

KWARTAALBERICHT

GRONDEXPLOITATIES VIERDE KWARTAAL VAN HET JAAR 2022



**METAFOR**
RUIMTELIJKE
ONTWIKKELING



INLEIDING EN SAMENVATTING

Inleiding

In het Kwartaalbericht Grondexploitatie presenteren wij de belangrijkste kwartaalcijfers met betrekking tot gebiedsontwikkeling en grondexploitatie. Daarnaast treft u de Metafoor Residex: de graadmeter voor grondwaardeontwikkeling voor woningbouw in Nederland en 'Middenland'. Onder het Middenland worden de gemeenten beschouwd die enerzijds niet gecategoriseerd kunnen worden als hoogstedelijk en anderzijds niet als ruraal.

Naast de Metafoor Residex komt de index van het Kadaster aan bod. Beide indexen geven de ontwikkeling van de grondwaarde voor woningbouw weer. Het verschil is dat de Metafoor Residex gebaseerd is op een residuele grondwaarde berekening. De index van het Kadaster is gebaseerd op gerealiseerde transactiepreizen van bouw kavels.

De verantwoording van de cijfers en een begrippenlijst zijn aan het eind van het Kwartaalbericht opgenomen.

Samenvatting

De woningpreizen zijn zowel op kwartaalbasis (3,7%) als op jaarbasis (6,4%) gedaald. Het is voor het eerst sinds 9 jaar dat er een woningprijsdaling op jaarbasis heeft plaatsgevonden. Ook de gemiddelde vierkante meterpreizen zijn gedaald. De preizen van nieuwbouwwoningen zijn op jaarbasis nog wel verder gestegen in het vierde kwartaal. Op kwartaalbasis is de stijging van nieuwbouwpreizen afgezwakt. Er werden ook dit kwartaal meer woningen te koop aangeboden. De krapte-indicator is verruimd naar 3,2.

De woningbouwkosten zijn in het vierde kwartaal van 2022 verder gestegen. De stijging ten opzichte van het vorige kwartaal betrof 1,3%. Er zijn grote verschillen op te merken in de prijsontwikkeling van diverse bouwmaterialen. Zo zijn de preizen van hout, staal en brandstof gedaald, terwijl de betonprijs fors is opgelopen.

De afzwakkende nieuwbouwpreizen en stijgende bouwkosten leiden tot een daling van de theoretische waarde van bouwgrond. De Residex is met 11,9% gedaald ten opzichte van het vorige kwartaal. De gemiddelde daadwerkelijke transactiepreizen van bouw kavels zijn gedaald met 3,9% ten opzichte van het vorige kwartaal.

De commerciële vastgoedsector wordt in het vierde kwartaal van 2022 gekenmerkt door forse afwaarderdingen. Deze afwaarderdingen worden grotendeels veroorzaakt door de hoge rentestand, wat de financiering van veel vastgoedobjecten bemoeilijkt. De bruto aanvangsrendementen voor commercieel vastgoed zijn in het vierde kwartaal licht opgelopen.

De onzekerheid op de woningmarkt is nog niet uit de lucht. Dit kwartaal zijn de civieltechnische kostenstijgingen beperkt gebleven in vergelijking met eerdere kwartalen. Desalniettemin heerst er nog grote onzekerheid op

de woningmarkt vanwege het teruglopende opbrengstenpotentieel en de onzekere toekomst van kostenniveaus, die druk uitoefent op de haalbaarheid van veel bouwprojecten.

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	2
SAMENVATTING	2
WONINGMARKT	
WONINGPRIJSONTWIKKELING	5
WONINGBOUWKOSTEN	7
GRONDPRIJZEN WONINGBOUW	9
KOSTENONTWIKKELING GROND-, WEG- EN WATERBOUW	11
COMMERCIEEL VASTGOED	12
ONTWIKKELING RENTE	14
ONTWIKKELING INFLATIE	16
BEGRIPPEN	17
BRONNEN	18



GRONDWAARDE ONTWIKKELINGEN



Metafoor Residex Nederland (2020 Q1=100)
 Kadaster transactiepreizen bouwkavels index (2020 Q1 =100)
 Metafoor Regio Residex 'Middenland' (2020 Q3=100)

Index & grondwaarde per m ²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 3e kwartaal	Na 4e kwartaal	= '22Q3-'22Q4	= '21Q4-'22Q4
250,44	220,53	-11,94%	-22,79%
121,37	116,65	-3,88%	8,19%
196,70	166,05	-15,58%	-26,95%

WONINGBOUW PRIJS ONTWIKKELINGEN



NVM huizenprijs bestaande woningen per m² (gem.) incl. BTW
 NVM huizenprijs nieuwbouwwoningen per m² (gem.) incl. BTW
 Aantal verkochte bestaande woningen
 Aantal verkochte nieuwbouwwoningen

Gewogen gemiddelde en aantallen		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 3e kwartaal	Na 4e kwartaal	= '22Q3-'22Q4	= '21Q4-'22Q4
3.886	3.780	-2,73%	-4,25%
4.340	4.296	-1,00%	12,00%
47.333	47.154	-0,38%	-7,93%
7.536	5.942	-21,15%	-48,75%

WONINGBOUWKOSTEN ONTWIKKELINGEN



IGG Bouwkostenindex (basisjaar=2020)
 IGG Aanbestedingsindex (basisjaar=2020)

Index		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 3e kwartaal	Na 4e kwartaal	= '22Q3-'22Q4	= '21Q4-'22Q4
111,72	114,53	0,12%	8,45%
113,49	115,40	-0,27%	7,86%

KOSTEN



BDB Kosten GWW (1-1-2021=100)
 CBS Inflatie (1-1-2020=100)

Index		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 3e kwartaal	Na 4e kwartaal	= '22Q3-'22Q4	= '21Q4-'22Q4
114,04	113,96	-0,07%	7,94%
117,00	118,18	1,01%	11,25%

RENTE



ECB rente 12-maands Euribor
 DNB / ECB rente 10 jaar
 Hypotheekrente

Rentepercentage		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 3e kwartaal	Na 4e kwartaal	= '22Q3-'22Q4	= '21Q4-'22Q4
1,25%	2,68%	1,42pp	3,15pp
2,81%	3,00%	0,19pp	2,72pp
3,60%	4,35%	0,75pp	3,30pp

CONSUMENTENVERTROUWEN



Consumentenvertrouwen woningmarkt (EHMI)

Index		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 3e kwartaal	Na 4e kwartaal	= '22Q3-'22Q4	= '21Q4-'22Q4
84,33	75,67	-10,28%	-24,58%



WONINGBOUWPRIJSONTWIKKELING

De gemiddelde woningprijzen zijn in het vierde kwartaal ten opzichte van het derde kwartaal gedaald. Ook is er voor het eerst sinds 9 jaar een woningprijsdaling op jaarbasis. De gemiddelde prijs van een nieuwbouwwoning is in tegenstelling tot die van bestaande woningen nog licht gestegen. De dalende trend op de woningmarkt lijkt door te zetten.

Ontwikkelingen bestaande woningen

De gemiddelde transactieprijs van een bestaande woning bedroeg in het vierde kwartaal van 2022 € 407.000. Dit is een daling van 3,7% ten opzichte van het derde kwartaal. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder is de transactieprijs met 6,4% gedaald. De prijs per vierkante meter van een bestaande woning bedroeg € 3.780. De transactieprijs per vierkante meter is met 3,2% gedaald in het vierde

kwartaal. Op jaarbasis bedroeg de daling 4,1% (NVM, 2023b).

