



# REECOX

www.reecox.nl

DEUTSCHE HYPO  
REAL ESTATE ECONOMY INDEX

## 01-2020



Beste lezers,

Nadat wij positief aan het nieuwe jaar 2020 zijn begonnen en ook de Euro-Score aanvankelijk groei liet zien, hebben de coronapandemie en de hiermee

gepaard gaande gevolgen tot enorme veranderingen in onze levens geleid. Hierbij is de omvang per land zeer verschillend. Deze verschillen komen ook tot uiting in de ontwikkeling van de betreffende indices van de vastgoedaandelen: terwijl die in Duitsland met 16,8 procent daalde, had Nederland zelfs met een instorting van 64,0 procent (!) te maken. Verschillen blijken eveneens bij de voortzetting van bouwprojecten: in landen zoals Duitsland en Nederland wordt op de bouwplaatsen doorgewerkt. In andere landen zoals Frankrijk en het Verenigd Koninkrijk werd de bouw volledig stopgezet. Voor het eerst in jaren is er zodoende sprake van een deels uiteenlopende ontwikkeling binnen de vastgoedmarkt in Europa. Hierbij gaat het niet alleen over het verloop van de crisis, maar dit zal ook uit de verschillende vormen van marktherstel blijken. Hopelijk kunnen wij zo snel mogelijk vanuit deze zware tijden naar een normale situatie terugkeren.

Hartelijke groet,  
Sabine Barthauer

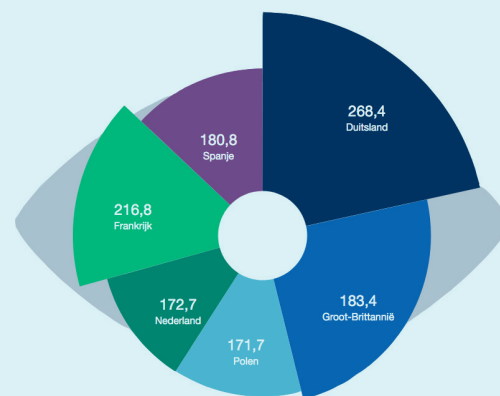
## CORONA LEIDT TOT DUIDELIJKE DALING VAN EURO-SCORE

Nadat op het laatst een voorzichtig positieve conclusie voor het jaar 2019 kon worden getrokken, kon deze trend aan het begin van het nieuwe jaar met een stijging van 0,9% in januari worden voortgezet. Maar reeds in februari was er sprake van een eerste versombering met een duidelijke daling van 1,7%. Op zijn laatst in maart werd het coronaeffect ook in de Euro-Score met een verlies van 8,6% zichtbaar. In vergelijking met het voorgaande kwartaal gaat het om een totale daling van 9,4% naar nu 213,3 punten – een waarde die voor het laatst in december 2014 werd onderschreden. Van een vergelijkbare dynamiek was voor het laatst sprake tijdens de financiële crisis van 2008.

In afwachting van een wereldwijde recessie door de economische beperkingen binnen het kader van de coronacrisis, heeft de REECOX in alle onderzochte landen een duidelijke daling laten zien. Er was alleen

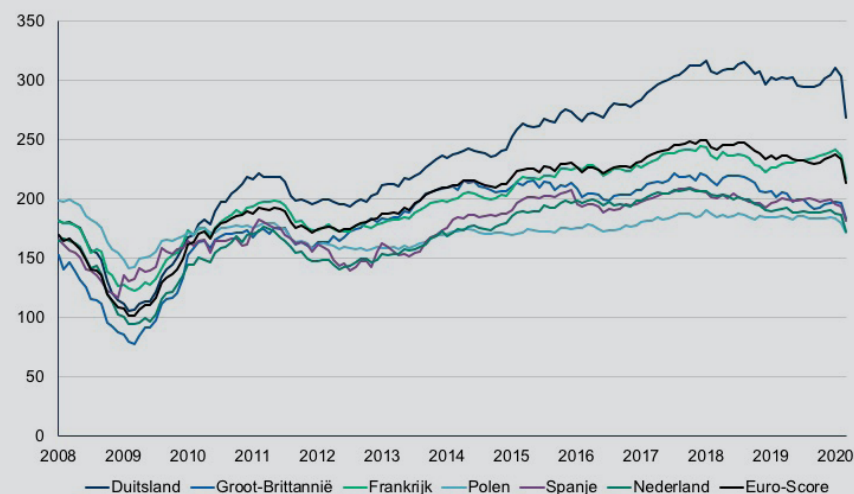
sprake van kleine verschillen in de zichtbaarheid van de daling ten opzichte van het voorgaande kwartaal – het marktsignaal was overal identiek. Relatief gematigd bleek de ontwikkeling tot nu toe in Polen (-6,7% naar 171,7 punten) en het Verenigd Koninkrijk (-6,8% naar 183,4 punten). Tot de middenmoot behoren Nederland (-9,0% naar 172,7 punten), Frankrijk (-9,4% naar 216,8 punten) en Spanje (-9,4% naar 180,8 punten). De duidelijkste daling deed zich intussen in Duitsland voor waar de REECOX met 11,8% daalde. Een vergelijkbare ontwikkeling in de „save haven“ Duitsland vond in de geschiedenis van de REECOX pas twee keer eerder plaats: na de aanslagen op het World Trade Center in september 2001 en tijdens de financiële crisis in oktober 2008. Met de nieuwe stand van 268,4 punten wordt intussen de 300-punten-markering opnieuw duidelijk onderschreden.

