

Aanvangsrendementen kantoren en bedrijfsruimten nemen verder toe in Q1 2009

Samenvatting

Het totaal rendement op vastgoedbeleggingen (exploitatieportefeuille) is in het eerste kwartaal op jaarbasis uitgekomen op 0,5%. Dat is lager dan het totaal rendement in het voorgaande kwartaal, toen het rendement op jaarbasis nog 2,8% bedroeg. Dit is bekend gemaakt door de ROZ-Vastgoedindex die in samenwerking met IPD de rendementen berekent.

De netto huurinkomsten (direct rendement) kwamen op jaarbasis op 5,0% uit en de waardegroei op -4,3%. Op kwartaalbasis waren de netto huurinkomsten met 1,3% vrijwel gelijk aan de resultaten in het voorgaande kwartaal en trad er een waardeverandering op van -1,5%. In het voorgaande kwartaal bedroeg de waardeverandering nog -3,7%. Bij de voornaamste sectoren behaalden de winkels op kwartaalbasis met 0,5% nog een positief totaal rendement, gevolgd door woningen met -0,5% en kantoren met -0,6%.

Nadere toelichting

Het directe rendement (netto huurinkomsten) op kwartaalbasis is fractioneel toegenomen tot 1,3% ten opzichte van het voorgaande kwartaal (1,2%). Het feit dat het direct rendement is toegenomen wordt veroorzaakt door de waardedaling van het vastgoed en stabiele huurinkomsten.

De waardedaling op kwartaalbasis varieert per sector. De waardeverandering van de winkels bedroeg -1,0%, kantoren -2,3% en woningen -1,5%, dit was het tweede opeenvolgende kwartaal waarin voor alle sectoren een waardedaling optrad. Op jaarbasis laten de winkels de kleinste waardeverandering zien van -2,6% gevolgd door woningen -3,5%. De kantoren laten op jaarbasis de grootste waardeverandering zien van -7,9%. Voor het eerst laten op jaarbasis de kantoren een negatief totaal rendement zien van -1,8%, in de voorgaande kwartalen werd de waardedaling nog gecompenseerd door de netto inkomsten verkregen uit de exploitatie. Sinds de start van de waardedaling binnen de ROZ/IPD vastgoedindex in het derde kwartaal van 2008 is het beleggingsvastgoed met gemiddeld ruim 5% in waarde gedaald.

Waar in het voorgaande kwartaal nog sprake was van een duidelijk positieve markthuurontwikkeling is deze in het eerste kwartaal tot vrijwel nul gereduceerd.

De aanvangsrendementen zijn dit kwartaal gemiddeld verder gestegen: voor de winkels fractioneel voor de woningen van 4,8% tot 4,9% en voor kantoren tot 7,5%. In een jaar tijd zijn de aanvangsrendementen als volgt verschoven: voor winkels van 6,1% naar 6,4%, voor woningen van 4,6% naar 4,9%, voor kantoren van 7,0% naar 7,5% en voor bedrijfsruimten van 7,4% naar 8,3%.

Directeur Aart Hordijk in een reactie: “De trend die in het vierde kwartaal van 2008 werd ingezet zet zich verder voort: stijgende aanvangsrendementen vanwege hogere risico's, resulterend in waardedaling. Ook de markthuurgroei is tot staan gekomen, wat effect heeft voor de nieuw af te sluiten huurcontracten. Scherpe waardedalingen zoals die zich in de UK en Ierland voordoen, zien wij hier vooralsnog niet, mede gezien het nog steeds relatief hoge direct rendement.”

Dit jaar wordt voor het eerst een werkelijke kwartaalindex berekend zonder extrapolatie. Dat is mogelijk geworden door de hoge participatie van de deelnemers :

De aanlevering bedroeg in Q1 2009 76% van de kapitaalswaarde in de ROZ/IPD jaarindex, in Q4 2008 bedroeg de aanlevering nog 67%. De waarde van alle objecten in de ROZ/IPD Vastgoedindex bedroeg eind 2008 € 43,8 miljard.

Den Haag, 8 mei 2009

Voor vragen kunt u contact opnemen met:

ROZ Vastgoedindex - Aart Hordijk
Telefoon: 070-3490195
Email: info@roz.nl

IPD- Goffe Jensma
Telefoon: +44 (0)20 7336 9359
Email: goffe.jensma@ipd.com