullen de verschillen in huurprijzen groter worden tussen het topsegment en het basissegment





B. Kantorenmarkt (5/5)

Kantoren	Locaties	KT (lopend jr)	ML (2-3 jr)	LT (>3jr)
Aanbod	Toplocaties	+ a.g.v. COVID19	Schaarste door herstel vraag	
	Centrumlocaties			
	Perifere locaties		+	=/+
Vraag/opname	Toplocaties	Onder druk a.g.v. COVID19, herstel in '21	Schaarste	Concentratiebeweging op locaties, vraag +
	Centrumlocaties			
	Perifere locaties	Verder onder druk	-	
Huurprijzen	Toplocaties	=	+	
	Centrumlocaties			
	Perifere locaties	Onder druk		
Investeringsvolume	Toplocaties	Herstel	+	
	Centrumlocaties			
	Perifere locaties	Herstel	=	
Aanvangsrendement	Toplocaties	+ & herstel	Verscherping	
	Centrumlocaties			
	Perifere locaties	+ & geen herstel	Lopen op	=



C. Bedrijfsruimtemarkt (1/4)

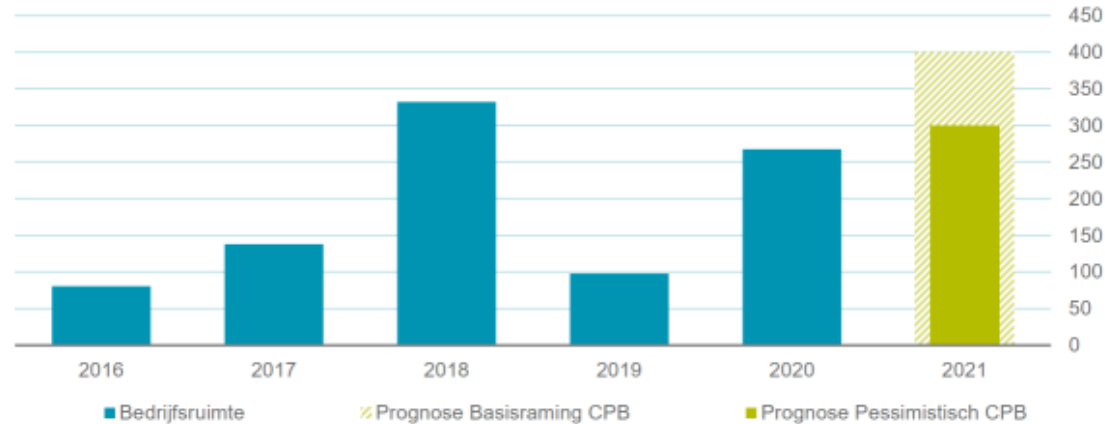
Beleggingsmarkt

- 2018 piek
- Weinig last van corona impact (online bestellingen)
- Top 10 belegginstransacties voornamelijk in Utrecht (6x) en Nieuwegein (2x), Soest en Houten (1x)

Voorraad (IBIS)

- Stabiel: 2.793 ha in 2020

Vastgoedbeleggingsmarkt - Provincie Utrecht
Investeringsvolume kantoren (x mln. euro)





