

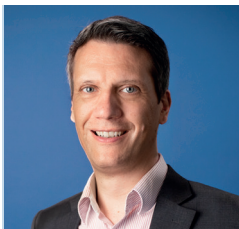


REECOX

www.reecox.nl

DEUTSCHE HYPO
REAL ESTATE ECONOMY INDEX

03-2022



Beste lezers,

De negatieve trend van de REECOX zet zich ook in het derde kwartaal voort. Voor de derde keer op rij vertonen alle binnen het kader van REECOX beoordeelde

landen een negatieve ontwikkeling. Met 213,0 punten bereikt de Euro Score bovendien de laagste stand sinds meer dan twee jaar. Deze lage puntenstand weerspiegelt de aanhoudende onzekerheden waarmee de Europese vastgoedmarkten door de huidige economische en geopolitieke situatie worden geconfronteerd. Deze onzekerheid blijkt duidelijk op de markt: In alle landen was er deels sprake van duidelijke waardedalingen bij de aandelen- en vastgoedaandeel-indexen alsook bij de conjunctu-rele sentimentsindicatoren.

Met het kwartaalsverslag Q3/2022 beëindigen wij de publicatie van de Deutsche Hypo REECOX. In de toekomst zullen wij ons richten op het "Deutsche Hypo vastgoedklimaat" dat elke maand verschijnt. Binnen dit kader wordt onder rond 1.200 vastgoedexperts het stemmingsbeeld van de Duitse vastgoedbranche bepaald. De ontwikkeling in de naburige Europese markten zullen wij blijven volgen, maar in andere formaten presenteren. Onze partner bulwiengesa is echter van plan om door te gaan met de REECOX.

Hartelijke groet,
Frank Schrader

DEUTSCHE HYPO EURO-SCORE

213,0

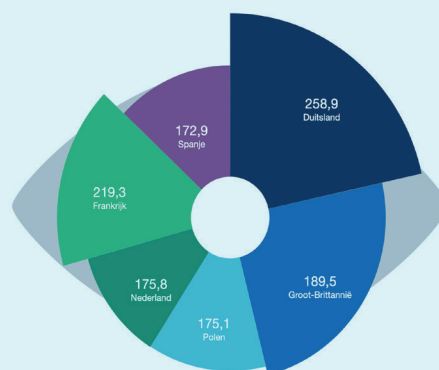
REECOX EURO-SCORE VIER KWARTALEN OP RIJ NEGATIEF

De Europese vastgoedmarkt van de Deutsche Hypo REECOX (Euro-Score) vertoont ook in het derde kwartaal 2022 een doorlopend negatieve balans. Na relatief matige verliezen in juli (-0,7%) en augustus (-1,5%) verergerde de neerwaartse trend met name in de maand september (-4,9%). In totaal bedroeg de daling 7,0% naar ongeveer 213,0 punten - een niveau dat voor het laatst in juli 2020 werd bereikt.

De REECOX-index laat voor het vierde kwartaal op rij een negatieve balans zien. Het meest negatieve verloop heeft opnieuw de REECOX Deutschland met een daling van 10,3% naar 258,9 punten ervaren. Relatief kleine verliezen vertoonden de REECOX Frankrijk (-2,6% naar 219,3 punten) evenals de REECOX Spanje (-2,9% naar 172,9 punten). De waarden in Polen (-4,3% naar 175,1 punten) en Nederland (-4,7% naar 175,8 punten) behoorden tot de middenmoot binnen de

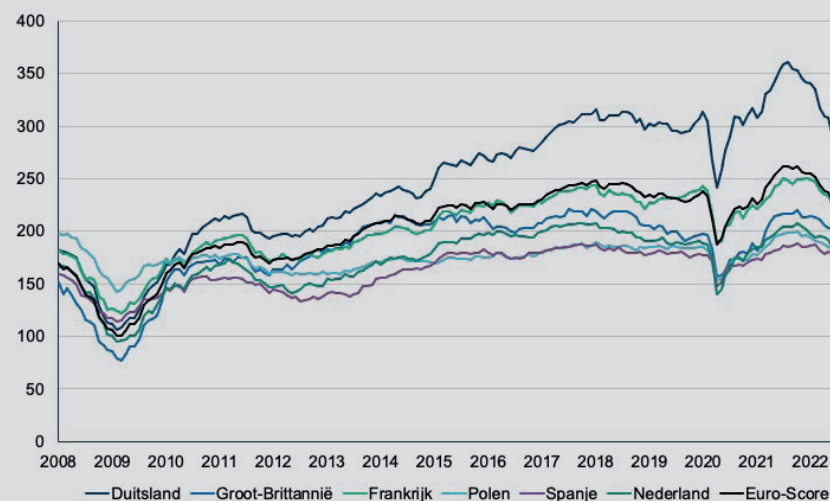
algemeen negatieve trend. De REECOX UK vertoonde de op één na grootste daling in de vergelijking tussen alle Europese landen en zakte met 6,4% naar 189,5 punten.

