

Vastgoedbeleggingen institutionele beleggers dalen in 2007

09

drs. J.L. Gebraad

Publicatiedatum CBS-website: 14 januari 2009



Verklaring van tekens

.	= gegevens ontbreken
*	= voorlopig cijfer
x	= geheim
–	= nihil
–	= (indien voorkomend tussen twee getallen) tot en met
0 (0,0)	= het getal is kleiner dan de helft van de gekozen eenheid
niets (blank)	= een cijfer kan op logische gronden niet voorkomen
2005–2006	= 2005 tot en met 2006
2005/2006	= het gemiddelde over de jaren 2005 tot en met 2006
2005/'06	= oogstjaar, boekjaar, schooljaar enz., beginnend in 2005 en eindigend in 2006
2003/'04–2005/'06	= oogstjaar, boekjaar enz., 2003/'04 tot en met 2005/'06

In geval van afronding kan het voorkomen dat het weergegeven totaal niet overeenstemt met de som van de getallen.

Colofon

Uitgever

Centraal Bureau voor de Statistiek
Henri Faasdreef 312
2492 JP Den Haag

Prepress

Centraal Bureau voor de Statistiek - Facilitair bedrijf

Omslag

TelDesign, Rotterdam

Inlichtingen

Tel. (088) 570 70 70
Fax (070) 337 59 94
Via contactformulier: www.cbs.nl/infoservice

Bestellingen

E-mail: verkoop@cbs.nl
Fax (045) 570 62 68

Internet

www.cbs.nl

De vastgoedbeleggingen van institutionele beleggers zijn in 2007 gedaald van 123 naar 109 miljard euro. Het deel van de vastgoedbeleggingen dat is belegd in indirect vastgoed is verder toegenomen. De komende twee jaren verwachten institutionele beleggers 0,9 miljard euro meer te beleggen in direct vastgoed.

Dit artikel beschrijft feitelijke en verwachte ontwikkelingen in de vastgoedbeleggingen van institutionele beleggers.¹⁾ De feitelijke ontwikkelingen zijn gebaseerd op statistieken van het CBS²⁾. De verwachte ontwikkelingen kunnen worden afgeleid uit het Jones Lang LaSalle-onderzoek van 2008³⁾ betreffende het vastgoedbeleggingsbeleid van institutionele beleggers. De door het maandblad Vastgoedmarkt vastgestelde 'Ranglijst grote Nederlandse vastgoedbeleggers/assetmanagers' levert inzicht in de spelers op de vastgoedmarkt en hun marktaandeel.

Het Jones Lang LaSalle-onderzoek, Vastgoedmarkt en het CBS

Het Jones Lang LaSalle-onderzoek, het maandblad Vastgoedmarkt en het CBS gebruiken dezelfde definities voor vastgoed. Tot direct vastgoed wordt het onroerend goed gerekend waarover de instelling zeggenschap heeft. Indirect vastgoed bestaat uit minderheidsaandelen in zowel Nederlandse (zoals Corio, Rodamco, Vastned, Wereldhave) als buitenlandse vastgoedbeleggingsinstellingen.

De uitkomsten van de drie organisaties zijn niet aan elkaar gelijk door verschillen in de populaties en dubbeltellingen. De realisaties uit de CBS-statistieken hebben betrekking op alle institutionele beleggers. Aan het eind van 2007 waren dat er 1 399. De uitkomsten van het Jones Lang LaSalle-onderzoek en Vastgoedmarkt betreffen een deelpopulatie. Zo hanteert Vastgoedmarkt een ondergrens van 250 miljoen aan vastgoedbezit, waardoor institutionele beleggers met een kleine of geen vastgoedportefeuille ontbreken.

Daar staat tegenover dat Vastgoedmarkt in de groep overige vastgoedbeleggers bedrijven meeneemt die geen deel uitmaken van de door het CBS waargenomen vastgoedbeleggers. Het betreft bedrijven die in de CBS-statistieken worden gerekend tot de niet-financiële bedrijven. De beleggingen in vastgoed van de niet-financiële bedrijven zijn niet afzonderlijk bekend, maar maken deel uit van de totale materiële vaste activa.

Een laatste populatieverschil betreft het feit dat het CBS alleen Nederlandse instellingen meetelt. De ranglijst van Vastgoedmarkt bevat ook enkele eenheden die bestaan uit een combinatie van Nederlandse en buitenlandse instellingen. Vastgoedmarkt gaat voor haar ranglijst uit van de beslissingscentra, en bevat daardoor ook asset-managementorganisaties die vastgoed beheren voor meerdere beleggers. De kwantitatief belangrijkste zijn ING Real Estate en Achmea Vastgoed. De belangrijkste binnenlandse beleggers waarvoor vastgoed wordt beheerd maken ook zelf deel uit van de ranglijst waardoor dubbeltellingen ontstaan.

De populatie van het Jones Lang LaSalle-onderzoek bevat 27 vastgoedbeleggers die allemaal ook deel uitmaken van de Vastgoedmarktranglijst. De hiervoor gemaakte opmerkingen over de populatie van Vastgoedmarkt en de dubbeltellingen gelden dus ook voor het Jones Lang LaSalle-onderzoek.

¹⁾ Zie voor de uitkomsten van de analyse van vorig jaar het artikel 'Vastgoedbeleggingen institutionele beleggers voor bijna de helft indirect'.

