



DO Research



Kantorenmarkt Den Bosch

Medio 2017



Kantorenmarkt Den Bosch, 1^e halfjaar 2017

De gemeente Den Bosch telt bijna 155.000 inwoners en circa 96.700 arbeidsplaatsen verdeeld over 12.830 vestigingen (bron: Lisa) . De provinciehoofdstad heeft een kantorenvorraad van circa 920.000 m². Dat is met circa 6 m² per inwoner meer dan het dubbele van het landelijk gemiddelde (2,8).

De belangrijkste kantoorlocaties in Den Bosch zijn gelegen aan de A2 (Pettelaarpark, De Brand en De Herven), de A59 (High Tech Park, De Maaspoort) en bij het centrum- en stationsgebied (Paleiskwartier).

Marktindicatoren	Landelijk	Den Bosch
Aanbod medio 2017 t.o.v. medio 2016	-6%	-7%
Opname H1-2017 t.o.v. H1-2016	+12%	+67%
Ratio Aanbod/Opname H1-2017	12,2	8,6
Voorraad kantoorruimte in m ²	48,9 mln.	920.000
Aanbod als % van de voorraad	12%	14%
Trend huurprijzen	→↗	→

Samenvatting

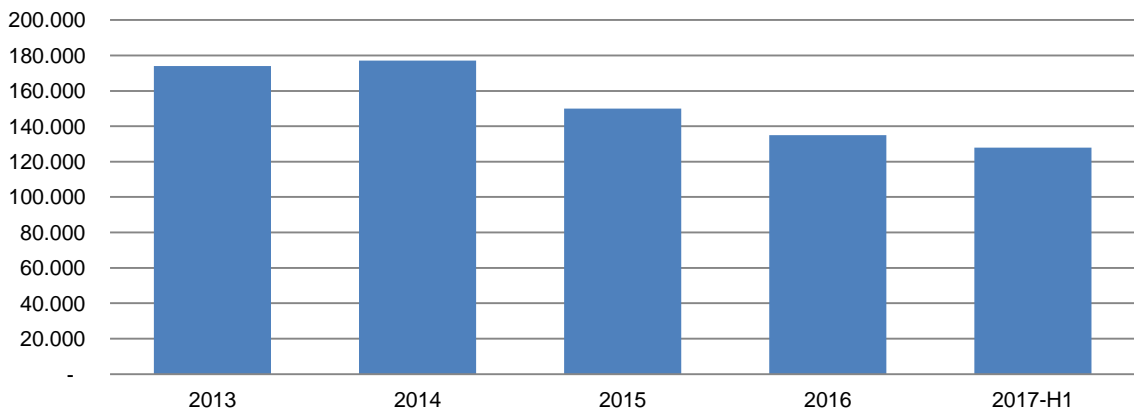
De kantorenmarkt in Den Bosch heeft, net als landelijk het geval is, in de eerste helft van 2017 een positief beeld laten zien. Een hogere opname en onttrekking van verouderde kantoorruimte ten behoeve van transformatie zorgen voor een afname van het aanbod. Toch is het aanbodniveau nog altijd vrij ruim wat een rem zet op de ontwikkeling van de huurprijzen. De vooruitzichten voor de kantorenmarkt van Den Bosch voor 2017-2018 zijn positief.



Aanbod kantoorruimte

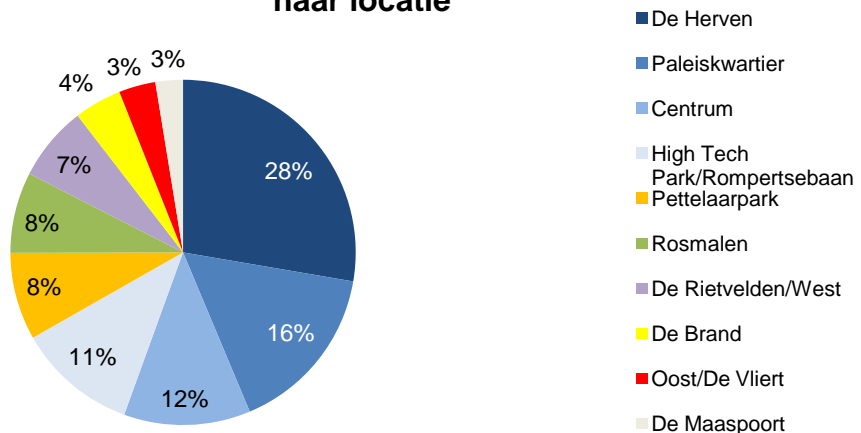
Het aanbod van kantoorruimte in de gemeente Den Bosch laat de laatste jaren een dalende lijn zien. Medio 2017 werd in totaal circa 128.000 m² kantoorruimte aangeboden (vanaf 200 m²), verdeeld over 107 aanbiedingen. Daarmee daalde het aanbodniveau met 7% ten opzichte van een jaar eerder, toen circa 137.000 m² kantoorruimte werd aangeboden. Sinds de piek in het aanbodniveau over de afgelopen vijf jaar (ultimo 2014) is het aanbod met circa 28% gedaald. Deze daling komt zowel door opname vanuit het aanbod als door onttrekking van kantoorpanden ten behoeve van transformatie naar andere functies.

