



KWARTAALBERICHT Q3 2021

NIEUWS EN PUBLICATIES - GRONDEXPLOITATIES

METAFOOR RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

November 2021

INHOUDSOPGAVE

Kwartaalbericht grondexploitaties 2021 Q3

INLEIDING	3
SAMENVATTING	3
WONINGMARKT	4
WONINGPRIJSONTWIKKELING	4
WONINGBOUWKOSTEN	5
GRONDPRIJZEN WONINGBOUW	6
KOSTENONTWIKKELING GROND-, WEG- EN WATERBOUW	7
COMMERCIEEL VASTGOED: VRAAG	7
COMMERCIEEL VASTGOED: BOUWKOSTEN	FOUT! BLADWIJZER NIET
GEDEFINIEERD.	
ONTWIKKELING RENTE	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
ONTWIKKELING INFLATIE	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
VERANTWOORDING	10
BEGRIPPEN	11

INLEIDING

In het Kwartaalbericht Grondexploitaties presenteren wij de belangrijkste kwartaalcijfers met betrekking tot gebiedsontwikkeling en grondexploitaties. 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 transactiepreizen.

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 derde kwartaal van 2021. De woningmarkt is evenals afgelopen kwartalen ongekend krap. De woningprijzen per m² van bestaande woningen zijn dit kwartaal minder hard gestegen dan in de afgelopen kwartalen, namelijk met 1,95%. De jaarmutatatie blijft hoog: 17,70%. De gemiddelde verkooptijd van bestaande woningen is gedaald naar 23 dagen. De prijs voor een gemiddelde nieuwbouwwoning is ten opzichte van vorig jaar met 13,60% gestegen.

De woningbouwkosten zijn verder gestegen. Het afgelopen kwartaal betrof deze stijging 1,55%. De aanbestedingsindex laat in Q3 2021 een stijging zien van 3,01%. De schaarste naar bouwmaterialen is nog steeds de voornaamste oorzaak. Het is nog onduidelijk in hoeverre de schaarste nog zal toenemen. Sommige materiaalpreizen lijken te stabiliseren, van andere materialen is het nog maar de vraag of ze de piek al hebben bereikt. De woningbouwmarkt wordt door onzekerheid gekenmerkt.

De stijging van de woningprijzen is sterker dan de stijging van de directe woningbouwkosten. Dit betekent dat de theoretische waarde van woningbouwgrond toeneemt. Dit kwartaal betreft de stijging 6,22%.

De werkelijke transactiepreizen van woningbouw kavels, bijgehouden door het Kadaster, tonen normaliter een meer stabiele ontwikkeling. De werkelijke prijs van de grond laat zich minder beïnvloeden door de marktontwikkelingen. De stijging die het Kadaster laat zien is dit kwartaal echter hoger dan de theoretische stijging. Het Kadaster laat een stijging van 9,61% zien ten opzichte van Q2 2021.

De commerciële vastgoedmarkt laat, in het algemeen, ten opzichte van het vorige kwartaal een stabiele trend zien. De vraag naar de verschillende typen commercieel vastgoed lijkt voorzichtig toe te nemen, al is het nog maar de vraag hoe dit zich ontwikkelt in relatie tot de nieuwe Corona maatregelen.

WONINGMARKT



WONINGPRIJSONTWIKKELING

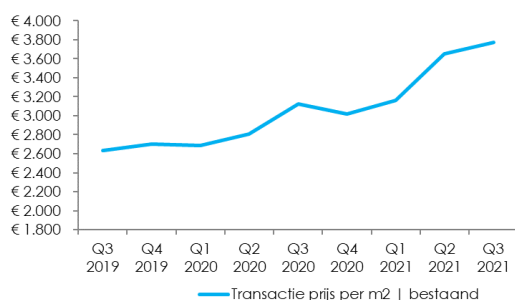
De gemiddelde woningprijs van bestaande woningen is in het derde kwartaal van 2021 toegenomen met 1,95% ten opzichte van het 2e kwartaal. Het woningaanbod is in het afgelopen kwartaal verder gedaald. Dit laat zien dat ook in het derde kwartaal de woningmarkt weer krappere is geworden.

