

Kurzfassung: Asia Pacific Strategic Outlook

Divergierende Aussichten in der APAC-Region

Gesamtpreiskorrekturen vor allem in Australien und Südkorea

Während Transaktionsvolumen in der zweiten Jahreshälfte 2023 gering blieben, beschleunigte sich der Preisfindungsprozess mit einer zunehmenden Zahl an kleineren Transaktionen und deutlichen Preisanpassungen nach unten. Jedoch sollten Marktteilnehmer bei der Interpretation regionaler Trends Vorsicht walten lassen, da Preistrends von Land zu Land variieren. So stellt Japan eine bemerkenswerte Ausnahme dar, da es hier kaum oder gar keine Preiskorrekturen gab. Demgegenüber schätzen wir die Anstiege der Spitzenrenditen in Australien und Korea in den letzten zwei Jahren bis Ende 2023 auf 80 bis 140 Basispunkte, was einen kumulativen Preisrückgang von bis zu 15 % widerspiegelt.

Repricing in fortgeschrittenem Stadium

Wir gehen davon aus, dass sich eine neuerliche Renditekompression nicht vor Mitte 2024 einstellen könnte. Der Repricing-Zyklus dürfte sich allerdings einem fortgeschrittenen Stadium nähern, obwohl wir immer noch mit einem weiteren Anstieg der Spitzenrenditen um 15 bis 30 Basispunkte rechnen, was zumindest in der ersten Hälfte des Jahres 2024 zu einer zusätzlichen Preiskorrektur führen wird.

Für die zweite Hälfte des Jahres 2024 erwarten wir an einigen Standorten eine Erholung der Immobilienwerte, vorallem in Australien und Korea. So dürften Wohnimmobilien in Australien in den kommenden Jahren zu den Spitzenreitern zählen. Auch erstklassige Logistikimmobilien, einschließlich regionaler Städte in Japan und Südkorea, dürften sich überdurchschnittlich entwickeln, während Büroimmobilien in Gateway-Städten außerhalb Japans auf lange Sicht ebenfalls eine gute Performance aufweisen dürften.

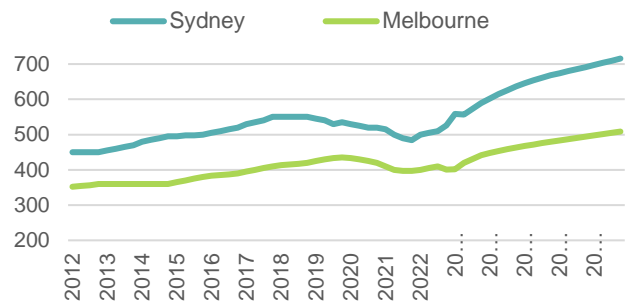
Strategie: Was und Wo?

Australien: Mietwohnungsbau

Bevölkerungswachstum, Wohnungsknappheit, eine vergleichsweise gute Erschwinglichkeit sowie mögliche Steueränderung für ausländische Investoren sprechen für besonders günstige Aussichten im australischen Mietwohnungsbau.

Wir gehen davon aus, dass die stadtweiten Wohnungsmieten in Sydney und Melbourne in den nächsten fünf Jahren um rund 5 % pro Jahr steigen und die Gesmtrenditen damit stützen werden.

Entwicklung der Wohnungsmieten in Australien (AUD pro Woche)



Quelle: DWS, SQM Research, Australia Bureau of Statistics. Stand: Januar 2024

Südkorea: Debt

Traditionelle Kreditgeber in den APAC-Immobilienkreditmärkten sind zunehmend unter Druck geraten, sodass sie ihre Finanzierungsbedingungen verschärfen und bei Kreditvergaben drosseln müssen. Dies eröffnet alternativen Kreditgebern Möglichkeiten zum Markteintritt. Wir sehen die besten Chancen für Fremdkapital in Korea, da fällig werdende Immobilienkredite voraussichtlich 2024 ihren Höhepunkt erreichen werden und neue Kreditgeber sofort einspringen müssen, um Engpässe abzumildern.

Japan: Korrektur und Chancen

Für Japan wird für 2024 eine leichte Korrektur der Verkehrswerte erwartet, die durch eine mögliche Änderung der Geldpolitik ausgelöst wird. Diese Marktdynamik könnte Anlegern eine Gelegenheit zur Portfoliooptimierung bieten und die Möglichkeit zur Neuanlage in Objekte mit starkem langfristigem Wachstumspotenzial eröffnen. Hierzu zählen etwa regionale Logistikmärkte oder der Wohnsektor.

