



Ontwikkelingen commercieel vastgoed 3^e kwartaal 2025

Inhoud

Samenvatting	3
Kantorenmarkt	5
Bedrijfsruimtemarkt & Logistiek	8
Winkelmarkt	12
Beleggingsmarkt	15
Regionale gegevens	17
Bijlagen	21

Samenvatting

Kantorenmarkt: In het derde kwartaal van 2025 is 200.600 m² kantoorruimte opgenomen, een stijging van 16% vergeleken met hetzelfde kwartaal in 2024. De vijf grote kantoorsteden waren dit kwartaal goed voor 39% van alle transacties. Op jaarbasis ligt de totale kantooropname in 2025 tot nu toe echter 12% lager dan in 2024. Het aanbod van kantoorruimte blijft stabiel, maar er is nog veel langdurig aanbod beschikbaar op de markt.

Bedrijfsruimtemarkt & logistiek: De opname in de bedrijfsruimtemarkt is dit kwartaal aangetrokken tot bijna 1,1 miljoen m². Dit is een stijging van 12% ten opzichte van het vorige kwartaal, maar een krimp van 4% vergeleken met vorig jaar. De markt heeft twee gezichten: metrages tot 10.000 m² liggen goed in de markt, terwijl de vraag naar grootschalig (logistiek) vastgoed vanaf 25.000 m² vrijwel stilvalt als door mondiale onzekerheid.

Winkelmarkt: De opname van winkelruimte ligt in de eerste drie kwartalen van 2025 op hetzelfde niveau als de eerste drie kwartalen van 2024. De vijf grote steden kennen allemaal een daling in de opname, met uitzondering van Utrecht. Het beschikbare aanbod daalt met 2% ten opzichte van vorig kwartaal, maar verschilt sterk per regio. Opvallend is het hoge aandeel langdurig aanbod. Ruim 276.000 m² winkelruimte (22% van het totaal) staat al drie jaar of langer te huur of te koop.

Beleggingsmarkt: Tot nu toe is er in 2025 voor €7,1 miljard belegd, ongeveer evenveel als in dezelfde periode in 2024. Historisch gezien blijft de dynamiek echter beperkt. Onder beleggers heerst blijvende onzekerheid door mondiale conflicten en handelsbelemmeringen. Vooral grote buitenlandse beleggers zijn minder actief. Dit biedt kansen voor nationale partijen om in kwalitatief goed vastgoed te beleggen.



Het 3e kwartaal van 2025 in cijfers



Kantoorruimte



Bedrijfsruimte



Winkelruimte

	Aanbod	Opname	Aanbod	Opname	Aanbod	Opname
Volume in m²	4,21 mln.	200.600	9,73 mln.	1,08 mln.	1,27 mln.	144.500
Vershil t.o.v. 2e kwartaal 2025	+ 2 %	- 16 %	+ 5 %	+ 12 %	- 2 %	+ 2 %
Vershil t.o.v. 3e kwartaal 2024	+ 1 %	+ 16 %	+ 26 %	- 4 %	- 2 %	+ 6 %
Aantallen	4.195	247	6.402	1.341	3.985	646
Vershil t.o.v. 2e kwartaal 2025	+ 1 %	- 4 %	+ 9 %	+ 3 %	- 3 %	+ 2 %
Vershil t.o.v. 3e kwartaal 2024	+ 2 %	- 1 %	+ 24 %	+ 19 %	- 6 %	+ 5 %

Kantorenmarkt

Signalen uit de markt

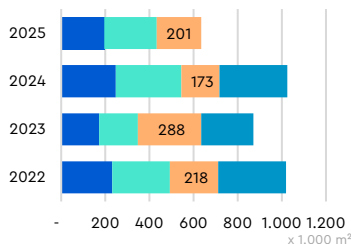
- Volgens een enquête in Q3 onder NVM Business leden neemt de vraag naar duurzame kantoorruimte met **minimaal energielabel A** toe. Deze trend houdt al ruim twee jaar aan. Ook speelt locatie een belangrijke rol. Vooral **locaties bij stations** zijn populair, terwijl secundaire locaties duidelijk minder gewild zijn.
- Bedrijven stimuleren vaker werken op kantoor en zoeken kwalitatief hoogwaardige panden met veel voorzieningen. Toch blijft door **thuiswerken** ruimte over, waardoor besluiten over nieuwe kantoorruimte vaker worden uitgesteld.
- Besluitvorming stokt ook deels doordat **AI** het kantoorwerk steeds sneller verandert. **61%** van de Europese werknemers merkt dit al. Ook maakt 42% zich zorgen over mogelijk baanverlies (bron: EY).
- Door de focus op duurzaamheid **stijgen de huurprijzen**, vooral op stationslocaties. Tegelijk is verduurzaming in de praktijk lastig door netcongestie, stikstofregels en hoge kosten. Daardoor groeit in sommige regio's de interesse in het kopen van kwalitatieve kantoren.



