



Ontwikkelingen commercieel vastgoed 4^e kwartaal 2025

Inhoud

Samenvatting	3
Kantorenmarkt	5
Bedrijfsruimtemarkt & Logistiek	9
Winkelmarkt	14
Beleggingsmarkt	19
Regionale gegevens	22
Bijlagen	26

Samenvatting

Kantorenmarkt: In totaal werd in het afgelopen kwartaal 276.100 m² kantoorruimte opgenomen. Hierdoor komt de totale opname voor 2025 uit op 910.400 m² (-10% t.o.v. 2024). Het aandeel van de grote vijf kantoorsteden is dit kwartaal gedaald naar 35%. Opvallend is dat het aantal kantoorpanden in aanbod sterker stijgt dan de oppervlakte. Dit wijst erop dat vooral kleinere kantoorruimten in aanbod zijn gekomen.

Bedrijfsruimtemarkt: In het vierde kwartaal is het meeste vierkante meter bedrijfsruimte opgenomen sinds kwartaal vier in 2021. Hiermee komt het totale opnamecijfer in 2025 uit op 4,77 miljoen m², wat ongeveer gelijk is aan 2024. Het aanbod van bedrijfsruimte stijgt voor het vijfde kwartaal op rij. Afgelopen kwartaal is er in elke oppervlakteklasse meer aanbod bijgekomen. In een jaar tijd is het aanbod van bedrijfsruimte met 23% gestegen. Toch is de markt nog krap met 4,7% aanbod. Dat was 4,2% een jaar geleden.

Winkelmarkt: De opname van winkelruimte stijgt voor het derde jaar op rij. In het vierde kwartaal was de opname 33% hoger dan het derde kwartaal en 18% hoger dan het vierde kwartaal van 2024. Ook de huurprijzen laten in 2025 een voorzichtig herstel zien op de toplocaties in de grote winkelsteden. Op overige locaties is de vraag beperkt en staan de vastgoedprijzen onder neerwaartse druk. In het vierde kwartaal steeg het aantal vierkante meters winkelruimte in aanbod met 1% tot een totaal van 1,27 miljoen m².

Beleggingsmarkt: Het beleggingsvolume is in de laatste drie maanden van 2025 flink aangetrokken tot een totaal van € 4,1 miljard. Dit is het hoogste volume sinds het vierde kwartaal van 2022. Met name in de bedrijfsruimtemarkt nam het volume sterk toe met enkele opvallend grote deals. In totaal is in 2025 € 11,3 miljard belegd in vastgoed, een plus van 12% vergeleken met 2024. Veel beleggers zijn echter nog terughoudend en dit remt de omloopsnelheid.



Het 4e kwartaal van 2025 in cijfers

	 Kantoorruimte		 Bedrijfsruimte		 Winkelruimte	
	Aanbod	Opname	Aanbod	Opname	Aanbod	Opname
Volume in m²	4,36 mln.	276.100	10,34 mln.	1,56 mln.	1,28 mln.	192.400
Vorig kwartaal*	▲ 4%	▲ 38%	▲ 6%	▲ 45%	▲ 1%	▲ 33%
4e kwartaal vorig jaar*	▲ 3%	▼ 10%	▲ 23%	▲ 34%	▼ 2%	▲ 18%
Aantallen	4.343	297	6.922	1.759	3.971	725
Vorig kwartaal*	▲ 4%	▲ 20%	▲ 8%	▲ 31%	0%	▲ 12%
4e kwartaal vorig jaar*	▲ 4%	▼ 19%	▲ 26%	▲ 16%	▼ 6%	▲ 3%

* Verschil ten opzichte van

Kantorenmarkt

Signalen uit de markt

- Een aantal **grote financiële dienstverleners** zoals ABN Amro, ASN Bank, ING en Triodos, hebben tegen het einde van 2025 aangekondigd banen te schrappen. De Japanse bank MUFG heeft daarentegen aangekondigd dat zij hun Europees hoofdkantoor in Amsterdam gaan vestigen.
- Makelaars van NVM geven aan dat het **tekort aan kwalitatief goede kantoren** de belangrijkste trend is op de kantorenmarkt. Zij zien vaak dat er in hun werkgebied te weinig moderne kantoren op toplocaties beschikbaar zijn.
- Dit kwartaal werd bekend dat KPN eind 2026 het **kantoorgebouw Glass House in Amsterdam** gaat verlaten. KPN verlaat hiermee een pand van bijna 23.000 m². Dit kwartaal huurde KPN daarentegen een veel kleiner pand van 12.000 m² in dezelfde stad.
- NVM-makelaars geven aan dat de **huurprijzen aan de bovenkant van de markt stijgen** door een tekort aan kwalitatief goed aanbod. Tegelijkertijd neemt de hoeveelheid beschikbare kantoorruimte in Nederland toe. Deze tegengestelde ontwikkeling laat zien dat de verschillen tussen toplocaties en overige locaties groter worden.

- 10%

Opname 2025 t.o.v. 2024

↑ € 138

Mediane huurprijs per m²
(was €130 per m² in Q4 2024)

+ 153.700 m²

Aanbod t.o.v. Q3 2025

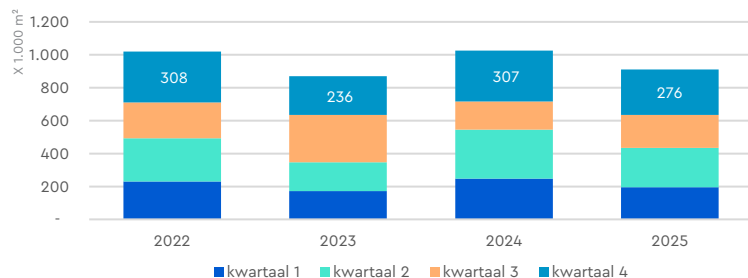
20.100 m²

Grootste pand nieuw in aanbod (C93, Rotterdam)

