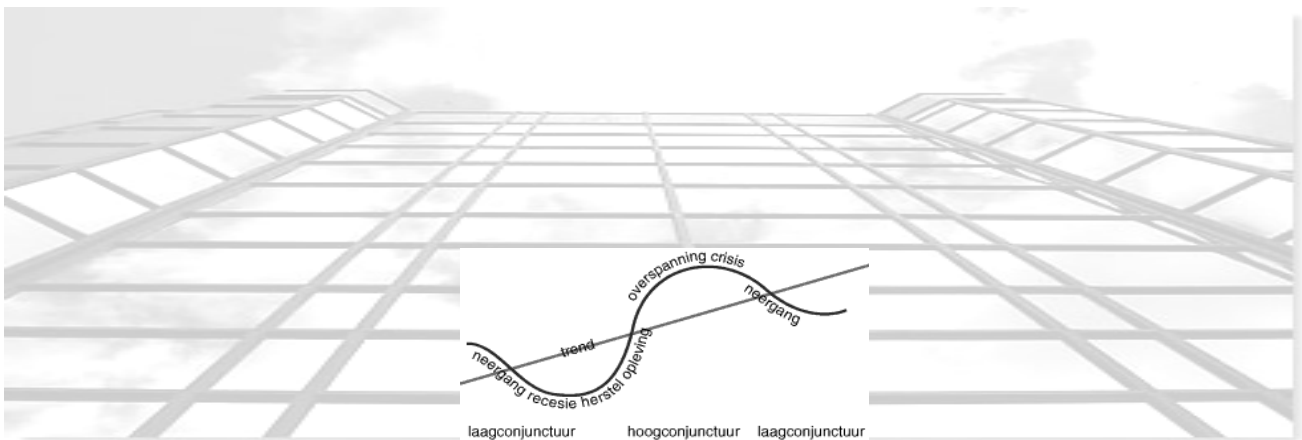


BIJLAGENBOEK REGRESSIEANALYSES

De gevolgen van marktrisico op resultaten uit projectontwikkeling van kantoren op regionale markten



**Een onderzoek ter kwantificering en verklaring van de gevolgen van marktrisico
veroorzaakt door macro-economische volatiliteit
op resultaten uit projectontwikkeling op de Amsterdamse kantorenmarkt**

J.C. van Dijk

Master Vastgoedkunde
Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen



RuG



Ten geleide

In dit bijlagenboek zijn alle regressieanalyses opgenomen die in dit onderzoek zijn uitgevoerd en geheel of gedeeltelijk zijn besproken in de onderzoeksresultaten van paragraaf 5.2 en 5.4. Elke individuele regressieanalyse wordt kort besproken aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde stappen, die zijn beschreven in paragraaf 5.1.3 en 5.3.2.

Voor de duidelijkheid is dit bijlagenboek opgedeeld in twee aparte secties. Deel I is gewijd aan de regressieanalyses met als afhankelijke variabele: resultaten uit projectontwikkeling en de onafhankelijke variabelen: rente, inflatie en B.B.P (en de getransformeerde waarden van deze variabelen). Deel II is gewijd aan de regressieanalyses met als afhankelijke variabele: opbrengsten uit projectontwikkeling en de onafhankelijke variabelen: rente, inflatie en B.B.P (en de getransformeerde waarden van deze variabelen).

Inhoudsopgave

Deel I: Regressieanalyses van de resultaten van projectontwikkeling.....	3
Res.Hord.FGH.Koek.....	4
Res.Hord.FGH.VanT.....	5
Res.Hord.JLL.Koek.....	6
Res.Hord.JLL.VanT.....	7
Res.Hord.DTZ.Koek.....	8
Res.Hord.DTZ.VanT.....	9
Res.VGool.FGH.Koek.....	10
Res.VGool.FGH.VanT.....	11
Res.VGool.JLL.Koek.....	12
Res.VGool.JLL.VanT.....	13
Res.VGool.DTZ.Koek.....	14
Res.VGool.DTZ.VanT.....	15
Deel II: Regressieanalyses van de opbrengsten van projectontwikkeling.....	16
Hord.Gecorr. Gekap. met FGH.....	17
Hord.Gecorr. Gekap. met JLL.....	18
Hord. Gekap. met DTZ.....	19
VGE.Gecorr.Gekap met FGH.....	20
VGE.Gecorr.Gekap met JLL.....	21
VGE.Gecorr.Gekap met DTZ.....	22

Deel I: Regressieanalyses van de resultaten van projectontwikkeling

Regressieanalyse Res.Hord.FGH.Koek.

