stad kwadraat

Prognose parameters gebiedsontwikkeling 2025

halfjaarlijkse update

FACTSHEET PARAMETERS

medio 2025 | NEDERLAND

Waardeontwikkeling woningen

+6,0% - +8,0%
advies 2025

+2,0% - +6,0%
advies 2026

Waarde bedrijfsmatig vastgoed

RETAIL

+1,0% - +3,0%
advies 2025

+0,0% - +3,0%
advies 2026

Waarde bedrijfsmatig vastgoed

BEDRIJVEN

+1,0% - +4,0%
advies 2025

+0,0% - +4,0%
advies 2026

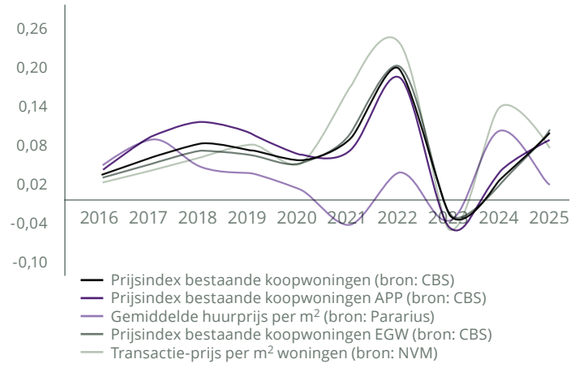
Waarde bedrijfsmatig vastgoed

KANTOREN

+1,0% - +3,0%
advies 2025

+0,0% - +3,0%
advies 2026

Waardeontwikkeling woningen



Bouwkosten

+3,0% - +4,0%
advies 2025

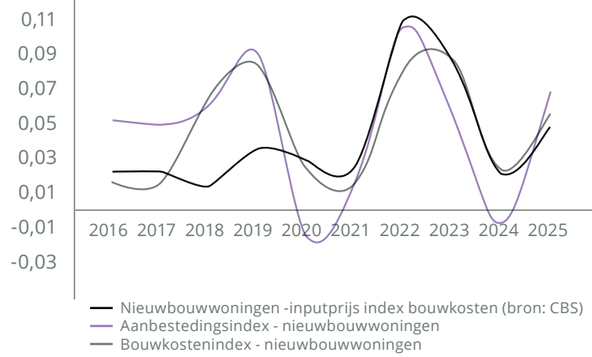
+1,0% - +4,0%
advies 2026

GWW

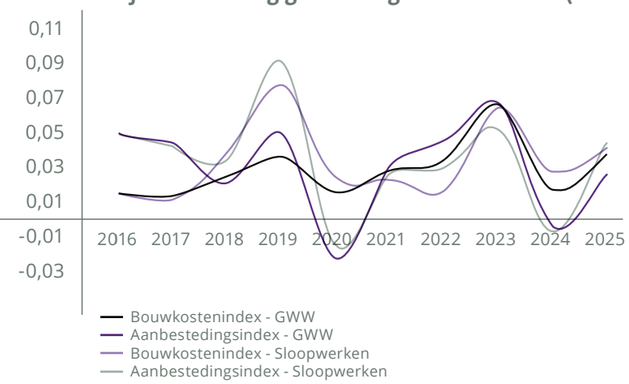
+3,0% - +5,0%
advies 2025

+1,0% - +4,0%
advies 2026

Prijsontwikkeling bouwkosten



Prijsontwikkeling grond- weg- en waterbouw (GWW)



Grondprijzen woningen

+10,0% - +12,0%
advies 2025

Indexatie grondopbrengsten

Grondopbrengsten		Verandering VON-prijs										
		4,0%	4,5%	5,0%	5,5%	6,0%	6,5%	7,0%	7,5%	8,0%	8,5%	9,0%
Verandering Bouwkosten	6,0%	-0,1%	1,5%	3,0%	4,5%	6,0%	7,5%	9,0%	10,5%	12,1%	13,6%	15,1%
	5,5%	1,0%	2,5%	4,0%	5,5%	7,0%	8,5%	10,0%	11,6%	13,1%	14,6%	16,1%
	5,0%	2,0%	3,5%	5,0%	6,5%	8,0%	9,5%	11,1%	12,6%	14,1%	15,6%	17,1%
	4,5%	3,0%	4,5%	6,0%	7,5%	9,0%	10,6%	12,1%	13,6%	15,1%	16,6%	18,1%
	4,0%	4,0%	5,5%	7,0%	8,5%	10,1%	11,6%	13,1%	14,6%	16,1%	17,6%	19,2%
	3,5%	5,0%	6,5%	8,0%	9,6%	11,1%	12,6%	14,1%	15,6%	17,1%	18,7%	20,2%
	3,0%	6,0%	7,5%	9,1%	10,6%	12,1%	13,6%	15,1%	16,6%	18,2%	19,7%	21,2%
	2,5%	7,0%	8,6%	10,1%	11,6%	13,1%	14,6%	16,1%	17,7%	19,2%	20,7%	22,2%
	2,0%	8,1%	9,6%	11,1%	12,6%	14,1%	15,6%	17,2%	18,7%	20,2%	21,7%	23,2%
	1,5%	9,1%	10,6%	12,1%	13,6%	15,1%	16,7%	18,2%	19,7%	21,2%	22,7%	24,2%
	1,0%	10,1%	11,6%	13,1%	14,6%	16,2%	17,7%	19,2%	20,7%	22,2%	23,7%	25,2%

