

# Vooral meer indirect vastgoed 2010



*drs. J.L. Gebraad*

Publicatiedatum CBS-website: 21-2-2012



## Verklaring van tekens

.	gegevens ontbreken
*	voorlopig cijfer
**	nader 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
2011–2012	2011 tot en met 2012
2011/2012	het gemiddelde over de jaren 2011 tot en met 2012
2011/'12	oogstjaar, boekjaar, schooljaar enz., beginnend in 2011 en eindigend in 2012
2009/'10– 2011/'12	oogstjaar, boekjaar enz., 2009/'10 tot en met 2011/'12

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  
Grafimedia

### Omslag

Telldesign, Rotterdam

### Inlichtingen

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

### Bestellingen

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

### Internet

[www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)

© Centraal Bureau voor de Statistiek,  
Den Haag/Heerlen, 2012.  
Verveelvoudiging is toegestaan,  
mits het CBS als bron wordt vermeld.

De vastgoedbeleggingen van institutionele beleggers zijn in 2010 gestegen van 110 naar 129 miljard euro. Dat komt vooral door uitbreiding van het indirect vastgoed.<sup>1)</sup>

# 1 Inleiding

Dit artikel beschrijft de ontwikkelingen in de vastgoedbeleggingen van institutionele beleggers. De ontwikkelingen in het verleden zijn gebaseerd op statistieken van het CBS<sup>2)</sup>. De verwachte ontwikkelingen zijn afgeleid uit het Jones Lang LaSalle-onderzoek van 2011<sup>3)</sup> 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.

# 2 Uitkomsten

## Vastgoedbezit institutionele beleggers neemt toe in 2010

Uit CBS-statistieken blijkt dat aan het eind van 2010 de waarde van het vastgoedbezit van institutionele beleggers 129,4 miljard euro bedroeg. Een jaar eerder was dit 110,4 miljard euro. De toename zit voor 18 van de 19 miljard euro in indirect vastgoed. Pensioenfondsen laten een grote stijging zien in indirect vastgoed, en een daling bij direct vastgoed door verkopen aan beleggingsinstellingen. Bij belegginginstellingen stijgt zowel direct vastgoed – onder andere door aankopen bij pensioenfondsen – als indirect vastgoed. Het vastgoedbezit van verzekeraars is stabiel.

Voor het totaal van de institutionele beleggers is het vastgoedbezit in verhouding tot de totale beleggingen in 2010 gestegen van 7,9 naar 8,6 procent. Het belang van direct vastgoed is gedaald van 3,3 naar 3,1 procent en het belang van indirect vastgoed gestegen van 4,6 naar 5,5 procent.

Bovenstaande ontwikkelingen zorgen ervoor dat de verschuiving binnen vastgoed van direct naar indirect vastgoed in 2010 verder doorzet. In 1980 bestond nog slechts 3 procent van het totale vastgoedbezit van institutionele beleggers uit indirect vastgoed, 30 jaar later was dit opgelopen tot 64 procent. Pensioenfondsen hebben een grote bijdrage in deze ontwikkeling: van 5 procent in 1980 naar 86 procent in 2010.

<sup>1)</sup> Indirect vastgoed bestaat uit minderheidsaandelen in zowel Nederlandse als buitenlandse vastgoedbeleggingsinstellingen.

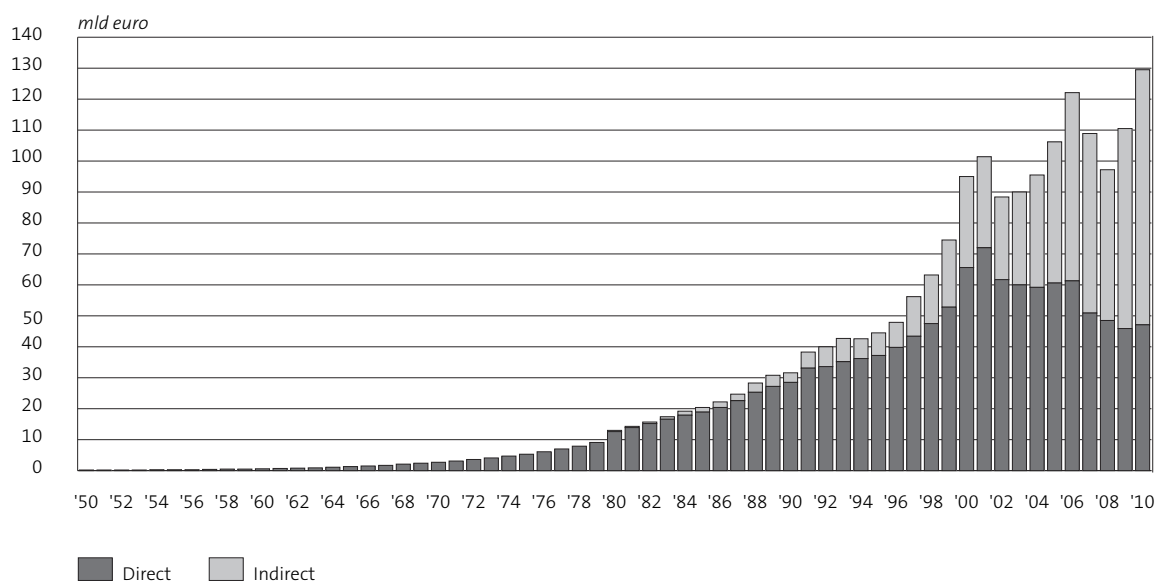
<sup>2)</sup> De gegevens zijn te vinden op de website [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl) in de database Statline, en wel in de hoofdgroep Financiële en zakelijke diensten, subgroep Financiële instellingen.