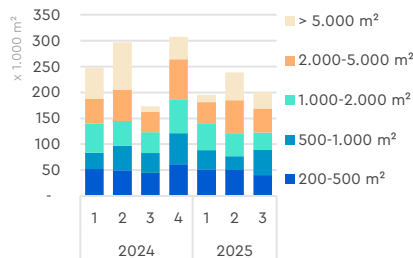


Kantorenmarkt Q3 2025

Opname per kwartaal

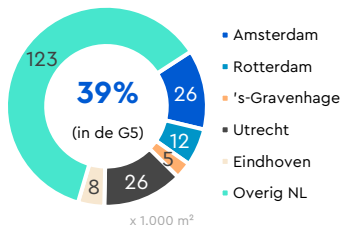


Opname per oppervlakteklasse



Met een opname van **201.000 m²** in dit kwartaal, komt de kantorenmarkt nog altijd niet goed op gang. Na drie kwartalen ligt de totale kantooropname in 2025 **12% lager** dan in 2024. Opvallend is dat in **Utrecht** (26.000 m²) evenveel kantoorruimte werd opgenomen als in Amsterdam. De grootste transactie vond ook in Utrecht plaats (12.100 m² aangekocht door de Staat der Nederlanden). Vorig jaar kende het vierde kwartaal nog een sterke opleving, maar daar zijn nu geen signalen van. De **vijf grote kantoorsteden** waren dit kwartaal goed voor 39% van alle transacties, tegenover 45% in het vorige kwartaal. De huurprijzen liggen **gemiddeld hoger** dan een jaar geleden. Dat komt vooral door de indexering van huren en het grotere aandeel duurzame en moderne kantoren in de transacties.

Opname G5 en overig NL



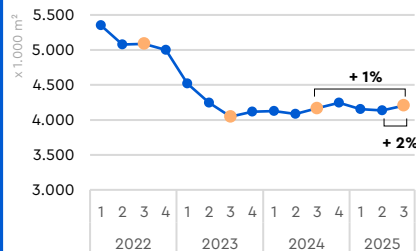
↑ € 136

Mediane huurprijs per m² in 2025
(€ 134 in 2024)

= € 1.395

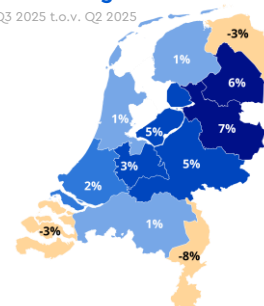
Mediane koopprijs per m² in 2025
(€ 1.387 in 2024)

Aanbod per kwartaal



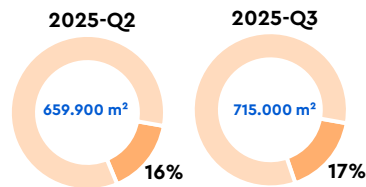
Aanbod regionaal

Q3 2025 t.o.v. Q2 2025



Het aanbod (4,21 miljoen m²) is tijdens het derde kwartaal met **2%** gestegen. In vergelijking met een jaar geleden is er echter slechts een verschil van ongeveer 30.000 m² (+1%). Op regionaal niveau zien we dat het aanbod in de afgelopen drie maanden alleen is gedaald in de provincies **Groningen, Limburg en Zeeland**. In de **vijf grote kantoorsteden** steeg het aanbod dit kwartaal harder dan gemiddeld. Vooral in Eindhoven (+7%) en Rotterdam (7%) is meer aanbod op de markt gekomen. Het structurele aanbod (kantoren die al langer dan drie jaar beschikbaar zijn) is licht gestegen naar 17% van het totaal, oftewel **715.000 m²**. Duurzame en centraal gelegen kantoren worden nog steeds snel verhuurd of verkocht, zeker als ze direct gebruiksklaar (turn-key) zijn.

