

Vastgoedrapport Groningen | Assen • 2011



9 • Beleggersmarkt

Klik hier direct door naar regionale ontwikkelingen

- > [Veranderend investeringsgedrag: vastgoed met weinig risico](#)
- > [Groeiende interesse voor winkel- en woningmarkt](#)
- > [Kantorenmarkt](#)
- > [Winkelmarkt](#)
- > [Bedrijfsruimtemarkt](#)
- > [Woningmarkt](#)
- > [Stand van zaken](#)
- > [Toekomst](#)



Na zeer tegenvallende vastgoedbeleggingsjaren lijkt de beleggersmarkt zich in 2010 licht te hebben hersteld ten opzichte van 2009. De dynamiek in deze markt lijkt hiermee langzaam terug te keren en op weg te zijn richting haar oude niveau. Vastgoedbeleggingen staan traditioneel gezien bekend als een solide en zekere lange termijnbelegging met bescherming tegen de inflatie. De laatste jaren ging dit niet op, maar in 2010 deden de eerste tekenen van herstel zich voor. Het totale beleggingsvolume steeg in 2010 naar 6,1 miljard euro, ongeveer 15% meer dan in 2009. Hiermee herstelt de beleggersmarkt zich enigszins, maar ligt het volume nog wel onder het langjarig gemiddelde van circa 6,9 miljard euro. De beleggersmarkt maakt nog altijd een moeilijke tijd door als gevolg van de grote bezuinigingen in de publieke sector, de tegenvallende consumentenbestedingen en de onrust over de financiële en economische ontwikkelingen.¹

9.1 Veranderend investeringsgedrag: vastgoed met weinig risico

De marktomstandigheden van het afgelopen jaar hebben gezorgd voor een veranderend investeringsgedrag. Zo ging de aandacht van de beleggers vooral uit naar kwalitatief hoogwaardig vastgoed met solvabele huurders en langdurige huurcontracten (cashflowzekerheden). Een grote zekerheid en een laag risicoprofiel vormden grotendeels de belangrijke drijfveren voor investeringsbesluiten. Vooral de druk van financiers en banken hebben hier een belangrijke rol in gespeeld. Het verstrekken van financieringen kwam zwaar onder druk te staan wat zorgde voor een verschuiving richting vastgoed met weinig risico. In 2010 hebben vooral de winkel- en de woningmarkten hiervan geprofiteerd.² Verder is afgelopen jaar gebleken dat voor de verhuurbaarheid de kwaliteit van vooral de locatie van groot belang is.³

¹ Jones Lang La Salle (2011), Ontwikkelingen beleggersmarkt, geraadpleegd op 16 mei 2011 via www.joneslanglasalle.nl

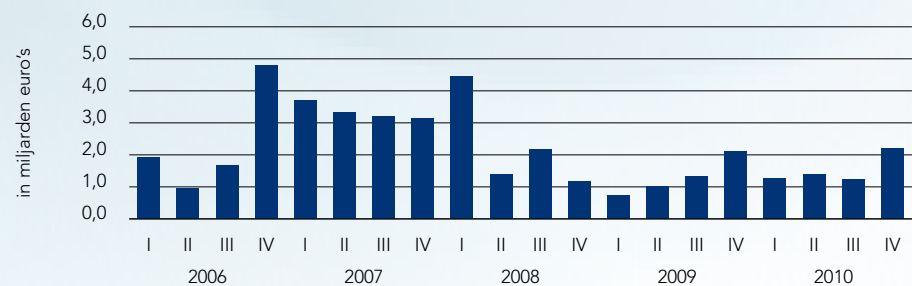
² Jones Lang La Salle (2011), Global Office Outlook March 2011, geraadpleegd op 16 mei 2011 via www.joneslanglasalle.nl

³ FGH Bank (2011), FGH Vastgoedbericht 2011: Duurzaam voldoen aan de vraag, geraadpleegd op 16 mei 2011