<sup>3)</sup> Jones Lang LaSalle: 'Institutionele beleggers en vastgoedfondsen. Generations in Real Estate.'

## 2.1 Vastgoedbeleggingen van institutionele beleggers

	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2008	2009	2010
<i>mld euro</i>									
Totaal	13,0	20,4	31,7	44,6	95,0	106,3	97,2	110,4	129,4
direct	12,6	18,9	28,5	37,2	65,6	60,6	48,5	45,9	47,1
indirect	0,4	1,5	3,2	7,3	29,4	45,6	48,7	64,6	82,4
Pensioenfondsen	6,7	12,2	16,8	25,4	47,3	62,9	62,2	64,5	74,9
direct	6,3	10,9	14,2	19,4	23,3	22,9	17,0	15,2	10,4
indirect	0,3	1,3	2,5	6,0	23,9	40,0	45,2	49,3	64,5
Verzekeraars	4,8	5,6	7,7	9,7	15,6	16,2	15,3	15,4	15,3
direct	4,8	5,4	7,3	8,9	13,6	13,2	12,9	13,0	12,6
indirect	0,1	0,2	0,4	0,8	2,1	3,0	2,3	2,4	2,6
Beleggingsinstellingen	1,5	2,6	7,2	9,4	32,1	27,2	19,7	30,6	39,2
direct	1,5	2,6	7,0	8,9	28,7	24,5	18,6	17,7	24,0
indirect	0,0	0,0	0,2	0,5	3,4	2,7	1,1	12,9	15,2

## 2.2 Vastgoedbeleggingen

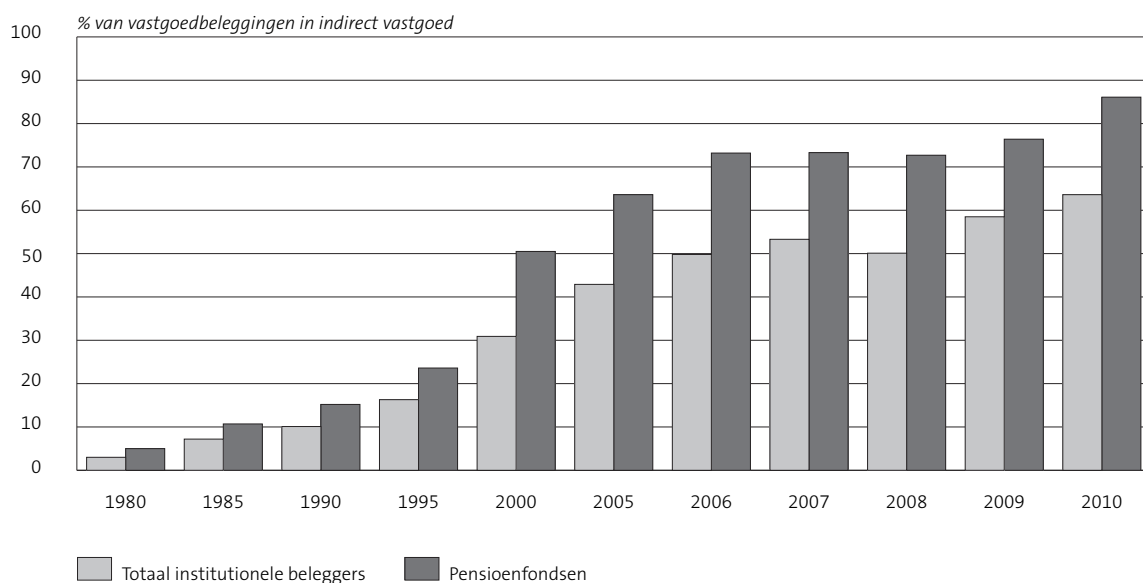


Een belangrijk deel van het indirect vastgoed betreft aandelen in buitenlandse vastgoedbeleggingsinstellingen. In 2009 heeft zich hier een daling voorgedaan doordat een aantal pensioenfondsen zowel binnenlandse als buitenlandse vastgoedaandelen hebben omgezet in participaties in vastgoedbeleggingsinstellingen. Voor pensioenfondsen is het buitenlands deel van het indirect vastgoed gedaald van 64 procent in 2008 via 50 procent in 2009 naar 45 procent in 2010. Voor beleggingsinstellingen is er na de daling van 98 procent in 2008 naar 76 procent in 2009 een stijging in 2010 te zien naar 88 procent. Verzekeraars beleggen ongeveer een kwart van hun indirect vastgoed in buitenlandse vastgoedbeleggingsinstellingen.

