



REECOX

www.reecox.nl

DEUTSCHE HYPO
REAL ESTATE ECONOMY INDEX

01-2022



Beste lezers,

Na vele maanden van herstel, moest de Euro-Score aan het eind van vorig jaar een daling incasseren.

Deze negatieve ontwikkeling zette ook aan het begin van 2022 door. De Euro-Score daalt in totaal met 3,5 %. In alle binnen het kader van REECOX beoordeelde landen worden verliezen genoteerd. Nadat geleidelijk een duidelijk herstel na de coronagerelateerde effecten merkbaar was, is met name de oorlog in Oekraïne voor de negatieve ontwikkeling verantwoordelijk. Het verdere verloop en de concrete gevolgen van de oorlog zijn nog onzeker. Voor problemen zorgen daarnaast materiaal- en personeelstekorten die ook een grote invloed hebben op de vastgoedeconomie en ertoe leiden dat bouwprojecten deels moeten worden stopgezet. Daarbij komen de hier en daar reeds merkbare prijsstijgingen. Ook de toekomstige ontwikkeling van de in de afgelopen maanden sterk gestegen inflatie en het verdere rentebeleid zal op voet worden gevolgd.

Hartelijke groet,
Frank Schrader

DEUTSCHE HYPO EURO-SCORE

248,0

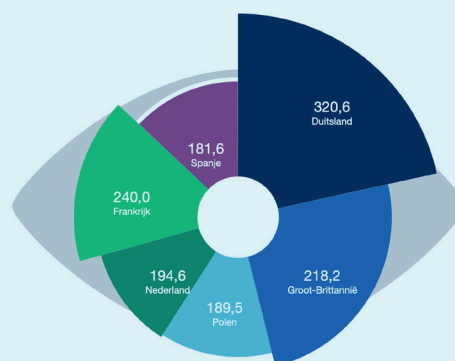
REECOX EURO-SCORE BEGINT NEGATIEF AAN HET NIEUWE JAAR

Voor de Europese vastgoedeconomie was in 2021 sprake van een algemeen positieve balans die in grote mate door de deels duidelijke groei in de eerste drie kwartalen werd beïnvloed. In het vierde kwartaal van 2021 was er echter weer sprake van een teruggang. Ook aan het begin van 2022 zet de negatieve ontwikkeling zich voort. Na een aanvankelijk stabiel verloop in januari, vertoonde de maand februari een daling van 1,2 %. In de maand maart volgde een daling van 2,3 %. In vergelijking met het voorgaande kwartaal resulteert dit in een duidelijke daling van 3,5 % naar 248,0 punten.

Deze negatieve pan-Europese trend geldt in principe voor alle binnen het kader van de Deutsche Hypo REECOX beoordeelde landen. Bijzonder negatief viel hierbij Duitsland op met een verlies van 6,0 %. Hier was in alle drie maanden van het eerste kwartaal sprake van een

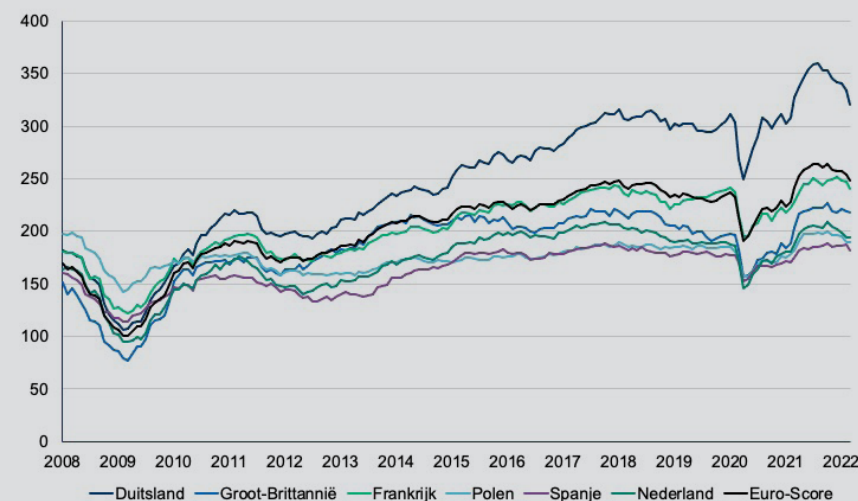
dalende trend, zodat het eerste kwartaal met een puntenscore van 320,6 werd afgesloten. Eveneens zwakke prestaties vertoonde de REECOX Frankrijk met een daling van 4,4 % ten opzichte van het voorgaande kwartaal naar 240,0 punten. De waarden in Polen (-3,7 %), Nederland (-3,7 %) en Spanje (-2,3 %) behoorden tot de middenmoot binnen de algemeen negatieve trend. De REECOX Groot-Brittannië is - als enige land - amper gewijzigd en stagneerde met een slotkoers in maart van 218,2 punten.