Op jaarbasis zijn de huizenprijzen voor het eerst sinds ruim 9 jaar gedaald (NVM, 2023a). Deze daling is net als in het vorige kwartaal het gevolg van de hogere hypotheekrente en toenemende inflatie. Ook is het vertrouwen van consumenten in de economie en eigen financiële situatie zeer laag. De verwachting is dat de daling van huizenprijzen de komende jaren doorzet (Rabobank, 2022). Er is ook sprake

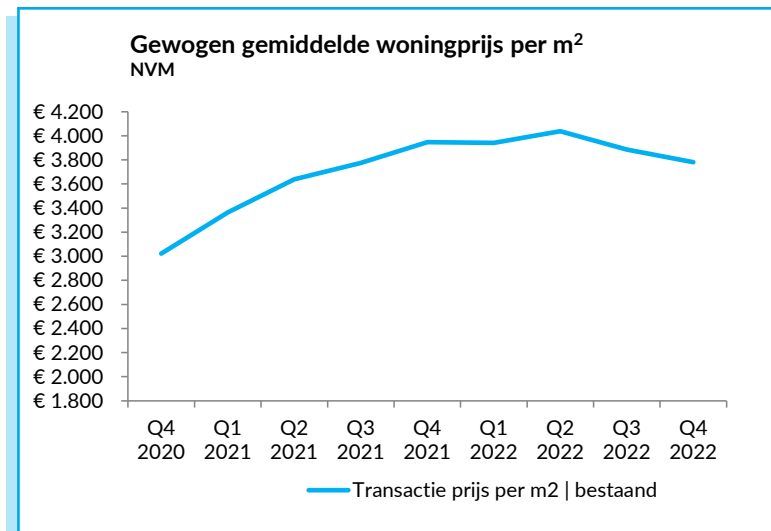
van grote regionale verschillen. In de COROP-regio Groot-Amsterdam zijn de huizenprijzen in het vierde kwartaal met 9,6% gedaald ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Ook in andere grootstedelijke regio's zijn de prijzen sterk gedaald, terwijl de prijzen in sommige regio's in Zuid- en Oost Nederland nog licht zijn gestegen. Het aantal transacties ligt in deze regio's lager, waardoor de prijsontwikkeling wat grilliger is dan in andere regio's (NVM, 2023a).

De gemiddelde verkooptijd van een woning is in het vierde kwartaal toegenomen van 27 naar 30 dagen. De krapte indicator is in het vierde kwartaal met 0,5 verruimd naar 3,2. Dit wil zeggen dat een woningzoekende gemiddeld de keuze heeft uit 3,2 woningen. Het aantal te koop gezette woningen is in het vierde kwartaal met 14% gestegen ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Deze stijging is het gevolg van de grote onzekerheid op de woningmarkt, waardoor woninggeigenaren de verkoop naar voren halen. Ook kiezen meer mensen ervoor

om eerst hun woning te verkopen voordat zij een nieuwe woning kopen. Het aantal transacties is in het vierde kwartaal nagenoeg onveranderd gebleven. Dit terwijl het aantal transacties in het vierde kwartaal doorgaans juist hoger ligt, omdat het derde kwartaal de rustige zomermaanden juli en augustus bevat. In 2022 was hier geen sprake van. Daarnaast is er sprake van een daling van het aantal transacties van 8% op jaarbasis door een daling aan de vraagkant (Rabobank, 2022). In het vierde kwartaal werden een stuk minder woningen boven de vraagprijs verkocht. Het percentage woningen dat boven de vraagprijs is verkocht is in het vierde kwartaal gedaald van 66% naar 45%. Een jaar geleden zat er gemiddeld nog 9% tussen de vragen- en transactieprijs. Nu zit er nagenoeg geen verschil meer tussen (NVM, 2023b).

Ontwikkelingen nieuwbouwwoningen

De gemiddelde transactieprijs van een nieuwbouwwoning bedroeg in



het vierde kwartaal € 498.000. Dit is een stijging van 6,9% ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Op kwartaalbasis is de gemiddelde verkoopprijs met nog slechts 0,4% gestegen. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen bedroeg in het vierde kwartaal 4.100. Dit is een daling van 48,75% op jaarbasis. Nieuwbouwwoningen zijn nog steeds gewild, echter leiden de relatief hoge prijzen van nieuwbouwwoningen, in combinatie met strengere financieringsnormen,

tot een lager aantal verkopen (NVM, 2023b).

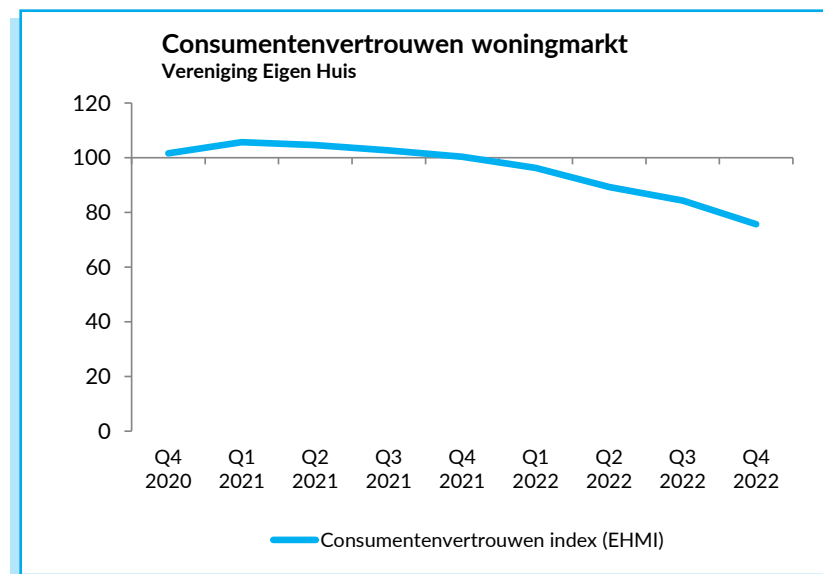
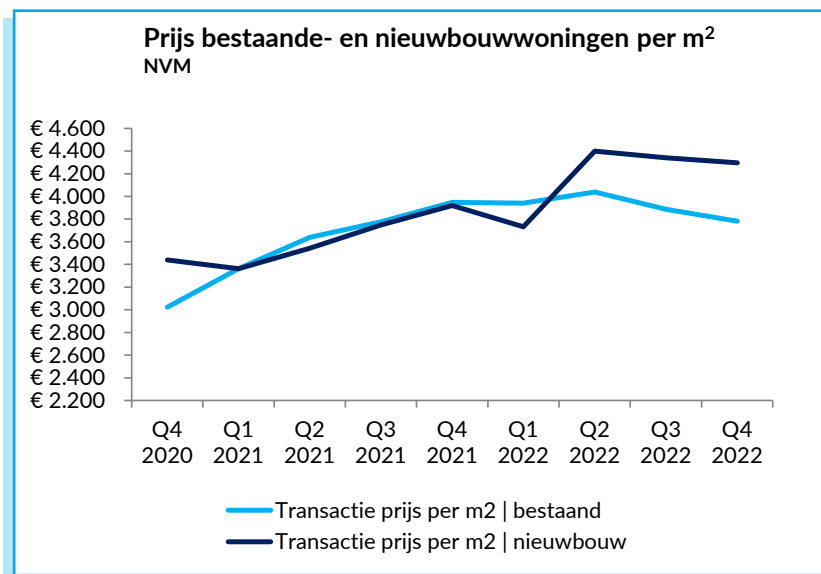
Het aantal bouwvergunningen dat wordt afgegeven is afgenomen. Deze afname is onder andere het gevolg van de stikstofproblematiek en een tekort aan ambtelijke capaciteit bij gemeenten. Daarnaast zorgt ook de terughoudendheid van kopers in combinatie met de hoge bouwkosten voor een lichte daling van de bouwproductie (ING, 2022). Er worden daarnaast

bouwprojecten uitgesteld en zelfs afgesteld door de onzekere bouwkostenontwikkeling.