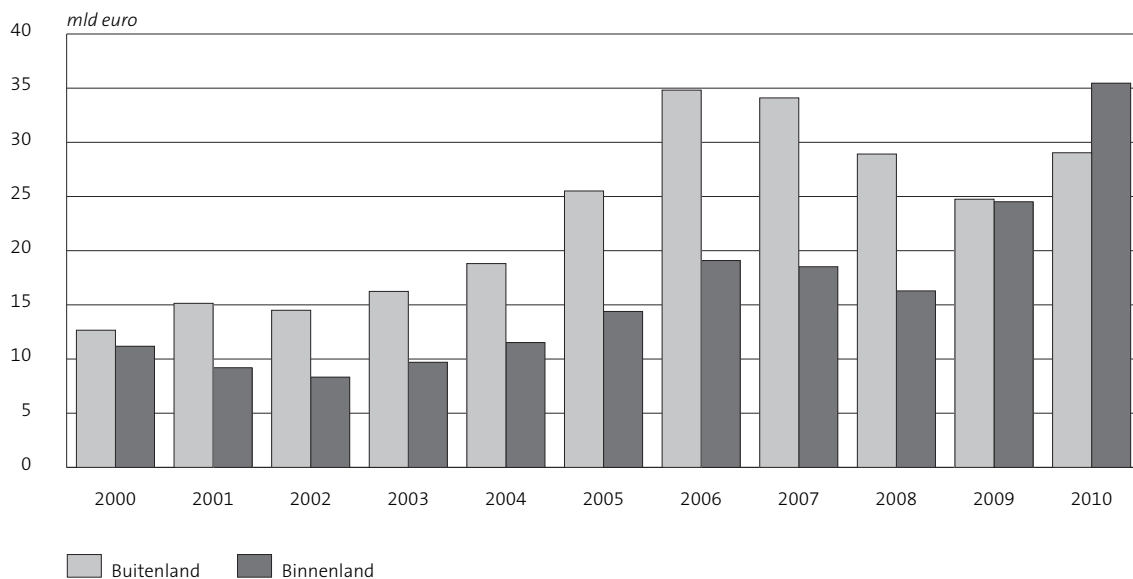
## 2.3 Procentuele verdeling van de beleggingen van institutionele beleggers

	Direct vastgoed	Indirect vastgoed	Hypotheke	Aandelen (excl. indirect vastgoed)	Obligaties	Financiële derivaten	Leningen op lange termijn	Overige beleggingen
	%							
<b>Totaal</b>								
2007	4,3	5,0	3,1	40,7	37,6	0,1	3,6	5,6
2008	4,6	4,7	3,3	29,9	40,4	4,4	3,7	8,9
2009	3,3	4,6	2,5	44,8	33,4	0,8	2,6	7,9
2010	3,1	5,5	2,6	46,7	32,0	1,1	2,6	6,5
<b>Pensioenfondsen</b>								
2007	2,7	7,3	2,0	42,6	38,9	0,0	1,2	5,3
2008	2,7	7,3	2,1	31,2	41,4	5,7	1,3	8,3
2009	2,2	7,0	1,7	53,6	27,8	1,1	1,0	5,7
2010	1,4	8,5	1,5	53,8	26,0	1,5	0,9	6,4
<b>Verzekeraars</b>								
2007	3,5	0,9	5,9	34,6	40,8	0,2	7,2	6,9
2008	3,7	0,7	6,1	26,4	42,9	2,3	6,9	11,0
2009	3,5	0,7	6,3	28,3	45,1	1,1	5,9	9,2
2010	3,2	0,7	6,6	28,0	44,7	1,5	5,7	9,7
<b>Beleggingsinstellingen</b>								
2007	21,2	2,4	0,2	50,5	13,8	0,7	8,3	2,9
2008	27,5	1,7	0,3	36,6	18,1	2,2	9,6	4,0
2009	5,6	4,1	0,1	44,7	32,2	-0,3	2,4	11,4
2010	7,0	4,4	0,1	52,8	30,2	-0,2	2,8	2,8

## 2.4 Verdeling over direct en indirect vastgoed



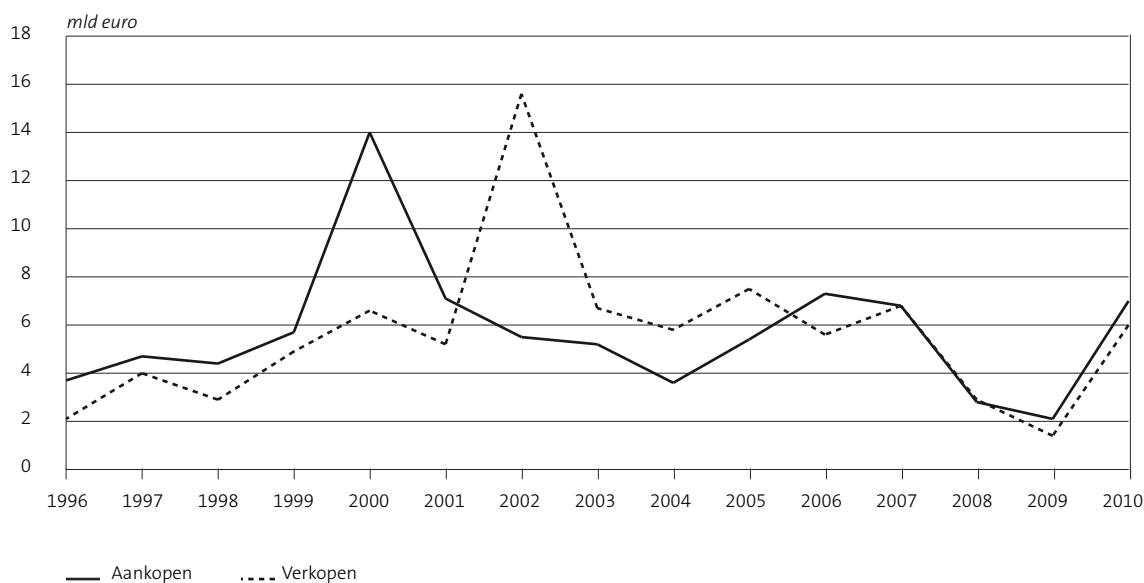
## 2.5 Beleggingen in indirect vastgoed door pensioenfondsen



