An aerial photograph of a city, likely Amsterdam, with a blue color overlay. The image shows a dense urban landscape with many buildings and a cloudy sky. The text is overlaid on the image.

OUTLOOK GRONDEXPLOITATIES

Versnellen woningbouw: op naar het nieuwe normaal

DECEMBER
2021

METAFOOR
Ruimtelijke
Ontwikkeling

INLEIDING EN SAMENVATTING

Inleiding

De Outlook Grondexploitatie biedt handvatten bij het inschatten van de kosten- en opbrengstenparameters van grondexploitatie. Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling heeft de meest recente jaarcijfers en prognoses van een aantal toonaangevende instanties voor u gebundeld en hier haar visie op losgelaten. Daarbij wordt naast de beschikbare marktinformatie gebruik gemaakt van de ruime database aan informatie uit onze eigen adviespraktijk.

Samenvatting

Versnellen woningbouw: op naar het nieuwe normaal

De coronacrisis heeft afgelopen jaren voor veel onzekerheid gezorgd, zo ook voor de gebiedsontwikkeling in Nederland. Inmiddels lijkt de economie sneller te zijn hersteld dan verwacht. De werkloosheid is laag en de inflatie is sterk gestegen. De woningmarkt is ongekend krap en zal dat op korte en middellange termijn ook blijven. De woningprijzen zijn dan ook sterk gestegen, maar lijken langzamerhand een plafond te bereiken. De stijging zal op middellange termijn afvlakken naar een stabiel niveau.

Ook de woningbouwkosten zijn dit jaar boven elke verwachting uit gestegen. De schaarste naar materiaal lijkt inmiddels langzaam af te nemen waardoor verwacht mag worden dat, ook met het op gang komen van logistieke stromen, ook de stijging van de woningbouwkosten komende jaren langzaam zal afvlakken.

Voor zowel woningbouwkosten als de woningprijzen wordt dus eenzelfde soort trend verwacht. Onder meer door de krapte op de woningmarkt zijn de woningprijzen afgelopen jaren echter significant harder gestegen dan de bouwkosten. De theoretische grondprijzen zijn daarmee ook sterk gestegen, en zullen dat op korte termijn blijven doen. Op de middellange termijn wordt een stabilisatie verwacht.

Op de commerciële vastgoedmarkt zijn steeds grotere verschillen te zien per locatie en type vastgoed. De aanvangsrendementen voor logistiek vastgoed lijken alsmat te blijven dalen, mede doordat online winkelen in populariteit blijft toenemen. Fysieke winkels worden daarmee minder populair, waardoor retailvastgoed op de meeste locaties minder aantrekkelijk wordt voor beleggers. Voor bedrijfsvastgoed lijkt de polarisatie tussen top- en overige locaties verder toe te nemen. Op de goede locaties is de vraag zoveel gro-

ter dan het aanbod dat zelfs incourant vastgoed wordt afgezet op de markt. De coronacrisis lijkt voor kantorenvastgoed de meeste onzekerheid met zich mee te brengen. Door thuis- en flexwerken is er veel onduidelijk over de toekomst van het traditionele kantorenvastgoed.

De GWW-sector heeft te maken met materiaal- en personeelstekorten. Hoewel de tekorten langzaam afnemen, zullen de directe GWW-kosten op korte termijn nog blijven stijgen. De orderportefeuilles van bedrijven in de sector zijn wel aan het afnemen. Indien de concurrentie hierdoor toeneemt, kan dit een prijsdrukkend effect gaan krijgen. De plankosten zullen op korte en middellange termijn nog sterk stijgen. Er zijn veel en grote uitdagingen in de gebiedsontwikkeling met slechts beperkte capaciteit. Na een periode van onzekerheid door de coronacrisis is inmiddels duidelijk dat de gebiedsontwikkeling doorgaat. De grootste uitdaging zal de komende periode blijven liggen in het bouwen van genoeg (betaalbare) woningbouw. Uiteraard blijft corona voor onzekerheid zorgen gezien het lastig te voorspellen is hoe de situatie rondom het virus zich ontwikkelt en wat de invloed is van restrictieve overheidsmaatregelen die de komende tijd getroffen worden.

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	2
SAMENVATTING	2
WONINGBOUW	
WONINGMARKT	6
BOUWKOSTEN WONINGBOUW	8
GRONDWAARDE WONINGBOUW	10
COMMERCIEEL VASTGOED	
BEDRIJFSRUIMTE & LOGISTIEK	11
KANTORENMARKT	12
RETAILMARKT	13
KOSTEN	14
RENTE & INFLATIE	15
AANVANGSRENDEMENTEN VASTGOED	17
BRONNEN	19



WONINGPRIJZEN



- ★★★★ TOP WONINGMARKTGEBIED
- ★★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED
- ★ BASIS WONINGMARKTGEBIED

	2022		2023-2024		2025>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
★★★★ TOP WONINGMARKTGEBIED	5,0%	9,0%	3,0%	5,0%	2,0%
★★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED	4,0%	7,0%	3,0%	5,0%	2,0%
★ BASIS WONINGMARKTGEBIED	3,0%	5,0%	2,0%	4,0%	2,0%

GRONDOPBRENGSTEN



- ★★★★ TOP WONINGMARKTGEBIED
- ★★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED
- ★ BASIS WONINGMARKTGEBIED

	2022		2023-2024		2024>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
★★★★ TOP WONINGMARKTGEBIED	3,0%	5,0%	2,0%	4,0%	2,0%
★★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED	2,0%	4,0%	1,0%	3,0%	2,0%
★ BASIS WONINGMARKTGEBIED	1,0%	3,0%	1,0%	3,0%	2,0%



- ★★★★ LOGISTIEK
- ★★★★ TOPLOCATIE BEDRIJVEN
- ★★ MIDDENLOCATIE BEDRIJVEN
- ★ BASISLOCATIE BEDRIJVEN

	2022	2023-2024	2024>
	MIN	MAX	
★★★★ LOGISTIEK	3,0%	5,0%	2,0%
★★★★ TOPLOCATIE BEDRIJVEN	3,0%	5,0%	2,0%
★★ MIDDENLOCATIE BEDRIJVEN	1,0%	3,0%	2,0%
★ BASISLOCATIE BEDRIJVEN	-1,0%	2,0%	2,0%



- ★★★★ TOPLOCATIE KANTOREN
- ★★ MIDDENLOCATIE KANTOREN
- ★ BASISLOCATIE KANTOREN

	2022	2023-2024	2024>
	MIN	MAX	
★★★★ TOPLOCATIE KANTOREN	2,0%	4,0%	2,0%
★★ MIDDENLOCATIE KANTOREN	1,0%	3,0%	2,0%
★ BASISLOCATIE KANTOREN	0,0%	0,0%	2,0%



- ★★★★ TOPLOCATIE WINKELS
- ★★ MIDDENLOCATIE WINKELS
- ★ BASISLOCATIE WINKELS

	2022	2023-2024	2024>
	MIN	MAX	
★★★★ TOPLOCATIE WINKELS	1,0%	3,0%	2,0%
★★ MIDDENLOCATIE WINKELS	0,0%	2,0%	2,0%
★ BASISLOCATIE WINKELS	-2,0%	0,0%	2,0%

