

CORONA SCHEIDT KAF VAN KOREN IN VASTGOED

De coronacrisis heeft flink huisgehouden in vastgoed. Vooral beleggingen in winkels en kantoren moesten het ontgelden. Een aantrekkelijke economie kan voor verbetering zorgen. Niet alles ging echter in de uitverkoop; er waren ook winnaars.

Wereldwijd hebben vastgoedaandelen over de eerste acht maanden van dit jaar beleggers opgezaald met een gemiddeld verlies van zo'n 9,5 procent. Dit tegenover een plus van 5,7 procent voor de brede aandelenmarkt (MSCI World in dollars). De hoog opgelopen vastgoedprijzen in sommige sectoren bleken niet bestand tegen de economische gevolgen van Covid-19.

Vooral beleggingen in winkelvastgoed (retail) moesten het ontgelden. Sommige huurders van winkelpanden konden het hoofd niet boven water houden, andere raakten dermate in de financiële problemen dat ze een huurverlaging/-opschorting nodig hadden om overeind te blijven. Voor de verhuurders is de schade tweeledig: dalende huurinkomsten en

afschrijvingen op de waarde van het vastgoed zelf. In een sector die veel met bancaire financiering werkt, kan dat bedrijven in flinke problemen brengen.

Unibail-Rodamco-Westfield bijvoorbeeld, eigenaar van prestigieuze winkelcentra op toonaangevende locaties, heeft zo'n 9 miljard euro nodig om de verhouding tussen schuld en activa weer gezond te krijgen. Een aandelenemissie en de verkoop van vastgoed moeten het benodigde geld bijebrengen. Noteerde het aandeel eind vorig jaar nog zo'n 140 euro, medio september was daar ruim 100 euro vanaf.

GROTE VERSCHILLEN TUSSEN VASTGOEDSECTOREN

De crisis rond Covid-19 heeft een aantal langetermijntrends in de vastgoedsector versterkt. Winkelvastgoed stond al langer



OVER DE AUTEUR

Manno van den Berg schrijft als financieel journalist 20 jaar over geldzaken en is co-auteur van het boek 'Beleggen is niet eng'.

onder druk vanwege de toenemende rol die internet vervult in het aankoopgedrag van consumenten. De lockdown heeft die trend versterkt en versneld. De grootste klappen zijn dan ook in retailvastgoed gevallen.

Thuiswerken is in veel landen de norm geworden, waardoor er ook op de kantorenmarkt neerwaartse druk is ontstaan. Bedrijven kijken steeds kritischer naar de hoeveelheid werkplekken die ze nodig hebben en stellen het huren van nieuwe ruimte uit. Het is een huurdersmarkt geworden. Of thuiswerken na de coronacrisis een

VASTGOED-ETF'S

Peildatum 17 september 2020. Etf's gerangschikt op 5-jaarsrendement. Bron: VEB Fondselector.

Etf's	ISIN	Rendement 1 jaar	Rendement 5 jaar (ann.)	Lopende kosten	Index
iShares European Property Yield ETF EUR (Dist)	IE00B0M63284	-3,3%	5,4%	0,40%	FTSE EPRA Nareit Dv Eur Ex UK Div+NR EUR
iShares Developed Markets Property Yield ETF USD (Dist)	IE00B1FZS350	-19,2%	2,6%	0,59%	FTSE EPRA Nareit Dev Dividend+ NR USD
iShares US Property Yield ETF USD (Dist)	IE00B1FZSF77	-21,6%	2,3%	0,40%	FTSE EPRA Nareit US Dividend+ NR USD
VanEck Vectors Global Real Estate ETF (euro)	NL0009690239	-17,5%	1,0%	0,25%	GPR Global 100 GR EUR
iShares UK Property ETF GBP (Dist)	IE00B1TXLS18	-12,5%	-6,7%	0,40%	FTSE EPRA Nareit UK NR GBP