Structureel aanbod > 3 jaar



Top 5 opnames dit kwartaal

Plaats	Huurder of koper	Oppervlakte
Utrecht	Staat der Nederl.	12.100 m²
Amsterdam	Budget Energie	5.400 m²
Rotterdam	Edge workspaces	5.300 m²
Leeuwarden	Regiecentrum	4.500 m²
Eindhoven	Sweco	4.000 m²

Bedrijfsruimtemarkt & Logistiek

Signalen uit de markt

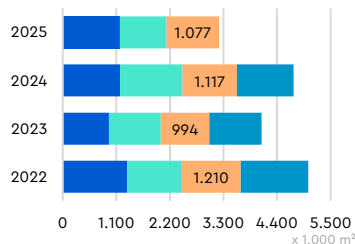
- De **Nederlandse industrie** toont herstel: de productie, nieuwe orders en werkgelegenheid namen in september flink toe. Tegelijk zorgen handelsconflicten ervoor dat **Chinese bedrijven** zich meer op Europa richten. Dat leidt tot meer prijsdruk op de Europese markt en een dalende export.
- Uit de kwartaalenquête blijkt dat veel makelaars een verzadiging zien in de markt voor **kleine bedrijfsverzamelgebouwen**. Vooral het aanbod van nieuwe kleine units is groot, wat leidt tot overaanbod en minder vraag.
- De **Rotterdamse haven** staat onder druk. Bedrijven, investeerders en banen stromen weg. Dit komt onder andere door de **hoge energiekosten, strenge milieuwetgeving en belastingen**. Na Shell kondigt ook BP aan te stoppen met een fabriek voor biobrandstoffen in de haven.
- Het **netcongestie**probleem wordt groter. Op dit moment staan er **14.000 bedrijven in de wacht**. Ook NVM Business-leden noemen netcongestie in de enquête van Q3 als belangrijkste trend. Dit wordt gevolgd door tekorten aan direct beschikbare bedrijfsruimten en uitgeefbare grond.



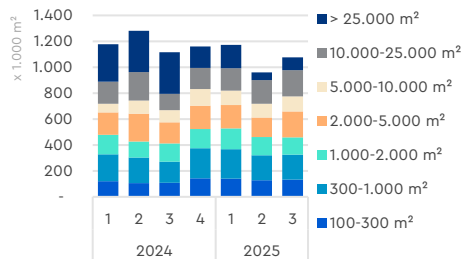


Bedrijfsruimtemarkt & Logistiek Q3 2025

Opname per kwartaal

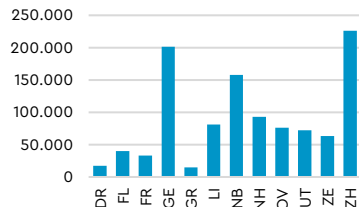


Opname per oppervlakteklasse



Na het zwakke tweede kwartaal is de vraag naar bedrijfsruimte **duidelijk hersteld**. De opname kwam uit op bijna 1,1 miljoen m², een **stijging van 12%**. Na drie kwartalen is 10% minder bedrijfsruimte in gebruik genomen dan in 2024. De markt laat echter **twee gezichten** zien. In het segment tot circa 10.000 m² wordt meer ruimte opgenomen dan in voorgaande jaren, terwijl de vraag naar grootschalig **logistiek vastgoed** (vanaf 25.000 m²) vrijwel stilvalt. Dit hangt samen met de toegenomen mondiale onzekerheden, die hun effect hebben op de handelsstromen. Huur- en koopprijzen blijven stijgen. Voor het eerst ligt de **gemiddelde huurprijs boven de 90 euro per m²**. Ondanks het gestegen aanbod komt dat vooral door het tekort aan bedrijfsgrond en kwalitatief goede panden.

