



REECOX

www.reecox.nl

DEUTSCHE HYPO
REAL ESTATE ECONOMY INDEX

04-2019



Beste lezers,

nadat de Euro-Score in het tweede en derde kwartaal was gedaald, is de vraag gerezen: *Staan we nu op het punt dat de piek is bereikt?*

Het vierde kwartaal heeft ons echter iets anders geleerd: alle landen hebben een stabiele tot positieve ontwikkeling laten zien. Dit is misschien niet zo'n grote toename als we in voorgaande jaren hebben gezien - desalniettemin staan we nog steeds op een zeer hoog niveau. Toch moeten we ons ervan bewust zijn dat we ons in een cyclische markt bevinden en dat de gespannen internationale situatie onzekerheden met zich meebrengt. Ook al wordt het Brexit-besluitvormingsproces steeds concreter, de werkelijke omvang ervan zal pas volgend jaar duidelijk worden. En de bestaande geopolitieke risico's, met name het conflict tussen Iran en de VS, veroorzaken ook een zekere mate van onrust op de markt. Het valt nog te bezien hoe deze aspecten van invloed zullen zijn op de Euro-Score.

Hartelijke groet,
Sabine Barthauer

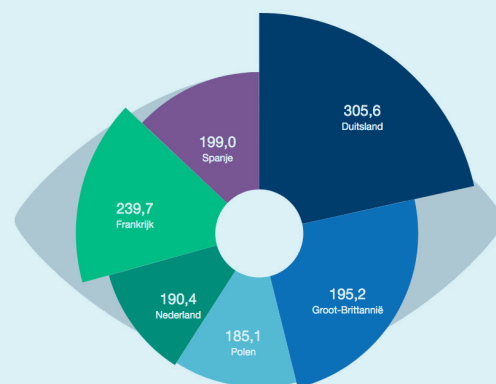
EURO-SCORE SLUIT HET JAAR 2019 POSITIEF AF

Het jaaroverzicht van 2019 laat zien dat de Europese vastgoedeconomie zich met een plus van 0,9% licht heeft kunnen herstellen. Na 2018, dat gekenmerkt werd door een aanzienlijke daling, kon de Euro-Score in het eerste kwartaal van 2019 zich in eerste instantie licht herstellen. Halverwege het jaar werd de ontwikkeling op Europees niveau gedomineerd door de negatieve vastgoedeconomie in Groot-Brittannië, veroorzaakt door de Brexit. De in het vierde kwartaal bereikte duidelijkheid in het Brexit-proces heeft niet alleen een positieve invloed gehad op de REECOX UK, maar lijkt ook te zorgen voor een algemene stemmingsverbetering. De Euro-Score aan het eind van het jaar was 2,7% hoger dan in het derde kwartaal en staat nu op 235,2 punten.

Als we kijken naar de afzonderlijke kerncijfers, is het duidelijk dat de

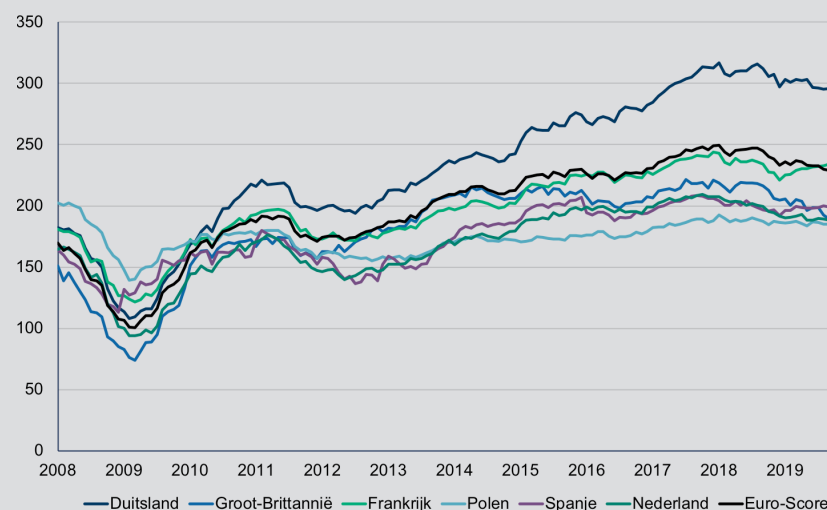
REECOX-index zich in het vierde kwartaal in alle onderzochte landen positief of in ieder geval stabiel heeft ontwikkeld. Net als in de vorige kwartalen waren er nauwelijks veranderingen in Polen (+0,1% naar 185,1 punten) en Spanje ($\pm 0\%$, 199 punten), wat in de context van de internationale politieke onzekerheden als positief moet worden beschouwd. De dynamiek van de vastgoedeconomie in Nederland was licht positief en steeg met 1,0% naar 190,4 punten. Daartegenover staat een aanzienlijke groei in Duitsland (+3,4% naar 305,6 punten), Groot-Brittannië (+3,0% naar 195,2 punten) en Frankrijk (+2,3% naar 239,7 punten). Over het geheel genomen was de REECOX vorig jaar veruit het meest positief in Frankrijk. In elk kwartaal werd hier een groei gerealiseerd. In vergelijking met dezelfde maand vorig jaar is de index hier 8,4% hoger.

