

## 'Terughoudendheid troef maar geen herhaling van 2007'

29-04-2020 14:06

In de eerste twee weken na de lockdownmaatregelen in Nederland halveerde het vastgoedbeleggingsvolume en lieten retailers op grote schaal de eigenaren van hun winkels weten de huur niet meer te kunnen betalen. Sinds half april verstrekken financiers ook geen leningen meer voor winkel- en hotelvastgoed en kijken ze kritischer dan voorheen naar financiering van vastgoed in sectoren zoals logistiek en woningen. De schrik zit er goed in en er wordt – hoewel voorzichtig – door sommigen gewezen op een herhaling van de grote financiële crisis uit 2007/2008.



“Zonder de ernst van de situatie te onderschatten, ben ik ervan overtuigd dat het zover niet gaat komen”, zegt Gijs Hoedemaker, analist bij [DamBorg](#). Hoedemaker, een van oorsprong ‘bankenman’, blijft objectief en nuchter onder de situatie. Wel benadrukt hij er in zijn analyse vanuit te gaan dat de gezondheids crisis spoedig onder controle komt, hij wijst daarbij op de positieve berichtgeving uit verschillende landen waaronder China en Zuid-Korea.

### Vastgoedbubbel

Hoedemakers’ vertrouwen in een snel herstel is gebaseerd op het gegeven dat we te maken hebben met een gezondheids crisis in plaats van een financiële crisis. “Er is geen sprake van een zogenoemde ‘vastgoedbubbel’ die barst. De economische effecten zijn fors maar wel inzichtelijk, een vergelijking met 2007 gaat dan ook echt niet op.”

### Vertrouwen

In 2007 stond de vastgoedmarkt veel centraler in de crisis vanwege de stagnerende huizenmarkt in de VS en de hierdoor zeer snel dalende waarde van hypotheekleningen. Geld droogde op, de ‘bubbel’ op de huizenmarkt klapte en de problemen met de hypotheekleningen op de woningmarkt sloegen over op andere financiële producten. De bankencrisis, zoals het ook vaak werd genoemd, was geboren. Met de val van Lehman Brothers ging vervolgens ook het vertrouwen volledig onderuit. Het vertrouwen was te groot, wat jarenlang van toepassing was op zogenoemde systeembanken, bleek plotseling niet meer te gelden. Dit zorgde voor een kettingreactie en pas jaren later kwam voorzichtig herstel in zicht. “Dit is nu niet aan de orde, vergeleken met toen is het financiële stelsel nu veel robuuster. De huidige onzekerheid wordt veroorzaakt aan de tijd die nodig is om de gezondheids crisis onder controle te krijgen.”

### Economische schade overbruggen

Monetaire beleidsmakers lijken op de lijn van Hoedemaker te zitten. Heel snel nadat het virus buiten China

opdook kwamen de FED en de ECB in actie met maatregelen om de markten tot rust te brengen en de economie te ondersteunen. In het kielzog hiervan kwamen landelijk toezeggingen van steun aan partijen die de impact van de corona-uitbraak voelen.

Hoedemaker: "Natuurlijk gaan we een krimp zien maar ik geloof dat veel van de economische schade die we nu oplopen, snel kan worden ingehaald. In 2007 duurde het vooral heel lang voordat duidelijk werd wat er precies aan de hand was, hoe groot de impact zou worden en wat de beste reactie op de crisis was. Ondanks alle onzekerheden rondom het virus, is nu duidelijk dat we ons moeten richten op het overbruggen van liquiditeitsproblemen van alle partijen die zwaar geraakt worden door het virus. Omdat er nu geen sprake is van een crisis in het financiële systeem zie je dan ook dat overheden wereldwijd in staat zijn om met grote steunpakketten de economie te helpen de virusuitbraak te overbruggen."

De directe impact van de corona-uitbraak op de economie is zeer groot, heftiger nog dan in 2007 als we kijken naar werkeloosheid en de impact op bijvoorbeeld de horeca, hotels en de reiswereld. Dit zal pas veranderen op het moment dat het virus op grote schaal onder controle is. "Als dit een overzichtelijke periode aanhoudt en we in de tussentijd de economische schade kunnen overbruggen met noodfondsen, dan kan de economie vervolgens de draad weer oppakken en zal er ook weer snel sprake zijn van groei. Dan is het in economische zin een soort slaapstand waar we nu in staan en kunnen we de economie straks zonder al te veel schade wakker laten worden", besluit Hoedemaker.

Bezoek voor meer informatie de websites [damborg.nl](https://damborg.nl) en [damborg.nl/beleggingspand-verkopen](https://damborg.nl/beleggingspand-verkopen)

Redactie