

TEGENWIND VOOR VASTGOEDBELEGGERS

# ‘Haal de emotie uit uw vastgoedinvestering’

De renteklim zorgt voor tegenwind op de vastgoedmarkt, en dat kan een rem zetten op de waardeontwikkeling van vastgoedinvesteringen. Nog meer dan vroeger moet de vastgoedbelegger grondig zijn huiswerk maken. Welke beleggingen bieden het best weerstand tegen de gewijzigde condities? LAURENZ VERLEDENS

**W**at als...uw woning een beursgenoteerd aandeel was? Met dagelijks een openings- en een slotkoers voor uw pand. Hoe zou de waarde van uw woning dan reageren op een renteverhoging van de Europese Centrale Bank? En zou u er van wakker liggen als uw woning in één dag 10.000 euro minder waard is? Woningeigenaars en beleggers in fysiek vastgoed zitten niet te wachten op een continue waardering van hun eigendommen. Een deel van de gemoedsrust die zo'n belegging biedt, zit juist in het ontbreken van regelmatige en pandspecifieke prijsinformatie. Wat maakt het ook uit, als u toch niet van plan bent uw woning in de eerste tien jaar te verkopen? Maar als u vandaag een vastgoedbelegging overweegt, is het toch wel



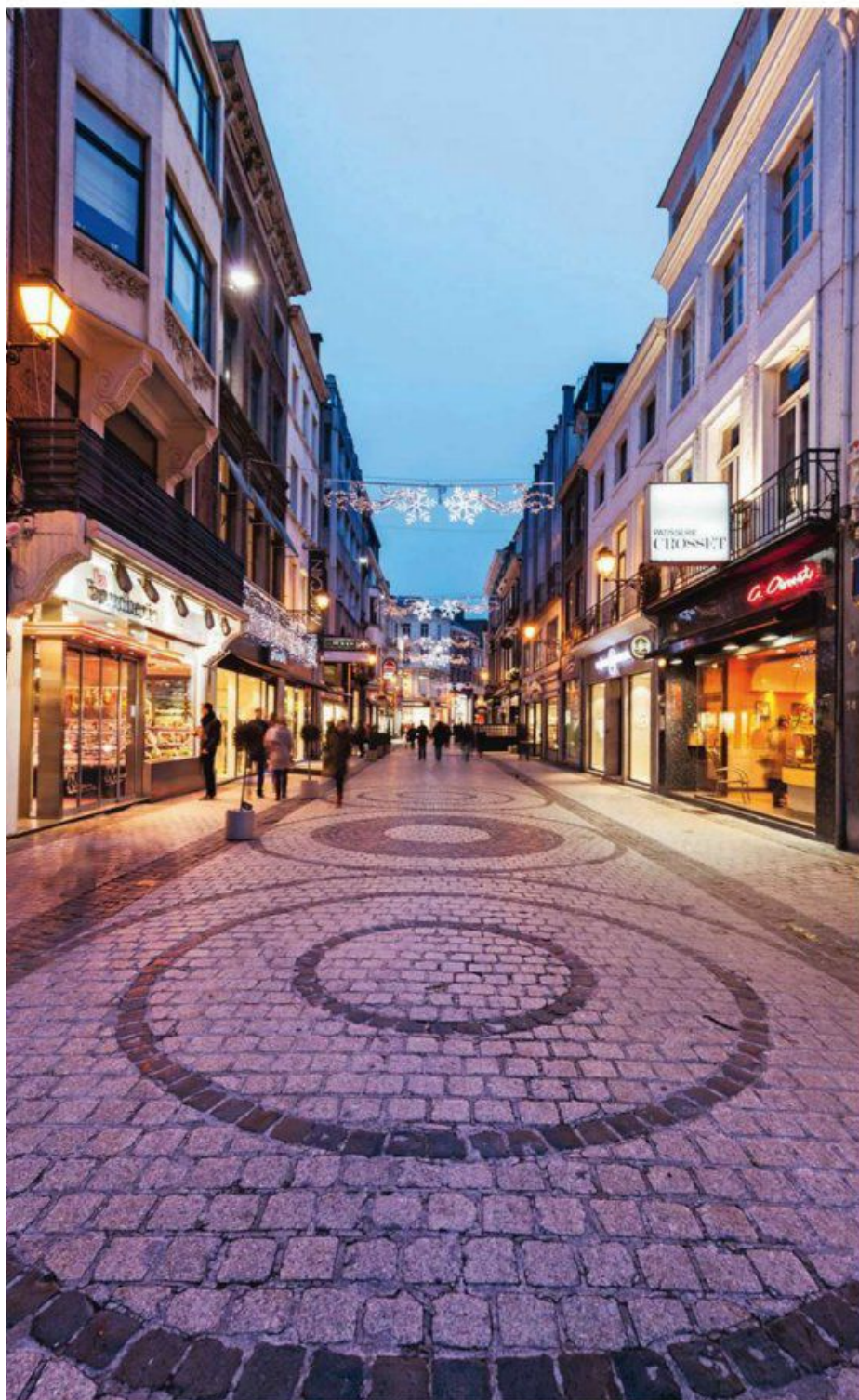
**‘In de periode 1979 tot 1983 zijn de prijzen met 10 procent gedaald’**