Consumentenvertrouwen

Het consumentenvertrouwen is in het vierde kwartaal opnieuw gedaald. Het consumentenvertrouwen kwam in het vierde kwartaal uit op -56. In oktober 2022 was het consumentenvertrouwen met -59 op de laagste stand ooit. In november en december is het ver-

trouwen weer licht toegenomen (CBS, 2022a). De Eigenhuis Marktindicator is in het vierde kwartaal gedaald van 84 naar 76. Een EHMI van 100 wil zeggen dat het vertrouwen van de consumenten aanzien van de woningmarkt neutraal is. De daling in het vierde kwartaal laat dus zien dat het vertrouwen van de consument in de woningmarkt verder gedaald is (Vereniging Eigen Huis, 2023).



€ WONINGBOUWKOSTEN

De stijging van de woningbouwkosten zet licht door in het vierde kwartaal van 2022, de woningbouwkosten zijn met 1,28% gestegen ten opzichte van het derde kwartaal van 2022.

Ontwikkeling woningbouwkosten

De jaarmutatatie van de woningbouwkosten bedroeg 8,60%, de kwartaalmutatatie was 1,28% (BDB, 2022). De kostenstijging zet hiermee door. De gevolgen van de aanhoudende schaarste van bouwmaterialen, de hogere energieprijzen en verstoorde internati-

onale productieketens door de oorlog in Oekraïne zijn nog steeds zichtbaar in de ontwikkeling van de woningbouwkosten (bbn, 2023). Het afgelopen kwartaal zijn prijzen voor veel bouwmaterialen weer (licht) aan het dalen. Prijsdalingen van hout, staal en brandstoffen hebben een dempend effect op de algehele prijsstijging (BDB,

2022a). De betonprijs is daarentegen fors opgelopen, als gevolg van de gestegen energieprijzen en de lage waterstanden. Beton is een veelgebruikt bouw materiaal in de woningbouw, zeker bij prefabwoningen (Cobouw, 2022b). Over het geheel genomen is er stabilisering zichtbaar van de grondstoffenprijzen. De verdere ontwikkeling van deze prijzen blijft desondanks onzeker.

De bouwkostenindex laat enkel de directe loon- en materiaalkosten zien. De aanbestedingsindex van Bouwkostenkompas maakt daarnaast inzichtelijk hoe de markt zich beweegt door te kijken naar de prijsopslag die aannemers vragen voor het bouwen van woningen als gevolg van de marktvraag.

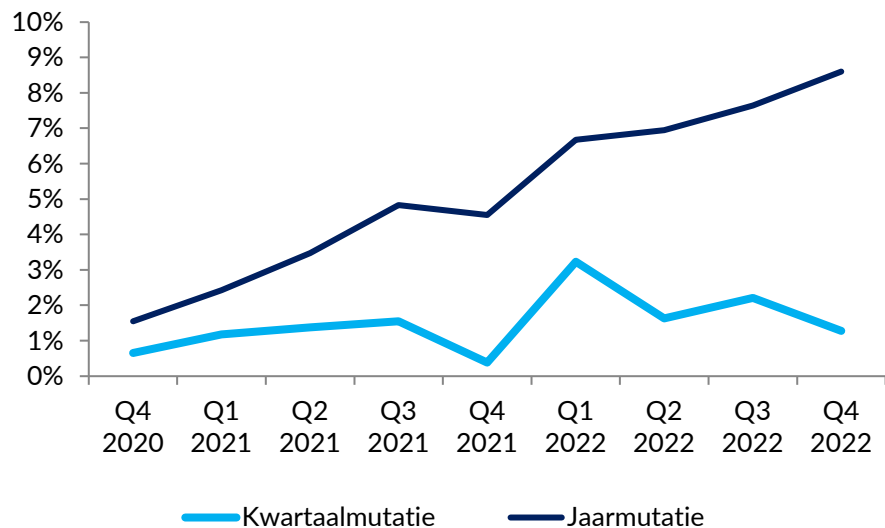
Het afgelopen kwartaal is de aanbestedingsindex met 0,27% gedaald. Een daling was voor het laatst zichtbaar in het laatste kwartaal van 2020. Op jaarbasis is er nog wel sprake van een stijging, namelijk 7,86% (Bouwkostenindex, 2022). De aanbestedingsindex ligt sinds het derde kwartaal van 2021 boven de bouwkostenindex. Aanne-

mers rekenen door de onzekerheid in de bouwsector hogere prijzen voor bouwprojecten. Er is nog steeds veel vraag naar bouwprojecten en aannemers hebben goed gevulde orderportefeuilles waardoor ze hun prijzen kunnen verhogen. Het knelpunt zit echter niet alleen bij de hogere kosten. Vooral het verloop van energiekosten, en hoe deze doorwerken in materiaalprijzen, is een grote bron van onzekerheid en maakt aannemers huiverig om offertes met vaste prijzen af te geven. Hun brancheverenigingen raden dit ook af (Rabobank, 2022b). Doordat het totaalbeeld onzeker blijft en materiaalprijzen nog ver boven het niveau van januari 2021 liggen, zien veel opdrachtgevers reden om bouwprojecten uit te stellen (Cobouw, 2022a).

Ontwikkeling materiaal- en personeelskosten

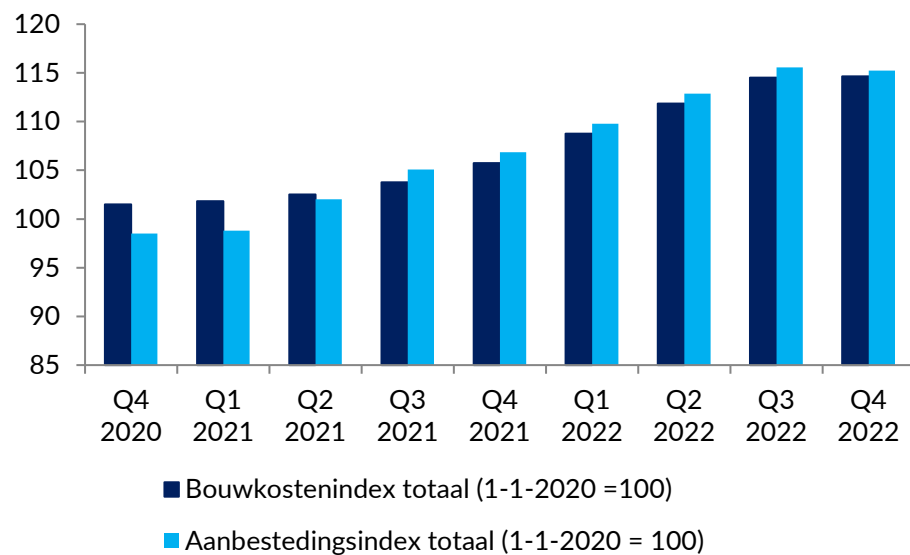
De kosten van bouwmaterialen zijn met 1,78% minder sterk gestegen dan in het vorige kwartaal (3,28%). Ten opzichte van vorig jaar zijn de kosten van