Opname per provincie



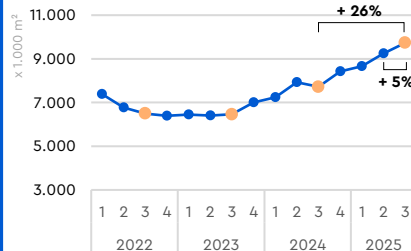
↑ **€ 90**

Mediane huurprijs per m² in 2025
(was € 87 in 2024)

↑ **€ 1.446**

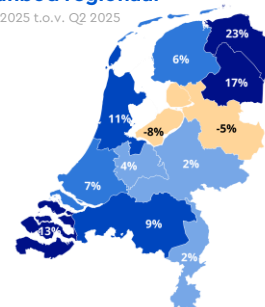
Mediane koopprijs per m² in 2025
(was € 1.334 in 2024)

Aanbod per kwartaal



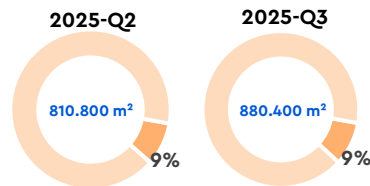
Aanbod regionaal

Q3 2025 t.o.v. Q2 2025



Het aanbod van bedrijfsruimte blijft toenemen en nadert de grens van **10 miljoen m²**. In het derde kwartaal steeg het aanbod met 5%. De grootste toename vond plaats in het segment **tot 300 m²** (vnl. kleinschalige bedrijfsunits) en in de categorie boven 5.000 m². Ondanks deze groei blijft het aandeel aangeboden bedrijfsruimte beperkt: **4,5% van de totale voorraad**, tegenover 4,3% een jaar geleden. Op Flevoland en Overijssel na, was in iedere provincie sprake van een (flinke) stijging van het aanbod. Opvallend is het **relatief lage aandeel structureel aanbod**: slechts 9% van de bedrijfsruimten staat lang leeg. Daarmee onderscheidt de bedrijfsruimtemarkt zich duidelijk van de kantoren- (17%) en winkelmkt (22%). Bedrijfsruimten worden doorgaans snel opnieuw in gebruik genomen.

Structureel aanbod > 3 jaar



Top 5 opnames dit kwartaal

Plaats	Huurder of koper	Oppervlakte
Tiel	Tuinmeubelshop	40.000 m²
Bemmel	DHL	33.000 m²
Lisse	Zorgboodschap	25.900 m²
Apeldoorn	Wibra	24.300 m²
Margraten	Wowskop B.V.	20.400 m²

NVM Business artikel: Bedrijfsverzamelgebouwen

In september publiceerde NVM Business een artikel over **de markt voor bedrijfsunits**. Uit een inventarisatie van **brainbay** blijkt dat in de afgelopen vijf jaar een recordaantal kleine bedrijfsunits gebouwd, namelijk 2,2 miljoen m². Tussen 2020 en 2024 nam het nieuwbouwvolume met maar liefst **249%** toe ten opzichte van de periode 2015-2019. Toch liggen er in Nederland nog veel nieuwe bouwplannen op de plank. Hierdoor stijgt het risico op leegstand.

Kleine bedrijven stuwen de vraag naar bedrijfsunits

De toename van bedrijfsverzamelgebouwen hangt sterk samen met de groei van het aantal kleine bedrijven. Volgens het CBS kwamen er in de afgelopen tien jaar meer dan **600.000 zzp'ers** bij. Ook het **aantal microbedrijven** met twee tot tien werknemers groeide flink. Bedrijfsunits zijn voor hen ideaal door de combinatie van werkplaats, magazijn en kantoor, maar ook vanwege de flexibiliteit in gebruik, door onder meer de kortlopende huurcontracten. Ontwikkelaars zijn hierop ingesprongen.

Keerpunt: stijgend aanbod en verhoogd risico

Versillende makelaars van NVM Business merken dat de verkoop en verhuur van deze bedrijfsunits steeds lastiger wordt. Dat blijkt ook uit de cijfers. Het aanbod van bedrijfsruimten van 100 tot 300 m² is in twee jaar met 30 procent gestegen. In het kleinste segment, de zogenoemde 'micro-units' tussen 30 en 100 m², is het aanbod in twee jaar tijd zelfs verdubbeld. De vraag rijst nu: **hoeveel bedrijfsunits hebben we nog nodig in Nederland?**

