

Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten Den Haag





Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten

Een uitgave van Dynamis

Deze regiorapportage is onderdeel van een reeks van dertien rapporten over de belangrijkste bedrijfsruimtemarkten van Nederland. Lees alle 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
Frisia Makelaars



Jorg Olie

Partner | Vastgoedadviseur BOG
Frisia Makelaars

Onderzoeksverantwoording

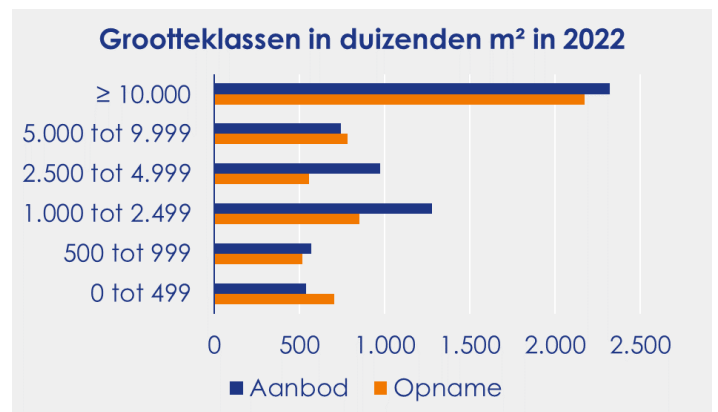
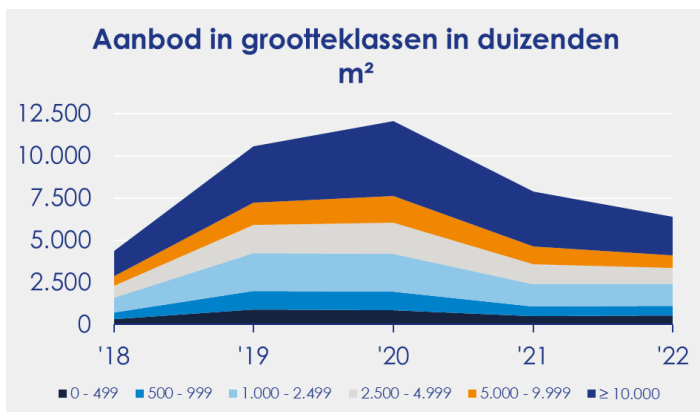
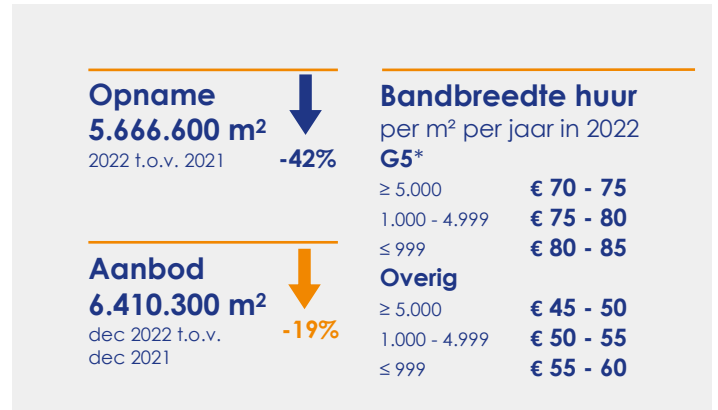
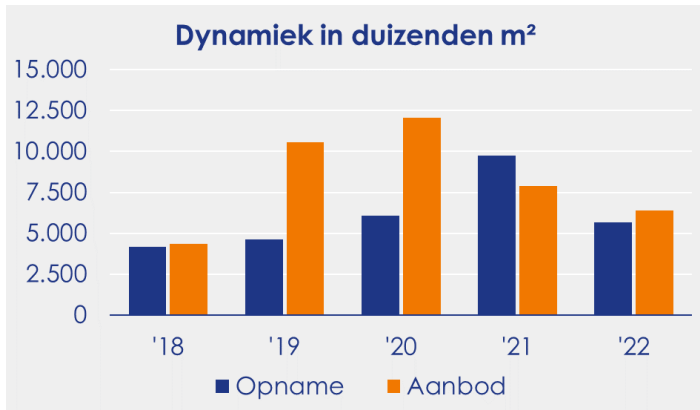
Een object wordt als bedrijfsruimte geregistreerd indien deze functie meer dan 50% van het totale metrage beslaat.

