



REECOX

www.reecox.nl

DEUTSCHE HYPO
REAL ESTATE ECONOMY INDEX

02-2021



Beste lezers,

Ook de cijfers van het tweede kwartaal 2021 geven reden tot optimisme. Nadat de Euro-Score reeds in de afgelopen drie kwartalen duidelijk is gestegen, kon ook in het tweede kwartaal 2021 een positieve ontwikkeling worden opgemerkt: de Euro-Score is met 8,1 procent duidelijk gestegen en realiseert hiermee een nieuwe topnotering. Daarbij kan in alle beschouwde landen een toenemend herstel worden vastgesteld. Deze ontwikkeling wordt ook in het bedrijfsklimaat weerspiegeld: in alle beschouwde landen kon het bedrijfsklimaat na de aanzienlijke daling aan het begin van de pandemie weer een tweecijferige groei noteren. Daaruit blijkt dat de stemming ook in de economie aanzienlijk is verbeterd en dat bedrijven weer optimistischer naar de toekomst kijken. De ontwikkeling is niet op de laatste plaats terug te voeren op de in het tweede kwartaal 2021 sterk gedaalde corona-besmettingscijfers, de toegenomen vaccinatiegraad en de hiermee gepaard gaande hoop op een gedeeltelijke terugkeer naar de normaliteit. Laten we hopen dat deze positieve ontwikkelingen zich ook in de komende maanden zullen voortzetten.

Hartelijke groet,

Frank Schrader

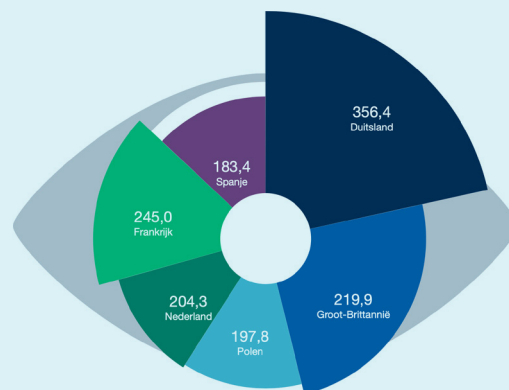
REECOX EURO-SCORE MARKEERT NIEUWE TOPNOTERING

Nadat de Europese vastgoedeconomie van de Deutsche Hypo REECOX (Euro-Score) reeds in drie opeenvolgende kwartalen een positieve balans liet zien, werd deze ontwikkeling ook in het tweede kwartaal 2021 voortgezet. In totaal steeg de Euro-Score ten opzichte van het voorgaande kwartaal met 8,1 % naar 261,2 punten. Bijgevolg scoort de index niet alleen boven het niveau van vóór de crisis, maar behaalt ook een nieuwe topnotering binnen de gehele beschouwde periode van de REECOX (sinds januari 1991).

Als we naar de afzonderlijke kengetallen kijken, wordt duidelijk dat de REECOX in het tweede kwartaal in alle beschouwde landen opnieuw een positieve ontwikkeling heeft doorgemaakt. Hierbij bestonden slechts kleine verschillen in de duidelijkheid van de betreffende groei in vergelijking met het voorgaande kwartaal. Met een voorsprong van 0,1 % ten opzichte van Nederland realiseerde Polen de duidelijkste groei van 9,0 % naar 197,8

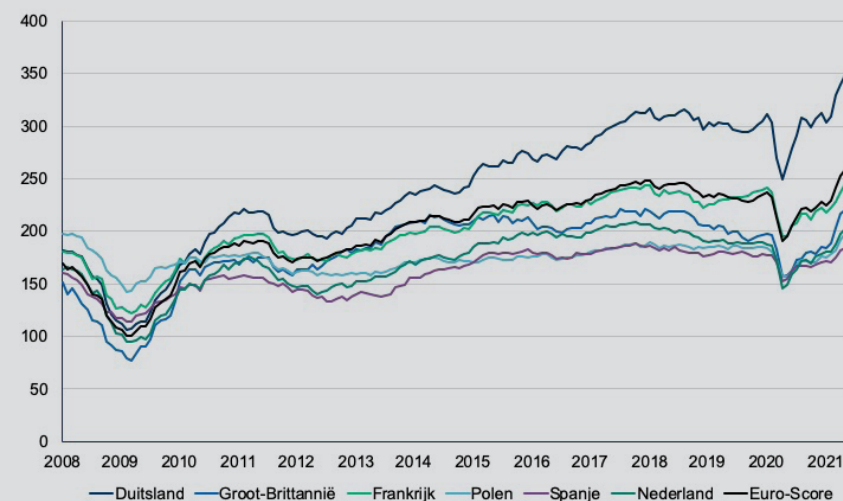
punten. Een vergelijkbare groei ten opzichte van het voorgaande kwartaal werd ook in Duistland (+8,4 % naar 356,4 punten), Groot-Brittannië (+8,3 % naar 219,9 punten) en Frankrijk (+7,4 % naar 245,0 punten) geregistreerd. De REECOX Spanje was met een stijging van 4,9 % naar 183,4 punten de hekkensluiter. Bovendien is Spanje in de Europese vergelijking het enige land dat in het tweede kwartaal geen doorlopende groei vertoonde.

