



troostwijk
by flccumin

Bedrijfsruimte Nederland
4^e Kwartaal 2025

Bedrijfsruimtemarkt Nederland kwartaal 4 2025

In het vierde kwartaal van 2025 bedroeg de economische groei in Nederland 1,8% ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. Tegelijkertijd is het aantal gevestigde bedrijven (vanaf twee personen) in voor de bedrijfsruimtemarkt relevante sectoren zoals industrie, handel en transport licht gedaald. Het totaal aantal bedrijven in deze sectoren nam af met 0,7% tot 120.565. De Nederlandse voorraad bedrijfsruimte omvat momenteel circa 223,5 miljoen m², waarvan 6,8 miljoen m² leegstaat. Dit komt overeen met een leegstandspercentage van 3,0% (bron: CBS).

Opname

In het vierde kwartaal van 2025 werd circa 1,5 miljoen m² opgenomen, een stijging van 57,0% ten opzichte van het voorgaande kwartaal en een stijging van 31,5% vergeleken met dezelfde periode in 2024. Het aantal geregistreerde transacties in het vierde kwartaal was 1.615, een stijging van 39,0% ten opzichte van het voorgaande kwartaal. De gemiddelde oppervlakte per transactie kwam uit op 911 m² (voorgaand kwartaal: 806 m²).

De grootste transactie in het vierde kwartaal betreft de huur van een logistiek object van 29.555 m² aan de Kristalweg 1, te Puttershoek.

Regionale opname

De opnameontwikkeling in het vierde kwartaal van 2025 laat duidelijke regionale verschillen zien. De sterkste terugval werd gemeten in Noord-Nederland, waar een daling van (-5,5%) werd geregistreerd, terwijl Oost-Nederland juist de grootste groei noteerde van (98,5%).

Ook op provinciaal niveau waren enkele uitschieters zichtbaar. De sterkste stijging kwam voor rekening van Zeeland (435,6%), terwijl Flevoland de grootste daling noteerde (-53,6%). In Zeeland ging dit om 37 transacties (vorig jaar: 25), en in Flevoland om 74 transacties (vorig jaar: 74).

Vooraf in provincies waar relatief weinig transacties zijn, is vaak sprake van grote uitschieters.

Aanbod

Ten opzichte van het voorgaande kwartaal is het aanbod van bedrijfsruimte in het vierde kwartaal van 2025 met 5,6% gestegen tot 10,3 miljoen m². Ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2024 is sprake van een stijging van 15,0%. (NVM, bewerking Troostwijk Research)

Regionaal aanbod

De aanbodontwikkeling in het vierde kwartaal van 2025 laat duidelijke regionale verschillen zien. Noord-Nederland noteerde de grootste stijging van het aanbod met 31,2%. Ook Zuid-Nederland liet een toename zien (+18,1%). De overige regio's noteerden een beperktere stijging. Er waren in dit kwartaal geen regio's met een duidelijke terugval ($\leq -2,5\%$).

Ook op provinciaal niveau waren enkele uitschieters zichtbaar. De sterkste stijging kwam voor rekening van Drenthe (57,0%), terwijl Flevoland de grootste daling noteerde (5,3%).

Bij grote mutaties speelt vaak mee dat enkele relatief grote objecten qua oppervlakte aan het aanbod worden toegevoegd of onttrokken.

Prijsontwikkelingen

De gemiddelde transactiehuurprijs van bedrijfsruimte (incl. in pandige kantoorruimte) in Nederland is in het vierde kwartaal met 1,1% gestegen ten opzichte van het voorgaande kwartaal tot € 80,- per m² per jaar. Ten opzichte van een jaar eerder is sprake van een stijging van 3,5%.

De mediane transactiehuurprijs kwam in het vierde kwartaal uit op € 80,- per m², tegenover € 77,- per m² in het voorgaande kwartaal en € 76,- per m² in hetzelfde kwartaal van 2024.

De mediane koopprijs (ten behoeve van eigen gebruik) bedroeg in het vierde kwartaal € 1.515,- per m², tegenover € 1.400,- per m² in het voorgaande kwartaal en € 1.315,- per m² in hetzelfde kwartaal van 2024.