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 maart 2022





RECOX NEDERLAND DAALT MET 3,7 %

De reeds in november 2021 beginnende negatieve ontwikkeling van de Nederlandse vastgoedeconomie zette zich ook aan het begin van het nieuwe jaar voort. Zowel in januari (2,0 %) alsook in februari (-1,8 %) werd een negatief verloop genoteerd. Maart vertoont met een stijging van 0,1 % daarentegen een vrijwel constant verloop. Met een negatief mutati tempo van in totaal 3,7 % naar een eindstand van momenteel 194,6 punten, ligt de RECOX Nederland aan het eind van het eerste kwartaal onder de 200-punten-markering.

Op kwartaalsbasis vertonen alle inputvariabelen een negatief resultaat. De toonaangevende aandelenindex AEX bleef gedurende alle maanden van het eerste kwartaal negatief, waarbij vooral de maanden januari (-5,4 %) en februari (-3,4 %) aan de duidelijk negatieve ontwikkeling van -9,2 % naar 724,2 punten hebben bijgedragen. Maart vertoonde een nog relatief geringe daling van 0,8 %. De vastgoedindex FTSE EPRA/NAREIT Netherlands verliep in totaal eveneens negatief. Doorslaggevend hiervoor was de koersdaling in januari (-8,3 %) die door de positieve vervolgmaanden februari (+1,9 %) en maart (+3,3 %) niet volledig kon worden gecompenseerd. De stemming van de binnen het kader van de Economic Sentiment Indicator (ESI) geënquêteerde vastgoedexperts daalde voor het derde opeenvolgende kwartaal naar 103,3 punten naar de slotkoers in maart.

REACTIE OP DE MARKT



Wouter de Bever,
Managing Director
Office Amsterdam

„De Nederlandse vastgoedmarkt wordt nog steeds gekenmerkt door een woningtekort. Om aan de vraag te kunnen voldoen, moeten jaarlijks 100.000 nieuwe woningen worden gebouwd, maar dat aantal wordt door talrijke redenen met het huidige aantal van 50.000 tot 60.000 woningen per jaar verre van gehaald. Daarnaast hanteert Nederland binnen Europa de strengste normen op stikstof gebied waardoor zonder Overheidsingrijpen een bouwinfarct dreigt. Het tekort wordt door de oorlog in Oekraïne nog nijpender, omdat ook dringend woonruimte voor vluchtelingen nodig is. De krappe resources en de deels niet-functionerende leveringsketens – ook als gevolg van de nieuwe lockdown in China – verergeren het probleem en zorgen voor uitdagingen binnen de gehele vastgoedmarkt. Voor een deel zien wij over alle assetklassen verdeeld bouwstops bij nieuwbouwprojecten en een afwachtende houding door de vraag hoe de bouwrijzen en materiaalkosten zich zullen ontwikkelen. Doorgaans worden ook herberekeningen uitgevoerd. Daarnaast heerst er onzekerheid over de vraag wat er na het opkoopprogramma van de ECB zal komen. Momenteel is het interesse van investeerders in vastgoed echter nog steeds groot en gaat er voldoende geld binnen de markt om. Dat blijkt ook uit het rendementsniveau: met name bij logistiek vastgoed is een niveau bereikt dat overeenkomt met het niveau van het woonvastgoed – dat kan op den duur niet gezond zijn.“

„De Nederlandse vastgoedmarkt wordt nog steeds gekenmerkt door een woningtekort.“

Kerncijfers van de vastgoedeconomieën

Land	Wijziging van de ingangsvariabelen in K1-22					Verandering in de vastgoedeconomie K4-21 / K1-22	Waarden van de vastgoedeconomie				
	Aandelen-index	Vastgoed-index	Conjuncturele stemmingsindicator	Basisrente	Risicoloze rente		K4-21	jan 22	feb 22	K1-22	Delta (%) K4-21 / K1-22
Duitsland	↓	↓	↓	→	↑	380	341	340	334	321	-6,0
Groot-Brittannië	↑	↓	↑	↑	↑	340	218	221	219	218	0,0
Frankrijk	↓	→	↓	→	↑	260	251	249	247	240	-4,4
Nederland	↓	↓	↓	→	↑	220	202	198	195	195	-3,7
Polen	↓	↓	↓	↑	↑	180	197	195	190	190	-3,7
Spanje	↓	↑	↓	→	↑	140	186	186	187	182	-2,3

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