

Analyse van de Gentse kantorenmarkt

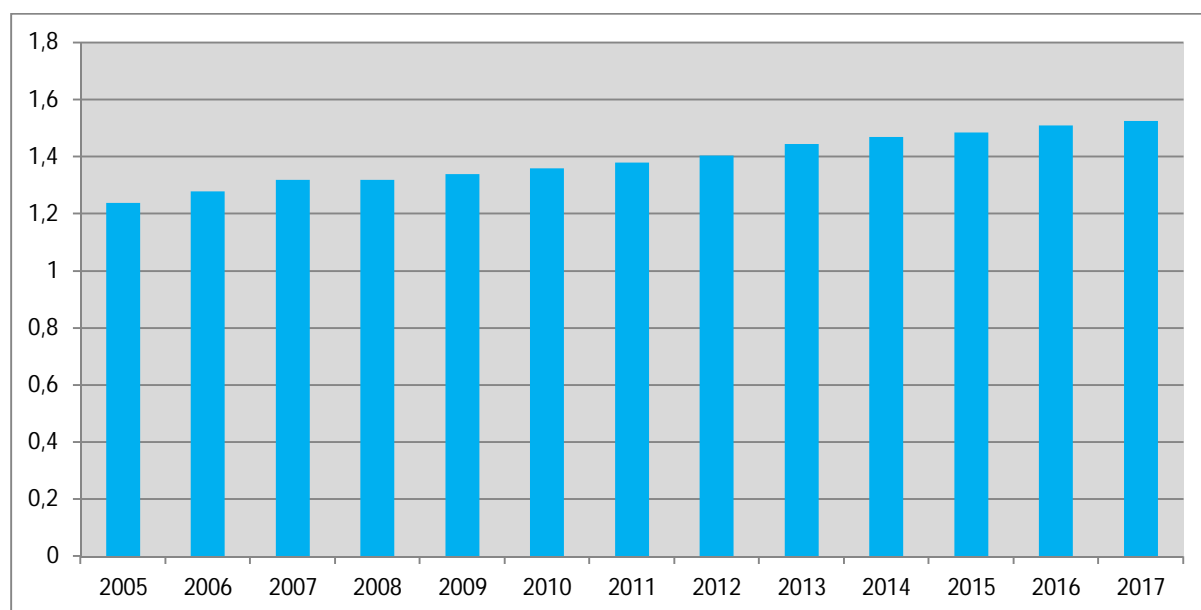
1. Kerncijfers 2017

	2017
Totale oppervlakte	1,53 miljoen m ²
Geregistreerde transacties	69.533 m ²
Aantal transacties	125
Leegstand	5,0%
Gemiddelde prijs	121 euro/m ²
Prime rents	158 euro/m ²

2. Evolutie 2005-2017

2.1. Totale omvang Gentse kantorenmarkt

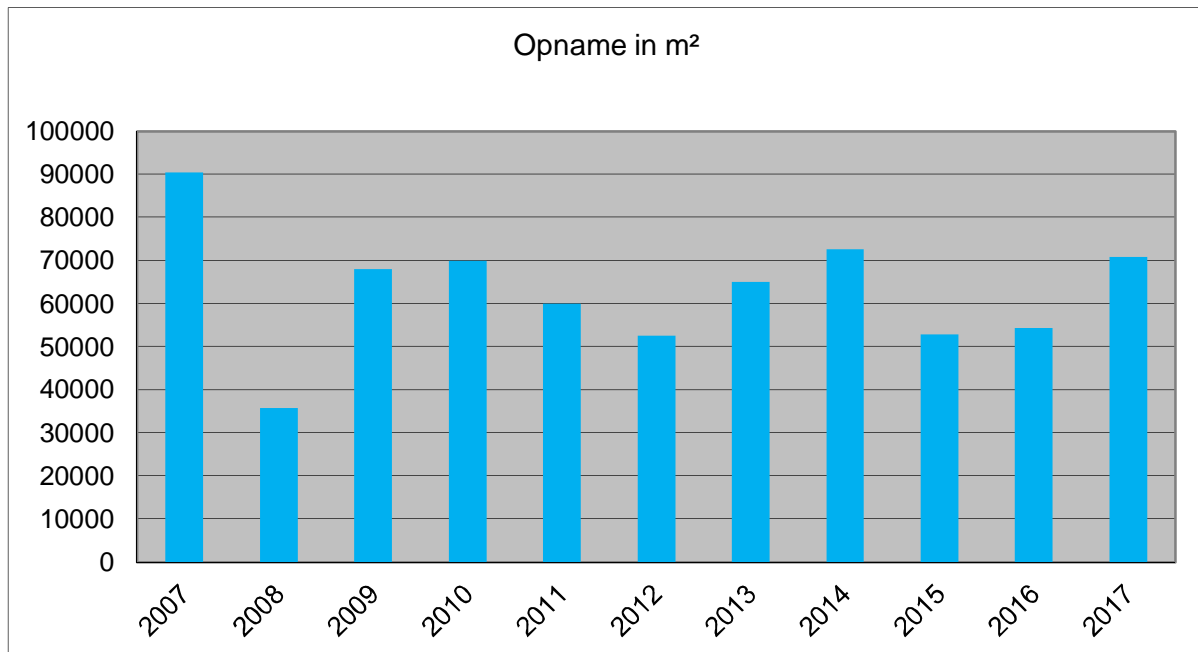
De totale omvang van de Gentse kantorenmarkt¹ wordt geraamd op ruim 1,53 miljoen m² bestaande kantoorgebouwen. Op 10 jaar tijd is de regionale markt gegroeid met ongeveer 210.000m².