BOUWKOSTEN



- ★★★★ TOP WONINGMARKTGEBIED
- ★★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED
- ★ BASIS WONINGMARKTGEBIED

	2022		2023-2024		2025>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
★★★★ TOP WONINGMARKTGEBIED	3,0%	5,0%	2,0%	4,0%	2,0%
★★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED	2,0%	4,0%	1,0%	3,0%	2,0%
★ BASIS WONINGMARKTGEBIED	1,0%	3,0%	1,0%	3,0%	2,0%



- € GWW KOSTEN
- € PLANKOSTEN

	2022	2023-2024	2025>
	MIN	MAX	
€ GWW KOSTEN	3,0%	5,0%	2,0%
€ PLANKOSTEN	3,0%	5,0%	2,0%

RENTE & INFLATIE



- € RENTE KORTLOPEND
- € RENTE LANGLOPEND
- € INFLATIE - CPI

	2022		2023-2024		2025>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
RENTE KORTLOPEND	0,6%	0,8%	0,0%	0,8%	0,0%
RENTE LANGLOPEND	-0,3%	-0,1%	-0,5%	0,3%	0,0%
INFLATIE - CPI	3,0%	5,0%	2,0%	4,0%	2,0%

AANVANGSRENDEMENTEN



- WONINGEN: TOPLOCATIES
- WONINGEN: OVERIGE LOCATIES

	2022		2023		2024>	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
WONINGEN: TOPLOCATIES	3,3%	4,5%	3,2%	4,4%	3,2%	4,4%
WONINGEN: OVERIGE LOCATIES	4,2%	5,7%	4,4%	5,9%	4,4%	5,9%



- KANTOREN: TOPLOCATIES
- KANTOREN: OVERIGE LOCATIES

	2022		2023		2024>	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
KANTOREN: TOPLOCATIES	3,5%	5,5%	3,7%	5,7%	3,7%	5,7%
KANTOREN: OVERIGE LOCATIES	6,5%	8,5%	6,7%	8,7%	6,9%	8,9%



- WINKELS: TOPLOCATIES
- WINKELS: OVERIGE LOCATIES

	2022		2023		2024>	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
WINKELS: TOPLOCATIES	4,2%	6,2%	4,5%	6,5%	4,5%	6,5%
WINKELS: OVERIGE LOCATIES	7,0%	9,0%	7,5%	9,5%	8,0%	10,0%



- LOGISTIEK

	2022		2023		2024>	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
LOGISTIEK	3,0%	5,0%	2,8%	4,8%	2,6%	4,6%

WONINGBOUW

 **WONINGMARKT**

Het woningaanbod droogt op en de nieuwbouwproductie blijft achter, met stijgende woningprijzen als gevolg. Naar verwachting zullen de woningprijzen gaan stabiliseren naarmate de nieuwbouwproductie gaat toenemen en er maatregelen worden genomen die de leencapaciteit van kopers beïnvloeden.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

- 1. Het woningtekort neemt nog steeds toe**
- 2. Woningprijzen stijgen, door het opdrogende aanbod**
- 3. Nieuwbouwproductie blijft voorlopig achter bij de hoge vraag**

Stand woningmarkt

De woningvraag was in 2021 onverminderd hoog, de rente was laag en de huizenprijzen zijn sterker dan ooit gestegen. Hierdoor was de koopwoningenmarkt anno 2021 zeer gespannen. De woningprijzen lieten in 2021 de sterkste groei in twintig jaar zien. In juli 2021 lagen de prijzen van bestaande koopwoningen gemiddeld 16,3% hoger dan in juli een jaar eerder, in de maanden daarna zette deze trend zich voort. Dat betekent dat een gemiddeld huis in slechts een jaar tijd naar schatting zo'n 55.000 euro duurder werd.

De stijging van de woningprijzen raakt alle delen van het land, maar er zijn wel regionale verschillen. In de provincies met een lager gemiddeld prijsniveau, zoals bijvoorbeeld Groningen, zijn de prijzen in het afgelopen jaar het hardst gestegen.

Het woningaanbod en het aantal verkochte woningen in Nederland zijn gedurende 2021 verder afgenomen. Dit blijkt uit de woningmarktcijfers van het derde kwartaal 2021 van de NVM. Met ruim 32.000 verkochte woningen in het derde kwartaal is dat een daling van circa 29% ten opzichte van een jaar eerder. In dezelfde periode stonden er 16.500 woningen te koop aangeboden, wat een afname is van 44% in een jaar tijd. De moeite die het vergt om een nieuwe woning te vinden, weerhoudt woningbezitters ervan om de eigen woning te koop te zetten. Bovendien loont het bij de huidige prijsstijging om dat moment uit te stellen.

Prognose woningbouw

Het aantal afgegeven bouwvergunningen stijgt weliswaar, maar nog onvoldoende om in de groeiende woningbehoefte te voorzien. Bovendien hebben veel bouwprojecten vertraging opgelopen door de stikstof- en PFAS-crisis. Daarnaast kampt de bouwsector met productiebelemmeringen als gevolg van het gebrek aan personeel en de gestegen materiaalkosten. De vergunningverlening trok in de eerste helft van 2021 sterk aan en de verwachting is dat het totale aantal verleende vergunningen voor nieuwbouwwoningen rond de 80.000 woningen uit gaat komen in 2021. Dit betekent dat na het dieptepunt van 2019 (60.000 vergunningen) er in 2020 en 2021 een toename van 10.000 vergunningen per jaar is gerealiseerd.

Hoewel het aantal vergunningen toeneemt, is de kans klein dat de daadwerkelijke voorraad nieuwe koopwoningen

snel zal toenemen. De woningproductie blijft al een paar jaar rond de 71.000 woningen schommelen. In 2022 verwacht ING dat het aantal nieuwbouwwoningen licht verder stijgt naar 72.000 (en daarmee dus achterblijft bij het aantal afgegeven vergunningen). EIB verwacht dat het aantal opgeleverde woningen pas in 2024 zal toenemen richting de 80.000.

Overheidsmaatregelen

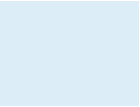
In 2021 heeft de overheid door middel van de eerste 3 tranches van de woningbouw impuls 1 miljard euro beschikbaar gesteld om de bouw van betaalbare woningen te versnellen. De doelstelling om in totaal 75.000 extra huizen met de WBI gelden versneld te realiseren was reeds na de 2de tranche gerealiseerd. Er wordt over gedacht deze impuls een meer structureel karakter te geven. Daarbij wordt in de formatie gesproken over de 14 NOVI-gebieden, met

WONINGPRIJZEN

- ★★★★ **TOP WONINGMARKTGEBIED**
- ★★★ **MIDDEN WONINGMARKTGEBIED**
- ★ **BASIS WONINGMARKTGEBIED**



	2022		2023-2024		2025>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
★★★★ TOP WONINGMARKTGEBIED	5,0%	9,0%	3,0%	5,0%	2,0%
★★★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED	4,0%	7,0%	3,0%	5,0%	2,0%
★ BASIS WONINGMARKTGEBIED	3,0%	5,0%	2,0%	4,0%	2,0%



grootschalige woningbouw, waarvoor aanvullende middelen beschikbaar zouden komen. Daarnaast komt 100 miljoen euro beschikbaar voor de huisvesting van aandachtsgroepen zoals studenten, dak- en thuislozen, vergunninghouders en arbeidsmigranten.

