

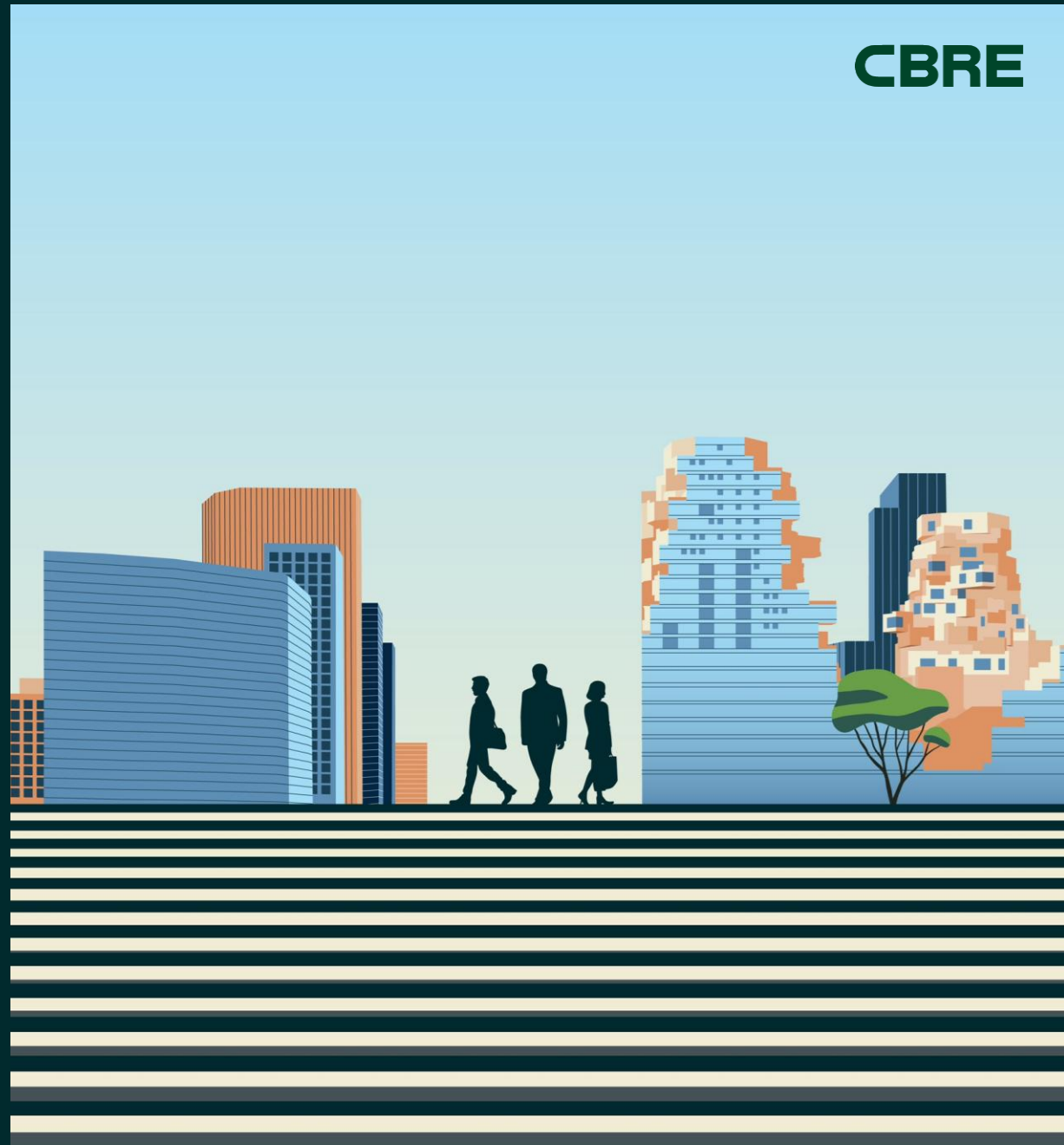
Intelligent Investment

2026 Real Estate Market Outlook Nederland

RAPPORT

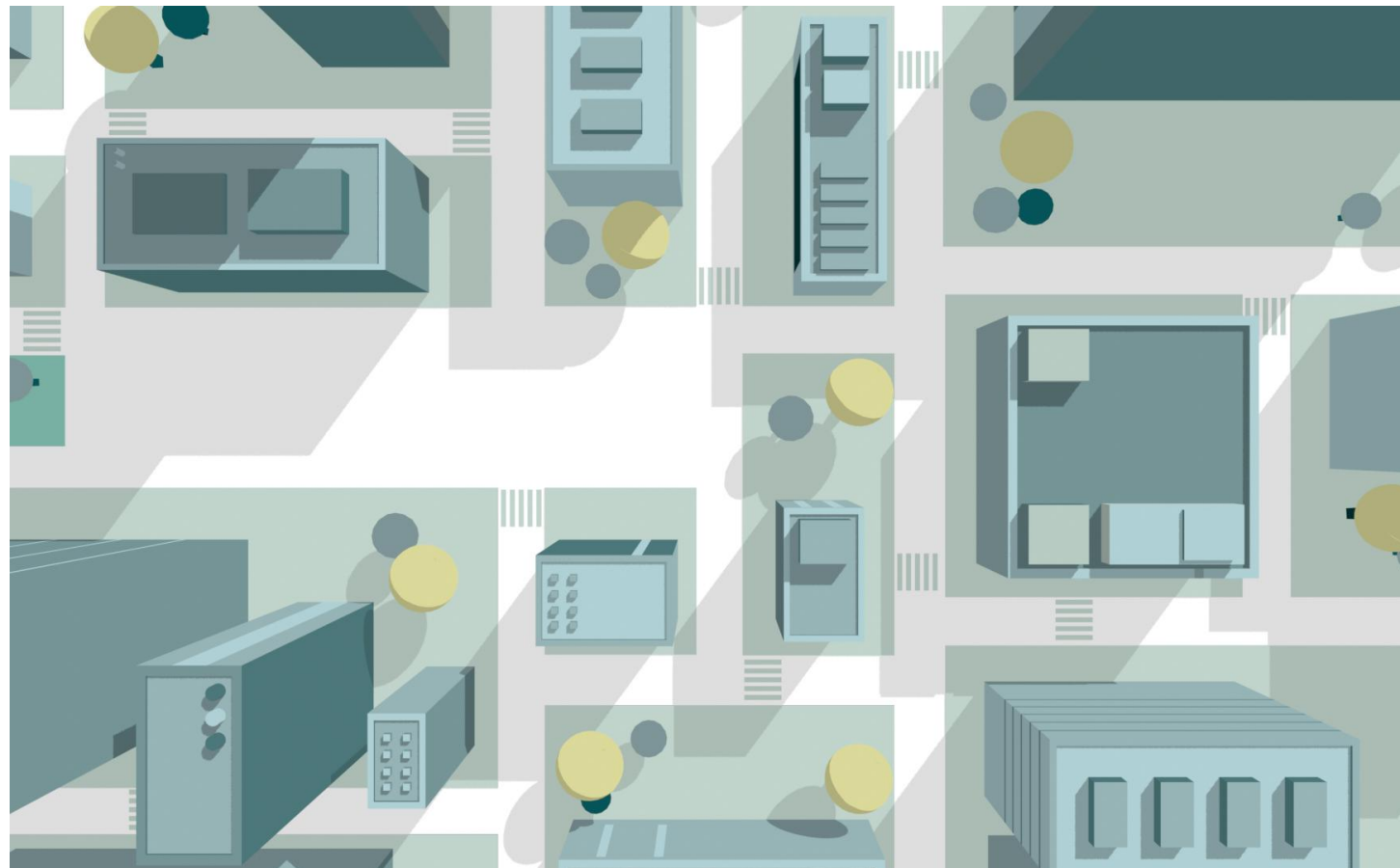
CBRE RESEARCH
JANUARI 2026

CBRE



Inhoud

- 01 Economie
- 02 Financieringsmarkt
- 03 Beleggingsmarkt
- 04 Woningen
- 05 Bedrijfsruimte & Logistiek
- 06 Kantoren
- 07 Winkels
- 08 Overige beleggingscategoriën





01

Economie

01 Economie

Onzekere wereldhandel hertekent groeipad

Binnenlandse vraag als stabiele groeimotor

Geopolitieke spanningen en verstoringen van de wereldhandel drukten in 2025 het mondiale sentiment in de wereldeconomie. Tegen het einde van het jaar namen markten nieuwe handelsbelemmeringen echter structureel mee in hun verwachtingen. Bedrijven spreidden toeleveringsketens om zo risico's van bilaterale handelsconflicten te beperken. Bovendien vielen de handelstarieven lager uit dan eerder aangekondigd, waardoor de wereldeconomie minder schade ondervond dan gevreesd.

De impact op de wereldeconomie, en ook de Nederlandse economie, is daarmee relatief beperkt gebleven. De Nederlandse economie kwam uit op een groei van 1,4%, slechts 0,1 procentpunt lager dan de verwachting aan het begin van 2025.

Consumptie en overheid als aanjagers

Binnenlandse consumptie en overheidsinvesteringen vormden de belangrijkste groeidrijvers voor de komende jaren. De groei van binnenlandse consumptie wordt sterk gedreven door een verwachte verdere groei van de koopkracht van Nederlandse huishoudens.

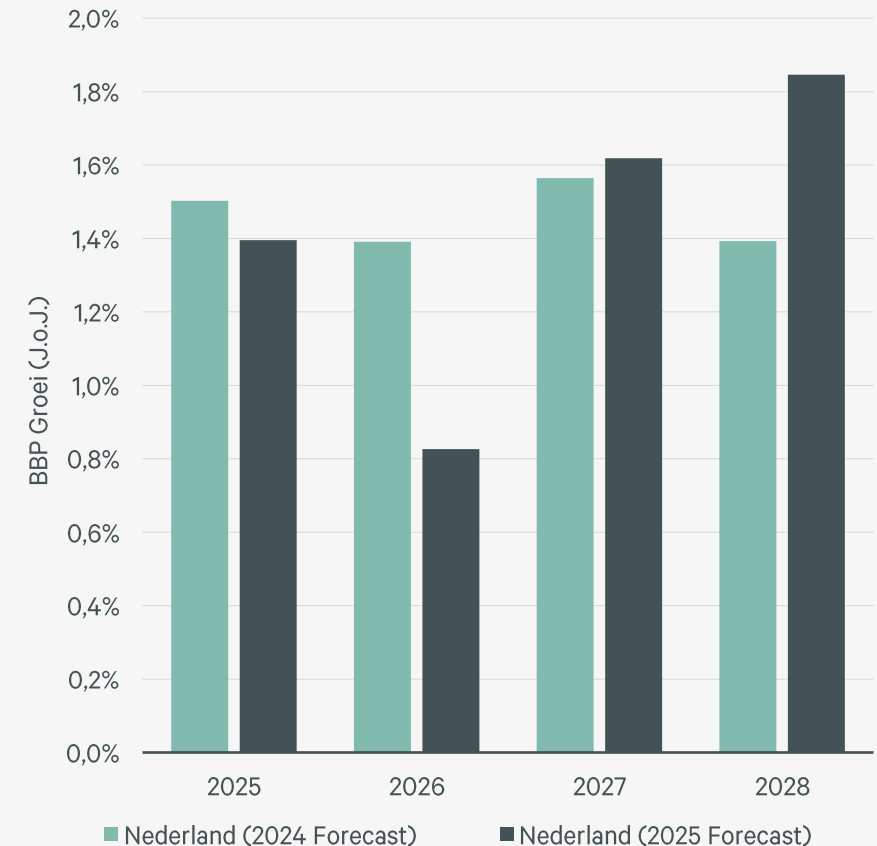
Afnemende inflatie en oplopende lonen versterken dit effect, als gevolg van een structureel krappe arbeidsmarkt. Tegelijkertijd jagen grootschalige publieke uitgaven, zoals hogere defensiebudgetten, de economische groei in Europa verder aan.

Bottlenecks drukken vooruitzichten

Toch remmen diverse factoren het groeitempo. Geopolitieke spanningen en een stroef verlopende wereldhandel drukken wereldwijd export en investeringen. Daardoor is de groeiverwachting voor 2026 neerwaarts bijgesteld naar 0,8%. Na deze normalisatiefase ligt juist later weer een versnelling in het verschiet.

Structurele uitdagingen zoals krapte op de arbeidsmarkt in kernsectoren en een afnemende groei van arbeidsproductiviteit beperken het groeipotentieel. Daarnaast hebben beperkte stikstofruimte en limieten aan stroomcapaciteit een remmende werking op economische activiteiten, met name in de bouw en industrie. Politieke stabiliteit, een proactieve overheid en stevige infrastructuurinvesteringen vormen de basis om het grotere groeipotentieel te benutten.

Figuur 1: Verwachting groei Bruto Binnenlands Product (BBP), 2025-2028, J.o.J.



Bron: CBRE House View

Inflatie beweegt zich langzaam richting gewenst niveau van 2%

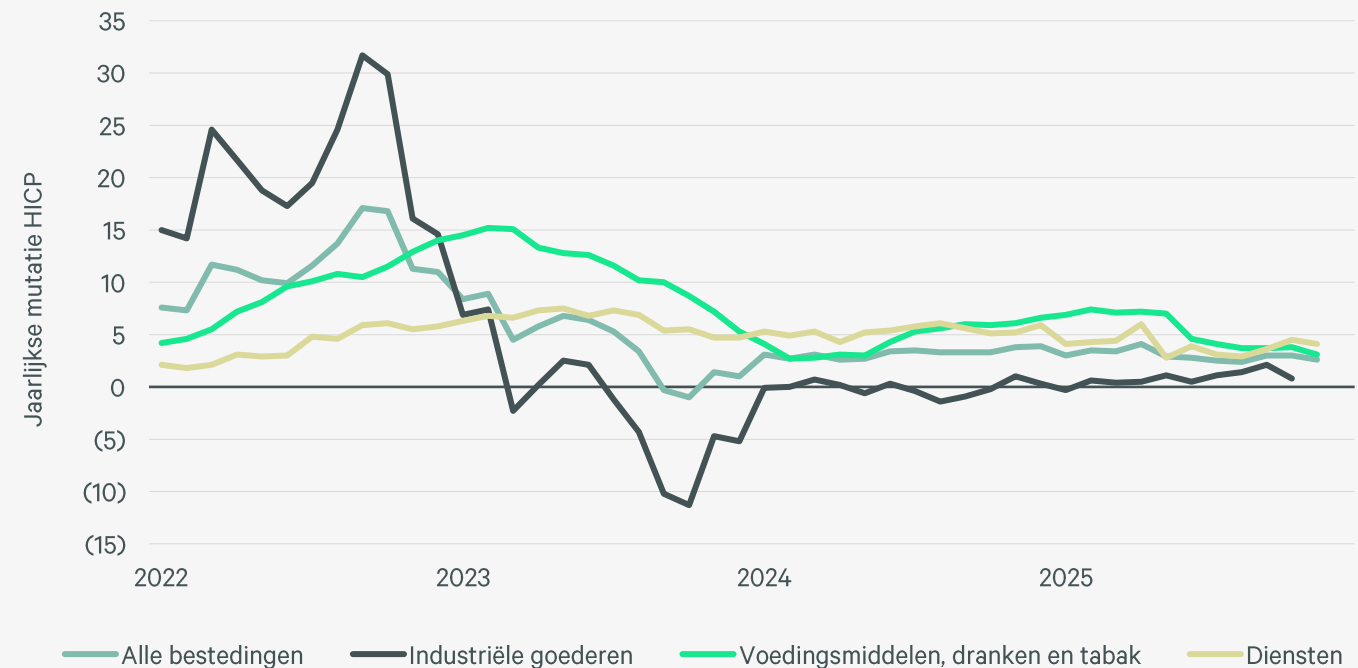
Sterkere afname inflatie consumptiegoederen

De inflatie in Nederland beweegt langzaam richting een normaal niveau na jaren van energiecrises en verstoorde toeleveringsketens door geopolitieke onzekerheden. Lagere energie- en grondstofprijzen, gecombineerd met minder vraagdruk, drukken het tempo van prijsstijgingen. Eind 2025 lag de inflatie onder de 3%. Vooral voedingsmiddelen laten in de tweede helft van 2025 een sterkere afkoeling zien. Dat vergroot de voorspelbaarheid van prijzen voor consumenten en bedrijven. Consumenten ervaren meer grip op dagelijkse uitgaven. Bedrijven plannen investeringen met meer zekerheid, doordat prijsontwikkelingen minder volatiel zijn.

Diensteninflatie blijft hardnekkig

Tegelijkertijd blijft de inflatie bij diensten relatief hoog, rond de 5%. Stevige loongroei houdt hier de prijsdruk in stand. Daardoor ligt het Nederlandse inflatiecijfer boven het Europese gemiddelde. In een afkoelende economie staat dit niveau echter onder druk. Veel bedrijven kiezen voor het herinrichten van hun processen en onderzoeken de inzet van technologie om loonkosten te beperken. Grote organisaties nemen hierin het voortouw. Zo kondigden ABN AMRO en ABP aan meer dan 1.000 banen te schrappen. Automatisering en digitalisering fungeren daarbij als hefboom om stijgende salariskosten structureel te dempen.

Figuur 2: Ontwikkeling jaarlijkse mutatie HICP, 2022-2025



Bron: CBS, bewerking CBRE

01

Economie

Consumentenvertrouwen groeit, producenten nog voorzichtig

Voorzichtig herstel in consumentenvertrouwen richting 2026

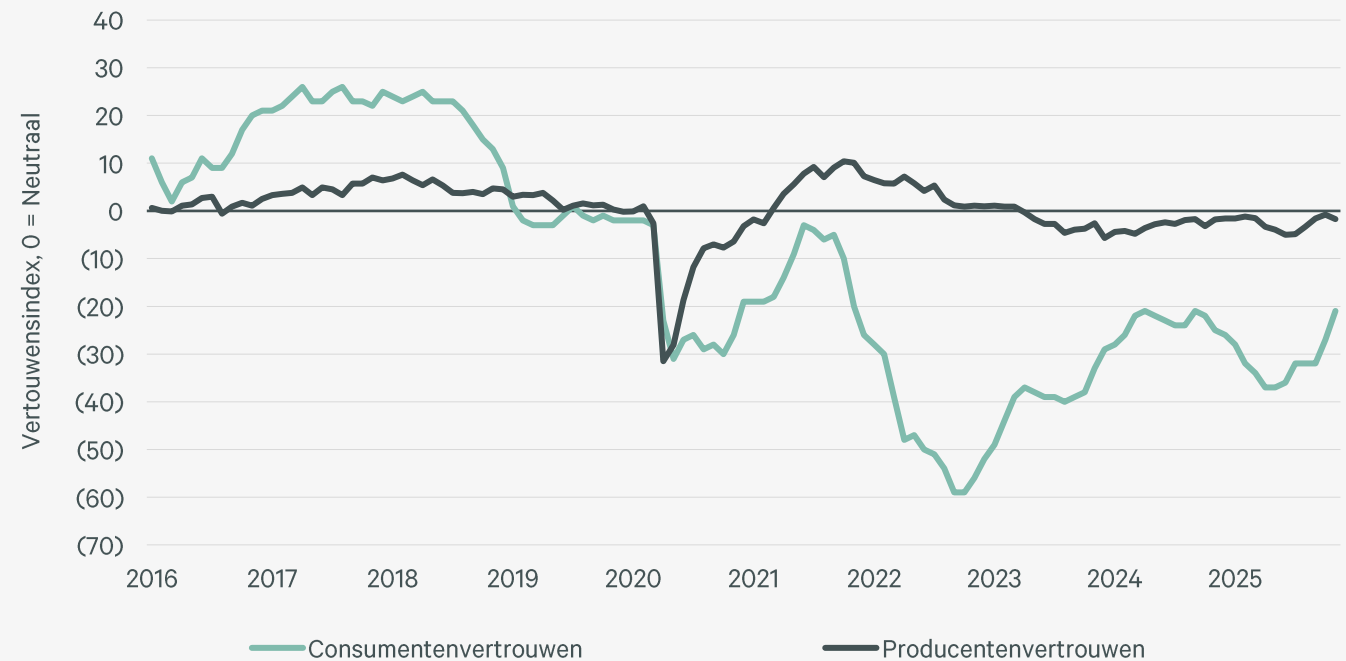
In 2025 bleven vertrouwensindicatoren in Nederland laag. Het herstel richting het einde van 2024 werd teniet gedaan door onzekerheid over handelstarieven. Die onzekerheid drukte zwaar op zowel het producenten- als consumentenvertrouwen, vooral midden 2025. Richting het einde van het jaar trok het vertrouwen wel aan, maar het sentiment bleef per saldo negatief.

Voor 2026 tekent zich een geleidelijke verbetering af. Afnemende inflatie en meer duidelijkheid over handelsafspraken geven vertrouwen. Hoewel nog steeds negatief, herstelt het consumentenvertrouwen momenteel snel. Een verwachte koopkrachtgroei van 1,3% in 2026, geraamd door het CPB, versterkt dat positieve sentiment.

Producenten blijven terughoudend

Onder producten blijft het vertrouwen vooralsnog broos. Bedrijven stellen grote investeringen uit en focussen op consolidatie van operaties. Daarnaast zoeken zij actief naar kostenreductie via technologische innovaties, zoals automatisering en digitalisering. Het vertrouwen groeit slechts marginaal. Door voorzichtigheid onder producenten hangt de economische groei in 2026 meer af van binnenlandse consumptie.

Figuur 3: Ontwikkeling producenten- en consumentenvertrouwen, 2016-2025



Bron: CBS, bewerking CBRE

01

Economie

Versnelde automatisering en AI door druk op marges en arbeidsmarkt

Arbeidsmarkt blijft krap ondanks vertraagde economie

Ondanks een vertraagde economie blijft de Nederlandse arbeidsmarkt krap. In oktober 2025 lag het aantal werklozen voor het eerst in vier jaar boven het aantal vacatures. Toch verandert dit kantelpunt weinig aan het structurele beeld. Zonder migratie krimpt de beroepsbevolking, terwijl de grijze druk (het aandeel van 65-plussers) verder oploopt.

Er ontstaat een uitzonderlijke situatie. De economie groeit maar zeer beperkt, terwijl lonen stevig blijven stijgen. Bedrijven ervaren beperkte omzetgroei, maar zien hun personeelskosten fors stijgen. Tegelijkertijd vormt het verkleinen van het personeelsbestand een risico, omdat een versnelling van de economie direct vraagt om schaars talent.

Logistiek voelt de spanning het meest

Deze knelpunten manifesteren zich het sterkst in de logistieke sector. Deze sector leunt zwaar op arbeidsmigranten, terwijl wet- regelgeving rondom dit thema steeds concreter vorm krijgt. Daarom kiezen steeds meer bedrijven voor automatisering en robotisering.

Deze strategie vraagt om hoge initiële investeringen en stimuleert schaalvergroting en consolidatie.

