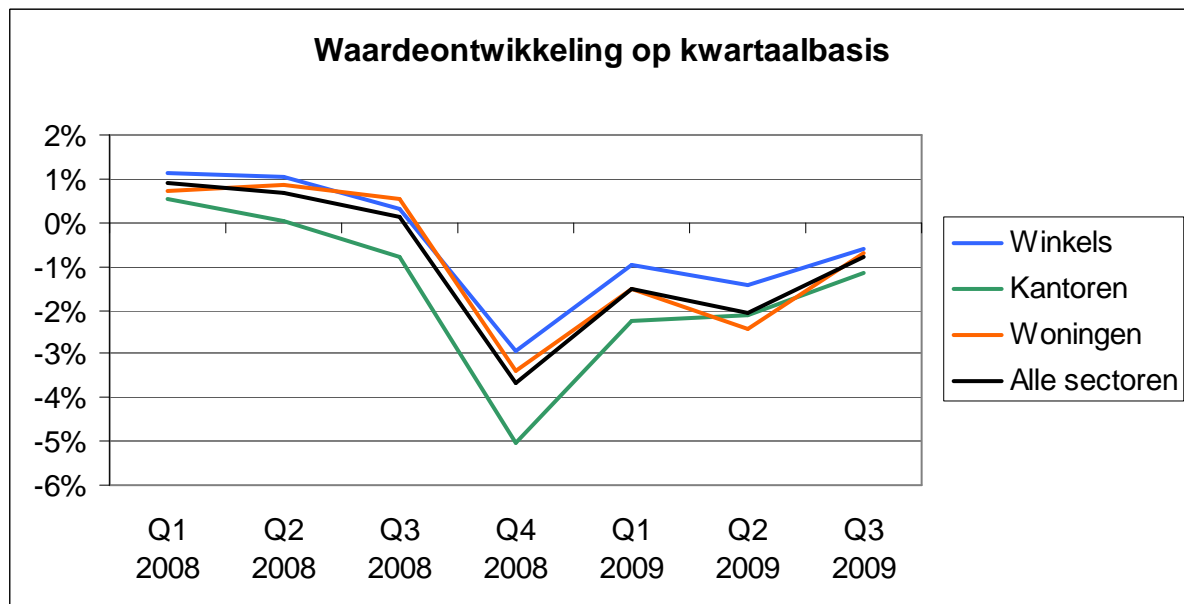


## Markthuurontwikkeling woningen blijft positief.

### Samenvatting

Het totaal rendement op vastgoedbeleggingen (exploitatieportefeuille) is in het derde kwartaal op jaarbasis uitgekomen op -3,0%. Dat is lager dan het totaalrendement in het voorgaande kwartaal, toen bedroeg op jaarbasis nog -2,2% 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 5,2% uit en de waardeontwikkeling op -7,8%. Op kwartaalbasis waren de netto huurinkomsten met 1,3% gelijk aan de resultaten in het voorgaande kwartaal en trad er een waardeontwikkeling op van -0,8%. In het voorgaande kwartaal bedroeg de waardeontwikkeling nog -2,1%. Op kwartaalbasis behaalden alle sectoren een positief totaal rendement ondanks een waardedaling voor alle afzonderlijke sectoren. Op jaarbasis behaalden alleen de winkels met 0,0% een neutraal resultaat alle overige sectoren lieten een negatief totaal rendement zien.



### Nadere toelichting

Het directe rendement (netto huurinkomsten) is van kwartaal op kwartaal gelijk gebleven met 1,3%, maar varieert tussen 1,0% (woningen) en 2,0% (bedrijfsruimten) per sector. Het indirecte rendement (waardeontwikkeling) op kwartaalbasis varieert ook per sector. De waardeontwikkeling van de winkels bedroeg -0,6%, kantoren -1,1% en woningen -0,7%. Dit was het vierde opeenvolgende kwartaal waarin voor alle sectoren een waardedaling optrad. Op jaarbasis varieerde de waardeverandering van -5,9% voor winkels, gevolgd door woningen met -7,8% en kantoren met -10,2%. Sinds de start van de waardedaling binnen de ROZ/IPD vastgoedindex in het derde kwartaal van 2008 is het beleggingsvastgoed nu met gemiddeld 8% in waarde gedaald.

De markthuurontwikkeling is met 0,4% vrijwel onveranderd ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Voor de woningen treedt er nog steeds een positieve markthuurontwikkeling op van 3% op jaarbasis. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de jaarlijkse huurverhoging die per 1 juli is doorgevoerd voor het gereguleerde gedeelte van de woningmarkt.

De aanvangsrendementen zijn dit kwartaal verder gestegen :voor de winkels bedragen die nu 6,5%, voor de woningen 4,9% en voor kantoren 7,6%. In een jaar tijd zijn de aanvangsrendementen als volgt verschoven : voor winkels van 6,1% naar 6,5%, voor woningen van 4,4% naar 4,9%, voor kantoren van 6,7% naar 7,6% en voor bedrijfsruimten van 7,6% naar 8,2%. Doordat de markthuren nog een stijging van gemiddeld 1,4% laten zien, de leegstand niet substantieel is veranderd en er een waardedaling is opgetreden neemt het direct rendement toe. Het direct rendement was in het 3<sup>e</sup> kwartaal van 2008 op jaarbasis nog 4,9% en is nu gestegen tot 5,2%.

Directeur Aart Hordijk in een reactie : “ Vooralnog worden de marktveranderingen voornamelijk bepaald door de stijging in de aanvangsrendementen. Een daling van de markthuren blijkt niet uit de cijfers, die stijgen nog steeds al is het marginaal. ”

In Q3 van 2009 heeft de ROZ/IPD Nederlandse Kwartaalindex een omvang van 3.867 objecten van 28 fondsen met een gezamenlijke waarde van € 32,6. Hiermee vertegenwoordigt de kwartaalindex ca. 75% van de kapitaalswaarde in de ROZ/IPD jaarindex.

Den Haag, 6 november 2009

Voor vragen kunt u contact opnemen met:

ROZ- Aart Hordijk  
Telefoon: 070-3490195  
Email: [aart.hordijk@roz.nl](mailto:aart.hordijk@roz.nl)

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