

Sprekende Cijfers Kantorenmarkten Den Haag





Sprekende Cijfers Kantorenmarkten

Een uitgave van Dynamis

Deze regiorapportage is onderdeel van een reeks van dertien rapporten over de belangrijkste kantorenmarkten van Nederland. Lees de andere regionale Sprekende Cijfers op: dynamis.nl/research

Frisia Makelaars

Partner in Dynamis

bog@frisiamakelaars.nl

070 342 01 01

Dynamis Research & Consultancy

research@dynamis.nl

030 307 89 00

© Copyright 2023



Michael Brands

Partner | Vastgoedadviseur BOG
brands@frisiamakelaars.nl



Jorg Olie

Partner | Vastgoedadviseur BOG
olie@frisiamakelaars.nl

Onderzoeksverantwoording

Dynamis rapporteert in Sprekende Cijfers over alle opnames, voor aanbod wordt een ondergrens van 250 m² aangehouden. In de vijf grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Den Haag en Eindhoven) wordt aanbod vanaf 500 m² en opnames vanaf 250 m² meegenomen.

2022 was een interessant jaar voor de Nederlandse kantorenmarkt. Het was tevens het laatste jaar dat het verplichte energielabel C nog niet van toepassing was. De impuls tot verduurzaming is versterkt door de sterk gestegen energieprijzen, voortkomend uit de schaarste en onzekerheid door de oorlog in Oekraïne.

Lichte stijging opname

Het opnamevolume is licht gestegen in 2022 ten opzichte van 2021 tot een niveau van 885.000 m². Het aantal opnames is echter gedaald, voornamelijk in het kleine segment. Daarnaast stellen veel kantoorgebruikers hun verhuisbeslissing uit vanwege een schaars aanbod aan kwalitatief goede kantoorruimte op centrale, multimodale en levendige locaties.

Onttrekking aanbod

Het aanbod is sinds 2021 net als in de jaren voor de coronapandemie verder afgenomen. De belangrijkste reden van deze daling is de onttrekking van incurante kantoorgebouwen. Dit zijn voornamelijk oude kantoren die zich op minder aantrekkelijke of minder centrale locaties begeven en daarom niet toekomstbestendig zijn. Goed bereikbare, multimodale kantoorlocaties blijven aantrekkelijk.

Voorlopige stijging huurprijs

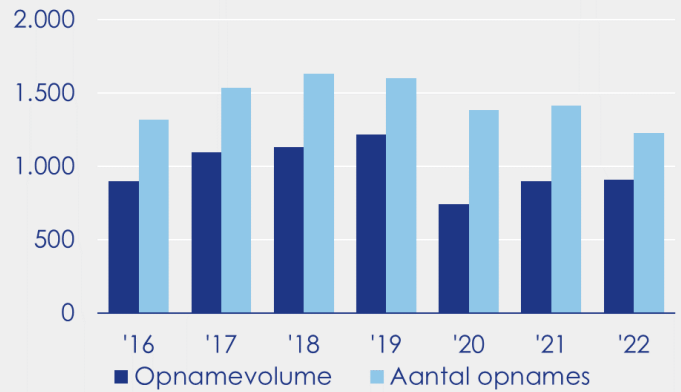
De toenemende vraag naar kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte op een goede locatie vertaalt zich door in de huurprijzen. De tophuren worden gevraagd en gerealiseerd op multimodale locaties met een duurzame kantoorvoorraad. De mediane huurprijs per m² is in 2022 met 4 procent gestegen ten opzichte van 2021. Het is echter de vraag wat het effect is op de huurprijzen als gevolg van een verwachte lagere waardering van kantoorruimte in 2023, in combinatie met de hoge huurprijsindexatie.

Verdere polarisatie

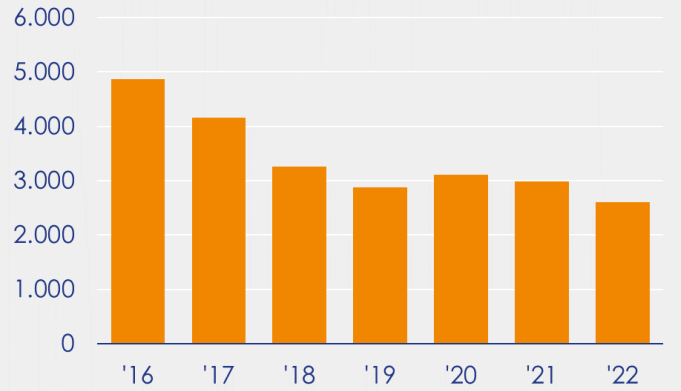
Naast de polarisatie die speelt rondom de locatie van kantoren,, beginnen verschillen tussen energielabels ook steeds groter te worden. Het is evident dat kantoorruimte met een beter energielabel een hogere waarde heeft. Kijkend naar de transacties van het afgelopen jaar is er vooral kantoorruimte opgenomen met energielabel A of beter. Ondanks dat vanaf 2023 een verplichting van energielabel C of hoger geldt, is er in 2022 alsnog ruim 10 procent kantoorruimte opgenomen met energielabel D of slechter.

