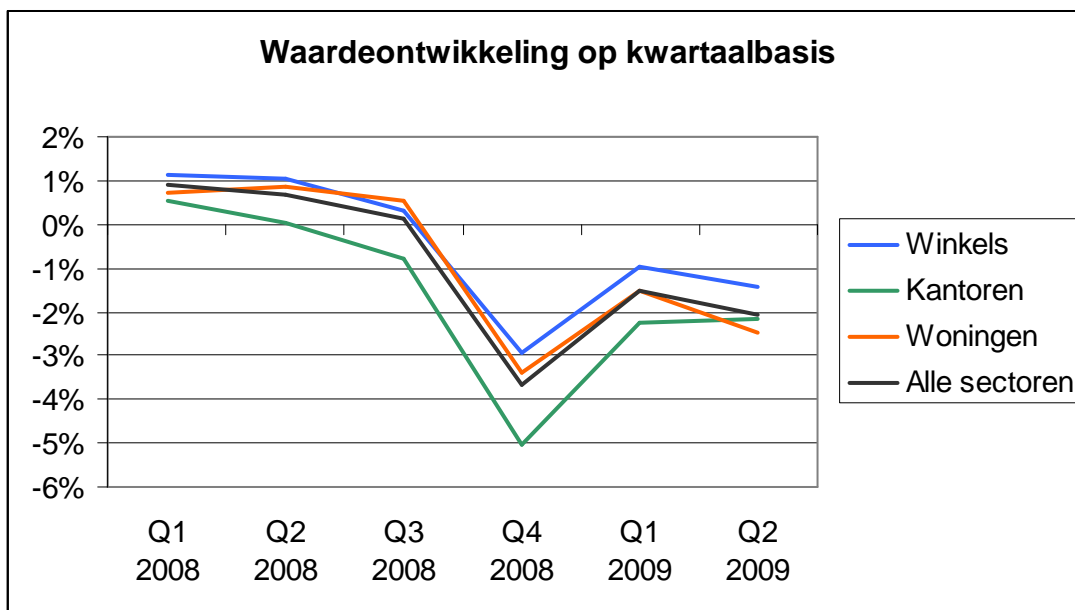


Waardeontwikkeling Nederlands beleggingsvastgoed -7% op jaarbasis.

Samenvatting

Het totaal rendement op vastgoedbeleggingen (exploitatieportefeuille) is in het tweede kwartaal op jaarbasis uitgekomen op -2,2%. Dat is lager dan het totaalrendement in het voorgaande kwartaal, toen het rendement op jaarbasis nog positief was en 0,5% 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 5,1% uit en de waardeontwikkeling op -7,0%. Op kwartaalbasis waren de netto huurinkomsten met 1,3% gelijk aan de resultaten in het voorgaande kwartaal en trad er een waardedaling op van -2,1%. In het voorgaande kwartaal bedroeg de waardedaling nog -1,5%. Bij de voornaamste sectoren behaalden de winkels op kwartaalbasis met 0,1% nog net een positief totaal rendement, dit geldt niet voor kantoren met -0,5% en woningen met -1,6%. Ook op jaarbasis behaalden alleen de winkels met 0,8% een positief rendement.



Nadere toelichting

Het directe rendement (netto huurinkomsten) is van kwartaal op kwartaal gelijk gebleven met 1,3%, maar varieert tussen 0,9% (woningen) en 1,8% (bedrijfsruimten) per sector. Het indirecte rendement (waardeontwikkeling) op kwartaalbasis varieert ook per sector. De waardeontwikkeling van de winkels bedroeg -1,4%, kantoren -2,2% en woningen -2,5%. Dit was het derde opeenvolgende kwartaal waarin voor alle sectoren een waardedaling optrad. Op jaarbasis laten de winkels de kleinste waardedaling zien van -5,0% gevolgd door woningen -6,7%. De kantoren laten op jaarbasis de grootste waardeverandering zien van -9,9%. Op jaarbasis hebben naast de kantoren nu ook de woningen een negatief totaal rendement behaald. 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 nu met gemiddeld -7% in waarde gedaald.

De markthuurontwikkeling is met 0,2% vrijwel onveranderd ten opzichte van het voorgaande kwartaal.

De aanvangsrendementen zijn dit kwartaal verder gestegen :voor de winkels bedraagt die nu 6,5%, voor de woningen 4,7% en voor kantoren 7,5%. In een jaar tijd zijn de aanvangsrendementen als volgt verschoven : voor winkels van 6,2% naar 6,5%, voor woningen van 4,4% naar 4,7%, voor kantoren van 6,7 naar 7,5% en voor bedrijfsruimten van 7,4% naar 7,8%.

Directeur Aart Hordijk in een reactie : “Op jaarbasis is de waardeontwikkeling van de meest conjunctuur gevoelige sectoren te weten kantoren en bedrijfsruimten nu op ca. -10% uitgekomen. Ook de woning sector met 43% de grootste sector in de ROZ/IPD vastgoedindex laat inmiddels een waardeontwikkeling van -6,7% zien. In die sector hebben partijen die met hoge financiering woningcomplexen kochten, zich terug getrokken van de markt en dat doet zich voelen in de prijsvorming.”

Dit jaar wordt voor het eerst een werkelijke kwartaalindex berekend zonder extrapolatie. Dat is mogelijk geworden door de hoge participatie van de deelnemers :in Q1 en Q2 van 2009 ca. 75% van de kapitaalswaarde in de ROZ/IPD jaarindex. De waarde van alle objecten in de ROZ/IPD Nederlandse Kwartaalindex bedroeg eind tweede kwartaal 2009 € 32.8 miljard.

Den Haag, 10 augustus 2009

Voor vragen kunt u contact opnemen met:

ROZ- Aart Hordijk
Telefoon: 06-53925747
Email: aart.hordijk@roz.nl

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