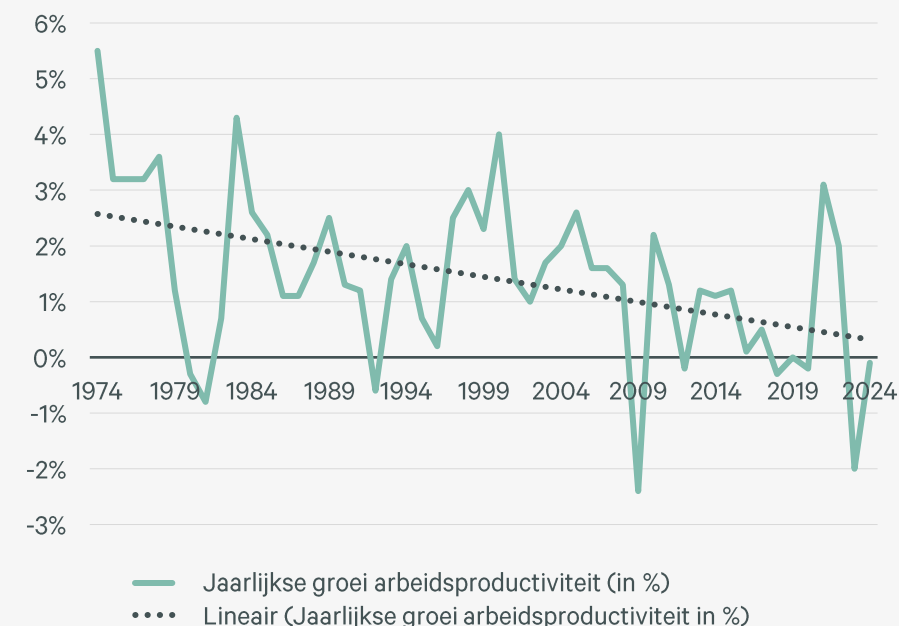
Deze ontwikkeling vertaalt zich direct naar vastgoed. De vraag naar distributiecentra van hoge kwaliteit neemt toe: het gaat hierbij om locaties die automatisering technisch ondersteunen en operationele efficiëntie maximaliseren. Daarmee sluiten gebruikers aan op een arbeidsmarkt die structureel onder spanning blijft staan.

Automatisering rukt ook op in diensten

Ook in de dienstensector versnelt de technologische adaptie. De productiviteitsgroei per werknemer is de afgelopen vijftig jaar steeds verder gedaald, terwijl loonkosten vooral recent zeer sterk stegen. De cao-loongroei bedroeg 6,1% in 2023 en 6,5% in 2024.

Hoewel werknemers door krapte op de arbeidsmarkt nog altijd een sterke positie innemen, veranderen strategische keuzes van bedrijven al zichtbaar. Nederlandse grootbanken en pensioenuitvoerders werken aan een krimp van het personeelsbestand. AI en automatisering vormen daarbij de kern. Dit leidt tot baanverlies of functierverschuivingen, maar ook tot een structurele herinrichting van werk in Nederland.

Figuur 4: Ontwikkeling arbeidsproductiviteit in commerciële sectoren, 1975-2025



Bron: CBS, bewerking CBRE

Grote urgentie voor politieke stabiliteit en gunstiger investeringsklimaat

Groot aantal politieke partijen bemoeilijkt politieke stabiliteit

Met de val van kabinet Schoof I eindigde een coalitie die moeizaam tot stand kwam. De formatie duurde 233 dagen en behoort daarmee tot de langste ooit. Met vijftien partijen in de Tweede Kamer blijft de fragmentatie groot. Alleen in 2021 lag dat aantal hoger. Deze versnippering vergroot de politieke onzekerheid. Niet alleen in Nederland, maar in heel Europa, waar kortetermijnpolitiek steeds vaker de boventoon voert.

De verkiezingswinst van D66 markeert een duidelijke koerswijziging. Nederland verschuift van een rechtsgeoriënteerd kabinet naar een middenkoers. Daardoor groeit de kans op een breder draagvlak bij grote dossiers. Dat vergroot de bestuurlijke stabiliteit en biedt ruimte voor consistentere beleid op de langere termijn.

Vastgoed vraagt snelle aanpak stikstof en netcongestie

Toch vraagt de komende kabinetsperiode om directe besluitvorming op cruciale dossiers voor de vastgoedmarkt. Het rapport Wennink (2025) over de toekomst van de Nederlandse economie onderstreept de noodzaak van ingrijpende keuzes en investeringen om concurrerend te blijven. Met name het stikstofdossier vraagt om snelle duidelijkheid.

Volgens Wennink (2025) loopt de schade door het stikstofslot in bouw en industrie op tot circa € 30,7 miljard aan omzetverlies tot 2030. Daarnaast vormt netcongestie een structureel knelpunt. Ongeveer 14.000 bedrijven vinden daardoor geen geschikte nieuwe vestigingslocatie. Deze beperkingen remmen groei en vertragen vastgoedontwikkeling.

Aantrekken kapitaal bemoeilijkt door fiscale drempels

Ook het (te beperkt) aantrekken van buitenlands kapitaal vormt een grote uitdaging volgens ditzelfde rapport. Dit is al zichtbaar doordat buitenlandse institutionele beleggers zich terugtrekken uit de Nederlandse vastgoedmarkt – vaak om fiscale redenen. De sector pleit daarom voor hervormingen, zoals een verlaging van de overdrachtsbelasting naar 6%, in lijn met andere Europese landen.

Daarnaast vraagt de ongelijke fiscale behandeling van Nederlandse en buitenlandse pensioenfondsen aandacht. Buitenlandse fondsen ervaren een nadelige positie binnen de vennootschapsbelasting (VPB). Het afschaffen van het FBI-regime vormt de belangrijkste reden waarom buitenlands core-kapitaal wegblijft of vertrekt.



01

Economie

Stijgende staatsschulden stuwen rendementen van staatsobligaties (1/2)

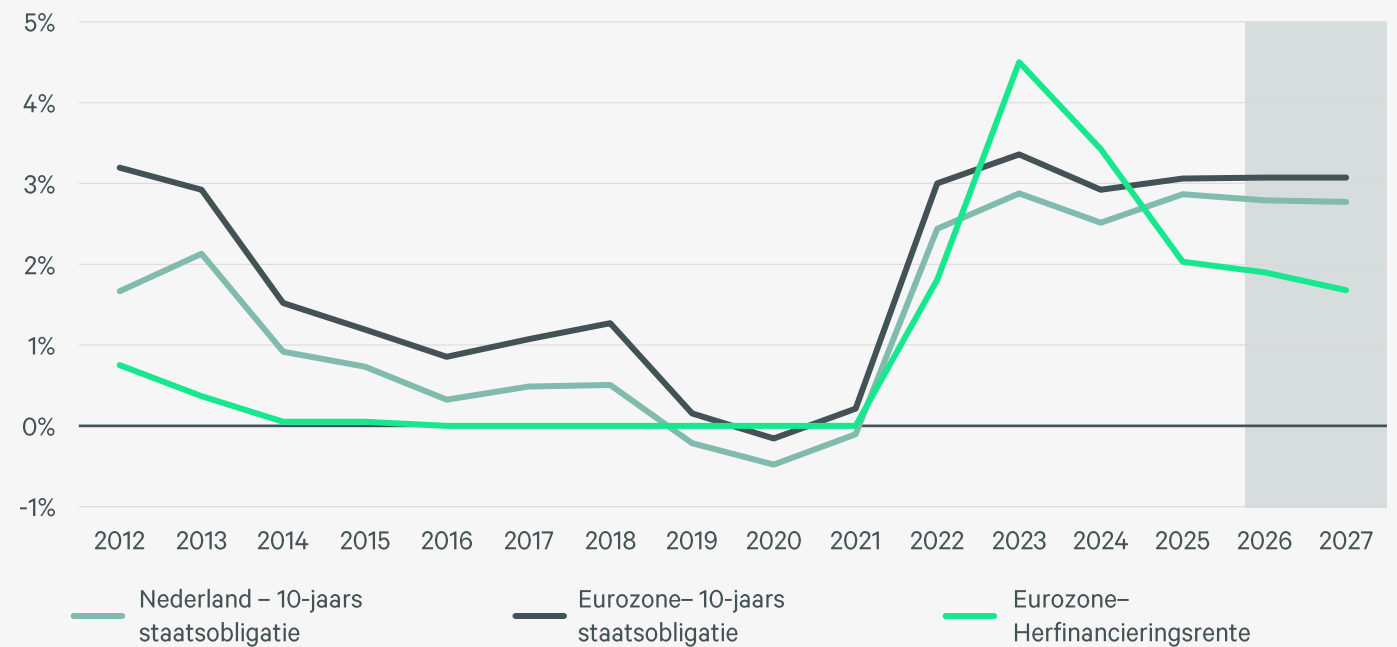
Staatsschulden lopen Europa-breed op, mede door hogere uitgaven aan defensie

Centrale banken verlaagden begin 2025 stapsgewijs hun beleidsrente. De ECB – Europese Centrale Bank – verlaagde deze met honderd basispunten. Toch bleven rentes op tienjarige staatsobligaties vrijwel stabiel. In Nederland ligt dit niveau rond 2,8%, tegenover 3,1% in heel Europa. Ten grondslag hieraan liggen staatsschulden die Europa-breed oplopen. Overheden investeren meer, met name in defensie. Daarnaast stimuleren sommige landen actief hun economie, zoals Duitsland. Daardoor groeit de schuldenlast weer, na jaren van afbouw na de financiële crises en voor Covid-19.

Ten grondslag aan hogere obligatierendementen liggen, naast het afbouwen van het opkoopprogramma van de ECB ('quantitative tightening'), zorgen over oplopende overheidsschulden. In meerdere grote Europese economieën is de verwachting dat overheidsschulden gestaag oplopen. Dit terwijl in de fase na de Global Financial Crisis en voor Covid-19 een strakkere begrotingsdiscipline juist leidde tot afnemende staatsschulden.

De hogere schuldenlast komt nu onder meer door verwachte stijgende uitgaven aan defensie.

Figuur 5: Rente op 10-jaars staatsobligatie – Nederland, vs. Herfinancieringsrente ECB



Bron: CBRE House View

01

Economie

Stijgende staatsschulden stuwen rendementen van staatsobligaties (2/2)

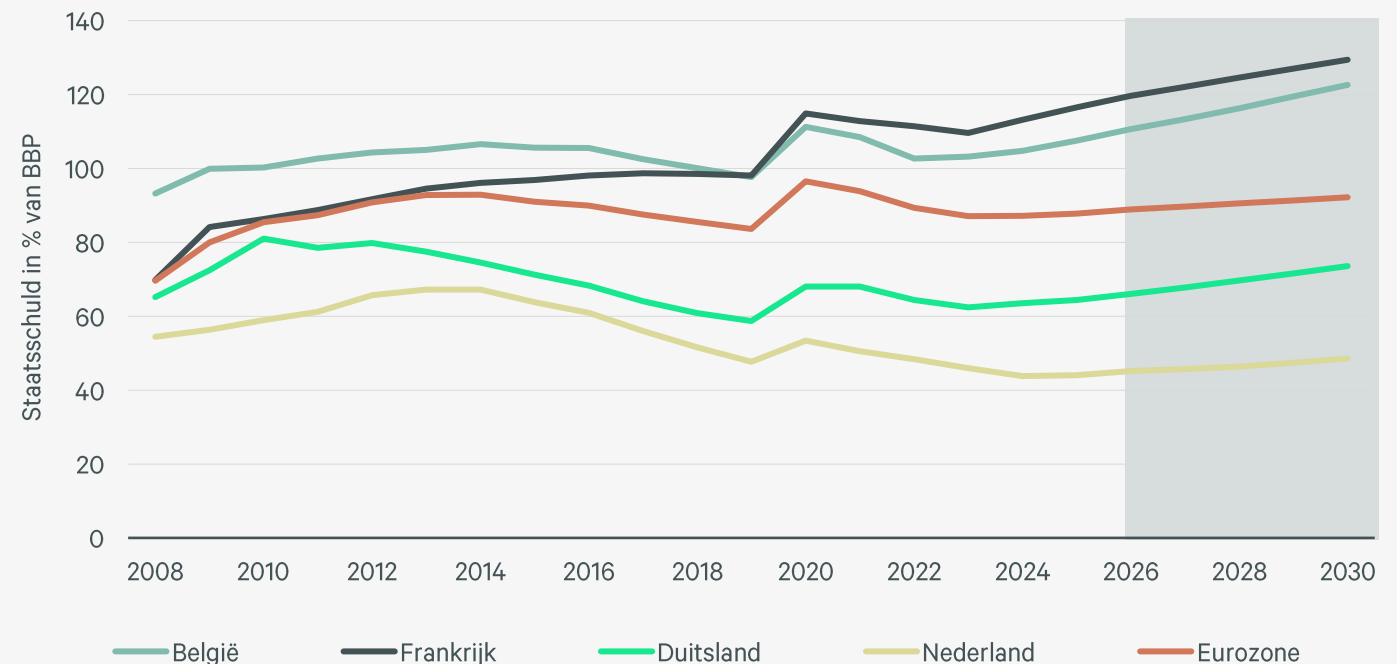
Gevolgen voor vastgoedrendementen

De impact op vastgoed is naar verwachting minder neerwaartse druk op rendementen op de korte termijn. Omdat obligatierendementen vaak als basis dienen voor het risicovrije rendement, blijft de eerder voorziene *yieldcompressie* beperkter. Voor eventuele waardeinstijging komt de nadruk daardoor meer te liggen op productoptimalisatie of op huurgroei door schaarste, al speelt dat laatste momenteel vooral op toplocaties.

Nederland uitzondering met lage staatsschuld

Nederland vormt ten opzichte van andere Europese landen een uitzondering met een staatsschuld van 44% van het totale Bruto Binnenlands Product, hoewel de verwachting is dat ook in Nederland de staatsschuld verder oploopt. Eveneens zorgen verhoogde defensie-uitgaven hiervoor, maar ook groeiende uitgaven aan zorg als gevolg van vergrijzing. De relatief lage staatsschuld biedt echter nog wel de mogelijkheid de staatsschuld verder op te laten lopen om grotere uitgaven met aantoonbaar economische en maatschappelijke meerwaarde te faciliteren.

Figuur 6: Staatsschuld in % van Bruto Binnenlands Product, NL vs. Eurozone



Bron: IMF

Overgang pensioenstelsel zorgt voor grotere focus op hogerrenderende beleggingen

Overgang naar vernieuwd pensioenstelsel veelal in 2026

Op 1 juli 2023 is de Wet toekomst pensioenen (WTP) ingevoerd: een nieuwe wet die gericht is op een ingrijpende hervorming van de pensioenfondsenmarkt in Nederland. In hoofdlijnen betekent dit een wijziging van een 'defined benefit' naar een 'defined contribution' model. Dit betekent dat pensioenfondsen overstappen naar een persoonlijker pensioenstelsel waarin collectieve garanties verdwijnen en deelnemers meer individuele pensioenvermogens en risico-afhankelijke beleggingsprofielen krijgen.

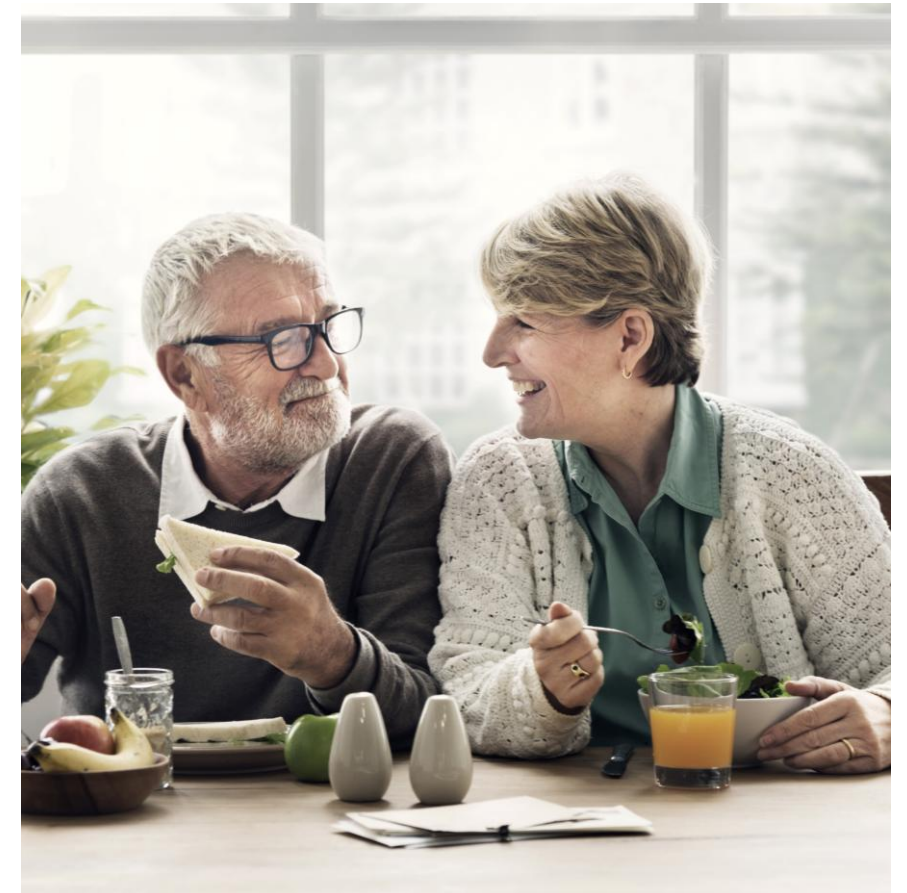
Hoewel de wet in 2023 reeds is ingevoerd, gold er een overgangperiode die duurt tot januari 2028. Inmiddels is de markt al in beweging, waarbij veel fondsen plannen aankondigen om de hervorming al in 2026 door te gaan voeren. Onderzoek van BDO bevestigt dit: de meeste fondsen stappen waarschijnlijk over in 2026 of 2027.

Meer ruimte voor hoogrenderend vastgoed

In de WTP staat met name de lifecycle-benadering centraal, waarbij pensioenfondsen in veel gevallen voor jongere generaties hogere risico's mogelijk maken. Daardoor verschuiven fondsen vastgoedkapitaal vaker naar categorieën met hogere rendementen en een zo beperkt mogelijk risicoprofiel.

Pensioenfondsen krijgen namelijk de kans om portefeuilles te verfijnen en af te stemmen op leeftijdsgroepen, waarbij ook thema's en ESG-doelen een grotere rol gaan spelen. Consolidatie versnelt dit proces: grotere fondsen hebben internationale slagkracht en richten zich reeds op woning-, zorg- en retailvastgoed met maatschappelijke impact.

Dit verklaart mede de scherpe aanvangsrendementen die beleggers betalen voor woningontwikkelingen met hoge ESG-standaarden. In de komende jaren kiezen investeerders waarschijnlijk vaker voor vastgoedsectoren met hogere rendementen, vooral voor operationeel vastgoed zoals studentenhuisvesting en *senior living*. Tegelijkertijd onderzoeken zij mogelijkheden om bestaande portefeuilles (deels) uit te ponden.



Voorzichtig herstel, beperkte groei en stabiele vastgoedrendementen

Economische groei, maar geremd door structurele beperkingen

De Nederlandse economie kende in 2025 veel onzekerheid door internationale handelsconflicten. De feitelijke impact bleef echter beperkt. Met oog op 2026 overheerst een voorzichtig positief beeld, gedreven door normaliserende inflatie, stijgend consumentenvertrouwen en hogere bestedingen door huishoudens en overheid. Tegelijkertijd beperken structurele knelpunten het groeipotentieel. Arbeidsmarktkrapte, netcongestie, stikstofproblematiek en relatief hoge energieprijzen drukken de vooruitzichten. Samen met de vertraagde doorwerking van handelsbelemmeringen resulteert dit in een gematigde groeiverwachting.

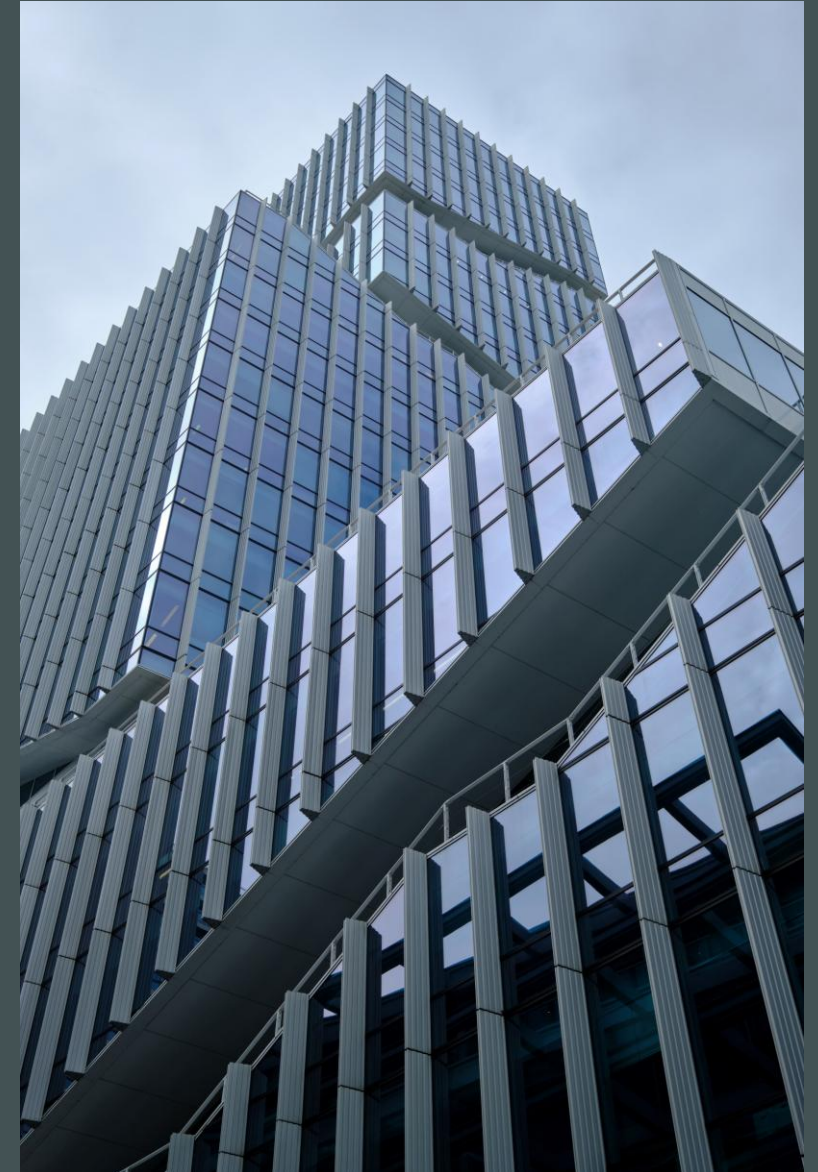
Doorwerking naar de vastgoedmarkt

Deze macro-economische trends vertalen zich direct naar de vastgoedmarkt in 2026. Zo profiteert allereerst de winkelmarkt breed van het verbeterende consumentenvertrouwen. Daarnaast ondersteunt de beperkte economische groei, in combinatie met de relatieve schaarste, huurgroei in de meeste subsectoren.

Tegelijk blokkeren netcongestie en stikstofregels noodzakelijke herontwikkelingen van bestaand vastgoed. De slagkracht van het nieuwe kabinet in spé speelt daarom een cruciale rol bij het verlagen van deze drempels, via gericht beleid en investeringen.

Overheidsinvesteringen houden rendementen stabiel

Verhoogde overheidsinvesteringen leiden Europa-breed tot oplopende staatsschulden. Dit effect vertaalt zich op de korte termijn in hogere obligatierendementen dan eerder voorzien. Deze ontwikkeling zet opwaartse druk op vastgoedrendementen. Daardoor blijven rendementen nagenoeg stabiel, ondanks het verbeterende economische sentiment.



01

Financieringsmarkt



02

Financierings-
markt

Bredere beschikbaarheid van vastgoedfinancieringen

Volatiliteit 5-jaars IRS-swaprente sterk afgenomen

In lijn met de eerder beschreven inflatie en staatsobligatierenteontwikkeling is zichtbaar dat de vastgoedfinancieringsrente na enkele turbulente jaren in een rustig vaarwater is gekomen. Na enkele turbulente jaren stabiliseert de markt zichtbaar. Ondanks enkele verhogingen door het jaar heen, blijft de 5-jaars IRS-swaprente het afgelopen halfjaar binnen een bandbreedte van 35 basispunten, tussen 2,25% en 2,60%. Voor de komende twaalf maanden ligt een nagenoeg stabiel rentebeeld in het verschiet, met hooguit een lichte stijging. Daardoor neemt de financieringszekerheid toe en blijft het opbouwen van een solide businesscase overzichtelijk.

