



# REECOX

www.reecox.nl

DEUTSCHE HYPO  
REAL ESTATE ECONOMY INDEX

## 04-2021



Beste lezers,

Ongeveer twee jaar geleden kwamen de eerste berichten over het coronavirus binnen – sindsdien beïnvloedt het virus alle aspecten van ons leven en zorgt het voor grote veranderingen. Ook binnen de vastgoedbranche waren en zijn de gevolgen nog duidelijk voelbaar. Maar een investeringsvolume in 2021 in zakelijk onroerend goed van rond 60 miljard euro in Duitsland laat zien dat de vraag naar vastgoed nog steeds erg hoog is en deze assetklasse niet minder aantrekkelijk is geworden.

De positieve richting is ook bij de Euro-Score te zien. Deze daalde in het vierde kwartaal na talloze maanden van stijging weliswaar licht, maar met een stijging van 12,6 procent in de jaar-op-jaar vergelijking werd duidelijk dat de vastgoedmarkt in zijn geheel is hersteld. Het is te hopen dat de verspreiding van het coronavirus in 2022 weer kan worden ingedamd. Naast de uitdagingen door de pandemie, blijven ook de inflatie, het beleid van de centrale banken en de renteontwikkeling belangrijke onderwerpen voor ons.

Hartelijke groet,  
Frank Schrader

DEUTSCHE HYPO EURO-SCORE

# 257,9

## REECOX EURO-SCORE DAALT AAN HET EIND VAN HET JAAR LICHT

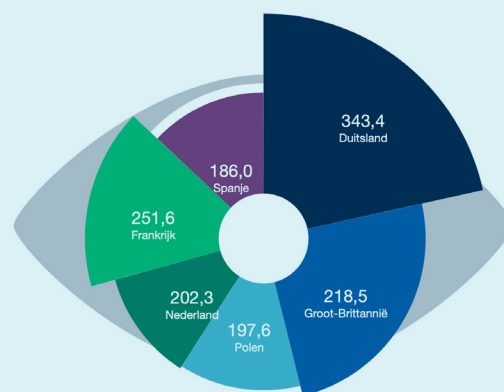
Terwijl in de laatste kwartaalverslagen een overwegend positieve trend zichtbaar was en de Europese vastgoedeconomie (Euro-Score) deels een duidelijke groei vertoonde, is de tendens aan het eind van het jaar veeleer ontvullend: met een slotkoers in december van 257,9 punten daalde de Deutsche Hypo REECOX (Euro-Score) ten opzichte van het voorgaande kwartaal met 1,5%. Hierbij stond de maand oktober (+1,1%) nog onder een gunstig gesternte, terwijl er in november (-2,3%) en december (-0,3%) sprake was van een terugslag. In totaal is de Euro-Score vorig jaar met maar liefst 12,6% gestegen. Zo'n duidelijke groei op jaarbasis werd voor het laatst in 2013 gemeten.

Aan het eind van het jaar kan bij de meerderheid van alle binnen het kader van REECOX beoordeelde landen een dalende tendens worden vastgesteld – zij het niet overal in dezelfde mate. De meest duidelijk

negatieve uitslagen hebben zich in Duitsland (-3,2%) en in Groot-Brittannië (-2,0%) voorgedaan, terwijl de Poolse en Nederlandse vastgoedeconomie (elk 0,5%) quasi stagneerde. De REECOX Frankrijk valt in het laatste kwartaal van 2021 positief op: met een stijging van 3,3% naar uiteindelijk 251,6 punten realiseerde de index het hoogste stijgingspercentage onder de Europese landen.

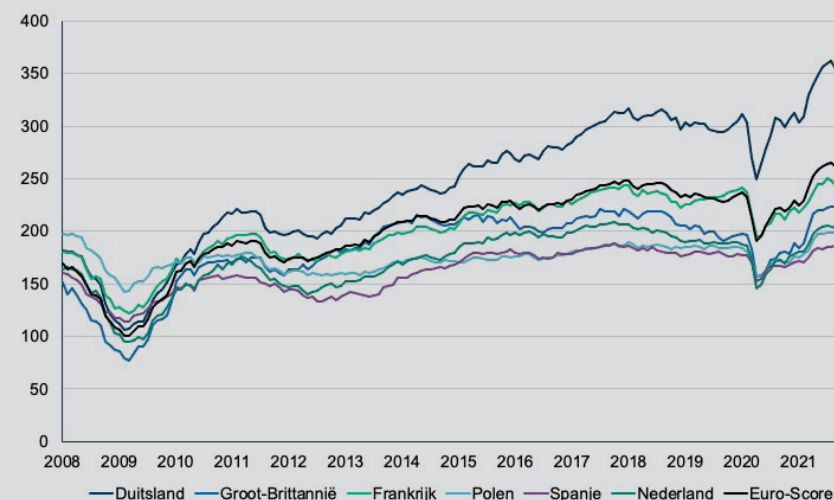
Over het hele jaar 2021 gezien, is daarentegen in alle beoordeelde landen sprake van een algemeen positieve balans. De grootste winst vertoonde hierbij Groot-Brittannië (+16,2%), gevolgd door Frankrijk (+13,3%) en Nederland (+13,2%). Maar ook Polen (+12,4%) en Duitsland (+10,0%) realiseerden in de jaar-op-jaar vergelijking tweecijferige groeipercentages. De REECOX Spanje is met +9,5% weliswaar de hekkensluiter, maar realiseerde – als enige land – doorlopend in elk kwartaal een plus.

