



Vereniging van
Institutionele Beleggers
in Vastgoed Nederland



De vastgoedbeleggingsmarkt in Nederland **2008**

Profiel IVBN



Missie van IVBN

De Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) is in 1995 opgericht om de gemeenschappelijke belangen van de leden te behartigen, om een platform te bieden aan institutionele vastgoedbeleggers en om de bedrijfstak verder te professionaliseren. IVBN richt zich hierbij op zowel het direct als indirect beleggen in vastgoed, met als focus de stenen zelf.

Profiel van IVBN

De leden

Tot de leden van IVBN behoren grote pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen, banken en (al dan niet beursgenoteerde) vastgoedfondsen en -ondernemingen. IVBN telt per 1 januari 2009 31 leden. Gezamenlijk vertegenwoordigen de leden ruim 60 miljard euro aan Nederlands onroerend goed en nog eens ruim 150 miljard in het buitenland. De bij IVBN aangesloten organisaties beleggen – zowel direct als indirect – voornamelijk in woningen, kantoren en winkels. Daarnaast wordt belegd in bedrijfsruimten en overig vastgoed, waaronder parkeergarages.

In totaal verhuren de leden van IVBN circa 133.000 woningen. Zij zijn daarmee, na corporaties en particuliere verhuurders, de derde aanbiedende partij op de woningmarkt. Het commercieel onroerend goed is voornamelijk opgebouwd uit kantoorruimte (circa 6 miljoen m²), winkelruimte (circa 4,5 miljoen m²), bedrijfsruimten en parkeergarages. Hiermee zijn de institutionele beleggers de belangrijkste verhuurders van commercieel onroerend goed.

Lidmaatschap

Het lidmaatschap van IVBN staat open voor institutionele vastgoedbeleggers. Daaronder worden verstaan pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen en banken, (al of niet beursgenoteerde) vastgoedfondsen en professionele (vastgoed-)vermogensbeheerders, die een omvangrijke directe en/of indirecte vastgoedportefeuille hebben, gericht op duurzame exploitatie. De minimale omvang van de beleggingen in Nederlands onroerend goed moet tenminste 100 miljoen euro bedragen. IVBN kent ook geassocieerd leden; het gaat dan om partijen met een institutioneel karakter met een indirect belegde vastgoedportefeuille van minimaal € 250 miljoen, waarvan tenminste € 50 miljoen in Nederlands vastgoed. Statuten en Huishoudelijk Reglement zijn te vinden op de IVBN website.

De vereniging hanteert een toelatingsprocedure, waarin het voldoen aan het institutionele karakter centraal staat. Nieuwe leden dienen de IVBN Code-of-Ethics te ondertekenen. Deze gedragscode ziet toe op zorgvuldig en ethisch handelen in de vastgoedbeleggingssector. Onderdeel van deze algemene gedragscode is dat leden van IVBN voor directie en medewerkers een interne gedragscode hanteren wat als wenselijk gedrag in de vastgoedsector moet worden beschouwd. IVBN heeft daarvoor ook een model opgesteld. De teksten van de IVBN Code-of-Ethics en de IVBN Model Interne Gedragscode zijn te vinden op de IVBN-website.

'Huize Middenburg'

Westeinde 28
Postbus 620
2270 AP Voorburg
Telefoon 070 - 300 03 71
Fax 070 - 369 43 79
info@ivbn.nl
www.ivbn.nl

Voorwoord

Voor u ligt een beschrijving van de vastgoedbeleggingsmarkt in 2008. De analyse is vooral gebaseerd op de cijfers van de ROZ/IPD-index aangevuld met andere bronnen¹. Deze publicatie wordt weer uitsluitend via onze website aangeboden. De cijfers die ten grondslag liggen aan deze publicatie, zullen voortaan eerder door IPD Nederland beschikbaar gesteld kunnen worden. IPD Nederland zal dan het voortouw nemen voor publicatie. Dit is dan ook de laatste publicatie vanuit IVBN.

In het eerste hoofdstuk wordt een algemeen beeld gegeven van de vastgoedbeleggingsmarkt in 2008, waarna in de overige hoofdstukken respectievelijk wordt ingegaan op de vastgoedbeleggingssectoren woningen, kantoren, winkels en bedrijfsruimten. In deze rapportage zijn opnieuw vergelijkbare tabellen en grafieken vervaardigd zoals die de afgelopen jaren gepubliceerd zijn. Hierdoor kan in de tijd een vergelijking worden gemaakt. Omdat de ROZ/IPD vastgoedindex in 1995 de eerste cijfers voor Neder-

land publiceerde, wordt de vergelijking in de tijd over de afgelopen 14 jaar gemaakt.

Op basis van ook andere bronnen hebben we getracht een zo goed mogelijk beeld te geven van de vastgoedbeleggingsmarkt in 2008. Met een gemiddeld rendement van 10,9 procent over de afgelopen 14 jaar is vastgoed nog altijd de best renderende beleggingssector in vergelijking met aandelen en obligaties. Het totaal rendement op vastgoed bedroeg echter 3,3%, een veel lager rendement dan de 11,3% die in 2007 nog kon worden gerealiseerd. Vastgoed blijft een buitengewoon stabiele en betrouwbare beleggingscategorie, die het vertrouwen van beleggers opnieuw bevestigt. Dat zal ook na de bancaire crisis een positief effect op vastgoedbeleggen hebben.

*Bureau IVBN
Februari 2010*

Inhoud *(Interactief: klik op een regel en de pagina verschijnt.)*

- 1 De vastgoedbeleggingsmarkt in 2008 4**
- 2 De woningbeleggingsmarkt 9**
- 3 De kantorenbeleggingsmarkt 14**
- 4 De winkelbeleggingsmarkt 17**
- 5 De bedrijfsruimtebeleggingsmarkt 20**

¹Bij het samenstellen van de teksten, cijfers, grafieken en figuren is naast ROZ/IPD-cijfers, gebruik gemaakt van IVBN-cijfers en publicaties van PropertyNL, Vastgoedmarkt, Jones Lang Lasalle, Dynamis, DTZ Zadelhoff, OTB, NEPROM en het CBS. Bronvermelding is zoveel mogelijk per tabel, figuur

of grafiek weergegeven. De verantwoordelijkheid voor de samenstelling en presentatie van de cijfers komt voor rekening van IVBN. Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opgesteld. IVBN aanvaardt echter geen verantwoordelijkheid voor het gebruik van de cijfers.

1 De vastgoedbeleggingsmarkt

De Nederlandse economie liet in 2008 minder positieve cijfers zien met betrekking tot de groei van het bruto binnenlands product. De werkloosheidpercentages van de beroepsbevolking daalde. De groei van het bruto binnenlands product is uitgekomen op 2 procent wat een verslechtering betekende ten opzichte van 2007 (3,5%). De werkloosheid nam wederom

verder af naar een niveau van 3,9 procent (2007: 4,8%). De groei van de investeringen was niet zo sterk als in 2006 maar groeide toch nog steeds met 4,9 procent. De inflatie is verder opgelopen naar 2,5 procent in 2008 ten opzichte van 1,6 procent in het voorgaande jaar.

figuur 1.1

Kerncijfers 2003 – 2008 (in %)	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Inflatie	2,1	1,2	1,7	1,1	1,6	2,5
Groei bruto binnenlands product	0,3	2,2	2,0	3,4	3,5	2,0
Groei consumptieve bestedingen	0,8	0,6	0,8	2,9	2,4	1,5
Groei investeringen in vaste activa	-1,5	-1,6	3,7	7,5	4,8	4,9
Werkloosheid	5,4	6,5	6,5	5,5	4,5	3,9

Bron: CBS

figuur 1.2

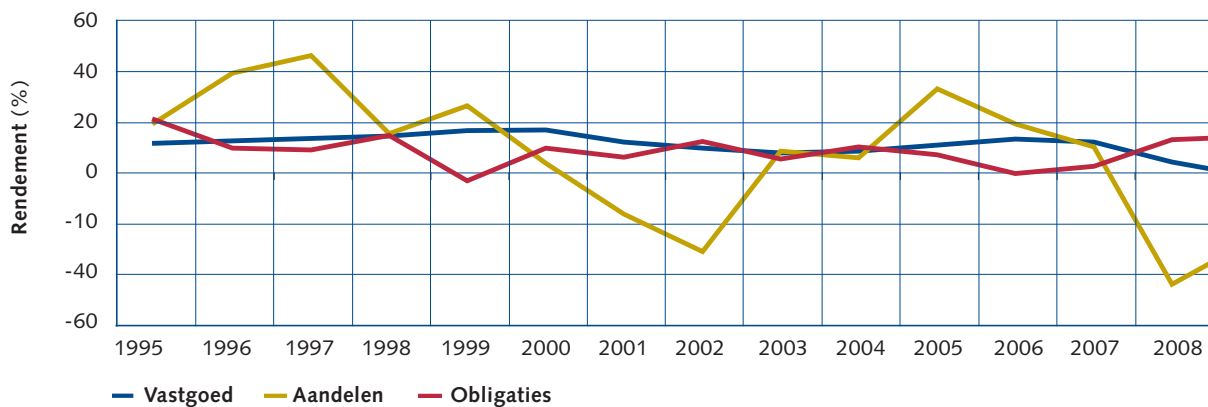
Jaarrendementen 2003 – 2008 (in %)	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Aandelen	7,6	5,1	32,5	18,5	9,3	-45,2
Obligaties	8,0	4,7	11,2	-1,1	1,7	12,3
Vastgoed	7,1	7,7	10,2	12,5	11,3	3,3

Bron: ROZ/IPD

Het totaalrendement op vastgoed bedroeg in 2008 3,3 procent. Dit is een veel lager rendement dan in 2007 (11,3%) maar beduidend beter dan het rendement op aandelen dat uitkwam op -45 procent. Obligaties presteerden in 2008 het beste en aan-

zienlijk beter ten opzichte van 2007 met 12,3 procent (2007: 1,7%). Over de afgelopen 14 jaar komt het totaalrendement van vastgoed uit op 10,9 procent ten opzichte van 5,5 procent op aandelen en 7,4 procent op obligaties.