Verbreding van de financieringsmarkt

Naast stabiele rentes groeit ook het aantal financieringsaanbieders. Kleinere financiers vullen het gat dat grootbanken achterlaten en verschuiven hun focus van residentieel naar commercieel vastgoed, zoals bedrijfsruimten, winkels en kantoren. Daarnaast groeit het aantal partijen dat bridge-financieringen aanbiedt: kortlopende leningen voor tijdelijke financieringsbehoeften, bijvoorbeeld bij transformaties of doorverkopen. Deze verbreding vergroot de keuzemogelijkheden voor beleggers en ontwikkelaars.

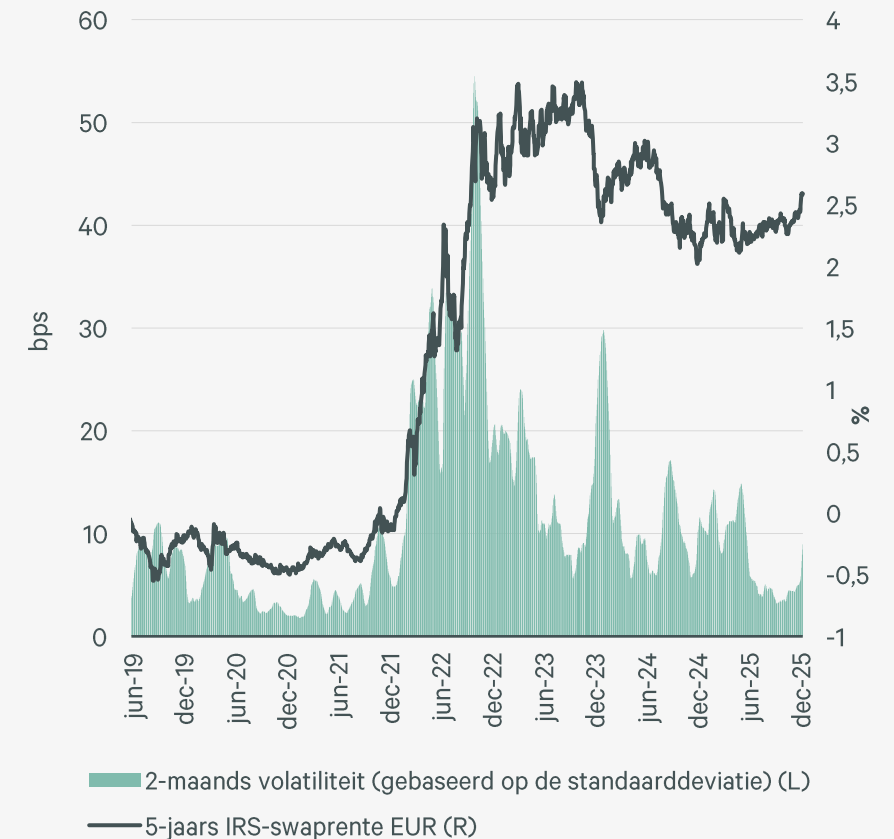
Voorzichtige leveragekeuzes door beleggers

Opvallend is dat veel beleggers kiezen voor een lagere loan-to-value (LTV) onder de 60%, ondanks het ruime aanbod van scherp geprijsde financieringen met een hogere leverage. Beleggers sturen daarmee expliciet op balansbescherming en flexibiliteit. Uitpondportefeuilles vormen de uitzondering. Deze lopen veelal via grootbanken en kennen een hogere bevoorschotting. Door tussentijdse verkoop van individuele woonunits versnelt de aflossing, waardoor de LTV snel daalt en het risicoprofiel verbeterd.

Meer aanbieders voor winkels en kantoren

Waar woningen en logistiek vastgoed al langer goed financierbaar waren, neemt nu ook het aantal financiers voor winkels en kantoren toe. Stabiele leegstandscijfers en consistente huurverwachtingen versterken het risicoprofiel van winkelvastgoed. Op de kantorenmarkt richt kapitaal zich vooral op het betere kantoorproduct. Kantoren in secundaire steden ervaren nog meer moeite bij het aantrekken van een scherpe financiering, ondanks een doorgaans lage leegstand in deze perifere locaties.

Figuur 7: Ontwikkeling 5-jaars IRS-swaprente en 2-maands volatiliteit, 2019-2025



Bron: CBRE Research

02

Financierings-
markt

Vooral hogere marge bij loan-to-value boven de 60%

LTV bepalend voor marges vastgoedfinanciering

Gekeken naar de verhouding tussen de aanbiedingen die CBRE binnen krijgt vanuit verschillende financiers, dan liggen de meeste marges tussen de 140 en 300 basispunten. De exacte marge hangt samen met kwaliteit, locatie, gebouwkwaliteit en propositie. De voornaamste verklarende factor is echter de bevoorschotting. Naar mate de LTV oploopt is zichtbaar dat ook de marge sterk oploopt. Dit valt in grote mate te verklaren doordat het risico voor de financier toeneemt naar mate de bevoorschotting toeneemt. Daarbij neemt het aantal *debt funds* in dit gebied van de markt toe, wat de ook de hogere marges verder verklaart.

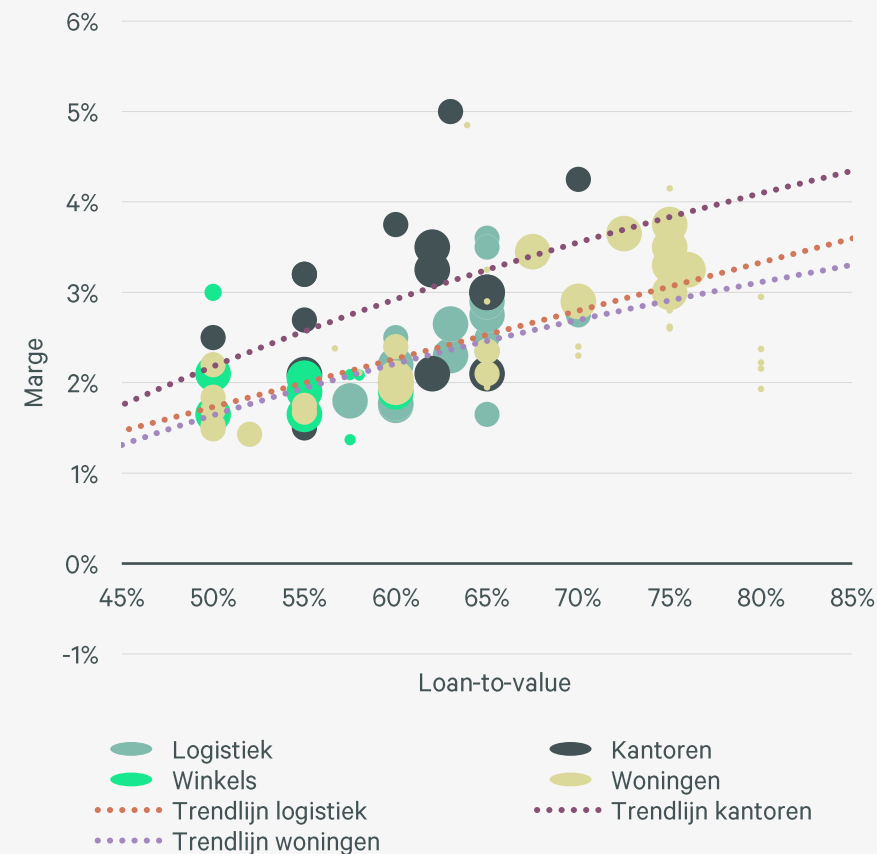
Toch ziet CBRE internationaal dat ook bij grotere transacties de financieringsmarges afnemen. In het afgelopen jaar zijn de marges voor dit soort type producten met ongeveer 75 basispunten gedaald ten opzichte van het einde van 2024. De voornaamste reden voor deze gedaalde marge komt hoofdzakelijk door de betere en goedkopere beschikbaarheid van *back leverage* in de markt en toenemende activiteit in de *commercial mortgage-backed securities* markt.

Bouwfinanciering blijft schaars

De bouwfinancieringsmarkt blijft een van de segmenten met de minste kapitaalbeschikbaarheid, net als in voorgaande jaren. Enkele Nederlandse grootbanken domineren dit segment, waar buitenlandse financiers zich vooral richten op hun thuismarkten en slechts beperkt daarbuiten interesse tonen. De uitzondering hierbij zijn grootschalige renovaties of transformaties. Doordat hier al een onderpand gefinancierd wordt, staan buitenlandse financiers er meer voor open om dit te financieren.

Het beperkte aantal spelers verklaart zich vooral door de manier van alloceren. Financiers zetten kapitaal stapsgewijs in, in plaats van in één keer. Daarnaast kennen bouwleningen een korte looptijd, wat dit product minder aantrekkelijk maakt voor partijen zoals verzekeraars, die meer gericht zijn op eenvoud en lange looptijden. Grotere *debt funds* oriënteren zich wel op deze markt indien er voldoende liquiditeit beschikbaar is die niet direct elders inzetbaar is. Zij tonen in dat geval meer bereidheid om deze financieringen te verstrekken.

Figuur 8: Financieringsvoorstellen naar grootteklasse op basis van marge en LTV

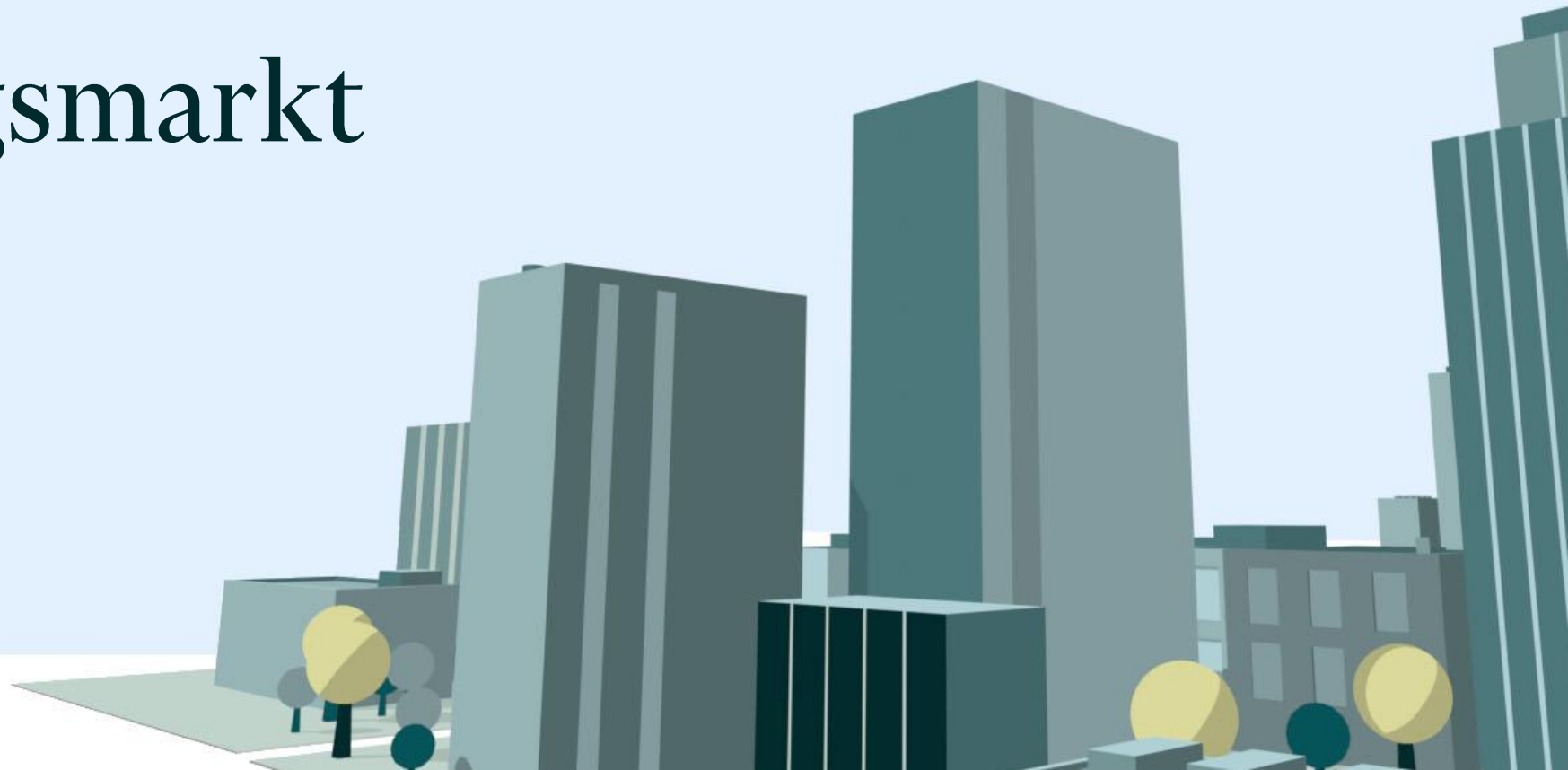


Bron: CBRE Research

Note: Dit betreft alle financieringsvoorstellen met een looptijd van 3 tot 8 jaar.

03

Beleggingsmarkt



03

Beleggings-
markt

Beleggingsmarkt herstelt boven verwachting

Terugblik 2025

De Nederlandse beleggingsmarkt herstelde in 2025 met 15% ten opzichte van 2024. Het totale beleggingsvolume kwam uit op € 13 miljard en lag daarmee boven de eerdere prognose van CBRE van € 12,5 miljard. Dat herstel onderstreept het terugkerende vertrouwen, maar laat tegelijk zien dat het momentum nog selectief blijft.

Private investeerders domineren

Private-equitypartijen bleven in 2025 achter bij de verwachtingen. Daardoor namen private investeerders, family offices en Nederlandse en Franse particuliere fondsen 52% van het aankoopvolume voor hun rekening, tegenover 15% in 2021. Private equity verkent vooral de kantorenmarkt, maar de overdrachtsbelasting van 10,4% en hun kortere investeringshorizon drukken de aantrekkelijkheid. Daardoor blijven grootschalige investeringen en de bijbehorende renovatiegolf beperkt, wat de noodzakelijke vernieuwing van vastgoed vertraagt.

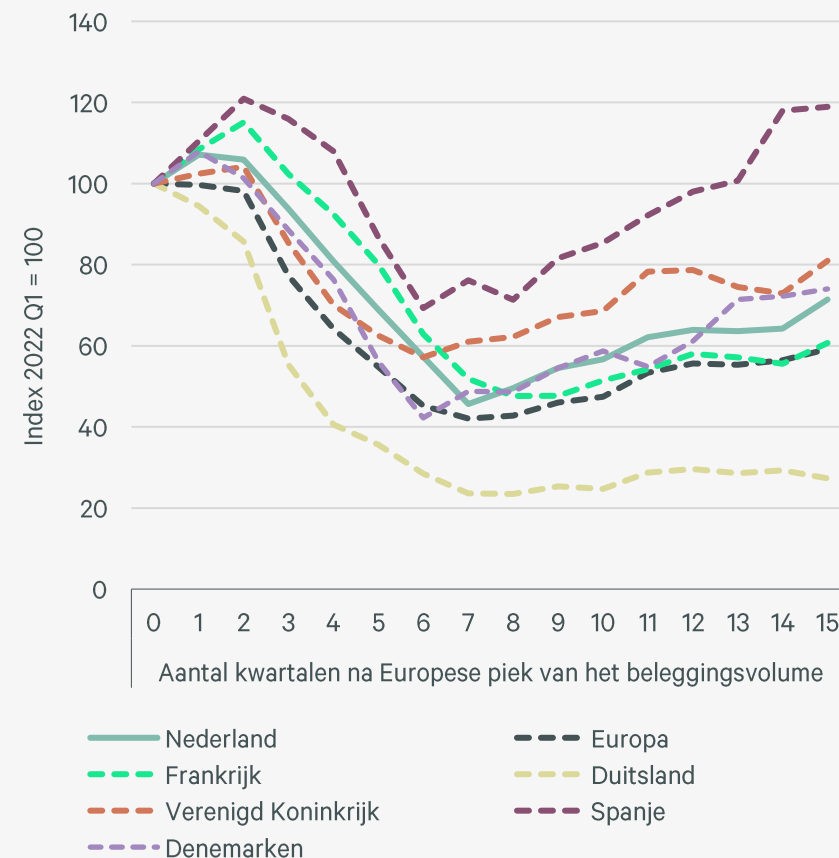
Core beleggingsmarkt blijft beheersbaar

De core beleggingsmarkt blijft overzichtelijk. Nederlandse partijen richten zich vooral op nieuwe, betaalbare woningcomplexen en incidenteel op kantoren, waarbij zij kiezen voor beleggingen met voorspelbare kasstromen en een beperkt risicoprofiel. Tegelijk remt het beperkte beschikbare kapitaal de groei, terwijl de gebruikersmarkt juist meer vraagt dan het huidige aanbod levert.

Nederland in Europese middenmoot

Vergeleken met de vijf grootste Europese landen bevindt Nederland zich in de middenmoot van het herstel. Gezien de historische afhankelijkheid van buitenlands kapitaal oogt dit herstel relatief sterk. Opvallend blijft de vlakke ontwikkeling in Duitsland, gedreven door tegenvallende economische cijfers, kapitaaluitstroom uit open-ended fondsen, de traditiegetrouw tragere afwaardering van de boekwaarde en de zeer lastige business case voor nieuwbouw van woningen. Spanje laat juist een krachtig herstel zien, dankzij sterke economische groei en een aantrekkelijk investeringsklimaat op de woningmarkt. Dit zorgt voor een sterke nieuwbouwimpuls van woningen vanuit buitenlandse beleggers in Spanje.

Figuur 9: Herstel Nederlandse beleggingsmarkt in Europees perspectief



Bron: CBRE Research

03

Beleggings-
markt

Buitenlands kapitaal blijft aan de zijlijn

Fundamenten sterk, vertrouwen fragiel

De aanhoudende terughoudendheid van buitenlandse beleggers vormt een breuk met het verleden. In alle sectoren blijft hun activiteit achter, terwijl Nederland economisch en demografisch sterk presteert ten opzichte van andere Europese landen. Tegelijkertijd biedt de gebruikersmarkt aantrekkelijke condities. Op primelocaties heerst in vrijwel alle deelmarkten relatieve schaarste, wat huurgroei stimuleert en daarmee de kapitaalwaarde op termijn ondersteunt.

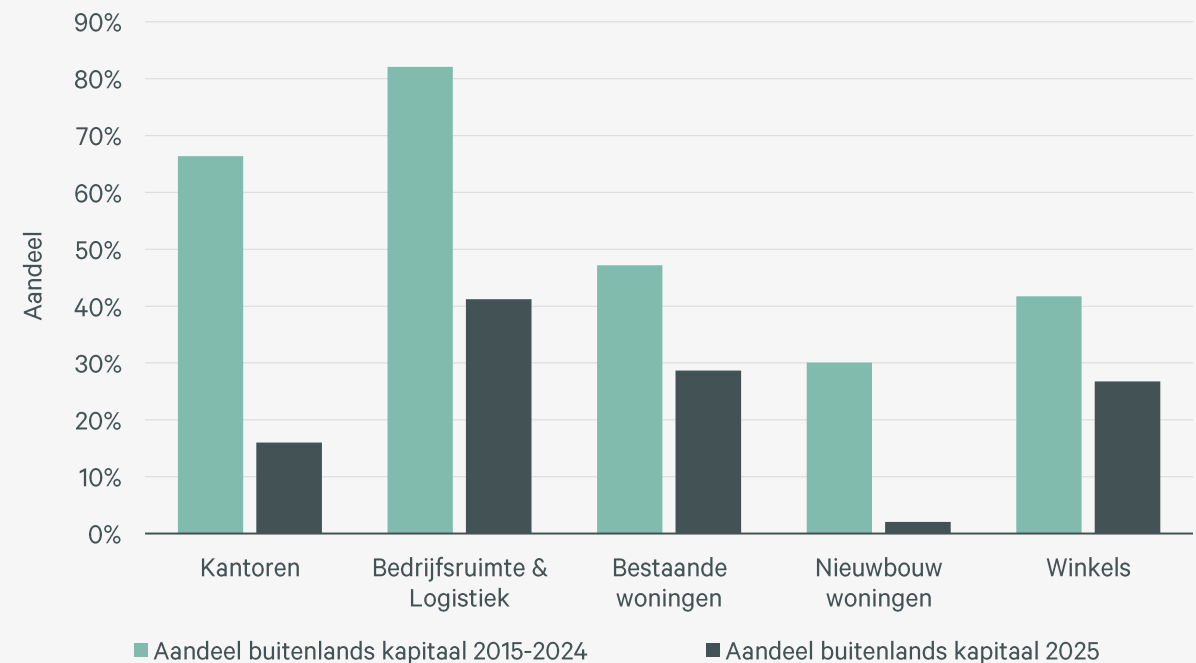
Verstoord investeringsklimaat drukt vertrouwen

De beperkte instroom hangt nauw samen met het verslechterde investeringsklimaat van de afgelopen jaren. De Nederlandse beleggingsmarkt is sterk aangetast in aantrekkelijkheid en algeheel vertrouwen. Dit komt door de hogere overdrachtsbelasting, het afschaffen van het FBI-regime en meerdere initiatieven voor huurregulering op de woningmarkt. De geplande verlaging van de overdrachtsbelasting naar 8% voor woningen per 2026 biedt weinig structureel tegenwicht, aangezien de internationale concurrentiepositie daarmee onder druk blijft staan.

Cyclisch gedrag bepaalt timing van kapitaal

Toch verklaren deze beleidswijzigingen niet het volledige beeld. Buitenlandse beleggers richten zich na een cyclische terugval vaak eerst op hun thuismarkt. Pas bij een breed gedragen herstel verschuift kapitaal opnieuw over landsgrenzen. Vanuit dat perspectief neemt het aandeel buitenlands kapitaal vanaf 2026 weer licht toe. Een deel van het potentieel blijft echter onbenut, vooral door de zware impact van de overdrachtsbelasting op beleggingen met een kortere investeringshorizon.

Figuur 10: Aandeel buitenlands kapitaal 2025 vs. langjarig gemiddelde per (sub)sector



Bron: CBRE Research

03

Beleggings-
markt

Sectoraal sterke verschillen in herstelpad (1/2)

De eerder beschreven cyclus laat per sector duidelijke verschillen zien. Over de hele linie circuleert meer kapitaal op de beleggingsmarkt dan in de voorgaande jaren. Dat blijkt uit het hogere aantal biedingen per verkoopproces. Tegelijkertijd blijft het aantal kopers in het core-segment beperkt. Deze terughoudendheid hangt direct samen met de lage kapitaalallocatie in core-vastgoedfondsen.

