

Intelligent Investment

2026 Mid Year Real Estate Market Outlook Nederland

RAPPORT

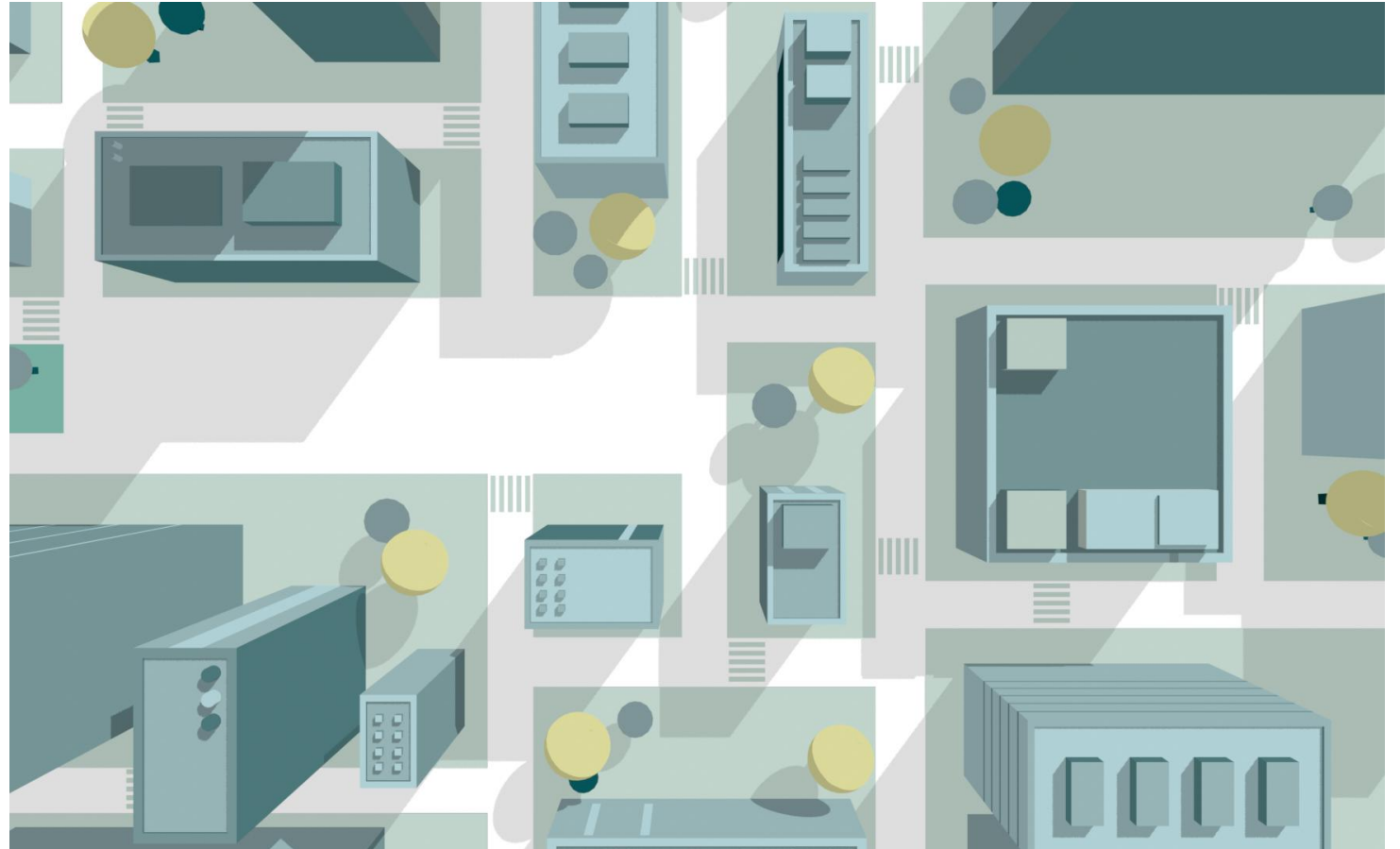
CBRE RESEARCH
september 2026

CBRE



Inhoud

- 01 Economie
- 02 Beleggingsmarkt
- 03 Woningen
- 04 Logistiek
- 05 Kantoren
- 06 Winkels



The background is a complex, abstract composition of various geometric shapes, including rectangles, squares, and circles, in shades of teal, yellow, and grey. These shapes are arranged in a way that suggests a 3D architectural or industrial environment, with some elements appearing to be floating or attached to a light-colored, possibly white, surface. The overall style is modern and minimalist.

01

Economie

Groei hoger dan verwacht, ondanks geopolitieke spanningen 1/2

TERUGBLIK H1 2026

Groei in 2026 hoger dan in januari voorzien

De Nederlandse economie groeit dit jaar met 1,2%, hoger dan de 0,8% uit de januariraming en volgend op de 1,4% in 2025. Daarmee groeit Nederland harder dan de eurozone (0,8%). Die groei steunt op binnenlandse consumptie en overheidsinvesteringen in defensie, infrastructuur en energietransitie. Huishoudens profiteerden van reële loongroei, maar die impuls vakt af: nieuwe cao-akkoorden komen in 2026 uit op circa 3,2%, tegen 3,8% in 2025, en liggen daarmee op het inflatieniveau van circa 3%.

Op geopolitiek vlak drukte het conflict rond Iran in het voorjaar het sentiment; het vertrouwen herstelde daarna. Het conflict is echter niet beëindigd. Bij escalatie dreigen hogere energieprijzen de inflatie op te drijven en renteverlagingen te vertragen. CBRE gaat daarom uit van een gematigd positief basisscenario met neerwaartse risico's.

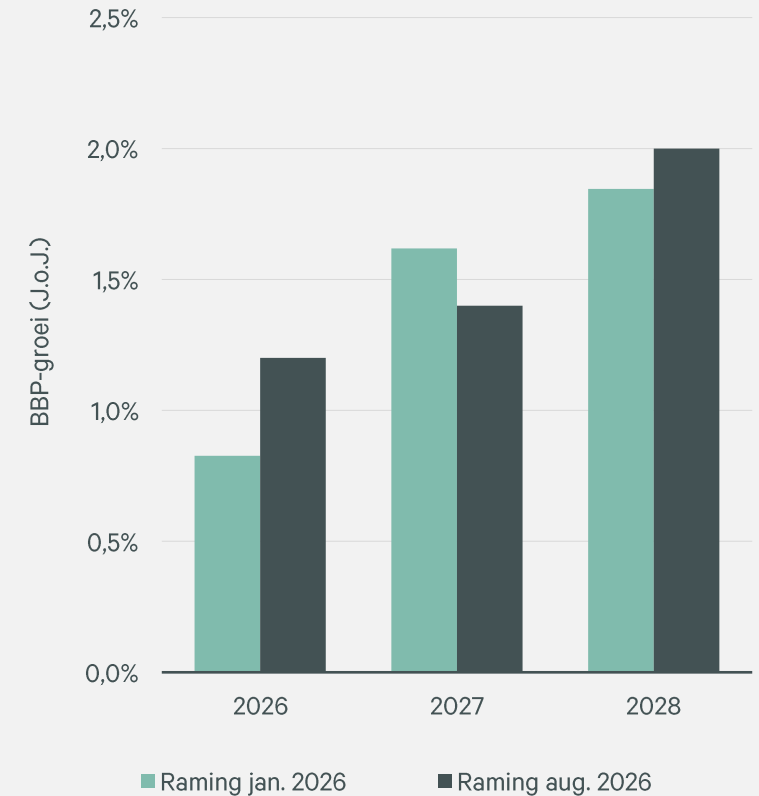
Krappe arbeidsmarkt versnelt automatisering

De spanning op de arbeidsmarkt nam in het tweede kwartaal van 2026 af, maar de markt blijft structureel krap. Het loonniveau blijft hoog, ook nu de loongroei afkoelt naar het inflatieniveau. Tegelijkertijd blijft personeel schaars en duur, waardoor bedrijven kiezen voor technologie boven extra bezetting. Vastgoed merkt dit direct: de vraag naar geautomatiseerde distributiecentra groeit en kantoorgebruikers zoeken vaker AI-geschikte ruimte.

Fysieke beperkingen onveranderd

Beperkte stikstofruimte en grenzen aan stroomcapaciteit blijven bouw en industrie remmen. Hierdoor blijft de vergunningverlening traag. Voor vastgoed werkt dit twee kanten op: ontwikkeling komt moeilijker van de grond, maar het beperkte aantal nieuwbouwprojecten ondersteunt tegelijk de huurgroei in de bestaande voorraad.