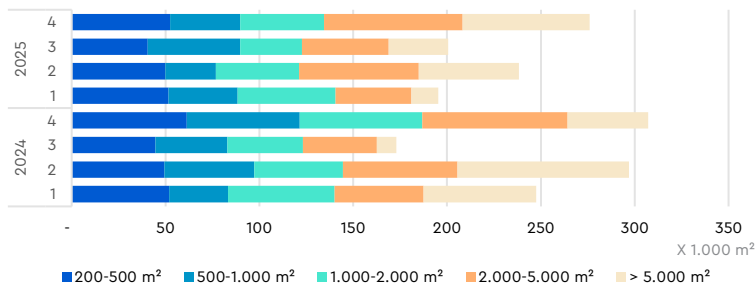
Top 5 opnames kantoorruimten in Q4 2025

Plaats	Huurder of koper	Oppervlakte
Amsterdam	KPN	12.000 m ²
Heerlen	Rijksvastgoedbedrijf	9.800 m ²
Zwolle	Politie	7.300 m ²
Haarlemmermeer	Transavia	7.000 m ²
Heerlen	Rijksvastgoedbedrijf	5.800 m ²

Opname kantoorruimte per kwartaal



Opname kantoorruimte naar oppervlakteklasse



Bron: NVM/ brainbay

Aandeel G5 verkleint in transacties

De afgelopen jaren, met uitzondering van 2023, wordt er in het vierde kwartaal het meeste vierkante meter kantoorruimte opgenomen ten opzichte van de andere drie kwartalen. Ook afgelopen jaar was dit het geval. In het vierde kwartaal werd 276.100 m² kantoorruimte opgenomen. Dit is 38% meer dan het kwartaal daarvoor. De stijging kan vooral worden verklaard doordat er meer grote kantoorruimten (> 2.000 m²) zijn verhuurd of verkocht.

Ondanks de inhaalslag in het vierde kwartaal ligt de totale opname in 2025 ongeveer 10% lager dan in 2024. Vooral in Zuid-Holland nam de opname van kantoorruimte af (-32%). In Den Haag was sprake van uitzonderlijk lage opname. Dit komt vooral door het tekort aan direct beschikbare moderne kantoorruimte en de beperkte nieuwbouwmogelijkheden. In 5 van de 12 provincies is in 2025 juist meer kantoorruimte opgenomen. Kleinere provincies zoals Flevoland (+57%) en Friesland (+32%) vielen in positieve zin op. Op **pagina 23** staan alle regionale cijfers over de kantorenmarkt.

De grootste transactie van het afgelopen kwartaal betrof een pand van 12.000 m² dat door KPN is gehuurd in Amsterdam. Dit is ongeveer een vijfde van de totale opname in Amsterdam in dit kwartaal. In totaal vond 35% van de opgenomen vierkante meters dit kwartaal plaats in de G5. Dat is duidelijk minder dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar, toen dit nog 48% was. Alleen in Utrecht werd in afgelopen kwartaal meer kantoorruimte opgenomen dan vorig jaar.

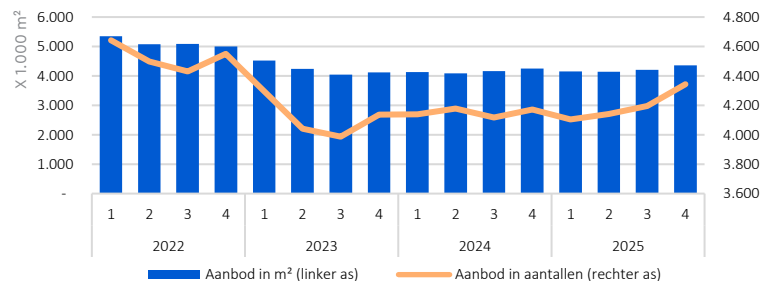
Meer kleinere kantoorpanden in aanbod

Ondanks dat de opname cijfers dit jaar lager zijn dan vorig jaar, is het aanbod minder hard gestegen. Op dit moment staat er 4,36 miljoen kantoorruimte in aanbod. Dat is 4% meer dan het vorige kwartaal en 2% meer ten opzichte van het vierde kwartaal een jaar eerder. Ook in de G5 stijgen de aanbodcijfers, waarbij in Rotterdam, Den Haag en Eindhoven tussen de 10 en 14% meer in aanbod staat ten opzichte van een jaar geleden. In Amsterdam (+5,5%) en Utrecht (+2,2%) is het aanbod minder hard gestegen.

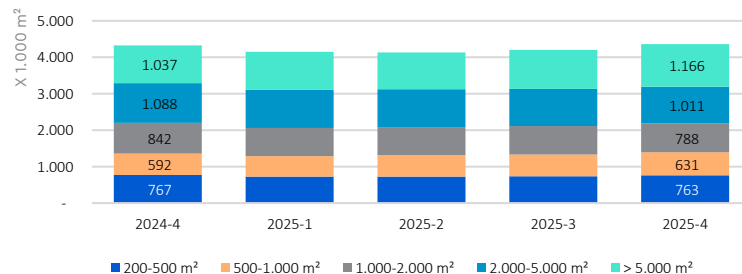
Opvallend is dat het aantal kantoorpanden in aanbod sterker stijgt dan de oppervlakte. Het totale kantooraanbod is ten opzichte van Q4 2024 met 2% gestegen, terwijl het aantal kantoorpanden in aanbod met 4% is toegenomen. Het totale aanbod is dus verdeeld over meer, gemiddeld kleinere, panden. Dit is ook terug te zien wanneer er gekeken wordt naar het aanbod verdeeld naar oppervlakteklasse. Het aandeel panden tot 500 m² en 1.000 m² stijgt, terwijl het aandeel panden tussen de 1.000–2.000 m² en 2.000–5.000 m² daalt.

NVM business makelaars erkennen dat er weinig nieuw aanbod is en vooral weinig duurzaam aanbod. Mede door het tekort aan hoogwaardig aanbod ontstaat er een steeds groter prijsverschil tussen oud en nieuw. Gemiddeld is de huurprijs afgelopen jaar gestegen van € 130,- naar € 138,- per m². De gemiddelde verkoopprijs is 11% gedaald (van € 1.362,- naar € 1.212,- per m²).

