

BUILDING VALUES VERWACHT SNELLE GROEI ALTERNATIEVE VASTGOEDSECTOREN

Alternatieve vastgoedsectoren worden steeds belangrijker als gevolg van bredere maatschappelijke, demografische en technologische trends. Op de Amerikaanse vastgoedbeurs groeit het marktaandeel snel en is momenteel meer dan 60%. In Europese en Nederlandse vastgoedportefeuilles is dit aandeel minder dan 15%. De Amerikaanse vastgoedbeurs is vaak een goede voorspeller geweest van de ontwikkelingen in Europa en Nederland. Er wordt ook hier een versnelde groei verwacht.

Vastgoedbeleggers beleggen in verschillende vastgoedsectoren, omdat elk type vastgoed zijn eigen unieke kenmerken, risico's en rendementspotentieel heeft. Traditioneel wordt vooral belegd in de vier hoofdsectoren woningen, kantoren, winkels en bedrijfsruimten/logistiek. Verder kan er belegd worden in vele andere typen vastgoed, die in Nederland en Europa vaak worden ondergebracht in de sector 'overig', die een relatief klein belang hebben in de beleggingsportefeuille. Meestal is dat belang minder dan 15%. In deze kleine categorie vallen vaak de beleggingen in Zorgvastgoed, Senioren huisvesting, Studentenhuisvesting, (Life) Science vastgoed, Parkeren, Data Centers, Self Storage, Hotels, Grond, Mixed Use gebouwen, Maatschappelijk Vastgoed (Onderwijs, Kinderopvang, Theaters, Bibliotheken en overige sociale voorzieningen, zoals multifunctionele accommodaties), Net Lease, Debt (vastgoedleningen), Vakantiewoningen, Horeca, Landbouw, Bosbouw en Infrastructuur. Soms is het lage percentage van de sector 'overig' wel enigszins te verklaren uit het feit dat de genoemde vastgoedtypen ook kunnen zijn ondergebracht bij één van de vier hoofdsectoren. Bijvoorbeeld senioren huisvesting en studentenhuisvesting onder de sector woningen. Of mixed use gebouwen binnen de sector, die het grootste aandeel heeft en bijvoorbeeld parkeren en grond binnen de meest gerelateerde sector. Kenmerkend is dat in alle gevallen de beleggingsvolumes laag zijn en de beleggingen gezien worden als sub-sectoren, niche sectoren of alternatieve sectoren. Ik heb gekozen voor de term alternatieve sectoren.

VOLDOENDE EXPERTISE Traditioneel ligt de focus van vastgoedbeleggers op de vier hoofdsectoren woningen, winkels, kantoren en bedrijfsruimten/logistiek. De reden is dat deze sectoren zowel een groot beleggingsvolume vertegenwoordigen met veel beleggingsmogelijkheden en goede verhandelbaarheid, als een lang trackrecord hebben. Daarentegen hebben de

alternatieve sectoren vaak een kleiner beleggingsvolume en een korter trackrecord. Als gevolg hiervan hebben ze een hoger risicoprofiel en zijn ze in combinatie met een lage verhandelbaarheid al gauw minder aantrekkelijk, tenzij dit gecompenseerd wordt door een hoger financieel rendement, hogere mate van positieve impact (duurzaamheid) en/of betere diversificatie. Daarnaast moet er voldoende expertise aanwezig zijn om deze compensatie in de praktijk te kunnen realiseren.

ZICHTBARE GROEI In de Verenigde Staten is er de laatste vijftien jaar veel veranderd op het gebied van de sectorverdeling in vastgoed. De alternatieve vastgoedsectoren zijn hier sterk gegroeid. Zo sterk zelfs dat de beursindex FTSE NAREIT US Real Estate Index momenteel voor meer dan 60% bestaat uit alternatieve sectoren. Ook bij de grote open-end niet-beursgenoteerde multi-sector vastgoedfondsen in de Verenigde Staten (ook wel ODCE fondsen genoemd, Open-end, Diversified Core Equity) is de groei van de alternatieve sectoren duidelijk zichtbaar.

MEER KAPITAAL BESCHIKBAAR De belangrijkste redenen voor de absolute en relatieve groei van de alternatieve sectoren ligt in een aantal factoren. Zo zijn in de Verenigde Staten in eerste instantie gespecialiseerde vastgoedbeleggers opgestaan, die door middel van nieuwe technologie en data in staat waren om met meer kennis op een grootschaliger manier te investeren in één of meerdere alternatieve vastgoedsectoren. Hierdoor hebben deze markten een groter beleggingsvolume gekregen en zijn de portefeuille-bijdragen in termen van rendement-risicoprofiel en diversificatie betekenisvoller geworden. Dat heeft er ook voor gezorgd dat er meer kapitaal beschikbaar is gekomen voor deze alternatieve sectoren, inmiddels zichtbaar in de ODCE fondsen. Tegelijkertijd waren er lagere allocaties naar de traditionele sectoren winkels en kantoren. Als gevolg van technologische innovaties en de Corona pandemie hebben deze beide sectoren te maken gekregen met een structurele verandering in het winkelgedrag en het gebruik van het kantoor, met krimp tot gevolg.

