Gemeente Amsterdam

Vraag 5.21 Analyse zakelijke leegstand

Zijn er analyses beschikbaar van hoeveel zakelijke leegstand er waar is en waarom die leegstand er is.

Antwoord (max. 1 A4)

Omvang en duiding leegstand commercieel vastgoed

- Verreweg de meeste commerciële leegstand bevindt zich binnen de kantorenmarkt, met name op locaties die slechter verbonden zijn met het OV en/of een lage omgevingskwaliteit hebben (monofunctioneel).
- Voor andere commerciële functies is meestal sprake van krapte (te weinig leegstand). De leegstand zit vaak rond of onder de zogenaamde 'frictieleegstand'. Dat wil zeggen, de mate van leegstand die noodzakelijk is voor een 'gezonde' markt.
- Frictieleegstand houdt in dat er voldoende ruimte is voor bedrijven om te kunnen verhuizen en door te groeien. In een te krappe markt (te weinig leegstand) wordt dit belemmerd en treden er prijsopdrijvende effecten op. Dit geldt in principe voor alle ruimtetypen.
- Om de leegstand in commercieel vastgoed goed te duiden is er onderscheid gemaakt in typen ruimte, waarbij kantoren, bedrijfsruimte en winkelpanden de grootste te onderscheiden categorieën zijn. Hieronder wordt per type commercieel vastgoed inzicht gegeven in de leegstand.

Kantoren (bron: CBRE, datalevering kantorenmarkt MRA 31-12-2025)

- De leegstand in Amsterdam is sinds 2022 jaarlijks toegenomen. In het vierde kwartaal van 2022 was de leegstand over heel Amsterdam nog ca. 362.000 m² (leegstandspercentage van 6,0%), in het vierde kwartaal van 2025 was de leegstand gestegen naar ca. 685.000 m² (leegstandspercentage van 11,0%).
- Hiervan staat 209.000 m² (3,4% van het totale aanbod) al 3 jaar of langer leeg, wat kan worden gezien als structurele leegstand. Deze cijfers gaan alleen over kantoren van ≥500 m², leegstand in kleinere kantoren wordt niet gemeten.
- De huidige leegstand is voornamelijk te verklaren door de combinatie van veranderde marktomstandigheden, terwijl de kantorenvoorraad nog werd uitgebreid: de voorgaande Kantorenstrategie (vigerend van november 2017 tot februari 2026) had de ambitie, die ook ieder jaar is behaald, om de kantorenvoorraad jaarlijks uit te breiden met circa 125.000 m² kantoorruimte.
- De groeidoelstelling was passend in een periode van hoogconjunctuur. Sindsdien is het speelveld ingrijpend veranderd: de COVID-19-pandemie, de doorbraak van hybride werken, stijgende rente- en bouwkosten, geopolitieke instabiliteit en toenemende duurzaamheids- en energie-eisen hebben geleid tot een fundamentele verschuiving in de kantorenmarkt.
- De verwachte groei in kantoorvraag is, ondanks de aanhoudende groei van het aantal kantoorbanen, uitgebleven en daarmee is het gemiddeld ruimtegebruik per werknemer fors gedaald. Gebruikers stellen tevens hogere eisen aan duurzaamheid, flexibiliteit, bereikbaarheid en voorzieningen en kiezen nadrukkelijk voor locaties die goed ontsloten zijn en onderdeel vormen van een gemengde stedelijke omgeving.
- Hierdoor ontstaat een duidelijke tweedeling in de markt: aanhoudende krapte op toplocaties, maar oplopende leegstand op monofunctionele of minder goed bereikbare plekken. De huidige kantorenstrategie (vastgesteld in februari 2026) heeft de groeidoelstelling losgelaten om beter op marktontwikkelingen te kunnen reageren.

Bedrijfsruimte (bron: Cushman & Wakefield, Marktscan Bedrijfsruimte 2025)

- Op de meeste bedrijventerreinen is de leegstand lager dan 5% of zelfs tussen de 0% en 3%, wat onder de frictieleegstand valt. Vooral de leegstand bij kleine bedrijfsruimten is

erg laag en dus is deze markt erg krap. De bedrijventerreinen met een leegstand hoger dan 5% zijn Amstel III, Business Park Amsterdam Osdorp, Schinkel, Sloterdijk I Noord en Nijverheidslaan (Weesp).

- Voor bedrijfsruimte van ≥750 m² is het leegstandspercentage al een aantal jaar iets aan het oplopen tot 9,4% in 2024, wat neerkomt op een oppervlakte van 391.000 m².
- Twee derde van de leegstand bevindt zich in panden van ≥1.000 m². Het merendeel van deze leegstand bevindt zich echter in het havengebied (waaronder CTPark), maar ook nieuwe, nog niet verhuurde bedrijfsruimte op Business Park Amsterdam Osdorp (opgeleverd zonder huurder) vertekent dit gemiddelde.

Winkelpanden (bron: Locatus, bewerking door Onderzoek en Statistiek, data van 2026)

- In tegenstelling tot de landelijke trend is de winkelleegstand in Amsterdam het afgelopen jaar gedaald van 5% in 2025 naar 4%. Winkelleegstand in Nederland was in 2025 ca. 7%. De totale leegstand in Amsterdam is in totaal 97.000 m².
- De Amsterdamse winkelleegstand bevindt zich rond de frictieleegstand. Een gezonde frictieleegstand ligt rond de 4-6% voor de markt van winkelpanden. De markt lijkt hiermee gezond maar aan de krappe kant, net aan de onderkant van de bandbreedte van het gewenste frictieniveau.
- Binnen bepaalde wijken en buurten kunnen grote verschillen zitten. Er is een aantal grote uitschieters dat het gemiddelde sterk vertekenen (zoals door de herontwikkelingen van de Amsterdamse Poort en het Buikslotermeerplein). Dit duidt erop dat de markt eigenlijk verder onder het frictieniveau ligt dan wanneer alleen naar het stedelijk gemiddelde wordt gekeken.

Financiële en personele gevolgen

Niet van toepassing, er wordt gevraagd om een analyse.