



Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2^e kwartaal 2025



Inhoud

Samenvatting	3
Kantorenmarkt	5
Bedrijfsruimtemarkt & Logistiek	10
Winkelmarkt	17
Beleggingsmarkt	22
Zoekverkeer funda in business	25
Bijlagen	27

Samenvatting

Handelsspanningen zorgen nog steeds voor onzekerheid in de vastgoedsector. In het eerste halfjaar van 2025 is het aantal verhuurde en verkochte panden lager dan in 2024. Op kwartaalbasis zien we een wisselend beeld: kantoren laten herstel zien, bedrijfsruimtes worden minder vaak opgenomen en de winkelmarkt blijft stabiel.

Kantorenmarkt: In de eerste helft van 2025 is 238.000 m² kantoorruimte opgenomen, een daling van 20% vergeleken met vorig jaar. Op kwartaalbasis is echter sprake van een stijging van 22%, dankzij enkele grotere transacties van meer dan 2.000 m² in de grote kantoorsteden. Het aanbod van kantoorruimte blijft stabiel, maar desondanks geven makelaars aan dat er een tekort is aan moderne en duurzame kantoren.

Bedrijfsruimtemarkt & logistiek: De opname van 961.000 m² in Q2 2025 was het laagste in ruim twee jaar. Grote metrages lagen slecht in de markt, mede door onzekerheid bij gebruikers van logistiek vastgoed. Het aanbod steeg dit kwartaal tot boven de 9 miljoen m² en ligt nu 17% hoger dan vorig jaar. Bij de grootste metrages (> 25.000 m²) is het aanbod zelfs 81% gestegen. Ondanks dit stijgen de koopprijzen, terwijl huurprijzen stabiel blijven.

Winkelmarkt: De opname van winkelruimten in de eerste jaarhelft ligt 6% lager dan vorig jaar. In bijna alle grote steden daalde het opnamevolume, waardoor hun aandeel in het totaal terugviel van 38% naar 28%. Hoewel voormalige Blokker-winkels snel een nieuwe invulling krijgen, zien we in de bredere winkelmarkt een lichte toename van het aanbod.

Beleggingsmarkt: De beleggingsmarkt staat nog steeds onder druk door wereldwijde handelsspanningen en economische onzekerheid. In het tweede kwartaal van 2025 werd er ongeveer 2,5 miljard euro geïnvesteerd in commercieel vastgoed (incl. woningen). Dit is gelijk aan dezelfde periode in 2024. De interesse in beleggen blijft bestaan, maar door de toegenomen onzekerheid worden investeringsbeslissingen steeds vaker uitgesteld.



Het 2e kwartaal van 2025 in cijfers



Kantoorruimte



Bedrijfsruimte

 Winkelruimte

	Aanbod	Opname	Aanbod	Opname	Aanbod	Opname
Volume in m²	4,14 mln.	238.400	9,25 mln.	961.400	1,29 mln.	141.200
Vershil t.o.v. 1e kwartaal 2025	0 %	+ 22 %	+ 7 %	- 18 %	+ 3 %	0 %
Vershil t.o.v. 2e kwartaal 2024	+ 1 %	- 20 %	+ 17 %	- 25 %	+ 2 %	- 6 %
Aantallen	4.142	258	5.878	1.305	4.127	632
Vershil t.o.v. 1e kwartaal 2025	+ 1 %	- 6 %	+ 6 %	- 12 %	+ 1 %	- 5 %
Vershil t.o.v. 2e kwartaal 2024	- 1 %	- 13 %	+ 11 %	+ 8 %	- 4 %	- 1 %

Kantorenmarkt

Signalen uit de markt

- Uit een enquête onder NVM Business-leden in het tweede kwartaal blijkt dat het tekort aan kwalitatief goede kantoren het meest wordt genoemd als opvallende trend. Makelaars geven aan dat er weinig geschikt aanbod is dat aansluit bij de wensen van gebruikers op het gebied van kwaliteit, locatie en duurzaamheid.
- Zoekers stellen hogere eisen, bijvoorbeeld een specifiek energielabel of bereikbaarheidsprofiel. Ook liggen 'turn-key' kantoren goed in de markt.
- Het thuiswerkbeleid staat weer ter discussie bij veel werkgevers. Zo willen ING en ABN AMRO dat hun medewerkers vaker naar kantoor komen, omdat dit de samenwerking verbetert. Vakbonden zijn echter kritisch en vinden dat flexibel werken niet zomaar mag worden beperkt.
- Tegelijkertijd blijkt dat Nederlanders in 2025 iets vaker op kantoor werken dan vorig jaar. Volgens CBRE steeg de bezetting van 56% naar 59%. Vooral het MKB scoort beter dan grote bedrijven. Diverse bedrijven maken kantoren aantrekkelijker om medewerkers vaker te laten komen.

- 20%

Opname t.o.v. Q2 2024

↓ € 129

Mediane huurprijs per m²
(was € 130 in Q2 2024)

+ 50.100 m²

Aanbod t.o.v. Q2 2024

12.800 m²

Halfjaar opname in de provincie
Flevoland. Was 5.100 m² in H1 2024

Top 5 opnames kantoorruimten in Q2 2025

Plaats	Huurder of koper	Oppervlakte
Amsterdam	Databricks	10.000 m ²
Amsterdam	Ayvens Nederland	9.900 m ²
Rotterdam	EY Nederland	6.200 m ²
's-Gravenhage	Netcompany	6.000 m ²
Utrecht	Chroma ATE	5.400 m ²

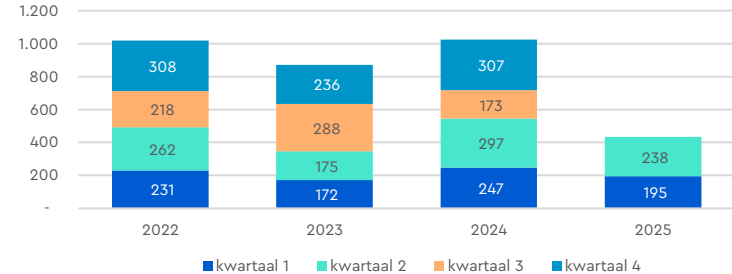
Zuidas trekt de kar in Amsterdam

- Dit kwartaal steeg het opnamevolume naar 238.400 m². Dat is een stijging van 22% vergeleken met vorig kwartaal, maar nog wel 20% minder dan in hetzelfde kwartaal in 2024.
- Ook op basis van de eerste zes maanden ligt de opname 20% lager dan in de eerste jaarhelft van vorig jaar. Toen was echter sprake van een relatief sterk half jaar.
- In het tweede kwartaal vonden acht transacties plaats met een omvang van meer dan 5.000 m². Ook in het segment van 2.000 tot 5.000 m² lag het opnamevolume hoger dan een kwartaal en een jaar geleden.
- In tegenstelling tot vorige kwartaal was de vraag naar kleine kantoren dit kwartaal juist lager. Dit vormt een duidelijke trendbreuk ten opzichte van eerdere kwartalen, waarin juist veel vraag was naar kleinere metrages.

