Stand van Vastgoed

De vastgoedsector in economisch perspectief

15 oktober 2026

Adrian Collien — Sector econoom
Jorke Kooijenga — Sector analist
Claire van Staaij — Sector expert

ABN·AMRO



Inhoudsopgave

1 Macro-economie - Renteomgeving uitdagender dan voorheen

2 Vastgoedmarkt - Waarderingen licht gestegen, investeringsvolume op peil

3 Uitgelicht: bedrijfsruimten/logistiek - Topsegment logistiek en industrieel vastgoed floreert bij onrust

4 Residentieel - Krappe huurmarkt ondersteunt woningwaarderingen

5 Retail - Winkelvastgoed stabiel, maar blijft gevoelig voor consumentengedrag

6 Kantoren - Kwaliteit en bereikbaarheid winnen verder aan belang

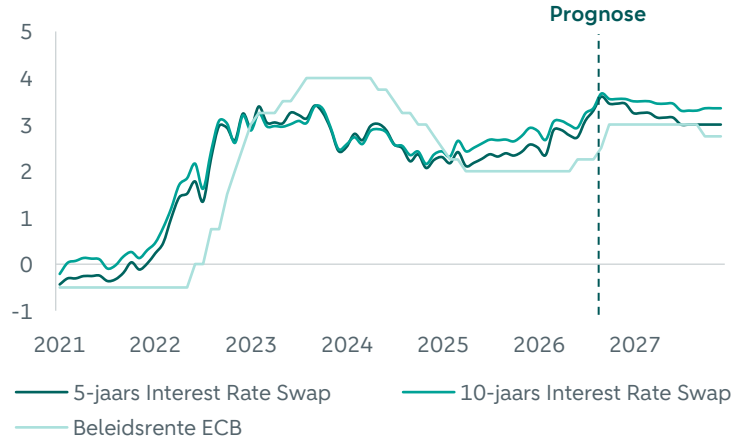
Appendices

A Contactgegevens, disclaimer en extra informatie

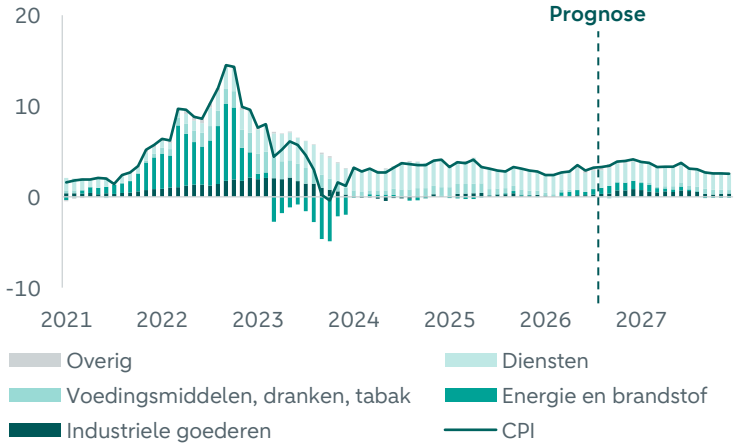
1. Macro-economie

Renteomgeving uitdagender dan voorheen

Beleidsrente ECB en 5 YR-IRS (realisatie & raming, %)



Inflatie (realisatie & raming, %)



