

Methodologie

De ROZ / IPD kwartaalindicator is een schatting van de werkelijke marktresultaten. Deelnemende fondsen leveren hun gehele portefeuille aan op basis waarvan waarden voor de waardegroei en huurwaardegroei berekend worden voor de vijf sectoren. Deze groeiwaarden worden vervolgens geëxtrapoleerd en toegepast op alle objecten die voorkomen in de ROZ / IPD databank. De kwartaalindicator is gebaseerd op de resultaten van zowel de geschatte objecten als ook de werkelijk gewaardeerde objecten. De uitkomsten zijn niet geschikt voor benchmarking.

Raming Databank Totaal Rendement - Standing Investments (%)

	Kwartaalstart tot kwartaaleinde						12 mnd voortschrijdend			Jaar tot nu
	Mar 2007	Jun 2007	Sep 2007	Dec 2007	Mar 2008	Jun 2008	Dec 2007	Mar 2008	Jun 2008	Jun 2008
Standing Investments:										
Winkels	3,5	3,2	3,1	3,1	2,7	2,8	13,6	12,7	12,3	5,6
Kantoren	3,1	2,8	2,8	2,7	2,2	1,9	12,0	10,9	10,0	4,2
Woningen	2,6	2,3	2,3	2,3	1,7	1,8	9,8	8,9	8,3	3,6
Bedrijfsruimten	3,4	2,6	2,6	2,6	4,2	1,5	11,6	12,5	11,2	5,7
Alle Standing Investments*	3,0	2,7	2,7	2,6	2,3	2,1	11,6	10,7	10,1	4,4

Raming Databank Direct Rendement (%)

	Kwartaalstart tot kwartaaleinde						12 mnd voortschrijdend			Jaar tot nu
	Mar 2007	Jun 2007	Sep 2007	Dec 2007	Mar 2008	Jun 2008	Dec 2007	Mar 2008	Jun 2008	Jun 2008
Standing Investments:										
Winkels	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	6,1	6,1	6,1	3,0
Kantoren	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	6,6	6,6	6,6	3,3
Woningen	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0	0,9	3,7	3,7	3,7	1,9
Bedrijfsruimten	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	7,5	7,5	7,5	3,8
Alle Standing Investments*	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	5,3	5,3	5,2	2,6

Raming Databank Waarde Groei (%)

	Kwartaalstart tot kwartaaleinde						12 mnd voortschrijdend			Jaar tot nu
	Mar 2007	Jun 2007	Sep 2007	Dec 2007	Mar 2008	Jun 2008	Dec 2007	Mar 2008	Jun 2008	Jun 2008
Standing Investments:										
Winkels	2,0	1,7	1,6	1,6	1,2	1,3	7,0	6,3	5,9	2,6
Kantoren	1,5	1,2	1,2	1,2	0,5	0,3	5,1	4,1	3,2	0,8
Woningen	1,6	1,4	1,4	1,4	0,8	0,9	5,9	5,0	4,5	1,7
Bedrijfsruimten	1,5	0,8	0,8	0,8	2,2	-0,4	3,9	4,7	3,4	1,8
Alle Standing Investments*	1,7	1,4	1,4	1,4	0,9	0,8	6,0	5,2	4,6	1,8

Raming Databank Markthuurgroei (%)

	Kwartaalstart tot kwartaaleinde						12 mnd voortschrijdend			Jaar tot nu
	Mar 2007	Jun 2007	Sep 2007	Dec 2007	Mar 2008	Jun 2008	Dec 2007	Mar 2008	Jun 2008	Jun 2008
Standing Investments:										
Winkels	0,8	0,8	0,8	0,8	0,4	0,7	3,2	2,7	2,7	1,1
Kantoren	0,8	0,6	0,6	0,6	0,4	0,4	2,6	2,2	2,0	0,8
Woningen	0,6	0,5	0,5	0,5	-0,4	1,2	2,1	1,1	1,8	0,8
Bedrijfsruimten	1,3	1,2	1,2	1,1	-0,4	0,4	4,8	3,1	2,4	0,1
Alle Standing Investments*	0,8	0,7	0,6	0,6	0,2	0,7	2,8	2,2	2,2	0,9

