



## Verantwoording onderzoek

In voorliggend document wordt een toelichting gegeven op de gehanteerde uitgangspunten en gemaakte keuzes bij het onderzoek naar de instroom van buitenlandse beleggers in de Nederlandse vastgoedmarkt. Het betreft een onderzoek dat door PBL en Deloitte in gezamenlijkheid is uitgevoerd. Voor het onderzoek naar de instroom van buitenlandse beleggers in de Nederlandse vastgoedmarkt is de database van Vastgoedjournaal over de periode 2009-2015 als basis gebruikt. In deze database zijn transacties opgenomen van beleggers in commercieel vastgoed.

Het onderzoek richt zich op de nationaliteit van kopers en verkoper, de verdeling naar

vastgoedsegmenten van de buitenlandse vastgoedbeleggingen en de ruimtelijke verdeling van de transacties door buitenlandse vastgoedbeleggers in Nederland. Bij de categorisering staan de categorieën kantoor, wonen, retail en industrieel/logistiek/bedrijfsruimte centraal.

Bij de analyse is gestart met het afzonderlijk in beeld brengen van de voornoemde invalshoeken. Het onderzoek richt zich op commerciële beleggers. Het betreft daarnaast een kwantitatief onderzoek waarbij de kenmerken van de transacties als opgenomen in de database uitgangspunt vormen. Een verificatie op transactieniveau heeft niet plaatsgevonden. Het gaat

daarnaast om een dataset van de mutaties binnen de voorraad vastgoedbeleggingen in Nederland.

Kenmerkend voor de vastgoedmarkt is een zekere mate van intransparantie van de markt: niet alle vastgoedtransacties zijn volledig openbaar. Van sommige transacties is het transactievolume, de omvang van de transactie of de identiteit van de koper/verkoper niet openbaar gemaakt. Dit betekent dat de database niet op alle onderdelen als volledig beschouwd kan worden. Op basis van de database is het daarom niet mogelijk om uitspraken te doen over de absolute totalen in volume en omvang van de vastgoedtransacties in de onderzochte periode in Nederland.

In dit onderzoek is daarom met name gefocust op de trends over de periode 2009-2015 waarbij in de tekst afronding van de onderzoeksresultaten heeft plaatsgevonden op 5%. In de ondersteunende visualisaties heeft deze afronding niet plaatsgevonden.

De onderzoeksresultaten naar de omvang van het buitenlandse transactievolume zijn vergeleken met de trend volgend uit vergelijkbaar onderzoek. Dit toont overeenkomende inzichten in termen van trends door de jaren heen en verhouding tussen Nederlandse en Buitenlandse kopers. Het totale transactievolume komt daarbij niet overeen.

### Nationaliteit koper

In het onderzoek is de nationaliteit van de koper geanalyseerd. Er is daarbij onderscheid gemaakt naar Nederlands, buitenlands en een restcategorie 'combinatie/onbekend'. De kopers die een combinatie van een buitenlandse- en een Nederlandse nationaliteit hebben, zijn onderverdeeld onder de categorie 'combinatie/onbekend'. Transacties van kopers met twee buitenlandse nationaliteiten zijn aan de categorie buitenlandse nationaliteit toegedeeld.

De groep 'buitenland' is, waar mogelijk, verder gespecificeerd naar Duitsland, het Verenigd Koninkrijk, Overige EU, de Verenigde Staten en Overige niet-EU. Indien er sprake is van meerdere kopers die niet aan één van de voornoemde categorieën is toe te delen of als de nationaliteit niet bekend is, dan is de herkomst aangeduid als combinatie/onbekend.

### Nationaliteit verkoper en relaties tussen koper en verkoper

In het onderzoek is vervolgens een analyse uitgevoerd op de

nationaliteit van de verkoper op basis van dezelfde categorisering als bij de koper. Op basis hiervan is de relatie tussen de koper en verkoper in termen van nationaliteit in beeld gebracht. Inzichtelijk is daarmee gemaakt welke nationaliteiten vastgoed van elkaar kopen. Vanuit deze invalshoek is onderzocht of het stijgende transactievolume door buitenlandse beleggers tevens gepaard gaat met een groei van het belegd vermogen door buitenlandse partijen, of dat buitenlandse partijen voornamelijk van andere buitenlandse partijen vastgoed kopen. Daarbij is gekeken naar de omvang van het transactievolume dat vanuit Nederlands eigendom naar buitenlandse eigendom is gegaan over de periode 2009-2015. Dit is gedaan door de transacties vanuit Nederlands eigendom te verminderen transacties die vanuit het buitenland terug in Nederlands eigendom zijn gekomen.