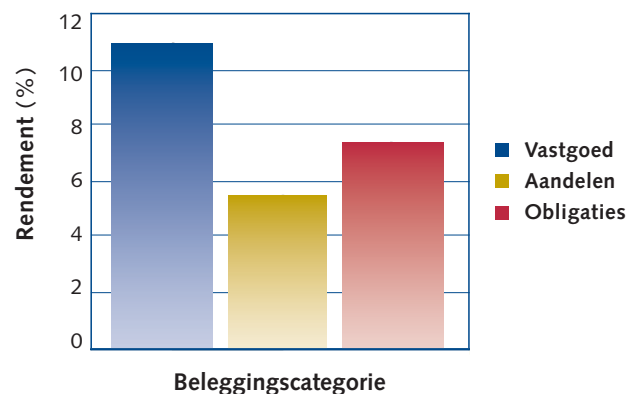
figuur 1.3 **Jaarrendementen beleggingscategorieën** Bron: ROZ/IPD



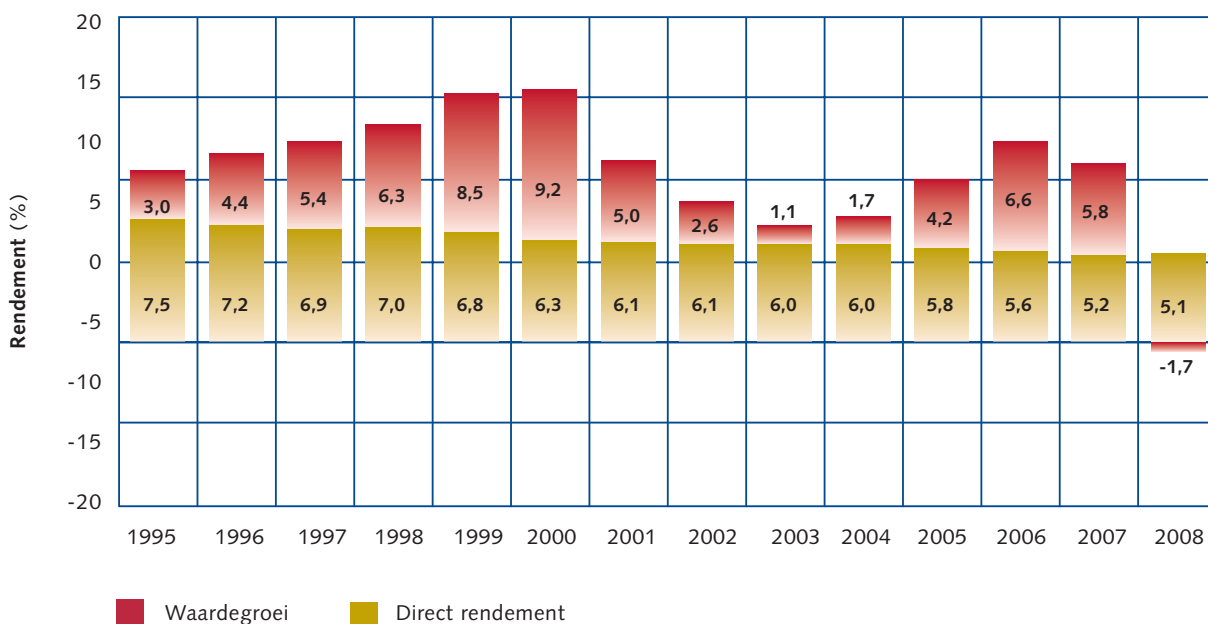
Het directe rendement op vastgoed is de afgelopen periode licht gedaald naar 5,1 procent (2007: 5,2%). Dit is het laagste directe rendement sinds de start van de index. Het directe rendement is vanaf 1995 vrijwel zonder onderbreking teruggelopen. Het indirecte rendement is in 2008 uitgekomen op -1,7 procent ten opzichte van 5,8 procent in 2007.

Gemiddelde jaarrendementen (14 jaar)

Bron: ROZ/IPD



figuur 1.4 **Beleggingsresultaat vastgoed** Bron: ROZ/IPD



Van alle sectoren – met uitzondering van 'overig' – behaalde de winkelsector in 2008 het beste totaalrendement met 5,5 procent. Dit was in 2007 en 2006 nog respectievelijk 13,4 procent en 14,9 procent. Het laagste totaalrendement was in 2008 voor kantoren met 0,9 procent (2007: 11,3%)

gevolgd door woningen met 2,8 procent (2007: 9,6% en 2006: 11,4%). Wat betreft het indirecte rendement laten de sectoren winkels en woningen het minst slechte rendement zien met respectievelijk -0,5 en -0,8 procent.

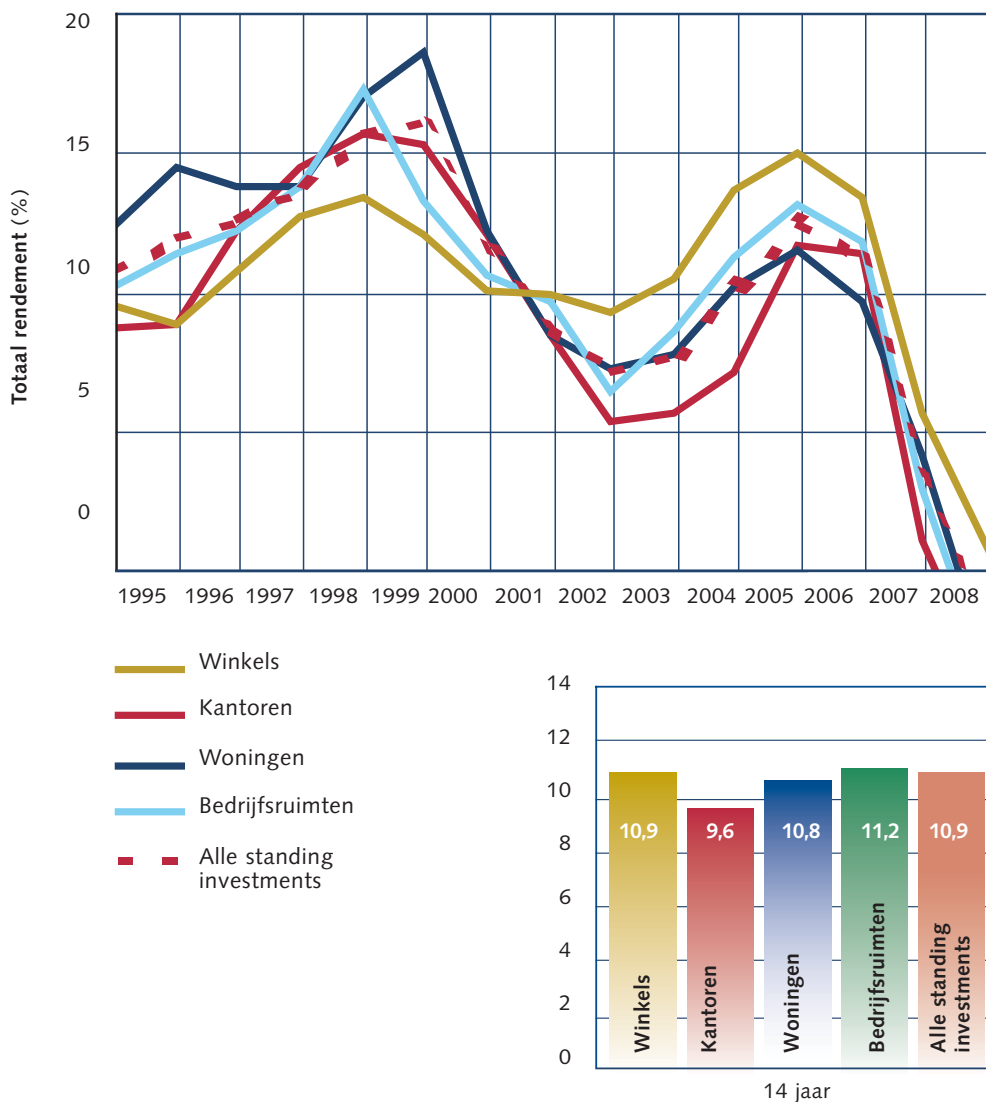
figuur 1.5

Rendementen in 2008 (in %)	Indirect rendement	Direct rendement	Totaal	
Winkels	-0,5	6,0	5,5	
Kantoren	-5,5	6,7	0,9	
Bedrijfsruimten	-0,8	3,6	2,8	
Woningen	-3,1	7,3	4,0	
Overig	2,5	5,9	8,5	
<i>Alle standing investments</i>	-1,7	5,1	3,3	<i>Bron: ROZ/IPD</i>

figuur 1.6

Beleggingsresultaten verschillende sectoren 1995 – 2008

Bron: ROZ/IPD



In het afgelopen jaar zijn de beleggingen in commercieel vastgoed door institutionele beleggers voor het eerst sinds 2003 afgenomen. Het aandeel van de buitenlandse beleggers blijft groot. De totale investeringen zijn afgenomen tot ruim € 3,8 miljard waarvan € 2,1 miljard voor rekening van buitenlandse partijen. De pensioenfondsen en verzekeraars lieten een daling zien naar € 800 miljoen (2007: € 1,4 miljard; 2006: € 1,35 miljard) terwijl de vastgoedfondsen goed waren voor € 950 miljoen (2007: 1,7 miljard).

figuur 1.7

Beleggingen in commercieel vastgoed (in miljoenen euro's, afgerond op € 50 miljoen)									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Pensioenfondsen/verzekeraars	1650	1550	850	600	1150	2500	1350	1400	800
Vastgoedfondsen	1100	850	1550	750	1400	1600	1700	1700	950
Buitenlandse beleggers	1250	1500	1300	1550	1850	1800	3500	4800	2100
Totaal	4000	3900	3700	2900	4400	5900	6550	7900	3850

Bron: Vastgoedmarkt

Het merendeel van de beleggingen in commercieel vastgoed in 2008 betrof nog steeds de kantorensector. Deze was in 2008 met meer dan € 1,8 miljard goed voor bijna de helft van de totale beleggingen in commercieel vastgoed. In 2007 was dit nog ruim de helft en in 2006 nog tweederde van het totaal aan beleggingen in commercieel vastgoed. De winkelbeleggingen betroffen € 900 miljoen ten opzichte van ruim € 1,5 miljard in het voorgaande jaar.

figuur 1.8

Beleggingen naar categorie (in miljoenen euro's, afgerond op € 50 miljoen)									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Kantoren	2600	2900	2750	2350	1750	2300	350	4550	1800
Winkels	600	700	800	800	850	1600	1150	1800	900
Bedrijfsruimte / overig	450	400	350	550	300	500	1050	1550	1150
Totaal	3650	4000	3900	3700	2900	4400	6550	7900	3850

Bron: Vastgoedmarkt

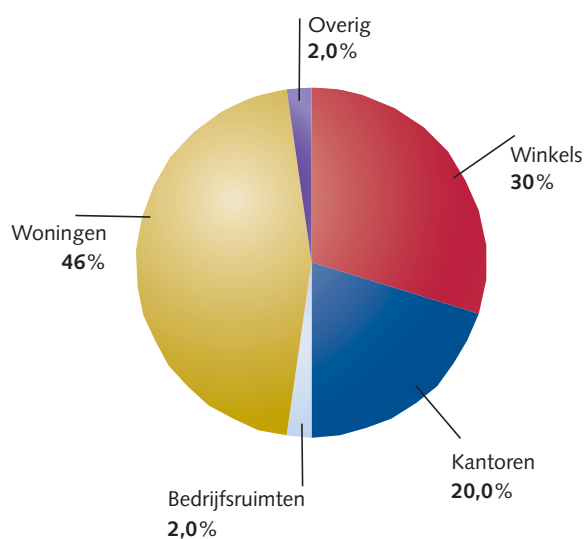
Als wordt gekeken naar de sectorale spreiding van de institutionele vastgoedbeleggingen is een stabiel beeld te zien. De woningen vormen nog altijd veruit de grootste vastgoedbeleggingssector met een aandeel van 46 procent (2007: 43,5%). Het aandeel winkels is stabiel gebleven van 31 procent in 2007 naar bijna 30 procent in 2008. Dit is deels ten koste

gegaan van kantoren die nu 20 procent uitmaken van het universum. De categorie bedrijfsruimten is met 2 procent gedaald ten opzichte van 2007 (2,5%) en de categorie gemengd gebruik/overig is gestegen van 1,6 procent in 2007 naar 2 procent in 2008.