Ontwikkeling bouwkosten woningbouw in %
BDB.eu

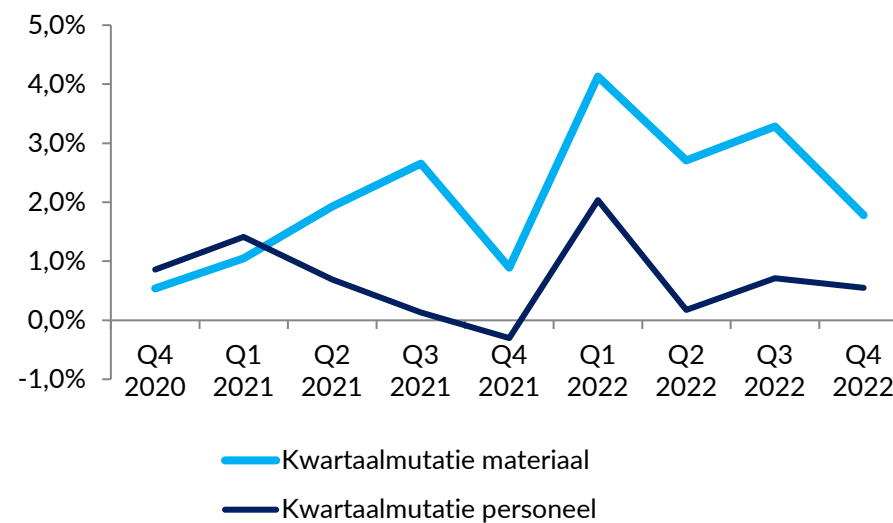


bouwmaterialen met 12,43% gestegen (BDB, 2022). De personeelskosten zijn dit kwartaal met 0,55% gestegen. Dit is een iets minder sterke stijging dan het vorige kwartaal toen de personeelskosten met 0,71% stegen.

Bouwkosten- en aanbestedingsindex
bouwkostenkompas.nl



Ontwikkeling materiaal- en personeelskosten
BDB.nl





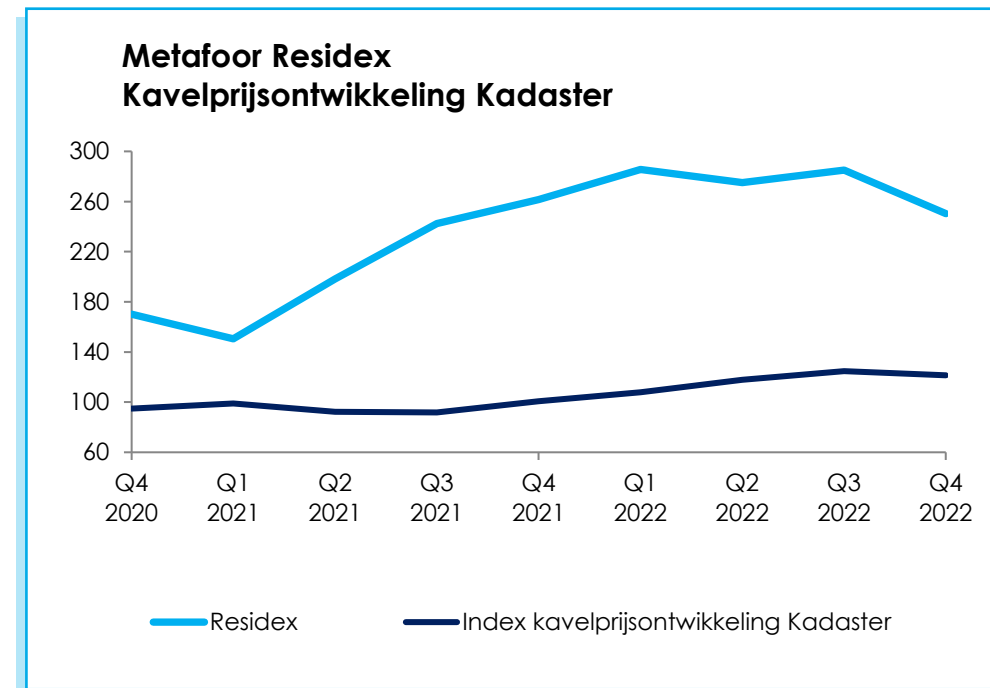
GRONDPRIJZEN WONINGBOUW

De Metafoor Residex en de Metafoor Regio Residex van Midden Nederland zijn op zowel kwartaalbasis als jaarbasis flink gedaald. De theoretische grondprijzen zijn dit kwartaal harder gedaald dan de werkelijke grondprijzen. De werkelijke grondprijzen zijn op jaarbasis nog wel gestegen.

Metafoor Residex: Graadmeter voor de theoretische waarde van woningbouwgrond

Op basis van woningmarktcijfers van NVM en de bouwkosten van Bouwkostenkompas berekent Metafoor elk kwartaal de Metafoor Residex. De Residex is een residuele grondwaarde index die het gemiddelde verloop van de theoretische waarde van bouwgrond in heel Nederland weergeeft op basis van een residuele grondwaardeberekening. De Residex houdt rekening met de ontwikkeling van bouwkosten en woningprijzen, en laat zo de theoretische marktontwikkeling zien. Een uitleg van de methode is opgenomen in de begrippenlijst.

De Residex voor de gemiddelde grondwaarde is in het vierde kwartaal met 11,94% gedaald ten opzichte van een kwartaal eerder. Op jaarbasis is deze daling nog sterker. Tussen het vierde kwartaal van 2021 en het vierde kwartaal van 2022 is de Residex met 22,79% gedaald. De oorzaak voor deze daling ligt bij de stijging van de bouwkosten



en de afzwakkende nieuwbouwprijzen. De bouwkosten zijn in het afgelopen kwartaal gestegen, met 1,28%. Op jaarbasis zijn de bouwkosten gestegen met 7,94% (BDB, 2022). De woningprijzen (per vierkante meter) zijn verder gedaald met 2,73% op kwartaalbasis. Op jaarbasis zijn de woningprijzen (per vierkante meter) voor de bestaan-

de woningen nu voor het eerst in een lange tijd ook gedaald met 4,25%. Een combinatie van stijgende bouwkosten en dalende woningprijzen leidt tot een daling van de residuele grondwaarde.

Kadaster: geregistreeerde prijzen woningbouwkwavels

De Residex betreft een theoretische grondprijs en schommelt sterk met de markt mee. In de praktijk zijn grondprijzen vaak stabielier dan de theorie laat zien. De ontwikkeling van de transactiepreisen van bouwkwavels kent vaak enige vertraging in vergelijking met de ontwikkeling van de residueel berekende grondwaarde.

De woningmarkt is aan het afkoelen en dat is goed terug te zien in de prijs van bouwkwavels. De daling die in september is ingetreden zet nog fors door. Tussen het derde en vierde kwartaal is de daling toegenomen naar 3,88%. De prijs per m² bouwkwavel kwam in het derde kwartaal uit op €618,77 en daalde in het vierde kwartaal naar €594,74. De prijsontwikkeling van bouwkwavels lijkt dus nog steeds veel last te hebben van de hoge bouwkosten en onzekerheid op de woningmarkt. Op jaarbasis is er nog wel sprake van een stijging met 8,19%. Het ziet er naar uit dat de top bereikt is.

Metafoor Regio Residex: Graadmeter voor de theoretische grondwaarde van woningbouw in Midden Nederland

Naast de Residex berekent Metafoor ieder kwartaal ook de Metafoor Regio Residex. De Regio Residex laat het verloop van de theoretische waarde van bouwgrond zien in een drietal COROP-gebieden in Midden Nederland. De regio Midden Nederland laat een meer gemiddelde woningmarkt zien, doordat regio's met extreem hoge of lage prijzen niet worden meegenomen. Een uitleg van de methode is opgenomen in de begrippenlijst.