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 september 2022





REECOX NEDERLAND ZET NEGATIEVE TREND IN DERDE KWARTAAL VOORT

De Nederlandse vastgoedmarkt vertoont voor het vierde kwartaal op rij een negatieve balans. Na een licht herstel aan het begin van het derde kwartaal (juli: +2,7%) kreeg de REECOX Nederland opnieuw te maken met verliezen in de maanden augustus (-3,4%) en september (-4,0%). In totaal resulteert dit in een min 4,7%, zodat aan het einde van het derde kwartaal een stand van 175,8 punten werd bereikt. Hiermee behoort de Nederlandse vastgoedmarkt tot de middenmoot van de Deutsche Hypo REECOX.

Aan de huidige ontwikkeling van de Nederlandse vastgoedmarkt droegen – hoewel in zeer uiteenlopende mate – alle variabelen binnen de markt bij. De vastgoedindex FTSE EPRA/NAREIT Netherlands daalde na een aanvankelijke positieve ontwikkeling (juli: 10,4%) in augustus (-6,7%) en september (-14,2%). Hij verloor op kwartaalsbasis 11,6% en scoort met rond 316,9 punten het laagst sinds mei 2020. Een duidelijk minder groot verlies vertoonde de belangrijkste aandelenindex AEX 25. In vergelijking met het voorgaande kwartaal daalde deze met 2,8% tot 640,6 punten. De inschatting door de vastgoedexperts binnen het kader van de Economic Sentiment Indicator (ESI) lag aan het einde van het kwartaal bij een indexwaarde van 90,6 punten en vertoonde zodoende een duidelijke afname van 8,4% ten opzichte van het voorgaande kwartaal.

REACTIE OP DE MARKT



Wouter de Bever,
Managing Director
Office Amsterdam

„De Nederlandse vastgoedmarkt bevindt zich op een keerpunt. Door de snelle rentestijging zijn veel deals niet tot stand gekomen of werden uitgesteld. De stijgende rentet leidde tot een daling van de vastgoedwaarde van 10 tot 15%. Met een percentage van 14,5% in september 2022 heeft Nederland een van de hoogste inflatiecijfers van Europa. De inflatie beïnvloedt de vastgoedmarkt ook doordat de huurinkomsten in Nederland onderhevig zijn aan een indexering welke niet altijd kan worden doorberekend. De onzekerheid over de stijging van de huurkosten evenals de hoge energieprijzen belasten de handelssector in sterke mate. Daarbij komt dat de spaarquote van de consumenten is gestegen en de consumentenvraag dienovereenkomstig daalt.

De logistieke sector staat onder druk. De aanvangsyields warer hiervoor primeproduct gedaald richting de 3%. Voor woningen is de vraag op grond van de bevolkingsgroei en de immigratie nog steeds heel hoog. De nieuwbouw van huizen blijft een enorme taak, maar vanwege de talloze onzekerheden (materiaalkosten, een tekort aan arbeidskrachten en de maatregelen ter verlaging van de broeikasgassen) blijven veel investeerders afwachtend. Over het algemeen geldt: de actuele situatie zorgt voor stilstand. In de aankomende drie tot vijf maanden zal het vermoedelijk rustig blijven, totdat de markt zich heeft gestabiliseerd. Het blijft spannend!“

„De actuele situatie zorgt voor stilstand.“

Kerncijfers van de vastgoedeconomieën

Land	Wijziging van de ingangsvariabelen in K3-22					Verandering in de vastgoedeconomie K2-22 / K3-22	Waarden van de vastgoedeconomie				
	Aandelen-index	Vastgoed-index	Conjuncturele stemmingsindicator	Basisrente	Risicoloze rente		K2-22	jul 22	aug 22	K3-22	Delta (%) K2-22 / K3-22
Duitsland	↓	↓	↓	→	↑		289	289	278	259	-10,3
Groot-Brittannië	↓	↓	↓	↑	↑		202	196	198	190	-6,4
Frankrijk	↓	↓	↓	→	↑		225	232	228	219	-2,6
Nederland	↓	↓	↓	→	↑		184	190	183	176	-4,7
Polen	↓	↓	↓	↑	→		183	182	179	175	-4,3
Spanje	↓	↓	↓	→	↑		178	175	175	173	-2,9

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 Wolter
Franziska.Wolter@deutsche-hypo.de
Friedrichswall 10, 30159 Hannover
Tel.: +49 511 361-5118

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