



2. Vastgoed

De tweede alternatieve beleggingscategorie, vastgoed, omvat directe beleggingen in fysieke gebouwen (zoals woningen, commercieel vastgoed, en industrieel vastgoed) en indirecte investeringen in de vastgoedsector via beursgenoteerde bedrijven.

MARKTDYNAMIEK

Het verhuren van vastgoed biedt inkomsten. In tegenstelling tot grondstoffen is er dus wel een kasstroom verbonden aan vastgoedbezit. De prijsontwikkeling is mede afhankelijk van de rente. Hogere langetermijnrentes maken hypotheeklen duurder, wat vastgoedprijzen

drukt. Daalt de rente, dan stijgt vastgoed vaak juist in waarde.

Vastgoed is minder liquide dan aandelen. Het kopen of verkopen van fysiek vastgoed kan maanden duren. Voor particulieren gaat het meestal ook primair om een eigen woning. In deel één bespraken we dat huizenbezitters al een flinke blootstelling aan vastgoedprijzen hebben.

Wie geen eigen huis heeft, kan wel overwegen vastgoed op te nemen in de portefeuille. De VEB heeft vaak aandacht besteed aan niet-beursgenoteerde vastgoedproposities, en de conclusie is steevast dat het rendement niet opweegt tegen de hoge kosten, het flinke risico en de slechte verhandelbaarheid. Veelal is een hoge minimale inleg vereist en is er geen toezicht van de AFM.

Het lijkt dus prudent voor beleggers om zich te oriënteren op wereldwijde genoteerde vastgoedfondsen. Let wel op: de aandelen-ETF's die we bespraken in *Effect 12* hebben al ongeveer 2 procent in beursgenoteerde vastgoedfondsen belegd.

VASTGOED-ETF'S

Wie een extra deel van het vermogen in vastgoed wil beleggen, kan kiezen voor een vastgoed-ETF. Zo'n fonds geeft blootstelling aan een mandje vastgoedaandelen. De term die hiervoor vaak wordt gebruikt, is REIT. Deze *Real Estate Investment Trusts* zijn beleggingsmaatschappijen die gespecialiseerd zijn in het investeren in en beheren van vastgoed, zoals winkelcentra, appartementencomplexen en kantoren. Ze zijn onderworpen aan specifieke regelgeving en genieten vaak gunstige fiscale behandeling.

Vastgoedfondsen zijn geen perfecte vervanging voor direct vastgoedbezit, omdat ze een redelijk hoge samenhang vertonen met aandelen. Oftewel, als de hele beurs onderuitgaat, worden beursgenoteerde vastgoedfondsen meegezogen. Het voordeel is wel dat het mogelijk is om met een relatief klein bedrag te investeren

in een breed scala aan regio's en soorten vastgoed. Op pagina 31 zijn drie vastgoed-ETF's uitgelicht.

II PERIODIEKE ONDERHOUD: HERWEGEN

Een portefeuille wordt gestart met een gewenste samenstellingsmix, bijvoorbeeld 50 procent in aandelen en 50 procent in obligaties. Wie net begint met beleggen, kan daar gemakkelijk de aankopen op afstellen. Hoewel ETF's bij de meeste brokers alleen in hele 'aandelen' kunnen worden gekocht en er dus niet een specifiek bedrag kan worden ingelegd, kan de belegger meestal redelijk dicht bij de gewenste verhoudingen uitkomen.

Een periodieke APK is vervolgens ook bij beleggen noodzaak. Dit vindt plaats in de vorm van 'herwegen'. Dit betekent dat een belegger regelmatig (bijvoorbeeld jaarlijks) de portefeuille aanpast om de gewenste verdeling te herstellen. Dit is belangrijk op het moment dat de aandelen in de portefeuille flink zijn gestegen ten opzichte van de obligaties (of andersom) waardoor er van het risicoprofiel wordt afgeweken.

Door te herwegen, zorgt u ervoor dat de portefeuilverdeling consistent blijft met uw doelen. Het haalt ook de emoties uit het beleggingsproces. De minst presterende vermogenscategorie wordt (relatief goedkoop) gekocht en de gestegen – lees: dure – categorie verkocht.

Er is een balans tussen het op peil houden van de portefeuilemix en het beperken van het aantal transacties. Sommige beleggers stellen drempels in, zoals een afwijking van 5 procent of 10 procent van de beoogde activaspreiding. Een veelgebruikte stelregel is om eenmaal per jaar te herwegen, bijvoorbeeld aan het einde van het jaar. Vaker herwegen is vooral voor de belegger met een kleine portefeuille niet wenselijk. Transactiekosten kunnen een stevige hap uit het rendement nemen.

EEN
PERIODIEKE
APK IS OOK
BIJ BELEGGEN
NOODZAAK