Dit is de resultatenreeks van de huurprijzenreeks van Hordijk gekapitaliseerd met de NAR-reeks van de FGH, minus de stichtingskostenreeks o.b.v het E.I.B. en Koekkoek.

Inhoud:

- Drie keer scatterplotmatrix;
- Drie keer bivariate correlatie matrix;
- Regressieanalyses met absolute waarden en getransformeerde waarden (LN en SQRT) van de onafhankelijke variabelen (3). En regressieanalyses zonder de onafhankelijke variabelen met niet-significante partiële regressiecoëfficiënt (2).

Resultaten gegenereerd door SPSS:

Scatterplotmactrices:

De scatterplot met de absolute waarden van de onafhankelijke variabelen (rente, inflatie en BBP) levert een op het oog beter lineair verband op dan de scatterplots met de getransformeerde onafhankelijke variabelen.

Bivariate correlatie matrices:

Zowel inflatie en rente en inflatie en B.B.P. correleren niet deze dataset. Dit geldt voor de absolute en de getransformeerde onafhankelijke variabelen.

Regressieanalyses:

De regressieanalyse met de absolute waarden van de onafhankelijke variabelen levert een hogere verklaarde variantie op dan de analyses met de getransformeerde onafhankelijke variabelen. De hoogst gemeten R^2 van de drie analyses is 0,740. In dit model zijn 2 van de drie partiële regressiecoëfficiënten, die van de rente en het BBP, niet significant. Daarom zijn er twee extra regressieanalyses uitgevoerd. In deze modellen is steeds één van de twee weggelaten. De twee overgebleven partiële regressiecoëfficiënten zijn dan wel significant, de R^2 haalt echter niet het niveau van 0,740 meer.

Regressieanalyse Res.Hord.FGH.VanT

Dit is de resultatenreeks van de huurprijzenreeks van Hordijk gekapitaliseerd met de NAR-reeks van de FGH, minus de stichtingskostenreeks o.b.v het E.I.B. en Van Tartwijk.

Inhoud:

- Drie keer scatterplotmatrix;
- Drie keer bivariate correlatie matrix;
- Regressieanalyses met absolute waarden en getransformeerde waarden (LN en SQRT) van de onafhankelijke variabelen (3). En regressieanalyses zonder de onafhankelijke variabelen met niet-significante partiële regressiecoëfficiënt (2).

Resultaten gegenereerd door SPSS:

Scatterplotmactrices:

De scatterplot met de absolute waarden van de onafhankelijke variabelen (rente, inflatie en BBP) levert een op het oog beter lineair verband op dan de scatterplots met de getransformeerde onafhankelijke variabelen.

Bivariate correlatie matrices:

Zowel inflatie en rente en inflatie en B.B.P. correleren niet deze dataset. Dit geldt voor de absolute en de getransformeerde onafhankelijke variabelen.

Regressieanalyses:

De regressieanalyse met de absolute waarden van de onafhankelijke variabelen levert een hogere verklaarde variantie op dan de analyses met de getransformeerde onafhankelijke variabelen. De hoogst gemeten R^2 van de drie analyses is 0,742. In dit model zijn 2 van de drie partiële regressiecoëfficiënten, die van de rente en het BBP, niet significant. Daarom zijn er twee extra regressieanalyses uitgevoerd. In deze modellen is steeds één van de twee weggelaten. De twee overgebleven partiële regressiecoëfficiënten zijn dan wel significant, de R^2 haalt echter niet het niveau van 0,742 meer.

Regressieanalyse Res.Hord.JLL.Koek

Dit is de resultatenreeks van de huurprijzenreeks van Hordijk gekapitaliseerd met de NAR-reeks van de JLL, minus de stichtingskostenreeks o.b.v het E.I.B. en Koekkoek.

Inhoud:

- Drie keer scatterplotmatrix;
- Drie keer bivariate correlatie matrix;
- Regressieanalyses met absolute waarden en getransformeerde waarden (LN en SQRT) van de onafhankelijke variabelen (3). En regressieanalyses zonder de onafhankelijke variabelen met niet-significante partiële regressiecoëfficiënt.

