



# Ontwikkelingen commercieel vastgoed 1<sup>e</sup> kwartaal 2025



## Inhoud

Samenvatting	3
Kantorenmarkt	5
Winkelmarkt	11
Bedrijfsruimtemarkt & Logistiek	16
Beleggingsmarkt	22
Zoekverkeer funda in business	25
Bijlagen	27

# Samenvatting

De markt komt in het eerste kwartaal van 2025 langzaam op gang, met een lagere opname van kantoren en winkels. De vraag naar bedrijfsruimten valt op door het grote aantal transacties van kleinere oppervlakten. Tegelijkertijd werpen mondiale handelsspanningen een schaduw over de markt, al is de precieze impact op de vastgoedsector vooralsnog onduidelijk.

**Kantorenmarkt:** In het eerste kwartaal van 2025 is 195.000 m<sup>2</sup> aan kantooruimte opgenomen – een duidelijke daling ten opzichte van zowel vorig kwartaal als vorig jaar in dezelfde periode. Het uitblijven van grote transacties speelt hierin een belangrijke rol. Ook het aandeel van de vijf grote kantoorsteden in de opname nam af: van gemiddeld 45% naar 33%. Het aanbod van kantooruimte daalde op kwartaalbasis met 2%.

**Winkelmarkt:** De opname in de winkelmarkt daalde duidelijk ten opzichte van het vorige kwartaal (-13%), maar vergeleken met dezelfde periode in 2024 bleef de terugval beperkt tot 2%. Vooral in de grotere steden bleef de opname achter. Positief is dat voormalige Blokker-winkelruimten snel een nieuwe invulling vinden. Ook het aanbod is, na een lange periode van stijging, weer licht afgenomen.

**Bedrijfsruimtemarkt & logistiek:** De vraag naar bedrijfsruimte bleef stabiel in Q1 2025. Ook het aantal logistieke transacties vanaf 10.000 m<sup>2</sup> bleef nagenoeg gelijk. De opname daalde alleen in de Randstedelijke provincies, terwijl het aanbod in de meeste provincies toenam. Hierdoor stabiliseren de prijzen, nu de markt op veel plekken een plafond lijkt te bereiken.

**Beleggingsmarkt:** Hoewel het vertrouwen aan het einde van 2024 verbeterde, was dit nog niet zichtbaar in de beleggingsactiviteiten in het eerste kwartaal van 2025. In totaal werd er bijna 1,1 miljard euro geïnvesteerd in commercieel vastgoed (exclusief woningen). Dat is een daling van 8% ten opzichte van dezelfde periode in 2024. Tegelijk geven de dalende rente en waardestijging (vooral de huurgroei) beleggers weer wat vertrouwen.



# Het 1e kwartaal van 2025 in cijfers



Kantoorruimte



Bedrijfsruimte



Winkelruimte

	Kantoorruimte		Bedrijfsruimte		Winkelruimte	
	Aanbod	Opname	Aanbod	Opname	Aanbod	Opname
<b>Volume in m<sup>2</sup></b>	<b>4,15 mln.</b>	<b>195.400</b>	<b>8,66 mln.</b>	<b>1.171.600</b>	<b>1,26 mln.</b>	<b>141.600</b>
Vershil t.o.v. 4e kwartaal 2024	- 2 %	- 36 %	+ 3 %	+ 1 %	-3 %	- 13 %
Vershil t.o.v. 1e kwartaal 2024	+ 1 %	- 21 %	+ 20 %	- 1 %	0 %	- 2 %
<b>Aantallen</b>	<b>4.104</b>	<b>275</b>	<b>5.544</b>	<b>1.477</b>	<b>4.108</b>	<b>666</b>
Vershil t.o.v. 4e kwartaal 2024	- 2 %	- 25 %	+ 1 %	- 2 %	- 3 %	- 5 %
Vershil t.o.v. 1e kwartaal 2024	- 1 %	- 3 %	+ 11 %	+ 16 %	- 3 %	- 4 %

# Kantorenmarkt

# Signalen uit de markt

- De meeste verhuisbewegingen van kantoorgebruikers gaan gepaard met de wens naar locaties die goed ontsloten zijn met het openbaar vervoer en naar kantoren met duurzame eigenschappen. Het aanbod van deze kantoren is beperkt en dat dempt de doorstroming.
- Bij een verhuizing krimpt een deel van de organisaties. Zo is het geplande hoofdkantoor van **PGGM in Utrecht** bijvoorbeeld 40% kleiner dan het huidige onderkomen. De wens voor een Paris-proof kantoor leidt ertoe dat PGGM heeft gekozen voor een OV locatie waarbij medewerkers niet meer met de auto naar kantoor komen.
- Kantoorgebruikers hebben te maken met oplopende kosten. Denk hierbij aan servicekosten (o.a. energie) of kosten voor personeel. Recent kondigde ABN Amro aan dat de opgelopen kosten reden zijn om een vacaturestop door te voeren.
- Onder een NVM Business leden gehouden enquête uit het eerste kwartaal blijkt dat 40% een stijging ziet van de vraag naar kleine kantoorruimten tot 200 m<sup>2</sup>. Een even hoog percentage ziet de huurprijzen in deze categorie stijgen.

## - 21%

Opname t.o.v. Q1 2024

## ↑ € 135

Mediane huurprijs per m<sup>2</sup> per jaar  
(was € 133 in Q1 2024)

## + 24.500 m<sup>2</sup>

Aanbod t.o.v. Q1 2024

## 13.000 m<sup>2</sup>

Kwartaalopname in de provincie  
Friesland. Was 2.800 m<sup>2</sup> in Q1 2024

### Top 5 opnames kantoorruimten in Q1 2025

Plaats	Huurder of koper	Oppervlakte
Amsterdam	ABN Amro	9.000 m <sup>2</sup>
's-Gravenhage	HTM Personenvervoer	5.300 m <sup>2</sup>
's-Gravenhage	The Hague Tech	3.700 m <sup>2</sup>
Amsterdam	Re:Invent	3.000 m <sup>2</sup>
Amersfoort	MoreCare Clinics	2.700 m <sup>2</sup>

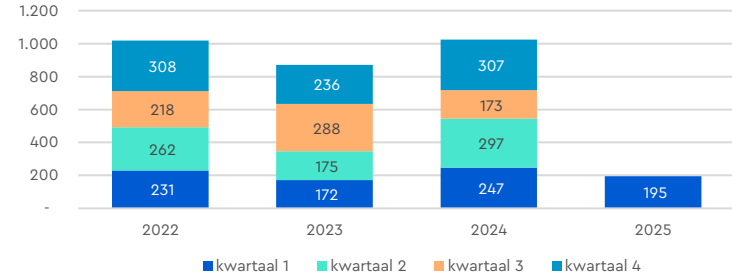
# Weinig opname van grote kantooroppervlakten

- Door het ontbreken van grote transacties daalde het opnamevolume in het eerste kwartaal van 2025 naar 195.000 m<sup>2</sup>. Dit niveau is 36% lager dan het vorige kwartaal en 21% lager dan in Q1 2024.
- Alleen in Amsterdam (ABN Amro, 9.000 m<sup>2</sup>) en Den Haag (HTM Personenvervoer, 5.300 m<sup>2</sup>) noteerden we opnames van meer dan 5.000 m<sup>2</sup>. Ook in de oppervlakteklasse tussen 2.000 en 5.000 m<sup>2</sup> was het opnamevolume aan de lage kant vergeleken met eerdere kwartalen.
- De vraag ging net als een jaar geleden voornamelijk uit naar kleinere kantooroppervlakten tot 2.000 m<sup>2</sup>. De meeste dynamiek is dan ook zichtbaar in deze metrages.

