

Column: Gaat de vastgoedsector herstellen?

16-06-2010 10:42

De vraag die de gehele markt bezighoudt is: gaat de vastgoedsector herstellen? Regelmatig spreek ik vastgoedprofessionals die een mening hebben over de sector. Wat mij opvalt is dat de meningen die in de pers komen vaak positiever zijn dan off the record. Uiteraard is dat logisch want klagen is leuker face to face en tegen de media klagen is niet goed voor de business. De meningen lopen inmiddels dusdanig uiteen dat we eigenlijk kunnen stellen dat niemand het weet. Jammer is het dan ook dat er voor commercieel vastgoed geen instituten bestaan die onafhankelijk research kunnen plegen. Er zijn er wel een aantal die dat beweren maar die beschikken lang niet over alle data.

Persoonlijk vind ik het altijd interessant om de macro-economische cijfers te volgen en die zijn de laatste tijd niet al te best. Vorige week in Amerika nam de werkloosheid weer toe en de retailverkopen namen met meer dan 1% af. Dat staat overigens in schril contrast met het jongste onderzoek van Bouwfonds REIM - zie elders op onze site - die juist een opleving van de Amerikaanse woningmarkt voorzien.

Deze trend van afnemende retailverkopen oplopende werkloosheid is ook in Europa aan het voortzetten. Waar landen op omvallen staan en moeten worden gesteund met vangnetten van de EU en IMF zijn de omstandigheden voor een duurzaam hestel nog lang niet in zicht. Wat voor impact heeft het voor de retail-beleggers als de consumenten minder gaan uitgeven? Een van de scenario's kan dan zijn dat A1 huurders niet meer van die topprijzen kunnen betalen. Of dat er simpelweg grote retailketens failliet gaan.

Ook ben ik benieuwd wat voor impact de immense bezuinigingen van de Europese overheden gaan hebben op de vastgoedsector. Veel subsidies worden afgeschaft of ingeperkt. In de VS zijn ze er al mee begonnen. Tot 1 mei kreeg je daar subsidie als je een woning kocht. Je ziet gelijk de reactie van de markt als zo'n subsidie is afgelopen. Het vertrouwen van huizenbouwers in de VS was namelijk gisteren flink gedaald. Dit zelfde fenomeen gaat zich ook in Nederland voordoen, alleen dan met de hypotheekrente-aftrek. Linksom of rechtsom, er gaat wat gebeuren met het afschaffen van de fiscale voordelen van het woningbezit. Tijdens het typen van dit bericht zie ik een 'gerucht' binnenkomen via CNBC dat Spanje mogelijk €250 mrd nodig zal hebben van de EU en IMF. uiteraard wordt dit bericht gelijk weer ontkend. Maar begon het in Griekenland ook niet zo destijds?

Dat het herstel ooit gaat doorzetten, gaan we heus allemaal een keer meemaken! Ik hoop van wel, het is tijd om vooruit te kijken en positief te zijn. Wat dat betreft is het heel goed dat de grote vastgoedpartijen altijd positief blijven. Hopelijk zorgen die op den duur voor een positief sentiment!