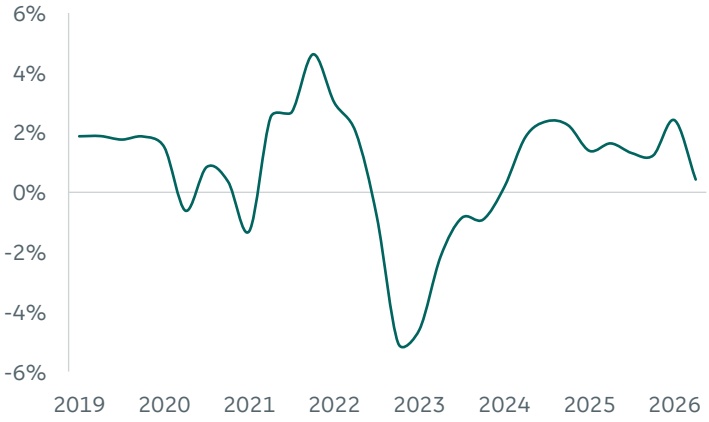
- De Nederlandse economie blijft ook in 2026 sterker groeien dan het Europese gemiddelde. In het tweede kwartaal bedroeg de economische groei 1,7 procent op jaarbasis, gedragen door binnenlandse bestedingen. Huishoudens consumeerden meer, de overheid bleef investeren en ook de investeringen van bedrijven namen toe. ABN AMRO verwacht in het basisscenario een economische groei van 1,3 procent in 2026 en 1,1 procent in 2027
- De Nederlandse inflatie ligt inmiddels al ruim vier jaar boven de 3 procent. De oorlog in het Midden-Oosten leidt tot aanhoudend hoge energieprijzen. Naar verwachting werken de hogere kosten voor olie en gas geleidelijk door in de prijzen van andere goederen en diensten. De eerste signalen daarvan zijn al zichtbaar in oplopende producentenprijzen. Per saldo verwachten wij dat de CPI-inflatie uitkomt op 3,1 procent in 2026 en 2,7 procent in 2027
- Omdat centrale banken rekening moeten houden met een langere periode van inflatie boven de doelstelling, blijft het monetaire beleid naar verwachting gematigd restrictief. De ECB heeft de rente inmiddels met 50 basispunten verhoogd, maar recente ramingen wijzen erop dat de verkrappingscyclus nog niet is afgerond. Wij verwachten vóór het einde van 2026 nog eens 50 basispunten aan renteverhogingen, terwijl in de loop van 2027 ruimte kan ontstaan voor renteverlagingen
- Ook de lange rente op Europese staatsobligaties is sinds begin 2026 fors opgelopen. Deze stijging hangt samen met strakker monetair beleid, een structureel groter aanbod van obligaties en de wereldwijde verslechtering van overheidsfinanciën. Zo steeg de 5-jarige IRS-swaprente tot eind september 2026 met ruim 1,1 procentpunt naar 3,6 procent

Bron: ABN AMRO, CBS, DNB, ECB, Investing.com

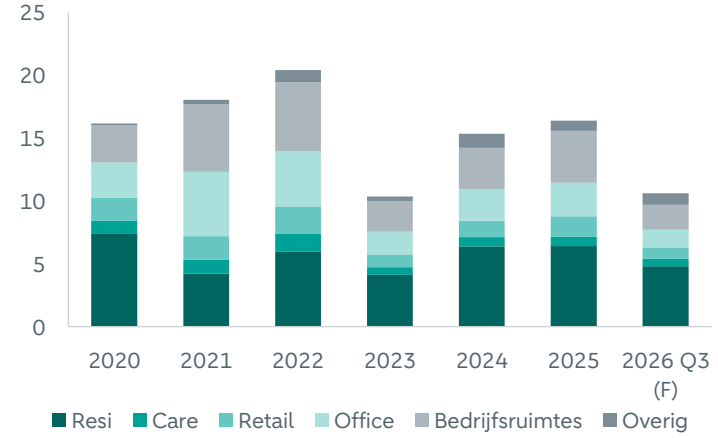
2. Vastgoedmarkt

Waarderingen licht gestegen, investeringsvolume op peil

Waardeontwikkeling alle sectoren (% Kwartaal over kwartaal (k-o-k))



Investeringsvolume commercieel vastgoed (x Miljard €)



