



REECOX

www.reecox.nl

DEUTSCHE HYPO
REAL ESTATE ECONOMY INDEX

02-2019



Beste lezers,

Europa is het erover eens: Sinds begin 2018 hebben de REECOX kwartaalwaarden zich in minstens vijf van de zes onderzochte markten

op dezelfde wijze ontwikkeld - ook in het tweede kwartaal van 2019: Met uitzondering van Frankrijk, waar gelukkig een stijging van de REECOX te zien was, verloor de vastgoedeconomie in de andere markten aan waarde. Deze ontwikkeling kan onder meer worden toegeschreven aan de verslechtering van het ondernemingsklimaat in alle betrokken markten, met uitzondering van Frankrijk. Het wordt steeds duidelijker dat de toenemende handelsconflicten en de kwakkelende wereldeconomie de stemming overal negatief beïnvloedt. In ieder geval beoordelen bedrijven hun huidige situatie en bedrijfsvooruitzichten inmiddels aanzienlijk slechter dan in de voorgaande jaren. Doordat de vastgoedsector afhankelijk is van economische ontwikkelingen, zijn de effecten nu ook in onze sector voelbaar. Of deze ontwikkeling blijvend is, zal uit het verdere verloop van het jaar moeten blijken.

Hartelijke groet,
Sabine Barthauer

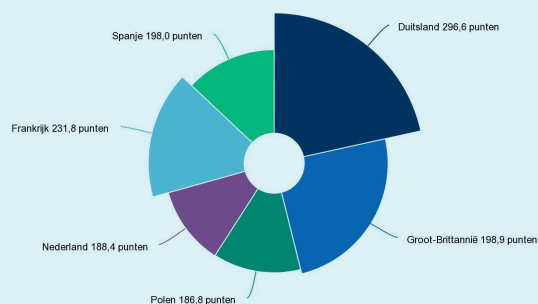
VERTRAGING VAN DE EUROPESE VASTGOEDECONOMIE

De Europese vastgoedeconomie ging volgens de Deutsche Hypo REECOX (Euro-Score) in het tweede kwartaal licht achteruit. Na een korte piek in het eerste kwartaal, sluit de index dus aan op de negatieve trend die kenmerkend was voor 2018. Terwijl de maanden april (-0,3 %) en juni (-0,2 %) geen significante veranderingen teweeg hebben gebracht, is vooral de ontwikkeling in mei (-1,3 %) verantwoordelijk voor de negatieve balans van het kwartaal. De Euro-score is dus in totaal met 1,8 % gedaald tot 232,7 punten. Met uitzondering van de Franse vastgoedmarkt zijn de indexwaarden voor alle landen die in het kader van de Deutsche Hypo REECOX zijn onderzocht, in het tweede kwartaal gedaald. REECOX Frankrijk boekte daarmee al voor het tweede opeenvolgende kwartaal een positief resultaat. De ontwikkeling in het Verenigd Koninkrijk was heel

anders: de REECOX UK verloor het meest in vergelijking met de andere landen en daalde onder de 200-puntengrens. De dramatische ontwikkeling wordt duidelijk wanneer we een vergelijking met het voorgaande jaar maken: In vergelijking met juni 2018 verloor de index ongeveer 20 indexpunten, het laagste niveau sinds de zomer van 2016. Ook Duitsland (-2,2%) en Nederland (-1,6%) noteerden merkbare, zij het minder drastische, dalingen.

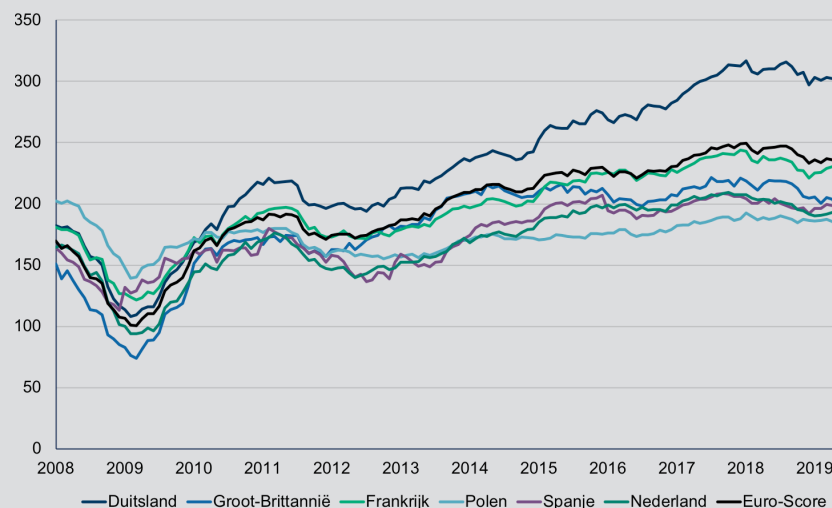
De vastgoedmarkten in Polen (-0,4%) en Spanje (-0,6%) waren daarentegen min of meer stabiel. Er moet nog wel op worden gewezen dat de REECOX Spanje zich weliswaar licht, maar wel gestaag neerwaarts heeft ontwikkeld, terwijl de ontwikkeling in Polen volatieler was.