C. Bedrijfsruimtemarkt (2/4)

Opname

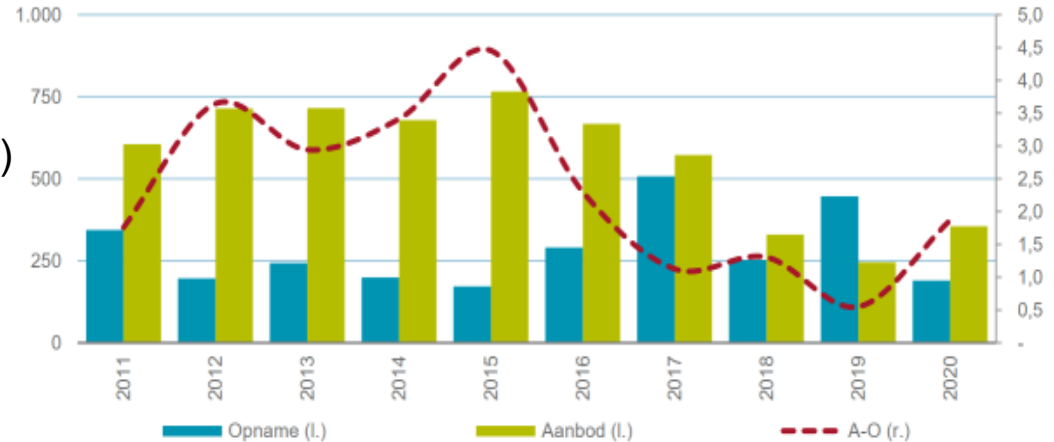
- 2020 57% lager t.o.v. 2019
 - Logistiek -86% t.o.v. 2019 (oorzaak: tekort m2 DC in markt)
 - Industrie -9% t.o.v. 2019
- Grootse opname in Utrecht (30%), Nieuwegein en Amersfoort (9%)

Aanbod

- Aanbod provincie in 2020 voor het eerst sinds 2015 gestegen
 - Veroorzaakt voornamelijk door stijging in Nieuwegein (+ 66.700m2)
- Markt krijgt wat meer lucht al is er nog steeds deels krapte
- Daling incurant aanbod (technische staat)
 - Aandeel is in 2020 25% van aanbod (vermoedelijk impact COVID-19 – onzekerheid markt/investeringen)
 - O.a. veroorzaakt door schaarste
- Grootste aandeel incurant Veenendaal 14.200
- Grootste daling incurant in Vijfheerenlanden (-7.400 m2)

Provincie Utrecht gebruikersmarkt bedrijfsruimte

Opname en aanbod bedrijfsruimte (x 1.000 m² v.v.o.)





C. Bedrijfsruimtemarkt (3/4)

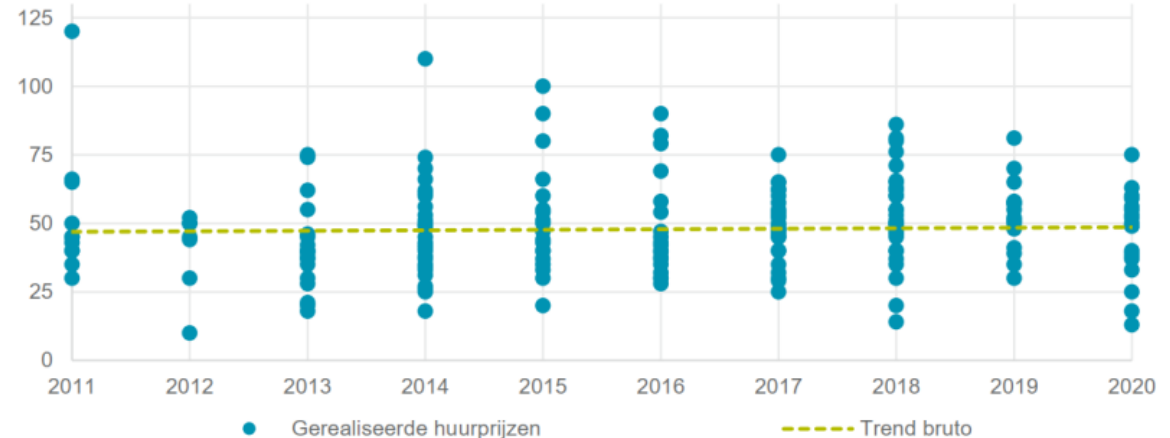
Leegstand

- Op de geen onderscheid tussen leegstand en aanbod, reden: moeilijk waarneembaar of gebruiker is vertrokken en er dus fysieke leegstand is.
- Wel verhoudingscijfers aanbod als % van voorraad = in 2020 2,5% (relatief laag)

Huurprijzen

- Lichte stijging over jaren heen en daarmee anders dan het landelijke beeld
- Veroorzaakt door schaarste

