

KWARTAALBERICHT

GRONDEXPLOITATIES EERSTE KWARTAAL VAN HET JAAR 2023



 **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 transactiepreisen van bouwkevels.

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

Samenvatting

De woningprijzen van bestaande woningen zijn zowel op kwartaalbasis (3,7%) als op jaarbasis (8,6%) gedaald. Dit geldt ook voor de gemiddelde vierkante meter prijzen. In tegenstelling tot het vierde kwartaal van 2022 zijn de prijzen van nieuwbouwwoningen gedaald in het eerste kwartaal van 2023. De afzetbaarheid van nieuwbouwwoningen is verder onder druk komen te staan. Prijsdalingen in de nieuwbouwsector konden niet langer uitblijven. De prijsdalingen zijn het sterkst in de hogere prijssegmenten. De krapte-indicator heeft een minimale verruiming gekend van 3,2 naar 3,3.

De woningbouwkosten zijn in het eerste kwartaal van 2023 verder gestegen ten opzichte van het vorige kwartaal (3,4%), op jaarbasis zijn de woningbouwkosten met 8,7% gestegen. Deze prijsstijging wordt verklaard door de stijgende personeelskosten, vanwege de inwerkingtreding van de nieuwe cao's per 1 januari, waarin lonen zijn gecorrigeerd voor inflatie. Daarnaast

zijn de prijzen van bouwmaterialen waarvan de productie energie-intensief is het hardst gestegen.

De dalende nieuwbouwprijzen en stijgende bouwkosten leiden tot een daling van de theoretische waarde van bouwgrond. De Residex is met 10,1% gedaald ten opzichte van het vorige kwartaal. De gemiddelde daadwerkelijke transactiepreisen van bouwkevels zijn daarentegen gestegen met 12,2% ten opzichte van het vorige kwartaal. De voornaamste oorzaak van deze stijging lijkt de jaarlijkse, vooraf overeengekomen, indexatie van grondprijzen per 1 januari.

De ontwikkelingen op de commerciële vastgoedmarkt zijn in het eerste kwartaal van 2023 wisselend. De retailmarkt heeft een relatief goed kwartaal gekend, deze sector lijkt in een nieuw evenwicht te raken na moeizame perioden. De opnameniveaus in de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt zijn gedaald. De bruto aanvangsren-

dementen voor commercieel vastgoed zijn in het eerste kwartaal van 2023 verder opgelopen, in de retailmarkt is deze stijging beperkt gebleven.

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 4e kwartaal	Na 1e kwartaal	= '22Q4-'23Q1	= '22Q1-'23Q1
211,93	190,48	-10,12%	-30,80%
116,65	130,93	12,24%	11,18%
171,45	151,95	-11,37%	-32,41%

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 4e kwartaal	Na 1e kwartaal	= '22Q4-'23Q1	= '22Q1-'23Q1
3.730	3.641	-3,83%	-7,60%
4.296	4.039	-6,00%	12,00%
47.154	41.129	-12,78%	-2,38%
5.942	5.652	-4,88%	-45,07%

WONINGBOUWKOSTEN ONTWIKKELINGEN



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

Index		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 4e kwartaal	Na 1e kwartaal	= '22Q4-'23Q1	= '22Q1-'23Q1
114,53	116,45	1,69%	7,20%
115,40	116,70	1,31%	6,36%

KOSTEN



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

Index		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 4e kwartaal	Na 1e kwartaal	= '22Q4-'23Q1	= '22Q1-'23Q1
113,96	117,23	2,88%	7,34%
118,18	116,57	-1,37%	6,62%

RENTE



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

Rentepercentage		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 4e kwartaal	Na 1e kwartaal	= '22Q4-'23Q1	= '22Q1-'23Q1
2,68%	3,49%	0,82pp	3,92pp
3,00%	3,23%	0,23pp	2,18pp
4,35%	4,15%	-0,20pp	2,62pp

CONSUMENTENVERTROUWEN



Consumentenvertrouwen woningmarkt (EHMI)

Index		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 4e kwartaal	Na 1e kwartaal	= '22Q4-'23Q1	= '22Q1-'23Q1
75,67	73,33	-3,08%	-23,88%



WONINGBOUWPRIJSONTWIKKELING

De gemiddelde woningprijzen zijn in het eerste kwartaal verder gedaald. Ook de prijzen van nieuwbouwwoningen zijn gedaald. Het totaal aantal transacties is teruggelopen, met relatief grote verschillen tussen de verschillende prijssegmenten.

Ontwikkelingen bestaande koopwoningen

Voor een bestaande woning bedroeg de gemiddelde transactieprijs in het eerste kwartaal van 2023 € 394.000. Dit is een daling van 3,7% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2022. Op jaarbasis is de transactieprijs met 8,6% gedaald. De transactieprijs per vierkante meter voor een bestaande woning bedroeg gemiddeld € 3.641, dit is een daling van 3,8% op kwartaalbasis en 7,6% op jaarbasis (NVM,

2023b). De daling van de huizenprijzen zet door. De daling is vergelijkbaar met het vorige kwartaal en wordt met name veroorzaakt door een toegenomen onzekerheid en de hoge hypotheekrente (NVM, 2023a). De gemiddelde transactieprijs lag dit kwartaal 1,3% lager dan de vraagprijs. Dit is voor het eerst in vier jaar dat de gemiddelde transactieprijs onder de gemiddelde vraagprijs lag.

De gemiddelde verkooptijd van een woning is in het eerste kwartaal toe-

genomen van gemiddeld 30 naar 42 dagen. De krapte indicator is in het eerste kwartaal toegenomen van 3,2 naar 3,3. Dit wil zeggen dat een woningzoekende gemiddeld keuze heeft uit 3,3 woningen. De krapte-indicator is toegenomen, terwijl het aantal te koop gezette woningen dit kwartaal met 8,9% is gedaald, dit wijst op een relatief sterke vraaguitval. Het aantal transacties is met 2% gedaald op jaarbasis. De daling van het aantal transacties is het grootst in de prijsklasse vanaf €500.000. In deze sector zijn veelal doorstromers actief, die eerst hun eigen woning willen verkopen tot zij overgaan op aankoop van een nieuwe woning. Het aantal transacties voor woningen met een prijsklasse tot €200.000 is zelfs gestegen. Er ontstaan kansen voor starters op de woningmarkt, die de plaats van beleggers innemen in het betaalbare segment (NVM, 2023a).