9.2 Groeiende interesse voor winkel- en woningmarkt

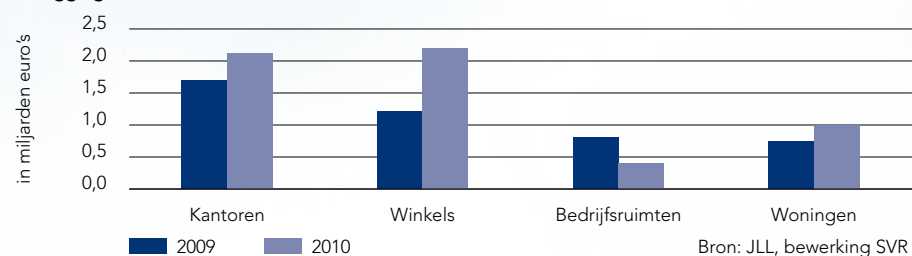
Particuliere beleggers waren in 2010 met 42% hoofdzakelijk verantwoordelijk voor het totaal belegd vermogen. Met 28% lieten institutionele beleggers het afgelopen jaar duidelijk minder van zich horen. Opmerkelijk was dat ten opzichte van voorgaande jaren een groeiende interesse ontstond voor beleggingen in zowel de winkel- als de woningmarkt. Vooral voor winkels als beleggingscategorie was de interesse groot. Het beleggingsvolume steeg zelfs uit boven die van de kantorenmarkt, waar juist traditioneel de meeste interesse naar uit gaat. Een groot deel van deze volumestijging is toe te schrijven aan verkopen van Unibail-Rodamco. De aandacht van de Nederlandse beleggers ging vooral uit naar de aankoop van woningen en winkels.⁴ Binnen de kantorenmarkt waren het afgelopen jaar vooral Duitse investeerders betrokken. Deze waren grotendeels actief op het gebied van aankoop van langjarig verhuurde nieuwbouwobjecten in de Randstad.

Nederlandse beleggingsvolumes 2006-2010



Bron: JLL, bewerking SVR

Beleggingsvolume 2009-2010



Bron: JLL, bewerking SVR

⁴ Troostwijk research (2011), Beleggingstransacties, geraadpleegd op 16 mei 2011

9.3 Kantorenmarkt

Ondanks de huidige situatie op de kantorenmarkt en de verminderde interesse groeide het beleggingsvolume in 2010 met 24% ten opzichte van een jaar eerder. Met in totaal 182 transacties steeg het belegd vermogen naar 2,1 miljard euro, wat goed was voor ruim eenderde van het totale beleggingsvolume. Dit is voornamelijk toe te schrijven aan het laatste kwartaal waarin de hoeveelheid verkochte grootschalige objecten relatief groot was, met een waarde van circa 780 miljoen. Zo nam onder andere de Rijksgebouwendienst het Wilhelminahof van ING Real Estate in Rotterdam over voor circa 220 miljoen euro. Hierbij moet wel worden vermeld dat deze grote transactie, voor een groot deel verantwoordelijk voor de groei in de kantorenmarkt, niet door alle partijen als beleggerstransactie wordt beschouwd. De Rijksgebouwendienst nam het object namelijk over voor eigen gebruik en het zou daarom ook als een gebruikers-transactie kunnen worden gezien.

De grote kopers het afgelopen jaar binnen de kantorenmarkt waren veelal particuliere beleggers met veel overnames van institutionele beleggers, waaronder veel banken.

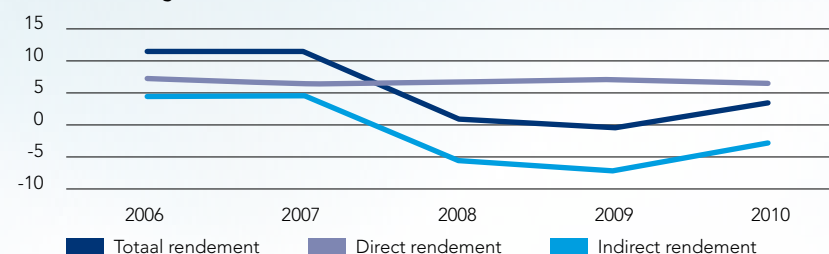
Het totale rendement op jaarbasis voor kantoren kwam in 2010 uit op 3,5%. Dit is vergeleken met 2009 een sterke stijging, toen het rendement nog -0,2% bedroeg. Ondanks de stijging is het totale rendement in 2010 nog altijd ruim onder het niveau van 2006. De groei van het afgelopen jaar is grotendeels toe te schrijven aan het gestegen indirecte rendement. Ondanks dit waren de inkomsten uit waardegroei nog altijd negatief, wat grotendeels is veroorzaakt door het overaanbod binnen de kantorenmarkt. Het direct rendement daalde daarentegen licht, met een half procent naar 6,5%.

