



# INTERNATIONALE INVESTERINGEN IN INTERNATIONAAL PERSPECTIEF

**dr Maarten Jennen**  
Director of Investment Solutions  
CBRE Global Investors

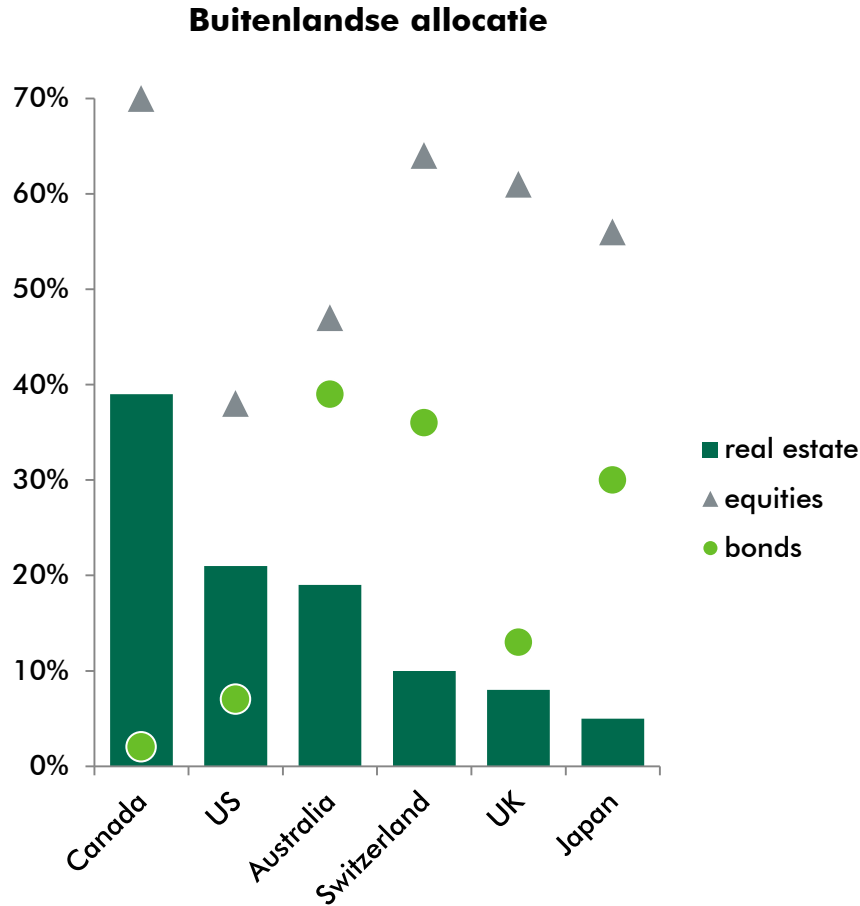


**VOGON**

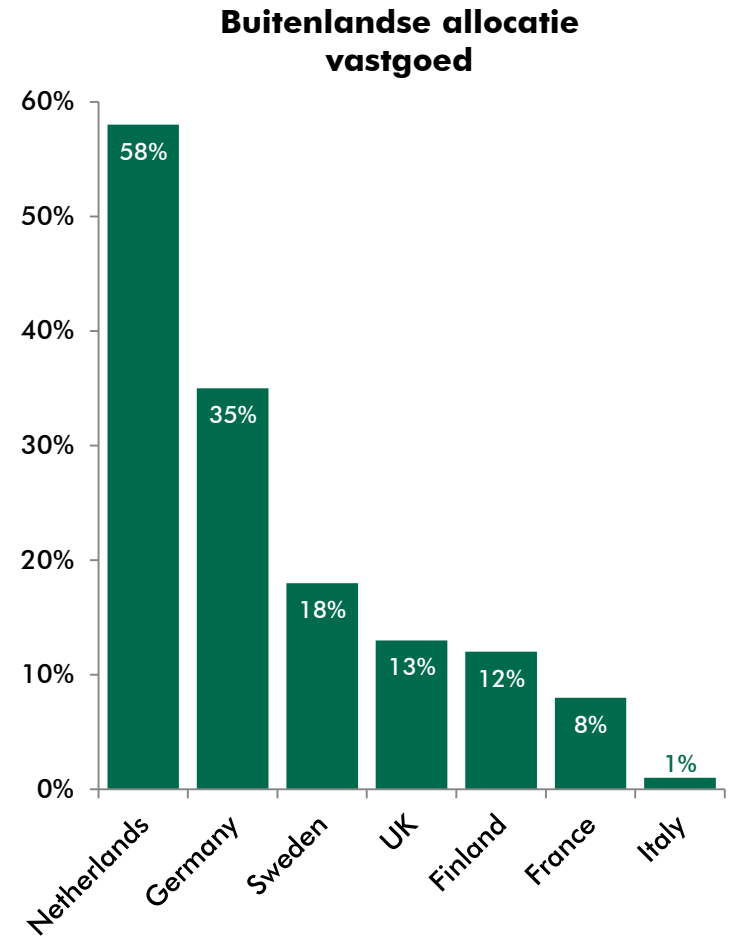
Stuudiemiddag  
28 mei 2015

**CBRE**  
GLOBAL  
INVESTORS

# Hoe internationaal zijn vastgoedinvesteringen?



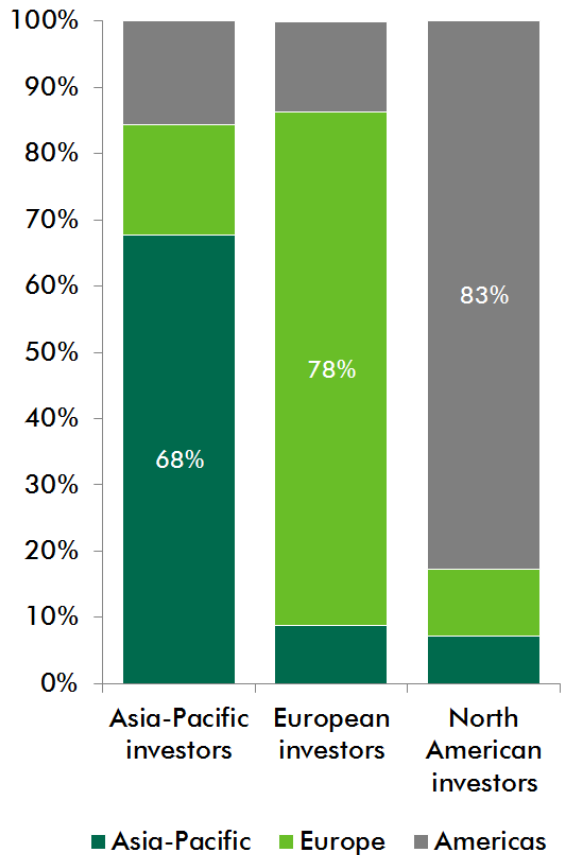
Source: MSCI



Source: INREV

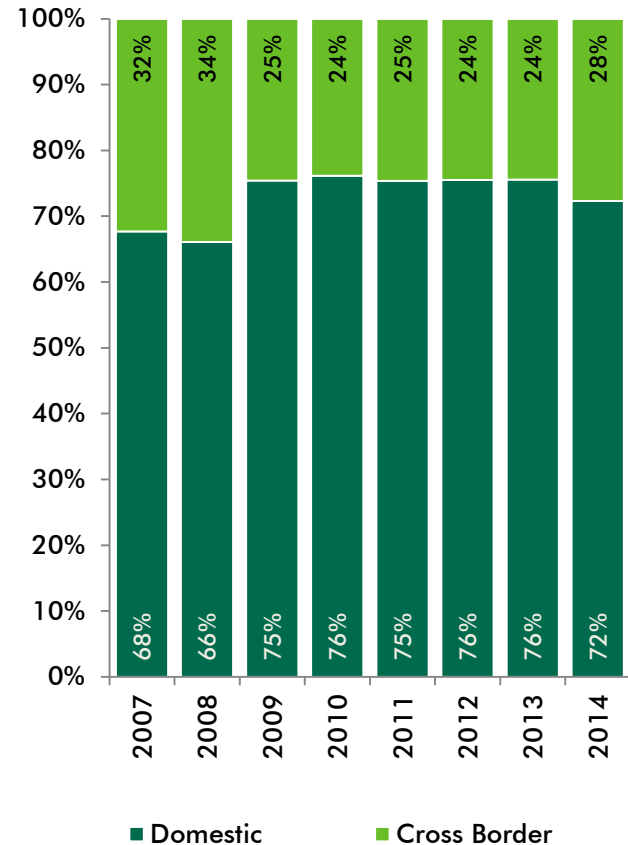
# Lokaal met onduidelijke verandering door de tijd

## Regionale allocatie per continent



Source: ANREV


## Aandeel buitenlandse beleggingen



Source: RCA

# Waarom zien we beperkte internationale investeringen?

- Vastgoedinvesteringen algemeen meer lokaal gericht dan andere asset classes
  - “Lokale markt is diep genoeg”
  - “Internationaal = hoger risico”
  - “Diversificatie verdwijnt als het nodig is”
- Diversificatie studies tonen wisselend beeld:
  - Afhankelijk van geanalyseerde periode en markten
  - Meeste internationale studies op land-niveau en niet op stadsniveau
- Kan een analyse op stadsniveau dit beeld veranderen?



**HOME AND AWAY**  
THE MERITS OF INTERNATIONAL REAL ESTATE ALLOCATION

**MARCH 2015**

**AUTHORS**

Pieter Rozenboom  
Head of Global Separate Accounts  
T +31 20 202 2304  
E pieter.rozenboom@cbreglobalinvestors.com

Maarten Jansen, PhD  
Director of Investment Solutions  
T +31 20 202 2359  
E maarten.jansen@cbreglobalinvestors.com

Marcel Theebe, PhD  
Director of Research Analytics  
T +31 20 202 2301  
E marcel.theebe@cbreglobalinvestors.com

**WHY INVESTORS REMAIN DOMESTIC**

As real estate has matured to become a fully-fledged asset class alongside fixed income and stock market investments, investors have traditionally fulfilled their non-listed real estate allocations with domestic properties. This makes sense as real estate is, in the first place, a real asset with very local user demand and supply, which is bounded by local economies and regulations. These aspects mean it will be best understood in the home country.

