

outlook logistiek vastgoed 2026

WAAROM LOGISTIEK VASTGOED INTERESSANT BLIJFT VOOR INVESTEERDERS



WAAROM LOGISTIEK VASTGOED INTERESSANT BLIJFT VOOR INVESTEERDERS

De lange termijnvooruitzichten voor de logistieke vastgoedmarkt zijn zeer positief. Achter de huidige tijdelijke marktdynamiek liggen namelijk verschillende structurele ontwikkelingen die de vraag aandrijven. Logistiek speelt tenslotte een steeds belangrijkere rol binnen de economie en de samenleving. Aan de hand van vijf punten beargumenteren we waarom logistiek vastgoed interessant blijft voor investeerders.

1 Een bepaalde basisvraag blijft altijd overeind

Er is sprake van een almaar groeiende bevolking en een constante, dagelijkse behoefte aan levensmiddelen als boodschappen en medicijnen. Ondertussen groeit de e-commercemarkt nog steeds door. Zo verwacht ING dat e-commerce dit jaar een omzetgroei van 7 procent laat zien¹. Ook bewegen we langzaam richting een circulaire economie, onder ander in de woningbouwopgave, waardoor meer materialen hergebruikt worden en er verschillende vervoersstromen ontstaan.

2 Meer behoefte aan strategische voorraden, dichtbij huis

Er zijn verschillende ontwikkelingen gaande die de vraag naar logistiek vastgoed in Nederland (zullen) opstuwten. Een belangrijke daarvan is de recente afsluiting van de Straat van Hormuz. Dit

was echter niet de enige ingrijpende verstoring in de afgelopen jaren. Denk aan de transportproblematiek direct na de corona-uitbraak, de blokkade van het Suezkanaal in 2021 door het vastgelopen schip Ever Given en sinds 2023 de ontregeling van de internationale scheepvaart in de Rode Zee vanwege aanvallen van Houthi-rebellen. Deze wereldwijde onrust zorgt ervoor dat men meer op zoek gaat naar zekerheid in de vorm van 'nearshoring' (waar mogelijk) en het aanhouden van meer strategische voorraden van bijvoorbeeld medicijnen, brandstoffen en kritieke grondstoffen door de overheid en het bedrijfsleven. Zo zien we nu bijvoorbeeld al een sterke toename van de opslag van batterijen als gevolg van gestegen brandstofprijzen.

3 De defensie-industrie gaat flink uitbreiden

Een andere ontwikkeling die hiermee samenhangt is de toenemende vraag naar logistiek vanuit Defensie en de defensie-industrie². Deels omdat NAVO-landen, waaronder Nederland, hebben afgesproken om hun defensie-uitgaven te verhogen van 2 naar 5 procent van het bbp in 2035. Maar ook omdat de VS, de grootste wapenleverancier van Europa, zich de afgelopen tijd een minder betrouwbare partner heeft getoond en het vanuit de EU dus gewenst is de productie (en de bijbehorende logistiek en opslag) van wapens in Europa op te voeren. Overigens gaat het bij opslag niet alleen om munitie, maar bijvoorbeeld ook om kleding en eten voor soldaten.

¹ <https://www.ing.nl/zakelijk/sector/trade-retail/facts--figures-e-commerce>

² Defensie en VDL zetten concrete stap in opschalen productie defensie-industrie | Defensie.nl



4 'Made in Europe' zal een vlucht nemen

Het bevorderen van de productie binnen de EU beperkt zich niet alleen tot defensie. Een andere ontwikkeling is dat de EU 'Made in Europe'-producten wil stimuleren om minder afhankelijk te zijn van andere landen. Daarvoor is het Industrial Accelerator Act (IAA) opgetuigd. Het doel daarvan is dat het huidige aandeel van de industrie van 14,3 procent van de totale economie van de EU toeneemt naar 20 procent in 2035³. Het gaat dan om een toename van de waarde van 2 biljoen euro nu naar ongeveer 3 biljoen euro, een toename van 50 procent. Dit zal gepaard gaan met een toenemende vraag naar logistiek, ook in Nederland.

5 Schaarste voor nieuwe ontwikkelingen

De beschikbare ruimte voor nieuwe logistieke ontwikkelingen in Nederland wordt steeds schaarser. Dit wordt versterkt doordat ontwikkelen überhaupt lastiger wordt door de stikstofproblematiek, het verkrijgen van een aansluiting vanwege netcongestie en stijgende bouwkosten. Doordat ontwikkelen lastiger wordt, is het de verwachting dat huurprijzen de komende jaren zullen toenemen, zij het voorlopig met mate.

Kortom: logistiek blijft interessant voor investeerders

De basisvraag en de verschillende ontwikkelingen die leiden tot meer vraag naar logistiek vastgoed zorgen voor een positieve outlook voor logistiek. Tegelijkertijd wordt er nog wel logistieke nieuwbouw bij, maar door schaarste en uitdagingen als de stikstofproblematiek en netcongestie wordt dit steeds minder. Dit én de gebruikelijke manier van contractvorming van de huurovereenkomst – 'triple net' – dragen eraan bij dat logistiek vastgoed absoluut een interessante asset class blijft voor investeerders ■

³ Industrial Accelerator Act – Internal Market, Industry, Entrepreneurship and SMEs

Deze outlook is tot stand gekomen door een samenwerking tussen Dynamis, Panattoni en LXA Advocaten.



Over Dynamis

Dynamis is al ruim 30 jaar een vertrouwde naam in de vastgoedmarkt. Als serviceorganisatie voor onze 13 lokale vastgoedpartners zorgen wij voor ondersteuning op het gebied van research, kennisdeling, opleiding, marketing en acquisitie. Met 54 vestigingen en ruim 550 medewerkers opereren onze leden zowel landelijk als regionaal in de markt voor wonen, bedrijfsnonroerendgoed, taxaties en financiële dienstverlening. De kracht van verbinding in een groep, gecombineerd met de expertise van onze individuele partners: dat is Dynamis.



Over Panattoni

Panattoni, 39 jaar geleden opgericht in de Verenigde Staten door Carl Panattoni, is een van 's werelds grootste particuliere ontwikkelaars van industrieel en logistiek vastgoed. Naast het ontwikkelen van state-of-the-art multifunctionele bedrijfsgebouwen biedt Panattoni aanpalende diensten, waaronder property management. Duurzaamheid is een speerpunt van de onderneming. In Nederland hebben alle Panattoni ontwikkelingen het BREEAM-NL duurzaamheidscertificaat.



Over LXA Advocaten

LXA Advocaten is een dynamisch full-service kantoor met vestigingen in Den Bosch en Amsterdam. Met 12 partners en ruim 45 gespecialiseerde professionals adviseren wij ondernemingen, ondernemers en investeerders. Wij staan bekend om onze diepgaande kennis en expertise in (logistiek) vastgoed, zoals vastgoedtransacties, huurrecht, bouwrecht, omgevingsrecht, milieurecht en meer. Echte impact begint met begrijpen wat er speelt. Daarom investeren wij in de relatie, verdiepen we ons in de context en kijken we verder dan de juridische vraag alleen. Vanuit die verbinding geven we richting met scherpe analyses, diepgaande expertise en pragmatische oplossingen. Zo maken we impact die niet alleen juridisch klopt, maar ook ondernemingen verder brengt.