Voor het vierde kwartaal is de regio Residex met 15,58% gedaald ten opzichte van het derde kwartaal van 2022. Op jaarbasis is de daling 26,95%. De daling voor deze regio's is sterker dan die op landelijk niveau. Een oorzaak hiervoor is de lagere woningprijzen voor de midden regio's dan voor het landelijk gemiddelde. Bij een stijging van de bouwkosten is de impact relatief groter ten opzichte van de

woningprijzen en dus ook lastiger op te vangen.

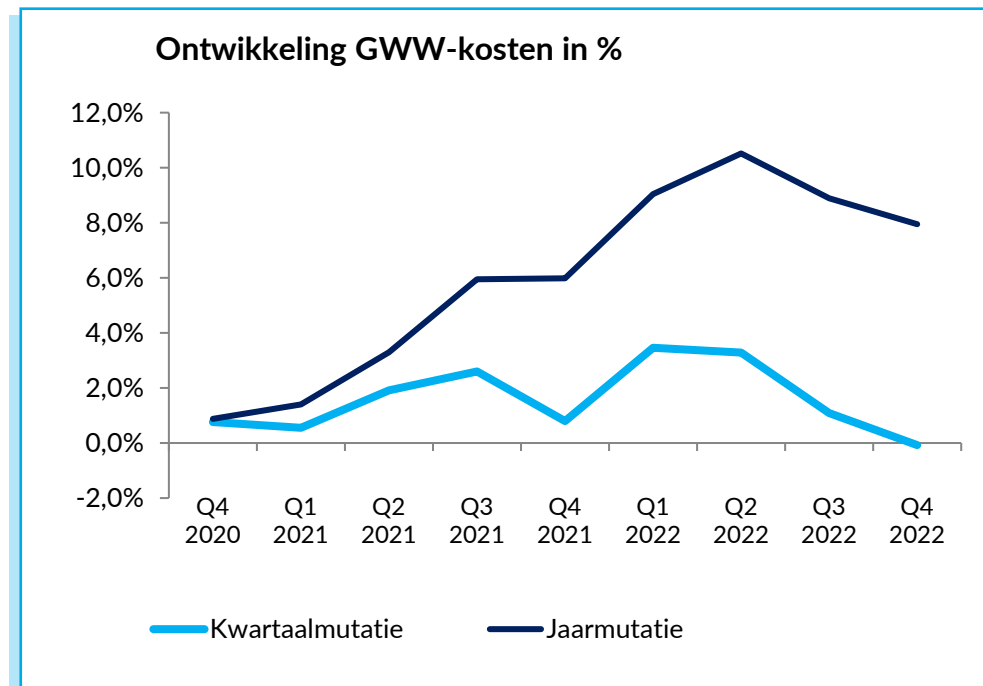


KOSTENONTWIKKELING GROND-, WEG- EN WATERBOUW

De GWW-kosten zijn dit kwartaal niet gestegen. Op jaarbasis is nog wel sprake van een flinke stijging.

Bouwkostenindex GWW

Afgelopen kwartaal zijn de GWW-kosten gedaald met 0,07%. Dit is een daling voor het eerst sinds het vierde kwartaal van 2019. Op jaarbasis is nog wel sprake van een stijging, namelijk 7,94% (BDB, 2022).



Materiaal en personeel

Dalingen in prijs van verschillende bouwmaterialen zorgen voor een stabilisering van de GWW-kosten. Vooral dalingen van asfalt- en brandstofprijzen zorgen voor deze stabilisering (BDB, 2022a). De stijgende personeelskosten hebben een licht prijsopdrijvend effect op de GWW-kosten. Hoewel het personeelstekort groot is in de infrasector, heeft dit vooralsnog een beperkte doorwerking in de stijging van de GWW-kosten.



COMMERCIEEL VASTGOED

Voor alle typen vastgoed geldt dat er een daling is in de opname van vastgoed. Aan de aanbodkant is dit tevens terug te zien, doordat het aanbod van commercieel vastgoed is toegenomen. Daarnaast is het beleggingsvolume gedaald naar een niveau dat lager ligt dan aan het einde van de kredietcrisis. In het vierde kwartaal van 2022 is in totaal voor € 4,2 miljard euro aan commercieel vastgoed verhandeld. Dit is een daling van 44% ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder.

Kantorenmarkt

Op de kantorenmarkt is een sterke afwaardering van de vastgoedwaarden waargenomen. In vergelijking met andere typen vastgoed, is de waardedaling op de kantorenmarkt een van de sterkste (CBRE, 2023). Dit is met name het gevolg van de hoge rentestanden.

Deze zijn in 2022 verdrievoudigd. Vooral bij vastgoed waar beleggers genoeg hebben genomen met lage aanvangsrendementen, waaronder kantoren, heeft een stijging in de rente een grote impact (Financieel Dagblad, 2023). Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2021 is de opname van vastgoed sterk gedaald (NVM, 2023).

De stijging van het aanvangsrendement voor kantoorvastgoed op toplocaties heeft zich in het vierde kwartaal doorgezet tot een niveau van 4,90% ten opzichte van 4,40% in het derde kwartaal.

Bedrijfsruimtemarkt

Met name energie-intensieve bedrijven hebben veel last van de gestegen energieprijzen. Daarnaast heeft de dalende koopkracht als gevolg van de inflatie een negatieve invloed op de afzet en daarmee de winsten. Voor bedrijven kan dit als gevolg hebben dat de investeringsbereidheid zal dalen (ING, 2022). In het vierde kwartaal van 2022 lag de opname van bedrijfsruimten ruim 30% lager dan in datzelfde kwartaal een jaar geleden (NVM, 2023).

Op de markt voor logistiek vastgoed is eenzelfde trend waarneembaar als op de markt voor kantoorvastgoed. Doordat beleggers de laatste jaren zeer lage aanvangsrendementen hebben gehanteerd, zijn de huidige rentestijgingen

van grote invloed op de vastgoedportefeuille. Samen met het kantoorvastgoed is de waarde van veel logistiek vastgoed zeer sterk gedaald aan het eind van 2022. Ook het beleggingsvolume in logistiek vastgoed daalde in het vierde kwartaal van 2022 sterk ten opzichte van het vierde kwartaal in 2021 (Financieel Dagblad, 2023).

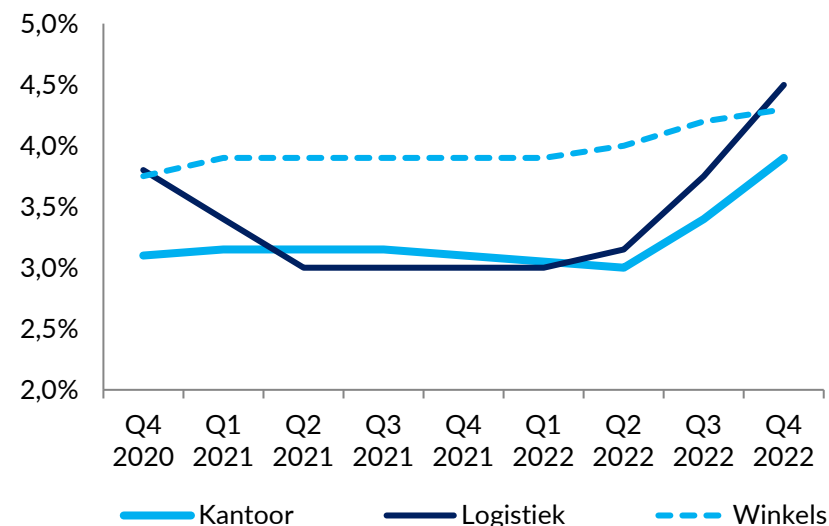
De onzekerheid die ook op de logistieke markt aanwezig is, heeft het bruto aanvangsrendement verder doen stijgen. Waar het aanvangsrendement in het derde kwartaal van 2022 nog op 4,75% lag voor toplocaties, was dit in het vierde kwartaal al 5,50%.