www.cbreglobalinvestors.com ©2015 CBRE GLOBAL INVESTORS, AMSTERDAM

**CBRE**  
GLOBAL  
INVESTORS

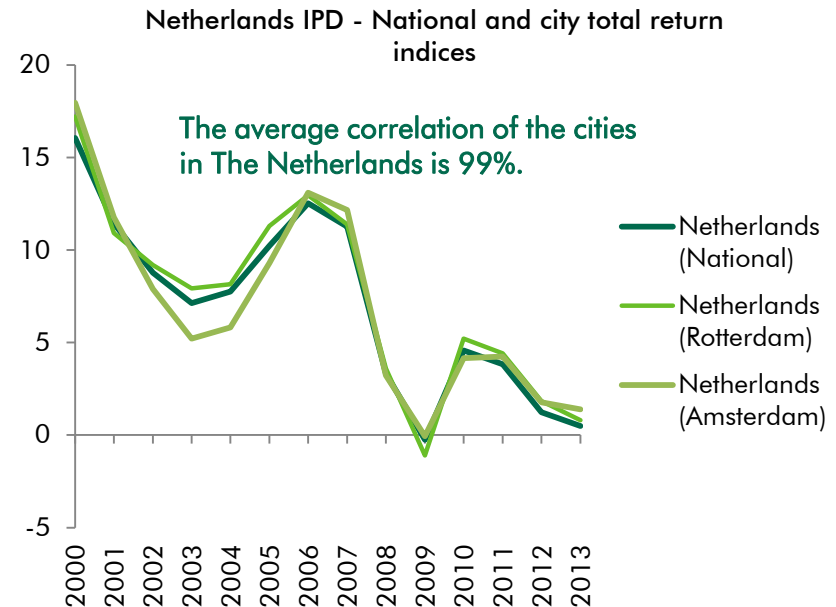
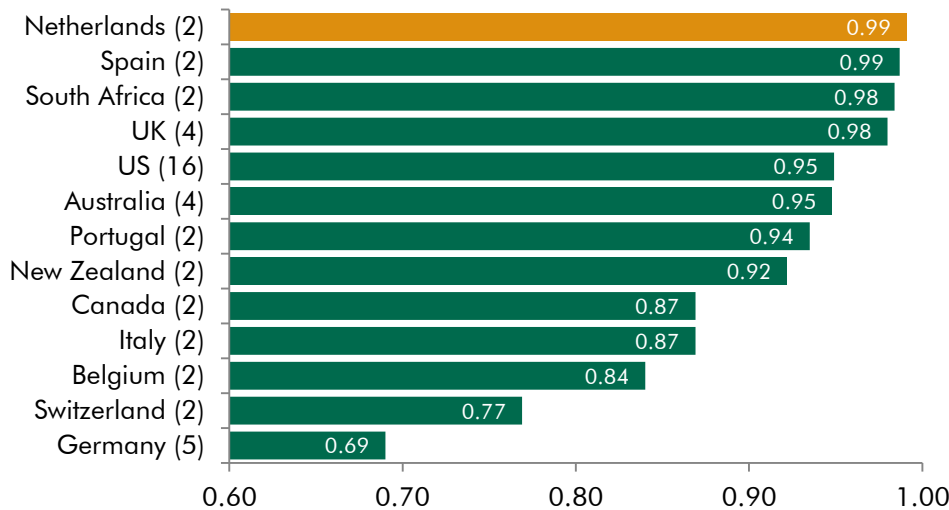
# Uitkomsten van een analyse van 60 grote steden

## Bevindingen studie:

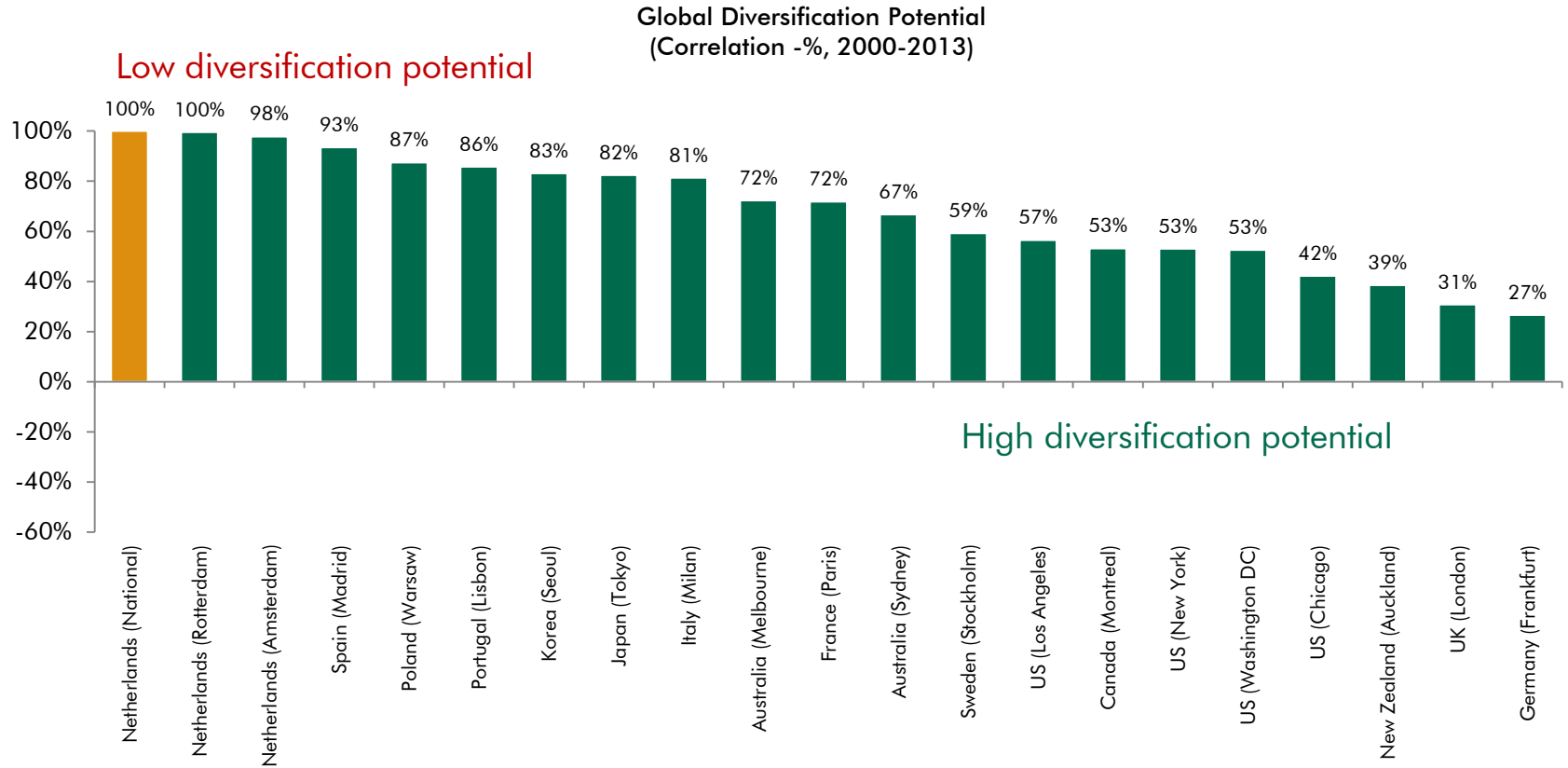
- Diversificatie effect van internationale investeringen sterker dan nationaal (obv 60 steden – 2006-2013)
- Internationale markten bieden meer cycle timing mogelijkheden dan puur nationale investeringen
- Internationaal investeren biedt een breder scala aan risico en rendement kansen dan puur lokale investeringen

