

Vastgoedbeleggingen institutionele beleggers voor bijna de helft indirect

08

drs. J.L. Gebraad

Publicatiedatum CBS-website: 21 februari 2008



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 de som van de totalen afwijkt van het totaal.

Colofon

Uitgever

Centraal Bureau voor de Statistiek
Prinses Beatrixlaan 428
2273 XZ Voorburg

tweede helft van 2008:

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

Vastgoedbeleggingen institutionele beleggers voor bijna de helft indirect

drs. J.L. Gebraad

Institutionele beleggers hebben in verhouding tot de totale beleggingen in 2006 net als in 2004 en 2005 minder in direct vastgoed en meer in indirect¹⁾ vastgoed belegd. Van de totale vastgoedbeleggingen is inmiddels 48 procent indirect. Ook de komende twee jaren verwachten institutionele beleggers meer te beleggen in indirect vastgoed.

Dit artikel beschrijft feitelijke en verwachte ontwikkelingen in de vastgoedbeleggingen van institutionele beleggers. De feitelijke ontwikkelingen zijn gebaseerd op statistieken van het CBS²⁾. De verwachte ontwikkelingen kunnen worden afgeleid uit het Jones Lang LaSalle-onderzoek van 2007³⁾ betreffende het vastgoedbeleggingsbeleid van institutionele beleggers. De door het maandblad Vastgoedmarkt vastgestelde 'Ranglijst vastgoedbeleggers' levert inzicht in de spelers op de vastgoedmarkt en hun marktaandeel⁴⁾.

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 2006 waren dat er 1 480. De uitkomsten van het Jones Lang LaSalle-onderzoek en Vastgoedmarkt betreffen daarentegen een deelpopulatie. Zo hanteert Vastgoedmarkt een ondergrens van 250 miljoen aan vastgoedbezit, waardoor institutionele beleggers met een kleine of geen vastgoedportefeuille ontbreken. Daardoor zijn de CBS-uitkomsten voor pensioenfondsen en beleggingsinstellingen in tabel 1 hoger dan die van Vastgoedmarkt.

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 beleg-

¹⁾ Indirect vastgoed bestaat uit minderheidsaandelen in zowel Nederlandse (zoals Corio, Rodamco, Vastned, Wereldhave) als buitenlandse vastgoedbeleggingsinstellingen.

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 2007 van grote institutionele beleggers en vastgoedfondsen onderzocht. Bij het onderzoek zijn 33 pensioenfondsen, verzekeraars en vastgoedbeleggingsinstellingen betrokken. Voorheen is dit onderzoek uitgevoerd in opdracht van Troostwijk Makelaars O.G. B.V. en Troostwijk Taxaties B.V.

⁴⁾ Zie voor de uitkomsten van de analyse van vorig jaar het artikel 'In 2005 meer indirect vastgoed bij institutionele beleggers'.
<http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/financiele-zakelijke-diensten/publicaties/artikelen/archief/2007/2005-meer-indirect-vastgoed-bij-beleggers-art.htm>

gers. 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 33 vastgoedbeleggers waarvan alleen enkele kleine beleggers geen deel uitmaken van de Vastgoedmarkt-ranglijst. De hiervoor gemaakte opmerkingen over de populatie van Vastgoedmarkt en de dubbeltellingen gelden dus ook voor het Jones Lang LaSalle-onderzoek.

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

	Aantal beleggers			Beleggingen in vastgoed			Totale beleggingen	
	CBS	Jones Lang LaSalle*	Vastgoedmarkt**	CBS	Jones Lang LaSalle*	Vastgoedmarkt**	CBS	Jones Lang LaSalle*
	<i>aantal</i>			<i>mld euro</i>				
Totaal	1 480	33	73	124,3	161,1	231,5	1 148,7	709,2
Totaal exclusief dubbeltellingen						119,0		
Pensioenfondsen	767	15	30	75,5		72,2	687,8	
Verzekeraars	315	5	8	15,8		97,2	349,6	
Niet onder toezicht staande instellingen	129			0,3			9,4	
Subtotaal	1 211	20	38	91,6	126,9	169,4	1 046,7	668,3
Beleggingsinstellingen	269	13	10	32,7	34,1	30,8	102,0	40,9
Overige vastgoedbeleggers			25			31,3		

¹⁾ De gegevens hebben betrekking op eind 2006.

* Bron: Jones Lang LaSalle.

**Bron: Vastgoedmarkt, speciale editie Beleggers september 2007.

Meer direct vastgoed en minder indirect vastgoed

Uit CBS-statistieken blijkt dat aan het eind van 2006 het vastgoedbezit van institutionele beleggers 124,3 miljard euro bedroeg. In 2006 is het vastgoedbezit in verhouding tot de totale beleggingen gestegen van 10,0 naar 10,8 procent. Daarbij was sprake van verschillende ontwikkelingen voor direct en voor indirect vastgoed. Zo steeg in 2006 het belang van indirect vastgoed in de beleggingsportefeuille van 4,3 naar 5,2 procent, terwijl het belang van direct vastgoed in de beleggingsportefeuille daalde van 5,7 naar 5,6 procent ⁵⁾.

Op langere termijn gezien is de verschillende ontwikkeling tussen direct en indirect vastgoed nog sprekender. Zo was het belang van indirect vastgoed in de beleggingsportefeuille in 1980 nog slechts 0,3 procent. Het belang van direct vastgoed in 2006 van 5,6 procent is de laagste stand in de afgelopen 26 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 de eerste tien jaar in dit millennium een verdere daling naar ongeveer 5 procent zal laten zien.

