



Vereniging van Onroerend Goed Onderzoekers Nederland

Vastgoed de afgelopen 25 jaar

Ed Nozeman

Amsterdam, 11 november 2016

Vastgoed de afgelopen 25 jaar

Inhoud

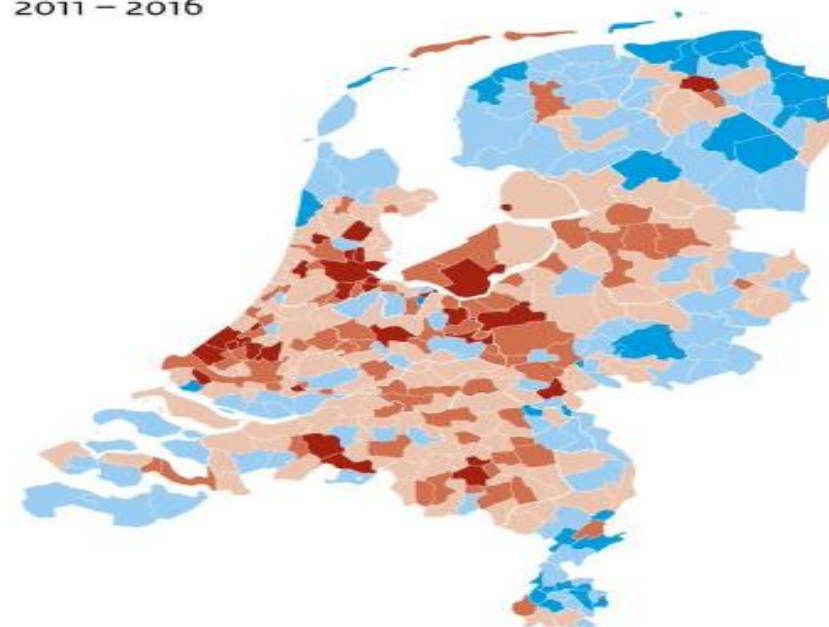
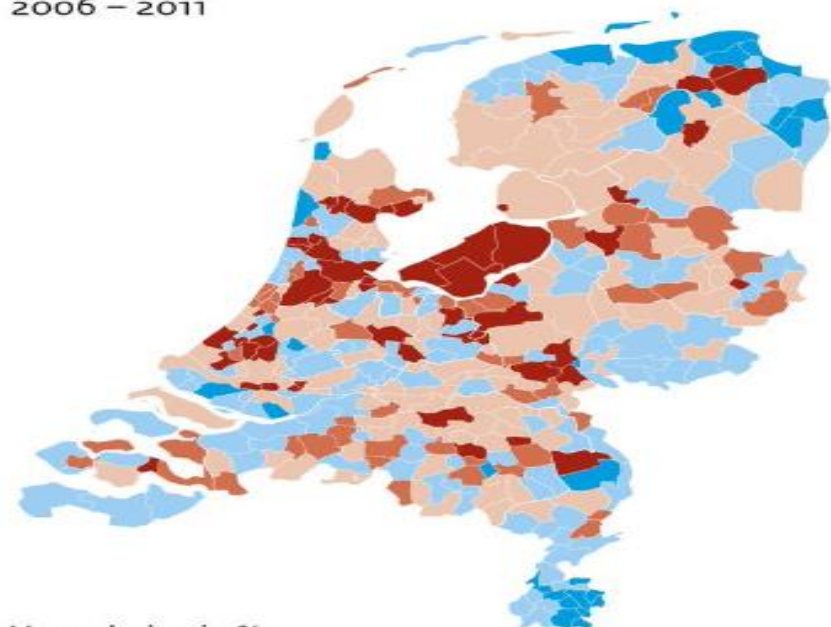
1. Veranderingen in de context van de Nederlandse vastgoedmarkt
2. Dynamiek van de vastgoedmarkt
3. Ontwikkelingen binnen vastgoedonderwijs en -onderzoek