In 2022 zal de NHG-kostengrens worden verhoogd. De NHG-kostengrens is namelijk gekoppeld aan de gemiddelde woningprijzen. De NHG-kostengrens stijgt van € 325.000 in 2021 naar € 355.000 in 2022.

Parameters

In de prognose van ABF Research neemt het woningtekort toe tot in 2024. De dan verwachte piek is dan 3,9% van de totale woningvoorraad. De nieuwbouwproductie kan de groeiende vraag naar woningen namelijk (nog) niet bijbenen. De verwachting is dat de krapte op de woningmarkt en de daarmee gepaarde woningprijsstijgingen op korte en middellange termijn zullen aanhouden. ABN AMRO verwacht dat de daling van het aantal transacties zich zal doorzetten met een verwachte daling van 10% in 2022.

De woningmarktprognoses voor de komende jaren variëren sterk. Er is namelijk nog veel onzekerheid over het herstel van

de economie na de coronapandemie. De verwachte woningprijsstijging voor 2022 ligt tussen de 5,0% en 11,5%. DNB verwacht dat de hypotheekrente in 2023 zal gaan stijgen. Hierdoor verwacht DNB dat de woningprijzen in 2023 verder zullen stabiliseren. In 2024, wanneer er naar verwachting meer nieuwbouwwoningen worden opgeleverd, zal het woningtekort afnemen en zullen de woningprijzen verder stabiliseren.

Gezien de aanhoudende krapte op de woningmarkt verwacht Metafoor een verdere stijging van de woningprijzen. Voor de lange termijn wordt een afvlakkende prijsstijging verwacht. Binnen deze verwachting voor de algehele woningmarkt maakt Metafoor onderscheid in verschillende typen woningmarktgebieden. Voor het midden woningmarktgebied hanteren wij dezelfde relatief hoge parameters als voor het top woningmarktgebied, omdat steden buiten de Randstad in trek zijn. Zo laat data van het CBS zien dat de trek uit de Randstad naar regio's daarbuiten de laatste jaren is toegenomen.



WONINGBOUW

BOUWKOSTEN WONINGBOUW

De bouwkosten zijn in 2021 hard gestegen. In 2022 wordt verwacht dat de woningbouwkosten eerst nog licht zullen stijgen, waarna ze later in het jaar zullen stabiliseren. Naar verwachting zullen de bouwkostenstijgingen op middellange termijn verder afvlakken.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

1. **Productie van bouwmaterialen is weer opgeschaald**
2. **Aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt voor bouw personeel**
3. **Hoge energieprijzen en transportkosten blijven opstuwend effect geven**

Prognose bouwkosten woningbouw

Eerdere voorspellingen voorzagen de sterke bouwkostenstijgingen in 2021 niet. De naweeën van de coronacrisis in de vorm van schaarste aan bouwmaterialen bleken sterker dan verwacht. De vraag naar bouwmaterialen is gedurende de coronacrisis relatief stabiel gebleken, terwijl de productie van deze bouwmaterialen juist sterk werd afgeschaald door de onzekerheid die de coronacrisis met zich mee-

bracht. Nu de grootste impact van de coronacrisis achter ons lijkt en de productie van bouwmaterialen weer wordt opgeschaald, neemt de schaarste aan bouwmaterialen af. Echter blijft de ontwikkeling van bouwkosten omgeven door enige onzekerheid. Zo blijft de krapte op de arbeidsmarkt naar verwachting op korte en middellange termijn aanhouden. Daarnaast zijn er sterke stijgingen te zien in de gas- en energieprijzen. Dit leidt tot een opstuwend effect op de prijzen van bouwmaterialen (o.a. beton, bakstenen en cement) waarvan de productie veel energie vereist. De prijzen van hout en staal worden in minder sterke mate beïnvloed door de gas- en energieprijzen, maar meer door de productieomvang en logistieke verstoringen.

Naast de directe bouwkosten (bestaande uit materiaal- en personeelskosten) spelen ook de indirecte bouwkosten een rol. De indirecte kosten worden voornamelijk

door marktwerking beïnvloed. Ook de indirecte kosten vertonen al ruime tijd een stijgende trend. Strenge duurzaamheidseisen leiden tot meerwerk voor aannemers, omdat deze duurzame oplossingen moeten worden ingepast in het eindproduct, wat resulteert in een stijging van de indirecte bouwkosten. Daarnaast kan ook de grote vraag naar nieuwbouwwoningen ervoor gaan zorgen dat aannemers de opdrachten voor een hogere prijs in de markt kunnen zetten.

Overige ontwikkelingen

Door de aanhoudende krapte op de woning- en arbeidsmarkt is er in toenemende mate aandacht voor creatieve bouwoplossingen. Bouwbedrijven zetten steeds meer in op digitalisering en industrialisering. Om de bouwproductie op te schalen maken bouwbedrijven steeds vaker gebruik van prefab modules. Deze modules worden grootschalig in fabrieken geproduceerd en hoeven vervolgens op locatie alleen nog

te worden gemonteerd. Wanneer prefab bouwen de norm wordt, kunnen er grote schaalvoordelen optreden die een prijsdrukkend effect hebben op de bouwkosten. Daarnaast kunnen prefab woningen relatief snel worden gemonteerd. Hierdoor kan de woningbouwproductie opgeschaald worden ondanks het tekort aan bouw personeel.

Ook maken bouwbedrijven steeds meer gebruik van houtoplossingen in bouwconstructies. Houten constructies gelden als relatief goedkoop en duurzaam alternatief voor beton- en staalconstructies. Zeker wanneer er schaarste is aan laatstgenoemde bouwmaterialen, is hout een interessant alternatief.

BOUWKOSTEN

- ★★★★ **TOP WONINGMARKTGEBIED**
- ★★★ **MIDDEN WONINGMARKTGEBIED**
- ★ **BASIS WONINGMARKTGEBIED**



	2022		2023-2024		2025>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
★★★★ TOP WONINGMARKTGEBIED	3,0%	5,0%	2,0%	4,0%	2,0%
★★★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED	2,0%	4,0%	1,0%	3,0%	2,0%
★ BASIS WONINGMARKTGEBIED	1,0%	3,0%	1,0%	3,0%	2,0%

Parameters

Naar verwachting zullen de bouwkosten in het begin van 2022 nog licht stijgen, later in het jaar zullen de bouwkosten gaan stabiliseren, zijnde op een hoog niveau. Voor 2022 wordt verwacht dat vraag en aanbod van bouwmaterialen en personeel weer beter op elkaar gaat aansluiten, nadat de coronacrisis dit had ontregeld. Op middellange termijn zullen de bouwkostenstijgingen naar verwachting verder afvlakken.