Ontwikkelingen huurwoningen

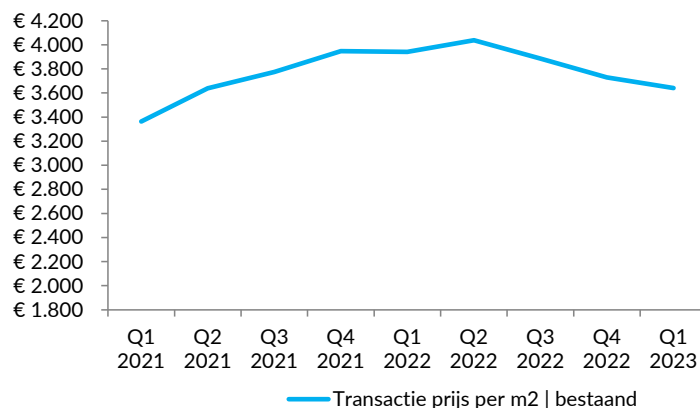
Het aantal woningtransacties door be-

leggers is ook afgenomen. De daling is het gevolg van een afwachtende houding van beleggers door de verhoogde overdrachtsbelasting en regulering van de middenhuur (Capital Value, 2023).

Ontwikkelingen nieuwbouwwoningen

De gemiddelde transactieprijs van een nieuwbouwwoning bedroeg in het eerste kwartaal € 468.000. Voor het eerst sinds lange tijd is de gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwwoningen gedaald op kwartaalbasis (6%). Ten opzichte van een jaar eerder is de gemiddelde transactieprijs van een nieuwbouwwoning nagenoeg gelijk gebleven. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen (inclusief kavels) bedroeg in het eerste kwartaal 4.170. Dit is een daling van 36,9% ten opzichte van een jaar eerder. In voorgaande jaren was het lage aantal verkopen te wijten aan een gebrek aan aanbod. Nu is er voldoende aanbod, maar is er sprake van vraaguitval. De belangrijkste oorzaak hiervoor is de betaalbaarheid van woningen. De hogere hypo-

Gewogen gemiddelde woningprijs per m²
NVM



theekrenterente heeft er voor gezorgd dat consumenten minder snel tot aankoop over kunnen gaan. Bovendien bewegen de nieuwbouwprijzen minder mee met de markt dan prijzen voor bestaande woningen. Doordat de bouwkosten hoog zijn kunnen ontwikkelaars niet minder vragen voor een woning zonder in te boeten op de marges (NVM, 2022c).

Het aantal bouwvergunningen dat wordt afgegeven is aan het afnemen.

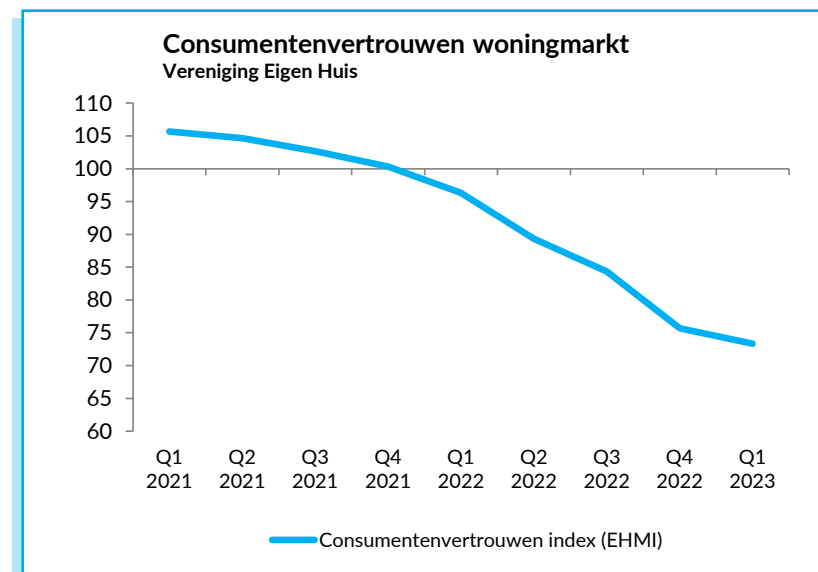
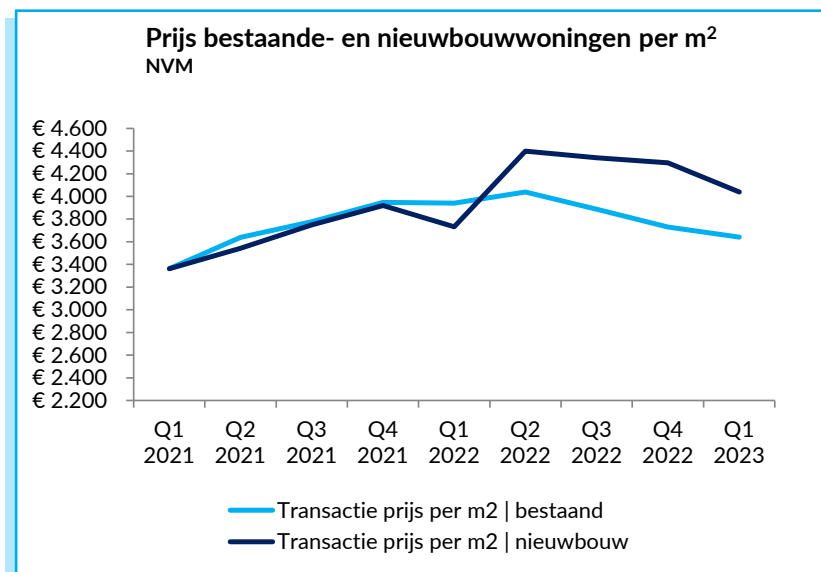
In januari en februari lag het aantal bouwvergunningen volgens de voorlopige cijfers van het CBS (2023a) 29% lager dan een jaar eerder. In de eerste twee maanden van 2023 zijn er 6.885 bouwvergunningen afgegeven, ten opzichte van 9.674 een jaar eerder. De daling van het aantal afgegeven bouwvergunningen wordt met name veroorzaakt door een afwachtende houding van marktpartijen vanwege de onzekere ontwikkelingen op de woningmarkt en de regulering van

het middenhuursegment. Daarnaast speelt ook de stikstofproblematiek hierin een rol.

Consumentenvertrouwen

Het gemiddelde consumentenvertrouwen bedroeg in het eerste kwartaal van 2023 -44, een toename ten opzichte van het gemiddelde in het vierde kwartaal van 2022 (-56). Vanaf oktober 2022 is het consumentenvertrouwen weer aan het toenemen, deze

trend zet zich voort in het eerste kwartaal van dit jaar. Desalniettemin is het consumentenvertrouwen nog steeds erg laag (CBS, 2023b). In het eerste kwartaal is de Eigen Huis Marktindicator gedaald van 76 naar 73. Een EHMI van 100 wil zeggen dat het vertrouwen van consumenten ten aanzien van de woningmarkt neutraal is. Deze lichte daling in het eerste kwartaal laat dus zien dat het vertrouwen in de woningmarkt verder is afgenomen (Vereniging Eigen Huis, 2023).



