



troostwijk
by Ficcumin

Winkelmarkt Nederland
4^e Kwartaal 2025

Winkelruimtemarkt Nederland kwartaal 4 2025

In het vierde kwartaal van 2025 bedroeg de economische groei in Nederland 1,8% ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. De Nederlandse voorraad winkelruimte omvat momenteel circa 46,5 miljoen m², waarvan 2,4 miljoen m² leegstaat. Dit komt overeen met een leegstandspercentage van 5,1% (bron: CBS).

Opname

In het vierde kwartaal van 2025 werd circa 184.000 m² opgenomen, een stijging van 33,8% ten opzichte van het voorgaande kwartaal en een stijging van 16,3% vergeleken met dezelfde periode in 2024. Het aantal geregistreerde transacties in het vierde kwartaal was 684, een stijging van 12,7% ten opzichte van het voorgaande kwartaal. De gemiddelde oppervlakte per transactie kwam uit op 268 m² (voorgaand kwartaal: 226 m²).

De grootste transactie in het vierde kwartaal betreft de huur van een GDV/PDV-object van 9.374 m² aan de Lylantse Baan 7, te Capelle aan den IJssel.

Regionale opname

De opnameontwikkeling in het vierde kwartaal van 2025 laat duidelijke regionale verschillen zien. De sterkste terugval werd gemeten in Oost-Nederland, waar een daling van (-2,7%) werd geregistreerd, terwijl Zuid-Nederland juist de grootste groei noteerde van (53,0%).

Ook op provinciaal niveau waren enkele uitschieters zichtbaar. De sterkste stijging kwam voor rekening van Flevoland (325,6%), terwijl Groningen de grootste daling noteerde (-42,0%). In Flevoland ging dit om 12 transacties (vorig jaar: 9), en in Groningen om 30 transacties (vorig jaar: 25). Bij dergelijke extreme mutaties speelt vaak mee dat het om relatief lage aantallen transacties gaat, waardoor de percentages sterker kunnen schommelen.

Voorals in provincies waar relatief weinig winkeltransacties zijn, is vaak sprake van grote uitschieters.

Aanbod

Ten opzichte van het voorgaande kwartaal is het aanbod van winkelruimte in het vierde kwartaal van 2025 met 0,6% gestegen tot 1,3 miljoen m². Ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2024 is sprake van een daling van 8,4%. (NVM, bewerking Troostwijk Research)

Regionaal aanbod

De aanbodontwikkeling in het vierde kwartaal van 2025 laat duidelijke regionale verschillen zien. De sterkste terugval werd gemeten in Zuid-Nederland, waar een daling van (-11,8%) werd geregistreerd.

Ook West- en Midden-Nederland noteerde een daling (-9,8%). Noord-Nederland bleef daarbij nagenoeg stabiel (-2,6%). Er waren in dit kwartaal geen regio's met een duidelijke stijging ($\geq 2,5\%$) van het aanbod. Ook op provinciaal niveau waren enkele uitschieters zichtbaar. De sterkste stijging kwam voor rekening van Drenthe (4,8%), terwijl Zeeland de grootste daling noteerde (-35,4%).

Prijzontwikkelingen

De gemiddelde transactiehuurprijs van winkelruimte (excl. GDV/PDV) in Nederland is in het vierde kwartaal met 2,8% gestegen ten opzichte van het voorgaande kwartaal tot € 205,- per m² per jaar. Ten opzichte van een jaar eerder is sprake van een stijging van 6,0%. De mediane transactiehuurprijs kwam in het vierde kwartaal uit op € 200,- per m², tegenover € 190,- per m² in het voorgaande kwartaal en € 180,- per m² in hetzelfde kwartaal van 2024. De mediane koopprijs (ten behoeve van eigen gebruik) bedroeg in het vierde kwartaal € 2.130,- per m², tegenover € 1.965,- per m² in het voorgaande kwartaal en € 1.500,- per m² in hetzelfde kwartaal van 2024.

De gepresenteerde transactiehuurprijzen en koopprijzen per m² zijn gebaseerd op gerealiseerde transacties in de betreffende periode. Verschillen in de samenstelling van deze transacties, onder meer naar kwaliteit van het object, locatie, omvang en type winkelruimte, kunnen de gemiddelde en mediane huur- en koopprijzen beïnvloeden. De weergegeven prijsontwikkeling dient daarom mede in het licht van deze transactiemix te worden geïnterpreteerd.