Hollandse Hoogbouw

De Hollandse wolkenkrabbers zijn niets vergeleken met zijn buitenlandse evenbeelden. De Zalmhaventoren mag zich met 215 meter echter de hoogste woontoren van Nederland noemen. Op dit moment lopen er allerlei hoogbouwprojecten in Nederland. Er zijn relatief weinig vierkante meters grond benodigd voor het creëren van veel woningen. Een belangrijke oplossing om het woningtekort op te lossen. Toch lijken torens boven de 70 meter té hoog om het woningtekort op te lossen. Boven de 70 meter bouwen is complexer, er gelden andere regels en er zijn andere vereisten. In de praktijk leidt dit meestal tot duurdere woningen. Voor betaalbaar wonen zijn woontorens tot 70 meter wellicht een geschiktere oplossing. Bovendien leiden hoge woontorens meer dan eens tot controverse, zo gold in Utrecht jarenlang de ongeschreven regel om niet hoger te bouwen dan de historische Domtoren, die wordt gezien als het ijkpunt in de stad. Dat daar binnenkort toch van zal worden afgeweken is niet ondenkbaar met de woningopgave die er ligt. Al zal het fenomeen buiten de G4 steden voorlopig nog bij incidenten blijven.



Bron: Jan de Groen

WONINGBOUW



GRONDWAARDE WONINGBOUW

De woningprijzen stijgen momenteel harder dan de bouwkosten. Dit zorgt ervoor dat de residuele grondwaarde stijgt. Op de lange termijn wordt een stabilisatie van beide factoren verwacht.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

1. Grondprijzen zullen op de korte tot middellange termijn blijven stijgen
2. Grondprijzen stijgen in de praktijk minder hard dan in theorie

Woningmarktgebieden

Voor de prognose van de grondwaarde is onderscheid gemaakt tussen drie categorieën woningmarktgebieden. De 'top woningmarktgebieden' bevinden zich in de grote steden van de Randstad, de direct aangrenzende kernen en in een aantal wijken van centrumsteden. Het betreft hierbij wijken die op een centrale locatie liggen in een grote of middelgrote stad. Het grootste deel van Nederland valt onder de categorie 'midden woningmarktgebied'. De 'basis woningmarktgebieden' bevinden zich aan de randen van Nederland.

Stijging grondprijzen in de praktijk

De Metafoor Residex, de graadmeter voor de grondwaarde bij woningbouw, laat wederom een grotere stijging zien dan de gerealiseerde grondprijzen van het Kadaster in 2021. Het verschil tussen de gerealiseerde grondprijzen en de theoretische residuele benadering wordt veroorzaakt door demping ('Smoothing') en vertraagde doorwerking ('Lagging'). Prijsstijgingen worden gedempt en vertraagd doorgevoerd als gevolg van vertraagde informatie en voorzichtigheid/risicomijdend gedrag.

Parameters

De stijgende woningprijzen hebben een opstuwend effect op de residuele grondwaarde, terwijl stijgende bouwkosten een drukkend effect hebben op de residuele grondwaarde. Naar verwachting zal de stijging van zowel de woningprijzen als de bouwkosten afvlakken. Op korte en middellange termijn is de verwachting dat de woningprijzen harder zullen blijven stijgen

Transformatie vastgoed *Onderschatte oplossing*

Ondanks dat de vraag naar woningen steeds groter wordt, neemt het tempo waarin kantoren worden omgebouwd tot woningen af. Afgelopen jaar kwamen er 10.200 woningen bij door het ombouwen van panden. De jaren er voor waren dat er 12.500. Naast het feit dat er minder panden zijn omgebouwd, leverde het ombouwen ook minder woningen op: 8 in plaats van 12 een jaar eerder. Het ombouwen levert vooral kleine woningen op voor alleenstaanden. Het gemiddelde gebruiksoppervlak is 76 m2. Het is een onderschatte oplossing voor de woningvraag. Ter vergelijking: door de bouw van nieuwe huizen kwamen er in 2020 ruim 69.000 woningen bij. Bovendien staat ruim 8% van alle kantoren leeg, zo blijkt uit cijfers van Cushman & Wakefield (2021). Er wordt echter vaak gedacht dat het ombouwen van deze kantoren tot woningen duur en complex is. Dit terwijl de benodigde infrastructuur er al ligt. Vooral het voortraject voor ombouw duurt vaak jaren.

dan de bouwkosten, omdat de woningkrapte voorlopig zal aanhouden en de bouwkostenstijging grotendeels veroorzaakt wordt door tijdelijke factoren. De verwachting is daarom dat de (residueel berekende) grondprijzen op korte en mid-

dellange termijn zullen blijven stijgen. Metafoor adviseert dan ook om voor de grondprijzen met indexatie boven het langjarig inflatiegemiddelde te rekenen. Op de lange termijn wordt aangesloten op het langjarige inflatiegemiddelde.

GRONDOPBRENGSTEN

	2022		2023-2024		2025>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
★★★ TOP WONINGMARKTGEBIED	3,0%	5,0%	2,0%	4,0%	2,0%
★★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED	2,0%	4,0%	1,0%	3,0%	2,0%
★ BASIS WONINGMARKTGEBIED	1,0%	3,0%	1,0%	3,0%	2,0%



BEDRIJFSRUIMTEMARKT & LOGISTIEK

Waar de voorspellingen in het afgelopen jaar behoorlijk sober waren, bleek in 2021 het tegendeel waar. Door de coronacrisis zouden bedrijven verhuizingen en uitbreidingen uitstellen, aangezien de onzekerheid over de toekomst te groot zou zijn. Inmiddels is de vraag naar bedrijfstvastgoed ruim boven het aanbod uitgegroeid. Ook de markt voor logistiek vastgoed is blijvend veranderd. Dit komt voornamelijk doordat de e-commerce sector blijft groeien.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

- 1. Doordat de vraag hoger is dan het aanbod, wordt zelfs incurant vastgoed verhuurd**
- 2. Er blijft veel vraag naar zowel groot- als kleinschalig logistiek vastgoed**

Vraag naar bedrijfsruimte

De vraag naar alle typen bedrijfsruimte is gestegen. De afzet is daarentegen dalende, doordat het aanbod opdroogt. Op locaties met een tekort aan bedrijfsruimten wordt hierdoor zelfs incurant bedrijfstvastgoed afgezet op de markt. De hoge vraag naar vastgoed heeft als gevolg dat de huurprijzen stijgen. Ook zijn de aanvangsrendementen momenteel erg laag. Dit alles zal op toplocaties voor bedrijfstvastgoed als gevolg hebben dat huur- en grondprijzen stijgen. Op overige locaties zal dit in mindere mate het geval zijn.

Logistiek vastgoed

Door de coronacrisis 'bewandelen' klanten de online weg naar winkels steeds vaker. Door de toename van online bestellingen, hebben bedrijven meer behoefte aan logistiek vastgoed. Dit is terug te zien in het opnamevolume van logistiek vastgoed in het eerste half jaar van 2021: dit lag 40% hoger dan in dezelfde periode het jaar daarvoor. Doordat de ruimte in de traditionele logistieke hotspots van Nederland beperkt is geworden, wordt vooral daarbuiten gewerkt aan de bouw van nieuw logistiek vastgoed. Daarnaast is te zien dat de vraag naar logistiek vastgoed divers is. Er is zowel vraag naar grootschalig (XXL distributiecentra) als naar kleinschalig logistiek vastgoed (city hubs/last mile). Doordat er weinig ruimte is voor dit vastgoed zullen grond- en huurprijzen stijgen. Doordat in de komende jaren de e-commerce onverminderd zal groeien en


de competitie voor bouwruimte groot is, zullen grondprijzen voor logistiek vastgoed blijven stijgen.

