



REECOX

DEUTSCHE HYPO
REAL ESTATE ECONOMY INDEX

01-2018



Beste lezers,

Het doet mij bijzonder deugd u vandaag, als lid van de raad van bestuur van een Duitse vastgoedbank met Europees profiel, een noviteit te mogen presenteren.

De Deutsche Hypo REECOX (Real Estate Economy Index) zal ons vanaf nu ieder kwartaal een overzicht geven van de vastgoedconjunctuur in Duitsland, Groot-Brittannië, Frankrijk, Polen, Spanje en Nederland. In de index worden per land de analoge waarden van de aandelenmarktindex, de vastgoedindex, het bedrijfsklimaat en de rente van de ECB en op staatsleningen meegenomen.

De REECOX voor het eerste kwartaal van 2018 vertoont na het recordjaar 2017 sinds drie of meer maanden negatieve ontwikkelingen in de vastgoedconjuncturen van alle landen, die enkel worden onderbroken door korte pauzes. Licht het keerpunt van de nu zeer lang aanhoudende vastgoedcyclus in Europa misschien al achter ons?

Hartelijke groet,
Sabine Barthauer 

DEUTSCHE HYPO EURO-SCORE

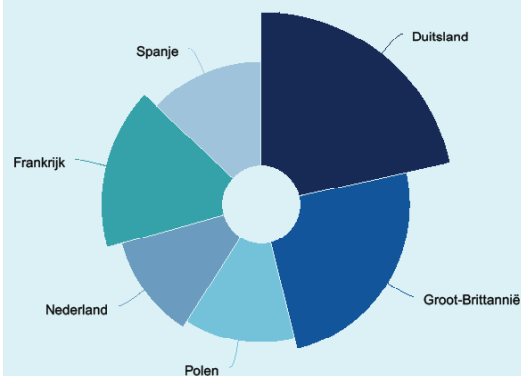
241,6

EUROPESE VASTGOEDCONJUNCTUUR OP HOOGSTE PUNT OOIT

Eind vorig jaar bereikte de Europese vastgoedconjunctuur met een Euro-score van circa 250 het hoogste punt ooit. De performance-indicator voor de belangrijkste Europese vastgoedmarkten markeert daarmee het slot van een rally die sinds 2012 nagenoeg ononderbroken omhoogging. In het eerste kwartaal van 2018 zijn er voor het eerst tekenen die wijzen op een dalende trend. Momenteel staat de Euro-score van de REECOX op 241,6 indexpunten – de laagste stand sinds mei 2017. Dat komt neer op een daling van 3,3 procent resp. 8,1 punten tot eind 2017. Er is op het eerste gezicht geen eenduidige factor die de huidige daling verklaart. Alle zes onderzochte landen laten in vergelijking met de vorige maand en het vorige kwartaal een negatieve ontwikkeling zien. In Groot-Brittannië is de daling met -4,2 procent tussen december 2017 en maart 2018 het sterkst, op de voet gevolgd door Frankrijk met -3,9 procent. De meest stabiele ontwikkeling is er in Polen, waar de vastgoedconjunctuur maar met 0,1 procent is gedaald.

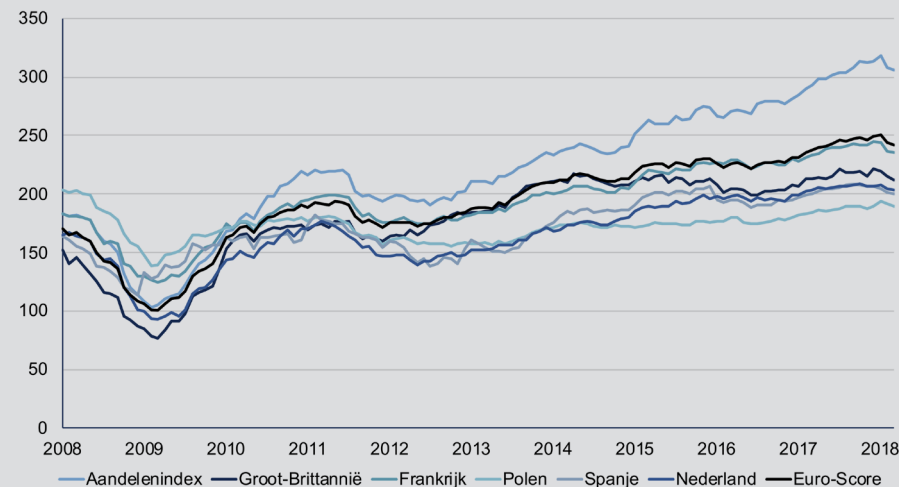
Ook Nederland scoort met -1,7 procent nog bovengemiddeld. Duitsland bevindt zich met -2,6 procent in de middenmoot. Maar als je de ontwikkeling van de laatste maanden en kwartalen nauwkeuriger bekijkt, valt het op dat de daling in de afzonderlijke landen al eerder en op verschillende momenten is ingezet. De eerste negatieve tendensen waren al aan het eind van het derde kwartaal zichtbaar in Spanje, Frankrijk en Polen. Sindsdien heeft Spanje zich niet kunnen herstellen, maar andere landen gaven ten minste in bepaalde maanden positieve tussentijdse signalen. Terwijl Duitsland en Polen tot op heden de meest gematigde daling kenden, ontwikkelden Spanje, Groot-Brittannië en Frankrijk zich negatiever dan de totale Euro-score. Bij de interpretatie moet natuurlijk rekening worden gehouden met het absolute niveau. Polen is als stabiele factor tegelijkertijd het land met de laagste vastgoedconjunctuur. Frankrijk en Groot-Brittannië zijn na Duitsland juist de landen met de hoogste vastgoedconjunctuur.