Aanbod kantoorruimte per kwartaal



Aanbod kantoorruimte naar oppervlakteklasse



Bron: NVM/ brainbay

Bedrijfsruimtemarkt & Logistiek

Signalen uit de markt

- Meer NVM Business leden geven aan dat de **markt voor bedrijfsruimten ontspant**. Een vijfde van de makelaars ziet inmiddels meer aanbod van bedrijfsruimten in zijn werkgebied. Dat steekt nog wel schril af tegen de 50% die minder aanbod ziet. De iets verbeterde verhouding tussen vraag en aanbod leidt ook tot **stabielere prijzen**. Maar dit verschilt wel per regio.
- Volgens ABN AMRO lag de bedrijvigheid in december lager, waardoor de groei afzwakte. Zowel de productie als nieuwe exportorders namen licht af. Toch blijft de **industrie positief over 2026**. De meeste bedrijven verwachten groei door meer investeringen en nieuwe producten.
- In 2025 stegen **de grondprijzen voor bedrijventerreinen** gemiddeld met 4,4%, volgens Stec Groep. Voor 2026 wordt een stijging van 3,4% verwacht. Slechts 27% van de gemeenten bepaalt kavelprijzen op basis van de marktconforme residuele methode.
- De opschaling van de **Nederlandse Defensie** leidt naar verwachting tot meer ruimtebehoefte. In december vond een opvallend grote opname van Defensie plaats van ruim 32.000 m² bedrijfsruimte in Nieuwegein.

+ 34%

Opname t.o.v. Q4 2024

↑ € 1.555

Mediane koop prijs per m²
(was € 1.385 in Q4 2024)

+ 1.430

Aantal bedrijfsruimten in aanbod
t.o.v. Q4 2024

39.400 m²

Grootste pand nieuw in aanbod (Distripark
Maasvlakte, Rotterdam)

Top 5 opnames bedrijfsruimte/logistiek in Q4 2025

Plaats	Huurder of koper	Oppervlakte
Deventer	Royal A-Ware	76.700 m ²
Bleiswijk	Dirk van den Broek	57.000 m ²
Nieuwegein	Defensie	32.300 m ²
Etten-leur	Arena Warehousing	30.900 m ²
Wanssum	Radtec	28.300 m ²

Eindsprint in het vierde kwartaal van 2025

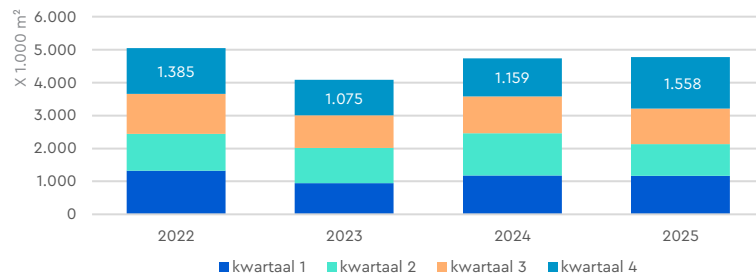
Door de hoge opname van bedrijfsruimte in de laatste drie maanden van 2025 (ruim 1,5 miljoen m²) is de totale opname in heel 2025 alsnog gestabiliseerd ten opzichte van 2024. Sinds het vierde kwartaal van 2021 is de opname niet meer zo hoog geweest. De stijging was zichtbaar in bijna alle oppervlakteklassen. Vooral de grootste metrages vielen op, na twee relatief zwakkere kwartalen (zie onderdeel logistiek).

De belangrijkste reden voor de hoge opname is dat makelaars in de afgelopen kwartalen meer bedrijfsruimten te huur of te koop hebben gezet. Al langere tijd is er veel vraag naar direct beschikbare ruimte en bedrijven maken nu gebruik van de grotere keuze. Vooral mkb-bedrijven hebben veel nieuwe ruimte betrokken, met name panden tussen 100 en 10.000 m². Dat blijkt uit de cijfers: in 2025 zijn in totaal 4.060 bedrijfsruimten in gebruik genomen, tegenover 3.640 in 2024. Daarmee is duidelijk dat er veel meer dynamiek is in de kleinere bedrijfsruimten.

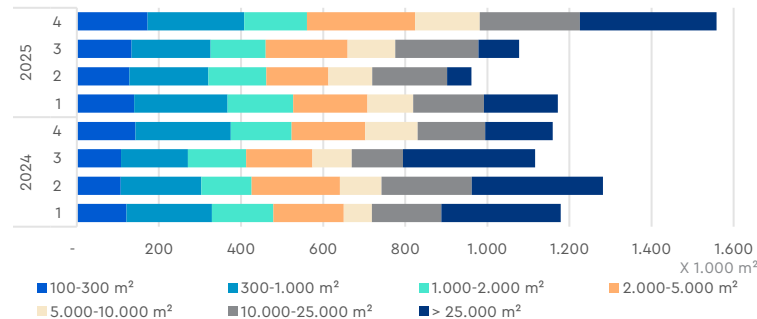
Herstel vooral buiten de Randstad

Over geheel 2025 zien we op regionaal niveau dat provincies buiten de Randstad een inhaalslag hebben gemaakt. In de noordelijke provincies Drenthe (+38%), Friesland (+25%) en Groningen (+56%) werd aanzienlijk meer bedrijfsruimte in gebruik genomen dan in 2024. In Overijssel (+65%) en Zeeland (+93%) was de stijging zelfs nog groter. Met uitzondering van Noord-Brabant (+1%) was in alle andere provincies sprake van een afname van de opname in 2025. Op **pagina 24** staan alle regionale cijfers over de bedrijfsruimtemarkt.

