In 2019 werd Michel Chang Country head Benelux van Palmira Capital partners in Rotterdam. Sindsdien is de wereld en daarmee het vastgoedklimaat in Nederland veranderd. Hoe heeft het huidige klimaat invloed op zijn werk als investment-, asset- en property manager van logistiek en industrieel vastgoed en hoe ziet hij de ontwikkeling van vastgoedbeleggen.

ZAKELIJKE VOORUITBLIK 2022

Wat zijn uw plannen voor 2022?
Het laten groeien van de aanwezige vastgoedportefeuille in de Benelux.
Grootste uitdaging?
Door de aantrekkingskracht van de logistieke markt op (inter) nationale investeerders en beleggers is de afgelopen kwartalen de vraag groter dan het aanbod met prijsstijging als gevolg.
Wat staat in elk geval op de planning?
Het vinden en closen van tenminste 4 investeringsopportunity's.
Wat gaat u komend jaar anders aanpakken?
Meer gebruik maken van mijn bestaande netwerk en dit netwerk ook verder uitbreiden.

PERSOONLIJKE VOORUITBLIK 2022

Wat gaat u anders doen dan in 2022?
Niet veel. Ik heb voor mij de juiste work/life balans gevonden en dat wil ik graag behouden.
Wat staat absoluut in uw agenda?
Vakantie naar Azië

WAT WAS VOOR JOU DE GROOTSTE LES UIT 2021?
Ik vind het mooi om het aanpassingsvermogen van veel mensen te zien en dat mensen zowel privé als zakelijk veel meer veranderingen aankunnen als ze vooraf denken aan te kunnen.

GRENSVERLEGGEND 'Het hoofdkantoor van Palmira Capital Partners is gevestigd in Frankfurt. Jarenlang was Duitsland het speelveld van deze investeringsadviseur op het gebied van logistiek en industrieel vastgoed. Na het opzetten van een Europees fonds keek het bedrijf over de grens. Oostenrijk, Polen en ook Nederland bleken interessante investeringslanden. Om hier ook de one-shop-stop aanpak van Palmira Capital Partners te kunnen leveren, ben ik aangetrokken als Country Head Benelux. Ik heb al meer dan 20 jaar ervaring in deze branche als property en asset manager, bij onder andere Cushman & Wakefied en Colliers International.

KLANTREIS 'Niet lang na mijn aantreden moest iedereen thuiswerken vanwege Covid. Nu ga ik de helft van de tijd weer naar kantoor in het kantorengebouw Delftse Poort in Rotterdam. Aan remote was ik al gewend met mijn Duitse collega's, maar ben blij dat ik mijn klanten weer fysiek kan ontmoeten. Want dat scheelt toch in mijn beroep. Mijn functie is tweeledig. Ik ben het gezicht van Palmira in de markt voor het creëren van investeringskansen. Maar we zijn voor onze investeerders niet alleen een soort makelaar tot de transactie. We begeleiden investeerders tijdens de hele klantreis. Van het definiëren van de juiste investeringsstrategie, het selecteren van investeringsmogelijkheden tot en met de aankoop, maar ook ondersteunen we klanten met het managen van huurders. Zowel voor logistiek vastgoed, die grote vierkante opslagdozen met roldeuren, als voor industrieel vastgoed van de maakindustrie. In beide gevallen zijn de kwaliteit en locatie van gebouwen, huurders en huurprijzen, financiële draagkracht van huurders en duur van het contract, maar ook financiering van investeringen, onze corebusiness.'

VERANDERING 'Vooral in het logistieke vastgoed zie ik met name sinds de pandemie en de Brexit nogal wat veranderen. Nu, door de vlucht van e-commerce, gaat het ook om pakjesniveau, micrologistiek. Denk aan Bol.com, Zalando. Dat zorgt voor andere specificaties van gebouwen, huurders en locaties. De infrastructuur wordt steeds belangrijker, want alles moet snel worden bezorgd. Daaraan hebben we bijvoorbeeld de A12 - corridor te danken, waaromheen we veel logistiek vastgoed zien verrijzen, zoals de bevoorradingstations van grote supermarkten. Van hieruit bereik je 9 miljoen consumenten binnen één uur.'

DUURZAAMHEID 'Heel veel investeerders en beleggers zijn bewust toekomstgericht en willen investeren in duurzaamheid en circulariteit. Wij bouwen zelf geen vastgoed, maar zoeken voor onze klanten de juiste gebouwen. Welke maatregelen zijn er, zonnepanelen, ledverlichting of zuinige verwarming, of zijn die te verwezenlijken. Wat kost zo'n investering en wat is het rendement op welk termijn.'

GROTE VRAAG 'Er is steeds meer kapitaal in de wereld om te beleggen. Gezien de ontwikkelingen op het wereldtoneel is beleggen in commercieel vastgoed een vrij zekere investering. Zeker in Nederland. Hier zijn de huurinkomsten geïndexeerd. De inflatiecorrectie wordt gecompenseerd met de consumenten prijsindex. En commercieel vastgoed wordt steeds belangrijker, zeker in mijn regio. Door toenemende behoefte aan meters door de e-commerce en onze strategische ligging met Schiphol en de Rotterdamse haven als grootste poort van Europa, is er een enorme vraag aan meters.'

TOEKOMSTVISIE 'Door de verdozingsdiscussie en de schaarste van nieuwe bouwlocaties, lijken meerlaagse distributiecentra een oplossing. Hoewel die grotere investeringen vergen door steviger structuur en een meer ingewikkelde logistiek. Wel kunnen we door die hoogte-expansie voldoen aan de stijgende behoefte en groeien. Probleem daarbij is het vinden van personeel. Dat leidde in Engeland tot gigantische problemen met chauffeurs. Maar ook in Nederland wordt personeelsschaarste een steeds groter probleem. Toch zie ik nog heel veel mogelijkheden om onze portefeuille uit te breiden. Vastgoedinvesteerders willen tegenwoordig vooral in logistiek vastgoed investeren.'