<http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/financiele-zakelijke-diensten/publicaties/artikelen/archief/2008/2006-vastgoedbeleggingen-institutionele-beleggers-art.htm>

²⁾ De gegevens zijn te vinden op de website www.cbs.nl in de database Statline, en wel in de hoofdgroep Financiële en zakelijke diensten, subgroep Financiële instellingen.

³⁾ De Universiteit van Amsterdam heeft in opdracht van Jones Lang LaSalle het vastgoedbeleggingsbeleid 2008 van grote institutionele beleggers en vastgoedfondsen onderzocht. Bij het onderzoek zijn 27 pensioenfondsen, verzekeraars en vastgoedbeleggingsinstellingen betrokken.

Tabel 1
Vergelijking Jones Lang LaSalle en Vastgoedmarkt met CBS-statistieken ¹⁾

	Aantal beleggers			Beleggingen in vastgoed			Totale beleggingen	
	CBS	Jones Lang LaSalle ²⁾	Vastgoedmarkt ³⁾	CBS	Jones Lang LaSalle ²⁾	Vastgoedmarkt ³⁾	CBS	Jones Lang LaSalle ²⁾
	<i>aantal</i>			<i>mld euro</i>				
Totaal	1 399	27	78	108,8	156,6	263,2	1 147,5	628,0
Totaal exclusief dubbeltellingen						125,0		
Pensioenfondsen	713	10	33	70,6		74,7	712,0	
Verzekeraars	302	6	9	17,3		103,7	336,5	
Niet onder toezicht staande instellingen	119			0,3			8,4	
Subtotaal	1 134	16	42	88,2		178,4	1 056,9	
Beleggingsinstellingen	265	11	10	20,7		24,4	91,3	
Overige vastgoedbeleggers			26			60,5		

¹⁾ De gegevens hebben betrekking op eind 2007.

²⁾ Bron: Jones Lang LaSalle.

³⁾ Bron: Vastgoedmarkt, speciale editie Beleggers september 2008.

Minder vastgoed in 2007

Uit CBS-statistieken blijkt dat aan het eind van 2007 het vastgoedbezit van institutionele beleggers 108,8 miljard euro bedroeg, een jaar eerder was dit 123,3 miljard euro. In 2007 is het vastgoedbezit in verhouding tot de totale beleggingen gedaald van 10,7 naar 9,5 procent. Daarbij was de daling voor direct vastgoed veel groter, en wel van 5,4 naar 4,5 procent. Indirect vastgoed daalde van 5,3 naar 5,0 procent. De belangrijkste oorzaak van de daling bij direct vastgoed is de overname van Rodamco Europe door Unibail. Daardoor maakt Rodamco Europe geen deel meer uit van de institutionele beleggers. Het belang van direct vastgoed in 2007 van 4,5 procent is de laagste stand in de afgelopen 27 jaar. In de jaren '80 bedroeg het belang van direct vastgoed nog zo'n 10 procent om in de jaren '90 te dalen naar ongeveer 8 procent. Het lijkt erop dat het belang de eerste tien jaar in dit millennium zal halveren naar ongeveer 4 procent.

Tabel 2
Procentuele verdeling van de beleggingen van institutionele beleggers

		Direct vastgoed	Indirect vastgoed	Hypotheken	Aandelen (excl. indirect vastgoed)	Obligaties	Leningen op lange termijn	Overige beleggingen
		%						
Totaal	2004	6,4	3,9	4,3	37,4	38,8	5,1	4,1
	2005	5,7	4,3	3,6	40,0	38,0	4,2	4,3
	2006	5,4	5,3	3,1	40,3	36,7	3,8	5,3
	2007	4,5	5,0	3,0	40,3	37,9	3,4	6,0
Pensioenfondsen	2004	4,3	5,7	2,7	42,7	40,2	2,1	2,4
	2005	3,6	6,3	2,0	44,0	39,8	1,6	2,7
	2006	2,8	7,7	1,8	42,6	38,5	1,3	5,2
	2007	2,6	7,3	1,8	42,8	38,5	1,5	5,5
Verzekeraars	2004	4,9	1,0	8,7	26,5	41,8	10,0	7,1
	2005	3,9	0,9	7,7	32,2	40,7	7,7	6,9
	2006	4,1	1,0	6,9	35,3	39,5	7,3	6,0
	2007	4,2	0,9	6,4	32,3	42,8	5,5	7,8
Niet onder toezicht staande instellingen	2004	1,2	0,6	0,0	34,9	24,0	18,3	21,1
	2005	1,8	0,8	0,0	29,6	24,3	16,7	26,8
	2006	2,6	0,7	0,0	27,3	25,7	25,7	18,0
	2007	3,0	0,6	0,0	26,7	26,7	27,8	15,2
Beleggingsinstellingen	2004	25,1	2,8	0,1	41,4	21,4	5,7	3,4
	2005	26,2	2,9	0,2	42,7	17,3	7,6	3,1
	2006	27,7	3,4	0,3	43,0	15,9	6,9	3,0
	2007	20,2	2,5	0,2	50,7	15,9	8,0	2,4