DEUTSCHE HYPO REECOX-EYE



Het REECOX-vastgoeddoog laat de huidige waarde van verschillende vastgoedconjuncturen in vergelijking tot elkaar zien (lengte van de iris) alsook de omvang van de betreffende beleggingsmarkten (breedte van de iris).

Vastgoedmarkt tot maart 2018





VASTGOEDCONJUNCTUUR IN NEDERLAND IN TOENEMENDE MATE ONDER DRUK

Terwijl de Nederlandse vastgoedconjunctuur in de tweede helft van 2017 met waarden rond de 207 indexpunten werd gekenmerkt door hoge stabiliteit, kwam de vastgoedconjunctuur in het eerste kwartaal van 2018 in toenemende mate onder druk te staan. Sinds eind december is deze met 1,75 procent teruggelopen tot net boven de 200 indexpunten. Tekent zich hier een keerpunt af?

Doorslaggevend voor de ontwikkeling was de daling van nagenoeg alle inputvariabelen. Vooral de gestage daling van de Nederlandse vastgoedindex FTSE EPRA/NAREIT Netherlands had een temperend effect op de ontwikkeling. Op maandbasis was er al sprake van een daling van 2,5 procent tot een stand van 1.129,1 indexpunten. Op kwartaalbasis gaat het zelfs om een daling van wel 11,6 procent. Bovendien versterkt de gematigde conjunctuurtrend van de AEX 25 de negatieve ontwikkeling van de Nederlandse vastgoedconjunctuur. In vergelijking met vorige maand en vorig kwartaal daalde deze met 1,1 resp. 2,8 procent tot een stand van 529,5 indexpunten. Alleen de totale conjuncturele stemming op basis van de ESI was ten opzichte van vorig kwartaal positief, maar het beeld was in de eerste maanden van 2018 heel divers. Terwijl de indexstand ten opzichte van vorige maand met 0,4 procent (maart 2018: 112,8 indexpunten) daalde, was er op kwartaalbasis sprake van een licht positieve ontwikkeling met een toename van 0,7 procent.

REAGEER OP DE MARKT



Wouter de Bever,
Managing Director
Office Amsterdam

“De Nederlandse REECOX heeft aan het begin van het jaar het hoge niveau van vorig jaar niet kunnen vasthouden, maar de algemene randvoorwaarden voor onze sector blijven onverminderd positief: de economie groeit en de werkloosheid daalt steeds verder. De huidige vastgoedcyclus heeft een heel hoog punt bereikt. In deze marktphase zijn veel opportunistische investeerders op zoek naar beleggingsmogelijkheden. Er is nog altijd heel veel liquiditeit in de markt, maar het blijkt dat steeds meer investeerders ‘de hand op de knip houden’, zoals we dat zo mooi zeggen in ons land. Het aantal transacties neemt niet meer toe, terwijl er juist een enorme behoefte is aan nieuwbouwwoningen. We hebben in Nederland veel meer huizen nodig, maar de vergunningsprocedures nemen te veel tijd in beslag. Mijn wens is dat hier gauw meer schot in komt.”

“Steeds meer investeerders houden de hand op de knip.”

Kerncijfers van de vastgoedeconomieën

Land	Wijziging van de ingangsvariabelen in K1					Verandering in de vastgoedeconomie K4/17 – K1/18	Waarden van de vastgoedeconomie				
	Aandelen-index	Vastgoed-index	Conjuncturele stemmings-indicator	Basisrente	Risicoloze rente		K4/17	Jan 18	Feb 18	K1/18	Δ K4/17 K1/18
Aandelenindex	↓	↑	↓	→	↓		314	318	308	306	-8
Groot-Brittannië	↓	↓	↓	→	↓		221	219	216	212	-9
Frankrijk	↓	↓	↓	→	↓		245	244	237	235	-10
Nederland	↓	↓	↑	→	↑		207	208	205	203	-4
Polen	↓	→	↑	→	→		189	194	191	189	0
Spanje	↓	↓	↓	→	↓		206	205	201	200	-6

Bron: bulwiengesa AG

COLOFON

Verantwoordelijk voor de inhoud:
bulwiengesa AG, Tobias Kassner
tobias.kassner@bulwiengesa.de
Moorfuhrweg 13, 22301 Hamburg
Tel.: +49 30 278768-23

Verantwoordelijk voor de publicatie:
Deutsche Hypothekenbank, Carsten Dickhut
Carsten.Dickhut@deutsche-hypo.de
Osterstraße 31, 30159 Hannover
Tel.: +49 511 3045-580

Disclaimer: bulwiengesa heeft de berekeningen die in deze publicatie zijn opgenomen naar zijn beste weten en met zorg gemaakt. In het kader van zijn zorgvuldigheidsplicht garandeert bulwiengesa dat de inhoud van deze publicatie feitelijk juist is.

DEUTSCHE HYPO
Member of NORD/LB