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 2021



DEUTSCHE HYPO EURO-SCORE

261,2



REECOX NEDERLAND WEER BOVEN 200 PUNTEN-MARKERING

De Nederlandse vastgoedeconomie ontwikkelde zich in het tweede kwartaal van het jaar positief. Terwijl april (+5,2 %) op de relatief positieve afsluiting van het eerste kwartaal kon voortborduren, viel de groei in mei (+2,2 %) en juni (+1,3 %) iets minder uit. Ten opzichte van het voorgaande kwartaal steeg de REECOX-waarde in totaal met 8,9 % naar een stand van 204,3 punten – een niveau dat voor het laatst in januari 2018 hoger lag.

De positieve ontwikkeling wordt in hoge mate door de toekomstverwachtingen van het Nederlandse bedrijfsklimaat bepaald. Dit behaalde in het tweede kwartaal een niveau dat sinds augustus 2007 niet meer werd bereikt. Met een groei van 16,1 % steeg het bedrijfsklimaat naar 113,7 punten. Iets minder dynamisch waren de ontwikkelingen van de Nederlandse aandelenmarkten. De belangrijkste aandelenindex AEX steeg met 4,2 % tot 729,5 punten. Eveneens maakte de vastgoedindex FTSE EPRA/NAREIT Netherlands ten opzichte van het voorgaande kwartaal een groei van 6,4 % naar 483,2 punten door. De opwaartse trend was hierbij vooral te danken aan de opleving in mei (+4,1 %).

REACTIE OP DE MARKT



Wouter de Bever,
Managing Director
Office Amsterdam

„Momenteel zien wij – zoals in vrijwel alle grote steden in Europa – binnen de woningbouw een enorme vraag. Op grond van langdurige vergunningsprocessen, nieuwe bouwvoorschriften en gestegen bouwkosten, werd in de laatste jaren veel te weinig gebouwd, zodat een minimaal aanbod tegenover een grote vraag staat. Dit leidt tot enorme prijsstijgingen waarbij de rentabiliteit in het eerste jaar voor beleggers nog steeds interessant is. In de logistieke branche daarentegen kampen zij momenteel met historisch lage aanvangsrendementen. Desondanks is deze assetklasse nog steeds erg in trek, net als de markt voor kantoorvastgoed. Hier is echter een nieuwe trend herkenbaar, zodat er weliswaar nog wel vraag is naar kantoorruimte, maar deze anders moet worden vormgegeven: in plaats van traditionele kantoren, zal er vaker voor grotere vergaderruimten en open kantoorlandschappen worden gekozen. De markt voor hotel- en winkelvastgoed heeft het lastig, hoewel hier ook door de langzame terugkeer van internationale toeristen een voorzichtig optimisme heerst. Investerders blijven zich weliswaar richten op toplocaties, maar er heerst desondanks onzekerheid over de toekomstige ontwikkeling van de detailhandel. Uiteindelijk is retail niet weg te denken en zal er een mix van retail ter plaatse en e-commerce ontstaan.“

„In plaats van traditionele kantoren, zal er vaker voor grotere vergaderruimten en open kantoorlandschappen worden gekozen.“

Kerncijfers van de vastgoedeconomieën

Land	Wijziging van de ingangsvariabelen in K2-21					Verandering in de vastgoedeconomie K1-21 / K2-21	Waarden van de vastgoedeconomie				
	Aandelen-index	Vastgoed-index	Conjuncturele stemmings-indicator	Basisrente	Risicoloze rente		K1-21	apr 21	mei 21	K2-21	Delta (%) K1-21 / K2-21
Duitsland	↗	↗	↑	→	→	380	329	339	348	356	8,4
Groot-Brittannië	↗	↗	↑	→	→	340	203	217	220	220	8,3
Frankrijk	↗	↗	↑	→	↗	300	228	237	245	245	7,4
Nederland	↗	↗	↑	→	→	260	188	197	202	204	8,9
Polen	↑	↑	↑	→	↗	220	182	191	198	198	9,0
Spanje	↗	↗	↑	→	↗	180	175	181	184	183	4,9
						140					

Bron: bulwiengesa AG

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