

Renteschok op komst? 'Inflatie van 5 procent niet uitgesloten'

De hoge energieprijzen als gevolg van de oorlog in het Midden-Oosten doen denken aan de vorige energiecrisis. De vrees voor een inflatiepiek is groot en de ECB zegt klaar te staan om de rente te verhogen. Moeten we vrezen voor eenzelfde renteschok als toen?

Het staat ons nog vers in het geheugen. De energiecrisis die ontstond nadat Europa grotendeels van het Russische gas afstapte na de inval in Oekraïne, leidde tot gasprijzen van boven de 300 euro per megawattuur en inflatiecijfers van rond de 14 procent in Nederland. Het gevolg: flinke rentestijgingen en een fikse dip in het beleggingsvolume op de vastgoedmarkt.

Ook nu lopen gas- en oliepunten verder op als gevolg van met name de sluiting van de Straat van Hormuz, een belangrijke vaarroute voor het transport van vloeibaar gas. De onzekerheid over het verloop van de oorlog in het Midden-Oosten en de hoge energieprijzen is terug te zien in de financiële markten. De Duitse 10-jaarsrente nam sinds de Amerikaans-Israëlische aanvallen op Iran eind februari in schokbewegingen toe van 2,7 naar 3 procent. Ook zakte de AEX-index, de graadmeter voor de grootste aandelenfondsen met een notering in Amsterdam, van 1027 naar 974 punten.

Meer onrust onder beleggers

Beleggers voelen de onzekerheid die de oorlog met zich meebrengt. De VIX-index, die de onrust onder beleggers weergeeft, liep de laatste maand op. Bovendien dreigen beleggers ondanks goede rendementen voorzichtiger te worden. Ze zien meer risico, maken zich meer zorgen over economische vooruitzichten en verwachten dat een stijgende inflatie de prestaties van vastgoed drukt, zo komt naar voren uit recente cijfers van Inrev, de Europese branchevereniging voor niet-beursgenoteerd vastgoed.

Bovendien stelde Christine Lagarde, voorzitter van de Europese Centrale Bank (ECB), woensdag op een conferentie in Frankfurt dat de rente in het eurogebied in april al kan worden verhoogd als een aanzienlijke inflatiestijging volgt. Hoe groot is de daadwerkelijke kans op een nieuwe inflatie- en rentepiek?

Stijgende kapitaalmarktrente

De rente en beurskoersen reageren op verwachtingen. Verwachtingen over het verloop van de economie en de inflatiepercentages. De hogere langetermijnrente laat volgens Ronald Huisman, hoogleraar energiefinanciering en financiële markten aan de Erasmus Universiteit Rotterdam, goed zien dat men onzeker is over de economische situatie en inflatie in de toekomst. 'Die cijfers vertellen ons dat investeerders wat minder bereid zijn om geld op de lange termijn weg te zetten. De energiecrisis zorgt voor onzekerheid.'

Ook econoom Han de Jong ziet de kapitaalmarktrente sinds de oorlog stijgen. 'Dat komt natuurlijk door de hoge olie- en gasprijzen, die de inflatie waarschijnlijk zullen aanwakkeren.'

Vastgoedmarkt.nl

Door: Eva Meester, 27 maart 2026

Inflatie loopt op

De vrees voor een nieuwe inflatiesprong wordt almaar tastbaarder. Philip Lane, hoofdeconoom van de ECB, zei in gesprek met de Financial Times dat hij een nieuwe inflatiepiek verwacht bij een langdurige oorlog. Johan Geeroms, risicodirecteur voor de Benelux bij kredietverzekeraar Allianz Trade, waarschuwde zelfs voor eenzelfde piek als in 2022. Centrale banken waarvan verwacht werd dat ze de rente zullen verlagen, hebben deze plannen van tafel geveegd en de markt speculeert over renteverhogingen. De Jong: 'Als dit lang aanhoudt en de inflatie oploopt, dan is dat niet uit te sluiten.'