Figuur 1: BBP-groeiraming Nederland, januari vs. augustus 2026 (j-o-j)



Bron: CBRE Research

01

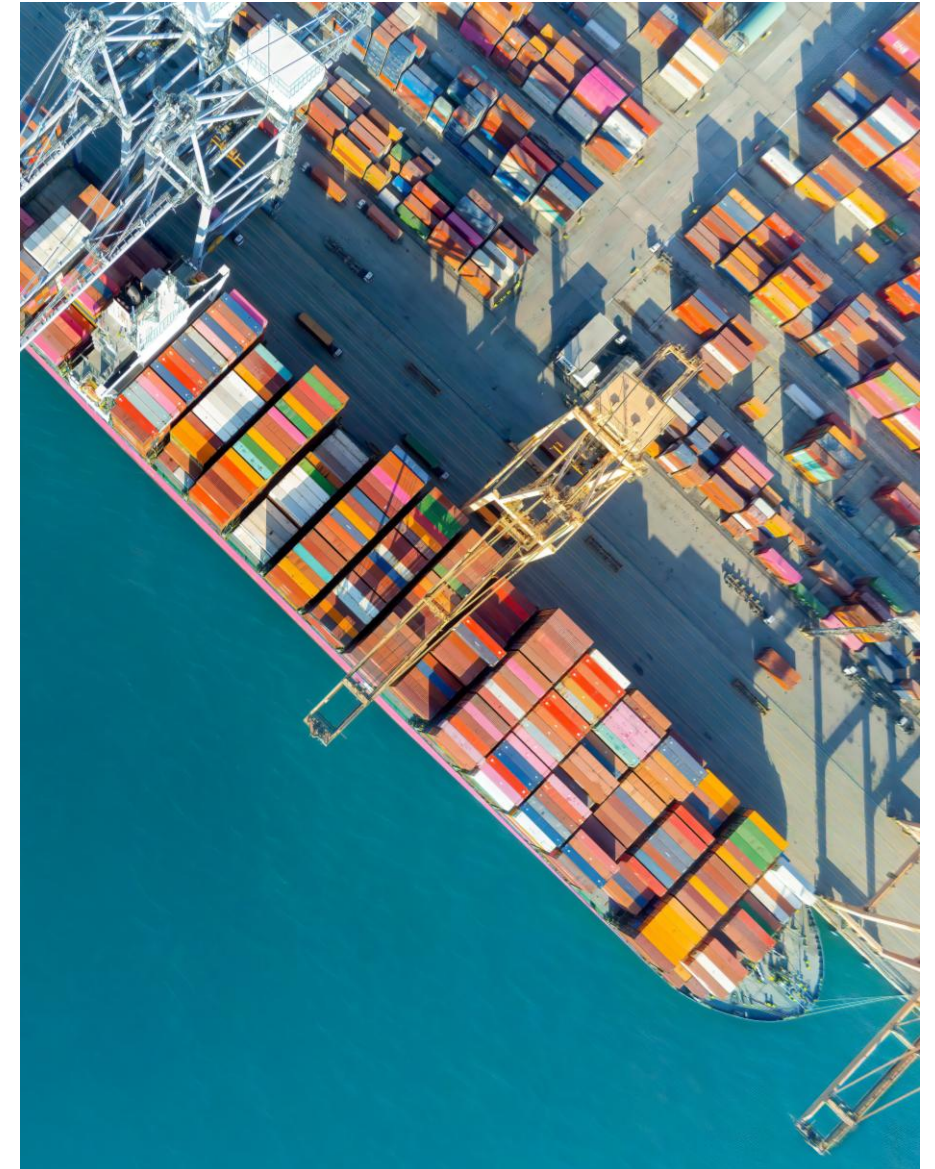
Economie

Groei hoger dan verwacht, ondanks geopolitieke spanningen 2/2

VOORUITBLIK H2 2026

De binnenlandse vraag blijft de groei dragen, maar de versnelling schuift naar achteren. Voor 2027 is de raming namelijk verlaagd van 1,6% naar 1,4%, terwijl 2028 opwaarts is bijgesteld van 1,8% naar 2,0% (pagina 3). Over drie jaar samen verandert het groeibeeld per saldo weinig. Dat de versnelling doorzet, hangt af van twee voorwaarden: de defensie- en infrastructuuruitgaven moeten daadwerkelijk doorwerken en de rente moet vanaf 2027 ruimte geven.

Hierbij tekenen twee uitdagingen zich af: aan de exportzijde remmen handelsbarrières en de zwakke Duitse industrie, en intern vormt netcapaciteit een harde grens voor nieuwbouw en automatisering. Voor vastgoed loopt de inflatie vooral via de rente. Die draaide dit jaar de andere kant op dan voorzien.



01

Economie

Trendbreuk: ECB verhoogde rente in juni

TERUGBLIK H1 2026

Inflatie piekte in mei

De inflatie piekte in mei op 3,5% en daalde in juni naar 2,9%, waarna duurdere energie de inflatie in juli op 3,1% bracht. CBRE verwacht voor 2026 circa 3% met 2,7% in 2027 en circa 2,4% in 2028. De terugkeer naar 2% is een kwestie van jaren en verschil met het eurozonegemiddelde (pag. 4) blijft klein. Tegelijkertijd blijft diensteninflatie hoog door de loongroei, die hiermee ook de koopkracht ondersteunt.

Rentepad draaide om in 2026

Begin dit jaar rekende CBRE op verdere ECB-renteverlagingen en dalende kapitaalmarktrentes, met licht dalende aanvangsrendementen als gevolg. Het tegenovergestelde gebeurde: de hardnekkige inflatie liet de ECB geen ruimte.

In juni volgde de eerste verhoging sinds 2023, met 25 basispunten. De Nederlandse 10-jaarsrente komt voor 2026 uit op circa 3,2%; 40 basispunten boven de eerdere raming. Met een staatsschuld van circa 48% van het bbp tegen bijna 89% in de eurozone blijft de begrotingspositie sterk en de renteopslag beperkt.

VOORUITBLIK H2 2026

Rentepad afhankelijk van geopolitiek

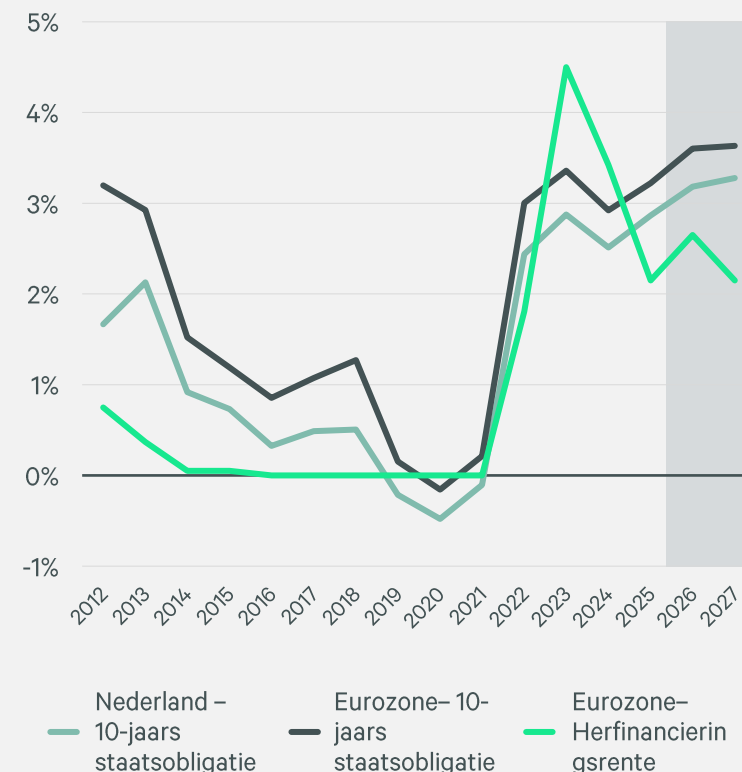
Na de verhoging in juni en de pauze in juli prijst de markt een laatste stap in september in. Ook CBRE gaat uit van nog één opwaartse stap in 2026. Vanaf medio 2027 ontstaat ruimte voor verlaging: de Nederlandse staatsobligatierente blijft naar verwachting rond 3,2% tot 3,3%. De doorvoer via de Straat van Hormuz is de bepalende factor voor de olieprijs. Neemt de doorvoer af, dan stijgt de olieprijs verder en schuift de eerste verlaging naar achteren.

Voorspelbare financieringsmarkt stimuleert de beleggingsmarkt

Een zichtbare bovengrens van het rentepad is voor beleggers een werkbaar scenario: juist die duidelijkheid maakt transacties mogelijk. Toch is er bij een risicovrij rendement van circa 3,2% geen ruimte voor dalende aanvangsrendementen.

Zo resteert nog ongeveer 30 basispunten premie op woningbeleggingen. Het rendement komt daarom uit huurinkomsten, huurgroei en optimalisatie van bestaande voorraad. Daarbij beschermt indexatie de huurinkomsten tegen inflatie. Al met al blijft financiering beschikbaar en de markt liquide.