### Verwachtingen voor vastgoed gematigd positief

Het herstel van de koersen van vastgoedaandelen in 2010 heeft ervoor gezorgd dat de institutionele beleggers uit het Jones Lang LaSalle-onderzoek van 2011 gematigd positief blijven in hun verwachtingen over de rol van indirect vastgoed voor de komende jaren. De meerderheid van de institutionele beleggers verwacht de komende twee jaar evenveel te beleggen in indirect vastgoed, de rest verwacht een toename van het deel dat in indirect zal worden belegd.

## 2.6 Aan- en verkopen direct vastgoed door institutionele beleggers



## 2.7 Mutaties in directe vastgoedbeleggingen van institutionele beleggers

	Pensioenfondsen	Verzekeraars	Beleggingsinstellingen	Totaal
<i>mld euro</i>				
<b>Stand ultimo 2007</b>	<b>19,2</b>	<b>12,7</b>	<b>19,0</b>	<b>50,9</b>
Mutaties 2008				
aankopen	0,5	0,6	1,8	2,8
verkopen	1,3	0,5	1,1	2,9
overig	-1,4	0,1	-1,1	-2,3
<b>Stand ultimo 2008</b>	<b>17,0</b>	<b>12,9</b>	<b>18,6</b>	<b>48,5</b>
Mutaties 2009				
aankopen	1,0	0,7	0,4	2,1
verkopen	1,0	0,4	0,0	1,4
overig	-1,8	-0,3	-1,3	-3,3
<b>Stand ultimo 2009</b>	<b>15,2</b>	<b>13,0</b>	<b>17,7</b>	<b>45,9</b>
Mutaties 2010				
aankopen	0,4	0,3	6,3	7,0
verkopen	5,2	0,4	0,5	6,0
overig	-0,1	-0,2	0,5	0,2
<b>Stand ultimo 2010</b>	<b>10,4</b>	<b>12,6</b>	<b>24,0</b>	<b>47,1</b>
Mutaties 1e kw. 2011				
aankopen	0,3	0,0	0,1	0,5
verkopen	0,1	0,2	0,1	0,4
overig	0,0	-0,1	0,0	-0,1
<b>Stand ultimo 1e kw. 2011</b>	<b>10,6</b>	<b>12,3</b>	<b>24,1</b>	<b>47,0</b>
Mutaties 2e kw. 2011				
aankopen	0,1	0,0	0,2	0,3
verkopen	0,2	0,0	0,2	0,4
overig	-0,1	-0,1	-0,1	-0,3
<b>Stand ultimo 2e kw. 2011</b>	<b>10,4</b>	<b>12,2</b>	<b>24,0</b>	<b>46,6</b>

Voor direct vastgoed bevatten de plannen voor 2011 handhaving van de investeringen. De geplande aankopen voor de komende twee jaar bedragen 2,25 miljard euro, waarvan 1,5 miljard euro woningen en 0,75 miljard euro winkels.

De gerealiseerde aan- en verkopen van direct vastgoed zoals ontleend aan de CBS-gegevens zijn in 2010 aanzienlijk hoger dan de verwachtingen uit het Jones Lang LaSalle-onderzoek voor 2010. Dit komt vooral door verkopen van pensioenfondsen aan beleggingsinstellingen. In de eerste helft van 2011 daalt de omvang van direct vastgoed vooral door herwaarderingen naar 46,6 miljard euro.

### Ontwikkelingen in segmenten

De CBS-gegevens laten zien dat het binnenlands directe vastgoed van de institutionele beleggers vooral bestaat uit woningen en kantoren/winkels<sup>4)</sup>. Deze twee samen vertegenwoordigen vanaf 1980 tussen 63,6 en 76,5 procent van het totale directe vastgoed. Waarbij het deel woningen gedaald is van 46,6 procent in 1980 naar 28,0 procent in 2010, een daling die vooral is opgetreden in de periode 1980–1990. Het deel kantoren/winkels is gestegen

