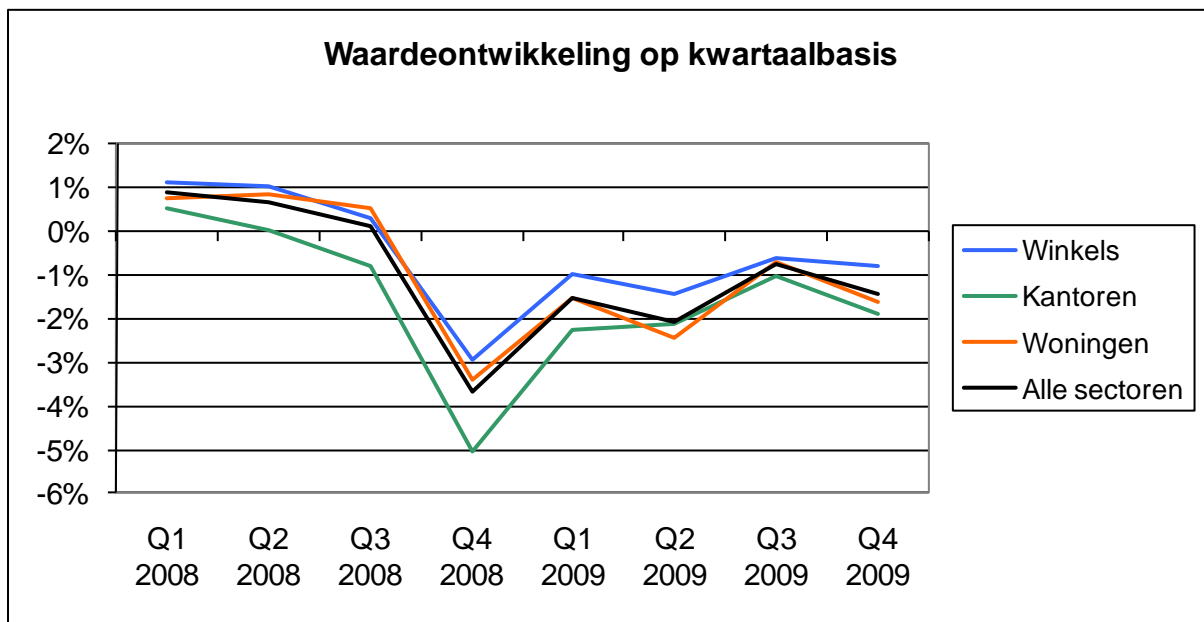


Negatieve waardeontwikkeling vastgoed in 2009

Almere/Den Haag, 5 februari 2010: Het totaal rendement op vastgoedbeleggingen (exploitatieportefeuille) is in het vierde kwartaal op jaarbasis uitgekomen op -0,7%. Dat is hoger dan het totaal rendement in het voorgaande kwartaal, dat toen op jaarbasis nog -3,0% bedroeg. Dit is bekend gemaakt door IPD Nederland dat in samenwerking met ROZ Performancemeting B.V. de rendementen berekent.

Op kwartaalbasis was het direct rendement (op basis van de netto huurinkomsten) met 1,2% iets lager dan de resultaten in het voorgaande kwartaal en trad er een waardeontwikkeling op van -1,4%. In het voorgaande kwartaal bedroeg de waardeontwikkeling -0,7%. Op kwartaalbasis behaalden alleen de winkels een positief totaal rendement. De overige sectoren laten een negatief totaal rendement zien. Het direct rendement kwam op jaarbasis uit op 5,2% en de waardeontwikkeling op -5,6%. Op jaarbasis behaalden ook alleen de winkels met 2,3% een positief resultaat, alle overige sectoren lieten een negatief totaal rendement zien.