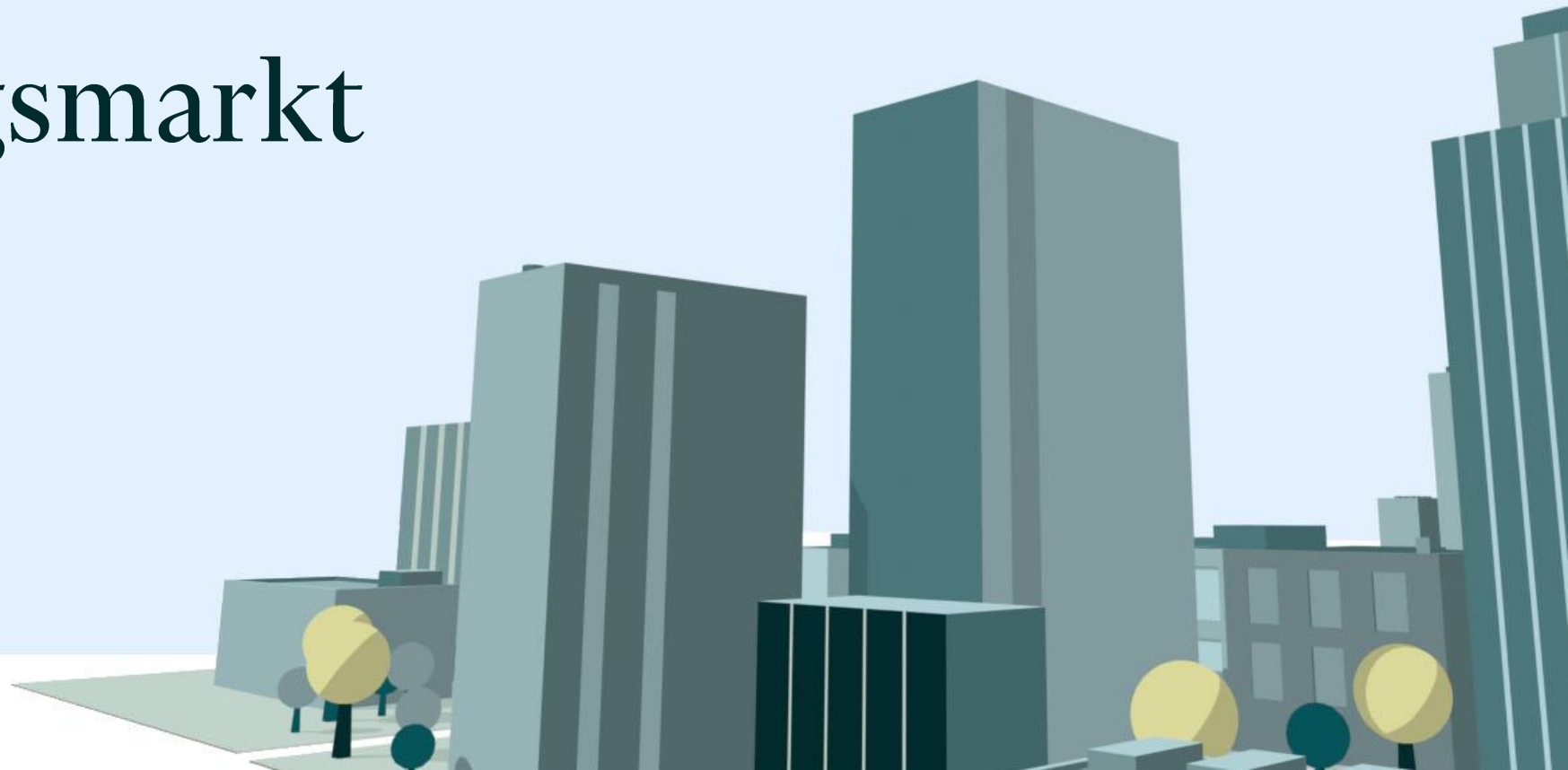
Figuur 2: 10-jaarsrente Nederland vs. ECB-herfinancieringsrente



Bron: CBRE Research

02

Beleggingsmarkt



02

Beleggings-
markt

Krachtig herstel beleggingsmarkt in eerste helft van 2026 1/2

TERUGBLIK H1 2026

Sterkste eerste halfjaar sinds 2022

In de eerste helft van 2026 bedroeg het Nederlandse beleggingsvolume € 7 miljard. Dat is 36% meer dan in dezelfde periode van 2025 en bijna 5% boven het 10-jaarsgemiddelde voor de eerste zes maanden (€ 6,6 miljard). Europa noteerde over dezelfde periode een groei van 10%. Nederland groeit daarmee duidelijk harder dan de rest van het continent.

Het herstel was breed gedragen en beperkte zich niet tot één sector. Afgezien van de hotelmarkt groeide het volume overal, terwijl het aantal transacties steeg van 388 naar 520. Kantoren (+66%), woningen (+43%) en winkels (+30%) lieten daarbij alle drie een forse groei zien.

Een opvallende uitschieter was het zorgvastgoed, dat met € 847 miljoen ruim boven het niveau van de eerste helft van voorgaande jaren uitkwam, sterk gedreven door de overname van 80% van de Nederlandse zorgportefeuille van Cofinimmo door Aedifica.

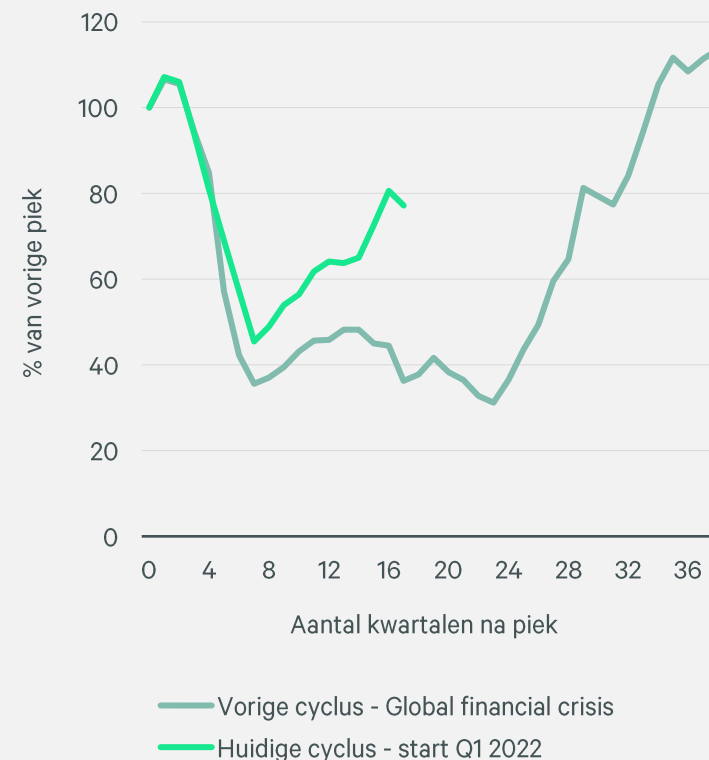
Herstel verloopt twee keer zo snel als na 2008

Het beleggingsvolume ligt zeventien kwartalen na de laatste piek op 77% van dat niveau. Na 2008 lag dat percentage op hetzelfde moment op 36% en duurde het 31 kwartalen voordat de markt dat niveau bereikte. Het dal was daarbij minder diep; 45% van de piek tegenover 31% in de vorige cyclus.

Financiering vormt een positief signaal. Zo wil 72% van de kredietverstrekkers in de European Lender Intentions Survey dit jaar meer nieuwe leningen verstrekken. Ook bleven de netto-aanvangsrendementen in de eerste helft van 2026 grotendeels stabiel, ondanks renteschokken. Waar na 2008 de eurocrisis en fors lagere loan-to-value-ratio's (LTV) het herstel remden, is financiering nu juist een aanjager.

Beperkt aanbod en structurele vraag zorgen daarnaast in de meeste sectoren voor huurgroei. Net als in Europa komt het rendement daarmee uit huurinkomsten en huurgroei, in plaats van uit dalende aanvangsrendementen.

Figuur 3: Herstel beleggingsvolume, huidige vs. vorige cyclus (indexpiek = 100)



Bron: CBRE Research

02

Beleggings-
markt

Krachtig herstel beleggingsmarkt in eerste helft van 2026 2/2

VOORUITBLIK H2 2026

Herstel zet door in de tweede jaarhelft

Doordat schaarste in de gebruikersmarkten aanhoudt, blijven de voorwaarden voor prime-vastgoed concurrerend. De liquiditeit neemt toe door een bredere kopersgroep en het sentiment rond kantoorfinanciering verbeterd duidelijk. Op basis van deze factoren verwacht CBRE een opleving van transactieactiviteit in Nederland in de tweede helft van dit jaar.

De belangrijkste risico's liggen buiten de vastgoedmarkt, namelijk bij de geopolitieke situatie en het rentepad. Door de aanhoudend hoge liquiditeit stelt CBRE het beleggingsvolume bij naar € 15 miljard, ten opzichte van de eerder gecommuniceerde € 14,3 miljard. Voorwaarde is wel dat de externe situatie niet verslechtert.



Buitenlands kapitaal keert terug maar laat woningen achterwege

Aandeel buitenlands kapitaal nog lager ten opzichte van topjaren

Buitenlandse investeerders namen in de eerste helft van 2026 circa 31% van het aankoopvolume voor hun rekening, tegenover gemiddeld 59% in de jaren 2016 tot 2022. Zonder de Cofinimmo-portefeuille daalt dat aandeel verder, naar 26%. Bij zorgvastgoed (71%), logistiek (60%) en kantoren (35%) ligt het buitenlandse aandeel daarentegen boven het historisch gemiddelde.

Op de woningmarkt is de terugtrekking het scherpst, met een daling bij bestaande bouw van 50% naar 16% en bij nieuwbouw van 32% naar nauwelijks meer dan 1%. Dat staat in contrast met de Europese trend, waar internationale vastgoedbeleggers woningen beschouwen als de meest gewenste beleggingscategorie.

Fiscaliteit en regulering raken de concurrentiepositie

De overdrachtsbelasting van 10,4% op niet-woningen, het afschaffen van het FBI-regime en de opeenvolgende huurreguleringsinitiatieven hebben het vertrouwen in Nederland aangetast. Hiermee is de Nederlandse concurrentiepositie verzwakt. Europese beleggers alloceren kapitaal daardoor vaak elders.