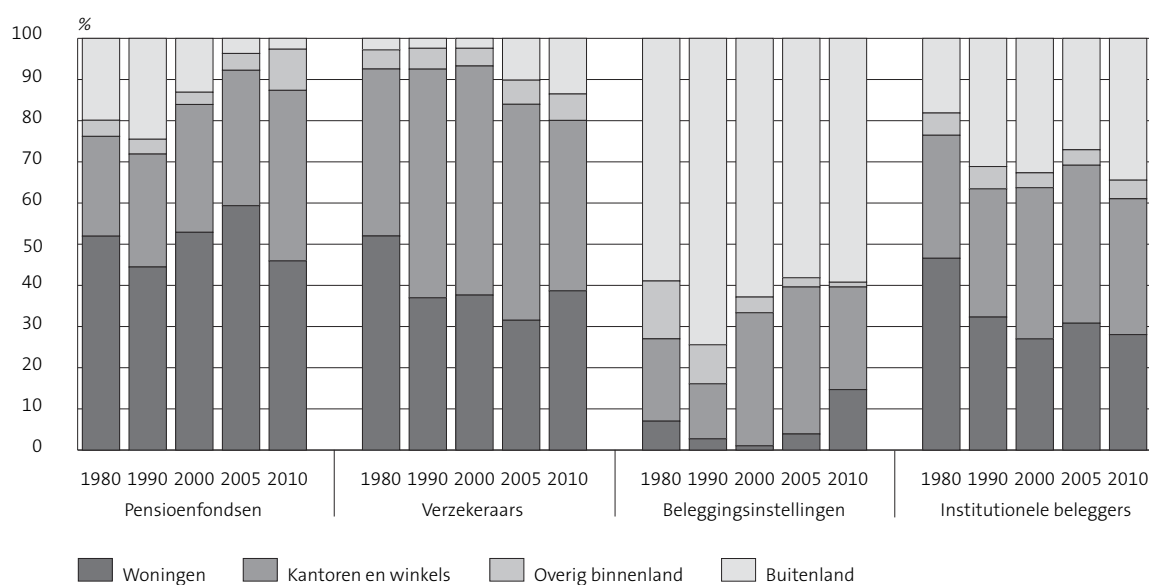
<sup>4)</sup> In de CBS-uitkomsten zijn alleen gegevens bekend over het totaal van kantoren en winkels.

## 2.8 Samenstelling directe vastgoedbeleggingen van institutionele beleggers

	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2008	2009	2010
<i>mld euro</i>									
Totaal	12,6	18,9	28,5	37,2	65,6	60,6	48,5	45,9	47,1
woningen	5,9	7,9	9,2	11,3	17,7	18,7	15,4	13,9	13,2
kantoren en winkels	3,8	6,0	8,9	15,5	24,1	23,3	16,9	16,1	15,5
overig binnenland	0,7	0,8	1,5	1,4	2,4	2,3	2,2	2,1	2,1
buitenland	2,3	4,2	8,9	9,0	21,4	16,4	14,0	13,6	16,2
Pensioenfondsen	6,3	10,9	14,2	19,4	23,3	22,9	17,0	15,2	10,4
woningen	3,3	5,3	6,3	8,1	12,3	13,6	9,7	8,2	4,8
kantoren en winkels	1,5	2,8	3,9	6,5	7,2	7,5	6,0	5,8	4,3
overig binnenland	0,2	0,4	0,5	0,9	0,7	1,0	1,1	1,0	1,0
buitenland	1,3	2,5	3,5	4,0	3,1	0,8	0,2	0,2	0,3
Verzekeraars	4,8	5,4	7,3	8,9	13,6	13,2	12,9	13,0	12,6
woningen	2,5	2,5	2,7	3,1	5,1	4,1	4,9	4,9	4,9
kantoren en winkels	1,9	2,6	4,0	5,0	7,6	7,0	5,5	5,6	5,2
overig binnenland	0,2	0,2	0,4	0,5	0,6	0,8	0,8	0,8	0,8
buitenland	0,1	0,1	0,2	0,3	0,3	1,3	1,7	1,7	1,7
Beleggingsinstellingen	1,5	2,6	7,0	8,9	28,7	24,5	18,6	17,7	24,0
woningen	0,1	0,1	0,2	0,1	0,3	1,0	0,8	0,8	3,5
kantoren en winkels	0,3	0,6	0,9	4,0	9,3	8,7	5,4	4,8	6,0
overig binnenland	0,2	0,2	0,7	0,1	1,1	0,6	0,3	0,3	0,3
buitenland	0,9	1,6	5,2	4,7	18,1	14,2	12,0	11,7	14,2

van 29,9 procent in 1980 naar 33,0 procent in 2010. Het buitenlands deel van het direct vastgoed is gestegen van 18,1 procent in 1980 naar 34,4 procent in 2010. Het overig binnenlands directe vastgoed vormt de afgelopen jaren ongeveer 4 procent van het totaal en bestaat uit garages, parkeerterreinen, bungalowparken en grond.

## 2.9 Beleggingen in direct vastgoed naar soort vastgoed





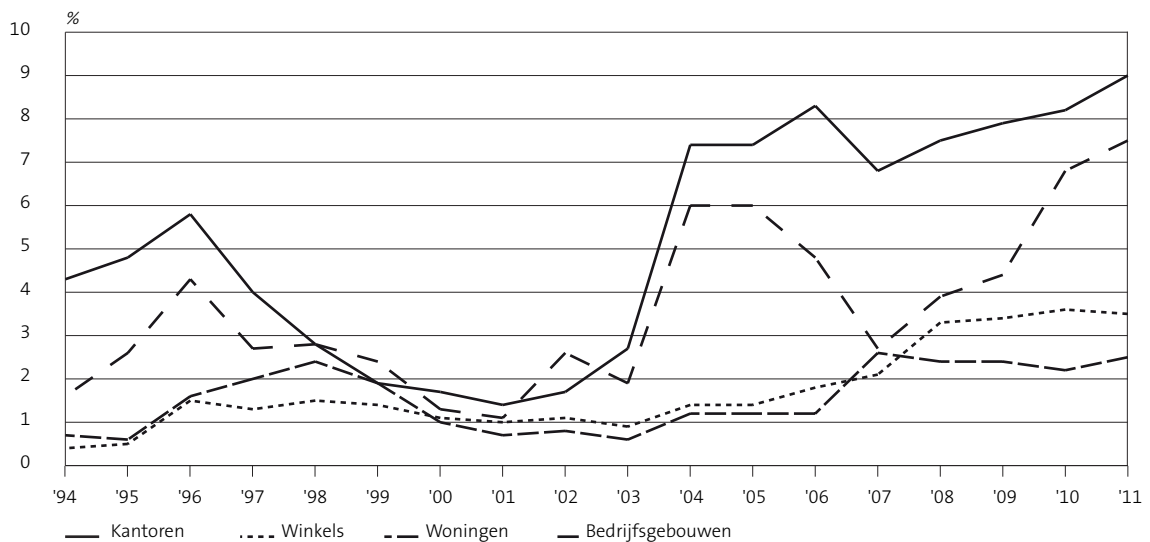
De verdeling naar segmenten is sterk verschillend per groep institutionele beleggers. Voor beleggingsinstellingen geldt dat het direct vastgoed voor meer dan de helft buitenlands vastgoed betreft en dat het binnenlands vastgoed vooral bestaat uit kantoren/winkels. De overige institutionele beleggers hebben relatief veel minder buitenlands vastgoed, en het binnenlands vastgoed bestaat veel meer uit woningen.