## Aandeel grote steden valt terug

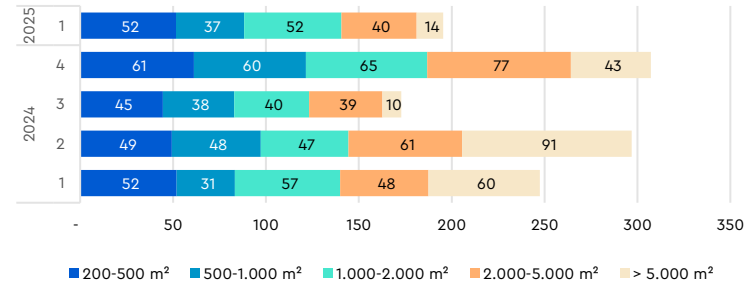
- Het aandeel van de vijf grote kantoorsteden is dit kwartaal 33%, waar dat de afgelopen kwartalen rond de 45% lag. In Amsterdam werd 34.800 m<sup>2</sup> opgenomen, wat vergelijkbaar is met Q1 vorig jaar (zie pagina 9).
- Opvallend zijn de lage volumes in Rotterdam (3.100 m<sup>2</sup>) en Den Haag (5.600 m<sup>2</sup>). Utrecht (16.000 m<sup>2</sup>) en Eindhoven (6.800 m<sup>2</sup>) presteerden daarentegen relatief goed. Ook de provincie Friesland realiseerde met 13.100 m<sup>2</sup> een hoog opnamevolume

Opname kantoorruimte \* 1.000 m<sup>2</sup> per kwartaal



Bron: NVM/brainbay

Opname kantoorruimte naar oppervlakteklasse \* 1.000 m<sup>2</sup> per kwartaal



Bron: NVM/brainbay

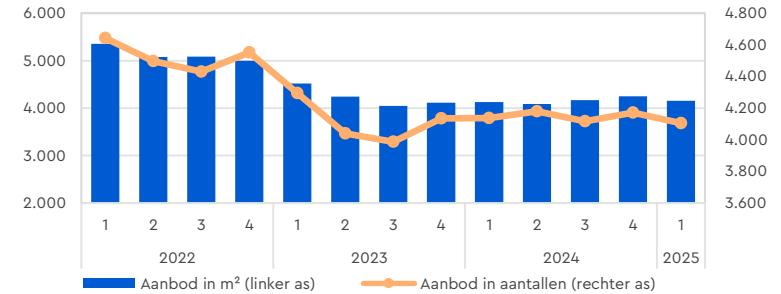
# Aanbod stijgt ondanks hoge opname

- Ondanks het kalme beeld aan de vraagzijde, zagen we dat het aanbodvolume gedurende het eerste kwartaal met bijna 100.000 m<sup>2</sup> daalde (-2%). Deze afname kwam bijna volledig voor rekening van metrages tot 2.000 m<sup>2</sup>.
- Kijken we naar het niveau van een jaar geleden, dan is het aanbod nu 1% hoger en ligt rond de 8,5% van de totale voorraad kantoren in Nederland.
- Opvallend is dat het aanbod van kantoorruimte in Amsterdam weer toeneemt. Het groeide dit kwartaal met 2% naar bijna 770.000 m<sup>2</sup>; dat is 18% meer dan een jaar geleden, ofwel een toename van 140.000 m<sup>2</sup>.
- Buiten Amsterdam zien we bijna nergens een substantiële toename van het aanbod. In veel provincies beweegt het aanbodpercentage zich tot onder de 7% van de voorraad. Daarmee is sprake van een krappe markt.

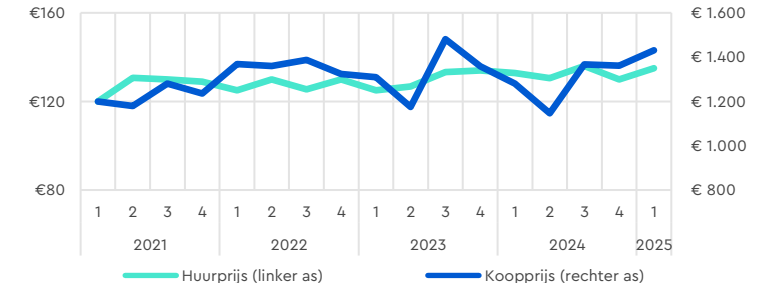
## Locatie verklaart groeiende verschillen

- De verschillen in huurprijzen worden steeds groter. In dit kwartaal zagen we bijvoorbeeld huurprijzen van ongeveer € 500 per m<sup>2</sup> op de Zuidas in Amsterdam, en € 250 per m<sup>2</sup> bij het stationsgebied in Utrecht. In stationsgebieden van grotere steden zoals Breda en Nijmegen lagen de prijzen tussen de € 175 en € 200 per m<sup>2</sup>.
- Omdat de mediaan van alle transacties op € 135 per m<sup>2</sup> ligt, betekent dit dat het grootste deel van de transacties dit kwartaal tegen een veel lagere prijs plaatsvond. Het aantal verhueringen onder de € 100 per m<sup>2</sup> is beperkt.
- De effectieve huursommen – gecorrigeerd voor huurkortingen – liggen vooral op secundaire locaties aanzienlijk lager.

Aanbod kantoorruimte \* 1.000 m<sup>2</sup> en aantal kantoorruimten in aanbod



Mediane koop- en huurprijzen kantoorruimte per € m<sup>2</sup>



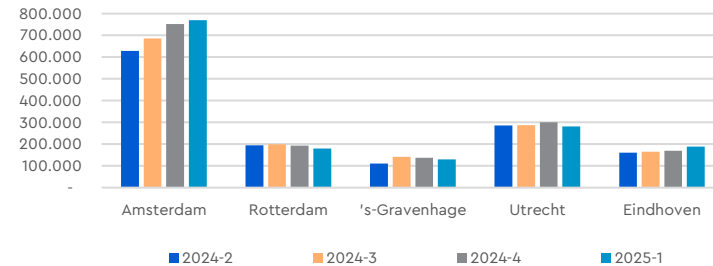
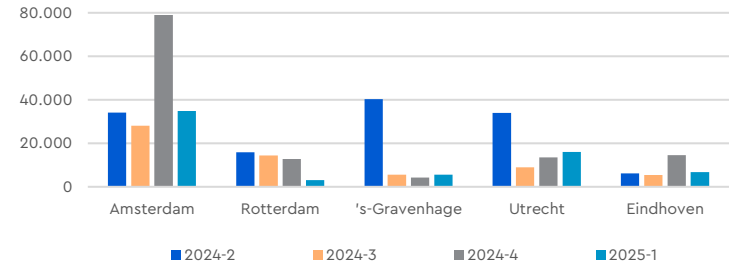
Bron: NVM/brainbay



