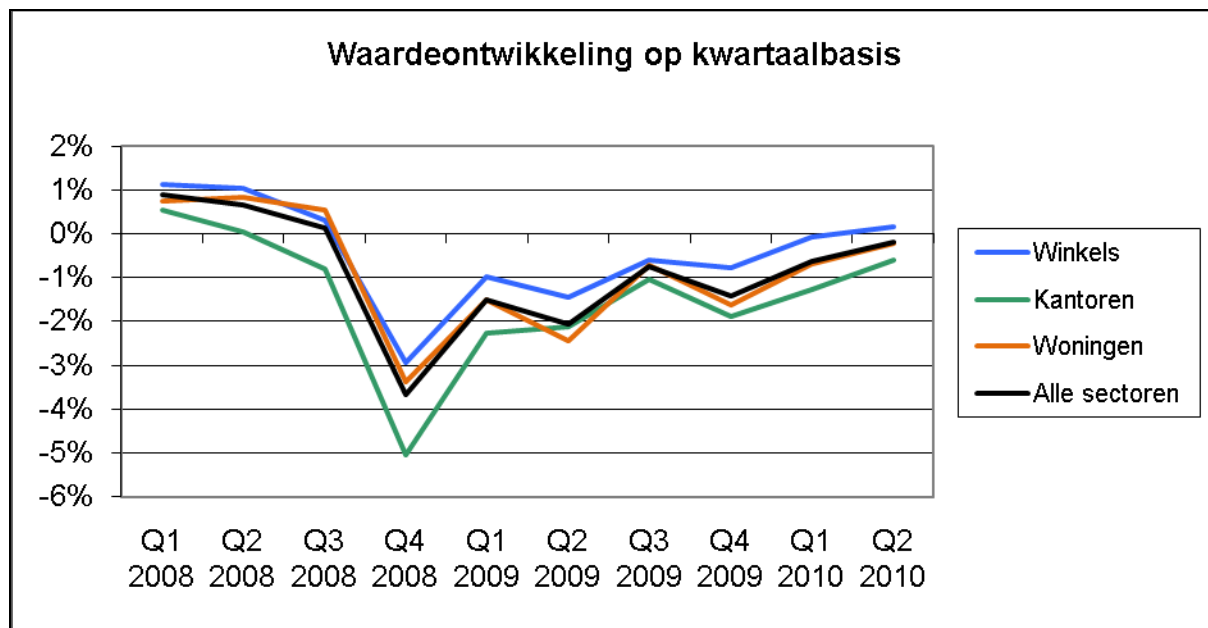


**Dalende markthuur en stijgende leegstand tasten waarde verder aan**

**Almere, 13 augustus 2010:** Het totaal rendement op vastgoedbeleggingen (exploitatieportefeuille) is in het tweede kwartaal uitgekomen op 1,2% en op jaarbasis 2,3%. Dat is hoger dan het totaal rendement in het voorgaande kwartaal, dat toen op jaarbasis een resultaat van 0,3 % liet zien. Dit is bekend gemaakt door IPD Nederland dat in samenwerking met Stichting ROZ Vastgoedindex Nederland de rendementen berekent voor de IPD/ROZ Kwartaalindex.

Voor het zevende opeenvolgende kwartaal trad op kwartaalbasis een waardedaling op. De daling van de waarde met 0,2% was echter wel de kleinste waardedaling sinds het vierde kwartaal van 2008. In het eerste kwartaal van 2010 bedroeg de waardedaling nog 0,6%. Op jaarbasis kwam de waardedaling uit op 2,9% ten opzichte van 4,8% in het voorgaande kwartaal.



Op kwartaalbasis was het direct rendement (op basis van de netto huurinkomsten) met 1,4% gelijk aan de resultaten in het voorgaande kwartaal. Het direct rendement kwam op jaarbasis uit op 5,4%.

