VASTGOED JOURNAAL

# Forse daling aanbod kantoorruimte Almere door transformaties

08-02-2018 22:05

**Het aanbod van kantoorruimte in Almere is in 2017 sterk afgenomen. Dit komt vooral door de transformatie van kantoorruimte naar hotels en woningen. De opname liet in 2017 een lichte stijging zien. De vraag naar bedrijfsruimte steeg in Almere wel maar in Lelystad en Zeewolde niet. Dat blijkt uit het Marktrapport bedrijfsruimte en kantoorruimte Almere & Bedrijfsruimte Lelystad en Zeewolde 2017-2018, dat is opgesteld door Van Westrhenen Voerman Bedrijfshuisvesting.**

**Verwachtingen**
De gunstige economische vooruitzichten zullen naar verwachting ook in Flevoland leiden tot een toename van de vraag naar kantoor- en bedrijfsruimte. Het aanbod kan daardoor (en door nieuwe transformaties) verder afnemen en de huurprijzen zullen licht stijgen. De verbeterde bereikbaarheid, de steeds krapper wordende marktsituatie in Amsterdam, de ontwikkeling van Lelystad Airport en de relatief gunstige prijsniveaus maken Flevoland aantrekkelijk voor de vestiging van nieuwe bedrijven.

Het aanbod van kantoorruimte in Almere liet in 2017 een forse daling zien. Aan het einde van het jaar werd in totaal 163.500 m² kantoorruimte aangeboden. Dat is 22% minder dan een jaar eerder. Het aantal aangeboden objecten nam ook sterk af tot 116 (was 137).

De daling van het aanbod komt in de eerste plaats door de transformatie van kantoorruimte naar hotelruimte of woningen (of plannen daartoe). In totaal ging het daarbij in 2017 om circa 32.000 m². Het betreft panden in het centrum/stationsgebied. Ondanks de daling van het aanbod wordt nog altijd circa 28% van de kantorenvoorraad in Almere voor verhuur of verkoop aangeboden.

**Vraag naar kantoren stijgt**
De vraag naar kantoorruimte kwam in 2017 circa 3% hoger uit dan in 2016. In totaal werd circa 16.800 m² opgenomen. Het grootste deel van de vraag betreft relatief kleinschalige kantoorruimte (tot 500 m²). Bijna de helft van de opname in 2017 kwam voor rekening van instellingen in de non-profitsector (vooral de gezondheidszorg en het onderwijs). De huurprijzen voor kantoorruimte lieten een lichte stijging zien. Gemiddeld liggen de huurprijzen voor kantoorruimte in Almere tussen de € 75 en € 135 per m².

**Gemengd beeld bedrijfsruimtemarkt**
De opname van bedrijfsruimte in Almere kwam in 2017 veel hoger uit dan in het jaar daarvoor. In totaal werd circa 56.000 m² bedrijfsruimte verkocht of verhuurd aan een nieuwe gebruiker. Dat is 37% meer dan in 2016. Het aantal transacties bleef wel iets achter. Het aanbod van bedrijfsruimte nam met 7% af. Aan het einde van 2017 werd in totaal circa 206.000 m² bedrijfsruimte aangeboden. De hogere vraag en de daling van het aanbod hebben in 2017 geleid tot hogere huurprijzen voor bedrijfsruimte in Almere. Gemiddeld liggen de huurprijzen voor bedrijfsruimte tussen de € 29 en € 79 per m².

In Lelystad en Zeewolde werd in 2017 juist een lagere opname dan in 2016 geregistreerd. Zo kwam de opname in Lelystad met 22.600 m² circa 18% lager uit. Tegelijkertijd liep het aanbod met 4% op tot bijna 80.000 m². De huurprijzen lieten in Lelystad een lichte daling zien. Ook Zeewolde noteerde met circa 5.600 m² in 2017 een lagere opname dan in 2016 (-15%), maar hier daalde het aanbod wel sterk tot circa 8.500 m² (-37%). De huurprijzen lagen hier in 2017 iets lager dan in 2016.

*Klik* HIER voor het marktrapport

Rogier Hentenaar