VASTGOED JOURNAAL

VJ Commentaar: Banken kunnen beter hun vastgoedonderzoeksafdelingen sluiten

29-04-2014 10:45

Elke voorspelling die analisten van grote banken over de bouw- en vastgoedsector naar buiten brengen doet mij de wenkbrauwen fronsen. Zo ziet het volgens ING-analisten weer goed uit voor de bouwsector. Een maand geleden waren dezelfde analisten heel positief over vastgoedaandelen. Maar waarom moest ING Real Estate dan dood? Bij de andere banken is het niet veel beter gesteld.

Al die analisten van de 'economische' onderzoeksafdelingen van de grote banken die maandelijks hun rapportjes en voorspellingen uitbraken, ik geloof ze allang niet meer. Ze zijn stuk voor stuk ongeloofwaardig geworden. Ik noemde net de onderzoekers van ING. Iedere keer als ze melden dat nu het moment is gekomen om in vastgoed(aandelen) te beleggen, vraag ik me af waarom de top van ING daar zelf niet naar handelt. De top van ING heeft de afgelopen jaren immers met succes vastgoedpoot ING Real Estate de nek omgedraaid. In de ooit zo succesvolle combinatie van ontwikkelen, financieren en beleggen, gelooft ING niet meer.

Maar ondertussen laten ze wel andere afdelingen rapportjes schrijven over hoe gunstig het nu in de vastgoed- en bouwsector is gesteld. Het is alsof winkelpersoneel brood aanprijst terwijl de bakker het niet (meer) eet. De zogenoemde onderzoekers zou ik verbieden om nog iets over vastgoed te publiceren als de directie er zelf niet meer in gelooft.

Vastgoedtrends

Maar dat geldt ook voor de andere banken en hun economische afdelingen die de vastgoedtrends in de gaten houden. Van Rabo is bekend dat ze regelmatig iets zeggen over hoe de Nederlandse woningmarkt ervoor staat. Ze deden zelfs voorspellingen over het prijsverloop. Die visie was lange tijd zo negatief dat de Rabotop haar onderzoekers verbood om nog langer iets te zeggen over het toekomstig prijsniveau van woningen. Begrijpelijk, want Rabo is de belangrijkste hypotheekleningverschaffer van Nederland en negatief nieuws helpt niet bepaald om de huizenprijzen op te krikken. Volgens mij is dat verbod weer van de baan nu de woningmarkt langzaam maar zeker zich aan het herstellen is.

Maar dan nog. Als de onderzoekers zeggen dat nu het goede moment is om een huis te kopen, dan moet dit positivisme ook doorsijpelen naar de andere afdelingen. In het bijzonder bij de afdeling hypotheekverstrekking. Banken blijven nog helaas uitermate voorzichtig met het verstrekken van nieuwe hypotheken. Onbegrijpelijk! Terwijl de huizenprijzen op dit moment gemiddeld bijna 20% lager zijn dan in 2008. Het onderpand kan bijna niet verder in waarde zakken. Vergelijk dat maar eens in de periode vóór 2008. Toen was het net omgekeerd: zeer ruimhartige kredietverstrekking met snel oplopende huizenprijzen.

Liever buffers ophogen

Kort samengevat: als bepaalde bankafdelingen iets positiefs roepen over onroerend goed terwijl de banktop kort daarvoor de complete vastgoedtak heeft ontmanteld, dan vind ik ze ongeloofwaardig. Doet de betreffende bank nog wel iets in het vastgoed, dan nog heb ik moeite om de onderzoeksrapporten te geloven omdat ze dan een commercieel doel dienen. Met andere woorden, banken kunnen beter die onderzoeksafdelingen afstoten en onderbrengen bij onafhankelijke CBS –achtige instituten en het bespaarde geld gebruiken om hun buffers op te hogen. Dan komt er meer krediet vrij. Dat is waar het volgens mij allemaal om te doen is.

Rogier Hentenaar

VASTGOED JOURNAAL

Hoofdredacteur Vastgoedjournaal