Opname bedrijfsruimte per kwartaal

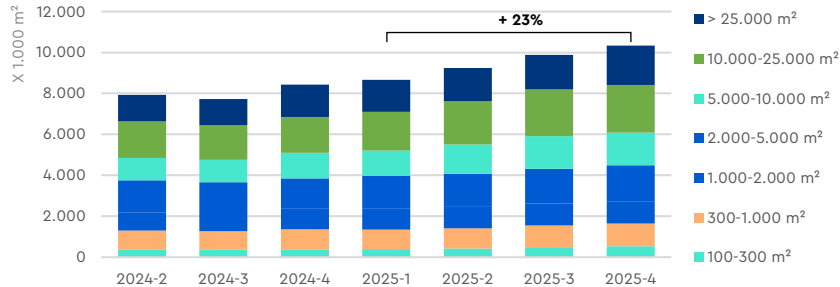


Opname bedrijfsruimte naar oppervlakteklasse

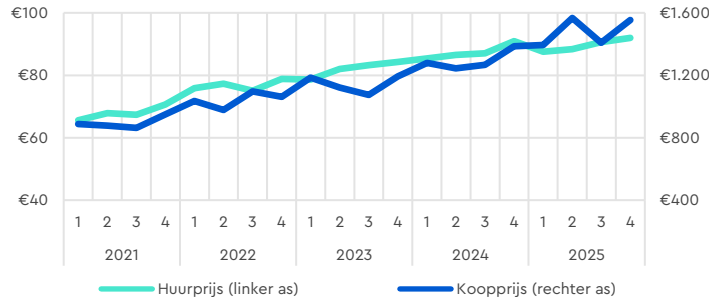


Bron: NVM/brainbay

Aanbod bedrijfsruimte naar oppervlakteklasse



Mediane koop- en huurprijzen per m²



Bron: NVM/brainbay

Stijgende lijn aanbod zet door in Q4

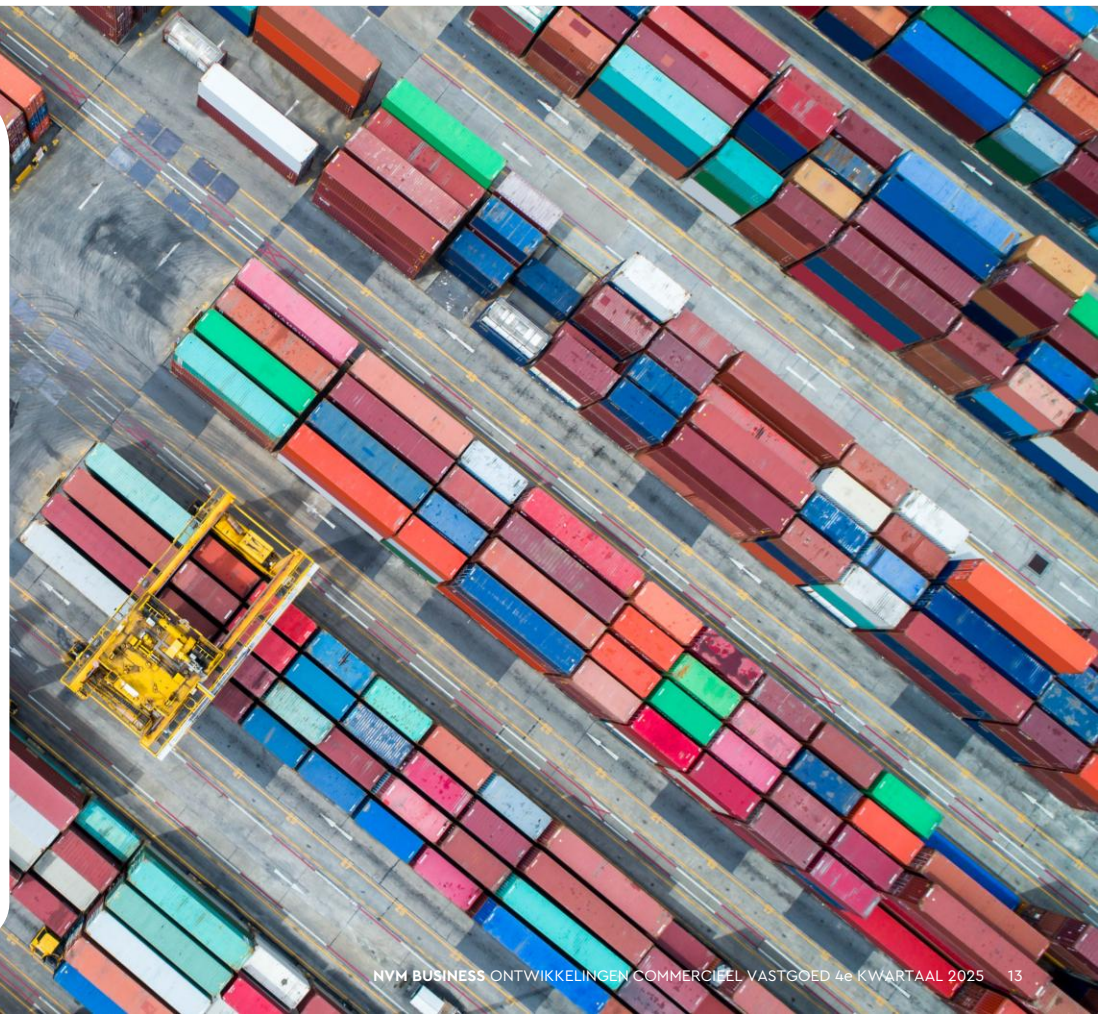
Ondanks de hogere opname blijft het aanbod van bedrijfsruimten voor het vijfde kwartaal op rij toenemen. In één jaar tijd is het totale aanbod met ruim 1,7 miljoen m² gestegen naar 10,3 miljoen m². In alle oppervlakteklassen is meer aanbod beschikbaar. Vooral in de kleinste categorie tot 300 m² nam het aanbod sterk toe (+40%). Ook bij de grootste metrages boven de 25.000 m² is meer aanbod op de markt gekomen. Dit betreft vooral grote logistieke panden. Deze zijn speculatief opgeleverd of vrijgekomen doordat gebruikers zijn verhuisd naar een moderner en duurzamer pand, waarbij de oude ruimte is achtergelaten.

De stijgende lijn van het aanbod is zichtbaar in alle provincies (zie pagina 24). In Noord-Brabant is het aanbod in absolute termen het sterkst toegenomen. In één jaar tijd kwam er ruim 420.000 m² bij. Het grotere aanbod zorgt voor een iets ruimere markt en een gematigdere stijging van de prijzen. Toch blijft de markt in veel gebieden krap. Het aanbod bedraagt nog steeds slechts 4,7% van de totale voorraad. Een jaar geleden was dit 4,2%.

Aan het einde van 2025 ligt de mediaan van de gerealiseerde huurprijs rond de € 92 per m². De koopprijzen bereiken een mediaan van ruim € 1.550 per m² en blijven duidelijk stijgen, doordat het aanbod van koop panden achterblijft. Bedrijfsruimten met (zware) energieaansluitingen zijn gewild. Dit geldt vooral nu de capaciteitstekorten op het energienet aanhouden.

