

# Unicorn- bedrijven stuwen Aziatische vastgoed- markt

Alle ogen lijken de laatste tijd uitsluitend gericht op de getergde vastgoedontwikkelaar Evergrande. Maar de Aziatische vastgoedmarkt bestaat niet alleen uit China.

Door *Richard van den Berg*



**Richard van den Berg**

Fondsmanager,  
M&G Asia Property Fund

De Aziatische vastgoedmarkt biedt volop kansen voor geïnteresseerde beleggers die willen profiteren van de snelle ontwikkeling die deze regio doormaakt. De aanzienlijke bevolkingsgroei en verstedelijking hebben een directe impact op de groei van de welvaart en economie en dus indirect op de groei en het succes van de regionale vastgoedmarkt. De Aziatische tech- en innovatiegolf stuwt de vraag naar duurzaam vastgoed en beleggers doen er goed aan hun portefeuilles hierop aan te passen om zo toekomstbestendige huurinkomsten te genereren.

Overall ter wereld stortten overheden en bedrijven zich de afgelopen twee jaar op digitale oplossingen om de operationele veerkracht te vergroten. Ze plooiden zich naar structurele trends en bereidden zich voor op de volgende groeifase. Fabrieken



zetten bijvoorbeeld in op industriële automatisering en digitalisering. Zo kan er flexibeler, autonomer en efficiënter worden gewerkt om de impact van toekomstige crises te beperken. Producenten die voor de pandemie investeerden in robots, waren en zijn nog steeds beter in staat hun activiteiten voort te zetten – voornamelijk doordat ze minder afhankelijk zijn van menselijk kapitaal. Vooral multinationals zetten in op het verbeteren van hun rampenplannen en het beheer van de leveranciersketen. Dat mag geen verrassing heten, want de impact van het COVID-19-virus op de wereldwijde leveranciersketen was in de vroege fasen van de pandemie meteen al heel groot.

De afgelopen tien jaar hebben de ontwikkelde economieën in Azië en Australië hun technologische capaci-

teit opgevoerd en de daarbij behorende infrastructuur uitgebreid. De regio staat in toenemende mate bekend om haar innovatiekracht en neemt wereldwijd een groot deel van de R&D-uitgaven en ingediende octrooien voor haar rekening. Het gebied loopt voorop als het gaat om robotica, kunstmatige intelligentie, mobiele technologie, de invoering van 5G en elektrische voertuigen. Zo zijn zeven van de tien grootste producenten van industriële robots ter wereld gevestigd in Japan, dat tevens de meeste robotwerkers ter wereld heeft.

## Innovatieclusters creëren een duurzamere vraag

Innovatieclusters bouwen niet alleen aan oplossingen voor grote maatschappelijke uitdagingen, maar ook aan de economie. Deze ecosystemen weten toegang te krijgen tot een breder net-

werk aan kapitaal, talent en expertise. Naarmate meer hubs zich vestigen in steden binnen ontwikkelde economieën in Azië en Australië, worden de economische groei en de werkgelegenheid verder aangewakkerd. Uit recent onderzoek van KPMG blijkt dat, zonder Silicon Valley mee te rekenen, zeven van de tien belangrijkste innovatiehubs ter wereld in Azië gelegen zijn. Singapore, Tokio en Hongkong trekken creatieve jonge professionals aan, beschikken over uitstekende technologische infrastructuur en hebben gunstige regelgeving voor startups en durfkapitalisten. Singapore fungeert bovendien als toegangspoort tot een van de snelst groeiende economische blokken ter wereld: Zuidoost-Azië. Het feit dat steeds meer lokale en regionale internetgiganten zich in de stadstaat vestigen, is gunstig voor de Singaporese vastgoedmarkt. Niet alleen stijgt de vraag naar kantoren, maar ook woningen en logistiek zijn steeds meer in trek.

### Technologiegiganten goed voor groter aandeel huurinkomsten

Naast de groei van innovatiehubs hebben techbedrijven de afgelopen jaren enorm aan omvang en

schaal gewonnen. Meer dan de helft van de unicorns in de wereld zijn gevestigd in Azië en de Pacific. Techconglomeraten zoals Alibaba, Tencent, Sea Ltd en Grab hebben hun dienstenpakket stevig uitgebreid. Ze zijn zo alom aanwezig, dat het zo goed als onmogelijk is om aan hen te ontkomen.