Parameters

Naar verwachting zal op toplocaties de grondwaarde voor bedrijfsmatig vastgoed blijven stijgen, doordat de vraag hoger is dan het huidige aanbod. In de midden- en basis bedrijfslocaties zal deze groei beperkt tot nihil zijn doordat de vraag zich toespitst op de beste locaties.

Logistiek vastgoed doet het op alle locaties relatief goed. Dit is mede ingegeven door de toename van de e-commerce gedurende de lockdowns in het afgelopen jaar. Doordat de toename van online aankopen voorlopig niet lijkt te stoppen, zal de grondprijsstijging naar verwachting ook de komende jaren aanhouden.

GRONDOPBRENGSTEN

	2022		2023-2024		2025>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
 ★★★ LOGISTIEK	3,0%	5,0%	3,0%	5,0%	2,0%
★★★ TOPLOCATIE BEDRIJVEN	3,0%	5,0%	2,0%	4,0%	2,0%
★★ MIDDENLOCATIE BEDRIJVEN	1,0%	3,0%	1,0%	3,0%	2,0%
★ BASISLOCATIE BEDRIJVEN	-1,0%	2,0%	0,0%	2,0%	2,0%

COMMERCIEEL VASTGOED



KANTORENMARKT

De opname van kantoorruimte stijgt al enkele kwartalen op rij. Doordat in 2021 maatregelen langzamerhand werden afgebouwd, worden huisvestingsvraagstukken weer opgepakt. Hierbij heeft vooral een verschuiving in het gebruik van het kantoor plaatsgevonden. De komende jaren zal de vraag naar kantoorvastgoed op toplocaties blijven groeien, terwijl dit op de overige locaties stagneert of zelfs daalt.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

1. De opname van kantoorruimte stijgt op toplocaties en stagneert/daalt op andere plekken
2. Er vindt een verschuiving plaats naar kantoren met een ontmoetingsfunctie

Gebruik kantoorruimten

Het is duidelijk dat de coronacrisis effect heeft gehad op de manier waarop er naar het kantoor gekeken wordt. Het kantoor lijkt voornamelijk een plek te worden waar collega's kunnen overleggen en samenwerken. Hoe dit tot uiting komt wordt binnen bedrijven nu uitgedacht. Om het daadwerkelijke effect van de coronacrisis op de kantoorvoorraad te zien, was het wachten op het aflopen van de eerste huur-contracten. Vooralsnog hebben aflopende contracten nog geen effect gehad op de kantoorvoorraad van bedrijven.

Nog veel onzekerheid

Ondanks het feit dat het opnameniveau stijgt, is er nog veel onzekerheid over kantoorvastgoed in de toekomst. Zo is er bijvoorbeeld een daling te zien in het aantal bedrijven met meer dan tien werknemers. Dit zijn precies de bedrijven die relatief veel gebruikmaken van kantoorruimten. Daarnaast zijn de financiële en zakelijke dienstverlening de belangrijkste typen gebruikers van kantoorvastgoed. Banken als ABN Amro hebben al aangegeven in de toekomst mogelijk minder ruimte nodig te hebben. Ook wordt er geëxperimenteerd met flex-kantoren, wat de toekomst van het traditionele kantoor nog onduidelijker maakt.

Parameters

Ten aanzien van toplocaties voor kantoorvastgoed wordt een stijging van de grondwaarde verwacht in 2022. Ondanks de onzekerheid over het gebruik van kantoorruimte, zal de vraag hier aanzienlijk blijven. Voor de midden- en basislocaties wordt rekening gehouden met een beperkte stijging of een stagnatie van de grondwaarden. Dit komt doordat de vraag zich voornamelijk op de toplocaties richt. Ook in de komende jaren kan dit beeld worden verwacht.

GRONDOPBRENGSTEN



- ★★★ TOPLOCATIE KANTOREN
- ★★ MIDDENLOCATIE KANTOREN
- ★ BASISLOCATIE KANTOREN

	2022		2023-2024		2025>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
★★★ TOPLOCATIE KANTOREN	2,0%	4,0%	2,0%	4,0%	2,0%
★★ MIDDENLOCATIE KANTOREN	1,0%	3,0%	1,0%	3,0%	2,0%
★ BASISLOCATIE KANTOREN	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%	2,0%

RETAILMARKT

De opname van retailvastgoed neemt toe. Het geleidelijk opheffen van de coronamaatregelen in 2021 heeft gezorgd voor veel dynamiek op de retailmarkt. Nieuwe maatregelen zullen deze dynamiek naar verwachting doen indammen.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

1. De vraag naar flexibiliteit en kortere huurperioden neemt toe
2. Er is vraag naar ruimte in de retail voor dagelijkse boodschappen

Alledaagse vs. Niet-alledaagse Retail

Gedurende de pandemie hebben voornamelijk de retailers met een alledaags aanbod het goed gedaan. Ook de speciaalzaken zien in deze periode de verkoop stijgen. Dit betekent echter niet dat de vraag naar retailruimte voor speciaalzaken groeit: integendeel. De vraag naar ruimte in binnensteden voor minder alledaagse producten stabiliseert of daalt zelfs. Met name door de concurrentie van de online-winkel neemt het aantal speciaalzaken af. Investerings vinden momenteel voornamelijk plaats in het vastgoed voor de alledaagse producten, aangezien dit

momenteel de meest stabiele markt lijkt te zijn binnen de retail. Dit is tevens terug te zien in de aanvangsrendementen voor retail met alledaagse producten. Deze is in het derde kwartaal van 2021 gedaald.

Parameters

Op midden- en basis winkellocaties zal de grondwaarde in 2022 stabiel blijven of een beperkte stijging kennen. Op toplocaties zal de grondwaarde daarentegen sterker stijgen. Wat een toplocatie is, hangt af van het type vastgoed dat wordt gerealiseerd. Gedurende de pandemie hebben investeringen voornamelijk plaatsgevonden in winkels met alledaagse producten.

De komende jaren zullen de grondprijzen voor winkelvastgoed naar verwachting stagneren. Dit heeft voornamelijk te maken met de toename van e-commerce.