Terugval in grote steden, behalve in Amsterdam

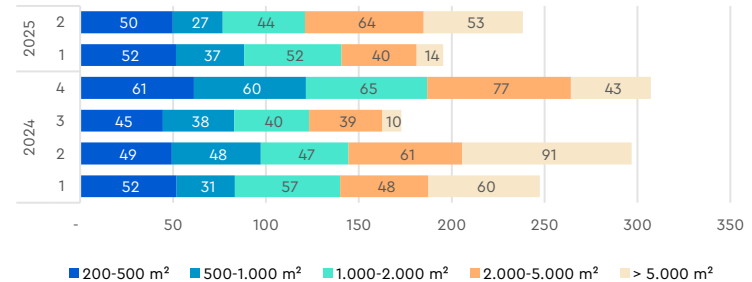
- In de eerste helft van 2025 vond 39% van alle kantooropnames plaats in de vijf grote steden. Vorig jaar was dat nog 43%.
- In Amsterdam was de opname in het eerste halfjaar maar liefst 57% hoger dan vorig jaar, vooral dankzij de Zuidas. Het grootste zakencentrum van Nederland was goed voor 54% van de totale opname in de hoofdstad.
- Andere grote steden lieten allemaal een daling in de opname zien. In Rotterdam en Den Haag is de opname zelfs meer dan gehalveerd. Ook in Utrecht (-30%) en Eindhoven (-8%) was er een duidelijke terugval.

Opname kantoorruimte * 1.000 m² per kwartaal



Bron: NVM/brainbay

Opname kantoorruimte naar oppervlakteklasse * 1.000 m² per kwartaal



Bron: NVM/brainbay

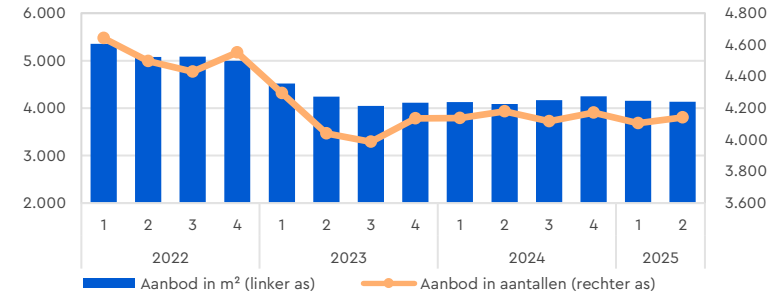
Aanbod stabiliseert, tekort aan kwaliteit groeit

- Op zowel kwartaal- als jaarbasis, blijft het aantal en oppervlakte van beschikbare kantoorruimten stabiel. Eind juni 2025 is 4,14 miljoen m² aan kantoorruimte beschikbaar wat overeenkomt met 8,5% van de totale kantorenvoorraad in Nederland (8,8% in juni 2024).
- Het aanbodpercentage is in verschillende provincies minder dan 7% (zie p.9), wat duidt op een krappe markt. Vergeleken met vorig jaar zien we in Gelderland een krachtige afname van het aanbod. Hier is nu 6,2% van de voorraad beschikbaar tegenover 8,6% vorig jaar.
- In Amsterdam, Rotterdam en Eindhoven stabiliseert het aanbod in dit kwartaal. Daarentegen is er een lichte stijging in de andere grote kantoorsteden Den Haag en Utrecht van ongeveer 10%. In de regio Den Haag kwamen enkele grotere kantoren op de markt, waaronder een pand van bijna 23.000 m².

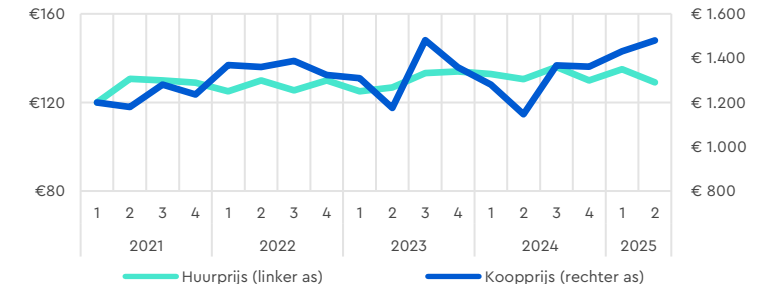
Huren dalen, kooprijzen stijgen

- In Q2 2025 liggen de de huurprijzen op € 129,- per m², een daling vergeleken met de € 135,- per m² in vorig kwartaal.
- In het algemeen geldt dat de huurprijzen van moderne kantoren stabiliseren tot stijgen. De vraaghuurprijzen van minder courante kantoren blijven stabiel, maar nieuwe contracten worden vaak afgesloten met flinke huurkortingen.
- De kooprijzen blijven toenemen, maar het aantal transacties is beperkt. Vooral door het tekort aan duurzame kantoren op goede locaties. De interesse in eigen bedrijfshuisvesting groeit, vooral bij het MKB.

Aanbod kantoorruimte * 1.000 m² en aantal kantoorruimten in aanbod



Mediane koop- en huurprijzen kantoorruimte per € m²

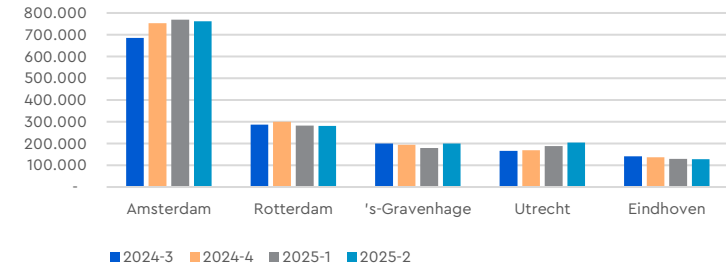
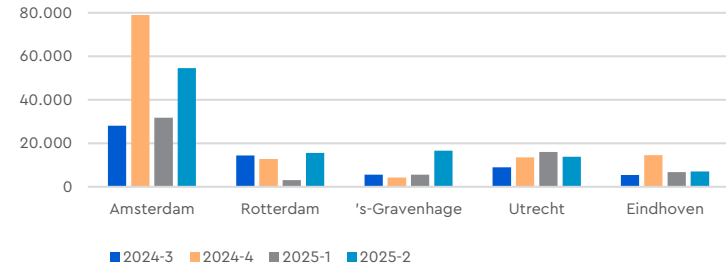


