Enkele commentaren van ons:

Dividenden

De dividenden van de meeste gvv's zijn niet onmiddellijk in gevaar door de gestegen rente. Wel is er een correlatie tussen de gvv-koersen en de inverse langetermijnrente en dus ook met het gemiddelde bruto dividendrendement van die gvv's. 'Sinds 2012 brachten gvv's gemiddeld 4,4 procentpunt meer op dan Belgische staatsobligaties op 10 jaar. Dat is gezakt tot 3,21 procentpunt', legt onafhankelijk vastgoedanalist Gert De Mesure uit. 'Je kan dat verschil beschouwen als de risicopremie om in Belgisch beursgenoteerd vastgoed te beleggen. Vorige maand bereikte die premie 3,11 procent, het laagste peil in 14 jaar. Die lagere premie wijst er volgens mij op dat de koersen stilaan een bodem hebben gevonden.'

'De grote beleggers kijken vooral naar het momentum, veel minder naar de langetermijnwaardering', zegt De Mesure. 'Zolang de rente opwaarts gericht is, zal de sector uit de gratie blijven. Maar als je veel tijd hebt, is dit een instapkans. Op sommige momenten moet je durven te springen. De beste koopkansen zijn er altijd als de markt negatief is. Alle gvv's staan historisch laag in termen van koers/courant resultaat en noteren allemaal met een belangrijke discount, wat vroeg of laat tot een overname kan leiden. Vooral de grotere gvv's hebben hun koersen zien dalen omdat zij in de beursindexen zitten waarmee institutionele partijen handelen. Kleine gvv's als Ascencio, Inclusio of Warehouses Estates zitten niet in die vastgoedindexen en zijn minder gecorrigeerd.'

'Operationeel boeren de Belgische gvv's uitstekend', benadrukt De Mesure. 'De meeste slagen er goed in hun huren te indexeren met de inflatie, wat een zekere bescherming biedt. Ze hebben van de goede jaren gebruik gemaakt om hun portefeuilles op te kuisen, door oudere of minder goed gelegen panden te verkopen. De Belgische gvv's hebben daarom doorgaans een hogere bezettingsgraad dan hun buitenlandse sectorgenoten. Het is geen toeval dat de magazijnen van Montea of WDP bijna allemaal verhuurd zijn. Geen enkele buitenlandse rivaal doet hen dat na.'