# Kantorenmarkt regionaal

Provincie	Opname in m <sup>2</sup>		Aanbod in m <sup>2</sup>		
	2024-1	2025-1	2024-1	2025-1	Aanbod %
Drenthe	2.400	3.600	32.900	29.400	4,4%
Flevoland	1.600	4.800	103.000	112.700	11,9%
Friesland	2.800	13.000	70.200	61.600	6,5%
Gelderland	14.700	18.400	329.000	285.800	6,8%
Groningen	2.600	8.300	72.700	78.100	7,8%
Limburg	8.300	5.900	175.300	163.000	8,0%
Noord-Brabant	24.900	27.300	445.100	481.700	8,7%
Noord-Holland	40.400	41.400	1.148.600	1.269.500	10,3%
Overijssel	13.400	11.600	233.700	215.800	10,1%
Utrecht	41.500	21.100	519.700	525.700	8,9%
Zeeland	4.500	2.400	32.700	27.500	5,4%
Zuid-Holland	90.400	41.500	964.300	900.700	7,2%

Opname (boven) en aanbod (onder) in de vijf grote steden  
Per kwartaal in m<sup>2</sup>



Bron: NVM/Brainbay

# Focus op duurzaamheid en locatie in de kantorenmarkt

In maart publiceerde NVM Business samen met brainbay het **Kantorenmarkt rapport 2025**. De focus op kwalitatieve kantoren op goed bereikbare locaties was de hoofdboodschap van dit rapport. Veel organisaties richten zich namelijk steeds meer op duurzame en moderne kantoren in de stedelijke gebieden. Verouderde en niet-duurzame kantoren op minder centrale locaties verliezen steeds meer aan aantrekkingskracht.

## Hoe duurzaam is de Nederlandse kantorenmarkt?

Door regelgeving is de afgelopen jaren steeds meer gefocust op het verduurzamen van kantoren. Nieuwe RVO-cijfers (1 jan. 2025) tonen aan dat de kantorenvorraad steeds duurzamer wordt, al blijven panden zonder of met een laag energielabel een uitdaging. Tegelijkertijd blijft het aandeel kantoren met minimaal energielabel C dit jaar stabiel in zowel de opname- als het aanbodvolume.

## Opname in veel grote steden op hoog niveau

Bedrijven hechten steeds meer waarde aan hoogwaardige kantoren in de grote steden, gericht op het aantrekken en faciliteren van hun medewerkers. Dit leidt tot een groeiende kloof tussen de vijf grootste steden en de rest van Nederland. Zo vond in 2024 bijna de helft van de totale kantorenopname plaats in de G5. In de Randstad en grote gemeenten is er een sterke vraag naar duurzame kantoren op toplocaties, terwijl elders de leegstand en veroudering toenemen.

Meer weten? Bekijk [hier](#) het NVM Business [Kantorenmarkt rapport 2025](#)

## De Nederlandse kantorenmarkt in 2025

Opname kantoorruimte (m<sup>2</sup>) in de belangrijkste gemeenten:  
2024 t.o.v. 2019-2023 (gem. p.j.)



# Winkelmarkt



# Signalen uit de markt

- In januari en februari groeide de detailhandelsomzet met respectievelijk 4% en 2% vergeleken met een jaar eerder. Daarentegen daalde in maart het consumentenvertrouwen naar -34, vooral door negatieve verwachtingen over de economie (bron: CBS). De recent opgelaaide handelsoorlog zal consumenten waarschijnlijk onzekerder maken.
- NVM Business-leden signaleren in Q1 2025 een afnemende bereidheid onder ondernemers om winkelruimten – met name groter dan 100 m<sup>2</sup> – daadwerkelijk te huren of aan te kopen. De meeste interesse gaat uit naar kleine oppervlakten, die soms worden verhuurd als kapsalons, nagelstudio's of schoonheidssalons.
- Hogere kosten en oplopende schulden zorgen nog altijd voor faillissementen en bedrijfsbeëindigingen onder winkeliers. Recente voorbeelden hiervan zijn Bax Music en Gerry Weber.
- Aan de andere kant worden de lege winkels van het failliete Blokker snel weer ingevuld. Verschillende ketens zoals Wibra, Van Haren en TerStal openen winkels in voormalige Blokker panden.

## - 2%

Opname t.o.v. Q1 2024

## ↑ 7,5 %

Procentuele leegstand in NL  
(was 6,9 % in Q1 2024)

## 244

Aantal vestigingen van Wibra. Het aantal was 214 twee jaar geleden

## 5.600 m<sup>2</sup>

Grootste pand nieuw in aanbod  
(voorheen Gamma in Beuningen Gld)

### Top 5 opnames winkelruimte in Q1 2025

Plaats	Huurder of koper	Oppervlakte
Goes	I-KOOK	1.600 m <sup>2</sup>
Zutphen	Haco Wonen	1.500 m <sup>2</sup>
Veenendaal	Kringloop Veenendaal	1.400 m <sup>2</sup>
Emmen	Tearfund	1.400 m <sup>2</sup>
Groningen	Scapino	1.300 m <sup>2</sup>

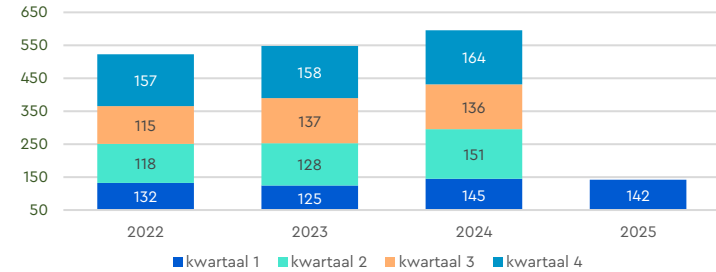
# Blokker panden liggen goed in de markt

- In Q1 2025 was de opname van winkelruimte ongeveer hetzelfde als vorig jaar. Er is wel sprake van een daling van 13% ten opzichte van vorig kwartaal. De grootste afname was te zien in het grootste segment vanaf 1.000 m<sup>2</sup>, waar de opname bijna halveerde.
- Alleen in het segment tussen de 500 en 1.000 m<sup>2</sup> ligt de opname voor het tweede kwartaal op een hoog niveau, vooral door de verhuur van voormalige Blokker winkels. Uit onze data bleek:
- Van Haren opende 9 winkels, 7 daarvan in oude Blokkers. Normal opende 5 winkels, 4 op Blokker-locaties en TerStal 7 winkels in 5 voormalige Blokkers. Wibra nam 4 Blokkers over. Daarnaast opent de opvolger van Blokker, 'New Blokker', winkels in o.a. Pijnacker-Nootdorp, Steenwijk en Nunspeet.

## Opname in de grootste winkelsteden blijft achter

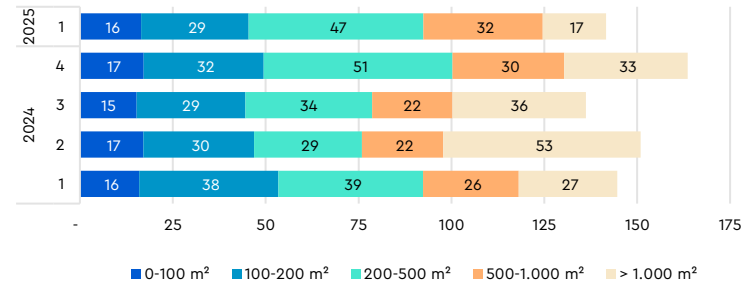
- In de 12 grootste winkelsteden bleef de opname achter bij het niveau van dezelfde periode in 2024 (zie p.15). De daling betrof 22%. Het aandeel van de twaalf grootste steden in de landelijke opname daalde daarmee van 33% naar 26%.
- Vooraf in de vier grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag) is sprake van een duidelijke daling. Alleen in Groningen en Haarlem werd dit kwartaal meer winkelruimte opgenomen. Desondanks werd in Amsterdam met ruim 7.000 m<sup>2</sup> de hoogste opname gerealiseerd, gevolgd door Rotterdam (5.600 m<sup>2</sup>) en Groningen (5.000 m<sup>2</sup>).