¹ Deze regionale kantorenmarkt situeert zich in hoofdzaak op grondgebied Gent en delen van Merelbeke, Melle en St.-Martens-Latem.

2.2. Opname

Opname in m²



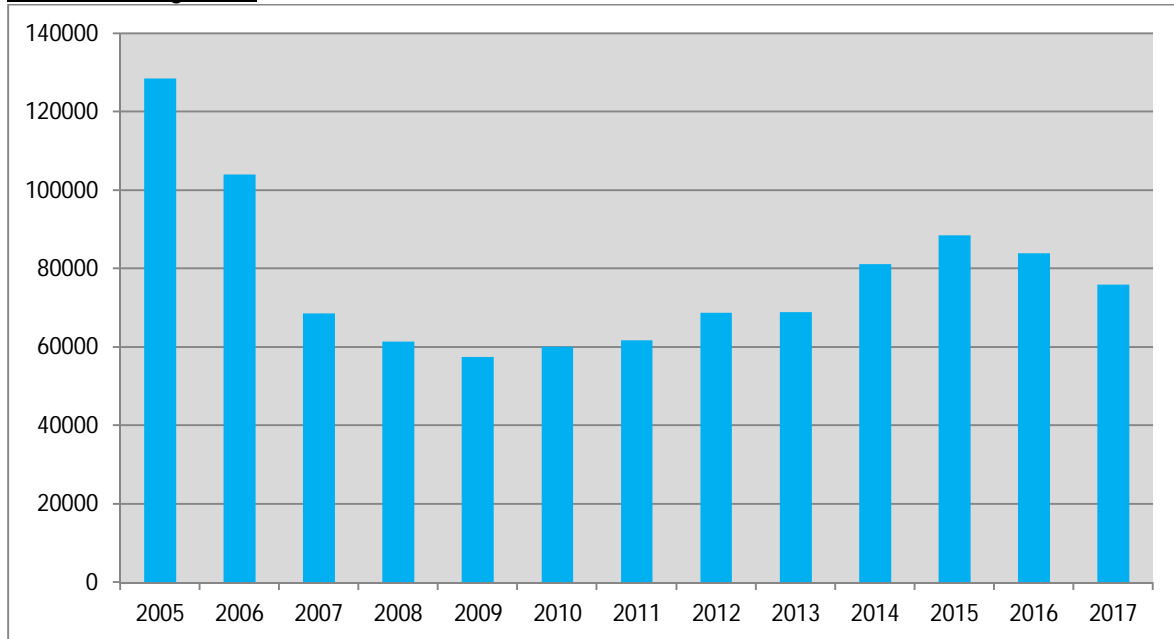
In totaal werd in 2017 voor 69.533 m² kantooroppervlakte verhandeld. Dit is 9.469 m² meer dan het gemiddelde van de afgelopen 10 jaar (2008-2017) en zelfs een stijging van 28% ten opzichte van 2016.