€ WONINGBOUWKOSTEN

De stijging van de woningbouwkosten zet door in het eerste kwartaal van 2023. De woningbouwkosten zijn met 3,36% gestegen ten opzichte van het laatste kwartaal van 2022.

Ontwikkeling woningbouwkosten

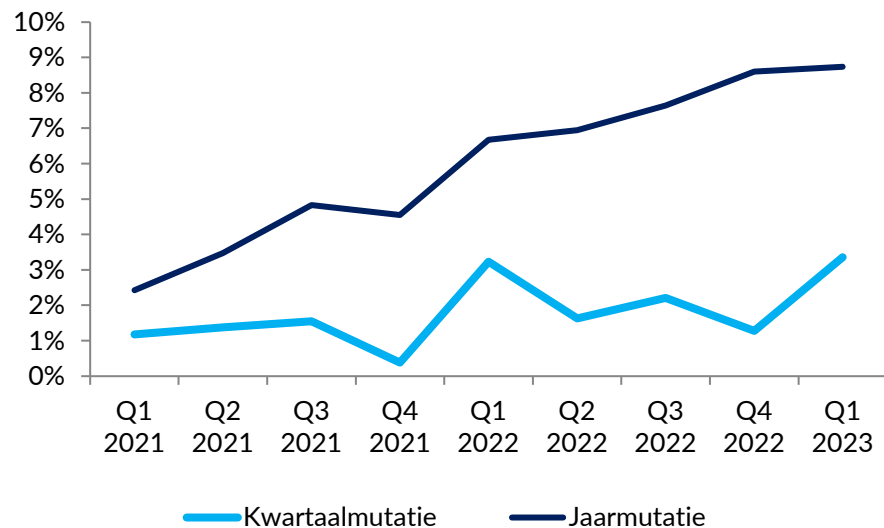
De jaarmutatatie van de woningbouwkosten bedroeg + 8,74%, de kwartaalmutatatie 3,36% (BDB, 2023). Het afgelopen kwartaal zijn prijzen voor veel bouwmaterialen weer (licht) gestegen. Met name de prijzen van bouwmaterialen waarvan de productie ener-

gie-intensief is, zoals glas en isolatiemateriaal, zijn gestegen. Dit heeft te maken met de effecten van de hoge energietarieven. Ook de hoge transportkosten en loonsverhogingen van de fabrieksarbeiders zorgen voor een prijsverhogend effect (Cobouw, 2023). Prijsdalingen van hout en staal hebben een dempend effect op de algehele

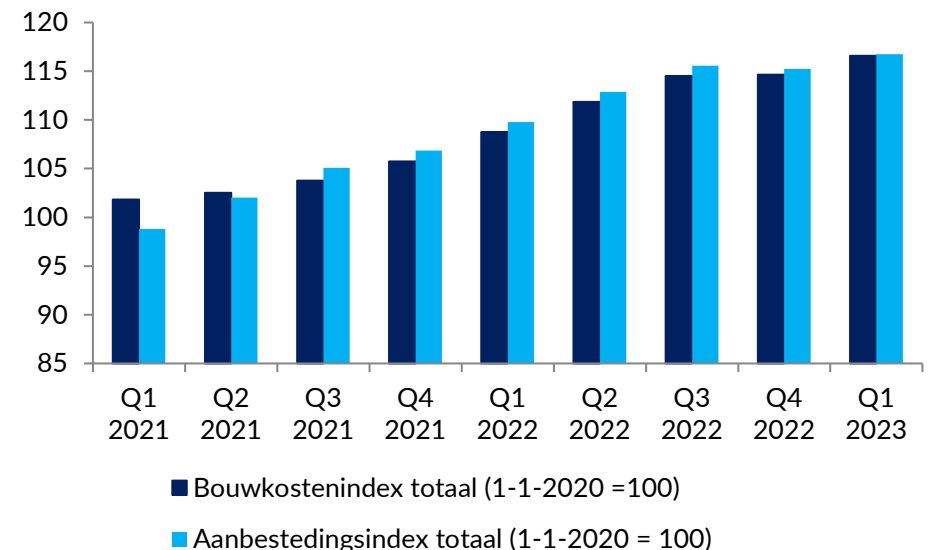
prijsstijging van de woningbouwkosten (BDB, 2023). Algemeen is een stabilisering zichtbaar van de grondstofprijzen, ook prijschommelingen zijn in de eerste maanden van 2023 beperkt gebleven (Cobouw, 2023). De verdere ontwikkeling van deze prijzen blijft onzeker.

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.

Ontwikkeling bouwkosten woningbouw in %
BDB.eu



Bouwkosten- en aanbestedingsindex
bouwkostenkompas.nl



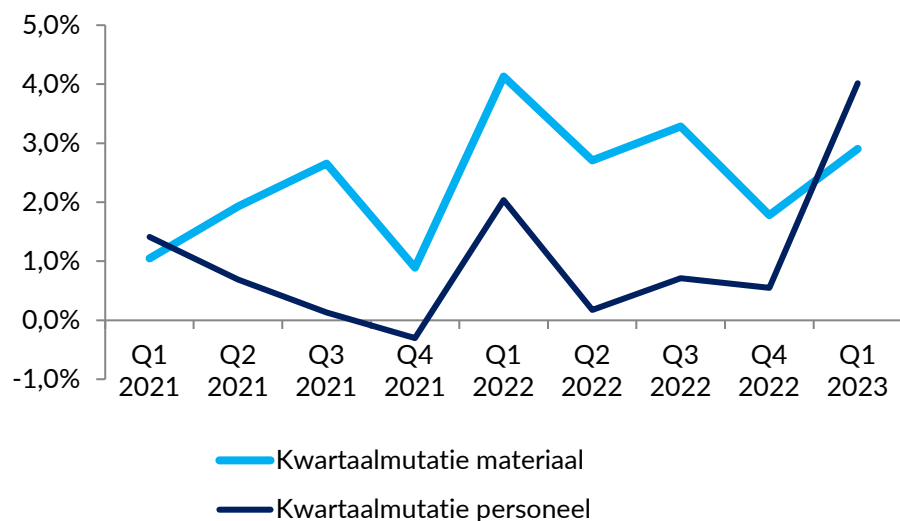
Het afgelopen kwartaal is de aanbestedingsindex met 1,31% gestegen. Op jaarbasis is er sprake van een stijging van 6,36% (Bouwkostenindex, 2023). De aanbestedingsindex lag sinds het derde kwartaal van 2021 boven de bouwkostenindex, maar ligt in dit kwartaal gelijk. Binnen het kwartaal is daarnaast sprake van een dalende trend van de aanbestedingsindex. De omstandigheden zijn in de bouwsector ongunstig. Dit komt door de stijgende bouwkosten, personeelstekorten, strenge duurzaamheidseisen en het uitstellen van projecten. Wanneer de opdrachtenportefeuilles van aannemers kleiner worden, zal er meer concurrentie op prijsniveau gaan plaatsvinden, waardoor aannemers genoodzaakt zijn opdrachten voor een lagere prijs in de markt zetten.