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 december 2019



DEUTSCHE HYPO EURO-SCORE

235,2



NEDERLANDSE VASTGOEDMARKT ONTWIKKELT ZICH POSITIEF

De Nederlandse vastgoedeconomie kan terugkijken op wisselende ontwikkelingen. Na jaren van groei werd het jaar 2018 gekenmerkt door een aanzienlijke bezuiniging. Terugkijkend op 2019 kan in deze context een over het geheel genomen positieve balans worden opgemaakt, aangezien de index slechts 0,6% verloor ten opzichte van dezelfde maand van het voorgaande jaar. Een aanzienlijke bijdrage hieraan leverde het vierde kwartaal, waarin de REECOX Nederland met 1,0 % steeg, nu dus 190,4 punten bedraagt en hoop geeft dat het herstel zich heeft ingezet.

Deze positieve ontwikkeling kwam opnieuw vooral tot stand door de aandelenmarkten. De belangrijkste aandelenindex AEX 25 heeft de positieve ontwikkeling vanaf het begin van het jaar voortgezet en kon ook in het vierde kwartaal weer aanzienlijk stijgen. Deze staat nu op 604,6 punten - alleen in januari 2001 lag het aantal punten hoger. De dynamiek van de vastgoedindex FTSE EPRA/NAREIT Netherlands was nog positiever. Met een plus van 4,5% bereikt deze aan het eind van het jaar de 860,5 punten. Toch blijft de balans voor 2019 over het geheel genomen gematigd met +1,9% door de aanzienlijke koersdalingen in het midden van het jaar. De aanhoudende vertroebelde stemming in het ondernemingsklimaat van de Economic Sentiment Indicator (ESI) heeft zich ondertussen voortgezet. Ten opzichte van het vorige kwartaal is deze met 1,2% gedaald, maar blijft positief op 100,4 punten.

REAGEER OP DE MARKT



Wouter de Bever,
Managing Director
Office Amsterdam

„Met een transactievolume van circa EUR 20 miljard hebben we een van de hoogste omzetjaren in de vastgoedmarkt achter ons liggen. De blijvend lage rentetarieven en de investeringsdruk van institutionele beleggers blijven de markt aansporen bij gebrek aan aantrekkelijke investeringsalternatieven.“ De vastgoedrendementen hebben zo'n laag niveau bereikt, iets wat jaren geleden niet voor te stellen was. In het geval van woningen is het gebrek aan aanbod een extra complicerende factor. Dit zal op de korte termijn niet veranderen, aangezien de regelgeving voor nieuwbouw om de klimaatdoelstellingen te bereiken de situatie op dit moment vaak verergert. De prijzen voor huisvesting in de grote steden zijn en blijven hoog. Met name de jongere generatie is onzeker of zij nog een woning kunnen kopen op dit recordniveau. Zolang het aanbod niet verandert, zullen de vraag naar betaalbare woningen en de prijzen hiervan alleen maar toenemen.“

„Gezocht: betaalbare huisvesting.“

Kerncijfers van de vastgoedeconomieën

Land	Wijziging van de ingangsvariabelen in K4-19					Verandering in de vastgoedeconomie K3-19 / K4-19	Waarden van de vastgoedeconomie				
	Aandelen-index	Vastgoed-index	Conjuncturele stemmings-indicator	Basisrente	Risicoloze rente		K3-19	okt 19	nov 19	K4-19	Delta (%) K3-19 / K4-19
Duitsland	↗	↗	→	→	↑	350	296	298	302	306	3,4
Groot-Brittannië	↗	↑	→	→	↗	300	190	192	194	195	3,0
Frankrijk	↗	↗	→	→	↑	250	234	237	238	240	2,3
Nederland	↗	↗	↘	→	↑	200	188	189	190	190	1,0
Polen	↘	↗	↘	→	→	150	185	184	185	185	0,1
Spanje	↗	→	→	→	↗	150	199	196	197	199	0,0

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, Axel Seidenschwarz
axel.seidenschwarz@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