Rente
gemiddelde Q4 2023 - Q4 2024

+2,32%
Euribor - 12 mnd

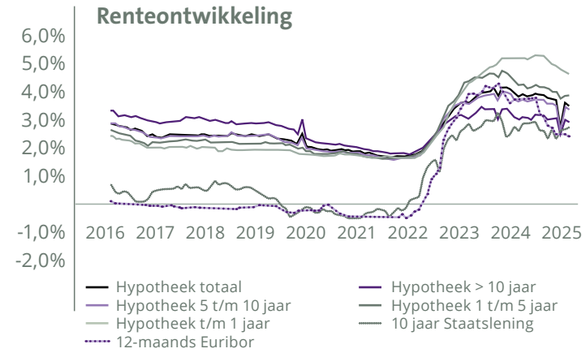
+2,70%
staatslening - 10 jr.

+3,26%
hypotheek %^totaal

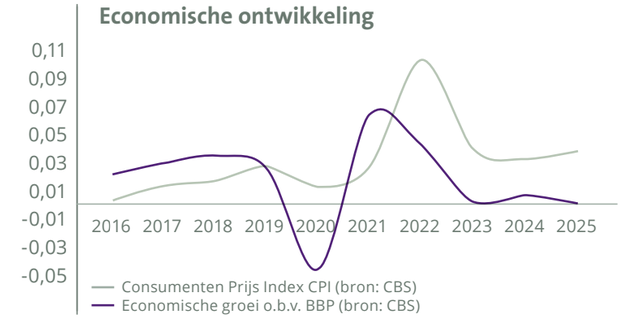
Inflatie (CPI)

+3,62%
2025 gemiddeld

Renteontwikkeling



Economische ontwikkeling



Stadkwadraat publiceert jaarlijks een rapport over de prijsontwikkeling in de grond- en vastgoedmarkt, genaamd Prognose Parameters Gebiedsontwikkeling. Dit document is de halfjaarlijkse herziening van deze jaarlijkse publicatie en dient als richtlijn voor gemeenten en marktpartijen bij het bepalen van hun parameters voor het resterende deel van 2025 en voor 2026. Het rapport is gebaseerd op statistische datasets, aangevuld met de ervaring en expertise van Stadkwadraat.

In het kader van de jaarlijkse planning-en-control- cyclus actualiseren gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties veelal aan het begin van het jaar de grond- en vastgoedexploitaties. Dit is het moment om de prijsontwikkeling van het afgelopen jaar en de komende jaren te herijken. Een goede onderbouwing en inschatting van de ontwikkeling van kosten en opbrengsten is van groot belang en wordt ook gevraagd vanuit toezichthouders. Stadkwadraat ondersteunt partijen bij het uitvoeren van de actualisatie en bij de inschatting van de prijsontwikkeling in de komende jaren. De prijsontwikkelingen op de grond- en vastgoedmarkt worden toegelicht aan de hand van cijfers over gebeurtenissen in 2024 en in de eerste helft van 2025.

Doelstelling van deze Prognose Parameters Gebiedsontwikkeling is een representatief beeld van de prijsontwikkelingen in Nederland te presenteren. Dit beeld heeft zowel betrekking op de gerealiseerde prijsontwikkelingen van afgelopen periode als ook op een visie op de toekomstige prijsontwikkelingen. Zo geeft deze prognose via een bandbreedte inzicht in de ontwikkelingen op de grond- en vastgoedmarkt. Naast deze landelijke prognose stellen wij (op aanvraag) regiospecifieke prognoses voor parameters op. Hierbij kunnen wij aan de hand van verkoopdata tot op gemeentelijk, wijk- of zelfs buurtniveau inzoomen op de prijsontwikkeling. Op deze wijze kunnen wij een gericht advies over specifieke gebiedsontwikkelingen geven.

MACRO-ONTWIKKELINGEN ECONOMIE

Begin 2025 lag de verwachte economische groei in Nederland voor 2025 en 2026 op 1,3%. De verwachte groei werd met name veroorzaakt door overheidsbestedingen en consumpties door huishoudens. Medio 2025 is het beeld hieromtrent enigszins veranderd. De verwachting is dat met name binnenlandse overheidsbestedingen de Nederlandse economie naar gematigde economische groei[1] blijven stuwen, maar dat in de eerste twee kwartalen van 2025 de algehele groeiverwachting achterblijft. Het groeicijfer voor Q1 van 2025 is bekend en is blijven steken op 0,1%.[2] De economische groei is vier kwartalen op rij afgenomen en staat nu dus net boven de 0%. Op basis van actuele cijfers van De Nederlandsche Bank is het reëel om de groeiverwachting voor geheel 2025 en 2026, ten opzichte van de verwachting van begin 2025, naar 1,1%[3] bij te stellen.