* Onder de G5 worden de 5 grootste steden van Nederland verstaan: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven.

De vraag naar bedrijfsruimte in Nederland is in 2022 afgezwakt. Na een absolute recordopname in 2021, is het opnamevolume in 2022 met 42 procent gedaald. Desalniettemin is er in heel Nederland bijna 5,6 miljoen m² bedrijfsruimte opgenomen.

De steeds krappere wordende bedrijfsruimtemarkt in Nederland heeft voor een gereduceerd opnamevolume ten opzichte van 2021 gezorgd, voornamelijk veroorzaakt door een afname van grote transacties. Het opnamevolume van bedrijfsruimten groter dan 2.500 m² is in 2022 meer dan gehalveerd ten opzichte van 2021. Het tekort aan aanbod is het grootst in het kleinere segment met metrages kleiner dan 2.000 m² maar wordt in de hele bedrijfsruimtemarkt gevoeld. Naast het kwantitatieve tekort is er ook sprake van een kwalitatief tekort op gebied van locatie, hoogte en voorzieningen als loading docks. Doordat er ook in beperkte mate

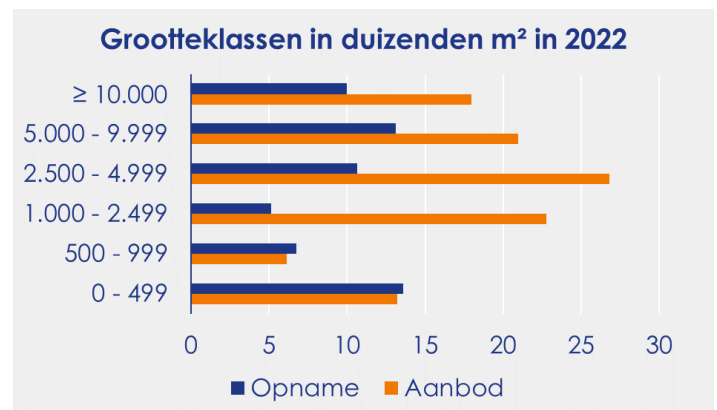
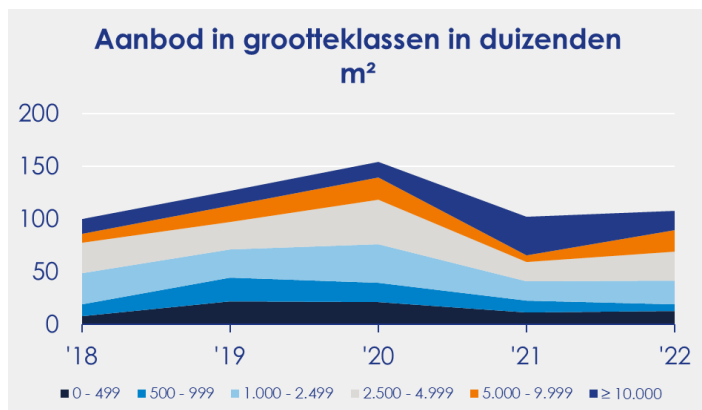
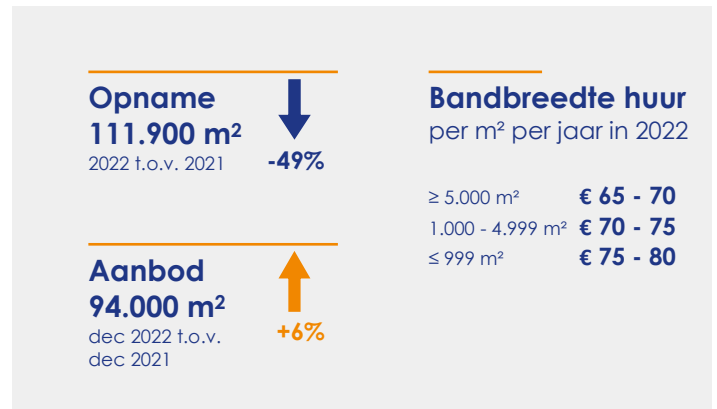
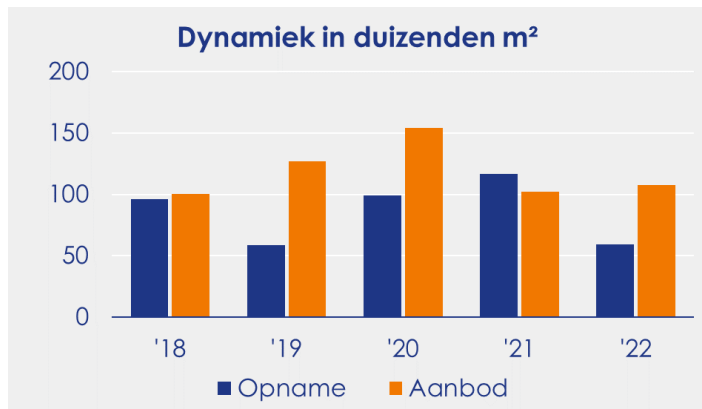
nieuwbouwgrond wordt uitgegeven en de congestie op het elektriciteitsnet groter wordt, ziet de toekomst van de bedrijfsruimtemarkt er enigszins zorgelijk uit. Deze factoren (schaarste aan passend aanbod, nieuwbouwgrond en capaciteit van het elektriciteitsnet) zorgen voor een stijging van de huurprijzen van bedrijfsruimte in alle segmenten. Regionaal zijn er evenwel grote verschillen. In de regio's rondom de G5 worden de hoogste huurprijzen gerealiseerd. Dit verschilt € 10 tot € 15 per m² per jaar vergeleken met regio's buiten de G5. Binnen de regio's van de G5 is er daarnaast ook veel vraag naar andere functies, zoals wonen en grootschalige logistieke bedrijfsruimte. Het uitgeven van grond door gemeenten ten behoeve van bedrijfsruimte in de nabije toekomst zou moeten zorgen voor een betere balans op de bedrijfsruimtemarkt.



De dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt in de regio Den Haag is in 2022 afgenomen. Het opnamevolume is in 2022 gehalveerd ten opzichte van 2021 en het aanbod is licht gegroeid.

Het opnamevolume is in 2022 met 49 procent afgenomen ten opzichte van een jaar eerder tot een volume van 111.900 m². Deze afname komt voornamelijk door de sterke terugval van opname in Zoetermeer ten opzichte van 2021. In Pijnacker-Nootdorp en Delft is het opnamevolume juist gestegen. Het aanbod van bedrijfsruimte is in 2022 licht gestegen met 6 procent ten opzichte van 2021. Opvallend is dat er in Leidschendam-Voorburg helemaal geen aanbod van bedrijfsruimte meer is. Het grootste deel van de transacties in de Haagse regio is gedaan door het MKB. Er is voornamelijk vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte met een focus op handel, opslag en productie. Voor het MKB is de

marktdynamiek gespannen door een gebrek aan aanbod. Het tekort aan aanbod heeft mede te maken met herbestemming van bedrijfslocaties naar woningen dat wordt gestimuleerd door de gemeenten in de regio. Daarnaast is het beschikbare aanbod vaak incourant door veroudering of voldoet het niet aan kwalitatieve eisen, zoals het ontbreken van loading docks. Hierdoor kunnen bedrijven in de regio Den Haag vaak niet verhuizen of hun bestaande vestiging uitbreiden binnen de regio, waardoor ze soms noodgedwongen buiten de regio moeten kijken. Door aanhoudende schaarste aan aanbod en het gebrek aan nieuwbouwgrond is de verwachting dat de marktdynamiek in regio Den Haag krap blijft in 2023. Het gevolg hiervan is dat de prijzen voor bedrijfsruimte in de regio hoog zullen blijven.





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 30

bog@frisiamakelaars.nl