

The Colliers logo is located in the top right corner. It consists of the word "Colliers" in a white serif font, set against a blue rectangular background. Below the text are three horizontal stripes in yellow, red, and blue.

Colliers

Ontwikkelingen beleggingsmarkt in 2025

Juli 2025



Wereldwijde onzekerheid raakt Nederlandse vastgoedmarkt

- › Het transactievolume is in het eerste halfjaar van 2025 met 16% gedaald
 - › Industrieel en logistiek vastgoed is opvallend genoeg de grootste daler
 - › De winkelmarkt is een positieve uitschieter met een stijging van 48%
 - › Prognoses voor de economische groei zijn naar beneden bijgesteld
-

De Nederlandse vastgoedsector kwam in het eerste halfjaar van 2025 voorzichtig uit de start-blokken. Al zijn de economische gevolgen van de handelsoorlog en de geopolitieke spanningen nog beperkt, investeerders denken nu wel langer na voordat zij grote beslissingen nemen. De vraag is hoe de rest van 2025 gaat verlopen. Zijn er grote veranderingen te verwachten? Welke gevolgen heeft de val van het kabinet? En welke sector heeft de beste kansen?

Economische onzekerheid

De economische ontwikkelingen volgen elkaar dit jaar in razend tempo op. 2025 begon met een door de Verenigde Staten geïnitieerde handelsoorlog en daar kwam het conflict tussen Israël en Iran bij. De economische effecten hiervan zijn nog beperkt. De hogere importtarieven die de VS aan Europa – en dus Nederland – oplegt, hebben pas eind 2025 en in 2026 effect. Bij een escalatie van het conflict in het Midden-Oosten zijn de gevolgen groot, wat onder andere tot uiting komt in stijgende energieprijzen en daardoor hogere bouwkosten. Door de onzekerheid zijn de prognoses voor de economische groei naar beneden bijgesteld. Voor 2025 wordt een groei van 1,1% verwacht, dit was eerder nog 1,6%. In 2026 komt de groei naar verwachting uit op 0,9%.

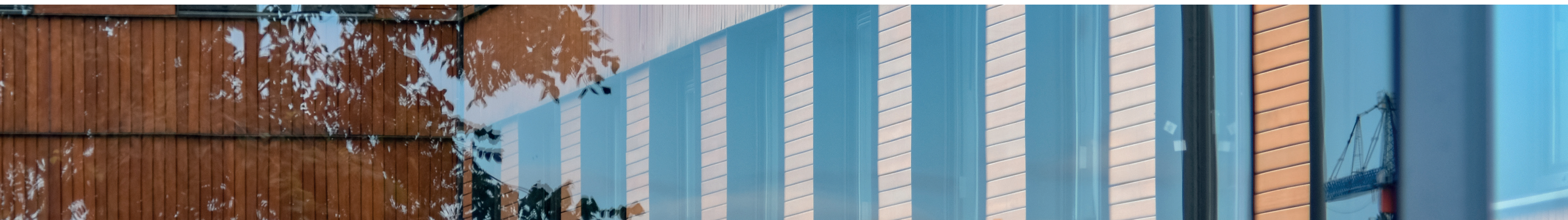
Investeringsklimaat

Naast de geopolitieke spanningen leidt de val van het Nederlandse kabinet tot vertraging in noodzakelijk beleid. De regering heeft afgelopen jaar op veel beleidsthema's weinig gebracht, waardoor het vooruitzicht van een kabinet van een andere samenstelling mogelijk kansen biedt. Wel zorgen de korte kabinetsperiodes voor onzekerheid over beleidskeuzes, wat het

Nederlandse investeringsklimaat onder druk zet. Beleggers investeren vaak voor de lange termijn en nemen deze beslissingen het liefst op basis van stabiel beleid. Niet alleen is er pas medio 2026 een nieuwe Nederlandse regering te verwachten, in maart zijn er ook gemeenteraadsverkiezingen. Traditioneel heeft de gemeente veel invloed op de vastgoedsector, bijvoorbeeld als het gaat om nieuwbouw. Hierdoor wordt 2026 cruciaal op politiek gebied en voor het beleid voor de vastgoedsector.