Resultaten gegenereerd door SPSS:

Scatterplotmactrices:

De scatterplot met de absolute waarden van de onafhankelijke variabelen (rente, inflatie en BBP) levert een op het oog beter lineair verband op dan de scatterplots met de getransformeerde onafhankelijke variabelen.

Bivariate correlatie matrices:

Zowel inflatie en rente en inflatie en B.B.P. correleren niet deze dataset. Dit geldt voor de absolute en de getransformeerde onafhankelijke variabelen.

Regressieanalyses:

De regressieanalyse met de absolute waarden van de onafhankelijke variabelen levert een hogere verklaarde variantie op dan de analyses met de getransformeerde onafhankelijke variabelen. De hoogst gemeten R^2 van de drie analyses is 0,778. In dit model zijn 2 van de drie partiële regressiecoëfficiënten, die van de rente en het BBP, niet significant. Daarom zijn er twee extra regressieanalyses uitgevoerd. In deze modellen is steeds één van de twee weggelaten. De twee overgebleven partiële regressiecoëfficiënten zijn niet beide significant voor het 0,05 niveau echter wel voor het 0,1 niveau, de R^2 haalt niet het niveau van 0,778 meer.

Regressieanalyse Res.Hord.JLL.VanT

Dit is de resultatenreeks van de huurprijzenreeks van Hordijk gekapitaliseerd met de NAR-reeks van de JLL, minus de stichtingskostenreeks o.b.v het E.I.B. en Van Tartwijk.

Inhoud:

- Drie keer scatterplotmatrix;
- Drie keer bivariate correlatie matrix;
- Regressieanalyses met absolute waarden en getransformeerde waarden (LN en SQRT) van de onafhankelijke variabelen (3). En regressieanalyses zonder de onafhankelijke variabelen met niet-significante partiële regressiecoëfficiënt.

Resultaten gegenereerd door SPSS:

Scatterplotmatrices:

De scatterplot met de absolute waarden van de onafhankelijke variabelen (rente, inflatie en BBP) levert een op het oog beter lineair verband op dan de scatterplots met de getransformeerde onafhankelijke variabelen.

Bivariate correlatie matrices:

Zowel inflatie en rente en inflatie en B.B.P. correleren niet deze dataset. Dit geldt voor de absolute en de getransformeerde onafhankelijke variabelen.

Regressieanalyses:

De regressieanalyse met de absolute waarden van de onafhankelijke variabelen levert een hogere verklaarde variantie op dan de analyses met de getransformeerde onafhankelijke variabelen. De hoogst gemeten R^2 van de drie analyses is 0,779. In dit model zijn 2 van de drie partiële regressiecoëfficiënten, die van de rente en het BBP, niet significant. Daarom zijn er twee extra regressieanalyses uitgevoerd. In deze modellen is steeds één van de twee weggelaten. De twee overgebleven partiële regressiecoëfficiënten zijn niet beide significant voor het 0,05 niveau echter wel voor het 0,1 niveau, de R^2 haalt niet het niveau van 0,779 meer.

Regressieanalyse Res.Hord.DTZ.Koek

Dit is de resultatenreeks van de huurprijzenreeks van Hordijk gekapitaliseerd met de BAR-reeks van DTZ, minus de stichtingskostenreeks o.b.v het E.I.B. en Koekkoek.

Inhoud:

- Drie keer scatterplotmatrix;
- Drie keer bivariate correlatie matrix;
- Regressieanalyses met absolute waarden en getransformeerde waarden (LN en SQRT) van de onafhankelijke variabelen (3).

Resultaten gegenereerd door SPSS:

Scatterplotmactrices:

De scatterplot met de absolute waarden van de onafhankelijke variabelen (rente, inflatie en BBP) levert een op het oog beter lineair verband op dan de scatterplots met de getransformeerde onafhankelijke variabelen.

Bivariate correlatie matrices:

Zowel inflatie en rente en inflatie en B.B.P. correleren niet deze dataset. Dit geldt voor de absolute en de getransformeerde onafhankelijke variabelen.

Regressieanalyses:

De regressieanalyse met de absolute waarden van de onafhankelijke variabelen levert een hogere verklaarde variantie op dan de analyses met de getransformeerde onafhankelijke variabelen. De hoogst gemeten R^2 van de drie analyses is 0,696. In dit model zijn 2 van de drie partiële regressiecoëfficiënten, die van de rente en het BBP, niet significant. Er is echter voor gekozen geen extra regressieanalyses uit te voeren door de geringe lengte van de datareeks. Hierdoor kunnen bepaalde uitkomsten een verstoring in zich hebben.