GRONDOPBRENGSTEN

- ★★★★ TOPLOCATIE WINKELS
- ★★★ BASISLOCATIE WINKELS
- ★ MATIGE LOCATIE WINKELS



Q-commerce

Flitsbezorgers zoals Gorillas en Flink beloven razendsnel en goedkoop boodschappen aan huis te leveren. Om binnen de tijd op de fiets boodschappen te kunnen bezorgen, maken ze gebruik van minimagazijnen op tientallen plekken in een stad. Zogenaamde 'dark stores', omdat ze veelal dichtgeplakt zijn met zwart plastic, zodat niemand naar binnen kan kijken. Hier liggen ruim 2000 producten die door een fietskoerier snel aan huis worden bezorgd na bestelling. Vaak zijn dit verweesde winkelpanden waarin de reguliere detailhandel niets meer ziet. Gorillas e.a. staan voor meerdere grote uitdagingen. Er moeten veel magazijnen zijn, zodat de gemiddelde afstand tot de besteller relatief kort is. Of de flitsbezorgers de toekomst hebben is nog afwachten. Dubbel geparkeerde auto's van leveranciers, rondhangende

bezorgers die wachten op een bestelling en afgeplakte puien bevorderen de aantrekkelijkheid van een wijk niet. Vestigingen van flitsbezorgdiensten vallen onder detailhandel waardoor het bestemmingsplan vestigingen vaak wel toelaat.

Bron: Gorillas

	2022		2023-2024		2025>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
★★★★ TOPLOCATIE WINKELS	1,0%	3,0%	1,0%	3,0%	2,0%
★★★ BASISLOCATIE WINKELS	0,0%	2,0%	0,0%	2,0%	2,0%
★ MATIGE LOCATIE WINKELS	-2,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%

KOSTEN



Belangrijke kostenposten van grondexploitaties zijn VTU- & plankosten en GWW-kosten. In deze paragraaf komen deze kostensoorten en de prognose van de parameters aan bod.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

1. **Aanhoudende stikstofproblematiek treft GWW-sector**
2. **VTU- en plankosten stijgen hard door aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt**

Kostenontwikkeling Grond-, Weg- en Waterbouw

Ook in 2021 is de GWW sector getroffen door de stikstofproblematiek. Grootschalige infraprojecten worden vertraagd door aanhoudende stikstofproblemen en strenge PFAS-regelgeving. Veel bedrijven in de GWW sector kampten met een gebrek aan orders. Daarnaast ondervonden veel bedrijven stagnatie bij onderhanden werk die met name werd veroorzaakt door materieeltekorten.

In 2021 is er veel discussie geweest over de stikstofproblematiek. Maatregelen zoals het onteigenen van boeren kunnen mogelijk een oplossing bieden. Dit soort

maatregelen maakt het salderen van stikstof mogelijk, waardoor infraprojecten weer doorgang kunnen vinden. Naast de stikstofproblematiek heeft de GWW sector net als de bouwsector te maken met aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt en schaarste aan bouwmaterialen.

Hoe de toekomst er voor de GWW sector uit zal zien blijft onzeker. Wanneer bedrijven in de GWW sector te maken blijven hebben met slecht gevulde orderportefeuilles zullen de indirecte bouwkosten in deze sector stabiliseren of zelfs licht dalen door toenemende concurrentie. Daartegenover staat dat de loon- en materiaal-kosten begin 2022 nog licht zullen stijgen, waarna ze later in het jaar zullen stabiliseren. Per saldo wordt in 2022 een lichte stijging van de GWW-kosten verwacht. Naar verwachting zullen de GWW-kostenstijgingen op middellange termijn afvlakken richting het langjarige inflatiegemiddelde.

Hoe deze parameter zich ontwikkeld binnen de bandbreedte is in sterke mate afhankelijk van de ontwikkeling van de directe bouwkosten (loon- en materiaalkosten) tegenover de indirecte kosten.

Plankosten & VTU

De plankosten bestaan bij gemeenten uit de kosten voor producten en de personele inzet om gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Het gaat hier om de werkzaamheden van zowel intern als extern personeel. Hoe de plankosten zich ontwikkelen is afhankelijk van de situatie op de arbeidsmarkt en economische ontwikkelingen. Momenteel is de arbeidsmarkt al zeer krap. Daarbij komt dat er veel personele capaciteit benodigd is om de toekomstige woningbouwopgave tot uitvoering te brengen en het economisch herstel na de coronacrisis voorspoedig verloopt. Dit zal tot gevolg hebben dat de vraag naar personeel op korte en middellange termijn al-

leen maar zal toenemen en de krapte op de arbeidsmarkt groter wordt. Plankosten zullen daarom naar verwachting op korte en middellange termijn gaan toenemen voor zowel intern als extern personeel. In november 2021 is er een principeakkoord bereikt over de salarisverhoging van 3,9% in de gemeentelijke CAO. De tarieven van extern personeel zullen op korte en middellange ook toenemen omdat gemeenten met intern personeel onvoldoende capaciteit in huis hebben. Marktpartijen bewegen meer met de markt mee, naar verwachting zullen de kosten voor extern personeel dus harder stijgen dan voor ambtenaren. Per saldo is de verwachting dat de plankosten voor de komende jaren harder zullen stijgen dan het langjarig inflatiegemiddelde. Vanaf 2024 is er meer onzekerheid, waardoor het advies aansluit op het langjarig inflatiegemiddelde van 2%.

KOSTEN



- € GWW KOSTEN
- € PLANKOSTEN & VTU

	2022		2023-2024		2025>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
GWW KOSTEN	3,0%	5,0%	2,0%	4,0%	2,0%
PLANKOSTEN & VTU	3,0%	5,0%	2,0%	4,0%	2,0%



RENTE & INFLATIE

De ECB zet haar ruime monetaire beleid voort, maar stopt haar opkoopprogramma in maart 2022. De rente zal daarmee op korte termijn laag blijven, maar op middellange termijn wat stijgen. Door de prijsstijging van onder andere energie is de verwachting dat de inflatie groeit en op termijn afvlakt.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

1. De uitbreiding van het opkoopprogramma van de ECB komt in maart 2022 ten einde
2. De ECB voert ruim monetair beleid
3. De inflatie groeit, maar is waarschijnlijk tijdelijk van aard door de toegenomen energieprijzen

Kortlopende rente

Voor de kortlopende rente is het rentebeleid van de ECB en de economische ontwikkeling belangrijk. Als gevolg van de coronacrisis heeft de ECB in maart 2020 het opkoopprogramma uitgebreid om de negatieve financiële schade zoveel mogelijk te beperken. De centrale bank probeert op deze manier de economische ontwikkeling aan te jagen. De verwachting is dat zij waarschijnlijk in (maart) 2022 de aankoop van obligaties vanuit het speciaal voor

de coronacrisis ingestelde programma stopzetten. Het ECB voert ruim monetair beleid door met haar instrumenten voor lage rentes te zorgen voor huishoudens, bedrijven en overheden. Een lage rente maakt het goedkoop om geld te lenen. De verwachting is daarom dat de kortlopende rente in 2022 laag zal blijven. De voorspelling is een rentepercentage tussen de 0,6% en 0,8%. Ook op de middellange termijn wordt verwacht dat de rente laag blijft met een bandbreedte tussen de 0,0% en 0,8%.