Winkels zijn in het Jones Lang LaSalle-onderzoek van 2011 het favoriete type direct Nederlands vastgoed van de grote institutionele beleggers. Gunstige factoren voor winkels zijn de stabiele huurinkomsten, de schaarste van winkels op A-locaties<sup>5)</sup>, de aanhoudende vraag naar deze winkels, en de relatief lage leegstand. Wel worden meer dan in het verleden ongunstige factoren genoemd: het online winkelen, de vergrijzing van de bevolking en de daling van het besteedbaar inkomen. Uit gegevens van onderzoeksbureau Locatus blijkt dat de leegstand in winkels in 2010 met 10 procent is toegenomen naar 6 procent. Die toename doet zich voor bij winkels op C-locaties (de minder drukke straten in steden) waar één op de acht winkels leeg staat. De leegstand voor winkels op A-locaties is stabiel en bedraagt 2 procent.<sup>6)</sup> Ook adviesbureau CBRE concludeert dat A-locaties onverminderd populair zijn, en dat winkels daarbuiten last hebben van toenemende leegstand.<sup>7)</sup>

Woningen krijgen in het Jones Lang LaSalle-onderzoek van 2011 een positieve beoordeling door de verschuiving van kopen naar huren, en dus een stijgende vraag naar huurwoningen. Ook het woningtekort en de terugval van het aantal nieuwbouwtontwikkelingen zorgen voor een positief investeringsklimaat. Negatief voor de woningmarkt zijn dat scheefwonen niet wordt aangepakt en het geringe consumentenvertrouwen.

Voor kantoren wordt de komende twee jaar een herstel van de gebruikersmarkt verwacht. Ook de terugval in de nieuwbouw gekoppeld aan verduurzaming van de voorraad worden als

## 2.10 Leegstand naar soort vastgoed



<sup>5)</sup> Dit betreft winkelgebieden in het centrum van een stad (A1-locatie) of aan de rand van een stadshart (A2-locatie)

<sup>6)</sup> Locatus 'Leegstand winkels neemt opnieuw sterk toe'.

<sup>7)</sup> CBRE: 'Q3 Laat hogere opname kantoren zien, beleggers kiezen voor Retail' en Vastgoedmarkt: 'CBRE: leegstand winkels blijft toenemen'.

positieve ontwikkelingen gezien. Bedreigingen vormen structurele leegstand en de aanhoudend lagere vraag door het Nieuwe Werken.

### Vastgoedmarkt-ranglijst

Het maandblad Vastgoedmarkt stelt jaarlijks een ranglijst samen van grote Nederlandse vastgoedbeleggers. De vastgoedportefeuille van de beleggers uit de lijst varieert van 256 miljoen euro tot 66,2 miljard euro per ultimo 2010.

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 de koploper uit de ranglijst beleggers is toegenomen van 13 procent in 1999 naar 28 procent in 2010. In haar kielzog heeft de top 5 van de vastgoedbeleggers haar marktaandeel vergroot van 37 procent in 1999 naar 54 procent in 2010. Opsplitsing en verkoop van ING Real Estate zal volgend jaar grote invloed hebben op de uitkomsten.

