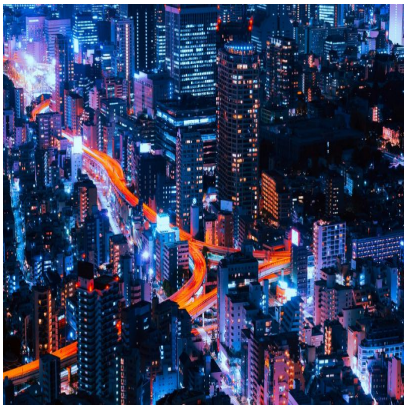

Het moment voor real assets

Beschrijving

Real assets zijn fysieke activa, met name zaken die we dagelijks om ons heen zien en waar elke economie op draait. De twee belangrijkste categorieÃ«n binnen real assets zijn vastgoed en infrastructuur Door de fysieke aard zijn deze activa tastbaar en lopen kasstromen (huur, tolgelden, havengelden) ook in onzekere tijden meestal gewoon door, wat zorgt voor stabiliteit. Door die stabiliteit wordt er vaak gewerkt met vreemd vermogen, waardoor er rendementen mogelijk zijn die gelijk of hoger zijn dan het rendement op aandelen.

Grootste beleggingscategorie ter wereld

Als gekeken wordt naar de waarde van al het vastgoed en alle infrastructuur vormen real assets waarschijnlijk de grootste beleggingscategorie die er bestaat. Er is een directe koppeling met de inflatie, omdat automatische inflatiecompensatie vaak een onderdeel is van kasstromen uit real assets. Het gevolg is dat real assets daarmee veel toegevoegde waarde kunnen bieden aan een beleggingsportefeuille, met name voor lange termijn aandelenbeleggers die een relatief hoog rendement nastreven, maar tegelijkertijd het portefeuillerisico willen drukken. Een belangrijk deel van dat rendement bestaat uit die regelmatige kasstromen, die helpen bij het verlagen van het risico. Daardoor is ook de samenhang met andere beleggingscategorieÃ«n klein, wat vooral betekent dat de waardeontwikkeling niet zozeer afhankelijk is van de ontwikkeling op de beurs. Daarmee verbetert de stabiliteit van de portefeuille, zonder in te leveren op het rendement.

Spreiding beschermt tegen hoogtevrees

Veel aandelenbeleggers krijgen met enige regelmaat hoogtevrees, vooral als de beurs in korte tijd is gestegen. Een natuurlijke reactie is om dan maar even uit de markt te stappen. Dat loopt meestal niet goed af. De aandelenmarkt heeft immers elke historische correctie overwonnen en er is voldoende onderzoek dat het â??timenâ?? van de markt een vrij zinloze bezigheid is. Hoewel iedereen rationeel erkent dat het beter is om te blijven zitten, spelen juist in onzekere tijden emoties een grote rol. In plaats van een aandelenportefeuille te liquideren is het dan beter om te spreiden, waarbij real assets aan de ene kant zorgen voor een rendement vergelijkbaar met aandelen op lange termijn, maar aan de

andere kant zorgen voor een goede spreiding en als gevolg daarvan een duidelijke verlaging van het risico.

Langere cycli

Een belangrijke reden dat real assets zorgen voor diversificatie is dat ze over het algemeen te maken hebben met veel langere cycli. Waar de typische economische cyclus zoâ??n 5,5 jaar omvat, is de gemiddelde vastgoedcyclus zoâ??n 18 jaar. Bij infrastructuur kan het zelfs nog veel langer zijn. In diverse vastgoedmarkten bevinden we ons nu aan het einde van die cyclus. Dat komt door de gestegen rente, maar ook door structurele ontwikkelingen zoals thuiswerken, waardoor met name kantoorpanden zijn geraakt. Maar elke einde van zoâ??n cyclus is meteen weer het begin van een nieuwe cyclus. Dat kan doordat centrale banken binnenkort de rente gaan verlagen, maar ook de verduurzaming van panden en bij infrastructuur (energietransitie) speelt de komende cyclus een grote rol. Bovendien is er in de laatste cyclus meestal niet te veel gebouwd, eerder te weinig. Zo is wereldwijd het tekort aan woningen groot.

Extra kansen voor infrastructuur

In veel ontwikkelde landen is er bij veel infrastructuur ook nog eens veel achterstallig onderhoud. Vaak dateert die infrastructuur nog van na de Tweede Wereldoorlog en de typische levensduur van 50 jaar is vaak al met enkele decennia opgerekt. Aangezien overheden geconfronteerd worden met sterk opgelopen schulden, wil men graag private investeerders aantrekken. Bovendien is in veel landen het elektriciteitsnetwerk volstrekt onvoldoende om de energietransitie aan te kunnen, ook omdat datacentra â?? en dat is ook infrastructuur â?? steeds groter worden en steeds meer energie nodig hebben.

Alternatief voor het zelf aanhouden van vastgoed

Voor veel beleggers is vastgoed nu al een relatief grote beleggingscategorie. De Nederlandse overheid heeft er alles aan gedaan om deze categorie voor particuliere investeerders zo onaantrekkelijk mogelijk te maken. Vaak is de enige oplossing de verkoop van de objecten. Real assets bieden kasstromen die vergelijkbaar zijn met de huurinkomsten uit vastgoed. Ook biedt het een oplossing voor de vele specifieke risicoâ??s die vastgoedeigenaren lopen. Verder zijn real assets kapitaalsintensief. Daarom wordt er vaak gewerkt met vreemd vermogen. Dan is het belangrijk dat er met dat gebruik van het vreemde vermogen prudent wordt omgegaan. Ook hier wordt door te spreiden veel specifieke risicoâ??s voorkomen.

Duurzame impact & kunstmatige intelligentie

Veel kapitaal dat nu wordt geÃ¯nvesteerd in real assets wordt ingezet voor de verduurzaming van bestaande gebouwen of in infrastructuur die de energietransitie mogelijk maakt. Denk daarbij niet alleen aan elektriciteitsnetwerken, maar ook aan de apparatuur (met name zonnecellen en windmolens) die fossielvrije energie mogelijk maakt. Verder profiteert vastgoed en infrastructuur ook van de sterke groei van kunstmatige intelligentie. Daarvoor zijn namelijk veel datacentra vereist. Die data geeft ook steeds beter inzicht in de risicoâ??s bij real assets en met dat inzicht is er sprake van een betere risicobeheersing.

Substantieel deel portefeuille

Real assets vormen bepaald geen kleine satelliet in een breed gespreide portefeuille. Ze behoren tot de kern van de portefeuille en opname heeft alleen zin als ze daar een substantieel onderdeel van zijn. Ze zijn onderdeel van investeringen in private markten die door de vaak beperkte liquiditeit een looptijd hebben die veel beter aansluit bij de beleggingshorizon van de gemiddelde belegger. Feitelijk is dat een nadeel van aandelen en obligaties. Niemand zal adviseren om daarin te investeren voor een periode van dagen, weken of zelfs maanden. Wat dat betreft is de dagelijkse liquiditeit een overbodige luxe. Daarnaast voegen ook real assets veel toe aan portefeuilles, zowel voor wat betreft risico als rendement.

Han Dieperink, Chief Investment Officer

Disclaimer