Meer weten? Lees [hier](#) de NVM Business special over bedrijfsverzamelgebouwen



Winkelmarkt



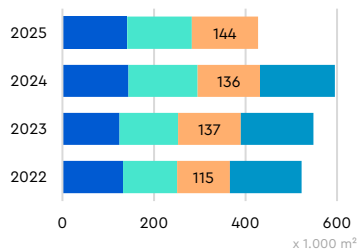
Signalen uit de markt

- NMV leden geven in de enquête aan dat de **stijgende kosten** voor winkeliers van grote invloed is op de markt voor winkelvastgoed.
- De detailhandel heeft in augustus 3,6% meer omgezet dan een jaar eerder. Het verkoopvolume was 1,4% hoger. Dit terwijl het **consumentenvertrouwen** in het hele derde kwartaal negatief was (-32) en aanzienlijk lager dan een jaar eerder (bron: CBS).
- Uit onderzoek van onderzoeksbureau RMC blijkt dat Nederlandse winkelstraten in het derde kwartaal van dit jaar **9% meer passanten** hadden dan in 2024.
- Daarentegen hebben **verschillende woonketens** te maken met financiële problemen. Zo zijn de 75 winkels van Carpetright gesloten na een faillissementsaanvraag. Dit kwartaal werd ook bekend dat woninginrichters Kwantum en Leenbakker met problemen kampen.
- Het **aantal supermarkten** daalt voor het eerst in tien jaar flink. Dit hangt samen met hogere kosten voor personeel en huur, schaalvergroting en consolidatie. Ook het verkoopverbod op tabak lijkt deze daling te verklaren nu supermarkten miljarden aan omzet verliezen (bron: CBS).

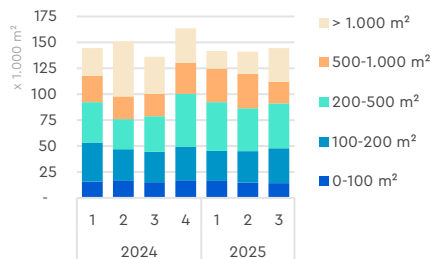


Winkelmarkt Q3 2025

Opname per kwartaal

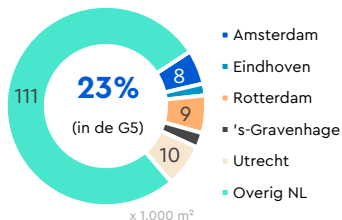


Opname per oppervlakteklasse



De winkelmarkt bevindt zich in rustig vaarwater. In totaal werd in het derde kwartaal 144.500 m² winkelruimte opgenomen, **2% meer** dan in het vorige kwartaal. Na negen maanden ligt het totaal aan verhuurde en verkochte winkelruimte nog wel 1% lager dan een jaar geleden. In de vijf grootste steden vond 23% van alle winkelopname plaats, tegen 21% in het tweede kwartaal. Hierbij vallen een aantal **grotere opnames** op, zoals van de modeketen New Yorker in Rotterdam en Utrecht. De prijzen blijven op basis van gerealiseerde transacties stabiel. Wel liggen **de huuropbrengsten** voor pandeigenaren op veel locaties lager dan bij eerdere contracten. Voor panden in de grotere en populaire winkelgebieden is dat effect duidelijk kleiner.

Opname G5 en overig NL



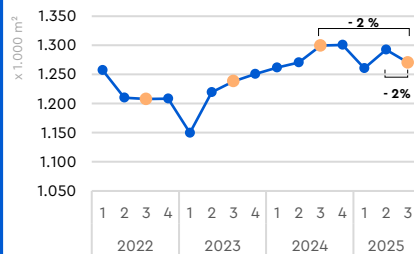
€ 193

Mediane huurprijs per m² in 2025
(€ 192 in 2024)

€ 1.751

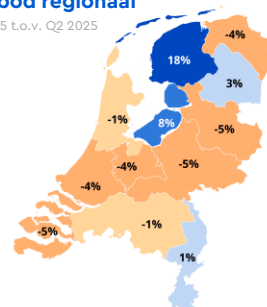
Mediane koopprijs per m² in 2025
(€ 1.710 in 2024)

Aanbod per kwartaal



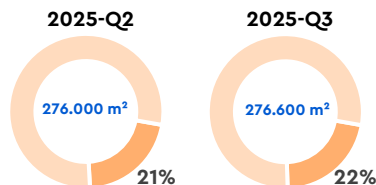
Aanbod regionaal

Q3 2025 t.o.v. Q2 2025



In het derde kwartaal is het aanbod van beschikbare winkelruimte met **2% afgenomen**. Ook vergeleken met een jaar geleden staat 2% minder winkelruimte te huur of te koop. De daling komt vooral doordat er minder aanbod is van **kleine winkels tot 500 m²**. In het segment grotere winkels boven 500 m², nam het aanbod juist toe. In **Friesland** kwam dit kwartaal veel winkelruimte nieuw in aanbod, met als gevolg een stijging van het aanbod met 18%. Ook in Flevoland steeg het aanbod fors. Opvallend is het **hoge aandeel langdurig aanbod**. Ruim 276.000 m² winkelruimte (22% van het totaal) staat al drie jaar of langer te huur of te koop. De waarde van deze winkels staat onder flinke druk.

