



REECOX

DEUTSCHE HYPO
REAL ESTATE ECONOMY INDEX

03-2018



Beste lezers,

de beurs EXPO REAL heeft dit jaar op indrukwekkende wijze aangetoond dat het op alle kernmarkten in Europa goed gaat

met de vastgoedhandel. Onlangs zijn vele transacties afgerond, over vele anderen hebben wij concreet gesproken in München. De aanhoudend hoge marktdynamiek komt ook terug in de ontwikkeling van onze REECOX: de Euroscore is nog eens 0,5% gestegen en behoudt daarmee z'n historisch hoge niveau. Europa staat momenteel voor vele uitdagingen, met name op politiek gebied. In economisch opzicht wijst op dit moment er alles echter op, dat Europa zich geen zorgen hoeft te maken over de vastgoedhandel, een van de belangrijkste branches. De economische randvoorwaarden zijn in de zes landen waar wij naar gekeken hebben over het algemeen goed tot zeer goed. En de stemming kan na de succesvolle EXPO REAL betrouwbaar worden genoemd, en dat overall en misschien meer dan ooit.

Hartelijke groet,
Sabine Barthauer

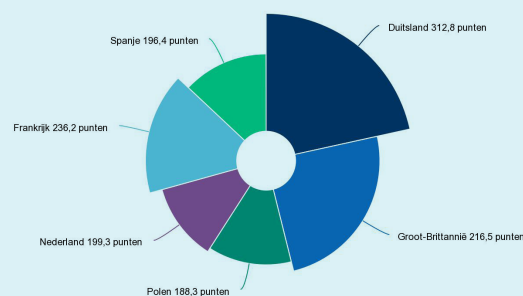
EUROSCORE STAGNEERT IN HET DERDE KWARTAAL

Nadat de Europese vastgoedconjunctuur (REECOX Euroscore) sinds medio 2016 een stijgende lijn liet zien, ontstond er in het 1e kwartaal van 2018 voor het eerst een teruglopende trend. Maar het 2e kwartaal sprak de verwachting van een algemene kentering van de trend op de Europese vastgoedmarkten al tegen. Ook in het 3e kwartaal was er geen duidelijke trend. Weliswaar ontwikkelde de Euroscore zich de facto negatief, de geringe min van 0,5 % vormt eerder een stagnatie dan een neerwaartse ontwikkeling. Ook varieerde de ontwikkeling binnen het kwartaal: terwijl de maanden juli (+0,5 %) en augustus (+0,5 %) positief verliepen, liet september in vergelijking met de maand daarvoor met een daling van 1 % een negatieve trend zien. Momenteel is de Euroscore van de REECOX 245,4 punten. Met het oog op de ambivalente ontwikke-

ling van het eerste half jaar blijft het afwachten welke richting de REECOX Euroscore in de toekomst opgaat. Ook als negatieve voortekenen zich ophopen, kan er geen duidelijke trend worden vastgesteld. De Europese vastgoedconjunctuur blijft op een historisch hoog niveau.

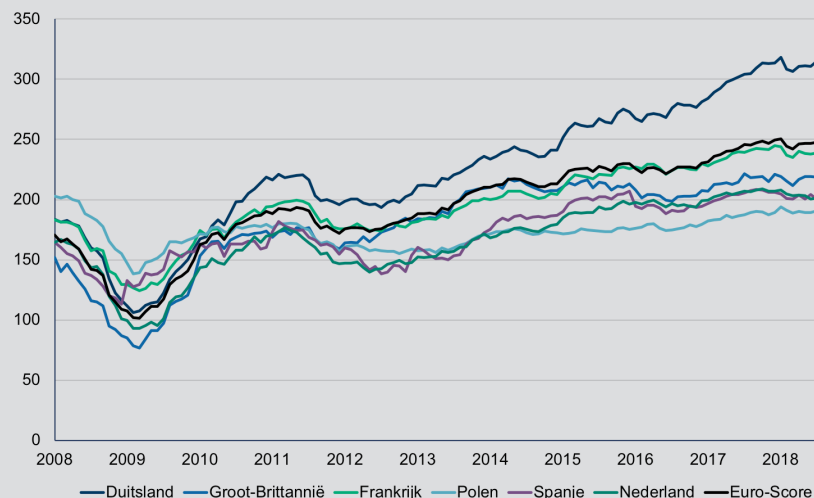
De vastgoedconjunctuur van de landen die onder de REECOX vallen ontwikkelde zich ten opzichte van het 2e kwartaal, met uitzondering van Duitsland, de facto negatief, terwijl de ontwikkelingen in enkele landen min of meer stagneerden. In Spanje was een daling van 3,8% echter duidelijk. In de maand september was de trend er voor de vastgoedconjunctuur in alle landen in vergelijking met de voorgaande maanden licht negatief.

