VASTGOED JOURNAAL

Hoe lang duurt het vastgoedfeestje nog?

04-05-2018 11:25

Nog geen vijf jaar geleden was het kommer en kwel op de Nederlandse vastgoedmarkt. Het verbaast me hoe snel de lessen uit de crisis alweer vergeten zijn. Sinds de particulier de vastgoedmarkt als aantrekkelijk alternatief voor sparen heeft ontdekt, lijkt er geen houden meer aan. De particuliere belegger weet niet hoe snel hij moet kopen om mee te profiteren van de alsmaar stijgende prijzen op de vastgoedmarkt. De banken willen hen nu maar al te graag helpen. Ik vraag me alleen af of dit feestje niet met een kater eindigt.

Onlangs verkocht ik een appartement in Maastricht voor 20 maal de huur. Dat is op zich niet wereldschokkend. Maar een eenvoudig appartement aan de rand van het centrum van Maastricht met een bruto aanvangsrendement van 5% was enkele jaren geleden nauwelijks te verkopen voor 12 maal de huur. Vijf jaar geleden zou je met hetzelfde appartement een bruto aanvangsrendement van 8,33% hebben kunnen behalen, maar dat was toen geen optie.

Achteruit boeren

Natuurlijk begrijp ik de redenering van de particuliere belegger wel: gezien de extreem lage rentevergoeding van nagenoeg 0% die banken spaarders bieden, is een bruto aanvangsrendement van 5% heel veel. Als we de vermogensrendementsheffing daarbij in ogenschouw nemen, dan wordt beleggen in vastgoed bijna een ‘must’. Niemand wil achteruit boeren met het moeizaam bijeen gespaarde vermogen.

Maar het is de vraag of sentiment de meest wijze raadgever is? Keer op keer zien we in cycli de zelfde beweging: de aspirant-belegger kijkt bij een stijgende markt in eerste instantie hoe de markt zich ontwikkelt om vervolgens massaal in te stappen om toch vooral niet te laat te komen. Niet verstandig. Vroeg instappen had tot meer rendement geleid. Het blijft interessant om te zien dat niet de cijfers maar het sentiment voor velen het handelen bepaalt. ‘Voorspellen is moeilijk, vooral als het over de toekomst gaat', is ooit gezegd.

Probleem?

Is het een probleem dat iemand bereid is 20 maal de huur voor een appartement te betalen? Niet als het om eigen geld gaat. Maar daar wringt wat mij betreft de schoen. Veel particuliere beleggers willen een financieringsvoorbehoud bij de aankoop van een beleggingsobject en maken dus gebruik van vreemd vermogen. Maakt het wat uit dat de bank voor 60% mee doet bij een beleggingsobject? De te betalen rente is immers lager dan het rendement dat wordt behaald; wat wil de belegger nog meer? Niet alleen rendement op het eigen vermogen, maar ook op het vreemd vermogen!

Het kan snel gaan. Een paar jaar geleden, toen de banken nog aan het bijkomen waren van de financiële crisis, waren diezelfde banken niet of nauwelijks bereid om commercieel vastgoed te financieren. Maar dankzij het ruime opkoopbeleid van ECB-voorzitter Mario Draghi kunnen banken bijna niet anders. Het geld is voor niets op te halen, dan is een paar procent rendement al snel goed.

De markt is booming en de bomen groeien weer tot in de hemel. Wat kan er gebeuren? Iedereen verwacht stijgende vastgoedprijzen, dus stijgen de prijzen. Typisch een geval van een selffulfilling prophecy: als iedereen het maar gelooft, gebeurt het ook. Tot het moment dat een paar beleggers bedenken dat het moment gekomen is om afscheid te nemen van het vastgoed. Dan is de ‘Talfahrt’, zoals ze die in Duitsland noemen, begonnen.

Louis Huijts REV is voorzitter sectie Bedrijfsmatig Vastgoed VBO Makelaar

Redactie