Logistieke markt veert op ondanks netcongestie

- NVM Business-leden geven aan dat ze het **capaciteitstekort op het stroomnetwerk** (netcongestie) de belangrijkste trend is. Daardoor is er veel vraag naar logistieke panden met een zware stroomaansluiting. Verder is er ook veel vraag naar bedrijfsruimten in hogere milieucategorieën.
- **Economische en geopolitieke ontwikkelingen** zorgen echter nog altijd voor onzekerheid in de markt. Leden geven aan dat deze ontwikkelingen invloed (kunnen) hebben op logistiek vastgoed. Tegelijkertijd verwacht ABN AMRO dat de Nederlandse industrie dit jaar met circa 3% kan groeien, onder meer door een toenemende vraag naar machines.
- In Q4 2025 steeg het aantal grote opnames vanaf 10.000 m² naar 24 (was in Q3: 16). Hierdoor verdubbelde (+91%) bijna het totale **opnamevolume van grote metrages**. De grootste transactie was de aanhuur van 76.700 m² logistieke ruimte in Deventer door Royal A-Ware. Dit pand was tot voor kort in gebruik als distributiecentrum van PLUS.
- Dit kwartaal nam het aanbod van grotere bedrijfsruimten (vanaf 10.000 m²) verder toe. Het beschikbare oppervlak groeide naar 4,3 miljoen m². Ook zijn er **meer grote ruimten beschikbaar**: 210 versus 197.



Winkelmarkt

Signalen uit de markt

- NVM-leden noemen **functieveranderingen in winkelgebieden** (minder detailhandel), in de enquête voor het eerst de belangrijkste trend. Winkels worden namelijk steeds vaker ingevuld door dienstverlenende functies zoals kappers en schoonheidssalons.
- In november heeft de **detailhandel** meer omgezet dan een jaar eerder. De omzet steeg met 3,9% en er werden 2,6% **meer producten verkocht**. Dit sluit aan bij het beeld dat het consumentenvertrouwen in december (-21) stabiel bleef en hoger lag dan in oktober (bron: CBS).
- Hoewel sommige woninginrichters onder druk staan, zoals Kwantum en Leen Bakker, laten andere ketens **juist sterke prestaties** zien. Zo beleefde JYSK het beste jaar ooit in Nederland en streeft de keten naar een uitbreiding met minimaal 40 winkels. De Deense woonketen neemt bijvoorbeeld voormalige Leen Bakker locaties over in Leek en Veendam.
- De **Impulsaanpak Winkelgebieden** heeft tot succesvolle projecten geleid, maar het landelijke budget is beperkt. Het Rijk stelt nu € 6 mln. extra beschikbaar voor de gemeenten Groningen, Land van Cuijk en Zwolle. De gemeente Roermond had ook gehoopt op budget, maar investeert nu zelf in de herontwikkeling van het voormalige V&D pand aan het Munsterplein.

+ 18%

Opname t.o.v. Q4 2024

↑ 7,8%

Procentuele leegstand in NL
(was 7,5% in Q4 2024)

- 22.400 m²

Aanbod t.o.v. Q4 2024

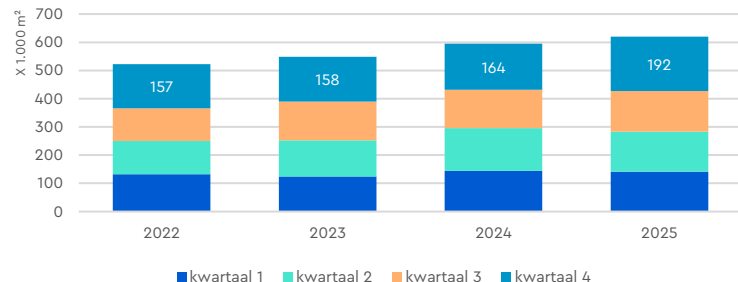
8.600 m²

Grootste pand nieuw in aanbod
(voormalig tuincentrum in Kerkrade)

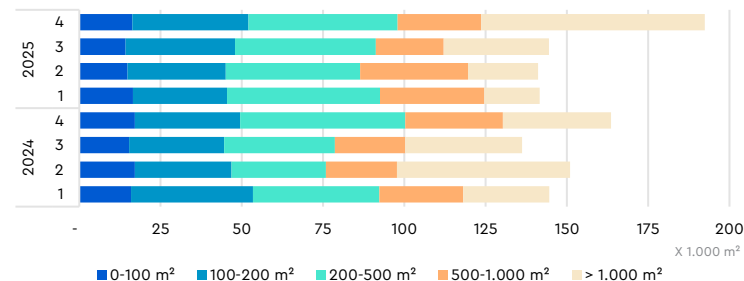
Top 5 opnames winkelruimte in Q4 2025

Plaats	Huurder of koper	Oppervlakte
Capelle a/d IJssel	Babydump	9.300 m ²
Son en Breugel	Kees Smit Tuinmeubelen	6.200 m ²
Bevingen Gld	Hornbach Vloeren	5.300 m ²
Almere	Inditex/Zara	4.900 m ²
Tilburg	TK Maxx	4.200 m ²

Opname winkelruimte per kwartaal



Opname winkelruimte naar oppervlakteklasse



Bron: NVM/brainbay

Opname grote metrages zorgen voor sterk jaareinde

In Q4 2025 is de opname van winkelruimten aanzienlijk toegenomen: +33% vergeleken met vorig kwartaal. Ten opzichte van Q4 2024 is dit 18% hoger. Dit bevestigt het herstel van de winkelmarkt: in heel 2025 ligt de winkelopname 4% hoger dan een jaar eerder, het **derde jaar op rij met groei**. De toename ten opzichte van het vorige kwartaal is zichtbaar in alle segmenten. Vooral grotere winkelruimten springen eruit: het segment vanaf 1.000 m² noteerde met 69.000 m² het hoogste opnamevolume in jaren.

Grote steden krimpen dit jaar, maar blijven populair

Hoewel de opname in de 12 grootste winkelsteden vergeleken met vorig kwartaal toenam, ligt het totale volume in 2025 lager dan een jaar eerder. Met circa 180.000 m² is de opname in 2025 met 17% gedaald, waardoor het aandeel van deze steden afnam van 36% naar 29%. In veel grote steden daalde de opname sterk, zoals in Maastricht (-54%), Arnhem (-45%) en Breda (-39%). In bepaalde grote steden liep de opname terug doordat er dit jaar veel minder panden beschikbaar kwamen door het lagere aantal faillissementen.

Tegelijkertijd blijven de grote steden nog altijd populair, met een duidelijke stijging in Utrecht en Den Bosch (beide +34%) en in Tilburg (+21%). Amsterdam kende de hoogste opname in 2025 met 35.700 m², gevolgd door Utrecht (24.900 m²) en Rotterdam (24.600 m²). Op **pagina 25** staan alle regionale cijfers over de winkelmarkt.

