



KWARTAALBERICHT

Q1
2021

METAFOR
Ruimtelijke
Ontwikkeling

INLEIDING EN SAMENVATTING

Inleiding

In het Kwartaalbericht Grondexploitatie presenteren wij de belangrijkste kwartaalcijfers met betrekking tot gebiedsontwikkeling en grondexploitatie. Het Kwartaalbericht geeft inzicht in de ontwikkeling van de belangrijkste macro-economische kengetallen met betrekking tot gebiedsontwikkeling in Nederland.

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 hoogstedelijk en anderzijds niet agrarisch zijn.

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 feitelijk gerealiseerde transactiepreisen.

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

Samenvatting

In dit kwartaalbericht wordt inzicht geboden in de ontwikkeling van de macro-economische kengetallen in het eerste kwartaal van 2021. De woningmarkt werd de afgelopen kwartalen alsmaar krappere. De woningpreisen per m² van bestaande woningen zijn dit kwartaal gestegen met 2,85%. Op jaarbasis zijn de woningpreisen per m² zelfs met 15,63% toegenomen. De gemiddelde verkooptijd van bestaande woningen ligt nog altijd rond de 30 dagen. De prijs voor een gemiddelde nieuwbouwwoning is met 8% gestegen.

De woningpreisen zijn dus sterk toegenomen, terwijl de bouwkosten slechts gering stijgen. Het afgelopen kwartaal betrof deze stijging slechts 0,35%. De afgelopen kwartalen laten een stabilisatie van de woningbouw-

kosten zien. De aanbestedingsindex laat in Q1 2021 een stijging zien van 0,30%. Op jaarbasis is een daling van 1,12% zichtbaar.

Als gevolg van de stabilisatie van de bouwkosten en de stijgende woningpreisen is de Metafoor Residex afgelopen kwartaal gestegen met 2,54%. Dit betekent dat de theoretische waarde van woningbouwgrond is toegenomen. Op jaarbasis is de Residex nog sterker gestegen: met 53,86%.

De werkelijke transactiepreisen van woningbouw kavels, bijgehouden door het Kadaster, tonen een meer stabiele ontwikkeling. De werkelijke prijs van de grond laat zich minder beïnvloeden door de marktontwikkelingen. De gemiddelde prijs per m² van bouw kavels is nagenoeg gelijk gebleven, namelijk € 479,-. Tot dusver zijn er geen effecten van de Coronacrisis op de grondpreisen zichtbaar.

De commerciële vastgoedmarkt lijkt zich in algemene zin te herstellen. Voornamelijk de aanvangsrendementen op de markt voor niet-logistieke

bedrijfsruimtes en kantoren lijken te stabiliseren. De markt voor winkelruimtemarkt kent nog grote onzekerheden als gevolg van de Coronacrisis. De markt voor logistiek vastgoed blijft krap.

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	2
SAMENVATTING	2
WONINGMARKT	5
KOSTENONTWIKKELING GROND-, WEG- EN WATERBOUW	9
COMMERCIEEL VASTGOED	10
RENTE EN INFLATIE	12
BRONNEN	14
BEGRIPPENLIJST	15



GRONDWAARDE ONTWIKKELINGEN



- Metafoor Residex Nederland (2020 Q1=100)
- Kadaster transactiepreizen bouwkavels index (2020 Q1 =100)
- Metafoor Regio Residex 'Middenland' (2020 Q1=100)
- Metafoor Grondwaarde Regio Residex 'Middenland' per m²

Index & grondwaarde per m ²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 4e kwartaal	Na 1e kwartaal	= '20Q4-'21Q1	= '20Q1-'21Q1
150,04	154,20	2,77%	54,20%
95,61	95,33	-0,29%	-4,67%
151,43	192,09	26,85%	92,09%
434	551	26,85%	92,09%

WONINGBOUW PRIJS ONTWIKKELINGEN



- NVM huizenprijs bestaande woningen per m² incl. BTW
- NVM huizenprijs nieuwbouwwoningen per m² incl. BTW
- Aantal verkochte bestaande woningen
- Aantal verkochten nieuwbouwwoningen

Gewogen gemiddelde en aantallen		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 4e kwartaal	Na 1e kwartaal	= '20Q4-'21Q1	= '20Q1-'21Q1
3.020	3.109	2,85%	15,63%
3.439	3.362	-2,22%	8,00%
59.333	44.548	-24,92%	-6,29%
13.913	14.058	1,04%	12,79%

WONINGBOUWKOSTEN ONTWIKKELINGEN



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

Index		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 4e kwartaal	Na 1e kwartaal	= '20Q4-'21Q1	= '20Q1-'21Q1
101,50	101,77	0,27%	1,65%
98,51	97,82	-0,72%	-2,13%

KOSTEN



- BDB Kosten GWW
- CBS Inflatie

Index		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 4e kwartaal	Na 1e kwartaal	= '20Q4-'21Q1	= '20Q1-'21Q1
100,83	101,40	0,56%	1,40%
101,40	101,75	0,35%	1,75%

RENTE



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

Rentepercentage		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 4e kwartaal	Na 1e kwartaal	= '20Q4-'21Q1	= '20Q1-'21Q1
-0,47%	-0,50%	-0,03pp	-0,21pp
-0,09%	0,15%	0,24pp	-0,23pp

CONSUMENTENVERTROUWEN



- VEH Consumentenvertrouwen woningmarkt

Index		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 4e kwartaal	Na 1e kwartaal	= '20Q4-'21Q1	= '20Q1-'21Q1
101,67	105,67	3,93%	-0,96%