Bron: NVM/brainbay

Kantorenmarkt regionaal

Provincie	Opname in m ²		Aanbod in m ²		
	2024 H1	2025 H1	2024 Q2	2025 Q2	Aanbod %
Drenthe	4.900	4.100	36.300	28.500	4,3%
Flevoland	5.100	12.800	101.200	116.000	11,9%
Friesland	14.400	18.300	66.700	63.900	6,7%
Gelderland	36.200	33.200	351.100	259.800	6,2%
Groningen	8.400	12.200	79.900	90.700	9,1%
Limburg	20.700	12.300	173.900	167.500	8,3%
Noord-Brabant	64.400	46.300	466.200	481.300	8,8%
Noord-Holland	87.300	120.400	1.129.900	1.220.500	9,8%
Overijssel	43.400	16.400	219.300	220.900	10,4%
Utrecht	83.800	62.200	506.800	519.800	8,9%
Zeeland	8.500	4.000	31.200	29.500	5,8%
Zuid-Holland	167.500	95.200	1.002.600	937.500	7,5%

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



Bron: NVM/Brainbay



Bedrijfsruimtemarkt & Logistiek

Signalen uit de markt

- Door spanningen in de wereld en mogelijke tegenmaatregelen van de EU en China op het handelsbeleid van de VS, zijn Nederlandse bedrijven onzeker. Uit een CBS-enquête blijkt bijvoorbeeld dat maar liefst 95% van de exporterende industriële bedrijven zich zorgen maakt over het internationale handelsbeleid. In maart 2023 was dat nog 41%.
- Ondanks het gestegen aanbod, geven NVM Business-leden in een recent gehouden enquête aan dat de verhouding tussen vraag en aanbod in hun werkgebied nog te krap is. Dat komt vooral doordat het aanbod niet goed past bij wat ondernemers zoeken. Vooral kleine bedrijfsunits worden minder snel verhuurd of verkocht, terwijl het aanbod oploopt.
- In dezelfde enquête komt ook naar voren dat prijzen blijven stijgen. Circa 43% van de makelaars ziet nog een stijging van de huurprijzen, tegenover 8% een daling.
- Onderzoek van SRA (de vereniging van accountantskantoren) schetst een zorgelijk beeld van het MKB. Veel bedrijven zitten in een vicieuze cirkel van beperkte groei, oplopende kosten en dalende investeringen. Sectoren zoals de bouw en logistiek teerden in 2024 fors in op de winst.

- 25%

Opname t.o.v. Q2 2024

↑ € 1.567

Mediane kooprijns per m²
(was € 1.245 in Q2 2024)

+ 600

Aantal bedrijfsruimten in aanbod
t.o.v. Q2 2024

89.900 m²

Grootste pand nieuw in aanbod
(Voorheen DC Blokker, Geldermalsen)

Top 5 opnames bedrijfsruimte/logistiek in Q2 2025

Plaats	Huurder of koper	Oppervlakte
Ridderkerk	Kivits Groep	34.000 m ²
Tilburg	Samsung	25.400 m ²
Schiphol-Rijk	EdgeConnex	22.700 m ²
Roosendaal	Bleckmann	21.800 m ²
Ittervoort	BRB International	20.500 m ²

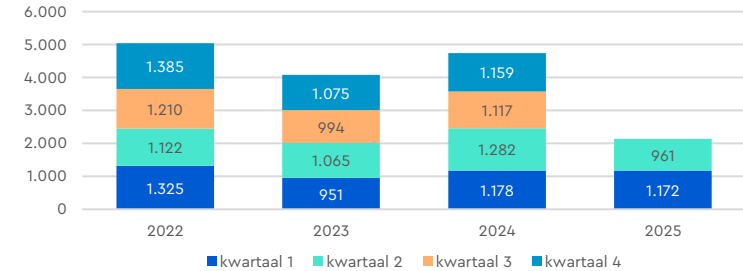
Veel minder opname, vooral in logistiek

- In Q2 is 961.000 m² aan bedrijfsruimte opgenomen, het laagste niveau in ruim twee jaar tijd. Vergelijken met dezelfde periode vorig jaar komt de daling uit op ruim 320.000 m², oftewel 25% minder. Door de hoge opname in Q1, ligt het totale opnamevolume in de eerste jaarhelft slechts 13% lager dan in 2024.
- Er is vooral een laag opnameniveau van grote (logistieke) ruimten boven de 10.000 m²: circa 242.100 m² is minder dan de helft van wat er de laatste jaren op kwartaalbasis is opgenomen. Daarbij zijn het vooral de grootste oppervlakten boven 25.000 m² die hard zijn geraakt.
- De terughoudendheid in het bedrijfsleven als gevolg van economische onzekerheid en handelsspanningen lijkt dit kwartaal duidelijk effect te hebben op de mobiliteit van bedrijven. Voorlopig houdt dit beeld aan en is het nog onzeker of de opnamecijfers later dit jaar zullen herstellen.

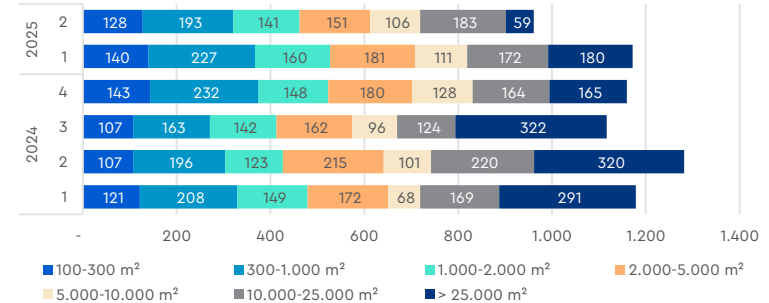
Helft van aantal provincies daalt, vooral sterke regio's

- In het eerste halfjaar van 2025 nam in de helft van alle provincies de opname toe. De opname stijging was vooral zichtbaar in de provincies Groningen (+81%), Friesland (+40%) en Overijssel (+27%).
- In de economische kernregio's van Nederland zoals Utrecht (-42%), Zuid-Holland (-29%) en Noord-Holland (-6%) was juist een opvallende krimp te zien. Ook in veel van de grootste Corop-gebieden is een daling zichtbaar (zie p 15).