Toch verwacht hij zeker niet zulke hoge inflatiepercentages als in 2021 en 2022. De inflatie ligt in Nederland hoger dan in omliggende landen, maar is met 2,4 procent nog altijd een stuk minder hoog dan toen. Economen van ABN Amro, die eerder uitgingen van 2,3 procent inflatie, hebben de verwachting bijgesteld naar 2,9 procent over dit jaar. De Jong verwacht dat het percentage zelfs nog iets hoger gaat liggen. 'Als die olie- en gasprijzen op dit niveau blijven en dit verder doorwerkt in de economie, dan denk ik dat we aan het einde van het jaar een inflatiepercentage van rond de 5 procent zouden kunnen hebben.'

De econoom benadrukt dat de situatie nu overeenkomsten vertoont met toen, maar ook zeker verschillen. 'Tijdens de pandemie moest iedereen thuisblijven en werd er minder geproduceerd. Vraag en aanbod raakten uit balans en daar kwam toen de stijging van de gasprijzen overheen. De Europese gasprijs liep zelfs op tot boven de 300 euro per megawattuur. Dat is nu zo'n 60 euro. Daar zijn we dus nog lang niet.'

Wereldprijs

Die verschillen benadrukt ook Huisman. Zo was Europa ten tijde van de energiecrisis sterk afhankelijk van Russisch gas en was dit de goedkoopste aanbieder. Het grotendeels afstappen van het Russisch gas betekende dan ook dat de goedkoopste speler buiten spel was gezet en Europa zich noodgedwongen moest richten op duurder gas, juist op het moment dat de gasvoorraden in Europa bijna leeg waren. Huisman: 'Dat zorgde voor een prijzenuitbraak.'

De huidige situatie verschilt op verschillende fronten. Vooral Azië is erg afhankelijk van vloeibaar gas vanuit het Midden-Oosten. Nederland haalt olie en gas met name uit de Verenigde Staten, maar bijvoorbeeld ook uit Noorwegen. De directe gas- en olieconsequenties van de oorlog in het Midden-Oosten zijn voor Europa beperkt. 'Maar de marktprijs is een wereldprijs', benoemt Huisman. 'Stijgt deze in Azië, dan stijgt deze bij ons ook.'

'Serieus probleem'

Doordat Aziatische landen zich nu noodgedwongen tot dezelfde bronnen van gas en olie richten als Nederland, lopen de gasprijzen op. De energieprijzen stijgen niet in een rechte lijn, maar met pieken en dalen, meebewegend met de ontwikkelingen in de oorlog. 'Een signaal van onzekerheid', zegt Huisman. 'We weten niet zeker wat we hiervan moeten vinden, maar dat het een serieus probleem is, is duidelijk.'

Vastgoedmarkt.nl

Door: Eva Meester, 27 maart 2026

Een aantal jaar geleden was het voornaamste doel van Europa om de gasvoorraden opnieuw bij te vullen. Het probleem was toen te overzien, zegt Huisman. Nu weten we niet hoe lang dit nog gaat duren, wat voor nog meer onzekerheid zorgt. Opnieuw kampt Nederland met een lage gasvoorraad. Met een vullingsgraad van 5,8 procent is deze in tien jaar zelfs niet zo laag geweest. Dat maakt ons kwetsbaar. 'Alle voorraden die nu niet gevuld kunnen worden, moeten later worden gevuld. Dus er moet heel veel vraag worden ingehaald. En het aanbod dat door aanvallen is beschadigd, moet weer gerepareerd worden. Misschien dat andere landen wat meer kunnen gaan produceren, maar het duurt even voordat je dat allemaal opgeschaald hebt.' Het zou dus zomaar kunnen dat deze oorlog en energiecrisis een lange nasleep heeft.

Rentestijgingen

Zo zijn er positieve en minder positieve verschillen te benoemen. Ook anders dan toen zijn de voorafgaande rentetarieven. De ECB en de Federal Reserve voerden in de jaren voor de inval in Oekraïne een bijzonder ruim monetair beleid. De rentetarieven waren extreem laag en daarnaast kochten de centrale banken op grote schaal obligaties op. De ECB hield vast aan deze strategie toen de inflatie in 2021 fors opliep. Maar de geldontwaarding in de eurozone liep binnen een half jaar in de dubbele cijfers en de ECB greep toch in, namelijk door de rente in veertien maanden van 0,50 procent naar 4,00 procent te verhogen.