Lees ook het onlangs verschenen [Winkelmarkt Rapport 2025](#) van NVM Business

Aanbod stabiel in meters, maar daalt in aantallen

Het aanbod van winkelruimte stabiliseert verder. In Q4 nam het aanbod in vierkante meters met slechts 1% toe tot circa 1,27 miljoen m², wat wijst op een afvlakkende groei. Het aantal aangeboden winkels bleef op kwartaalbasis vrijwel gelijk met 3.971 panden, maar ligt op jaarbasis 6% lager dan in Q4 2024.

Vergeleken met een jaar eerder is het aanbod in vrijwel alle oppervlakteklassen afgenomen. Ten opzichte van het vorige kwartaal blijft het aanbod in de meeste segmenten stabiel. Alleen in het segment van 500 tot 1.000 m² is een lichte toename zichtbaar, mede door de beschikbaarheid van voormalige Blokker en Bristol panden.

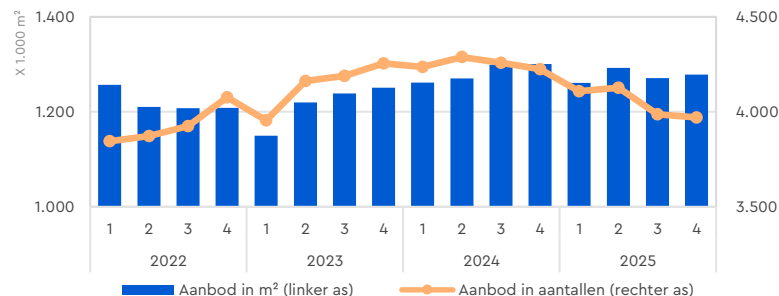
In de grote steden bleef het winkelaanbod grotendeels stabiel. Amsterdam vormt een uitzondering met een stijging van 27%, terwijl het aanbod in Utrecht met 15% daalde doordat er in 2025 meer winkels zijn verhuurd. In andere grote steden veranderde het aanbod slechts beperkt.

Huurprijzen maken een draai omhoog na eerdere dip

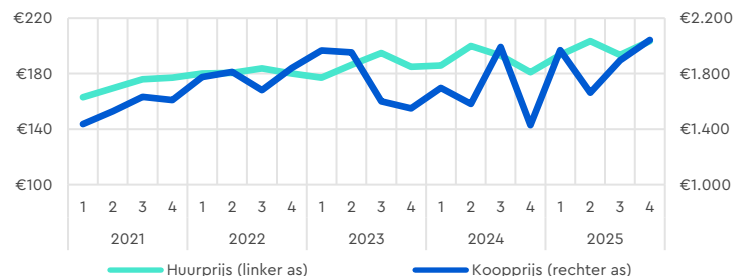
De huurprijzen in de winkelmarkt laten in 2025 een voorzichtig herstel zien na de daling in 2024. Waar de gemiddelde huurprijs in 2024 per kwartaal nog terugliep van circa € 200,- naar € 181,- per m², ligt deze eind 2025 rond de € 203,- per m². Daarmee ligt het niveau weer duidelijk hoger dan een jaar eerder, al is er nog geen sprake van sterke groei.

De winkelhuurmarkt laat hierdoor een gemengd beeld zien. In veel gebieden staan huurprijzen onder druk door beperkte vraag en langere leegstand, terwijl op de toplocaties in de grootste winkelsteden huurstijgingen mogelijk zijn.

Aanbod winkelruimte per kwartaal



Mediane koop- en huurprijzen per m²



Bron: NVM/brainbay

NVM Business special: Winkelsteden 10 jaar na V&D

In **december 2025** publiceerde NVM Business een artikel over de voormalige Vroom & Dreesmann steden. Uit inventarisatie van NVM Business/brainbay blijkt dat een groot deel van de voormalige V&D-panden inmiddels een nieuwe bestemming heeft gekregen als wonen, horeca, kantoren of maatschappelijke functies. Tien jaar na het faillissement van V&D zijn de effecten echter nog altijd zichtbaar in Nederlandse winkelsteden. Het verdwijnen van het warenhuis liet op veel plekken grote, leegstaande panden achter op centrale winkellocaties.

Impact vooral voelbaar in middelgrote centra

Voor al middelgrote steden zien de gevolgen nog duidelijk terug. De leegstand ligt daar in 2025 met 15% veel hoger dan in de G6 en G7-G25 steden, waar het herstel sneller verloopt. Ook daalde het aantal winkels het meest in de middelgrote steden waar voorheen een V&D stond, namelijk met 13%. In de G6 en G7-G25-steden bleef de krimp met respectievelijk 3% en 7% veel beperkter.

Extra investeringen nodig voor een nieuwe impuls

Om kwetsbare winkelgebieden weer vooruit te helpen, zijn extra investeringen hard nodig. Eerdere projecten uit de Impulsaanpak Winkelgebieden laten zien dat gerichte investeringen echt werken, vooral in winkelgebieden die al langer met leegstand en krimp te maken hebben. Maar veel steden kunnen dit niet alleen betalen. Daarom pleiten gemeenten en brancheorganisaties voor een extra budget van 400 miljoen euro om binnensteden te vernieuwen en aantrekkelijker te maken.

Meer weten? Lees [hier](#) de NVM Business special over Winkelsteden 10 jaar na V&D



Beleggingsmarkt



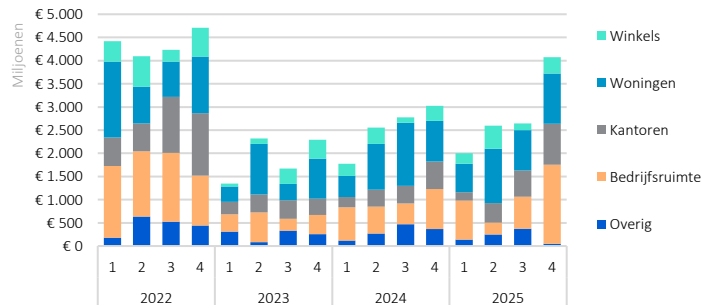
Signalen uit de markt

- **Economische en geopolitieke onzekerheden**, blijven het investeringsklimaat beïnvloeden. Tegelijkertijd stroomt kapitaal vanuit de woningmarkt, mede door uitponden, steeds vaker door naar commercieel vastgoed.
- De beleggingsmarkt voor commercieel vastgoed is redelijk stabiel, maar wordt gekenmerkt door voorzichtigheid. Beleggers zijn kritischer geworden en eisen meer rendement. Desondanks noemen leden vooral de **hoge vraagprijzen en het beperkte aanbod** van kwalitatieve beleggingsobjecten als de grootste uitdaging in de beleggingsmarkt.
- Door de **druk op woningbeleggingen** verschuift de interesse van veel box 3-beleggers naar bedrijfsruimten. Kleinschalige beleggingen van circa € 500.000 tot € 2.500.000 zijn in trek, vooral bij family offices en particuliere beleggers.
- De verwachtingen voor 2026 zijn gematigd positief, door stabielere of licht dalende rentes. **Kopers blijven daarbij selectief** met een focus op lange termijn waardevastheid en stabiele kasstromen. Risicovolle assets en vastgoed op zwakkere locaties blijven nog achter.