De grotere rol van indirect vastgoed kan ook worden afgelezen uit de ontwikkeling van de verhouding tussen direct en indirect vastgoed. In 1980 bestond nog slechts 3 procent van het totale vastgoed uit indirect vastgoed, maar 26 jaar later is dit opgelopen tot 48 procent. Pensioenfondsen hebben een grote bijdrage in deze ontwikkeling: daar vormt indirect vastgoed 70 procent van het totale vastgoed in 2006.

⁵⁾ De uitkomst voor 2005 is overigens 0,1 procent hoger dan de raming van vorig jaar, zie het artikel 'In 2005 meer indirect vastgoed bij institutionele beleggers'. De bijstelling is het gevolg van de grotere beschikbaarheid van jaarverslaggegevens.
<http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/financiele-zakelijke-diensten/publicaties/artikelen/archief/2007/2005-meer-indirect-vastgoed-bij-beleggers-art.htm>

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	2003	7,0	3,5	5,2	36,5	36,1	6,9	4,7
	2004	6,4	3,9	4,3	37,4	38,8	5,1	4,1
	2005	5,7	4,3	3,6	40,1	37,8	4,3	4,3
	2006	5,6	5,2	3,1	41,7	36,4	3,8	4,2
Pensioenfondsen	2003	4,7	5,4	3,1	41,7	39,1	3,6	2,4
	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	3,3	7,6	1,6	45,2	37,8	1,4	3,0
Verzekeraars	2003	5,0	0,7	10,5	26,0	36,4	12,9	8,5
	2004	4,9	1,0	8,7	26,5	41,8	10,0	7,1
	2005	3,9	0,9	7,7	32,3	40,2	8,0	7,0
	2006	3,6	0,9	7,0	35,1	39,7	7,1	6,6
Niet onder toezicht staande instellingen	2003	1,2	0,7	0,0	36,5	24,2	16,6	20,7
	2004	1,2	0,6	0,0	34,9	24,0	18,3	21,1
	2005	1,7	0,7	0,0	28,3	23,2	20,5	25,5
	2006	2,0	0,9	0,0	33,0	26,7	24,0	13,4
Beleggingsinstellingen	2003	26,5	2,3	0,3	40,9	20,0	5,9	4,1
	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	28,5	3,5	0,3	41,0	16,3	6,8	3,6

Bron: CBS.

Tabel 3
Vastgoedbeleggingen van institutionele beleggers

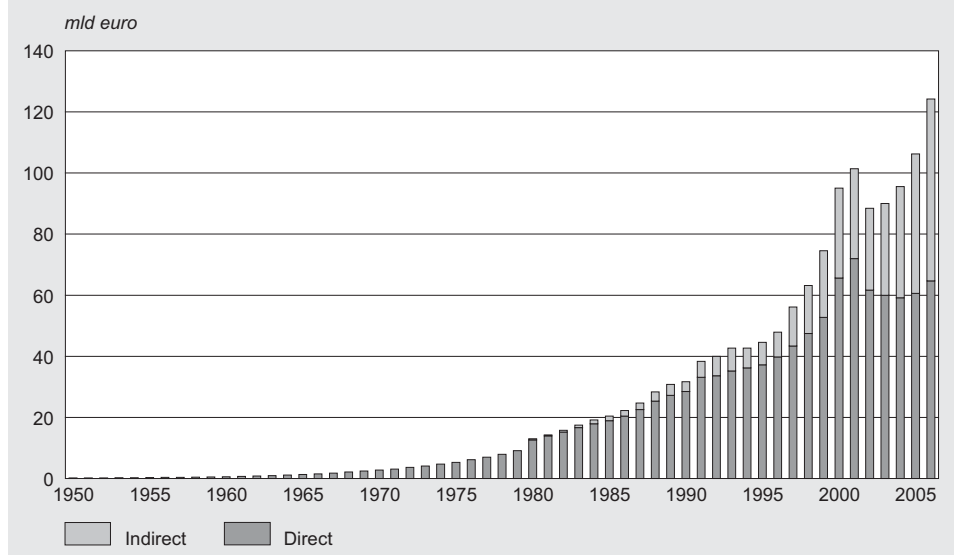
		1980	1985	1990	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
		<i>mld euro</i>										
Totaal w.v.	Direct	13,0	20,4	31,7	44,5	95,0	101,4	88,4	90,0	95,5	106,3	124,3
	Indirect	12,6	18,9	28,5	37,2	65,6	72,0	61,7	60,0	59,2	60,6	64,7
Pensioenfondsen w.v.	Direct	0,4	1,5	3,2	7,3	29,4	29,4	26,7	30,0	36,3	45,6	59,5
	Indirect	6,7	12,2	16,8	25,4	47,2	50,3	46,2	48,9	54,1	62,8	75,5
Verzekeraars w.v.	Direct	6,3	10,9	14,2	19,4	23,3	26,0	23,4	22,9	23,1	22,9	22,9
	Indirect	0,3	1,3	2,5	6,0	23,8	24,3	22,8	25,9	31,0	39,9	52,6
Niet onder toezicht staande instellingen ¹⁾ w.v.	Direct	4,8	5,6	7,7	9,3	15,6	17,2	17,0	15,8	17,2	16,1	15,8
	Indirect	4,8	5,4	7,3	8,6	13,5	14,8	15,1	13,8	14,3	13,1	12,5
Beleggingsinstellingen w.v.	Direct	0,1	0,2	0,4	0,7	2,1	2,3	2,0	2,0	2,9	3,0	3,3
	Indirect	.	.	.	0,4	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,3	0,3
	Direct	.	.	.	0,3	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2
	Indirect	.	.	.	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1
Beleggingsinstellingen w.v.	Direct	1,5	2,6	7,2	9,4	32,1	33,8	25,0	25,2	24,1	27,2	32,7
	Indirect	1,5	2,6	7,0	8,9	28,7	31,1	23,1	23,2	21,7	24,5	29,1
		0,0	0,0	0,2	0,5	3,4	2,7	1,9	2,0	2,4	2,7	3,6