Retailmarkt

De e-commerce is niet meer weg te denken en heeft een grote invloed op de retailmarkt. Winkels verkopen producten meer en meer online. Inmiddels verkopen zelfs groothandels hun producten online, direct aan de consument. De fysieke winkel wordt hierin dus overgeslagen (ABN Amro, 2022). Desondanks heeft, net als in 2021, een

Ontwikkeling Net Initial Yield (NIY)

BNP Paribas Real Estate



sterke daling van de leegstand plaatsgevonden op de retailmarkt. Terwijl de leegstand begin 2022 nog 6,7% bedroeg, was dit aan het eind van 2022 6,0%. Het aantal leegstaande panden nam met 1.760 af (Locatus, 2023). De daling van de leegstand is zichtbaar in alle soorten winkelgebieden, van grote binnensteden tot wijk- en buurtcentra.

Dit komt doordat met name functiewijziging de oorzaak is van de afgenomen leegstand. Vooral in de horeca is een sterke afname van het aantal panden te zien is (Locatus, 2023).

Het bruto aanvangsrendement van retailvastgoed heeft ten opzichte van het derde kwartaal in 2022 de minst grote

stijging doorgemaakt. Deze steeg van 5,20% naar 5,30%.

Bouwkosten commercieel vastgoed

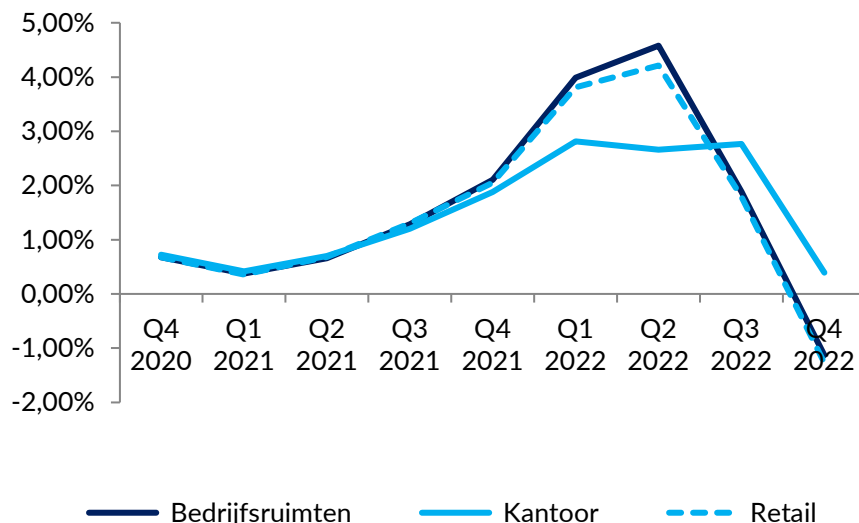
Ten opzichte van het derde kwartaal van 2022 heeft in de bouwkosten van commercieel vastgoed over de gehele lijn een kentering plaatsgevonden. Waar de bouwkosten in de afgelopen kwartalen sterk bleef stijgen, is dat in het vierde kwartaal niet het geval geweest. De kwartaalmutaties van de bouwkosten voor bedrijfsruimten, kantoren en retail bedroegen respectievelijk -1,13%, 0,39% en -1,27%. Dit komt bijvoorbeeld door het dalen van de prijs van enkele grondstoffen zoals hout en staal. Het aanbod hiervan is in het derde kwartaal gestegen, waardoor de prijs werd gedrukt (Cobouw, 2022).

Ook de jaarmutatie van de bouwkosten voor commercieel vastgoed slinkt. De bouwkosten in het vierde kwartaal van 2022 liggen nog steeds ruim boven die van het vierde kwartaal in 2021:

9,55%, 8,89% en 8,72% voor bedrijfsruimten, kantoren en retailvastgoed. De verschillen zijn echter geslonken ten opzichte van de jaarmutatie tussen het derde kwartaal van 2021 en het derde kwartaal in 2022. Deze bedroegen nog liefst 13,13%, 10,50% en 12,39% (Bouwkostenindex, 2022).

Kwartaalmutatie bouwkosten commercieel vastgoed%

Bouwkostenindex



RENTE

De kortlopende rente steeg afgelopen kwartaal met 1,43 procentpunt. Het rendement op de langjarige staatsobligaties steeg. De 10-jaarsrente in het Eurogebied steeg van 2,81% naar 3,00%.

Kortlopende rente

De Euribor rente is het rentetarief waartegen Europese banken onderling leningen verstrekken.

De Euribor rente is in het vierde kwartaal met 1,43 procentpunt gestegen naar 2,68% (Euribor, 2023).

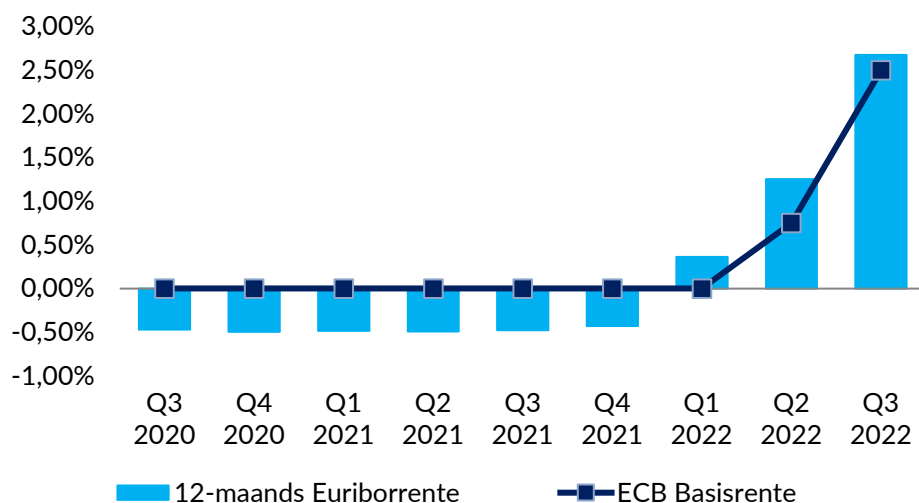
De ECB heeft haar officiële rentetarief in het vierde kwartaal verhoogd met 1,75 procentpunt en bedraagt nu 2,50%. Historisch gezien is dit een extreme stijging. In het derde kwartaal werd de basisrente al met 0,75 procentpunt verhoogd. Met het verhogen van de rente probeert de ECB de inflatie te drukken.

Het rentetarief van de ECB is het rentetarief waartegen banken geld kunnen lenen. Het hoge rentetarief voor banken heeft een sterke doorwerking in de kortlopende rentetarieven en een gematigde doorwerking in de langlopende rentetarieven (kapitaalmarktrente).