Geopolitieke onzekerheden zorgen onverminderd voor turbulentie in de wereldwijde economie. De tweede ambtstermijn van de Amerikaanse president Trump, de Oekraïne-oorlog en de onrust in het Midden-Oosten zijn ontwikkelingen die de wereldeconomie beïnvloeden. Als gevolg daarvan ontstaat onzekerheid op financiële markten, neemt het consumentenvertrouwen af en worden investeerders terughoudender. Deze aspecten vormen ook in toenemende mate een bedreiging voor de Nederlandse economie.[4] Als open handelseconomie is Nederland gevoelig voor wereldwijde instabiliteit. De doorgevoerde én aangekondigde importtarieven vanuit de Verenigde Staten en mogelijke tegenmaatregelen verstoren de internationale handel en kunnen een handelsoorlog ontketenen. Eerste voorspellingen laten zien dat dit de Nederlandse economische groei met 0,4% in 2025 en met 0,6% in 2026[5] remt, waarmee de groeicijfers zouden uitkomen op 0,7% (2025) en 0,5% (2026). Naast de geopolitieke onzekerheden is Nederland in eigen land geconfronteerd met de val van het kabinet. Een concreet gevolg hiervan zijn lagere overheidsuitgaven op korte termijn en mogelijk uitstel van investeringen, terwijl deze uitgaven voor 2025 juist zijn aangemerkt als belangrijke drijfveren voor economische groei.

In de eerste helft van 2025 lag het inflatiecijfer tussen de 3,3% en 4,1%.[6] Dit is hoger dan de voorspelling van begin 2025, waar werd ingezet op een gestage afname van de inflatie richting de 2,0%. De verwachting is dat de inflatie voor de rest van 2025 en in 2026 rond de 3,0% blijft schommelen. Daarmee blijft de inflatie in Nederland de komende jaren hoog in vergelijking met de rest van de Europese Unie. Dit wordt onder meer veroorzaakt door stijgende huurprijzen en de loongroei[7], al neemt dit laatste aspect wel af ten opzichte van 2024.[8] Naar verwachting stijgen de lonen in 2025 met 4,8% en met 4,1% in 2026. Daarmee is de loongroei hoger dan de verwachte inflatie,

[1] Rabobank (maart 2025) *Economisch Kwartaalbericht: bestedingen huishoudens en overheid stuwen groei, stijging export verwacht ondanks geopolitieke turbulentie.* Geraadpleegd op 29 april 2025.
[2] Centraal Planbureau (CPB), *Centraal Economisch Plan 2025.*
[3] De Nederlandsche Bank (DNB), *De stand van onze economie*. Geraadpleegd op 16 juni 2025.
[4] CPB, *Centraal Economisch Plan 2025.*
[5] CPB, *Centraal Economisch Plan 2025.*
[6] Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), *Inflatie in mei 3,3 procent bij snelle raming.* Geraadpleegd op 16 juni 2025.
[7] DNB, *De stand van onze economie.* Geraadpleegd op 16 juni 2025.
[8] CPB, *Centraal Economisch Plan 2025.*

waardoor de koopkracht van huishoudens verbetert.[9] Toch blijft op de lange termijn de hoge inflatie een uitdaging voor het behoud van de koopkracht. Ook hierbij vormen de importtarieven een aandachtspunt. Indien alle aangekondigde importtarieven worden opgelegd wakkeren deze naar verwachting de inflatie met 0,4% aan[10] in 2025 en 2026.

Op basis van de Voorjaarsnota 2025 van het gevallen kabinet wordt het begrotingstekort de komende jaren ingeschat tussen 2,0% en 2,8% van het BBP. Nederland blijft daarmee binnen de grens die gesteld is door de EU (3,0% BBP). Voor 2025 wordt verwacht dat de overheidsschuld uitkomt op 45,0% van het BBP. In 2028 zou de schuld onder het, inmiddels demissionaire, kabinet zijn opgelopen tot 49,2%.[11] Het geschatte begrotingstekort en de stijgende overheidsschuld kan op korte termijn via structurele overheidsinvesteringen een aanjagend effect hebben op prijsstijgingen (inflatie). Op de langere termijn leidt de stijgende overheidsschuld echter tot oplopende rentelasten, waardoor de ruimte voor overheidsinvesteringen in publieke voorzieningen en de mogelijkheid om economische tegenvallers op te vangen, wordt ingeperkt. Dit kan de inflatie juist weer temperen. Ook onder een nieuw kabinet blijft de staatsschuld een aandachtspunt in relatie tot de economische stabiliteit van Nederland.