Opname bedrijfsruimte * 1.000 m² per kwartaal



Opname bedrijfsruimte naar oppervlakteklasse * 1.000 m²



Bron: NVM/brainbay

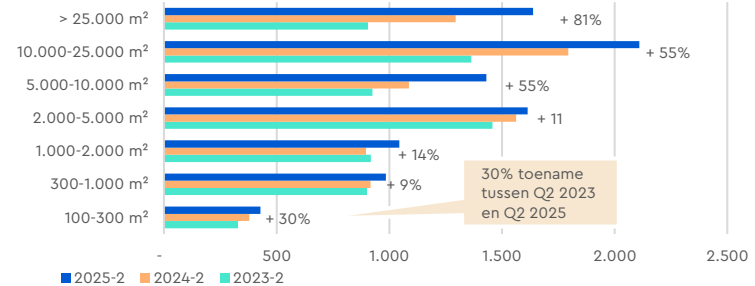
Snelle toename aanbod grootste metrages

- Voor het eerst sinds Q3 2021 komt het aanbod van bedrijfsruimten uit boven de 9 miljoen m². Het aanbod steeg met 7% ten opzichte van vorig kwartaal en ligt 17% hoger dan vorig jaar.
- De grootste stijging is zichtbaar bij grootschalig aanbod (logistiek). In twee jaar tijd steeg het aanbod van ruimten boven 25.000 m² met 81% en het aanbod van ruimten tussen 10.000 en 25.000 m² met 55%. Bij middelgrote bedrijfsruimten tussen 300 en 5.000 m² stijgt het aanbod veel minder snel.
- Met uitzondering van de regio Achterhoek (-29%) steeg in alle regio's het aanbod vergeleken met vorig jaar (zie p.15). Noord-Limburg en Arnhem/Nijmegen groeiden het hardst, met respectievelijk 30 en 27%.

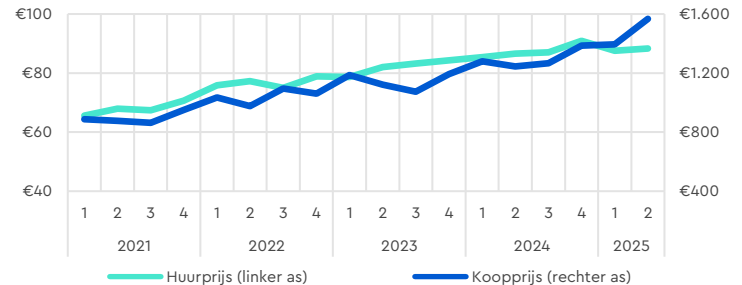
Voorkeur voor eigendom drijft kooprijzen omhoog

- In juni steeg het aanbod van de voorraad naar 4,3%, terwijl dat een kwartaal eerder nog 4% was. De stijging komt vooral doordat bedrijven hun panden sneller op de markt brengen vanwege veranderende marktomstandigheden.
- Door een tekort aan geschikte panden en netcongestie, kiezen steeds meer bedrijven ervoor om een pand te kopen. Daardoor stijgen de kooprijzen. De mediane koopprijs ging omhoog naar € 1.567 per m², terwijl dat een kwartaal eerder nog € 1.394,- was. De huurprijs bleef wel gelijk op € 88,- per m².
- Het hogere aanbod van logistiek vastgoed leidt voorlopig nog niet tot lagere vraagprijzen. Wel zijn er tekenen dat er iets meer incentives worden gegeven.

Aanbod * 1.000 m² per oppervlakteklasse bedrijfsruimten



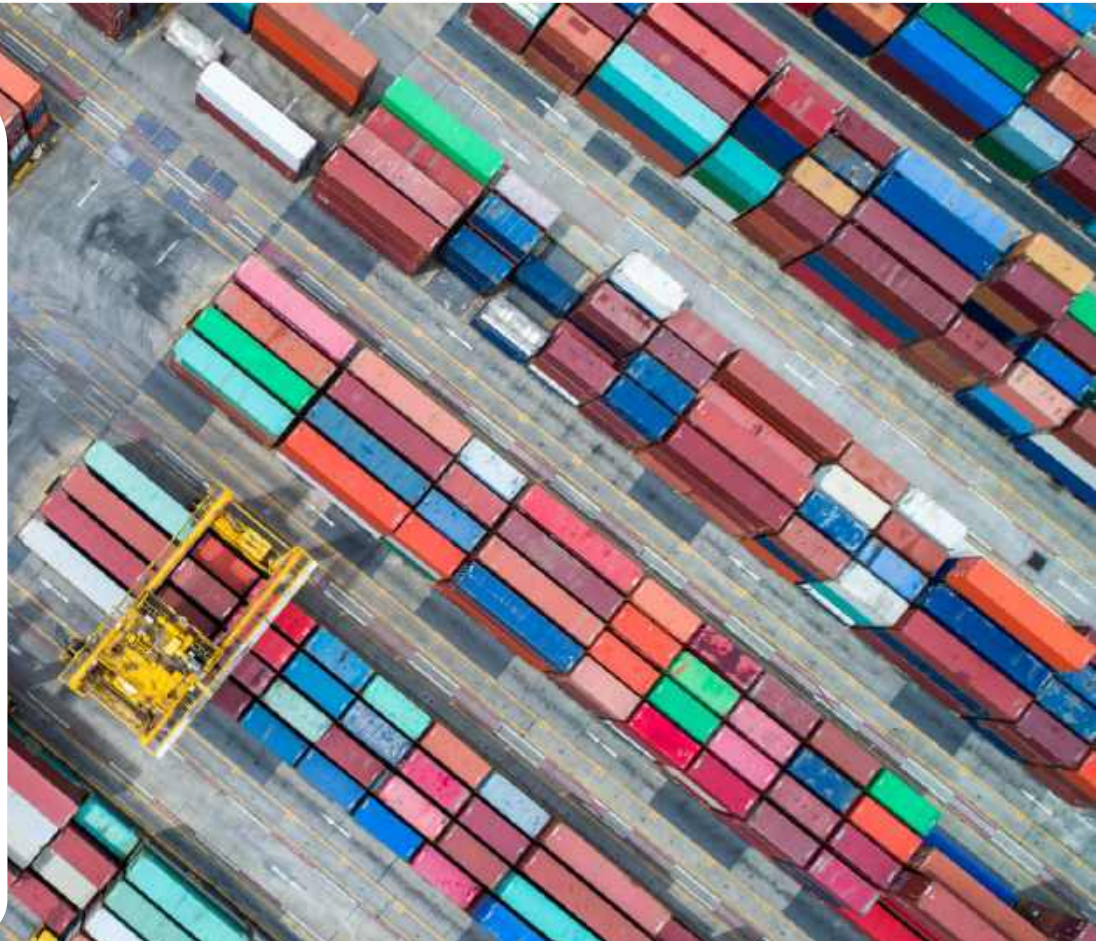
Mediane koop- en huurprijzen bedrijfsruimte per € m²