Gerealiseerde huurprijzen Provincie Utrecht
Transacties Bedrijfsruimte 2011-2020





C. Bedrijfsruimtemarkt (4/4)

Bedrijfsruimte	Locaties	KT (lopend jr)	ML (2-3 jr)	LT (>3jr)
Aanbod	Industrie	Schaarste	Schaarste	Naar verwachting oplossingen worden gevonden
	Logistiek			
	Stadslogistiek		Creatieve mogelijkheden	Cruciaal om ruimte te bieden
Vraag/opname	Industrie	Latente behoefte	Toename vraag	
	Logistiek		Sterkte toename vraag	
	Stadslogistiek			
Huurprijzen	Industrie	=	+	
	Logistiek	+		
	Stadslogistiek			
Investeringsvolume	Industrie	-/+	+	
	Logistiek	Grote interesse	+ als voldoende geschikt product beschikbaar is	
	Stadslogistiek			
Aanvangsrendement	Industrie	Verscherping aanvangsrendement		
	Logistiek			
	Stadslogistiek			

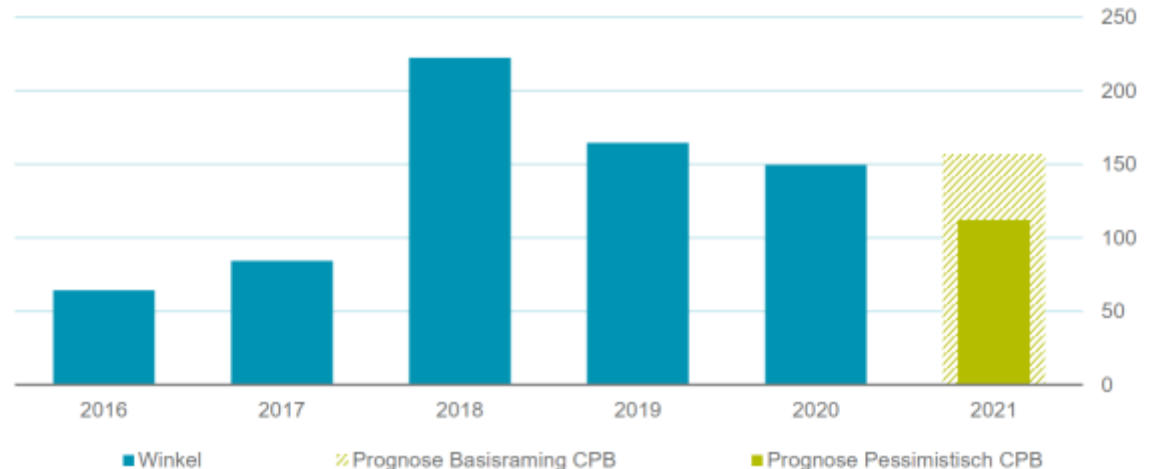


D. Winkelmarkt (1/6)

Beleggersmarkt

- Investeringsvolume daling na 2018, van 222 mln. naar 150 mln. in 2020 (corona)
 - Daling viel mee a.g.v. verkoop Post Utrecht (ca. 68 mln. Euro = 45% totale winkelbeleggingsvolume)
- Top 10 belegginstransacties voornamelijk in Utrecht (3x) en Amersfoort, Zeist en Doorn (2x), Woerden (1x)

Vastgoedbeleggingsmarkt - Provincie Utrecht
Investeringsvolume winkels (x mln. euro)