Tabel 3
Vastgoedbeleggingen van institutionele beleggers

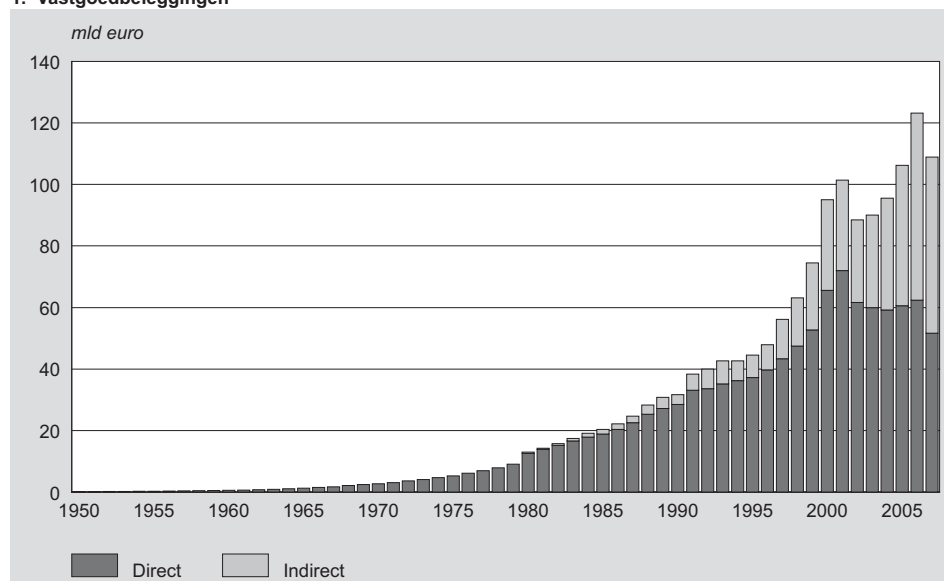
	1980	1985	1990	1995	2000	2004	2005	2006	2007
<i>mld euro</i>									
Totaal	13,0	20,4	31,7	44,5	95,0	95,5	106,3	123,3	108,8
w.v.									
Direct	12,6	18,9	28,5	37,2	65,6	59,2	60,6	62,4	51,7
Indirect	0,4	1,5	3,2	7,3	29,4	36,3	45,6	60,8	57,2
Pensioenfondsen	6,7	12,2	16,8	25,4	47,2	54,1	62,8	73,6	70,6
w.v.									
Direct	6,3	10,9	14,2	19,4	23,3	23,1	22,9	19,7	18,9
Indirect	0,3	1,3	2,5	6,0	23,8	31,0	39,9	53,9	51,7
Verzekeraars	4,8	5,6	7,7	9,3	15,6	17,2	16,1	17,5	17,3
w.v.									
Direct	4,8	5,4	7,3	8,6	13,5	14,3	13,1	14,1	14,1
Indirect	0,1	0,2	0,4	0,7	2,1	2,9	3,0	3,4	3,1
Niet onder toezicht staande instellingen ¹⁾	.	.	.	0,4	0,1	0,2	0,3	0,3	0,3
w.v.									
Direct	.	.	.	0,3	0,0	0,1	0,2	0,2	0,2
Indirect	.	.	.	0,1	0,0	0,1	0,1	0,1	0,0
Beleggingsinstellingen	1,5	2,6	7,2	9,4	32,1	24,1	27,2	31,9	20,7
w.v.									
Direct	1,5	2,6	7,0	8,9	28,7	21,7	24,5	28,4	18,5
Indirect	0,0	0,0	0,2	0,5	3,4	2,4	2,7	3,5	2,3

¹⁾ Tot en met 1990 begrepen in de uitkomsten van de verzekeraars

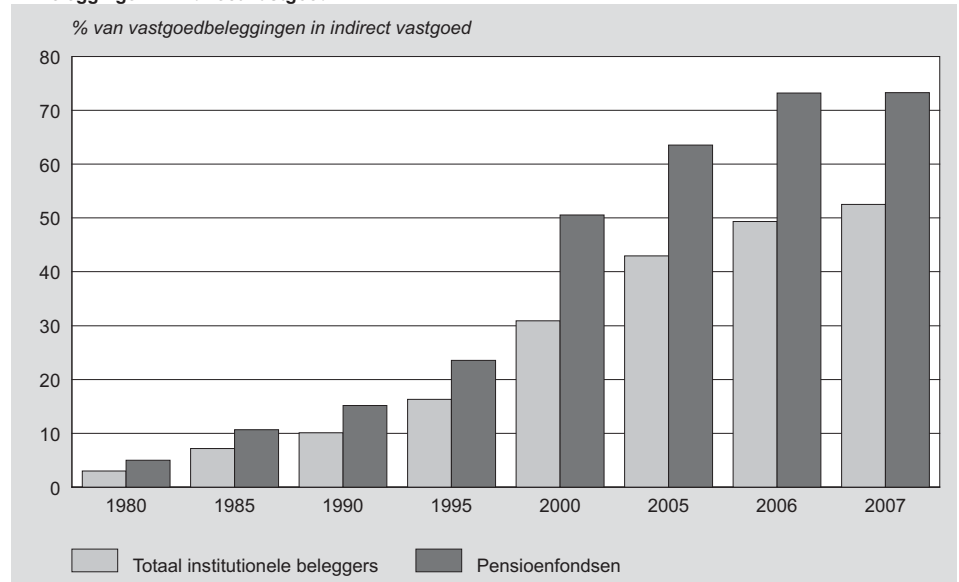
Binnen vastgoed heeft indirect vastgoed een geweldige opmars gemaakt. In 1980 bestond nog slechts 3 procent van het totale vastgoed uit indirect vastgoed, maar 27 jaar later is dit opgelopen tot 53 procent. Pensioenfondsen hebben een grote bijdrage in deze ontwikkeling: daar vormt indirect vastgoed 73 procent van het totale vastgoed in 2007.