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 2019



DEUTSCHE HYPO EURO-SCORE

232,7



REECOX NEDERLAND LICHT GEDAALD IN TWEEDE KWARTAAL

De positieve ontwikkeling van de Nederlandse vastgoedeconomie tegen het einde van het eerste kwartaal zette zich aanvankelijk door aan het begin van het tweede kwartaal, hoewel er in mei sprake was van een aanzienlijke terugval. Aan het eind van het kwartaal had de REECOX Nederland zijn voorlopige dieptepunt van 188,4 punten bereikt: Na deze daling met 1,6 % ten opzichte van het vorige kwartaal is de index dus even laag als in het voorjaar van 2015.

De negatieve ontwikkeling van de REECOX Nederland werd voornamelijk veroorzaakt door de aanzienlijke daling van de vastgoedindex FTSE EPRA/NAREIT Netherlands. Deze daalde met 9,6% ten opzichte van het eerste kwartaal. Na een korte stijging in april daalde de index met ongeveer 100 punten, verloor opnieuw in juni en noteerde uiteindelijk 812,7 punten. Dit is een nieuw negatief record voor de gehele onderzochte periode van de REECOX (sinds januari 1991). De duidelijke achteruitgang van de vastgoedaandelenindex heeft ondertussen geen invloed op de totale aandelenmarkt. Na de enorm positieve ontwikkeling aan het begin van het jaar was ook het tweede kwartaal over het algemeen positief en bij de slotkoers in juni was de waarde van 561,8 punten ongeveer 2,3 % hoger dan in het eerste kwartaal. De Economic Sentiment Indicator (ESI) blijft daarentegen negatief: na een daling van 2,3% staat deze op 102,8 punten – voor het laatst in augustus 2016 werd een lagere waarde genoteerd.

REAGEER OP DE MARKT



Wouter de Bever,
Managing Director
Office Amsterdam

„Als u wilt weten hoe de vastgoedmarkt in Nederland ervoor staat, kunt u het beste een bezoek brengen aan de PROVADA-beurs in Amsterdam. Deze beurs is zowel dealmaker als ook stemmingsbarometer. Met meer dan 26.000 bezoekers dit jaar meldde de beurs zelfs een nieuw record aantal deelnemers. Het maakte niet uit aan wie je er op de beurs ook naar vroeg: Iedereen was positief gestemd. Soms was de stemming zelfs euforisch te noemen. De vastgoedmarkt in Nederland loopt zeer goed. De vraag naar vastgoed is enorm, vooral naar woningen, logistiek, kantoren en hotels. Gezien het feit dat rentestijgingen zich weer naar de toekomst hebben verschoven, hebben investeerders nauwelijks echte alternatieven voor investeringen in vastgoed. Ze worden daarbij ook niet afgeschrikt door de steeds hogere prijzen. De vraag is hoe lang deze ontwikkeling nog blijft doorgaan. Hoe dan ook, ik zie dat de prijzen langzaam hun maximum bereiken. Maar wie weet? Misschien kan het huidige lage rendement zelfs nog verder dalen. In de huidige vastgoedcyclus lijkt alles mogelijk.“

„In de huidige vastgoedcyclus lijkt alles mogelijk.“

Kerncijfers van de vastgoedeconomieën

Land	Wijziging van de ingangsvariabelen in K2-19					Verandering in de vastgoedeconomie K1-19 / K2-19	Waarden van de vastgoedeconomie				
	Aandelen-index	Vastgoed-index	Conjuncturele stemmings-indicator	Basisrente	Risicoloze rente		K1-19	apr 19	mei 19	K2-19	Delta (%) K1-19 / K2-19
Duitsland	↗	↘	↘	→	↓	350	303	302	303	297	-2,2
Groot-Brittannië	↗	↘	↘	→	↓	300	205	204	196	199	-3,0
Frankrijk	↗	↘	↗	→	↓	250	229	230	230	232	1,2
Nederland	↗	↘	↘	→	↓	200	191	193	188	188	-1,6
Polen	→	↗	↘	→	↓	150	188	185	184	187	-0,4
Spanje	→	↗	↘	→	↓	150	199	199	198	198	-0,6

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