WONINGPRIJSONTWIKKELING

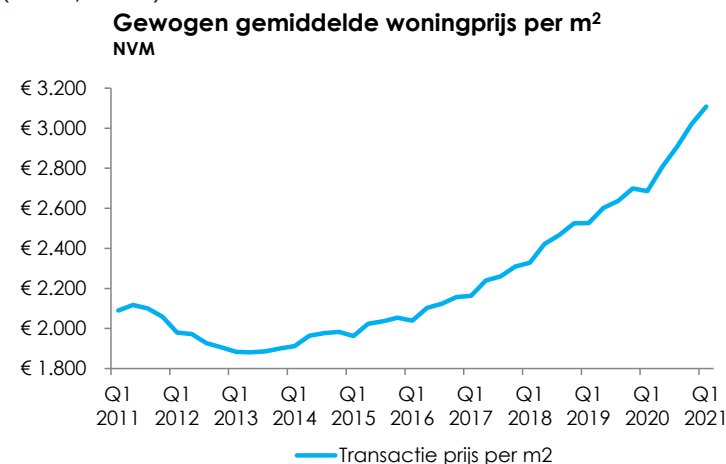
De gemiddelde woningprijs van bestaande woningen is in het 1e kwartaal van 2021 toegenomen met 5,19%. Het woningaanbod neemt verder af, afgelopen kwartaal zijn er 6,82% minder woningen verkocht dan in het 1e kwartaal van 2020. De woningmarkt wordt alsmaar krapper.

Ontwikkelingen bestaand aanbod

De gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen is in het eerste kwartaal met 5,19% gestegen, en op jaarbasis met 14,70% gestegen (NVM, 2021). De gemiddelde transactieprijs bedroeg in het eerste kwartaal € 385.000,- (NVM, 2021). Per vierkante meter woonoppervlak werd in het eerste kwartaal gemiddeld € 3.100,- betaald voor een bestaande woning, t.o.v. €3.014,- in het vierde kwartaal van 2020, een stijging van 2,85%. De gemiddelde verkooptijd van koopwoningen is ten opzichte van eerdere kwartalen nauwelijks veranderd en bedroeg in het eerste kwartaal 30 dagen (NVM, 2021). Het aantal te koop staande woningen is met 41,8% gedaald ten opzichte van een jaar eerder en het aantal verkochte woningen is met 6,82% afgenomen. Dit laat zien dat de woningmarkt momenteel ongekend krap is.

Ontwikkelingen nieuwbouwwoningen

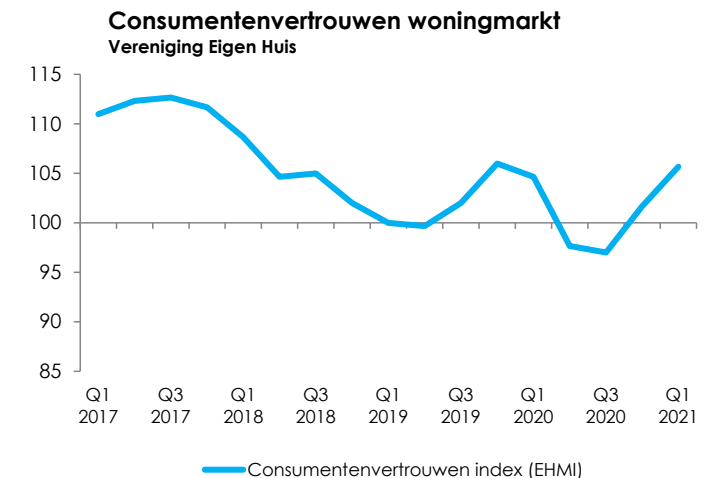
De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwwoningen is in het eerste kwartaal gestegen tot € 433.000,-. Dat is een stijging van 8,0% ten opzichte van een jaar eerder (NVM, 2021). Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen is in het eerste kwartaal van 2021 met 14,0% gestegen t.o.v. een jaar geleden. Het aantal te koop staande nieuwbouwwoningen (en vrije kavels) bedroeg in het eerste kwartaal 6.900, dat is 6% minder dan het jaar ervoor (NVM, 2021).



De cijfers van zowel bestaande als nieuwbouwwoningen tonen dat de woningmarkt steeds krapper wordt, het aanbod neemt af en de prijzen blijven stijgen. De NVM-krapte indicator komt uit op 1,7 in het eerste kwartaal. Dit betekent dat woningzoekenden keuze hebben uit minder dan twee woningen die passen bij de behoefte. Deze indicator is nog niet eerder zo laag geweest.

Consumentenvertrouwen weer positief

Uit de 'Eigen Huis Marktindicator' van Vereniging Eigen Huis (VEH) blijkt dat het consumentenvertrouwen in de woningmarkt is gestegen van 101,67 in het 4e kwartaal van 2020 naar 105,67 in het 1e kwartaal van 2021. Dit komt onder andere door de laagblijvende hypotheekrente. Nederlanders zijn negatief over hun kansen op de huidige woningmarkt (VEH, 2021).



€ WONINGBOUWKOSTEN

Na een aantal jaren van sterk stijgende woningbouwkosten is er een stabilisatie van de stijging zichtbaar. Mede als gevolg van de invoering van de nieuwe BENG-eisen (Bijna energie neutrale gebouwen) stijgen de bouwkosten nog wel licht. De kwartaalmutatie van de aanbestedingsindex bedroeg 0,35% (Q4 2020-Q1 2021) (Bouwkostenindex, 2021).

Ontwikkeling Woningbouwkosten

De jaarmutatie van de woningbouwkosten bedroeg 1,74% (Q1 2020-Q1 2021), deze stijging is fors lager dan de stijging van het voorgaande jaar, toen de bouwkosten met 4,86% stegen (Q1 2020-Q1 2019). De stabilisatie van de bouwkostenstijging, die zich heeft ingezet rond half 2019, zet zich voort in het eerste kwartaal van 2021. De bouwkosten zijn in het eerste kwartaal van 2021 minder hard gestegen (0,35%) dan in het vierde kwartaal van 2020 (0,60%) (Bouwkostenindex, 2021).

