

Beleggers weten commercieel vastgoed weer te vinden: 7 miljard in eerste halfjaar



Een leegstaand winkelpand in Kijkduin. — FOTO SANDRA UITTENBOGAART/ANP



Sjoerd Klumpenaar

15 juli 2026 om 18:00 Leestijd 2 minuten

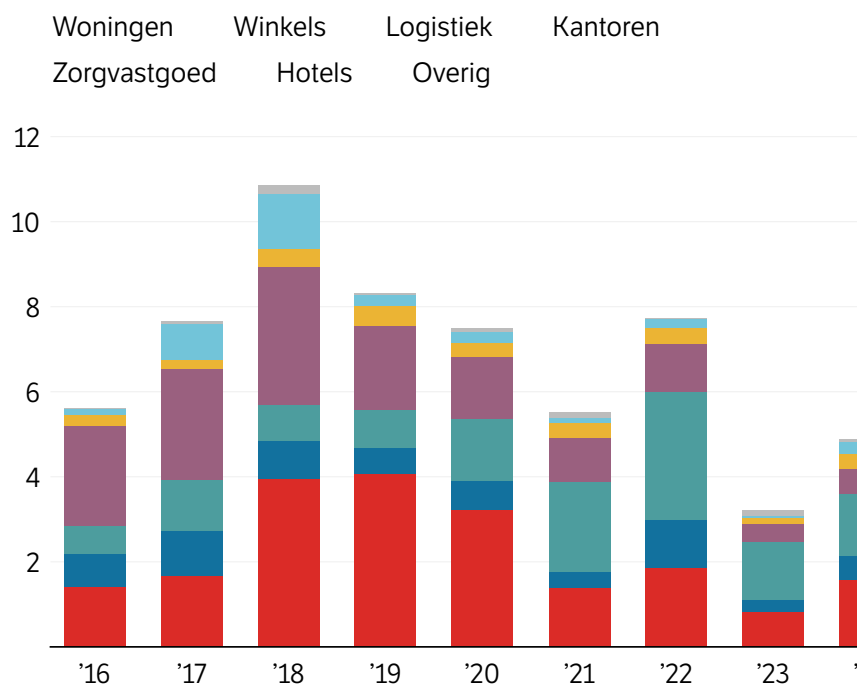
Beleggingen in commercieel vastgoed zijn weer zo goed als terug op het niveau van vier jaar geleden. In de eerste zes maanden van 2026 steeg het belegd vermogen in Nederlands commercieel vastgoed tot 7 miljard euro, ruim een derde meer dan in dezelfde periode vorig jaar. Dat meldt vastgoedadviseur CBRE woensdag. Met name in kantoren en winkelvastgoed zien beleggers kansen.

De afgelopen twee jaar stonden in het teken van herstel voor de commerciële vastgoedsector, waar naast woningen onder meer distributiehallen, winkels, hotels en kantoren onder vallen. Door een combinatie van hogere belastingen en gestegen rente als gevolg van de oorlog in Oekraïne kelderden de investeringen in vastgoed tot een dal in 2023 - in de eerste zes maanden van dat jaar werd er nog slechts 3,2 miljard euro belegd in bedrijfsmatig vastgoed.

Inmiddels is dat dus weer terug op 7 miljard, iets minder dan in 2022. En dat komt volgens CBRE voor het belangrijkste deel door hernieuwde interesse in kantoorvastgoed. Ten opzichte van de eerste zes maanden van vorig jaar steeg het belegd vermogen in kantoren met 66 procent tot 985 miljoen euro. Beleggers richten hun blik vooral op gewilde locaties, zoals de Amsterdamse Zuidas - en vooral voor duurzame panden wordt extra betaald. Ook winkelvastgoed is in trek. Met 1,2 miljard euro werd er bijna 30 procent meer belegd dan in het eerste halfjaar van 2025.

Vastgoedmarkt trekt enorm aan in eerste halfjaar, vooral meer geïnvesteerd in winkels en kantoren

Waarde investeringen van beleggers in commercieel vastgoed*
(x miljard euro), naar soort



Bron: CBRE • NRC 150726 / YD / *In de eerste zes maanden van ieder jaar

Nieuw is dat deze groei niet langer van pensioenfondsen en verzekeraars afkomstig is. CBRE ziet in private beleggers en *family offices* een nieuwe doelgroep die verantwoordelijk is voor veel extra belegd vermogen. Om meer financiële slagkracht te hebben, leggen zij vaker geld bijeen om samen grotere transacties te kunnen doen.

Dit soort 'club deals' zorgen er volgens Lodewijk Buijs, directeur capital markets bij CBRE, voor dat er meer transacties plaatsvinden. „Dat ging altijd om bedragen van 20 tot 30 miljoen. Nu zie je dat dit soort partijen soms het viervoudige kunnen opbrengen.”

Slecht vooruitzicht op woningmarkt

Op de woningmarkt valt op dat het investeringspeil (43 procent groei, 2,7 miljard euro) dan wel fors groeit, maar er daarvoor volgens CBRE amper extra huurwoningen bijkomen. Negen op de tien bestaande woningen die beleggers het eerste halfjaar van 2026 aankochten, worden naar verwachting uiteindelijk verkocht als de huurder het huis heeft verlaten. Dit komt doordat het verschil in prijs tussen een beleggerswoning mét huurder en een koopwoning zonder huurder nu zo groot is, dat het voor beleggers erg aantrekkelijk is om deze 'uitpondstrategie' in te voeren.

Voor de woningmarkt in met name kleinere steden is dit geen goed nieuws, zo zegt Buijs: „In Gouda verdwijnt naar schatting 16 procent van de huurwoningvoorraad van beleggers, in Venray loopt dat op naar 19 procent.” De verwachting is dat vooral studenten en jonge huurstarters moeilijker aan een huurwoning zullen komen.