### AVERAGE CORRELATION BETWEEN CITIES WITHIN A COUNTRY

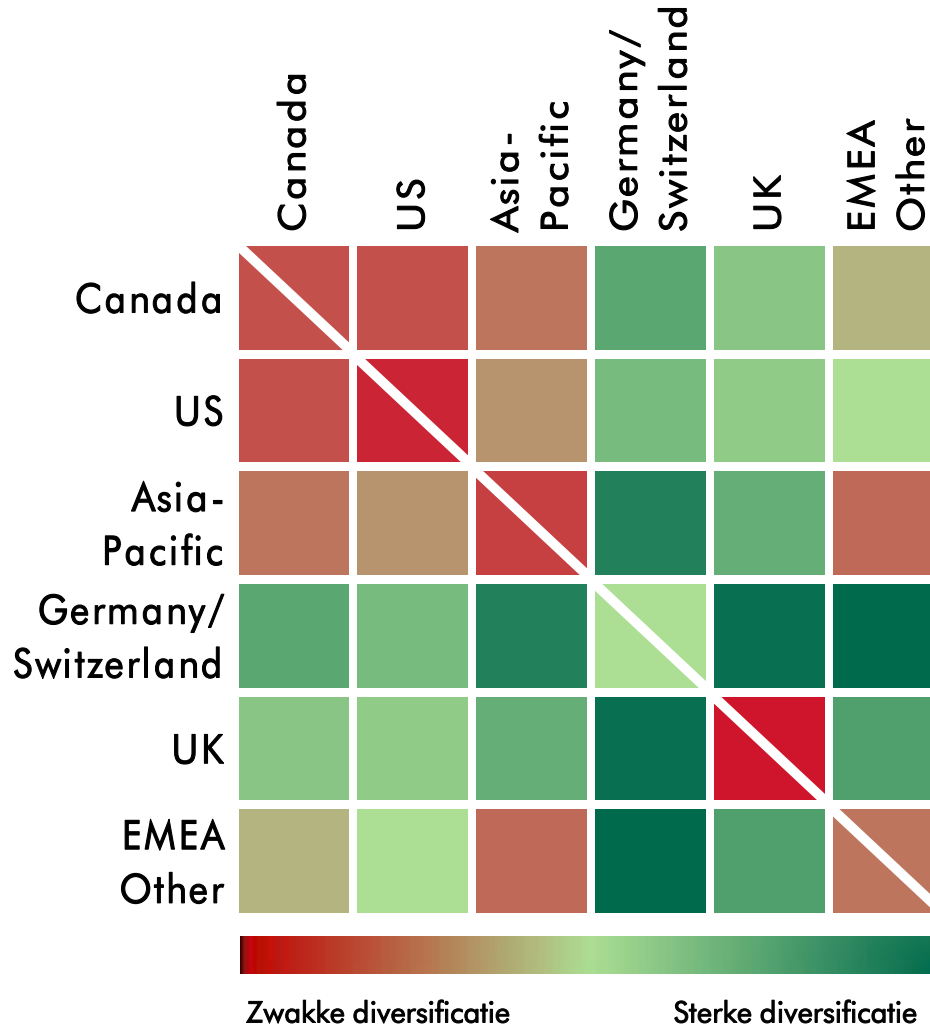
Number of cities in IPD Global City Digest by country between brackets