In het eerste kwartaal van 2021 zijn de CAO-loonkosten per uur in de bouwsector met 1,52% gestegen, dit is een grotere stijging dan in het vierde kwartaal van 2020 toen de loonkosten met 0,32% stegen (CBS, 2021a). Deze ontwikkeling hangt nauw samen met het langdurige personeelstekort in de bouwsector. In maart 2021 meldt 66% van de bouwers een tekort te hebben aan personeel (Cobouw, 2021). Bovenstaande ontwikkelingen duiden

erop dat de bouwsector minder hard is getroffen door de Coronacrisis dan aanvankelijk werd verwacht. Dit wordt bevestigd door de cijfers van de totale bouwproductie, die in 2020 met slechts 0,4% daalde.

Aanbestedingsindex

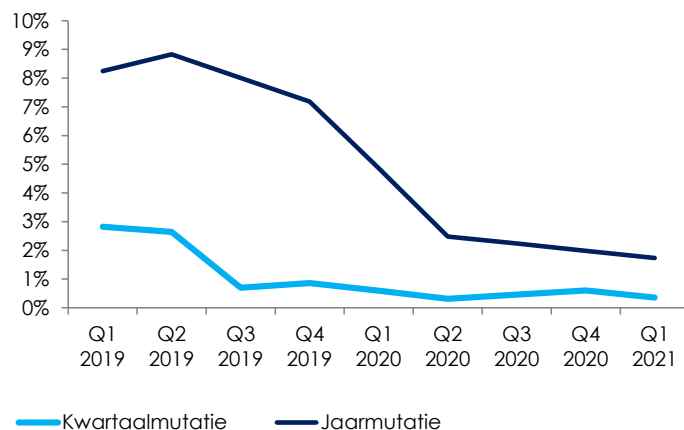
De bouwkostenindex laat enkel de directe loon- en materiaalkosten zien. De aanbestedingsindex van het Bouwkostenkompas maakt daarnaast inzichtelijk hoe de markt zich beweegt

door te kijken naar de prijsopslag die aannemers kunnen vragen voor het bouwen van woningen als gevolg van de marktvraag.

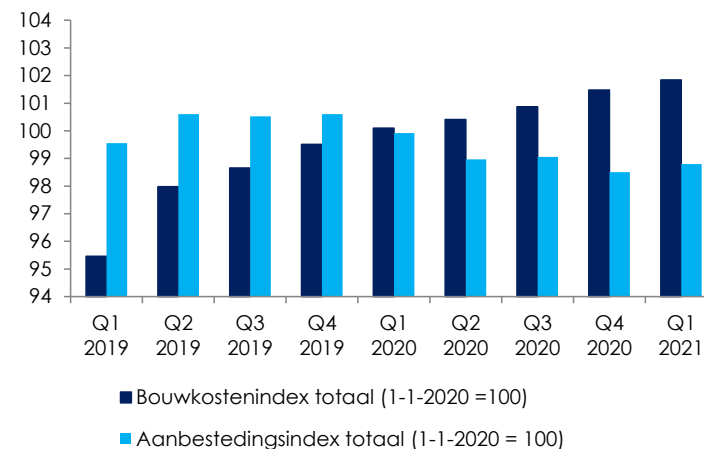
Het afgelopen kwartaal is de aanbestedingsindex met 0,30% gestegen, op jaarniveau daalde de aanbestedingsindex met 1,12% (Bouwkostenindex, 2021). Nadat de aanbestedingskosten in 2020 voornamelijk een daling hebben gezien, is dit kwartaal een lichte stijging zichtbaar. De aanbestedingskosten liggen echter nog steeds lager

dan directe bouwkosten. Dit heeft te maken met de onzekerheid in de bouwsector, die veroorzaakt wordt door onder andere de Coronacrisis. Bouwbedrijven zetten opdrachten voor een lagere prijs in de markt, zodat deze bedrijven verzekerd zijn van een gevulde orderportefeuille op langere termijn. De impact van de Coronacrisis op de bouwsector lijkt vooralsnog mee te vallen. De vraag is dus of de trend van relatief lage aanbestedingskosten zich doorzet.

Ontwikkeling bouwkosten in %
bouwkostenkompas.nl



Bouwkosten- en aanbestedingsindex
bouwkostenkompas.nl



€ GRONDPRIJZEN WONINGBOUW

De werkelijke gemiddelde prijs van bouw kavels, zoals gesignaleerd door het Kadaster, daalde in Q1 van 2021 licht ten opzichte van Q4 van vorig jaar (-0,29%). De theoretische waarde van bouwgrond, de residuele grondwaarde zoals gemonitord in de Residex, kent na een sterke stijging in het vorige kwartaal, in Q1 2021 een beperktere stijging, namelijk 2,54% ten opzichte van Q4 2020. De theoretische waarde van bouwgrond in Midden Nederland (de Regio Residex) steeg daarentegen flink met 27%.

Kadaster: Werkelijke prijzen woningbouw kavels

Het Kadaster houdt de werkelijke transacties van woningbouw kavels bij in heel Nederland. Het kadaster laat een minimale daling zien ten opzichte van het vorig kwartaal, namelijk -0,29%. De gemiddelde grondprijs is in vergelijking met het eerste kwartaal

van 2020 met -4,67%, gedaald. De stand in het eerste kwartaal van 2020 was dan ook de hoogste stand van het afgelopen decennium met een gemiddelde prijs van € 501,99 per m² bouw kavel (€478,55 per m² in Q1 2021).

