

DE ENE STEEN IS DE ANDERE NIET:

# Winkelvastgoed heeft de beste papieren bij hoge inflatie

Na jarenlange ellende bij winkelvastgoedfondsen, die cumuleerde in twee rampzalige coronajaren, lijkt het er toch op dat zij de beste papieren hebben om goed te gedijen in tijden van hoge inflatie. **Welke Nederlandse vastgoedondernemingen bieden in een inflatie-scenario de beste bescherming?**

**V**oor de vier aan de Amsterdamse beurs genoteerde winkelvastgoedfondsen is het al meer dan een decennium kwakelen. Sinds de kredietcrisis kampen Wereldhave, Unibail-Rodamco-Westfield (URW), Vastned en Eurocommercial Properties (ECP) in meer of mindere mate met forse afboekingen op hun vastgoedportefeuilles, druk op de huurinkomsten en andere pijn door de verschuiving naar internetwinkelen. En toen moesten gedwongen

**DE EERSTE  
BEURSWEKEN  
VAN DIT JAAR  
STONDEN IN  
HET TEKEN VAN  
HISTORISCH  
HOGE INFLATIE  
EN OPLOPENDE  
RENTES**

winkelsluitingen als gevolg van de lockdowns nog komen.

Trouwe beleggers in de vier bedrijven kijken sinds begin 2007 aan tegen koersverliezen (zonder dividend) van tussen de 80 procent (Wereldhave) en 40 procent (ECP). Maar de kansen zouden kunnen keren.

De eerste zeven beursweken van dit jaar stonden in het teken van historisch hoge inflatie en oplopende rentes. De Nederlandse 10-jaars staatsrente steeg van 0 naar 0,5 procent en het

Centraal Bureau voor de Statistiek bracht een inflatiecijfer naar buiten van 6,4 procent. Ook internationaal stegen zowel de inflatiecijfers als de rentes.

In die periode tot aan de oorlog in Oekraïne stegen de koersen van Europees winkelvastgoed met 11 procent, terwijl indices van kantoren, woningen en logistiek/industriële vastgoed met 6 tot 13 procent zakten.

Is de hoop van beleggers dat winkelvastgoedfondsen een goede bescherming bieden tegen inflatie terecht? Wij analyseren drie belangrijke kenmerken.

## **1. Compensatie in huurcontract**

Veel vastgoedbedrijven hebben in de huurcontracten met