Ontwikkelingen bestaand aanbod

De gemiddelde transactieprijs bedroeg in het derde kwartaal € 419.000,- (NVM, 2021). Dit betreft het gemiddelde van alle woningtypen. De gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen is gedurende het derde kwartaal met 1,95% gestegen en op jaarbasis met 17,70%. Per vierkante meter woonoppervlak werd voor een bestaande woning in het derde kwartaal gemiddeld € 3.770,- betaald, ten opzichte van € 3.652,- in het tweede kwartaal van 2021 (een stijging van 3,23%). In het derde kwartaal van 2021 werd 79% van de woningen verkocht boven de vraagprijs. In het derde kwartaal van 2020 betrof dit 55% (NVM, 2021).

De gemiddelde verkooptijd van koopwoningen is gedaald naar 23 dagen in het derde kwartaal, één dag minder dan het vorige kwartaal (NVM, 2021). Het aantal te koop staande woningen is fors afgenomen met 44% ten opzichte van een jaar geleden. In diezelfde periode is het aantal verkochte woningen met circa 29% afgenomen. De kwantitatieve data bevestigen daarmee dat de woningmarkt erg krap is.

Gewogen gemiddelde woningprijs per m² NVM



NVM – Verloop gemiddelde woningprijs per m² woonoppervlak (bewerking Metafoor)

Ontwikkelingen nieuwbouwwoningen

De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwwoningen is in het derde kwartaal gestegen tot € 455.000,-. Dat is een stijging van 13,6% ten opzichte van een jaar eerder. De

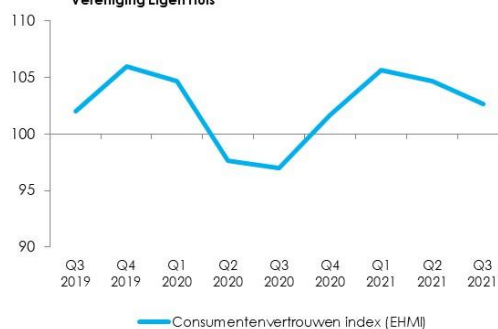
stijging ten opzichte van vorig kwartaal is slechts 1,11% (NVM, 2021). Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen is in het derde kwartaal van 2021 met 15% gedaald ten opzichte van een jaar eerder. Het aantal te koop staande nieuwbouwwoningen (en vrije kavels) bedroeg in het derde kwartaal 7.400 woningen, dat is een daling van 28% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2020 (NVM, 2021).

De cijfers van zowel bestaande als nieuwbouwwoningen tonen dat de woningmarkt zeer krap is. Het aanbod neemt af en de prijzen blijven stijgen. De NVM-krapte indicator is gelijk gebleven ten opzichte van het tweede kwartaal: deze staat op 1,5. Dit betekent dat woningzoekenden keuze hebben uit minder dan twee woningen die passen bij hun behoefte. Vrijstaande woningen lijken hierop een uitzondering te zijn, voor dit type woning staat de krapte-indicator op 2,6 in het derde kwartaal.

Consumentenvertrouwen positief

Uit de 'Eigen Huis Marktindicator' van Vereniging Eigen Huis (VEH) blijkt dat het consumentenvertrouwen in de woningmarkt gedaald is, maar positief blijft. Het consumentenvertrouwen is gedaald van 104,67 in het tweede kwartaal naar 102,67 in het derde kwartaal. De redenen hiervoor zijn de door woonconsumenten verwachte rentestijging en de minder gunstige koopomstandigheden (het beperkte aanbod). Uit onderstaande figuur volgt dat het consumentenvertrouwen in 2021 constant is gedaald, maar positief is gebleven.

Consumentenvertrouwen woningmarkt
Vereniging Eigen Huis



VEH – Ontwikkeling (kwartaalgemiddelde) consumentenvertrouwen woningmarkt

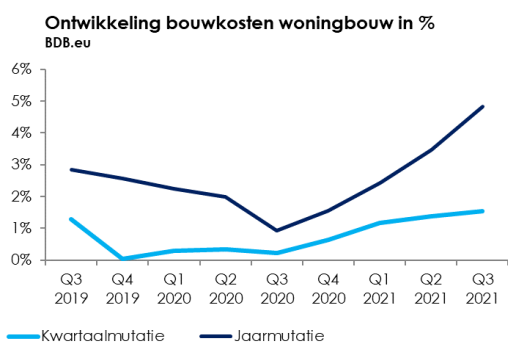


KOSTEN

De woningbouwkosten kennen ook in het derde kwartaal van 2021 een sterke stijging. Deze stijging wordt veroorzaakt door de schaarste aan bouwmaterialen en het aanhoudende personeelstekort in de bouwsector.

