Waltmann
MAKELAARS &
BEDRIJFSHUISVESTING
SINDS 1887

BEDRIJFSHUISVESTING · MARKTRAPPORTAGE

Commercieel vastgoed Utrecht, derde kwartaal 2026

Minder aanbod in Utrecht, terwijl het landelijk oploopt.

De belangrijkste ontwikkelingen op de Utrechtse markt voor kantoren, bedrijfsruimte en winkels, met de visie van Jeroen van der Wal op wat ze betekenen voor gebruikers, eigenaren en beleggers.

Waltmann Bedrijfshuisvesting, Maliebaan 71, Utrecht · 23 oktober 2026

–29%

OPNAME KANTOREN

Provincie Utrecht, eerste drie kwartalen 2026 t.o.v. 2025

–7%

AANBOD KANTOREN

Provincie Utrecht, t.o.v. een jaar eerder; landelijk +3%

–26%

OPNAME WINKELS

Gemeente Utrecht, eerste drie kwartalen 2026 t.o.v. 2025

OPVALLEND DIT KWARTAAL

Vier ontwikkelingen die ertoe doen

Utrecht wijkt op belangrijke punten af van het landelijke beeld. Dit zijn de ontwikkelingen die voor ondernemers en eigenaren het meest relevant zijn.

–7%

Kantorenaanbod daalt, tegen de landelijke trend in

In de provincie Utrecht stond eind september 495.800 m^2 kantoorruimte in aanbod, 7% minder dan een jaar eerder. Landelijk liep het aanbod juist op met 3%, vooral door meer aanbod in de grote steden.

Bron: NVM Business / Brainbay, Q3 2026

–4%

Minder bedrijfsruimte beschikbaar

Het aanbod van bedrijfsruimte in de regio Utrecht nam op jaarbasis met 4% af. Landelijk groeide het aanbod met 9%. Wie in Utrecht bedrijfsruimte zoekt, heeft daardoor minder keuze dan elders.

Bron: NVM Business / Brainbay, Q3 2026

3.800 m^2

Utrechtse kantoortransactie in de landelijke top 5

De aanhuur van 3.800 m^2 door De stadstuin behoorde tot de vijf grootste kantoortransacties van Nederland in het derde kwartaal. Bij winkels stond Utrecht met 2.500 m^2 voor Albert Heijn eveneens in de landelijke top 5.

Bron: NVM Business / Brainbay, Q3 2026

3,7%

Rente op het hoogste niveau sinds 2011

De kapitaalmarktrente steeg in het derde kwartaal tot ongeveer 3,7%. Vastgoedfinanciering wordt daardoor duurder en beleggers stellen hogere rendementseisen. Dat raakt ook de Utrechtse beleggingsmarkt.

Bron: NVM Business, Q3 2026 (rente: FD)

PER SEGMENT

De markt per segment

Per segment zie je de Utrechtse cijfers naast het landelijke beeld.

Kantoren: minder opname, minder aanbod

In de provincie Utrecht werd in de eerste drie kwartalen 62.600 m² kantoorruimte opgenomen, 29% minder dan vorig jaar. Ook het aanbod daalde, naar 495.800 m².

OPNAME Q1–Q3 2026
62.600 m²
▼ 29%
t.o.v. Q1–Q3 2025

AANBOD EIND Q3
495.800 m²
▼ 7%
t.o.v. Q3 2025

AANBOD T.O.V. VOORRAAD
9%
Gelijk aan landelijk

GROOTSTE TRANSACTIE
3.800 m²
De stadstuin, Utrecht

Provincie Utrecht, 2025 en 2026

Opname, eerste drie kwartalen

Aanbod, eind derde kwartaal

Ter vergelijking: Nederland

Opname Q1–Q3 2026	**bijna 600.000 m² (▼ 3%)**
Opname derde kwartaal	**158.100 m² (▼ 19% op jaarbasis)**
Aanbod eind Q3	**4,37 mln m² (▲ 3%)**
Aanbod t.o.v. voorraad	**9%**

Landelijk bleef de kantorenmarkt achter door het uitblijven van grote transacties; de opname in het derde kwartaal was de laagste sinds begin 2023. Vooral kleinere kantoren van 200 tot 500 m² bleven gevraagd. In Utrecht daalde de opname sterker dan landelijk, terwijl het aanbod afnam in plaats van toenam.

NVM publiceert de kantorencijfers per provincie. Cijfers voor alleen de gemeente Utrecht zijn in dit rapport niet als getal beschikbaar.

Bedrijfsruimte: krapper dan elders

Landelijk groeiden opname en aanbod van bedrijfsruimte flink. In de regio Utrecht nam het aanbod juist af, met 4% op jaarbasis.