Regionaal

Binnen de regio Groningen-Assen daalde de interesse in de kantorenbeleggingen juist. Zo nam het beleggingsvolume in Groningen af met 6% ten opzichte van 2009 en daalde hiermee naar 17 miljoen.⁵

De bruto aanvangsrendementen voor kantoren op de beste locaties in het Noorden lag tussen de 7,5% en 9%.⁶ Hiermee daalde de ondergrens van de bandbreedte van het bruto aanvangsrendement met 20 basispunten terwijl de bovengrens gelijk bleef. Deze daling kan worden verklaard door het verlaagde risicoprofiel van beleggers op de toplocaties. Vergeleken met het landelijke beeld zijn de aanvangsrendementen in het Noorden relatief hoog. Dit is grotendeels vanwege het hogere risico.

Rendementsontwikkeling kantoren



⁵ Jones Lang La Salle (2011), Beleggingsvolumes, geraadpleegd op 16 mei 2011 via www.joneslanglasalle.nl

⁶ DTZ Zadelhoff (2011), Factsheet kantorenmarkt januari 2011, geraadpleegd op 16 mei 2011 via www.dtz.nl

9.4 Winkelmarkt

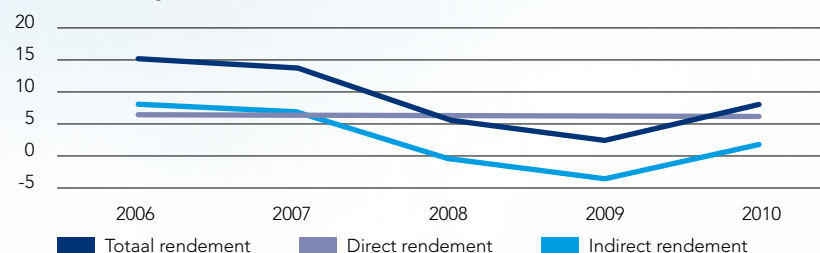
De winkelmarkt deed het in 2010 met 2,2 miljard euro aan belegd vermogen verdeeld over 191 beleggingstransacties uitzonderlijk goed. Het beleggingsvolume nam toe met maar liefst 80% ten opzichte van 2009. Hiermee was de winkelmarkt goed voor 36% van de totale vastgoedbeleggingen. De winkelmarkt overtrof hiermee de kantorenmarkt die traditioneel de lijst aanvoert, wat er mede voor heeft gezorgd dat de interesse van veel beleggers is gewekt met grote verschuivingen als gevolg. Dit beeld geldt niet voor de winkelmarkt zelf. Want het licht aantrekkende consumentenvertrouwen had het afgelopen jaar weinig invloed op de teruglopende vraag naar fysieke winkelruimte. De toename van de beleggingen in de winkelmarkt zijn grotendeels toe te schrijven aan de verkoop van winkelcentra uit de portefeuille van Unibail-Rodamco. Hierin waren vooral institutionele partijen en andere beursfondsen geïnteresseerd. De institutionele beleggers waren in 2010 het meest actief op de winkelmarkt en waren goed voor 56% van het belegd vermogen wat gelijk staat aan 1,2 miljard euro. Particuliere beleggers waren het afgelopen jaar goed voor circa 720 miljoen euro. Binnen de winkelbeleggersmarkt waren vooral de winkelcentra (57%) in trek met ruim 1,4 miljard euro aan belegd vermogen, waar de institutionele grotendeels voor verantwoordelijk waren. In zelfstandige winkelunits op A-locaties, waar juist de interesse van de particuliere beleggers naar uit ging, en retailwarehousecomplexen werden respectievelijk 630 en 118 miljoen euro belegd.