# Correlatie tussen steden binnen een land het hoogst – voorbeeld NL



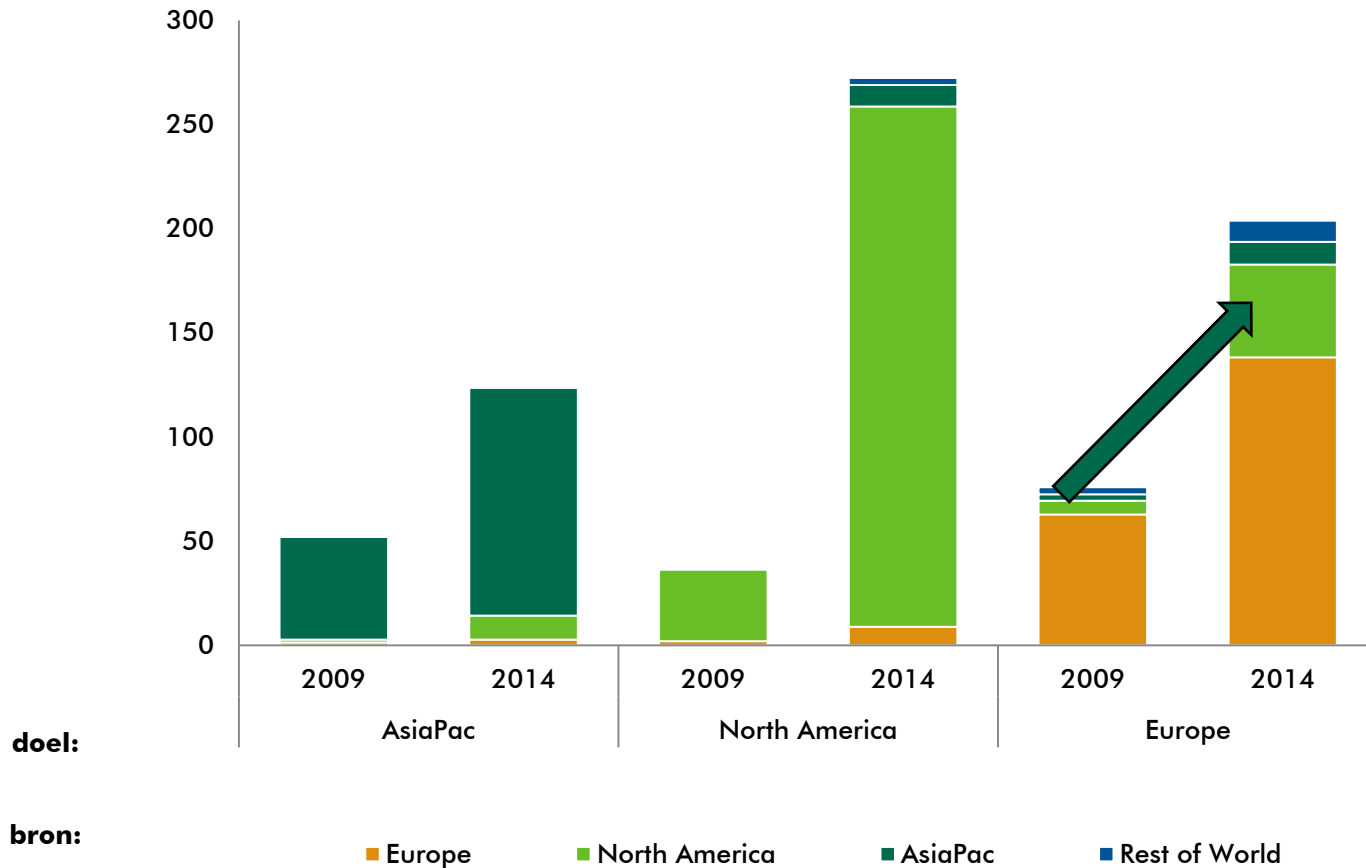
# Een 1 op de diagonaal was zo gek nog niet



