

VASTGOED IN AZIË-PACIFIC KOMT TOT WASDOM

Door Jonathan Hsu, Head of Research Asia/Pacific bij M&G Real Estate

Beleggen in vastgoed in de regio Azië-Pacific biedt niet alleen een beter groeiperspectief, maar kent ook een aantal diversificatievoordelen die je niet in Europa tegenkomt.

Daar waar de verwachte groei voor westerse economieën op minder dan 2% ligt, staat Azië-Pacific er met een verwachte groei van 4% een stuk beter voor. Maar de aanhoudende handelsproblematiek tussen de VS en China maakt het vooruitzicht op herstel van de wereldwijde handel onzeker. Sinds het begin van 2019 heeft het IMF de

verwachtingen voor de wereldwijde groei in 2020 verlaagd met 20 basispunten, van 3,6% naar 3,4%.

De ontwikkelde markten in de regio Azië-Pacific hoeven zich nog niet veel zorgen te maken. Door de relatief krappe arbeidsmarkt en het groeiende belang van markten waarin digitalisering en kennis centraal staan, draaien die economieën goed. Verdere investeringen, zoals in onderzoek en de ontwikkeling van deze groeisectoren, moeten de productiviteit verder versterken, vooral met de implementatie van kunstmatige intelligentie. Op de middellange termijn zou de geleidelijke wereldwijde introductie van 5G-telecommunicatienetwerken de groei in de ICT-sector weer moeten aanwakkeren, wat vooral Japan, Zuid-Korea en Singapore goed zal doen.

Regionale overheden en centrale banken in de Azië-Pacific regio zijn begonnen met het introduceren van een meer expansief begrotings- en monetair beleid om de groei te stimuleren. Japan, dat al een

0%-rentebestuur voert, had voor het begrotingsjaar 2019 een budget van 101,46 biljoen yen (920 miljard dollar), inclusief een stimulans van 2,03 biljoen yen om te compenseren voor de stijging van de consumptiebelasting in oktober. De regering van Zuid-Korea heeft voor 2020 een fiscaal budget van 513,5 biljoen won (424 miljard dollar) voorgesteld, wat 8% meer is dan in 2019. De Bank of Korea heeft sinds juli 2019 tweemaal de rente verlaagd, inmiddels naar 1,25%. Om de economie een zet in de rug te geven, heeft de Australische centrale bank sinds juli zelfs drie keer zijn beleidsrente laten zakken, tot een historisch laag niveau van 0,75%.

STRUCTURELE GROEI IN DE LOGISTIEKE SECTOR

De steeds sterker wordende groei van e-commerce in Azië zorgt ook voor een grotere vraag naar logistieke ruimte, vooral in Japan, Zuid-Korea en Australië. Binnen de ontwikkelde markten in deze regio wordt verwacht dat e-commerce de komende vijf jaar met meer dan 100



Jonathan Hsu

CV

Jonathan Hsu is bij M&G Investments verantwoordelijk voor de beleggingsvisie op de vastgoedmarkten in de regio Azië/Pacific en strategisch en tactisch advies voor het investeren in dit segment. Voordat hij in 2017 naar M&G in Singapore ging, was Hsu werkzaam bij Invesco Real Estate in Hong Kong en had hij diverse posities bij CBRE, Barclays en UBS, ook allemaal in Hong Kong. Hsu studeerde Management Sciences met de specialisatie Finance aan de Universiteit van Californië.

