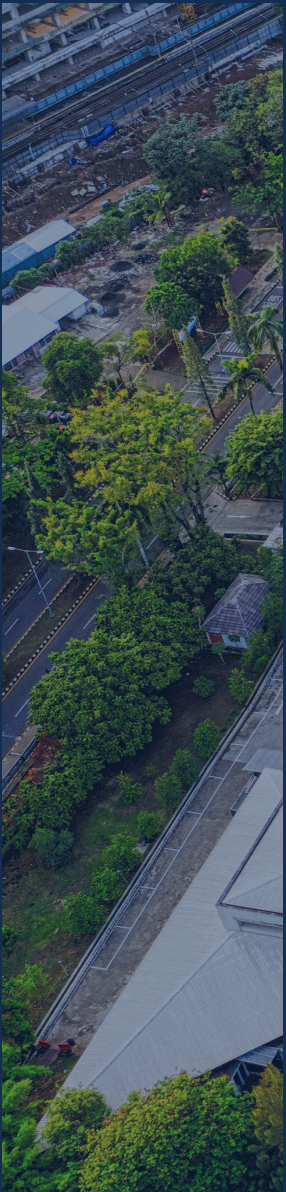


# KWARTAALBERICHT

## GRONDEXPLOITATIES TWEEDE KWARTAAL VAN HET JAAR 2022



 **METAFOOR**  
RUIMTELIJKE  
ONTWIKKELING

# INLEIDING EN SAMENVATTING

## Inleiding

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

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

## Samenvatting

Na een lichte woningprijsdaling in het eerste kwartaal van 2022, zijn de woningprijzen in het tweede kwartaal weer gestegen (3,94% ten opzichte van vorige kwartaal). Ondanks de daling in het eerste kwartaal van 2022, liggen de woningprijzen op een hoger niveau dan eind 2021. Er is structurele krapte op de woningmarkt, al is de krapte-indicator iets verruimd naar 2,1. Dit is nog steeds historisch laag.

De woningbouwkosten zijn in het tweede kwartaal van 2022 verder gestegen. De stijging ten opzichte van het voorgaande kwartaal betrof 1,63%. Deze stijging wordt grotendeels veroorzaakt door aanhoudende materiaaltekorten en hoge energieprijzen.

Zowel de woningprijzen als de directe bouwkosten zijn dit kwartaal gestegen. De theoretische waarde van de bouwgrond is toegenomen met 2,85% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2022. De werkelijke transactie-

prijzen van bouwgrond zijn harder gestegen, namelijk met 5,85% ten opzichte van het vorige kwartaal. De huidige onzekerheid in de markt lijkt nog niet te zijn doorgewerkt in de gerealiseerde grondprijzen. De theoretische grondwaarde rekent wel met de huidige prijzen waarin de onzekerheid is ingebouwd, deze stijgt dan ook minder hard dan in 2021.

Het tweede kwartaal van 2022 is voor de commerciële vastgoedsector goed verlopen, met name de toplocaties zijn erg in trek. Het leegstandsniveau van kantoren is in 20 jaar niet zo laag geweest. Binnen de bedrijfsruimtenmarkt zien we dat de opnames iets teruglopen doordat er te weinig (passend) aanbod is. Voor retailvastgoed blijven met name de grote steden erg aantrekkelijk. De aanhoudende bouwkostenstijgingen zijn ook in de markt voor commercieel vastgoed terug te zien.

De markt voor gebiedsontwikkeling is op dit moment erg volatiel. Na een lange periode van woningprijsstijgin-

gen zijn de eerste signalen van prijsstabilisatie op te vangen uit de markt. Niet alleen de bouwkosten maar ook de GWW-kosten en plankosten blijven stijgen, deze ontwikkelingen zetten de haalbaarheid van grondexploitatie onder druk.