Bron: NVM/brainbay

Onzekerheid houdt aan met groeiende impact

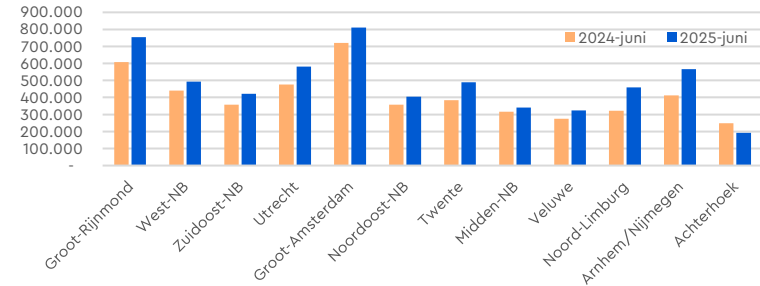
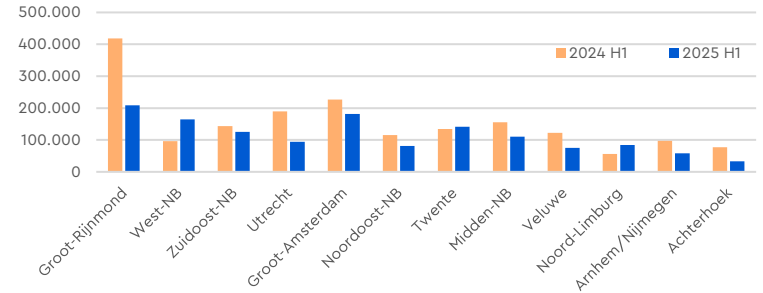
- De handelsspanningen tussen de VS en andere landen zorgen nog steeds voor onzekerheid, vooral na de geplande importheffing van 30% op Europese goederen. Bedrijven stellen hierdoor investeringsbeslissingen uit, vooral bij grootschalige logistieke projecten.
- NVM Business-leden signaleren echter dat grondtekort de belangrijkste trend is in logistiek. Ondanks minder interesse in huur, hebben bedrijven wel een voorkeur voor kooppanden of nieuwbouw. Daarnaast blijft netcongestie een belangrijke uitdaging en zijn de effecten van economische ontwikkelingen op logistiek vastgoed duidelijker zichtbaar.
- In Q2 2025 is het aantal grote opnames boven de 10.000 m² gedaald naar 13 (was in Q1: 15). De totale opname van deze grote metrages nam af met ruim 30%. De grootste transactie dit kwartaal betrof de aanhuur van bijna 34.000 m² logistieke ruimte in Ridderkerk door Kivits Groep.
- Dit kwartaal nam het aanbod van grotere bedrijfsruimten (vanaf 10.000 m²) verder toe. Het beschikbare oppervlak groeide naar 3,7 miljoen m². Ook zijn er meer grote ruimten beschikbaar: 187 versus 173.



Bedrijfsruimtemarkt regionaal

Provincie	Opname in m ²		Aanbod in m ²		
	2024 H1	2025 H1	2024 Q2	2025 Q2	Aanbod %
Drenthe	38.200	45.800	135.400	202.800	3,9%
Flevoland	66.600	77.500	426.100	458.500	7,0%
Friesland	62.300	87.400	195.100	227.500	2,5%
Gelderland	340.200	190.700	1.169.400	1.476.200	5,2%
Groningen	23.400	42.300	213.500	205.700	4,2%
Limburg	228.900	196.800	889.900	1.055.200	5,5%
Noord-Brabant	463.600	481.500	1.549.200	1.660.700	3,5%
Noord-Holland	303.900	284.800	1.160.300	1.163.300	4,7%
Overijssel	146.000	185.200	669.700	777.500	4,7%
Utrecht	160.000	93.500	484.700	581.100	4,7%
Zeeland	63.500	49.400	141.300	130.400	2,1%
Zuid-Holland	563.600	398.000	1.406.600	1.309.800	3,7%

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



Bron: NVM/Brainbay

Bedrijfsruimtemarkt rapport 2025 NVM Business

In juni publiceerde NVM Business het **Bedrijfsruimtemarkt rapport 2025**. In deze uitgave worden de belangrijkste ontwikkelingen in de markt voor bedrijfsruimten beschreven. Naast marktanalyses bevat het rapport interviews met NVM Business-makelaars die actief zijn in de sector. Verder is er een uitgebreid interview opgenomen met externe experts, die actuele vraagstukken zoals **netcongestie, circulariteit en ruimtelijke inrichting** vanuit hun vakgebied belichten.

Netcongestie remt mobiliteit van bedrijven

Netcongestie blijft een serieuze rem op de groei van ondernemers. In maart 2025 wachtten bijna **12.000 bedrijven** op een stroomaansluiting, een verdubbeling ten opzichte van 2023. Hierdoor stellen bedrijven hun nieuwbouw- of uitbreidingsplannen uit, zoeken ze naar bestaande panden met een aansluiting, of wijken zij uit naar andere regio's. Tegelijkertijd ontstaan kleinschalige oplossingen, zoals **energiehubs** en bedrijven die volledig **off-grid** opereren.

Verzadiging van kleinschalige bedrijfsunits dreigt

In 2024 werd een piek bereikt in het aantal gebouwde **bedrijfsverzamelgebouwen met kleinschalige bedrijfsunits**. De groei van bedrijfsverzamelgebouwen werd vooral aangejaagd door de vraag van **kleine zelfstandigen**. Nu lijkt deze markt te verzadigen en is het moeilijker om units te verhuren of verkopen. Doordat bedrijfsverzamelgebouwen ontwikkelposities innemen, komen andere bedrijven in de knel.