### Categorisering naar vastgoedsegmenten

Om tot een voor de gewenste analyse bruikbare dataset van uniform geregistreerde vastgoedtransacties te komen is een aantal bewerkingen uitgevoerd op de database. Zo is de indeling van transacties in een groot aantal vastgoedsegmenten teruggebracht naar de categorieën kantoor, wonen, retail en Industrieel/logistiek/bedrijfsruimte, voor zover dit op basis van de aan de transactie toegekende omschrijving valt af te leiden.

Niet alle transacties zijn onder te brengen in deze categorieën. Naast de vier genoemde segmenten bevat de database ook transacties uit andere segmenten, zoals hotels, leisure, etc. of transacties waarin meerdere vastgoedsegmenten zijn betrokken. Daarnaast zijn er transacties opgenomen waar geen vastgoedsegment bij is vermeld. Deze transacties zijn toebedeeld aan de categorie overige.

Transacties kunnen objecten uit verschillende categorieën zijn. Deze transacties zijn gecategoriseerd als combinatie. Omdat het onderzoek zich niet richt op deze categorieën is er voor gekozen om in de visualisaties deze groep transacties gezamenlijk te presenteren.

### Ruimtelijke verdeling transacties

Een vierde invalshoek ziet op de toedeling van de transacties van buitenlandse partijen naar gemeenten. Om deze toedeling mogelijk te maken zijn de transactiegegevens gekoppeld aan gemeentenamen (jaar 2015 op basis van het CBS). Van de vastgoedtransacties is tot op de plaatsnaam de locatieaanduiding geüniformeerd. Het beeld van de vijf grote gemeenten is uitgelicht. Hierbij zijn transacties in de gemeente Haarlemmermeer toebedeeld aan de gemeente Amsterdam. Transactie met vastgoed in één gemeente die niet vallen binnen de vijf grote gemeenten zijn toebedeeld aan de categorie overige gemeenten. Niet voor alle transacties is een zuivere toedeling naar één gemeente te maken omdat voor een gedeelte van de vastgoedtransacties sprake is van portefeuilles met meerdere vastgoedobjecten verspreid over meerdere plaatsen c.q. gemeenten. Deze transacties zijn toebedeeld aan de categorie diverse gemeenten.

### Omvang van de totale vastgoedbeleggingsmarkt

Een recent beeld van de omvang van het totaal door buitenlandse partijen in Nederlands vastgoed belegd vermogen is niet voorhanden. Het beeld van het verloop van de transacties (buitenlands/Nederlands) is van invloed op de samenstelling van de totale vastgoedmarkt in Nederland. De conclusie dat er meer vastgoed door buitenlandse partijen is

## Verantwoording onderzoek

gekocht zou tot gevolg moeten hebben dat de samenstelling van de voorraad (buitenlands/Nederlands) ook wijzigt. Een exacte analyse c.q. studie daarnaar valt buiten de scope van dit onderzoek. Onze trendanalyse op basis van de vastgoedtransacties wordt bevestigd door de analyse van MSCI van de samenstelling van de voorraad professioneel belegd vermogen in Nederlands vastgoed naar nationaliteit.

### Aanvullingen database

Na analyse van het transactievolume, het aantal transacties en de omvang van de transacties in m2 is onderzocht welke essentiële informatie van transacties met een volume groter dan € 5.000.000 of een omvang groter dan 10.000 m2 aangevuld konden worden. Voor het aanvullen van de database is gebruik gemaakt van gegevens beschikbaar bij het Kadaster en in de markt bekende gegevens. Het aantal aanvullingen dat op de database zijn gemaakt is beperkt. Ook is gekeken of de database aangevuld kon worden op basis van Strabo. Dit heeft eveneens tot beperkte aanvullingen geleid. Ter validering van de conclusies zijn de trends waargenomen op basis van de onderzochte database vergeleken met de trends uit publicaties van bijvoorbeeld PropertyNL.

In de analyse zijn de vastgoedtransacties waarvan het transactievolume (in euro's) bekend is meegenomen. Indien de analyses worden uitgevoerd op basis van andere grootheden, zoals de aantallen transacties en/of het aantal vierkante meters betrokken in de transacties ontstaat mogelijk een ander beeld.

Tot slot worden in de notitie getallen genoemd over het totale beleggingsvolume in Nederland en het aandeel van buitenlandse partijen daarbinnen. In 2011 heeft

IPD, in de persoon van Bert Teuben (2011; zie ook Vastgoedmarkt), becijferd dat de totale omvang van de vastgoedmarkt 119 miljard euro is waarvan 18% (24 miljard euro). Een dergelijk onderzoek is arbeidsintensief en voornamelijk niet herhaald. Wel weten we via MSCI dat de omvang van de Nederlandse vastgoedbeleggingsmarkt inmiddels 113 miljard euro is. Op basis van een eerste grove schatting laat MSCI weten dat het aandeel buitenlandse partijen daarbinnen ten minste 25% moet zijn.