Raming Databank Reversionary Yield (%)

	Kwartaalstart tot kwartaaleinde					
	Mar 2007	Jun 2007	Sep 2007	Dec 2007	Mar 2008	Jun 2008
Standing Investments:						
Winkels	6,3	6,3	6,2	6,2	6,1	6,1
Kantoren	7,2	7,2	7,1	7,1	7,0	7,0
Woningen	4,7	4,7	4,6	4,6	4,6	4,6
Bedrijfsruimten	7,7	7,7	7,8	7,8	7,5	7,6
Alle Standing Investments*	6,0	5,9	5,9	5,8	5,7	5,7

Raming Databank Reversionary Yield Verschuiving (%)

	Kwartaalstart tot kwartaaleinde					
	Mar 2007	Jun 2007	Sep 2007	Dec 2007	Mar 2008	Jun 2008
Standing Investment:						
Winkels	-1,4	-1,0	-1,0	-0,6	-0,7	-0,7
Kantoren	-1,0	-0,7	-0,8	-0,4	0,2	-0,1
Woningen	-1,2	-1,0	-1,0	-0,7	-1,2	0,3
Bedrijfsruimten	-0,4	0,3	0,3	0,4	-2,6	0,7
Alle Standing Investments*	-1,2	-0,9	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3

Aanvangsrendementen stabiliseren in Q2 2008

Ten opzichte van Q1 in 2008 tekent zich in Q2 een daling af van het totaal rendement. Het kwartaalresultaat in Q2 2008 bedroeg 2,1% op standing investments niveau t.o.v. 2,3% in Q1 2008, een daling van 20 basispunten. Het totaal rendement op jaarbasis (12-maandsvoortschrijdend) kwam uit op 10,1% ten opzichte van 10,7% in het voorgaande kwartaal.

Rendementen voor winkels laten op zowel kwartaal- als jaarbasis de hoogste rendementen zien. Het rendement van de kantoren daalt van 2,2% tot 1,9% in Q2. Het totale rendement op woningen stabiliseert zich in het tweede kwartaal op 1,8%, maar laat op jaarbasis het laagste rendement met 8,3% zien.

Met een stabiel direct rendement is de lagere waardegroei de verklarende factor voor de wijziging in de rendementen. Het direct rendement kwam op kwartaalbasis uit op 1,3% evenals in de voorgaande kwartalen en daalde op jaarbasis fractioneel van 5,3% tot 5,2% in Q2. De waardegroei daalde tot 0,8% op kwartaalbasis voor de standing investments (t.o.v. 0,9% in Q1 2008) en daalde op jaarbasis van 5,2% tot 4,6%.

De waardegroei laat voor de drie voornaamste sectoren binnen de kwartaal indicator (woningen, winkels en kantoren), nagenoeg geen wijzigingen zien ten opzichte van het eerste kwartaal. De winkels hebben op jaarbasis met 5,9% de hoogste waardegroei, gevolgd door de woningen (4,5%), bedrijfsruimten (3,4%) en tenslotte de kantoren (3,2%).

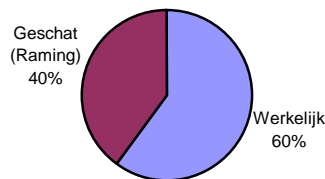
De markthuurgroei kwam in Q2 uit op 0,7% ten opzichte van 0,2% in Q1. De woningen vertonen in Q2 de hoogste markthuurgroei (1,2%). Op jaarbasis kwam de markthuurgroei voor alle sectoren uit op 2,2% en is daarmee gelijk aan het voorgaande kwartaal.

De aanvangsrendementen kwamen gemiddeld uit op 5,7%, dit is gelijk aan het voorgaande kwartaal.

Voor de ROZ/IPD Kwartaal Indicator Q2 2008 is 60% van de kapitaalswaarde in de ROZ/IPD jaarindex getaxeerd ten opzichte van 56% in Q1.

Taxaties

Dit kwartaal



* Inclusief gemengd gebruik/overig objecten. Deze zijn niet apart opgenomen wegens te kleine sample size.