Vastgoed de afgelopen 25 jaar



Bevolkingsontwikkeling per gemeente


2006 – 2011

2011 – 2016



Verandering in %

 Minder dan -2
 -2 - 0

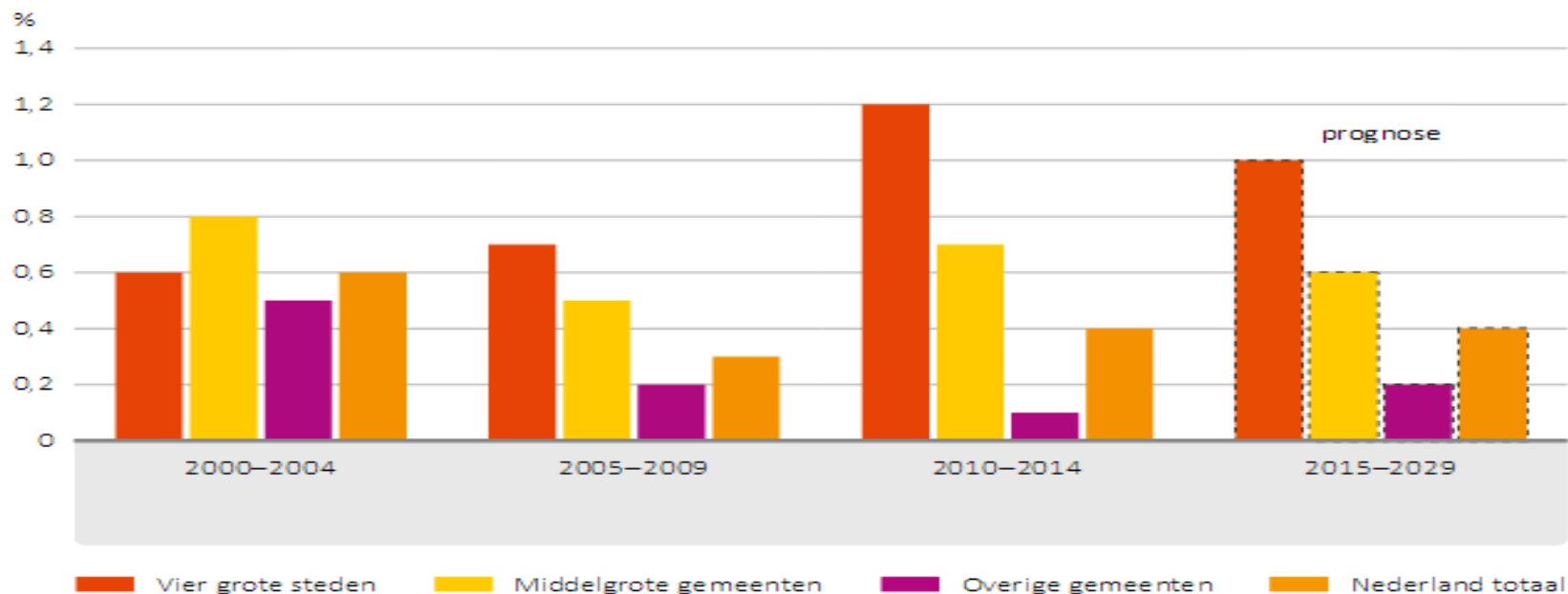
 0 - 2
 2 - 4

 4 of meer

Bron: CBS

Vastgoed de afgelopen 25 jaar

Bevolkingsgroei 2000-2020 naar verstedelijkingstype

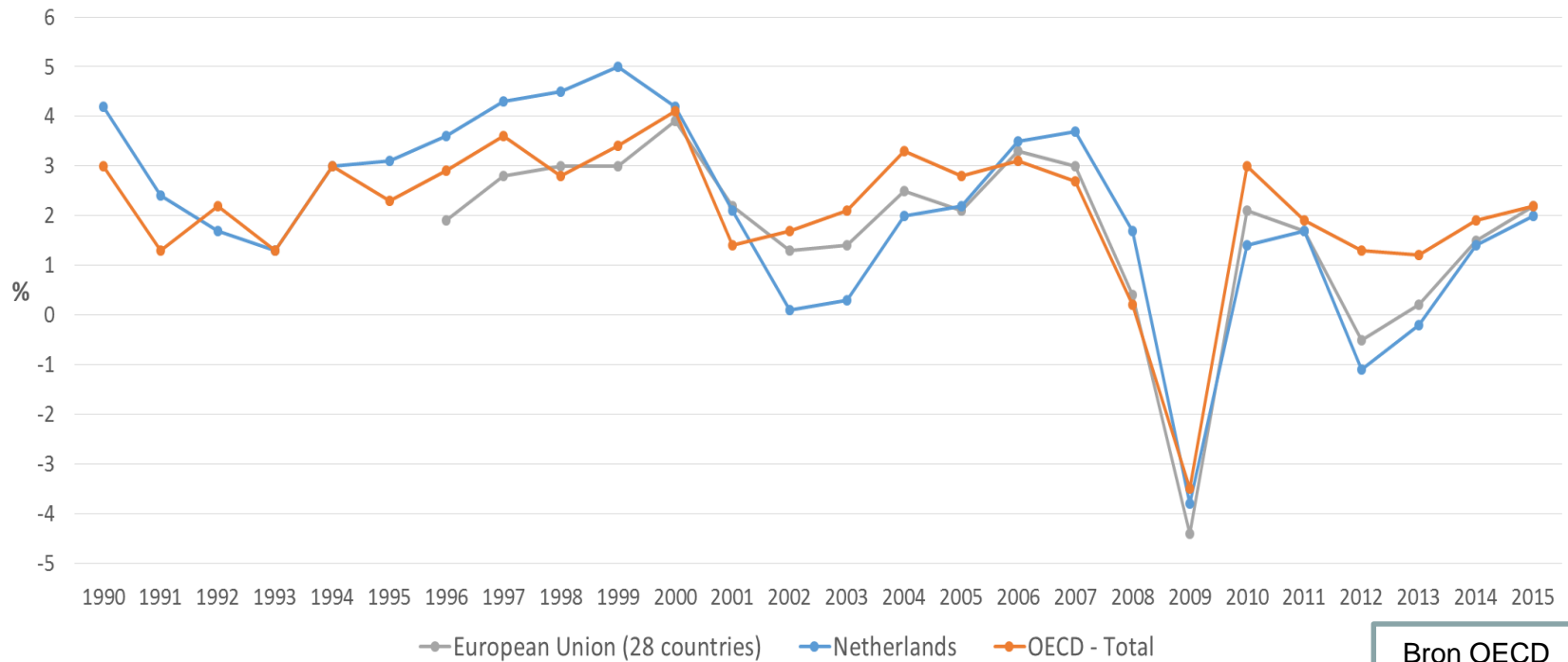


PBL/CBS regionale bevolkings- en huishoudensprognose

¹⁾ Gemeentegrenzen 2015. Vier grote steden: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht; Middelgrote gemeenten: overige gemeenten met in 2015 meer dan 100 duizend inwoners; Overige gemeenten: alle overige gemeenten.

Vastgoed de afgelopen 25 jaar

BBP Nederland, EU en OECD 1990-2015



Bron OECD

Vastgoed de afgelopen 25 jaar

Vrije tijd: verdeling van de vrije tijd over typen vrijetijdsbesteding en mobiliteit, bevolking 12 jaar en ouder, 1975-2005 en 2006-2011 (in uren per week en index 2011, 2006=100)