Regressieanalyse Res.Hord.DTZ.VanT

Dit is de resultatenreeks van de huurprijzenreeks van Hordijk gekapitaliseerd met de BAR-reeks van DTZ, minus de stichtingskostenreeks o.b.v het E.I.B. en Van Tartwijk.

Inhoud:

- Drie keer scatterplotmatrix;
- Drie keer bivariate correlatie matrix;
- Regressieanalyses met absolute waarden en getransformeerde waarden (LN en SQRT) van de onafhankelijke variabelen (3).

Resultaten gegenereerd door SPSS:

Scatterplotmatrices:

De scatterplot met de absolute waarden van de onafhankelijke variabelen (rente, inflatie en BBP) levert een op het oog beter lineair verband op dan de scatterplots met de getransformeerde onafhankelijke variabelen.

Bivariate correlatie matrices:

Zowel inflatie en rente en inflatie en B.B.P. correleren niet deze dataset. Dit geldt voor de absolute en de getransformeerde onafhankelijke variabelen.

Regressieanalyses:

De regressieanalyse met de absolute waarden van de onafhankelijke variabelen levert een hogere verklaarde variantie op dan de analyses met de getransformeerde onafhankelijke variabelen. De hoogst gemeten R^2 van de drie analyses is 0,699. In dit model zijn 2 van de drie partiële regressiecoëfficiënten, die van de rente en het BBP, niet significant. Er is echter voor gekozen geen extra regressieanalyses uit te voeren door de geringe lengte van de datareeks. Hierdoor kunnen bepaalde uitkomsten een verstoring in zich hebben.

Regressieanalyse Res.VGool.FGH.Koek

Dit is de resultatenreeks van de huurprijzenreeks van Van Gool Elburg gekapitaliseerd met de NAR-reeks van de FGH, minus de stichtingskostenreeks o.b.v het E.I.B. en Koekkoek.

Inhoud:

- Drie keer scatterplotmatrix;
- Drie keer bivariate correlatie matrix;
- Regressieanalyses met absolute waarden en getransformeerde waarden (LN en SQRT) van de onafhankelijke variabelen (3). En regressieanalyses zonder de onafhankelijke variabelen met niet-significante partiële regressiecoëfficiënt (2).

Resultaten gegenereerd door SPSS:

Scatterplotmactrices:

De scatterplot met de absolute waarden van de onafhankelijke variabelen (rente, inflatie en BBP) levert een op het oog beter lineair verband op dan de scatterplots met de getransformeerde onafhankelijke variabelen.

Bivariate correlatie matrices:

Zowel inflatie en rente en inflatie en B.B.P. correleren niet deze dataset. Dit geldt voor de absolute en de getransformeerde onafhankelijke variabelen.

Regressieanalyses:

De regressieanalyse met de absolute waarden van de onafhankelijke variabelen levert een hogere verklaarde variantie op dan de analyses met de getransformeerde onafhankelijke variabelen. De hoogst gemeten R^2 van de drie analyses is 0,784. In dit model zijn 2 van de drie partiële regressiecoëfficiënten, die van de rente en het BBP, niet significant. Daarom zijn er twee extra regressieanalyses uitgevoerd. In deze modellen is steeds één van de twee weggelaten. De twee overgebleven partiële regressiecoëfficiënten zijn beide significant voor het 0,05 niveau, de R^2 haalt niet het niveau van 0,784 meer.

Regressieanalyse Res.VGool.FGH.VanT.

Dit is de resultatenreeks van de huurprijzenreeks van Van Gool Elburg gekapitaliseerd met de NAR-reeks van de FGH, minus de stichtingskostenreeks o.b.v het E.I.B. en Van Tartwijk.

Inhoud:

- Drie keer scatterplotmatrix;
- Drie keer bivariate correlatie matrix;
- Regressieanalyses met absolute waarden en getransformeerde waarden (LN en SQRT) van de onafhankelijke variabelen (3). En regressieanalyses zonder de onafhankelijke variabelen met niet-significante partiële regressiecoëfficiënt (2).

Resultaten gegenereerd door SPSS:

Scatterplotmactrices:

De scatterplot met de absolute waarden van de onafhankelijke variabelen (rente, inflatie en BBP) levert een op het oog beter lineair verband op dan de scatterplots met de getransformeerde onafhankelijke variabelen.

