Beleggingsvolume groeit ondanks hogere rente

In Nieuws 12:01, 14 oktober 2026 Door Renée Limmen

Marktonderzoek Beleggen





Renée Limmen
Eindredacteur

Profiel

De vastgoedfinancieringsrente is deze zomer met ongeveer 70 basispunten gestegen. Dit zet de waardeontwikkeling van vastgoed onder druk.

Terwijl er afgelopen jaar nog sprake was van een geleidelijke waardegroei, voornamelijk gedreven door stijgende huren, kan de hogere rente nu leiden tot lagere vastgoedwaarderingen. De beschikbaarheid van financiering is en blijft echter een belangrijke aanjager van de beleggingsmarkt. Het aantal alternatieve financiers groeit, terwijl banken sterk concurreren op prijs. Hierdoor hebben beleggers ruime financieringsmogelijkheden tegen aantrekkelijke voorwaarden.

Uit onderzoek van CBRE blijkt dat van het totale beleggingsvolume ruim € 4,5 mrd is geïnvesteerd in woningen. Daarvan ging € 2,1 mrd naar nieuwbouw, waarmee de komende jaren ongeveer 6500 woningen worden gerealiseerd met institutioneel kapitaal. Daarnaast is € 2,4 mrd geïnvesteerd in bestaande woningen. Van deze woningen is 87% aangekocht met het doel deze afzonderlijk te verkopen op de koopwoningmarkt. Hierdoor verdwijnen de komende jaren naar verwachting ongeveer 8400 woningen uit de institutionele huurvoorraad.

Door de stijgende rente voorziet CBRE op korte termijn een grote uitdaging voor de nieuwbouw van koopwoningen. De verwachting is dat projectontwikkelaars daarom vaker de mogelijkheid zullen onderzoeken om koopwoningen om te zetten naar huur- of zorgwoningen.

Winkelvastgoed derde beleggingscategorie

Het beleggingsvolume in winkelvastgoed heeft na drie kwartalen al het niveau van heel 2025 bereikt. Dit onderstreept de toenemende belangstelling van beleggers voor deze sector. De stabilisatie van het online verkopen in de niet-dagelijkse detailhandel, de constante winkelvoorraad, het groeiende aantal huishoudens en het herstel van winkelhuren dragen hieraan bij. Door de toenemende vraag ontstaat inmiddels schaarste aan beschikbaar winkelvastgoed voor beleggers.

Inhaalslag bij kantoren en logistiek

Het beleggingsvolume in de kantoren- en logistieke sector blijft vooralsnog achter bij andere vastgoedsectoren. Naar verwachting trekt dit in het laatste kwartaal van het jaar aan. Die groei hangt onder meer samen met een groter aanbod in deze segmenten. Duitse open-ended vastgoedfondsen brengen vanwege hun verslechterde liquiditeitspositie meer vastgoed op de markt, waardoor beleggers uit meer objecten kunnen kiezen.

Op basis van het beschikbare vastgoedaanbod ziet CBRE ruimte voor een totaal beleggingsvolume van € 16 mrd in 2026. ‘De hogere rente zet vastgoedwaarderingen onder druk, maar de beleggingsmarkt blijft in beweging. Kopers en verkopers weten elkaar nog altijd te vinden. Door de langere doorlooptijd van transacties als gevolg van de gestegen rente en de verwachte verlaging van de overdrachtsbelasting voor beleggers in woningen, verwacht CBRE echter dat het uiteindelijke beleggingsvolume dit jaar uitkomt op circa € 15 mrd’, zegt Lodewijk Buijs, hoofd Capital Markets CBRE.