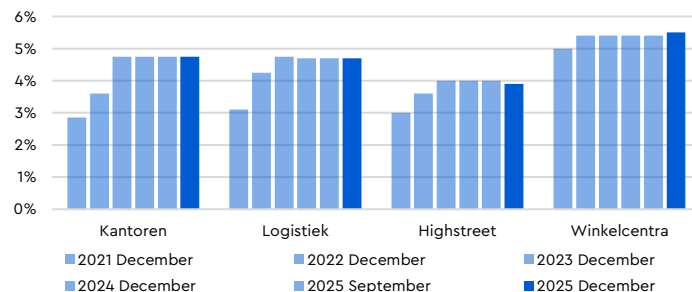


Beleggingsvolume per kwartaal



Bron: JLL

Bruto aanvangsrendement (prime)



Bron: JLL

Top 5 beleggingen dit kwartaal

Plaats	Categorie	Koper	Koopsom
Moerdijk	Logistiek	Realty Income	€ 330.000.000
Diverse plaatsen	Logistiek	P3 Logistics Parks	€ 210.000.000
Den Haag	Mixed use	Capreon	€ 120.000.000
Amsterdam	Kantoor	Molsbergen Development & Focus on Impact	€ 65.000.000
Amsterdam	Kantoor	Ping Properties	€ 64.500.000

In het vierde kwartaal is het beleggingsvolume sterk gestegen. Met bijna € 4,1 miljard werd het hoogste niveau bereikt sinds het vierde kwartaal van 2022. Over heel 2025 kwam het totaal uit op € 11,3 miljard, ruim 12% meer dan in 2024. In historisch perspectief blijft dit volume echter laag. De markt heeft nog steeds te maken met onzekerheden door internationale conflicten en handelsbelemmeringen. Vooral grote internationale beleggers blijven daardoor terughoudend. Veel (grote) beleggers richten zich daarom op moderne en duurzame panden met een laag risicoprofiel. Deze objecten worden gezien als veilig en waardevast en zijn momenteel tegen aantrekkelijke prijzen beschikbaar. Hierdoor bewegen de aanvangsrendementen nauwelijks en blijven ze grotendeels stabiel.

Dit kwartaal viel vooral het hoge beleggingsvolume in bedrijfsruimte op. Met ruim € 1,7 miljard lag dit zelfs boven de kwartaaltotalen van 2022. Enkele zeer grote transacties sprongen eruit, zoals de verkoop van het distributiecentrum van DSV in Moerdijk van circa 240.000 m². Dit onderstreept het vertrouwen van beleggers in moderne logistieke panden. Daarnaast wisselden ook verschillende kantoren van eigenaar, samen goed voor ongeveer € 880 miljoen. De beleggingsactiviteit in winkelvastgoed bleef dit kwartaal beperkt en kwam uit op € 350 miljoen.

Regionale gegevens

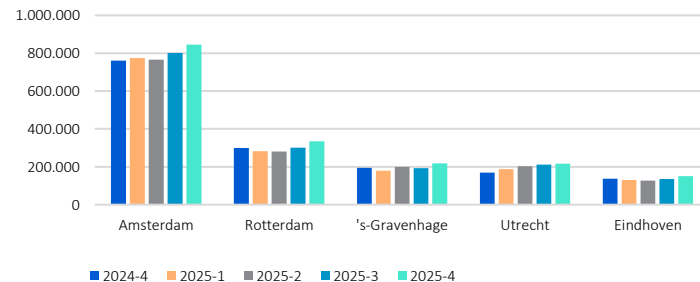
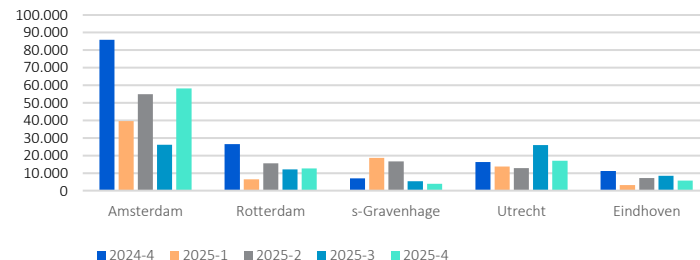


Kantorenmarkt regionaal

Provincie	Opname in m²			Aanbod in m²		
	2024	2025	↑↓ %	2024 Q4	2025 Q4	Aanbod %*
Drenthe	8.200	11.600	41,5%	39.600	40.300	6,2%
Flevoland	15.600	24.500	57,1%	118.200	106.000	11,2%
Friesland	22.900	30.300	32,3%	62.500	60.100	6,6%
Gelderland	79.100	65.900	-16,7%	317.400	264.200	6,4%
Groningen	26.300	23.900	-9,1%	82.300	92.200	9,4%
Limburg	38.100	37.500	-1,6%	177.600	164.700	8,3%
Noord-Brabant	123.200	92.900	-24,6%	501.400	515.200	9,5%
Noord-Holland	234.400	247.000	5,4%	1.259.700	1.274.500	10,5%
Overijssel	63.100	62.900	-0,3%	198.500	242.700	11,6%
Utrecht	152.600	127.300	-16,6%	491.300	550.600	9,7%
Zeeland	10.600	13.500	27,4%	31.300	33.600	6,6%
Zuid-Holland	258.400	176.900	-31,5%	967.300	1.014.700	8,4%

*Aanbod t.o.v. de voorraad

Opname (boven) en aanbod (onder) in de vijf grote steden (in m²)