WONINGMARKT

De woningprijzen van bestaande bouw blijven begin 2025 stijgen. Na een gemiddelde stijging van 8,7% in 2024 stijgt de verkoopprijs in het eerste kwartaal van 2025 met 10,9% ten opzichte van een jaar eerder.[12] De markt blijft actief: NVM-Makelaars verkochten in Q1 ruim 34.000 woningen, 13% meer dan in dezelfde periode in 2024. Woningen staan gemiddeld slechts 30 dagen te koop; twee derde wordt boven de vraagprijs verkocht.[13] De toename in transacties werd al in 2024 ingezet, mede dankzij het uitponden van huurwoningen en verruimde leenmogelijkheden. Rabobank en ABN AMRO voorzien voor 2025 een verdere prijsstijging van respectievelijk +8,6% en +7,0%. [14] [15] Ondanks de afvlakking in de maandelijkse groei is de vraag naar koopwoningen nog altijd hoog. De redenen daarvoor zijn hogere lonen, lagere rentes, een toenemend aantal huishoudens en aanhoudende arbeidsmarktkrapte. Het aantal verkopen stijgt, van 206.500 woningen in 2024[16], naar verwachting tot 227.000 in 2025 en 223.000 woningen in 2026.[17]

NIEUWBOUW

Na een groeifase stabiliseert de nieuwbouwmarkt in 2025. In Q1-2025 zijn 6.741 nieuwbouwwoningen verkocht en dit is vrijwel gelijk aan een jaar eerder, maar minder dan in het vorige kwartaal. De samenstelling verandert: 46% betreft appartementen, tegenover 35% een jaar eerder. Grondgebonden woningen worden minder verkocht, mede door beperkte productie. Het nieuwe aanbod bestaat vooral uit appartementen, vaak binnenstedelijk en onder de betaalbaarheidsgrens.[18]

Rabobank wijst na het eerste kwartaal van 2025 op dezelfde trend: vanwege betaalbaarheidsdruk en wegvallende institutionele beleggers worden voormalige huurprojecten nu als koopappartementen aangeboden. Er kwamen 7.100 nieuwbouwwoningen op de markt, het hoogste aantal voor een eerste kwartaal sinds 2010. Toch zijn er zorgen: het aantal nieuwe bouwvergunningen voor grondgebonden woningen blijft laag. Ook de lange bouwtijd bij woontorens vormt een drempel, vooral door hoge overbruggingskosten voor doorstromers. Hoewel het aanbod toeneemt, zijn volgens het CBS in Q1 slechts 15.630 woningen opgeleverd.[19]

Stadkwadraat voorspelt na de eerste periode van 2025 nog altijd een stijging van de woningprijzen voor nieuwbouw, binnen een bandbreedte van +6,0% tot 8,0%. Dit ligt binnen de lijn van de stijging in Q1 2025 ten opzichte van Q4 2024, die +1,8% bedroeg. Voor 2026 wordt een matiging van de groei verwacht, met een bandbreedte van +2,0% tot 6,0%. De val van het kabinet heeft gezorgd voor onzekerheid, waardoor de bandbreedte is verruimd.

Prijsontwikkeling

	Bandbreedte	
	ONDERKANT	BOVENKANT
2025	+6,0%	+8,0%
2026	+2,0%	+6,0%

[9] Rabobank (maart 2025), *Economisch Kwartaalbericht: bestedingen huishoudens en overheid stuwen groei, stijging export verwacht ondanks geopolitieke turbulentie.* Geraadpleegd op 29 april 2025.
[10] Rabobank (maart 2025), *Economisch Kwartaalbericht: bestedingen huishoudens en overheid stuwen groei, stijging export verwacht ondanks geopolitieke turbulentie.* Geraadpleegd op 29 april 2025.
[11] CPB (april 2025) *Budgettaire analyse Voorjaarsnota 2025.*
[12] CBS (22 april 2025) *Bestaande woningen 13 procent duurder in provincie Utrecht*. Geraadpleegd op 4 juni 2026.
[13] NVM makelaars (2025), *Analyse woningmarkt 1e kwartaal 2025*, Geraadpleegd op 29 april 2025.
[14] ABN AMRO (2025) *Woningmarktmonitor.* Geraadpleegd op 29 april 2025.
[15] Rabobank (12 maart 2025) *Kwartaalbericht Woningmarkt: nóg hogere huizenprijzen en meer woningverkopen in het verschiet.* Geraadpleegd op 29 april 2025.
[16] Kadaster.nl (28 januari 2025) *Woningmarkt 4e kwartaal 2024.*
[17] Rabobank (13 juni 2025) *Kwartaalbericht woningmarkt*. Geraadpleegd op 13 juni.
[18] NVM makelaars (2025), *Analyse woningmarkt 1e kwartaal 2025.* Geraadpleegd op 29 april 2025.
[19] CBS (15 mei 2025), *Evenveel nieuwbouwwoningen erbij als een jaar geleden.* Geraadpleegd op 4 juni 2025.