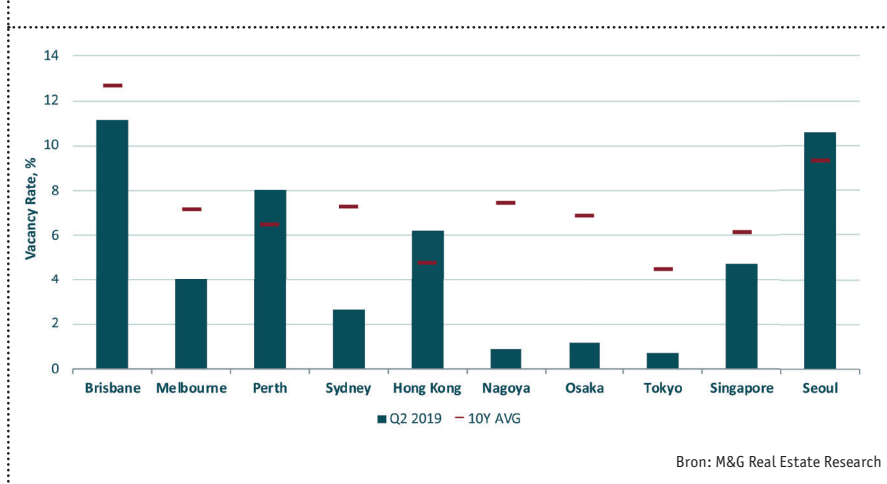
miljard dollar zal groeien, waardoor alleen al voor e-commerce meer dan 14 miljoen vierkante meter logistieke ruimte nodig zal zijn. Dit, in combinatie met steeds hogere eisen die huidige gebruikers van industriële ruimtes aan hun panden stellen en de grotere vraag naar upgrades door de supply chain, zijn enkele structurele factoren die het logistiek vastgoed hoog in de cyclus houden.

De groeiende vraag vanuit de industriële sector en het tekort aan aanbod op de korte termijn, met name op strategische locaties, jaagt de gemiddelde huurgroei op lange termijn op. Aangezien transportkosten een vrij groot aandeel vormen in de logistiek, zijn gunstig gelegen faciliteiten voor e-commerce en externe logistieke bedrijven zeer gewenst om de kosten te drukken. Maar grondposities die dichterbij de consument liggen, zijn schaars. Bovendien is het moeilijker om daar goedkeuring te krijgen voor de bouw van warenhuizen.

VRAAG OM KANTOORRUIMTE HOOG DOOR ONTWIKKELING DIGITALE EN KENNISECONOMIEËN

De vraag naar goed gelegen, goed ontworpen en goed beheerde kantoorruimte groeit waarschijnlijk ook omdat bedrijven dit kunnen inzetten in hun strijd om aanstormend talent. De overgang naar een meer digitale en op kennis

Figuur 2: Prijzen kantorenmarkt Azië-Pacific



gebaseerde economie vergroot de wedloop om het zeldzame talent binnen te halen dat een bedrijf kan laten groeien. In de belangrijkste markten zullen overheden bedrijven helpen om talent aan te trekken, omdat hun komst de economische groei stimuleert en innovatie verhoogt. De steun zal vooral bestaan uit het aanleggen van infrastructuur voor openbaar vervoer en een versoepeling van de regels om kenniswerkers uit het buitenland aan te trekken. Dit zou de vraag naar kantoorruimte moeten bevorderen, aangezien kantoorgebonden werkgelegenheid groeit.

Op de korte termijn is de lage leegstand een zegen voor de kantoormarkt.

Met uitzondering van Perth en Brisbane ligt de bezettingsgraad van kantoren in de hele Azië-Pacific regio hoger dan het langjarige gemiddelde. In Singapore en in Japanse provinciesteden blijft het aanbod op korte termijn beperkt.

NIEUWE VRAAG NAAR WONINGEN IN STEDEN

De consolidatie en groei van kantoorwerkgelegenheid is ook positief voor appartementencomplexen in de belangrijkste provinciesteden van Japan. Bovendien zorgen positieve demografische trends, zoals een bevolkingsgroei in de binnensteden van Osaka en Tokyo en een stijging van het aantal gezinnen met twee inkomens, voor een toenemende vraag naar dit type woningen. Dit trekt ook weer de aandacht van zowel binnenlandse als buitenlandse beleggers die op zoek zijn naar stabiele inkomstenstromen. «

- De strijd om talent jaagt vraag naar kantoren aan;
- 5G wakkert groei in ICT-sector aan;
- Logistiek vastgoed profiteert van booming e-commerce;
- Appartementen gewilde manier van wonen.

Figuur 1: Groei E-commerce in Azië-Pacific