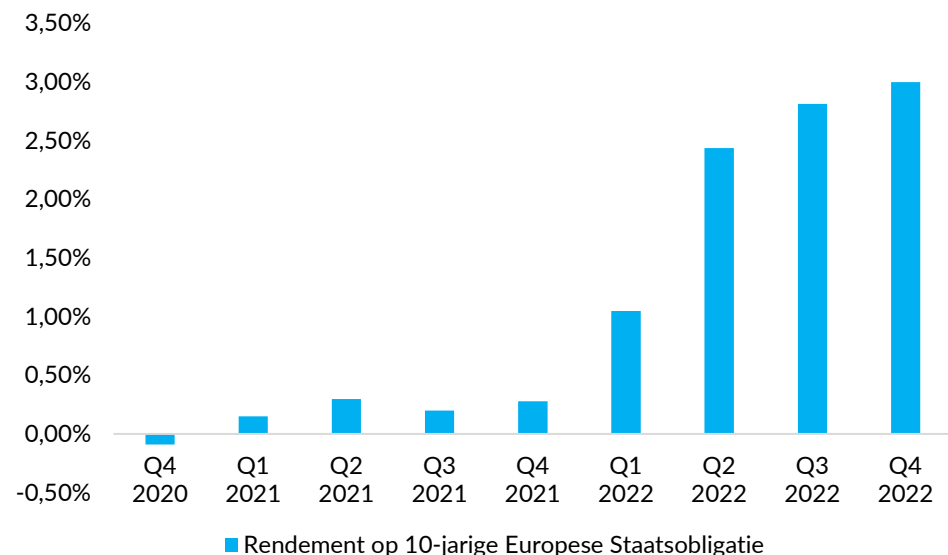
Langjarige rente

Het rendement op staatsobligaties bedroeg in het vierde kwartaal 3,00%. Dit is een stijging van 2,72 procentpunt ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder (ECB, 2023). Deze stijging wordt verklaard door de toenemende onzekerheid bij beleggers

12-maands Euribor
ECB



Langjarige rente
DNB / ECB



over de oplopende inflatie en rentetarieven, die hierdoor hogere rendementseisen hebben bij het verstrekken obligatieleningen.

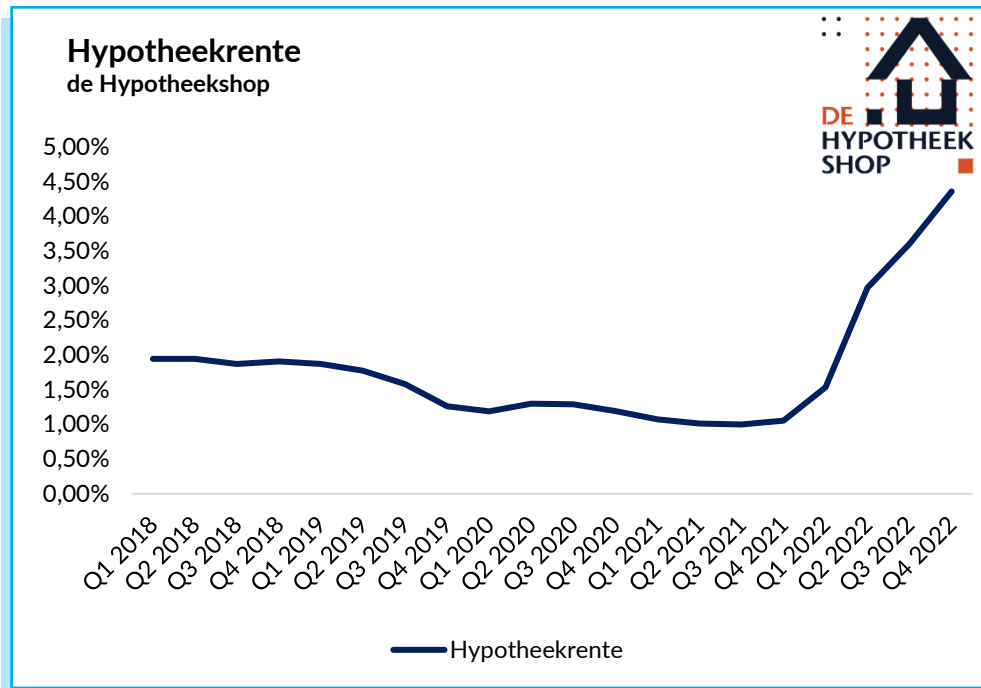
rige rente stijgt. Ook dit moet de inflatie drukken.

Hypotheekrente

De ECB wil inmiddels aanvangen met het verkopen van schuldtitels, waar het die de afgelopen jaren structureel aankocht. Dit leidt ertoe dat de langja-

De hypotheekrente is in het afgelopen kwartaal met 0,75 procentpunt gestegen naar 4,35%. Dit niveau is 10 jaar geleden voor het laatst bereikt. Ten

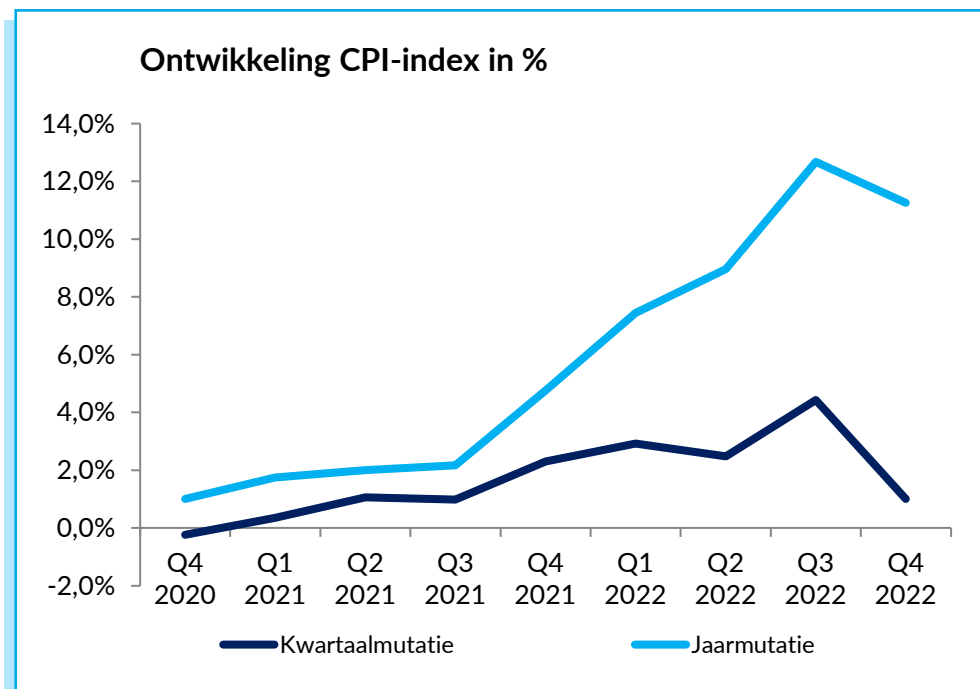
opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder is de hypotheekrente met 3,30 procentpunt toegenomen. De stijging van de hypotheekrente zorgt ervoor dat woningzoekenden minder kunnen lenen en bieden voor een woning. Dit heeft inmiddels geresulteerd in een prijsdaling van woningen (zie hoofdstuk Woningprijsontwikkeling). De hypotheekrente volgt de 10-jaarsrente op Nederlandse staatsleningen, die het afgelopen jaar flink heen en weer schommelde. ABN AMRO (2023) voorspelt dat de 10-jaarsrente aan het eind van 2023 weer gedaald zal zijn naar rond de 1,75%. Doordat hypotheekverstrekkers een risico-opslag in de rente verwerken, zal de daling van de hypotheekrente daarmee niet evenredig plaatsvinden, maar desalniettemin dalen wanneer de 10-jaarsrente daalt.



INFLATIE

De consumentenprijsindex (CPI) is een belangrijke indicator voor het bijhouden van de inflatie (prijspeil). De index is in het vierde kwartaal weer licht gedaald ten opzichte van het derde kwartaal van 2022.