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

Bron: CBS.

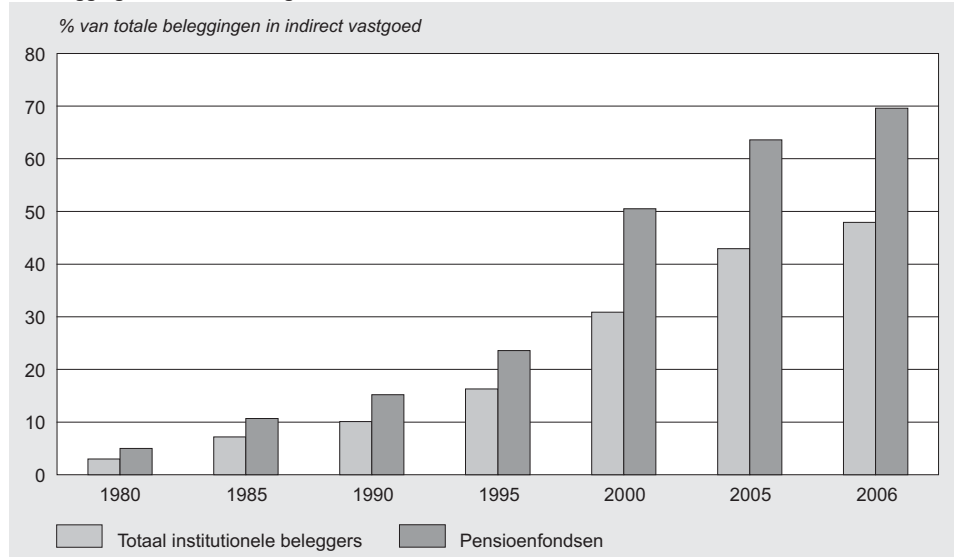
Een belangrijk deel van het indirect vastgoed betreft aandelen in buitenlandse vastgoedbeleggingsinstellingen. Voor pensioenfondsen had 66 procent van het indirect vastgoed in 2006 betrekking op buitenlandse instellingen en voor beleggingsinstellingen 88 procent. Verzekeraars beleggen slechts 22 procent in buitenlandse vastgoedbeleggingsinstellingen. Overigens hebben belangen in Nederlandse vastgoedbeleggingsinstellingen toch ook een belangrijke buitenlandse component: in 2006 had 64 procent van het totale vastgoed van Nederlandse vastgoedbeleggingsinstellingen betrekking op het buitenland.

1. Vastgoedbeleggingen



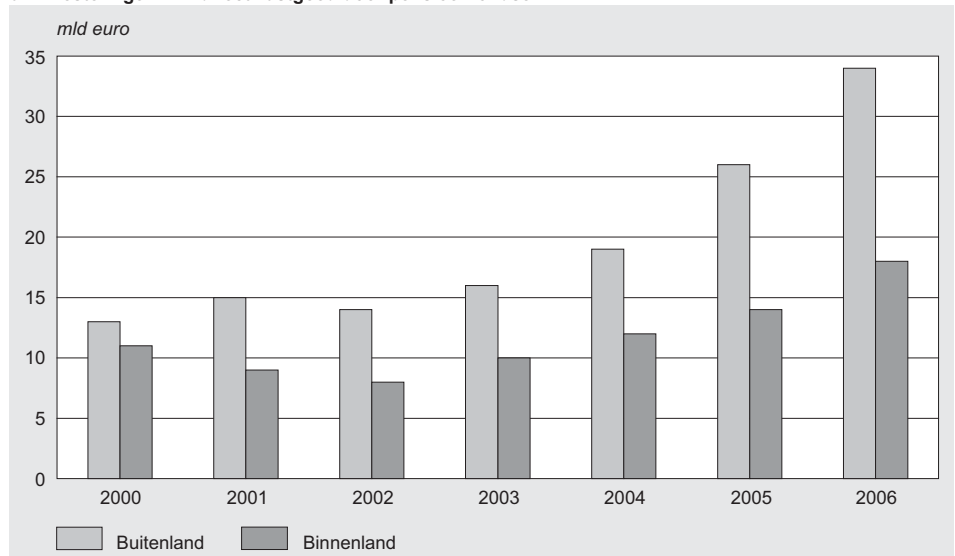
Bron: CBS.

2. Beleggingen in indirect vastgoed



Bron: CBS.

3. Investerings in indirect vastgoed door pensioenfondsen



Bron: CBS.