Een belangrijk deel van het indirect vastgoed betreft aandelen in buitenlandse vastgoedbeleggingsinstellingen. Voor pensioenfondsen had 69 procent van het indirect vastgoed in 2007 betrekking op buitenlandse instellingen en voor beleggingsinstellingen 94 procent. Verzekeraars beleggen slechts 23 procent in buitenlandse vastgoedbeleggingsinstellingen.

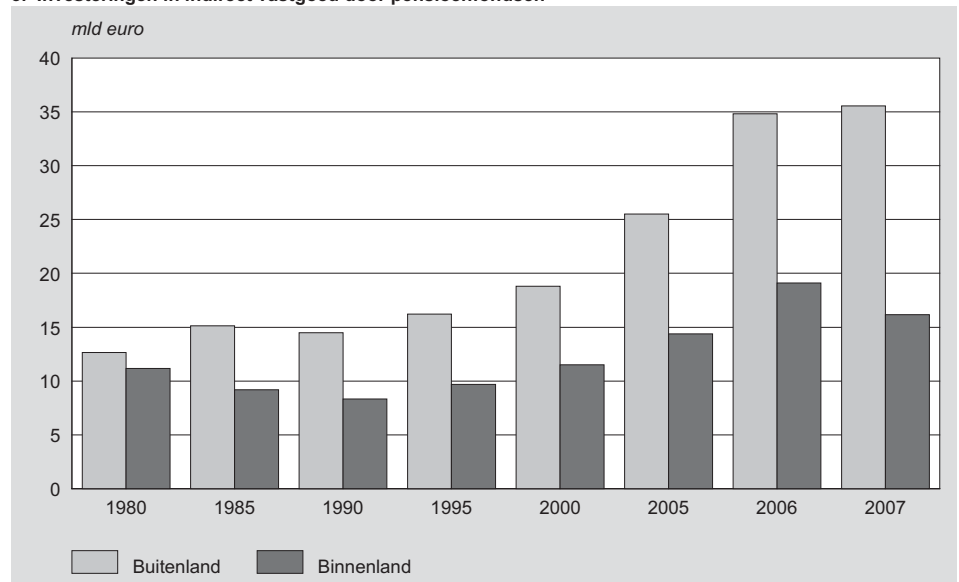
1. Vastgoedbeleggingen



2. Beleggingen in indirect vastgoed



3. Investerings in indirect vastgoed door pensioenfondsen



Plannen voor meer indirect vastgoed

De institutionele beleggers uit het Jones Lang LaSalle-onderzoek van 2008 zijn positief in hun verwachtingen over de rol van indirect vastgoed voor de komende jaren. De groep beleggers die verwacht meer te gaan beleggen in indirect vastgoed groeit van 35 procent in 2007 via 40 procent in 2008 naar 58 procent in 2009. De groep die verwacht minder te gaan beleggen slinkt van 18 procent in 2007 naar 8 procent in 2008 en 2009.

Ook voor direct vastgoed bevatten de plannen een uitbreiding van de portefeuille. De geplande aankopen voor de komende twee jaar bedragen 2,9 miljard euro, tegenover geplande verkopen van 2,0 miljard euro. De aankopen betreffen vooral winkels en woningen, de verkopen vooral kantoren. De netto toename van 0,9 miljard euro ligt flink lager dan vorig jaar, toen de plannen voor 2007 en 2008 uitkwamen op een toename van 3,3 miljard euro.

De gerealiseerde aan- en verkopen van direct vastgoed, zoals ontleend aan de CBS-gegevens, zijn in 2007 net als in 2006 hoger dan de verwachtingen uit het Jones

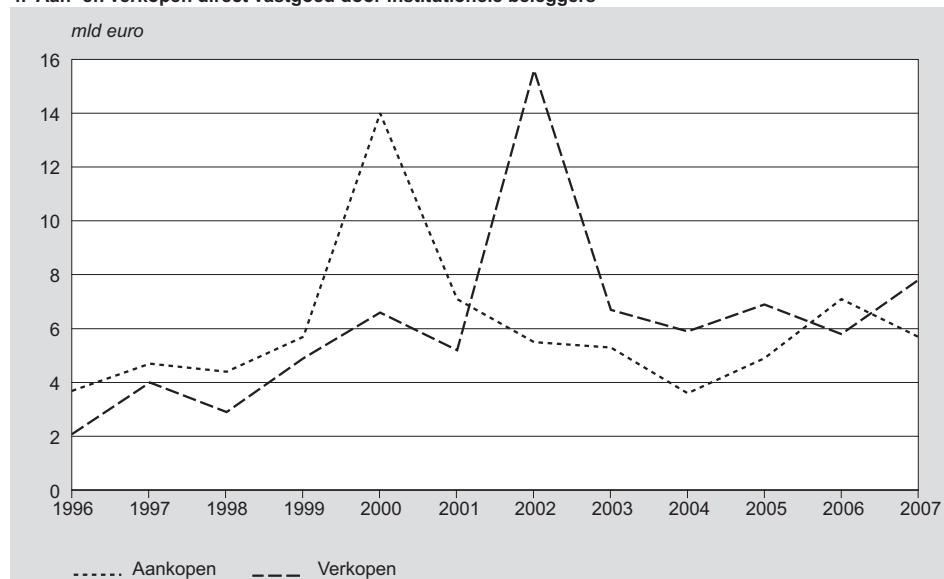
Lang LaSalle-onderzoek van de afgelopen jaren. Vooral de verkopen komen hoger uit, zodat het saldo van de aan- en verkopen in de realisaties lager ligt dan in de plannen.