Opname winkelruimte \* 1.000 m<sup>2</sup> per kwartaal



Bron: NVM/brainbay

Opname winkelruimte naar oppervlakteklasse \* 1.000 m<sup>2</sup>



Bron: NVM/brainbay

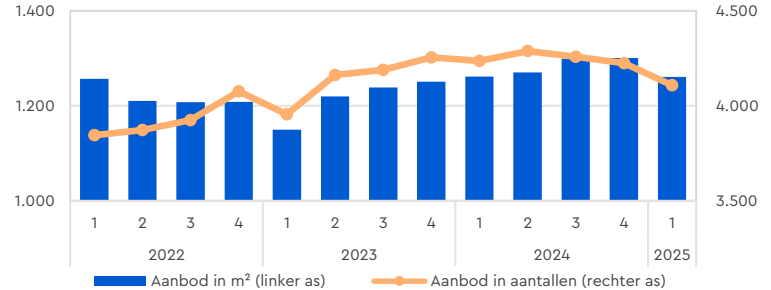
# Keerpunt in winkelaanbod: daling na twee jaar

- Na twee jaar stijging, daalde het aanbod van winkelruimte in Q1 2025 op kwartaalbasis met 3% tot 1,26 miljoen m<sup>2</sup>. Door deze relatief flinke afname, is het totale aanbodniveau weer gelijk aan een jaar geleden.
- Ook het aantal aangeboden winkels daalt verder: van 4.225 in vorig kwartaal naar 4.108 in dit kwartaal. Begin 2024 werden er nog 4.236 objecten in de markt aangeboden.
- De daling van het aanbod is merkbaar in alle oppervlakteklassen. De grootste afname vond plaats in de categorie vanaf 1.000 m<sup>2</sup>, waar het volume met ruim 65.000 m<sup>2</sup> terugliep.
- In de grote steden blijft het aanbod redelijk stabiel vergeleken met dezelfde periode vorig jaar. Zo was er alleen in Rotterdam en Den Haag sprake van een noemenswaardige stijging van het aanbod met respectievelijk 11% en 32%.

## Prijzen schommelen onder toenemende druk

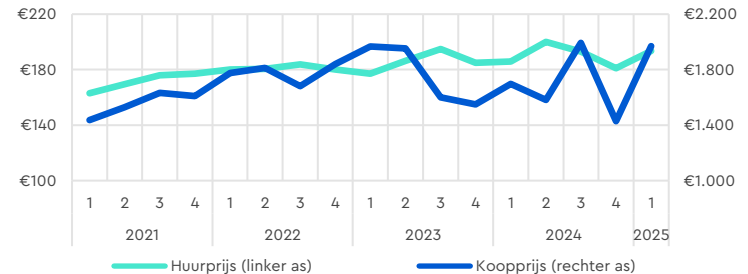
- Veel huurders zijn terughoudend en nemen pas laat beslissingen over nieuwe huisvesting. Dit zorgt voor druk op huurprijzen, vooral op mindere locaties. Door lagere huren nemen steeds vaker starters of ondernemers buiten de traditionele detailhandel (zoals sport, cultuur of dienstverlening) hun intrek in winkelruimtes.
- Op de beste locaties in topwinkelgebieden worden weer huurstijgingen gerealiseerd, maar is het niveau nog flink lager dan jaren geleden. Over het algemeen is nog sprake van neerwaartse druk op huurprijzen op de meeste plekken in Nederland.

Aanbod winkelruimte \* 1.000 m<sup>2</sup> en aantal winkelruimten in aanbod



Bron: NVM/brainbay

Mediane koop- en huurprijzen winkelruimte per € m<sup>2</sup>



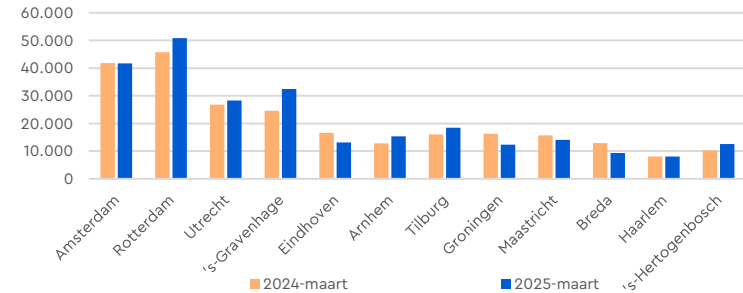
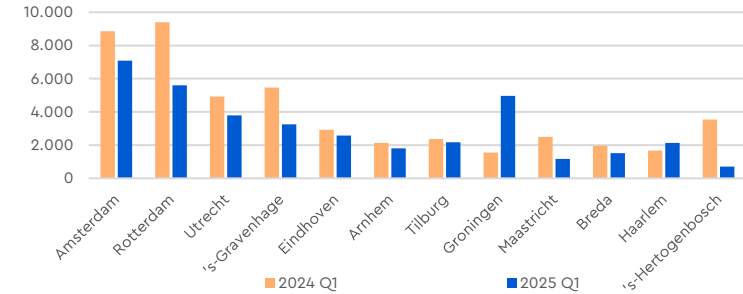
Bron: NVM/brainbay

# Winkelmarkt regionaal

Provincie	Opname in m <sup>2</sup>		Aanbod in m <sup>2</sup>		
	2024-1	2025-1	2024-1	2025-1	% leegstand*
Drenthe	1.800	4.100	39.500	46.000	7,5%
Flevoland	5.200	3.400	28.300	29.900	7,1%
Friesland	5.500	5.300	36.300	35.000	6,4%
Gelderland	20.300	21.900	166.400	164.100	7,6%
Groningen	2.300	5.900	43.700	38.700	7,6%
Limburg	12.200	8.300	154.500	159.800	11,7%
Noord-Brabant	21.200	17.700	180.100	175.700	8,0%
Noord-Holland	21.000	26.400	156.800	147.200	6,1%
Overijssel	11.800	11.200	126.700	118.400	7,5%
Utrecht	10.600	11.000	102.300	105.500	7,3%
Zeeland	2.300	4.800	27.400	26.900	9,2%
Zuid-Holland	30.500	21.600	199.700	213.400	7,1%

\*Bron: Locatus per 10/04/2025

Opname (boven) en aanbod (onder) in top 12 winkelgemeenten  
Opname per jaar in m<sup>2</sup>, aanbod in december in m<sup>2</sup>



Bron: NVM/Brainbay

An aerial photograph of a large industrial park. The foreground shows several large industrial buildings, some with solar panels on their roofs. In the middle ground, there are numerous smaller buildings, parking lots filled with cars and trucks, and a large area with stacks of materials. Two prominent wind turbines stand tall in the park. The background shows a mix of green fields and more industrial structures under a blue sky with scattered clouds.