Voor huurders wordt niet alleen het energielabel steeds belangrijker bij het huren van kantoorruimte maar ook de manier waarop energie wordt opgewekt en wordt hergebruikt, zoals door bijvoorbeeld zonnepanelen of een WKO-installatie. Indien een verhuurder kan aangeven dat de energiekosten constant blijven, zorgt dit voor een betere verhuurbaarheid van de kantoorruimte.

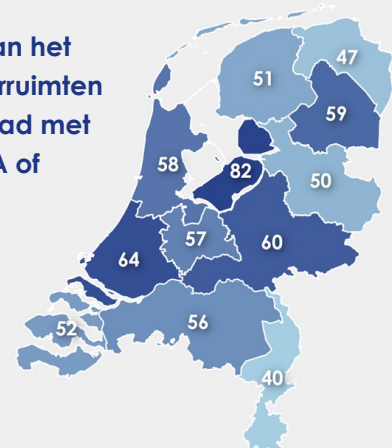
Opname in duizenden m² en aantallen



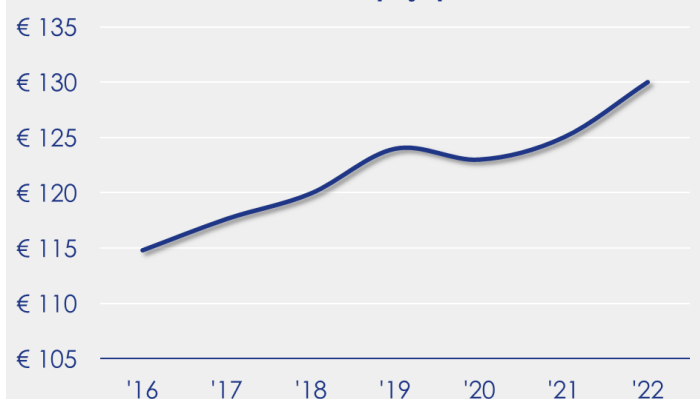
Aanbod per december in duizenden m²



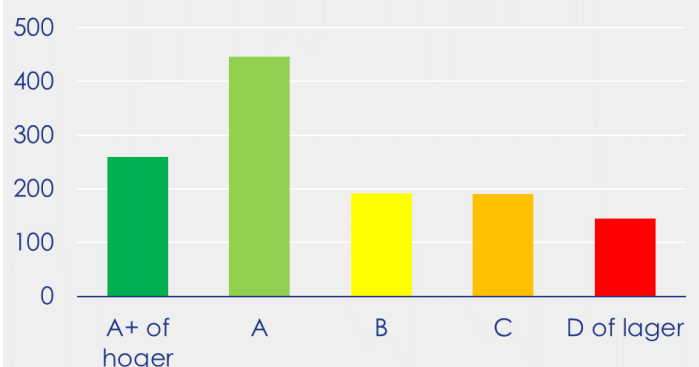
Percentage van het aantal kantoorruimten van de voorraad met energielabel A of beter



Mediane huurprijs per m²



Aantal opnames naar energielabel in 2022



De verhuisdynamiek op de Haagse kantorenmarkt stagneert in 2022. Het opnamevolume is meer dan gehalveerd ten opzichte van 2021 en het aanbod is gekrompen. Kantoorzoekenden hebben steeds minder keuze om een geschikte kantoorruimte te vinden in Den Haag, vooral in het centrum. Het is op korte termijn nodig om kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw op multimodale locaties te realiseren.

Laagste aanbodniveau dit millennium

Na twee jaren van stijging van het aanbod op de kantorenmarkt van Den Haag is het aanbod in 2022 gedaald. Het aanbodvolume is daarmee op het laagste niveau in Den Haag sinds de millenniumwisseling met nog geen 180.000 m² aanbod. In Den Haag is er zowel sprake van een kwantitatief als kwalitatief tekort aan kantoorruimte. Het huidige aanbod van hoogwaardige kantoorruimte is van onvoldoende volume om aan de vraag van moderne kantoorgebruikers te voldoen. Met name in het Central Business District is er een tekort aan beschikbare, kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte.