Focus op core+ en value add

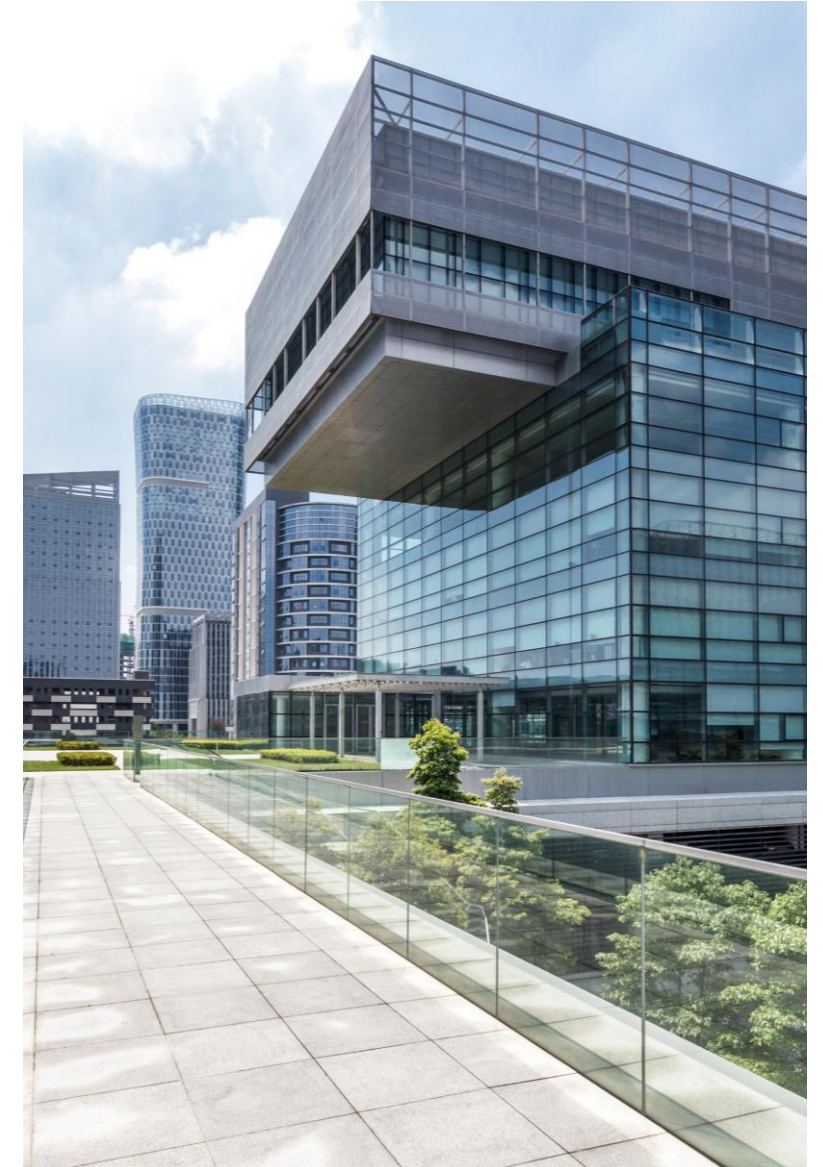
De meeste transacties vonden plaats in het core+ en value add-segment. Juist in beleggingen met iets meer risico en meer rendementsruimte, ontstaan kansen die beweging in de markt brengen. Het sectorale herstel leunt daardoor sterk op deze categorie.

Woningcomplexen als aanjager

De grootste dynamiek kwam uit de verkoop van bestaande woningcomplexen. In totaal wisselde voor € 2,5 miljard aan complexen van eigenaar. Beleggers kozen daarbij opnieuw massaal voor uitpanden: 73% van het volume richtte zich op individuele verkoop van huurwoningen op de koopmarkt. Dit betrof circa 7.000 woningen, los van verkopen door kleinere particuliere beleggers.

Herstel nieuwbouw huurwoningen

De nieuwbouw huurwoningmarkt trok vooral in het laatste kwartaal sterk aan. Over het hele jaar investeerden partijen € 2,7 miljard middels forward funding in nieuwbouwprojecten. Deze investeringen leveren de komende twee tot drie jaar circa 8.700 huurwoningen op. Institutionele beleggers voegden per saldo ongeveer 1.700 woningen toe aan de voorraad. De beperkte groei hangt samen met de afwezigheid van buitenlandse beleggers, die hun kapitaal bijvoorbeeld wel in Spanje inzetten vanwege gunstiger voorwaarden.



03

Beleggings-
markt

Sectoraal sterke verschillen in herstelpad (2/2)

Verlaagde dynamiek op de logistieke markt

De logistieke markt blijft achter met een volume van € 2,9 miljard. De terugvallende gebruikersmarkt en geopolitieke onzekerheden vergroten de risico's en drukken de dynamiek bij bestaande complexen. Daarnaast leiden beperkingen zoals stikstof, netcongestie en oplopende leegstand tot een sterke daling van de nieuwbouw van logistieke centra.

Broos herstel kantoren

De kantorenmarkt liet een voorzichtig herstel zien met een volume van € 2,1 miljard. De gebruikersmarkt biedt solide uitgangspunten, en panden nabij OV-locaties laten duidelijke huurgroeiverwachtingen zien. Toch heerst onder eindbeleggers nog onzekerheid over het product. Hierdoor drijft de markt vooral op particulier familiekapitaal en Franse vastgoedfondsen voor particuliere beleggers, oftewel SCPI's. Private equity kijkt Europees actiever rond, maar ervaart in Nederland te veel frictie door de hoge overdrachtsbelasting en hardnekkige boekwaardes.

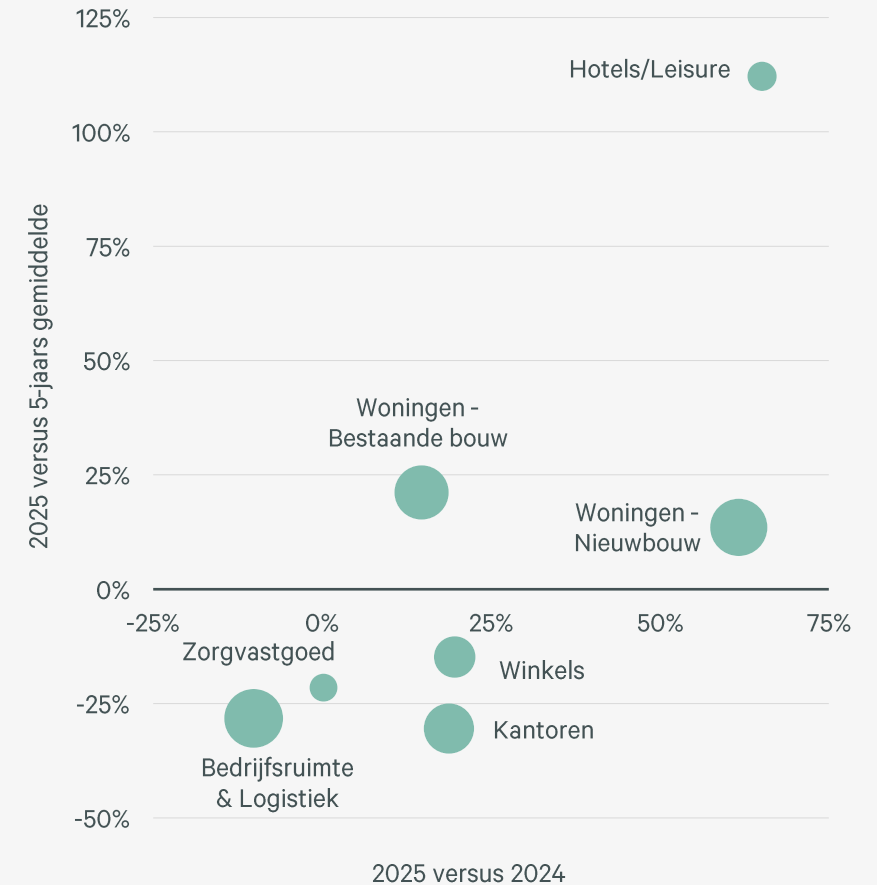
Breder herstel winkels

De winkelmarkt liet juist een breed gedragen herstel zien. Er kwam opnieuw meer kapitaal beschikbaar, ook vanuit het buitenland. Het beleggingsvolume bereikte in totaal € 1,5 miljard. Opvallend is het grote aandeel winkelcentra: 36% van het volume vloeide naar dit type vastgoed. Dat aandeel lag voor het laatst zo hoog in 2015.

Hotels en zorgvastgoed

De hotelmarkt presenteert de sterkste herstelpapieren. Een krachtige overnachtingsmarkt ondersteunt dit beeld, al verklaart vooral de transactie van RCN Vakantieparken de stijging dit jaar. In het zorgvastgoed blijft de nieuwbouw sterk achter bij de vraag. Slechts € 281 miljoen ging naar nieuwe zorgwoningen. De meeste dynamiek zat daarom in bestaande complexen, met € 366 miljoen aan transacties tussen zorgorganisaties en beleggers, of tussen beleggers onderling.

Figuur 11: Sectoraal herstel Nederlandse beleggingsmarkt



Bron: CBRE Research

03

Beleggings-
markt

Liquiditeit neemt verder toe

De groei van het beleggingsvolume komt mede door toenemende liquiditeit bij vastgoed met hogere ticketprijzen. Juist in dit segment stukt de dynamiek normaal gesproken als eerste in een neergaande cyclus. Dat hier weer beweging ontstaat, bevestigt het opwaartse herstel van de vastgoedcyclus.

Hoger aandeel boven de € 50 en € 100 miljoen

In 2025 valt 53% van het totale beleggingsvolume in transacties boven € 50 miljoen. In 2024 lag dit aandeel nog op 42%. Ook boven € 100 miljoen versnelt de markt: het aandeel stijgt van 21% naar 34%. Deze verschuiving onderstreept dat liquiditeit duidelijk toeneemt en de markt weer richting volledige liquiditeit beweegt.

Herstel verschilt per sector en risicoklasse

Tegelijkertijd blijft nuance nodig. In de woningbeleggingsmarkt is liquiditeit zichtbaar over alle risicoklassen heen. Bij kantoren, bedrijfsruimten en winkels blijft dat beeld minder breed als we dit afzetten tegen de piek van de cyclus. Wel laten alle sectoren een duidelijk herstel zien ten opzichte van 2024.

Kantoren: focus op core+ en value add

Op de kantorenmarkt blijft core-kapitaal schaars. Duitse open-ended fondsen houden veel liquiditeit aan vanwege aanhoudende uitstroom en mogelijke toekomstige uitbetalingen.

Daardoor domineren core+- en vooral value add-strategieën het speelveld, met name vanuit particuliere beleggers.

Logistiek herpakt zich in tweede helft

De logistieke markt kende in de eerste helft van het jaar meer terughoudendheid door onzekerheid op de gebruikersmarkt. Inmiddels stabiliseert dat beeld. Beleggers schatten leegstandsrisico's en huurperspectief beter in, wat in de tweede helft van het jaar leidt tot meer dynamiek over alle risicoklassen.

Winkels laten sterkste herstel zien

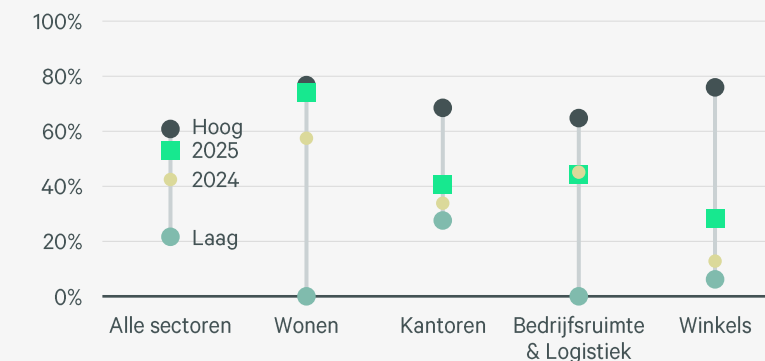
De winkelmarkt toont het krachtigste herstel. De verkoop van meerdere grote winkelcentra door Nederlandse particuliere en buitenlandse beleggers zorgt voor een duidelijke impuls. De vraag naar winkelvastgoed trekt aantoonbaar aan, wat de transactiedynamiek verder vergroot.

Vooruitblik 2026

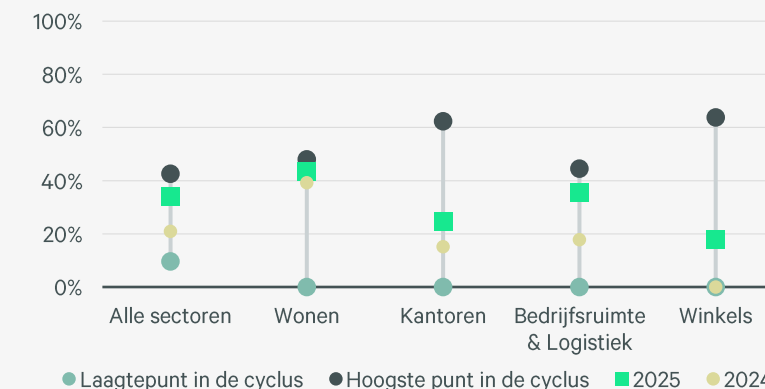
Voor 2026 zet de stijgende dynamiek naar verwachting door, ook in het hoogste segment. Alleen de beschikbaarheid van core-kapitaal voor kantoren blijft waarschijnlijk beperkt. Daarmee blijft de markt daar vooral gedreven door opportunistischer strategieën.

Figuur 12: Aandeel transacties boven de € 50 en € 100 miljoen in Nederland in het totale beleggingsvolume, 2025 vs. cyclus (2013-2024)

Aandeel in het beleggingsvolume: transacties > € 50 miljoen



Aandeel in het beleggingsvolume: transacties > € 100 miljoen



Bron: CBRE Research

03

Beleggings-
markt

Beperkt lager aanvangsrendement

Hoewel de marktdynamiek over de volle breedte aantrekt, vertaalt dit zich nauwelijks in lagere top netto aanvangsrendementen. De verwachte daling van de atierente en de 5-jaars IRS-swaprente bleef uit. Beide rentes liepen recent zelfs op. Dit renteverloop drukt direct door in de prijsvorming van vastgoed.

Rente neutraliseert concurrentiedruk

De hogere liquiditeit en toenemende concurrentie bij aankopen neutraliseren grotendeels door de hogere rente. Daardoor blijven de top netto aanvangsrendementen in vrijwel alle sectoren vergelijkbaar met eind 2024. Bij gelijkblijvende huurstromen bleef de vastgoedwaarde het afgelopen jaar dan ook nagenoeg stabiel.

Kantoren en winkels scherp geprijsd

Vooraf kantoren en winkels blijven scherp geprijsd, gezien vanuit de cyclus. Tegelijk ontstaat op de kantorenmarkt een kantelpunt. Het top aanvangsrendement ligt daar inmiddels lager dan vorig jaar. Deze beweging is gedreven door positief sentiment onder particuliere beleggers en family offices.

Minder stigma rond kantoorvastgoed

Het negatieve beeld rond kantoorbeleggingen verliest aan kracht. Nuancerende cijfers over hybride werken temperen het stigma dat de afgelopen jaren ontstond. Hierdoor daalt de risicopremie op kantoren en beweegt deze weer richting het langjarig gemiddelde.

Woningen vormen duidelijke uitzondering

De woningbeleggingsmarkt wijkt nadrukkelijk af. Groot aanbod van Nederlands institutioneel kapitaal zet het aanvangsrendement stevig onder druk. Voor volledig gereguleerde middenhuurprojecten ligt het rendement inmiddels op het niveau van begin 2022, het dieptepunt van de vorige cyclus.

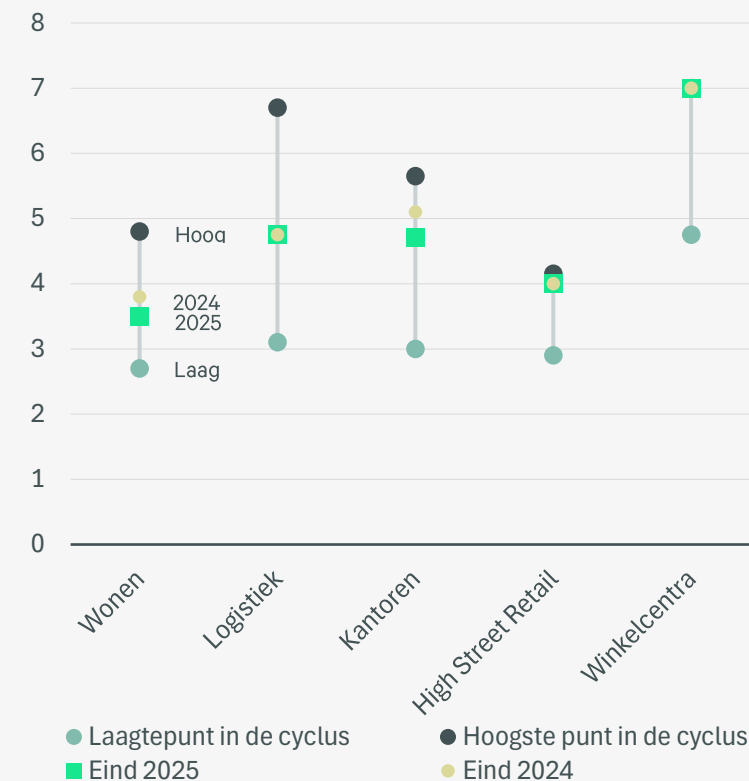
ESG als versneller van haalbaarheid

De mate waarin projecten voldoen aan ESG-criteria weegt zwaar mee. Extra investeringen in duurzaamheidskwaliteit en maatschappelijke waarde verbeteren daardoor niet alleen het profiel, maar ook de financiële haalbaarheid.

Waardecreatie verschuift naar asset management

Buiten de woningmarkt ligt potentiële kapitaalwaardegroei vooral in betere verhuurprestaties. Actief asset management krijgt daarmee een steeds centralere rol binnen vastgoedportefeuilles. Juist daar ontstaat ruimte om waarde toe te voegen.

Figuur 13: Beweging top netto aanvangsrendementen binnen de cyclus (2013-2025)



Bron: CBRE Research

Note: Voor woningbeleggingen wordt uitgegaan van een gemixt woonproduct met 50% middenhuur en 50% vrije sector huur, dit betreft een nieuwbouwcomplex conform bouwbesluit.

Meer dynamiek verwacht

Vooruitblik 2026

De verwachtingen voor de beleggingsmarkt kleuren licht positief. Het beschikbare kapitaal blijft in 2026 op een vergelijkbaar niveau als in 2025. Daarmee zet de eind 2024 ingezette verbetering van de liquiditeit door. De markt wint aan diepte, ondanks het uitblijven van brede compressie van aanvangsrendementen. Er is wel nuance nodig: passieve investeerders zijn terughoudender. Dat komt deels door een samenstellingseffect: vooral private-equitypartijen beschikken over meer kapitaal voor value add-proposities, terwijl de beschikbaarheid van core-kapitaal juist veel beperkter is.

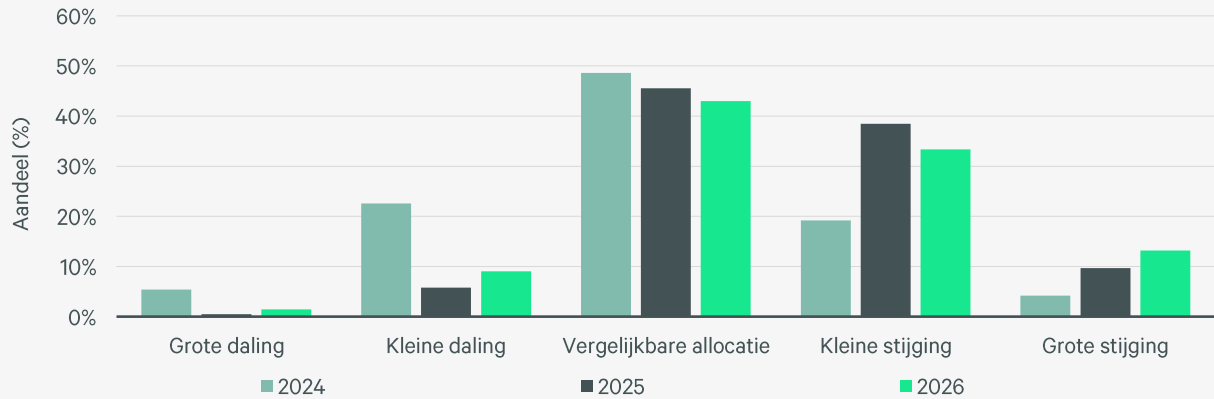
Meer dynamiek door verkoopbereidheid

Voor 2026 verwacht de markt meer dynamiek. Zo geeft 22% van de beleggers aan de verkoopactiviteit met meer dan 10% op te schroeven. Deze beweging vergroot het aanbod en versterkt de liquiditeit. Bovendien bereikt een groter deel van de assets het einde van de *holding periods*. Zodra waardegroei afvlakt na stabilisatie, kiezen fondsen vaker voor verkoop.

Herallocatie versnelt disposities

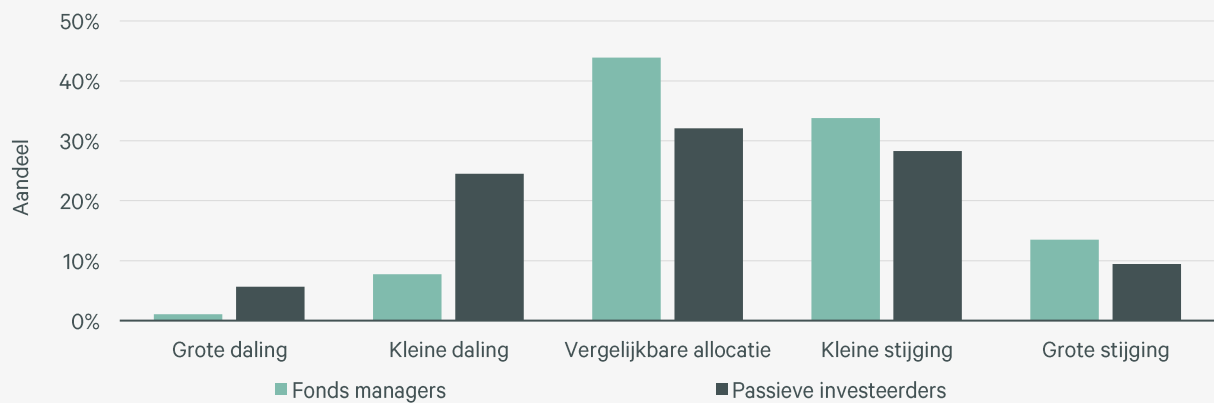
Daarnaast voeren fondsen nog altijd sectorale herallocaties door. Deze herpositionering leidt automatisch tot meer disposities. Zo ontstaat extra aanbod, ook zonder directe noodzaak tot verkoop. Op de kantorenmarkt is bovendien nog steeds de impact zichtbaar van *redemptions* bij vooral Duitse open-ended fondsen, wat ook dit jaar mogelijk tot extra verkopen leidt.

Figuur 14: Verwachtingen vastgoedallocatie in Europa, 2024-2026



Bron: CBRE European Investor Intentions Survey 2024, 2025, en 2026

Figuur 15: Verwachtingen allocatie 2026, fondsmanagers vs. passieve investeerders



Bron: CBRE European Investor Intentions Survey 2026

03

Beleggings-
markt

Allocatieverschuivingen volgen bekende lijnen

De verwachtingen rond allocatieverschuivingen laten vooral nuanceverschillen zien ten opzichte van vorig jaar. In Europa stroomt per saldo opnieuw veel kapitaal naar de woningmarkt. Die beweging richtte zich eerder sterk op het Verenigd Koninkrijk en Spanje. In Nederland namen vooral Nederlandse pensioenfondsen het voortouw. Tegelijk verbreedt het speelveld, doordat fondsmanagers zich nadrukkelijker richten op studentenhuisvesting en *senior living*.

Logistiek blijft sterk, maar minder eenduidig

De logistieke sector behoudt een positief profiel, net als vorig jaar. Wel kiest een licht groter deel van de beleggers voor een beperkte afbouw van de allocatie. Vorig jaar lag de nadruk nog op uitbreiding. Deze verschuiving hangt samen met gematigder huurgroeiverwachtingen en oplopende leegstand in meerdere landen, waaronder Nederland.