Bivariate correlatie matrices:

Zowel inflatie en rente en inflatie en B.B.P. correleren niet deze dataset. Dit geldt voor de absolute en de getransformeerde onafhankelijke variabelen.

Regressieanalyses:

De regressieanalyses met de absolute waarden van de onafhankelijke variabelen leveren een hogere verklaarde variantie op dan de analyses met de getransformeerde onafhankelijke variabelen. De hoogst gemeten R^2 van de drie analyses is 0,787. In dit model zijn 2 van de drie partiële regressiecoëfficiënten, die van de rente en het BBP, niet significant. Daarom zijn er twee extra regressieanalyses uitgevoerd. In deze modellen is steeds één van de twee weggelaten. De twee overgebleven partiële regressiecoëfficiënten zijn dan wel significant, de R^2 haalt niet het niveau van 0,787 meer.

Regressieanalyse Res.VGool.JLL.Koek.

Dit is de resultatenreeks van de huurprijzenreeks van Van Gool Elburg gekapitaliseerd met de NAR-reeks van de JLL, minus de stichtingskostenreeks o.b.v het E.I.B. en Koekkoek.

Inhoud:

- Drie keer scatterplotmatrix;
- Drie keer bivariate correlatie matrix;
- Regressieanalyses met absolute waarden en getransformeerde waarden (LN en SQRT) van de onafhankelijke variabelen (3). En regressieanalyses zonder de onafhankelijke variabelen met niet-significante partiële regressiecoëfficiënt (2).

Resultaten gegenereerd door SPSS:

Scatterplotmactrices:

De scatterplot met de absolute waarden van de onafhankelijke variabelen (rente, inflatie en BBP) levert een op het oog beter lineair verband op dan de scatterplots met de getransformeerde onafhankelijke variabelen.

Bivariate correlatie matrices:

Zowel inflatie en rente en inflatie en B.B.P. correleren niet deze dataset. Dit geldt voor de absolute en de getransformeerde onafhankelijke variabelen.

Regressieanalyses:

De regressieanalyses met de absolute waarden van de onafhankelijke variabelen leveren een hogere verklaarde variantie op dan de analyses met de getransformeerde onafhankelijke variabelen. De hoogst gemeten R^2 van de drie analyses is 0,786. In dit model zijn 2 van de drie partiële regressiecoëfficiënten, die van de rente en het BBP, niet significant. Daarom zijn er twee extra regressieanalyses uitgevoerd. In deze modellen is steeds één van de twee weggelaten. De twee overgebleven partiële regressiecoëfficiënten zijn dan wel significant, de R^2 haalt echter niet het niveau van 0,786 meer.

Regressieanalyse Res.VGool.JLL.VanT.

Dit is de resultatenreeks van de huurprijzenreeks van Van Gool Elburg gekapitaliseerd met de NAR-reeks van de JLL, minus de stichtingskostenreeks o.b.v het E.I.B. en Van Tartwijk.

Inhoud:

- Drie keer scatterplotmatrix;
- Drie keer bivariate correlatie matrix;
- Regressieanalyses met absolute waarden en getransformeerde waarden (LN en SQRT) van de onafhankelijke variabelen (3). En regressieanalyses zonder de onafhankelijke variabelen met niet-significante partiële regressiecoëfficiënt (2).

Resultaten gegenereerd door SPSS:

Scatterplotmactrices:

De scatterplot met de absolute waarden van de onafhankelijke variabelen (rente, inflatie en BBP) levert een op het oog beter lineair verband op dan de scatterplots met de getransformeerde onafhankelijke variabelen.

Bivariate correlatie matrices:

Zowel inflatie en rente en inflatie en B.B.P. correleren niet deze dataset. Dit geldt voor de absolute en de getransformeerde onafhankelijke variabelen.

Regressieanalyses:

De regressieanalyses met de absolute waarden van de onafhankelijke variabelen leveren een hogere verklaarde variantie op dan de analyses met de getransformeerde onafhankelijke variabelen. De hoogst gemeten R^2 van de drie analyses is 0,788. In dit model zijn 2 van de drie partiële regressiecoëfficiënten, die van de rente en het BBP, niet significant. Daarom zijn er twee extra regressieanalyses uitgevoerd. In deze modellen is steeds één van de twee weggelaten. De twee overgebleven partiële regressiecoëfficiënten zijn dan wel significant, de R^2 haalt echter niet het niveau van 0,788 meer.