	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2006	2011	index
mediagebruik	18,5	17,8	19,0	18,8	18,8	18,7	18,9	19,6	20,9	107
sociale contacten	11,3	11,0	10,0	9,8	9,3	8,5	7,5	8,6	7,2	84
recreatieve activiteiten en ontspanning	13,7	14,0	15,2	13,7	14,0	12,9	13,1	13,3	13,5	102
maatschappelijke participatie	2,0	2,0	2,2	2,1	2,2	1,8	1,8	2,0	2,3	100
vrijetijds mobiliteit	2,6	2,3	2,9	2,9	3,2	3,0	3,5	4,0	3,6	90

vet = verschil tussen 2006 en 2011 significant ($p = < 0.05$)

Bron: SCP (TBO '75-'05, TBO '06); SCP en CBS (TBO '11)

Vastgoed de afgelopen 25 jaar

WMO op maat....



Vastgoed de afgelopen 25 jaar

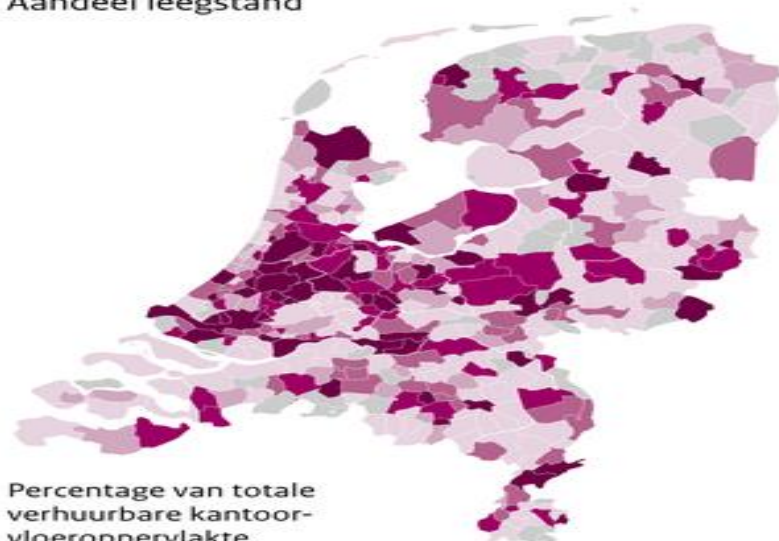
Ontwikkeling vastgoedvoorraad 1990-2015 (m2)

	1990	2015	in %
Woningen (aantal)	5,744 mio	7,588 mio	+ 32%
Winkels	17 mio	30 mio	+ 76%
Kantoren	30 mio	50 mio	+ 67%
Maatschappelijk vastgoed	?	85 mio (2012)	
wv Zorgvastgoed	35 mio	57 mio	+ 63%
Bedrijfsruimte	?	100-200 mio	
Overig vastgoed	?	?	