Minder uitbundige groei verwacht van indirect vastgoed

De institutionele beleggers uit het Jones Lang LaSalle-onderzoek hadden in 2006 positieve verwachtingen over de rol van vastgoed in hun beleggingsportefeuille. Voor indirect vastgoed bleek dit uit het feit dat er aanzienlijk meer beleggers waren die verwachtten in 2007 en 2008 meer te gaan beleggen in indirect vastgoed, groter is dan beleggers die verwachtten minder te gaan beleggen. Het gaat hierbij om een verwachte toename van het belang van indirect vastgoed in de beleggingsportefeuille. Overigens was de positieve kijk minder uitbundig dan een jaar eerder, omdat men verwachtte dat de koersen van vastgoedbeleggingsinstellingen zich zouden stabiliseren.

Voor direct vastgoed bleken de positieve verwachtingen in 2006 uit geplande aankopen voor de komende twee jaar van 6,6 miljard euro, tegenover geplande verkopen van 3,3 miljard euro. Het niveau van de plannen was voor de aankopen hoger dan gemiddeld en voor de verkopen lager dan gemiddeld. Overigens is een absolute toename van 3,3 miljard euro in twee jaar waarschijnlijk niet genoeg om ook relatief gezien een toename te geven. Zo nam in 2006 het direct vastgoedbezit met 3,9 miljard euro toe, maar als percentage van de totale beleggingsportefeuille daalde het belang van 5,7 naar 5,6 procent.

De gerealiseerde aan- en verkopen van direct vastgoed volgens de CBS-gegevens lagen in 2006 iets onder het gemiddelde van de voorgaande elf jaren. Over een langere periode gezien waren de realisaties voor zowel aankopen als verkopen hoger dan de verwachtingen uit het Jones Lang LaSalle-onderzoek van de afgelopen jaren. Zo lag het gemiddelde van de gerealiseerde aankopen en de gerealiseerde verkopen in de periode 1996–2006 op 5,8 respectievelijk 6,0 miljard euro per jaar⁶⁾. De geplande aankopen kwamen in deze periode uit op gemiddeld 3,0 miljard euro per jaar en de geplande verkopen op 2,2 miljard euro.

De overige mutaties in tabel 5 bestaan voornamelijk uit herwaarderingen van direct vastgoed. Deze waren in de weergegeven periode altijd positief, behalve in het 2e kwartaal van 2007. 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
Verwachtingen grote institutionele beleggers over beleggingen in indirect vastgoed

	Minder	Gelijk	Meer
<i>% beleggers</i>			
2002	32	32	36
2003	13	39	48
2004	11	48	41
2005	0	57	43
2006	6	23	71
2007	18	47	35
2008	6	53	41

Bron: Jones Lang LaSalle.

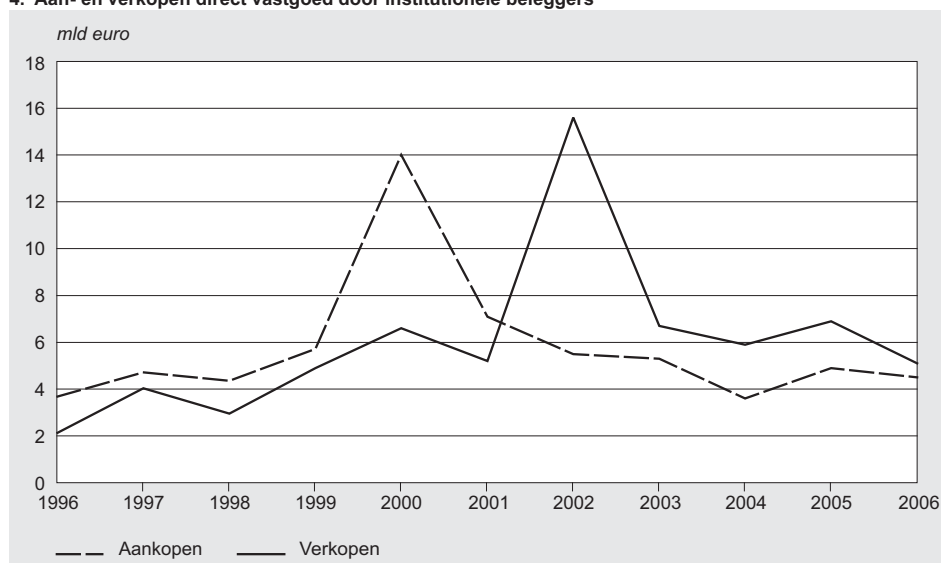
⁶⁾ Dit betreft het gemiddelde inclusief twee uitschieters, te weten de aankopen in 2000 ad 14 miljard euro en de verkopen in 2002 ad 15,6 miljard euro. Deze uitschieters hebben vooral te maken met enkele grote transacties. Voor de aankopen in 2000 betreft dit de overname van Urban Shopping Centre door Rodamco North America en de aankoop door Corio van de WBN-portefeuille van het ABP. Voor de verkopen in 2002 betreft dit de overnames van Rodamco North America en Haslemere door buitenlandse marktpartijen. Het gemiddelde exclusief de uitschieters bedraagt 5,0 miljard euro voor zowel de aankopen als de verkopen.