Beleggingsmarkt

De investeringen in de winkelruimtemarkt zijn in het vierde kwartaal van 2025 gedaald ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2024 met 14,5%. Hierdoor kwam het totale beleggingsvolume uit op € 300 miljoen. De gemiddelde koopprijs per m² lag op € 3.215,- per m². De grootste aankoop in het vierde kwartaal betrof het winkelcentrum aan P.A. de Koplein 93 in Dordrecht van 17.545 m². Het object werd gekocht voor € 60 miljoen.

Bruto aanvangsrendementen (BAR)

Bruto aanvangsrendementen voor high street winkels op de beste locaties liggen tussen 4,75% en 7,75% (kosten koper). Voor winkels op minder courante locaties of bij verouderd vastgoed geldt een hogere bandbreedte van 7,75% tot 11,50% (k.k.).

Voor supermarkten geldt landelijk een bandbreedte van 5,75% tot 7,50% (k.k.) voor de meest gewilde supermarktlocaties met een courant oppervlakte (> 1.500 m²). Voor minder courante locaties en objecten geldt een bandbreedte van 7,50% tot 9,25% (k.k.).

Voor winkelcentra geldt landelijk een bandbreedte van 6,75% tot 10,50% (k.k.). De laagste rendementen, 6,75% tot 8,25% (k.k.) gelden voor goedlopende winkelcentra met weinig tot geen leegstand, terwijl verouderde winkelcentra met veel leegstand hogere aanvangsrendementen noteren 8,25% tot 10,50% (k.k.).

Voor GDV/PDV locaties geldt landelijk een bandbreedte van 7,25% tot 10,00% voor nieuwbouw en gewilde locaties. Voor minder courante locaties en objecten geldt een bandbreedte van 10,00% tot 12,75% (k.k.).

Vooruitblik

De ontwikkelingen op de Nederlandse winkelruimtemarkt blijven gedreven door verdere verschuiving naar omnichannel en e-commerce, waarbij de fysieke winkel vooral waarde toevoegt via service, zichtbaarheid en afhaal- en retourstromen. Retailers sturen sterker op optimale netwerken met minder, maar betere locaties, wat de locatiehiërarchie verscherpt. A1-high streets en dominante stadscentra profiteren van schaal, bereik en een bredere mix, terwijl wijkcentra met een sterke dagelijkse functie relatief veerkrachtig blijven. Secundaire aanloopstraten en buurtstrips blijven kwetsbaarder door lagere passantenintensiteit en minder investeringsruimte, waardoor de polarisatie prime vs non-prime naar verwachting toeneemt.

Het macrobeeld blijft gematigd: koopkracht herstelt geleidelijk, inflatie is minder dominant dan in eerdere jaren, en rente en financieringscondities blijven een belangrijke randvoorwaarde voor zowel retailers als beleggers. De arbeidsmarkt blijft krap, maar consumentenvertrouwen blijft gevoelig voor prijsperceptie en geopolitieke ruis, wat doorwerkt in een selectieve bestedingsbereidheid. De landelijke economische vooruitzichten worden getypeerd als gematigd met een verwachte lichte groei van de economie. Dit vertaalt zich naar voorzichtigere expansie, met nadruk op rendabele meters en hogere productiviteit per locatie.

Voor gebruikers en beleggers blijven huurprijsvorming, incentives en betaalbaarheid een knelpunt, mede door indexatie en hogere exploitatiekosten, waardoor vooral non-prime locaties vaker onderhandelingsdruk kennen. Tegelijk blijft leegstandsrisico en frictieleegstand zichtbaar waar metrages, kwaliteit en branchering niet aansluiten op de vraag, wat herpositionering en selectieve desinvesteringen kan versnellen. Omnichannel en e-commerce versterken deze dynamiek door hogere eisen aan logistiek, flexibiliteit en winkelrol. In beleggingen blijft de focus op kwaliteit en voorspelbare kasstromen leidend, met voorkeur voor dominante centra en bewezen wijkcentra; secundaire gebieden blijven meer prijs- en risico-gedreven.

De gebruikersvraag stabiliseert op prime locaties en kan licht stijgen bij schaarste aan courante units, terwijl non-prime vraag eerder stabiliseert of licht daalt. Huurprijzen op prime locaties hebben ruimte om licht te stijgen of te stabiliseren; in non-prime segmenten blijven incentives gangbaar en is eerder stabilisatie of lichte daling aannemelijk. De komende periode ligt een voortzetting van deze tweedeling voor de hand, met verdere concentratie van vraag en kapitaal in prime retail op de beste locaties.