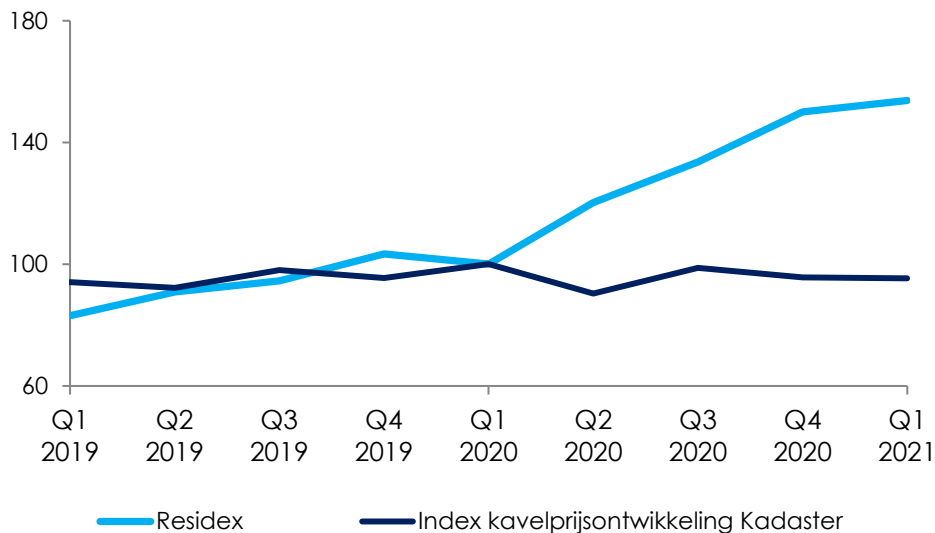
Metafoor Residex: Graadmeter voor de theoretische waarde van woningbouw grond

Op basis van woningmarkt cijfers van NVM en de bouwkosten van het Bouwkostenkompas berekent Metafoor elk kwartaal de Metafoor Residex. De Residex is een residuele grondwaarde index die het gemiddelde verloop van de theoretische waarde van woningbouw grond in heel Nederland weergeeft op basis van een residuele grondwaarde berekening. De Residex houdt ten opzichte van het Kadaster meer rekening met de ontwikkeling van bouwkosten en woningprijzen, en laat zo de theoretische marktontwikkeling beter zien. Een uitleg van de methode is opgenomen in de begrip penlijst.

Volgens de Residex is de gemiddelde grondwaarde in het eerste kwartaal van 2021 € 746,33 per m². Ten opzichte van een kwartaal eerder is dat een stijging van 2,54%. Op jaarbasis is de Metafoor Residex gestegen met 53,86%. De bouwkosten stegen in 2020 en begin 2021 slechts gering. De aanbestedingsindex voor woningbouw kosten is al sinds begin 2020 op jaarniveau aan het dalen. Daartegenover blijven de prijzen van nieuwbouwwoningen nog steeds stijgen door het historisch lage aanbod (NVM, 2021a). Daarmee stijgt de residuele waarde van woningbouw grond.

De onderstaande figuur die de Residex en de kavelprijsontwikkeling van het Kadaster weergeeft, laat zien dat de werkelijke transactiecijfers van het Kadaster redelijk stabiel zijn. De cijfers laten zich weinig beïnvloeden door de marktontwikkelingen. In de praktijk blijkt namelijk dat gemeenten de grondprijzen maar mondjesmaat verhogen. Bovendien verkopen gemeenten regelmatig gronden voor een lagere prijs om betaalbare en duurzame woningbouw te stimuleren. De Metafoor Residex, de theoretische waarde van bouwgrond, kent grotere schommelingen. De Residex beweegt namelijk meer mee met de woningmarkt cijfers en bouwkosten en laat hierdoor grotere fluctuaties zien in de ontwikkeling van de theoretische waarde van woningbouw grond.

Metafoor Residex Kavelprijsontwikkeling Kadaster



WONINGMARKT

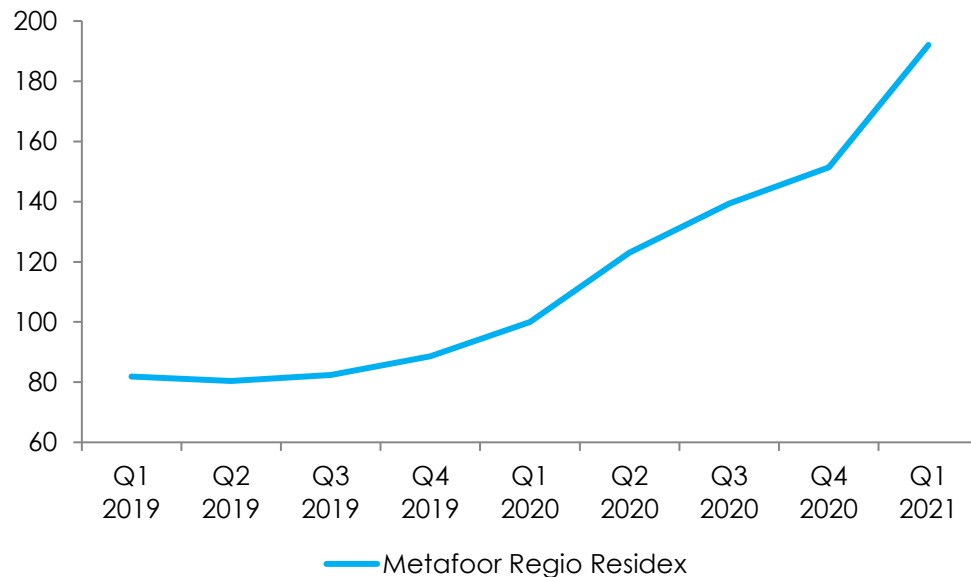
Metafoor Regio Residex: Graadmeter voor de theoretische grondwaarde van woningbouw in Midden Nederland