Ontwikkeling woningbouwkosten

De jaarmutatatie (Q3 2020 – Q3 2021) van de woningbouwkosten bedroeg 4,83%. De bouwkosten zijn in het derde kwartaal van 2021 harder gestegen (1,55%) dan in het tweede kwartaal (1,38%). De sterke stijging die begin dit jaar is ingezet is duidelijk zichtbaar in de volgende grafiek (BDB, 2021).

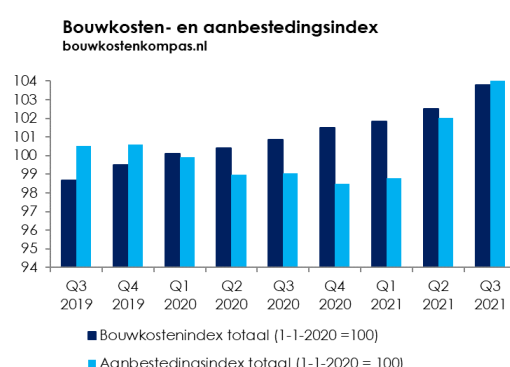


Metafoor, data afkomstig van BDB.eu

De bouwkostenindex laat enkel de directe loonen 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 marktvaart.

Het afgelopen kwartaal is de aanbestedingsindex met 3,01% gestegen, op jaarbasis is de stijging 6,09% (Bouwkostenindex, 2021). In Q2 2021 was al een grote kwartaalmutatatie zichtbaar, dat is voor Q3 2021 niet anders. Vorig kwartaal lagen de aanbestedingskosten nog lager dan de directe bouwkosten, inmiddels liggen de aanbestedingskosten, voor het eerst sinds Q4 van 2019, weer hoger dan de directe bouwkosten. De aanhoudende bouwkostenstijgingen zetten aanbestedingen onder druk. De toename in de aanbestedingskosten is voor een groot deel te verklaren doordat aannemers de stijgende

bouwkosten doorrekenen in hun prijzen om te voorkomen dat ze boven budget inschrijven (Cobouw, 2021a).



Metafoor, data afkomstig van Bouwkostenkompas.nl

Materiaaltekort op de bouwmarkt

In 2021 worden de bouwkosten- en aanbestedingsindex gekenmerkt door sterke stijgingen. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door de almaar stijgende materiaalkosten en het aanhoudende personeelstekort in de bouwsector. Zo is de jaarmutatatie van materiaalkosten volgens het CBS (2021) 10,9%. Onderstaande grafiek geeft de stijgingen van de personeels- en materiaalkosten weer. Evenals vorig kwartaal blijkt dat de materiaalkosten harder stijgen dan de personeelskosten. Vorig kwartaalbericht werd al voorspeld dat schaarste aan bouwmaterialen duidelijk terug te zien zou zijn in de cijfers van Q3 2021. Naar verwachting zal in 2022 de schaarste aan bouwmaterialen afnemen (ING, 2021; Cobouw, 2021b), echter verschijnen er voorspeld nog veel berichten over almaar stijgende kosten van grondstoffen. De toekomstige ontwikkeling van de bouwkosten is nog erg onzeker.



Metafoor, data afkomstig van BDB.eu



GRONDPRIJZEN WONINGBOUW

Zowel de in de markt gesignaleerde prijs van bouw kavels als de theoretische (residuele) waarde zijn dit kwartaal weer gestegen.