Source: CBRE Global Investors, based on IPD

# Stijgende activiteit maar lokale focus is gebleven

**Origin and Destination of Newly Invested Capital in Real Estate**  
(EUR, bn)

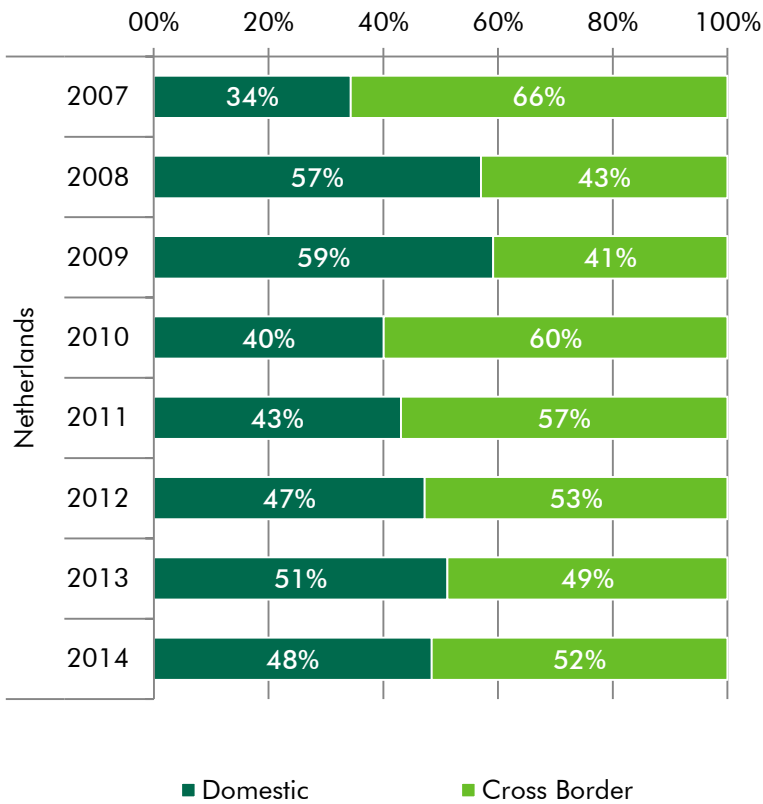


Source: Real Capital Analytics

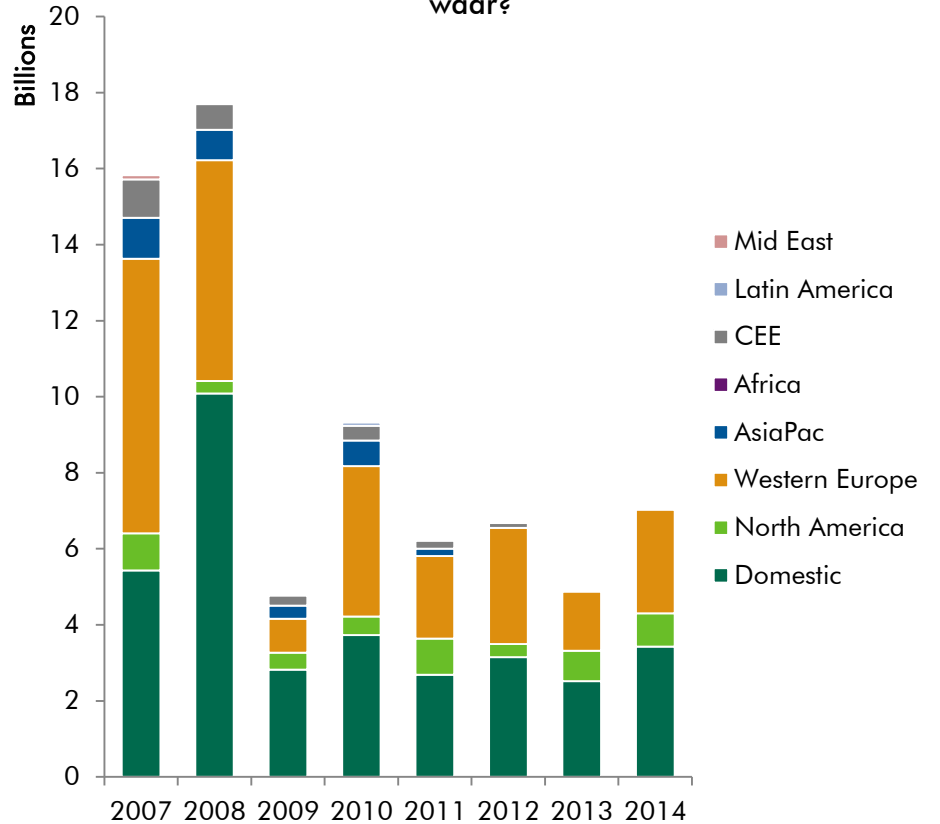


# Hoe anders is Nederland?

Waar wordt Nederlands kapitaal geïnvesteerd?



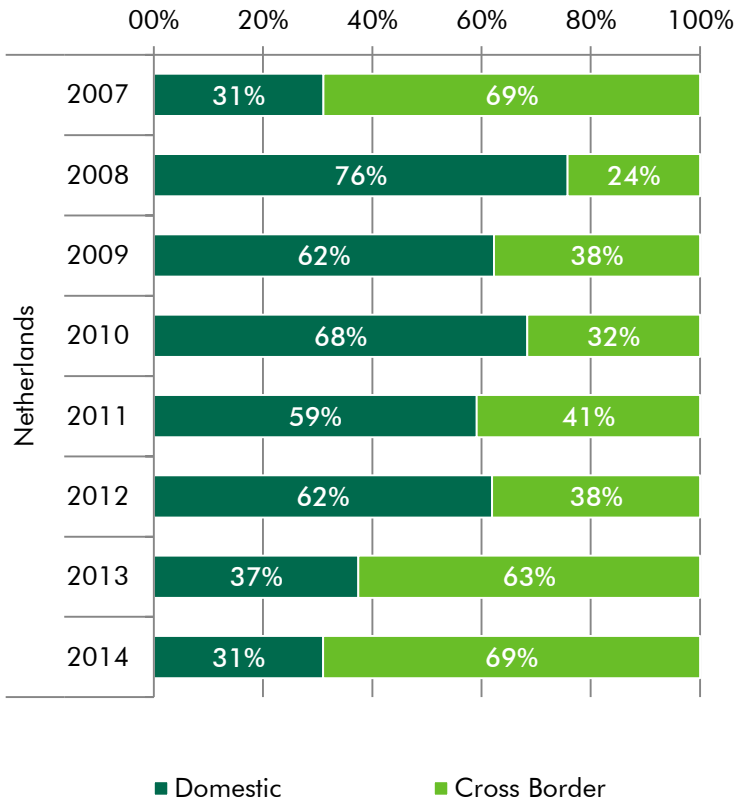
Hoeveel Nederlands kapitaal wordt geïnvesteerd en waar?