In Den Haag wordt er in de aankomende jaren een groei verwacht van het aantal kantoorbanen in en rondom het centrum. Daarom staan er nieuwbouwontwikkelingen gepland om de toekomstige groei op te kunnen vangen. Er wordt voornamelijk ingezet op hoogwaardige werkmilieus, waarbij wonen, werken en ontspanning samenkomen. Voorbeelden hiervan zijn de Binckhorst, het nog te vernieuwen Spuikwartier en het gebied rondom de Laan van NOI.

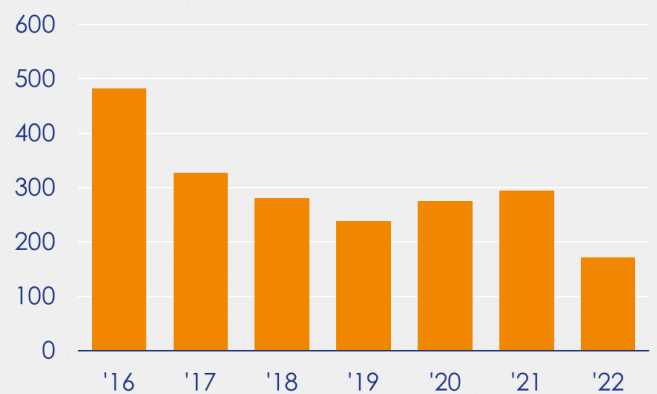
Dominantie van de overheid daalt

De dynamiek op de kantorenmarkt is in 2022 gestagneerd. Na een redelijk herstel van opnamevolume in 2021 op de Haagse kantorenmarkt, halveert het opnamevolume in 2022 naar een niveau van 58.400 m². Het aantal transacties is daarentegen iets toegenomen, wat betekent dat de gemiddelde transactiegrootte sterk is afgenomen in 2022 ten opzichte van 2021. De grote krimp in opnamevolume heeft voornamelijk te maken met drie opnames die hebben plaatsgevonden in 2021 door het Rijksvastgoedbedrijf, die gezamenlijk een oppervlakte van 72.300 m² hadden. Er is in 2022 minder sprake van grootschalige opname door overheidsorganisaties op de Haagse kantorenmarkt. Het Rijksvastgoedbedrijf

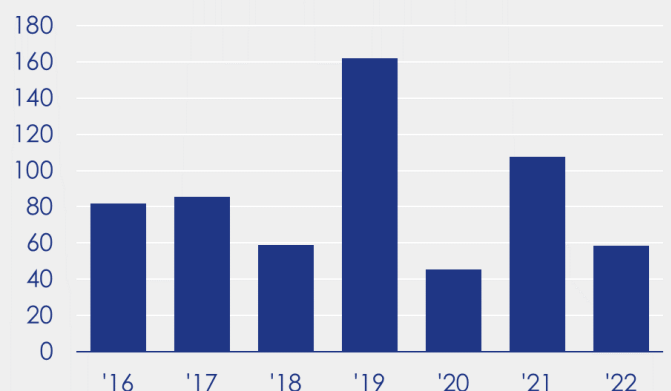
”Behoeftte aan hoogwaardig aanbod in de centrumgebieden

