

Het veranderende gezicht van de vastgoedmarkt

Vastgoedbeleggers hebben relatief slechte jaren beleefd. Inmiddels lijkt het erop dat het tij is gekeerd en het nu een ideaal moment is om te investeren in onroerend goed.

Door Huub Ten Holter

De vastgoedsector heeft recentelijk te maken gehad met tegenslagen, waaronder dalende waarderingen en een verminderde vraag naar kantoorpanden. De daling van de waarderingen wordt vooral toegeschreven aan de agressieve monetaire verkrapping en hogere rentetarieven, waardoor de kosten van lenen zijn gestegen en de transactievolumes zijn gedaald. Ook de na afloop van de coronapandemie nogal langzame terugkeer naar kantoor zorgde voor tegenwind.

Ondanks deze gebeurtenissen zijn er redenen om de toekomstige ontwikkelingen op de vastgoedmarkt optimistisch tegemoet te zien. Dat biedt kansen voor beleggers. Onder andere technologische vooruitgang, demografische veranderingen, woningtekorten en speciale behoeften op het gebied van huisvesting zorgen voor aantrekkelijke investeringsmogelijkheden

in de vastgoedsector. De verschuivende vraag naar verschillende soorten vastgoed is een belangrijke verandering.

Transformatie

In de afgelopen decennia was digitalisering een drijvende kracht achter het gebruik van vastgoed. E-commerce heeft de detailhandelssector veranderd, terwijl de vraag naar datacenters en allerlei soorten logistieke faciliteiten is toegenomen. In de toekomst wordt verwacht dat AI een belangrijke rol gaat spelen, wat verdere mogelijkheden biedt in de vastgoedsector, zowel wat betreft nieuwe gebruikers als wat betreft efficiënter gebruik ('slimme gebouwen').

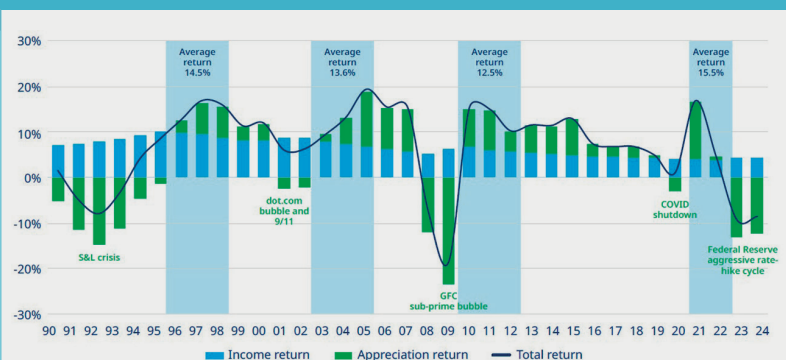
De kantorensector ondergaat momenteel een transformatie. Er komt een nieuw type kantoorruimte dat efficiënter is en voldoet aan de behoeften van de zich ontwikkelende beroepsbevolking in het digitale tijdperk. Oudere kantoorgebouwen kunnen worden aangepast of omgebouwd tot een ander type vastgoed.

Technologie oefent aanzienlijke druk uit op de mondiale toeleveringsketen, wat van invloed is op vastgoedinvesteringen. Globalisering, goedkope olie en goedkope arbeid, die in het verleden de bouwstenen vormden van de mondiale toeleveringsketen, zijn nu minder vanzelfsprekend. Het verbeteren van de efficiëntie van de toeleveringsketen biedt een unieke investeringsmogelijkheid in vastgoed. Denk aan magazijnen, industriële faciliteiten, koelopslagfaciliteiten, en datacenters in ontwikkelde markten. Bedrijven moeten immers investeren in hun vastgoed en in de toeleveringsketen om deze efficiënter en veerkrachtiger te maken.

Demografische gegevens vormen een betrouwbare voorspeller van de langetermijnvraag naar onroerend goed. De babyboomgeneratie doet een beroep op de gezondheidszorgsystemen, met gevolgen voor de woonvoorzieningen voor senioren, medische kantoorgebouwen en de biowetenschappen. Aan de andere kant zorgen millennials voor een stijgende vraag naar huurwoningen, omdat velen zich geen koopwoning meer kunnen veroorloven.