# INHOUDSOPGAVE

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



## GRONDWAARDE ONTWIKKELINGEN



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

Index & grondwaarde per m <sup>2</sup>		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 1e kwartaal	Na 2e kwartaal	= '22Q1-'22Q2	= '21Q2-'22Q2
269,18,64	276,85	2,85%	14,95%
117,77	124,66	5,85%	9,23%
218,26	222,02	1,72%	32,16%

## WONINGBOUW PRIJS ONTWIKKELINGEN



NVM huizenprijs bestaande woningen per m<sup>2</sup> (gem.) incl. BTW  
 NVM huizenprijs nieuwbouwwoningen per m<sup>2</sup> (gem.) incl. BTW  
 Aantal verkochte bestaande woningen  
 Aantal verkochte nieuwbouwwoningen

Gewogen gemiddelde en aantallen		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 1e kwartaal	Na 2e kwartaal	= '22Q1-'22Q2	= '21Q2-'22Q2
3.941	4.040	2,51%	11,00%
3.732	4.400	17,89%	16,00%
42.130	52.088	23,64%	-1,40%
10.290	7.246	-29,58%	-45,65%

## WONINGBOUWKOSTEN ONTWIKKELINGEN



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

Index		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 1e kwartaal	Na 2e kwartaal	= '22Q1-'22Q2	= '21Q2-'22Q2
108,79	111,91	2,84%	9,13%
109,77	112,96	2,82%	10,64%

## KOSTEN



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

Index		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 1e kwartaal	Na 2e kwartaal	= '22Q1-'22Q2	= '21Q2-'22Q2
109,22	112,81	3,29%	10,51%
109,33	112,04	2,48%	8,96%

## RENTE



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

Rentepercentage		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 1e kwartaal	Na 2e kwartaal	= '22Q1-'22Q2	= '21Q2-'22Q2
-0,43%	0,36%	0,79pp	0,85pp
1,05%	2,44%	0,90pp	2,14pp
1,53%	2,96%	1,43pp	1,96pp

## CONSUMENTENVERTROUWEN



Consumentenvertrouwen woningmarkt (EHMI)

Index		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 1e kwartaal	Na 2e kwartaal	= '22Q1-'22Q2	= '21Q2-'22Q2
96,33	89,33	-7,27%	-14,65%

# WONINGBOUWPRIJSONTWIKKELING

Na een lichte daling in het eerste kwartaal van 2022 is de gemiddelde woningprijs in het afgelopen kwartaal weer gestegen. De gemiddelde transactiepreisen van zowel nieuwbouw- als bestaande woningen liggen hoger dan in het vorige kwartaal. Toch is de woningprijsstijging minder extreem dan in 2021. Het duurde gemiddeld 24 dagen voordat een woning werd verkocht.

## Ontwikkelingen bestaande woningen

In het tweede kwartaal van 2022 bedroeg de gemiddelde transactieprijs van een bestaande woning €448.000,- euro. Dit is een stijging van 3,94% ten opzichte van het eerste kwartaal. De jaarmutatatie (Q2 2021 – Q2 2022) van de verkoopprijs is 10,6%. De prijs per vierkante meter voor een bestaande woning bedroeg €4.040,-. In het kwartaal hiervoor was dit €3.941,-. Dit komt neer op een stijging op kwartaalbasis

van 2,51% (NVM, 2022b). Volgens NVM werden 80 procent van de woningen boven de vraagprijs verkocht, ongeveer evenveel als vorig kwartaal. De gemiddelde transactieprijs was in dit kwartaal 7,5% hoger dan de vraagprijs van een woning (NVM, 2022a).

De woningprijsstijgingen zijn minder extreem dan in 2021. De verwachting is ook dat de woningprijsstijging richting het einde van 2022 verder zal afvlakken. De prijsstijgingen gedurende het begin van 2022 trekken het jaar-

gemiddelde omhoog. Inmiddels geeft de markt signalen af van prijsstabilisatie, er wordt bijvoorbeeld minder fors overboden dan voorheen. Naar verwachting zal de woningprijsstijging in 2023 veel lager uitvallen dan in 2022, vanwege de hogere rente en een recessiedreiging (ABN AMRO, 2022a).