Ondanks de val van het kabinet staat Nederland nog steeds op plek tien van belangrijkste bestemmingen voor internationaal kapitaal dat in vastgoed wordt geïnvesteerd. Een stabiel politiek klimaat in combinatie met het grillige politieke beleid van de regering-Trump kan ervoor zorgen dat Europa de veilige haven voor kapitaal wordt. Een stabiele regering in Nederland is daarbij van groot belang, zodat ook in de toekomst internationaal kapitaal in de Nederlandse vastgoedsector wordt geïnvesteerd.

Een instabiele regering in combinatie met ongunstige fiscale maatregelen, zoals een verhoging van de btw en een hoge overdrachtsbelasting, kan ervoor zorgen dat het kapitaal naar andere Europese landen stroomt. Daarbij heeft Nederland niet alleen concurrentie van de West-Europese landen, zoals het Verenigd Koninkrijk, Frankrijk en Duitsland. Ook de Oost-Europese landen worden een steeds grotere concurrent. De Poolse economie groeit hard, dankzij een grote beroepsbevolking en voor Europese begrippen lage lonen, waardoor Polen Nederland inmiddels voorbij is gestreefd als bestemming voor internationaal kapitaal.



	H1 2024 (mln)	H1 2025 (mln)	%
Woningen	1,820	1,300	-29%
Industrie en logistiek	1,510	913	-40%
Kantoren	420	580	38%
Retail	470	695	48%
Hotels*	500	386	-23%
Zorg	196	278	42%
Totaal	4,916	4,152	-16%

* Bij hotels gaat het om transacties van zowel het vastgoed als de exploitatie.

