Frisia Makelaars
DYNAMIS

'20

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 30

© Copyright 2020

Michael Brands
Partner | Vastgoedadviseur BOG
brands@frisiamakelaars.nl

Jorg Olie
Vastgoedadviseur BOG
olie@frisiamakelaars.nl

Femke Weening - Holwerda
Vastgoedadviseur BOG | Taxateur
weening@frisiamakelaars.nl

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

Nederlandse kantorenmarkt

Na vijf opeenvolgende jaren van aanboddalingen komt het totale kantorenaanbod begin 2020 uit op minder dan 2,9 miljoen m². Vergeleken met het hoogtepunt begin 2015 is bijna sprake van een halvering. Hoewel er kwantitatief een duidelijk tekort is, lopen met name de kwalitatieve tekorten verder op. Kantoorgebruikers kunnen nauwelijks nog ruimte vinden die voldoet aan de huidige wensen en eisen. Deze kwalitatieve schaarste verspreidt zich als een olievlek door Nederland.

Gebruikers doen concessies in hun wensen

Moderne kantoorgebruikers stellen steeds hogere eisen, voornamelijk gedreven door de aanhoudende *war on talent* en hogere duurzaamheidsdoelstellingen. De behoefte verschuift naar duurzame kantoorgebouwen van een hoogwaardige kwaliteit en uitstraling, met *shared-services* in het gebouw. Gezien het tekort aan hoogwaardige kantoren moeten zoekende partijen concessies doen wat betreft locatie, kwaliteit of grootte.

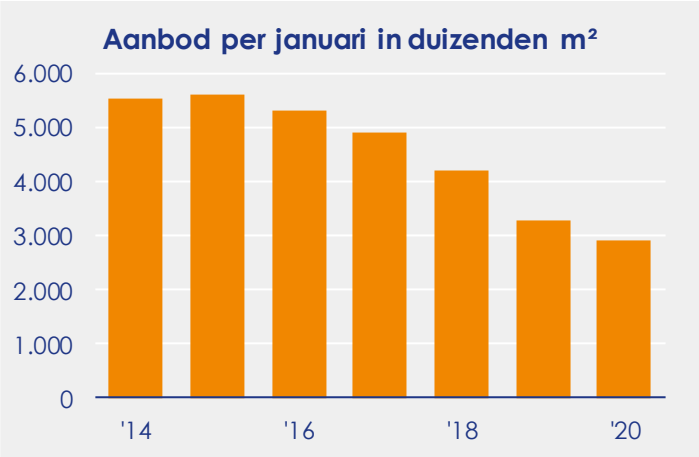
Locaties buiten de grootste kantorenmarkten maken inhaalslag

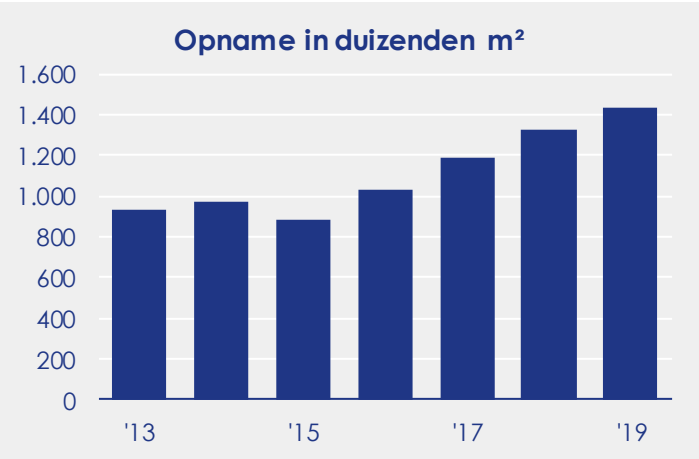
Het gebrek aan kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte remt de dynamiek in de grootste kantorenmarkten van Nederland. Juist op de plekken die kort na de crisis een sterk herstel vertoonden, is de groei gestagneerd of zelfs omgezet naar een daling, zoals in Amsterdam, Utrecht en Rotterdam.