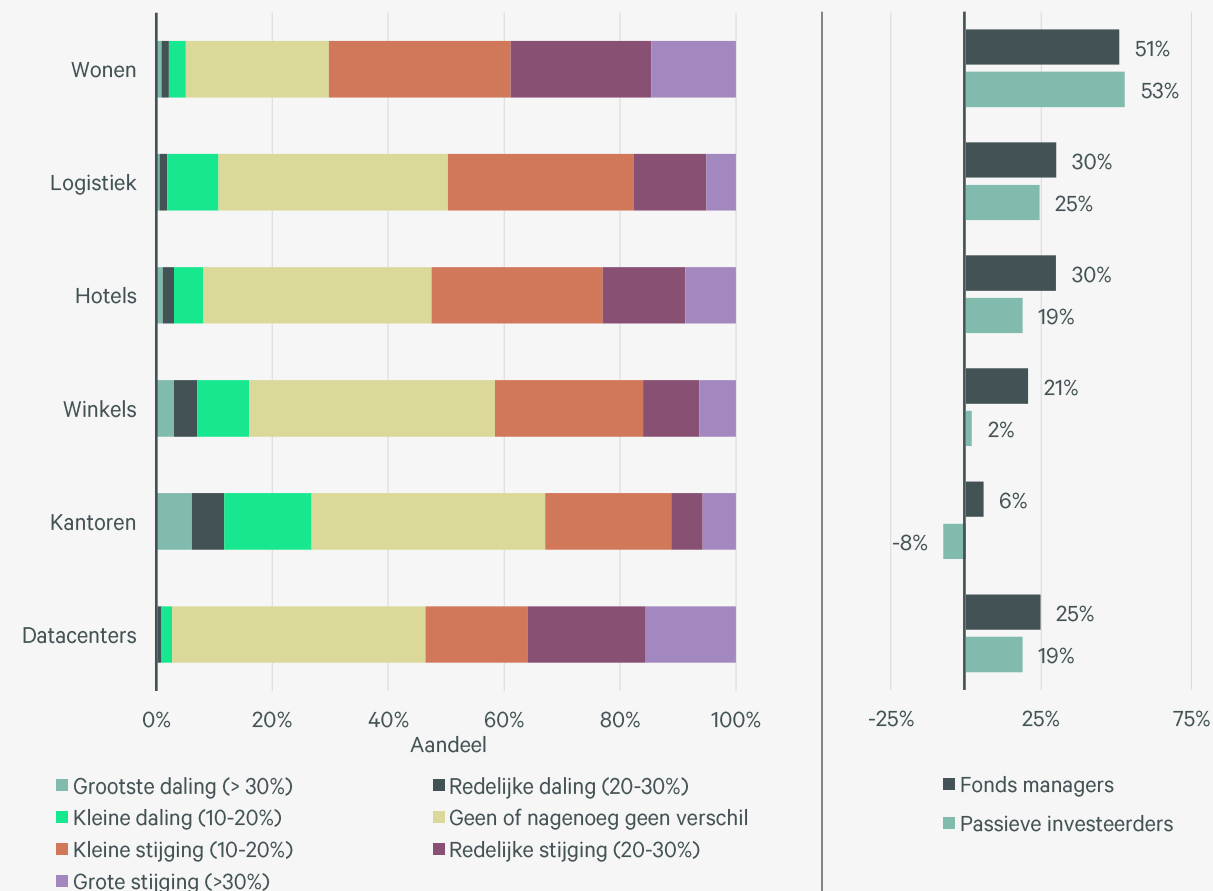
Winkelvastgoed wint terrein bij fondsmanagers

Op de winkelmarkt vergroten vooral fondsmanagers hun allocatie. Passieve investeerders blijven terughoudend, ondanks de veerkracht die de sector de afgelopen jaren liet zien. Die weerbaarheid vertaalt zich in stabiele prestaties. Daardoor verbetert het sentiment ook onder passieve investeerders en neemt per saldo de diversiteit aan kopersgroepen verder toe.

Kantorenmarkt blijft verdeeld

De kantorenmarkt laat, net als vorig jaar, een verdeeld beeld zien. Private equity en family offices alloceren meer kapitaal richting kantoren, waardoor value add- en core+-proposities voldoende belangstelling krijgen. Het core-segment blijft echter schaars. Dat remt nieuwe kantoorontwikkelingen, mede door beperkte voorverhuur op de gebruikersmarkt. Core-kapitaal concentreert zich daarom vooral bij Nederlandse institutionele beleggers en een kleine, zeer selectieve groep buitenlandse partijen.

Figuur 16: Verwachte allocatieverschuiving per sector van investeerders met exposure in de sector



Bron: CBRE European Investor Intentions Survey 2026

03

Beleggings-
markt

Grote outflow Duitse open-ended fondsen

De beperkte beschikbaarheid van core-kapitaal op de Nederlandse beleggingsmarkt hangt sterk samen met de aanhoudende uitstroom bij Duitse open-ended vastgoedfondsen. Al 27 maanden op rij stroomt particulier kapitaal weg. Fondsen die decennialang actief investeerden in Nederlands vastgoed blijven daardoor afwezig. Alleen institutionele separate accounts tonen activiteit, maar zij vragen doorgaans een core+- of value add-rendement.

Lang herstel bij Duitse fondsen

Daardoor blijft de markt voor core-kapitaal ondiep. Hoewel de uitstroom licht afzwakt, verwacht de markt pas over twee tot vier jaar weer een structurele instroom. Dat vertraagde herstel komt enerzijds door het trage afboeken van verliezen, waardoor het negatieve sentiment blijft hangen. Anderzijds stoppen deze fondsen 62% in kantoren, terwijl particuliere beleggers daar voorlopig weinig belangstelling voor hebben.

Verschuiving in allocaties

Om dat sentiment te keren, verschuiven veel fondsen hun allocatie stap voor stap richting woningbeleggingen en logistiek vastgoed. Daarmee verlagen zij hun blootstelling aan kantoren en spelen zij in op stabielere vraag.

Deze herpositionering verloopt geleidelijk en vraagt tijd, wat het herstel van core-kapitaal verder vertraagt.

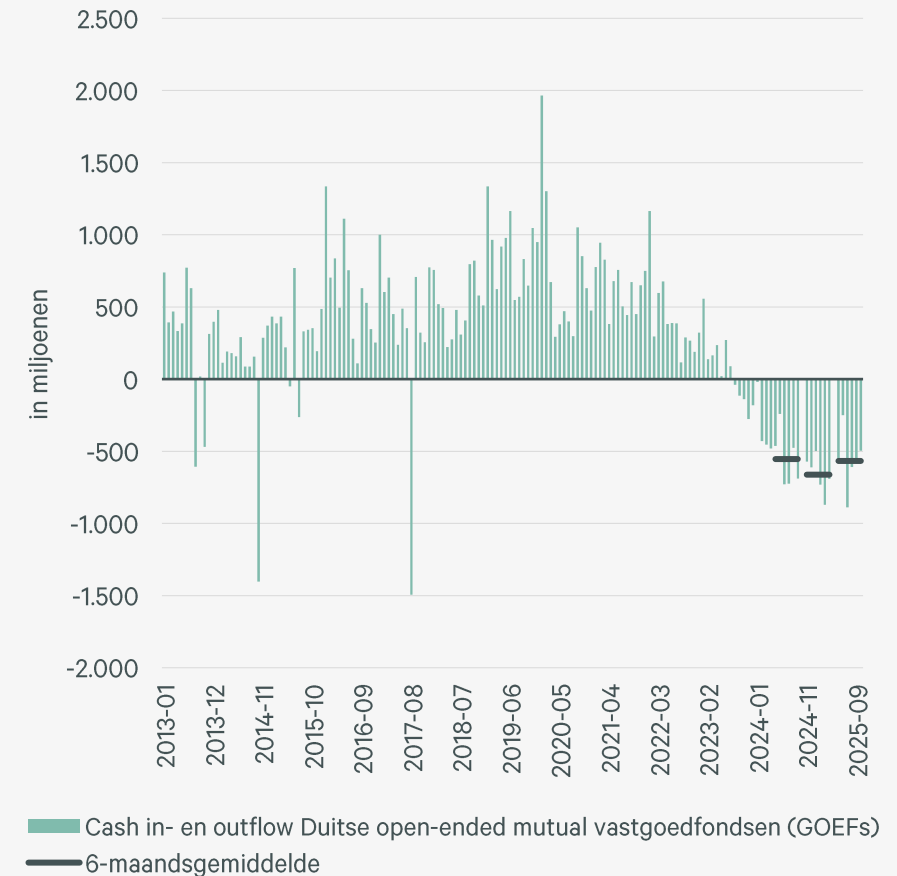
Liquiditeit als strategische buffer

Intussen houden deze fondsen gemiddeld 15% liquiditeit aan, ruim boven het statutaire minimum van 5%. De bandbreedte loopt uiteen van 5% tot 25%. Dit wijst op drie bewegingen: fondsen met lage liquiditeitsratio verkopen eerder assets, vooral kantoren; andere fondsen sturen actief op afbouw van hun kantoorallocatie; een derde groep houdt juist een risicoavers hoge liquiditeitsratio aan. Als de uitstroom de komende jaren verder afneemt, krijgen deze fondsen weer op grote schaal liquiditeit om in core-vastgoed te beleggen.

Vooruitblik voor Nederland

Voor Nederland betekent dit op korte termijn extra beleggingsaanbod. Tegelijkertijd groeit op middellange termijn de kans op hernieuwde instroom van core-kapitaal. Zodra de uitstroom afneemt, beschikken vooral de meer liquide fondsen weer over slagkracht om breed in de vastgoedmarkt te investeren.

Figuur 17: Saldo in- en outflow bij Duitse open-ended fondsen



Bron: Bundes bank, CBRE Research

03

Beleggings-
markt

Focus op optimalisatie & huurgroei

De rente beweegt zich de komende periode nagenoeg horizontaal. Daardoor blijft *yieldcompressie* beperkt. Liquiditeit vormt de belangrijkste aanjager, niet rente. Op korte termijn tonen de top netto aanvangsrendementen dan ook een vrijwel vlak beeld.

Waardecreatie via exploitatie en huur

Kapitaalwaardegroei komt vooral uit exploitatie-optimalisatie, zoals huurgroei door marktkrapte en een sterkere verkooppositie. In alle sectoren heerst een krappe gebruikersmarkt, zeker binnen kwalitatief vastgoed. Daardoor ontstaat ruimte om actief waarde toe te voegen.

Marktkrapte versnelt huurgroei

De krapte leidt tot twee duidelijke effecten. Ten eerste versnelt de huurgroei: CBRE verwacht gemiddeld 2% tot 5% per jaar. Ten tweede stijgt de maximaal haalbare huur. Daardoor ontstaan kansen voor investeringen, renovaties en nieuwbouw. Dit trekt value add-beleggers aan met een gerichte optimalisatiestrategie.

Hernieuwd vertrouwen in de winkelmarkt

Binnen de winkelmarkt tekent zich een duidelijke kanteling af. Met name winkelcentra profiteren van stijgende koopkracht en meer huishoudens. Daarnaast stabiliseren de e-commercebestedingen.

Dit versterkt het vertrouwen in verdere huurontwikkeling.

Kwaliteit loont in de kantorenmarkt

Op de kantorenmarkt zet de huurgroei al jaren door. Die groei concentreert zich vooral op gerenoveerd en nieuw vastgoed. Hogere huurniveaus bieden ruimte voor value add-strategieën. Door kwaliteitsverbetering voegen beleggers opnieuw substantiële waarde toe.

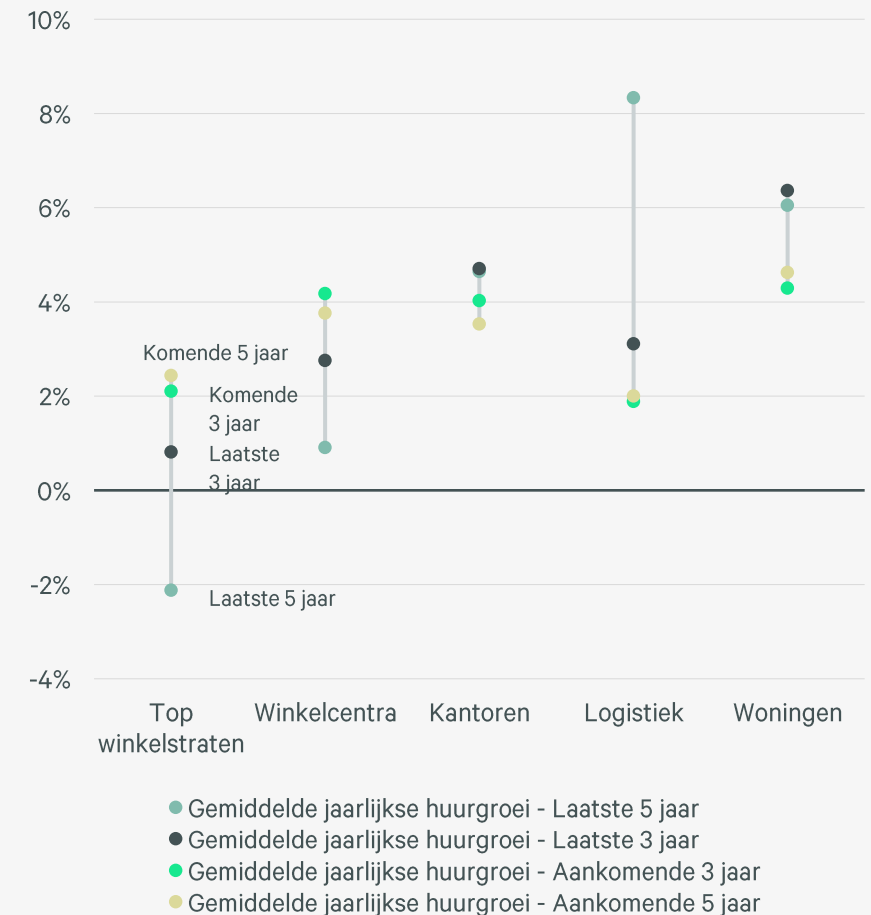
Stabilisatie met potentie in de logistieke sector

De logistieke markt bevindt zich in rustiger vaarwater na de e-commercepiek. Richting 2026 vakt de leegstand af. De huur volgt de inflatie op goede locaties. Tegelijkertijd blijft huuroptimalisatie binnen bestaande complexen aantrekkelijk.

Structurele druk in de woningmarkt

De huurstijgingen op de woningmarkt blijven fors. Uitponden speelt hierin een bepalende rol. Dit verslechtert de vraag-aanbodverhouding, vooral in grote steden. Juist daar verdween veel privaat bezit uit de huurmarkt.

Figuur 18: Verwachte ontwikkeling tophuren naar sector, nominaal



Bron: CBRE Research

03

Beleggings-
markt

Beleggingsvolume stijgt met ruim 10%

De beschreven ontwikkelingen leiden tot een verwacht beleggingsvolume van € 14,3 miljard in 2026. Daarmee zet de markt haar geleidelijke herstel voort. Tegelijkertijd blijft de allocatie selectief. Beleggers richten zich nadrukkelijk op sectoren met stabiele vraag en duidelijke value add.

Woningbeleggingsmarkt blijft dominant

Net als in de afgelopen jaren stroomt het grootste volume naar woningvastgoed. CBRE verwacht een beleggingsvolume van € 5,35 miljard (+3,4%). Nederlandse partijen domineren de nieuwbouwinvesteringen en verschuiven hun focus steeds vaker naar studentenhuusvesting. Daarnaast neemt het uitponden toe, waarbij institutionele beleggers dit proces vaker zelf organiseren in plaats van complexen door te verkopen aan gespecialiseerde uitponders.

Uitgestelde deals komen los in de logistieke sector

De logistieke markt laat een vergelijkbare dynamiek zien als in de tweede helft van 2025. Geopolitieke onzekerheid schoof meerdere portefeuilleantransacties door naar 2026. Tegelijkertijd bereiken steeds meer distributiecentra het einde van hun *holding periods*. Per saldo resulteert dit in een verwacht beleggingsvolume van € 2,95 miljard (+3,6%).

Steeds meer vertrouwen in kantoren

De kantorenmarkt groeit gestaag door. Bezettingsgraden, huurgroei en de vlucht naar kwaliteit creëren duidelijke value add-kansen. De hoge overdrachtsbelasting remt echter de kapitaalstroom. Dat blijft wrang, juist omdat deze investeringen bijdragen aan een moderne en duurzame kantorenvorraad.

Het kapitaal komt vooral van private beleggers, aangevuld met private equity en een selecte groep core-beleggers. Al met al is de verwachting dat het beleggingsvolume uitkomt op € 2,8 miljard (+33%).

Winkels profiteren van schaarste

De interesse in winkelvastgoed neemt verder toe en spreidt zich over meerdere deelsectoren. Lage leegstand, nauwelijks nieuwbouw en een groeiende bevolking ondersteunen een stabiele huurgroei. Deze huurgroei blijft concurrerend met andere vastgoedcategorieën. Het verwachte beleggingsvolume volgt vooral uit het beperkte aanbod en stijgt naar € 1,6 miljard (+10%).

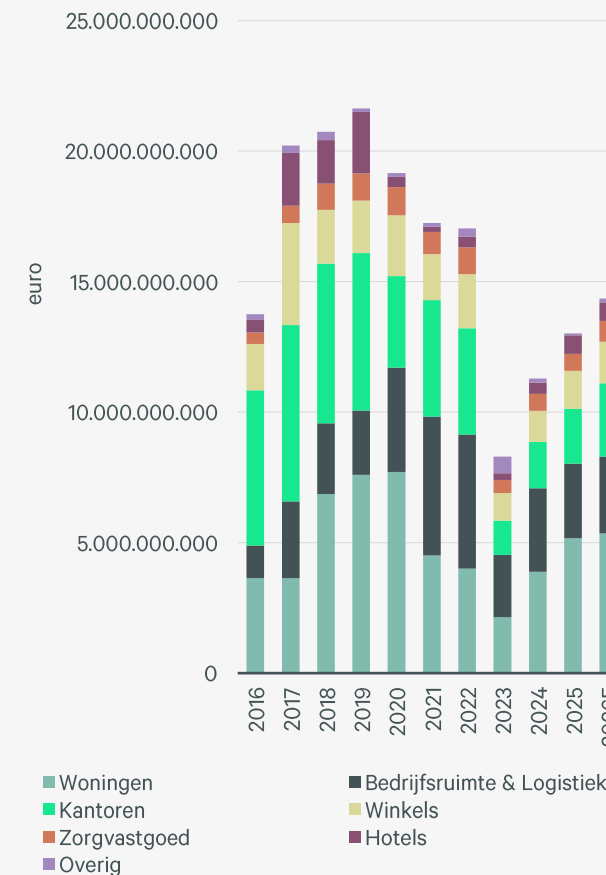
Hotels onder druk, maar in beweging

De hotelmarkt presteert sterk, maar de btw-verhoging vraagt om verdere optimalisatie van de exploitatie. Vooral in Amsterdam komen momenteel meerdere hotels op de markt tegen realistischer prijsniveaus. Daardoor blijft het beleggingsvolume naar verwachting stabiel op € 700 miljoen, vergelijkbaar met vorig jaar.

Zorgvastgoed: vraag groot, aanbod schaars

Zorgvastgoed kent aanhoudende vraag van zowel gebruikers als beleggers. Het beschikbare product blijft echter beperkt. De verhoging van de Normatieve Huisvestingscomponent (NHC) verkleint het aanbod van bestaande woonzorgcomplexen. Ontwikkelaars blijven terughoudend met nieuwbouw door de brede woningvraag. Desondanks verwacht CBRE een beleggingsvolume van € 800 miljoen (+24%), mede dankzij de goedkeuring van de transactie tussen Aedifica en Cofinimmo.

Figuur 19: Verwachtingen Nederlandse beleggingsmarkt, 2016-2026F



Bron: CBRE Research

04

Woningen

De woningsector liet in 2025 duidelijke groei zien. Het beleggingsvolume steeg met 33% naar € 5,2 miljard en bevestigt het herstel. Tegelijkertijd richtte een groot deel van de investeringen zich op uitpondstrategieën. Door de verkoop van de huurwoningen aan eigenaar-bewoners, verdwenen in 2025 opnieuw circa 7.000 woningen uit de huurmarkt. Het aanbod krimpt, terwijl de vraag onverminderd hoog blijft. Positief is de stijging van nieuwbouwinvesteringen naar € 2,7 miljard, ondanks het uitblijven van buitenlands kapitaal.

Daartegenover ontstaan kansen in de studentenhuusvestingsmarkt. De vraag blijft stabiel, terwijl het aanbod daalt door het uitponden van studentencomplexen door vooral private beleggers. Hierdoor is een tekort ontstaan van circa 21.500 woningen. Voor 2026 verwacht CBRE meer activiteit, met een duidelijke verschuiving naar nieuwbouw en bestaand operationeel vastgoed. De focus ligt daarbij op studentenhuusvesting, *senior living* en andere ESG-conforme woonsegmenten.



04

Woningen

Fiscale wijzigingen zetten uitpondgolf in stroomversnelling

Uitponden bleef in 2025 aantrekkelijk doordat de aanhoudende stijging van leegwaardes een hoger rendement oplevert dan het doorverhuren van woningen tegen relatief lage inkomsten. Vooral particuliere beleggers namen hierin het voortouw. Naar verwachting voeren institutionele partijen dit tempo verder op in 2026.

Effect FBI-regime op institutionele fondsen

Die versnelling van het uitponden, gedreven door institutionele partijen, hangt samen met de wijziging van het FBI-regime per 1 januari 2025. Buitenlandse beleggers trekken zich hierdoor terug uit Nederlandse fondsen, waardoor institutionele partijen zich genoodzaakt voelen om hun bezit complexgewijs of individueel te verkopen. Deze beweging vergroot de druk op de huurwoningmarkt.

Uitpondstrategie minder lucratief

Uitponden blijft een aantrekkelijke strategie, mede door de gemiddelde marge van 56% op individuele verkopen. Toch wordt het model geleidelijk minder lucratief en nemen de risico's toe. Licht dalende mutatiegraden en een afvlakking van de leegwaardeontwikkeling verkleinen het verschil tussen leegwaarde en beleggingswaarde. Hierdoor verliest de uitpondstrategie op langere termijn aan kracht.

Studentenhuisvesting onder druk

Een direct effect van het uitponden is het oplopende tekort aan studentenhuisvesting. In universiteitssteden verkopen kleine investeerders elk halfjaar circa 1.400 woningen meer dan zij aankopen. Het tekort bedraagt inmiddels circa 21.500 woningen. Dit zet druk op studenten en raakt op termijn de kenniseconomie.

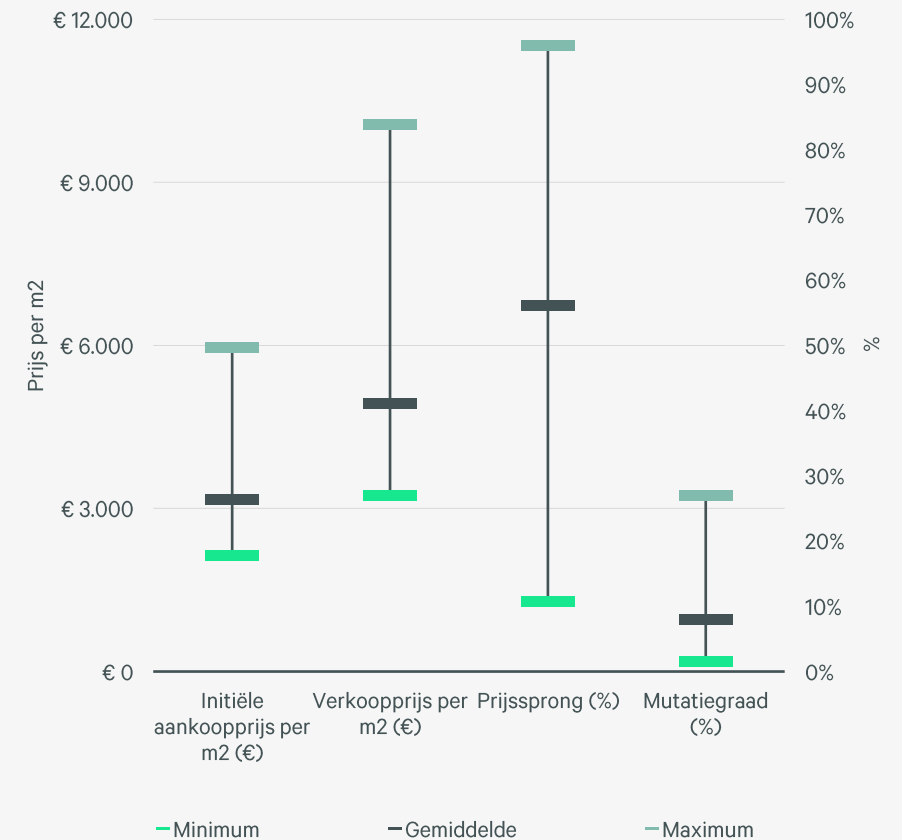
Institutionalisering als kans

Juist in studentenhuisvesting ontstaat ruimte voor institutionalisering. Schaal, kwaliteit en professioneel beheer maken het verschil. Dit type vastgoed past bovendien binnen *social infrastructure*: objecten met directe maatschappelijke waarde. Goede studentenhuisvesting versterkt namelijk de concurrentiepositie van Nederlandse universiteiten en het vestigingsklimaat. In een steeds kennisintensievere economie vormt dit een randvoorwaarde voor groei.