- Sinds 2024 stijgen vastgoedwaarderingen gemiddeld, na een correctie in 2023 als gevolg van onder meer hogere renteniveaus. Ook in 2026 zette deze stijging door: eind juni lagen waarderingen ruim 5 procent hoger dan een jaar eerder
- Het investeringsvolume in Nederlands commercieel vastgoed blijft op peil, maar er zijn tekenen van toenemende terughoudendheid zichtbaar in de transactiecijfers. Woningen trokken met name in het eerste kwartaal aanzienlijk meer nieuw kapitaal aan met name door de verlaging van de overdrachtsbelasting van 10,4 naar 8 procent in januari, een tijdelijk effect. Daarentegen waren beleggers ten opzichte van 2025 terughoudender met investeringen in winkel-, kantoor- en bedrijfsvastgoed. Deze ontwikkeling hangt deels samen met oplopende geopolitieke spanningen in het Midden-Oosten
- Vooruitkijkend zorgt vooral de hogere rente naar verwachting voor toenemende onzekerheid op de vastgoedmarkt. Omdat vastgoed doorgaans voor een belangrijk deel met vreemd vermogen wordt gefinancierd, werken stijgingen van de lange rente direct door in de marktdynamiek. De financieringskosten nemen toe, waardoor de haalbaarheid van investeringen vaker onder druk komt te staan
- Wij verwachten dat deze ontwikkeling de tweedeling op de markt verder versterkt. Beleggers richten zich naar verwachting steeds nadrukkelijker op vastgoed van hoge kwaliteit op aantrekkelijke locaties omdat in dit segment risico's op leegstand kleiner zijn. Tegelijkertijd verwachten wij dat de vastgoedmarkt als geheel stabiel blijft, ondanks een uitdagendere omgeving dan begin van het jaar

Bron: STIVAD, MSCI

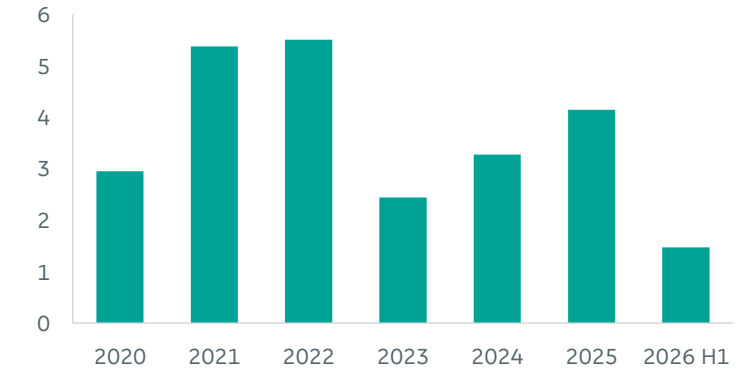
3. Uitgelicht: bedrijfsruimten/logistiek

Topsegment logistiek en industrieel vastgoed floreert bij onrust

Waarde- en markthuurontwikkeling

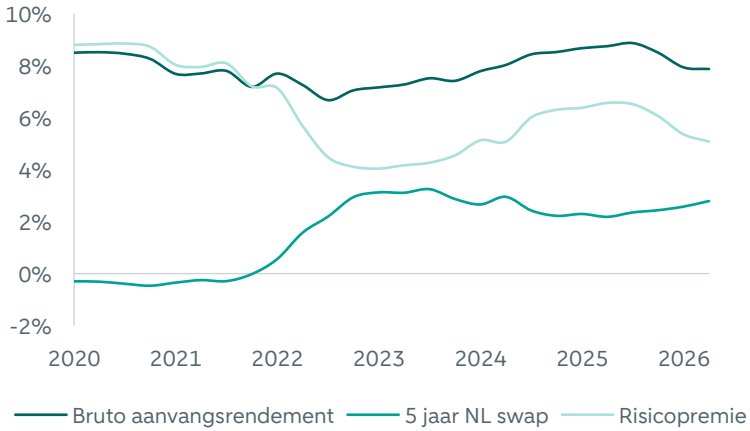


Beleggingsvolume (x Miljard €)



- Beleggers schatten de risico's van het topsegment in het logistiek en industrieel vastgoed lager in dan vijf jaar geleden. Opvallend want ondanks gestegen leegstanden en hogere rentes, zijn de verwachte rendementen niet veranderd
- Drie ontwikkelingen die de onzekerheid in de markt verhogen maar de positie van het topsegment verbeteren, verklaren deze trend
  - Economische en geopolitieke veranderingen hebben een ander effect op het topsegment dan op de rest van de markt
  - Stikstofproblematiek en netcongestie beperken ontwikkelmogelijkheden waardoor geschikt bestaand vastgoed in het topsegment niet hoeft te vrezen voor toenemende concurrentie
  - Margedruk en schaalvergroting in de logistiek vragen om verbetering van bedrijfsprocessen en daar is het vastgoed in het topsegment beter voor gepositioneerd
- Lees de volledige analyse op ABN AMRO Insights

