



REECOX

www.reecox.nl

DEUTSCHE HYPO
REAL ESTATE ECONOMY INDEX

02-2020



Beste lezers,

Na 34 afwisselende en succesvolle jaren in het NORD/LB-concern, zal ik mijn werkzaamheden van Hannover naar Hamburg verplaatsen. Hier zal ik vanaf januari bij DZ HYP een nieuwe uitdaging aangaan. Ik wil u hartelijk bedanken voor de jarenlange ondersteuning bij de ontwikkeling van de Deutsche Hypo REECOX. Mijn functie wordt overgenomen door directiecollega Andreas Rehfus, die ook de beoordeling van de Deutsche Hypo REECOX zal overnemen. Ik wens u voor de toekomst alle goeds toe!

Hartelijke groet,
Sabine Barthauer

Beste lezers,

De corona-pandemie is ook voor de vastgoedsector een enorme uitdaging. Na een aanzienlijke daling van de Euro-Score in het eerste kwartaal, is aan het einde van het tweede kwartaal een toenemend positieve ontwikkeling te zien. Het is echter nog te vroeg om een betrouwbare conclusie over de gevolgen voor de lange termijn te trekken. We moeten afwachten hoe de zaken verder zullen verlopen.

Hartelijke groet,
Andreas Rehfus



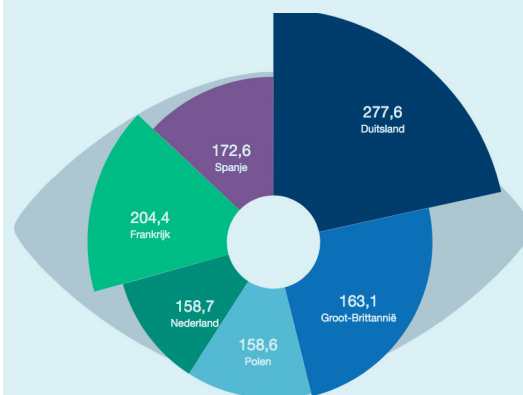
EURO-SCORE DAALT IN TOTAAL – POSITIEVE TREND NAAR EINDE VAN HET KWARTAAL

In het eerste kwartaal 2020 stond de Euro-Score duidelijk in het teken van de gevolgen van de corona-pandemie en vertoonde een daling van in totaal 9,4% – de ergste daling sinds de financiële crisis van 2008. In bijna alle binnen het kader van REECOX beoordeelde landen begon het tweede kwartaal in april met de sterkste daling. Een uitzondering vormde Duitsland, waar de piek al in maart werd overschreden. In totaal boekte de Euro-Score in die maand een verlies van 10,7%. In mei verliep de ontwikkeling aanvankelijk voorzichtig positief met een plus van 2,4%, gevolgd door juni met een duidelijk economisch herstel en een groei van 5,0%. In totaal verloor de Euro-Score zodoende ongeveer 4,0% ten opzichte van het voorgaande kwartaal.

De enorme door de coronacrisis reeds in maart optredende gevolgen bij REECOX Deutschland blijken terugkijkend vervroegd te zijn geweest. Zo kon

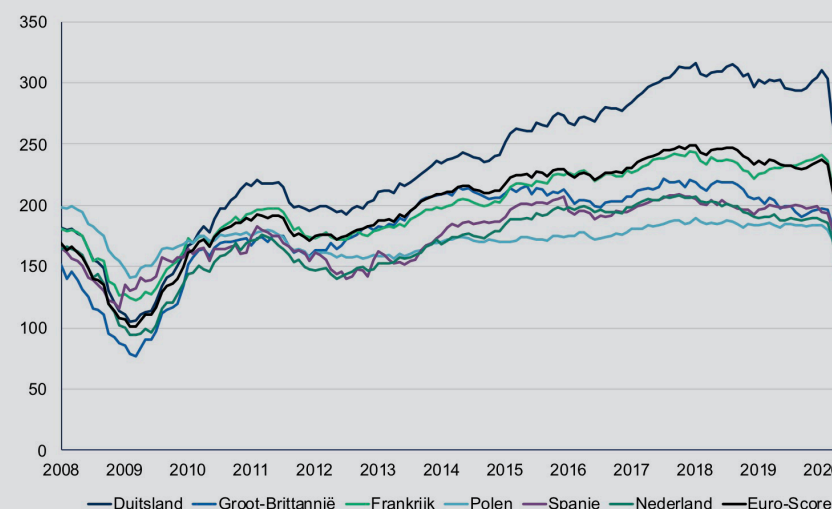
de Duitse vastgoedmarkt het tweede kwartaal als enige van de binnen het kader van REECOX beoordeelde vastgoedmarkten met een plus (+3,4%) afsluiten. Terwijl de daling bij de meeste van de overige vastgoedmarkten in het tweede kwartaal in elk geval lager uitviel dan in het eerste kwartaal, heeft de negatieve trend zich in het VK (Q1: -6,8 %, Q2: -11,0 %) en Polen (Q1: -6,7 %, Q2: -7,6 %) in het tweede kwartaal versterkt. In beide gevallen dient er rekening mee te worden gehouden dat de daling in het eerste kwartaal beneden het gemiddelde uitviel, omdat de pandemiebeperkingen hier eerst later werden ingevoerd. Groot-Brittannië heeft op grond van de gevolgen van de pandemie sinds het begin van het jaar met een daling van 17,5% (gemiddeld -14%) het grootste verlies geleden.