Kadaster: geregistreerde prijzen woningbouw kavels

Het Kadaster houdt de transacties van woningbouw kavels bij in heel Nederland. Het Kadaster laat een forse prijsstijging zien ten opzichte van het vorig kwartaal, namelijk 9,61%. Met een gemiddelde grondprijs van € 512,90 per m² in het derde kwartaal van 2021 hebben de grondprijzen de hoogste stand van het afgelopen decennium bereikt. In vergelijking met het derde kwartaal van 2020 is de gemiddelde grondprijs gestegen met 6,26%.

Metafoor Residex: Graadmeter voor de theoretische waarde van woningbouwgrond

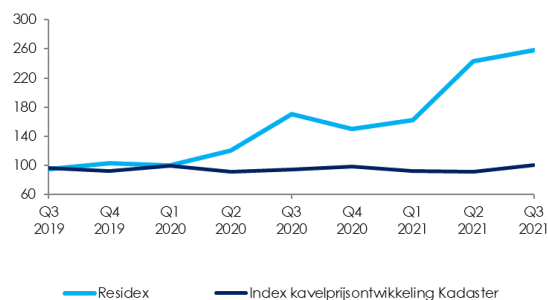
Op basis van woningmarkt cijfers van NVM en de bouwkosten van het Bouwkostenkompas berekent Metafoor elk kwartaal de Metafoor Residex. De Residex is een residuele grondwaarde index die het gemiddelde verloop van de theoretische waarde van woningbouwgrond in heel Nederland weergeeft op basis van een residuele 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 begrippenlijst.

Volgens de Residex is de gemiddelde grondwaarde in het derde kwartaal van 2021 ten opzichte van een kwartaal eerder met 6,92% gestegen. Op jaarbasis is de Metafoor Residex gestegen met 52,45%. Het historisch lage aanbod op de woningmarkt neemt verder af (NVM, 2021). Hoewel er een sterke stijging van de bouwkosten zichtbaar is, stijgen de woningprijzen nog (veel) harder.

De volgende figuur die de Residex en de kavelprijsontwikkeling van het Kadaster weergeeft, laat zien dat de werkelijke transactie prijzen van het Kadaster redelijk stabiel zijn. De prijzen laten zich slechts beperkt 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 theoretische waarde van woningbouwgrond.

Metafoor Residex
Kavelprijsontwikkeling Kadaster



Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling: Metafoor Residex versus kavelprijzen Kadaster per m².

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 drietal COROP-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.

Ten opzichte van vorig kwartaal is de Regio Residex flink gestegen, namelijk met 18,43%. Zoals eerder benoemd betreft dit slechts een theoretische stijging. Deze sterke stijging is onder anderen te verklaren door de aantrekkende vraag naar woningen buiten de Randstad. Die aantrekkende vraag ontstaat deels door de hoge woning prijzen in de Randstad. Met name de gebieden in regio Midden Nederland kennen een sterke woningprijsstijging.



KOSTENONTWIKKELING GROND-, WEG- EN WATERBOUW

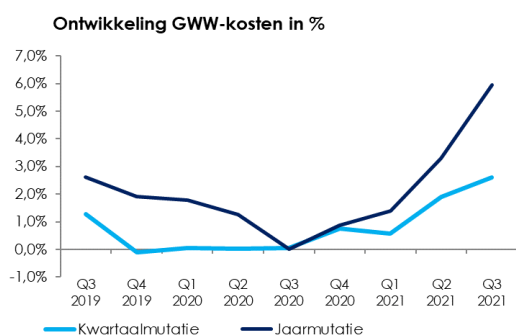
De kosten voor grond-, weg- en waterbouw kennen een vergelijkbare ontwikkeling als de woningbouwkosten. De schaarste aan bouwmaterialen en het aanhoudende personeelstekort in de bouwsector veroorzaken ook in deze sector prijsstijgingen.

Bouwkostenindex GWW

Afgelopen kwartaal zijn de GWW-kosten gestegen met 2,60%, vorig kwartaal betrof die stijging nog 1,91%. In één jaar tijd betreft dit een stijging van 5,94% (BDB, 2021). Na een periode van stabiliteit zijn de GWW-kosten sinds het tweede kwartaal van 2021 sterk gestegen. Een kwartaalmutatie van 2,60% is uitzonderlijk hoog, een dergelijke stijging is de afgelopen 10 jaar niet voorgekomen.

