

De aanvangsrendementen van in Nederland gelegen commercieel vastgoed 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: "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 markthuur groei 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."

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%. 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.

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 mrd.