AANBOD REGIO UTRECHT

▼ 4%

t.o.v. een jaar eerder

AANBOD PROVINCIE EIND Q3

600.900 m²

▼ 1%

t.o.v. Q3 2025

AANBOD T.O.V. VOORRAAD

5%

Landelijk 4,6%

LANDELIJKE OPNAME Q1–Q3

▲ 17%

bijna 3,5 mln m²

Aanbod op jaarbasis

Regio Utrecht	**▼ 4%**
Nederland	**▲ 9%**

Ter vergelijking: Nederland

Opname derde kwartaal	**1,31 mln m² (▲ 35% op jaarbasis)**
Aanbod eind Q3	**10,74 mln m² (▲ 9%)**
Aanbod t.o.v. voorraad	**4,6%**
Grote opnames > 10.000 m²	**19 transacties in Q3**

De landelijke groei kwam vooral van grootschalig logistiek vastgoed. Tegelijk blijft beperkte stroomcapaciteit een knelpunt: bedrijven zoeken nadrukkelijk naar ruimte met voldoende aansluiting op het net. Voor de Utrechtse markt, met een dalend aanbod, maakt dat goede en direct bruikbare bedrijfsruimte extra schaars.

De afname van 4% betreft de regio Utrecht zoals NVM die hanteert; de 600.900 m² betreft de provincie Utrecht.

Winkels: duidelijk minder opname in de stad

In de gemeente Utrecht lag de opname van winkelruimte in de eerste drie kwartalen 26% lager dan een jaar eerder, terwijl de twaalf grootste winkelsteden samen juist groeiden.

OPNAME GEMEENTE Q1–Q3

▼ 26%

t.o.v. Q1–Q3 2025

AANBOD PROVINCIE EIND Q3

96.200 m²

▼ 6%

t.o.v. Q3 2025

LEEGSTAND PROVINCIE

7%

Locatus, 9 oktober 2026

GROOTSTE TRANSACTIE

2.500 m²

Albert Heijn, Utrecht

Aanbod winkelruimte, provincie Utrecht

Ter vergelijking: Nederland

Opname Q1–Q3 2026	**circa 410.000 m² (▼ 3%)**
Opname derde kwartaal	**126.600 m², laagste in drie jaar**
Aanbod eind Q3	**1,22 mln m² (▼ 4%)**
Twaalf grootste winkelsteden	**opname ▲ 7%**

Landelijk zijn ondernemers terughoudend door stijgende kosten en onzekerheid. De beweging van winkeliers naar betere locaties tegen lagere huren, die de opname de afgelopen jaren ondersteunde, is volgens NVM grotendeels uitgewerkt. Het aantal beschikbare winkels daalde voor het negende kwartaal op rij.

Beleggingen: hogere rente, hogere eisen

Voor beleggingen publiceert NVM geen Utrechtse cijfers. Het landelijke beeld is wel bepalend voor eigenaren en beleggers in Utrecht.

BELEGD IN Q3 2026
€ 3,23 mld
Grootste deel huurwoningportefeuilles

KAPITAALMARKTRENTE
ca. 3,7%
Hoogste niveau sinds 2011

ECB-DEPOSITORENTE
2,5%
Verhoogd in juni en september

INFLATIE SEPTEMBER
3,4%
Bron: CBS

Belegd in Q1–Q3 2026, Nederland

Kantoorruimte	**€ 1.412 mln (▲ 21%)**
Bedrijfsruimte	**€ 1.961 mln (▲ 8%)**
Winkelruimte	**€ 1.083 mln (▲ 25%)**

Bron: JLL, via NVM Business. Verandering t.o.v. Q1–Q3 2025.

Wat speelt er

De gestegen rente maakt financiering duurder en zet druk op de aanvangsrendementen, vooral bij scherp geprijsd core-vastgoed. Het effect was in het derde kwartaal nog niet volledig zichtbaar, omdat veel transacties al eerder waren afgesproken.

Partijen met eigen vermogen, zoals particuliere beleggers en family offices, staan er volgens NVM relatief sterk voor.

DUIDING

“Utrecht beweegt tegen de landelijke trend in: er komt minder ruimte beschikbaar. Wie de komende jaren wil verhuizen of uitbreiden, doet er goed aan nu al te verkennen wat de markt biedt.”

Jeroen van der Wal, adjunct-directeur bij Waltmann Makelaars & Bedrijfshuisvesting

INTERVIEW

In gesprek met Jeroen van der Wal

Wat betekenen deze ontwikkelingen voor ondernemers, eigenaren en beleggers in Utrecht?

Jeroen van der Wal

Adjunct-directeur bij Waltmann Makelaars & Bedrijfshuisvesting

De kantooropname in de provincie Utrecht lag 29% lager dan vorig jaar. Wat zie jij in de stad?