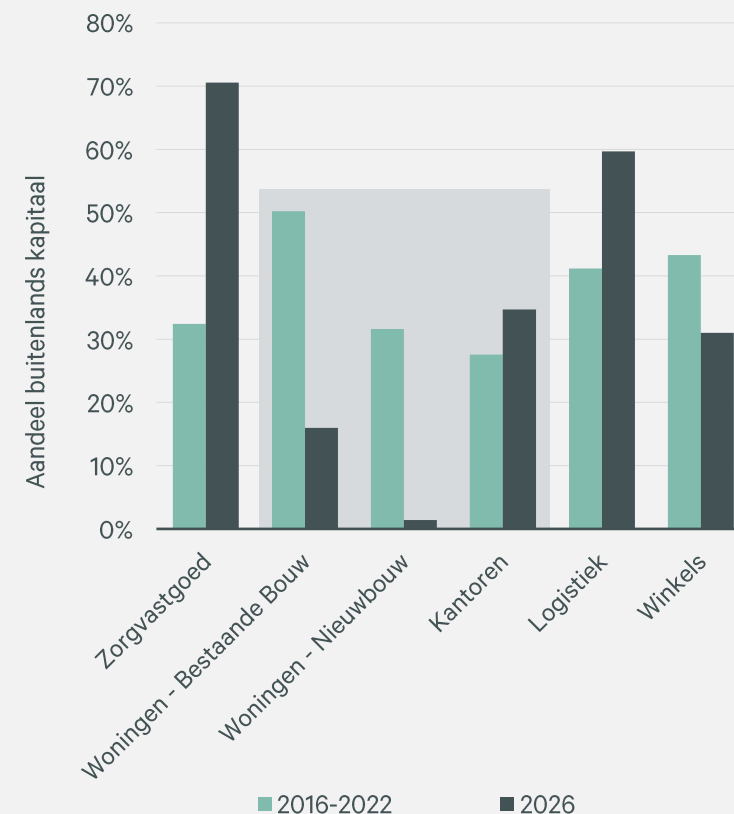
Van de transacties boven de € 20 miljoen komt inmiddels 27% tot stand als clubdeal: een samenwerking tussen beleggers waarbij geen overdrachtsbelasting verschuldigd is. Het verhoogde tarief leidt daardoor niet tot hogere, maar juist tot lagere inkomsten voor het Rijk. Een verlaging bewerkstelligt het omgekeerde. Dat betekent namelijk meer buitenlands kapitaal, meer transacties en per saldo een hogere opbrengst.

Een lager tarief overdrachtsbelasting schept extra investeringsruimte voor kwaliteitstoevoeging

Wanneer een lager tarief leidt tot terugkeer van buitenlands kapitaal, verschillen de effecten per sector. Op de woningmarkt maakt buitenlands kapitaal, zowel direct als indirect, de bouw van meer nieuwbouwwoningen mogelijk. Op de kantorenmarkt versnelt dit kapitaal de modernisering en verduurzaming van de voorraad, precies daar waar de opgave het grootst is.

Bij bedrijfsruimte en logistiek komt brown-to-green vervolgens op grotere schaal van de grond, omdat buitenlandse partijen vrijwel uitsluitend deze verduurzamingsstrategie voeren. Vanuit de gebruikersmarkt groeit daarnaast de vraag naar hoogwaardige distributiecentra die gereed zijn voor automatisering.

Figuur 4: Aandeel buitenlands kapitaal per sector: gemiddelde 2016-2022 vs. H1 2026



Bron: CBRE Research

02

Beleggings-
markt

Groei liquiditeit te zien in toename grootschalige transacties

Bovenkant van de markt trekt aan

Grote transacties verdwijnen in een neergang als eerste uit de markt en keren als laatste terug. Transacties boven de € 100 miljoen waren goed voor 31% van het volume, tegen 28% in H1 2025. Dit volume is verdeeld over elf transacties; het hoogste aantal sinds H1 2022. De groeiende liquiditeit die CBRE begin dit jaar signaleerde, heeft zich daarmee doorgezet. De beleggingscyclus bevindt zich duidelijk in een nieuwe fase, na jaren waarin kleinschalige transacties de markt domineerden.

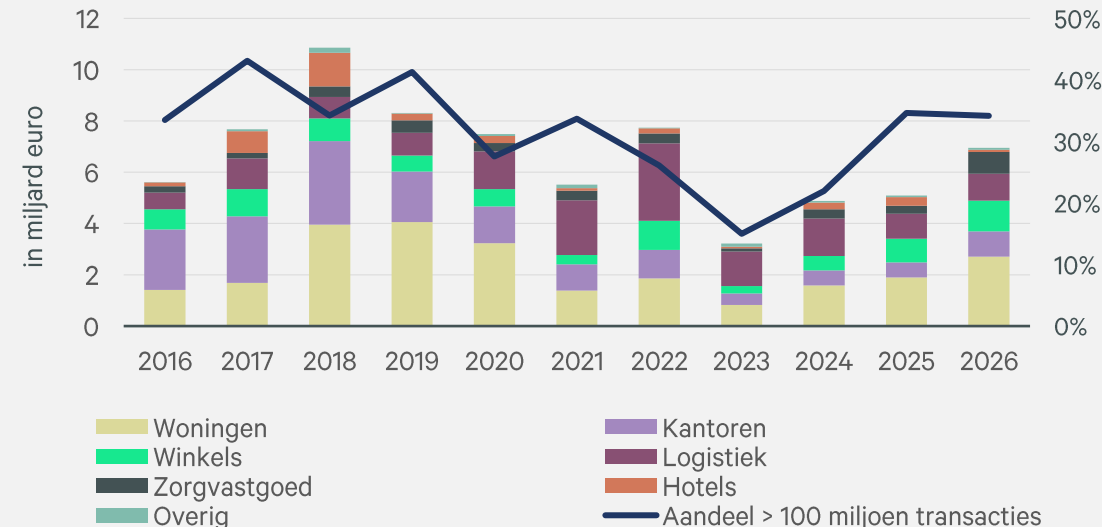
Liquiditeit neemt toe, maar nog steeds sprake van selectiviteit

De toegenomen liquiditeit blijkt vooral uit het aantal biedingen per proces. Het aantal kopers in het core-segment blijft echter beperkt ten opzichte van de topjaren, waardoor de meeste transacties in core-plus en value-add plaatsvinden. Op de kantorenmarkt is core-kapitaal het schaarsst, mede doordat Duitse open-ended fondsen nog outflows verwerken. Op de woningmarkt is daarentegen over de volle breedte van de risicocurve liquiditeit aanwezig, al komen kopers in het core-segment vooral uit de Nederlandse institutionele markt.

Overnames beursgenoteerde beleggers dragen bij aan volumegroei in grote transacties

Op Europees niveau zorgen overnames zoals die van Cofinimmo door Aedifica en Ardan door WDP voor een toename van het beleggingsvolume in grootschalige transacties. Daarmee hebben ze een aanzienlijke impact gehad op het Europese- en Nederlandse beleggingsvolume. De mogelijke overname van SEGRO door Prologis draagt hier naar verwachting nog verder aan bij.

Figuur 5: Beleggingsvolume per sector en aandeel transacties boven € 100 miljoen, H1 2016-2026



Bron: CBRE Research

02

Beleggings-
markt

Kapitaalwaardegroei komt vooral uit huurgroei

Rentestand houdt aanvangsrendementen nagenoeg stabiel

De verwachte daling van de staatsobligatierente en de 5-jaars interest rate swap (IRS) bleef uit. Beide liepen juist op, mede door de druk die het conflict tussen de VS en Iran op economieën en de lange rente legt. Daarbovenop verhoogde de ECB in juni 2026 de beleidsrente voor het eerst sinds 2023. Met een 10-jaarsrente van circa 3,2% ligt het risicovrije rendement daarmee hoger dan CBRE begin dit jaar voorzag.

Over vrijwel de hele breedte liggen de top netto-aanvangsrendementen nog op het niveau van eind 2024. Bij logistiek ging het prime-aanvangsrendement in juli voor het eerst sinds april 2024 omhoog, van 4,75% naar 4,80%. Kantoren bewoog in 2025 daarentegen nog de andere kant op (van 4,90% naar 4,70%), maar bleven in H1 2026 stabiel. Die eerdere compressie ontstond vooral doordat private beleggers en family offices een steeds groter aandeel in het beleggingsvolume verwierven.

Financieringskosten stegen ondanks krappe marges

Hoewel de concurrentie tussen financiers de marges krap hield, liepen de all-in financieringskosten in de eerste jaarhelft toch op. Dat maakte aankopen en herfinancieringen duurder en verklaart mede waarom de prijsvorming niet meebewoog met de toegenomen liquiditeit in de markt.

Kapitaalwaardegroei in commercieel vastgoed komt vooral uit huurgroei

Waar de huurstream stabiel bleef, bewogen de kapitaalwaardes nagenoeg niet, in lijn met de vlakke yieldbeweging. De kapitaalwaardegroei die er wel is, vloeit sterk voort uit huurgroei. Op de kantorenmarkt stegen de prime-huren de afgelopen drie jaar met 6% tot 8% per jaar, tot € 600 per m² op de Zuidas.