figuur 1.9

Sectorale spreiding institutionele vastgoedbeleggingen in Nederland, 2008

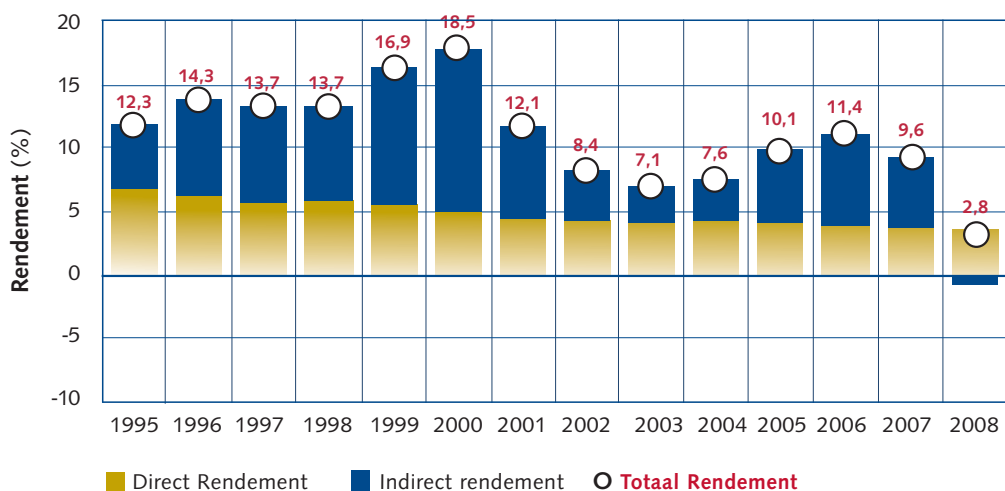
Bron: ROZ/IPD



2 De woningbeleggingsmarkt

Het aantal woningen dat IVBN-leden gezamenlijk bezaten in 2008 is, net zoals in voorgaande jaren, met enkele duizenden teruggelopen naar 134.000. Uit gegevens beschikbaar bij IVBN uit haar jaarlijkse huurenquête, blijkt dat dit aantal medio 2009 ongeveer gelijk is gebleven.

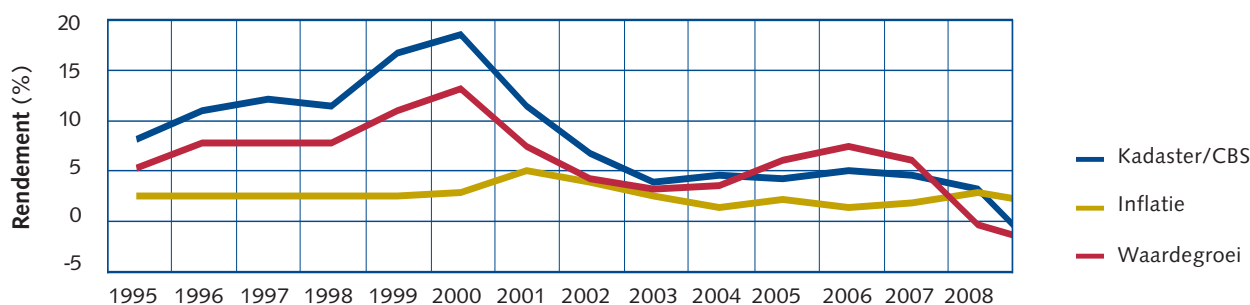
figuur 2.1 **Rendementen** Bron ROZ/IPD



Het directe rendement op woningen van de ROZ/IPD participanten is in 2008 nagenoeg stabiel gebleven op 3,6 procent, zoals figuur 2.1 laat zien. Het indirecte rendement, de waardegroei, is van 5,7 procent positief in 2007 flink gedaald naar -0,8 procent over geheel 2008.

Het totale rendement van de ROZ/IPD participanten komt hierdoor op 2,8 procent in 2008 uit voor wat betreft de woningbeleggingsmarkt. Vergeleken met de kantorenmarkt (0,9 procent totaal rendement) scoort de woningbeleggingsmarkt beter, maar hij blijft achter bij de winkel- en bedrijfsruimtemarkt (respectievelijk 5,5 en 4,0 procent totaalrendement over 2008). In 2008 behaalden de categorieën gemiddeld een positief resultaat van 2,33 procent.

figuur 2.2 **Rendementen Kadaster/CBS**



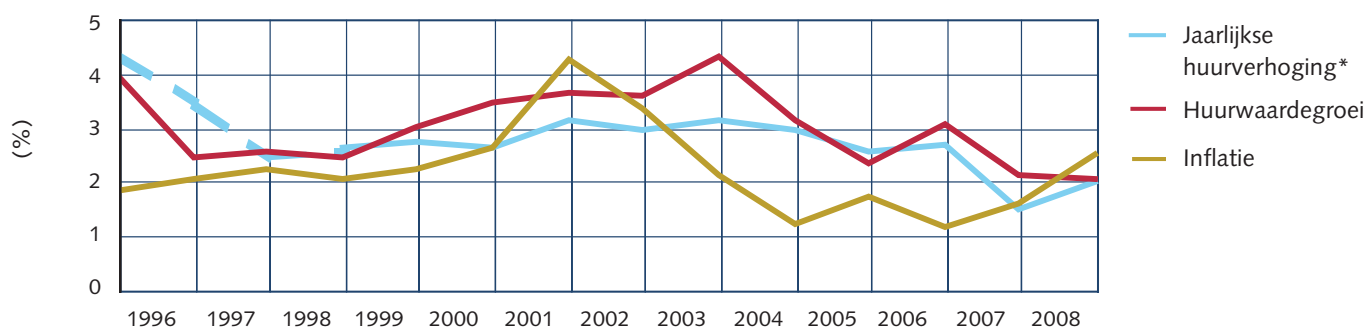
Kijken we naar de prijsindex bestaande koopwoningen van het Kadaster op basis van bestaande woningverkoop in figuur 2.2 is te zien dat dit cijfer van 4,2 procent in 2007 gedaald is naar 2,9 procent in 2008. De waardegroei over het in woningen belegd vermogen is volgens de ROZ/IPD, zoals eerder genoemd -0,8 procent over geheel 2008. De inflatie was in 2008 met 2,5 procent op haar hoogste punt sinds 2002.

Gedurende 2008 zijn er in Nederland bijna 79.000 nieuwbouwwoningen aan de voorraad toegevoegd volgens cijfers van het CBS. Dit cijfer is bijna gelijk aan de 80.000 nieuwbouwwoningen in 2007.

Toevoegingen aan de voorraad anderszins, bijvoorbeeld door splitsing van ruim 7.000, en onttrekkingen aan de voorraad van ruim 22.000, maken dat de woningvoorraad in 2008 met bijna 64.000 woningen is gestegen. Dit is nagenoeg gelijk aan de ontwikkelingen in de woningvoorraad in 2007.

De voorspellingen voor het aantal nieuwbouwwoningen dat gereed zal komen in 2009, laten voorlopig zien dat het effect van de economische crisis nog geen al te grote invloed heeft. De voorspellingen voor 2010 en 2011 lopen behoorlijk uiteen.

figuur 2.3 **Huurontwikkeling 1995 – 2008 (in %)** Bron: CBS, IVBN, RIGO, ROZ/IPD



*De jaarlijkse huurverhoging is vanaf 1998 gebaseerd op de IVBN huurenquête.

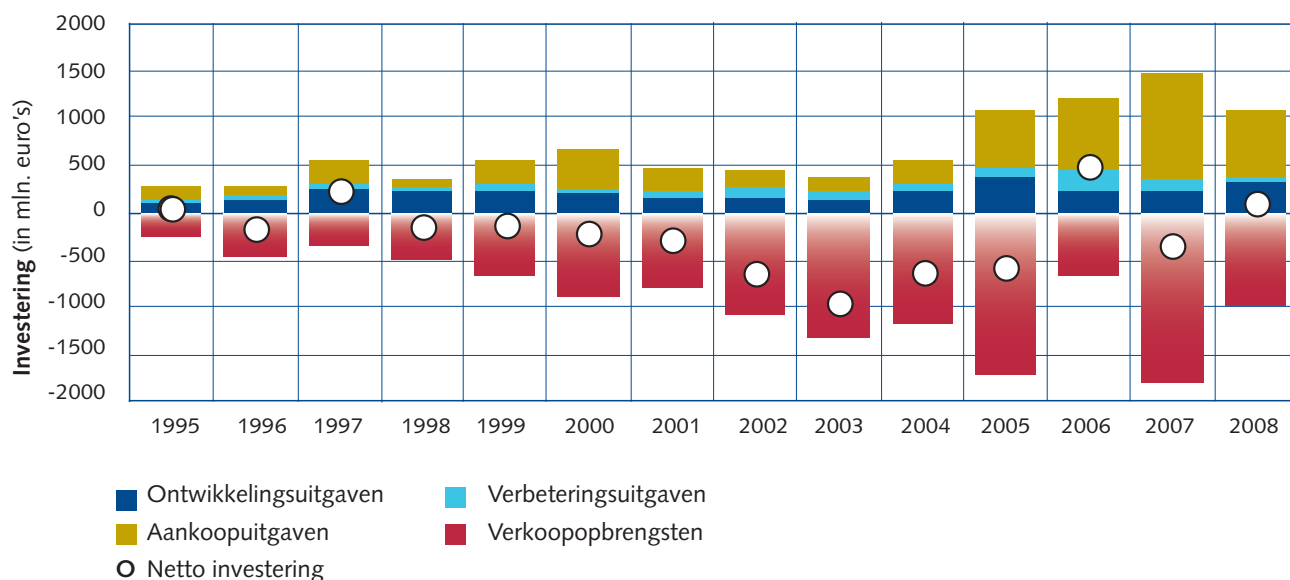
De huurverhogingspercentages in 1995, 1996 en 1997 komen van RIGO Research en Advies BV.

Sinds 2007 geldt er een inflatievolgend huurbeleid voor de gereguleerde woningsector in Nederland. Dit betekent dat de jaarlijkse huurverhoging niet meer mag bedragen dan de inflatie van het voorafgaande jaar. In 2007 was de inflatie 1,6 procent en daarmee ook de maximaal toegestane huurverhoging per 1 juli 2008. De inflatie over 2008 bedroeg 2,5 procent.

De woningen van IVBN-leden kenden op 1 juli 2008 gemiddeld een huurverhoging van 1,97 procent. De woningen in de gereguleerde sector kwamen uit op gemiddeld 1,57 procent verhoging, dichtbij de maximaal toegestane 1,6 procent. De woningen in de geliberaliseerde sector kwamen uit op gemiddeld 2,37 procent verhoging.