### 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 december 2021





## NEDERLANDSE VASTGOEDECONOMIE ZONDER HERKENBARE ZWAKTEN

Na een plus van 2,5% aan het begin van het vierde kwartaal, stonden de daaropvolgende maanden november (-1,7%) en december (-1,3%) in het teken van verliezen. Net zoals het voorgaande kwartaal daalde de Nederlandse vastgoedeconomie aan het eind van het jaar opnieuw met 0,5% tot 202,3 punten. In vergelijking met de eindwaarde van 2020 (rond 179 punten) werd een tweecijferige toename van 13,2% gerealiseerd.

De inputvariabelen ontwikkelden zich intussen deels tegengesteld. De toonaangevende aandelenindex AEX vertoont sinds het begin van het jaar een positieve ontwikkeling en stond in de slotkoers van december op 797,9 punten. Heel anders was het bij de vastgoedindex FTSE EPRA/NAREIT Netherlands. Nadat deze in het laatste kwartaal sterk daalde, steeg de koers aan het eind van het jaar met tweecijferige waarden met 17,0% en realiseerde met rond 496,8 punten de beste waarde van het jaar. De opwaartse tendens is met name te wijten aan de koersstijging in oktober (+15,5%). Het Nederlandse bedrijfsklimaat binnen het kader van de Economic Sentiment Indicator (ESI) ontwikkelde zich met een daling van -4,3% naar 106,2 punten voor het tweede opeenvolgende kwartaal negatief.

## REACTIE OP DE MARKT



Wouter de Bever,  
Managing Director  
Office Amsterdam

„Aan het eind van het jaar konden in de Nederlandse vastgoedeconomie in vergelijking met de voorgaande kwartalen geen grote veranderingen worden vastgesteld. Het geld zoekt nog steeds gretig een weg naar de markt en onroerend goed is daarbij een veilige en aantrekkelijke investeringsmogelijkheid. Hoewel de Nederlandse vastgoedmarkt in het afgelopen jaar ondanks de Corona omstandigheden over het algemeen solide is gebleken, is er toch sprake van duidelijke verschillen in de afzonderlijke assetklassen: met name logistiek vastgoed is zeer in trek en wordt door veel investeerders als veilige haven beschouwd. Dat blijkt ook uit de rendementsontwikkeling. Met een rendement van tot wel 3 procent is een historisch laag niveau bij logistiek vastgoed bereikt. Dit geldt ook voor de vraag naar woningen die onverminderd hoog is. Hotelvastgoed zit nog steeds in zwaar weer. Hier zal de verdere ontwikkeling van de pandemie doorslaggevend zijn. Hetzelfde geldt voor de detailhandel. Hier wordt echter al op de structurele en pandemiegerelateerde uitdagingen gereageerd door objecten voor andere of gemengde doeleinden te gebruiken.“

*„Met name logistiek vastgoed is zeer in trek en wordt door veel investeerders als veilige haven beschouwd.“*

### Kerncijfers van de vastgoedeconomieën

Land	Wijziging van de ingangsvariabelen in K4-21					Verandering in de vastgoedeconomie K3-21 / K4-21	Waarden van de vastgoedeconomie				
	Aandelen-index	Vastgoed-index	Conjuncturele stemmings-indicator	Basisrente	Risicoloze rente		K3-21	okt 21	nov 21	K4-21	Delta (%) K3-21 / K4-21
Duitsland	↗	↘	↘	→	→	380	355	355	347	343	-3,2
Groot-Brittannië	↗	↗	↘	↗	↗	340	223	227	219	218	-2,0
Frankrijk	↗	↗	↗	→	↗	300	244	248	250	252	3,3
Nederland	↗	↗	↘	→	↗	260	203	208	205	202	-0,5
Polen	↘	↘	↗	↗	↗	220	199	200	197	198	-0,5
Spanje	→	↗	→	→	↗	180	186	189	186	186	0,0
						140					

Bron: bulwiengesa AG

— Duitsland — Groot-Brittannië — Frankrijk  
— Nederland — Polen — Spanje

### COLOFON

#### Verantwoordelijk voor de inhoud:

bulwiengesa AG, Laura Hahn  
Hahn@bulwiengesa.de  
Nymphenburger Straße 5, 80335 München  
Tel.: +49 89 23 23 76-41

#### Verantwoordelijk voor de publicatie:

Norddeutsche Landesbank – Girozentrale  
Deutsche Hypo – NORD/LB Real Estate Finance  
Franziska Pöppel  
Franziska.Poepel@deutsche-hypo.de  
Osterstraße 31, 30159 Hannover  
Tel.: +49 511 3045-552

**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**

NORD/LB Real Estate Finance

**NORD/LB**