Het totaal rendement op jaarbasis op winkelbeleggingen kwam in 2010 uit op 7,8%. Dit is het hoogste gerealiseerde totale rendement vergeleken met de andere directe vastgoedbeleggingen. Hiernaast is het totaal rendement, in tegenstelling tot andere vastgoedbeleggingen, de afgelopen vijf jaar continu positief gebleven. Ondanks de positieve ontwikkeling bleef het totale rendement ook op de winkelmarkt ruim onder het niveau van 2006. Afgelopen jaar was circa 6,2% van het totaal rendement toe te schrijven aan direct rendement door de groeiende huurprijzen. Daarnaast ontwikkelde ook het indirect rendement zich positief met een waardegroei van 1,5%.⁷

Regionaal

Het bruto aanvangsrendement voor winkelruimten op de beste locaties in het Noorden lagen tussen de 5,5% en 7%. Hiermee daalde de bandbreedte met 25 basispunten. Dit duidt er op dat investeerders winkels als betrouwbare en minder risicovolle investering zien. Vooral de aanhoudende vraag van winkelketens/investeerders naar winkelvastgoed op A1-locaties was hiervoor verantwoordelijk. Net als in de kantorenmarkt worden de risico's in het Noorden en Oosten van Nederland als het grootst ervaren en zijn dus ook de aanvangsrendementen het hoogst.

Rendementsontwikkeling winkels



⁷ Jones Lang La Salle (2011), Beleggingsvolumes, geraadpleegd op 16 mei 2011 via www.joneslanglasalle.nl

9.5 Bedrijfsruimtemarkt

Naast de kantorenmarkt was het vooral de bedrijfsruimtemarkt die achter bleef in 2010. Het herstel van de economie bracht het gebruik van bedrijfsmatig vastgoed wel een impuls. Maar op de beleggingen had dit nog weinig invloed en het bleef daarmee een lastig segment. Het beleggingsvolume in de sector bedrijfsmatig vastgoed kwam uit op 410 miljoen euro en daalde hiermee bijna de helft ten opzichte van 2009. In totaal waren er 148 transacties die grotendeels in het eerste kwartaal plaatsvonden, duidelijk minder dan voorgaande jaren. Het distributiecentrum op het bedrijventerrein Atlaspark in Amsterdam van circa 50.000 m² was de grootste transactie voor 30 miljoen euro.

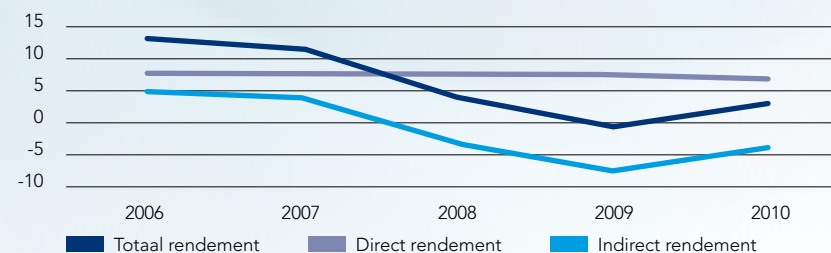
Voor bedrijfsruimten is in 2010 een totaal rendement gerealiseerd van 2,9%. Deze stijging is toe te schrijven aan de toegenomen waardeontwikkelingen onder bedrijfsruimte. Het directe rendement maakte een minder positieve ontwikkeling door met een daling van een half procent naar 7,1% in 2010. De inkomsten uit huur zijn gedaald door de lagere huurprijzen als gevolg van het grote aanbod en de geringe marktvraag.⁸

Regionaal

Op regionaal niveau maakt de beleggersmarkt voor bedrijfsruimten een totaal andere ontwikkeling door. In Groningen is het beleggingsvolume in 2010 juist met ruim het dubbele toegenomen naar 9.990.000 euro ten opzichte van 2009.