Naast de Residex berekent Metafoor ieder kwartaal ook de Metafoor Regio Residex. De Regio Residex laat het verloop van de theoretische waarde van

woningbouwgrond zien in een viertal NVM-regio's 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 van 2021 was de

gemiddelde grondwaarde volgens de Metafoor Regio Residex € 550,85. Ten opzichte van vorig kwartaal is dat een flinke stijging van ruim 27% en bijna een verdubbeling van de waarde een jaar eerder (Q1 2020 = € 286,76). Zoals eerder benoemd betreft dit slechts een theoretische stijging. Deze sterke stijging is te onder andere verklaren door de aantrekkende vraag naar woningen buiten de randstad. Met name de gebieden in het midden van het land kennen een sterke woningprijsstijging, terwijl de woningbouwkosten nauwelijks stijgen.

Metafoor Regio Residex



KOSTENONTWIKKELING GROND-, WEG- EN WATERBOUW

Na een periode van stabiele GWW-kosten zijn deze in het afgelopen half jaar weer licht gaan stijgen. De werkvoorraad bij grond-, water- en wegenbouwbedrijven is licht gedaald. Eén op de drie bouwbedrijven gaf in februari aan stagnatie te ondervinden bij onderhanden werk, bij GWW-bedrijven werd dit met name veroorzaakt door een gebrek aan orders (EIB, 2021).

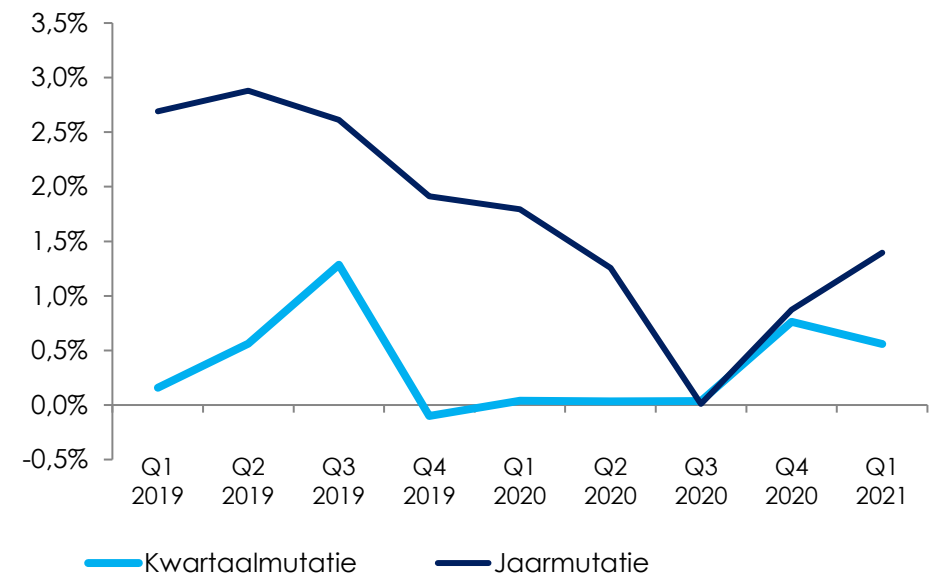
Bouwkostenindex GWW

Afgelopen kwartaal zijn de GWW-kosten gestegen met 0,56% ten opzichte van het vorige kwartaal. In één jaar tijd betreft dit een stijging van de GWW-kosten, met 1,40% (BDB, 2021). Na een periode van stabilisatie van de stijging in de eerste maanden van 2020 lijken de GWW-kosten de stijgende trend van de afgelopen jaren weer op te pakken.

Effecten Coronacrisis op GWW-Kosten

Orderportefeuilles in de GWW-sector zijn in februari 2021 gemiddeld 0,1 maand werk kleiner geworden (van 7,2 naar 7,1 maanden werk) in vergelijking met november 2020 (EIB, 2021). In tegenstelling tot het voorgaande jaar wordt als voornaamste oorzaak niet de Coronacrisis opgegeven maar een gebrek aan orders. Een kwart van de bedrijven verwacht dat de GWW-kosten de komende maanden gaan toenemen (EIB, 2021). Het lijkt er op dat de impact van de Coronacrisis op GWW-bedrijven voornamelijk beperkt is. Echter is de bouwsector laat cyclisch, wat betekent dat de gevolgen van de Coronacrisis op de bouwsector mogelijk nog later komen.

Ontwikkeling GWW-kosten in %



COMMERCIEEL VASTGOED

COMMERCIEEL VASTGOED: VRAAG

Door de economische groei van de afgelopen jaren zijn de aanvangsrendementen van commercieel vastgoed, op de meeste deelmarkten ondanks de Coronacrisis over het algemeen gedaald. Retail vastgoed vormt hier de voornaamste uitzondering op, daar is een stijging van de aanvangsrendementen zichtbaar.

Kantorenmarkt

Wat de rol van het kantoor wordt in een post-Corona situatie is nog onduidelijk. Wel heeft in het eerste kwartaal van 2021 een stijging van de ingebruikname van kantoren plaatsgevonden ten opzichte van het vierde kwartaal in 2020. De ingebruikname in het eerste kwartaal is ruim 43.000 m² hoger dan het voorgaande kwartaal. De reden voor deze stijging is het uitstellen van huisvestingsbesluiten in de eerste fase van de Coronacrisis. Ook is een lichte afname van de transactiedynamiek binnen de G5 waarneembaar. Waar vorig jaar nog 44% van alle transacties binnen de G5 plaatsvond, was dat in het eerste kwartaal van 2021 40% (Cushman & Wakefield, 2021a). Het netto aanvangsrendement van kantoren bleef nagenoeg gelijk ten opzichte van het vierde kwartaal van 2020 en is nu 3,15% op toplocaties (BNP, 2021).

