

# Vastgoedmarkt beleeft weer bloeitijden



Loop geen onnodig risico.

Lager risico ← Hoger risico  
Doorgaans lager rendement Doorgaans hoger rendement

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Lees de Essentiële Beleggersinformatie.

DIT IS EEN VERPLICHTE MEDEDELING

Vergeet het trieste beeld van leegstaande kantoren, onverkoopte huizen en sluitende winkelcentra. Vastgoed is weer in en beleggers weten het ook te vinden - en niet alleen om het aantrekkelijke dividend. De stijgende populariteit van vastgoed kent meerdere oorzaken, vertelt vastgoedspecialist Roelf Groeneveld van NN Investment Partners.

## Zoektocht naar rendement stuwt vastgoedmarkt op

Een Australisch pensioenfonds betaalde afgelopen maart bijna 1,4 miljard US dollar voor een belang van 25 procent in een winkelcentrum op Hawaï. Het fonds accepteerde daarbij een historisch laag rendement op de investering van circa 4%. Waarom hadden de Australiërs zoveel over voor een minderheidsbelang? Groeneveld: "De zoektocht naar rendement, de zogeheten 'search for yield', heeft alles te maken met het beleid van de centrale banken wereldwijd. Omdat de centrale banken veel geld in de economie pompen en de rente mede daardoor sterk is gedaald en ook langer laag lijkt te blijven, leveren beleggingscategorieën als staatsobligaties weinig op. Grote beleggers willen dus ergens heen met hun geld waar ze nog enige kans maken op een hoger rendement. Vastgoed profiteert hiervan." Bovendien krijgen beleggers in vastgoed traditioneel een mooi dividend uitgekeerd. "Dividenden van 3 à 4 procent in combinatie met de lage rente zorgen voor een sterke vraag."

## Vastgoed profiteert lang van economisch herstel

Vastgoed haakt traditioneel pas laat aan bij het herstel van de economie. Dat betekent dat vastgoed vaak iets achterloopt bij het herstel, maar er ook langer van profiteert. "Als er al enige tijd sprake is van

herstel, krijgen de consumenten wat meer vertrouwen, gaan de lonen weer iets omhoog, wordt er ook weer meer gewinkeld. Dat is gunstig voor de winkelcentra en dan zie je de prijzen van vastgoed ook weer aantrekken", aldus Groeneveld. "Tegelijkertijd verbetert ook de huizenmarkt en is er daarnaast meer geld beschikbaar om vastgoedlocaties die minder goed lopen een extra impuls of een andere bestemming te geven door gerichte investeringen."

Dit is precies wat er nu speelt in de vastgoedwereld. Het economisch herstel dat in de Verenigde Staten al enige tijd is ingetreden en in Europa ook zichtbaar wordt, werpt nu vruchten af. Er zijn wel grote verschillen tussen de onroerend goedmarkten in verschillende landen, ook binnen Europa. Zo staan de huurinkomsten in Nederland nog steeds onder druk, is in Duitsland en Groot-Brittannië het herstel in volle gang en zien we in Frankrijk de eerste tekenen van stabilisatie van de markt. Een groot deel van de Amerikaanse vastgoedmarkt bevindt zich momenteel in een groeifase.

## Keus voor beleggers neemt toe

De trend is dat steeds meer, vooral Europese, vastgoedbedrijven naar de beurs gaan, dan wel hun aandelenkapitaal uitbreiden. Dat geeft deze bedrijven meer financiële ruimte en is een stimulans voor de verdere ontwikkeling van de vastgoedmarkt in Europa, denkt Groeneveld. "Een grotere keus en meer aanbod bevordert de vraag. Zo komt er vanuit beleggers in Azië en Amerika steeds meer belangstelling voor Europees beursgenoteerd onroerend goed."

Vastgoedbedrijven die aan de beurs zijn genoteerd kunnen daarnaast makkelijker en tegen gunstiger voorwaarden aan financiering komen

dan ondernemingen die iedere keer bij een bank moeten aankloppen als zij groeiplannen hebben. Daardoor hebben beursgenoteerde bedrijven betere groei- en ontwikkelingsmogelijkheden. Ook de professionaliteit van het management krijgt een impuls. Al deze aspecten hebben in het algemeen een positief effect op de waardegroei op de middellange termijn. Groeneveld: "In Duitsland is deze trend al enige tijd aan de gang. Daar stegen de koersen van de vastgoedaandelen het afgelopen jaar met 46 procent."

### Rentestand speelt belangrijke rol

Vastgoed is gevoelig voor de stand van de rente. Net als bij obligaties stijgt de waarde van onroerend goed bij een lagere rentestand en daalt deze als de rente stijgt. Daarnaast profiteren veel bedrijven van een lagere rente omdat hun financieringskosten dalen.

Momenteel liggen de rentetarieven wereldwijd relatief laag, waarmee de weg omhoog open lijkt te zijn. Vastgoedbeleggers moeten zich daarbij ook realiseren dat zij meestal niet direct investeren in vastgoed, maar in vastgoedaandelen. Deze zijn gevoeliger voor het sentiment op de beurs.

Hoewel het sentiment op de vastgoedmarkt momenteel gedomineerd lijkt te worden door angst voor een renteverhoging, wil Groeneveld vooral het aantrekkelijke groeipotentieel van vastgoed benadrukken.