Materiaal en personeel

De eerder genoemde schaarste aan bouw materiaal raakt ook de GWW-sector. Daarnaast blijft het tekort aan personeel ook aanhouden. Met name de kosten voor materiaal in de GWW-sector zijn het afgelopen kwartaal hard gestegen (3,80%), de personeelskosten in de GWW-sector stegen iets minder hard in het afgelopen kwartaal (0,65%) (BDB, 2021).



Metafoor, data afkomstig van BDB



COMMERCIEEL VASTGOED

De markt voor commercieel vastgoed laat al enkele maanden hetzelfde beeld zien: ondanks de Coronacrisis is er veel vraag naar alle typen commercieel vastgoed. Hierdoor bevinden de aanvangsrendementen zich al enkele kwartalen op een stabiel niveau.

Kantorenmarkt

Voor het derde kwartaal op rij is de ingebruikname van kantoorruimte gestegen (Cushman & Wakefield, 2021). Dit kalenderjaar bedraagt de totale opname tot nu toe 615.000 m². De groei van het opnamevolume in de eerste kwartalen van 2021 hangt samen met het steeds verder intrekken van de Coronamaatregelen. De vraag concentreert zich daarbij hoofdzakelijk op duurzaam kantorenvastgoed op top locaties. De vraag naar kantoorruimte met energielabel A is in de afgelopen 10 jaar zelfs verdubbeld (Savills, 2021). Bovendien zullen de sterk stijgende energiekosten de vraag naar duurzame kantoorruimte nog verder doen groeien. Ondernemers die geïnvesteerd hebben in duurzame gebouwen hebben een relatief voordeel door de lagere energiekosten waar zij mee te maken hebben (ABN Amro, 2021). De hoge vraag naar kantoorruimten, komt tot uiting in het bruto aanvangsrendement voor kantoorvastgoed. Deze bevindt zich voor de beste locaties stabiel rond het niveau van 4,15%. Voor mindere locaties is het aanvangsrendement hoger.

Bedrijfsruimtemarkt

Door de coronapandemie blijft er een grote groep Nederlanders een voorkeur houden voor online bestellingen (ABN Amro, 2021). Door de lockdown is het aantal online bestellingen sterk toegenomen. Deze nieuwe online klanten blijven nu online winkelen. Dit houdt in dat het beroep op logistiek vastgoed onverminderd hoog blijft. Dit geldt voor zowel groot- als kleinschalig logistiek vastgoed (NVM, 2021). Deze hoge vraag voor logistiek vastgoed leidt ertoe dat het bruto aanvangsrendement op toplocaties stabiel op 4,00% blijft.

De markt voor bedrijfsruimten heeft daarentegen te maken met een afname van de ingebruikname van vastgoed door het onvoldoende beschikbaar zijn van locaties. Het opnameniveau is in het derde kwartaal 1,4 miljoen m² lager ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Dit is een daling van 15% (NVM, 2021). Door het tekort aan bedrijfsruimte wordt nu zelfs incourant vastgoed verhuurd. De grote vraag en het beperkte aanbod leiden tot prijsstijgingen op de bedrijfsruimtemarkt.

Winkelruimtemarkt

De opname van winkelruimte groeide met 21% in het derde kwartaal ten opzichte van kwartaal twee (NVM, 2021). De sector profiteert van het herstel en het 'nieuwe normaal' door de verruiming van de Corona-beperkingen. Er is veel vraag naar flexibiliteit en kortere huurperiodes op de winkelruimtemarkt. Vooral de winkels voor dagelijkse boodschappen in

bijvoorbeeld wijkwinkelcentra doen het goed. Ook wordt er meer gezocht naar horecalocaties ten opzichte van het tweede kwartaal van 2021 (Funda, 2021).