# Bedrijfsruimte markt & Logistiek



# Signalen uit de markt

- In de bedrijfsruimtemarkt zorgen netcongestie en het gebrek aan beschikbare stroomcapaciteit voor vertraging van uitbreidingsplannen en nieuwbouwprojecten. Bedrijven zijn iets terughoudender met investeren door de geopolitieke spanningen en onzekerheid over de economie.
- In februari zijn de export en import van goederen in Nederland gestegen vergeleken met een jaar eerder. Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) is de export met 2,9 procent toegenomen. De import steeg met 3,6 procent. Het producentenvertrouwen daalde daarentegen in maart van -1,2 naar -1,5. De daling komt voort uit zorgen over voorraden en orderposities.
- Uit een enquête onder NVM Business-leden blijkt dat de vraag naar bedrijfsruimte nog steeds groot is, maar iets minder dan vorig jaar. De meeste vraag gaat uit naar kleinere en middelgrote bedrijfsruimten tot ongeveer 2.000 m<sup>2</sup>. Voor grotere panden is minder belangstelling.
- De huur- en koopprijzen lijken dit kwartaal hun hoogste punt te hebben bereikt. Toch zijn er nog steeds bedrijven die bereid zijn om meer te betalen voor een goede pand en locatie.

## - 1%

Opname t.o.v. Q1 2024

## ↑ € 1.394

Mediane koopprijs per m<sup>2</sup>  
(was € 1.279 in Q1 2024)

## + 562

Aantal bedrijfsruimten in aanbod  
t.o.v. Q1 2024

## 55.000 m<sup>2</sup>

Grootste pand nieuw in aanbod  
(Panattoni Park Twente, Almelo)

### Top 5 opnames bedrijfsruimte/logistiek in Q1 2025

Plaats	Huurder of koper	Oppervlakte
Venlo	PVH	42.900 m <sup>2</sup>
Rotterdam	Karl Rapp	41.000 m <sup>2</sup>
Almere	Nestlé Nederland B.V.	34.000 m <sup>2</sup>
Moerdijk	Kuehne + Nagel	29.400 m <sup>2</sup>
Aalsmeer	Europaconnection Stan Zhang	24.000 m <sup>2</sup>

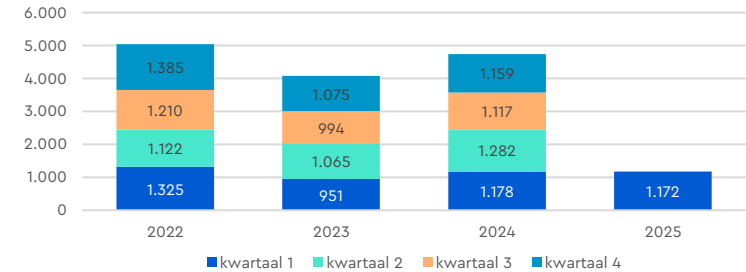
# Veel ruimten tot 1.000 m<sup>2</sup> in gebruik genomen

- De markt voor bedrijfsruimte blijft dit kwartaal stabiel. In het eerste kwartaal van 2025 werd iets meer dan 1,17 miljoen m<sup>2</sup> bedrijfsruimte verhuurd of verkocht. Dat is maar 1% meer dan het vorige kwartaal. Vergeleken met dezelfde periode vorig jaar is er juist een kleine daling van 1%.
- Voor het tweede kwartaal op rij zien we veel kleinere opnames (tot 1.000 m<sup>2</sup>): 367.000 m<sup>2</sup> in Q1 2025 en 375.000 m<sup>2</sup> in Q4 2024. In eerdere jaren lag dit rond de 305.000 m<sup>2</sup> per kwartaal (+20%).
- Deze groei is deels toe te schrijven aan veel projectmatige bouw van kleinschalige bedrijfsunits. In 2023 en 2024 is er respectievelijk 293.000 m<sup>2</sup> en 274.000 m<sup>2</sup> toegevoegd (bedrijfsunits van 100–500 m<sup>2</sup> in gebouwen met ≥5 units). In de jaren vóór 2023 lag dit volume meer dan 50% lager.

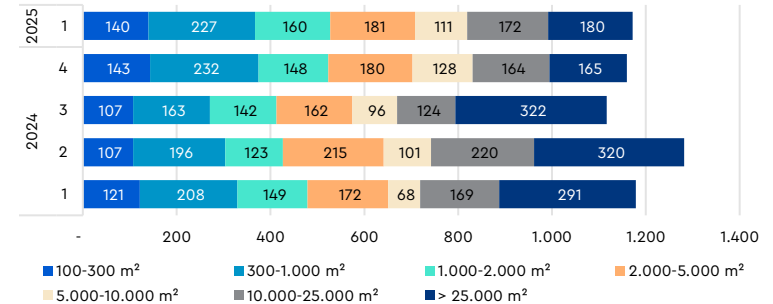
## Randstedelijke provincies als enige in de min

- Dit kwartaal zien we dat de opname alleen in de Randstedelijke provincies afneemt. In de overige provincies is er sprake van een stijging vergeleken met Q1 2024. Vooral de opname in Limburg en Overijssel vielen op met meer dan een verdubbeling (zie pagina 20). Daarnaast is de opname in Drenthe en Friesland met bijna de helft toegenomen (beiden +46%).
- Dit terwijl de provincies Utrecht (-62%), Zuid-Holland (-44%) en Noord-Holland (-2%) een daling noteerden. Ook in economisch sterkste COROP-regio's Groot-Rijnmond, Utrecht en Groot-Amsterdam was er een daling.

Opname bedrijfsruimte \* 1.000 m<sup>2</sup> per kwartaal



Opname bedrijfsruimte naar oppervlakteklasse \* 1.000 m<sup>2</sup>



Bron: NVM/brainbay

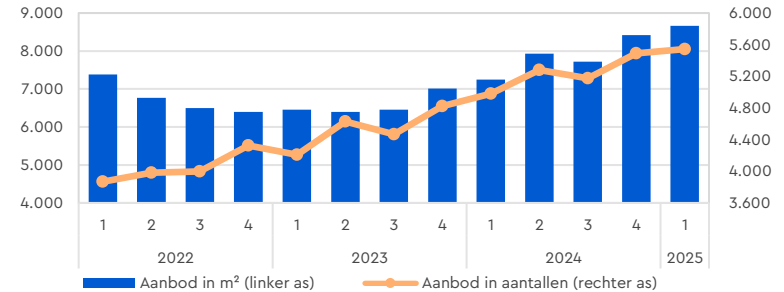
# Aanbod neemt toe in de meeste provincies

- Het aanbod van bedrijfsruimten neemt voor het tweede kwartaal op rij toe. In Q1 2025 groeide het aanbod naar 8,66 miljoen m<sup>2</sup>, een toename van bijna 240.000 m<sup>2</sup> (+3%) vergeleken met vorig kwartaal. Ten opzichte van dezelfde periode in 2024 is het aanbod zelfs met 20% toegenomen.
- Het aantal beschikbare objecten steeg licht met 52 naar 5.544, terwijl dit begin 2024 nog rond de 5.000 lag.
- Dit kwartaal steeg ook het aanbod in de meeste provincies vergeleken met dezelfde periode vorig jaar. Drenthe (+59%) en Limburg (+45%) springen eruit met een aanbodtoename van circa de helft. Alleen in Zeeland en Zuid-Holland was sprake van een daling, met respectievelijk 41% en 3% (zie p 21).