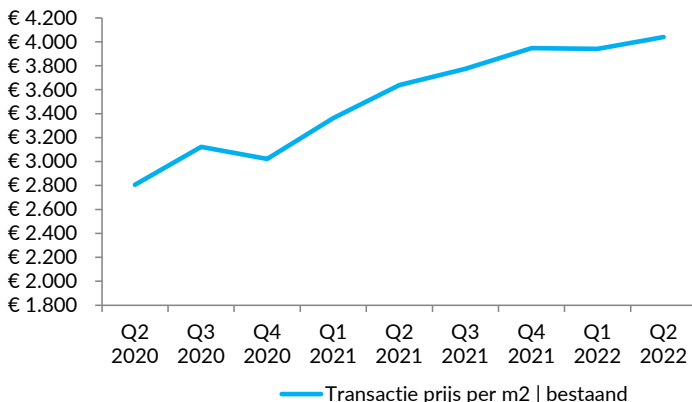
Net als in het vorige kwartaal bedroeg de gemiddelde tijd tot verkoop van een woning 24 dagen. De krapte op de woningmarkt is nog steeds hoog in het tweede kwartaal van 2022. De

krapte-indicator is iets verruimd van 1,8 naar 2,1 (NVM, 2022b). Dit geeft aan dat de gemiddelde woningzoeker uit iets meer dan twee woningen kan kiezen. Zowel het aantal transacties (23,64%) als het aantal te koop gezette woningen (46%) is fors toegenomen ten opzichte van het eerste kwartaal van 2022 (NVM, 2022b). Het is gebruikelijk dat deze aantallen een dip kennen in het eerste kwartaal en een piek in het tweede kwartaal van het jaar. Daarnaast spelen de stijgende hypotheekrente en de recessiedreiging als gevolg van de geopolitieke onrust een rol bij het olopemde woningaanbod. Woningbezitters willen graag nog profiteren van de hoge woningprijzen en zetten daardoor hun woning in de verkoop (NVM, 2022a).

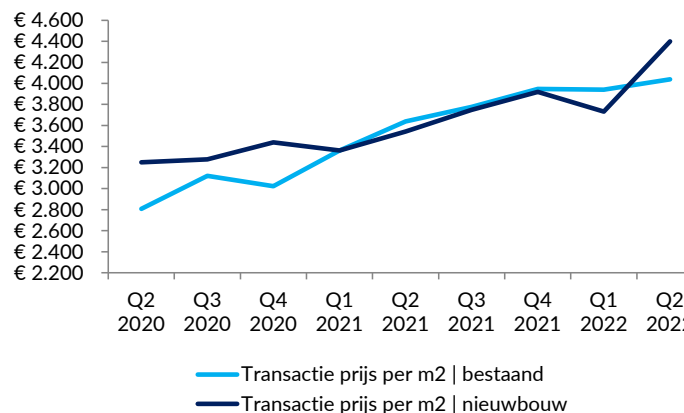
## Ontwikkelingen nieuwbouwwoningen

Voor nieuwbouwwoningen bedroeg de prijs in het eerste kwartaal gemiddeld €466.500,-. Dit is toegenomen met 3,54%, tot €483.000,- in het tweede kwartaal. Na een lichte daling

Gewogen gemiddelde woningprijs per m<sup>2</sup>  
NVM



Prijs bestaande- en nieuwbouwwoningen per m<sup>2</sup>  
NVM



## WONINGMARKT

in het eerste kwartaal zijn de woningprijzen weer gestegen. De stijging bedraagt 7,33% ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen is met 46% gedaald ten opzichte van een jaar eerder. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen bedroeg in het tweede kwartaal 5.000. Het teruglopende aantal verkopen is deels te verklaren doordat projectontwikkelaars terughoudend zijn geworden als gevolg van toenemende bouwkosten (NVM, 2022a).