Tabel 5
Mutaties in directe vastgoedbeleggingen van institutionele beleggers

		Pensioen- fondsen	Verzeke- raars	Niet onder toezicht staande instellingen	Beleggings- instellingen	Totaal
<i>mld euro</i>						
Stand ultimo 2003		22,9	13,8	0,1	23,2	60,0
Mutaties 2004	aankopen	0,9	1,0	0,0	1,7	3,6
	verkopen	1,6	0,8	0,0	3,5	5,9
	overig	0,9	0,3	0,0	0,3	1,5
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	0,3	1,0	0,0	3,1	4,5
	verkopen	0,9	2,1	0,0	2,0	5,1
	overig	0,6	0,6	0,0	3,5	4,7
Stand ultimo 2006		22,9	12,5	0,2	29,1	64,7
Mutaties 1e kw. 2007	aankopen	0,2	0,2	0,0	0,7	1,2
	verkopen	0,1	0,2	0,0	0,7	1,0
	overig	0,2	0,2	0,0	0,8	1,2
Stand ultimo 1e kw. 2007		23,3	12,7	0,2	29,9	66,1
Mutaties 2e kw. 2007	aankopen	0,1	0,3	0,0	1,3	1,7
	verkopen	0,7	0,1	0,0	1,2	2,1
	overig	0,2	0,2	0,0	-10,1	-9,7
Stand ultimo 2e kw. 2007		22,9	13,1	0,2	19,9	56,1

Bron: CBS.

4. Aan- en verkopen direct vastgoed door institutionele beleggers



Bron: CBS.

Meer evenwicht tussen winkels, woningen en kantoren

De CBS-gegevens tonen aan dat zich binnen de directe vastgoedbeleggingen de afgelopen 25 jaar enkele grote verschuivingen hebben voorgedaan. De institutionele beleggers hebben hun beleggingen in woningen naar verhouding verminderd ten gunste van beleggingen in kantoren en winkels⁷⁾ 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.

⁷⁾ In de CBS-uitkomsten zijn alleen gegevens bekend over het totaal van kantoren en winkels.

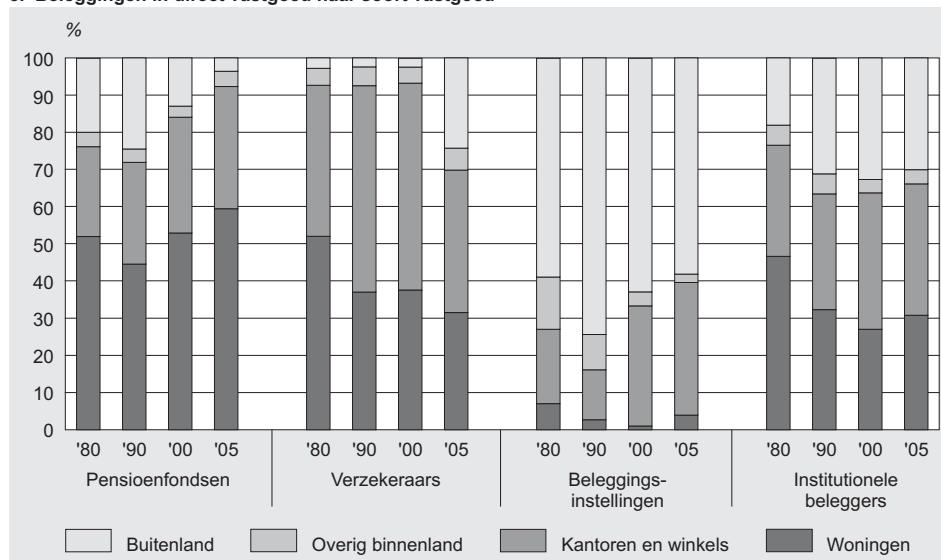
Tabel 6
Samenstelling directe vastgoedbeleggingen van institutionele beleggers

		1980	1985	1990	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
		<i>mld euro</i>										
Totaal		12,6	18,9	28,5	37,2	65,6	72,0	61,7	60,0	59,2	60,6	
w.v.	Woningen	5,9	7,9	9,2	11,3	17,7	19,8	19,9	19,1	19,5	18,7	
	Kantoren en winkels	3,8	6,0	8,9	15,5	24,1	26,0	23,4	23,3	23,7	21,4	
	Overig binnenland	0,7	0,8	1,5	1,4	2,4	3,0	2,7	2,7	2,4	2,3	
	Buitenland	2,3	4,2	8,9	9,0	21,4	23,2	15,7	14,9	13,6	18,3	
Pensioenfondsen		6,3	10,9	14,2	19,4	23,3	26,0	23,4	22,9	23,1	22,9	
w.v.	Woningen	3,3	5,3	6,3	8,1	12,3	13,9	14,1	13,8	13,8	13,6	
	Kantoren en winkels	1,5	2,8	3,9	6,5	7,2	8,5	6,9	7,5	7,6	7,5	
	Overig binnenland	0,2	0,4	0,5	0,9	0,7	0,9	0,8	1,0	0,8	0,9	
	Buitenland	1,3	2,5	3,5	4,0	3,1	2,7	1,6	0,7	0,9	0,8	
Verzekeraars		4,8	5,4	7,3	8,6	13,5	14,8	15,1	13,8	14,3	13,1	
w.v.	Woningen	2,5	2,5	2,7	2,9	5,1	5,5	5,6	5,2	4,7	4,1	
	Kantoren en winkels	1,9	2,6	4,0	5,0	7,5	8,2	8,5	7,7	7,7	5,0	
	Overig binnenland	0,2	0,2	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,8	0,7	0,8	
	Buitenland	0,1	0,1	0,2	0,3	0,3	0,4	0,2	0,1	1,1	3,2	
Niet onder toezicht staande instellingen ¹⁾		.	.	.	0,3	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,2	
w.v.	Woningen	.	.	.	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	Kantoren en winkels	.	.	.	0,1	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	
	Overig binnenland	.	.	.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	Buitenland	.	.	.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Beleggingsinstellingen		1,5	2,6	7,0	8,9	28,7	31,1	23,1	23,2	21,7	24,5	
w.v.	Woningen	0,1	0,1	0,2	0,1	0,3	0,3	0,2	0,2	0,9	1,0	
	Kantoren en winkels	0,3	0,6	0,9	4,0	9,3	9,2	8,0	8,0	8,3	8,7	
	Overig binnenland	0,2	0,2	0,7	0,1	1,1	1,4	1,0	1,0	0,9	0,6	
	Buitenland	0,9	1,6	5,2	4,7	18,1	20,2	14,0	14,0	11,6	14,2	