Aanbod kantoorruimte gemeente Den Bosch per ultimo in m²



Het grootste deel van het aanbod (28%) is te vinden op De Herven. Het overige aanbod is sterk versnipperd over verschillende locaties in Den Bosch.

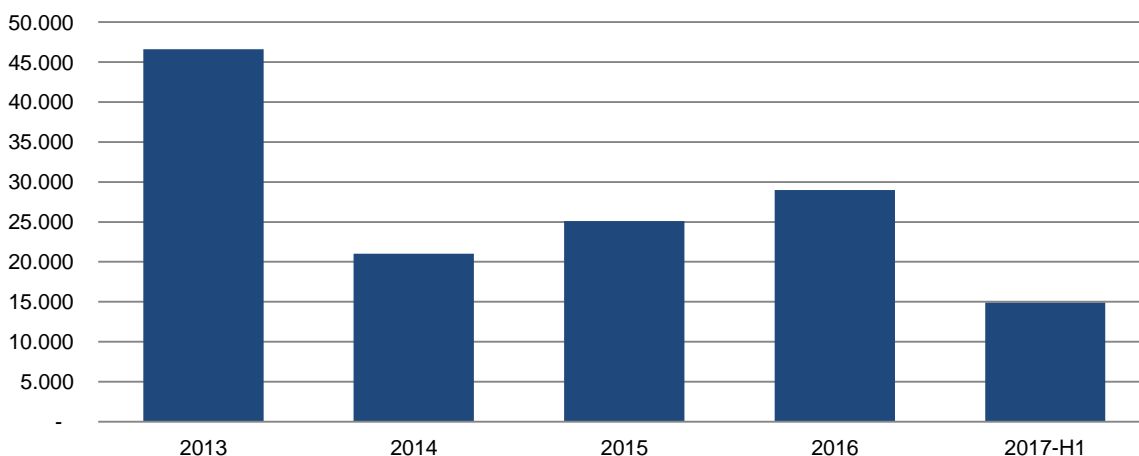
Aanbod kantoorruimte gemeente Den Bosch medio 2017 naar locatie



Opname kantoorruimte

De opname van kantoorruimte in Den Bosch kwam in de eerste helft van 2017 uit op circa 14.900 m². Dat is 67% meer dan in de eerste helft van 2016 toen circa 9.000 m² kantoorruimte werd opgenomen. Ook het aantal transacties kwam hoger uit. Het gemiddelde metrage per transactie lag in het eerste halfjaar van 2017, net als een jaar eerder, op circa 800 m².

Opname kantoorruimte gemeente Den Bosch in m²



Het grootste deel van de opname had betrekking op kantoorruimte op de locatie Paleiskwartier. In totaal werd hier in het eerste halfjaar van 2017 circa 3.600 m² kantoorruimte opgenomen, verdeeld over 7 transacties. Daarnaast was het centrumgebied in trek met een opname van circa 1.900 m², verdeeld over 6 transacties. De grootste transactie had echter plaats op De Herven. Hier huurde leasemaatschappij Prolease een kantoorgebouw van circa 5.600 m² aan de Europalaan. Het grootste deel van de opname kwam voor rekening van commerciële dienstverleners en enkele ict-bedrijven.