PHILIPPE JANSSENS, OPRICHTER EN PARTNER VAN HET VASTGOEDADVIESBUREAU STADIM

nuttig om te weten of de vastgoedmarkt à la hausse of à la baisse gaat. En of er al dan niet een overwaardering is. Sommige waarnemers waarschuwen ook dat de Belgische woningmarkt op een kantelpunt staat. Na een erg lange periode met aanhoudend stijgende prijzen koelde de vastgoedmarkt in 2022 wat af. Zou het kunnen dat die vertraging geen tijdelijk fenomeen is?

“We komen uit een unieke periode met een negatieve reële

rente”, antwoordt Philippe Janssens, oprichter en partner van het vastgoedadviesbureau Stadim. “Dat betekent dat de inflatie hoger is dan de rente. Vanuit de redenering dat vastgoed weerstand biedt tegen inflatie is dat natuurlijk een zeer gunstige marktsituatie. Het is de stimulus bij uitstek geweest om te investeren in vastgoed.” Aan dat mooie liedje lijkt nu dus een einde te komen. “De jongste maanden zien we een serieuze vertraging in de evolutie van de gezondheidsindex, terwijl de hausse van de rentevoeten aanhoudt”, vervolgt Janssens. Exit negatieve reële rente dus. Dat is geen drama, maar het remt de markt wel af. “Je krijgt tegenwind en de effecten daarvan zie je nu al op de nieuwbouwmarkt”, weet Janssens. “De vraag naar nieuwbouw neemt af en promotoren hebben al enkele projecten *on hold* gezet.” Ook voor de waardeontwikkeling is de aantrekkende reële rente geen cadeau. Janssens ziet gelijkenissen met de vastgoedcrisis van eind jaren zeventig, begin jaren tachtig. “In 1979 was het plots gedaan met de euforie op de woningmarkt. Dat gebeurde zeer brutaal, en het heeft geduurd tot 1983. In die periode zijn de prijzen met 10 procent gedaald. Rekening houdend met de inflatie in die periode bedroeg de waardedaling zelfs meer dan 30 procent.” Janssens gaat nu uit van een scenario waarin de prijzen op de woningmarkt de komende vijf jaar stabiliseren. “Via de inflatie zou dat kunnen volstaan om de overwaardering van 10 à 15 procent, die som-



#### WINKELSTRAAT

Winkelvastgoed in de binnenstad is niet aan te raden voor een particuliere belegger.

mige waarnemers op onze woningmarkt zien, weg te werken.”

Kiezen voor kwaliteit wordt voor de vastgoedbelegger in zo'n context nog belangrijker, meent Janssens: “Kwaliteit in al zijn facetten: de ligging, de bouwkwaliteit, de energetische kwaliteit enzovoort. Kijk ook niet alleen naar de huidige staat van het pand, probeer ook in te schatten hoe het zal verouderen. Een van de grootste risico's voor een kleine vastgoedbelegger is een vereniging van mede-eigenaars die mee verouderd is met het pand. Die mede-eigenaars staan dan vaak op de rem voor nieuwe, noodzakelijke investeringen.”