De bruto aanvangsrendementen voor bedrijfsruimten op de beste locaties in het Noorden liggen tussen de 8,50% en 11%. De ondergrens van de bandbreedte daalde met 25 basispunten, terwijl de bovengrens met 50 basispunten steeg. Hieruit blijkt dat een groeiend aantal beleggers op zoek is naar investeringen met een lager risicoprofiel, maar aan de andere kant ook dat steeds meer investeerders bereid zijn om meer risico te nemen. Vergeleken met andere delen van het land ligt het maximale bruto aanvangsrendement het hoogst in het Noorden.⁹

Rendementsontwikkeling bedrijfsruimte



⁸ Jones Lang La Salle (2011), Beleggingsvolumes en rendementen, geraadpleegd op 16 mei 2011 via www.joneslanglasalle.nl

⁹ ROZ IPD (2011), Rendementen bedrijfsruimte, geraadpleegd op 17 mei 2011 via www.ipd.com

9.6 Woningmarkt

Naast de winkelmarkt ontwikkelde ook de woningmarkt zich sterk in 2010 met een toename van 35% ten opzichte van een jaar eerder. Hiermee kwam de het beleggingsvolume binnen de woningmarkt uit op ruim 1 miljard euro. Dit is hoofdzakelijk veroorzaakt door portefeuilleverkoop die grotendeels bestaan uit eengezinswoningen en appartementen. Hiervoor waren onder andere Bouwinvest en ING REIM als verkopende partijen verantwoordelijk. Het totaal aantal transacties bedroeg het afgelopen jaar 70. De grootste transactie kwam voor rekening van ING REIM met de verkoop van een portefeuille met 14 woningcomplexen bestaande uit 500 woningen voor circa 60 miljoen euro. Particuliere beleggers waren het afgelopen jaar voornamelijk actief aan de aankoopkant met 55% van het volume.¹⁰

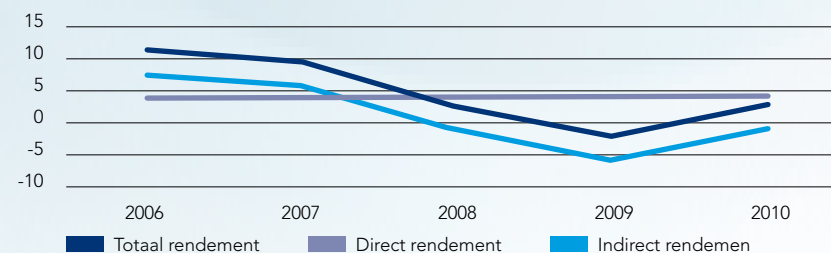
De totale rendementen op beleggingen in de woningmarkt zijn in 2010 gestegen ten opzichte van 2009 en uitgekomen op 2,9%. Dit is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de stijging van het indirecte rendement. Met een toename van 5,8% in 2009 naar een rendement van -1,1% in 2010 ontwikkelde de waarde van woningen zich nog altijd negatief, maar wel beter dan een jaar eerder. Het directe rendement steeg het afgelopen jaar licht van 3,7% naar 4,4%. Ondanks deze lichte daling bleven de inkomsten uit huur de afgelopen vijf jaar in de woningmarkt redelijk stabiel.

Het bruto aanvangsrendement voor woningen daalde over het algemeen in heel Nederland. De interesse van beleggers richt zich geografisch gezien voornamelijk op de Randstad, delen van Noord-Brabant en Gelderland. Binnen deze gebieden zijn vooral de een- en meergezinswoningen aantrekkelijk.