Na een stijging van het aantal bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen in 2021, is het aantal bouwvergunningen gedaald in het begin van 2022 (CBS, 2022b). Dit wordt gedeeltelijk verklaard door een piek in het aantal aangevraagde bouwvergunningen eind 2020, om nog niet aan de strengere BENG-milieueisen van begin 2021 te hoeven voldoen. Deze aanvragen zijn in de loop van 2021 goedgekeurd. Om weer terug te keren in de opwaartse lange termijn trend moet het aantal vergunningen weer

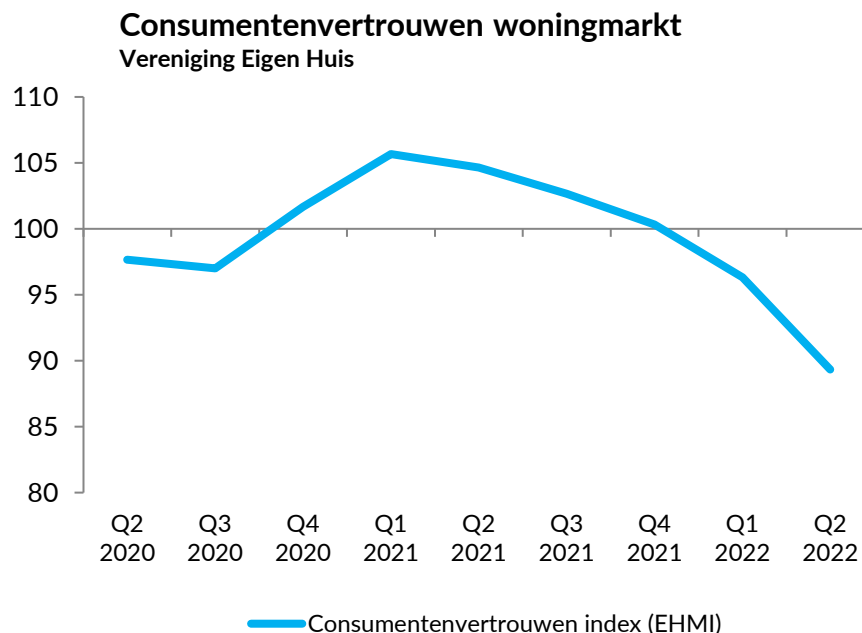
gaan aantrekken. Er zijn echter verschillende factoren (tekort aan grond, capaciteitsproblemen en stikstofproblematiek) die een uitdaging vormen (ING, 2022).

### Consumentenvertrouwen

In juni is het consumentenvertrouwen gedaald naar het laagste niveau sinds

het begin van de metingen. Het gemiddelde consumentenvertrouwen bedroeg in het tweede kwartaal van 2022 gemiddeld -48 (CBS, 2022b). De Eigen Huis Marktindicator is ook gedaald in het tweede kwartaal. De index was in het tweede kwartaal gemiddeld 89 en in het kwartaal daarvoor 96. Wanneer deze indicator een waarde van 100 heeft, betekent dit

dat het vertrouwen in de woningmarkt door de consument 'neutraal' is. De lagere indicator toont aan dat het beeld dat consumenten hebben bij de woningmarkt is verslechterd (Vereniging Eigen Huis, 2022). Het lage vertrouwen van consumenten in de markt wordt voornamelijk veroorzaakt door het lage woningaanbod en de stijgende hypotheekrente (ABN AMRO, 2022a).



# € WONINGBOUWKOSTEN

De stijging van de woningbouwkosten zet door in het tweede kwartaal van 2022, de woningbouwkosten zijn met 1,63% gestegen ten opzichte van het eerste kwartaal van 2022.