Michael Brands
Partner Frisia Makelaars

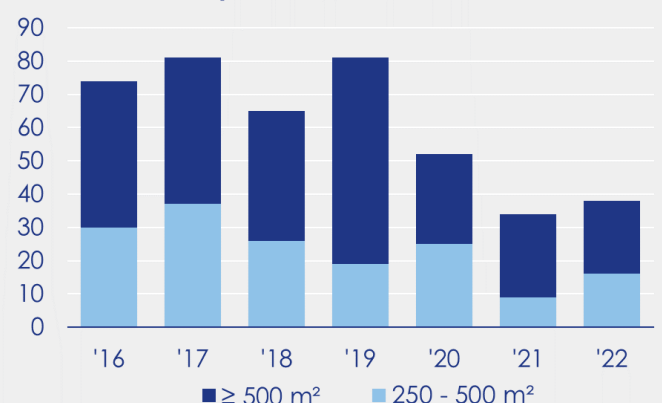
Aanbod per december in duizenden m²

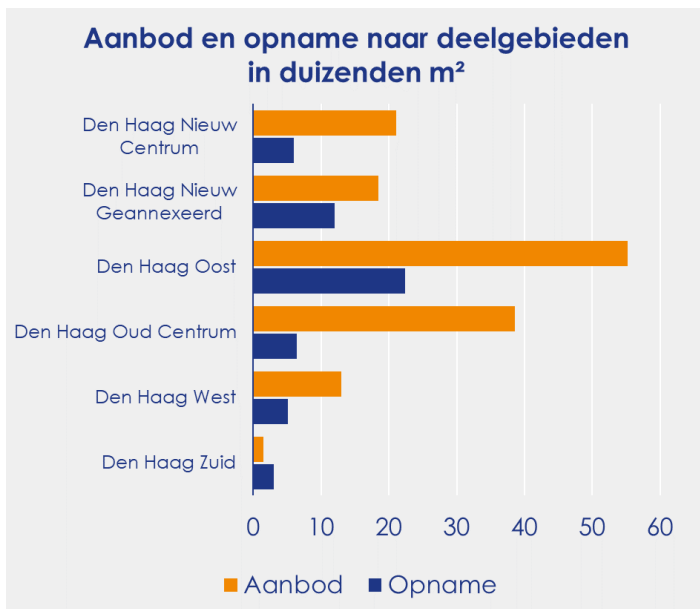


Opname in duizenden m²



Opname in aantallen



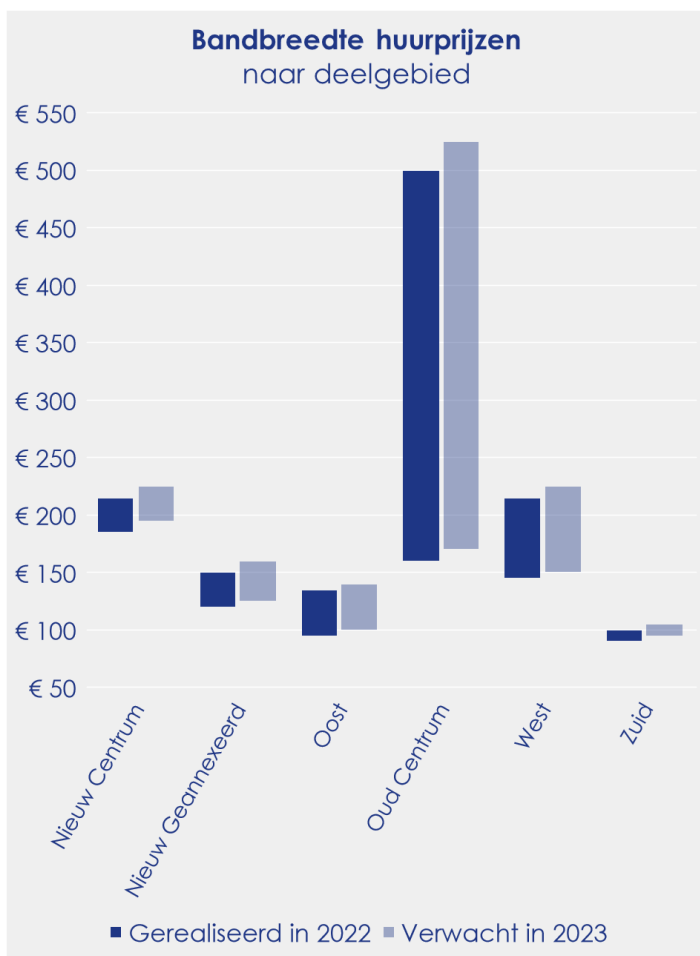


heeft in 2022 20.000 m² op het Maanplein opgenomen.

Op de Haagse kantorenmarkt wordt veel waarde gehecht aan duurzaamheid. Voornamelijk grote kantoorgebruikers nemen panden met goede energielabels in gebruik. Van alle kantoorruimten die in gebruik zijn genomen in 2022 in Den Haag en waarvan het energielabel bekend was, heeft 80 procent energielabel C of beter. Daarnaast is de vraag naar kleinschalige kantoorruimtes met gedeelde voorzieningen de afgelopen jaren gegroeid.