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

Bron: CBS.

5. Beleggingen in direct vastgoed naar soort vastgoed



Bron: CBS.

Uit het Jones Lang LaSalle-onderzoek blijkt dat in 2006 winkels niet meer het absolute favoriete type direct Nederlands vastgoed waren van de grote institutionele beleggers zoals in de drie voorafgaande jaren. Bij zowel winkels en woningen was in 2006 de groep institutionele beleggers die verwachtte de komende jaren meer te gaan beleggen, drie keer zo groot dan de groep die verwachtte minder te gaan beleggen. Het toegenomen consumentenvertrouwen en een blijvend sterke vraag op de woningmarkt ondersteunden deze voorkeur. Ook valt op dat de afkeer van kantoren voorbij was: er waren in 2006 weer meer beleggers die verwachtten hun kantorenbezit uit te breiden, dan beleggers die van plan waren kantoren te verkopen. De gedaalde leegstand en het herstel van de economische groei speelden hier een belangrijke rol.

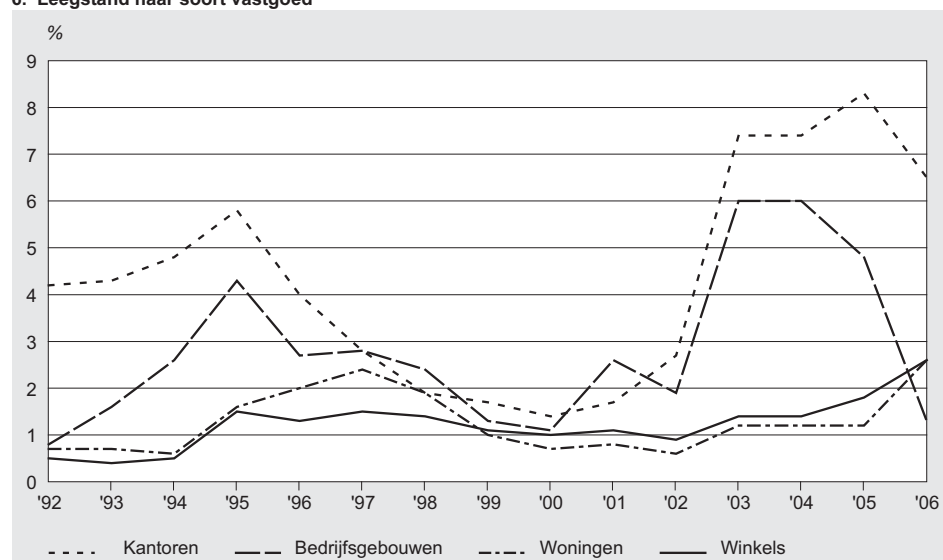
Voor de vastgoedfondsen uit het Jones Lang LaSalle-onderzoek was de voorkeur voor winkels nog steeds overduidelijk. In vergelijking met de grote institutionele beleggers waren vastgoedfondsen positiever over kantoren en minder positief over woningen.

Tabel 7
Verwachtingen grote institutionele beleggers en vastgoedfondsen over typen direct binnenlands vastgoed

	Onderzoek 2004		Onderzoek 2005		Onderzoek 2006		Onderzoek 2007					
	Minder Gelijk	Meer	Minder Gelijk	Meer	Minder Gelijk	Meer	Minder Gelijk	Meer				
<i>% van aantal beleggers</i>												
Grote institutionele beleggers												
Kantoren	37	37	26	64	14	22	44	37	19	23	46	31
Winkels	6	6	88	0	8	92	0	37	63	17	25	58
Woningen	13	37	50	0	27	73	27	30	43	18	27	55
Bedrijfsgebouwen	10	60	30	25	37	38	11	56	33	13	62	25
Vastgoedfondsen												
Kantoren	69	0	31	36	36	28	20	20	60	25	25	50
Winkels	8	17	75	0	0	100	11	11	78	0	14	86
Woningen	0	43	57	14	43	43	0	38	62	14	57	29
Bedrijfsgebouwen	30	40	30	20	40	40	38	57	14	0	71	29

Bron: Jones Lang LaSalle.

6. Leegstand naar soort vastgoed



Bron: Jones Lang LaSalle.