Aziatische landen jagen het ontstaan van zogenoemde unicornbedrijven aan door soepele regelgeving en het verlenen van staatssteun en belastingdouceurtjes. Japan wil dat er in 2023 minstens 20 nieuwe unicornbedrijven op eigen bodem operationeel zijn.

Deze technologiegiganten nemen een steeds groter deel van de huurinkomsten van vastgoedbeleggers voor hun rekening. Coupang, de marktleider in Zuid-Koreaanse e-commerce, is naar verluidt goed voor 4% van de consumtenuitgaven van het land en bezet 2,3 miljoen vierkante meter aan opslagruimte, verspreid over meer dan 100 locaties. Techbedrijven zullen de komende vijf jaar naar verwachting de basis vormen van alle vastgoedtransacties met een dealgrootte van 20 tot 25%, zo blijkt uit een rapport van Colliers. E-commerce-

bedrijven schuwen fysieke retailruimtes niet. Alibaba heeft een groot belang in de Chinese warenhuis- en supermarktgigant Sun Art en heeft sindsdien alle andere 484 fysieke winkels die in de panden zijn gevestigd opgenomen in haar e-commerceplatform. Als dit een succes blijkt, kan dit model gaan gelden als de nieuwe routekaart voor fysieke winkelruimtes in heel Azië-Pacific.

Volgens INREV, het Europese platform voor niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen, zijn Europese beleggers van plan om dit jaar 21% in de regio Asia Pacific te beleggen. Dat is 5% meer dan in 2021. Hieruit blijkt dat de Europeanen in toenemende mate buiten het eigen continent op zoek zijn naar diversificatie.

Het sparen van het milieu en het besparen op kosten staan bovenaan het wensenlijstje van beleggers. Slimme bouwtechnologie, zoals sensoren die voelen of en hoeveel mensen zich in een ruimte bevinden en daar verlichting, ventilatie, verwarming en koeling op aanpassen, is ook al redelijk gemeengoed in moderne kantoorgebouwen. Naast duurzaamheid staat welzijn hoog op het prioriteitenlijstje van eindgebruikers. Niet alleen vanwege het COVID-19-virus, maar ook vanwege het tevreden houden van werknemers en het verhogen van hun productiviteit. Gebouwen moeten dus niet alleen op een goede locatie staan, maar zeker ook aan allerlei ESG-eisen voldoen. Niet alleen om huurders vast te houden en aan te trekken, maar ook om beleggers rendementszekerheid te bieden, waardoor deze meer inkomenszekerheid krijgen. ■

## IN HET KORT

Aziatische technologiehubs vormen een stabiele inkomstenbron voor Europese vastgoedbeleggers. Geplande investeringen stijgen.

Kantoorruimtes van tech- en innovatiebedrijven moeten voldoen aan welzijnseisen en wensen voor persoonlijke interactie.

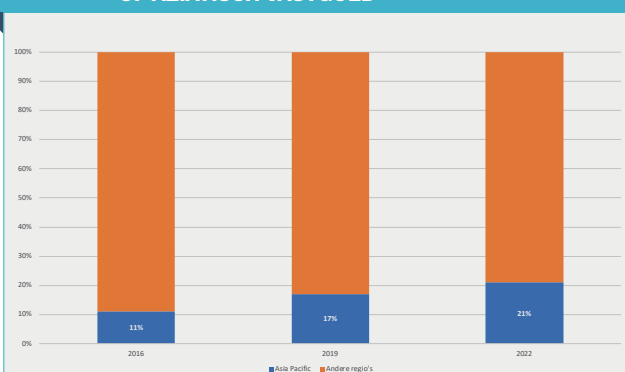
Snelle digitalisering en 5G stuwden de vraag naar datagebruik.

Aziatische landen zetten in op unicornbedrijven van eigen bodem. Japan heeft hier ook beleid van gemaakt.

De weg naar institutionalisering van vastgoedbeleggingen is definitief ingeslagen.

Europese vastgoedbeleggers dienen hun bestaande vastgoedportefeuilles onder de loep te nemen en toekomstbestendig te maken.

**FIGUUR 1: EUROPESE BELEGGEREN RICHTEN HUN PIJLEN OP AZIATISCH VASTGOED**



Bron: M&G Asia Property Fund