Vastgoed de afgelopen 25 jaar

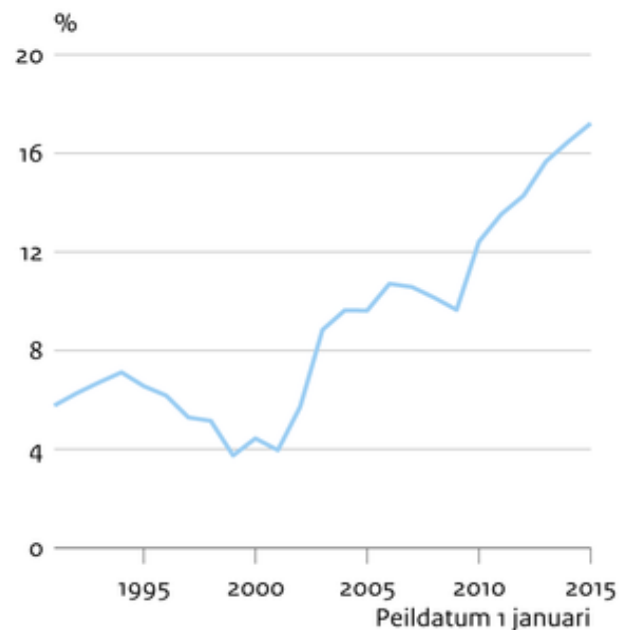
Leegstand kantoren 1990-2015

Aandeel leegstand



Bron: Bak; bewerking PBL

Aandeel leegstand



Vastgoed de afgelopen 25 jaar

 Rendement en risico van de vastgoedmarkten (1980-2015)

	Gemiddeld jaarrendement			Stdev
	1980-89	1990-99	2000-15	1980-15
USA (NCREIF)	9,3%	6,7%	9,0%	5,1%
UK (IPD)	11,1%	9,2%	7,7%	6,7%
NL (ROZ)	7,2%	11,0%	7,2%	3,5%

Bron: ROZ-IPD, IPD en NCREIF



Vereniging van Onroerend Goed Onderzoekers Nederland

Vastgoed de afgelopen 25 jaar

Tien grootste ontwikkelaars op de Nederlandse vastgoedmarkt

2002

ING Real Estate Development

Amstelland MDC

Bouwfonds

IMCA Vastgoed

Volker Wessels Stevin

Heijmans IBC

MAB

HBG Vastgoed

BAM NBM

3W Vastgoed

2015

Volker Wessels

Dura Vermeer

Kroonenberg

Borghese/COD

Multi Vastgoed

ASR Vastgoedontwikkeling

AM/AM RED

Schiphol Real Estate

Maarsse Groep

BPD

Rapportcijfer voor integriteit actoren op de Nederlandse vastgoedmarkt

		BEOORDEELDE DOELGROEP												
		Project-ontwikkelaars	Financiers	Beleggers	Beheerders	Handelaren	Makelaars	Overheid	Taxateurs	Accountants	Corporaties	Belastingadv.	Notarissen	Juridisch adv.
B	Projectontwikkelaars	6.63	6.84	6.67	6.55	4.59	4.75	6.19	5.75	7.30	6.67	7.05	7.47	7.27
E	Financiers	5.46	7.67	6.74	6.85	5.10	4.95	6.82	5.38	7.10	6.38	6.54	6.80	7.05
O	Beleggers	5.53	7.02	7.32	7.10	4.56	5.02	6.83	6.41	7.78	6.64	7.39	7.54	7.40
O	Beheerders	5.60	7.10	6.60	7.80	5.45	5.55	7.10	6.00	7.65	6.45	7.05	7.60	7.30
R	Makelaars	5.60	6.11	6.00	7.04	4.62	6.72	6.83	6.62	7.15	6.91	7.01	7.57	6.98
D	Taxateurs	4.89	5.81	5.58	6.55	4.79	5.53	5.95	6.74	7.13	6.55	6.53	6.97	6.68
E	Accountants	5.42	6.67	6.75	6.83	6.17	5.75	7.00	6.17	8.25	7.00	6.91	7.25	7.33
E	Corporaties	5.46	6.98	6.13	6.89	5.57	5.57	6.31	5.46	7.78	7.80	7.37	7.56	7.30
L	Belastingadviseurs	6.14	7.00	6.82	7.11	5.89	5.25	7.64	5.96	8.25	7.50	8.14	7.57	7.79
A	Notarissen	5.58	5.77	5.40	6.19	4.79	5.22	6.97	4.88	7.32	6.68	6.73	8.12	6.74
A	Overig juridisch advies	6.33	7.33	7.00	6.33	5.89	5.33	6.78	5.33	7.22	6.89	7.89	7.89	8.00
R														
	Gecorrigeerd gemiddelde	5.54	6.47	6.14	6.70	4.98	5.21	6.69	5.69	7.46	6.74	6.99	7.43	7.11
N		424	449	429	467	487	434	487	449	475	433	459	373	478