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



Winkelmarkt



Signalen uit de markt

- In april en mei groeide de detailhandelsomzet met respectievelijk 4% en 2% vergeleken met een jaar eerder. Het consumentenvertrouwen was in juni nog altijd negatief (-36), mede door aanhoudende zorgen over economie en koopkracht (bron: CBS).
- De vraag naar winkelruimte is laag en sommige winkels verhuizen alleen naar de beste plekken. Uit een enquête onder NVM Business-leden geeft 38% aan een daling van de vraag te zien, terwijl 46% neutraal is.
- Makelaars geven aan dat er buiten de toplocaties sprake is van een moeizame markt. Winkels staan lang te huur of te koop en daardoor staan ook de prijzen onder neerwaartse druk.
- Ook sluiten er nog altijd winkels die al langere tijd kampen met financiële problemen, zoals Casa Nederland en Rivièra Maison. Een positief punt is dat partijen soms interesse hebben in een doorstart, zoals in het geval van Rivièra Maison.

- 6%

Opname t.o.v. Q2 2024

↑ 7,6 %

Procentuele leegstand in NL
(was 7,5 % in Q1 2025)

1.015

Aantal vestigingen van Albert Heijn.
Het aantal was 960 begin 2023.

5.000 m²

Grootste pand nieuw in aanbod
(voorheen GroeNoord in Goor)

Top 5 opnames winkelruimte in Q2 2025

Plaats	Huurder of koper	Oppervlakte
Almere	Efe Vloeren B.V.	2.800 m ²
Utrecht	Bomont	2.300 m ²
Enschede	GymOne B.V.	1.700 m ²
Utrecht	Bever Zwerfsport	1.500 m ²
Rijswijk	Maxicomfy	1.500 m ²

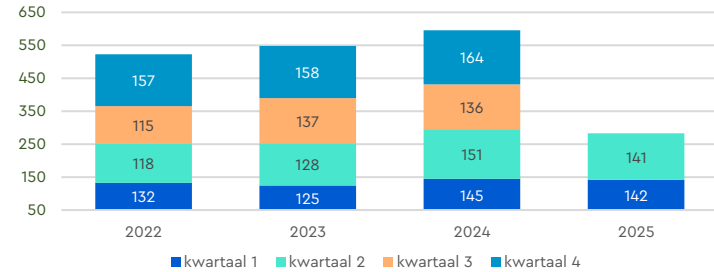
Opname stabiel, panden Blokker populair

- In Q2 2025 is de opname van winkelruimte stabiel gebleven vergeleken met vorig kwartaal. Ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar is echter sprake van een daling (-6%). De meeste afname was te zien in het grootste segment vanaf 1.000 m², waar de opname meer dan is gehalveerd.
- De oppervlakteklasse tussen de 500 en 1.000 m² is voor het derde kwartaal op rij goed voor een hoge opname. De verhuur van voormalige Blokker winkels draagt hier nog altijd aan bij.
- Onze data-analyse laat een opvallend trend zien: Hema opende 7 winkels, 6 daarvan in oude Blokker winkels. Takko Fashion en Wibra openden elk 6 filialen, waarvan ieder 5 in voormalige Blokker winkels. Daarnaast opent de opvolger van Blokker, 'New Blokker', winkels in o.a. Leiden, Vleuten en Breda.

Opname winkelruimte: Er gaat niets boven Groningen

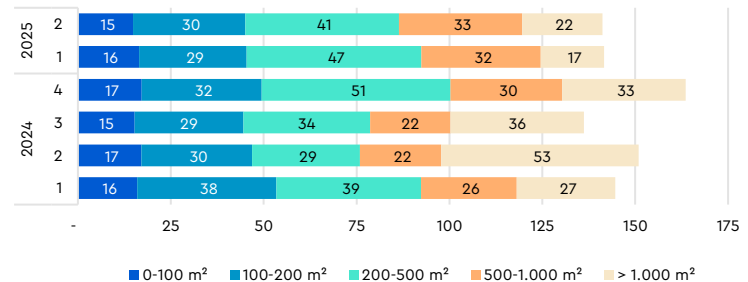
- In de 12 grootste winkelsteden is de opname van winkelruimte verder gedaald. In de eerste helft van 2025 was de daling 30% t.o.v. een jaar eerder. Als gevolg hiervan nam hun aandeel in de totale opname af van 38% naar 28%.
- Buiten Groningen werd in alle grote steden minder winkelruimte opgenomen. De grootste procentuele daling lieten Maastricht (-74%), Eindhoven (-53%) en Rotterdam (-45%) zien. De hoogste opname wordt nog altijd in Amsterdam gerealiseerd met 16.400 m², gevolgd door Rotterdam (11.400 m²) en Utrecht (11.300 m²).

Opname winkelruimte * 1.000 m² per kwartaal



Bron: NVM/brainbay

Opname winkelruimte naar oppervlakteklasse * 1.000 m²



Bron: NVM/brainbay

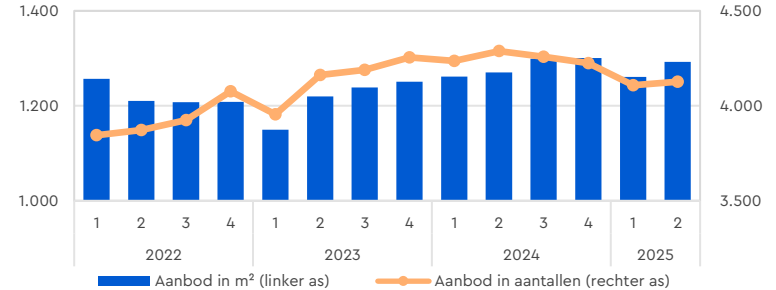
Aanbod na korte pauze weer in de lift

- Na de daling in het afgelopen kwartaal is het aanbod dit kwartaal met 3% toegenomen tot 1,29 miljoen m². Het aantal aangeboden winkels blijft wel stabiel op 4.127 (was in Q1: 4.108). In Q₂ 2024 stonden met 4.288 winkels nog uitzonderlijk veel panden beschikbaar in de markt.
- De stijging van het aanbod is vooral merkbaar in het grootste segment vanaf 1.000 m², waar het volume met ongeveer 25.000 m² toenam. Onder deze objecten bevonden zich ook panden van de inmiddels failliete ketens Bristol en BCC. In de overige categorieën is sprake van een minimale stijging of daling.
- In de grote steden blijft het aanbod redelijk stabiel vergeleken met dezelfde periode vorig jaar. Wat opviel was dat in Amsterdam het aanbod met 16% daalde en in Den Haag juist met 12% toenam.