HUURSECTOR

De verslechterde verhuurrendementen blijven bijdragen aan een terugtrekkende beweging van beleggers uit de huurmarkt. In het eerste kwartaal van 2025 zette deze trend zich duidelijk voort. De gemiddelde huurprijs in de vrije sector steeg met +9,6% ten opzichte van een jaar eerder en kwam uit op €1.781 per maand, ofwel €19,64 per vierkante meter. De beschikbaarheid van vrije sector huurwoningen liep verder terug, met een daling van -35,5% in het aanbod ten opzichte van dezelfde periode in 2024. Het aantal reacties per huurwoning steeg fors en kwam uit op gemiddeld 47, wat wijst op aanhoudende krapte en toenemende druk op de markt. Vooral woningen in het middensegment blijken schaars: ze vertegenwoordigen een kleiner deel van het aanbod, maar trekken een onevenredig groot deel van de vraag.[20] Dit blijft volgens Rabobank de komende jaren aanhouden, waardoor het simultaan met het beoogde herstel van de woningbouw meer verkopen mogelijk maakt.[21] Alhoewel het uitponden aanhoudt, is er volgens ING[22] door de geplande verlaging van de overdrachtsbelasting, van 10,4% naar 8,0%, sprake van uitstel in de verkoop- en aankoopplannen bij woningmarktbeleggers.

BOUWKOSTEN

Medio 2025 blijven de bouwkosten voor projecten in Nederland stijgen, zij het in een gematigder tempo dan in de voorgaande jaren. De bouwkostenindex, die de prijsontwikkeling van arbeidsloon, materiaal, materieel en overige inkoopcomponenten voor aannemers volgt, laat nog altijd een stijgende lijn zien. De aanbestedingsindex, die de prijzen weerspiegelt waarvoor aannemers werk aan opdrachtgevers aanbieden, vertoont een vergelijkbare stijging. In de regel volgt de bouwkostenindex de koers van de aanbestedingsindex. De afgelopen kwartalen lag de bouwkostenindex structureel hoger dan de aanbestedingsindex. In het tweede kwartaal van 2025 ligt de bouwkostenindex circa 4,0% hoger dan een jaar eerder. Ten opzichte van de start van 2025 is een stijging waarneembaar van circa 0,8%.[23]

Loonkosten vormen momenteel de belangrijkste aanjager van de kostenstijging. In 2024 zijn de cao-lonen in de bouwsector al tweemaal met 3,5% verhoogd en ook in 2025 lopen de lonen verder op. De looneis voor 2025 ligt op 7,0% [24] en hoewel de definitieve uitkomst nog niet vaststaat, is duidelijk dat de arbeidskosten opnieuw boven gemiddeld zullen stijgen. Door de krapte op de arbeidsmarkt blijft de loondruk structureel hoog.[25]

De materiaalkosten, jarenlang een sterke motor achter de kostenstijgingen, blijven door de duurdere geïmporteerde bouwmaterialen, zoals beton, staal en hout[26] onverminderd hoog. Daarnaast wordt de totale inkoopprijs van materialen opwaarts beïnvloed door strengere duurzaamheidseisen. Verduurzaming, bijvoorbeeld via een strengere milieuprestatie-eis (MPG), vraagt om alternatieve materialen of ontwerpstrategieën die doorgaans kostbaarder zijn en resulteren in hogere bouwkosten.

Ook de aanhoudende vraag naar woningen zet de bouwkosten enigszins onder druk. Na een afname van de bouwproductie in 2024 met -3,5%[27], toont de bouw sector veerkracht en wordt een productietoename van circa 1,5% in 2025[28] en 2026[29] verwacht. De daadwerkelijke woningbouwproductie blijft hiermee echter achter bij het gewenste aantal van 100.000 woningen per jaar. In veel regio's remt netcongestie de bouwproductie. Bouwprojecten kunnen niet starten of worden vertraagd door het ontbreken van een tijdige netaansluiting. Ook beperkte vergunningverlening en trage vergunningsprocedures (voor onder meer stikstof, flora en fauna) zorgen voor onzekerheid. Aannemers verwerken deze onzekerheden in hogere risico-opslagen in hun aanbiedingen[30], met toenemende bouwkosten als gevolg.

Voor 2025 verwacht Stadkwadraat een bouwkostenstijging tussen de 3,0% en 4,0%. De bandbreedte blijft door de invloed van externe factoren zoals inflatie, geopolitieke- en handelsspanningen, netcongestie en vergunningverlening in relatie tot stikstofwetgeving bestaan, maar kan door de toegenomen hoeveelheid data van de afgelopen maanden medio 2025 met meer zekerheid worden ingeschat ten opzichte van het begin van 2025. Destijds werd rekening gehouden met een bouwkostenstijging van 2,0% tot 5,0%. De verwachting is dat de bouwkostenindex in het derde en vierde kwartaal van 2025 licht blijft doorstijgen, maar dat deze stijging minder sterk is dan in de afgelopen jaren het geval was.

