

VASTGOED NIET ALTIJD GOED VAST

TEKST: RONALD VAN GENDEREN

Vastgoed zou een rots zijn in de branding van het woelige beursklimaat. Maar ook beleggen in stenen gaat met ups en downs.

Vastgoed is een beleggingscategorie die vaak, naast aandelen en obligaties, aan een portefeuille wordt toegevoegd voor de noodzakelijke diversificatie. Veel Nederlanders bezitten al vastgoed in de vorm van een koopwoning. Het argument dat vastgoed daarom niet meer opgenomen hoeft te worden, gaat niet op. Het beleggingsaspect is bij een eigen woning bijzaak en bovendien is beleggen in één object een schoolvoorbeeld van slechte spreiding. Vastgoedfondsen en vastgoedbeleggingsfondsen investeren vaak in kantoren en winkels en juist niet in woningen. Vanwege de hoge waarde van een beleggingsobject en de incurante markt is het een categorie om via een fonds in te beleggen.

DIRECT OF INDIRECT

Vastgoed heeft de naam een stabiele en goed renderende belegging te zijn. Daarnaast biedt onroerend goed bescherming tegen inflatie, omdat huren vaak aangepast worden aan een oplopend algemeen prijspeil. Het is echter wel een cyclische sector – vooral als het gaat om kantoren en industrieel vastgoed – die bovendien gevoelig is voor de ontwikkeling van de rentestand.

Investeren in vastgoed kan op twee manieren, direct of indirect. Een directe belegging houdt in dat een investeerder zelf een of meer panden aankoopt en exploiteert. Gezien de benodigde bedragen voor de aankoop van objecten is dit voor veel particuliere beleggers niet weggelegd. Net als bij elke andere belegging geldt ook voor beleggingen in gebouwen dat het verstandig is om niet alle eieren in één mandje te stoppen. Een belegger zal daarom snel voor de tweede mogelijkheid kiezen, een indirecte investering.

Voor een indirecte belegging zijn diverse mogelijkheden beschikbaar. Er zijn beursgenoteerde vastgoedfondsen en vennootschappen die geen notering hebben. Daarnaast

bestaat de mogelijkheid om te participeren in commanditaire vennootschappen (cv's). Beursgenoteerde vastgoedfondsen hebben als voordeel dat hun omvang vaak het grootst is en daarmee ook de spreiding over het aantal verschillende objecten. Omvang is echter ook van belang om met een grotere portefeuille kostenvoordelen te behalen. De dagelijkse verhandelbaarheid is bovendien een pluspunt van beursgenoteerde vastgoedfondsen. Terwijl transparantie of het gebrek daaraan een rol kan spelen bij niet-beursgenoteerde fondsen en cv's.

De term 'vastgoedfonds' doet vermoeden dat het een beleggingsfonds betreft, maar het gaat dan om een onderneming die direct in vastgoedobjecten investeert en deze uitbaat. Een vastgoedbeleggingsfonds is daarentegen een beleggingsfonds dat belegt in vastgoedfondsen, dus indirect in vastgoed. Als belegger is het verstandig om

het belang van vastgoed in de portefeuille te spreiden over diverse beheerders, categorieën en regio's. Een beleggingsfonds, passief of actief, is daarbij een zeer bruikbaar instrument.

TURBULENTE ONTWIKKELINGEN

Hoewel 'beleggen in stenen' een zeer dege-lijk imago heeft, is de koersontwikkeling van beursgenoteerd vastgoed zeker niet altijd stabiel te noemen. Zo bleek ook weer in de achter ons liggende periode, waarin de koersen in 2007 en 2008 sterk onder druk stonden, maar in 2009 fors konden herstellen.

De huidige economische crisis begon in de Verenigde Staten met een prijsbubbel in residentieel vastgoed. Vrijwel geen enkele beleggingscategorie is in de afgelopen jaren onaangetast gebleven en het is eigenlijk vanzelfsprekend dat ook commercieel

Fonds	Regio	Dividend rendement*	Posities
BNP PARIBAS GLOBAL PROPERTY SECURITIES FUND	Wereld	6,4%	94
BNP PARIBAS HIGH INCOME PROPERTY FUND	Wereld	5,2%	50
BNP PARIBAS PROPERTY SECURITIES FUND AMERICA	Noord-Amerika	11,4%	35
BNP PARIBAS PROPERTY SECURITIES FUND EUROPE	Europa	6,8%	36
BNP PARIBAS PROPERTY SECURITIES FUND FAR EAST	Azië	3,3%	30
EASYETF FTSE EPRA EUROPE	Europa	3,3%	79
EASYETF FTSE EPRA EUROZONE	Europa	3,8%	40
ING GLOBAL REAL ESTATE FUND	Wereld	2,9%	27
INSINGER DE BEAUFORT REAL ESTATE EQUITY FUND	Europa	2,8%	na
ISHARES FTSE EPRA/NAREIT ASIA PROPERTY YIELD	Azië	3,4%	45
ISHARES FTSE EPRA/NAREIT EUROPEAN PROPERTY YIELD	Europa	2,6%	40
ISHARES FTSE EPRA/NAREIT GLOBAL PROPERTY YIELD	Wereld	3,0%	203
ISHARES FTSE EPRA/NAREIT US PROPERTY YIELD	Noord-Amerika	3,1%	85
KEMPEN BEST SELECTION EUROPEAN PROPERTY FUND	Europa	4,8%	15
OHRA ONROEREND GOED FONDS	Wereld	2,9%	57
SNS EURO VASTGOEDFONDS	Europa	3,9%	33

*het uitgekeerde brutodividend over de afgelopen 12 maanden gedeeld door de koers per 01-03-10