## Ontwikkeling woningbouwkosten

De jaarmutatatie van de woningbouwkosten bedroeg 6,94%. De bouwkostenstijging bedroeg in het tweede kwartaal van 2022 1,63% (BDB, 2022). De kostenstijging zet hiermee door. Deze stijging wordt veroorzaakt door de aanhoudende schaarste van bouwmaterialen, de hogere energie-

prijzen en verstoorde internationale productieketens (Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, 2022).

Bij aannemers en ontwikkelaars heerst onzekerheid over de uitvoerbaarheid van projecten. Bouwers en opdrachtgevers discussiëren over wie opdraait voor prijsstijgingen en materiaalkorten. Projecten waarbij de financiële

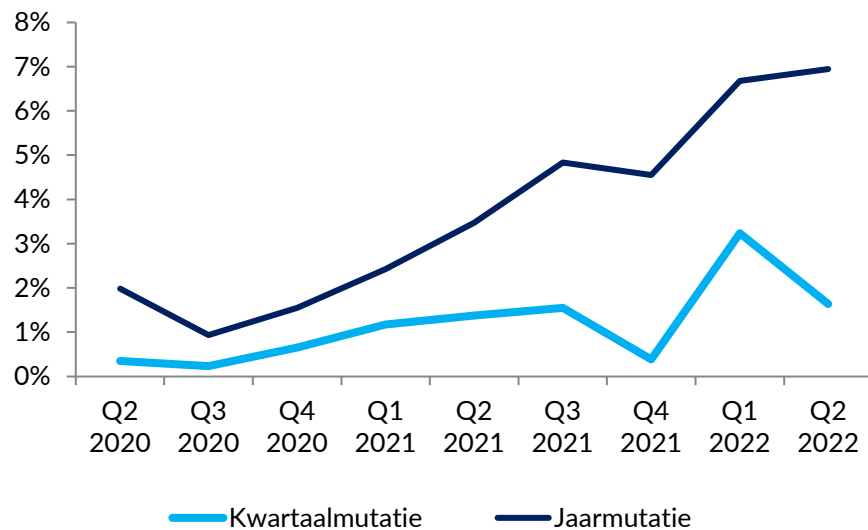
haalbaarheid onder druk komt te staan door de bouwkostenstijgingen, worden steeds vaker uitgesteld, vallen stil of worden afgesteld (Financieel Dagblad, 2022).

De bouwkostenindex laat enkel de directe loon- en materiaalkosten zien. De aanbestedingsindex van Bouwkostenkompas maakt daarnaast inzicht-

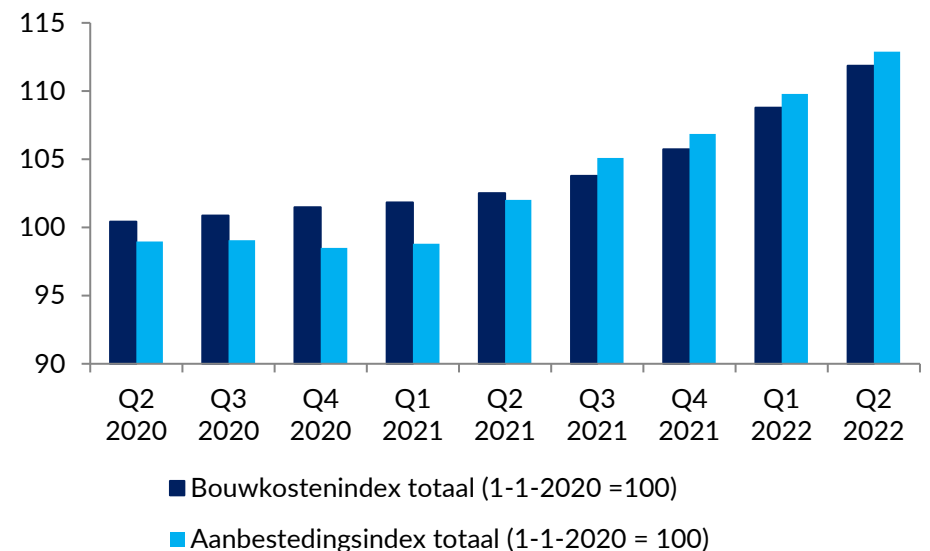
lijk hoe de markt zich beweegt door te kijken naar de prijsopslag die aannemers vragen voor het bouwen van woningen als gevolg van de marktvraag.