De huurwaardegroei is in 2008 met 2,0 procent stabiel ten opzicht van 2007. Dit is in lijn met de gemiddelde huurverhoging van de IVBN-leden, die 1,97 procent bedroeg.

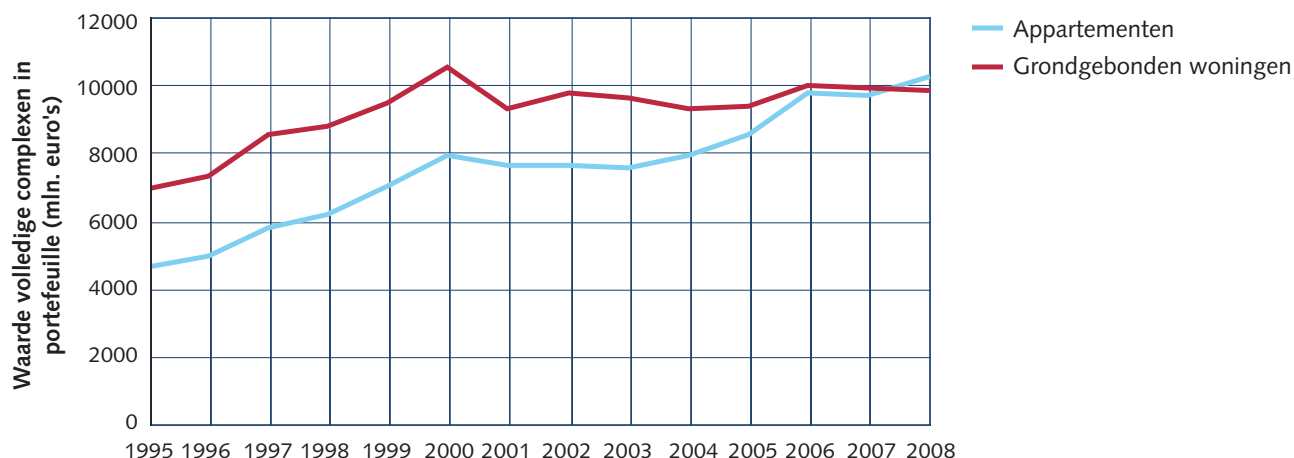
figuur 2.4 **Uitgaven en verkoopopbrengsten**



In figuur 2.4 is duidelijk te zien dat de verschillende uitgaven en opbrengsten in 2008 geslonken zijn ten opzicht van 2007. De netto investering komt op € 102 miljoen positief uit. Hierbij valt voor 2008 duidelijk op dat de verkoopopbrengsten vergeleken met 2007

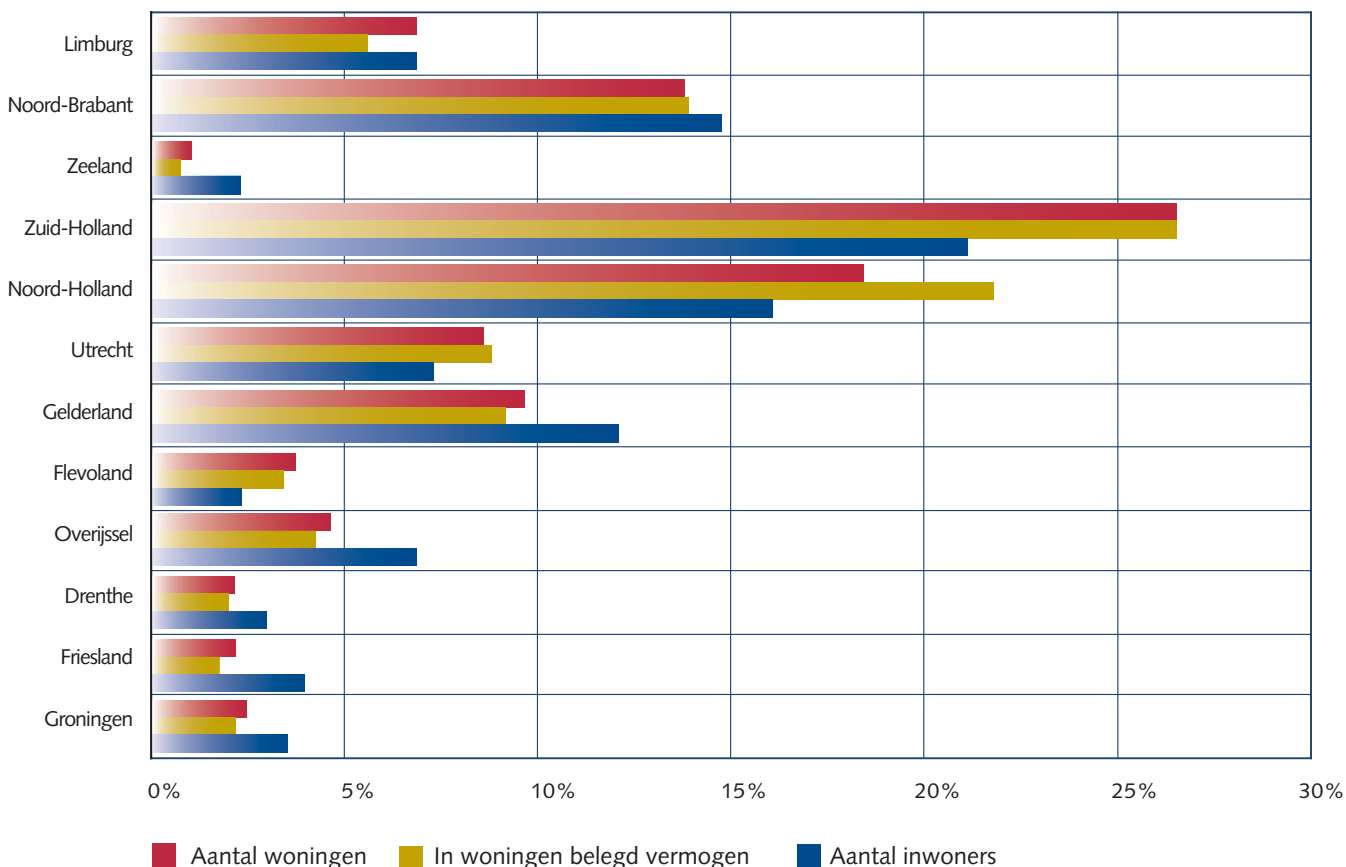
bijna zijn gehalveerd, van ruim € 1,8 miljard in 2007 tot een kleine € 1 miljard in 2008. De oorzaak hiervan is onder andere te vinden in de economische crisis, waardoor het aantal verkopen is verminderd, onder andere vanwege een afwachtende (kopers)markt.

figuur 2.5 **Verdeling appartementen vs grondgebonden woningen** Bron: ROZ/IPD



In 2008 is de waarde van appartementen van IVBN-leden voor het eerst de waarde van grondgebonden overstegen, zoals te zien in figuur 2.4. Dit volgt de trend die de laatste jaren te zien is. Het belegd grondgebonden woningen blijft stabiel en het belegd vermogen in appartementen stijgt.

figuur 2.6 **Spreading naar provincie** Bron: IVBN, ROZ/IPD, CBS

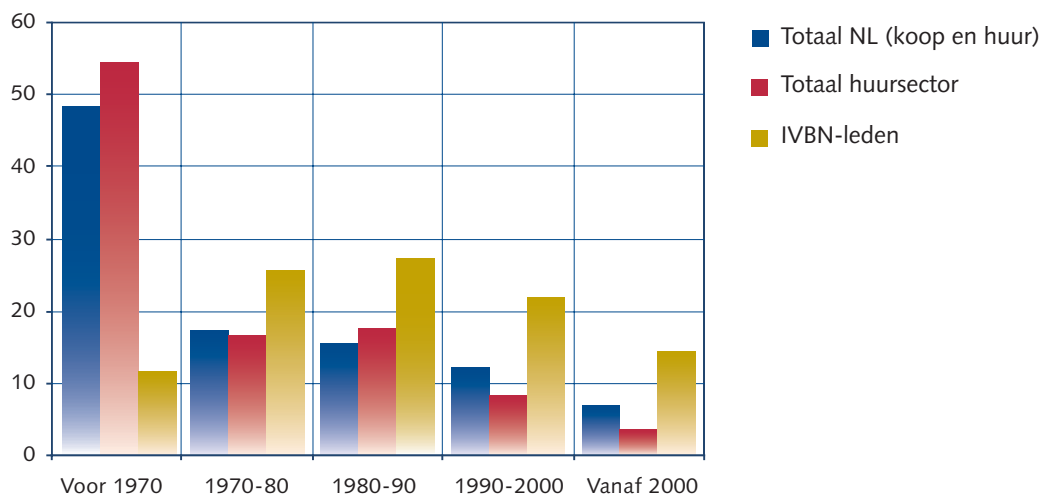


Figuur 2.6 laat zien dat er op provinciaal niveau geen grote opvallendheden zijn in de verdeling van het belegd vermogen en het aantal woningen. De provincies Zuid-Holland en Noord-Holland zijn nog steeds de provincies met het grootste woningbezit onder de IVBN-leden. De IVBN-Huurenquête laat zien dat de huurverhogingen ook in de provincies Noord-Holland en Zuid-Holland het hoogste zijn geweest in 2008. Dit zijn ook de meest ‘gespannen’ woningmarkten. Overigens zijn de verschillen in de huurverhogingen provinciaal gezien niet groot, vanwege het inflatievolgend huurbeleid.

De bouwjaarklasse 1980-1990 is net als voorgaande jaren de klasse waarin zich de meeste beleggerswoningen bevinden.