LOKALE REGELS Er zijn goede redenen om te veronderstellen dat het aandeel alternatieve vastgoedsectoren niet zo snel groeit in Nederland en Europa. Zo beleggen Europese vastgoedbeleggers in de regel met een lager risicoprofiel dan Amerikaanse beleggers. Hierdoor zal het kapitaal voor de

**'DOOR NIEUWE
TECHNOLOGIE EN DATA
KAN ER GROOTSCHALIGER
GEINVESTEERD WORDEN'**

alternatieve beleggingen in de (nog) kleine markten laag zijn. Bovendien zijn de schaalvoordelen van technologie en data nog lastig, omdat we in Europa te maken hebben met verschillende landen en lokale regels. Voldoende reden om te verwachten dat de alternatieve sectoren niet zo snel groter zullen zijn dan de traditionele.

DUURZAME IMPACT Tegelijkertijd zijn er brede maatschappelijke, demografische en technologische trends, die het mogelijk maken het aandeel alternatieve vastgoedsectoren snel te laten toenemen, waardoor het eerder dan verwacht groter zal zijn dan het aandeel traditionele sectoren. Dit mogelijk aangejaagd door de grote Amerikaanse vastgoedmanagers en beleggers, die vaak op meerdere continenten actief zijn. Zij hebben reeds de ervaring en technologie om snel schaalgrootheid te creëren en zo profiteren zij van de verschillende globale trends. We zien in Nederland en Europa dat de overheid zich uit een groot aantal sectoren terugtrekt als investeerder ten gunste van marktinitiatieven, zoals in de zorg en ouderenhuisvesting, een sterk groeiende markt als gevolg van de vergrijzing in Europa. Tegelijkertijd zien we dat de operators (de huurders) in die markten bezig zijn met een proces van schaalvergroting in Europa en zoeken naar grotere vastgoedbeleggers, met wie zij kunnen samenwerken. Naar verwachting melden zich hier ook de vastgoedbeleggers, die meer op duurzame impact gericht zijn en de omvang van de markt verder vergroten.

MEERDERE INITIATIEVEN De grote technologische vooruitgang op verschillende gebieden is ook een belangrijke motor achter de groei van de "sciences" vastgoedsector. Nieuwe ontdekkingen en technologische doorbraken op het gebied van life science, bio-science, computer & data science, materials-science stimuleren de vraag naar hoogwaardige faciliteiten voor onderzoek en ontwikkeling. Science vastgoed is vooral aantrekkelijk op plaatsen waar een sterke reputatie is op het gebied van onderwijs en technologie met toonaangevende universiteiten, onderzoeksinstituten en innovatieve bedrijven. Op deze plaatsen werken overheid, onderwijs en internationaal- en lokaal bedrijfsleven intensief samen. Deze sector omvat onderzoeksfaciliteiten, laboratoria, kantoren en productiefaciliteiten, die worden gebruikt door hoogwaardige chemische-, semiconductor-, computer-, biotechnologie-, farmaceutische- en medische technologiebedrijven. De aard

**'CONCENTRATIE VAN
VASTGOEDMANAGERS EN
HUURDERS STIMULEREN
GROEI ALTERNATIEVE
SECTOREN'**

van deze bedrijven vereist gespecialiseerde infrastructuur, die gericht is op het faciliteren van innovatie, onderzoek en ontwikkeling. Inmiddels zien we dat er meerdere initiatieven zijn van zowel Nederlandse, Europese en Amerikaanse beleggers, die zich actief bewegen in science vastgoed. Nederland en Europa hebben namelijk een goede traditie op het gebied van samenwerking tussen universiteiten, onderzoeksinstituten en innovatieve (inter)nationale bedrijven.

VERWACHTING Voor deze column heb ik slechts enkele voorbeelden genoemd, waar alternatieve sectoren een goede business case hebben om uit te groeien tot volwassen sectoren in Nederland en Europa. Deze business cases zijn solide en bouwen op de bredere trends die in de maatschappij plaatsvinden. Daarnaast krimpen hier, net zoals in de Verenigde Staten, de traditionele kantoren- en winkelsector. De verwachting is dat beleggers in de toekomst in veel meer sectoren gaan investeren dan nu het geval is.

NORBERT BOL
directeur Building Values



Building Values is een adviesbureau op het gebied van vastgoed, waarbij elke business case gaat over het samen bouwen aan waarden en hoe partijen gezamenlijk waarde kunnen creëren.