Ontwikkeling materiaal- en personeelskosten

De kosten van bouwmaterialen zijn met 2,91% gestegen, het vorige kwartaal was de stijging nog 1,78%. Ten

opzichte van vorig jaar zijn de kosten van bouwmaterialen met 11,11% gestegen (BDB, 2023). De personeelskosten zijn dit kwartaal met 4,02% gestegen, op jaarbasis bedroeg de stijging 5,51%. Dit heeft te maken met de inwerkingtreding van de nieuwe cao in de bouwsector per 1 januari, waarin lonen voor inflatie zijn gecorrigeerd.

Ontwikkeling materiaal- en personeelskosten
BDB.nl





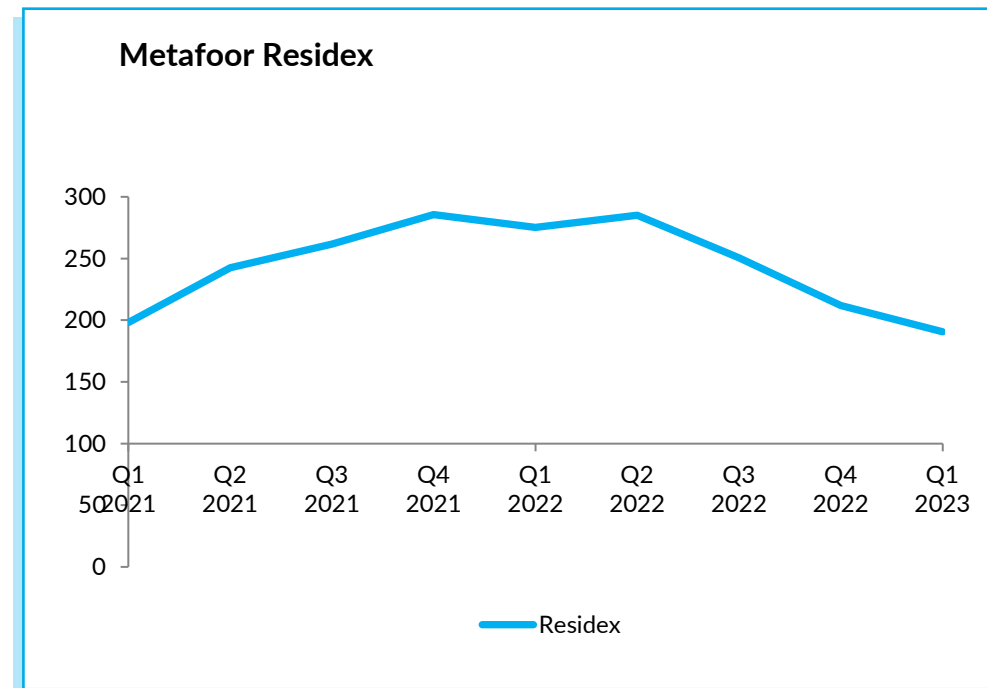
GRONDPRIJZEN WONINGBOUW

Zowel de Metafoor Residex als de Metafoor Regio Residex van Midden Nederland zijn op kwartaal- en jaarbasis gedaald. Terwijl de theoretisch grondprijzen dalen zijn de werkelijk gerealiseerde grondprijzen 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 eerste kwartaal met 10,12% gedaald ten opzichte van een kwartaal eerder. Op jaarbasis is deze daling zelfs 30,80%. Een combinatie van stijgende bouwkosten en dalende woningprijzen leidt tot een daling van de residuele grondwaarde. De bouwkosten zijn in het afgelopen kwartaal



gestegen met 3,36%. Op jaarbasis zijn de bouwkosten gestegen met 8,74% (BDB, 2023). De woningprijzen (per vierkante meter) zijn verder gedaald met 3,83% op kwartaalbasis. Op jaarbasis zijn de woningprijzen (per vierkante meter) voor de bestaande woningen verder gedaald met 7,60%.

Kadaster: geregistreerde prijzen woningbouwkevels

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

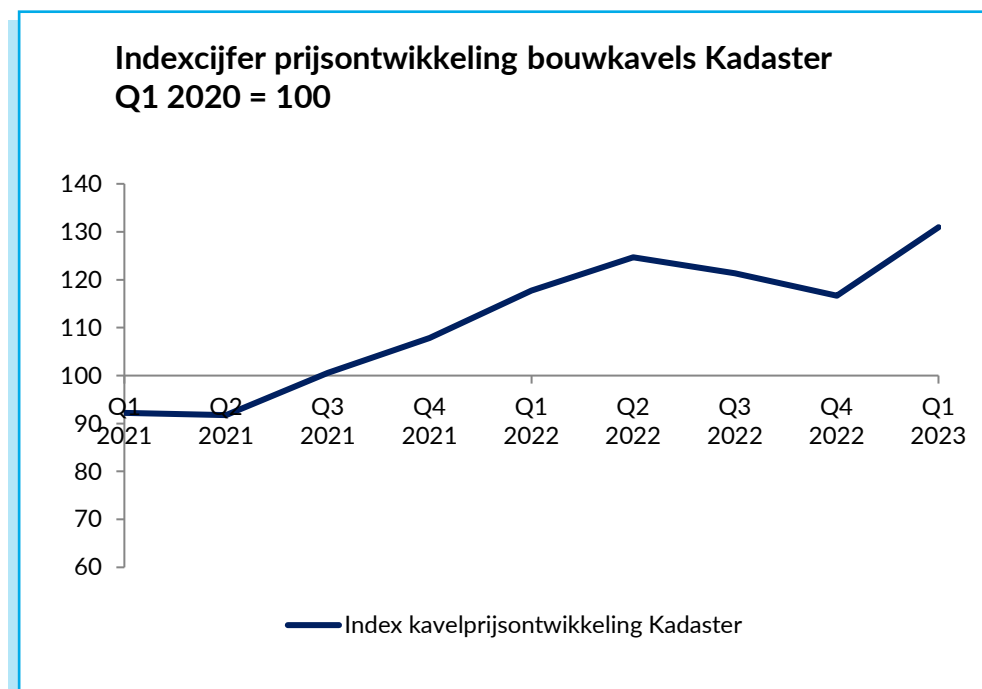
transactieprijzen van bouwkevels kent vaak enige vertraging in vergelijking met de ontwikkeling van de residueel berekende grondwaarde.