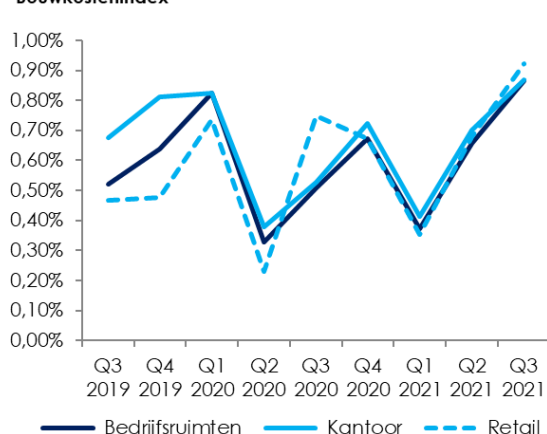
Ook voor winkelvastgoed geldt dat het bruto aanvansrendement de afgelopen kwartalen stabiel is. Het bruto aanvansrendement voor de beste locaties bevindt zich al drie kwartalen rond de 4,90%.

Bouwkosten commercieel vastgoed

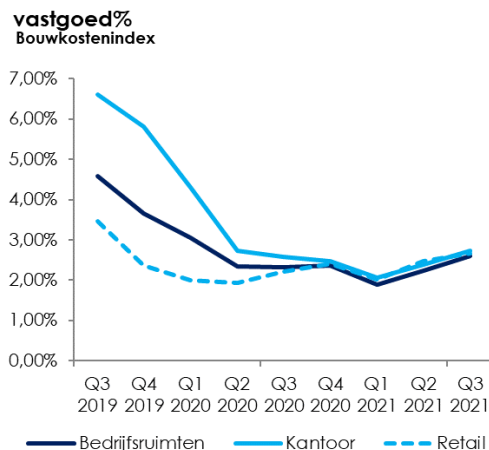
De bouwkosten voor bedrijfsruimten, kantoren en retail hebben ten opzichte van het tweede kwartaal een soortgelijke trend doorgemaakt. De bouwkosten stegen respectievelijk met 0,87%, 0,87% en 0,92%. Ten opzichte van het derde kwartaal in 2020 zijn de stijgingen 2,60%, 2,73% en 2,65% (Bouwkostenindex, 2021). De bouwkosten voor commercieel vastgoed laten in algemene zin eenzelfde trend zien als de GWW- en woningbouwkosten. Bouwbedrijven geven aan veel problemen te kennen met de levering van de bouwmaterialen (Cobouw, 2021a). Ook de momenteel hoge transportkosten vertalen zich door in de bouwkosten.

De afgelopen maanden zijn er echter tekenen dat de grootste stijgingen van de bouwkosten achter de rug zijn. Voor enkele bouwmaterialen is zelfs al een stabilisering van de prijsstijgingen te zien (Cobouw, 2021b). Gezien dit niet voor alle bouwmaterialen geldt, is nog onzeker in hoeverre zich dit vertaalt naar stabiliserende bouwkosten van commercieel vastgoed.

Kwartaalmutatie bouwkosten commercieel vastgoed%



Jaarmutatie bouwkosten commercieel vastgoed%

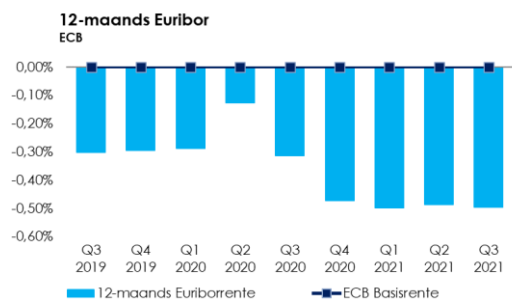


ONTWIKKELING RENTE

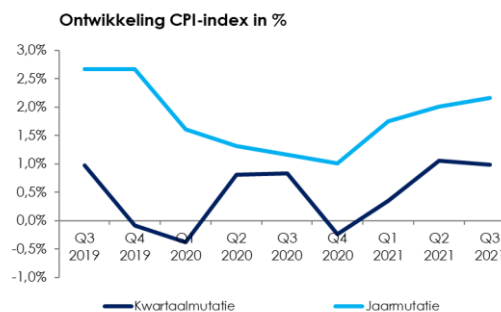
De ontwikkelingen van de kort- en langjarige renteniveaus worden bijgehouden door De Nederlandsche Bank (DNB) en de Europese Centrale Bank (ECB). De kortlopende rente bleef afgelopen kwartaal stabiel. Het rendement op de langjarige rente daalde. De 10-jaarsrente in het Eurogebied daalde van 0,30% naar 0,06%.