Het afgelopen kwartaal is de aanbestedingsindex met 2,82% gestegen. Op jaarbasis betreft de stijging 10,64% (Bouwkostenindex, 2022). De aanbestedingsindex ligt sinds het der-

**Ontwikkeling bouwkosten woningbouw in %**  
BDB.eu



**Bouwkosten- en aanbestedingsindex**  
bouwkostenkompas.nl



## WONINGMARKT

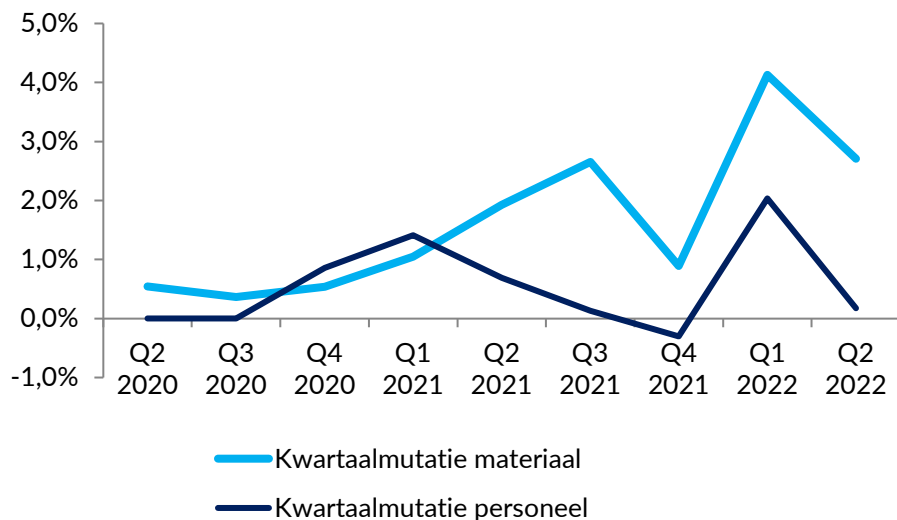
de kwartaal van 2021 boven de bouwkostenindex. Aannemers rekenen door de onzekerheid in de bouwsector hogere prijzen voor bouwprojecten. Ook is er nog steeds veel vraag naar bouwprojecten en aannemers hebben goed gevulde orderportefeuilles (Cobouw, 2022a), waardoor ze hun prijzen kunnen verhogen.

### Materiaaltekort op de bouwmarkt

De bouwkosten- en aanbestedingsindex laten in het afgelopen kwartaal wederom beide een sterke stijging zien. Dit komt vooral doordat er nog steeds sprake is van stijgende materiaalkosten in de bouwsector. De kosten van bouwmaterialen zijn met 2,71%

minder hard gestegen dan het vorige kwartaal (4,13%), maar deze stijging ligt alsnog hoger dan de kwartalen daarvoor. Ten opzichte van vorig jaar zijn de bouwkosten met 10,76% gestegen (BDB, 2022). De personeelskosten zijn dit kwartaal met 0,17% gestegen. Dit is een minder sterke stijging dan het vorige kwartaal toen de lonen in de bouw werden verhoogd.

**Ontwikkeling materiaal- en personeelskosten**  
BDB.nl





## GRONDPRIJZEN WONINGBOUW

Zowel de Metafoor Residex als de Metafoor Regio Residex van Midden Nederland zijn op kwartaal- en jaarbasis gestegen. De theoretische grondprijzen zijn minder hard gestegen dan de werkelijk gerealiseerde grondprijzen.