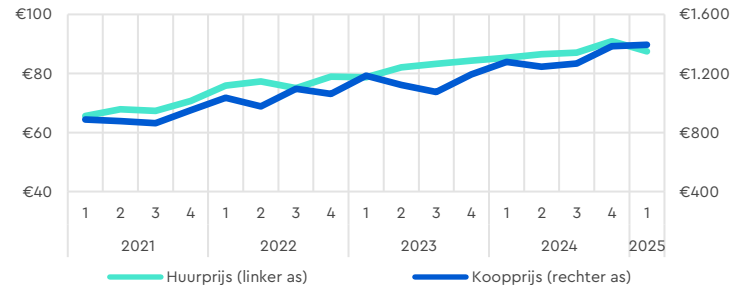
## Stijgende prijzen naderen piek

- Het aanbod van de voorraad nam in maart licht af naar 4%, vergeleken met de 4,2% een kwartaal eerder. De lichte daling wordt voornamelijk veroorzaakt door de aanhoudend hoge vraag naar kleinschalige bedrijfsruimten en de snelle opname van nieuwbouw.
- De prijzen voor bedrijfsruimten lijken dit kwartaal wel hun hoogste punt te hebben bereikt. De mediane huurprijs is licht gedaald tot € 87 per m<sup>2</sup>, terwijl dit vorig kwartaal lag op € 91 per m<sup>2</sup>. De mediane koopprijs blijft min of meer stabiel met een lichte toename tot € 1.394 per m<sup>2</sup> (Q4 2024: € 1.385 per m<sup>2</sup>).

Aanbod \* 1.000 m<sup>2</sup> en aantal bedrijfsruimten in aanbod



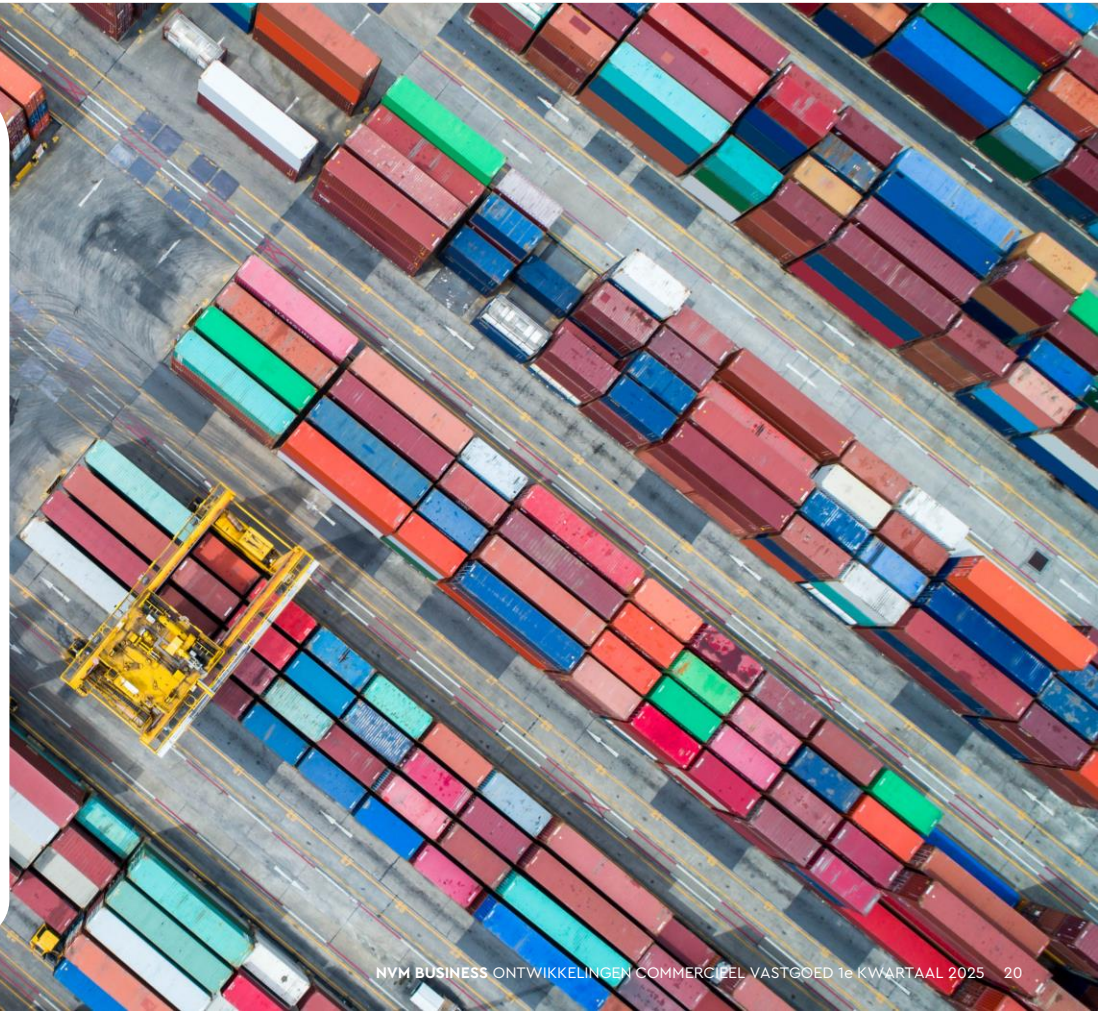
Mediane koop- en huurprijzen bedrijfsruimte per € m<sup>2</sup>



Bron: NVM/brainbay

# Wereldhandel wankelt, logistiek wacht af

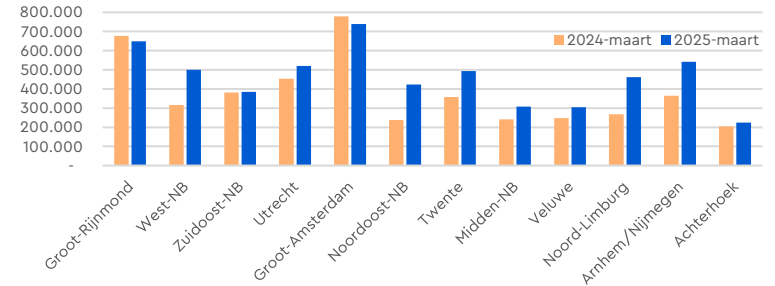
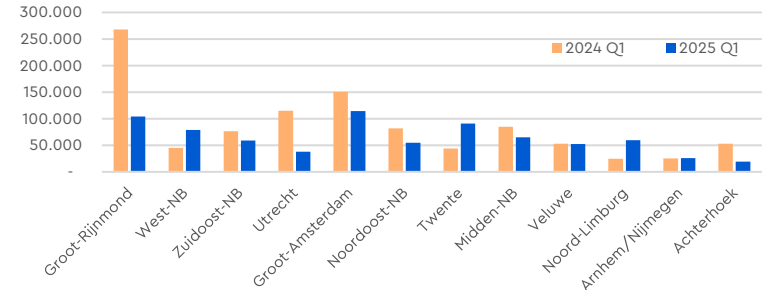
- De Nederlandse logistieke vastgoedmarkt blijft redelijk stabiel, maar staat onder toenemende druk door de dreiging van een wereldwijde handelsoorlog. Internationale spanningen, met name tussen grootmachten als de VS, China en de EU, zorgen voor onzekerheid in wereldwijde toeleveringsketens.
- Volgens een enquête onder NVM Business-leden blijft netcongestie, net als in vorig kwartaal, de meest urgente uitdaging in logistiek vastgoed. Veel bedrijven en organisaties zijn naar de rechter gestapt om voorrang te krijgen op het volle stroomnet. Ook overheidsbeleid (o.a. stikstof) en een tekort aan grond en panden vormen uitdagingen.
- In Q1 2025 lag het aantal grote opnames boven de 10.000 m<sup>2</sup> stabiel op 15 (was in Q4: 14). De grootste transactie dit kwartaal betrof de aanhuur van bijna 43.000 m<sup>2</sup> logistieke ruimte in Venlo door modebedrijf PVH.
- Dit kwartaal nam het aanbod van grotere bedrijfsruimten (vanaf 10.000 m<sup>2</sup>) verder toe. Het beschikbare oppervlak groeide naar 3,5 miljoen m<sup>2</sup>, met iets meer panden beschikbaar dan vorig kwartaal (173 versus 165).