Internationale bevestiging van potentie

Deze ontwikkeling sluit aan bij de groeiende interesse in operationeel vastgoed. Sterke fundamentals en schaalbare platforms trekken beleggers aan. De potentie blijkt uit omvangrijke investeringen in onder meer het Verenigd Koninkrijk en Spanje. Dit internationale speelveld onderstreept de strategische waarde van studentenhuisvesting — ook voor Nederland.

Figuur 20: Prijs- en mutatiegraadontwikkeling van uitpondtransacties



Bron: CBRE Research

Rendementsverschil ESG-middenhuur versus vrije sector

In 2025 kwamen er scheidslijnen naar voren binnen de realisatie van nieuwbouwhuurwoningen. Enerzijds ontwikkelden ESG-conforme projecten zich sterk, met CO₂-limieten op bouwmaterialen, houtbouw en BREEAM-certificering. Anderzijds groeide de maatschappelijke focus op betaalbare middenhuur. Daarmee reageert de markt direct op de structurele vraag naar betaalbare woningen.

ESG-middenhuur: lagere yield, hogere waarde

Middenhuurprojecten richten zich op grotere appartementen van 60 tot 80 m². Wetgeving verplicht verhuur in het middenhuursegment voor een periode van tien tot vijftien jaar. Beleggers accepteren hier bewust een lager totaalrendement. In ruil daarvoor investeren zij in stabiele lange termijnwaarde, wat resulteert in een aanvangsrendement dat circa 60 tot 80 basispunten lager ligt. Deze *yieldpremie* compenseert een deel van de hogere bouwkosten.

Vrije sector als rendementsalternatief

Daartegenover positioneert de vrije sector zich met hogere aanvangsrendementen. Dit segment legt minder nadruk op ESG-criteria en stuurt primair op financieel rendement.

Deze tegenstelling laat zien hoe het *prime residential* segment zich langs twee ESG-gedreven lijnen ontwikkelt: duurzaamheid en betaalbaarheid. De traditionele vrije sector biedt daarmee een duidelijk alternatief voor rendementsgedreven beleggers.

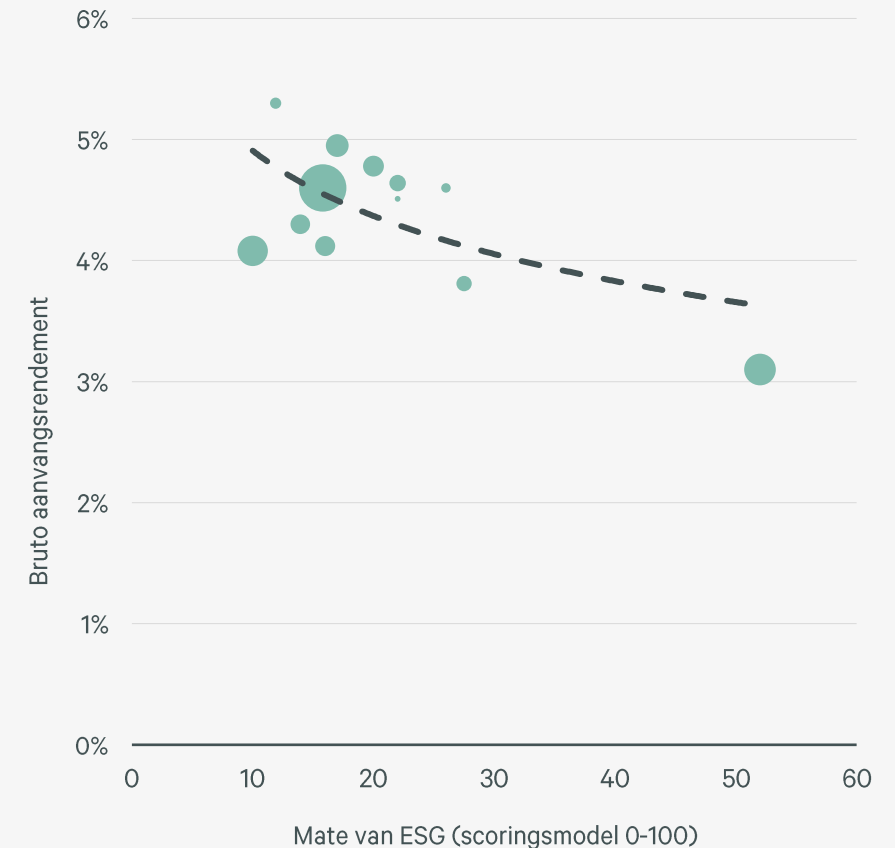
Beleid als katalysator voor investeringen

In 2026 blijft uitponden dominant binnen de bestaande bouw, mede door het grote aanbod van complexen en portefeuilles. CBRE voorziet een licht positiever beleidsklimaat door mogelijke politieke verschuivingen. Aanpassingen in het woningwaarderingstelsel, de box 3-belasting en het verkleinen van fiscale ongelijkheid tussen binnenlandse en buitenlandse pensioenfondsen versterken dit effect. Deze ingrepen verlichten de druk op beleggers en stimuleren nieuwe investeringen.

Voorwaarde voor schaal en kapitaal

Beleidswijzigingen vormen een cruciale voorwaarde voor een actievare rol van beleggers in de woningbouw. Alleen zo ontstaat voldoende schaal om het nationale woningtekort terug te dringen. Tegelijk is het nodig om internationaal kapitaal terug naar de Nederlandse woningmarkt te trekken. Een stabiel en aantrekkelijk investeringsklimaat ondersteunt de noodzakelijke diversiteit en voorfinanciering van nieuwbouw. CBRE verwacht daarom een stijging van het beleggingsvolume naar € 5,35 miljard.

Figuur 21: Relatie tussen ESG-niveau van nieuwbouwprojecten en aanvangsrendement



Bron: CBRE Research

Belangrijkste trends

- De wijziging van het FBI-regime per 2025 veroorzaakt een duidelijke terugtrekkende beweging van buitenlandse beleggers. Hierdoor versnelt het uitponden van huurwoningen. Niet alleen particuliere beleggers, maar ook institutionele partijen verkopen vaker complexen en individuele woonunits.
- Uitponden blijft op korte termijn aantrekkelijk door hoge marges, die gemiddeld rond de 56% liggen. Tegelijk verwacht CBRE dat leegwaardes minder sterk stijgen en mutatiegraden licht teruglopen. Hierdoor verkleint de *spread* tussen leegwaarde en beleggingswaarde. Dat maakt de strategie op langere termijn risicovoller en minder voorspelbaar.
- Door het uitponden neemt het aanbod van huurwoningen in universiteitssteden af, terwijl de vraag stabiel blijft. Dit spanningsveld creëert kansen voor institutionele beleggers: de studentenhuusvestingsmarkt verder professionaliseren en institutionaliseren. Met name kapitaalstromen vanuit infrastructuur bieden hier mogelijk nieuwe schaalvoordelen.
- Het *prime residential* segment splitst zich steeds duidelijker in twee segmenten. Enerzijds betaalbare middenhuur in stedelijke gebieden, gedreven door regelgeving en impactfondsen. Anderzijds ESG-conforme projecten met lagere rendementen, maar hogere maatschappelijke impact. Daartegenover blijft de vrije sector huur aantrekkelijk voor beleggers die sturen op hogere aanvangsrendementen.
- De recente verkiezingsuitslag creëert politiek momentum voor een aantrekkelijker investeringsklimaat. Vanuit deze basis ontstaat ruimte om te kijken naar aanpassingen in het woningwaarderingssysteem, box 3 en het verkleinen van fiscale ongelijkheid tussen binnenlandse en buitenlandse pensioenfondsen. Zulke maatregelen versterken het investeringsklimaat en vergroten de kans dat buitenlands kapitaal terugkeert. Daarmee ontstaan nieuwe mogelijkheden voor investeringen in betaalbare en duurzame woningen.



05

Bedrijfsruimte & Logistiek

De beleggingsmarkt liet in 2025 een verdeeld beeld zien en volgde grotendeels de dynamiek van de gebruikersmarkt. In de eerste helft van het jaar bleef de activiteit beperkt: investeerders stelden beslissingen uit door economische onzekerheid, geopolitieke spanningen en verstoorde *supply chains*. Daardoor bleef het volume achter, ondanks structurele interesse.

In de tweede helft van het jaar draaide het sentiment. Stabieler macro-economische indicatoren gaven vertrouwen en brachten beweging. Maar liefst 65% van het totale jaarvolume van € 2,88 miljard wisselde in deze periode van eigenaar. Grote portefeuilles en de omvangrijke DSV Moerdijk-transactie fungeerden daarbij als duidelijke katalysator.

Vooruitkijkend naar 2026 verwacht CBRE een licht hoger beleggingsvolume van € 2,95 miljard. Meer duidelijkheid in de gebruikersmarkt versterkt het vertrouwen bij beleggers. Daardoor ontstaat ruimte voor een stabiel en consistent investeringsklimaat.



05

Bedrijfsruimte
& Logistiek

Gebruikersmarkt herstelt voorzichtig

Net als in 2024 stond 2025 in het teken van economische onzekerheid, geopolitieke spanningen en verstoorde *supply chains*. Daardoor stelden bedrijven huisvestingsbeslissingen uit en bleef de uitbreidingsvraag beperkt. Ruim 40% van de opname bestond uit verhuizingen en vormde dus geen nieuwe vraag. De beperkte uitbreidingsvraag kwam vooral uit sectoren zoals food, tech en opslag van lithiumbatterijen.

Opname logistiek vastgoed gestegen

Logistieke dienstverleners namen in 2025 gas terug. Hun opname halveerde in de afgelopen twee jaar tot circa 500.000 m² per jaar. Bovendien betrof de helft hiervan relocatie in plaats van uitbreiding. Ondanks deze terughoudendheid lag de totale opname in de logistieke vastgoedmarkt met 1,5 miljoen m² wel iets hoger dan een jaar eerder (+7,5%).

Kwaliteitsslag domineert verhuisbewegingen

Kostenstijgingen en personeelstekorten drukten ook in 2025 op de markt. Tegelijk nam de focus op kwaliteit toe. Circa 80% van de verhuizingen draaide om een kwaliteitsslag, zoals centralisatie of verhuizing naar een moderner distributiecentrum. Bereikbaarheid, nabijheid van arbeid en toekomstbestendigheid kregen prioriteit.

Ontwikkelmarkt krimpt zichtbaar

Aan de ontwikkelzijde tekende zich in 2025 een duidelijke verschuiving af. De speculatieve pijplijn nam sterk af door complexe regelgeving, stikstofproblematiek en beperkte stroomcapaciteit. Ontwikkelaars zetten projecten vaker om van speculatief naar *built-to-suit*. Hierdoor bleef de markt krap, ondanks de beperkte vraag.

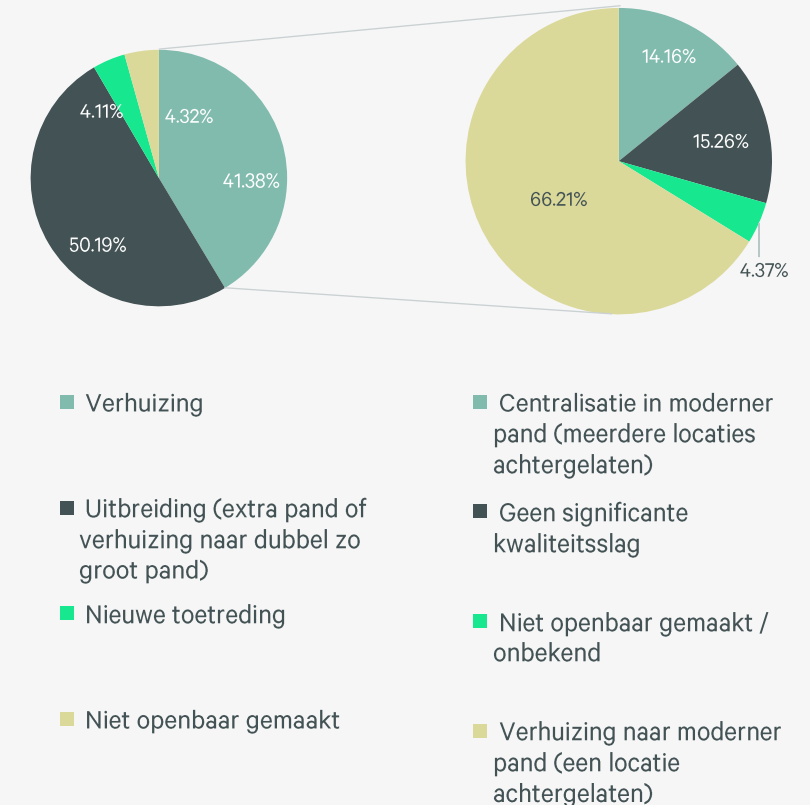
Vooruitblik 2026: herstel en verbreding van de vraag

Voor 2026 verwacht CBRE een aantrekkende vraag vanuit logistieke dienstverleners, gesteund door een stabielere wereldeconomie. Extra vraag komt naar verwachting van defensie, Chinese e-commercepartijen en eindgebruikers die weer strategische keuzes durven te maken en opnieuw gaan tenderen. In combinatie met de kilometerheffing groeit de vraag naar multimodale locaties, moderne distributiecentra en oplossingen zoals *microgrids* en lokale energieopslag.

Figuur 22: Motieven voor aanhuur en kwaliteitsverbetering bij relocatie, 2025

22A: Motieven voor aanhuur

22B: kwaliteitsverbetering bij relocatie



Bron: CBRE Research

05

Bedrijfsruimte
& Logistiek

H2 2025: sterke basis voor dynamisch 2026

De beleggingsmarkt voor logistiek vastgoed bleef in 2025 sterk afhankelijk van het gebruikerssentiment. In de eerste helft van het jaar bleven investeringen achter door geopolitieke spanningen, verstoorde *supply chains* en marco-economische onzekerheid. Het volume lag ruim 35% onder het eerste halfjaar van 2024 en bleef onder € 1 miljard. Vooral het lage aantal logistieke transacties viel op, terwijl *light industrial* relatief sterk presteerde.

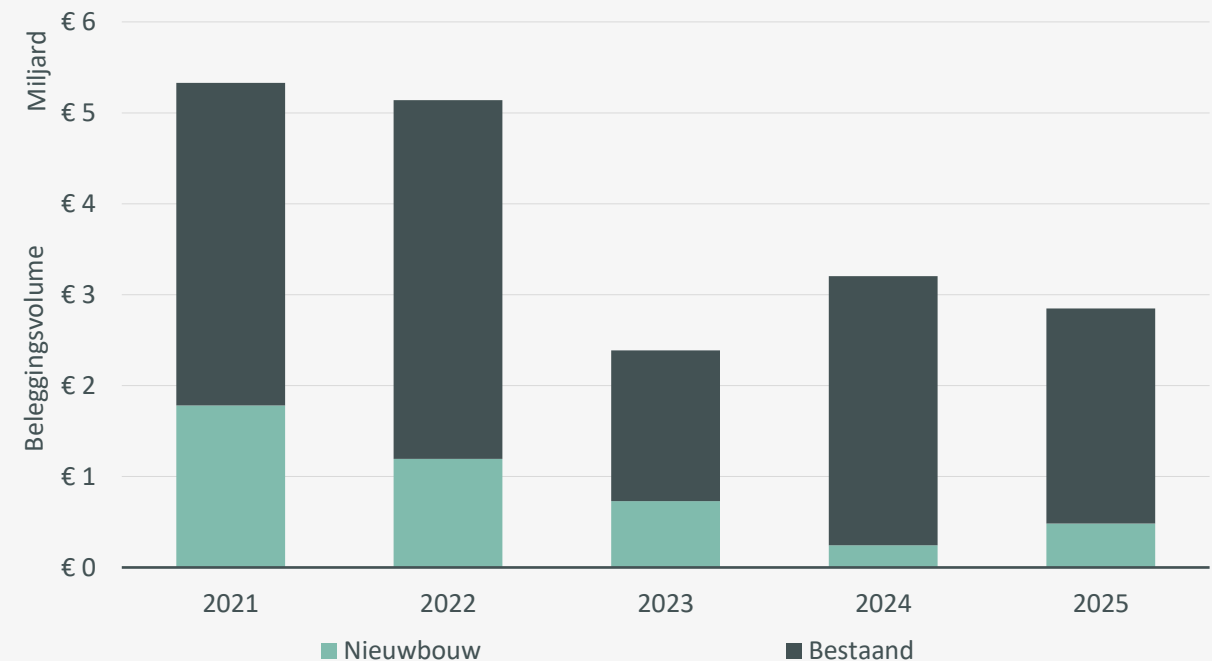
Vertrouwen keert voorzichtig terug

In de tweede helft van 2025 keerde het vertrouwen terug in de markt. Stabieler macro-economische indicatoren en meer duidelijkheid in de gebruikersmarkt zorgden voor nieuwe dynamiek. Het totale jaarvolume kwam uit op € 2,88 miljard, waarbij grote portfoliotransacties en de omvangrijke DSV-deal in Moerdijk als katalysator fungeerden. Beleggers richtten zich vooral op core+ en value add, terwijl het beperkte aanbod aan nieuwbouw – door uitblijvende gronduitgiftes en het stikstofbeleid – het aantal core-transacties afremde. Ondanks de opleving in het tweede halfjaar van 2025, bleef het totale beleggingsvolume achter bij 2024. Het jaartotaal daalde met 11%.

Sterke basis voor groei in 2026

CBRE verwacht voor 2026 een stijging van het beleggingsvolume naar circa € 3,2 miljard. Uitgestelde portefeuilledeals, aflopende *holding periods* en nieuwe kapitaalstromen vormen de belangrijkste aanjagers. Het verbeterde sentiment en de opleving in de tweede helft van 2025 leggen een solide basis voor een dynamischer investeringsklimaat in 2026.

Figuur 23: Beleggingsvolume per status, 2021-2025



Bron: CBRE Research

05

Bedrijfsruimte
& Logistiek

Belangrijkste trends

- De koers van het kabinet beïnvloedt mogelijk de markt. Stikstofproblematiek, netcongestie en arbeidsmigratie waren belangrijke thema's tijdens de verkiezingen. De beslissingen van het nieuwe kabinet over deze onderwerpen hebben directe invloed op de logistieke beleggings- en ontwikkelmarkt.
- De belangrijkste logistieke corridors behouden hun dominante positie. De vraag concentreert zich op moderne distributiecentra, met name rond multimodale knooppunten. Overheidsbeleid, zoals de Nota Ruimte, sluit hierop aan. Markt en beleid versterken elkaar en sturen duidelijk op clustering en bereikbaarheid.
- Consolidatie verandert het speelveld zichtbaar. Fusies, overnames en de toetreding van internationale spelers zorgen voor schaalvergroting. Grotere partijen bepalen steeds vaker het tempo en de locatiekeuzes. Dit leidt tot een markt met meer focus op efficiëntie, volume en strategische positionering.
- De verdere uitbesteding van logistieke processen jaagt de groei van 3PL-activiteiten aan. Bedrijven kiezen vaker voor gespecialiseerde logistieke dienstverleners. Daardoor neemt de vraag naar professionele, moderne distributieruimte toe. Flexibiliteit, automatisering en schaal vormen hierbij de kern die vraag.
- Chinese e-commercepartijen openen meer Europese distributiecentra, mede als reactie op mogelijke pakketheffingen. Tegelijkertijd kunnen aanvullende beperkingen de groei deels afremmen. Parallel hieraan creëert het ministerie van Defensie extra vraag naar opslagruimte. Deze combinatie versterkt de logistieke vraag.

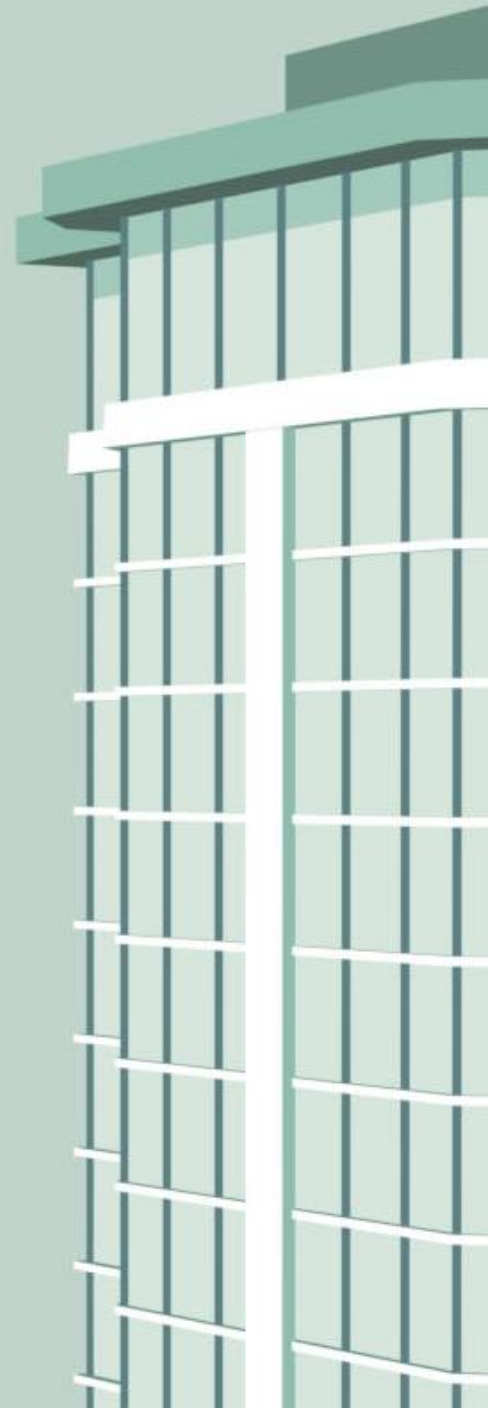


06

Kantoren

De beleggingsmarkt liet in 2025 een duidelijke toename in dynamiek zien, vooral dankzij een sterk tweede halfjaar. De belangstelling voor kantoorvastgoed nam toe, met name bij private beleggers en Nederlandse institutionele partijen. Dit zorgde voor meer beweging in de markt en kortere doorlooptijden van transacties. Private equity en buitenlandse institutionele beleggers bleven in 2025 relatief terughoudend. Hun beperkte activiteit drukte het totale beleggingsvolume. Per saldo kwam het volume uit op € 2,1 miljard, een stijging van 19% ten opzichte van 2024.

CBRE verwacht dat het beleggingsvolume in 2026 verder stijgt naar circa € 2,8 miljard. Een sterke gebruikersmarkt vormt hierbij de basis. Daarnaast neemt de beleggingsactiviteit van institutionele beleggers en private equity toe, wat zorgt voor een bredere en actievere investeringsmarkt.



