



REECOX

DEUTSCHE HYPO
REAL ESTATE ECONOMY INDEX

02-2018



Beste lezers,

De Europese vastgoedmarkt staat er goed voor. Waar het eerste kwartaal nog een negatieve ontwikkeling van de

REECOX liet zien, zitten we nu weer bijna op het hoge niveau van vorig jaar.

Het lijkt er haast op dat niets de markt kan verstoren. Het aanhoudende handelsconflict tussen de Verenigde Staten enerzijds en China en Europa anderzijds baart nochtans zorgen. Zowel de Duitse als de Europese vastgoedeconomie staat of valt met een open Europa. Het wegvallen van de vrije handel zou noodlottige gevolgen hebben – en niet alleen voor de vastgoedsector. De Europese economie geeft geen krimp, en het is nu aan de politiek om ook voor de toekomst stabiele en veilige randvoorwaarden te scheppen.

Hartelijke groet,
Sabine Barthauer

DEUTSCHE HYPO EURO-SCORE

246,5

EUROSCORE LOOPT IN HET TWEEDE KWARTAAL WEER OP.

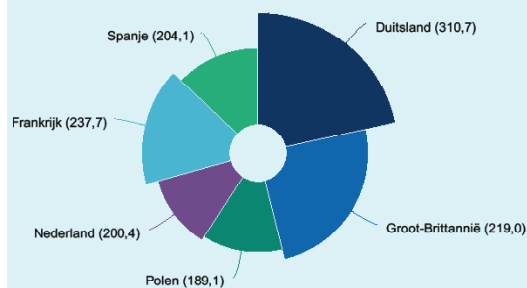
De Europese vastgoedconjunctuur heeft sinds medio 2016 een hoge vlucht genomen. In het eerste kwartaal van 2018 deed zich sinds lange tijd weer een dalende trend voor, die in het tweede kwartaal echter geen vervolg heeft gekregen. Na de dip in de vorige maanden was er in april sprake van een duidelijk herstel en het verdere kwartaal kende een positief verloop. Momenteel bedraagt de Euroscore van REECOX circa 246,5 punten. In vergelijking met het eerste kwartaal komt dit neer op een groei van 2,0% resp. 4,9 punten. De vraag is hoe de Euroscore zich verder zal ontwikkelen, aangezien een duidelijke trend momenteel niet valt te ontdekken. In ieder geval staat de vastgoedconjunctuur nog steeds op een van de hoogste punten aller tijden.

Met uitzondering van Nederland lieten alle onderzochte landen in het afgelopen kwartaal een positieve ontwikkeling zien. Daarbij viel vooral

de duidelijke stijging van de vastgoedconjunctuur in Groot-Brittannië met 3,4% op, die door de omvang en de navenante weging een grote invloed op de berekening van de Euroscore heeft. Ook de vastgoedconjunctuur in Duitsland, de op één na grootste Europese markt, ontwikkelt zich positief. Na een krachtige daling aan het begin van het jaar ligt de Euroscore hier in het tweede kwartaal met 310,7 punten weer 1,7% boven het vorige kwartaal en overtreft daarmee het niveau van september 2017.

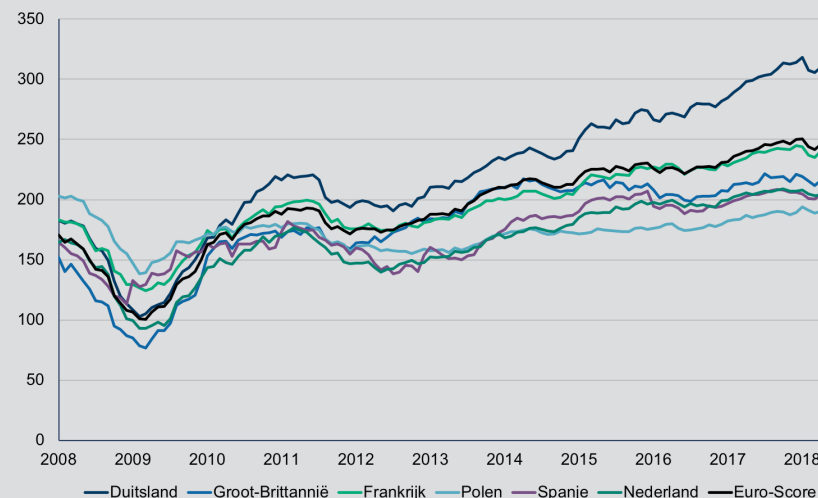
De ontwikkeling per maand laat echter een ander beeld zien dan die op kwartaalbasis. Ten opzichte van mei is in de onderzochte landen in juni juist sprake van een stagnatie en in sommige landen zelfs een lichte achteruitgang. Een uitzondering is Spanje, waar de conjunctuur na een zwakke meimaand weer is opgekrabbeld en met 1,8% is toegenomen.