### DEUTSCHE HYPO REECOX-EYE



Het REECOX-vastgoedoor 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 2020



DEUTSCHE HYPO EURO-SCORE

# 213,3



## COVID-19-PANDEMIE DOORBREEKT DE STABILITEIT VAN HET VOORGAANDE JAAR

Na het in totaal zeer stabiele jaar 2019 waarin de REECOX Nederland slechts aan lichte schommelingen onderhevig was, had de corona-pandemie ook hier duidelijke gevolgen. Een daling met 9,0% ten opzichte van het voorgaande kwartaal naar 172,7 punten betekent echter een iets betere score dan het gemiddelde van de overige Europese markten. Vergelijkbaar met de andere markten begon de instorting na de relatief stabiele maanden januari en februari pas in maart een echte rol te spelen.

Met een min van 20,0% ten opzichte van de eindwaarde van het jaar 2019 naar nu 483 punten kan het corona-effect op de belangrijkste aandelenindex AEX 25 eind maart in vergelijking met de overige belangrijkste Europese indices nog matig worden genoemd. Duidelijk heftiger werd de vastgoedindex FTSE EPRA/NAREIT Netherlands getroffen: na een sterke eindspurt aan het eind van het jaar 2019, maakt de index op grond van de pandemie een vrije val en verliest rond 64,0% aan waarde. Op de sluitingsdatum eind maart noteerde hij slechts ongeveer 313 punten. Terwijl het aan het begin van 2020 nog leek als maakte het ondernemingsklimaat van de Economic Sentiment Indicator (ESI) een stemmingswisseling door, zo werd hieraan in maart een halt toegeeroepen. 98,2 punten betekenen niet alleen een daling van 2,3% ten opzichte van het voorgaande kwartaal, maar ook voor het eerst een negatieve waarde sinds het voorjaar van 2014.

## REAGEER OP DE MARKT

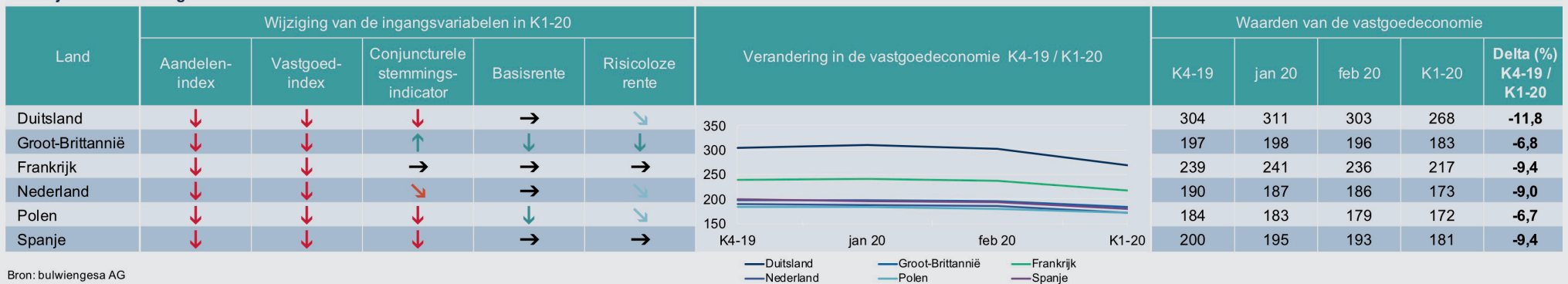


Wouter de Bever,  
Managing Director  
Office Amsterdam

„In het eerste kwartaal 2020 bleek de REECOX voor Nederland gezien de effecten van de corona-pandemie naar verwachting zwak. Vanwege de sluitingen worden momenteel met name de detailhandel en hotels getroffen. Zelfs nu wij ons in een fase van economische onzekerheid bevinden, lijkt de instorting van de vastgoedaandelen gemeten aan de FTSE EPRA/NAREIT Netherlands van meer dan 60% in vergelijking met het einde van het jaar 2019 aanzienlijk overtrokken te zijn. Aan de goede liquiditeit van talloze vastgoedinvesteerdere is in elk geval niets veranderd. Talloze investeerders houden zich momenteel in en wachten op een zogenoemd gunstiger moment. Zo'n moment is er - althans op de woningmarkt - momenteel niet. De Nederlandse overheid heeft een uitgebreid steunpakket in het leven geroepen om de negatieve gevolgen van de corona-pandemie tegen te gaan. Het is van belang dat wij de crisis snel overwinnen en kunnen terugkeren naar de normale situatie. Een langdurige crisis kan de economie niet aan.“

*„Onzekerheid en terughoudendheid.“*

### Kerncijfers van de vastgoedeconomieën



### 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, 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