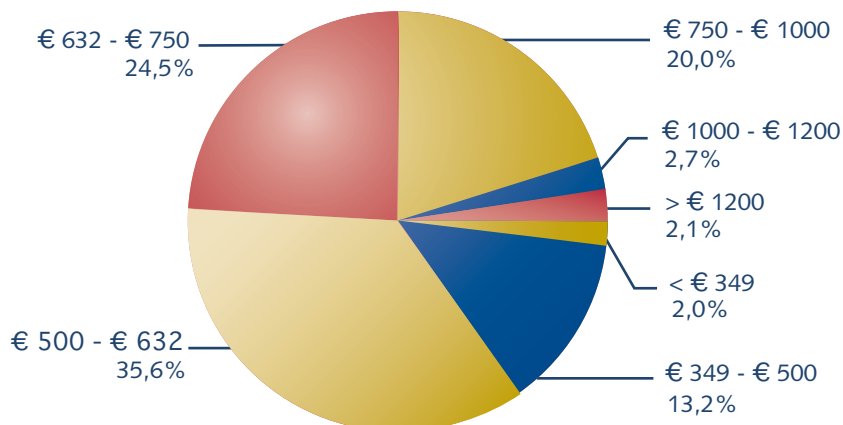
Het aantal beleggerswoningen in de bouwjaarklassen voor 1980 neemt af en het aantal in de klassen na 1990 neemt toe; de voorraad verjongt zich geleidelijk en institutionele beleggers laten zo zien een voorkeur te hebben voor relatief jong vastgoed, zeker wanneer dit vergeleken wordt met de corporatiesector of de particuliere woningbeleggers, die beiden een heel groot aandeel woningen van voor 1970 hebben.

figuur 2.7 **Verdeling bouwjaarklassen (in %)** Bron: VROM, IVBN



Op 1 juli 2008 is de liberalisatiegrens door het ministerie van WWI vastgesteld op € 631,73, wat overeenkomt met 143 punten volgens het Woningwaarderingstelsel. Dit maakte toen dat 57,3 procent van de woningen van IVBN-leden gereguleerd was en 42,7 procent geliberaliseerd. Het percentage geliberaliseerde woningen is vergeleken met een jaar eerder met 4,5 procent gestegen. Dit is toe te schrijven aan het portefeuillebeleid van de beleggers en de woningen die na mutatie geliberaliseerd konden worden. Deze trend is al enkele jaren waarneembaar en zal zich naar verwachting doorzetten. Een groot deel van de gereguleerde woningen is potentieel te liberaliseren en nieuwe toevoegingen aan de voorraad zijn veelal geliberaliseerde woningen.

figuur 2.8 **Woningportefeuillestructuur naar huurklasse, 2008** Bron: IVBN

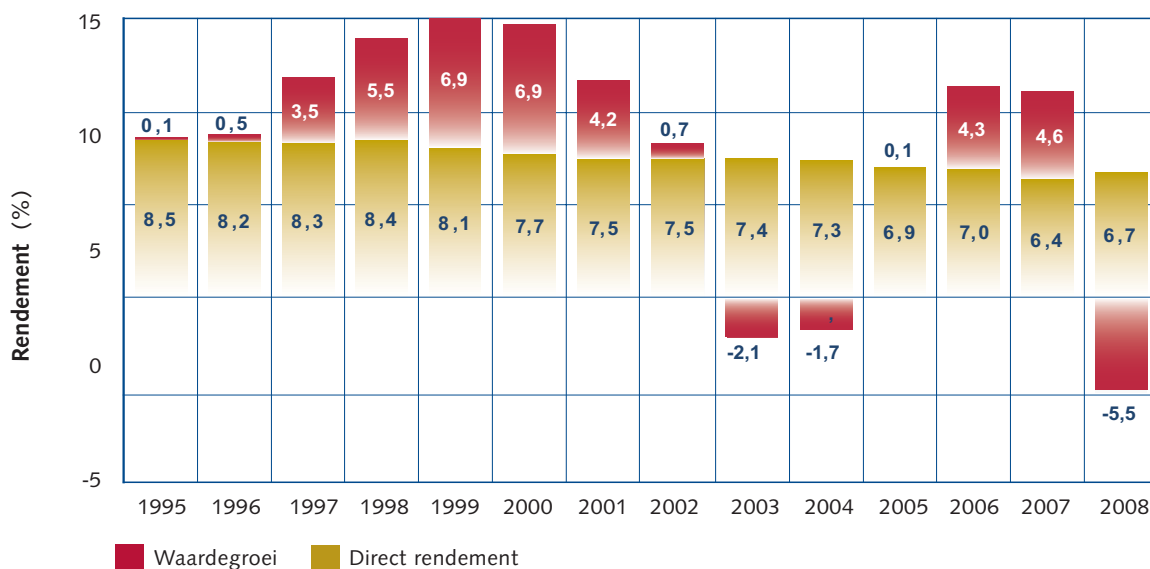


3 De kantorenbeleggingsmarkt

Het beleggingsresultaat op kantoren is in 2008 uitgekomen op 0,9 procent. Dit betekent een fikse daling ten opzichte van 2007 waarin het totaal rendement 11,3 procent bedroeg. Waar het directe rendement tussen 2006 en 2007 een daling liet zien, stijgt het van 6,4 procent in 2007

naar 6,7 procent in 2008. Het indirecte rendement daalde van 4,6 procent in 2007 naar -5,5 procent in 2008. Het directe rendement is in 2008 verder gedaald en is het laagst sinds de start van de index in 1995.

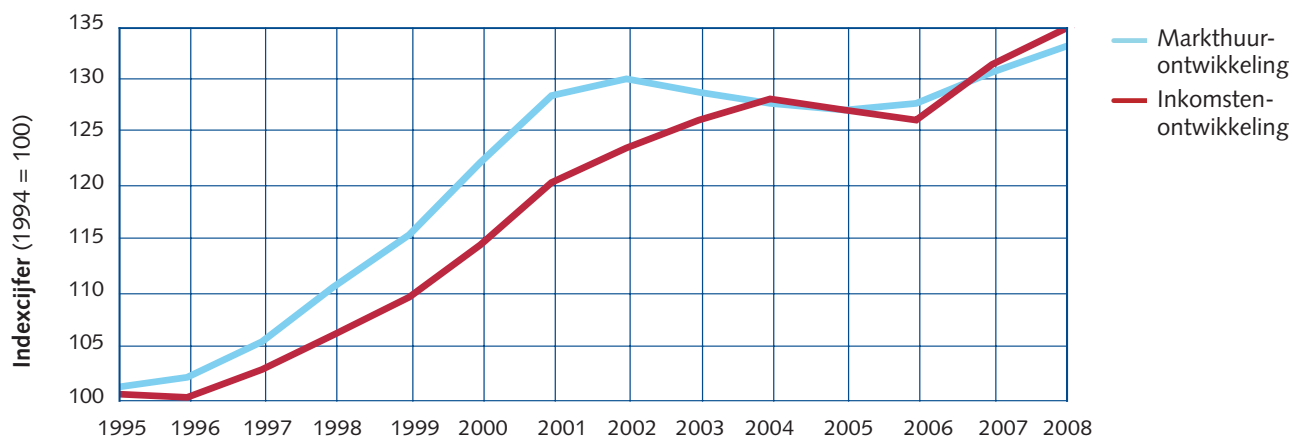
figuur 3.1 **Beleggingsresultaat kantoren** Bron: ROZ/IPD



De markthuur blijft in 2008, net als in 2007, iets achter bij de inkomstenontwikkeling (gerealiseerde huur). Na een lichte daling in 2002 t/m 2005 zet de

stijgende trend in markthuurontwikkelingen (die is ingezet in 2006) door en stijgt de inkomstenontwikkeling nog steeds.

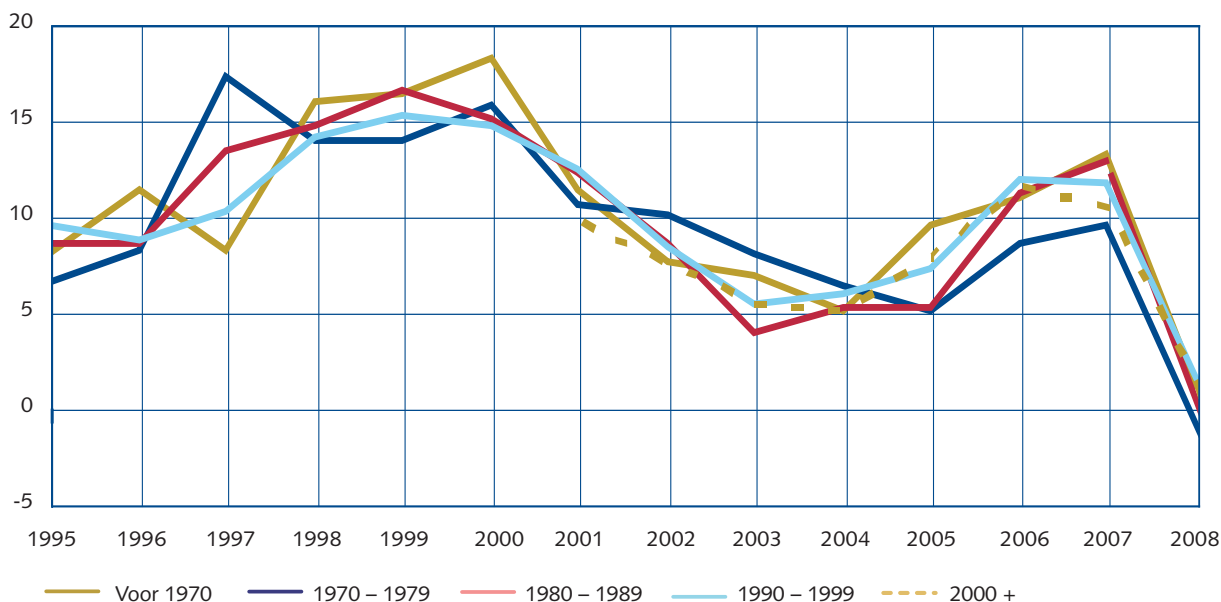
figuur 3.2 **Voortschrijdend effect markthuur vs gerealiseerde huur** Bron: ROZ/IPD



De totaalrendementen zijn in 2008 voor alle bouwjaarklassen zonder uitzondering sterk gedaald. De klasse 1970 - 1979 liet als enige een licht negatief totaalrendement zien (-08%); de andere klassen

lieten (nog) een positief totaalrendement zien. De klasse 1970-1979 laat al sinds 2005 het slechtste resultaat zien.

figuur 3.3 **Totaalrendementen kantoren naar bouwjaarklasse (in %)** Bron: ROZ/IPD

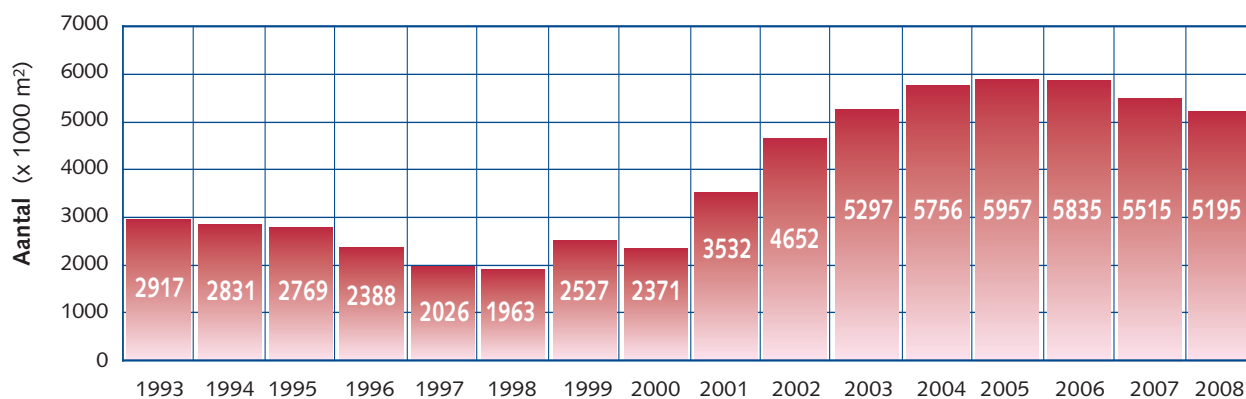


Het aanbod van kantoorruimte is voor het derde achtereenvolgende jaar teruggelopen en in 2008 uitgekomen op een niveau van ruim 5 miljoen vierkante meter. Dit is een daling van circa 5,8 procent ten opzichte van 2007. Deze daling komt voor een groot deel voor rekening van de regio's Rotterdam, Utrecht en Amsterdam met een daling van respectievelijk 27, 17 en 8 procent. In de regio Den Haag

steeg het aanbod met 18 procent.

