



REECOX

www.reecox.nl

DEUTSCHE HYPO
REAL ESTATE ECONOMY INDEX

03-2020



Beste lezers,

De coronapandemie heeft tot ingrijpende veranderingen in ons dagelijks leven en onze economie geleid. De hierdoor ontstane onzekerheid is ook in de Euro-Score zichtbaar: in het eerste en tweede kwartaal is deze waarde duidelijk gedaald. In het midden van het jaar was er in alle beoordeelde landen een eerste herstel zichtbaar. Deze trend werd ook in het ondernemingsklimaat weerspiegeld. Terwijl zij aan het begin van de pandemie met grote verliezen te maken kregen, beoordelen bedrijven de huidige situatie en de economische ontwikkeling weer wat positiever. Toch zijn er deels duidelijke verschillen tussen de landen zichtbaar: terwijl de REECOX Deutschland alweer op het niveau van voor de crisis ligt, wisten de andere binnen het kader van REECOX beoordeelde landen dit niveau nog niet te bereiken. Daarbij komt dat het aantal infecties in de afgelopen weken duidelijk is gestegen. Hierdoor kunnen de positieve ontwikkelingen van de zomermaanden snel weer teniet worden gedaan. Het is nu van belang om de infecties zo snel mogelijk opnieuw in te dammen, want hiervan hangen ook de effecten op de economie op de lange termijn af.

Hartelijke groet,
Andreas Rehfus

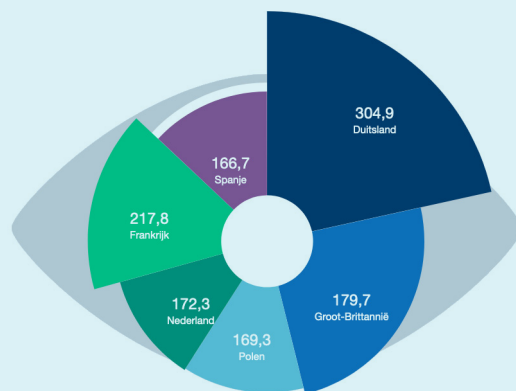
EURO-SCORE KOMT DICT BIJ NIVEAU VAN VOOR DE CRISIS

De eerste helft van 2020 werd op grond van de coronacrisis gekenmerkt door een algemeen teruglopende economische ontwikkeling die tevens uit de ontwikkeling van de Euro-Score blijkt. De positieve tendens aan het eind van het tweede kwartaal werd in het hele derde kwartaal voortgezet. De opwaartse trend zwakte na een relatief sterke juli maand (+4,1 %) en augustus (+3,8 %) in september (+0,8 %) echter weer af. In totaal bedroeg de groei 8,9 % tot ongeveer 222 punten, zodat het niveau van voor de crisis al bijna weer werd bereikt.

Al in het tweede kwartaal was een herstel van de Duitse vastgoedmarkt merkbaar. Deze trend versnelde in het derde kwartaal en zorgde ervoor dat de REECOX Deutschland tijdelijk het niveau van voor

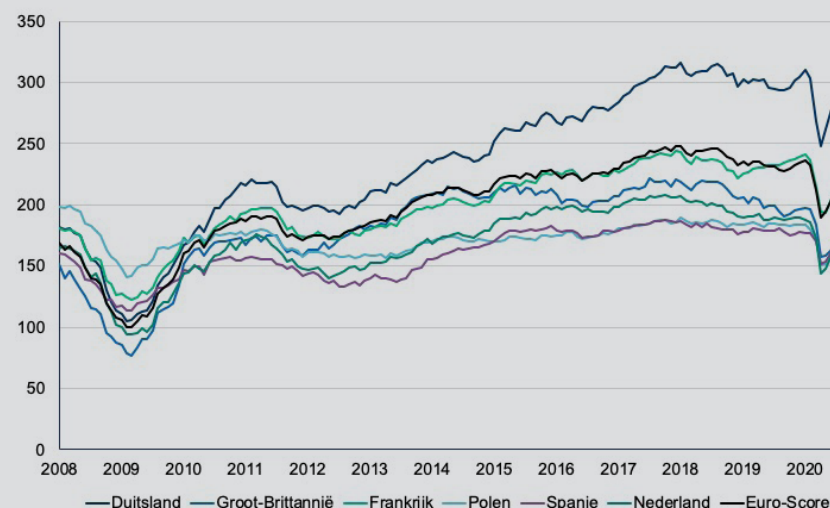
de crisis wist te bereiken. De sterkste groei maakte de REECOX UK met 10,1 % door. Deze groei dient echter binnen de context van de eveneens tweecijferige en zelfs sterkere daling in het voorgaande kwartaal te worden bekeken, waardoor deze ontwikkeling wordt gelineerd. Een in vergelijking zwakke prestatie vertoonde de REECOX Spanje die in het derde kwartaal tegen de achtergrond van de algemene sterke opwaartse trend met slechts 3,2 % groeide. De waarden in Frankrijk (+6,4 %), Polen (+6,8 %) en Nederland (+8,6 %) behoorden tot de middenmoot binnen de algemeen positieve trend, maar behaalden nog niet het niveau van voor de crisis.