Naast de groei van de bevolking zijn er nog andere demografische factoren die de vraag naar vastgoed door consumenten beïnvloeden. Steeds meer mensen zijn op

FIGUUR 1: NCREIF ODCE-NPI, NIET-GELEVERAGEDE RENDEMENTEN ODCE-FONDSEN



Bron: NCREIF Property Index NPI-ODCE. Data tot en met 31 maart 2024. 1Q 2024 ODCE niet-geleverageerde rendementen gepubliceerd op 25 april 2024.

zoek naar huisvesting, in een kleiner aantal steden. Meer mensen kiezen ervoor om zich niet te vestigen in traditionele gezinswoningen. Dit zorgt voor vraag naar nieuwe vormen van gemeenschappelijk wonen, zoals co-living, huisvesting specifiek voor studenten, en woongemeenschappen voor senioren.

Immigratie naar Europa, vooral veroorzaakt door tragische omstandigheden elders, heeft een sterke toestroom van mensen tot gevolg die behoefte hebben aan korte- en langetermijnoplossingen voor huisvesting.

Kansen

Wij vinden dat de huidige marktomstandigheden kansen bieden voor beleggers om in de vastgoedmarkt te stappen. Potentiële beleggers moeten niet wachten tot alle signalen op groen staan, omdat vertragen bij vastgoedrapportages ertoe kunnen leiden dat het daadwerkelijke herstelmoment wordt gemist. Het is belangrijk om de aandacht te blijven richten op de voordelen van een allocatie naar vastgoed op de middellange en lange termijn.

De wereldeconomie ligt op koers voor een 'zachte landing'. De netto vermogenswaarde van zogenoemde 'core vastgoed'-fondsen kent nu een meerjarig dieptepunt, wat potentieel biedt voor dubbelcijferige rendementen in 2025. Er wordt echter nog wel verwacht dat macro-economische indicatoren, zoals de rente, voor uitdagingen kunnen zorgen. Dat zou op de korte termijn tot enige terughoudendheid bij vastgoedbeleggers kunnen leiden.

Historische gegevens laten zien dat vastgoed na eerdere neergangen langdurige periodes van positieve rendementen kende. Gedurende meer dan tien jaar na elke daling leverde vastgoed consequent positieve kwartaalrendementen op. Hoewel veel vastgoedfondsen momenteel netto-uitstroom zien, kan dit snel veranderen in netto-instroom, zodra blijkt dat taxaties de werkelijke marktwaarde weerspiegelen. Aangezien de meeste waarderinggegevens met één tot twee kwartalen vertraging worden gerapporteerd, betekent dit dat beleggers op dit moment de voorkeur zouden moeten geven aan investeren in onroerend goed.

Voordelen van vastgoed

Er zijn verschillende voordelen verbonden aan beleggen in wereldwijd vastgoed:

1) Diversificatie.

Door assets over verschillende regio's en landen te verdelen, kunnen beleggers het risico dat gepaard gaat met investeren in één markt verminderen. Deze diversificatie kan helpen om portefeuilles te beschermen tegen lokale economische neergang of schommelingen op de vastgoedmarkt.

2) Inflatiebescherming.

Naarmate de inflatie stijgt, nemen de waarde van vastgoedbeleggingen en huurinkomsten doorgaans toe.

3) Stabiel inkomen.

Wereldwijde vastgoedbeleggingen kunnen een stabiele en voorspelbare inkomstenstroom bieden. Vastgoed kan op de lange termijn consistente huurinkomsten genereren.

4) Potentieel voor kapitaalgroei.

Hoewel vastgoedbeleggingen voornamelijk zijn gericht op het verkrijgen van (huur)inkomsten, kunnen ze ook zorgen voor kapitaalgroei op de lange termijn. Naarmate wereldwijde markten evolueren en economieën groeien, kan de waarde van goed gelegen en goed beheerd core vastgoed toenemen. Dit kan zorgen voor een beter algeheel rendement.

