



# REECOX

www.reecox.nl

DEUTSCHE HYPO  
REAL ESTATE ECONOMY INDEX

## 01-2019



Beste lezers,

*de Euroscore is goed begonnen aan 2019. Daarbij is de positieve trend in alle betreffende zes landen te zien. Deze bijna*

*gelijklopende ontwikkeling hebben wij in het verleden al kunnen constateren en laat duidelijk zien hoe nauw de Europese landen met elkaar verweven zijn. Deze nauwe verwevenheid merken wij ook in het dagelijkse zakelijke klimaat: vele investeerders zijn over de grens actief en volgen pan-Europese strategieën. De gehele economie profiteert van de voordelen van een verenigd Europa. Desondanks worden de stemmen van eurocritici steeds luider, wat een zorgelijke ontwikkeling is. Des te belangrijker is het om gezamenlijk voor Europa op te komen, want wij kunnen niet zonder. Wij hebben de EU niet alleen voor onze economie nodig, maar ook voor vrede op lange termijn. Daarom hoop ik dat de Europese gedachte na de Europese Parlementsverkiezingen in dit jaar nog sterker is en de landen nog dichter tot elkaar komen.*

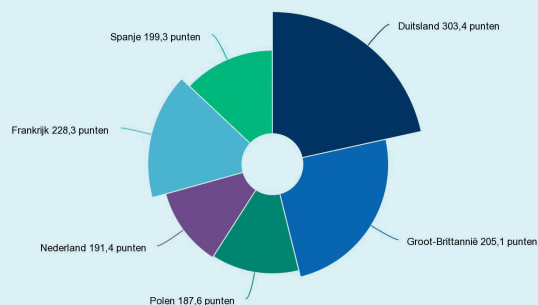
Hartelijke groet,  
Sabine Barthauer

## EUROSCORE BEGINT POSITIEF AAN HET NIEUWE JAAR

2018 was geen goed jaar voor de Europese vastgoedconjunctuur, wat voornamelijk te wijten is aan de duidelijke negatieve trend in het vierde kwartaal. Des te heuglijker is het feit dat het eerste kwartaal van 2019 weer positief is uitgevallen, wat voor een licht herstel aan het begin van het jaar zorgt. Nadat de Euroscore daarvoor vier maanden achter elkaar een negatieve trend had, kon in januari voor het eerst een licht positieve trend (+1,3%) worden geconstateerd. Deze werd in februari weliswaar bijna ongedaan gemaakt (-1,1%), maar in maart was de trend desondanks weer positief (+1,3%). Over het algemeen verliep het eerste kwartaal weliswaar volatiel, maar in totaal zit de Euroscore met 1,6% echter in de plus en deze staat nu op 236,8 punten.

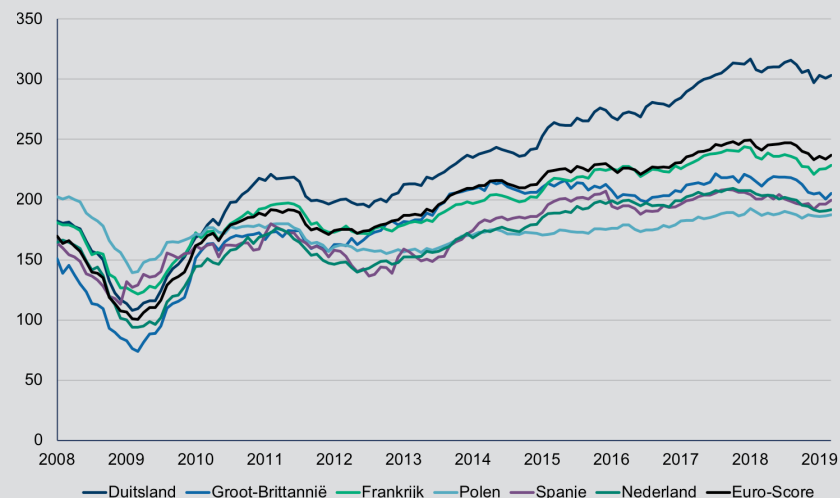
Deze positieve pan-Europese trend is in principe van toepassing voor alle landen die onder de Deutsche Hypo REECOX vallen. Verrassend positief was daarbij de ontwikkeling in Frankrijk en Spanje. Hier was na een sterke daling in het afgelopen jaar in alle drie de maanden van het eerste kwartaal een positieve trend te zien. En ook in totaal verliep het eerste kwartaal in deze landen bovengemiddeld goed. De Franse vastgoedconjunctuur noteerde een plus van 3,2%, die in Spanje een plus van 3,8%. In de andere landen waren er in het eerste kwartaal in de afzonderlijke maanden weliswaar negatieve trends, maar met uitzondering van Groot-Brittannië waren deze terugslagen minder dan een procent.