[20] Pararius (22 april 2025) *Rental report Q1 2025.*
[21] Rabobank (2025) *Kwartaalbericht Woningmarkt: nóg hogere huizenprijzen en meer woningverkopen in het verschiet,* Geraadpleegd op 29 april 2025.
[22] ING (2025) *Vooruitzicht real estate – huurwoningen.* Geraadpleegd op 29 april 2025.
[23] Bouwkostenindex, *OverAll,* Bouwkostenindex.nl.
[24] Troostwijk (2025) *Index kwartaal 2.* Geraadpleegd op 13 mei 2025.
[25] Turner & Townsend (2025) *Kostenontwikkeling Q1 2025.* Geraadpleegd op 13 mei 2025.
[26] Rabobank (12 maart 2025) *Kwartaalbericht Woningmarkt: nóg hogere huizenprijzen en meer woningverkopen in het verschiet.* Geraadpleegd op 29 april 2025.
[27] Atradius (23 januari 2025) *Nederlandse bouwsector groeit naar verwachting met 1,6 procent in 2025.* Geraadpleegd op 13 mei 2025.
[28] Rabobank (12 maart 2025) *Kwartaalbericht Woningmarkt: nóg hogere huizenprijzen en meer woningverkopen in het verschiet.* Geraadpleegd op 29 april 2025.
[29] Kadaster.nl (28 januari 2025) *Woningmarkt 4e kwartaal 2024.*
[30] Bouwend Nederland, *Risicoregeling.* Geraadpleegd op 14 mei 2025.

Bouwkosten

	Bandbreedte	
	ONDERKANT	BOVENKANT
2025	+3,0%	+4,0%
2026	+1,0%	+4,0%

Vooruitkijkend naar 2026 wordt een verdere stijging van de bouwkosten voorzien, zij het met grotere onzekerheid. De bandbreedte voor 2026 ligt tussen +1,0% en +4,0%, waarbij vooral de loonkosten en duurzaamheidsmaatregelen als belangrijkste drijfveren gelden. Ook hier geldt dat de bandbreedte ten opzichte van de voorspelling begin 2025 is aangescherpt, toen werd uitgegaan van een stijging in bouwkosten van 1,0% tot 5,0%.

GROND, WEG EN WATERBOUW (GWW)

In 2025 laat de Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW) in Nederland, in 2024, een gematigd herstel zien. De sector groeit met circa 1%, vooral dankzij de toegenomen woningbouw, waardoor gronden bouwrijp moeten worden gemaakt. De looncomponent heeft een kleinere invloed op GWW, maar de materiaalkosten zijn door de hardnekkige inflatie meer toegenomen dan verwacht.[31] De vraag binnen de grond- en waterbouw neemt toe, terwijl de wegenbouw nog achterblijft. De sector blijft gevoelig voor marktonzekerheid en verhoogde risico's, wat de kans op faillissementen vergroot. In het regeerakkoord van het gevallen kabinet was er overeenstemming over meerdere grote infrastructurele investeringen. Het is onduidelijk of deze nog doorgang vinden nu het kabinet gevallen is.

De index van april 2025 is volgens bouwkostenkompas en volgens BDB +1,9%[32 33] ten opzichte van Q4 2024 met +1,0% gestegen. Voor 2025 verwacht Stadkwadraat een bandbreedte tussen de +3,0% en +5,0%. Vanwege grotere onzekerheid door de val van het kabinet wordt voor 2026 een bandbreedte tussen de 1,0% en 4,0% voorzien, waarbij de prijsstijging afneemt, maar de bandbreedte vanwege de onzekerheid in beleid groter is. Ten opzichte van de jaarlijkse publicatie van de parametervisie is de bandbreedte van 2025 aan de onder- en bovenkant een procent hoger geworden.

GWW

	Bandbreedte	
	ONDERKANT	BOVENKANT
2025	+3,0%	+5,0%
2026	+1,0%	+4,0%

COMMERCIEEL VASTGOED

RETAIL

De Nederlandse retail vastgoedmarkt laat in 2025 herstel zien (ten opzichte van het covid-dal), met stabiele of licht stijgende huurprijzen op toplocaties in de grote steden. In minder gewilde gebieden blijven huurprijzen, door structurele leegstand, onder druk staan, vooral in steden zoals Heerlen, waar de leegstand oploopt tot 18%.[34] Volgens CBRE groeit het beleggingsvolume in commercieel vastgoed naar € 12,5 miljard met een percentage van ruim 10% jaar op jaar ten opzichte van Q2 2024, met toenemende interesse voor goed gelegen winkelpanden.[35] Investeerders richten zich, vanwege hogere flexibiliteit en lagere lasten, vooral op kleinere panden tot 100 m². Rabobank merkt op dat waardegroei voornamelijk beperkt blijft tot hoogwaardige locaties.[36]

BEDRIJFSRUIMTEN

Medio 2025 blijft de waardeontwikkeling van bedrijfsruimten in Nederland overwegend stabiel, met een lichte stijging van de mediane koopprijs tot € 1.394 per m², terwijl de mediane huurprijs licht daalt naar € 87 per m².[37] Deze stabilisatie wordt ondersteund door een aanhoudende vraag naar kleinere en middelgrote bedrijfsruimten tot circa 2.000 m², ondanks een toename met 20% van het aanbod ten opzichte van het voorgaande jaar.[38] Voor 2026 wordt, gedreven door de voorkeur voor duurzame panden op strategische locaties, een lichte waardestijging verwacht.