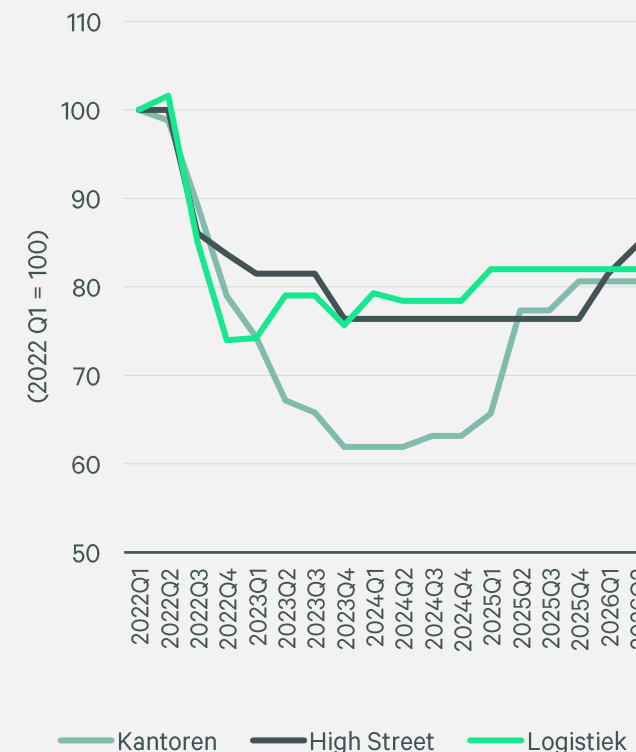
De verdere polarisatie drijft naar verwachting nog meer huurgroei. Ook op topwinkelstraten bedroeg de huurgroei in H1 2026 6,5%. In logistiek vastgoed blijft huurgroei momenteel beperkt vanwege hoge operationele kostengroei en krappe marges voor eindgebruikers, maar marktherstel en een grotere kwaliteitsbehoefte leiden daar naar verwachting toch tot verdere polarisatie in huurprijzen.

Vanwege de verhoogde renteniveaus bewegen de netto-aanvangsrendementen naar verwachting de rest van het jaar grotendeels zijwaarts. Eventuele kapitaalwaardegroei in H2 2026 komt daarmee vooral uit huurgroei in krappe markten of de optimalisatie van bestaande voorraad.

Wonen is de uitzondering

Voor gereguleerd woonproduct gericht op middenhuur daalt het aanvangsrendement duidelijk: van 3,8% eind 2024 naar 3,5%. Dat komt door de grote hoeveelheid Nederlands institutioneel kapitaal met een impactstrategie dat op dit segment is gericht.

Figuur 6: Prime-kapitaalwaardegroei per sector, 2022Q1 t/m 2026Q2



Bron: CBRE Research

03

Woningen



Nederlands institutioneel kapitaal cruciaal om uitponden op te vangen 1/2

Nieuwbouw draagt de markt

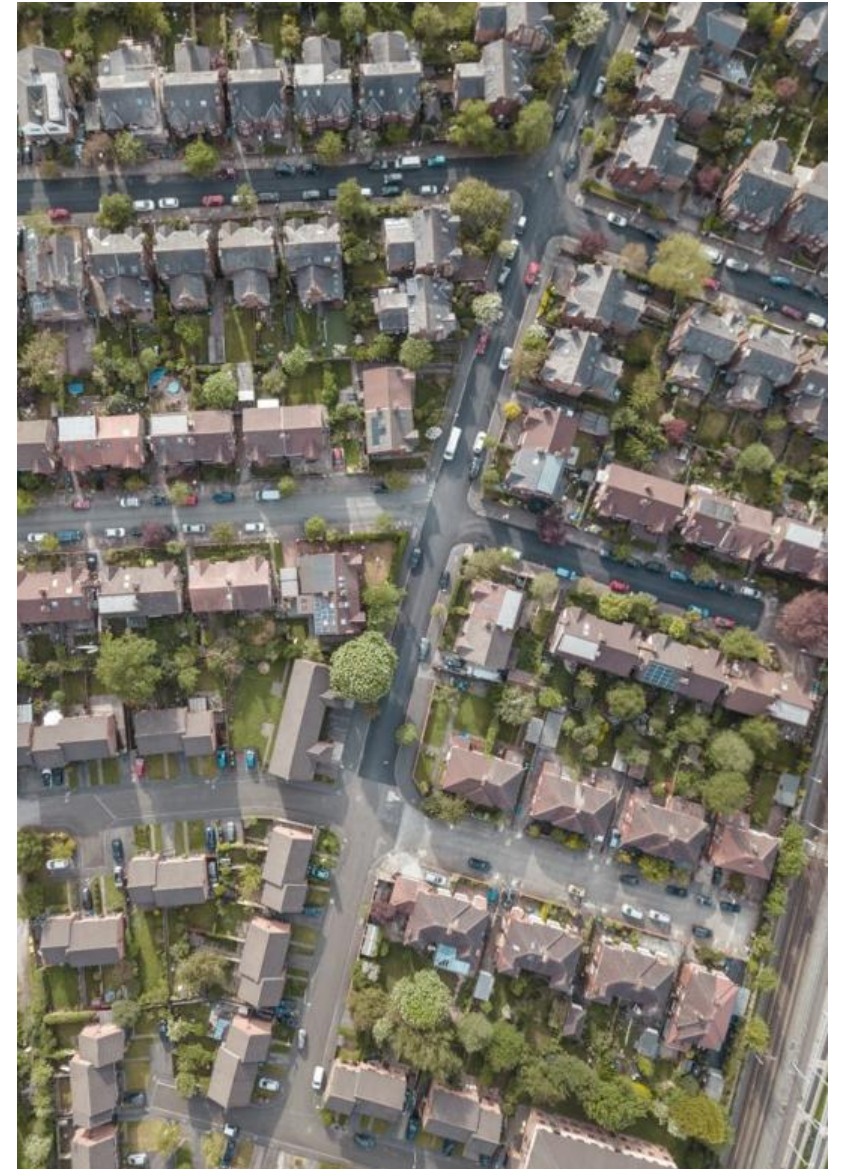
Wonen blijft met € 2,7 miljard in H1 2026 de grootste sector op de beleggingsmarkt. Het geld gaat vooral naar nieuwbouw: € 1,5 miljard tegen € 1,2 miljard in bestaande bouw. Institutionele beleggers financieren die nieuwbouw grotendeels via de verkoop van bestaande complexen aan uitpondende partijen.

Het gaat daarmee om herschikking van bestaand kapitaal, niet om nieuwe instroom. Het volume zegt daarmee weinig over de pijn. Institutionele partijen kopen al jaren minder woningen aan. Omdat aankoop en oplevering twee tot vier jaar uit elkaar liggen, drukt dat de opleveringen in 2027 en 2028 neerwaarts.

Buitenlandse beleggers stappen uit

In bestaande huurwoningen daalde het buitenlandse aandeel van gemiddeld 50% (2016–2022) naar 16% en in nieuwbouw zelfs van 32% naar nauwelijks 1%. De oorzaak is vooral fiscaal. Zo maakte het wegvallen van het FBI-regime de structuur waarmee buitenlandse partijen Nederlandse huurwoningen aanhielden onaantrekkelijk.

Daarnaast ligt de gereguleerde huur door de Wet betaalbare huur aanzienlijk onder de markthuur, terwijl zorg, logistiek en kantoren markthuren met indexatie en een beter totaalrendement bieden. Aanpassing van die wet brengt het kapitaal niet terug. Zonder fiscaal alternatief blijft de liquiditeit in 2027 vooral van Nederlandse en institutionele beleggers afkomstig.



03

Woningen

Nederlands institutioneel kapitaal cruciaal om uitponden op te vangen 2/2

Uitponden raakt vooral de regio

Uitponden domineert de verkopen van bestaande complexen nog steeds: 87% in H1 2026, na 90% in 2024 en 69% in 2025. CBRE verwacht de piek rond 2027. In het eerste halfjaar van 2026 gingen al bijna 3.700 woningen met een uitpondstrategie van de hand. Landelijk houden uitponding en nieuwbouw elkaar ongeveer in evenwicht, maar in veel gemeenten is het saldo negatief.

Waar institutioneel kapitaal de nieuwbouw financierde, compenseert die pijn het verlies, met Amsterdam en Rotterdam bovenaan. Waar die pijn ontbreekt, kromp de huurvoorraad. Dit was in Gouda, Arnhem, Groningen en Den Haag.

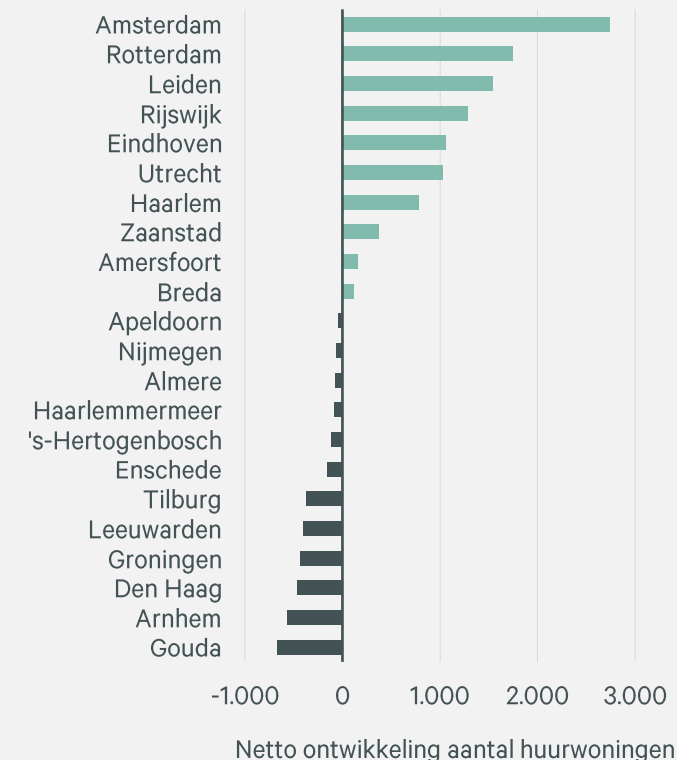
Bij particuliere beleggers is het uitpondeffect bovendien groter en concentreert zich dit in de grote steden. Daardoor valt het beeld voor Amsterdam en Rotterdam gunstiger uit dan voor de totale huurmarkt daar.