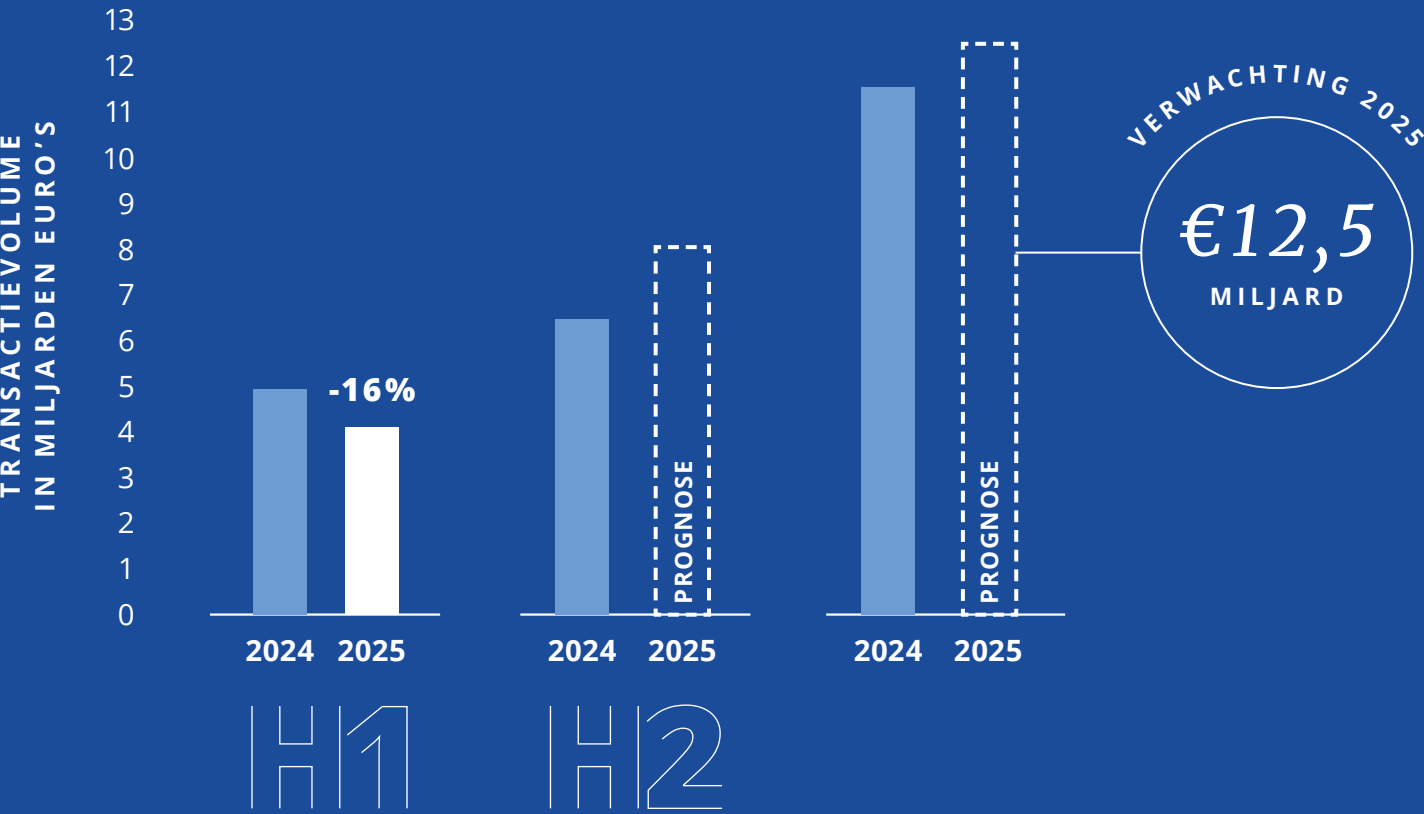
Outlook

In het eerste halfjaar van 2025 werd voor 4,2 miljard euro aan vastgoed verkocht en aangekocht, een daling van 16% ten opzichte van dezelfde periode in 2024. Het aantal transacties daalde in het afgelopen halfjaar naar 261 ten opzichte van 393 een jaar eerder in dezelfde periode, een daling van 34%. De gemiddelde transactiegrootte steeg hierdoor van 12,5 miljoen euro naar 15,9 miljoen euro.

Een positieve uitschieter was de winkelmarkt met een transactievolume van 695 miljoen euro, een stijging van 48% ten opzichte van de 470 miljoen euro van vorig jaar. Twee grote transacties domineerden de retailsector. Stadshart Zoetermeer en Leidsche Rijn Centrum werden ieder voor meer dan 100 miljoen euro verkocht. De aankopende partijen waren een combinatie van buitenlandse beleggers en Nederlandse partijen.

Daarnaast werd ook fors meer geïnvesteerd in zorgvastgoed. In het eerste halfjaar van 2025 werd voor 278 miljoen euro aan zorgvastgoed gekocht ten opzichte van 196 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar. In België heeft een grote fusie plaatsgevonden tussen Aedifica en

Daling in het eerste halfjaar van 2025



Cofinimmo, waardoor één van de grootste zorgvastgoedinvesteerders ter wereld is ontstaan, met een grote portefeuille in Nederland. Met name Cofinimmo heeft recentelijk veel verkocht, zodat het fonds is verbeterd en winst is behaald om opnieuw te investeren. Ook grote institutionele partijen zoals Achmea, Amvest, Bouwinvest en NLV zijn belangrijke spelers die weer aan het inschrijven zijn op zorgvastgoedtenders. Lokaal hebben zij concurrentie van woningcorporaties en particuliere beleggers, maar vooral de laatste groep heeft last van de hogere rentestanden. Daardoor doen zij relatief weinig aankopen.

Ook waren er meer kantoortransacties. Het absolute bedrag aan aangekochte en verkochte kantoren blijft echter relatief laag. In het eerste halfjaar van 2025 wisselde 580 miljoen euro aan vastgoed van eigenaar, een stijging van 38% ten opzichte van vorig jaar. De grootste kantorentransactie betrof de verkoop van Blaak 555 in Rotterdam voor 72 miljoen euro. Verder zijn het voornamelijk midcap-transacties van minder dan 20 miljoen euro. De interesse van buitenlandse beleggers in kantoren neemt weer langzaam toe, maar zij blijven terughoudend in het bieden van hogere prijzen vanwege de geopolitieke spanningen en de bijbehorende onzekerheid. Daarnaast staan er meerdere grote kantoren in de verkoop, waardoor het transactievolume de rest van het jaar harder kan oplopen.