Grootste transacties kantoorruimte 1^e halfjaar 2017 in Den Bosch

Locatie	Gebruiker	Metrage
De Herven	Prolease	5.600 m ²
Paleiskwartier (Riva)	Diverse gebruikers	2.950 m ²
Maaspoort	Revalis	1.850 m ²
Rietvelden	Fred de la Bonnetterie	1.600 m ²
Paleiskwartier	Simonse Beheer	650 m ²



Huurprijzen

De prijzen voor kantoorruimte in Den Bosch zijn de laatste tijd stabiel gebleven. Alleen voor minder courante kantoorpanden op minder gewilde locaties staan de huurprijzen nog altijd onder druk. Gemiddeld liggen de huurprijzen in een bandbreedte van € 70 tot € 160 per m² per jaar. De hoogste huurprijzen gelden voor moderne kantoorruimte in het Paleiskwartier. Voor kleinschalige kantoorruimte in het centrum van Den Bosch gelden soms nog hogere huurprijzen.

De gemiddelde vraaghuurprijs van het aanbod kantoorruimte in Den Bosch ligt per medio 2017 op circa € 125 per m².

Locatie	Bandbreedte huurprijs € per m ²
Centrum Den Bosch	100-185
Paleiskwartier	130-160
De Herven	90 -20
De Brand	85 -130
High Tech Park/Rompertsebaan	70 -120
De Rietvelden/West	70 -100
Pettelaarpark	100 -140
Rosmalen	70 -125
Overige locaties	70 -115

Voorraad

De voorraad kantoorruimte in Den Bosch heeft een omvang van circa 920.000 m². De voorraad daalt de laatste jaren doordat diverse kantoorpanden worden getransformeerd naar andere bestemmingen, vooral woningen. Vanaf 2012 is er circa 30.000 vierkante meter kantoorruimte uit de markt genomen en is er voor meer dan 40.000 vierkante meter aangekocht om te transformeren. Recent werden onder meer de voormalige kantoren van Rijkswaterstaat (Schubertsingel) en van het Brabants Dagblad (Emmaplein) aangekocht voor transformatie naar appartementen.

Daar staat een beperkte hoeveelheid nieuwbouw tegenover. In het eerste halfjaar van 2017 werd gestart met de bouw van de ontwikkeling De Office van circa 5.000 m² in het Paleiskwartier.



Verwachtingen 2017-2018

Door de aanhoudende economische groeivoorzichten in Nederland wordt een verdere toename van de vraag naar kantoorruimte verwacht. Bij verhuizingen is ook steeds vaker sprake van een uitbreiding van de behoefte aan kantoorruimte. De opname zal daardoor een verdere stijging laten zien, terwijl het aanbod verder afneemt. Dit laatste wordt verder in de hand gewerkt door transformaties van kantoorruimte naar andere functies, vooral woningen.

In Den Bosch laat het opnameniveau, mede door incidentele grotere transacties, jaarlijks schommelingen zien. In het algemeen wordt echter wel een toenemende vraag naar kantoorruimte verwacht. De stad beschikt over voldoende keuze voor kantoorgebruikers, zowel voor wat betreft beschikbare metrages als type locaties. Alleen het aanbod van moderne kantoorruimte is beperkt. Op termijn is meer ruimte voor nieuwbouw aan te bevelen. Ook door verdere transformatie van verouderde kantoorruimte komt de kantorenmarkt van Den Bosch naar verwachting meer in evenwicht. Dit zal een positief effect hebben op de huurprijzen.

Auteursrecht foto voorzijde: bertbeekmans / 123RF Stockfoto



Over DO Research

Marktinformatie op maat

DO Research biedt ondersteuning aan vastgoedpartijen op het gebied van marktinformatie en levert onafhankelijke analyses van alle typen vastgoed op zowel lokaal, regionaal als nationaal niveau. Van een beknopte factsheet tot een uitgebreide vastgoedmonitor. Daarnaast kan DO Research u ondersteunen bij het samenstellen van uw eigen databestanden en presentaties.

Inzicht in de vastgoedmarkt voor alle typen marktpartijen

Onze dienstverlening richt zich onder meer op:

- Beleggers
- Taxateurs
- Gemeenten
- Projectontwikkelaars
- Makelaars en adviseurs
- Financiers
- Eindgebruikers

Meer weten over onze dienstverlening? Neem dan contact op met DO Research via info@doresearch.nl of bel: 06-23642884