NN Investment Partners verwacht dat de rente in Europa langer laag zal blijven en dat bij een matige economische groei eventuele rentestijgingen niet alleen in Europa maar ook in de VS beperkt kunnen blijven. Een gematigde renteverhoging in de huidige situatie levert op middellange termijn ook geen problemen op voor de groei van

vastgoedbedrijven, verwacht Groeneveld. "De financieringskosten kunnen blijven dalen. Belangrijker is de aantrekkende groei, die zich zal moeten vertalen in verder stijgende huren en bezettingsgraden". Bovendien is de prijs van vastgoedaandelen gezond en dat geldt ook voor de schuldposities van de meeste beursgenoteerde ondernemingen, benadrukt hij. "Wij komen uit de diepste vastgoedcrisis ooit. De economie is zich duidelijk aan het herstellen maar beleggers en ondernemers blijven voorzichtig. Een zeepbel in vastgoed is niet aan de orde", denkt Groeneveld.

### Vooruitzichten blijven komende tijd goed

De economische groei trekt aan maar het herstel zal moeizaam blijven verlopen. De rente zal daarmee ook langer laag kunnen blijven. In dit scenario heeft beursgenoteerd vastgoed een sterk groeipotentieel. Twee belangrijke redenen voor Groeneveld om de markt voor onroerend goed met enthousiasme te bezien. "De sector profiteert van de lage rente en groeimogelijkheden. Daar komen de vaak aantrekkelijke dividenduitkeringen nog bij. Vastgoed neemt hierdoor ook een interessante positie tussen aandelen en obligaties in: een mooie aanvulling in veel portefeuilles."



#### Wist u dat?

- Sinds 2012 is de Princess Tower in Dubai de hoogste woontoren ter wereld. Het gebouw is 414 meter hoog en heeft 107 lagen, waarvan 6 kelderlagen, een begane grond en 101 verdiepingen. De totale oppervlakte van het gebouw bedraagt circa 171.006 m<sup>2</sup>. De woontoren bevat onder andere een moskee. Deze wordt exclusief door de bewoners gebruikt. De toren bevat 763 woonunits, 957 ondergrondse parkeerplekken (verspreid over zes kelderlagen) en acht winkels. De duurste woningen in de Princess Tower kosten ongeveer 85 miljoen US dollar.
- Het New Century Global Center in Chengdu in China is 500 meter lang, 400 meter breed en 100 meter hoog en is daarmee het grootste gebouw ter wereld. Het Sydney Opera House past er maar liefst 20 keer in. In het gebouw vind je onder andere een strandresort, cinema, winkels en een nagemaakt Midderraans dorp.

---

#### Disclaimer

De informatie in dit document is uitsluitend opgesteld ter informatie en is geen aanbod noch een uitnodiging om effecten of een beleggingsinstrument te kopen of verkopen of om deel te nemen in een handelsstrategie. Beleggers zouden zelf advies moeten vragen indien ze twijfelen over de geschiktheid van een belegging. Hoewel de inhoud van dit document met de meeste zorg is samengesteld en gebaseerd is op betrouwbare informatiebronnen, wordt er geen enkele uitdrukkelijke of impliciete garantie of verklaring gegeven omtrent de juistheid of volledigheid van de informatie. De informatie en mogelijke aanbevelingen in dit document kunnen zonder voorafgaande kennisgeving worden gewijzigd. NN Investment Partners Holdings N.V., noch enig andere vennootschap of onderdeel dat behoort tot de NN Group, noch een van haar functionarissen, haar directeuren of werknemers aanvaarden enige aansprakelijkheid of verantwoordelijkheid met betrekking tot de hierin opgenomen informatie of mogelijke aanbevelingen. Het is niet toegestaan dit document te vermenigvuldigen, door te sturen, te distribueren, te verspreiden of tegen vergoeding beschikbaar te stellen aan derden, zonder de voorafgaande uitdrukkelijke, schriftelijke, toestemming. De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

Voor gedetailleerde informatie over de genoemde fondsen verwijzen wij u naar het prospectus en het daarbij behorende supplement. Voor deze fondsen is tevens de

Essentiële Beleggersinformatie opgesteld met informatie over het product, de kosten en de risico's. Loop geen onnodig risico. Lees het prospectus en de Essentiële Beleggersinformatie voordat u belegt. Beleggen brengt risico's met zich mee. De waarde van uw beleggingen is mede afhankelijk van de ontwikkelingen op de financiële markten. Daarnaast kent ieder fonds zijn eigen specifieke risico's. Kijk voor de fondsspecifieke kosten en risico's in het prospectus. Het prospectus, het supplement en de Essentiële Beleggersinformatie zijn verkrijgbaar via [www.NNIP.nl](http://www.NNIP.nl). De genoemde Luxemburgse fondsen zijn een subfonds van een SICAV, gevestigd te Luxemburg. Deze SICAV beschikt over een vergunning van de Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) te Luxemburg. Zowel het subfonds als de SICAV zijn geregistreerd bij de CSSF. NN Investment Partners B.V. is de beheerder van alle in Nederland gevestigde NN Investment Partners beleggingsfondsen en in die hoedanigheid in het bezit van een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten op grond van de Wet op het financieel toezicht. De genoemde fondsen zijn geregistreerd bij de Autoriteit Financiële Markten te Amsterdam. Dit document is niet bestemd voor burgers van de Verenigde Staten en is uitsluitend bestemd voor personen die gevestigd zijn in jurisdicties waar de betreffende aandelenklassen/(sub)fondsen voor distributie zijn toegelaten of waar een dergelijke toestemming niet vereist is. Op deze disclaimer is Nederlands recht van toepassing.