De overige mutaties in tabel 4 bestaan voornamelijk uit herwaarderingen van direct vastgoed. Voor 2007 bevatten de overige mutaties ook nog een ander element. Dit heeft te maken met de overname van Rodamco Europe door Unibail. Hierdoor is Rodamco Europe niet meer in handen van een breed publiek, en daarom is het verwijderd uit de CBS-populatie van beleggingsinstellingen. De verwijdering is geboekt als overige mutatie.

Tabel 4
Mutaties in directe vastgoedbeleggingen van institutionele beleggers

		Pensioen- fondsen	Verzekeraars	Niet onder toezicht staande instellingen	Beleggings- instellingen	Totaal
<i>mld euro</i>						
stand ultimo 2004		23,1	14,3	0,1	21,7	59,2
mutaties 2005	aankopen	1,9	0,7	0,0	2,3	4,9
	verkopen	2,3	2,8	0,0	1,9	6,9
	overig	0,2	0,8	0,1	2,4	3,4
stand ultimo 2005		22,9	13,1	0,2	24,5	60,6
mutaties 2006	aankopen	1,0	3,0	0,0	3,1	7,1
	verkopen	2,1	1,6	0,0	2,0	5,8
	overig	-2,1	-0,3	0,0	2,8	0,4
stand ultimo 2006		19,7	14,1	0,2	28,4	62,4
mutaties 2007	aankopen	1,3	0,5	0,0	3,9	5,7
	verkopen	3,3	1,1	0,0	3,4	7,8
	overig	1,2	0,7	0,0	-10,5	-8,7
stand ultimo 2007		18,9	14,1	0,2	18,5	51,7
mutaties 1e kw. 2008	aankopen	0,1	0,3	0,0	1,0	1,3
	verkopen	0,4	0,1	0,0	0,1	0,6
	overig	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,2
stand ultimo 1e kw. 2008		18,5	14,3	0,2	19,3	52,3
mutaties 2e kw. 2008	aankopen	0,1	1,3	0,0	0,2	1,7
	verkopen	0,3	1,5	0,0	0,1	1,9
	overig	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1
stand ultimo 2e kw. 2008		18,4	14,2	0,2	19,3	52,1

4. Aan- en verkopen direct vastgoed door institutionele beleggers



Meer evenwicht tussen winkels, woningen en kantoren

De CBS-gegevens tonen aan dat zich binnen de directe vastgoedbeleggingen de afgelopen 26 jaar enkele grote verschuivingen hebben voorgedaan. De institutionele beleggers hebben hun beleggingen in woningen naar verhouding verminderd ten gunste van beleggingen in kantoren en winkels⁴⁾ en in buitenlands direct vastgoed. Bij pensioenfondsen was vanaf 1990 juist sprake van een aanzienlijke stijging van het belang van beleggingen in woningen, dit ten koste van het aandeel van het buitenlandse vastgoed. Maar 2006 gaf bij pensioenfondsen een verschuiving van woningen naar kantoren en winkels te zien.

Tabel 5
Samenstelling directe vastgoedbeleggingen van institutionele beleggers

	1980	1985	1990	1995	2000	2004	2005	2006
<i>mld euro</i>								
Totaal	12,6	18,9	28,5	37,2	65,6	59,2	60,6	62,4
w.v.								
Woningen	5,9	7,9	9,2	11,3	17,7	19,5	18,7	15,4
Kantoren en winkels	3,8	6,0	8,9	15,5	24,1	23,7	23,3	24,7
Overig binnenland	0,7	0,8	1,5	1,4	2,4	2,4	2,3	2,2
Buitenland	2,3	4,2	8,9	9,0	21,4	13,6	16,4	20,1
Pensioenfondsen	6,3	10,9	14,2	19,4	23,3	23,1	22,9	19,7
w.v.								
Woningen	3,3	5,3	6,3	8,1	12,3	13,8	13,6	9,8
Kantoren en winkels	1,5	2,8	3,9	6,5	7,2	7,6	7,5	8,0
Overig binnenland	0,2	0,4	0,5	0,9	0,7	0,8	0,9	1,0
Buitenland	1,3	2,5	3,5	4,0	3,1	0,9	0,8	0,9
Verzekeraars	4,8	5,4	7,3	8,6	13,5	14,3	13,1	14,1
w.v.								
Woningen	2,5	2,5	2,7	2,9	5,1	4,7	4,1	4,6
Kantoren en winkels	1,9	2,6	4,0	5,0	7,5	7,7	6,9	7,0
Overig binnenland	0,2	0,2	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,8
Buitenland	0,1	0,1	0,2	0,3	0,3	1,1	1,3	1,7
Niet onder toezicht staande instellingen ¹⁾	.	.	.	0,3	0,0	0,1	0,2	0,2
w.v.								
Woningen	.	.	.	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Kantoren en winkels	.	.	.	0,1	0,0	0,1	0,1	0,2
Overig binnenland	.	.	.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Buitenland	.	.	.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Beleggingsinstellingen	1,5	2,6	7,0	8,9	28,7	21,7	24,5	28,4
w.v.								
Woningen	0,1	0,1	0,2	0,1	0,3	0,9	1,0	1,0
Kantoren en winkels	0,3	0,6	0,9	4,0	9,3	8,3	8,7	9,6
Overig binnenland	0,2	0,2	0,7	0,1	1,1	0,9	0,6	0,5
Buitenland	0,9	1,6	5,2	4,7	18,1	11,6	14,2	17,4