2017 was een absoluut recordjaar wat het aantal transacties betreft. In totaal werden er 125 transacties geregistreerd, dit zijn er 34 meer dan het gemiddelde van de afgelopen 10 jaar.

46% van de transacties vond plaats in het zuiden van Gent, 36% in het centrum.

2.3. Leegstand

Absolute leegstand



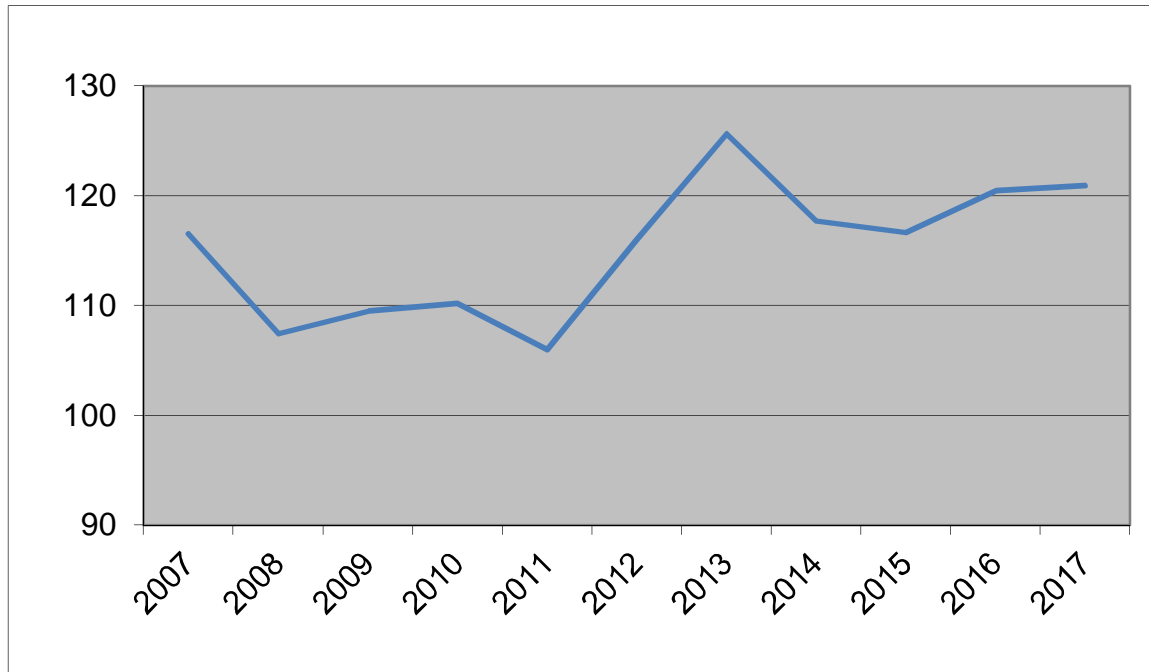
Procentuele leegstand

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
9,1%	7,4%	5,3%	4,5%	4,2%	4,4%	4,4%	4,7%	4,8%	5,5%	5,9%	5,6%	5,0%

In 2017 is de leegstand met 7.952m² afgenomen tot 76.023m². Dit is 5,0% van de totale kantorenvorraad. Dat is onder de frictieleegstand van 6% welke als aanvaardbaar wordt beschouwd om interne verhuisbewegingen op de markt mogelijk te maken.

2.4. Huurprijzen

Gemiddelde huurprijs



Na een sterke stijging van 2011 tem 2013 tot 126 euro/m²/jaar, daalde de gemiddelde huurprijs de daaropvolgende twee jaren. Vanaf 2016 nam die gemiddelde huurprijs terug toe tot 121 euro/m²/jaar in 2017, maar is deze nog steeds lager dan het niveau in 2013.

Prime rents (euro/m²/jaar)

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
110	130	130	135	135	140	145	155	150	155	150	155	158

De prime rents (tophuurprijzen) blijven evenwel op hetzelfde niveau als de laatste jaren met 150 à 158 euro/m²/jaar. Dit betreft o.a. de huurprijzen voor de kantoren in en rond het voetbalstadion.

3. Toekomstige kantorenmarkt

De afgelopen jaren zijn een aantal strategische projecten met kantoren tot ontwikkeling gekomen. Deze projecten zorgen voor een nieuw en kwalitatief hoogstaand aanbod. Dit uit zich zowel op het vlak van duurzaamheid als architecturale vormgeving. Deze kantoorprojecten dragen dan ook bij tot het verder versterken van de Gentse kantorenmarkt.

