



ING Real Estate koploper in Vastgoedmarkt-ranglijst

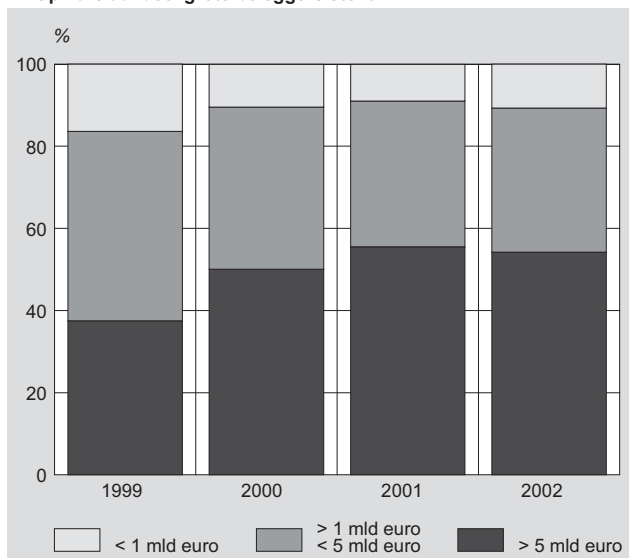
Drs. J.L. Gebraad

ING Real Estate bezet net als vorig jaar de eerste plaats in de door Vastgoedmarkt opgestelde ranglijst van professionele vastgoedbeleggers. De 46 beleggers van de ranglijst bezitten of beheerden vastgoed voor een bedrag van in totaal 118,5 miljard euro in 2002. Daarvan is 54 procent in handen van beleggers met een grote vastgoedportefeuille.

ING Real Estate grootste vastgoedbelegger

ING Real Estate staat bovenaan in de door het tijdschrift Vastgoedmarkt opgestelde ranglijst 2002 van vastgoedbeleggers. De vastgoedportefeuille van 24 miljard euro van ING Real Estate omvat een vijfde deel van het totale vastgoed uit de ranglijst. Het ABP bezet de tweede plaats op de ranglijst met een vastgoedportefeuille van 14,8 miljard euro, dat is een achtste deel van het totale vastgoed. Het aandeel van ING Real Estate en ABP in het totale vastgoed is in 2002 iets groter dan in 2001. Dit is vooral een gevolg van het wegvallen uit de ranglijst van Rodamco North America vanwege een overname door buitenlandse marktpartijen. De ranglijst van Vastgoedmarkt bevat de beslissingscentra van vastgoedbeleggers, waardoor niet alleen het vastgoed in eigen bezit meetelt maar ook het voor andere beleggers beheerde vastgoed. Het belang hiervan blijkt uit het feit dat voor de koploper ING Real Estate ongeveer twee derde van het vastgoed bestaat uit voor derden beheerde gelden.

1. Opmars aandeel grote beleggers stukt



Bron: Vastgoedmarkt, 2002/2003; uitkomsten 1999–2001 herberekend.

Schaalvergroting stukt

In 2002 is een eind gekomen aan een jarenlange stijging van het aandeel van beleggers met een vastgoedportefeuille die groter is dan 5 miljard euro. De overname van Rodamco North America speelt hierin een belangrijke rol. Ook de daling voor de middelgrote beleggers met een portefeuille van tussen de 1 en 5 miljard euro wordt voor een deel verklaard door een overname, en wel die van Haslemere. Het gevolg is dat het aandeel van de groep kleine beleggers met een portefeuille tot 1 miljard euro in 2002 weer boven de 10 procent is uitgekomen.

Tabel 1
Vastgoedportefeuille professionele beleggers verdeeld naar grootte

	2001	2002	1999	2000	2001	2002
	mld euro		%			
Omvang vastgoedportefeuille:						
> 5 mld euro	71,6	64,2	37,5	50,1	55,5	54,2
> 1 mld euro < 5 mld euro	45,8	41,6	46,1	39,4	35,5	35,1
< 1 mld euro	11,5	12,7	16,4	10,4	8,9	10,7
totaal	128,9	118,5	100,0	100,0	100,0	100,0

Bron: Vastgoedmarkt, oktober 2003; de cijfers tot en met 2001 zijn herberekend.