De gepresenteerde transactiehuurprijzen en koopprijzen per m² zijn gebaseerd op gerealiseerde transacties in de betreffende periode. Verschillen in de samenstelling van deze transacties, onder meer naar kwaliteit van het object, locatie, omvang en type bedrijfsruimte, kunnen de gemiddelde en mediane huur- en koopprijzen beïnvloeden. De weergegeven prijsontwikkeling dient daarom mede in het licht van deze transactiemix te worden geïnterpreteerd.

Beleggingsmarkt

De investeringen in de bedrijfsruimtemarkt zijn in het vierde kwartaal van 2025 gestegen ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2024 met 35,2%. Hierdoor kwam het totale beleggingsvolume uit op € 1,0 miljard. De gemiddelde koopprijs per m² lag op € 1.170,- per m². De grootste aankoop in het vierde kwartaal betrof het logistieke object aan Cargoweg 2, Moerdijk van 241.815 m². Het object werd gekocht voor € 300 miljoen.

Bruto aanvangsrendementen (BAR)

Voor logistiek vastgoed geldt landelijk een brede bandbreedte van 5,50% tot 11,75% (kosten koper). De laagste rendementen worden behaald bij nieuwbouw op logistieke hotspots, met niveaus tussen 5,50% en 6,75% (vrij op naam), terwijl de hoogste rendementen op laagcourante en verouderde locaties gehaald worden met niveaus tussen 6,75% en 11,75% (kosten koper).

Voor bedrijfsruimte op toplocaties liggen de bruto aanvangsrendementen tussen 7,00% en 8,75% (kosten koper). Voor bedrijfsruimte op minder courante locaties of bij verouderd vastgoed geldt een hogere bandbreedte van 8,75% tot 12,00% (kosten koper).

Vooruitblik

De Nederlandse bedrijfsruimtemarkt blijft in 2026 primair gedreven door logistieke herpositionering, verdere professionalisering van supply chains en een aanhoudende vraag naar ruimte voor stedelijke distributie en lichte productie. Tegelijkertijd verschuift de focus van gebruikers nadrukkelijker naar kwaliteit, energieprestatie en operationele betrouwbaarheid. Hierdoor neemt de tweedeling toe tussen A-locaties met sterke bereikbaarheid, arbeidsmarkt en voorzieningen, B-locaties met voldoende courantheid maar beperktere uitbreidingsmogelijkheden, en C-locaties waar functionele en technische veroudering vaker leidt tot een smaller huurdersprofiel en langere verhuurtijden.

Het macrobeeld blijft gemengd: rente en inflatie bewegen minder grillig dan in eerdere jaren, maar financieringscondities blijven selectief en risicogewogen. De arbeidsmarkt blijft krap, wat gebruikers dwingt tot keuzes voor locaties met goede OV- en wegontsluiting en een aantrekkelijk vestigingsklimaat. De landelijke economische vooruitzichten worden getypeerd als gematigd met een verwachte lichte groei van de economie. Dit ondersteunt de gebruikersvraag, terwijl investeringsbereidheid vooral terugkeert waar kasstromen voorspelbaar zijn.

Knelpunten blijven bepalend in de huidige markt. Ruimtegebrek op courante locaties houdt de frictie hoog, terwijl netcongestie en energie-inpassing in toenemende mate de haalbaarheid van uitbreiding, elektrificatie en verduurzaming begrenzen. Daarnaast blijven bouw- en renovatiekosten relatief hoog, waardoor (her)ontwikkeling en upgrading van verouderde voorraad trager kunnen verlopen en keuzes vaker uitvallen in het voordeel van bestaande, direct inzetbare panden.

Voor de komende periode wordt verwacht dat de vraag en opname op A- en sterke B-locaties stabiliseren of licht stijgen, met huurprijzen die daar licht stijgen. Op secundaire locaties is eerder sprake van stabilisering of licht daling, mede door hogere incentives en selectiever verhuurbeleid. Beleggers blijven de voorkeur geven aan courante assets met toekomstbestendige energieoplossingen; transacties concentreren zich daardoor sterker in het topsegment. De bedrijfsruimtemarkt in Nederland blijft veerkrachtig, maar de verschillen tussen locaties en deelmarkten zullen waarschijnlijk verder toenemen.