Gecorrigeerd gemiddelde: gemiddeld integriteitscijfer per doelgroep berekend onder uitsluiting van de respondenten uit die doelgroep zelf.

Vastgoed de afgelopen 25 jaar

Ontwikkeling vastgoedbeleggingsportefeuille 1989-2014 (x miljard €)

	1989	2004	2014
Pensioenfondsen	15,1	47,0	110,2
Verzekeraars	7,7	22,2	12,0
Beleggingsfondsen	1,7	4,0	4,7
Totaal netto eigen vermogen	24,5	73,3	126,9
Buitenlandse beleggers in NL	1,2	13,0	21,4

Internationale activiteit van Nederlandse ontwikkelaars 2009

	Company	ING Real Estate	Bouwfonds	MAB	Multi	Schiphol Real Estate	Volker Wessels	Heijmans	TCN	Ballast	Breevast	Corio	3W	Redema	Delta	van der Looy	Modulus	Lisman	Janssen de Jong	Segro	Unibail Rodamco	Meyer Bergman	Fonuninvest	Wyckerveste	Kroon Vastgoed	Snippe	Multiplan	ECC	Redevco	Stabel International	Midreth	
Europe	Albania	1																														
	Belgium	16	■	■	■	■	■	■			■			■		■				■			■	■	■	■	■	■	■	■	■	
	Bulgaria	1																														
	Croatia	1																														
	Czech Republic	5	■	■	■										■						■											
	Denmark	1		■																												
	Estonia	1						■																								
	France	11	■	■	■	■	■			■					■	■					■	■	■	■	■	■	■					
	Germany	16	■	■	■	■	■	■	■					■	■	■	■					■	■	■	■	■	■					■
	Greece	1																														
	Hungary	3	■	■	■																	■										
	Italy	6	■			■	■									■					■			■								
	Luxemburg	5		■	■	■	■					■										■		■				■				
	Poland	7	■			■		■				■			■						■								■			
	Portugal	2				■				■												■										
	Romania	2	■			■									■																	
	Slovakia	5	■	■	■	■						■			■							■										
	Spain	8	■	■	■	■				■								■				■				■						
	Sweden	3		■		■		■														■										
	Switzerland	2				■												■				■										
Turkey	2				■																											
Ukraine	2				■																											
United Kingdom	6	■			■		■		■												■		■									
World	Australia	1	■																													
	Canada	1									■																					
	Caribbean	1																														
	Hong Kong	1				■															■											
	South Africa	1							■																							
	Thailand	1																														
	United States	2	■					■																								
	Vietnam	1																														

Bron Neary 2009

Vastgoed de afgelopen 25 jaar

Academische vastgoedopleidingen

	startjaar	aantal alumni
ASRE	1989	1383
MCD(EUR+TUD)	2003	220
NBU	2003	nvt
RUG	1995	536
RUN	2006	101
TIAS/NIMBAS	1998	400
TUD	1991	1600
TUE	1993	548
UvA	1966/1995	240
UvM	1998	320



Vereniging van Onroerend Goed Onderzoekers Nederland

Vastgoed de afgelopen 25 jaar

Oprichtingsjaar organisaties Nederlandse vastgoedsector

Actiz	2006	NRW	1986
AEDES	1913	NVM	1898
Bouwend Nederland	2004	Vastgoedbelang	1894
Forumvast	2011	VBA	1961
IVBN	1995	VGM NL	2009
Kences	1999	VGM NL	2009
KNB	1850	VOGON	1991
NEPROM	1974	VvE Belang	1999
NEVAP	2011	Woonbond	1990



Vereniging van Onroerend Goed Onderzoekers Nederland

**WAAROM
MOEILIK DOEN
ALS
HET SAMEN KAN**

Loesje