De grootste daler is industrieel en logistiek vastgoed. De daling van 40% naar 913 miljoen euro aan investeringen, is opvallend gezien de strategische ligging van Nederland en het belang van deze sector. De kopers van dit type vastgoed zijn zeer kritisch en op zoek naar een hoog kwalitatief aanbod. Door restricties in nieuwbouw is dit hier beperkt beschikbaar. Wanneer een logistiek gebouw niet aan alle eisen voldoet, wordt het niet aangekocht. Hierdoor duurt het lang voordat gebouwen in deze sector worden verkocht. Naar verwachting ligt het transactievolume in het tweede halfjaar wel hoger, omdat er op dit moment een aantal grote portefeuilles in de verkoop zijn.

De hotelmarkt kwam in 2025 voorzichtig uit de startblokken met slechts tien transacties, hetzelfde aantal als in de eerste helft van 2024. Wel liep het transactievolume terug naar 386 miljoen euro. De markt is divers: ongeveer 50% bestaat uit Nederlandse kopers en verkopers, de andere helft komt uit het buitenland. Daarnaast was een mix van nieuwbouw en bestaande bouw te zien en waren er ook diverse type kopers, zoals investment managers, particulieren en owner-operators. De grootste transactie betrof de verkoop van het Pullman-hotel in Eindhoven voor 70 miljoen euro.

In het eerste halfjaar van 2025 werd voor 1,3 miljard euro aan woningen aangekocht en verkocht, een daling van 29% ten opzichte van vorig jaar. Dit komt doordat er in juni van dit jaar relatief

weinig transacties plaatsvonden, terwijl er in juni 2024 voor een recordbedrag van 600 miljoen euro aan vastgoed van eigenaar wisselde. Dat waren veel individuele transacties plus het nieuwbouwproject Lammenschansdriehoek in Leiden. Door de verkoop in delen van de ERES-portefeuille zijn er relatief weinig transacties geweest in het eerste halfjaar, maar zijn de individuele transacties wel een stuk groter. Dit komt doordat de meerderheid van de transacties bestaande bouw betrof, namelijk 85%. Een deel hiervan wordt uitgepond, waarbij de huurwoningen individueel aan particuliere eigenaren worden verkocht.

Outlook rest van 2025

De verwachtingen voor de Nederlandse vastgoedmarkt blijven gematigd. Aan het begin van het jaar gingen we uit van een transactievolume van 13,3 miljard euro, met daarbij de kanttekening dat de markt volatiel is. Het achterblijvende volume van zowel industrieel en logistiek vastgoed als de kantorenmarkt zorgt ervoor dat we de verwachtingen voor dit jaar naar beneden bijstellen. Naar verwachting komt het transactievolume dit jaar uit op 12,5 miljard euro. Dat is alsnog 1 miljard euro hoger dan vorig jaar, ondanks dat het volume in het eerste halfjaar van 2025 met 16% achterligt op dat in het eerste halfjaar van 2024. De reden hiervoor is dat enkele grote portefeuilles in industrieel en logistiek vastgoed en de kantorenmarkt later dit jaar hoogstwaarschijnlijk nog van eigenaar wisselen.

	2024 (mIn)	OUDE PROGNOSE 2025 (mIn)	NIEUWE PROGNOSE 2025 (mIn)
Woningen	5,000	5,000	4,250
I&L	2,400	3,000	3,000
Kantoren	2,000	2,500	2,500
Retail	1,000	1,300	1,300
Hotels	700	750	750
Zorg	500	750	750
Totaal	11,500	13,300	12,500

Auteurs:

Dré van Leeuwen
Executive Director | Markets

dre.vanleeuwen@colliers.com
+31 6 50 67 10 93

Madeline Buijs
Chief Economist & Head of Research

madeline.buijs@colliers.com
+31 6 10 97 17 86



Neem contact op met
een van onze **experts.**



(Ver)kopen van
kantoorvastgoed
Dré van Leeuwen



(Ver)kopen van
zorgvastgoed
Eric Annaert



(Ver)kopen van
hotelvastgoed
Jan Hein Simons



(Ver)kopen van
woningvastgoed
Stijn van Daelen



(Ver)kopen van
logistiek vastgoed
Melvin Venema



(Ver)kopen van
winkelvastgoed
Nynke Hoomans