Voorraad

- 2,64 m2 in 2020
- -2% t.o.v. 2019



D. Winkelmarkt (2/6)

Opname

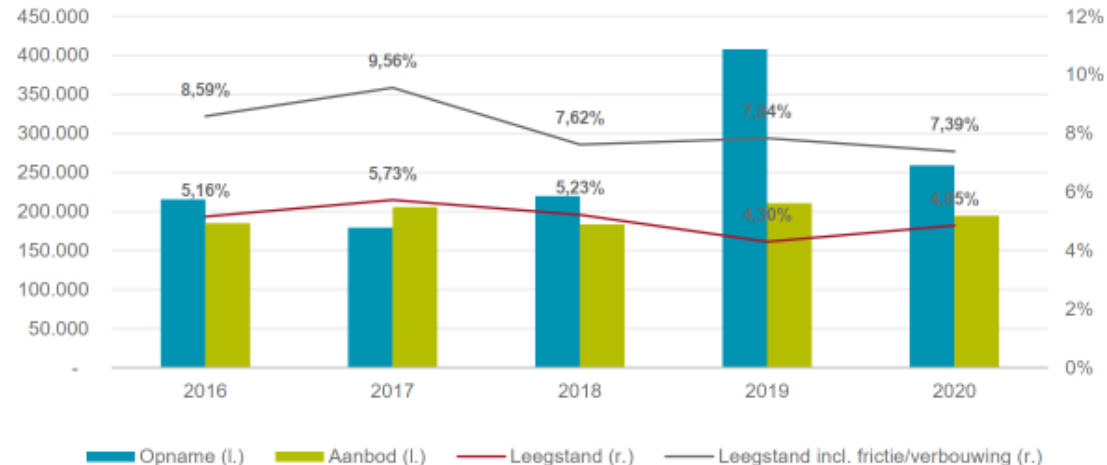
- 258.967 m² w.v.o. in 2020 (-37% t.o.v. 2019, maar dat was een piek)
- 2020 ligt op vijfjarig gemiddelde van 256.300 m²
- Opname in 2019 hoog in Utrecht (Hoog Catharijne, LRC) en Amersfoort (Hudson's Bay en Daka Sport)

Aanbod

- Piek in 2019 vanwege LRC
- 2020 daling in o.a. Utrecht Amersfoort en Soest
- Stijging in Nieuwegein en de Bilt

Provincie Utrecht gebruikersmarkt winkelruimte

Opname, aanbod en leegstand winkelruimte (x 1.000 m² v.v.o. | %)





D. Winkelmarkt (3/6)

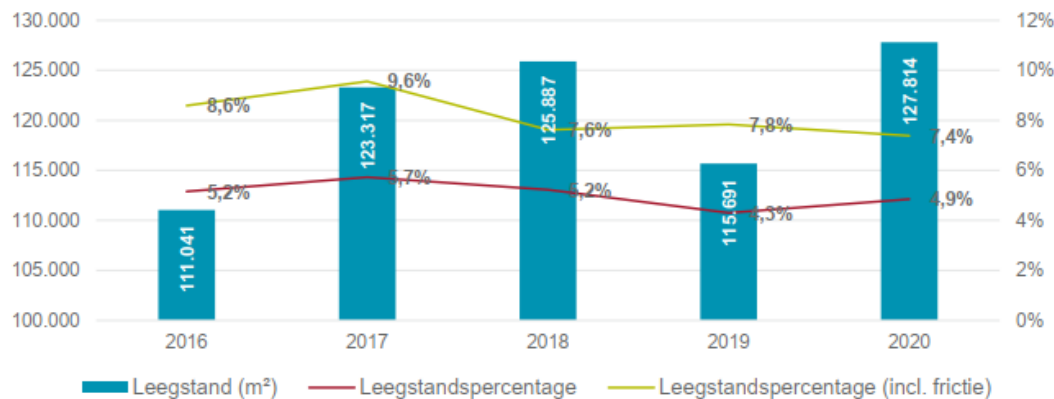
Leegstand (langer dan 1 jaar)

- In 2020 stijging van 10,5% t.o.v. 2019.
- Grootste leegstand absoluut
 - Amersfoort 25.000 m2 (6,3%)
 - Utrecht 21.800 m2 (3%)
 - Veenendaal 20.460 m2
- Grootste leegstand relatief
 - Zeist 11%
 - Veenendaal 10%
 - Vijfheerlanden 9,2%

Impact Corona

- Voorlopig uitblijven van vraag leidt tot daling opname volume
- Vermoedelijke stijging winkelaanbod

Leegstand winkelmarkt Provincie Utrecht
(winkelruimte in m² w.v.o. | %)