Huurprijzen nemen toe ondanks moeilijkheden

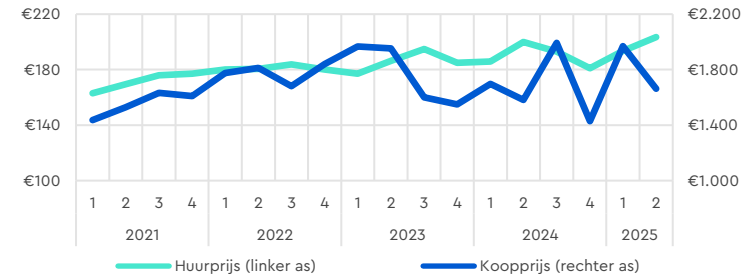
- Ondanks de uitdagingen in de winkelmarkt nemen de huurprijzen voor het tweede kwartaal op rij toe. In Q₂ 2025 zijn de mediane huurprijzen met 5% gestegen tot € 203,- per m² (Q1 2025: € 193,- per m²). De huren stijgen vooral op toplocaties in grote steden en op goede locaties elders in het land.
- Toch staan huur- en kooprijzen in veel delen van Nederland onder druk. Dit komt door de aanhoudende leegstand, stijgend aantal faillissementen en minder startende winkeliers.

Aanbod winkelruimte * 1.000 m² en aantal winkelruimten in aanbod



Bron: NVM/brainbay

Mediane koop- en huurprijzen winkelruimte per € m²



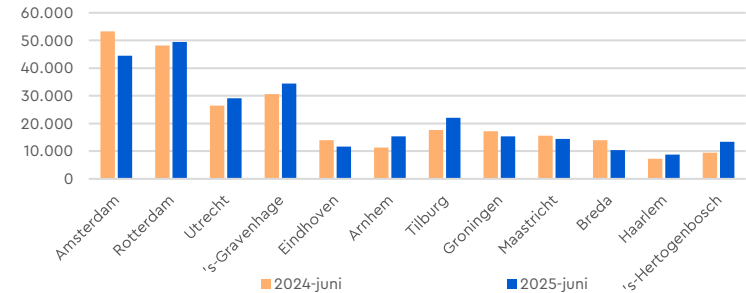
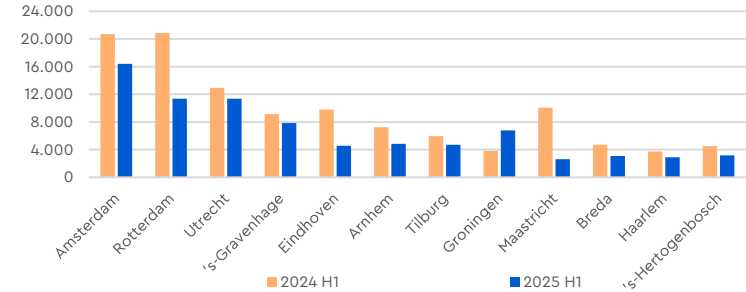
Bron: NVM/brainbay

Winkelmarkt regionaal

Provincie	Opname in m ²		Aanbod in m ²		
	2024 H1	2025 H1	2024 Q2	2025 Q2	% leegstand*
Drenthe	4.000	7.800	36.100	40.900	6,4%
Flevoland	10.100	9.000	29.900	26.700	6,2%
Friesland	7.200	9.000	37.800	39.900	5,3%
Gelderland	43.000	40.500	164.800	163.000	6,4%
Groningen	6.100	9.400	45.000	39.500	6,6%
Limburg	28.200	13.500	171.900	162.400	10,7%
Noord-Brabant	42.300	37.500	195.700	183.700	7,1%
Noord-Holland	44.100	52.400	172.000	154.900	5,7%
Overijssel	20.700	20.300	137.900	124.600	6,6%
Utrecht	25.000	23.900	105.000	106.800	6,6%
Zeeland	7.600	8.300	36.600	28.600	8,3%
Zuid-Holland	57.200	51.200	227.200	221.600	6,6%

*Bron: Locatus per 14/07/2025

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



Bron: NVM/Brainbay

Beleggingsmarkt



Signalen uit de markt

- Geopolitieke spanningen en het onvoorspelbare handelsbeleid van de Verenigde Staten zorgen voor aanzienlijke onzekerheid, wat beleggers terughoudender maakt.
- Door de toegenomen onzekerheid onder beleggers, worden veel investeringsbeslissingen uitgesteld. Mogelijk worden deze later dit jaar alsnog afgerond, maar duidelijk is dat er behoefte is aan meer stabiliteit in zowel de economie als de mondiale verhoudingen.
- De ECB laat het rentebeleid voorlopig nog niet los. Naar verwachting komen er dit jaar nog renteverlagingen, maar is nog niet zeker.
- Ook in Q2 2025 geven veel NVM Business leden in de enquête aan, dat een deel van de box 3 beleggers de opbrengsten van hun verkochte woningen in commercieel vastgoed (willen) investeren.
- Ondanks de terughoudendheid is er wel degelijk bereidheid om te beleggen in vastgoed, gezien de lange termijn stabiliteit van het rendement. Daarbij komt dat bepaalde soorten vastgoed, zoals winkelruimten, dermate sterk zijn afgewaardeerd dat de verhouding tussen risico en rendement aantrekkelijk wordt voor beleggers.

+ 5%

Beleggingsvolume in € t.o.v. H1 2024

€ 1,5 mrd.

Waarde verkochte woningbeleggingen in H1 2025

28.500 m²

Grootste kantoor beleggingstransactie in m² (Five55 in Rotterdam door MSC)

€ 150 mln.

Grootste winkelbeleggingstransactie (Stadshart Zoetermeer)

Top 5 beleggingen in Q2 2025

Plaats	Investeerder	Prijs	Type object
Portefeuille	Fortress Investment Group LLC (USA)	€ 337,- mln.	Woningen
Zoetermeer	Wereldhave en Sofidy SA	€ 150,- mln.	Winkelruimte
Portefeuille	Urban Interest B.V. (NLD)	€ 95,- mln.	Woningen
Rotterdam	MSC	€ 72,- mln.	Kantoorruimte
Leiderdorp	Urban Interest B.V. (NLD)	€ 55,5 mln.	Winkelruimte

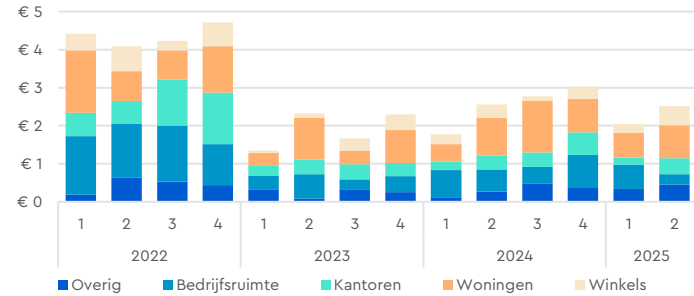
Beleggingsvolume stabiel ondanks lager sentiment