#### Voorzichtig en duurzaam

Ook Wouter Vermeyen, vastgoedstrateeg bij KBC Private Banking, meent dat het klimaat voor vastgoedinvesteringen er het voorbije jaar niet op verbeterd is. “In Vlaanderen zijn de registratierechten bij de aankoop van een tweede woning verhoogd van 10 naar 12 procent. De hypotheekrente bedroeg begin dit jaar 1,5 procent, nu al ruim boven 3,5 procent. Dat weegt op de activiteit. De vraag is hoelang de rente nog zal stijgen en op welk niveau ze zal stabiliseren.” Hij wijst ook op andere risico's, zoals een mogelijke hervorming van de huurfiscaliteit. De oorlog in Oekraïne kan bouwmaterialen duurder maken.

De vastgoedbelegger bouwt dus maar beter wat extra voorzichtigheid in, stelt Vermeyen: "Voor een vastgoedinvestering adviseren wij klassiek een tijdshorizon van minimaal tien jaar. Dat hebben we nu opgetrokken naar twaalf jaar."

En nog meer dan vroeger moet de vastgoedbelegger grondig zijn huiswerk maken. "Het komt er op aan de emotie uit een vastgoedinvestering te halen", zegt Wouter Vermeyen. "Kijk naar objectieve parameters en doe een markttoets. Er worden panden aangeboden met een dermate hoge vierkantemeterprijs dat je er nooit een meerwaarde op kan realiseren. De cruciale vraag is: wat bepaalt de waarde? Tot een paar geleden had ik het traditionele antwoord gegeven: locatie, locatie, locatie. Nu staat voor ons duurzaamheid op één. Panden met slechte EPC-labels, van C tot F, halen hun vraagprijs niet meer. Idem voor panden die in watergevoelig gebied liggen. Ze zijn moeilijker verkoopbaar en verhuurbaar geworden, en dat weegt op de waardevastheid op de lange termijn. Dat heeft natuurlijk alles te maken met de overstromingen in de zomer van 2021 in Wallonië en delen van Limburg en Vlaams-Brabant."

### Waarin beleggen?

Duurzaamheid en locatie zijn volgens Vermeyen cruciaal voor het waardebehoud van vastgoed in de komende tien jaar. Hij ziet nog een derde factor: het type pand of het vastgoedsegment waarin men belegt. "Residentieel vast-



goed, zeg maar het appartement of de eengezinswoning, staat nog altijd bovenaan. Het is een behoorlijk transparante markt en de transacties verlopen er vaak tussen particulieren. Op de markt van het niet-residentieel vastgoed sta je tegenover professionele spelers. Daar moet je je goed omringen of jezelf heel goed inwerken in de markt en de materie."

In het segment van het professionele vastgoed zijn kmo-units en baanwinkels interessante alternatieven, oppert Vermeyen. Over het binnenstedelijk winkelvastgoed is hij dan weer minder optimistisch. "Er is veel leegstand in onze winkelstraten, en ze neemt nog toe", zegt hij.

**PHILIPPE JANSSENS**  
"Rusthuizen, assistentiewoningen, hotelkamers enzovoort, blijf daar af."

"Zelfs een belegging in een duurzaam winkelpand op een goede locatie is niet altijd zonder risico."

Ook Philippe Janssens uit zijn twijfels over het binnenstedelijke retailsegment. "Er is veel onzekerheid over hoe retail gaat evolueren", zegt hij. "Als kleine belegger ben je ook afhankelijk van factoren waar je geen vat op hebt. Denk aan de ontwikkeling van een winkelzone aan de stadsrand, waardoor de binnenstad onder druk komt te staan. Bovendien werkt leegstand meer leegstand in de hand, want de ene winkel moet de andere ondersteunen."

Ook absoluut te mijden, volgens Janssens en Vermeyen, is vastgoed in exploitatie.

"Rusthuizen, assistentiewoningen, hotelkamers enzovoort, blijf daar af", waarschuwt Janssens. "Dat soort vastgoedbeleggingen staat of valt met de uitbating en als belegger heb je niets in de pap te brokken. Als je gelooft in de toekomst van zorgvastgoed, koop dan beter aandelen van professionele, gespecialiseerde vastgoedspelers, zoals Aedifica, Care Property Invest of Cofinimmo."

Wouter Vermeyen ziet een zelfde risico voor parkeervastgoed. De inkomsten van een parking kunnen kelderen, bijvoorbeeld als gevolg van een gewijzigd mobiliteitsbeleid van een stad. "Brussel en Gent zijn daar recente voorbeelden van. Bovendien staan de uitbaters nog voor zware investeringen in hun parkings, denk aan automatisatie en het installeren van elektrische laadpalen. Dat weegt allemaal op het rendement." **t**