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 juni 2020



DEUTSCHE HYPO EURO-SCORE

204,6



NEDERLANDSE VASTGOEDMARKT HERSTELT ZICH

De REECOX Nederland vertoonde al sinds het begin van het jaar een algemene zwakte. De door de corona-pandemie veroorzaakte daling werd in maart geregistreerd, zodat het eerste kwartaal al met een duidelijke daling werd afgesloten. In april werd de negatieve trend met een drastische daling van 16,7% voortgezet. In de vervolgmaanden mei (+2,9%) en juni (+7,3%) bleek vervolgens een duidelijke omslag, zodat het tweede kwartaal een totale daling van 8,1% vertoonde.

Na de zonder uitzondering teruglopende maanden van het eerste kwartaal, ontwikkelde de belangrijkste aandelenindex AEX 25 zich in tegengestelde richting, zodat deze ten opzichte van het voorgaande kwartaal een stijging vertoonde van 15,8% en op weg is naar het niveau van voor de crisis. Minder stringent verliep de dynamiek van de vastgoedindex FTSE EPRA/NAREIT Netherlands. Nadat deze in het eerste kwartaal bijna twee derde had verloren, bleek ook hier in april een duidelijke opleving (+11,2%), waarna in mei echter een terugslag van 8,8% volgde. Juni zorgde opnieuw voor een groei van 4,6%, zodat de index ten opzichte van het voorgaande kwartaal een stijging van in totaal 6,1% vertoonde. Anders dan bij de Nederlandse aandelenindexen, werd het corona-effect ook binnen het bedrijfsklimaat pas aan het begin van het tweede kwartaal in april helemaal duidelijk. In deze maand daalde de index met ruim een derde. De volgende maanden vertoonden met 5,3% (mei) en 12% (juni) een duidelijke groei. In totaal daalt het bedrijfsklimaat in het tweede kwartaal en zet hiermee de sinds eind 2018 aanhoudende negatieve ontwikkeling door.

REAGEER OP DE MARKT



Wouter de Bever,
Managing Director
Office Amsterdam

„De gevolgen van Corona op de commerciële vastgoedsector blijven ook in Nederland voelbaar. In de deelmarkt Nederland is het transactievolume in het eerste half jaar 2020 ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar met rond 16 procent tot 6,9 miljard euro gedaald. Afzonderlijke corona-hotspots leiden verder tot onzekerheid. Voor het hele jaar 2020 worden bedragen van 14 tot 16 miljard euro verwacht. Anders dan ten tijde van de financiële crisis 2008/09 blijft de vastgoedmarkt echter aantrekkelijk voor investeerders. De meest aantrekkelijke asset class is de woningmarkt. Ook investeringen in logistieke objecten, zoals, distributiecentra bieden kansen. De gevolgen voor de kantorenmarkt, die door de toename van thuiswerken merkbaar worden, zouden op de lange termijn geen al te negatieve gevolgen moeten hebben. Voor deze asset-klasse zijn echter nieuwe concepten vereist. Het herstel van de hotelmarkt zal wel langer duren. Wereldwijde reisbeperkingen hebben de bezettingsgraad van hotels in stadscentra, zoals Amsterdam, laten instorten.“

„Anders dan ten tijde van de financiële crisis 2008/09 blijft de vastgoedmarkt echter aantrekkelijk voor investeerders.“

Kerncijfers van de vastgoedeconomieën

Land	Wijziging van de ingangsvariabelen in K2-20					Verandering in de vastgoedeconomie K1-20 / K2-20	Waarden van de vastgoedeconomie				
	Aandelen-index	Vastgoed-index	Conjuncturele stemmings-indicator	Basisrente	Risicoloze rente		K1-20	apr 20	mei 20	K2-20	Delta (%) K1-20 / K2-20
Duitsland	↑	↑	↓	→	↗		268	248	262	278	3,4
Groot-Brittannië	↑	↗	↓	→	↘		183	157	158	163	-11,0
Frankrijk	↑	↘	↓	→	→		216	194	194	204	-5,2
Nederland	↑	↗	↓	→	→		173	144	148	159	-8,1
Polen	↑	↗	↓	↓	↓		172	151	151	159	-7,6
Spanje	↗	↗	↓	→	→		181	163	164	173	-4,6

Bron: bulwiengesa AG

COLOFON

Verantwoordelijk voor de inhoud:

bulwiengesa AG, Felix Schrader
felix.schrader@bulwiengesa.de
Moorfuhrweg 13, 22301 Hamburg
Tel.: +49 40 42 32 22-27

Verantwoordelijk voor de publicatie:

Deutsche Hypothekenbank, Dr. Pia Leipertz
pia.leipertz@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