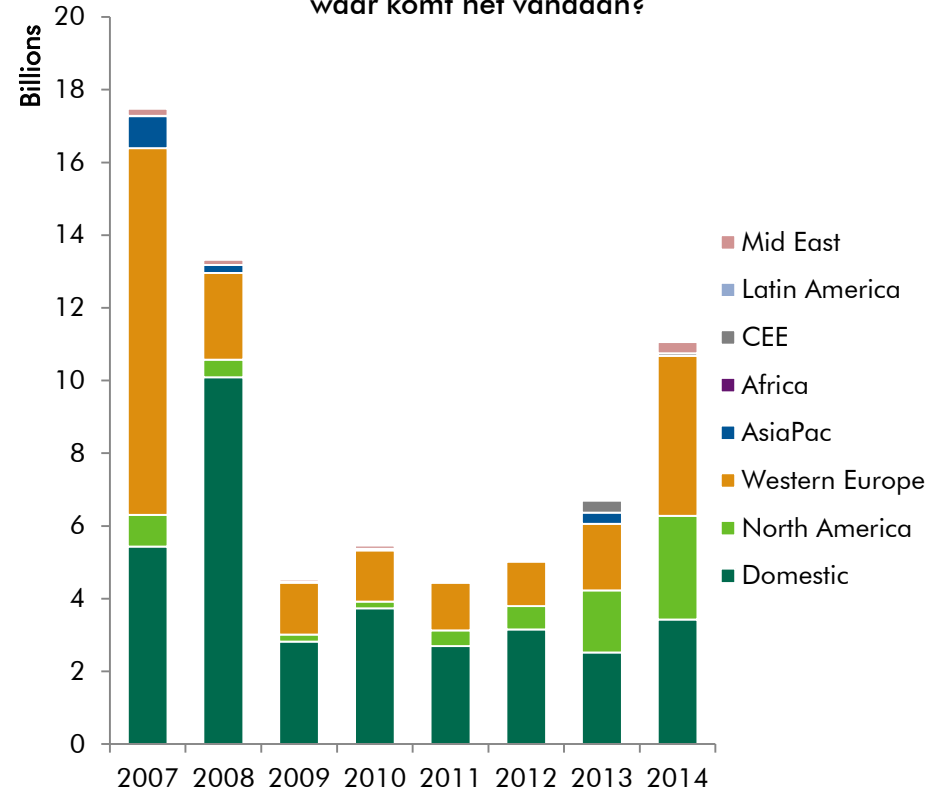
Source: RCA

# Wie wil ons vastgoed?

Waar komt in Nederland geïnvesteerd kapitaal vandaan?



Hoeveel kapitaal wordt in Nederland geïnvesteerd en waar komt het vandaan?



Source: RCA

## Wie kocht afgelopen 2 jaar kantoren in Nederland?



RCA-Buyer-Export--Created-on-05-27-2015

OFFICE | Netherlands | Status Date >= 5/27/2013; Status Date <= 5/27/2015

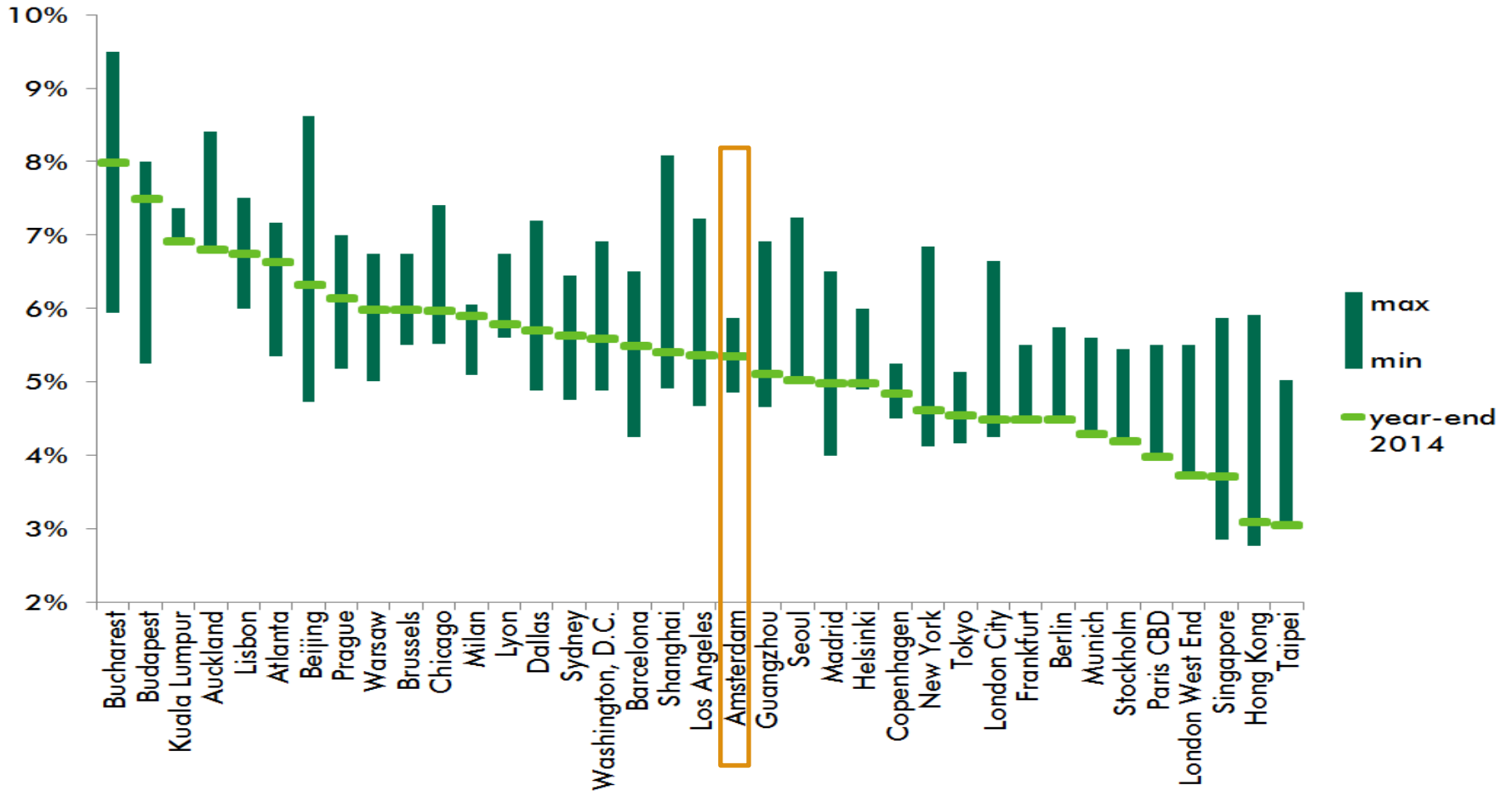
	Buyer	City	Country	Acquisitions (in €mil)	Number of Properties
1	Lone Star	Dallas	United States	518.5	39
2	Kildare Partners	London	United Kingdom	430.0	2
3	DekaBank	Frankfurt	Germany	415.0	2
4	OVG	Rotterdam	Netherlands	347.8	12
5	Blackstone	New York	United States	343.9	9
6	Union Investment	Hamburg	Germany	298.3	2
7	Fortress	New York	United States	288.8	34
8	PPF Group	Prague	Czech Republic	240.7	9
9	Goldman Sachs	New York	United States	216.0	27
10	NorthStar Realty Finance	New York	United States	213.1	4
11	Cale Street Partners LLP	London	United Kingdom	199.9	2
12	Valad Europe	London	United Kingdom	178.0	15
13	Bouwinvest	Amsterdam	Netherlands	135.0	1
14	HIH	Hamburg	Germany	108.9	2
15	Standard Life	Edinburgh	United Kingdom	105.4	3