De inflatie (CPI) is in september weer fors gestegen naar 14,5%. In het vierde kwartaal daalde deze weer naar 11,25%, en eind december zelfs naar 9,6% (CBS, 2023a). De prijzen van consumentengoederen liggen daarmee over het hele vierde kwartaal 11,25% hoger dan een jaar eerder. De stijging van energieprijzen en de stijging van voedingsmiddelen vlakt af, motorbrandstoffen waren zelfs 7,0% goedkoper in december dan een jaar eerder. Hierdoor neemt de inflatie af (CBS, 2023b). Doordat in overige producten de hoge grondstofprijzen nog steeds worden doorberekend aan de consument, neemt de totale inflatie minder hard af (ABN AMRO, 2023). Aanbieders van diensten en producten kunnen de uurtarieven en productprijzen voor hun klanten vaak niet in één keer verhogen met de daadwerkelijke inflatie. Op termijn worden deze prijzen gecorrigeerd om de hogere kosten te compenseren. Als de productiekosten dalen, kan daarom de inflatie op korte termijn nog stijgen (ECB, 2022).



BEGRIPPENLIJST

Aanbestedingsindex bouwkosten:

Correctie op de aanneemsom per m² BVO. De aanbestedingsindex maakt niet-structurele (markt)effecten inzichtelijk. Dit gebeurt op basis van nacalculatie. De markteffecten bestaan voor het grootste gedeelte uit kortingen en/of opslagen die aannemende partijen geven om in moeilijke tijden opdrachten te genereren en in goede tijden te profiteren van een krappe markt. Wanneer aannemers over een langere periode hogere of lagere prijzen rekenen, dan is dat een indicatie van een structurele wijziging van de prijzen en is geen sprake van een tijdelijk markteffect. Een stijging van de index houdt in dat de aanbestedingskosten hoger uitkomen dan vooraf is geschat. Een verklaring hiervoor is de krapte op de markt.

Bijkomende kosten:

Onderdeel van de stichtingskosten. Alle kosten die geen directe betrekking hebben tot de grond of de bouw van het huis. Het zijn indirecte kosten.

Bruto vloeroppervlakte (BVO):

De gebruikruimte gemeten langs de buitenomtrek van de constructie/vastgoedobject, conform NEN 2580.

Commercieel vastgoed:

Vastgoed met als doel verhuur of verkoop, waaronder winkel, kantoor en bedrijfsruimten.

Huurprijs:

Gerealiseerde kale huur per vierkante verhuurbaar vloeroppervlak (VVO), exclusief BTW.

Metafoor Residex:

Indexcijfer en de graadmeter voor de grondwaarde van woningbouw. De Metafoor Residex volgt – als residu – uit de ontwikkeling van woningprijzen en bouwkosten. Als percentage voor de bijkomende kosten wordt 24,3% gehanteerd. Bij de berekening van de Residex wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde van woningcategorieën op basis van transactiecijfers van het betreffende kwartaal. Het markteffect van de bouwkosten wordt meegenomen door te rekenen met de aanbestedingsindex van Bouwkostenkompas.nl. Basisjaar van de Metafoor Residex is 1 januari 2013.

Metafoor Regio Residex Middenland:

Indexcijfer en de graadmeter voor de grondwaarde woningbouw in het 'Mid-

denland'. Het Middenland bestaat uit een viertal NVM-regio's die het gemiddelde van de Nederlandse woningmarkt representeren. Uitschieters aan de boven- en onderkant (Amsterdam en Noord-Groningen) worden zo niet meegenomen in de berekening.

De vier NVM-regio's betreffen:

Dordrecht e.o., Culemborg/Dodewaard e.o., Ede e.o. en Zwolle e.o. Basisjaar van de Metafoor Regio Residex is 1 april 2017.

Opnameniveau:

Verhuur- en verkooptransacties die op de vrije markt plaatsvinden.

Residuele grondwaarde:

De resterende grondwaarde wanneer de stichtingskosten en winsten worden afgetrokken van de verkoopwaarde van een vastgoedobject. De residuele methodiek wordt veel gebruikt door gemeenten om grondwaarden te berekenen.

Transactieprijs:

De werkelijk betaalde prijs van een verkochte woning.

Transactieprijs per m²:

Prijs per m² GBO van de woning. Het cijfer geeft in principe het meest accurate beeld van de ontwikkeling in de woningmarkt.

Stichtingskosten:

Bouw- en grondkosten inclusief bijkomende kosten. De stichtingskosten zijn de totale kosten voor de bouw van een vastgoedobject.

Verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO):

De verhuurbare gebruikruimte, gemeten tussen de scheidingsconstructies van betreffende (binnen)ruimte, conform NEN 2580.

Woningprijsontwikkeling:

Woningmarktanalyse van bestaande koopwoningen en nieuwbouwwoningen (NVM).

BRONNEN

Opbrengsten woningmarkt

CBS (2023). Consumenten opnieuw minder somber.

ING (2022). Lichte krimp in bouwsector in 2023.

NVM (2022a). Analyse woningmarkt Q4 2022.

NVM (2022b). Analyse nieuwbouw 2022 Q4.

NVM (2022c). Marktoverzicht Nederland Q4 2022.

Rabobank (2022). Ondanks dalende huizenprijzen blijft betaalbaarheid van woningen voorlopig een probleem.

Vereniging Eigen Huis (2023). Eigen Huis Marktindicator.

Kosten

Bbn (2023). Marktontwikkelingen Bouwkosten Visiedocument, januari 2023

BDB (2022). Bouwkostendata.

BDB (2022a). BDB Update – December 2022

Cobouw (2022b). Onverwachte stijging betonprijs door laagwatertoeslag.

Grondopbrengsten woningbouw

BDB (2023). Bouwkostendata.

Kadaster (2023). Bouwkavels.

Commercieel vastgoed

ABN AMRO (2022). Webwinkels beconcurreren traditionele retail.

BNP Paribas Real Estate (2023). Netto aanvangsrendementen commercieel vastgoed.

CBRE (2022). Laatste kwartaal 2022 slechtste beleggingskwartaal voor vastgoedmarkt sinds 2014.

CBRE (2023). Laatste kwartaal 2022 slechtste beleggingskwartaal voor vastgoedmarkt sinds 2014.

Cobouw (2022). Staalprijzen terug op niveau van voor de Oekraïne-oorlog.

Financieel Dagblad (2023). Taxateurs zien waarde commercieel vastgoed imploderen.

ING (2022). Industrie krimpt beperkt in 2023.

Locatus (2023). Winkelleegstand Nederland daalt naar laagste niveau in meer dan 10 jaar.

NVM (2023). Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2022 Q4.

Rente en inflatie

ABN AMRO (2023). Hypotheekrente verwachting.

CBS (2023a). Inflatie 9,6 procent in december.

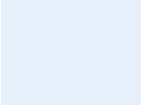
CBS (2023b). Inflatie 10 procent in 2022.

De Hypotheekshop (2023). Hypotheekrentetarieven.

ECB (2022). Monetair beleid in een klimaat van hoge inflatie: vastberaden en duidelijk (Toespraak Christine Lagarde in Tallinn).

ECB (2023). Statistieken.

Euribor (2023). 12 maanden Euribor rente.



COPYRIGHT

Deze publicatie is een uitgave van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling B.V. De in deze publicatie gepresenteerde visie is gebaseerd op gegevens uit door ons betrouwbaar geachte bronnen die worden genoemd in de verantwoording. Deze bronnen zijn zorgvuldig in onze analyse verwerkt. Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor het geval dat de in deze publicatie neergelegde gegevens, prognoses en analyses onjuistheden bevatten noch voor eventuele typefouten of onvolledigheden. Het betreft verstrekte informatie die aan veranderingen onderhevig is, er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

Uit deze publicatie mag worden geciteerd onder vermelding van de bron.



METAFOOR
RUIMTELIJKE
ONTWIKKELING