Regressieanalyse Res.VGool.DTZ.Koek.

Dit is de resultatenreeks van de huurprijzenreeks van Van Gool Elburg gekapitaliseerd met de BAR-reeks van DTZ, minus de stichtingskostenreeks o.b.v het E.I.B. en Koekkoek.

Inhoud:

- Drie keer scatterplotmatrix;
- Drie keer bivariate correlatie matrix;
- Regressieanalyses met absolute waarden en getransformeerde waarden (LN en SQRT) van de onafhankelijke variabelen (3).

Resultaten gegenereerd door SPSS:

Scatterplotmactrices:

De scatterplot met de absolute waarden van de onafhankelijke variabelen (rente, inflatie en BBP) levert een op het oog beter lineair verband op dan de scatterplots met de getransformeerde onafhankelijke variabelen.

Bivariate correlatie matrices:

Zowel inflatie en rente en inflatie en B.B.P. correleren niet deze dataset. Dit geldt voor de absolute en de getransformeerde onafhankelijke variabelen.

Regressieanalyses:

De regressieanalyses met de absolute waarden van de onafhankelijke variabelen leveren een hogere verklaarde variantie op dan de analyses met de getransformeerde onafhankelijke variabelen. De hoogst gemeten R^2 van de drie analyses is 0,639. In dit model zijn 2 van de drie partiële regressiecoëfficiënten, die van de rente en het BBP, niet significant. Er is echter voor gekozen geen extra regressieanalyses uit te voeren door de geringe lengte van de datareeks. Hierdoor kunnen bepaalde uitkomsten een verstoring in zich hebben.

Regressieanalyse Res.VGool.DTZ.VanT.

Dit is de resultatenreeks van de huurprijzenreeks van Van Gool Elburg gekapitaliseerd met de BAR-reeks van DTZ, minus de stichtingskostenreeks o.b.v het E.I.B. en Van Tartwijk.

Inhoud:

- Drie keer scatterplotmatrix;
- Drie keer bivariate correlatie matrix;
- Regressieanalyses met absolute waarden en getransformeerde waarden (LN en SQRT) van de onafhankelijke variabelen (3).

Resultaten gegenereerd door SPSS:

Scatterplotmactrices:

De scatterplot met de absolute waarden van de onafhankelijke variabelen (rente, inflatie en BBP) levert een op het oog beter lineair verband op dan de scatterplots met de getransformeerde onafhankelijke variabelen.

Bivariate correlatie matrices:

Zowel inflatie en rente en inflatie en B.B.P. correleren niet deze dataset. Dit geldt voor de absolute en de getransformeerde onafhankelijke variabelen.

Regressieanalyses:

De regressieanalyses met de absolute waarden van de onafhankelijke variabelen leveren een hogere verklaarde variantie op dan de analyses met de getransformeerde onafhankelijke variabelen. De hoogst gemeten R^2 van de drie analyses is 0,642. In dit model zijn 2 van de drie partiële regressiecoëfficiënten, die van de rente en het BBP, niet significant. Er is echter voor gekozen geen extra regressieanalyses uit te voeren door de geringe lengte van de datareeks. Hierdoor kunnen bepaalde uitkomsten een verstoring in zich hebben.

Deel II: Regressieanalyses van de opbrengsten van projectontwikkeling

Regressieanalyse Hord.Gecorr. Gekap. met FGH

Dit is de Opbrengstenreeks van de gecorrigeerde huurprijzenreeks van Hordijk gekapitaliseerd met de NAR-reeks van de FGH.

Inhoud:

- Drie keer scatterplotmatrix;
- Drie keer bivariate correlatie matrix;
- Regressieanalyses met absolute waarden en getransformeerde waarden (LN en SQRT) van de onafhankelijke variabelen (3). En een regressieanalyse zonder de onafhankelijke variabele met niet-significante partiële regressiecoëfficiënt (1).

Resultaten gegenereerd door SPSS:

Scatterplotmactrices:

De scatterplot met de absolute waarden van de onafhankelijke variabelen (rente, inflatie en BBP) levert een op het oog beter lineair verband op dan de scatterplots met de getransformeerde onafhankelijke variabelen.

Bivariate correlatie matrices:

Zowel inflatie en de opbrengst en inflatie en B.B.P. correleren niet deze dataset. Dit geldt voor de absolute en de getransformeerde onafhankelijke variabelen.

