



troostwijk
by flaccumin

Bedrijfsruimte Nederland
2^e Kwartaal 2025

Bedrijfsruimte Nederland 2^e Kwartaal 2025

Ontwikkelingen bedrijfsruimte – landelijke cijfers NVM

In het tweede kwartaal van 2025 werd circa 961.400 miljoen m² opgenomen, een daling van 18% ten opzichte van het eerste kwartaal en 25% vergeleken met dezelfde periode in 2024. Ook nam het aantal transacties in het tweede kwartaal af ten opzichte van het eerste kwartaal naar 1.305 (-12%). Ten opzichte van het tweede kwartaal in 2024 nam het aantal transacties wel toe met 8%, wat erop duidt dat de opname in het tweede kwartaal van 2025 vooral bestond uit kleinere objecten. Met name de opname in de logistieke bedrijfsruimtemarkt was zeer zwak in het tweede kwartaal.

Regionale ontwikkelingen

Gemeten over het eerste halfjaar was er vooral een terugval in de opname te zien in West- en Midden-Nederland: Noord-Holland (-6%), Zuid-Holland (-25%) en Utrecht (-42%). Uitzondering vormde Flevoland, waar de opname steeg met 16%. In Zuid-Nederland deed vooral Noord-Brabant het nog redelijk met een lichte stijging van de opname met 4%. In Limburg (-14%) en Zeeland (-22%) daalde de opname. In Oost-Nederland was sprake van een stijging van 27% in Overijssel, terwijl de opname in Gelderland juist fors terugviel met 44%. In Noord-Nederland zagen alle drie provincies de opname sterk toenemen: Friesland (+40%), Groningen (+80%) en Drenthe (+20%).

Aanbodontwikkeling

Het aanbod van bedrijfsruimte is in het tweede kwartaal gestegen met 7,5% tot 9,25 miljoen m². Ten opzichte van het tweede kwartaal in 2024 is sprake van een aanzienlijke stijging van 17%. De afgelopen jaren is vooral het aanbod van grote oppervlaktes sterk gestegen. Zo is het aanbod van bedrijfsruimten groter dan 25.000 m² in twee jaar tijd met 81% gestegen. Het aanbod van bedrijfsruimten met een oppervlakte tussen de 10.000 m² en 25.000 m² nam in deze periode met 55% toe, evenals het aanbod van bedrijfsruimten met een oppervlakte tussen de 5.000 m² en 10.000 m².

Ten opzichte van het tweede kwartaal in 2024 zagen alle provincies het aanbod toenemen. De stijging bleef beperkt in de “kleinere” provincies zoals Friesland, Groningen, Drenthe en Zeeland. In Midden- en West-Nederland was juist sprake van een sterke toename, vooral in Flevoland en Noord-Holland. Er komen nog altijd veel verouderde bedrijfsruimten op de markt die niet aan de eisen van gebruikers voldoen. Hierdoor blijft het voor veel zoekers een uitdaging om een geschikte bedrijfsruimte te vinden in de bestaande voorraad.

Prijsontwikkelingen

Mede door een toename van het aanbod, stabiliseren de prijzen in het tweede kwartaal. De mediane transactiehuurprijs (inclusief kantoorruimte) lag in het eerste halfjaar op € 87,-- per m², tegenover € 86,-- per m² in heel 2024.

De mediane vraaghuurprijs lag op € 82,-- per m² in het eerste halfjaar van 2025 (2024: € 80,-- per m²). De mediane koopprijs is wel verder gestegen in het eerste halfjaar lag deze op € 1.504 per m², tegenover € 1.434 per m² in 2024.

Beleggingsmarkt – landelijke cijfers Troostwijk

De investeringen in de bedrijfsruimtemarkt zijn in het tweede kwartaal van 2025 verder afgenomen. Na een al zeer teleurstellend eerste kwartaal, met een beleggingsvolume van € 370 miljoen, kwam het beleggingsvolume in het tweede kwartaal uit op € 280 miljoen. Dit past bij het algemene beeld van de vastgoedbeleggingsmarkt, waar beleggers in het eerste halfjaar van 2025 duidelijk op de rem zijn gaan staan. Hoewel de marktomstandigheden licht verbeteren als het om bijvoorbeeld de rentestand gaat, wegen internationale (handels)spanningen en de impact die deze op de economische groeiverwachtingen hebben zwaarder. Door de aanhoudende onzekerheid zijn beleggers terughoudend met het doen van investeringen.

De grootste aankoop in het tweede kwartaal betrof een nog te realiseren logistiekcentrum in Zwanenburg van ruim 33.000 m². Het object werd gekocht voor € 60 miljoen.

Bruto aanvangsrendementen

De dalende rentes zouden voor een aanscherping van de bruto aanvangsrendementen moeten zorgen. Echter, het beperkt aantal transacties laat nog geen duidelijk beeld zien. Ten opzichte van het tweede kwartaal blijven de bruto aanvangsrendementen dan ook ongewijzigd.

Voor logistiek vastgoed geldt landelijk een brede bandbreedte van 5,25% tot 12% (kosten koper). De laagste rendementen worden behaald bij nieuwbouw op logistieke hotspots, met niveaus tussen 4,75% en 5,75% (vrij op naam).

Voor overige bedrijfsruimten op toplocaties liggen de bruto aanvangsrendementen tussen 7,25% en 10,75% (kosten koper).

- In West-Nederland (Randstad) liggen de aanvangsrendementen aan de onderkant van de bandbreedte.
- In Zuid- en Midden-Nederland liggen ze in het midden van de bandbreedte.
- In Oost- en Noord-Nederland liggen ze aan de bovenkant van de bandbreedte.

Voor kleine moderne bedrijfsunits kunnen de bruto aanvangsrendementen onder de hiervoor genoemde bandbreedte liggen.

Voor bedrijfsruimten op minder courante locaties of bij verouderd vastgoed geldt een hogere bandbreedte van 10,25% tot 13,5% (kosten koper).

Vooruitblik

Voor de tweede helft van 2025 veranderd er weinig in het marktbeeld wat betreft opname en aanbod. Mede door geopolitieke ontwikkelingen (o.a. tarieven VS) is er sprake van een afname van de wereldwijde handel, mede hierdoor blijft de vraag naar logistieke bedrijfsruimte relatief laag. Maar ook productiebedrijven zullen naar verwachting terughoudend zijn met uitbreiding of bedrijfsverplaatsing.

De vraag wordt gedreven door kwalitatieve relocatie, dat wil zeggen dat er vooral interesse is in de markt voor moderne industriële en logistieke bedrijfsruimte. Het aandeel van gedateerde bedrijfsruimte in het aanbod zal verder toenemen.

Er is vooral nog sprake van opwaartse druk op de huurprijzen in het *prime* segment. De huurprijzen in het *non-prime* segment stabiliseren. De vraag naar (logistieke) bedrijfsruimte door investeerders kan mogelijk weer aantrekken in het tweede halfjaar, mede gedreven door lagere rentes.

Bij het uitblijven van economische tegenwind, zal het marktbeeld op de bedrijfsruimtemarkt in 2026 licht verbeteren, met stijgende vraag, huurprijzen en investeringen tot gevolg. De verwachting is echter wel dat ook in 2026 de opname en beleggingen nog altijd onder het niveau van het langjarige gemiddelde zal liggen.