Favoriete landen

Voor het buitenland direct vastgoed blijken de Verenigde Staten het favoriete land te zijn. Per ultimo 2006 stond hier 44 procent van het buitenland direct vastgoed van de grote institutionele beleggers en vastgoedfondsen uit het Jones Lang LaSalle-onderzoek⁸⁾. Op afstand volgen het Verenigd Koninkrijk met 14 procent, België met 9 procent, Azië met 7 procent en Frankrijk met 6 procent. Overigens was het beeld voor de grote institutionele beleggers aanzienlijk anders dan dat voor de vastgoedfondsen. Vastgoedfondsen zijn veel meer op Europa gericht. Zij hadden 29 procent van hun buitenland direct vastgoed in Frankrijk staan en 19 procent in Spanje/Portugal.

⁸⁾ De CBS-uitkomsten van buitenland vastgoed kunnen niet worden verdeeld naar land.

Vastgoedmarkt-ranglijst

Het maandblad Vastgoedmarkt stelt jaarlijks een ranglijst samen van grote Nederlandse vastgoedbeleggers. De vastgoedportefeuille van de beleggers uit de lijst zoals gepubliceerd in september 2007 varieert van 255 miljoen euro tot 65,6 miljard euro per ultimo 2006.

Tabel 8
Ranglijst grote Nederlandse vastgoedbeleggers 2006 ¹⁾

	2005	2006	Als % van het totaal (cumulatief)
	<i>mln euro</i>		
1 (1) ING Real Estate	47 070	65 578	28,3
2 (2) ABP	23 395	26 379	39,7
3 (3) ING Group	10 343	12 276	45,0
4 (5) PGGM	8 215	10 883	49,7
5 (4) Rodamco Europe	9 095	10 582	54,3
6 (6) Achmea Vastgoed	8 079	8 531	58,0
7 (7) Redevco	6 700	6 800	60,9
8 (8) Fortis	5 351	5 875	63,4
9 (9) Pensioenfonds Bouwinvest	5 075	5 718	65,9
10 (10) Corio	4 543	5 459	68,3
11 (12) Aegon	3 871	5 061	70,5
12 (11) Vesteda	4 230	4 482	72,4
13 (14) Metaal en Techniek (MN Services)	3 501	4 075	74,2
14 (13) Bouwfonds Asset Management	3 606	4 027	75,9
15 (15) Eureko Achmea/Interpolis	2 847	3 315	77,3
16 (20) Q-Park	1 833	2 955	78,6
17 (16) Vastnedgroep	2 527	2 780	79,8
18 (17) Wereldhave	2 323	2 555	80,9
19 (18) Delta Lloyd	1 877	2 232	81,9
20 (19) ABN AMRO Property Funds	1 836	2 067	82,8
21 (21) Amvest	1 812	1 965	83,6
22 (22) Eurocommercial properties	1 618	1 950	84,5
23 (30) KLM Pensioenfondsen	1 205	1 571	85,1
24 (24) Pensioenfonds Landbouw	1 516	1 569	85,8
25 (33) Breevast	880	1 556	86,5
26 (23) Pensioenfonds Metalelectro	1 576	1 481	87,1
27 (25) F&C Netherlands	1 500	1 400	87,7
28 (28) Altera	1 254	1 336	88,3
29 (31) Kroonenberg Groep	1 200	1 300	88,9
30 (26) Kantoren Fonds Nederland	1 283	1 285	89,4
31 (32) Nieuwe Steen	1 196	1 248	90,0
32 (29) Spoorwegpensioenfondsen	1 228	1 174	90,5
33 (38) Doctors Pension Fund (Artsen Pensioenfondsen)	702	1 140	91,0
34 (27) Philips Pensioenfondsen	1 270	1 037	91,4
35 (35) Dela	830	1 011	91,8
36 (39) Pensioenfonds KPN/TPG	662	930	92,2
37 (34) AZL Groep	873	927	92,6
38 (37) Hanzevast Capital	715	715	93,0
39 (41) Pensioenfonds Grafische Bedrijven	608	714	93,3
40 (47) Pensioenfonds Rabobank	528	682	93,6
41 (40) Westplan Investors	642	674	93,9
42 (44) Global Estate Investments	567	673	94,1
43 (36) Staal Bankiers	717	646	94,4
44 (68) Annexum Invest	306	607	94,7
45 (51) Pensioenfonds Akzo Nobel	453	588	94,9
46 (48) Pensioenfonds Koopvaardij	517	574	95,2
47 (42) Ibus Asset Management	581	573	95,4
48 (45) Unileverpensioenfondsen Progress	552	551	95,7
49 (46) Pensioenfonds Beroepsvervoer	547	547	95,9
50 (43) Euro American Investors	572	515	96,1
51 (50) Pensioenfonds Detailhandel	485	485	96,3
52 (56) Vastgoed Syndicering Nederland	414	475	96,5
53 (55) Pensioenfonds Hoogovens	420	474	96,7
54 (60) Zeeland Investments Beheer	370	470	97,0
55 (49) Atlantic Realty Players	490	465	97,2
56 (54) Vasloc Beheer	425	455	97,3
57 (59) Pensioenfonds Slagersbedrijf	385	441	97,5
58 (65) Pensioenfonds Woningcorporaties	328	431	97,7
59 (52) Newomij	445	430	97,9
60 (70) Holland Immo Groep	290	408	98,1
61 (64) Pensioenfonds UWV	328	408	98,3
62 (58) Pensioenfonds Schildersbedrijf	401	392	98,4
63 (69) Van Boom & Slettenhaar	300	380	98,6
64 (72) Homburg Participaties	260	377	98,8
65 (53) Stork Pensioenfondsen	432	375	98,9
66 (61) Pensioenfonds PNO/Media	368	363	99,1
67 (67) Bakkenist en Emmens	312	340	99,2
68 (66) SNS Reaal	325	334	99,4
69 (63) ACRE Fund	329	313	99,5
70 (71) Pensioenfondsen Architecten	288	310	99,6
71 (62) Dim	331	304	99,8
72 (-) Pensioenfondsen Werk en Reintegratie		280	99,9
73 (73) Pensioenfondsen Mijnwerkers	254	255	100
Totaal	192 207	231 534	

Bron: Vastgoedmarkt, speciale editie Beleggers september 2007 (pag. 3/5).

