

ROZ/IPD: waardedaling beleggingsvastgoed ruim 9% sinds derde kwartaal 2008

07-02-2010 21:40

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.

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.