5) Liquiditeit en flexibiliteit.

Open-end fondsen kunnen investeerders regelmatige liquiditeitsvoorzieningen bieden, waardoor ze periodiek participaties kunnen kopen en verkopen. Dit biedt beleggers flexibiliteit en de mogelijkheid om hun vastgoedallocaties, indien nodig, aan te passen. Open-end fondsen bieden ook liquiditeitsopties die mogelijk niet beschikbaar zijn in andere beleggingsvehikels, zoals closed-end fondsen of direct vastgoedeigendom. ■

Belangrijke informatie

© 2024 Mercer LLC. Alle rechten voorbehouden. Verwijzingen naar Mercer omvatten tevens Mercer LLC en/of aan Mercer gelieerde ondernemingen. Dit materiaal vormt geen advies of een aanbod of een uitnodiging tot het kopen of verkopen van effecten, grondstoffen en/of andere financiële instrumenten of producten en vormt geen uitnodiging tot het doen van een aanbod namens de vermogensbeheerders, hun gelieerde ondernemingen, producten of strategieën die Mercer mogelijk beoordeelt of aanbeveelt. Eventuele standpunten en meningen van personen vertegenwoordigen niet noodzakelijkerwijs standpunten die in andere mededelingen, strategieën of fondsen waarbij Mercer betrokken is worden uitgedrukt of weergegeven. De vermelde informatie wordt betrouwbaar geacht, maar Mercer biedt geen garantie wat betreft de juistheid of volledigheid ervan. Tevens aanvaardt Mercer geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid (met inbegrip van indirecte schade, gevolgschade of incidentele schade) voor eventuele fouten, omissies of onnauwkeurigheden in de gegevens die door derden zijn verstrekt. In het verleden behaalde resultaten voorspellen geen toekomstige rendementen. Ervaringen uit het verleden noch de huidige situatie zijn noodzakelijkerwijs een nauwkeurige bevestiging voor de toekomstige waardegroei of het toekomstige rendement. De waarde van je beleggingen en eventuele inkomsten daaruit kunnen zowel dalen als stijgen en je kunt minder terugkrijgen dan het geïnvesteerde bedrag. Er is ook een valutarisico verbonden aan beleggen in activa die in een vreemde valuta luiden. Het rendement is gebaseerd op een representatieve aandelencategorie. Beleggers dienen zich bewust te zijn van de fiscale gevolgen van het beleggen in dit fonds, waardoor het rendement enigszins kan afwijken van de genoteerde resultaten. Waar de informatie verwijst naar een bepaalde fiscale behandeling, is een dergelijke fiscale behandeling afhankelijk van de individuele omstandigheden van elke klant en kan deze in de toekomst worden gewijzigd. Mercer geeft geen fiscaal of juridisch advies. Neem contact op met uw belastingadviseur, accountant en/of advocaat voordat u beslissingen neemt met fiscale of juridische implicaties."



Huub Ten Holter

Investment Leader,
Mercer Nederland

Bij Mercer begrijpen we de behoeften van onze klanten. We analyseren hun doelen en pijnpunten en bieden een effectieve aanpak. Met onze ideeën, inzichten en onderzoek helpen we hen weloverwogen beslissingen te nemen. Onze expertise vertaalt zich naar haalbare resultaten, zoals portefeuilleconstructie, strategische en tactische asset allocatie, managerselectie en monitoring. Indien gewenst, bieden we op maat gemaakte implementatieoplossingen die perfect aansluiten bij hun specifieke behoeften. Mercer Investment Nederland is een verlengstuk van hun team, gericht op het succes van hun portefeuille.

IN HET KORT

Trends als technologische verschuivingen, demografische veranderingen en woningtekorten wijzen erop dat beleggers er verstandig aan doen zich op vastgoed te richten.

Historische gegevens laten zien dat vastgoed na eerdere neergangen langdurige periodes van positieve rendementen kende.

Er zijn veel voordelen verbonden aan beleggen in wereldwijd vastgoed, zoals diversificatie, stabiel inkomen, potentieel voor kapitaalgroei, liquiditeit en flexibiliteit.