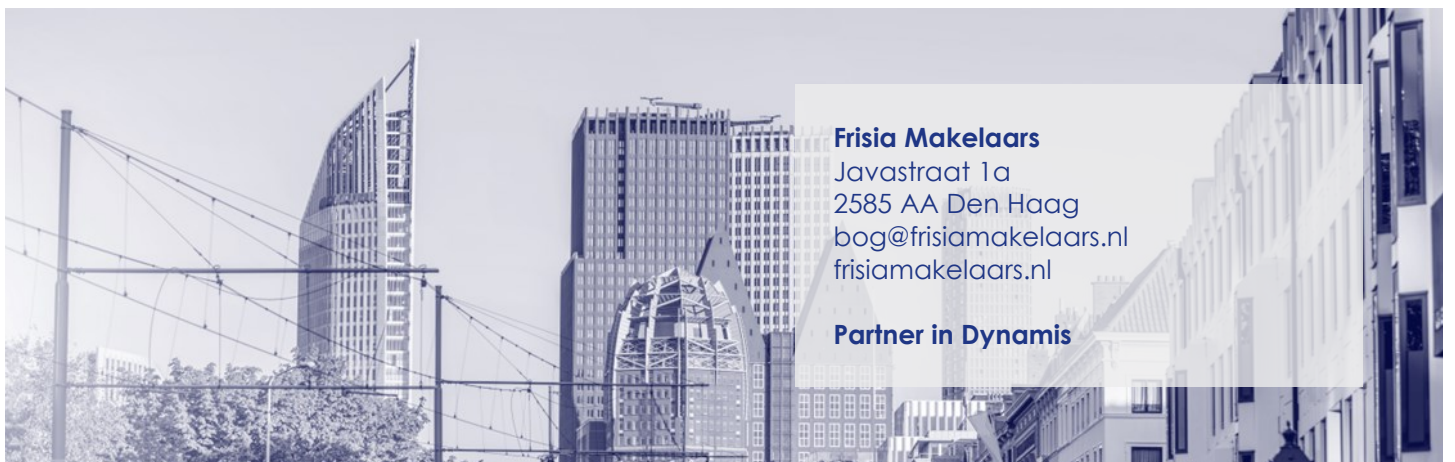
Schaarste in centrum

Vooral het centrum van Den Haag is een gewilde vestigingslocatie, waar zich ook de grootste voorraad aan kantoorruimte binnen de stad bevindt. Het aanbod van kwalitatief goede kantoorruimte is daar echter schaars. Nieuwbouwwontwikkelingen zullen in de toekomst aanbod toevoegen in het centrum. Opvallend is de gestegen vraag naar kantoorruimte in Leidschenveen-Ypenburg, waar in 2022 ruim 12.000 m² kantoorruimte is opgenomen. Binnen de deelgebieden is er alleen in Den Haag Oost sprake van overaanbod met ruim 55.000 m² aan beschikbare kantoorruimte. Daarnaast vond daar de opname van het Maanplein door het Rijksvastgoedbedrijf plaats.



Tekort resulteert in hogere prijzen

De gemiddelde gerealiseerde huurprijs op de kantorenmarkt van Den Haag is gestegen naar een niveau van €198 per m² in 2022. De hoogste huren worden gerealiseerd in het oude centrum waar huurprijzen tussen de €200 en €300 per m² worden gerealiseerd. Daarnaast worden in het nieuwe centrum en in Den Haag West ook huurprijzen gerealiseerd die boven dit gemiddelde liggen. De eerdergenoemde schaarste in het centrum zorgt ervoor dat verhuurders hogere prijzen kunnen vragen. De laagste huren worden gemeten in Den Haag Zuid en Oost. Door indexatie is de verwachting dat huurprijzen in 2023 hoger zullen zijn.



Frisia Makelaars
 Javastraat 1a
 2585 AA Den Haag
 bog@frisiamakelaars.nl
 frisiamakelaars.nl

Partner in Dynamis



Frisia Makelaars

DYNAMIS

Frisia Makelaars is een allround dienstverlener in vastgoed. Ruim veertig enthousiaste medewerkers vormen een krachtige organisatie die vanuit het kantoor in Den Haag werkzaam is binnen de gehele regio Haaglanden. Door jarenlange ervaring op elk gebied van de onroerend goed markt heeft Frisia Makelaars zich weten te ontwikkelen tot een zeer betrouwbare adviseur.

Frisia Makelaars is aangesloten bij Dynamis. In dit landelijke samenwerkingsverband hebben dertien regionale full service makelaarskantoren hun krachten gebundeld. Zij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: frisiamakelaars.nl en dynamis.nl



Den Haag

Javastraat 1A

2585 AA

070 342 01 01

bog@frisiamakelaars.nl