Na vier jaar van stijging in de opname van kantoorruimte daalde in 2008 het opnamecijfer van kantoorruimte naar 1,25 miljoen vierkante meter. Dit is een daling van maar liefst 40,5 procent ten opzichte van 2007 waar de opname nog ruim 2,1 miljoen vierkante meter was.

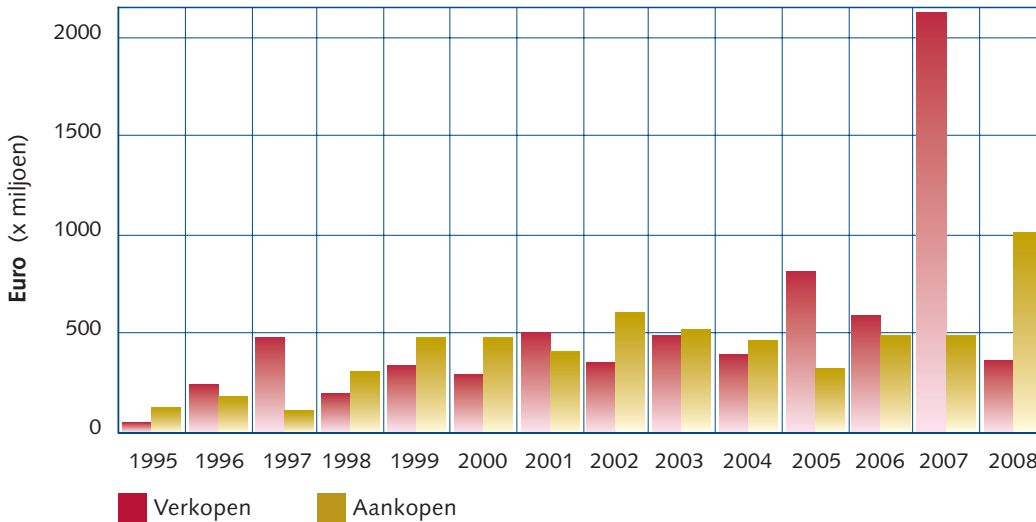
figuur 3.4 **Aanbod kantoorruimte (> 500m²)** Bron: Vastgoedmarkt



De aankopen laten in 2008 een flinke verschuiving zien ten opzichte van (alle) eerdere jaren. Kwam het niveau van aankopen sinds 1995 eigenlijk niet uit boven de € 500 miljoen; in 2008 was er sprake van een verdubbeling ten opzichte van voorgaande

jaren met maar liefst meer dan € 1 miljard aan aankopen. De verkopen liepen ook dit jaar verder terug en kwamen uit op circa 359 miljoen. De uitschieter in 2007 is te verklaren door de verkoop van een grote kantorenportefeuille in dat jaar.

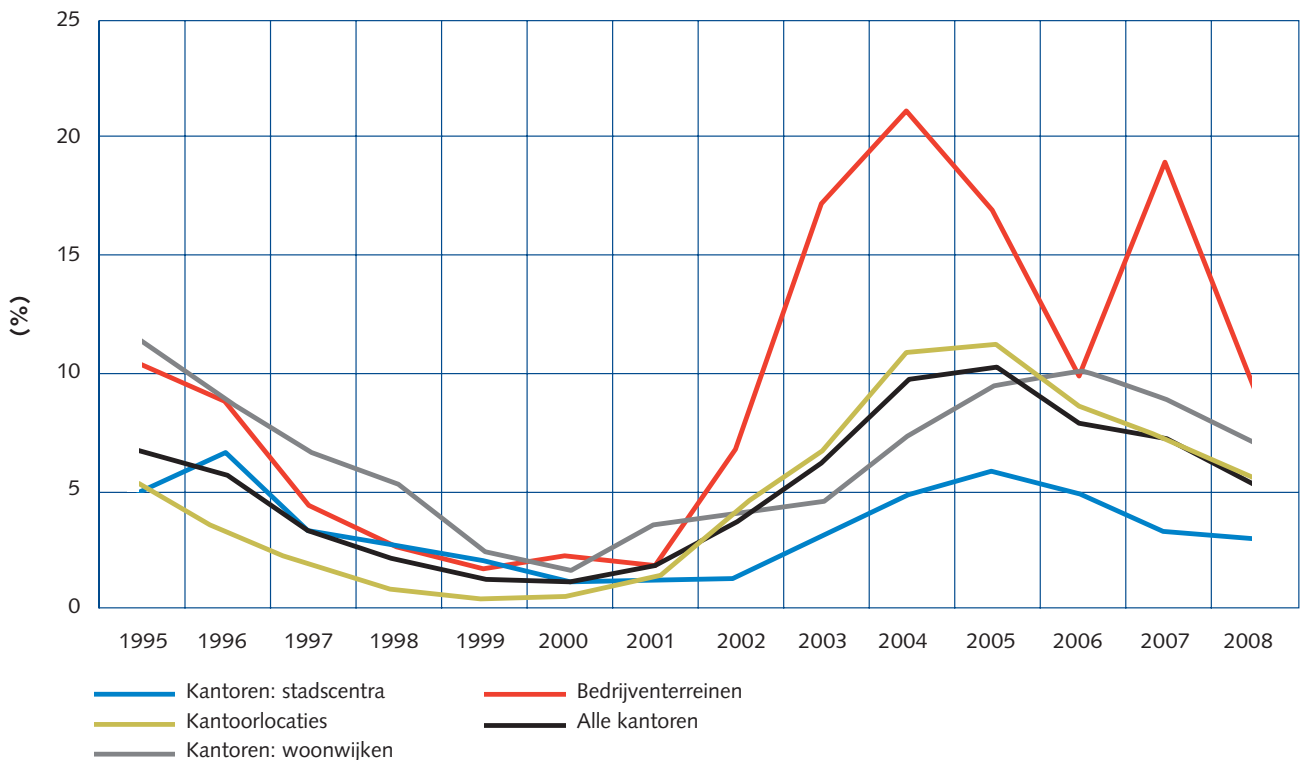
figuur 3.5 **Aan- en verkopen kantoren (door vastgoedbeleggers)** Bron: ROZ/IPD



De leegstand in 2008 is over de hele linie verder teruggelopen. De minste leegstand doet zich nog altijd voor in de stadscentra en de hoogste leegstand op de bedrijventerreinen, al is de leegstand

op de bedrijventerreinen het afgelopen jaar sterk teruggelopen. De gemiddelde leegstand kwam in 2008 uit op 5,2 procent; in 2007 bedroeg deze nog circa 7 procent.

figuur 3.6 **Leegstand kantoorcategorieën** Bron: ROZ/IPD

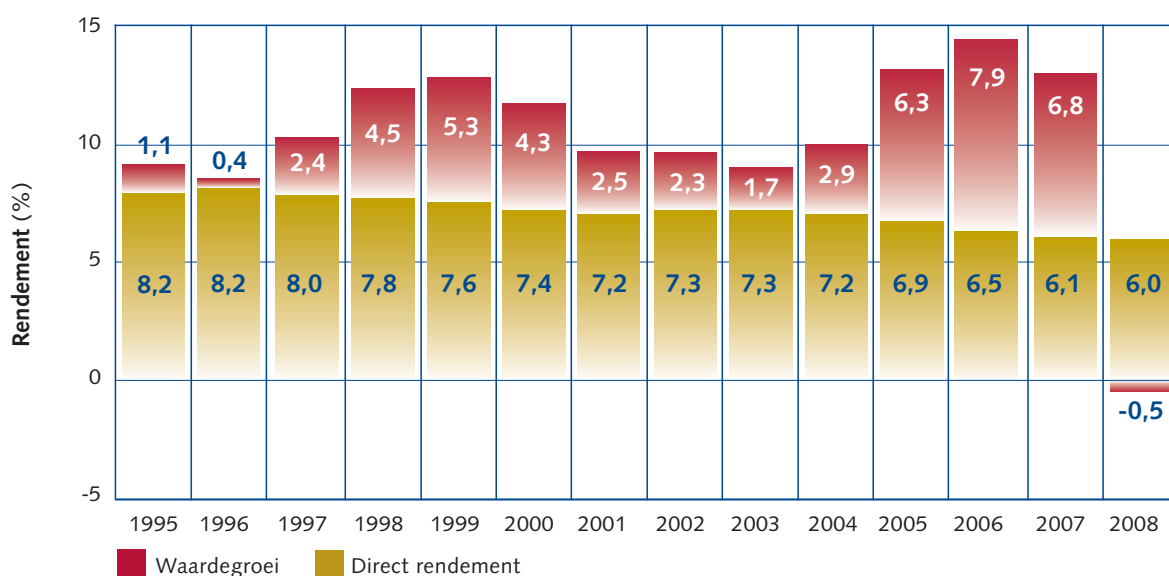


4 De winkelbeleggingsmarkt

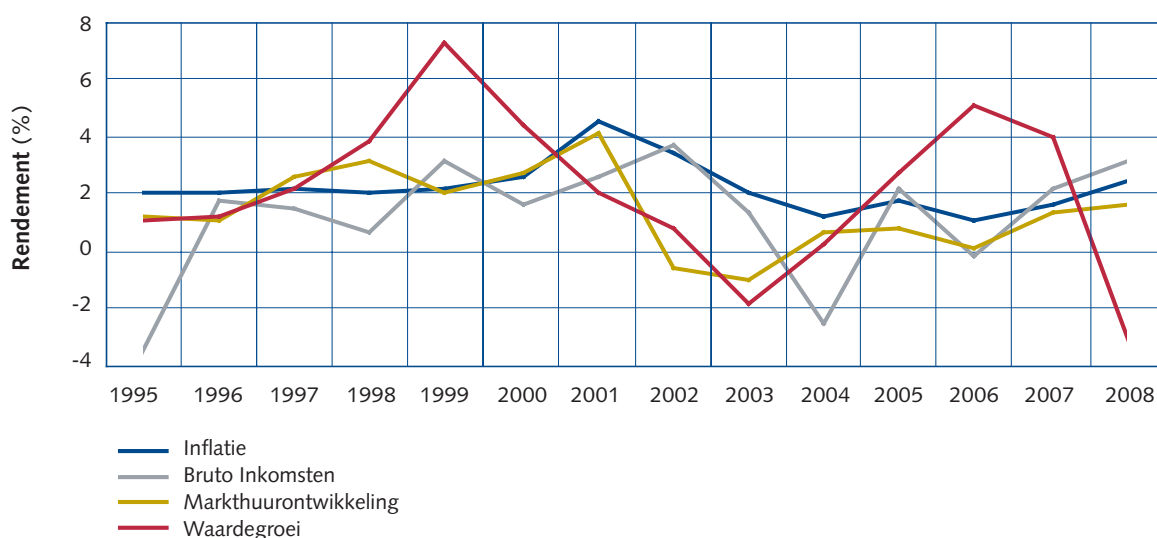
Het totaalrendement op winkelbeleggingen is in 2008 gedaald naar 5,5%. In 2007 was dit nog 13,4%. Ondanks deze sterke daling presteert winkelvastgoed voor het vijfde achtereenvolgende jaar het beste ten opzichte van de andere sectoren (uitgezonderd 'overig'). Waar in 2007 een fors indirect rendement behaald is op winkelvastgoed wordt in