Schaarste en vernieuwing bepalen de gebruikersmarkt (1/2)

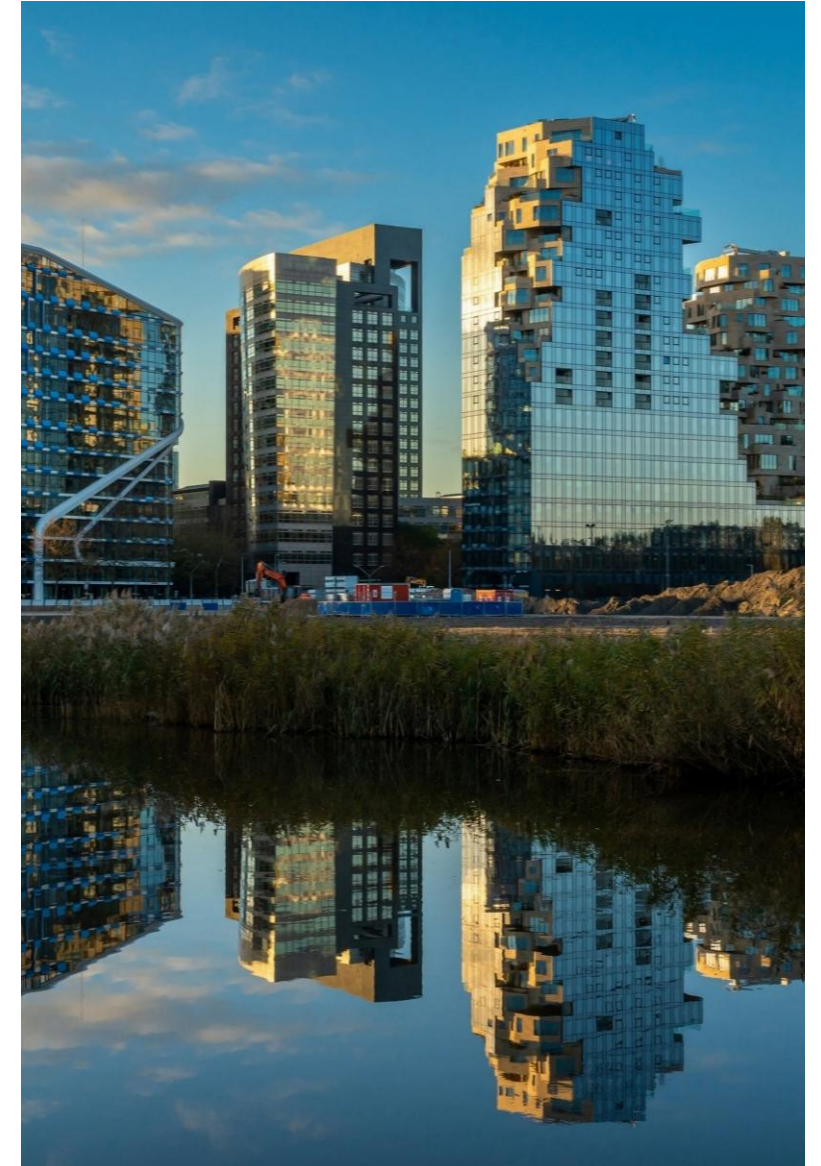
Economische onzekerheid en geopolitieke spanningen drukten in 2025 de verhuisbereidheid van kantoorgebruikers. De opname bleef achter bij 2024 en veel organisaties kozen bewust voor huurverlenging. Zo vermeden zij hoge verhuis- en inbouwkosten. Hybride werken is inmiddels stevig verankerd in organisatiebeleid en organisaties zetten huisvesting steeds vaker strategisch in om talent te binden en samenwerking te stimuleren.

Schaarste aan modern aanbod

Duurzaamheid en OV-bereikbaarheid blijven doorslaggevend bij locatiekeuzes. Tegelijk vertraagt het beperkte aanbod aan moderne kantoren veel huisvestingsambities. De vernieuwing van de kantorenvorraad blijft in veel steden achter: door hoge bouwkosten en lage rendementen maken renovatie en nieuwbouw minder aantrekkelijk. Binnen de G5 (Amsterdam, Utrecht, Den Haag, Rotterdam en Eindhoven) ontstaan duidelijke verschillen in tempo en schaal.

G5-markten bewegen uiteenlopend

In Amsterdam en Utrecht, met relatief veel modern aanbod, voltrekt de *flight to quality* zich sneller. Amsterdam kent inmiddels een ruimere markt met een leegstand boven de 10%, terwijl de nieuwbouwpijpijn snel afneemt. Dit houdt de druk op huren voor hoogwaardige kantoren in stand. Utrecht beweegt juist richting nieuwe schaarste door beperkte nieuwbouw en aanhoudende vraag.



Schaarste en vernieuwing bepalen de gebruikersmarkt (2/2)

Krapte houdt huurders vast

In Den Haag, Rotterdam en Eindhoven domineren huurverlengingen door structurele krapte. Daarnaast zorgen nieuwe, hoogwaardige ontwikkelingen in Rotterdam en Eindhoven wel voor extra verhuisbewegingen. In Den Haag blijft de *flight to quality* beperkt, doordat nieuwbouw vrijwel ontbreekt en alternatieven schaars blijven.

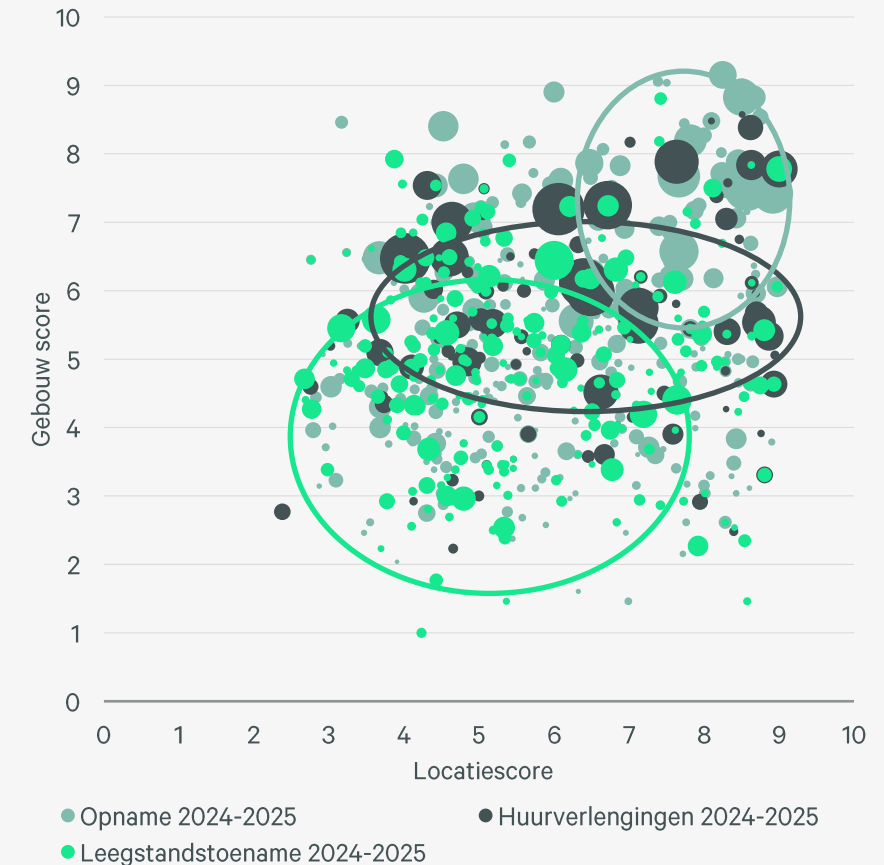
Flight to quality zet door

Cijfers over opname, huurverlengingen en leegstand in 2024 en 2025 bevestigen de voorkeur van corporates voor het topsegment. Zij kiezen vaker voor minder meters, maar wel voor hogere kwaliteit. Goed bereikbare, duurzame en hoogwaardige kantoren voeren de boventoon. Deze keuze onderstreept de structurele voorkeur voor ESG- en CSRD-proof gebouwen en locaties.

Tweedeling in de kantorenmarkt

Kantoren van gemiddelde kwaliteit kennen vooral huurverlengingen van drie tot vijf jaar. Onzekerheid en beperkte beschikbaarheid van beter aanbod houden organisaties in afwachting. Aan de onderkant van de markt loopt de leegstand op. Lagere kwaliteitsgebouwen trekken nog mkb-bedrijven aan door lage huren en goede bereikbaarheid met de auto. De toenemende concentratie van leegstand wijst echter op structurele afwaardering van minder aantrekkelijke assets.

Figuur 24: Opname, verlengingen en leegloop van kantoren naar kwaliteit, 2024–2025



Bron: CBRE Research

Private beleggers drijven herstel in beleggingsmarkt

De Nederlandse kantorenbeleggingsmarkt liet in 2025 verder herstel zien, gedragen door een toename van grotere transacties. Lichte waardeinstijgingen van prime vastgoed ondersteunden dit herstel. Huurgroei en een beperkte compressie van aanvangsrendementen speelden daarbij een centrale rol. Bij een stabiele rente blijft waardegroei vooral komen uit hogere huren en actieve optimalisatie van assets op toplocaties.

Core-kapitaal blijft schaars

Core-kapitaal bleef in 2025 beperkt beschikbaar. Buitenlandse institutionele beleggers bleven grotendeels afwezig, terwijl Nederlandse institutionele partijen zeer selectief opereerden. De markt draaide daardoor vooral op private investeerders en family offices, vaak in consortia en via aandelentransacties. Internationale open-end fondsen kampen nog steeds met kapitaaluitstroom, wat ook richting 2026 leidt tot selectieve disposities.

Value add onder druk

Value add-strategieën staan onder druk door de overdrachtsbelasting. Een investeringshorizon van drie tot zeven jaar blijft daardoor financieel uitdagend. Onzekerheid over *exit yields* op middellange termijn vergroot de terughoudendheid. Beleggers met een

langere horizon beschikken hierdoor over een sterkere uitgangspositie in competitieve processen.

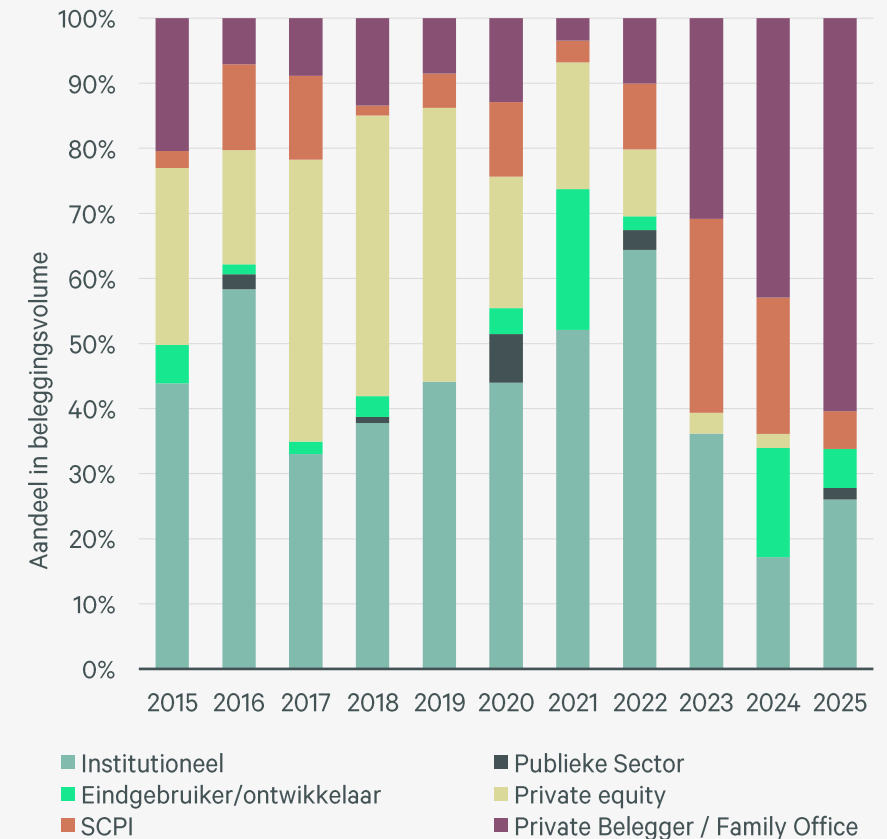
Ruimte voor opportunistische strategieën

De schaarste aan kwalitatief hoogwaardige kantoren en eerdere afwaarderingen creëren kansen voor opportunistische beleggers. Een *buy-fix-sell* strategie wint aan aantrekkelijkheid. Gerichte renovaties leveren huursprongen van 15 tot 40 procent op. Duurzame kantoren trekken huurders aan, verlagen exploitatierisico's en ondersteunen waardegroei.

Private beleggers nemen het voortouw

De kopersstructuur op de kantorenmarkt verschoof de afgelopen jaren ingrijpend. Institutionele beleggers schroefden hun activiteit sinds 2022 terug door hogere allocaties naar wonen en logistiek. In 2025 tekende zich voorzichtig herstel af, met een stijging van € 165 miljoen naar € 310 miljoen. Toch zijn het vooral private beleggers die het momentum benutten. Family offices en private investeerders waren in 2025 goed voor meer dan 60 procent van het transactievolume bij deals boven 20 miljoen euro. Ook SCPI's blijven actief, zij het minder dan in 2024.

Figuur 25: Aandeel naar beleggingsvolume van verschillende typen beleggers, 2015-2025 (deals vanaf € 20 miljoen)



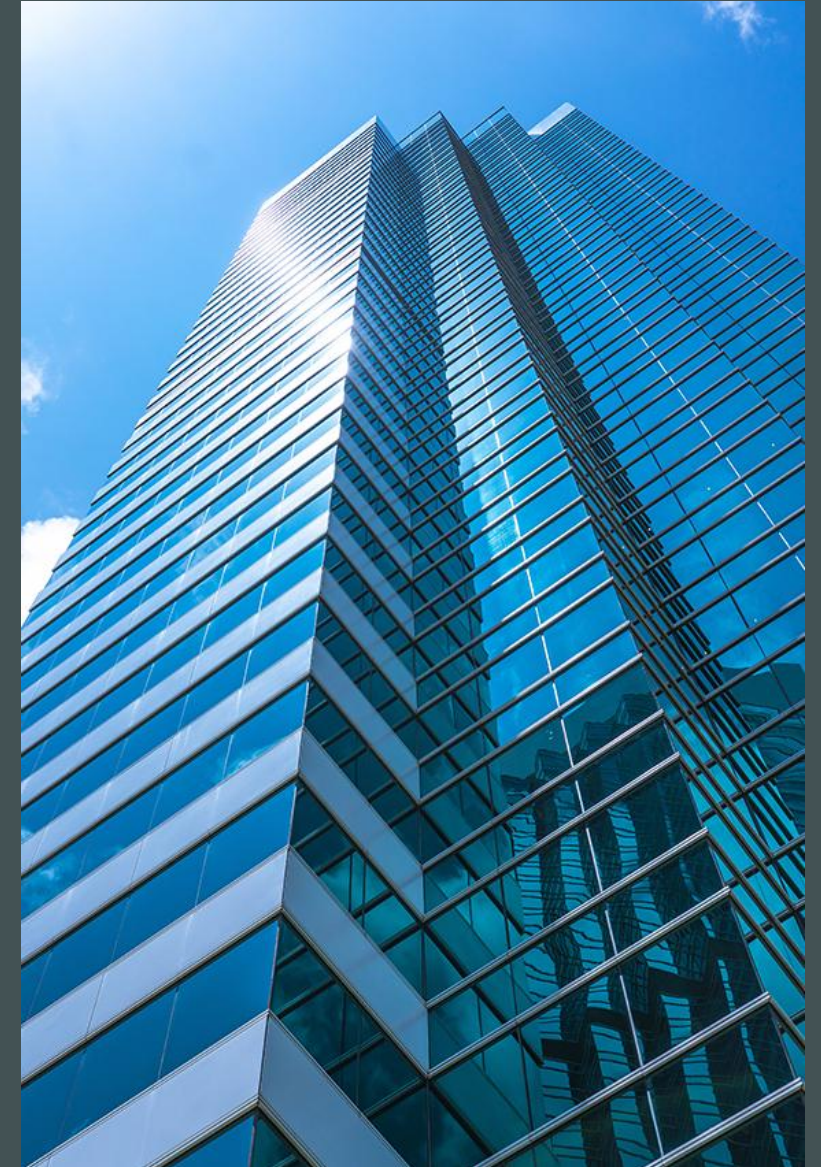
Bron: CBRE Research

06

Kantoren

Belangrijkste trends

- Een snelle daling van de financieringsrente blijft uit. Daardoor komt waardegroei van kantoorvastgoed de komende jaren vooral uit huurgroei en renovaties. Actief assetmanagement bepaalt het rendement, zeker op toplocaties waar de vraag structureel sterk blijft.
- De beperkte beschikbaarheid van nieuwbouw en renovatieprojecten dwingt kantoorgebruikers tot snellere besluitvorming. Wie huisvestingsambities wil realiseren, committeert zich eerder in het proces. Dit vergroot de voorspelbaarheid voor ontwikkelaars en beleggers, maar vraagt meer strategische planning van gebruikers.
- De krappe pijplijn houdt nieuwbouw- en renovatiekansen in stand. Tegelijk loopt de huur-spread op tussen bestaande kantoren en nieuwe of gerenoveerde gebouwen. Deze divergentie vergroot de aantrekkelijkheid van investeringen in modernisering, vooral nu ESG-eisen en kwaliteitsstandaarden steeds zwaarder wegen.
- Particuliere beleggers en family offices profiteren al van deze marktdynamiek. Naar verwachting stapt private equity nadrukkelijker in. Dit vergroot de liquiditeit en trekt nieuwe toetreders aan, waaronder gespecialiseerde kantorenfondsen met een actieve strategie.
- Core-kapitaal blijft schaars en zeer gericht inzetbaar. Vooral Nederlandse core-beleggers blijven actief. Buitenlandse institutionele beleggers tonen naar verwachting ook de komende jaren beperkte activiteit, wat de markt afhankelijk houdt van binnenlands kapitaal.

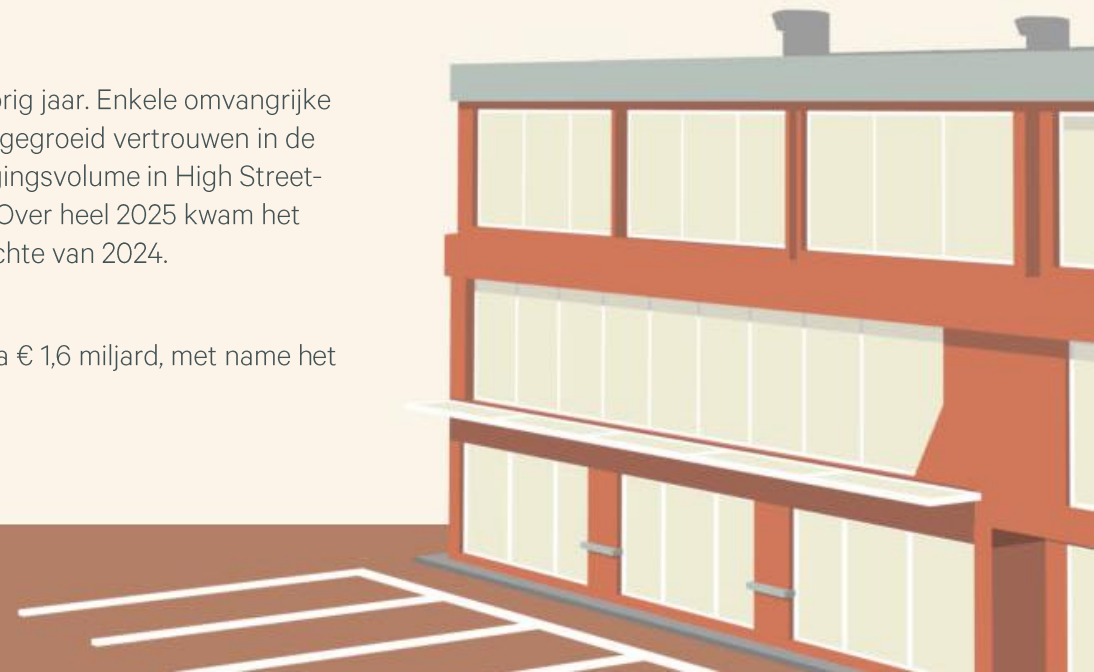


07

Winkels

In de winkelbeleggingsmarkt groeide het beleggingsvolume in 2025 aanzienlijk ten opzichte van vorig jaar. Enkele omvangrijke transacties in grootschalige, planmatige winkelcentra zorgden voor deze impuls en gaven blijk van gegroeid vertrouwen in de sector onder beleggers. In de tweede helft van 2025 lag de activiteit lager, maar groeide het beleggingsvolume in High Street-winkelruimte. Beleggers richtten zich selectief op sterke locaties met bewezen bezoekersstromen. Over heel 2025 kwam het beleggingsvolume voor winkels uit op circa € 1,5 miljard. Dit betekende een groei van 22% ten opzichte van 2024.

CBRE verwacht dat deze positieve lijn doorzet en voorziet voor 2026 een verdere stijging naar circa € 1,6 miljard, met name het gevolg van een groeiend vertrouwen in de fundamenteën van de winkelmarkt.



07

Winkels

Vertrouwen in winkelmarkt groeit door langdurige stabiliteit

Stabiele huur- en leegstandsniveaus

De Nederlandse winkelmarkt liet in 2025 een stabiel beeld zien. Huur- en leegstandsniveaus bleven in vrijwel alle segmenten gelijk. Ook eind 2025 lagen de huren in topwinkelstraten op vergelijkbaar niveau als in eerdere jaren. Op toplocaties ontstond zelfs opwaartse prijsdruk: ondernemers betalen daar steeds vaker sleutelgeld om een locatie veilig te stellen. Dit duidt een verbeterd sentiment onder eindgebruikers.

Korte-termijn economische factoren vormden een belangrijke basis onder deze stabiliteit. Zo nam de koopkracht in 2025 toe met 0,7%, mede door lagere inflatie en loonstijgingen. Dit versterkte het consumentenvertrouwen en de bestedingen, vooral richting het einde van het jaar. Macro-economische schommelingen blijven een risico, maar de markt toont meer veerkracht dan voorheen.

Structureel gezondere balans

Structurele veranderingen versterken die weerbaarheid. Herontwikkeling van langdurig leegstaande winkelruimte verkleinde het overaanbod. Tegelijk zorgde bevolkingsgroei voor extra vraag. Samen leidde dit tot een gezondere balans tussen

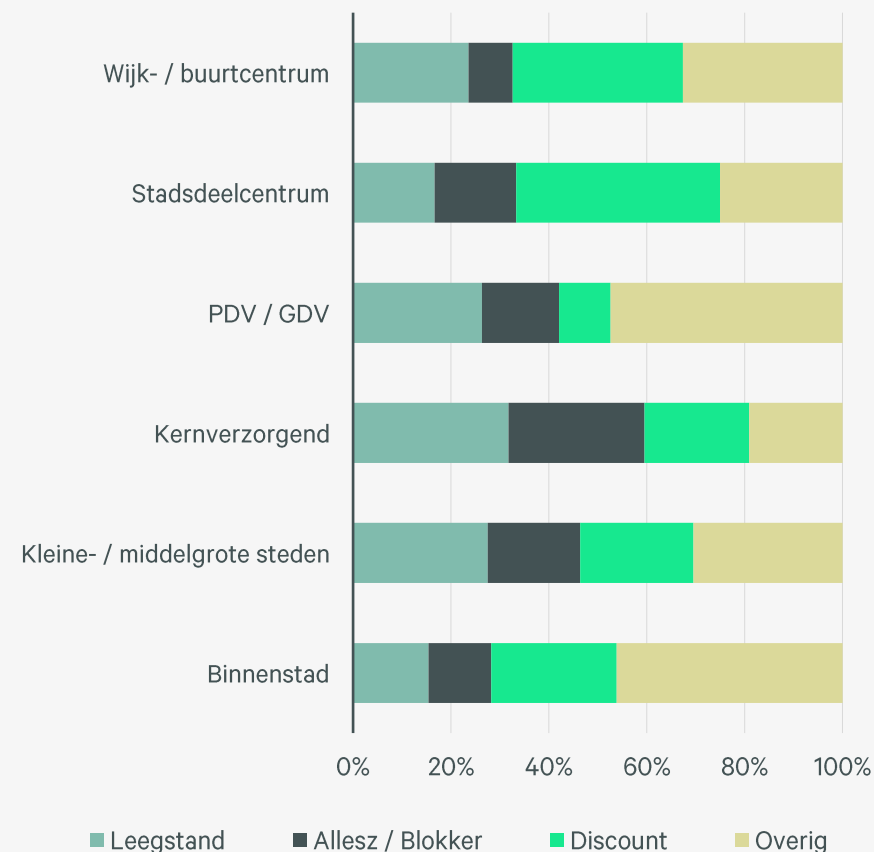
vraag en aanbod. Ook de e-commercepenetratie bleef met 19,1% lager dan enkele jaren geleden was verwacht, wat fysieke winkels extra lucht gaf.