- In het tweede kwartaal van 2025 is in totaal ongeveer € 2,5 miljard belegd in vastgoed. Vorig jaar in Q2 was het niveau gelijk. Op basis van de eerste zes maanden van 2025 is nu € 4,56 miljard belegd. In de eerste jaarhelft van 2024 was dat nog € 4,34 miljard.
- Opvallend is de sterke terugval van beleggingen in logistiek en bedrijfsruimten. In het tweede kwartaal van 2025 bedroeg het totale beleggingsvolume slechts € 266 miljoen, aanzienlijk lager dan het gemiddelde van ruim € 800 miljoen per kwartaal sinds 2022. Ook in het eerste halfjaar van 2025 blijven de cijfers achter: met een totaal van € 908 miljoen ligt het volume 30% lager dan in dezelfde periode van 2024.
- Over het algemeen blijft het beeld stabiel in de eerste helft van 2025 voor kantoren en winkels. Er is vooral interesse omdat het risico en het rendement beter in balans zijn. De prijzen zijn flink gedaald en de leegstand blijft stabiel.

Sentiment voor bedrijfsruimten en logistiek daalt

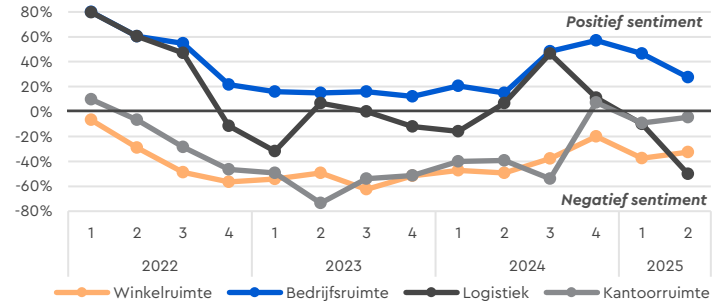
- Leden van NVM Business zijn dit kwartaal iets minder negatief over het beleggen in kantoor- en winkelruimte. Dat komt deels door de vergrootte interesse van particuliere beleggers die voorheen in woningen belegden.
- Het sentiment rondom logistiek vastgoed blijft echter dalen. In het tweede kwartaal van 2025 zette de negatieve trend zich voort, mede door de aanhoudende onzekerheid over de wereldhandel.
- Hoewel ook het sentiment voor beleggingen in reguliere bedrijfsruimten dit kwartaal licht daalt, blijven NVM-leden hierover het meest positief. In de markt is vooral sprake van krapte aan middelgrote bedrijfsruimten.

Beleggingsvolume per kwartaal naar type vastgoed * € 1 miljard



Bron: JLL

Sentimentscore* beleggingen naar type vastgoed



Bron: NVM/brainbay

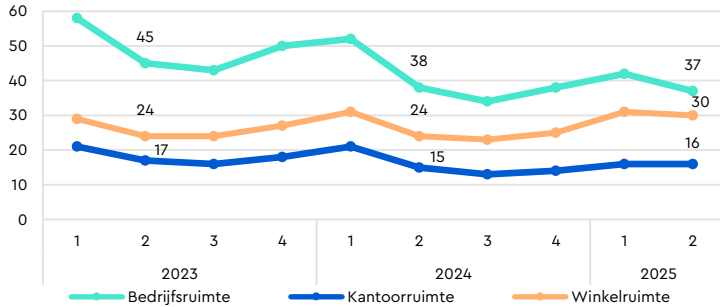
*Zie bijlage

Zoekverkeer funda in business

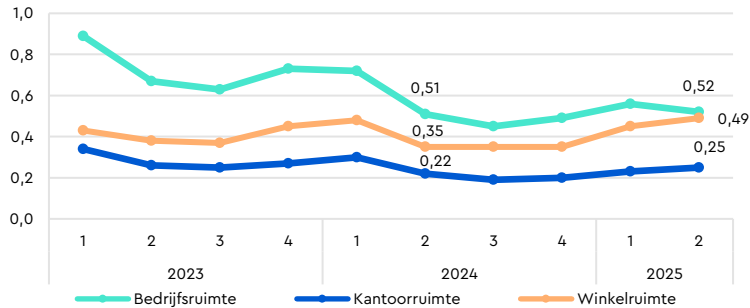


funda

Aantal views per object per week (geopend en bekeken)



Aantal leads per object per week (contact met makelaar)



Bron: Funda in business, bewerking brainbay

Meer interesse in winkelpanden op Funda

In het tweede kwartaal van 2025 presteren de winkel- en kantoorpanden op Funda in Business beter dan in dezelfde periode in 2024. De aangeboden ruimten die op het platform te vinden zijn, worden gemiddeld vaker geopend en bekeken. Ook vragen bezoekers vaker de contactgegevens van makelaars op. Voor bedrijfsruimten is de trend nog steeds dalend.

- Bedrijfsruimten worden nog steeds iets vaker bekeken dan kantoor- en winkelruimten: gemiddeld 37 keer per week, tegenover 38 keer per week vorig jaar. Het verschil met de andere typen wordt wel kleiner.
- Kantoren worden in het tweede kwartaal van 2025 iets vaker bekeken dan vorig jaar, maar de grootste toename is te zien bij winkelruimten. Die werden gemiddeld 30 keer per week bekeken, tegenover 24 keer vorig jaar.
- Een positieve ontwikkeling is ook te zien bij het aantal leads. Bij alle typen vastgoed is dit toegenomen. Vooral bij winkels wordt vaker contact gezocht met de makelaar: van gemiddeld 0,35 naar 0,49 keer per week per object.

Meer aandacht voor nieuwe aanmeldingen

Hoe vaak een ruimte op Funda in Business wordt bekeken, hangt sterk af van het aantal objecten dat makelaars aanmelden. Eerder in dit rapport zagen we dat het aanbod van bedrijfsruimten in een jaar tijd met 17% is gestegen. Bij winkels was dat 2% en bij kantoren 1%. Nieuw aanbod op het platform krijgt in de regel meer aandacht. Dat komt onder andere door e-mailalerts die dagelijks naar actieve zoekers worden gestuurd. Voor ruimten die al langere tijd online staan, is het moeilijker om zichtbaar te blijven.

Bijlagen



Definities

Databronnen:

Aanbod: NVM Tiara/Midas

Transacties: NVM Tiara/Midas, Bak Property Research

Peildatum aanbod: 10 juni 2025

Periode transacties: april t/m juni 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.

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

