

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
	Jun 2007	Sep 2007	Dec 2007	Mar 2008	Jun 2008	Sep 2008	Mar 2008	Jun 2008	Sep 2008	Sep 2008
Standing Investments:										
Winkels	3.2	3.1	3.1	2.7	2.8	1.8	12.7	12.3	10.8	7.5
Kantoren	2.8	2.8	2.7	2.1	1.9	0.7	10.9	9.9	7.7	4.8
Woningen	2.3	2.3	2.3	1.7	1.8	1.5	8.9	8.3	7.5	5.1
Bedrijfsruimten	2.7	2.7	2.6	4.3	1.4	0.2	12.8	11.4	8.8	6.0
Alle Standing Investments*	2.7	2.7	2.6	2.2	2.1	1.4	10.7	10.1	8.7	5.9

Raming Databank Direct Rendement (%)

	Kwartaalstart tot kwartaaleinde						12 mnd voortschrijdend			Jaar tot nu
	Jun 2007	Sep 2007	Dec 2007	Mar 2008	Jun 2008	Sep 2008	Mar 2008	Jun 2008	Sep 2008	Sep 2008
Standing Investments:										
Winkels	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	6.1	6.1	6.1	4.6
Kantoren	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.7	6.6	6.6	6.7	5.0
Woningen	0.9	0.9	0.9	1.0	0.9	1.0	3.7	3.7	3.8	2.9
Bedrijfsruimten	1.8	1.8	1.8	1.9	1.9	1.8	7.5	7.6	7.6	5.7
Alle Standing Investments*	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3	5.3	5.2	5.3	4.0

Raming Databank Waarde Groei (%)

	Kwartaalstart tot kwartaaleinde						12 mnd voortschrijdend			Jaar tot nu
	Jun 2007	Sep 2007	Dec 2007	Mar 2008	Jun 2008	Sep 2008	Mar 2008	Jun 2008	Sep 2008	Sep 2008
Standing Investments:										
Winkels	1.7	1.6	1.6	1.2	1.3	0.3	6.3	5.9	4.5	2.8
Kantoren	1.2	1.2	1.2	0.5	0.3	-1.0	4.1	3.2	0.9	-0.2
Woningen	1.4	1.4	1.4	0.8	0.9	0.5	5.0	4.5	3.5	2.1
Bedrijfsruimten	0.8	0.8	0.8	2.3	-0.4	-1.6	4.9	3.6	1.1	0.3
Alle Standing Investments*	1.4	1.4	1.4	0.9	0.8	0.1	5.2	4.6	3.2	1.8

Raming Databank Markthuurgroei (%)

	Kwartaalstart tot kwartaaleinde						12 mnd voortschrijdend			Jaar tot nu
	Jun 2007	Sep 2007	Dec 2007	Mar 2008	Jun 2008	Sep 2008	Mar 2008	Jun 2008	Sep 2008	Sep 2008
Standing Investments:										
Winkels	0.6	0.6	0.6	0.4	0.7	0.1	2.2	2.3	1.9	1.3
Kantoren	0.6	0.6	0.6	0.4	0.3	-0.3	2.2	1.8	0.9	0.3
Woningen	0.5	0.5	0.5	-0.4	0.9	0.7	1.1	1.5	1.7	1.2
Bedrijfsruimten	0.7	0.7	0.6	-0.4	0.4	0.4	1.7	1.4	1.1	0.5
Alle Standing Investments*	0.6	0.6	0.6	0.2	0.6	0.1	1.9	1.9	1.5	0.9

Raming Databank Reversionary Yield (%)

	Kwartaalstart tot kwartaaleinde					
	Jun 2007	Sep 2007	Dec 2007	Mar 2008	Jun 2008	Sep 2008
Standing Investments:						
Winkels	6.3	6.2	6.2	6.1	6.1	6.1
Kantoren	7.2	7.1	7.1	7.0	7.0	7.0
Woningen	4.7	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6
Bedrijfsruimten	7.9	7.9	7.9	7.6	7.6	7.8
Alle Standing Investments*	5.9	5.9	5.8	5.7	5.7	5.7

Raming Databank Reversionary Yield Verschuiving (%)

	Kwartaalstart tot kwartaaleinde					
	Jun 2007	Sep 2007	Dec 2007	Mar 2008	Jun 2008	Sep 2008
Standing Investment:						
Winkels	-1.2	-1.2	-0.8	-0.7	-0.7	-0.2
Kantoren	-0.7	-0.8	-0.4	0.2	-0.2	0.7
Woningen	-1.0	-1.0	-0.7	-1.2	0.0	0.2
Bedrijfsruimten	-0.3	-0.3	-0.2	-2.7	0.8	2.0
Alle Standing Investments*	-1.0	-1.0	-0.6	-0.6	-0.4	0.0

Waardegroei neemt af in Q3 2008

Het totaal rendement op vastgoedbeleggingen (exploitatie portefeuille) is in het derde kwartaal op jaarbasis uitgekomen op 8,7%. Dit is 1,4 procentpunt lager dan het totaalrendement in het voorgaande kwartaal (10,1%).

Netto huurinkomsten op jaarbasis was 5,3% en de waardegroei 3,2%. Voor Q3 bleven de netto huurinkomsten met 1,3% gelijk, de waardegroei nam af van 0,8% tot 0,1%. Het totaal rendement op kwartaalbasis bedroeg voor winkels 1,8%, gevolgd door woningen met 1,5% en kantoren met 0,7%.

Het directe rendement (netto huurinkomsten) op kwartaalbasis is de afgelopen zeven kwartalen stabiel op 1,3% en ook op sectorniveau is sprake van een stabiel direct rendement: voor winkels 1,5%, voor kantoren 1,7% en voor woningen 1,0%.

De waardegroei op kwartaalbasis kwam uit op 0,1% en varieert per sector. De waardegroei van de winkels bedroeg 0,3% en die van woningen 0,5%. De kantoren lieten daarentegen op kwartaalbasis een waardedaling zien van 1,0% en ook de bedrijfsruimten daalden met 1,6%. De winkels stegen op jaarbasis met 4,5% het meest in waarde, gevolgd door de woningen (3,5%) en kantoren (0,9%).

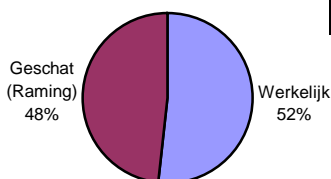
De markthuurgroei bleef gemiddeld ongeveer gelijk (groei van 0,1%) in het derde kwartaal. Op jaarbasis nam de markthuurgroei voor alle sectoren met gemiddeld 1,5% toe, wat een daling is van 40 basispunten ten opzichte van het voorgaande kwartaal. De markthuurgroei bedroeg op jaarbasis voor woningen 1,7%, voor kantoren 0,9% en voor winkels 1,9%.

De aanvangsrendementen bedroegen in het derde kwartaal afgerond gemiddeld 5,7%. Op kwartaalbasis is de dalende trend in de aanvangsrendementen tot staan gekomen.

Voor de ROZ/IPD Kwartaal Indicator Q3 2008 is 52% van de kapitaalswaarde in de ROZ/IPD jaarindex getaxeerd.

Taxaties

Dit kwartaal



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