Bedrijfsruimtemarkt

De markt voor logistiek vastgoed is blijvend veranderd door de Coronacrisis. Het structurele groeitempo van deze markt is toegenomen (Prologis, 2021). Ook worden langzamerhand de effecten van de Brexit zichtbaar. Britse bedrijven zien Nederland als een goede hub voor het Europese vasteland (Savills, 2021). De verwachting is dan ook dat de dalende trend in het bruto aanvangsrendement van dit type vastgoed zal doorzetten in de komende kwartalen (Cushman & Wakefield, 2021). Het netto aanvangsrendement van logistiek vastgoed is ten opzichte van vorig kwartaal voor toplocaties gedaald van 3,80% naar 3,40% (BNP, 2021).

Op de markt voor reguliere bedrijfsterreinen is in 2021 een herstel zichtbaar binnen alle sectoren. De drijvende kracht achter dit herstel is de aantrekkende export (ING, 2021). Dit kan leiden tot dalende aanvangsrendementen.

Winkelruimtemarkt

Beleggers zijn steeds kritischer bij het kopen van winkelvastgoed. Door de onzekerheid die de Coronacrisis teweeg heeft gebracht, zijn risico's gestegen (Colliers, 2021). Om deze risico's te mijden, hebben beleggers hun focus verlegd naar vastgoed voor winkels op de convenience markt (bestaande uit voornamelijk op voedsel gerichte winkels). Het zijn vooral de winkels met niet-alledaagse producten die gaten achterlaten in de kernwinkelgebieden (Cushman & Wakefield, 2021c). Dit is het gevolg van de negatieve impact die de sluiting van winkels heeft gehad op met name de non-food detailhandel (Rabobank, 2021). Hoewel het aantal faillissementen nu nog beperkt is, zal dit oplopen nadat de steunmaatregelen van het Rijk wegvallen (ABN Amro, 2021). Dit kan deze tweedeling op de markt van winkelruimten verder doen groeien. De onzekerheid op de markt komt tot uiting in een stijging van het netto aanvangsrendement ten opzichte van vorig kwartaal van 3,75% naar 3,90% op toplocaties (BNP, 2021).

COMMERCIEEL VASTGOED: BOUWKOSTEN

In de voorgaande kwartalen was sprake van een stabiele, lage stijging van de bouwkosten van commercieel vastgoed. Dit beeld, van licht stijgende bouwkosten, is ook in het eerste kwartaal waarneembaar.

Kantorenmarkt

De bouwkosten van kantoren zijn het afgelopen kwartaal beperkt gestegen, namelijk met 0,41%. De jaarmutatie van de bouwkosten bedraagt 2,06% (Bouwkostenindex, 2021).

Bedrijfsruimtemarkt

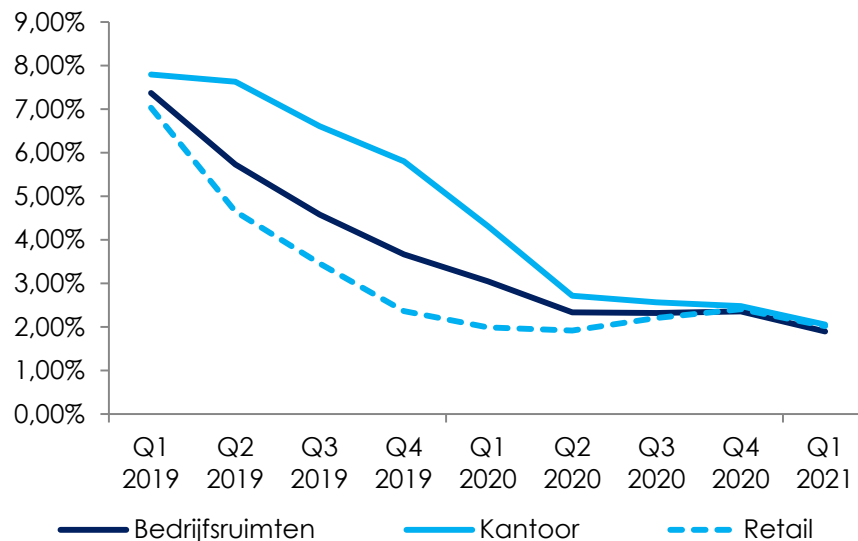
De bouwkostenindex van nieuwe bedrijfsruimten is ten opzichte van het vierde kwartaal van 2020 met 0,37% gestegen. De jaarmutatie van bouwkosten voor de bedrijfsruimten bedraagt 1,90% (Bouwkostenindex, 2021).

Winkelruimtemarkt

De kwartaalstijging van de bouwkosten op de winkelruimtemarkt is relatief laag. De bouwkostenindex is ten opzichte van het vierde kwartaal van 2020 met 0,35% gestegen. De bouwkostenindex is met 2,02% gestegen in vergelijking met het eerste kwartaal van 2020 (Bouwkostenindex, 2021).