Value Add

Zur Erzielung höherer Renditen sehen wir ebenfalls Möglichkeiten für einen Value Add Ansatz, einschließlich der Neupositionierung von Objekten, strategischen Investitionen in unterbewertete Immobilien sowie der Schaffung moderner Flächen in Märkten mit Angebotsknappheit. Auch schnell wachsende Immobilienmärkte wie Indien und China könnten hohe Renditen bieten, sind aber nicht ohne Schwierigkeiten.

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung von DWS Alternatives GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann. Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können. Alternative Anlagen sind mit diversen Risiken behaftet, nicht unbedingt für jeden Anleger geeignet und für jedes Portfolio verfügbar.

DWS Alternatives GmbH; Stand: 11.01.2024

Real Estate Research Team

Office Locations

Chicago

222 South Riverside Plaza
34th Floor
Chicago
IL 60606-1901
United States
Tel: +1 312 537 7000

Frankfurt

Mainzer Landstrasse 11-17
60329 Frankfurt am Main
Germany
Tel: +49 69 71909 0

London

Winchester House
1 Great Winchester Street
London EC2N 2DB
United Kingdom
Tel: +44 20 754 58000

New York

875 Third Avenue
26th Floor
New York
NY 10022-6225
United States
Tel: +1 212 454 3414

San Francisco

101 California Street
24th Floor
San Francisco
CA 94111
United States
Tel: +1 415 781 3300

Singapore

One Raffles Quay
South Tower
20th Floor
Singapore 048583
Tel: +65 6538 7011

Tokyo

Sanno Park Tower
2-11-1 Nagata-cho
Chiyoda-Ku
18th Floor
Tokyo
Japan
Tel: +81 3 5156 6000

Teams

Global

Kevin White, CFA
Global Co-Head of Real Estate Research

Simon Wallace
Global Co-Head of Real Estate Research

Americas

Brooks Wells
Head of Research, Americas

Liliana Diaconu, CFA
Office Research

Ross Adams
Industrial Research

Sharim Sohail
Property Market Research

Europe

Ruben Bos, CFA
Property Market Research

Tom Francis
Property Market Research

Siena Golan
Property Market Research

Rosie Hunt
Property Market Research

Carsten Lieser
Property Market Research

Martin Lippmann
Property Market Research

Asia Pacific

Koichiro Obu
Head of Real Estate Research, Asia Pacific

Natasha Lee
Property Market Research

Hyunwoo Kim
Property Market Research

Seng-Hong Teng
Property Market Research

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung von DWS Alternatives GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann. Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können. Alternative Anlagen sind mit diversen Risiken behaftet, nicht unbedingt für jeden Anleger geeignet und für jedes Portfolio verfügbar.

DWS Alternatives GmbH; Stand: 11.01.2024

Authors



Simon Wallace
Global Co-Head of Real Estate Research



Koichiro Obu
Head of Real Estate Research, Asia Pacific

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung von DWS Alternatives GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann. Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können. Alternative Anlagen sind mit diversen Risiken behaftet, nicht unbedingt für jeden Anleger geeignet und für jedes Portfolio verfügbar.

DWS Alternatives GmbH; Stand: 11.01.2024

Wichtige Informationen

Bei dem vorliegenden Dokument handelt es sich um eine Werbemitteilung.

DWS ist der Markenname unter dem die DWS Group GmbH & Co. KGaA und ihre Tochtergesellschaften ihre Geschäfte betreiben. Die jeweils verantwortlichen rechtlichen Einheiten, die Kunden Produkte oder Dienstleistungen der DWS anbieten, werden in den entsprechenden Verträgen, Verkaufsunterlagen oder sonstigen Produktinformationen benannt.

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung dar.

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung von DWS Alternatives GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können. Wertentwicklungen der Vergangenheit, simuliert oder tatsächlich realisiert, sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen genügen nicht allen gesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Anlegerempfehlungen und Anlagestrategieempfehlungen und unterliegen keinem Verbot des Handels vor der Veröffentlichung solcher Empfehlungen. Die Vervielfältigung, Veröffentlichung sowie die Weitergabe des Inhalts in jedweder Form ist nicht gestattet.

Dieses Dokument und die in ihm enthaltenen Informationen dürfen nur in solchen Staaten verbreitet oder veröffentlicht werden, in denen dies nach den jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften zulässig ist. Der direkte oder indirekte Vertrieb dieses Dokuments in den USA sowie dessen Übermittlung an oder für Rechnung von US-Personen oder an in den USA ansässige Personen sind untersagt.

DWS Alternatives GmbH 2024

Herausgeber: DWS Alternatives GmbH, Mainzer Landstraße 11-17, 60329 Frankfurt am Main, Deutschland