KANTOREN

In 2025 blijft de Nederlandse kantorenmarkt in beweging. De vraag concentreert zich op duurzame, goed bereikbare locaties, terwijl elders verouderde panden kampen met leegstand. Hybride werken is de norm; werkgevers

[31] ING (31 december 2024) *Infrasector: Lichte groei verwacht in 2025.* Geraadpleegd op 21 mei 2025.
[32] Bouwkostenkompas (mei 2025) *Bouwkostenkompas.nl/GWWindex.*
[33] BDB forecast figures (2025) *Indexcijfers.* Geraadpleegd op 13 juni 2025.
[34] NVM (maart 2025) *Handelsspanningen zetten rem op gebruik van commercieel vastgoed.* Geraadpleegd op 30 mei 2025.
[35] CBRE (januari, 2025) *Herstel beleggingsvolume commercieel vastgoed zet door.* Geraadpleegd op 30 mei 2025.
[36] Rabobank (februari 2025) *Vastgoedmarkt balanceert tussen optimisme en onzekerheid.* Geraadpleegd op 30 mei 2025.
[37] Verbeek Bedrijfsmakelaars (april 2025) *Ontwikkelingen commercieel vastgoed – Q1 2025.*
[38] Waltmann Bedrijfshuisvesting (april 2025) *Ontwikkelingen op de vastgoedmarkt in het eerste kwartaal van 2025.*

waarderen kantoorruimtes als ontmoetingsplekken voor samenwerking en cultuur.[39] Kantoren met hoge energie labels behalen aanzienlijk hogere huren.[40] In 2026 wordt, gedreven door economische groei en de voorkeur voor duurzame panden op strategische locaties[41], een lichte waardestijging verwacht. Het Paris Proof maken van gebouwen wordt steeds meer gezien als een nieuwe vorm van rendement; investeringen in verduurzaming kunnen leiden tot hogere huurinkomsten en waardestijging van het vastgoed.[42]

Voor commercieel vastgoed is weinig voorspellende openbare data beschikbaar. Dit bemoeilijkt het opstellen van prognoses. Bovendien spelen locatie en duurzaamheid een grote rol. De onderstaande bandbreedtes zijn met de nodige voorzichtigheid vastgesteld en moeten worden beschouwd als representatief voor gemiddelde locaties. Belangrijk is dat vastgoed op toplocaties, met een beter duurzaamheidslabel, buiten deze bandbreedtes valt. Ten opzichte van de jaarlijkse parameterpublicatie uit 2025 doet Stadkwadraat een optimistischere voorspelling, mede door de toename van duurzame panden en het aantrekken van de vastgoedmarkt.

Commercieel vastgoed

BANDBREEDTE	2025		2026	
	ONDERKANT	BOVENKANT	ONDERKANT	BOVENKANT
RETAIL	+1,0%	+3,0%	+0,0%	+3,0%
BEDRIJVEN	+1,0%	+4,0%	+0,0%	+4,0%
KANTOREN	+1,0%	+3,0%	+0,0%	+3,0%

GRONDPRIJSONTWIKKELING WONINGEN

Stadkwadraat voorspelde in de jaarpublicatie van 2025 een grondprijsontwikkeling tussen 8,0% en 11,0%. De inflatie blijft hoger dan verwacht en de v.o.n.-prijzen stijgen, ondanks de uitponding en het grotere aanbod. Om de verwachte grondwaardeontwikkeling te bepalen, worden bouwkosten en v.o.n.-prijzen gecombineerd. Dit inzicht wordt weergegeven in een matrix, waarin groen gemarkeerde percentages de redelijkerwijs te verwachten prijsontwikkelingen aanduiden. De stijging van grondprijzen weerspiegelt de gevolgen van een krappe markt en inflatie, met een focus op strategische locaties en duurzame ontwikkelingen.

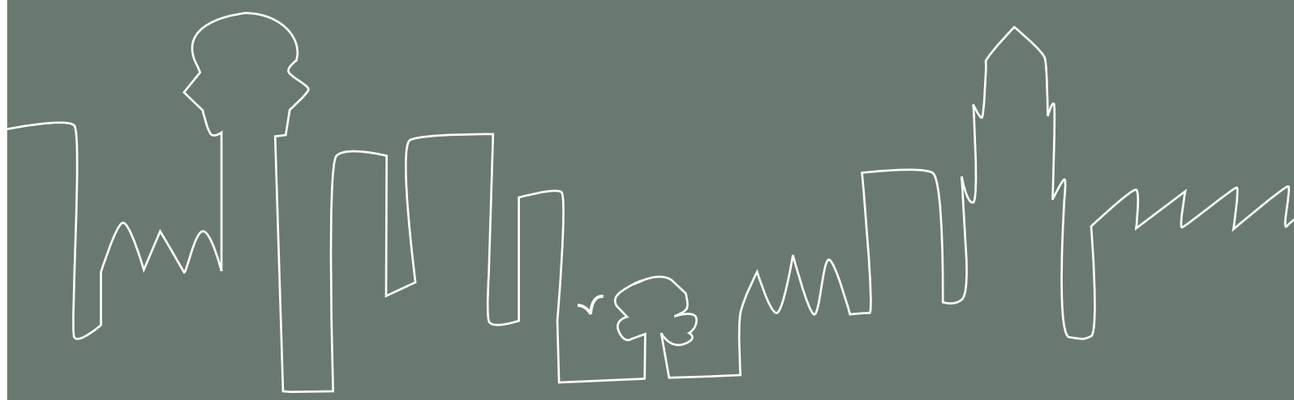
Als uitgangspunt geldt een residuele berekening voor een grondgebonden rijwoning in de koopsector, met een grondquote van 33,0%. Het hanteren van een afwijkende grondquote heeft een significant effect op de verwachte prijsontwikkeling. Met een bandbreedte van + 6,0% tot + 8,0% voor de woningbouw v.o.n.-prijsontwikkeling en een bandbreedte van + 3,0% tot + 4,0% voor de bouwkosten voorspelt Stadkwadraat een grondwaardestijging tussen + 10,0% en + 12,0%. Ondanks dat de economie vooralsnog stabiel is, zijn er op macro-economisch gebied veel factoren die de handel, de markt en de economie kunnen verstoren. Het is daarom raadzaam om waardestijgingen onder voorbehoud op te nemen in grondexploitaties.