De prijsdaling van bouwkevels die in september was ingetreden is tussen het vierde en eerste kwartaal omgeslagen in een stijging van 12,24%. Op jaarbasis is de stijging 11,18% voor de bouwkevels. De prijs per m² bouwkevel kwam in het vierde kwartaal uit op € 594,74 en steeg in het eerste kwartaal naar € 667,55. Terwijl de theoretische grondprijzen verder dalen zijn de gerealiseerde grondprijzen het afgelopen kwartaal gestegen. Een toename in de prijzen van bouwkevels in januari is niet ongebruikelijk. Veel gemeenten nemen in verkoopovereenkomsten afspraken over indexatie op. Grondprijzen worden vaak per 1 januari geïndexeerd met het CPI, of een ander vooraf afgesproken percentage. Binnen het kwartaal vinden nog veel prijschommelingen plaats (Kadaster, 2023).

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.

In het eerste kwartaal is de regio Residex met 11,37% gedaald ten opzichte van het vierde kwartaal van 2022. Op jaarbasis is de daling 32,41%. De daling voor deze regio's is vergelijkbaar met die op landelijk niveau.

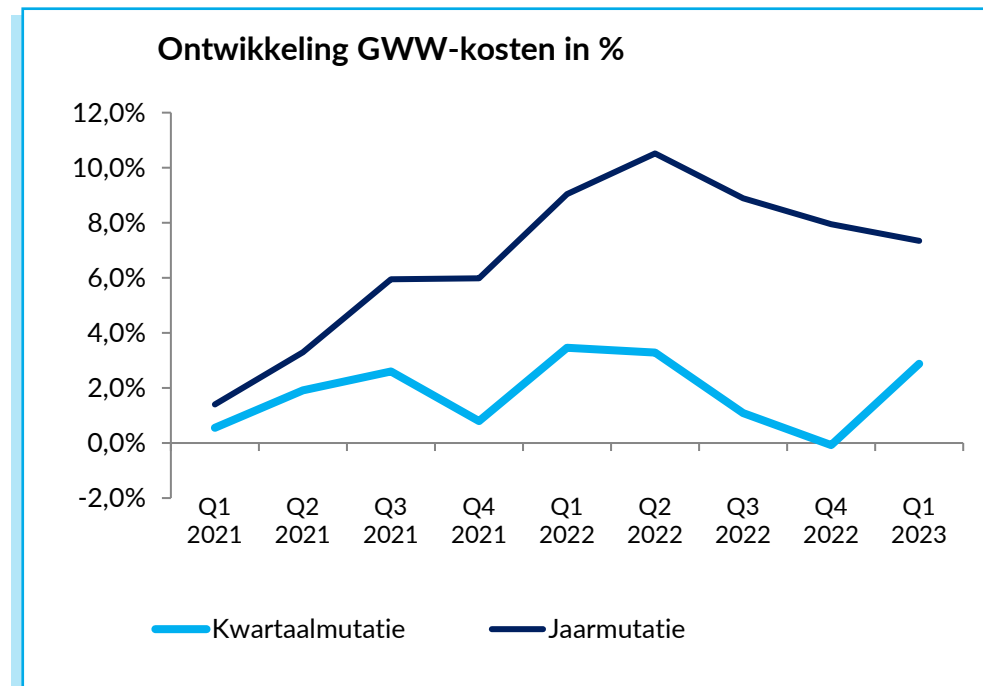


KOSTENONTWIKKELING GROND-, WEG- EN WATERBOUW

De GWW-kosten zijn in het eerste kwartaal van 2023 licht gestegen. Op jaarbasis vlt de stijging af. Deze stijging wordt grotendeels verklaard door de gestegen personeelskosten per 1 januari.

Bouwkostenindex GWW

Afgelopen kwartaal zijn de GWW-kosten gestegen met 2,88% (BDB, 2023). Deze stijging wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de stijging van de personeelskosten in het nieuwe jaar. Binnen het eerste kwartaal van 2023 zien we een stabilisering van de GWW-kosten.



Materiaal en personeel

Hoewel de materiaalprijzen in de GWW-sector in het eerste kwartaal nog licht zijn toegenomen, is er inmiddels een stabiliserende trend zichtbaar (BDB, 2023). De stijgende personeelskosten hebben een prijsopdrijvend effect op de GWW-kosten. Net als bij de kosten voor woningbouw, komt deze stijging vooral door een forse stijging van de cao-lonen in de infrasector, die wordt ingegeven door de hoge inflatie.



COMMERCIEEL VASTGOED

De markt voor Retailvastgoed kijkt terug op een relatief goed kwartaal. Terwijl deze markt de afgelopen jaren door de ontwikkeling van de e-commerce en de Coronacrisis zware tijden heeft gekend, lijkt de markt zich nu naar een nieuw evenwicht te bewegen. Op de kantorenmarkt en bedrijfsruimtemarkt heeft een daling van het opnameniveau plaatsgevonden.

Kantorenmarkt

De ingebruikname van kantoorvastgoed in het eerste kwartaal van 2023 bevindt zich op een iets lager niveau dan in het eerste kwartaal van 2022. Er heeft zich een daling van 185.000 m² naar 165.000 m² voorgedaan (11%). Ook ten opzichte van het vierde

kwartaal in 2022 is een sterke afname in het opnamevolume waargenomen (NVM, 2023d). Tweederde van alle opnames in Nederland vindt plaats in de G5. Maar ook binnen de steden is de ingebruikname van kantoorvastgoed sterk gepolariseerd. Met name de toplocaties, zoals de Zuidas, blijven in trek (Cushman & Wakefield, 2023). Los van

de goede bereikbaarheid van specifieke locaties, is ook het ingaan van de label C-verplichting per 1-1-2023 een oorzaak. Met name in de Randstad zijn de kantoren te vinden die al aan dit label voldoen (Colliers, 2023a).

De stijging van het bruto aanvangsrendement voor kantoorvastgoed op toplocaties heeft zich in het eerste kwartaal doorgezet tot een niveau van 5,20% ten opzichte van 4,90% in het vierde kwartaal van 2022.