Structureel aanbod > 3 jaar



Top 5 opnames dit kwartaal

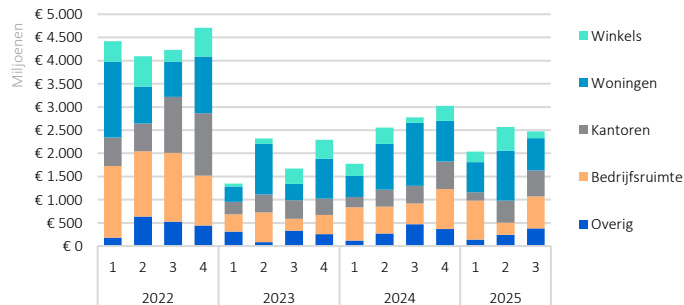
Plaats	Huurder of koper	Oppervlakte
Utrecht	New Yorker	3.200 m²
Rotterdam	New Yorker	2.800 m²
Tilburg	Vida XL	2.700 m²
Almelo	Mandemakers	2.500 m²
Zaandam	Zuiver Interior Gr.	2.200 m²

Beleggingsmarkt



Beleggingsmarkt Q3 2025

Beleggingsvolume per kwartaal

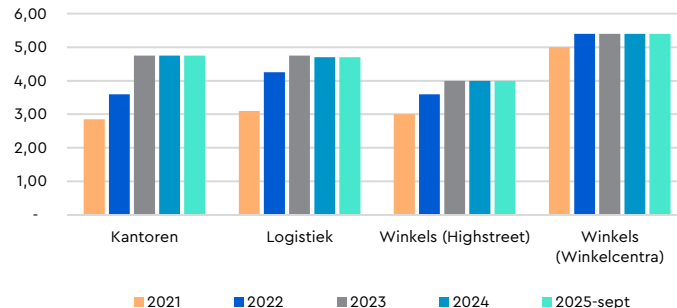


Bron: JLL

Top 5 beleggingen dit kwartaal

Plaats	Categorie	Koper	Koopsom
Rotterdam	Kantoor	Bouwinvest	€ 152.000.000
Hoofddorp	Bedrijfsruimte	Pontegadea	€ 145.000.000
Amsterdam	Kantoor	EDGE	€ 120.000.000
Amsterdam	Kantoor	Kozuki	€ 95.700.000
Bleiswijk	Bedrijfsruimte	Axa IM.	€ 88.400.000

Bruto aanvangsrendement (prime) naar type



Bron: JLL

De markt voor vastgoedbeleggingen vertoonde in het derde kwartaal een stabiel beeld. Het totale beleggingsvolume bedroeg **€ 2,47 miljard**, tegenover € 2,57 miljard in het vorige kwartaal. In heel 2025 is tot nu toe € 7,1 miljard belegd, precies evenveel als in dezelfde periode van 2024. In historisch perspectief blijft **de dynamiek beperkt**. Onzekerheden over bijvoorbeeld internationale conflicten en handelsbelemmeringen zorgen ervoor dat **mondiale kapitaalstromen** onder druk staan, ook binnen de vastgoedmarkt. Hier staat tegenover dat vanuit de woningmarkt, als gevolg van uitpanden, meer geld stroomt richting commercieel vastgoed. Dit zijn doorgaans particuliere beleggers die willen investeren in kleinschalige bedrijfsruimten.

Doordat buitenlandse beleggers minder actief zijn, benutten **Nederlandse partijen** meer kansen. Vooral in de kantorenmarkt neemt de activiteit toe: in 2025 is tot nu toe € 1,21 miljard belegd, tegenover € 0,97 miljard een jaar eerder. Kwalitatief goede kantoren, met een goede locatie en een duurzaam profiel, blijven daarbij het meest in trek. Tegelijkertijd is het aanbod van geschikte beleggingspanden beperkt. De dynamiek in de markt wordt ook geremd doordat het gewenste rendement van beleggers niet altijd aansluit bij de vraagprijzen van verkopers.

