

## De oorlog, de rente en de vastgoedcrash op de Brusselse beurs

**Date** : 5 oktober 2022

Beursanalisten staan er naast en ze kijken er naar. Maar echt begrijpen doen ze het niet. De koers van het logistiek vastgoedbedrijf VGP piekte dit jaar op 250 euro en noteert nu aan 73 euro. Aandeelhouder Jan Van Geet zag zijn vermogen in één klap met 1,2 miljard euro wegsmelten. Zijn mede investeerder Bart Van Malderen ziet 772 miljoen euro wegsmelten. Maar ze zijn niet alleen. Onzekere tijden en oplopende rente duwen alle vastgoedbedrijven in het defensief. We analyseerden acht familiale vastgoedinvesteerders op de Brusselse beurs. Samen verloren ze sedert begin dit jaar 3,1 miljard euro om nog 2,5 miljard over te houden. U ziet hieronder de resultaten. En waar de beurs gaat volgt de economie doorgaans enkele maanden later.

[Jan Van Geet](#) (VGP): verlies 1.294 mln, huidig beursvermogen: 535 mln, % verlies: 70 %

[Bart Van Malderen](#) (VGP): verlies 772 mln, huidig beursvermogen: 319 mln, % verlies: 70 %

[Jos De Pauw](#) (WDP): verlies 705 mln, huidig beursvermogen: 1.100 mln, % verlies: 39 %

[Marnix Galle](#) (Immobel): verlies 188 mln, huidig beursvermogen: 253 mln, % verlies: 42 %

[Pierre De Pauw](#) (Montea): verlies 121 mln, huidig beursvermogen: 147 mln, % verlies: 45 %

[Christian Theunissen](#) (Xior): verlies 65 mln, huidig beursvermogen: 150 mln, % verlies: 30 %

[Familie Wagner](#) (Warehouses): verlies 7 mln, huidig beursvermogen: 47 mln, % verlies: 12 %

[Mark Vanmoerkerke](#) (QRF): verlies 2 mln, huidig beursvermogen: 21 mln, %

verlies: 8 %

Het zware verlies in de vastgoedsector op de beurs volgt na enkele sterke jaren. In 2021 was het vastgoed op de Brusselse beursvloer goed voor een rendement van 20,5 procent, inclusief de uitgekeerde dividenden. Vastgoedbedrijven, met uitzondering van kotenverhuurder Xior allen actief in logistiek en commercieel vastgoed, profiteerden daarbij van de aanhoudende ultralage rente. Dat zorgde er voor dat ze zich goedkoop konden financieren en een hoog rendement konden beloven. Ondertussen swingen de kosten van bouwmaterialen de pan uit. De oorlog in Oekraïne zorgt voor onzekerheid en vertraging van huurinkomsten. De rente sloeg om en zet banken aan tot herfinanciering van kredieten. Beleggers hebben dat goed begrepen. Er zijn geen kopers meer. In afwachting van betere tijden. Ondertussen zoekt men zijn heil in het hoger rendement van obligaties. Bij gelijkblijvende dividenden moet de beurskoers naar beneden om dat te compenseren.

De pineut in de eerste plaats is de kleine belegger. Die wou een graantje meepikken van de vastgoedhause maar komt meestal te laat op de markt. Wie zelf niet belegt maar via een bank werkt, ziet zijn vastgoedfondsen evenzeer in elkaar vallen. Ook beheerders van pensioenfondsen zitten met de handen in het haar. Kleine beleggers zijn al even goed af met zelf een bakstenen huis te kopen. Huizen en appartementen zijn zeer solide wat betreft het rendement', zo zei professor Nico Dewaelheyns van de KU Leuven daarover recent aan de Tijd. Van 1992 tot 2021 bracht een huis in België gemiddeld 8,1 procent per jaar op, een appartement 7,3 procent en beursgenoteerd vastgoed 8,5 procent, berekende hij. Op kortere termijn van tien jaar is beurs-genoteerd vastgoed (+14,2%) wel lucratiever dan een belegging in een huis (+4,4%) of een appartement (+4,7%).

'Op tien en twintig jaar ligt hun rendement gemiddeld lager dan dat van beursgenoteerd vastgoed, maar het is veel minder volatiel. Als je kijkt naar reële rendementen, doet fysiek vastgoed dat verhuurd wordt het ook veruit beter dan de inflatie in het grootste aantal jaren in vergelijking met financiële activa.' aldus nog de professor.