Risicopremie logistiek en industrieel vastgoed gedaald



Bron: NVM, MSCI, CBS, STIVAD, Savills, ABN AMRO

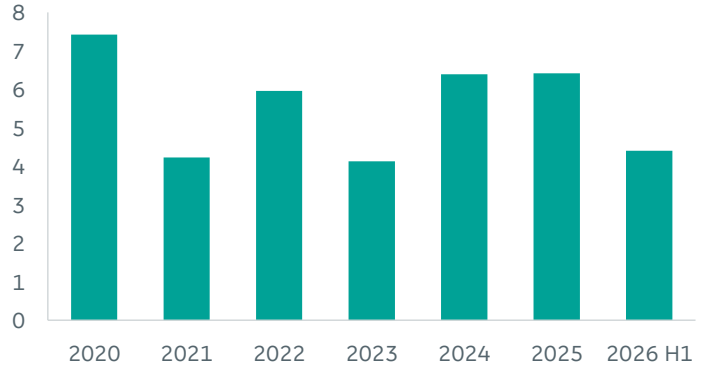
4. Residentieel

Krappe huurmarkt ondersteunt woningwaarderingen

Waarde- en markthuurontwikkeling

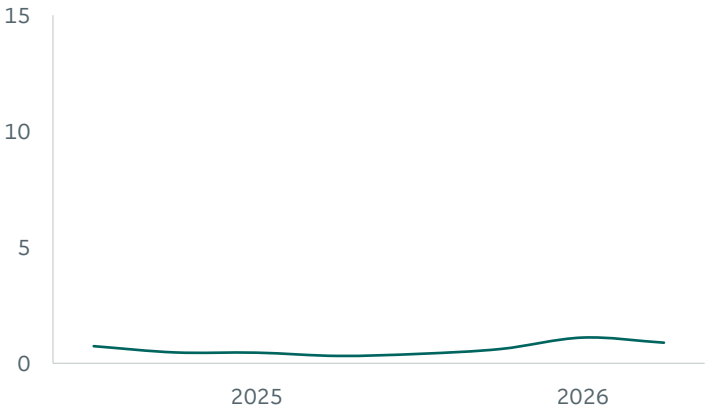


Beleggingsvolume (x Miljard €)



- De structurele krapte op de woningmarkt heeft de afgelopen jaren gezorgd voor stabiele huur- en waardegroei. Na een waardedaling in 2022-2024 door de oplopende rente herstelden de waarderingen vanaf 2025. De uitpondgolf zorgde tegelijkertijd voor een verdere afname van het huuraanbod
- Het woningtekort blijft groot door knelpunten zoals netcongestie, personeelstekorten en lange procedures. De leegstand van huurwoningen blijft daardoor al jaren zeer laag en stabiel. Dit ondersteunt de waarderingen van huurwoningen, maar door onder meer het hogere renteniveau zal de waardeontwikkeling naar verwachting gematigder zijn. In deze omgeving wordt het inkomensrendement een steeds belangrijkere drijver van het totale rendement
- Er werden dit jaar minder woningen uitgepond, mede door een licht afkoelende woningmarkt, waardoor verkoop minder loont
- Wij verwachten voor de komende jaren een lichte groei van de woningwaarderingen. Wel zal het hogere renteniveau de groei blijven afremmen, in lijn met de bredere huizenmarkt

Krapte indicator huurwoningen
(schaal 0 (verhuurdersmarkt) t/m 15 (huurdersmarkt))