# Bedrijfsruimtemarkt regionaal

Provincie	Opname in m <sup>2</sup>		Aanbod in m <sup>2</sup>		
	2024-1	2025-1	2024-1	2025-1	Aanbod %
Drenthe	19.000	27.800	104.000	165.500	3,1%
Flevoland	49.900	55.900	367.300	428.800	6,5%
Friesland	30.100	43.800	180.100	241.100	2,6%
Gelderland	93.300	110.900	1.017.100	1.286.500	4,5%
Groningen	14.500	16.700	182.800	215.400	4,4%
Limburg	58.100	118.800	712.300	1.035.700	5,3%
Noord-Brabant	222.600	257.200	1.176.000	1.616.900	3,4%
Noord-Holland	176.800	172.900	1.094.300	1.152.400	4,6%
Overijssel	55.600	117.900	596.300	743.000	4,5%
Utrecht	97.300	36.700	450.500	520.200	4,2%
Zeeland	13.800	19.200	162.900	95.500	1,6%
Zuid-Holland	347.600	193.800	1.200.700	1.161.100	3,3%

Opname (boven) en aanbod (onder) in top 12 COROP-gebieden  
Opname per jaar in m<sup>2</sup>, aanbod in december in m<sup>2</sup>



Bron: NVM/Brainbay

# Beleggingsmarkt



# Signalen uit de markt

- Door de opgelaaide handelsoorlog keert onzekerheid terug onder beleggers. De ECB laat het rentebeleid voorlopig nog niet los, dus zijn er naar verwachting nog renteverlagingen op komst.
- Beleggers zijn nog altijd actief in de beleggingsmarkt, maar wel selectiever. Er is nog veel kapitaal in de markt, vooral bij private partijen. Maar men is kritischer over risico, duurzaamheid en locatie. Waar kopers en verkopers elkaar wél vinden, komen transacties vaak sneller tot stand.
- Een deel van de kleinere beleggers verschuift zijn focus van woningen naar commercieel vastgoed. Volgens een [berekening van NVM](#) is er in 2024 voor 14,2 miljard euro aan huurwoningen verkocht. Alleen al in het vierde kwartaal van 2024 zijn er 12.100 huurwoningen verkocht.
- Beleggers zijn positief gestemd over huurgroei van vastgoed. Bijvoorbeeld energiezuinige kantoren en winkels in drukke winkelstraten. Ook vastgoed waaraan waarde wordt toegevoegd door gerichte investeringen, is aantrekkelijk voor beleggers.

## - 8%

Beleggingsvolume in € t.o.v. Q1 2024

## € 14.2 mrd.

Waarde verkochte huurwoningen door beleggers in 2024

## 39.400 m<sup>2</sup>

Grootste beleggingstransactie in m<sup>2</sup>  
(Maven Real Estate in Utrecht)

## € 96,2 mln.

Grootste winkelbeleggingstransactie  
(winkelcentrum Leidsche Rijn Centrum in Utrecht)

### Top 5 beleggingen in Q1 2025

Plaats	Investeerder	Prijs	Type object
Utrecht	Maven Real Estate	€ 96,2 mln.	Winkelruimte
Drunen, Hulst	Clarion Partners Europe	€ 80,0 mln.	Bedrijfsruimte
Leiderdorp	Urban Interest	€ 56,0 mln.	Winkelruimte
Zwanenburg	Valor Real Estate partners & QyadReal	€ 42,5 mln.	Bedrijfsruimte
Veghel	Garbe	€ 29,0 mln.	Bedrijfsruimte

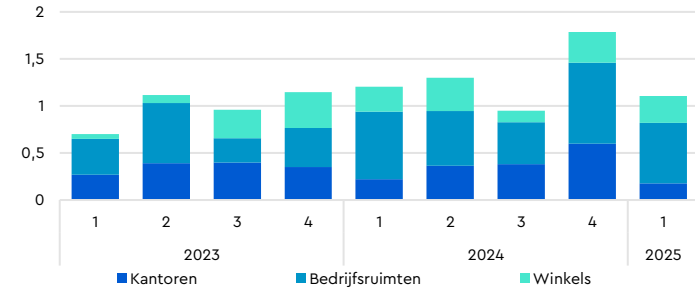
# Herstel beleggingsmarkt blijft nog uit

- Hoewel het vertrouwen aan het einde van 2024 verbeterde, zagen we nog geen opleving van de beleggingsactiviteiten in commercieel vastgoed (behalve woningen) in het eerste kwartaal van 2025.
- Daar zijn meerdere redenen voor: de toenemende economische onzekerheid, het verschil tussen vraag- en biedprijzen dat blijft bestaan, en de fiscale druk.
- In totaal werd er bijna €1,1 miljard geïnvesteerd, dat is 8% minder dan in dezelfde periode van 2024 en 38% minder dan in het vorige kwartaal. Vooral in kantoren werd weinig belegd: €178 miljoen. Dit komt deels doordat de prijzen van kantoren in het 'core'-segment nog steeds hoog zijn.
- Bedrijfsruimte was met € 642 miljoen met afstand de grootste categorie, hoewel het volume iets lager was dan vorig jaar. De investeringen in winkelruimten zijn ongeveer gelijk gebleven.
- De gemeente Eindhoven kocht de Brainport Industries Campus (BIC) voor ongeveer € 200 miljoen. Deze aankoop valt buiten de gepresenteerde cijfers.

## Vertrouwen daalt door groeiende onzekerheid

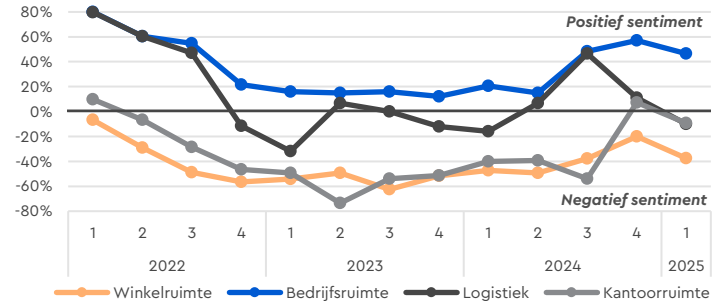
- Leden van NVM Business geven aan dat het sentiment voor beleggingen in commercieel vastgoed in het eerste kwartaal is gedaald.
- Bij alle soorten vastgoed is het vertrouwen iets minder dan in het vorige kwartaal. Toch is het sentiment rond bedrijfsruimten nog altijd positief.
- Tegelijkertijd zorgen de dalende rente en waardestijgingen (vooral als gevolg van huurgroei) voor vertrouwen bij beleggers. Dit kan in de loop van het jaar zorgen voor meer dynamiek op de beleggingsmarkt.