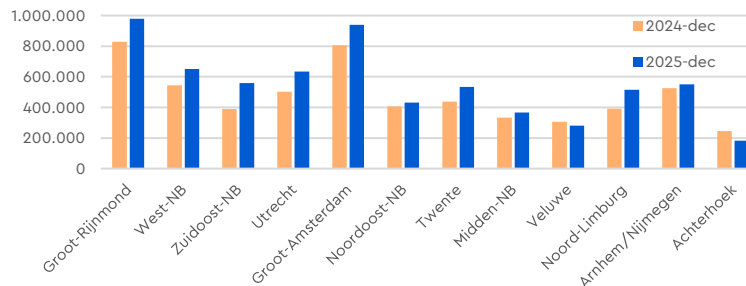
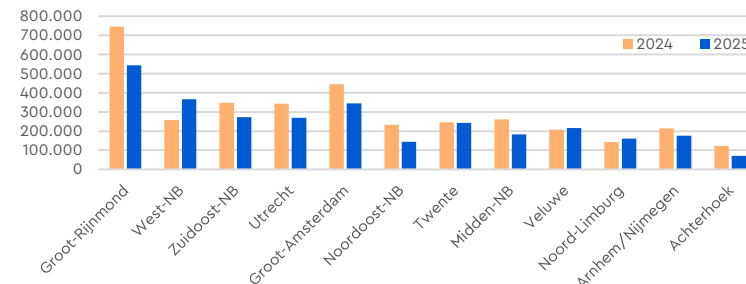
Bron: NVM/brainbay

Bedrijfsruimtemarkt regionaal

Provincie	Opname in m²			Aanbod in m²		
	2024	2025	↑↓ %	2024 Q4	2025 Q4	Aanbod %*
Drenthe	63.500	87.800	38,3%	170.600	275.900	5,2%
Flevoland	183.800	153.400	-16,5%	424.600	453.800	6,8%
Friesland	113.200	141.400	24,9%	193.300	260.300	2,8%
Gelderland	615.500	592.500	-3,7%	1.267.200	1.456.800	5,1%
Groningen	47.100	73.700	56,5%	217.600	243.200	4,1%
Limburg	417.000	385.000	-7,7%	976.700	1.173.000	6,0%
Noord-Brabant	965.200	975.900	1,1%	1.588.900	2.007.000	4,2%
Noord-Holland	630.300	574.400	-8,9%	1.099.400	1.305.700	5,1%
Overijssel	260.600	430.300	65,1%	687.400	799.100	4,7%
Utrecht	278.700	239.900	-13,9%	474.000	633.700	5,0%
Zeeland	93.300	179.800	92,7%	100.700	142.800	2,3%
Zuid-Holland	1.064.600	934.500	-12,2%	1.221.800	1.589.100	4,5%

*Aanbod t.o.v. de voorraad

Opname (boven) en aanbod (onder) in top 12 COROP-gebieden (in m²)



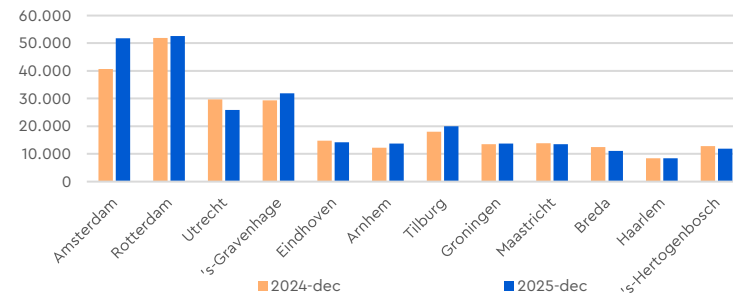
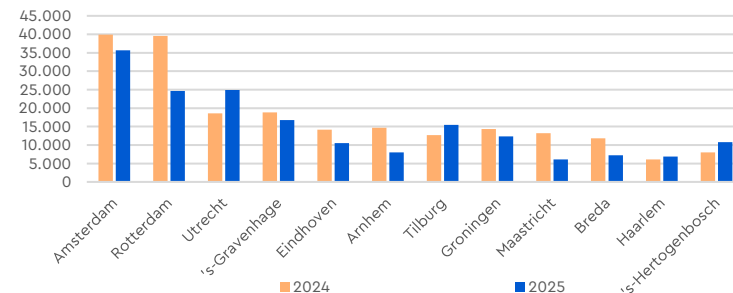
Bron: NVM/brainbay

Winkelmarkt regionaal

Provincie	Opname in m²			Aanbod in m²		
	2024	2025	↑↓ %	2024 Q4	2025 Q4	% leeg-stand*
Drenthe	9.500	19.300	103,2%	45.500	47.700	8,3%
Flevoland	14.300	21.300	49,0%	30.900	27.800	7,3%
Friesland	19.700	24.400	23,9%	42.100	44.900	6,5%
Gelderland	75.700	79.900	5,5%	152.900	160.100	7,5%
Groningen	20.800	17.600	-15,4%	43.700	36.800	8,3%
Limburg	49.100	31.700	-35,4%	165.000	158.200	11,7%
Noord-Brabant	88.200	95.300	8,0%	183.600	180.600	8,1%
Noord-Holland	89.300	105.600	18,3%	162.100	154.300	6,0%
Overijssel	46.900	46.500	-0,9%	125.200	127.100	7,7%
Utrecht	48.700	46.800	-3,9%	104.500	101.800	7,2%
Zeeland	13.200	16.100	22,0%	28.200	23.600	9,7%
Zuid-Holland	119.900	115.000	-4,1%	217.100	215.500	7,9%

*Bron: Locatus per 14/01/2026

Opname (boven) en aanbod (onder) in top 12 winkelgemeenten (in m²)



Bron: NVM/brainbay

Bijlagen

Definities

Databronnen:

Aanbod: NVM Tiara/Midas

Transacties: NVM Tiara/Midas, Bak Property Research

Peildatum aanbod: 8 december 2025

Periode transacties: oktober t/m december 2025

Onze data zijn voortdurend in ontwikkeling en kunnen aan verandering onderhevig zijn. We spannen ons continu 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 m²

Kantoorgedeelte is minder dan 50% van object

Kantoorruimte:

Transacties en aanbod vanaf 200 m²

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.

**NVM Business in
coproductie met brainbay**

Onderzoek uitgevoerd door:
Judith van de Laar
Fatih Turk
Jacob Velleman