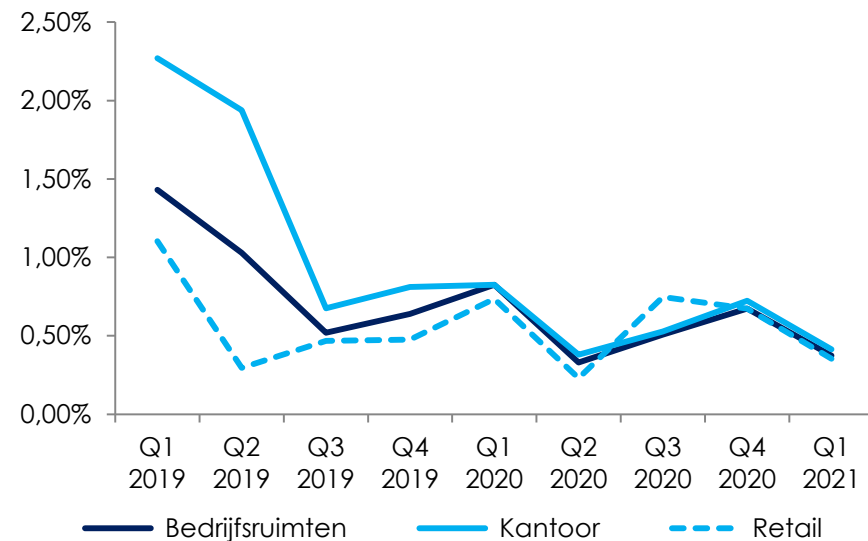
Jaarmutatie bouwkosten commercieel vastgoed%

Bouwkostenindex



Kwartaalmutatie bouwkosten commercieel vastgoed%

Bouwkostenindex



RENTE EN INFLATIE

 RENTE

De ontwikkelingen van de kort- en langjarige renteniveaus worden bijgehouden door De Nederlandsche Bank (DNB) en de Europese Centrale Bank (ECB). De kortlopende rente kent in het afgelopen kwartaal een stabiele ontwikkeling, ten opzichte van een kwartaal eerder, met een percentage van -0,50%. Het rendement op de langjarige rente kwam weer net boven de 0 uit. De 10-jaarsrente in het Eurogebied steeg van -0,09% naar 0,15%.

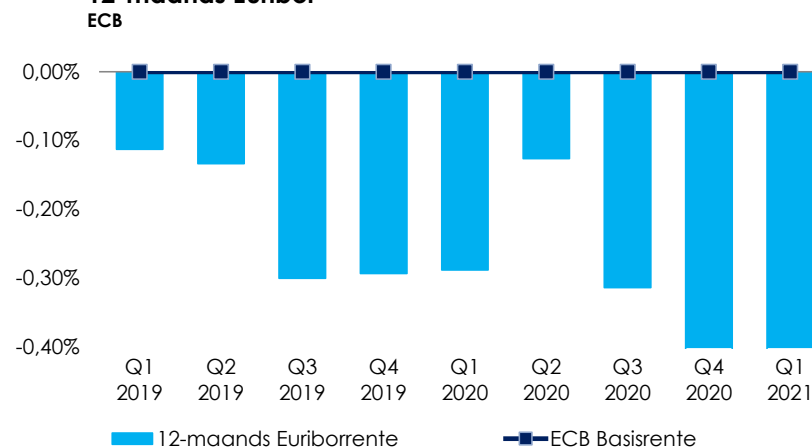
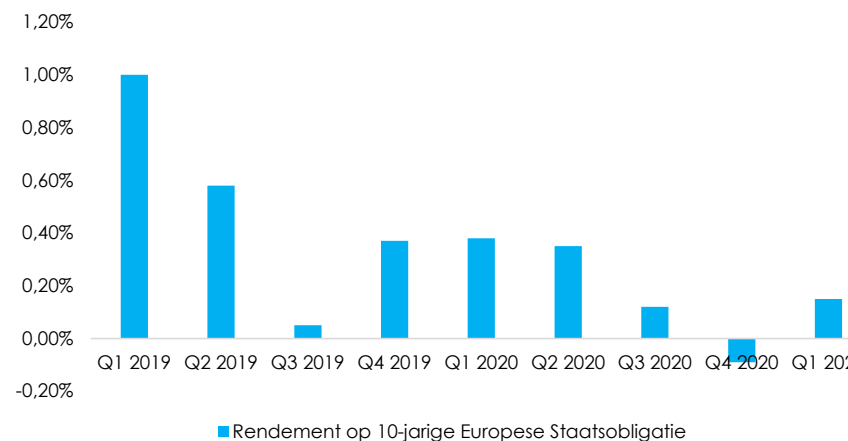
Kortlopende rente

De 12-maands Euribor (Euro Interbank Offered Rate), de rente die de Europese banken onderling hanteren, ligt in het eerste kwartaal van 2021 op -0,50% (ECB, 2021). Hiermee was deze rente het afgelopen kwartaal stabiel. Op jaarbasis is sprake van een daling (-0,21%). De kortlopende rente is ondanks de hogere risico's als gevolg van de Coronacrisis historisch laag. Dit is het gevolg van het opkoopprogramma van de ECB. Deze maakte onlangs kenbaar dat het tempo van opkopen waarschijnlijk iets wordt opgeschroefd, doordat de Europese economie nog steeds te lijden heeft onder de coronacrisis (Vastgoedmarkt, 2021). Op deze manier probeert de centrale bank de economische ontwikkeling aan te jagen.

Langjarige rente

Aan het eind van het eerste kwartaal van 2021 is de 10-jaarsrente in het Eurogebied iets gestegen naar 0,15%. Vorig kwartaal bedroeg het rendement op staatsobligaties nog -0,09% (DNB, 2021). Op jaarbasis is dit echter nog steeds een daling van 0,25 procentpunt. De daling is het gevolg van het opkopen van staatsobligaties door de ECB. Naast de Coronacrisis hebben ook het handelsbeleid van de VS en de Brexit-situatie impact op de langlopende rente. Door het opkoopbeleid van de ECB wordt voor de komende tijd een stabiel rentepercentage verwacht.

