

Veel beleggers zien vastgoedaandelen als aantrekkelijke dividendbetalers door hun relatief stabiele huuropbrengsten. Gespreid beleggen in vastgoedaandelen kan via beleggingsfondsen. Wij namen vier Nederlandse vastgoedfondsen de maat.

# NEDERLANDS FONDSBELEGGEN IN STENEN



Door de lage rente zijn schulden goedkoper dan ooit en dat is goed nieuws voor de vastgoedsector die drijft op bankkredieten om panden aan te kopen. Via beleggingsfondsen is het eenvoudig om het risico te spreiden over meerdere vastgoedportefeuilles. Beleggen in vastgoed kan grofweg op twee manieren: actief, waarbij een fondsmanager aandelen van kansrijke vastgoedfirma's kiest. Of passief via een fonds dat een vastgoedindex volgt, een mandje waarin een groep vastgoedaandelen vertegenwoordigd zijn. Beleggers kunnen voor beide smaken bij Nederlandse aanbieders terecht. Wij beoordeelde vier van dergelijke fondsen, twee passieve en twee actieve.



## Waarop letten bij beleggen in vastgoed?

Veel beleggers zien vastgoedfondsen als aantrekkelijke dividendbetalers door hun relatief stabiele huuropbrengsten. Dat dit niet altijd opgaat, werd de afgelopen jaren duidelijk bij een bedrijf als NSI. Dit beursgenoteerde vastgoedfonds richt zich vooral op de kantorenmarkt en juist die verkeert al lange tijd in deplorabele staat. Andere bedrijven zoals Unibail-Rodamco,

laten zien dat er ook winnaars zijn. Door de goede panden te bezitten – bij Unibail zijn dat winkelcentra op toplocaties in grote steden – zijn er nog relatief veel huurders.

Naast locatie en type pand is ook de [lage] rente een belangrijke factor bij vastgoed. Veel vastgoedbedrijven financieren een groot deel van hun panden met vreemd

vermogen. Door de lage rente vallen de kosten mee wat hogere winsten kan betekenen als de huuropbrengsten op peil blijven. Dat laatste aspect is er een om rekening mee te houden. Kunnen vastgoedbedrijven de huurprijzen hoog houden in een maar mondjesmaat groeiende economie? Want dat was nu juist de achterliggende oorzaak van de lage rente.