D. Winkelmarkt (4/6)

Daling leegstand

- Winkelgebieden met focus op dagelijkse levensbehoeften
- Ook relatie met bevolkingsontwikkeling

Toename leegstand

- Vooral in binnensteden
- Branches 'Fashion' en 'Horeca, cultureel, leisure' actief, beide branches zijn sterk getroffen door de lock-down

Winkelleegstand inclusief frictie/verbouw provincie Utrecht
(in % van de winkelvoorraad, incl. horeca/leisure)



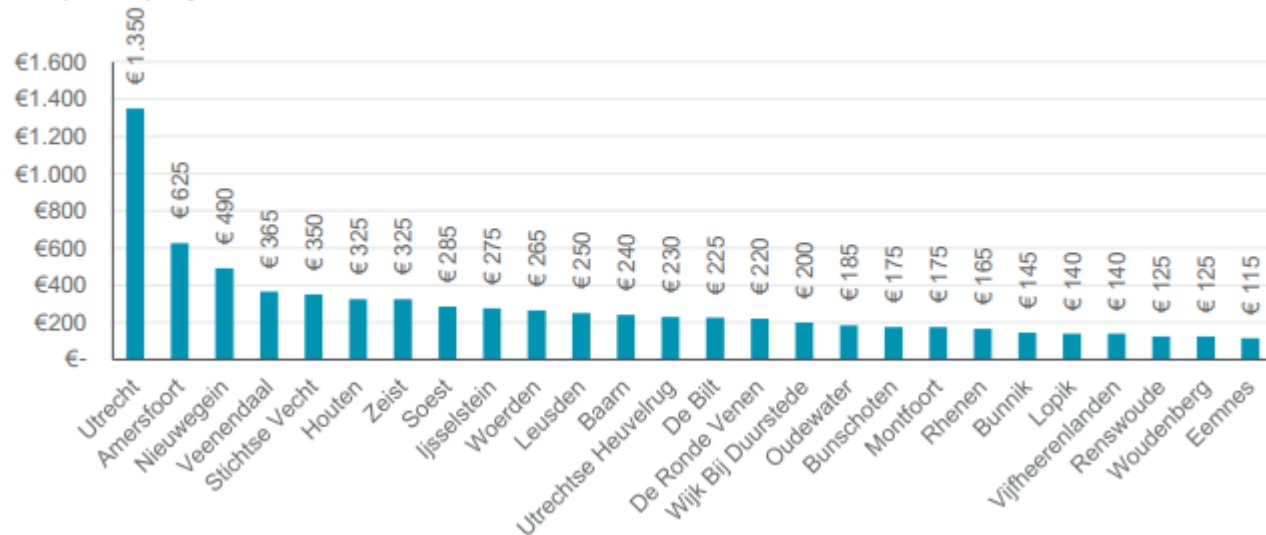


D. Winkelmarkt (5/6)

Hoogste huurprijzen

- Daling hoogste prijs t.o.v. 2019 in Utrecht (-16%), Amersfoort en Woerden (-4%)
- Gemiddelde tophuurprijs binnen provincie daalde met ca. 4,3% tot EUR 289 per
- m² per jaar voor winkelruimte in 2020

Tophuurprijzen winkelmarkt Provincie Utrecht
EUR per m² per jaar | 2020





D. Winkelmarkt (6/6)

Winkels	Locaties	KT (lopend jr)	ML (2-3 jr)	LT (>3jr)
Aanbod	Top binnensteden	+		-
	Winkelcentra	-	-/=	
	Perifere locaties	-/=		
Vraag/opname	Top binnensteden	-	+	=
	Winkelcentra	+	=	
	Perifere locaties	=		
Huurprijzen	Top binnensteden	-		+
	Winkelcentra	+		
	Perifere locaties	=	=/+	
Investeringsvolume	Top binnensteden	-	=	+
	Winkelcentra	+		
	Perifere locaties	=/+		
Aanvangsrendement	Top binnensteden	+	=	-
	Winkelcentra	-		
	Perifere locaties	-/=		