Vastgoedmarkt en CBS naast elkaar

Vastgoedmarkt komt voor het totaal van de vastgoedportefeuille hoger uit dan het CBS. Er zijn twee belangrijke verklaringen voor deze hogere uitkomsten. Eén daarvan betreft het feit dat Vastgoedmarkt ook voor derden beheerde gelden meetelt bij het bepalen van de omvang van de portefeuille, terwijl het CBS alleen het vastgoed in eigendom meetelt. Dit verklaart een belangrijk deel van de hogere uitkomst voor de verzekeraars. De tweede verklaring betreft de groep overige professionele beleggers, die bij Vastgoedmarkt instellingen bevat die geen deel uitmaken van door het CBS waargenomen vastgoedbeleggers. Het betreft instellingen die in de CBS-statistieken vallen onder niet-financiële instellingen en waarvoor de beleggingen in vastgoed niet afzonderlijk bekend zijn.

De beperking van het onderzoek bij Vastgoedmarkt tot beleggers met een vastgoedportefeuille die groter is dan 250 miljoen euro verklaart een deel van de lagere uitkomst voor pensioenfondsen. Bovendien geldt dat Vastgoedmarkt voor een deel van de pensioenfondsen het indirect vastgoed niet in de cijfers heeft opgenomen. De lagere uitkomst voor beleggingsinstellingen hangt niet alleen samen met de ondergrens, maar komt ook omdat Vastgoedmarkt niet alle beleggingsinstellingen die alleen in indirect vastgoed beleggen, meetelt.

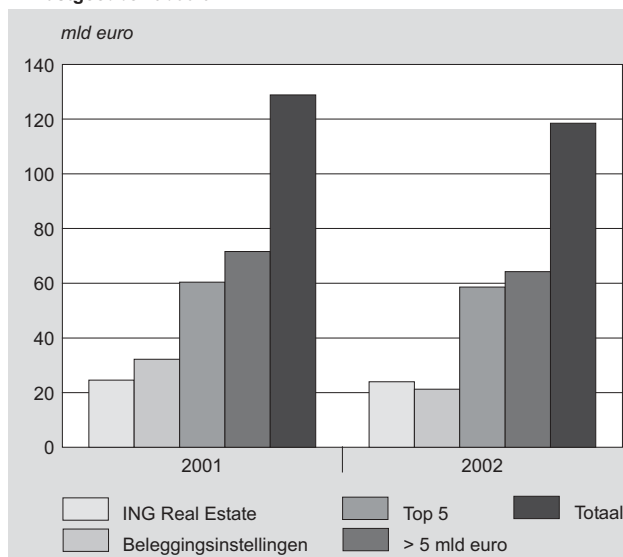
Tabel 2
Vergelijking Vastgoedmarkt met CBS-statistieken

	Vastgoedmarkt		CBS-statistieken		Verschil	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002
<i>mld euro</i>						
Pensioenfondsen	44,6	42,2	49,7	46,0	-5,1	-3,8
Verzekeraars	36,5	36,6	17,1	17,1	19,4	19,5
Beleggingsinstellingen	32,2	21,3	33,8	26,8	-1,6	-5,5
Subtotaal	113,3	100,1	100,6	89,9	12,7	10,2
Overige professionele beleggers	15,6	18,4	0,1	0,1	15,5	18,4
Totaal	128,9	118,5	100,7	89,9	28,2	28,6

Methodiek Vastgoedmarkt

Vastgoedmarkt heeft voor de ranglijst 2002 dezelfde methodiek gebruikt als voor het onderzoek over 2001. De beslissingscentra vormen hierbij de basis van de ranglijst. Asset-managementorganisaties die vastgoed beheren voor meerdere beleggers, worden als één partij beschouwd. Er wordt een ondergrens van 250 miljoen euro aangehouden, en er moet een openbaar jaarverslag of een andere geautoriseerde opstelling aanwezig zijn.

2. Vastgoedbezit daalt



Bron: Vastgoedmarkt, oktober 2003.

