



DO Research



Kantorenmarkt Eindhoven 2014

Kantorenmarkt Eindhoven

De gemeente Eindhoven telt circa 221.000 inwoners en 148.560 arbeidsplaatsen verdeeld over 18.880 vestigingen (bron: Lisa). De kennisintensieve maakindustrie is sterk vertegenwoordigd in de regio Eindhoven. Daarnaast is Eindhoven een belangrijke vestigingsplaats voor regionale hoofdkantoren voor de dienstverlenende bedrijven en instellingen in zowel de profit- als de non-profitsector. De gemeente Eindhoven beschikt over een totale voorraad kantoren en kantoorachtige gebouwen van ruim 1,5 miljoen m². Daarmee is Eindhoven de vijfde kantorenstad van Nederland en de grootste buiten de Randstad.

Het merendeel van de kantoren is te vinden in het centrumgebied (ruim 25% van de voorraad) en het stationsgebied (ruim 15% van de voorraad) (bron: gemeente Eindhoven). Ook op diverse bedrijvenparken in de gemeente, zoals De Hurk, Poort van Metz, Flight Forum, Eindhoven Airport en de High Tech Campus is kantoor- en kantoorachtige kantoorruimte te vinden.

Kantorenmarkt Eindhoven versus landelijk beeld

Marktindicatoren	Landelijk	Eindhoven
Aanbod 2014 t.o.v. 2013	+2%	+11%
Opname 2014 t.o.v. 2013	+1%	-29%
Ratio Aanbod/Opname 2014	7,6	5,4
Voorraad kantoorruimte	49,6 mln.	1,5 mln
Aanbod als % voorraad	17%	19%
Trend huurprijzen		

Samenvatting:

De kantorenmarkt in Eindhoven heeft in 2014 een matige ontwikkeling laten zien. Het aanbod liep verder op en de opname kwam veel lager uit dan in 2013, al bleef het aantal transacties wel op niveau. De huurprijzen staan onder neerwaartse druk.



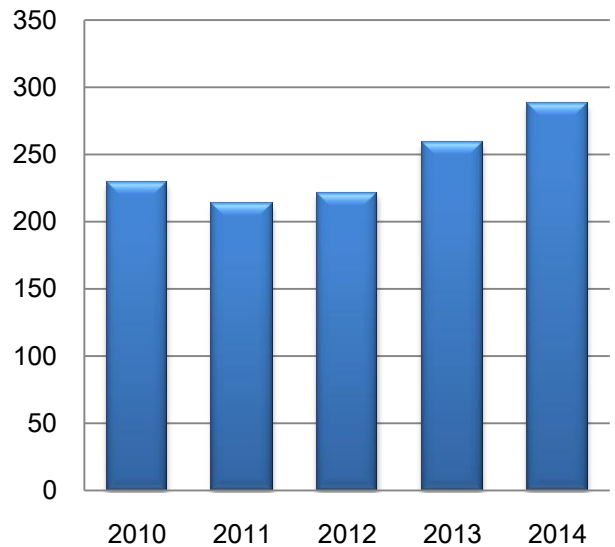
AANBOD

Het aanbod kantoorruimte in de gemeente Eindhoven is de laatste jaren sterk opgelopen tot een niveau van circa 288.000 m² per ultimo 2014. Het totale aanbodpercentage ligt daarmee op circa 19%.

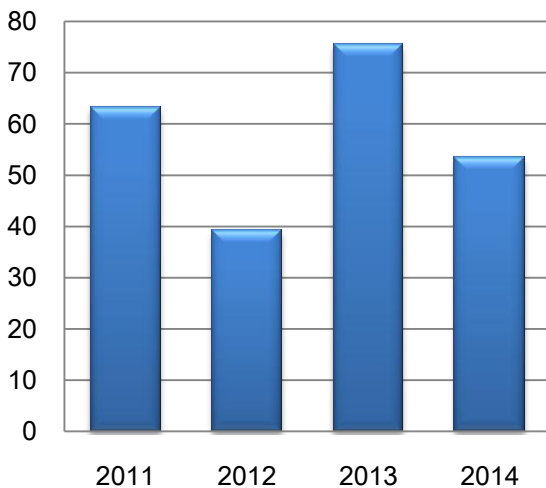
Vooraf op bedrijventerrein De Hurk is het aanbod het afgelopen jaar sterk gegroeid. Ongeveer 37% van het aanbod wordt al langer dan 3 jaar voor verhuur of verkoop aangeboden.

Circa 34% van het aanbod is te vinden in het centrum-/stationsgebied van Eindhoven en 21% op De Hurk/Poort van Metz.

Aanbod kantoorruimte per ultimo jaar in m² (x 1.000)



Opname kantoorruimte in m² (x 1.000)



OPNAME

De opname van kantoorruimte in Eindhoven kwam in 2014 met ruim 53.000 m² bijna 30% lager uit dan in het jaar daarvoor (circa 75.000 m²). Het aantal transacties bleef met 64 wel op hetzelfde niveau.

In 2014 kwam circa 42% van de opname voor rekening van commerciële dienstverleners. De grootste transactie betrof de verhuur van 7.000 m² aan Amazon Liquavista op Stijp-S. Verder huurde Fontys Hogescholen 5.600 m² in De Witte Dame aan de Emmasingel en United Consumers 5.150 m² op Eindhoven Airport.



HUURPRIJZEN

De huurprijzen voor kantoorruimte in Eindhoven liggen gemiddeld tussen de € 65 en € 165 per m² per jaar en staan de laatste jaren onder neerwaartse druk. Voor moderne kantoorruimte in het stationsgebied worden de hoogste huurprijzen betaald. Voor kantoorruimte op bedrijventerreinen liggen de huurprijzen aan de onderkant van de bandbreedte.

Volgens marktpartijen zijn huurkortingen van 10 tot 20 maanden hier algemeen (bij contract 5+5 jaar).

De gemiddelde vraaghuurprijs van het aanbod bedroeg ultimo 2014 circa € 117 per m². Twee jaar geleden was dat nog circa € 127 per m².

Bandbreedte huurprijzen kantoorruimte in € per m²/per jaar (*excl. evt. incentives*)

Locatie	Huurprijs van	Huurprijs tot
Centrum/Stationsgebied	100	165
Poort van Metz	100	130
De Hurk/Croy	80	130
Flight Forum/ Eindhoven Airport	100	135
Diverse bedrijvenparken	65	115
Overig Eindhoven	65	165

VOORUITZICHTEN

Door de matige economische omstandigheden en invoering van trends als het nieuwe werken is de ruimtebehoefte van kantoorhoudende organisaties afgenomen. Het aanbod van kantoorruimte in Eindhoven is de afgelopen jaren dan ook nog verder toegenomen. Wanneer het economisch herstel in Nederland verder doorzet, zal de vraag naar kantoorruimte in Eindhoven naar verwachting wel weer kunnen aantrekken. Eindhoven heeft als creatieve innovatieregio de ambitie om in 2020 een leidende positie in Europa te hebben. Dat betekent niet alleen een sterke rol voor industriële bedrijven maar ook groeikansen voor de (gerelateerde) ict- en dienstverlenende sector. Om het aanbod te beperken wordt in Eindhoven aangestuurd op een beperkt nieuwbouwbeleid met en het stimuleren van herbestemming. In de afgelopen jaren zijn al diverse kantoorpanden omgebouwd tot (studenten)woningen.