Regionaal

Op de beste locaties in het Noorden lag in 2010 het bruto aanvangsrendement tussen een bandbreedte van 5,35% en 5,85%. Hiermee daalde de hele bandbreedte bar met 25 basispunten. Deze is hiermee in het Noorden nog altijd relatief hoog. De krimpregio's zoals Limburg en Oost-Groningen blijven in de ogen van beleggers oninteressant, op enkele uitzonderingen na. De aanvangsrendementen zijn, vergeleken met andere delen van het land, het hoogst in het Noorden.¹¹

Rendementsontwikkeling woningen



Bruto aanvangsrendementen in % v.o.n. 2010

Landsdeel	Locaties	Kantoren	Bedrijfsruimte	Winkels	Woningen
Noord	Beste locaties	7,50 - 9,00	8,50 - 11,00	5,50 - 7,00	5,35 - 5,85
	Overige locaties	8,50 - 10,50	9,00 - 11,50	-	-
Oost	Beste locaties	6,80 - 8,75	8,50 - 10,00	5,25 - 7,00	5,25 - 5,75
	Overige locaties	8,50 - 10,00	9,00 - 11,00	-	-
Zuid	Beste locaties	6,75 - 8,50	7,50 - 9,00	5,25 - 6,80	5,25 - 5,75
	Overige locaties	8,50 - 9,75	8,75 - 10,50	-	-
West	Beste locaties	6,10 - 7,75	7,50 - 9,25	4,75 - 6,40	4,75 - 5,25
	Overige locaties	6,75 - 9,00	8,75 - 10,25	-	-

Bron: DTZ, bewerking SVR

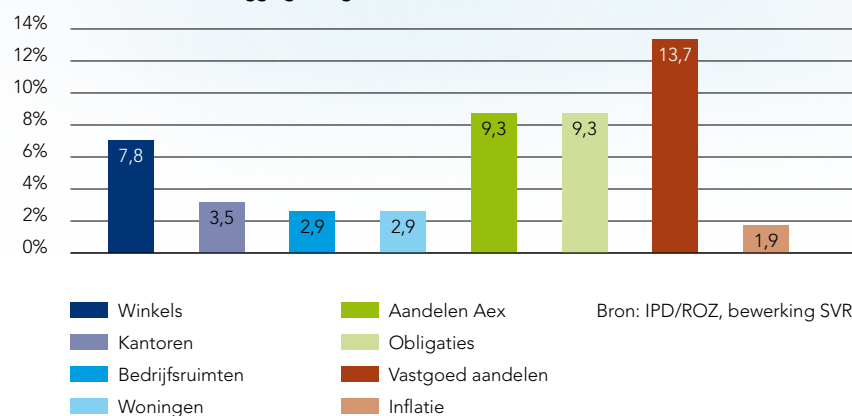
¹⁰ Jones Lang La Salle (2011), Beleggingsvolumes, geraadpleegd op 16 mei 2011 via www.joneslanglasalle.nl

¹¹ ROZ IPD (2011), Rendementen woningen, geraadpleegd op 17 mei 2011 via www.ipd.com

9.7 Stand van zaken

Als de behaalde rendementen van directe vastgoedbeleggingen worden afgezet tegen rendementen van andere beleggingscategorieën, valt te concluderen dat hiermee in 2010 beduidend minder rendement werd behaald. Het investeren in vastgoedaandelen was in hetzelfde jaar met 13,7% de best renderende belegging, gevolgd door de AEX aandelen en obligaties. De rendementen in beide assets bedroeg 9,3%. Binnen de directe vastgoedbeleggingen presteerde de winkelmarkt het afgelopen jaar met een rendement van 7,8% redelijk goed. Gevolgd door beleggingen in kantoren, bedrijfsruimten en woningen. De rendementen van de twee laatst genoemde categorieën bedroeg 2,9% en lag hiermee slechts 1% boven de inflatie.¹²

Totale rendementen diverse beleggingscategorieën



Toekomstverwachtingen

Voor de komende jaren wordt verwacht dat het herstel op de beleggingsmarkt langzaam zal doorzetten. Met name de dalende bruto aanvangsrendementen duiden het afgelopen jaar al op enig herstel. Beleggers ervaren minder risico en zijn bereid weer meer investeren. Vooral de retail- en woningbeleggingen blijven ook de komende jaren in trek bij beleggers, wat ten koste zal blijven gaan van de kantorenbeleggingen. Hierbij zal de komende jaren hoofdzakelijk worden belegd in kantoren op toplocaties met langlopende huurcontracten. Door de afnemende beleggingsdruk zullen de aanvangsrendementen voor het primevastgoed stabiliseren in 2011. Gezien het beperkte aanbod hiervan zullen beleggers meer op zoek gaan naar hoogwaardige secundair vastgoed op goede locaties.

