

€13 mrd

Vastgoedinvesteringen stonden lange tijd op een laag pitje, maar volgens de grote vastgoedadviseurs komt de markt weer op gang. Beleggers verhandelden vorig jaar tussen €11,3 mrd en €13 mrd aan Nederlands vastgoed, een stijging van 15% ten opzichte van 2024. Kenners spreken van een broos herstel.

 **PAGINA 13**

Meer vastgoedinvesteringen, maar voorlopig geen hausse

➔ €11,3 mrd à €13 mrd aan vastgoed verhandeld in 2025

➔ Vooral de Nederlandse kantorenmarkt trekt aan

➔ Investeerders kritischer op locatie en staat van gebouwen

Anna de Haas en Bas Knoop
Amsterdam

Vastgoedinvesteringen stonden lange tijd op een laag pitje, maar volgens de grote vastgoedadviseurs komt de markt weer op gang. Gedreven door onder meer hernieuwd vertrouwen in de kantorenmarkt, een aantal grote transacties in het winkelvastgoed en de uitpondtransacties op de woningmarkt steeg het beleggingsvolume in 2025. Toch spreken kenners van een broos herstel. De recordniveaus uit de precoronatijd zullen niet snel terugkeren.

In totaal verhandelden beleggers vorig jaar tussen €11,3 mrd en €13 mrd aan Nederlands vastgoed, blijkt uit cijfers die het FD opvroeg bij vier grote vastgoedadviseurs. Daarmee ligt het handelsvolume tot 15% hoger dan in 2024.

De toename betekent niet dat 2025 een makkelijk jaar was. Verschillende deals werden uitgesteld of afgeblazen. Zeker in het begin van het jaar waren partijen voorzichtig vanwege geopolitieke onrust. 'Ook is er nog een gat van zo'n 10% tot 15% tussen wat een koper bereid is te betalen en wat de verkoper ervoor wil hebben', stelt Dré van Leeuwen, hoofd kapitaalmarkten bij Colliers.

Al wordt het gat wel kleiner. 'We komen uit een tijd met weinig biedingen, die bovendien onder de vraagprijs lagen', zegt Erik Langens, managing director van CBRE Nederland. 'Nu zien we bij sommige objecten tien of meer biedingen, waarvan gemiddeld een derde op de vraagprijs ligt.'

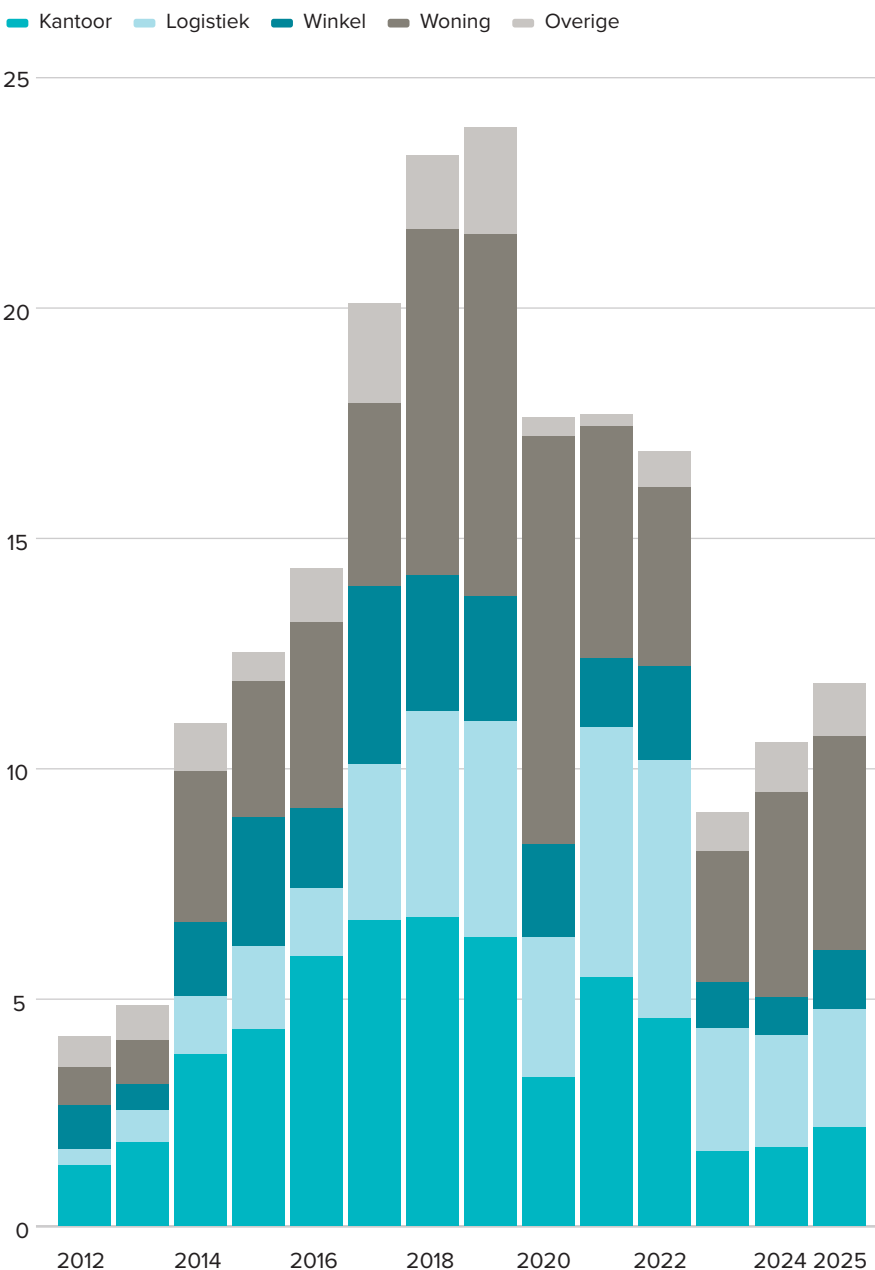
Een ander pijnpunt is het uitblijven van buitenlands kapitaal. Vooral op de woningmarkt, waar volgens cijfers van CBRE afgelopen jaar slechts één buitenlandse partij in nieuwbouw investeerde. 'Terwijl je ze echt keihard nodig hebt', zegt Langens. Als reden voor het wegblijven van buitenlands kapitaal wijzen adviseurs vaak naar een ongunstig fiscaal klimaat, waaronder het feit dat Nederlandse pensioenfondsen zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting en buitenlandse fondsen vaak niet.