### Metafoor Residex: Graadmeter voor de theoretische waarde van woningbouwgrond

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

Volgens de Residex is de gemiddelde grondwaarde in het tweede kwartaal van 2022, ten opzichte van een kwartaal eerder, met 2,85% gestegen. De woningprijzen (per vierkante meter) zijn met 2,51% gestegen ten opzichte van het eerste kwartaal van 2022 (NVM, 2022b). De bouwkosten zijn in die periode met 1,63% gestegen

(BDB, 2022). De residuele grondwaarde is in het tweede kwartaal van 2022, na een lichte daling in het eerste kwartaal, weer gestegen met 2,85%. Op jaarbasis is de theoretische residuele waarde van bouwgrond gestegen met circa 15%. De stijging van de Residex is aanzienlijk lager dan de stijging in 2021, toen steeg de Residex ieder kwartaal met minstens 10%. De af-

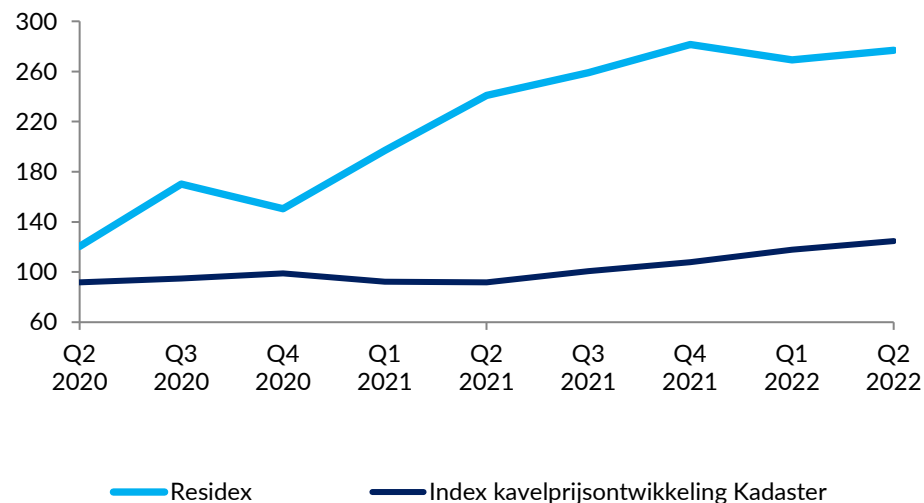
zwakking van de woningprijsstijgingen in combinatie met de verder stijgende bouwkosten zorgen voor een stabiliserende residuele grondwaarde.

### Kadaster: geregistreerde prijzen woningbouwkwavels

De Residex betreft een theoretische grondprijs en schommelt sterk met de

markt mee. In de praktijk zijn grondprijzen normaliter stabielere dan de theorie laat zien. De ontwikkeling van de transactiepreisen van bouwkwavels kent vaak enige vertraging in vergelijking met de ontwikkeling van de residueel berekende grondwaarde. Het afgelopen jaar was goed zichtbaar dat gemeenten de grondprijzen zijn gaan verhogen als gevolg van de woningprijsstijgingen. In het tweede kwartaal van 2022 bedroeg de gemiddelde transactieprijs van een bouwkwavel € 635,36 per m<sup>2</sup>. Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2022 is dit een stijging van 5,85%, op jaarbasis betreft dit een stijging van 35,82%. Dit is de hoogste gemiddelde transactieprijs van een bouwkwavel sinds de start van de metingen in 2002 (Kadaster, 2022). De onzekerheden in de markt zijn nog niet doorgewerkt in de transactiepreisen van bouwkwavels. De residueel berekende (theoretische) grondwaarde geeft al wel een voorzichtig signaal van stabilisatie af, als gevolg van de afzwakkende woningprijsstijgingen en stijgende bouwkosten.