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 september 2020



DEUTSCHE HYPO EURO-SCORE

222,1



HERSTEL NEDERLANDSE VASTGOEDMARKT ZET DOOR

In het tweede kwartaal werd deze trend reeds duidelijk: nadat het coronavirus in maart ook Europa had bereikt, stonden de tekenen voor de vastgoedmarkt nog slecht. Maar al in mei en juni werd een hersteltraject ingezet dat in het derde kwartaal werd voortgezet (juli +2,9 %, augustus +5,2 %, september +0,2 %). Dit kwartaal vertoonde ten opzichte van het voorgaande kwartaal een stijging van in totaal 8,6 % naar 172,3 punten. Het herstel van de aandelenmarkten in het tweede kwartaal kon in het derde kwartaal niet worden voortgezet. De belangrijkste aandelenindex AEX vertoont echter slechts een lichte daling van 2,1 % naar 547 punten en ligt hiermee in elk geval nog boven de februari-waarde voor de uitbraak van de pandemie in Europa. Veel dramatischer reageerde de vastgoedindex FTSE EPRA/NAREIT Netherlands die met bijna een derde is gedaald. Terwijl in de maanden juli (-10,2 %) en augustus (-9,1 %) reeds duidelijke verliezen werden genoteerd, versnelde deze trend zich in september (-14,8 %) opnieuw, zodat het kwartaal met een daling van 30,5 % naar 231 punten en een historisch dieptepunt wordt afgesloten. In vergelijking maakt het Nederlandse ondernemingsklimaat sinds mei een aanhoudende opwaartse trend door. Alle maanden van het derde kwartaal vertoonden een positieve balans, zodat het kwartaal in totaal met een plus van 18,7 % kon worden afgesloten.

REAGEER OP DE MARKT



Wouter de Bever,
Managing Director
Office Amsterdam

„Het transactievolume is in het derde kwartaal amper gestegen. Het ligt nog steeds rond 40 procent onder het niveau van het voorgaande jaar. Wonen en logistiek zijn het meest bestand tegen de forse terugval. De discussie over de toekomstige behoefte aan kantoorruimte neemt toe, nadat bekende bedrijven hebben aangekondigd dat een groot deel van hun personeel ook na corona vanuit huis zal blijven werken. Of dergelijke concepten houdbaar zijn en wat dit voor grote kantoorlocaties betekent, blijft omstreven. Mensen zijn sociale wezens en hebben voldoende sociaal contact nodig. De meesten vinden het niet prettig om overwegend thuis te werken. Voor de rest van het jaar blijven de prognoses voor de vastgoedmarkt voorzichtig. Onze markt blijft onderhevig aan onzekerheden. In oktober werden de eerste lockdowns aangekondigd. Laten we hopen dat men erin slaagt om een evenwicht te vinden tussen noodzakelijke beperkingen en het behoud van economische slagkracht.“

„Voor de rest van het jaar blijven de prognoses voor de vastgoedmarkt voorzichtig.“

Kerncijfers van de vastgoedeconomieën

Land	Wijziging van de ingangsvariabelen in K3-20					Verandering in de vastgoedeconomie K2-20 / K3-20	Waarden van de vastgoedeconomie				
	Aandelen-index	Vastgoed-index	Conjuncturele stemmings-indicator	Basisrente	Risicoloze rente		K2-20	jul 20	aug 20	K3-20	Delta (%) K2-20 / K3-20
Duitsland	↗	↗	↑	→	↑		278	290	307	305	9,8
Groot-Brittannië	↘	↘	↑	→	↘		163	172	174	180	10,1
Frankrijk	↘	↘	↑	→	→		205	207	216	218	6,4
Nederland	↘	↘	↑	→	↑		159	163	172	172	8,6
Polen	↘	↗	↑	→	↓		159	165	170	169	6,8
Spanje	↘	↘	↑	→	↓		162	167	166	167	3,2

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