Wat dit betekent voor beleggers

De koperskant valt steeds verder uiteen in twee groepen. Zo is nieuwbouw vrijwel volledig Nederlands institutioneel met een core-strategie, terwijl bestaande complexen juist naar family offices en private equity gaan. Institutionele beleggers zijn hier nagenoeg afwezig.

Tegelijkertijd is value-add in beide segmenten zeer beperkt, terwijl dat in logistiek en kantoren juist de leidende buitenlandse strategie is. Daarvan is brown-to-green een goed voorbeeld. De verouderde particuliere huurvoorraad vraagt precies die aanpak. Zonder dat kapitaal blijven opwaardering en verduurzaming van deze woningen liggen, terwijl de woningnood aanhoudt.

Figuur 7: Voorraadontwikkeling institutionele beleggers per gemeente, 2022 t/m H1 2026 (uitponden en nieuwbouw)*



Bron: CBRE Research.

*Figuur omvat uitsluitend de voorraad van institutionele beleggers; particuliere beleggers zijn niet meegenomen.

04

Logistiek



Opname herstelt H1 2026 door toename grotere transacties 1/2

Opname 28% hoger, grootschalige transacties trekken aan

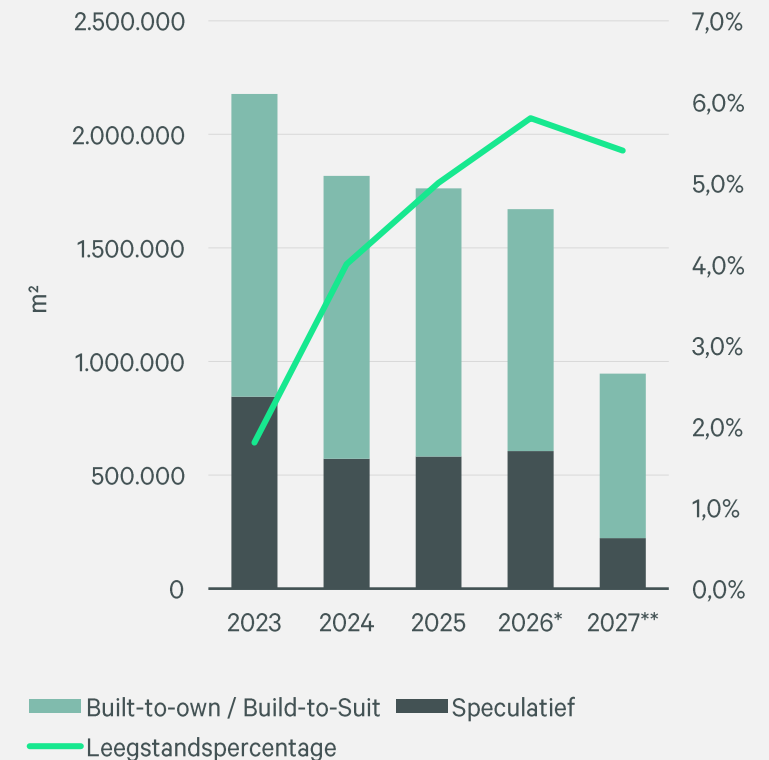
De opname bedroeg in de eerste helft van 2026 1,1 miljoen m², 28% meer dan in H1 2025. Daarmee was het eerste halfjaar van 2026 het sterkste sinds 2023. Daarbij valt vooral het herstel van grote metrages op. Het aantal transacties boven de 10.000 m² steeg van 31 naar 43.

Verplaatsingen blijven domineren

De netto-absorptie bleef daarbij achter op 372.000 m², vrijwel gelijk aan H1 2025 (366.000 m²). De voornaamste verklaring is dat de gebruikersmarkt draait op verhuizingen, afgezien van enkele voorverhuurde ontwikkelingen. Zo ruilen gebruikers verouderde panden in voor moderne, automatiseerbare ruimte.

Toch verwacht 51% van de gebruikers in de European Logistics Occupier Survey 2026 de Europese footprint binnen drie jaar te vergroten; de eerste stijging sinds 2023. Dat wijst op groei van de netto-absorptie vanaf 2027. Tegelijk krimpt het aanbod van precies het product dat zij zoeken, want de speculatieve pijplijn valt in 2027 naar verwachting terug. Die combinatie vlakkt de leegstandsgroei momenteel af, met een mogelijke daling in 2027 als gevolg.

Figuur 8: Opgeleverde logistieke ruimte naar type en leegstandspercentage, 2023-2027



Bron: CBRE Research.

* 2026: Opleveringen H1 en verwachting H2

* 2027: Huidige bevestigde pijplijn en prognose leegstand

04

Logistiek

Opname herstelt H1 2026 door toename grotere transacties 2/2

Beleggingsvolume op koers ondanks nieuwe geopolitieke schok

Beleggers investeerden in H1 2026 ruim € 1 miljard in Nederlands logistiek en industrieel vastgoed, 5% meer dan een jaar eerder. Daarmee ligt de markt op koers voor de € 2,95 miljard die CBRE begin dit jaar voorzag.

Het halfjaar kende een duidelijke parallel met 2025. Net als de handelstarieven van april vorig jaar stortte het conflict tussen de VS en Iran de markt kortstondig in onzekerheid. Voor de tweede helft van het jaar verwacht CBRE meer activiteit, met name bij core-beleggingen. Het beleggingsvolume ligt daarmee naar verwachting op een vergelijkbaar of beperkt lager niveau dan in 2025.

Aanvangsrendementen minimaal omhoog

Het prime-netto-aanvangsrendement voor logistiek vastgoed steeg in juli van 4,75% naar 4,80%. Dit markeert de eerste, maar nog zeer beperkte beweging sinds april 2024. De oorzaak ligt aan de financieringskant.

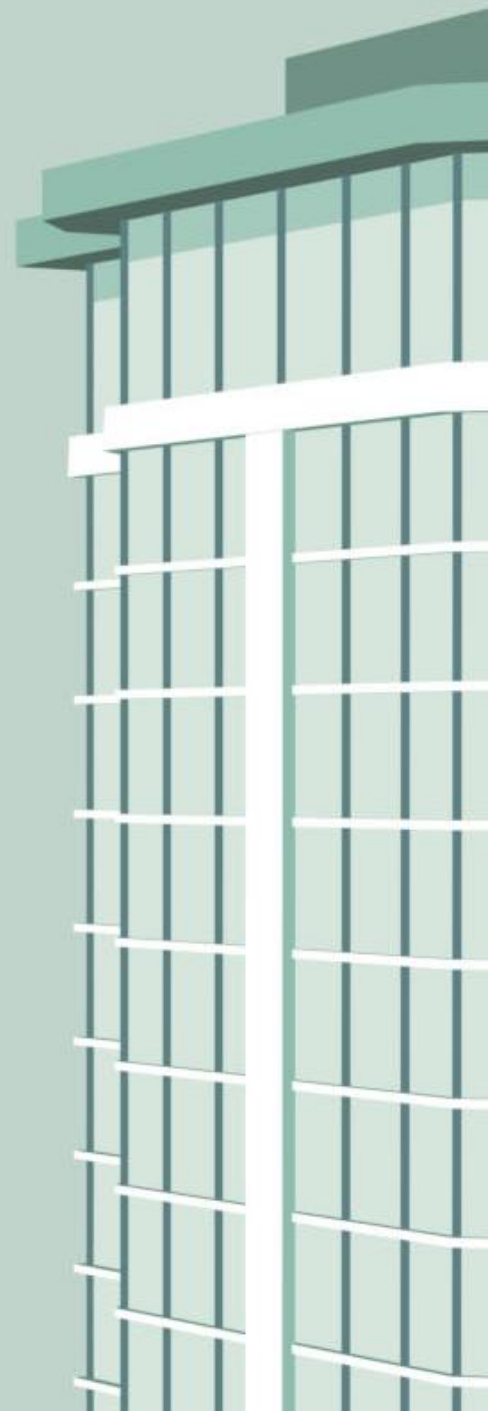
De ECB verhoogde in juni de beleidsrente, terwijl de kapitaalmarktrente hoger ligt dan CBRE begin dit jaar voorzag. Dat geeft opwaartse druk op de aanvangsrendementen.

In Duitsland was die druk al eerder zichtbaar, maar in Nederland nu voor het eerst en nog zeer voorzichtig. De beweging is echter nog te klein om het beeld van stabiele prijsvorming te doorbreken.



05

Kantoren



05

Kantoren

Privaat kapitaal draagt het herstel in kantoren 1/2

Volume versnelt, prijzen stabiliseren

Het beleggingsvolume in kantoren kwam in de eerste helft van 2026 uit op € 985 miljoen. Dat is ruim twee derde hoger dan een jaar eerder en het sterkste eerste halfjaar sinds 2022.

De aanvangsrendementen bewogen daarbij dit jaar nog niet. In de CBD's lopen de kapitaalwaarden daardoor weer op, gedreven door huurgroei. In het secundaire segment blijven ze stabiel, ondanks een oplopende leegstand.