Bron: NVM, MSCI, CBS, STIVAD, Pararius, ABN AMRO

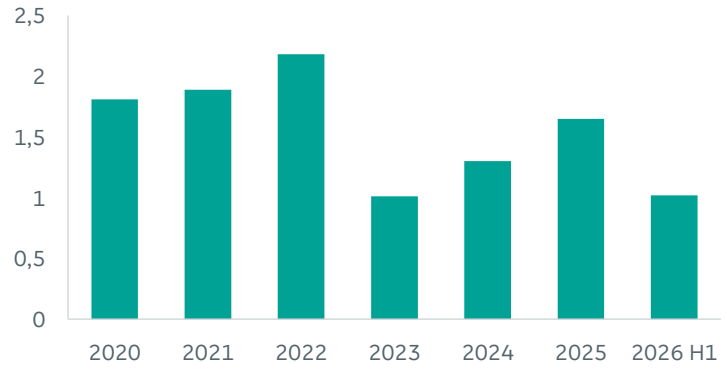
5. Winkelvastgoed

Retail herstelt, maar blijft gevoelig voor consumentengedrag

Waarde- en markthuurontwikkeling

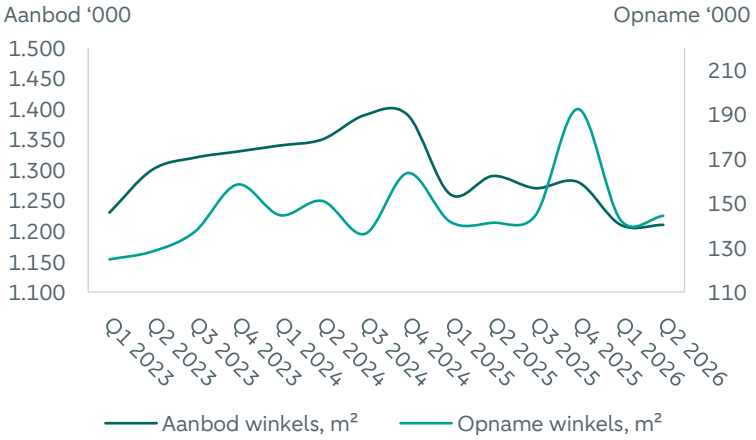


Beleggingsvolume (x Miljard €)



- Winkelvastgoed had na de coronapandemie te maken met een moeizaam herstel onder druk van online concurrentie en veranderd consumentengedrag. Sinds 2024 is de markt stabieler geworden, terwijl fysieke winkels zich steeds meer onderscheiden met beleving, service en locatiekwaliteit
- De opname van winkelruimte nam toe en het aanbod daalde, wat zorgde voor een gezondere balans tussen vraag en aanbod. De opname in de eerste helft van 2026 is in lijn met de laatste twee jaren. De leegstand ligt historisch gezien op een gematigd niveau en verschilt sterk tussen toplocaties en minder aantrekkelijke winkelgebieden
- Beleggers richten zich in toenemende mate op dominante winkelcentra, binnensteden en supermarkten, terwijl risicovollere locaties minder in trek zijn
- ABN AMRO voorziet een stabiele ontwikkeling van winkelvastgoed, met beperkt ruimte voor waardestijgingen. Een relatief hoog renteniveau en terughoudende consumentenvraag blijven daarbij dempende factoren

Aanbod en opname (m2)



Bron: NVM, MSCI, CBS, STIVAD, ABN AMRO

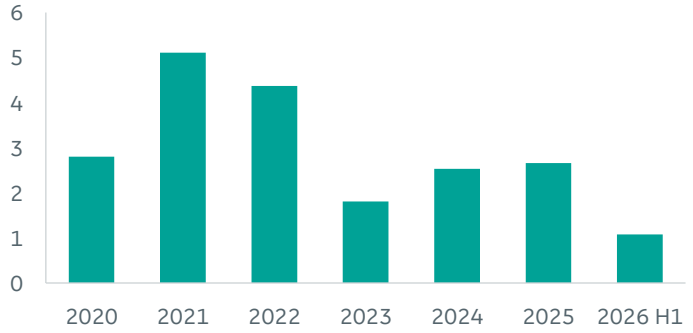
6. Kantoren

Kwaliteit en bereikbaarheid winnen verder aan belang

Waarde- en markthuurontwikkeling

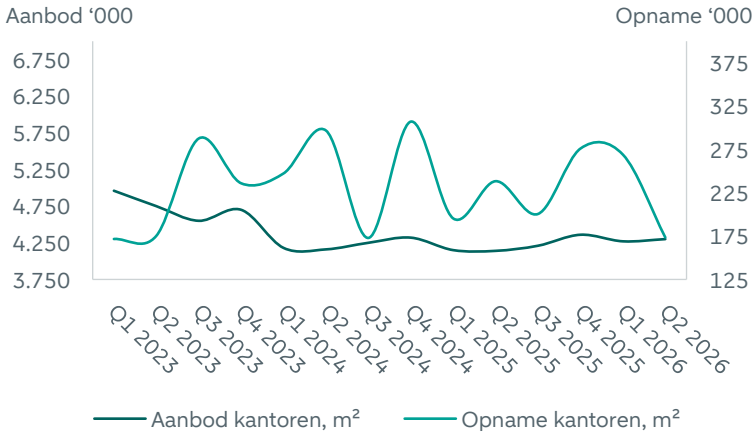


Beleggingsvolume (x Miljard €)