Bedrijfsruimtemarkt

Op de markt voor logistiek vastgoed is momenteel sprake van krapte. Dit blijkt onder meer uit een extreem laag leegstandspercentage van 2%. Op logistieke hotspots zoals Tilburg-Waalwijk en Venlo-Venray is deze nog veel lager. De recente verkiezingsoverwinning van de BBB kan van invloed zijn op de markt voor logistiek vastgoed. Met name doordat in 10 van de 12 provincies de BBB zich sterk heeft uitgesproken tegen grootschalige distributiecentra (CBRE, 2023a). Deze

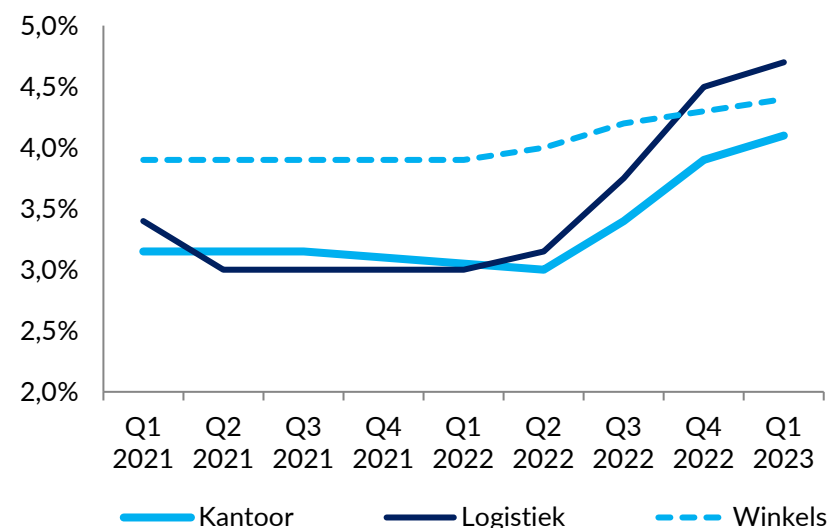
politieke ontwikkeling, in combinatie met de onverminderd hoge vraag naar logistiek vastgoed (Colliers, 2023b), kan de huurprijzen opstuwten.

Ook de markt voor bedrijfstvastgoed wordt in zijn greep gehouden door inflatie en rente. De snelle rentestijgingen in 2022 en 2023 zorgen voor een waardedaling van het vastgoed. Aan de andere kant worden huren geïndexeerd (inflatiecorrectie) wat een dempend effect heeft voor investeerders (Rabobank, 2023). Ten opzichte van het vierde kwartaal in 2022 heeft een daling van de opname van bedrijfsmatig- en logistiek vastgoed plaatsgevonden (NVM, 2023d).

Het bruto aanvangsrendement voor logistiek vastgoed heeft reeds een stijging ingezet in de vorige kwartalen. Ten opzichte van het vierde kwartaal in 2022 is het bruto aanvangsrendement verder gestegen van 5,50% naar 5,70%.

Ontwikkeling Net Initial Yield (NIY)

BNP Paribas Real Estate



Retailmarkt

De markt voor retailvastgoed lijkt zich te bewegen naar een nieuw evenwicht. De afgelopen jaren hebben verschillende factoren grote invloed op deze markt uitgeoefend. Ten eerste heeft de Coronacrisis gezorgd voor een sterke stijging van het gebruik

van e-commerce. De grote stijging van deze e-commerce lijkt inmiddels echter achter de rug (CBRE, 2023b). Daarnaast hebben veel gemeenten programma's opgezet waarin herontwikkeling van winkelgebieden is opgenomen. Hierbij ligt de focus op kleinere, meer compacte, maar gezondere winkelgebieden (Locatus, 2023). Door-

dat veel retailers hun online en offline activiteiten beter weten te combineren, zijn steeds minder vierkante meters retailvastgoed nodig. Ook voor beleggers is een hernieuwde interesse ontstaan in retailvastgoed. Dit is deels ingegeven door het meer uitdagende beleggingsklimaat in andere sectoren (CBRE, 2023).

sterke stijging voorgedaan in de kosten van isolatiemateriaal. Productie van deze materialen is immers energie-intensief. De hoge energiekosten van de afgelopen maanden worden geleidelijk in de afzetprijzen doorgevoerd (Cobouw, 2023).

Ten opzichte van een jaar geleden zijn de bouwkosten fors gestegen. Wel zwakt de jaarmutatie per kwartaal af. De stijging tussen het vierde kwartaal van 2021 en het vierde kwartaal van 2022 lag voor bedrijfsruimten, kantoren en Retailruimten nog op 9,55%, 8,89% en 8,72%. De jaarmutatie tussen het eerste kwartaal van 2022 en het eerste kwartaal dit jaar ligt op nog 'slechts' 6,61%, 7,97% en 6,70% (Bouwkostenindex, 2023).

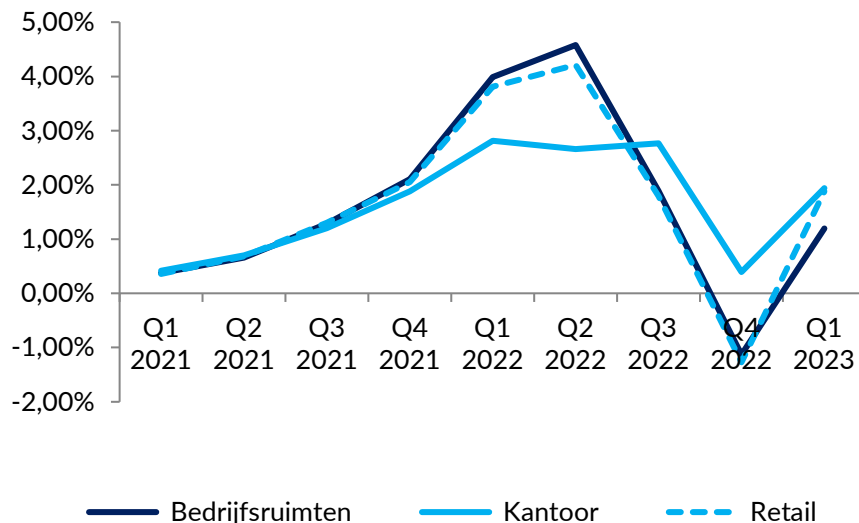
Het bruto aanvangsrendement van retailvastgoed heeft ten opzichte van het vierde kwartaal in 2022 de minst grote stijging doorgemaakt. Deze steeg van 5,30% naar 5,40%.

Bouwkosten commercieel vastgoed

Terwijl het afgelopen kwartaal een beperkte daling liet zien van de bouwkosten voor bedrijfs- en retailruimten, is dat in het eerste kwartaal niet meer aan de orde. De stijging van de bouwkosten voor bedrijfsruimten, kantoren en retailvastgoed bedroeg ten opzichte van het vierde kwartaal in 2022 respectievelijk 1,19%, 1,94% en 1,88%. In januari heeft zich bijvoorbeeld een

Kwartaalmutatie bouwkosten commercieel vastgoed%

Bouwkostenindex



RENTE

De kortlopende rente steeg afgelopen kwartaal met 0,82 procentpunt. Het rendement op de langjarige staatsobligaties steeg. De 10-jaarsrente in het Eurogebied steeg van 3,00% naar 3,23%.