Regressieanalyses:

De regressieanalyses met de absolute waarden van de onafhankelijke variabelen leveren een hogere verklaarde variantie op dan de analyses met de getransformeerde onafhankelijke variabelen. De hoogst gemeten R^2 van de drie analyses is 0,858. In dit model is één van de drie partiële regressiecoëfficiënten, die van de rente, niet significant. Daarom is er een extra regressieanalyse uitgevoerd. In dit model is de variabele rente weggelaten. De twee overgebleven partiële regressiecoëfficiënten zijn beide significant en R^2 haalt wederom het niveau van 0,858. De adjusted R^2 valt een fractie hoger uit.

Regressieanalyse Hord.Gecorr. Gekap. met JLL

Dit is de Opbrengstenreeks van de gecorrigeerde huurprijzenreeks van Hordijk gekapitaliseerd met de NAR-reeks van JLL.

Inhoud:

- Drie keer scatterplotmatrix;
- Drie keer bivariate correlatie matrix;
- Regressieanalyses met absolute waarden en getransformeerde waarden (LN en SQRT) van de onafhankelijke variabelen (3). En een regressieanalyse zonder de onafhankelijke variabele met niet-significante partiële regressiecoëfficiënt (1).

Resultaten gegenereerd door SPSS:

Scatterplotmactrices:

De scatterplot met de absolute waarden van de onafhankelijke variabelen (rente, inflatie en BBP) levert een op het oog beter lineair verband op dan de scatterplots met de getransformeerde onafhankelijke variabelen.

Bivariate correlatie matrices:

Zowel inflatie en de opbrengst en inflatie en B.B.P. correleren niet deze dataset. Dit geldt voor de absolute en de getransformeerde onafhankelijke variabelen.

Regressieanalyses:

De regressieanalyses met de absolute waarden van de onafhankelijke variabelen leveren een hogere verklaarde variantie op dan de analyses met de getransformeerde onafhankelijke variabelen. De hoogst gemeten R^2 van de drie analyses is 0,892. In dit model is één van de drie partiële regressiecoëfficiënten, die van de rente, niet significant. Daarom is er een extra regressieanalyse uitgevoerd. In dit model is de variabele rente weggelaten. De twee overgebleven partiële regressiecoëfficiënten zijn beide significant echter de R^2 daalt naar een niveau van 0,883.

Regressieanalyse Hord. Gekap. met DTZ

Dit is de Opbrengstenreeks van de huurprijzenreeks van Hordijk gekapitaliseerd met de BAR-reeks van DTZ.

Inhoud:

- Drie keer scatterplotmatrix;
- Drie keer bivariate correlatie matrix;
- Regressieanalyses met absolute waarden en getransformeerde waarden (LN en SQRT) van de onafhankelijke variabelen (3).

Resultaten gegenereerd door SPSS:

Scatterplotmactrices:

De scatterplot met de absolute waarden van de onafhankelijke variabelen (rente, inflatie en BBP) levert een op het oog beter lineair verband op dan de scatterplots met de getransformeerde onafhankelijke variabelen.

Bivariate correlatie matrices:

Zowel inflatie en de opbrengst en inflatie en B.B.P. correleren niet deze dataset. Dit geldt voor de absolute en de getransformeerde onafhankelijke variabelen.

Regressieanalyses:

De regressieanalyses met de absolute waarden van de onafhankelijke variabelen leveren een hogere verklaarde variantie op dan de analyses met de getransformeerde onafhankelijke variabelen. De hoogst gemeten R^2 van de drie analyses is 0,854. In dit model is één van de drie partiële regressiecoëfficiënten, die van de rente, niet significant. Er is echter voor gekozen geen extra regressieanalyse uit te voeren door de geringe lengte van de datareeks ($n=14$). Hierdoor kunnen bepaalde uitkomsten een verstoring in zich hebben.

Regressieanalyse VGE.Gecorr.Gekap met FGH

Dit is de Opbrengstenreeks van de gecorrigeerde huurprijzenreeks van Van Gool Elburg gekapitaliseerd met de NAR-reeks van de FGH.

Inhoud:

- Drie keer scatterplotmatrix;
- Drie keer bivariate correlatie matrix;
- Regressieanalyses met absolute waarden en getransformeerde waarden (LN en SQRT) van de onafhankelijke variabelen (3). En een regressieanalyse zonder de onafhankelijke variabele met niet-significante partiële regressiecoëfficiënt (1).