2008 een licht negatief indirect rendement behaald. De waardegroei in 2008 was namelijk -0,5%. In 2007 was dit nog 6,8%. Het directe rendement is ten opzichte van 6,1% in 2007 naar 6,0% in 2008 nage- noeg gelijk gebleven.

figuur 4.1 **Beleggingsrendementen winkels** Bron: ROZ/IPD



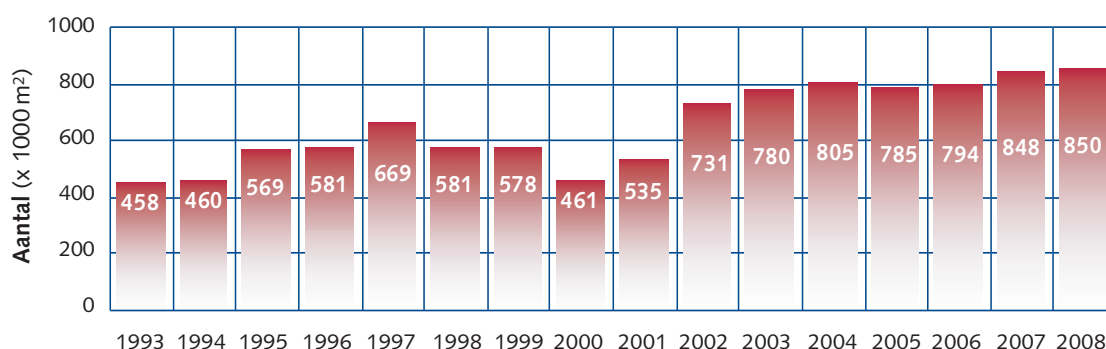
figuur 4.2 **Ontwikkeling huur inkomsten** Bron: Vastgoedmarkt



Het aanbod van winkelruimte is in 2008 marginaal gestegen ten opzichte van 2007. Het niveau van het totale aanbod van winkelruimte is circa 850.000 vierkante meter. Waar het aanbod in de regio Rotterdam in 2007 nog steeg met 35%, stijgt het aanbod in 2008 met 7%. De regio's Amsterdam en Den Haag lieten in 2007 nog groeipercentages zien van respectievelijk 12% en 4%. In 2008 is in de regio Amsterdam het aanbod gelijk gebleven en in de regio Den Haag is het aanbod zelfs gedaald met 10,4%. De regio Utrecht liet in 2007 een daling van het aanbod

zien van ruim 20%. In 2008 is voor de regio Utrecht een groei van het aanbod te noteren van 5,2%. Waar de meeste regio's in 2007 nog een sterke stijging van de opname lieten zien, dalen deze sterk in 2008. De opname laat een sterke daling zien in de regio's Amsterdam (-31%), Rotterdam (-67%), Den Haag (-61%) en Utrecht (-2%). De totale opname in Nederland daalde in 2008 met 29,2% naar circa 350.000 vierkante meter. Dit was in 2007 nog een daling van 18,5% naar 500.000 m².

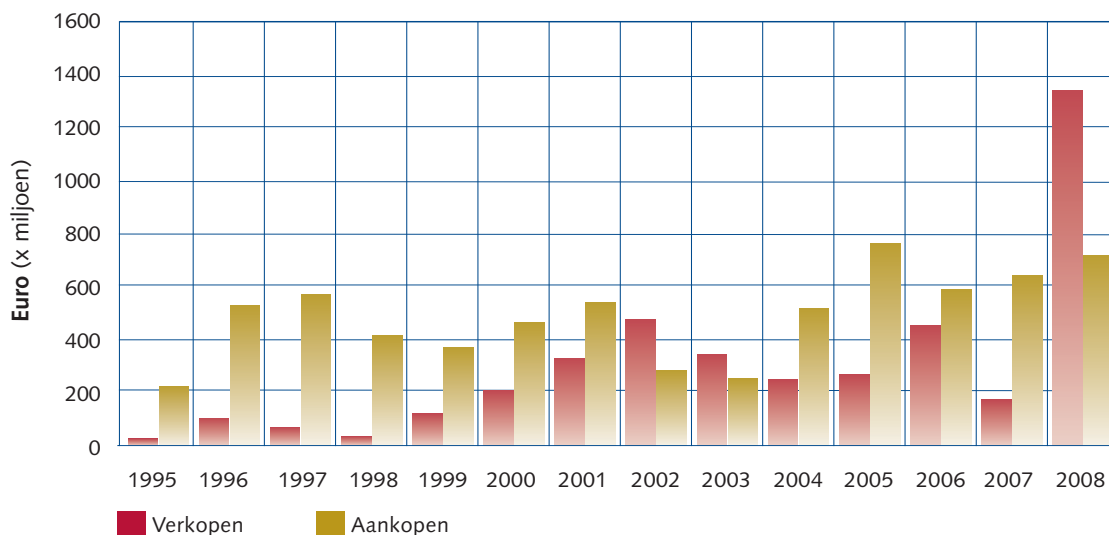
figuur 4.3 **Aanbod winkelruimte** Bron: Vastgoedmarkt



De aankopen van winkels door beleggers laten voor het tweede achtereenvolgende jaar een lichte stijging zien en komen uit op een niveau van ruim € 700 miljoen. Een dergelijk niveau werd alleen in 2005 gehaald (bijna € 800 miljoen). De verkopen

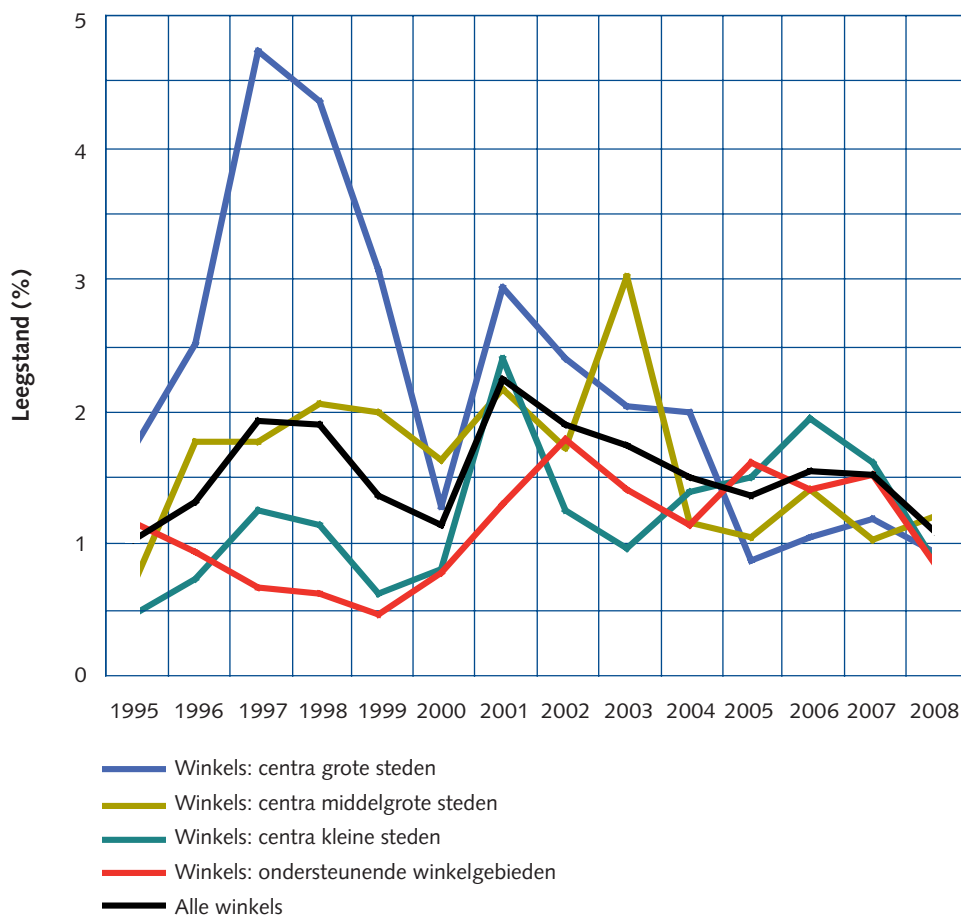
kwamen uit op een 'historisch' hoog niveau van ruim € 1,3 miljard. De oorzaak hiervoor lijkt in te liggen in de populariteit van winkelvastgoed, waar veel interesse voor is.

figuur 4.4 **Aan- en verkopen winkels (door vastgoedbeleggers)** Bron: ROZ/IPD



De totale leegstand van winkels is in 2008 gedaald naar 1,1% (2007: 1,6%). De leegstand is het laagst in ondersteunende winkelgebieden (0,8%). Maar voor de winkelgebieden geldt een terugloop in leegstand ten opzichte van 2007. Dit geldt niet voor winkels in centra van middelgrote steden.