Het huidige investeringsniveau komt dan ook nog niet in de buurt van de records uit 2018 en 2019, toen er voor meer dan €20 mrd aan Nederlands vastgoed werd verhandeld. Destijds was de rente historisch laag. Na corona en het begin van de oorlog in Oekraïne liepen de kapitaalmarktrentes snel op. Daardoor werd ook de financiering van vastgoed duurder, liep het aantal transacties flink terug en kelderden de vastgoedwaarden.

De rente stabiliseerde in 2024 en de grootste afwaarderingen zijn achter de rug. Maar voor een habbekrats lenen is er nog niet bij, benadrukt Jos Hesse-

Commercieel vastgoedmarkt weer in de lift

Verhandeld bedrag in Nederlands commercieel vastgoed per categorie, in € mrd



© FD | RRI Bron: Cushman & Wakefield

link, hoofd onderzoek bij Cushman & Wakefield. 'De extreme fase van vóór corona, waarin beleggers steeds lagere rendementen accepteerden, ligt dan ook achter ons.'

Vastgoedadviseurs zagen in 2025 wel positieve signalen voor verder herstel. Vooral in de kantorenmarkt is volgens hen een kantelpunt bereikt. 'Lange tijd wisten beleggers niet goed hoe toekomstbestendig een kantoor was en of die over tien jaar nog steeds dezelfde huur oplevert', legt Hesselink uit. Nu zes jaar na de coronapandemie de impact van hybride werken voor veel organisaties duidelijk is, ontstaat meer zekerheid over de langetermijnwaarde van kantoorvastgoed. Vooral duurzame kantoren op stationslocaties zijn in trek.

Opvallend is dat vooral private investeerders en family offices een grote rol spelen bij kantoorvastgoed. In 2025 waren zij goed voor 60% van het beleggingsvolume in kantoren. Ten opzichte van institutionele beleggers hebben zij financiële voordelen. Zo kunnen vier of meer niet-gelieerde entiteiten bij een transactie soms overdrachtsbelasting vermijden.

Ook in de logistieke sector zijn beleggers kritischer geworden nu logistieke hallen buiten de traditionele logistieke knooppunten moeilijker worden gevuld, zoals in het noorden. 'De logistieke markt is tijdelijk over zijn hoogtepunt heen', zegt Sven Bertens, hoofd onderzoek bij JLL. 'Beleggers hebben vooral interesse in de bekende hotspots rond de Rotterdamse haven en in het zuiden van het land.'

Het gros van de investeringen gaat nog altijd naar de woningmarkt. Net als in 2024 werd die markt gedomineerd door investeringen in zogeheten uitpondportefeuilles. Partijen kopen plukjes huurwoningen van particuliere en institutionele beleggers en brengen die na een huurwissel naar de particuliere koopmarkt. Ondanks het uitblijven van buitenlands kapitaal stegen de investeringen in nieuwbouw. Die werden vooral gedreven door Nederlandse institutionele beleggers.

De vastgoedadviseurs denken dat beleggers dit jaar tussen €12,5 mrd en €15,3 mrd zullen investeren in commercieel onroerend goed. Het beleggersvertrouwen hangt in sterke mate af van geopolitieke ontwikkelingen en rentestanden. 'Er is meer activiteit in de markt, maar geopolitiek blijft het spannend', zegt Van Leeuwen van Colliers. Hesselink van Cushman & Wakefield spreekt van 'garanties tot aan de voordeur'. 'Daarbuiten staat de wereld in de fik.'

'Beleggers hebben vooral interesse in de bekende hotspots rond de Rotterdamse haven, en het zuiden'