Site voetbalstadion

Met de bouw van het Ghelamco-stadion en aanpalend de 2 nieuwe kantoorgebouwen Blue Towers is meer dan 40.000m² extra aanbod op de markt gebracht. Hiervan is alles verhuurd.

Site station Gent-St.-Pieters

Met de bouw van het Lovelinggebouw voor het Vlaams Administratief Centrum (VAC) en MG City Station zijn de eerste belangrijke ontwikkelingen gerealiseerd in de onmiddellijke omgeving van het station Gent-St.-Pieters. Dit betreft een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 42.000m².

De komende jaren is er nog potentiële ruimte voor ongeveer 40.000m² extra kantoorruimte op de site langsheen de Fabiolalaan.

Site The Loop

Ook op de site van The Loop zijn de eerste nieuwe kantoorgebouwen gerealiseerd. In een eerste fase is er ruimte voor 55.000m² kantoren en 102.000m² kantoorachtigen. Het eerste gerealiseerde kantoorproject was de bouw van de Arteveldetoren voor KBC met een oppervlakte van 21.000m². Verschillende grondeigenaars zijn ook gestart met de uitgifte van een aantal andere ontwikkelingsvelden. Dit betreft onder meer de ontwikkeling van het Tetris Bedrijvenpark met een oppervlakte van 60.000m² (voor 15.000m² ingenomen met Vlaamse Milieumaatschappij en Deloitte) en de ontwikkeling van het Take Off Office Park met een oppervlakte van 35.000m² (voor 8.000m² ingenomen). Van de totale oppervlakte in de eerste fase voor kantoren en kantoorachtigen is met bovengenoemde nieuwe kantoorgebouwen tot op heden 25% ingenomen.

Op lange termijn is dan nog een tweede fase voorzien met een bijkomende oppervlakte van 100.000m² kantoren en 47.500m² kantoorachtigen.

Site Oude Dokken en station Dampoort

In totaal is er binnen het project oude dokken potentiële ruimte voorzien voor ongeveer 35.000m² bijkomende kantoren. Hiervan is met de bouw van de Quantum Building een eerste kantoorgebouw gerealiseerd met een oppervlakte van 9.200m².

In de onmiddellijke omgeving werd de voormalige ACEC-site verder ontwikkeld. Met de realisatie van Dok Noord werd zo'n 12.000 m² aan kantoren op de markt gebracht.

Op lange termijn zal er nog een verdere stedelijke verdichting rond het station Gent-Dampoort mogelijk zijn voor onder andere kantoren. De ruimtelijke plannen dienen hiervoor

nog verder uitgewerkt te worden. Op basis van een voorlopige inschatting zal hier ruimte zijn voor 25.000m² kantoorruimte.

Wintercircus

De Krook, het nieuwe gebouw voor de bibliotheek van de 21e eeuw, werd in maart 2017 geopend. Het gebouw heeft 3.000 m² ruimte voor kantoorgebruik. Het Wintercircus naast De Krook wordt de komende jaren eveneens herontwikkeld met een 4.500-tal m² voor kantoren.

Leopoldskazerne

De diensten van de Provincie Oost-Vlaanderen verhuizen in de nabije toekomst naar de Leopoldskazerne, waar naar schatting ongeveer 20.000 m² kantoorruimte zal worden ingepast. De provincie verlaat daarbij hun kantoren in het Urbiscomplex aan het Woodrow Wilsonplein.

Nieuwe Molens/Tondelier

Bij de herontwikkeling van de Nieuwe Molens in de Gentse Rabotwijk wordt ongeveer 3.500 m² nieuwe kantoorruimte gerealiseerd als onderdeel van het Tondelier-project.

Conclusie

Op korte en middellange termijn is er bijgevolg bijkomende ruimte voor kantoren en kantoorachtigen mogelijk van ongeveer 200.000 m². Dit is in verhouding met de netto-aangroei van de kantorenmarkt de afgelopen 10 jaar. Op lange termijn is er nog bijkomende oppervlakte mogelijk van ongeveer 175.000 m² (voornamelijk aan The Loop en de omgeving van Gent-Dampoort).