figuur 4.5 **Leegstand winkelcategorieën** Bron: ROZ/IPD

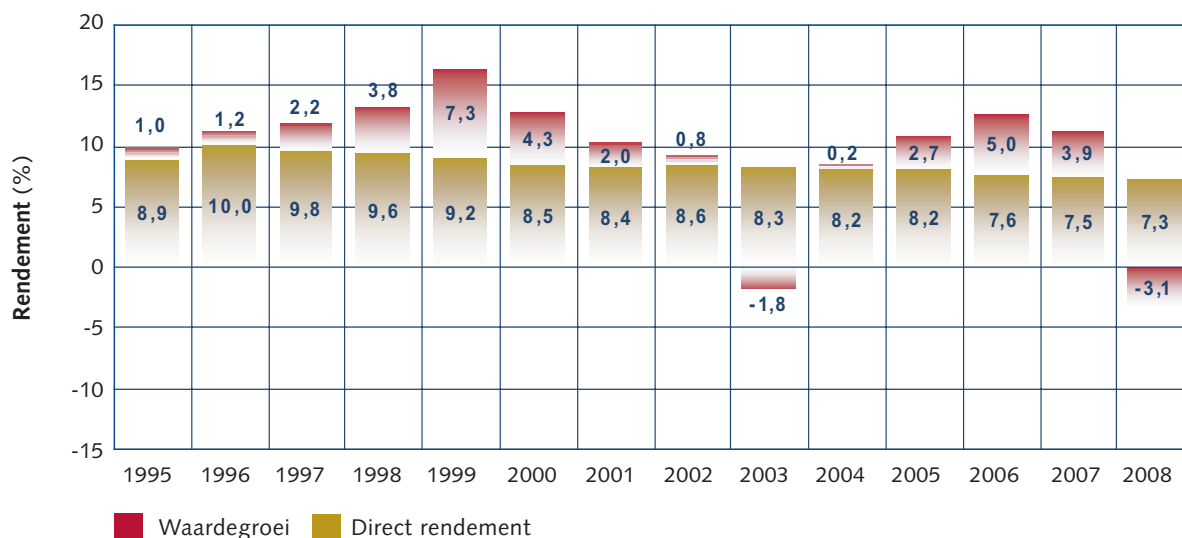


5 De bedrijfsruimtebeleggingsmarkt

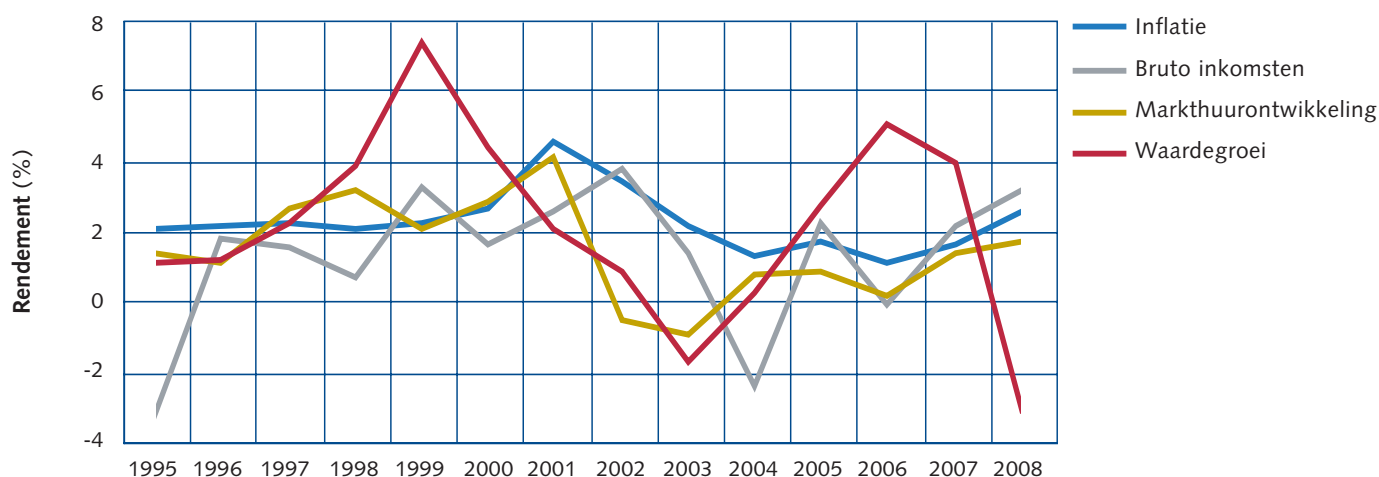
Het totaalrendement op bedrijfsruimten bedroeg in 2008 4,0 procent (2007: 11,7 procent). Het indirecte rendement kwam uit op -3,1 procent ten opzichte van 3,9 procent in het voorgaande jaar. Het directe

rendement daalde licht maar bleef op peil met 7,3 procent in 2008 (2007: 7,5%).

figuur 5.1 **Beleggingsrendementen bedrijfsruimten** Bron: ROZ/IPD



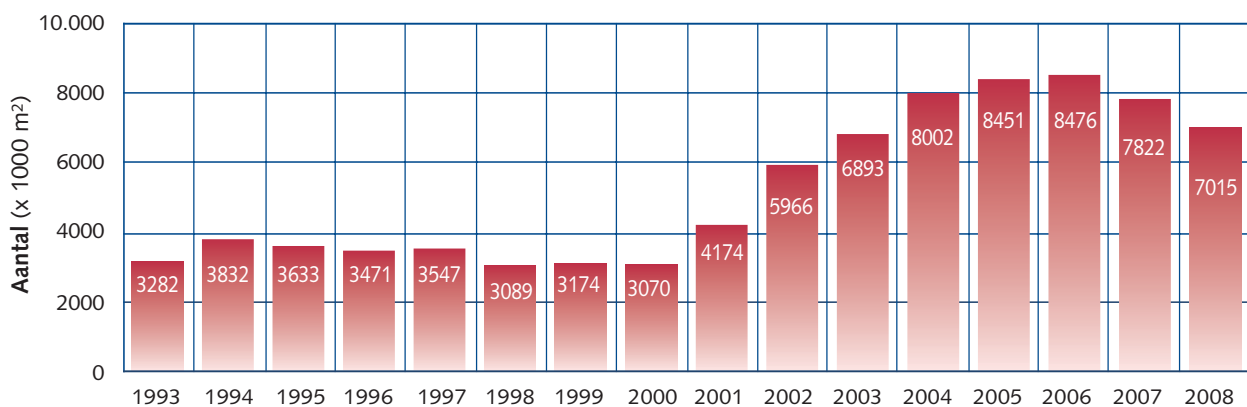
figuur 5.2 **Ontwikkeling huurinkomsten** Bron: ROZ/IPD



Het aanbod van bedrijfsruimte is in 2008 verder afgenomen met ruim 10 procent waar dit in 2007 met bijna 8 procent daalde. Het totale aanbod komt nu op een niveau van 7 miljoen vierkante meter en blijft sinds 2004 onder de 8 miljoen vierkante meter. De relatief grootste daling deed zich voor in de regio Rotterdam (34 procent). In de regio's Amsterdam en Den Haag daalt het aanbod met respectievelijk 9 en 18 procent. In 2007 liet de opname van bedrijfs-

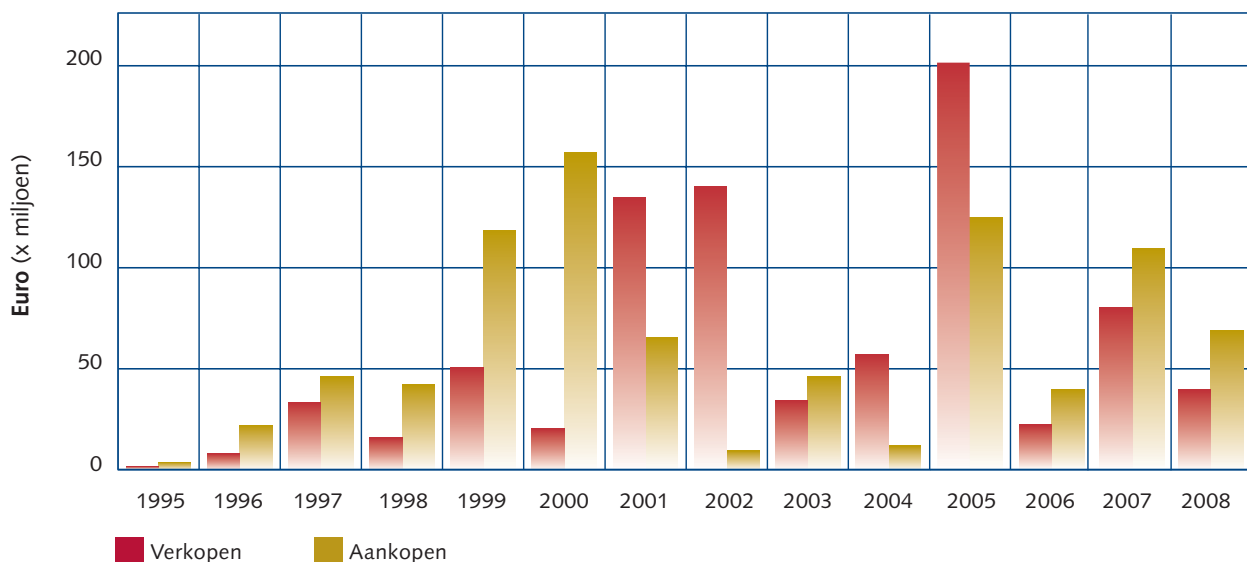
ruimte in de vier grote steden een sterke groei zien. In 2008 noteert alleen de regio Utrecht een groei (van 4 procent). In 2007 groeide de opname nog met 74 procent in Amsterdam, 42 procent in Rotterdam, 90 procent in Den Haag en in Utrecht zelfs 96 procent. De totale opname daalde in 2008 met 10,3 procent naar ruim 2,3 miljoen vierkante meter.

figuur 5.3 **Aanbod bedrijfsruimte (> 750m²)** Bron: Vastgoedmarkt



De aankopen van bedrijfsruimten lagen in 2008 op ruim € 65 miljoen. De verkopen bedroegen in 2008 bijna € 40 miljoen. In 2007 lagen de aankopen en verkopen nog op een niveau van respectievelijk ruim € 105 miljoen en € 80 miljoen.

figuur 5.4 **Aan- en verkopen bedrijfsgebouwen (door vastgoedbeleggers)** Bron: ROZ/IPD



Ledenlijst per 1 januari 2010

Aberdeen Property Investors The Netherlands

Postbus 79074
1070 NC Amsterdam

Altera Vastgoed NV

Postbus 9220
1180 ME Amstelveen

Amvest

Postbus 12446
1100 AK Amsterdam ZO

APG Investments

Postbus 75283
1070 AG Amsterdam

ASR Vastgoed Vermogensbeheer

Postbus 2008
3500 GA Utrecht

Blue Sky Group

Postbus 123
1180 AC Amstelveen

Bouwfonds Real Estate Investment Management

Postbus 15
3870 DA Hoevelaken

BPF Bouwinvest

Postbus 56045
1040 AA Amsterdam

Cordares Vastgoed BV

Postbus 75283
1070 AG Amsterdam

Corio NV

Postbus 8243
3503 RE Utrecht

Dela Vastgoed

Postbus 1555
5602 BN Eindhoven

Delta Lloyd Vastgoed

Postbus 1000
1000 BA Amsterdam

Generali Vastgoed

Postbus 1888
1110 CC Diemen

Grafische Bedrijfsfondsen

Postbus 7855
1008 CA Amsterdam

ING Real Estate Investment Management

Postbus 90463
2509 LL Den Haag

Mn Services

Postbus 5210
2280 HE Rijswijk

NEWOMIJ

B.V. Nederlandsche Woningfinanciering-Maatschappij
Postbus 5090
1410 AB Naarden

Nieuwe Steen Investments NV

Postbus 4145
1620 HC Hoorn

NS Poort Vastgoed Vermogensbeheer

Postbus 2075
3500 GB Utrecht

PGGM

Postbus 117
3700 AC Zeist

Q-Park

Postbus 1166
6201 BD Maastricht

Redevco Nederland BV

Postbus 1340
1000 BH Amsterdam

Schiphol Real Estate BV

Postbus 75776
1118 ZX Luchthaven Schiphol

SPF Beheer BV

Postbus 2030
3500 GA Utrecht

Stienstra Beleggingen BV

Postbus 79
6400 AB Heerlen

Syntus Achmea Vastgoed

Postbus 59347
1040 KH Amsterdam

Unibail - Rodamco

Postbus 75600
1118 ZR Luchthaven Schiphol

VALAD Property Group

Postbus 75734
1070 AS Amsterdam

VastNed Groep

Postbus 4444
3006 AK Rotterdam

Vesteda Groep BV

Postbus 1211
6201 BE Maastricht

Wereldhave NV

Postbus 85660
2508 CJ Den Haag