Kortlopende rente

De Euribor rente is het rentetarief waartegen Europese banken onderling leningen verstrekken. De Euribor rente is in het vierde kwartaal met 0,82 procentpunt gestegen naar 3,49% (Euribor, 2023).

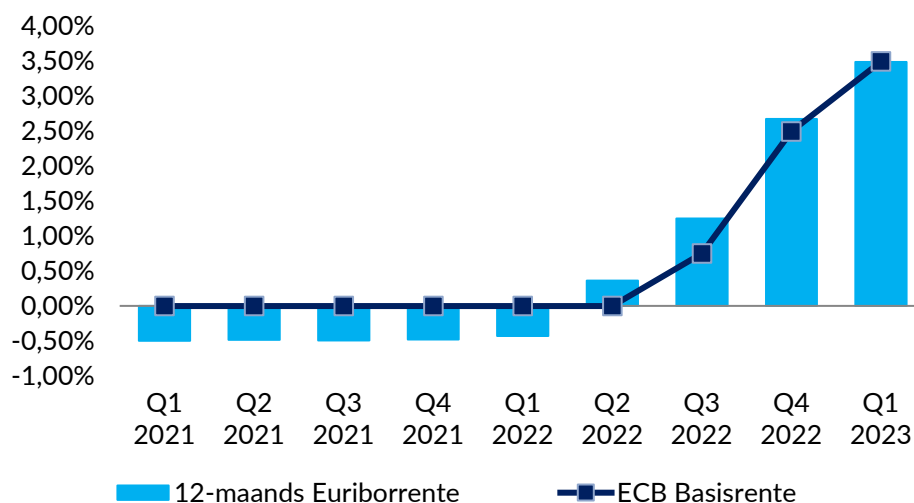
De ECB heeft haar officiële rentetarief in het eerste kwartaal verhoogd met 1,00 procentpunt, waardoor die nu 3,50% bedraagt. Historisch gezien is dit een extreme stijging. Vooral opvallend is de snelheid waarmee de ECB de verhogingen doorvoert. In het derde kwartaal van 2022 werd de basisrente al met 0,75 procentpunt verhoogd en

in het vierde zelfs met 1,75 procentpunt. In minder dan een jaar tijd is dit een verhoging van 3,50 procentpunt. Eerdere stijgingen waren minder hoog en vonden over langere tijd plaats; tussen 2005 en 2008 steeg de rente zo'n 2 procentpunt en tussen 1999 en 2000 steeg de rente in anderhalf jaar iets meer dan 2 procentpunt (Home-

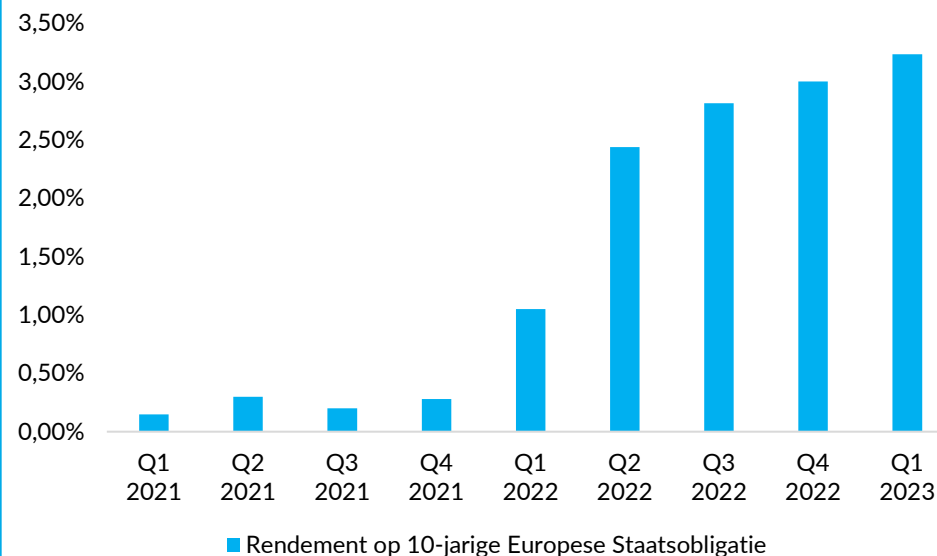
finance, 2023). Met het verhogen van de rente probeert de ECB de inflatie te drukken.

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

12-maands Euribor
ECB



Langjarige rente
DNB / ECB



en een gematigde doorwerking in de langlopende rentetarieven (kapitaalmarktrente).

Langjarige rente

Het rendement op staatsobligaties bedroeg in het eerste kwartaal 3,23%. Dit is een stijging van 0,23 procentpunt

ten opzichte van het vorige kwartaal (ECB, 2023). Deze stijging wordt verklaard door de toenemende onzekerheid bij beleggers over de oplopende inflatie en rentetarieven, die hierdoor hogere rendementseisen hebben bij het verstrekken obligatieleningen.

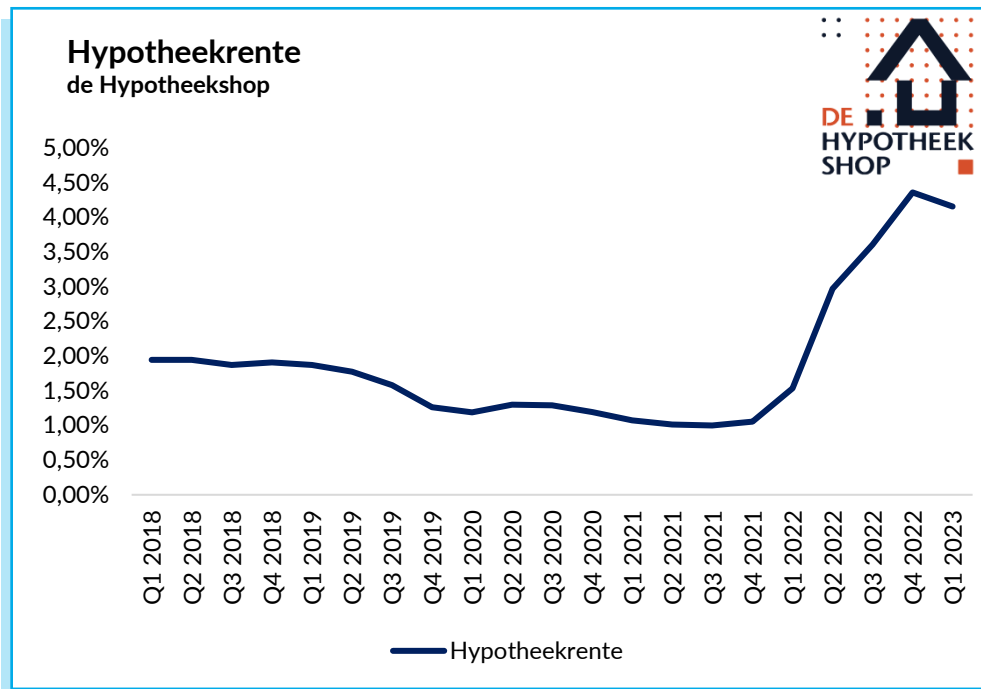
De ECB wil inmiddels aanvangen met

het verkopen van schuldtitels, waar het die de afgelopen jaren structureel aankocht. Dit leidt ertoe dat de langjarige rente stijgt. Ook dit moet de inflatie drukken.