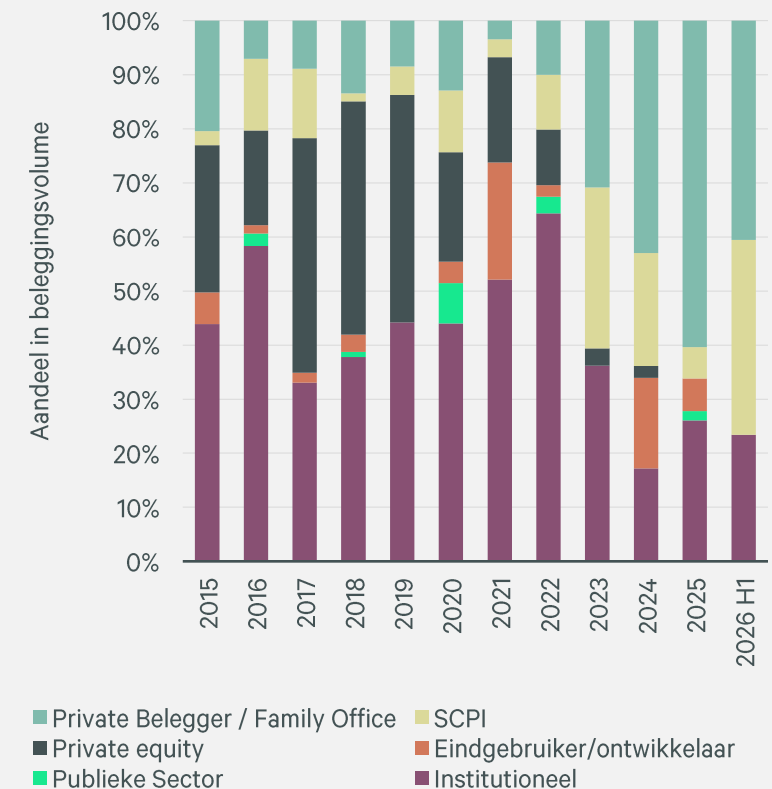
Privaat geld blijft dominant

Private beleggers en family offices zorgen voor 41% van het volume, Franse SCPI's voor 36% en institutionele beleggers voor 23%. Vooral particuliere beleggers kopen samen in clubdeals zonder overdrachtsbelasting, omdat dit hun slagkracht bij grotere objecten vergroot.

Buitenlands kapitaal is niet afwezig, maar komt binnen via private partijen en fondsen. Private equity bleef in H1 echter aan de zijlijn.

CBRE verwacht dat de kapitaalbasis in de tweede helft van 2026 verbreedt. Nu de bovengrens van het rentepad in zicht komt en de prijsvorming stabiel blijft, loont herpositionering van goed gelegen, verouderde kantoren. Dat is het segment waar private equity en value-add fondsen instappen.

Figuur 9: Aandeel per type belegger in het beleggingsvolume, 2015 t/m H1 2026 (deals vanaf € 20 miljoen)



Bron: CBRE Research

05

Kantoren

Privaat kapitaal draagt het herstel in kantoren 2/2

Schaarste, geen zwakke vraag

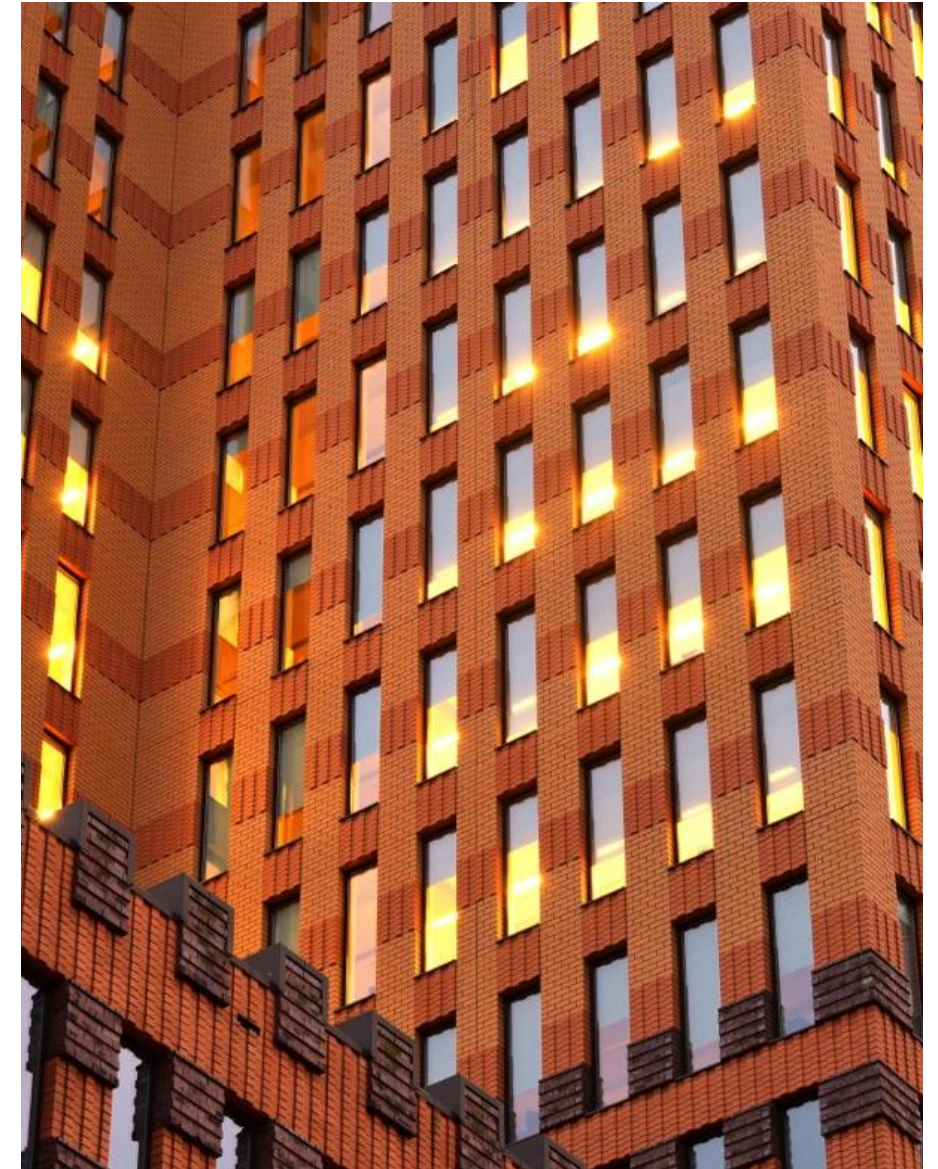
De opname bleef een kwart onder H1 2025. Dat is echter vooral een aanbodverhaal. Veel bedrijven verlengden hun huur om hoge verhuis- en inbouwkosten te vermijden. Bovendien ontbreekt vaak een geschikt modern aanbod op de gewenste locatie. Wie toch verhuist, kiest vaker voor minder vierkante meters van hogere kwaliteit, al vlakt die teruggave af nu corporates hun medewerkers vaker op kantoor verwachten en de bezettingsgraden oplopen.

In Amsterdam bleef de leegstand stabiel op 10,3%, terwijl Rotterdam opliep van 6,3% naar 7,3%. Tegelijk vertraagt de nieuwbouwpipeline, want voor 2028 staat in de G5 minder dan de helft van het volume van 2027 in de bouw. Daardoor neemt de schaarste in het topsegment toe, wat besluitvorming bij gebruikers naar voren haalt en volgens CBRE verdere huurgroei in de hand werkt.

Huurgroei bepaalt het rendement

Zolang de rente hoog blijft, komt waardegroei uit huurgroei. Niet uit dalende aanvangsrendementen. Zo stegen de tophuren op de Zuidas en in de CBD's van Rotterdam en Utrecht de afgelopen jaren met 6% tot 8% per jaar.

Voor de komende drie jaar verwacht CBRE 3% tot 6% groei per jaar. Verduurzaming en hogere kwaliteitseisen vragen eigenaren doorlopend om investeringen, waarvoor huurgroei in het topsegment noodzakelijk is om rendement te behouden.