Resultaten gegenereerd door SPSS:

Scatterplotmatrices:

De scatterplot met de absolute waarden van de onafhankelijke variabelen (rente, inflatie en BBP) levert een op het oog beter lineair verband op dan de scatterplots met de getransformeerde onafhankelijke variabelen.

Bivariate correlatie matrices:

Uit de matrices blijkt dat de inflatie en B.B.P. niet correleren in deze dataset. Dit geldt voor de absolute en de getransformeerde onafhankelijke variabelen.

Regressieanalyses:

De regressieanalyses met de absolute waarden van de onafhankelijke variabelen leveren een hogere verklaarde variantie op dan de analyses met de getransformeerde onafhankelijke variabelen. De hoogst gemeten R^2 van de drie analyses is 0,913. In dit model is één van de drie partiële regressiecoëfficiënten, die van de rente, niet significant. Daarom is er een extra regressieanalyse uitgevoerd. In dit model is de variabele rente weggelaten. De twee overgebleven partiële regressiecoëfficiënten zijn beide significant echter de R^2 daalt echter.

Regressieanalyse VGE.Gecorr.Gekap met JLL

Dit is de Opbrengstenreeks van de gecorrigeerde huurprijzenreeks van Van Gool Elburg gekapitaliseerd met de NAR-reeks van de JLL.

Inhoud:

- Drie keer scatterplotmatrix;
- Drie keer bivariate correlatie matrix;
- Regressieanalyses met absolute waarden en getransformeerde waarden (LN en SQRT) van de onafhankelijke variabelen (3). En een regressieanalyse zonder de onafhankelijke variabele met niet-significante partiële regressiecoëfficiënt (1).

Resultaten gegenereerd door SPSS:

Scatterplotmatrices:

De scatterplot met de absolute waarden van de onafhankelijke variabelen (rente, inflatie en BBP) levert een op het oog beter lineair verband op dan de scatterplots met de getransformeerde onafhankelijke variabelen.

Bivariate correlatie matrices:

Uit de matrices blijkt dat de inflatie en B.B.P. wel correleren in de dataset Hordijk wel in Van Gool. Dit geldt voor de absolute en de getransformeerde onafhankelijke variabelen.

Regressieanalyses:

De regressieanalyses met de absolute waarden van de onafhankelijke variabelen leveren een hogere verklaarde variantie op dan de analyses met de getransformeerde onafhankelijke variabelen. De hoogst gemeten R^2 van de drie analyses is 0,918. In dit model is één van de drie partiële regressiecoëfficiënten, die van de rente, niet significant. Daarom is er een extra regressieanalyse uitgevoerd. In dit model is de variabele rente weggelaten. De twee overgebleven partiële regressiecoëfficiënten zijn beide significant, op het 0,1 niveau, echter de R^2 daalt echter.

Regressieanalyse VGE.Gekap met DTZ

Dit is de Opbrengstenreeks van de huurprijzenreeks van Van Gool Elburg gekapitaliseerd met de BAR-reeks van DTZ.

Inhoud:

- Drie keer scatterplotmatrix;
- Drie keer bivariate correlatie matrix;
- Regressieanalyses met absolute waarden en getransformeerde waarden (LN en SQRT) van de onafhankelijke variabelen (3).

Resultaten gegenereerd door SPSS:

Scatterplotmactrices:

De scatterplot met de absolute waarden van de onafhankelijke variabelen (rente, inflatie en BBP) levert een op het oog beter lineair verband op dan de scatterplots met de getransformeerde onafhankelijke variabelen.

Bivariate correlatie matrices:

Zowel inflatie en de opbrengst en inflatie en B.B.P. wel correleren in deze dataset. Dit geldt voor de absolute en de getransformeerde onafhankelijke variabelen.

Regressieanalyses:

De regressieanalyses met de absolute waarden van de onafhankelijke variabelen leveren een hogere verklaarde variantie op dan de analyses met de getransformeerde onafhankelijke variabelen. De hoogst gemeten R^2 van de drie analyses is 0,878. In dit model is één van de drie partiële regressiecoëfficiënten, die van de rente, niet significant. Er is echter voor gekozen geen extra regressieanalyses uit te voeren door de geringe lengte van de datareeks ($n=15$). Hierdoor kunnen bepaalde uitkomsten een verstoring in zich hebben.