De daling is fors, maar dat betekent niet dat de vraag naar kantoorruimte in Utrecht verdwijnt. Landelijk bleven grote transacties uit, en dat zie je ook in de Utrechtse cijfers terug. Tegelijk nam het aanbod met 7% af. Bedrijven kiezen bewuster: liever minder meters, maar wel op de juiste plek en van goede kwaliteit. Dat de aanhuur van 3.800 m^2 door De stadstuin tot de vijf grootste kantoortransacties van Nederland behoorde, laat zien dat er in Utrecht nog steeds substantiële transacties plaatsvinden.

Het aanbod van kantoren en bedrijfsruimte daalt in Utrecht, terwijl het landelijk stijgt. Wat betekent dat voor ondernemers die ruimte zoeken?

Vooral minder keuze, zeker bij bedrijfsruimte. Landelijk groeide het aanbod met 9%, in de regio Utrecht daalde het met 4%. Daarbij speelt netcongestie: ruimte met voldoende stroomcapaciteit is extra schaars. Mijn advies is om op tijd te beginnen, je eisen vooraf scherp te hebben, inclusief de benodigde aansluiting op het net, en rekening te houden met een langere zoektocht.

De winkelopname in Utrecht daalde met 26%. Hoe kijk je daarnaar?

Die daling moet je in perspectief zien. Landelijk is de beweging van winkeliers naar betere locaties grotendeels afgerond, waardoor er minder wordt verhuisd. Ook in Utrecht komt er minder winkelruimte vrij: in de provincie daalde het aanbod met 6%. Minder opname komt dus deels doordat er simpelweg minder te kiezen is. Voor eigenaren blijft het belangrijk om scherp te zijn op huurprijs en invulling.

Wat betekent de gestegen rente voor eigenaren en beleggers in Utrecht?

De kapitaalmarktrente staat op het hoogste niveau sinds 2011. Financiering wordt duurder en beleggers stellen hogere eisen aan het rendement. Dat zet druk op de prijzen, vooral bij vastgoed dat scherp geprijsd was. Partijen met eigen vermogen staan er relatief sterk voor. Overweeg je te verkopen, te herfinancieren of je portefeuille te herzien, dan is een actuele taxatie een goed vertrekpunt.

Welke verwachting heb je voor het komende kwartaal?

Zolang de inflatie hoog blijft, reken ik niet op een rentedaling. Gebruikers en beleggers blijven daardoor voorzichtig. Tegelijk blijft het aanbod in Utrecht beperkt, en dat houdt de markt voor goede, goed bereikbare ruimte op peil. Ik verwacht vooral dat het verschil tussen courante en minder courante objecten groter wordt.

TOELICHTING

Zo lees je de cijfers

Alle cijfers komen uit het kwartaalrapport van NVM Business over het derde kwartaal van 2026, tenzij anders vermeld.

Opname en aanbod

Opname is de oppervlakte die in een periode is verhuurd of verkocht aan een gebruiker. Aanbod is de oppervlakte die op de peildatum te huur of te koop stond. Het aanbod is gemeten op 7 september 2026; de transacties lopen van juli tot en met september 2026.

Wat telt mee

Kantoorruimte telt mee vanaf 200 m^2. Bedrijfsruimte telt mee vanaf 100 m^2, als het kantoordeel minder dan de helft van het object is. Voor winkelruimte geldt geen ondergrens.

Provincie, regio en gemeente

NVM publiceert regionale cijfers vooral per provincie. Waar een cijfer alleen voor de provincie Utrecht beschikbaar is, staat dat erbij. De winkelopname en de transacties in de top 5 gaan over de gemeente Utrecht.

Leegstand

Het aandeel leegstaande verkooppunten in de winkelvoorraad, exclusief transport en brandstof. Bron: Locatus, peildatum 9 oktober 2026.

WALTMANN BEDRIJFSHUISVESTING

Wat betekent dit voor jouw vastgoed?

Marktcijfers geven richting. Wat ze betekenen voor jouw huisvesting, portefeuille of beleggingsbeslissing hangt af van locatie, object en timing.

Waltmann is sinds 1887 actief in Utrecht. Onze makelaars en taxateurs voor bedrijfsmatig vastgoed adviseren bij huur, verhuur, aan- en verkoop en taxatie van kantoren, bedrijfsruimte en winkels.

Bel 030 662 22 55 of kijk op waltmann.nl

1887

ACTIEF IN UTRECHT SINDS

Waltmann Makelaars & Bedrijfshuisvesting

Maliebaan 71
3581 CG Utrecht

Bedrijfshuisvesting en Taxaties: 030 662 22 55

waltmann.nl

Commercieel vastgoed Utrecht, derde kwartaal 2026. Bron: NVM Business / Brainbay.