Snelle heropvulling na faillissementen

De weerbaarheid van de winkelmarkt blijkt uit de snelle heropvulling van winkelruimtes na faillissementen. Nieuwe toetreders zien kansen en discountketens breiden sterk uit. Grote faillissementen, zoals Blokker, veroorzaakten geen langdurige leegstand, ondanks eerdere zorgen.

De herinvulling van voormalige Blokker-panden laat duidelijke verschillen zien per locatie. In kleinschalige, kernverzorgende winkelgebieden blijft de leegstand hoger, maar heeft ook vaker een doorstart van Blokker of Allesz plaatsgevonden. Beperkte alternatieve vraag verklaart dit patroon. In wijk- en stadsdeelcentra winnen discountformules terrein. Op PDV- en GDV-locaties en in de binnensteden van grote winkelsteden ontstaat vaker een geheel andere invulling, buiten doorstart of discount om.

Figuur 26: Gebruik voormalige winkelruimten Blokker per locatie-type, per type formule na faillissement 2024



Bron: Locatus, CBRE Research

07

Winkels

Beleggingsvolumes langzaam naar langjarig gemiddelde

Stabiliteit en betere financieringsvoorwaarden aan de basis van herstel

In 2025 lag het beleggingsvolume in winkelvastgoed 22% hoger dan in 2024. Daarmee zette de markt een duidelijke stap richting herstel. Het volume ontwikkelde zich verder richting niveaus die passen bij een normaliserende markt. Het sentiment onder beleggers verbeterde zichtbaar, met name bij grotere (wijk)winkelcentra dankzij hun aantrekkelijke risico-rendementsprofiel.

Hoewel enkele grote transacties in winkelcentra het volume domineerden, nam tegen het einde van 2025 vooral de activiteit in het High Street-segment toe. Transactioneel bewijs rondom prijsvorming ondersteunt de groeiende interesse. Dit vergrootte het vertrouwen en verkortte besluitvormingstrajecten.

Financiering ondersteunt herstel

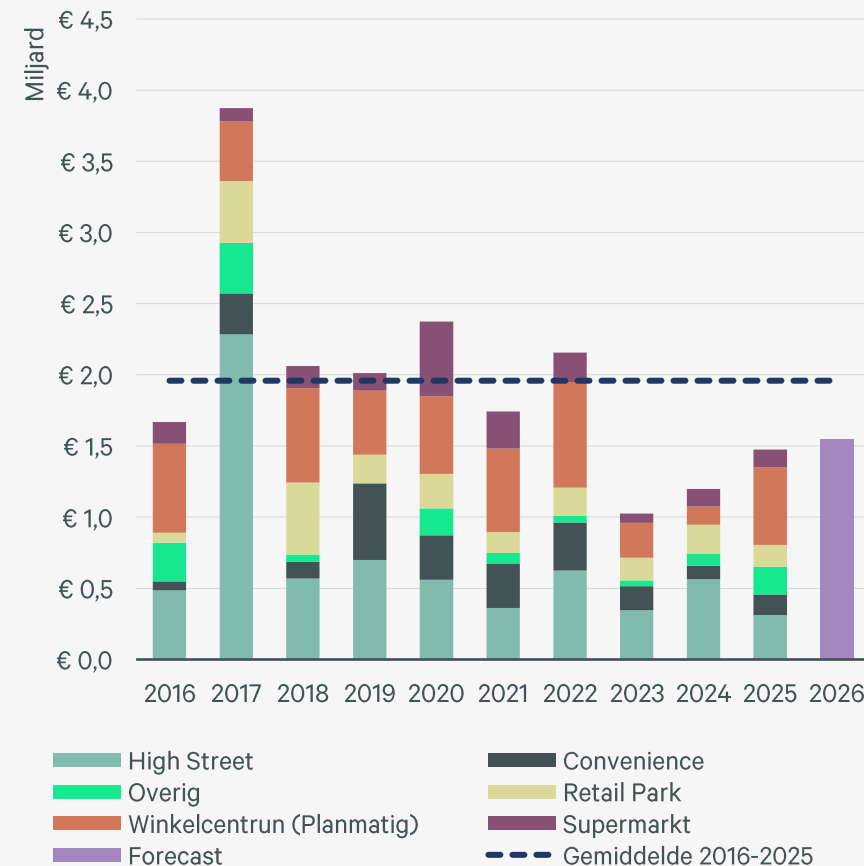
Niet alleen beleggers, maar ook financiers tonen meer vertrouwen. Banken verstrekten in 2025 weer bredere en aantrekkelijker financiering. Dit gold niet alleen voor convenience retail, maar ook voor High Street en grotere planmatige centra. Grootbanken verbeterden hun voorwaarden, wat de markt extra liquiditeit gaf.

De verbeterde financieringscondities trokken een bredere kopersgroep aan. Onder meer Franse beursgenoteerde beleggers verkenden actief kansen in de Nederlandse winkelbeleggingsmarkt. Het beschikbare aanbod dat voldoet aan de criteria van kopers bleef echter beperkt.

Beleggingsvolume richting langjarig gemiddelde

CBRE verwacht in 2026 een verdere toename van de beleggingsactiviteit. Door het verbeterde sentiment en de stabielere financieringsmarkt beweegt het volume geleidelijk richting het langjarig gemiddelde. De beperkte beschikbaarheid van geschikt product bepaalt daarbij het tempo.

Figuur 27: Beleggingsvolumes retail naar segment vs. langjarig gemiddelde



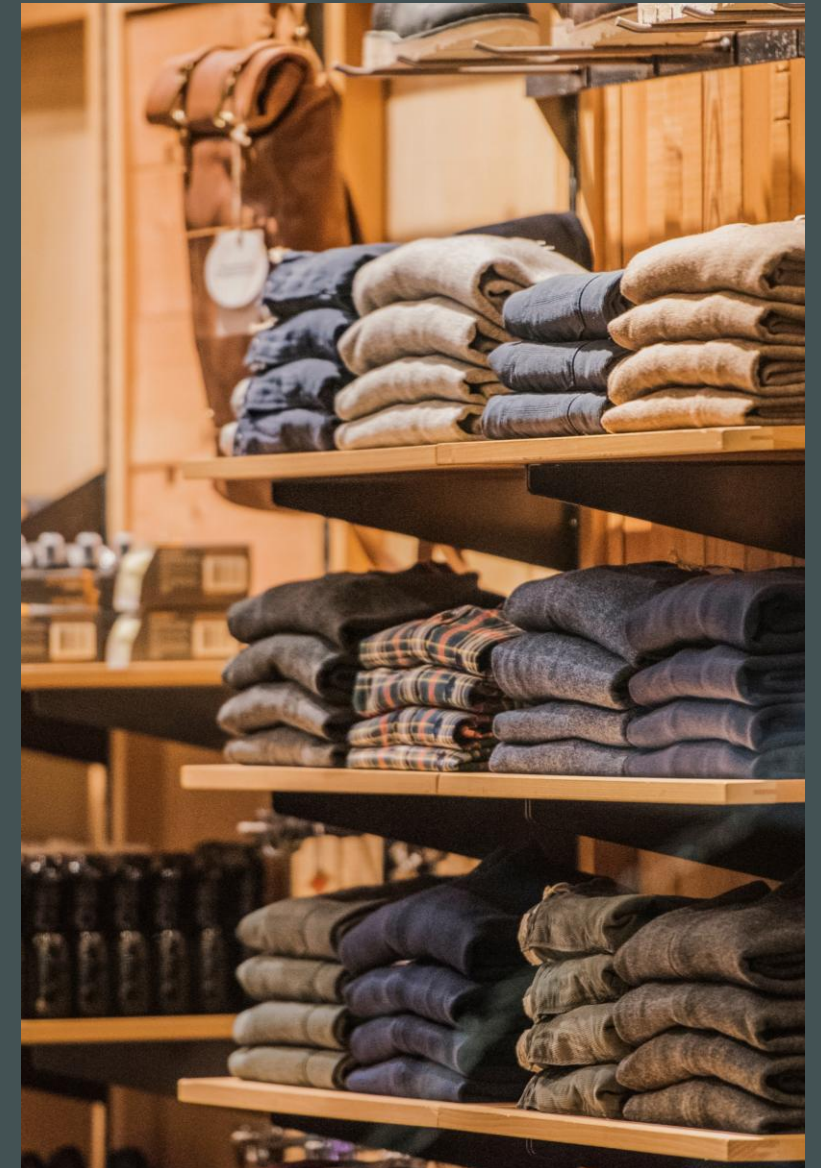
Bron: CBRE Research.

07

Winkels

Belangrijkste trends

- Retailers kijken actiever naar uitbreiding, met een scherp onderscheid tussen discounters en internationale groeimerken. Discounters kozen bij expansie vooral voor schaal en kritieke massa. Internationale merken richtten zich juist op premium, internationale toplocaties, waar merkbeleving centraal staat. Deze tweedeling tekent het huidige retaillandschap.
- Stijgende inkoop- en personeelskosten zetten marges onder druk. Tegelijk vergroot concurrentie vanuit online kanalen de noodzaak tot snellere bevoorrading en frequente collectiewissels. Retailers met efficiënte logistieke processen en een sterke omnichannelstrategie onderscheiden zich duidelijk. Een goed ingerichte *supply chain* bepaalt steeds vaker het succes.
- De gezondheidstrend zette verder door. Sportmerken, athleisure-labels en horecaconcepten in het gezonde segment groeiden zowel in omvang als in populariteit. Deze categorieën versterken de aantrekkingskracht van winkelgebieden en dragen bij aan een toekomstbestendige mix.
- Het aantal grootschalige transacties op de retailmarkt nam toe en verbreedde het positieve sentiment. Niet alleen retailbeleggers en winkelketens, maar ook financiers beoordelen de sector met minder risicoperceptie. De vraag naar supermarktgedreven, grootschalige wijkwinkelcentra nam toe. Recentere transacties in grote winkelcentra gaven daarbij een duidelijke impuls.

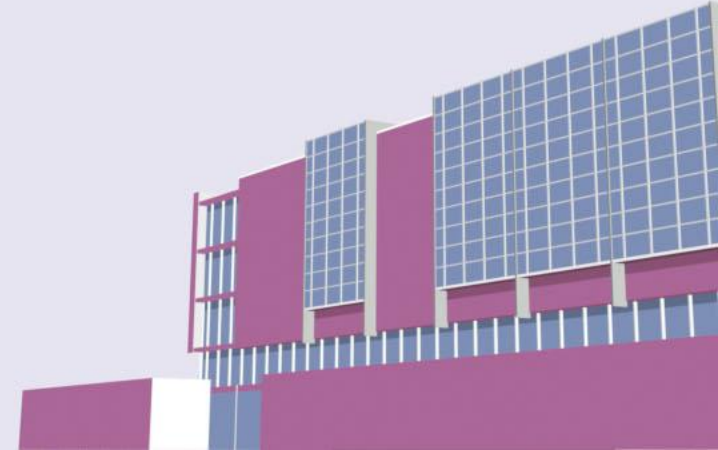


08

Overige beleggingscategorieën

De hotel-, zorg- en datacentermarkt realiseerden in 2025 gezamenlijk een beleggingsvolume van € 1,5 miljard. Binnen dit totaal lieten vooral hotels en zorgvastgoed een sterke stijging zien. Deze groei gaf de markt extra momentum en kwam hoofdzakelijk voort uit twee unieke transacties. Het betrof de verkoop van de RCN Vakantieparken en de transactie tussen Aedifica en Cofinimmo. Deze deals hadden een grote impact op het jaartotaal en vertegenwoordigden geen structurele volumegroei.

De dynamiek op de datacentermarkt bleef in 2025 beperkt. Het gebrek aan nieuw aanbod remde de transactiestroom. Netcongestie, vergunningstrajecten en hoge investeringskosten speelden hierbij een belangrijke rol. Ondanks de beperkte activiteit biedt de forse investeringsagenda voor Nederland, zoals geschetst in het Rapport Wennink, duidelijke perspectieven. Datacenters profiteren hiervan direct. In het verlengde ontstaat ook ruimte voor groei van ander infrastructuurachtig vastgoed.



08

Overige
beleggings-
categorieën

Hotels: sterke vraag, druk op exploitatie

De Nederlandse hotelbeleggingsmarkt was in 2025 dynamischer dan vorig jaar. Het beleggingsvolume steeg van € 430 miljoen naar € 540 miljoen, exclusief de vakantieparktransactie van € 170 miljoen. De interesse van beleggers richtte zich vooral op schaarse value add-kansen. Met name private beleggers en family offices namen hierin het voortouw. Core-beleggers bleven voorzichtig. Waarderingen en boekwaardes lagen vaak nog boven biedingsniveaus, wat transacties bemoeilijkte. De compressie van aanvangsrendementen bleef daardoor beperkt. Waardecreatie kwam vooral uit exploitatie-optimalisatie en niet uit marktgedreven herwaardering.

Vooruitblik 2026: meer beweging verwacht

Voor 2026 verwacht CBRE een beleggingsvolume van circa € 700 miljoen. Boekwaardes en marktwaardes bewegen steeds dichterbij elkaar toe. Daarnaast wordt meer activiteit van private equity verwacht. Deze partijen zien kansen om distressed hotels aan te kopen en te transformeren naar value-add. Vooral in Amsterdam komen meerdere grote hotels in de verkoop, waaronder assets die al langere tijd op de markt staan. Dit vergroot de kans op enkele omvangrijke transacties.

Exploitatie onder druk

Aan de gebruikerskant staan marges onder druk door stijgende kosten, met name voor personeel. De verhoging van

de btw op hotelovernachtingen naar 21% per 1 januari 2026 vergroot deze druk, omdat exploitanten deze stijging niet volledig kunnen doorberekenen in kamerprijzen. Vooral het budgetsegment voelt dit effect, terwijl het hogere segment meer ruimte behoudt.

Toerisme blijft groeien

Ondanks deze druk blijft het aantal toeristen in Nederland toenemen, ook in Amsterdam. Gemeentelijke maatregelen richten zich op het beperken van short-stay, cruises en piekdruk, maar temperen de totale vraag nauwelijks. De spreiding van bezoekersstromen krijgt wel meer aandacht.

Strenger beleid vergroot schaarste

Veel steden leggen de focus op woningbouw en leefbaarheid. Dit resulteert in strenge beperkingen voor nieuwe hotelontwikkelingen, al zijn er grote verschillen tussen steden. Amsterdam hanteert zowel een hotelstop als een beddenstop, terwijl Utrecht alleen kleinschalige concept- en doelgروهotels toestaat. Den Haag hief de hotelstop in 2025 op, maar werkt met een beperkte planvoorraad en politieke terughoudendheid, terwijl de regels in Rotterdam juist verscherpt zijn, na een sterke groei van het hotelaanbod. Nieuwe hotels zijn hier alleen toegestaan in specifieke zones. Eindhoven kent geen formele hotelstop, maar beperkt ontwikkeling via streng short-stay-beleid. Deze toenemende regulering vergroot de schaarste op de hotelmarkt verder.



08

Overige
beleggings-
categorieën

Zorgvastgoed: onvoldoende verankerd in beleid

Het beleggingsvolume van de zorgvastgoedmarkt kwam in 2025 uit op een vergelijkbaar niveau als vorig jaar: € 646 miljoen. Vooral het aantal nieuwbouwtransacties bleef met € 281 miljoen sterk achter bij de marktbehoefte. Projectontwikkelaars kozen nog steeds primair voor reguliere huurwoningen of koopwoningen, waardoor het zorgsegment onderbelicht bleef.

Gemeentelijk beleid remt ontwikkeling

Gemeenten richten zich vooral op betaalbaarheid, niet op specifieke doelgroepen. Deze focus beperkt de ontwikkeling van zorgwoningen en belemmert de doorstroming op de woningmarkt. Een mogelijke oplossing ligt in een uitwisseling van 30% sociaal en middenhuur voor 30% maatschappelijk vastgoed. Zo ontstaat ruimte voor meer zorgwoningen, assisted living en *senior living* met een hoog kwaliteitsniveau, passend bij de groeiende vraag van ouderen.

Meer ruimte bij zorgorganisaties

Op de bestaande markt tekent zich een vergelijkbare dynamiek af als in 2024. De verhoging van de Normatieve Huisvestingscomponent (NHC) naar 14% vergroot de financiële ruimte van

zorgorganisaties. Hierdoor ontstaat meer capaciteit voor onderhoud en verduurzaming. Tegelijk vermindert dit de noodzaak voor extern privaat kapitaal in zorgvastgoed.

Tijdelijke dip in verpleeghuizen

Vorig jaar ontstond regionale leegstand in verpleeghuizen en liepen wachtlijsten terug. Deze tijdelijke dip leidt tot strategische herijkingen bij zorgorganisaties. Als neveneffect remt dit de uitbreiding van 24-uurszorg via VPT en private woonzorg. Beschikbare capaciteit binnen intramurale locaties beperkt verdere groei, doordat zorgkantoren uitbreiding tegenhouden.

Vooruitblik 2026: volume afhankelijk van aanbod

Het beleggingsvolume in 2026 hangt vooral af van het beschikbare aanbod zorgvastgoed. Over de volle breedte, van *senior living* tot het cure-segment, blijft voldoende kapitaal beschikbaar. Door de transactie tussen Aedifica en Cofinimmo verwacht CBRE in 2026 toch een duidelijke volumestijging naar circa € 800 miljoen.



08

Overige
beleggings-
categorieën

Digitale infrastructuur vraagt nieuw perspectief

De strikte uitbreidingsmogelijkheden voor datacenters drukten het beleggingsvolume. Tegelijk tekent zich politiek een koerswijziging af. In het Rapport Wennink klinkt een duidelijke oproep aan de landelijke politiek om de digitale ruggengraat van Nederland te versterken. De focus ligt op investeringen in datacenters, zeekabels en glasvezel. Dit creëert op middellange termijn ruimte voor meer datacenterproduct.

Van vastgoed naar infrastructuur

De ontwikkeling reikt verder dan traditionele datacenters. Nieuwe productvormen ontstaan op het snijvlak van vastgoed en infrastructuur. Voor fondsmanagers opent dit de deur naar bredere strategieën binnen infrastructuurachtig vastgoed. Een belangrijk voordeel ligt in de sterke groei van *capital raising* binnen infrastructuur, zeker in vergelijking met klassieke vastgoedsegmenten.

Capaciteit onder druk

De noodzaak tot uitbreiding blijkt uit de snel dalende beschikbare capaciteit. Momenteel resteert slechts 7% beschikbare datacentercapaciteit. In 2020 lag dit nog boven de 25%. Het huidige beleid, gecombineerd met beperkte stroomcapaciteit, stuurt Nederland richting een structureel tekort.

Tekort ondermijnt vestigingsklimaat

Het tekort aan datacentercapaciteit zet de aantrekkelijkheid van Nederland voor onder meer technologiebedrijven onder druk. Zonder tijdige uitbreiding dreigt een verlies aan concurrentiekracht. Een bredere visie op digitale infrastructuur en gerichte investeringen blijven daarom essentieel voor de economische toekomst.



08

Overige
beleggings-
categorieën

Belangrijkste trends

Hotels

- AI krijgt een steeds grotere rol binnen de hotelmarkt. Hoteliers zetten automatisering en slimme technologie in om stijgende personeelskosten te drukken en de operationele efficiëntie te verhogen. Innovatie in processen en systemen is uiteindelijk cruciaal om operationele kosten te drukken en marges te behouden.
- In Amsterdam lag het aantal overnachtingen voor het derde jaar op rij boven het maximum van twintig miljoen. Dit vergroot de kans op aanvullende maatregelen en een verhoging van de toeristenbelasting in 2027. De onzekerheid over toekomstige regulering en fiscale druk zorgt voor terughoudendheid bij beleggers en raakt direct de rendementsverwachtingen.

Zorgvastgoed

- Zonder aanvullende verplichtingen vanuit gemeenten, blijft de nieuwbouw van zorgwoningen ook komend jaar achter bij de marktvraag. Een uitruil van 30% sociaal en middenhuur naar 30% maatschappelijk vastgoed biedt een realistische en toepasbare oplossing. Dit vergroot de ruimte voor zorgwoningen die aansluiten bij de vergrijzende bevolking.
- De veranderende zorgvraag en het langer zelfstandig wonen leiden tot nieuwe vastgoedvraagstukken. Op korte termijn resulteert dit in minder nieuwe woonzorgcomplexen. Op langere termijn ontstaat juist meer behoefte aan renovaties en herontwikkeling van bestaande locaties.

Datacenters & overige infrastructuur

- De beschikbare vrije capaciteit van datacenters nadert een historisch laagtepunt. Dit vergroot de druk richting Den Haag om uitbreidingsmogelijkheden voor nieuwe, met name *hyperscale*, datacenters te verruimen. Zonder beleidsaanpassing loopt Nederland tegen structurele tekorten aan.
- De landelijke politiek toont, mede onder invloed van het Rapport Wennink, meer urgentiebesef rond digitale infrastructuur. Versterking daarvan geldt als randvoorwaarde voor een concurrerende economie. Private investeringen versnellen dit proces mogelijk. Fondsmanagers sluiten hierop aan door strategieën te verbreden naar infrastructuurachtig vastgoed, zoals datacenters, glasvezelnetwerken, energie-infrastructuur en sociale infrastructuur, waaronder studentenhuisvesting en zorgwoningen.

Contacts

Research

Frank Verwoerd

Executive Director Research & Consultancy, The Netherlands

Frank.verwoerd@cbre.com

Sharon Morri

Research Consultant, Logistics

Sharon.morri@cbre.com

Raymond Frederiks

Associate Director, Logistics & Retail

Raymond.frederiks@cbre.com

Sophie Cronk

Research Consultant, Office & Living

Sophie.cronk@cbre.com

Sam Elders

Associate Director, Office & Living

Sam.elders@cbre.com

© Copyright 2025. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.

Contacts

Business contacts

Erik Langens Managing Director, The Netherlands Erik.langens@cbre.com	Lodewijk Buijs Executive Director Capital Markets Lodewijk.buijs@cbre.com	Robert-Jan Peters Executive Director Debt & Structured Finance Robertjan.peters@cbre.com	Jim Orsel Head of Industrial & Logistics The Netherlands Jim.orsel@cbre.com
Thomas Westerhof Head of Living Investments Continental Europe Thomas.westerhof@cbre.com	Roxanne Schultz Director Capital Markets Retail Roxanne.schultz@cbre.com	Aileen Kleemans Head of Healthcare Transactions Aileen.kleemans@cbre.com	Bart van Eerd Executive Director Office Leasing Bart.vaneerd@cbre.com
Sebastiaan van Nimwegen Senior Director Capital Markets Office Sebastiaan.vannimwegen@cbre.com	Derek Welling Head of Industrial & Logistics Capital Markets Derek.welling@cbre.com	Yannick van der Weerden Director Investment Banking Yannick.vanderweerden@cbre.com	Maarten van Wendel de Joode Head of Special Projects Maarten.vanwendeldejoode@cbre.com
Anthony Gruppung Associate Director Hotels Capital Markets Anthony.gruppung@cbre.com	Casper van Grieken Executive Director Investment Banking Casper.vangrieken@cbre.com	Sander Hoeke Head of MidCap Sander.hoeke@cbre.com	Maurits van Haare Heijmeijer Head of Data Centre Solutions Maurits.vanhaareheijmeijer@cbre.com

© Copyright 2025. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.