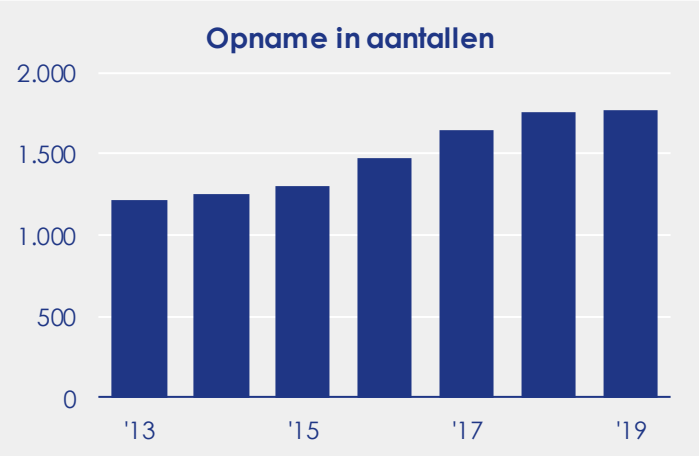
De runner-ups slaagden er het afgelopen jaar in om te profiteren van het gebrek aan hoogwaardige kantoren in deze gemeentes. De vraag naar kantoorruimte in Den Haag, Eindhoven en Amersfoort bereikt in 2019 recordhoogtes, met als gevolg dat in Nederland een tiende meer kantoorruimte is opgenomen vergeleken met een jaar geleden. In de 27 belangrijkste kantoorgebieden van Nederland is in 2019 bijna 1,45 miljoen m² kantoorruimte opgenomen.

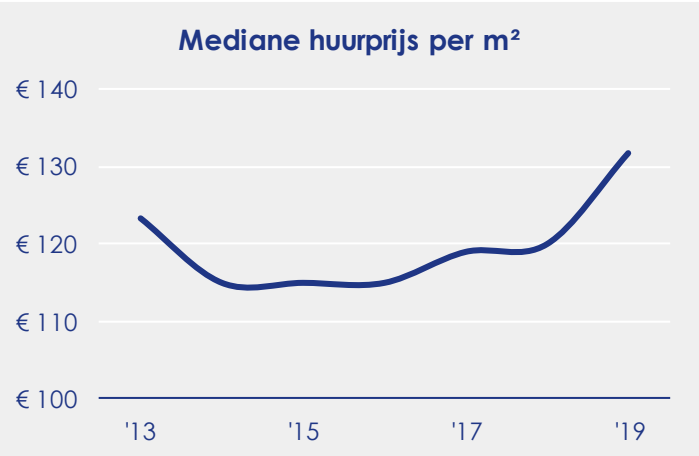
Kwalitatieve schaarste ook buiten de Randstad

Het sterke herstel van de vraag naar kantoorruimte leidt ook buiten de Randstad tot een tekort aan kwalitatieve ruimte. De schaarste concentreert zich voornamelijk op centrum- en stationslocaties. Om de druk in deze gebieden te verlichten moet ook buiten de Randstad meer aandacht komen voor kwalitatieve nieuwbouw en renovatie. Met hoogwaardige kantoren op OV-knooppunten worden deze locaties bovendien aantrekkelijker voor gebruikers die hun zoekvraag vooralsnog beperken tot de grote steden in de Randstad.







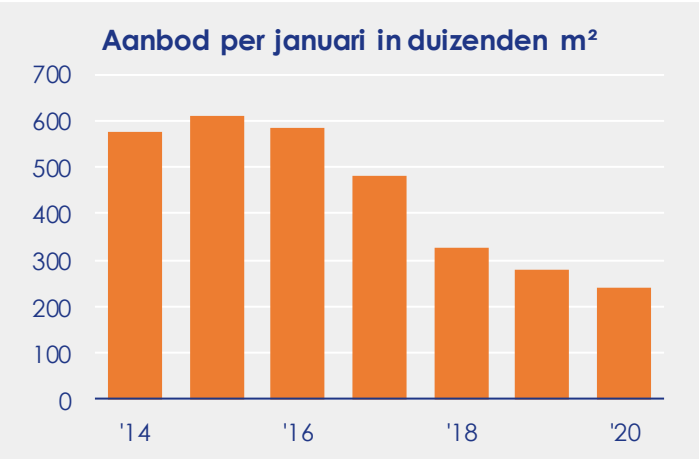


De Haagse kantorenmarkt weet in 2019 te profiteren van het tekort aan kantoorruimte in de Randstad. Met name grotere kantoorgebruikers hebben zeer beperkte keuzeruimte in de andere grote steden, in Den Haag konden deze ruimtezoekers wel geschikte kantoren vinden. Het recordvolume aan opgenomen vierkante meters kantoorruimte in 2019 wordt dan ook veroorzaakt door de toenemende vraag naar grote kantoorruimtes.