#### 2.11 Ranglijst grote Nederlandse vastgoedbeleggers/assetmanagers 2010<sup>1)</sup>

	2009	2010	als % van het totaal (cumulatief)	
<i>mln euro</i>				
1 (1)	ING Real Estate	64 352	66 154	28,4
2 (2)	Algemene Pensioen Groep APG (ABP)	20 766	27 156	40,0
3 (3)	Pensioenfonds Zorg en Welzijn (PGGM)	13 568	15 394	46,6
4 (4)	Syntrus Achmea Vastgoed	9 719	9 978	50,9
5 (6)	Redevo	7 200	7 400	54,0
6 (8)	Corio	5 886	7 235	57,1
7 (7)	Bouwfonds REIM	7 000	7 200	60,2
8 (5)	ING Group	8 593	6 743	63,1
9 (9)	Pensioenfonds Bouwinvest	5 101	5 211	65,3
10( 11)	Q-Park	4 408	4 653	67,3
11( 10)	Vesteda	4 747	4 545	69,3
12( 13)	Aegon	3 960	4 251	71,1
13( 14)	Metaal en Techniek	3 660	4 228	72,9
14( 12)	ASR Vastgoed	4 347	4 060	74,7
15( 21)	Amvest	2 171	3 047	76,0
16( 16)	Vastnedgroep	2 938	3 026	77,3
17( 19)	Wereldhave	2 500	2 995	78,5
18( 15)	IEF Capital	3 000	2 600	79,7
19( 17)	Eureko	2 704	2 592	80,8
20( 18)	Delta Lloyd	2 599	2 559	81,9
21( 20)	Eurocommercial properties	2 246	2 479	82,9
22( 22)	Breevast	2 046	2 046	83,8
23( 23)	VastNed Retail	1 861	1 996	84,7
24( 25)	Kroonenberg Groep	1 800	1 900	85,5
25( 24)	Bedrijfspensioenfonds Landbouw	1 876	1 876	86,3
26( 26)	Pensioenfonds Metalelektro	1 664	1 748	87,0
27( 27)	Altera	1 364	1 593	87,7
28( 33)	Pensioenfonds KLM (Blue Sky Group)	1 024	1 422	88,3
29( 30)	Dela	1 301	1 415	88,9
30( 29)	Nieuwe Steen Investments	1 303	1 358	89,5
31( 28)	Spoorwegpensioenfonds	1 348	1 356	90,1
32( 31)	Annexum	1 083	1 181	90,6
33( 36)	Pensioenfonds KPN/TNT	864	1 168	91,1
34( 35)	Pensioenfonds Grafische Bedrijven	894	1 096	91,6
35( 40)	Pensioenfonds ING	796	1 089	92,0
36( 32)	VastNed Offices/Industrial	1 077	1 030	92,5
37( 34)	Doctors Pension Fund	913	999	92,9
38( 41)	Pensioenfonds Rabobank	787	905	93,3

## 2.11 Ranglijst grote Nederlandse vastgoedbeleggers/assetmanagers 2010<sup>1)</sup> (slot)

		2009	2010	als % van het totaal (cumulatief)
39( 39)	Hanzevast Capital	805	830	93,6
40( 38)	Westplan Investors	835	684	93,9
41( 43)	Homburg Capital	603	653	94,2
42( 42)	Pensioenfonds Detailhandel	639	639	94,5
43( 56)	Pensioenfonds TNT	434	631	94,8
44( 44)	NS Poort (Vastgoedfonds Stationslocaties)	576	600	95,0
45( 45)	Vastgoed Syndicering Nederland	566	579	95,3
46( 48)	Zeeland Investments Beheer	485	575	95,5
47( 46)	Newomij	508	570	95,8
48( 57)	Pensioenfonds KPN	429	537	96,0
49( 49)	Holland Immo Groep	475	510	96,2
50( 53)	Wooninvesteringsfonds	465	499	96,4
51( 50)	Ibus	475	478	96,6
52( 47)	Pensioenfonds Slagersbedrijf	492	476	96,8
53( 52)	Pensioenfonds Woningcorporaties	471	471	97,0
54( 54)	Staalbankiers	452	471	97,2
55( 55)	Pensioenfonds Hoogovens	437	470	97,4
56( 51)	SNS Reaal	475	469	97,6
57( 58)	Pensioenfonds Beroepsvervoer	423	423	97,8
58( 60)	Pensioenfonds Schildersbedrijf	409	409	98,0
59( 59)	Pensioenfonds Akzo Nobel	410	402	98,2
60( 66)	ABN Amro Pensioenfonds	351	379	98,3
61( 62)	Atlantic Realty Players	388	377	98,5
62( 65)	Pensioenfonds Architecten	362	362	98,6
63( 70)	Mees Pierson Private Real Estate	300	350	98,8
64( 64)	Pensioenfonds Koopvaardij	377	349	98,9
65( 71)	Global Estate Investments	300	338	99,1
66( 63)	Pensioenfonds UWV	388	328	99,2
67( 68)	ACRE Fund	325	327	99,4
68( 72)	Pensioenfonds Werk en Reintegratie	297	317	99,5
69( 61)	Pensioenfonds PNO Media	392	314	99,6
70( 69)	Pensioenfonds Stork	306	309	99,8
71( 73)	Generali	260	277	99,9
72( 67)	Philips Pensioenfonds	326	256	100,0
	Totaal	218 702	233 343	

Bron: Vastgoedmarkt, augustus 2011 (pag. 64/65/66).