Beleggingsvolume per kwartaal naar type vastgoed \* € 1 miljard



Bron: JLL

Sentimentscore\* beleggingen naar type vastgoed



Bron: NVM/brainbay

\*Zie bijlage

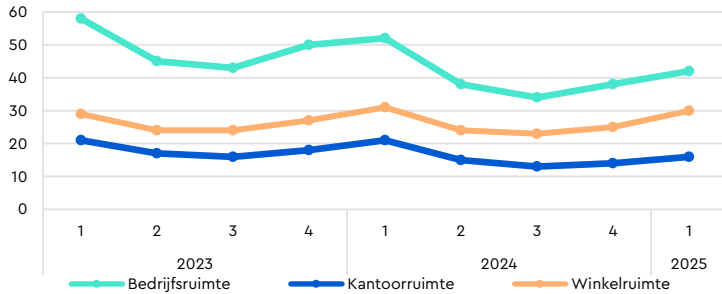


# Zoekverkeer funda in business

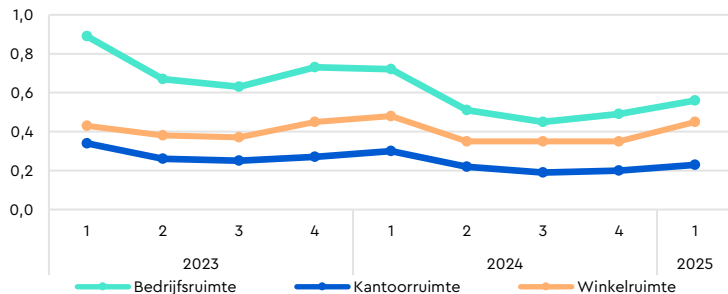


funda

Aantal views per object per week (geopend en bekeken)



Aantal leads per object per week (contact met makelaar)



Bron: Funda in business, bewerking brainbay

## Nog geen krachtig herstel op Funda in Business

Net als in voorgaande jaren ligt de activiteit op Funda in Business in het eerste kwartaal hoger dan in de voorgaande drie kwartalen. Toch worden vooral kantoor- en winkelpanden minder vaak bekeken en geopend dan vorig jaar in het eerste kwartaal. Ook het aantal keren dat zoekers contact opnemen met een makelaar ligt lager dan in het eerste kwartaal van 2024.

- Bedrijfsruimten werden in het afgelopen kwartaal gemiddeld 42 keer per week geopend en bekeken. Dat is iets meer dan in het vierde kwartaal van 2024, toen dit 38 keer was. In het Q1 2024 lag dit aantal nog op 52 keer per week.
- Kantoorruimten zijn nog steeds met afstand de categorie met de laagste activiteit. In het eerste kwartaal van dit jaar werd een kantoor gemiddeld 16 keer bekeken, tegenover 21 keer in hetzelfde kwartaal in 2024.
- Winkelruimten doen het iets beter. Deze werden gemiddeld 25 keer bekeken, tegenover 27 keer vorig jaar in Q1. Het aantal contactmomenten (leads) lag in het Q1 2025 op gemiddeld 0,45 keer per week.

### Ontwikkeling van vertrouwen

De afgelopen jaren zagen we dat de activiteit op Funda in Business na het eerste kwartaal meestal afnam. Hoe dit jaar verder verloopt, hangt onder andere af van de hoeveelheid nieuw aanbod dat op de markt komt. Ook de economie speelt een grotere rol, vooral door de toenemende onzekerheid. Want als ondernemers minder vertrouwen hebben in de toekomst, zijn zij minder snel geneigd om op zoek te gaan naar een nieuwe commerciële ruimte.

# Bijlagen



# Definities

## Databronnen:

Aanbod: NVM Tiara/Midas

Transacties: NVM Tiara/Midas, Bak Property Research

Peildatum aanbod: 10 maart 2025

Periode transacties: januari t/m maart 2025

Onze data is voortdurend in ontwikkeling en kan aan verandering onderhevig zijn. We spannen ons in om de informatie zo volledig, accuraat en actueel mogelijk te houden. Wijzigingen worden regelmatig doorgevoerd op basis van nieuwe inzichten, aanvullingen of correcties.

## Bedrijfsruimte:

Transacties en aanbod vanaf 100 m<sup>2</sup>

Kantoorgedeelte is minder dan 50% van object

## Kantoorruimte:

Transacties en aanbod vanaf 200 m<sup>2</sup>

'Zuiver kantoor'

## Winkelruimte:

Geen ondergrens

Detailhandelsfunctie

## Leegstand (winkelruimte)

Aandeel leegstand van alle verkooppunten (exclusief verkooppunten uit de groep 'transport & brandstof') Bron: Locatus

## Structureel aanbod:

Aanbod dat 3 jaar of langer beschikbaar is.

## Transactielooptijd:

Duur in gemiddeld aantal dagen vanaf het moment dat een object wordt aangeboden tot aan het plaatsvinden van de transactie.

## Sentimentscore vraag naar beleggingen (pagina 24)

Het saldo van antwoorden waarop 'stijging' wordt beantwoord minus antwoorden waarop 'daling' wordt beantwoord, weergegeven in een percentage. Een positief saldo geeft aan dat meer leden een stijging zien dan een daling. De vraag die is gesteld: De vraag naar kantoorruimte/ bedrijfsruimte/ logistiek/ winkelruimte als belegging is.....? Een stijging betekent een toename van de vraag.

# Funda in business zoekverkeer

## Inzicht in belangstelling commercieel vastgoed

In deze kwartaalrapportage onderzoeken we het zoekverkeer op het funda in business platform. Door het zoekverkeer te monitoren, kunnen we inzicht krijgen in de belangstelling van gebruikers en kopers in kantoor-, winkel- en bedrijfsruimte. De ontwikkeling in tijd van deze indicatoren biedt inzicht in de vraag naar vastgoed, zowel voor gebruik als voor beleggingsdoeleinden.

## Indicatoren

We verdelen het zoekverkeer in drie belangrijke indicatoren: *impressies*, *views* en *leads*.

- Impressies:** Het gemiddeld aantal keer per week dat het object getoond is in de zoekresultaten op het platform
- Views:** Het gemiddeld aantal keer per week dat de objectpagina is geopend en bekeken
- Leads:** Het gemiddeld aantal keer per week dat een contactaanvraag is gedaan voor een object (contactformulier, bezichtigingsaanvraag, klik op telefoonnummer).

## Effect op ontwikkelingen in de commerciële vastgoedmarkt

Minder impressies, views en leads kunnen uiteindelijk leiden tot een afname in het transactievolume. Als de gegevens daarentegen wijzen op een stijging van de

indicatoren, dan is een toename in het aantal opnames en beleggingsactiviteiten realistischer.

## Over funda in business

Funda in business helpt sinds 2005 ondernemers bij het zoeken van een geschikte ruimte om hun zakelijke dromen uit te bouwen. Het platform verbindt de vraag van ondernemers met het meest complete aanbod van (zakelijk) onroerend goed van Nederland. Van tientallen vierkante meters tot gehele ontwikkelingen, in alle sectoren en in alle regio's.

NVM Business in  
coproductie met brainbay

Onderzoek uitgevoerd door:  
Fatih Turk  
Jacob Velleman