Tabel 3
Ranglijst professionele vastgoedbeleggers 2002

		2001	2002	In % van het totaal (cumulatief)	
<i>mln euro</i>					
1	(1)	ING Real Estate	24 600	23 993	20,2
2	(2)	ABP	15 176	14 782	32,7
3	(3)	PGGM	7 606	6 868	38,5
4	(6)	Fortis	5 840	6 558	44,1
5	(5)	Rodamco Europe	6 171	6 445	49,5
6	(7)	Redevco	5 300	5 550	54,2
7	(8)	Pensioenfonds Bouwnijverheid	4 204	4 497	58,0
8	(9)	Vesteda	4 056	4 067	61,4
9	(10)	Achmea Vastgoed	3 866	3 843	64,6
10	(11)	Corio	3 470	3 627	67,7
11	(12)	Interpolis vastgoed	2 995	3 094	70,3
12	(13)	Vastnedgroep	2 828	2 912	72,8
13	(14)	Pensioenfonds Metaal en Technische bedrijfstakken	2 566	2 222	74,7
14	(16)	Aegon	2 326	2 211	76,5
15	(18)	Wereldhave	1 873	1 955	78,2
16	(19)	Uni-Invest	1 818	1 911	79,8
17	(17)	Philips Pensioenfondsen	2 114	1 910	81,4
18	(20)	Delta Lloyd Nuts Ohra	1 720	1 860	83,0
19	(21)	Amvest	1 557	1 663	84,4
20	(22)	Spoorwegpensioenfonds	1 288	1 325	85,5
21	(24)	AZL Groep	1 188	1 220	86,5
22	(26)	Kantoren Fonds Nederland	1 087	1 239	87,6
23	(27)	Eurocommercial	1 046	1 061	88,5
24	(-)	Bouwfonds Asset Management	200	1 000	89,3
25	(23)	ABN AMRO Property Funds	1 285	984	90,1
26	(29)	Kroonenberg Groep	925	970	90,9
27	(30)	Nieuwe Steen	798	930	91,7
28	(28)	KLM Pensioenfondsen	1 007	907	92,5
29	(32)	Breevast	782	873	93,2
30	(31)	Altera	792	775	93,9
31	(38)	Q-Park	490	704	94,5
32	(33)	Rodamco Asia	765	701	95,1
33	(35)	Dela	610	651	95,6
34	(34)	Unileverpensioenfonds Progress	693	628	96,2
35	(36)	Pensioenfonds KPN/TPG	606	615	96,7
36	(41)	VHS	423	470	97,1
37	(39)	Pensioenfonds Hoogovens	449	436	97,4
38	(40)	Schilders Pensioenfonds	440	426	97,8
39	(43)	Newomij	373	390	98,1
40	(48)	Pensioenfonds Grafische Bedrijven	264	360	98,4
41	(42)	Stork Pensioenfonds	390	356	98,7
42	(44)	Pensioenfonds Akzo Nobel	348	329	99,0
43	(45)	SNS Reaal	322	328	99,3
44	(46)	Pensioenfonds Nederlandse Omroep	303	320	99,6
45	(49)	Westersuyker	259	268	99,8
46	(50)	Pensioenfonds Zorgverzekeraars	251	258	100,0
Totaal		117 470	118 492		

Bron: Vastgoedmarkt, oktober 2003.

Er zijn enkele kleine aanpassingen in de ranglijst van 2002 aangebracht. Zo vervang Interpolis vastgoed de combinatie van Relan en Roproperty uit de ranglijst van 2001. Verder is de combinatie ABN AMRO Property Funds toegevoegd.

De ranglijst zoals gepubliceerd in de oktobereditie van Vastgoedmarkt is in tabel 3 opgenomen, aangevuld met het cumulatieve belang. De uitkomsten over 2001 zijn door het ranglijstkarakter exclusief de beleggers die in 2002 niet meer op de ranglijst voorkomen. De zes uit de ranglijst van 2001 verdwenen beleggers (met tussen haken hun positie op de ranglijst van 2001) zijn Rodamco North America (4), Haslemere (15), Pensioenfonds Shell (25), Nagron (37), DIM (47) en Sarakreek (51).

In de tabellen 1 en 2 zijn de uitkomsten voor 2001 van deze zes beleggers wel meegeteld, waardoor het totaal vastgoedbezit hier 11,4 miljard euro hoger uitkomt dan in tabel 3. Grafiek 2 geeft een beeld van vastgoedomvang volgens de kolom Vastgoedmarkt uit tabel 2.

Voor vragen of inlichtingen kunt U contact opnemen met de CBS Infoservice, tel. 0900 0227 (€ 0,50 p/m); e-mail: infoservice@cbs.nl.