

Vastgoedhousse

1. Lage rentevoeten

Sinds de financiële crisis hanteren de centrale bank een beleid van ultralage rentevoeten omdat ze de inflatie en de economische groei willen aanzwengelen. Door corona werd dit beleid nog versterkt waardoor ook de hypotheekrentes sterk zijn gedaald. Investeerders in vastgoed kunnen daardoor meer lenen en dat drijft de huizenprijzen hoger. Door de zeer lage rentevoeten hopen beleggers ook meer rendement te vinden in de vastgoedmarkt. Ook institutionele beleggers droegen hun steentje bij door massaal in vastgoed te beleggen. Voor een belegger biedt vastgoed bovendien ook een bescherming tegen inflatie omdat huurprijzen geïndexeerd zijn.

Door de coronacrisis ontstond er meer vraag naar huizen met een buitenruimte. Het extra gespaarde geld door de lockdowns stroomde ook naar de vastgoedmarkt. Aan de aanbodzijde leidde de pandemie dan weer tot vertragingen in de bouw en tekorten aan grondstoffen.

2. Woningprijzen

Het gevolg van dit alles zijn boemende woningprijzen. In Amerika stegen de prijzen het voorbije jaar met meer dan 15%. Deze stijging zagen we zelfs niet tijdens de jaren voor de vastgoedcrash in 2007. Maar ook in Europa stegen de huizenprijzen met quasi 6% op 1 jaar tijd.

In Nederland gingen de huizenprijzen het meest door het dak. Woningen werden er 16% duurder het voorbije jaar. In tegenstelling tot België zijn er in Nederland maar evenveel huizen dan er gezinnen zijn. Sommige huizen fungeren echter als tweede woning of zijn (tijdelijk) onbewoonbaar waardoor er in feite een woningtekort heerst. De bevolkingsgroei werd er ook onderschat maar ook de woningbouw loopt er stroef. De woningbouw verloopt er volgens een strak plan en wordt doorgaans uitgevoerd door grote bouwcorporaties. Er is te weinig capaciteit, een tekort aan arbeidskrachten en ook de gemeentes wensen geen vergunning af te leveren. In België daarentegen werd landbouwgrond massaal verkaveld tegen lage prijzen, een groot verschil met Nederland.

3. Financiële crisis

Riskeren met dit alles een herhaling van de financiële crisis? Een belangrijk verschil nu met toen is dat de risicovolle subprime-woonkredieten er nu niet meer zijn. De

banken staan nu ook onder een grotere controle en beschikken over minder riskante posities. Een stijgende rente als reactie op een blijvend hoge inflatie zal deze hele hausse een halt toeroepen. De werkloosheidsgraad speelt echter ook een rol. Een toename van het aantal werkenden zet de prijzen onder opwaartse druk. Omgekeerd zal een stijging van de werkloosheid de prijzen weer door dalen.

4. Centrale banken

Houden de centrale banken rekening met de gestegen huurprijzen?

Ironisch genoeg houdt de ECB weinig rekening met de woningprijzen. Momenteel houdt de Europese centrale bank enkel rekening met de huurprijzen en kleine herstellingen, waardoor vastgoed slechts een klein belang heeft in de inflatiekorf. Ze buigt er zich momenteel wel over om deze inflatiekorf uit te breiden met meer vastgoed.

Er zijn ook nog andere manieren om een oververhitte vastgoedmarkt aan te pakken. In België zijn banken verplicht om grotere kapitaalbuffers aan te leggen voor hun kredieten. Het wordt hen afgeraden om meer dan 80 procent van het leenbedrag uit te lenen. In Nederland kan men wel het volledige aankoopbedrag lenen. Men heeft ook wel de regels wat aangescherpt ten opzichte van voor de financiële crisis want banken mogen er niet meer dan de waarde van het pand ontlenen.

Verder zou een correcte belasting van de huurinkomsten of een meerwaardebelasting op de verkoop van een tweede woning ook de speculatie kunnen tegengaan.

Nathalie De Rijcke
24 augustus 2021

Deze informatie is niet exhaustief. De in dit document verstrekte informatie is geen aanbod, beleggingsadvies of financiële dienst. De informatie is ook niet bedoeld om enig persoon/gebruiker aan te zetten tot het kopen of verkopen van enig product of afnemen van enige dienst van Karakter Invest, noch bedoeld als basis voor een beleggingsbeslissing. Een beslissing om te gaan beleggen in opgegeven instrumenten door Karakter Invest kan en mag uitsluitend worden gebaseerd op de informatie uit een definitief prospectus en een financiële bijsluiter (indien en voorzover vereist) alsmede andere informatie zoals (half)jaarresultaten van het betreffende instrument/product en na raadpleging van een professioneel beleggingsadviseur, waarmee een beleggingsovereenkomst bestaat. De fiscale behandeling is afhankelijk van elke investeerder afzonderlijk en kan in de toekomst veranderen. Het is daarom aanbevolen uw eigen fiscale adviseur te raadplegen. Resultaten die in het verleden werden behaald bieden geen enkele zekerheid met betrekking tot het huidige of toekomstige rendement. De informatie die is opgenomen in deze e-mail en in de eventuele bijlagen bij deze e-mail is strikt vertrouwelijk en mag noch geheel noch gedeeltelijk worden gereproduceerd en evenmin aan derden worden gecommuniceerd. Door deze e-mail te openen aanvaardt u het confidentieel karakter van deze informatie. Indien u het confidentieel karakter niet respecteert zal u gehouden zijn de mogelijke schade die Karakter Invest hierdoor lijdt te vergoeden. De informatie in de bijlagen is afkomstig uit betrouwbare bron en wordt u enkel voor informatieve doeleinden bezorgd. Karakter Invest aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de inhoud van de selectie of de hierin opgenomen informatie en aanbevelingen. Deze informatie kan te allen tijde zonder nadere aankondiging worden gewijzigd.