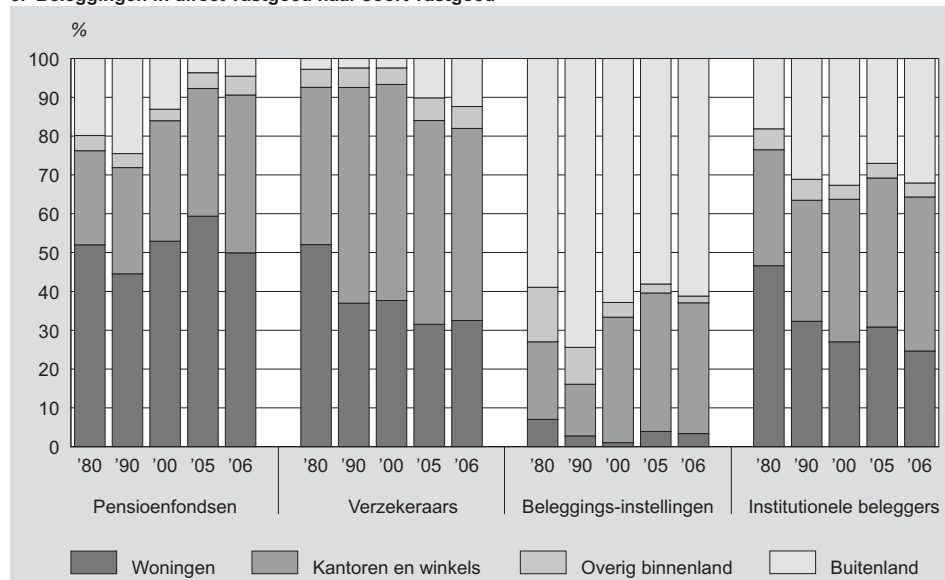
¹⁾ Tot en met 1990 begrepen in de uitkomsten van de verzekeraars.

Uit het Jones Lang LaSalle-onderzoek van 2008 blijkt dat winkels weliswaar nog steeds het favoriete type direct Nederlands vastgoed zijn van de grote institutionele beleggers, maar minder dan in vorige jaren. Van de beleggers verwacht 56 procent meer te gaan beleggen in winkels en 19 procent minder. De beleggers verwachten het hoogste rendement te kunnen halen op het type winkels.

Voor woningen en in mindere mate kantoren is sprake van een omslag. In het onderzoek van 2008 komt de groep die verwacht meer te gaan beleggen lager uit dan de groep die verwacht minder te gaan beleggen, terwijl dit in het onderzoek van 2007 nog andersom was. Voor woningen is de omslag opmerkelijk, omdat de verwachte aankopen voor 2008 en 2009 0,4 miljard euro hoger zijn dan de verwachte verkopen. De leegstand in verouderde kantoren speelt een belangrijke rol in de verminderde belangstelling voor kantoren.

⁴⁾ In de CBS-uitkomsten zijn alleen gegevens bekend over het totaal van kantoren en winkels.