06

Winkels



06

Winkels

Hoogste aandeel retail in beleggingsvolume sinds 2017

Trendbreuk: huren in topwinkelstraten stijgen weer

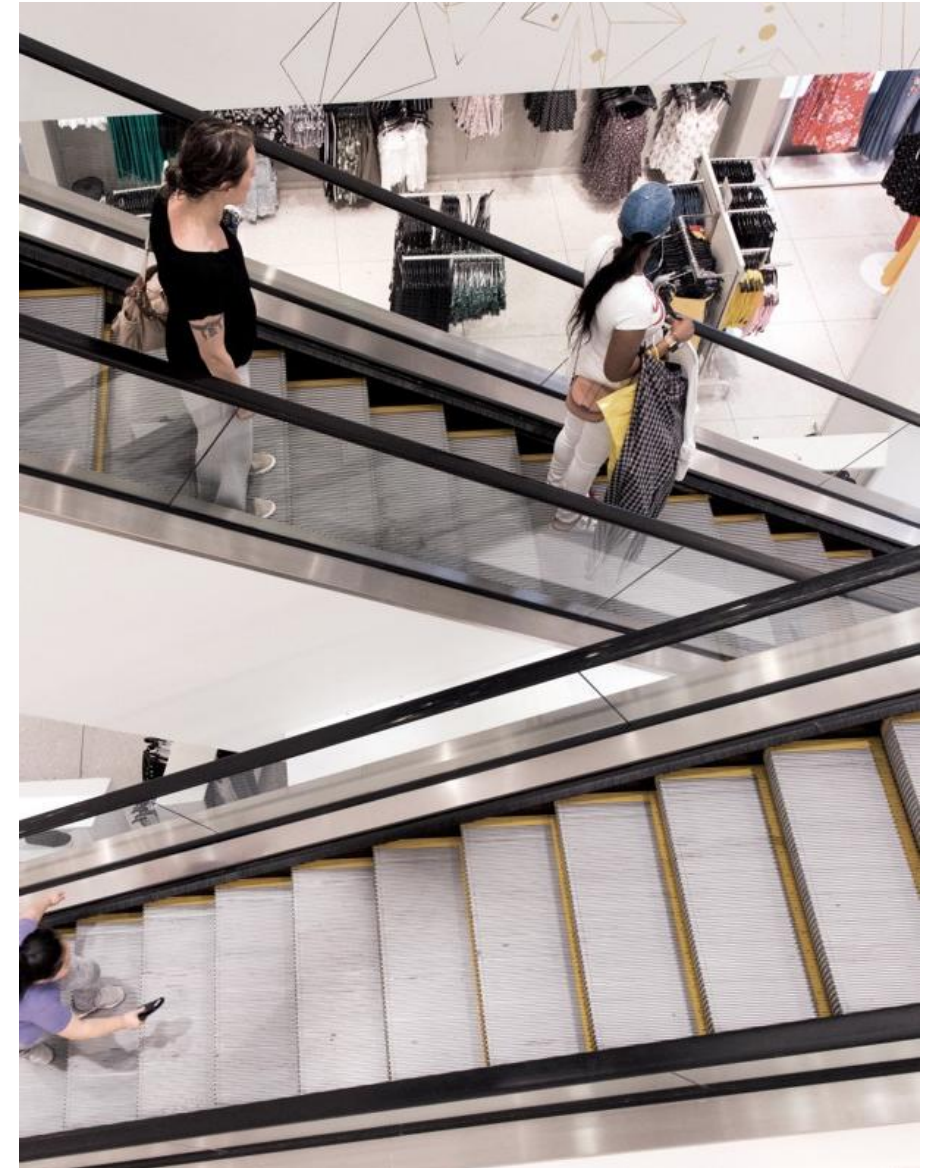
De markthuur op de Nederlandse topwinkelstraten steeg in de eerste helft van 2026 met 6,5%; een breuk met vier jaar stagnatie. In de Kalverstraat liep de huur op van € 2.500 naar € 2.600 per m², op de Lijnbaan in Rotterdam van € 1.350 naar € 1.500. Dat is een stijging van 11%.

Tegelijkertijd krimpt de A1-zone tot enkele straatdelen. Juist daar concentreert de huurgroei zich. Internationale ketens willen zich vanwege branding en zichtbaarheid precies op die plekken vestigen, maar het aanbod is er zeer schaars.

Koopkracht vooralsnog op peil, inflatie is risico voor H2 2026

Duurdere motorbrandstoffen en energie dreven de inflatie in juli op naar 3,1%, tegen 2,9% in juni. Consumptiegoederen stegen echter nauwelijks in prijs. Voor voedingsmiddelen, dranken en tabak bedroeg de stijging 0,0%.

In de tweede helft van het jaar loopt de inflatie naar verwachting ook in deze categorie op, mede doordat hogere energie- en importkosten met vertraging in de eindprijzen voor consumenten terechtkomen. Hogere inflatie drukt daarmee op de koopkracht van Nederlandse huishoudens en raakt vooral het verkoopvolume van de detailhandel.



06

Winkels

Hoogste aandeel retail in beleggingsvolume sinds 2017

Beleggingsvolume naar 17% van de markt

Beleggers kochten in H1 2026 voor € 1,2 miljard aan winkelvastgoed, bijna 30% meer dan een jaar eerder. Dit komt neer op het hoogste eerste halfjaar in tien jaar tijd. Daarmee vertegenwoordigen winkels 17% van het totale Nederlandse beleggingsvolume; het hoogste aandeel sinds 2017.

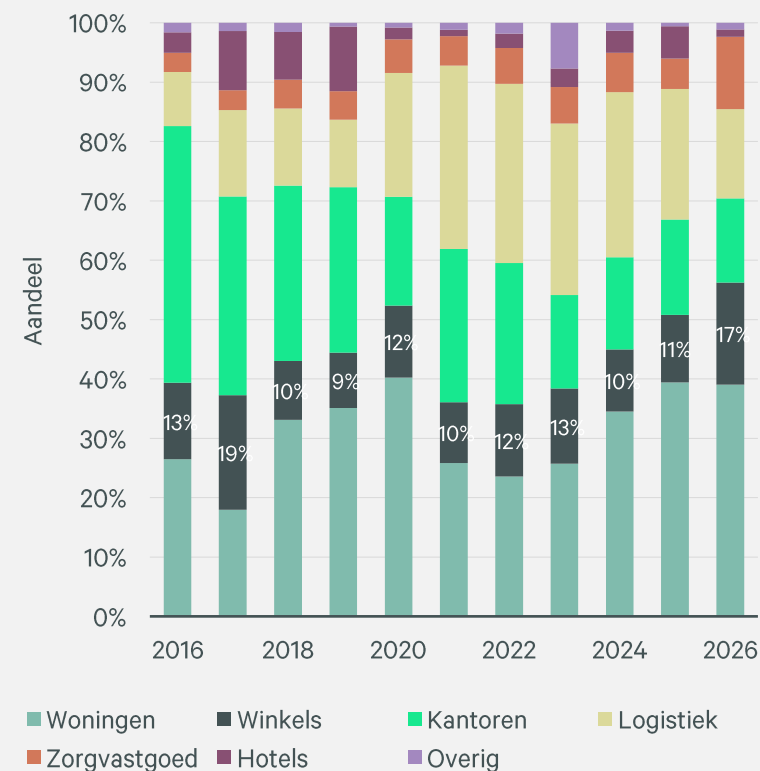
Grootschalige convenience-transacties droegen hier sterk aan bij. Daartoe behoorden de PULSE-portefeuilles van Harbert, bestaande uit zeven buurt- en wijkcentra, en retailpark AaBe in Tilburg. Beide transacties waren sterk convenience-georiënteerd.

Kopers gaan voor dagelijkse boodschappen

Convenience-gedreven retail was in H1 2026 de sterkste drijver van het beleggingsvolume. Convenience-gedreven winkelcentra, buurtcentra en supermarkten namen 60% van het volume voor hun rekening. Topwinkelstraten bleven beperkt tot 17%, met name door kleinere transacties onder de € 10 miljoen.

De interesse vloeit voort uit een solide koopkrachtontwikkeling, beperkte voorraadgroei en een groeiende bevolking op de lange termijn. Beleggers beschouwen dit segment daardoor al langer als een stabiele en gewilde categorie. Voor 2026 verwacht CBRE voor de gehele winkelmarkt een volume van circa € 1,7 miljard. Dat is 13% boven 2025, mede door het beperkt beschikbare product.

Figuur 10: Aandeel per sector in het beleggingsvolume, H1 2016 t/m 2026



Bron: CBRE Research

Contact

Research

Frank Verwoerd

Executive Director Research & Consultancy, Nederland
Frank.verwoerd@cbre.com

Sharon Morri

Senior Research Analyst, Logistics
Sharon.morri@cbre.com

Raymond Frederiks

Associate Director, Logistics & Retail
Raymond.frederiks@cbre.com

Heleen Igbuwe

Research Consultant, Office & Living
Heleen.igbuwe@cbre.com

Sam Elders

Associate Director, Office & Living
Sam.elders@cbre.com

© Copyright 2026. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.

Contact

Business contacten

Erik Langens

Managing Director, Nederland
Erik.langens@cbre.com

Lodewijk Buijs

Executive Director Capital Markets
Lodewijk.buijs@cbre.com

Robert-Jan Peters

Executive Director Debt & Structured Finance
Robertjan.peters@cbre.com

Jim Orsel

Head of Industrial & Logistics, Nederland
Jim.orsel@cbre.com

Thomas Westerhof

Head of Living Investments, Europa
Thomas.westerhof@cbre.com

Roxanne Schultz

Director Capital Markets Retail
Roxanne.schultz@cbre.com

Aileen Kleemans

Head of Healthcare Transactions
Aileen.kleemans@cbre.com

Bart van Eerd

Executive Director Office Leasing
Bart.vaneerd@cbre.com

Sebastiaan van Nimwegen

Senior Director Capital Markets Office
Sebastiaan.vannimwegen@cbre.com

Derek Welling

Head of Industrial & Logistics Capital Markets
Derek.welling@cbre.com

Yannick van der Weerden

Director Investment Banking
Yannick.vanderweerden@cbre.com

Maarten van Wendel de Joode

Head of Special Projects
Maarten.vanwendeldejoode@cbre.com

Anthony Gruppung

Associate Director Hotels Capital Markets
Anthony.gruppung@cbre.com

Casper van Grieken

Executive Director Investment Banking
Casper.vangrieken@cbre.com

Bas van Esterik

Head of MidCap
Bas.vanEsterik@cbre.com

Maurits van Haare Heijmeijer

Head of Data Centre Solutions
Maurits.vanhaareheijmeijer@cbre.com

© Copyright 2026. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.