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 september 2018



DEUTSCHE HYPO EURO-SCORE

245,4



NEDERLANDSE VASTGOEDCONJUNCTUUR BLIJFT CONSTANT

Nadat de Nederlandse vastgoedmarkt de afgelopen jaren een piek had bereikt en over de 200 punten-grens naar meer dan 208 punten was gestegen, is er sinds begin dit jaar een duidelijke daling. Aan het einde van het 3e kwartaal bevindt de index met 199,3 punten zich net onder deze grens. In vergelijking met het voorgaande kwartaal komt dit overeen met een lichte daling van 0,6%, wat eerder als constant beschouwd kan worden. Daarmee maakt de Nederlandse vastgoedconjunctuur een soortgelijke ontwikkeling als de Euroscore door.

Met oog op de ingangsvariabelen is er sprake van een heterogeen beeld. De Nederlandse beursindex AEX 25 gedraagt zich op dit moment uiterst volatiel: na een sterke daling in juni, steeg deze in juli weer met 13,2% en daalde weer in de daaropvolgende maanden. Het 3e kwartaal werd afgesloten met een groei van 8,4% naar 549,6 punten. De vastgoedbeursindex FTSE EPRA/NAREIT Netherlands kon het niveau uit het voorgaande kwartaal echter niet vasthouden. Vooral de maanden augustus en september wogen zwaar met duidelijke verliezen; zo werd het 3e kwartaal in september afgesloten met 1.057,3 punten, wat in vergelijking met het 2e kwartaal overeenkomt met een daling van 8,6%. De recentelijke negatieve trend van het ondernemingsklimaat schijnt niet sterker te worden. De schatting van de vastgoedexperts in het kader van de Economic Sentiment Indicator (ESI) lag in september op 109,5 punten en steeg daarmee in vergelijking met de maand ervoor met 0,1 %, terwijl deze ten opzichte van het vorige kwartaal met 0,4% licht daalde.

REAGEER OP DE MARKT



Wouter de Bever,
Managing Director
Office Amsterdam

„De vastgoedconjunctuur in Nederland blijft nog steeds op een zeer hoog niveau. Daaraan verandert de lichte daling van de REECOX in het derde kwartaal niets. De vraag van investeerders blijft hier hoog, er is op veel plekken echter een tekort aan prime vastgoed. De druk op het rendement wordt steeds groter: Inmiddels zien wij yields voor prime-objecten van net boven de 3%. Desondanks zullen de transacties dit jaar waarschijnlijk weer een volume van ca. 20 miljard euro bereiken. Opgemerkt dient te worden, dat bijna alle asset klassen zeer gewild zijn. Alleen de retailsector moet anders worden beoordeeld. Terwijl objecten op toplocaties verder goed lopen, wordt het voor B- en C-locaties moeilijker. Dat de veelbesproken dividendbelasting nu toch niet wordt ingevoerd, werd door de markt als positief ervaren, vooral natuurlijk door REITs.”

“Inmiddels zien wij yields voor prime-objecten van net boven de 3%.”

Kerncijfers van de vastgoedeconomieën

Land	Wijziging van de ingangsvariabelen in K3-18					Verandering in de vastgoedeconomie K2-18 / K3-18	Waarden van de vastgoedeconomie				
	Aandelen-index	Vastgoed-index	Conjuncturele stemmings-indicator	Basisrente	Risicoloze rente		K2-18	jul 18	aug 18	K3-18	Delta (%) K2-18 / K3-18
Duitsland	→	↗	→	→	→	350	311	315	316	313	0,7
Groot-Brittannië	↘	↘	↗	↗	↗	300	219	219	219	216	-1,1
Frankrijk	↗	↘	↘	→	→	250	238	239	238	236	-0,6
Nederland	↗	↘	→	→	→	200	200	202	201	199	-0,6
Polen	↗	↘	↘	→	→	150	189	191	190	188	-0,4
Spanje	↘	↘	↘	→	→	150	204	201	199	196	-3,8

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