5. Beleggingen in direct vastgoed naar soort vastgoed



Tabel 6
Ranglijst grote Nederlandse vastgoedbeleggers 2007 ¹⁾

	2006	2007	Als % van het totaal (cumulatief)
	<i>mln euro</i>		
1 (1) ING Real Estate	65 578	71 857	27,3
2 (5) Unibail-Rodamco ²⁾	10 582	24 773	36,7
3 (2) Algemene Pensioen Groep APG (ABP)	26 659	23 601	45,7
4 (4) Pensioenfonds Zorg en Welzijn (PGGM)	10 847	12 248	50,3
5 (3) ING Group	12 276	10 399	54,3
6 (6) Syntrus Achmea Vastgoed	8 531	9 790	58,0
7 (7) Redevco	6 800	7 600	60,9
8 (8) Fortis	6 009	6 497	63,4
9 (10) Corio	5 459	6 460	65,8
10 (9) Pensioenfonds Bouwinvest	5 713	5 853	68,0
11 (11) Aegon	5 061	5 534	70,1
12 (14) Bouwfonds Asset Management	4 027	5 000	72,0
13 (12) Vesteda	4 482	4 934	73,9
14 (13) Metaal en Techniek (MN Services)	4 075	4 297	75,5
15 (16) Q-Park	3 011	3 471	76,9
16 (15) Eureka Achmea/Interpolis	3 315	3 366	78,1
17 (17) Vastnedgroep	2 780	3 283	79,4
18 (18) Wereldhave	2 555	2 708	80,4
19 (22) Eurocommercial properties	1 950	2 427	81,3
20 (19) Delta Lloyd	2 232	2 331	82,2
21 (23) Breevast	1 797	2 115	83,0
22 (21) Amvest	1 965	2 109	83,8
23 (24) Vastned Retail	1 731	2 093	84,6
24 (30) Kroonenberg Groep	1 300	1 800	85,3
25 (25) Pensioenfonds Landbouw	1 604	1 710	86,0
26 (27) Pensioenfonds Metalelektro	1 481	1 604	86,6
27 (31) Kantoren Fonds Nederland	1 285	1 600	87,2
28 (29) Altera	1 336	1 414	87,7
29 (33) Spoorwegpensioenfonds	1 174	1 362	88,2
30 (34) Doctors Pension Fund (Artsen Pensioenfonds)	1 121	1 341	88,7
31 (20) ABN AMRO Property Funds	2 067	1 222	89,2
32 (32) Nieuwe Steen	1 248	1 214	89,7
33 (37) Vastned O/I	1 049	1 190	90,1
34 (26) KLM Pensioenfondsen	1 571	1 177	90,6
35 (36) Dela	1 055	1 119	91,0
36 (40) Cordares	900	1 050	91,4
37 (35) Pensioenfonds ING	1 112	1 012	91,8
38 (39) Pensioenfonds KPN/TPG	930	1 010	92,2
39 (44) Westplan Investors	674	900	92,5
40 (45) Global Estate Investments	673	874	92,8
41 (28) F&C Netherlands	1 400	866	93,2
42 (41) Pensioenfonds Grafische Bedrijven	740	763	93,5
43 (43) Pensioenfonds Rabobank	687	744	93,7
44 (42) Hanzevast Capital	715	740	94,0
45 (48) Annexum Invest	607	650	94,3
46 (52) Ibus Asset Management	573	617	94,5
47 (47) Pensioenfonds Beroepsvervoer	614	614	94,7
48 (50) Pensioenfonds Woningcorporaties	592	592	95,0
49 (53) Unileverpensioenfonds Progress	551	587	95,2
50 (61) NS Poort/Vasloc Beheer	455	557	95,4
51 (59) Pensioenfonds Hoogovens	474	557	95,6
52 (46) Staal Bankiers	646	548	95,8

Tabel 6
Ranglijst grote Nederlandse vastgoedbeleggers 2007 ¹⁾ (slot)

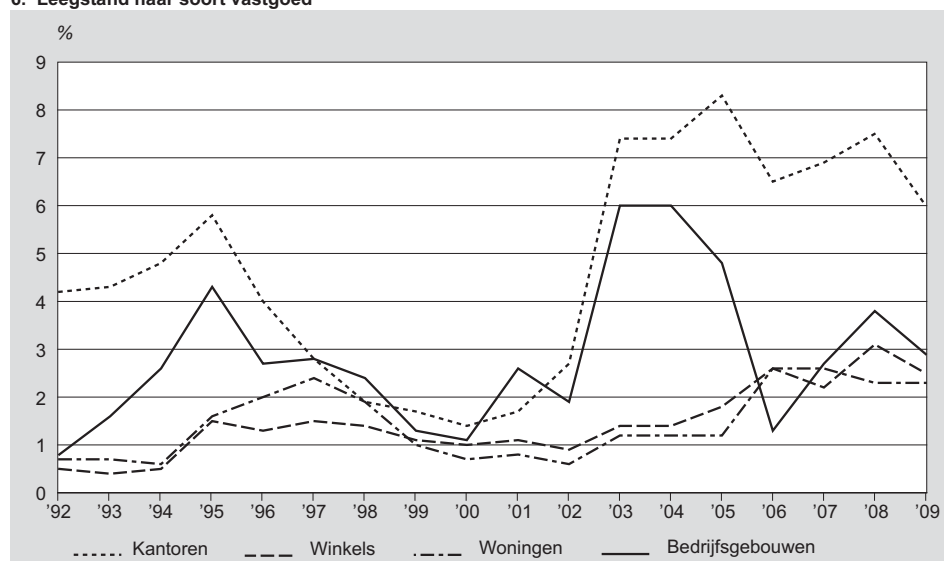
	2006	2007	Als % van het totaal (cumulatief)
<i>mln euro</i>			
53 (57) Zeeland Investments Beheer	475	540	96,0
54 (51) Pensioenfonds Akzo Nobel	588	539	96,2
55 (54) Pensioenfonds Detailhandel	537	537	96,4
56 (68) Homburg Participaties	377	521	96,6
57 (58) Vastgoed Syndicering Nederland	475	513	96,8
58 (56) Pensioenfonds KPN	480	506	97,0
59 (62) Pensioenfonds TPG	450	504	97,2
60 (72) SNS Reaal	334	504	97,4
61 (49) Pensioenfonds Koopvaardij	598	503	97,6
62 (64) Newomij	430	450	97,8
63 (63) Pensioenfonds Slagersbedrijf	441	441	97,9
64 (67) Pensioenfonds Schildersbedrijf	408	438	98,1
65 (65) Pensioenfonds UWV	408	435	98,3
66 (55) Euro American Investors	515	418	98,4
67 (66) Holland Immo Groep	408	400	98,6
68 (38) Philips Pensioenfondsen	1 037	388	98,7
69 (70) Pensioenfonds PNO/Media	364	378	98,9
70 (69) Stork Pensioenfondsen	375	374	99,0
71 (60) Atlantic Realty Players	465	364	99,1
72 (71) Bakkenist en Emmens	340	360	99,3
73 (73) ACRE Fund	329	352	99,4
74 (76) Pensioenfonds Werk en Reintegratie	280	345	99,5
75 (74) Pensioenfonds Architecten	317	330	99,7
76 (78) Fortis Mees Pierson Private Real Estate	250	320	99,8
77 (75) Dim	304	302	99,9
78 (77) Generali	256	268	100
Totaal	237 310	263 210	

Bron: Vastgoedmarkt, speciale editie Beleggers september 2008 (pag. 16/17).