¹⁾ Het getal tussen haakjes betreft de positie op de ranglijst van 2005.

Uit de gegevens van de ranglijst van de afgelopen jaren kan worden afgeleid dat er sprake is van een proces van schaalvergroting. Het aandeel van beleggers met een vastgoedportefeuille groter dan 5 miljard euro is toegenomen van 34 procent in 1999 naar 71 procent in 2006. Deze toename is in twee groeistuipe gerealiseerd, eerst in 2000 en 2001 en vervolgens in 2005 en 2006. De eerste groeistuipe is vooral veroorzaakt doordat enkele beleggers de grens van 5 miljard euro voorbij zijn gegaan. Vanaf 2001 tot en met 2004 waren de verschuivingen in de marktaandelen gering, vergeleken met die in eerdere jaren. Voor een deel heeft dit te maken met het wegvallen van enkele grote en middelgrote beleggers als gevolg van overnames, te weten Rodamco North America en Haslemere in 2002 en Uni-Invest in 2003.

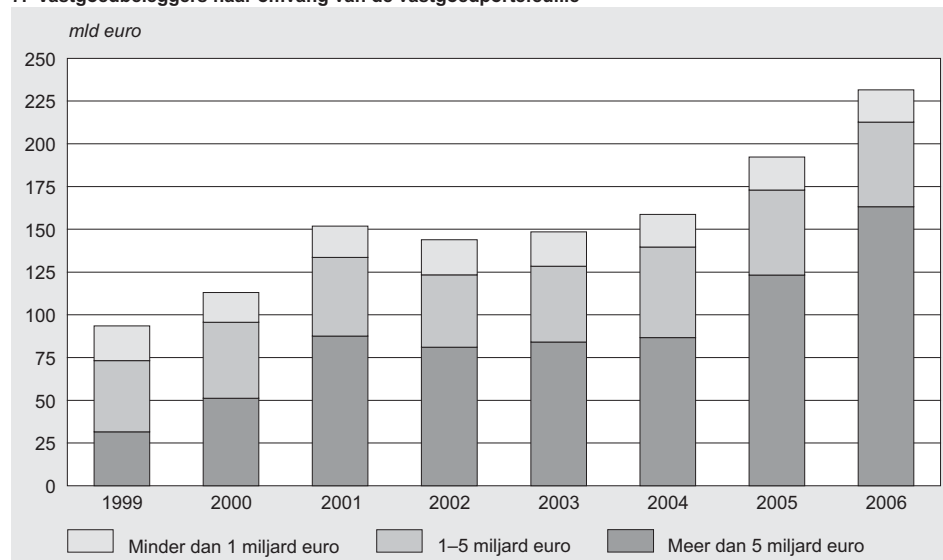
De tweede groeistuipe van beleggers met een vastgoedportefeuille groter dan 5 miljard euro in 2005 en 2006 is voor een kleine helft terug te voeren op de invloed van de koploper van de lijst. In twee jaar tijd heeft ING Real Estate haar aandeel zien groeien van 19 procent naar 26 procent. Daarnaast speelden twee incidentele oorzaken een rol in de groeistuipe. Zo heeft de fusie van Achmea en Interpolis in 2005 van twee middelgrote één grote belegger gemaakt. In 2006 heeft Corio de grens van 5 miljard euro gepasseerd. De invloed van de overige grote beleggers in de tweede groeistuipe was beperkt, wat af te lezen is uit de invloed van de top 5 van vastgoedbeleggers. De toename van de top 5 in de afgelopen twee jaar was maar iets groter dan die van de koploper.

Tabel 9
Vastgoedportefeuille vastgoedbeleggers verdeeld naar omvang

	2005	2006	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
	<i>mld euro</i>		<i>%</i>							
Omvang vastgoedportefeuille										
Totaal	192,2	231,5	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
meer dan 5 miljard euro	123,3	163,1	33,7	45,3	57,7	56,4	56,6	54,6	64,2	70,5
1-5 miljard euro	49,7	49,5	44,6	39,3	30,2	29,4	29,9	33,4	25,8	21,4
minder dan 1 miljard euro	19,2	18,9	21,7	15,4	12,1	14,2	13,4	12,0	10,0	8,2
Top 5	98,2	125,7	38,1	40,4	42,7	39,9	44,9	46,9	51,0	54,3
Koploper ABP(t/m 2000)/ING Real Estate	47,1	65,6	13,4	13,1	16,2	16,7	17,7	19,4	24,5	26,2

Bron: Vastgoedmarkt, speciale editie Beleggers september 2007 (pag. 3/5); de cijfers tot en met 2004 zijn herberekend.

7. Vastgoedbeleggers naar omvang van de vastgoedportefeuille



Bron: Vastgoedmarkt; de uitkomsten tot en met 2004 zijn herberekend.