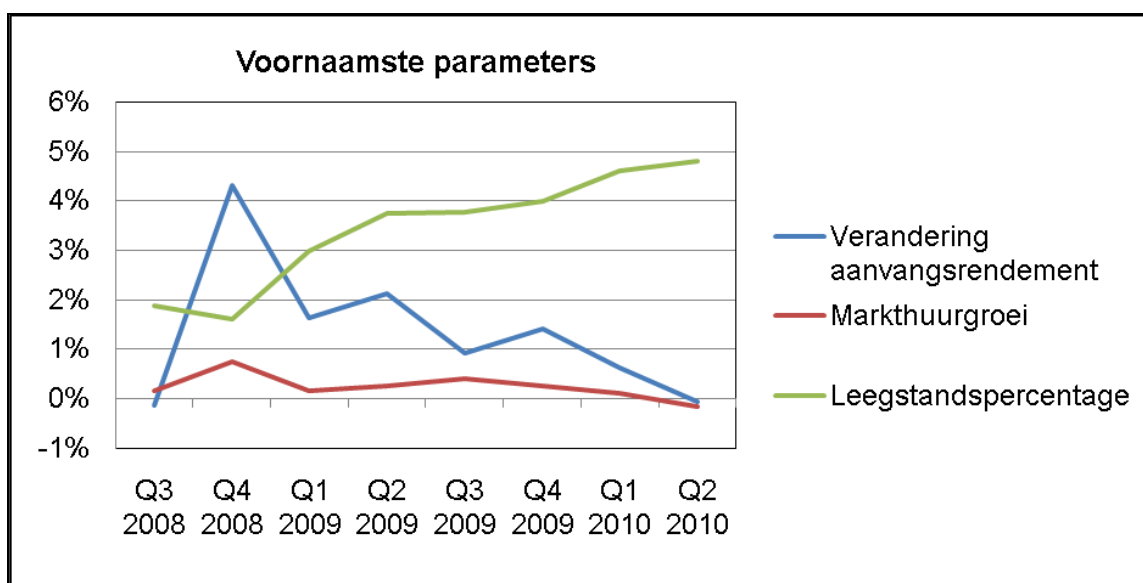
Op zowel kwartaal- als op jaarbasis behaalden alle sectoren een positief totaal rendement. De winkels realiseerden op jaarbasis daarbij het hoogste totaal rendement (5,0%) en woningen het laagste (0,6%). Het rendement voor vastgoedbeleggingen kwam op jaarbasis lager uit dan dat van aandelen en obligaties. In het tweede kwartaal echter behaalde vastgoed een hoger rendement dan aandelen, maar lager dan obligaties.

## Nadere toelichting

Het direct rendement is in het tweede kwartaal van 2010 op jaarbasis gestegen van 5,3% tot 5,4%. De stijging treedt met name op doordat de netto huurinkomsten in de teller nagenoeg gelijk zijn gebleven terwijl de noemer, die de onderliggende waarde van het vastgoed representeert, kleiner is geworden als gevolg van toenemende waardedaling. Indien alleen naar de inkomsten (actuele huurinkomsten) wordt gekeken, dan blijken deze in dit kwartaal met 0,2% ten opzichte van het voorgaande kwartaal te zijn afgenomen. Toegenomen leegstand is hiervoor de verklaring. Ten opzichte van juni 2009 is echter nog wel een lichte toename met 0,1% te zien.

Het indirect rendement (waardeontwikkeling) op kwartaalbasis varieert per sector. De waardeontwikkeling bedroeg op kwartaalbasis voor de winkels 0,2%, voor kantoren -0,6% en voor de woningen -0,2%. Dit was voor het eerst sinds het vierde kwartaal van 2008 dat er voor tenminste één sector weer een waardestijging optrad. Op jaarbasis kwam de waardeverandering uit op -1,2% voor winkels, gevolgd door woningen met -3,2% en kantoren met -4,7%. Vanaf de start van de waardedaling in het vierde kwartaal van 2008 binnen de IPD/ROZ Kwartaalindex, is beleggingsvastgoed nu nominaal met gemiddeld 9,7% in waarde gedaald. De reële waardedaling (dat wil zeggen rekening houdend met inflatie) bedraagt 10,8%.

Indien de voornaamste onderliggende parameters voor het indirect rendement worden bekeken, zijn er twee opvallende ontwikkelingen waar te nemen. De aanvangsrendementen stabiliseren in het tweede kwartaal. Daarentegen treedt voor het eerst sinds de start van de publicatie van de IPD/ROZ kwartaalcijfers in 2008 een daling op van de markthuren. Deze daling is met 0,2% gering, maar heeft wel een negatieve invloed op de waarde van het vastgoed. Dit is vergelijkbaar met de door IPD geregistreerde ontwikkeling in het Verenigd Koninkrijk waarbij aanvankelijk (2008) ook sprake was van stijging van de aanvangsrendementen terwijl de markthuurgroei nog een stijging liet zien. De daling van de markthuurgroei zette ook daar pas in een later stadium in (2009).



De IPD/ROZ Nederlandse Kwartaalindex heeft in het tweede kwartaal van 2010 een omvang van 3.851 objecten in eigendom van 42 fondsen met een gezamenlijke waarde van € 32,0 miljard. Hiermee vertegenwoordigt de kwartaalindex ca. 82% van de kapitaalswaarde in de IPD/ROZ jaarindex.

-----Einde-----

**Notes to editors:**

IPD is a global information business, dedicated to the objective measurement of commercial real estate performance. As the world's number one provider of real estate performance analysis for funds, investors, managers and occupiers, IPD offers a full range of services including research, reporting, benchmarking, conferences and indices. Operating in over 20 countries including most of Europe, the US, South Africa, Canada, Australia, New Zealand and Japan, its indices are the most authoritative measures of real estate returns worldwide and the basis for the developing commercial property derivatives market. For further information visit [www.ipd.com](http://www.ipd.com).

**Voor meer informatie kan contact opgenomen worden met:**

IPD Nederland - Mirande Waldmann  
Telefoon: +31 (0)88 328 2200  
Email: [netherlands@ipd.com](mailto:netherlands@ipd.com)