

VASTGOED OP DE BEURS EEN TUSSENSTAND UIT HET BETONNEN MOERAS



Aan vastgoedfondsen is geen gebrek op de Nederlandse beurs. Van de 50 hoofdfondsen uit de AEX- en AMX-Index vallen er zes in de categorie vastgoed. Hoe aantrekkelijk zijn ze in tijden van crisis?

Vastgoed is sinds 2008 voor veel beleggers een vies woord. Huisprijzen blijven zakken en de berichten uit de kantorenmarkt gaan vooral over oplopende leegstand. Niet echt een uitnodigende situatie voor beleggers om geld in stenen te steken.

Toch wisten twee van de zes in Amsterdam genoteerde vastgoedfondsen afgelopen jaar aar-

dig te presteren. Eurocommercial Properties en Unibail-Rodamco behielden positieve koersrendementen en dan is het dividend nog niet eens meegerekend.

Maar wat zijn de perspectieven voor de toekomst van de zes vastgoedfondsen op de Amsterdamse beurs? De crisis heeft de meeste vastgoedaandelen ogenschijnlijk goedkoop gemaakt.

Koersen noteren onder de intrinsieke waarde (de waarde van het vastgoed min de schulden gerekend per aandeel).

Zo noteert de koers van NSI 40 procent onder de intrinsieke waarde, terwijl Vastned en Wereldhave een korting hebben van zo'n 30 procent. Alleen Unibail-Rodamco noteert opvallend genoeg een forse premie van 20 procent.

WAARDEONTWIKKELING

De huidige intrinsieke waarde is een gegeven, voor de toekomst is vooral de waardeontwikkeling van belang. Gaat het aandeel nog verder onder de intrinsieke waarde of geven beleggers een bedrijf een hogere waardering dan het vastgoed waard is?

Die vraag beantwoorden is moeilijk, maar er is een aantal