Langlopende rente

Mede door het genoemde rentebeleid van de ECB, het opkopen van staatsobligaties, is ook de langlopende rente (Nederlandse 10-jaars rente) de afgelopen jaren laag geweest. Het rendement op de staatsobligaties daalt op jaarbasis licht, maar is genoeg stabiel. De prognose van het CPB

impliceert dat hypotheekrentes op korte en middellange termijn rond de huidige lage niveaus zullen blijven schommelen. De gemiddelde hypotheekrente met NHG voor 10 jaar ligt momenteel rond de 1%, zonder NHG schommelt het rond de 1,5%. Ondanks de coronacrisis, en dankzij de ECB blijven de renteniveaus historisch laag. Door het opkoopbeleid van de ECB wordt een stabiel rentepercentage verwacht, in ieder geval tot maart 2022. Als de inflatie blijft stijgen, dan groeit ook de druk op de ECB om de stimuleringsmaatregelen af te bouwen. In dat geval wordt een lichte rentestijging verwacht. De verwachting is een rentepercentage tussen de -0,3% en -0,1% in 2022. Voor de middellange termijn 2023-2024 wordt uitgegaan van een bandbreedte tussen de -0,5% en 0,3%. Voor de lange termijn is het uitgangspunt een percentage van 0%.

Inflatie

De inflatieontwikkeling wordt door het CBS bijgehouden door middel van de consumentenprijsindex (CPI). De inflatie is in het najaar van 2021 fors toegenomen. Bij een groeiende economie, groeit ook de inflatie. De oorzaak van de inflatiestijging is vooral de prijsontwikkeling van energie (elektriciteit, gas en overige brandstoffen). Energie was in september 19,4% duurder dan een jaar eerder. In augustus was dit nog 13,7%. De coronacrisis heeft ook implicaties voor de berekening van de inflatie. Door de overheidsmaatregelen zijn sommige diensten na maart 2020 niet of beperkt beschikbaar geweest. Hierdoor zijn van deze diensten geen transacties geweest waarvan de prijzen gemeten konden worden (bijvoorbeeld intercontinentale vluchten). Ook is het uitgavenpatroon van consumenten sterk gewijzigd. Dit

RENTE EN INFLATIE

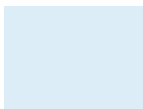


- € RENTE KORTLOPEND
- € RENTE LANGLOPEND
- € INFLATIE - CPI

	2022		2023-2024		2025>
	MIN	MAX	MIN	MAX	
RENTE KORTLOPEND	0,6%	0,8%	0,0%	0,8%	0,0%
RENTE LANGLOPEND	-0,3%	-0,1%	-0,5%	0,3%	0,0%
INFLATIE - CPI	3,0%	5,0%	2,0%	4,0%	2,0%



RENTE & INFLATIE



heeft invloed op de inflatie. De hoge inflatie lijkt echter tijdelijk van aard. Voor 2022 wordt uitgegaan van een bandbreedte tussen de 3% en 5%. Op de middellange termijn is de verwachting dat het inflatiepercentage langzaam zal stabiliseren en wordt uitgegaan van een bandbreedte tussen de 2% en 4%. Voor de lange termijn wordt uitgegaan van een percentage van 2%. Dit is in lijn met de doelstelling van de ECB.

AANVANGSRENDEMENTEN VASTGOED

Sinds de Outlook van 2021 worden de bruto aanvangsrendementen van verschillende typen vastgoed bijgehouden. Deze aanvangsrendementen worden door ons samengesteld uit beschikbare openbare informatie en de niveaus die wij aantreffen binnen onze projecten portefeuille.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

- 1. Aanvangsrendementen huurwoningen blijven laag, vooral in het middensegment**
- 2. Aanvangsrendementen kantoren en winkels stijgen door coronacrisis**
- 3. Aanvangsrendement logistiek vastgoed blijft dalen**

ment op toplocaties was circa 3,9% in het derde kwartaal van 2021. Dat is 0,2% lager dan dezelfde periode in 2020. Kansen zijn er in gemeenten op korte reisafstand van de grote steden zoals randgemeenten en middelgrote steden. Hier liggen de markthuren lager en is er meer ruimte voor nieuwbouw. Hoewel de aanvangsrendementen ook hier zijn gedaald, is de concurrentie lager dan in de grote steden.

De verwachting is dat aanvangsrendementen op de korte en middellange termijn laag zullen blijven door het tekort aan (betaalbare) huurwoningen. Op de middellange termijn wordt een stabilisatie verwacht.

Kantoren

In de Outlook 2021 werd voor toplocaties een bruto aanvangsrendement van 3,5% tot 5,5% benoemd. Gezien de stabiliteit van de het aanvangsrendement in 2021 is hier ook in deze Outlook op aangesloten. Ondanks de onzekerheid over het gebruik van het kantoor, zijn er nog geen grote effecten van de coronacrisis te zien in de ingebruikname van kantoorruimte. Voor de overige locaties kan een bruto aanvangsrendement van minimaal 6,5% worden verwacht. Met name locaties in steden in de Randstad, met bij voorkeur een openbaarvervoer hub, kunnen gezien worden als toplocaties, aangezien de vraag naar kantoorruimte hier het hoogst is.

Retail

Het aanvangsrendement van retail op toplocaties werd in de Outlook 2021 ingeschat op 4,0% tot 6,0%. In de afgelopen kwartalen is een stijgende lijn in het bruto aanvangsrendement waar te nemen. Hierdoor wordt voor 2022 een bruto aanvangsrendement van 4,2% tot 6,2% benoemd. Of een locatie 'top' is hangt samen met het type vastgoed dat gerealiseerd kan worden. Met name retaillocaties voor winkels met alledaagse producten worden momenteel als veilige investering beschouwd. Voor de overige locaties wordt aangesloten op een bruto aanvangsrendement van 7,0% tot 9,0% in 2022. Dit zijn

Woningen

Op de woningmarkt blijft de vraag naar betaalbare huurwoningen groot. Binnen de vrije sector is met name in het middensegment (750 tot circa 1100 euro) een groot tekort aan woningen. Voor institutionele beleggers zijn de acquisitiemogelijkheden schaars. Stijgende bouwkosten en toenemende concurrentie tussen beleggers zorgen daarnaast voor lagere aanvangsrendementen. Het bruto aanvangsrende-

AANVANGSRENDEMENTEN



WONINGEN: TOPLOCATIES
WONINGEN: OVERIGE LOCATIES



KANTOREN: TOPLOCATIES
KANTOREN: OVERIGE LOCATIES



WINKELS: TOPLOCATIES
WINKELS: OVERIGE LOCATIES



LOGISTIEK BEDRIJFSRUIMTE

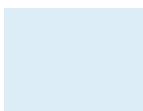
2022

2023

2024>

	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
WONINGEN: TOPLOCATIES	3,3%	4,5%	3,2%	4,4%	3,2%	4,4%
WONINGEN: OVERIGE LOCATIES	4,2%	5,7%	4,4%	5,9%	4,4%	5,9%
KANTOREN: TOPLOCATIES	3,5%	5,5%	3,7%	5,7%	3,7%	5,7%
KANTOREN: OVERIGE LOCATIES	6,5%	8,5%	6,7%	8,7%	6,9%	8,9%
WINKELS: TOPLOCATIES	4,2%	6,2%	4,5%	6,5%	4,5%	6,5%
WINKELS: OVERIGE LOCATIES	7,0%	9,0%	7,5%	9,5%	8,0%	10,0%
LOGISTIEK BEDRIJFSRUIMTE	3,0%	5,0%	2,8%	4,8%	2,6%	4,6%

AANVANGSRENDEMENTEN



de mindere locaties waar winkels gerealiseerd kunnen worden met niet-alledaagse producten.