Nadere toelichting

Het direct rendement is van kwartaal op kwartaal gedaald, van 1,3% naar 1,2%, met name door hogere exploitatiekosten in het vierde kwartaal. Het direct rendement varieert tussen 0,8% (woningen) en 1,7% (kantoren en bedrijfsruimten) per sector. Het direct rendement was in het vierde kwartaal van 2008 op jaarbasis nog 4,9% en is nu gestegen tot 5,2%. De stijging treedt met name op doordat de huren in de teller toenemen mede door indexaties en de noemer afneemt door de waardedaling. Het indirect rendement (waardeontwikkeling) op kwartaalbasis varieert ook per sector. De waardeontwikkeling van de winkels bedroeg -0,8%,

van de kantoren -1,9% en van de woningen -1,6%. Dit was het vijfde opeenvolgende kwartaal waarin voor alle sectoren een waardedaling optrad. Op jaarbasis was de waardeverandering -3,7% voor winkels, gevolgd door woningen met -6,2% en kantoren met -7,1%. Sinds de start van de waardedaling binnen de ROZ/IPD vastgoedindex in het derde kwartaal van 2008 is het beleggingsvastgoed nu met gemiddeld 9,1% in waarde gedaald.

De markthuurontwikkeling is met 0,2% iets gedaald ten opzichte van het voorgaande kwartaal, maar laat ondanks de moeilijke situatie in de vastgoedmarkt daarmee nog steeds een positieve ontwikkeling zien. De markthuren voor woningen zijn opnieuw gestegen in het vierde kwartaal, voor kantoren trad voor het tweede opvolgende kwartaal een daling van de markthuren op.

De aanvangsrendementen zijn nu voor het zesde opvolgende kwartaal gestegen: voor de winkels bedragen die nu 6,6%, voor de woningen 4,9% en voor kantoren 7,7%. In een jaar tijd zijn de aanvangsrendementen als volgt verschoven: voor winkels van 6,3% naar 6,6%, voor woningen van 4,6% naar 4,9%, voor kantoren van 7,1% naar 7,7% en voor bedrijfsruimten van 7,6% naar 8,4%.

In Q4 van 2009 heeft de ROZ/IPD Nederlandse Kwartaalindex een omvang van 3.883 objecten van 40 fondsen met een gezamenlijke waarde van € 32,2 miljard. Hiermee vertegenwoordigt de kwartaalindex ca. 80% van de kapitaalswaarde in de ROZ/IPD jaarindex. De cijfers voor de ROZ/IPD Jaarindex worden gepubliceerd op 5 maart 2010.

-----Einde-----

Noot voor de redactie:

IPD is een wereldwijd werkzaam informatiebedrijf, dat zich toelegt op de onafhankelijke meting van het bedrijfseconomisch presteren van investeringen in vastgoed. IPD's indices zijn wereldwijd de basis voor de meest gezaghebbende metingen van vastgoedrendementen en vormen de grondslag voor de zich ontwikkelende markt van vastgoedderivaten. Als 's wereld nummer een op het terrein van vastgoed performance analyse voor portfoliomanagers, assetmanagers, beheerders en eindgebruikers voorziet IPD in een volledig spectrum van diensten inclusief onderzoek, rapportage, benchmarking en bedrijfsvergelijking, conferenties en indices.

IPD is nu actief in 23 van 's wereld meest volwassen vastgoedinvesteringsmarkten en verzorgt uit dien hoofde wereldwijd de vastgoedperformancemeting van meer dan 50.000 assets met een totale waarde van bij benadering \$ 1,1 biljoen. De waarde van het door professionele partijen beheerde vastgoed is wereldwijd naar schatting \$ 4,6 biljoen (€ 3,3 biljoen) in december 2008. Daarnaast worden met IPD Occupiers circa 70.000 voornamelijk overheidsgebouwen in het Verenigd Koninkrijk en Frankrijk op hun bedrijfseconomische efficiëntie vanuit gebruikersperspectief gemeten.

Bezoek voor meer informatie www.ipd.com en voor IPD's Nieuws Centrum www.ipd.com/news.

Voor meer informatie kan contact opgenomen worden met:

IPD Nederland - Mirande Waldmann
Telefoon: +31 (0)88 328 2212
Email: mirande.waldmann@ipd.com