Zoals eerder aangegeven, is het complex om uitspraken te doen over de ontwikkeling van de economie, de v.o.n.-prijzen, de bouwkosten en de huidige inflatie. Er bestaat onzekerheid over hoe deze factoren zich ontwikkelen en wat de economische gevolgen daarvan zijn. Het wordt aanbevolen hiermee rekening te houden door de prijsontwikkeling actief te monitoren.

Grondopbrengsten		Verandering VON-prijs										
		4,0%	4,5%	5,0%	5,5%	6,0%	6,5%	7,0%	7,5%	8,0%	8,5%	9,0%
Verandering Bouwkosten	6,0%	-0,1%	1,5%	3,0%	4,5%	6,0%	7,5%	9,0%	10,5%	12,1%	13,6%	15,1%
	5,5%	1,0%	2,5%	4,0%	5,5%	7,0%	8,5%	10,0%	11,6%	13,1%	14,6%	16,1%
	5,0%	2,0%	3,5%	5,0%	6,5%	8,0%	9,5%	11,1%	12,6%	14,1%	15,6%	17,1%
	4,5%	3,0%	4,5%	6,0%	7,5%	9,0%	10,6%	12,1%	13,6%	15,1%	16,6%	18,1%
	4,0%	4,0%	5,5%	7,0%	8,5%	10,1%	11,6%	13,1%	14,6%	16,1%	17,6%	19,2%
	3,5%	5,0%	6,5%	8,0%	9,6%	11,1%	12,6%	14,1%	15,6%	17,1%	18,7%	20,2%
	3,0%	6,0%	7,5%	9,1%	10,6%	12,1%	13,6%	15,1%	16,6%	18,2%	19,7%	21,2%
	2,5%	7,0%	8,6%	10,1%	11,6%	13,1%	14,6%	16,1%	17,7%	19,2%	20,7%	22,2%
	2,0%	8,1%	9,6%	11,1%	12,6%	14,1%	15,6%	17,2%	18,7%	20,2%	21,7%	23,2%
	1,5%	9,1%	10,6%	12,1%	13,6%	15,1%	16,7%	18,2%	19,7%	21,2%	22,7%	24,2%
	1,0%	10,1%	11,6%	13,1%	14,6%	16,2%	17,7%	19,2%	20,7%	22,2%	23,7%	25,2%

[39] NVM (januari 2025) *Kantorenmarkt 2025 – Schets van ontwikkelingen.* Geraadpleegd op 30 mei 2025.
[40] PropertyNL (februari 2025) *Meer huur voor kantoor met hoog label.* Geraadpleegd op 30 mei 2025.
[41] ABN AMRO (maart 2025) *Vastgoedmarkt laat turbulentie achter zich – Sectorprognoses 2025–2026.*
[42] Dutch Green Building Council (DGBC) (april 2025) *The value case voor Paris Proof kantoren.* Geraadpleegd op 30 mei 2025.

DISCLAIMER: Deze notitie is opgesteld door Stadkwadraat B.V. gevestigd te De Bilt. De informatie in deze notitie is gebaseerd op bronnen die wij betrouwbaar en/of bewezen achten. De notitie is met zorg opgesteld als een informatieve handreiking. Aan deze notitie kunnen geen rechten worden ontleend. Gezien de beknopte aard van de notitie en de volatiliteit van de beschreven Parameters is het noodzakelijk om deze per regio nader te specificeren. Indien u besluit om uitsluitend op basis van deze notitie een actualisatie uit te voeren, bent u zelf verantwoordelijk voor de gevolgen. Om te voorkomen dat er ten aanzien van de verantwoordelijkheid enige verwarring ontstaat, willen we u er expliciet op wijzen dat Stadkwadraat B.V. niet aansprakelijk is voor financiële schade die voortvloeit uit uw beslissingen.



stadkwadraat bv
030 600 10 10

HOOFDVESTIGING
utrechtseweg 331
3731 ga de bilt

VESTIGING OOST
gebouw ok72, oude kraan 72
6811 ll arnhem

info@stadkwadraat.nl
www.stadkwadraat.nl