Kortlopende rente

De 12-maands Euribor (Euro Interbank Offered Rate), de rente die de Europese banken onderling hanteren, ligt in het derde kwartaal van 2021 op -0,49% en blijft daarmee gelijk aan het tweede kwartaal van 2021 (ECB, 2021). Op jaarbasis is sprake van een daling (-0,18%-punt). 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. Op deze manier probeert de centrale bank de economische ontwikkeling aan te jagen. In het derde kwartaal is nog geen begin gemaakt aan het stopzetten van het opkoopprogramma. Het opkoopprogramma zal in het vierde kwartaal van dit jaar wat terug geschroefd worden en in 2022 wordt het gestopt (NOS, 2021).



Metafoor, data is afkomstig van DNB, ECB & Homefinance



Metafoor, CPI-index. Data is afkomstig van CBS

Langjarige rente

In het derde kwartaal van 2021 is de 10-jaarsrente in het Eurogebied gedaald van 0,30% naar 0,06%. Afgelopen kwartaal daalde het rendement op staatsobligaties dus met -0,24%-punt (DNB, 2021). Op jaarbasis is dit een lichte daling van 0,06%-punt. Het rendement is dus nagenoeg stabiel. 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.



Metafoor, data is afkomstig van DNB & ECB



ONTWIKKELING INFLATIE

De consumentenprijsindex (CPI) is een belangrijke indicator voor het bijhouden van de inflatie (prijsspeil). De index is ten opzichte van het tweede kwartaal van 2021 weer gestegen.

Ten opzichte van vorig kwartaal is de index gestegen met 0,99%. Op jaarbasis betreft de mutatie 2,17% (zie figuur). De oorzaak van de stijging van de inflatie 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%.

VERANTWOORDING

Opbrengsten woningmarkt

- Kadaster. *Ontwikkeling transactieprizen woningbouwkwavels (2021)*.
- NVM. *Analyse woningmarkt 3^e kwartaal 2021 (2021)*.
- NVM. *Marktcijfers koopwoningmarkt (2021)*.
- NVM. *Kwartaalcijfers nieuwbouw (2021)*.
- Vereniging Eigen huis. *Eigen Huis Marktindicator (2021)*.

Kosten

- BDB. *Bouwkostendata (2021)*.
- Bouwkostenindex.nl. *Indexcijfers bouwkosten (2021)*.
- Cobouw. *Bouwkostenstijging zet aanbestedingen onder druk: 'Aannemers zeggen vaker nee' (2021a)*.
- Cobouw. *Kwartaalupdate 2021 Q2: bouw komt traag op gang (2021b)*.
- ING. *Outlook Bouw 2022 (2021)*.

Commercieel vastgoed

- ABN Amro. *Hoge energierekening hakt in op bedrijfswinst (2021)*.
- BNP Paribas Real Estate. *Prime net yields Q3 (2021)*
- Cobouw. *Bouwsector optimistisch over verloop economie (2021a)*.
- Cobouw. *Grootste prijsstijgingen materiaal lijken achter de rug (2021b)*.
- Cushman & Wakefield. *Kantorenopname stijgt voor derde kwartaal op rij (2021)*.
- Funda. *Funda in business derde kwartaal 2021 - Toenemende interesse in horecalocaties (2021)*.
- NVM. *Verhuur kantoren en winkels in lift, tekort aan bedrijfsruimte (2021)*.
- Savills. *De vraag naar kantoorruimte met energieabel A verdubbeld in 10 jaar tijd – gebruikers bereid daarvoor te betalen (2021)*.

Inflatie en Rente

- CBS. *Consumentenprijzen (2021a)*.
- CBS. *Inflatie stijgt naar 2,7 procent in september (2021b)*.
- NOS. *ECB houdt vast aan lage rente en pandemiesteun ondanks hoge inflatie. (2021)*
- Statistieken. *10-jaarsrente (DNB)*.

BEGRIPPEN

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 gebruiksruimte 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 27,0% 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: Ede e.o., Zwolle e.o., Apeldoorn e.o. en 's Hertogenbosch e.o. Basisjaar van de Metafoor Regio Residex is 1 januari 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 gebruiksruimte, 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 typfouten 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.