Regionale gegevens

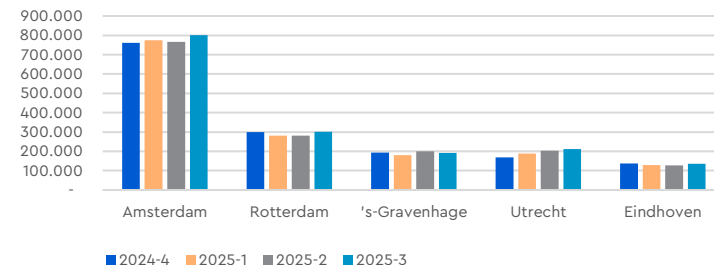
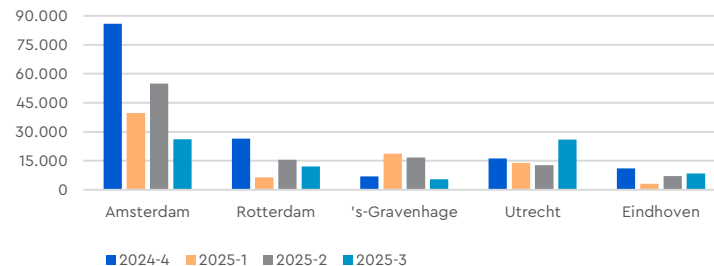


Kantorenmarkt regionaal

Provincie	Opname in m²			Aanbod in m²		
	2024 Q1-Q3	2025 Q1-Q3	↑↓ %	2024 Q3	2025 Q3	Aanbod %*
Drenthe	5.900	4.500	-24%	38.900	30.300	4,6%
Flevoland	5.100	17.900	251%	106.900	121.600	12,5%
Friesland	18.900	26.100	38%	59.300	64.700	6,9%
Gelderland	53.600	40.400	-25%	330.400	273.900	6,5%
Groningen	12.300	20.500	67%	79.900	88.500	8,8%
Limburg	26.200	15.100	-42%	173.600	153.900	7,8%
Noord-Brabant	87.900	67.600	-23%	494.500	487.700	8,9%
Noord-Holland	133.300	165.200	24%	1.191.200	1.231.300	9,9%
Overijssel	51.300	30.500	-41%	205.900	236.200	11,2%
Utrecht	123.000	99.300	-19%	472.700	534.600	9,2%
Zeeland	8.500	10.800	27%	27.100	28.600	5,6%
Zuid-Holland	199.400	140.100	-30%	986.200	954.000	7,8%

*Aanbod t.o.v. de voorraad

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



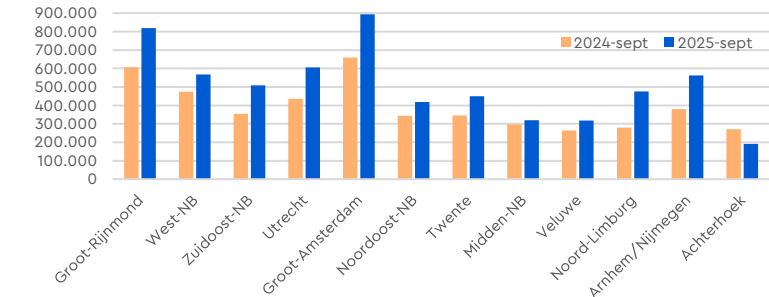
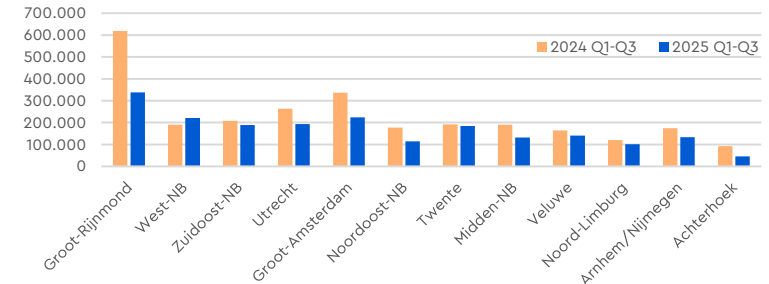
Bron: NVM/brainbay