Logistiek

De afgelopen jaren zijn de bruto aanvangsrendementen voor logistiek vastgoed sterk gedaald. De coronacrisis heeft ervoor gezorgd dat de logistieke sector een extra impuls heeft gekregen. Hierdoor is er nog meer vraag naar logistiek vastgoed ontstaan. De verwachting is dat de daling van het bruto aanvangsrendement zal doorzetten, maar in een afgezwakte vorm. Waar in de Outlook 2021 een bruto aanvangsrendement van 4,3% tot 5,3% werd benoemd, wordt voor 2022 aangesloten op een bandbreedte van 4,0% tot 5,0%.

GERAADPLEEGDE BRONNEN EN DOCUMENTEN

De volgende bronnen zijn gebruikt voor de onderbouwing van de parameters.

Bronnen tekst:

- ABF Research (2021). Rapport vooruitzichten bevolking-huishoudens en woningmarkt prognose en scenario's 2021-2025. ABF Research B.V.
- ABN AMRO (2021). Woningmarkt Monitor.
- ABN AMRO (2021). Positieve signalen voor onzekere kantorenmarkt.
- AT Osborne (2021). Ontwikkeling bouwkosten: snel economisch herstel.
- CBS (2021). Kleinste huurstijging sinds 1960.
- CBS (2021). Meer verhuizingen naar regio's buiten de Randstad.
- CBS (2021). Sterkste inflatie in bijna 20 jaar.
- CBRE (2021). Nederlandse vastgoedbeleggingen laten herstel zien in tweede helft van 2021.
- Cobouw (2021). Bouwmonitor oktober 2021.
- Cobouw (2021). Houtprijzen zetten voor het eerst in tijden een daling in.
- Cobouw (2021). Kwartaalupdate Q3 2021.
- Cobouw (2021). Miljarden aan infraprojecten rollen niet door stikstof.
- CPB (2021). Macro Economische Verkenning 2022.
- Cushman & Wakefield. Kantorenopname stijgt voor derde kwartaal op rij.
- DNB (2021). Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten Juni 2021.
- EIB (2021). Nieuwbouwproductie van woningen veert op, spanning op de huizenmarkt blijft op korte termijn groot.
- Funda (2021). Funda in business derde kwartaal 2021 – Toenemende interesse in horecalocaties.
- ING (2021). Bouwproductie heeft groeipad weer ingeslagen.
- ING (2021). EU construction outlook: Modest growth amid labour and material shortages.
- ING (2021). Sector update Building & Construction.
- ING (2021). Woningbouw: 72.000 nieuwbouwwoningen in 2022.
- ING (2021). Woningmarkt verbreekt records, onzekerheden blijven groot.
- JLL (2021). Offices; Quarterly Market Report.
- JLL (2021). Retail; Quarterly Market Report.
- JLL (2021). Light-industrial; Quarterly Market Report.
- JLL (2021). Logistics; Quarterly Market Report.
- NHG (2021). NHG-kostengrens stijgt naar €355.000 in 2022, NHG-premie verlaagd naar 0,6%.
- NVM (2021). Analyse woningmarkt 3e kwartaal 2021.
- NVM (2021). Verhuur kantoren en winkels in lift, tekort aan bedrijfsruimte.
- Rabobank (2021). Huizen in twee jaar tijd naar verwachting 28 procent duurder.
- Rabobank (2021). Nederlandse economie op weg naar nieuw normaal.
- Rabobank (2021). Detailhandel food: veranderende consument vraagt meer creativiteit.
- Rijksoverheid (2021). 1 miljard extra voor woningbouw.
- Rijksoverheid (2021). Staat van de Woningmarkt.
- Savills (2021). Economic recovery boosts market dynamics in nearly all real estate sectors.
- Savills (2021). Spotlight: Logistics – Autumn 2021.
- Syntrus Achmea (2021). Outlook 2022 – 2024.
- Vereniging Eigen Huis (2021). Marktindicator 3e kwartaal 2021.

GERAADPLEEGDE BRONNEN EN DOCUMENTEN

- VNG (2021). Principeakkoord Cao Gemeenten en Cao SGO 2021-2022.

Bronnen aanvangsrendementen:

- ABN AMRO (2021). Stand van Vastgoed: de vastgoedsector in economisch perspectief.

- JLL (2021). Residential Q3 2021.

- Syntrus Achmea (2021). Outlook 2022 – 2024.

Bronnen tekstvakken:

Transformatie vastgoed: onderschatte oplossing

NOS. (2021). Leegstaand kantoor wordt minder vaak omgebouwd tot woning. Geraadpleegd via <https://nos.nl/artikel/2404796-leegstaand-kantoor-wordt-minder-vaak-omgebouwd-tot-woning>

Cushman & Wakefield. (2021). Ingebruikname kantoren stijft voor tweede kwartaal op rji. Geraadpleegd via <https://www.cushmanwakefield.com/nl-nl/netherlands/insights/ingebruikname-kantoren-stijft-voor-tweede-kwartaal-op-rji>

www.cushmanwakefield.com/nl-nl/netherlands/insights/ingebruikname-kantoren-stijft-voor-tweede-kwartaal-op-rji

Hollandse hoogbouw

PZC. (2021) Wat een uitzicht welkom op de allerhoogste etage van de zalmhaventoren. Geraadpleegd via <https://www.pzc.nl/rotterdam/wat-een-uitzicht-welkom-op-de-allerhoogste-etage-van-de-zalmhaventoren~a876a73d/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>

NOS. (2021). Zalmhaventoren nu de allerhoogste maar te hoog om woningnood op te lossen. Geraadpleegd via <https://nos.nl/artikel/2401319-zalmhaventoren-nu-de-allerhoogste-maar-te-hoog-om-woningte-kort-op-te-lossen>

Gebiedsontwikkeling.nu. (2021). Hoogbouw is de ideale oplossing in de strijd tegen woningnood of toch niet. Geraadpleegd via <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/hoogbouw-is-de-ideale-oplossing-in-de-strijd-tegen-woningnood-of-toch-niet/>

Last-mile logistiek: Q-commerce

Businessinsider. (2021) Gorillas verdienmodel online boodschappen. Geraadpleegd via <https://www.businessinsider.nl/gorillas-verdienmodel-online-boodschappen/>

Savills. (2021). Savills analyse onthult grote uitdaging voor het faciliteren van de groei van last mile logistiek in Nederland. Geraadpleegd via <https://www.savills.nl/insight-and-opinion/savills-nieuws/320351/savills-analyse-onthult-grote-uitdaging-voor-het-faciliteren-van-de-groei-van-last-mile-logistiek-in-nederland>

Logistiek. (2021). Flitsbezorgers veroveren in rap tempo nederlandse steden. Geraadpleegd via <https://www.logistiek.nl/e-fulfilment/artikel/2021/09/flitsbezorgers-veroveren-in-rap-tempo-nederlandse-steden-101180358>



Disclaimer

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 echter geen enkele aansprakelijkheid voor het geval dat de in deze publicatie neergelegde gegevens, prognoses en analyses onjuistheden bevatten noch voor eventuele type fouten 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.

