



troostwijk
by Fccumin

Kantorenmarkt Nederland
2^e Kwartaal 2025

Kantorenmarkt Nederland 2^e Kwartaal 2025

Ontwikkelingen kantorenmarkt – landelijke cijfers NVM

De vraag naar kantoorruimte is in het tweede kwartaal van 2025 flink gestegen in vergelijking met het eerste kwartaal. In totaal werd 238.400 m² kantoorruimte opgenomen, een stijging van 22% ten opzichte van het eerste kwartaal. Echter, vergeleken met dezelfde periode van 2024 is er sprake van een afname van 20%. Dit duidt erop dat er nog steeds geen sprake is van een echt herstel in de kantorenmarkt.

Segmentanalyse

- *Kleine kantoren (200-500 m²):* Dit segment vertoont een redelijk stabiel beeld de afgelopen anderhalf jaar met een opnameniveau van rond de 50.000 m².
- *Middensegment (500-2.000 m²):* In het middensegment is duidelijk sprake van een terugval van de vraag. In totaal werd er 20% minder opgenomen (71.000 m²).
- *Grote kantoren (>2.000 m²):* De grootste stijging van de opname werd genoteerd in het segment van de grote(re) kantoren. Hier verdubbelde de opname ten opzichte van het eerste kwartaal tot 117.000 m².

Gemeten over het eerste halfjaar is de opname gedaald met 20% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. In totaal werd er circa 433.000 m² kantoorruimte opgenomen.

Ontwikkelingen G5

Circa 39% van de opname in het eerste halfjaar van 2025 vond plaats in één van de vijf grote kantoorsteden. Vorig jaar was dit nog 43%. Met uitzondering van Amsterdam, waar de opname steeg met 57% ten opzichte van vorig jaar, daalde de opname in de grote kantoorsteden. In Rotterdam en Den Haag is de opname meer dan gehalveerd. En ook in Utrecht (-30%) en Eindhoven (-8%) was er een duidelijke terugval. De relatief goede prestatie van Amsterdam is vooral te danken aan opname van kantoorruimte op de Zuidas. Zo'n 54% van de opname in Amsterdam vond hier plaats.

Grote transacties in het tweede kwartaal waren: Databricks (10.000 m²) in Amsterdam, Ayvens Nederland (9.900 m²) in Amsterdam, EY (6.200 m²) in Rotterdam, Netcompany (6.000 m²) in Den Haag en Chroma ATE (5.400 m²) in Utrecht.

Aanbodontwikkeling

Het aanbod liet een beperkte stijging van 1% zien in het tweede kwartaal. In totaal wordt er 4,14 miljoen m² kantoorruimte aangeboden in Nederland. Dit is circa 8,9% van de voorraad.

Als regionaal wordt gekeken dan is het aanbod in vergelijking met het tweede kwartaal in 2024 in alle provincies gestegen. Friesland, Drenthe en Groningen zagen het aanbod het minst toenemen. Terwijl in de provincies Flevoland, Overijssel en Noord-Holland het aanbod het sterkst steeg.

In de vijf grote kantoorsteden zagen alleen Den Haag en Utrecht een lichte toename van het aanbod ten opzichte van het eerste kwartaal. In Amsterdam, Rotterdam en Eindhoven bleef het aanbod stabiel.

Huurprijsontwikkelingen

In het eerste halfjaar van 2025 daalde de mediane huurprijs voor kantoorruimte naar € 130,-- per m². In 2024 was dit nog € 135,-- per m². De mediane vraaghuurprijs bleef stabiel op € 135,-- per m². In Amsterdam was sprake van een lichte stijging tot € 275,-- per m² (2024: € 274,-- per m²). Wel ligt de mediane huurprijs nog altijd ruim onder het niveau van 2023 (€ 285,-- per m²). De mediane vraaghuurprijs is wel gestegen in Amsterdam, van € 250,-- per m² in 2024 naar € 255,-- in het eerste halfjaar van 2025. Den Haag laat een vergelijkbaar beeld zien met een mediane huurprijs van € 185,-- per m² (2024: € 172,-- per m²) die nog altijd ruim onder de piek van 2023 (€ 205,-- per m²) ligt. In Rotterdam en Utrecht piekte de mediane huurprijs in 2024 op respectievelijk € 194,-- en € 185,-- per m². In het eerste halfjaar van 2025 komt de mediane huurprijs in beide plaatsen aanzienlijk lager uit op respectievelijk € 175,-- en € 160,-- per m². In Eindhoven ten slotte steeg de mediane huurprijs van € 158,-- per m² in 2024 naar € 180,-- per m² in het eerste halfjaar. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het zeer beperkt aantal transacties in Den Haag, Rotterdam, Utrecht en Eindhoven het beeld in het eerste halfjaar enigszins vertekent.

Bron: NVM, bewerking Troostwijk Research

Beleggingsmarkt – landelijke cijfers Troostwijk

Ten opzichte van het eerste kwartaal is er aanzienlijk meer belegd in kantoren. In totaal bedroeg het beleggingsvolume in het tweede kwartaal ruim € 260 miljoen (eerste kwartaal € 137 miljoen). Toch kan niet gesteld worden dat er sprake is van een sterk herstel. Ten opzichte van het tweede kwartaal in 2024 is sprake van een daling van 10%. En het langjarige kwartaal gemiddelde ligt op circa € 775 miljoen.

De grootste transactie in het tweede kwartaal betrof de aankoop van het kantoorpand Blaak 555 in Rotterdam (28.240 m²). Koper is MSC Group, die zelf circa 20% van het kantoor oppervlakte huurt. MSC Group betaalde € 72 miljoen. De tweede grootste transactie betrof de aankoop van Qube Offices (19.515 m²) aan MediArena 5 te Amsterdam-Duivendrecht. Caplins Investment Management kocht het kantoorpand voor ruim € 56 miljoen (BAR 9% kosten koper).

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 kantoren op de beste locaties geldt een bandbreedte van 5,5% tot 8,5% (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 kantoren op minder goede locaties of gedateerde kantoorruimte liggen de bruto aanvangsrendementen in een bandbreedte van 7,75% tot 11,5%.

Vooruitblik

Voor de tweede helft van 2025 veranderd er weinig in het marktbeeld wat betreft opname en aanbod. De vraag wordt gedreven door kwalitatieve relocatie, het aantal gehuurde m² per FTE blijft afnemen. Het aandeel van gedateerde kantoorruimte in het aanbod zal verder toenemen.

Er is vooral sprake van opwaartse druk op de huurprijzen in het *prime* segment. De huurprijzen in het *non-prime* segment blijven stabiel of zien een lichte prijsdruk. De vraag naar kantoren door investeerders lijkt weer aan te trekken, vooral in het *core*-segment (goede locatie, duurzaam en goede huurder(s)). Er blijft interesse voor *value add* investeringen, waarbij “gedateerde” kantoren tegen relatief gunstige prijzen kunnen worden verworven en er waarde kan worden gecreëerd door upgrading en verduurzaming.

Bij het uitblijven van economische tegenwind, zal het marktbeeld op de kantorenmarkt 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.