De rendementen liggen op dit moment dicht bij het niveau van voor de crisis. Maar beleggers zullen kritisch blijven kijken naar de specifieke risico's binnen de verschillende vastgoedsectoren. De prijsdaling van vastgoed op mindere locaties met leegstand of korte huurcontracten is nog niet ten einde, deze zullen de komende jaren vermoedelijk dan ook verder dalen. Naar verwachting zal het beleggingsvolume in 2011 met een groei van circa 10% in een lager tempo groeien dan in 2010. Dit is grotendeels het gevolg van de beperkte financieringsmogelijkheden voor beleggers als gevolg van de strengere voorwaarden, korte aflossingstermijnen en lagere bevoorschotting die door banken worden gehanteerd. Door deze ontwikkelingen zullen partijen die voldoende eigen vermogen hebben of die toegang hebben tot kapitaal in vastgoed kunnen beleggen. In dit geval zullen dat vooral de institutionele beleggers en de vastgoedfondsen zijn.

De institutionele beleggers waren in 2010 weer terug op de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt, veroorzaakt door ontwikkelingen op de aandelenmarkt. In 2011 zal er ook vanuit deze hoek voldoende belangstelling zijn voor vastgoedbeleggingen, mede door de oplopende inflatie. Daarnaast wordt verwacht dat Nederlandse fondsen die door de derden worden beheerd hun activiteiten zullen verhogen. Ook blijven Duitse beleggers de komende jaren actief. Zij zullen zich, gezien de aantrekkelijke prijsstelling en direct rendement, wederom vooral richten op de kantorenmarkt.¹³

¹² ROZ IPD (2011), Rendementen, geraadpleegd op 17 mei 2011 via www.ipd.com

¹³ Jones Lang La Salle (2011), Toekomstverwachtingen, geraadpleegd op 16 mei 2011 via www.joneslanglasalle.nl

Begrippenlijst

Aanbod

Vastgoed dat tussen 01-01-2010 en 31-12-2010 werd aangeboden voor verkoop of verhuur.

Bedrijventerrein

Volgens het desbetreffende bestemmingsplan bestemd voor gebundeld gebruik voor bedrijven inclusief zeehaventerreinen.

Bruto Aanvangsrendement

Begrip om de marktwaarde en kwaliteit van een object uit te drukken en kan worden bepaald door de huuropbrengsten bij aanvang van het contract te delen door de verwervingskosten.

Direct rendement

Rendement op vastgoed uit huurinkomsten.

Indirect rendement

Rendement op vastgoed op basis van waarde vermeerdering.

Gemiddelde koop/huurprijs

Het totale waarde van alle transacties gedeeld door het aantal.

Kantoorruimte

Onroerend goed geschikt voor uitoefening van een bedrijf zonder product als direct resultaat

Leegstand

Niet in gebruik zijnde objecten bij zowel eigenaar als huurder.

Nieuwbouw

Vervaardigde nieuwbouw projecten die voor het eerst hun intrede doen binnen de desbetreffende markt.

Opname

Vastgoed dat tussen 01-01-2010 en 31-12-2010 is verhuurd of verkocht, niet zijnde sale-and-leaseback constructies

Structureel aanbod

Vastgoed dat gedurende een periode van minimaal drie jaar continu in aanbod heeft gestaan zonder tussentijds in gebruik te zijn geweest.

Totaal rendement

De som van het directe en indirecte rendement op een belegging.

Voorraad

Het totaal aantal vierkante meters van zowel gebruikt en leegstaand de vierkante meters samen.

Founders en Sponsors

De verschijning van het Vastgoedrapport Groningen | Assen 2011 is mede mogelijk gemaakt door:

Founders:



Sponsors