Bedrijfsruimtemarkt regionaal

Provincie	Opname in m²			Aanbod in m²		
	2024 Q1-Q3	2025 Q1-Q3	↑↓ %	2024 Q3	2025 Q3	Aanbod %*
Drenthe	46.800	63.200	35%	153.900	237.100	4,5%
Flevoland	94.300	117.500	25%	402.700	421.600	6,3%
Friesland	80.400	120.800	50%	179.300	241.300	2,6%
Gelderland	507.900	392.100	-23%	1.118.200	1.501.900	5,3%
Groningen	31.900	57.300	80%	223.100	253.800	5,1%
Limburg	363.300	277.800	-24%	877.400	1.077.300	5,5%
Noord-Brabant	646.900	639.500	-1%	1.470.400	1.813.700	3,8%
Noord-Holland	448.000	377.600	-16%	994.700	1.289.400	5,1%
Overijssel	205.500	261.300	27%	587.400	738.200	4,3%
Utrecht	219.700	166.000	-24%	432.900	606.400	4,8%
Zeeland	79.200	112.900	43%	103.800	147.700	2,4%
Zuid-Holland	849.500	624.200	-27%	1.177.900	1.403.000	4,0%

*Aanbod t.o.v. de voorraad

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



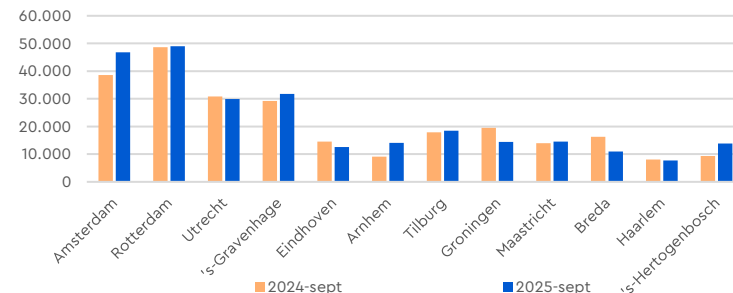
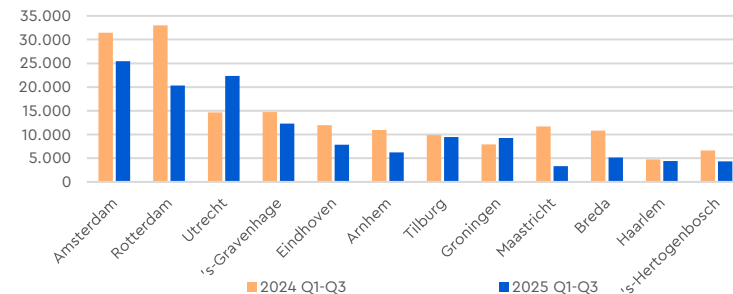
Bron: NVM/brainbay

Winkelmarkt regionaal

Provincie	Opname in m ²			Aanbod in m ²		
	2024 Q1-Q3	2025 Q1-Q3	↑↓ %	2024 Q3	2025 Q3	% leeg-stand*
Drenthe	6.600	13.200	100%	42.700	42.200	7,4%
Flevoland	12.200	9.900	-19%	31.900	28.900	7,0%
Friesland	11.300	14.200	26%	38.500	46.900	6,4%
Gelderland	56.400	55.500	-2%	152.700	155.700	7,4%
Groningen	12.400	12.500	1%	44.500	37.900	7,5%
Limburg	38.600	22.400	-42%	157.100	163.900	11,7%
Noord-Brabant	65.400	55.600	-15%	186.300	181.000	8,0%
Noord-Holland	64.500	75.200	17%	149.700	153.300	6,1%
Overijssel	30.600	36.700	20%	139.200	118.000	7,8%
Utrecht	38.400	39.600	3%	109.200	102.000	7,3%
Zeeland	8.700	10.100	16%	29.300	27.100	9,2%
Zuid-Holland	86.800	82.400	-5%	218.600	213.500	7,6%

*Bron: Locatus per 09/10/2025

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 september 2025

Periode transacties: juli t/m september 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 m²

Kantoorgedeelte is minder dan 50% van object

Kantoorruimte:

Transacties en aanbod vanaf 200 m²

'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.

**NVM Business in
coproductie met brainbay**

Onderzoek uitgevoerd door:
Fatih Turk
Jacob Velleman