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 juni 2018





NEDERLANDSE VASTGOEDCONJUNCTUUR DAALT.

Nadat de Nederlandse vastgoedconjunctuur in 2017 met ruim 208 indexpunten het voorlopig hoogste punt bereikt had, liep deze in het eerste halfjaar duidelijk terug en bedraagt aan het einde van het tweede kwartaal 200,4 punten. In vergelijking met het vorige kwartaal komt dit neer op een daling van 1,4%. Als we de vorige kwartalen bij elkaar bekijken, kunnen we vaststellen dat de vastgoedmarkt op hoog niveau stagneert.

De huidige conjunctuurneergang is terug te voeren op vrijwel alle invoervariabelen. Met name de forse daling in de maand juni met 8,3% tot 507,2 punten van de Nederlandse referentie-index AEX 25 weegt zwaar. Vergelijken met het eerste kwartaal komt dit ondanks een tussentijdse piek in april neer op een resultaat van -4,2%. Minder eenduidig was de ontwikkeling van de vastgoedindex FTSE EPRA/NAREIT Netherlands. De maanden mei en juni werden weliswaar gekenmerkt door dalingen, maar dankzij de forse stijging in april (+6,0%) kon het tweede kwartaal in juni met 1.157,2 punten worden afgesloten, hetgeen een stijging van 2,5% vergeleken met het vorige kwartaal betekende. Ondertussen lijkt de stemming wat het bedrijfsklimaat betreft om te slaan. Volgens schattingen van vastgoeddeskundigen bedroeg de economische vertrouwensindex (ESI) in juni circa 109,9 punten, een daling ten opzichte van de maand ervoor met 1,6% en ten opzichte van het vorige kwartaal zelfs met 2,6%.

REAGEER OP DE MARKT



Wouter de Bever,
Managing Director
Office Amsterdam

“Dat de vastgoedconjunctuur in Nederland in de afgelopen weken enigszins is gedaald, verrast mij niet. Er heerst onzekerheid onder de marktdeelnemers – enerzijds vanwege de politieke ontwikkelingen aan weerszijden van de Atlantische Oceaan en de daarmee gepaard gaande handelsovereenkomsten, anderzijds door het gebrek aan aantrekkelijke beleggingsmogelijkheden. Aandelen zijn volatiel, en staatsobligaties zijn uit rendementsoogpunt geen alternatief. Investerings in onroerend goed worden voor beleggers ook steeds minder interessant naarmate de koopprijzen verder stijgen. Het rendement op woningen, kantoor- en winkelpanden komt momenteel amper boven de 3% uit. Dat de zakelijke vastgoedmarkt in Nederland in het eerste halfjaar van 2018 desondanks een transactievolume van ruim 10 miljard euro (CBRE) wist te realiseren, is enkel te danken aan het feit dat beleggingsalternatieven ontbreken.”

“Er heerst onzekerheid onder de marktdeelnemers.”

Kerncijfers van de vastgoedeconomieën

Land	Wijziging van de ingangsvariabelen in K2-18					Verandering in de vastgoedeconomie K1-18 / K2-18	Waarden van de vastgoedeconomie				
	Aandelen-index	Vastgoed-index	Conjuncturele stemmingsindicator	Basisrente	Risicoloze rente		K1-18	apr 18	mei 18	K2-18	Delta (%) K1-18 / K2-18
Duitsland	↗	↗	→	→	↘		306	310	311	311	1,7
Groot-Brittannië	↗	↗	↗	→	↘		212	216	219	219	3,4
Frankrijk	→	→	→	→	→		235	240	238	238	1,1
Nederland	↘	↗	↘	→	→		203	204	203	200	-1,4
Polen	↘	↘	→	→	→		189	190	189	189	0,1
Spanje	↗	↗	→	→	→		200	204	201	204	1,9

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