### DEUTSCHE HYPO REECOX-EYE



Het REECOX-vastgoed oog 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 2019



DEUTSCHE HYPO EURO-SCORE

# 236,8



## NEDERLANDSE VASTGOEDCONJUNCTUUR STAGNEERT

De negatieve trend in de Nederlandse vastgoedconjunctuur aan het einde van 2018 houdt aan in het nieuwe jaar. Nadat de index in januari daalde, was er echter een lichte positieve trend en aan het einde van het eerste kwartaal ligt de waarde weer op het niveau van december (191,4 punten). In dit opzicht blijft REECOX Nederland verder op een niveau dat voor het laatst alleen in de zomer van 2015 lager was.

De ontwikkeling van de inputvariabelen verliep ondertussen in tegengestelde richting. Aan de ene kant was de trend op de aandelenmarkt zeer positief. De Nederlandse beursindex AEX 25 groeide met dubbele cijfers (12,5%) naar een slotkoers in maart van ca. 548 punten. Daarmee wordt het sterke verlies van het vierde kwartaal van 2018 gecompenseerd. En ook de beursindex FTSE EPRA/NAREIT Netherlands heeft zich na de historische koersdaling in het laatste kwartaal licht hersteld, maar had echter een zeer volatiel verloop en blijft nog steeds onder de grens van 900 punten (898,8 punten). Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2018 had de index een plus van 6,4%. Aan de andere kant maakte dit weinig indruk op de Economic Sentiment Indicator (ESI) en hield de daling met uitzondering van een positieve periode in februari ook in het eerste kwartaal van 2019 aan. In totaal liep het zakelijk klimaat met 2,2% terug naar 105,2 punten.

## REAGEER OP DE MARKT



Wouter de Bever,  
Managing Director  
Office Amsterdam

„Soms kunnen getallen zonder waarde veelzeggend zijn. De ontwikkeling van de Nederlandse vastgoedconjunctuur is in het eerste kwartaal van 2019 precies 0,0%. Pure stagnatie zou men kunnen zeggen. Of het grote afwachten. Er is weliswaar nog steeds een constante dealflow en ook op de markt is er nog steeds veel kapitaal. Maar in het kader van de aanhoudende rendementscompressie is te merken dat investeerders terughoudend zijn. Velen schuwen inmiddels nieuwe wooninvesteringen, maar aarzelen ook om weer te investeren in de kantoorsector. Daarbij is er in Nederland inmiddels een tekort aan prime kantooroppervlak. Nadat jarenlang kantoorgebouwen zijn omgebouwd tot woningen of hotels, kan momenteel niet meer worden voldaan aan de stijgende vraag naar grote, op prime locaties gelegen, kantoorgebouwen. Daarbij komt de onzekerheid over de brexit, die voor Nederland enorm grote gevolgen kan hebben. Nederland heeft namelijk nauwe banden met Groot-Brittannië. Al met al is het afwachten en toekijken wat de klok slaat in de actuele marktfase.“

*„Het is het afwachten en toekijken wat de klok slaat in de actuele marktfase.“*

### Kerncijfers van de vastgoedeconomieën

Land	Wijziging van de ingangsvariabelen in K1-19					Verandering in de vastgoedeconomie K4-18 / K1-19	Waarden van de vastgoedeconomie				
	Aandelen-index	Vastgoed-index	Conjuncturele stemmingsindicator	Basisrente	Risicoloze rente		K4-18	jan 19	feb 19	K1-19	Delta (%) K4-18 / K1-19
Duitsland	↑	↗	↘	→	↘	350	297	303	301	303	2,0
Groot-Brittannië	↗	↑	↘	→	↘	300	205	206	201	205	0,3
Frankrijk	↑	↑	→	→	↘	250	221	225	226	228	3,2
Nederland	↑	↗	↘	→	↘	200	191	190	191	191	0,0
Polen	↗	↑	↘	→	↘	150	187	186	187	188	0,5
Spanje	↗	↑	↗	→	↓	150	192	196	197	199	3,8

Bron: bulwiengesa AG

— Duitsland — Groot-Brittannië — Frankrijk  
— Nederland — Polen — Spanje

### 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