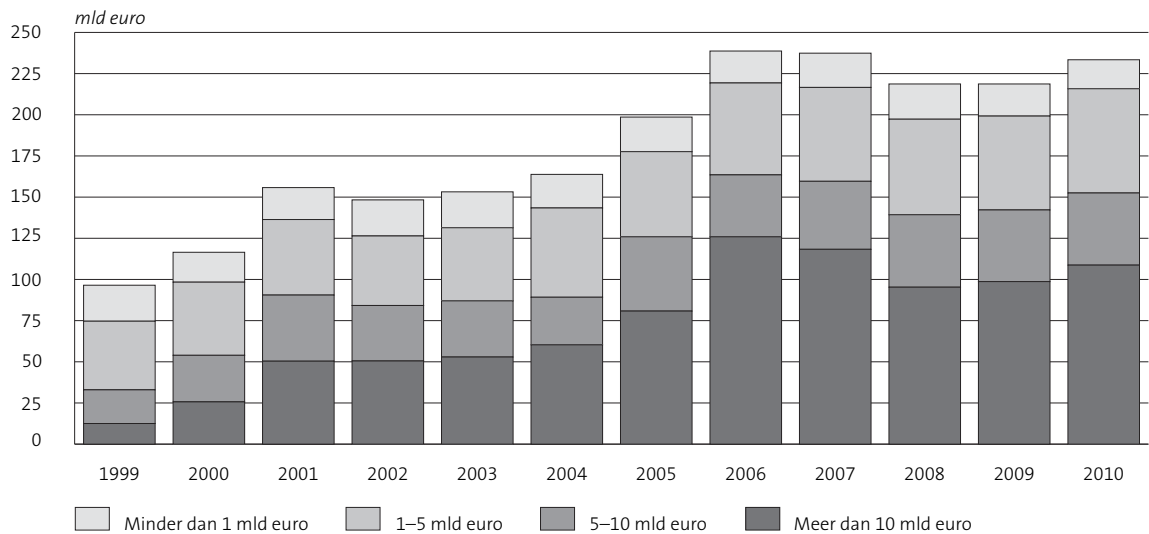
<sup>1)</sup> Het getal tussen haakjes betreft de positie op de ranglijst van 2009.

## 2.12 Vastgoedportefeuille vastgoedbeleggers verdeeld naar omvang

	2009	2010	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
	<i>mld euro</i>		<i>%</i>											
<b>Omvang vastgoedportefeuille</b>														
Totaal	218,7	233,3	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
meer dan 10 miljard euro	98,7	108,7	13,0	22,0	32,3	34,0	34,5	36,8	40,7	52,8	49,8	43,6	45,1	46,6
5–10 miljard euro	43,5	43,8	21,2	24,3	25,8	22,7	22,2	17,7	22,7	15,7	17,4	20,1	19,9	18,8
1–5 miljard euro	57,0	63,3	43,2	38,1	29,4	28,5	29,0	33,1	26,0	23,4	24,0	26,5	26,1	27,1
minder dan 1 miljard euro	19,5	17,6	22,7	15,6	12,5	14,8	14,2	12,5	10,6	8,1	8,8	9,8	8,9	7,5
Top 5	117,0	126,1	36,9	39,2	41,6	38,7	43,5	45,4	49,4	52,8	49,8	52,3	53,5	54,0
Koploper ABP(t/m2000)/ING Real Estate	64,4	66,2	13,0	12,7	15,8	16,2	17,2	18,8	23,7	27,5	30,4	30,4	29,4	28,4

Bron: Vastgoedmarkt, editie augustus 2011 (pag. 64/65/66); de cijfers tot en met 2008 zijn herberekend.

## 2.13 Vastgoedbeleggers naar omvang van de vastgoedportefeuille



Bron: Vastgoedmarkt; de uitkomsten tot en met 2008 zijn herberekend.

### Vergelijking Jones Lang LaSalle, Vastgoedmarkt en het CBS

Jones Lang LaSalle, Vastgoedmarkt en het CBS gebruiken voor het beschrijven van ontwikkelingen op de vastgoedmarkt dezelfde definitie voor vastgoed. Tot direct vastgoed wordt het onroerend goed gerekend waarover de eigenaar zeggenschap heeft. Indirect vastgoed bestaat uit minderheidsaandelen in zowel Nederlandse 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 2010 waren dat er 2129. De uitkomsten van het Jones Lang LaSalle-onderzoek en Vastgoedmarkt betreffen een deelpopulatie. Zo hanteert Vastgoedmarkt een ondergrens van 250 miljoen euro 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 binnen de institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekeraars en beleggingsinstellingen). 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 bij het CBS niet afzonderlijk bekend. Een laatste populatieverschil betreft het feit dat het CBS alleen Nederlandse instellingen meetelt. De ranglijst van Vastgoedmarkt bevat ook enkele combinaties 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 deze asset-managementorganisaties vastgoed beheren, maken ook zelf deel uit van de ranglijst. Hierdoor ontstaan dubbeltellingen.

De populatie van het Jones Lang LaSalle-onderzoek bevat 17 vastgoedbeleggers die 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.

## 2.14 Vergelijking onderzoeken Jones Lang LaSalle en Vastgoedmarkt met CBS-statistieken <sup>1)</sup>

	Aantal beleggers			Beleggingen in vastgoed		
	CBS	Jones Lang LaSalle <sup>2)</sup>	Vastgoedmarkt <sup>3)</sup>	CBS	Jones Lang LaSalle <sup>2)</sup>	Vastgoedmarkt <sup>3)</sup>
	<i>Aantal</i>			<i>mld euro</i>		
Totaal	2 129	17	72	129,4	100,0	233,3
Totaal exclusief dubbeltellingen						125,0
Pensioenfondsen	567		32	74,9		79,9
Verzekeraars	306		9	15,3		90,2
Subtotaal	873		41	90,2		170,1
Beleggingsinstellingen	1 256		8	39,2		24,8
Overige vastgoedbeleggers			23			38,4

<sup>1)</sup> De gegevens hebben betrekking op eind 2010.

<sup>2)</sup> Jones Lang LaSalle: Institutionele beleggers en vastgoedfondsen. Generations in Real Estate.

<sup>3)</sup> Bron: Vastgoedmarkt, editie augustus 2011.