**Note: bron van onderliggend kapitaal niet altijd bekend**

Source: RCA

# Is het gras bij de burens wel nog groen?

**Prime Yields for Global Office Markets**  
(within 10-year bandwidth)



Source: CBRE Research

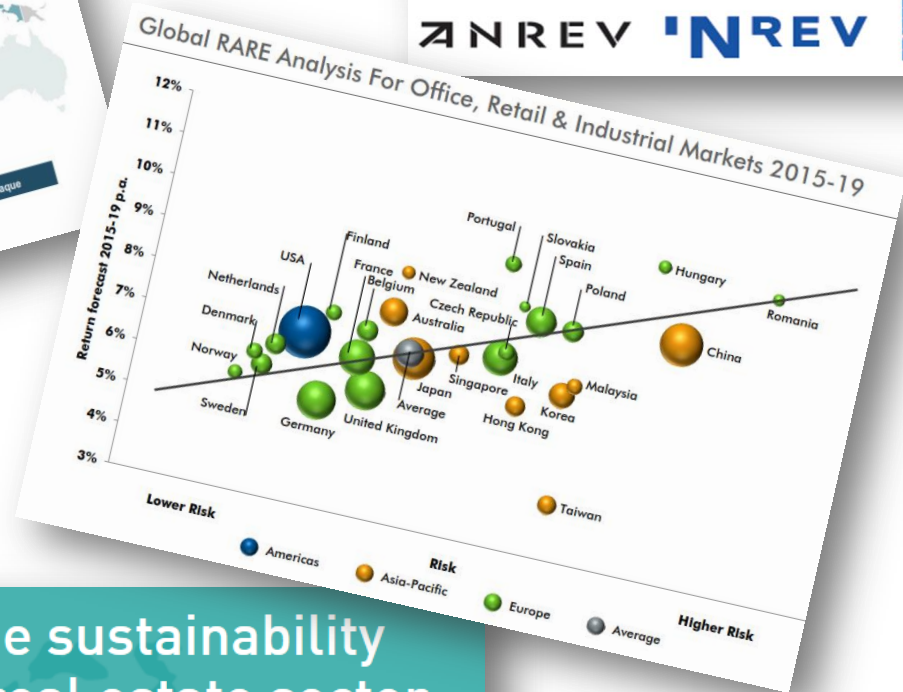
# De wereld wordt ook steeds kleiner



## GLOBAL REAL ESTATE FUND INDEX



**ANREV** **INREV** **NCREIF**  
National Council of Real Estate Investment Advisors



Creating transparency in the sustainability performance of the global real estate sector.

## Discussiepunt: Wat past niet in dit rijtje?

1. London
- 2.
3. Parijs
4. Stockholm
5. Amsterdam
6. Zwolle



100 meest recente transacties kantoren Nederland  
Bron: RCA

Wat zijn de implicaties voor de niet G4-steden?

# Internationaal kapitaal is potentieel volatieler

---

- Wat zijn de implicaties van volatieler kapitaal voor een vastgoedmarkt?
  - Aanwezigheid institutioneel kapitaal in thuismarkt (CEE)
  - Second tier steden interessanter? (UK)
  - Helemaal niet volatiel – vastgoed is lange termijn



[www.cbreglobalinvestors.com](http://www.cbreglobalinvestors.com)

The information in this document is confidential and meant for use only by the intended recipient. This material is intended for informational purposes only, does not constitute investment advice, or a recommendation, or an offer or solicitation, and is not the basis for any contract to purchase or sell any security, property or other instrument, or for CBRE Global Investors to enter into or arrange any type of transaction. This information is the sole property of CBRE Global Investors and its affiliates. Acceptance and/or use of any of the information contained in this document indicates the recipient's agreement not to disclose any of the information contained herein.

**CBRE**  
GLOBAL  
INVESTORS