¹⁾ Het getal tussen haakjes betreft de positie op de ranglijst van 2006.

²⁾ Het bedrag voor 2006 betreft Rodamco Europe.

6. Leegstand naar soort vastgoed



Bron: Jones Lang LaSalle.

Vastgoedmarkt-ranglijst

Het maandblad Vastgoedmarkt stelt jaarlijks een ranglijst samen van grote Nederlandse vastgoedbeleggers. De vastgoedportefeuille van de beleggers uit de lijst varieert van 268 miljoen euro tot 71,9 miljard euro per ultimo 2007.

De ranglijst van de afgelopen jaren toont een proces van schaalvergroting. Het aandeel van beleggers met een vastgoedportefeuille groter dan 5 miljard euro is toegenomen van

34 procent in 1999 naar 72 procent in 2007. Deze toename laat twee sprongen zien, eerst in 2000 en 2001 en vervolgens in 2005. De eerste komt vooral doordat enkele beleggers de grens van 5 miljard euro voorbij zijn gegaan. De tweede heeft twee oorzaken: de groei van koploper ING Real Estate en de fusie van Achmea en Interpolis die in 2005 van twee middelgrote één grote belegger heeft gemaakt.

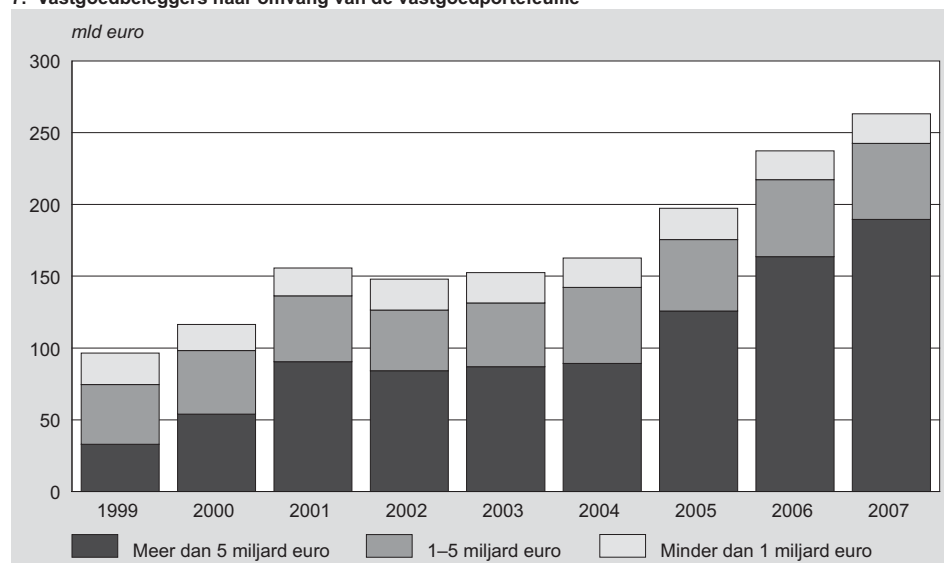
De verdere schaalvergroting in 2006 heeft als oorzaak dat Corio de grens van 5 miljard euro heeft gepasseerd. In 2007 zorgt de overname van Rodamco door Unibail voor schaalvergroting. Vastgoedmarkt rekent Unibail-Rodamco tot de Nederlandse vastgoedbeleggers omdat de helft van het management Nederlands is en iets meer dan de helft van de portefeuille afkomstig is van het voormalige Rodamco Europe.

Tabel 7
Vastgoedportefeuille vastgoedbeleggers verdeeld naar omvang

	2006	2007	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
	<i>mld euro</i>		<i>%</i>								
Omvang vastgoedportefeuille											
Totaal	237,3	263,2	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
meer dan 5 miljard euro	163,5	189,6	34,2	46,3	58,1	57,0	57,1	54,9	63,8	68,9	72,0
1-5 miljard euro	53,8	53,0	43,2	38,1	29,5	28,6	29,1	32,5	25,2	22,7	20,1
minder dan 1 miljard euro	20,0	20,6	22,7	15,6	12,4	14,5	13,8	12,6	11,0	8,4	7,8
Top 5	98,2	125,7	36,9	39,2	41,6	38,8	43,7	45,8	49,7	53,1	54,3
Koploper ABP(t/m2000)/ING Real Estate	47,1	65,6	13,0	12,7	15,8	16,2	17,2	18,9	23,9	27,6	27,3

Bron: Vastgoedmarkt, speciale editie Beleggers september 2008 (pag. 16/17); de cijfers tot en met 2005 zijn herberekend.

7. Vastgoedbeleggers naar omvang van de vastgoedportefeuille



Bron: Vastgoedmarkt; de uitkomsten tot en met 2005 zijn herberekend.