Hypotheekrente

De hypotheekrente is in het afgelopen kwartaal voor het eerst in anderhalf jaar gedaald met 0,20 procentpunt tot 4,15%. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder is de hypotheekrente met 2,62 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. In een rondvraag van de Consumentenbond (2023) geven economen van ING en de Rabobank aan dat ze verwachten dat de hypotheekrente de komende tijd stabiliseert omdat de ECB naar

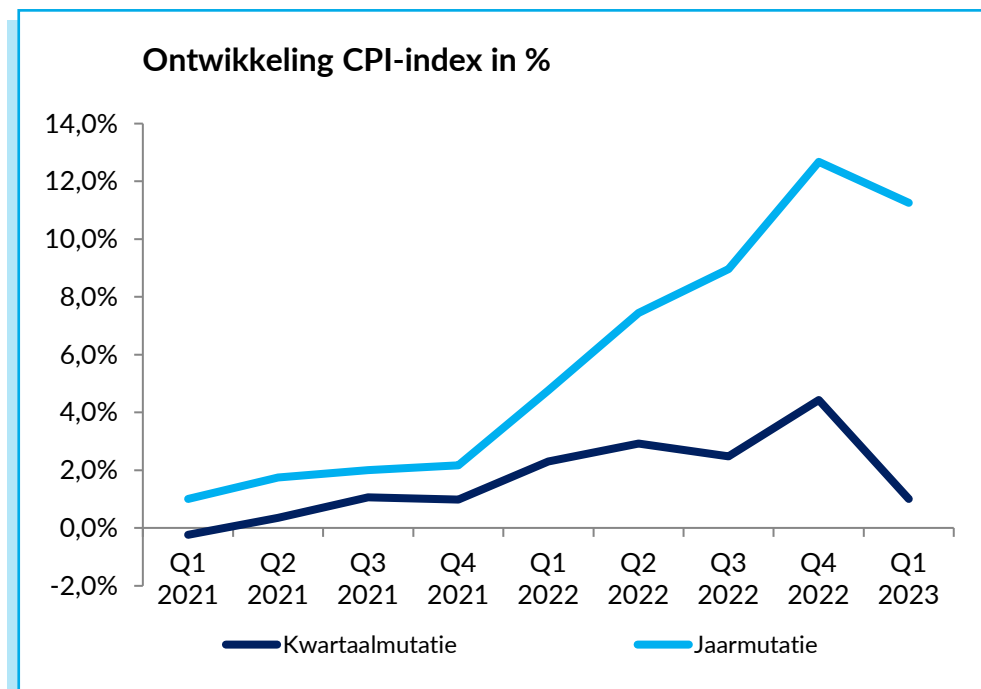
verwachting de rente niet veel verder zal verhogen.



INFLATIE

De consumentenprijsindex (CPI) is een belangrijke indicator voor het bijhouden van de inflatie (prijspeil). De index is in het eerste kwartaal van 2023 weer gedaald ten opzichte van het vierde kwartaal van 2022.

De gemiddelde CPI bedroeg in het eerste kwartaal van 2023 6,67%. In het vierde kwartaal van 2022 bedroeg deze nog 11,27% (CBS, 2023a). De belangrijkste oorzaak van de daling is de prijs van energie en brandstof. In maart was energie 36,5% goedkoper een jaar eerder (CBS, 2023b). Doordat in overige producten de hoge energie- en grondstofprijzen van de afgelopen periode nog steeds worden doorgerekend aan de consument, neemt de totale inflatie minder hard af dan die van de energie- en brandstofprijzen (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 (2023a). Bouwvergunningen woonruimten; aantal en index.

CBS (2023b). Consumenten minder somber in maart.

NVM (2023a). Analyse woningmarkt Q1 2023.

NVM (2023b). Analyse nieuwbouw 2023 Q1.

NVM (2023c). Marktoverzicht Nederland Q4 2022.

Vereniging Eigen Huis (2023). Eigen Huis Marktindicator.

Kosten

BDB (2023). Bouwkostendata.

Cobouw (2023). Hogere kosten stuwen prijs glas- en isolatiemateriaal.

EIB (2023). Positie midden- en kleinbedrijf op de infrastructuurmarkt.

Grondopbrengsten woningbouw

BDB (2023). Bouwkostendata.

Kadaster (2023). Bouwkavels.

Stec Groep (2022). Benchmark gemeentelijke grondprijzen 2022-2023.

Commercieel vastgoed

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

Bouwkostenindex (2023). Bouwkosten Utiliteitsbouw.

CBRE (2023a). Verkiezingsuitslag: grotere schaarste aan logistieke ruimte verwacht en woningtekort neemt verder toe.

CBRE (2023b). Opmars van retailvastgoed.

Cobouw (2023). Prijzen beton en isolatie stijgen fors.

Colliers (2023a). Handhaving label C-verplichting kantoren.

Colliers (2023b). FactCheck – Er lijkt nog ruimte voor distributiecentra in Nederland.

Cushman & Wakefield (2023). Kantorenmarkt kent behoedzame start in eerste kwartaal 2023.

Locatus (2023). De zichtbare impact van herontwikkeling: compacter maar gezonder.

NVM (2023d). Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2023 Q1.

Rabobank (2023). Oplossingen voor krappe bedrijfsruimtemarkt nog ver weg.

Rente en inflatie

ABN AMRO (2023). Hypotheekrente verwachting.

CBS (2023a). Consumentenprijzen; prijsindex 2015=100.

CBS (2023b). Inflatie daalt naar 4,4 procent in maart.

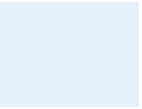
Consumentenbond (2023). Hypotheekrente: wat is de verwachting?

De Hypotheekshop (2023). Hypotheekrentetarieven.

ECB (2023). Statistieken.

Euribor (2023). 12 maanden Euribor rente.

Homefinance (2023). Europese rente ECB.



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