- Na de sterke correcties in de jaren na de coronapandemie ontstaat geleidelijk meer stabiliteit op de kantorenmarkt. Organisaties hebben hun hybride werkmodellen ingericht, terwijl de vraag naar kantoorruimte zich lijkt te herstellen
- De leegstand is de afgelopen jaren geleidelijk afgenomen en bevindt zich op een relatief laag niveau. Tegelijkertijd blijft het nieuwe aanbod van kantoorruimte beperkt, wat de markt ondersteunt
- De markt laat een duidelijke kwaliteits- en locatieselectie zien: goed bereikbare en duurzame kantoren presteren beter dan verouderde objecten op minder aantrekkelijke locaties
- De opname in de eerste helft van het jaar was hoger dan in 2025, met name door een uitzonderlijk sterk Q1
- Wij verwachten dat de kantorenmarkt zich de komende jaren stabiel tot licht positief ontwikkelt. De combinatie van een beperkt aanbod en stabiele vraag ondersteunt de markt, terwijl het hogere renteniveau een rem zet op sterkere waardegroei

Aanbod en opname (m2)



Bron: NVM, MSCI, CBS, STIVAD, ABN AMRO

Appendix



Adrian Collien
Sector econoom Bouw & Vastgoed

Adrian.collien@nl.abnamro.nl
06 – 1728 2377



Jorke Kooijenga
Sector analist Bouw & Vastgoed

jorke.kooijenga@nl.abnamro.com
06 – 4831 2857



Claire van Staaij
Sector expert Vastgoed

claire.van.staaij@nl.abnamro.com
06 – 5437 1190

Disclaimer

This presentation has been prepared by ABN AMRO Bank N.V. (“ABN AMRO”) exclusively for the benefit and internal use of you to serve for discussion purposes only. This presentation is incomplete without reference to, and should be viewed solely in conjunction with, the oral briefing provided by ABN AMRO. This presentation is proprietary to ABN AMRO and may not be disclosed to any third party or used for any other purpose without the prior written consent of ABN AMRO.
The information in this presentation reflects prevailing conditions and our views as of this date, all of which are accordingly subject to change. ABN AMRO’s opinions and estimates constitute ABN AMRO’s judgement and should be regarded as indicative, preliminary and for illustrative purposes only. In preparing this presentation, we have relied upon and assumed, without independent verification thereof, the accuracy and completeness of all information available from public sources or which was provided to us by or on behalf of you, if any, or which was otherwise reviewed by us.
No representation or warranty express or implied, is or will be made in relation to, and no responsibility or liability is or will be accepted by ABN AMRO (or any of its respective directors, officers, employees, advisers, agents, representatives and consultants) as to or in relation to, the accuracy or completeness of this presentation or any further written or oral information made available to you or your advisers. ABN AMRO expressly disclaims any and all liability which may be based on the information contained in this presentation, errors therein or omissions there from. In particular, no representation or warranty is given as to the accuracy of any information (financial or otherwise) contained herein, or as to the achievement or reasonableness of any forecasts, tions, management targets, prospects or returns. In addition, our analyses are not and do not purport to be appraisals of the assets, stock or business of the company. Even when this presentation contains a type of appraisal, it should be considered preliminary, suitable only for the purpose described herein and not to be disclosed or otherwise used without the prior written consent of ABN AMRO.
The information in this presentation does not take into account the effects of a possible transaction or transactions involving an actual or potential change of control, which may have significant valuation and other effects. ABN AMRO makes no representations as to the actual value which may be received in connection with a transaction nor the legal, tax or accounting effects of consummating a transaction.
This presentation does not constitute a commitment by ABN AMRO to underwrite, subscribe for or place any securities or to extend or arrange credit or to provide any other services. This presentation has not been registered or approved in any jurisdiction.

© ABN AMRO, 2026

Teksten zijn afgesloten op 12 oktober 2026