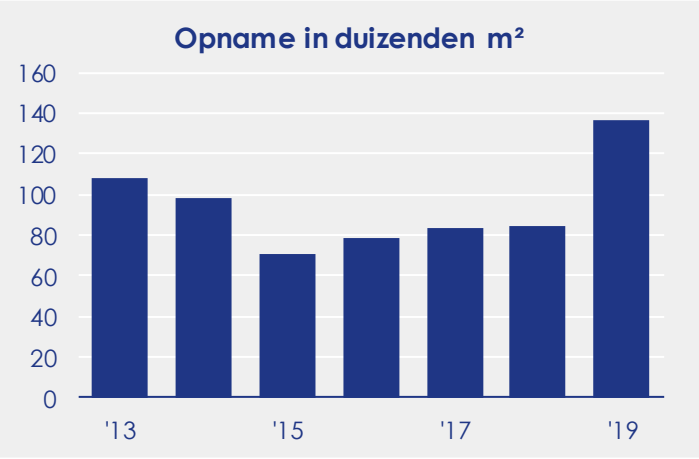
> Recordvolume in Den Haag door toenemende vraag naar grote kantoorruimtes
>
> **Michael Brands**
> Partner Frisia Makelaars

370 duizend m² minder kantoorruimte beschikbaar dan in 2015

De aanhoudende vraag naar kantoorruimte heeft ook gedurende 2019 geleid tot een verdere daling van het beschikbare aanbod. Voor het vijfde jaar rij neemt het aanbodvolume af, begin 2020 wordt nog geen 240 duizend m² kantoorruimte aangeboden. Ten opzichte van het hoogtepunt begin 2015 is er maar liefst ruim 370 duizend m² minder kantoorruimte beschikbaar. De tekorten op de kantorenmarkt van Den Haag lopen door deze dalingen steeds verder op. De krappe situatie zal ook in 2020 aanhouden, de beperkte nieuwbouwactiviteiten houden de huidige schaarsteverhoudingen in stand.

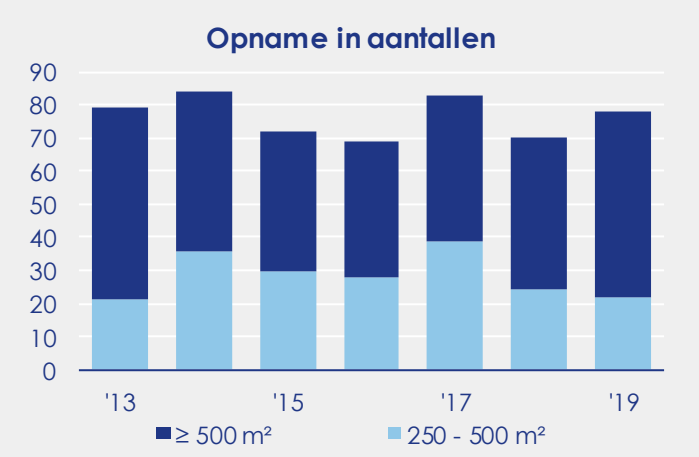


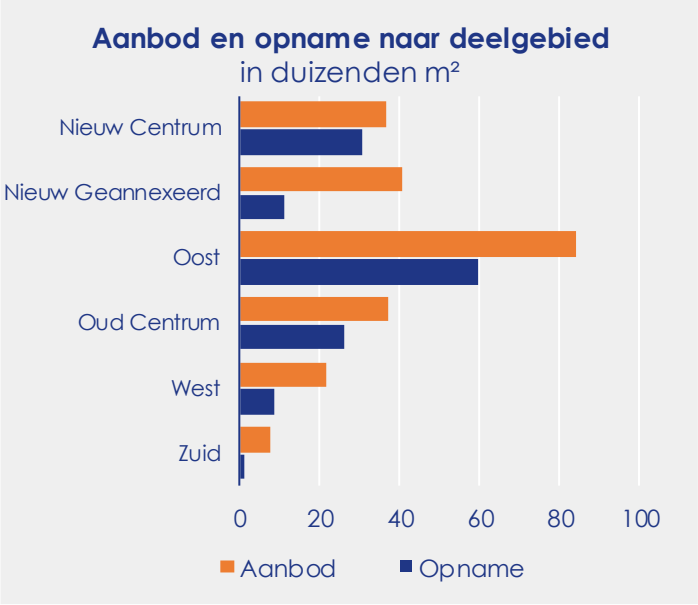
De schaarste concentreert zich voornamelijk in het kwalitatieve kantorensegment. Een groot deel van het huidige aanbod voldoet niet aan de huidige kwaliteitseisen- en standaarden van moderne kantoorgebruikers. Moderne kantoorvloeren in het Central Business District van Den Haag zijn zeer in trek. Het gedateerde aanbod in de randgebieden heeft juist te maken met vraaguitval. De hoge vraag in het CBD en op centrumlocaties heeft geleid tot een zeer beperkte leegstand.

