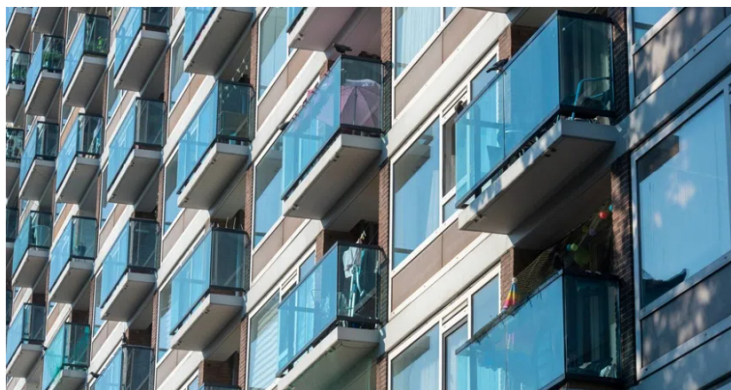


CBRE: Hogere rente remt waardeontwikkeling vastgoed



Redactie
 14 oktober 2026 om 09:10
 één dag geleden aangepast
 2 minuten leestijd

De vastgoedfinancieringsrente die deze zomer met zo'n 70 basispunten is gestegen, zet de waardeontwikkeling van vastgoed onder druk, meldt vastgoedadviseur CBRE. Waar het afgelopen jaar nog sprake was van een geleidelijke waardegroei, kan de rentestijging nu leiden tot lagere vastgoedwaarderingen. Maar de beschikbaarheid van financiering blijft een belangrijkere aanjager van de beleggingsmarkt.

In het derde kwartaal is 3,4 miljard euro belegd, een stijging van 8 procent. Uit cijfers van CBRE blijkt dat ruim 4,5 miljard euro van het totale beleggingsvolume in woningen is geïnvesteerd. Daarvan ging 2,1 miljard euro naar nieuwbouw, waarmee de komende jaren ongeveer 6.500 woningen worden gerealiseerd met institutioneel kapitaal. Daarnaast is 2,4 miljard euro geïnvesteerd in bestaande woningen, waarvan 87 procent is aangekocht met het doel deze door te verkopen op de koopwoningmarkt. Volgens CBRE zullen hierdoor ongeveer 8.400 woningen uit de institutionele huurvoorraad verdwijnen. Door de stijgende rente voorziet de vastgoedadviseur op korte termijn een grote uitdaging voor de nieuwbouw van koopwoningen en verwacht hij dat projectontwikkelaars daarom vaker de mogelijkheid zullen onderzoeken om koopwoningen om te zetten in huur- of zorgwoningen.

Winkelvastgoed

In de eerste drie kwartalen van dit jaar heeft het beleggingsvolume in winkelvastgoed al het niveau van heel 2025 bereikt, wat volgens CBRE de toenemende belangstelling van beleggers voor deze sector onderstreept. De stabilisatie van de online verkoop in de niet-dagelijkse detailhandel, de constante winkelvoorraad, het groeiende aantal huishoudens en het herstel van de winkelhuren dragen hieraan bij. Door de toenemende vraag ontstaat inmiddels schaarste op de markt voor beschikbaar winkelvastgoed voor beleggers.

Kantoren- en logistieke beleggingsmarkt

In de kantoren- en logistieke sector blijft het beleggingsvolume achter bij dat in andere sectoren. CBRE verwacht dat dit in het laatste kwartaal nog zal aantrekken. De groei hangt deels 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 circa 16 miljard euro 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 miljard euro', zegt Lodewijk Buijs, hoofd Capital Markets bij CBRE.

CBRE
 BELEGGINGSVOLUME