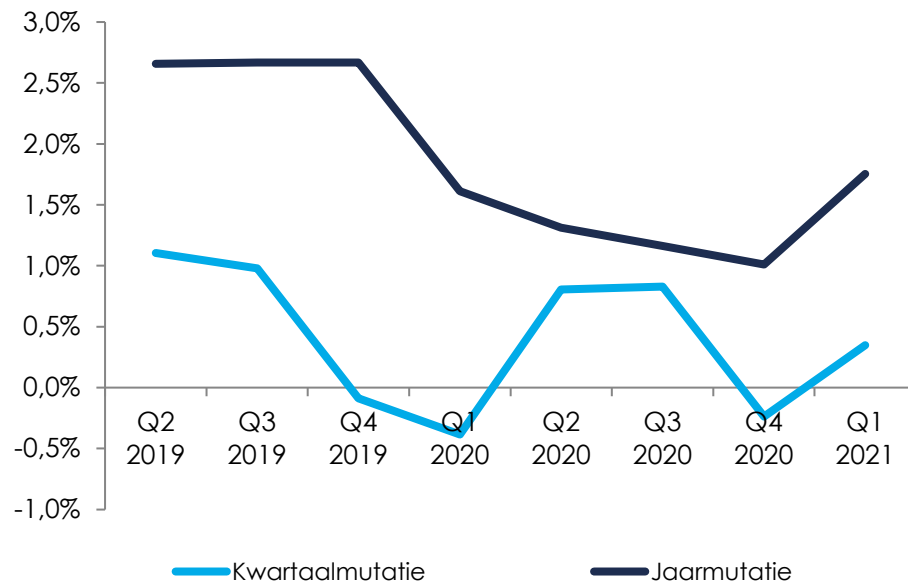
12-maands Euribor

Langjarige rente
DNB / ECB

INFLATIE

De consumentenprijsindex (CPI) is een belangrijke indicator voor het bijhouden van de inflatie (prijspeil). De index is ten opzichte van het vierde kwartaal van 2020 met 0,35% gestegen. De jaarstijging van de CPI bedroeg in maart 2021 1,75% (CBS, 2021b).

Ontwikkeling CPI-index in %



Ten opzichte van vorig kwartaal is de index met 0,35% gestegen (Q1 2020=100). Ook op jaarbasis zijn de prijzen gestegen (zie figuur).

De oorzaak van de stijging van de inflatie is vooral de prijsontwikkeling van brandstof, energie en kleding.

Volgens het CBS (2021c) had de prijsontwikkeling van motorbrandstoffen een verhogend effect op de inflatie, evenals de prijs van kleding en een hogere variabele energieprijzen voor huishoudens. Vergeleken met februari (0,8% stijging t.o.v. een jaar eerder) nam de prijsstijging toe in maart (2,7%). Voor gas was die verhouding respectievelijk 0,8% en 1,1%. Elektriciteit was in maart 2,4 procent goedkoper dan een jaar eerder, maar dit is een flinke stijging ten opzichte van die verhouding in februari (5,2%). Volgens het CBS (2021b) komt de jaarmutatie van de CPI-index uit op 1,9% (2015=100). Met onze meting, waarbij 2020=100, komt dit neer op 1,75%.

BRONNEN

Opbrengsten woningmarkt

Kadaster. Ontwikkeling transactie-prijzen woningbouwkwavels (2021).

NVM. Marktcijfers koopwoningmarkt (2021).

NVM. Kwartaalcijfers nieuwbouw (2021).

NVM. Historisch laag aanbod stuwt verkoopprijs woning met bijna 15% (2021a).

Stadszaken. Gemeenten coulant met grondprijzen (2020).

Vereniging Eigen huis. Eigen Huis Marktindicator (2021).

Kosten

BDB. Bouwkostendata (2021).

Bouwkostenindex.nl. Indexcijfers bouwkosten (2021).

CBS. Cao-lonen per sector (2021a).

Cobouw. Bouwmonitor maart; huidige opleidings- en kennisniveau sluit niet goed aan bij de uitdagingen van de toekomst (2021).

EIB. Conjunctuurmeting februari 2021; Toename werkvoorraad b&u-bedrijven (2021).

Commercieel vastgoed

ABN Amro. De Nederlandse economie in zicht – Herstel in tweede helft 2021 (2021).

BNP Paribas Real Estate. Prime net yields Q1(2021).

Colliers. Beleggen in hoofdwinkelstraten (2021).

Cushman & Wakefield. Sentiment Kantoerenvastgoedmarkt herstelt en ingebruikname stijgt (2021a).

Cushman & Wakefield. Outlook 2021 Logistics: Fast Forward (2021b).

Cushman & Wakefield. Outlook 2021 Retail: Fast Forward (2021c).

ING. Industrie herstelt in 2021: Grote onzekerheid door Coronavirus (2021).

Prologis. Voorgoed veranderd: de toekomst van de vraag naar logistiek vastgoed (2021).

Rabobank. Sectorprognoses: coronamaatregelen zorgen voor uiteenlopende groeiverwachtingen in 2021 en 2022 (2021).

Savills. Logistics Market Update (2021).

Inflatie en Rente

CBS. Consumentenprijzen (2021b).

CBS. Inflatie stijgt naar 1,9 procent in maart (2021c).

Euribor: 12-maands Euribor van de ECB.

Vastgoedmarkt (2021). ECB verandert rente en opkoopprogramma niet.

Statistieken. 10-jaarsrente (DNB).

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 2020.

Metafoor Regio Residex Middenland:

Indexcijfer en de graadmeter voor de grondwaarde woningbouw in het 'Middenland'. 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 2020.

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).



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.