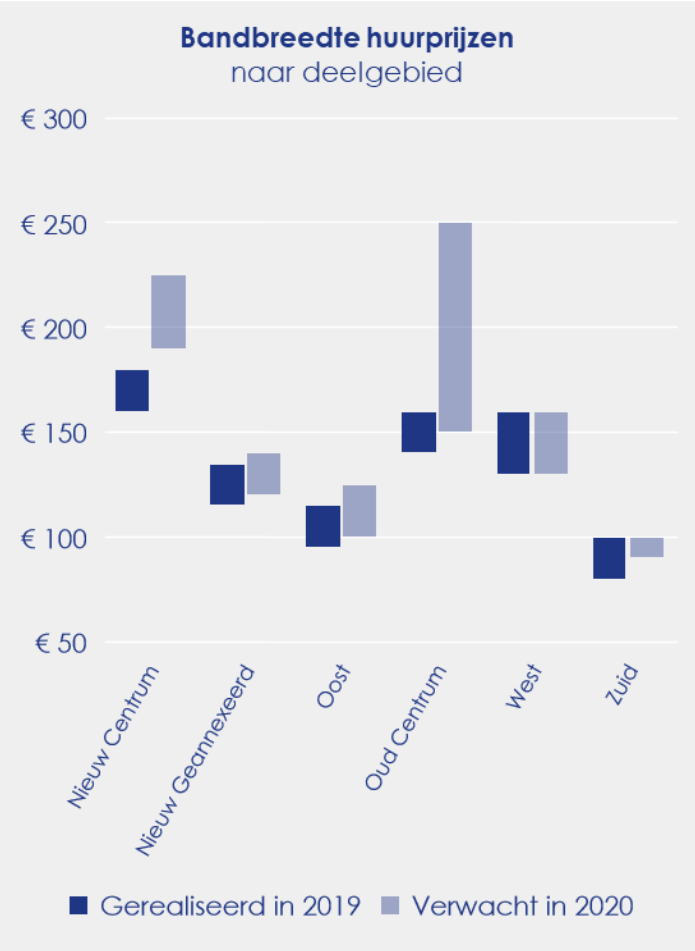


2019 breekt records als gevolg van grotere transactie-omvang

De kantorenmarkt van Den Haag bereikt in 2019 een absoluut recordvolume, vanaf 2009 zijn nog nooit dermate veel kantoormeters verkocht of verhuurd op de gebruikersmarkt. In totaal komen de opnames uit op ruim 137 duizend m², vergeleken met het voorgaande jaar wordt daarmee een toename van ruim 60% gerealiseerd. Opvallend is dat het aantal transacties in 2019 ongeveer gelijk ligt aan het gemiddelde aantal transacties in de afgelopen vijf jaar. De grotere omvang per transactie is een belangrijke verklaring voor het hoge volume in vierkante meters. Een gemiddelde transactie had in 2019 een omvang van maar liefst 1.760 m², in de voorgaande vijf jaren kwam dit gemiddelde niet







hoger dan circa 1.200 m². De opmars van grotere kantoorgebruikers in Den Haag is kortom een stuwende factor achter de hoge dynamiek van het afgelopen jaar.

Door de opname van 19 duizend m² kantoorruimte door PostNL aan de Rijswijkseweg, is het opnamevolume in Oost sterk gestegen. Ook nieuwe toetreders weten Oost te vinden; Fosbury & Sons heeft met 6 duizend m² bijgedragen aan het forse opnamevolume in dit deelgebied. Meer dan 40% van het totale opnamevolume in Den Haag wordt verklaard vanuit de dynamiek in Oost. In Nieuw Centrum vindt daarentegen een afzwakking plaats van de dynamiek. Het oplopende tekort aan kwalitatieve kantoorruimte heeft hier een dempend effect op de totale volumes.

De markt voor kleine kantoormetrages (tussen de 250 en 500 m²) kent daarentegen een lichte stagnatie. Waar de totale kantorenmarkt hoge opnamevolumes gerealiseerd worden, is in totaal minder dan 8 duizend m² kleine kantoorruimte verhuurd of verkocht. Het aandeel kleine transacties in de totale markt kent in 2019 slechts een aandeel van 28%. Hiermee wordt het laagste niveau bereikt sinds 2013. In dit jaar was slechts 27% van de verhandelde kantoorruimte een oppervlakte kleiner dan 500 m².

Toplocaties in Den Haag zien huurprijzen stijgen

De prime locaties van Den Haag weten te profiteren van de aanhoudende vraag naar kantoorruimte, over de breedte zijn lichte stijgingen van het prijsniveau waarneembaar. Met name in Nieuw en Oud Centrum is een opwaartse trends van de huurprijzen zichtbaar, deels gedreven door de schaarse omstandigheden.

Frisia Makelaars

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