De Jong verwacht nu dan ook geen soortgelijke renteschok. De ECB besloot vorige week om de rente onveranderd te laten op 2 procent, maar liet woensdag weten dat dit indien nodig kan worden bijgesteld. Daar is het nu echter nog te vroeg voor, stelde de centralebankpresident Lagarde in haar toespraak in Frankfurt. 'Ik denk dat de centrale banken voorlopig afwachten om te zien hoe dit uitpakt', zegt De Jong. 'Maar, als de energieprijzen hoog blijven en de inflatie oploopt, dan verwacht ik dat ze eerder dan in 2022 de rente zullen verhogen.'

De stijging van de energieprijzen is een groeiremmende factor en daar komt dan nog eens de hogere rente van centrale banken bij, benoemt hij. 'Dus ik denk dat de rentestijging op de kapitaalmarkt redelijk beperkt zal blijven en alweer iets zal dalen voor de centrale banken klaar zijn met de renteverhogingen.'

Afwaardering van vastgoed

De vorige energiecrisis leidde in 2022 tot een flinke terugval in het vastgoedinvesteringenvolume in Nederland: een daling van 60 procent, volgens vastgoedadviseur JLL. Ook nu wordt het beleggerssentiment beïnvloed door de oorlog, ziet Inrev. Huisman: 'Als de economische groei afneemt, zullen beleggers investeringen uitstellen. Ik kan me voorstellen dat beleggers de komende periode eerst even aankijken voordat ze grote vastgoedinvesteringen doen.'

Ook Sven Bertens, hoofdonderzoeker bij JLL, sluit niet uit dat de oorlog in het Midden-Oosten impact kan hebben op de Nederlandse vastgoed(beleggings)markt. Mocht de inflatie en als gevolg de rente toenemen, dan kan dit ertoe leiden dat beleggers voorzichtiger worden bij het doen van investeringen. Ook op de vastgoedgebruikersmarkt speelt de oorlog in het Midden-Oosten een belangrijke rol. 'Ik verwacht dat bijvoorbeeld logistiek vastgoed hier natuurlijk wel wat van voelt,

Vastgoedmarkt.nl

Door: Eva Meester, 27 maart 2026

vanwege het mondiale karakter. De sector zal wederom bezig zijn met risicobeperkingen in de goederenstroom en productieketens mogelijk dichterbij de consument brengen.'

Toch benadrukt hij dat de situatie van een aantal jaar geleden niet vergelijkbaar is met de situatie van nu, mede door het ruime monetaire beleid van toen. Hierdoor was het verschil in rente groot en werd het lenen van geld voor vastgoedfinancieringen significant duurder. Door de forse afwaarderingen vonden ineens veel minder vastgoedinvesteringen plaats.

Sterke start

Bertens voorspelt nu geen soortgelijk scenario. 'Ik voorzie niet eenzelfde afwaardering van vastgoed. We verwachten nu niet dat de beleidsrente van de ECB weer zo'n sprong gaat maken en dat leidt dus ook tot minder grote schokken op de vastgoedmarkt.' Het eerste kwartaal is bovendien sterk van start gegaan, 'met veel grote deals'. Door de vele tekorten op de nieuwbouwmakrt lopen de huurprijzen en dus de waarde van het vastgoed bovendien nog altijd op, benoemt Bertens. 'Dus ik denk dat we te maken hebben met een andere situatie. De financiële markten staan er echt sterker voor.'

Daarnaast had ook Nederland in 2022 net de coronapandemie achter zich gelaten. Ook dat zorgde voor minder vertrouwen en investeringen in de vastgoedmarkt. Bertens: 'Er was nog veel onzekerheid, bijvoorbeeld in de kantorenmarkt door het thuiswerken. Die onzekerheid is nu grotendeels weg.'

De Jong spreekt eveneens van een andere situatie voor de vastgoedmarkt. Vastgoed is kwetsbaar voor rentestijgingen en toenemende werkloosheid. 'We zouden in een flinke recessie terecht moeten komen om de werkloosheid op te laten lopen en ik denk dat de rente heus wel wat zal gaan stijgen, maar veel minder dan we in 2022 hebben gezien. Dus de vastgoedmarkt zal waarschijnlijk wel wat verzwakken, maar niet in de mate van toen.'