### Metafoor Residex Kavelprijsontwikkeling Kadaster



## WONINGMARKT

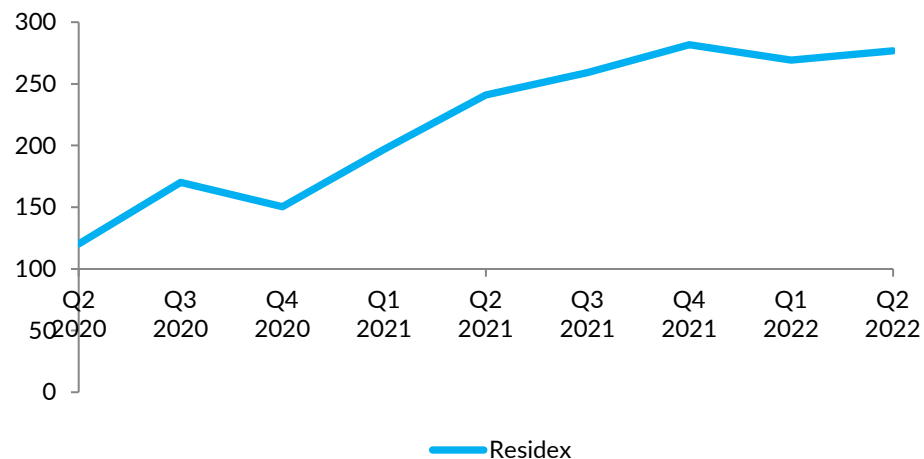
### Metafoor Regio Residex: Graadmeter voor de theoretische grondwaarde van woningbouw in Midden Nederland

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

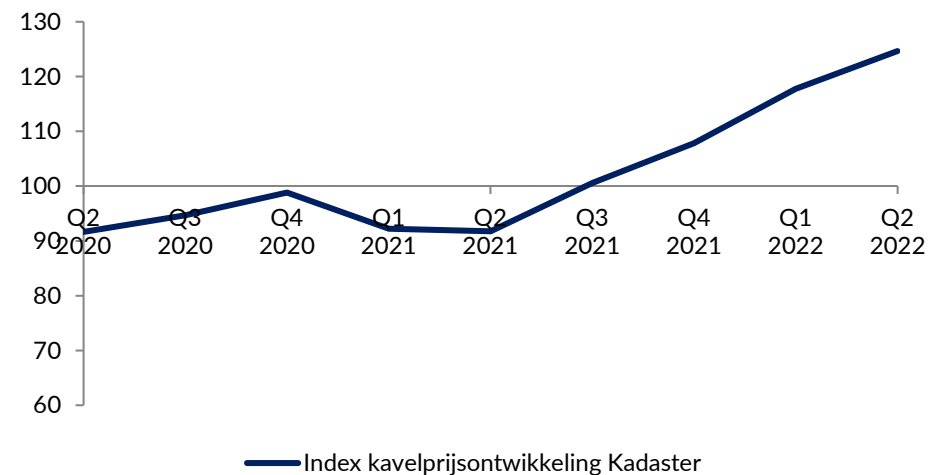
van bouwgrond zien in een drietal COROP-gebieden in Midden Nederland. De regio Midden Nederland laat een meer gemiddelde woningmarkt zien, doordat regio's met extreem hoge of lage prijzen niet worden meegenomen. Een uitleg van de methode is opgenomen in de begrippenlijst.

Ten opzichte van vorig kwartaal zijn de Regio Residex (1,72%) en de landelijke Residex (2,85%) gestegen. De landelijke Residex kent een grotere stijging omdat de woningprijzen in absolute zin harder zijn gestegen dan de bouwkosten in vergelijking met de Regio Residex.

#### Metafoor Residex



#### Indexcijfer prijsontwikkeling bouwkvavels Kadaster Q1 2020 = 100



# KOSTENONTWIKKELING GROND-, WEG- EN WATERBOUW

De GWW-kostenstijging blijft ook in het tweede kwartaal van 2022 op een hoog niveau.

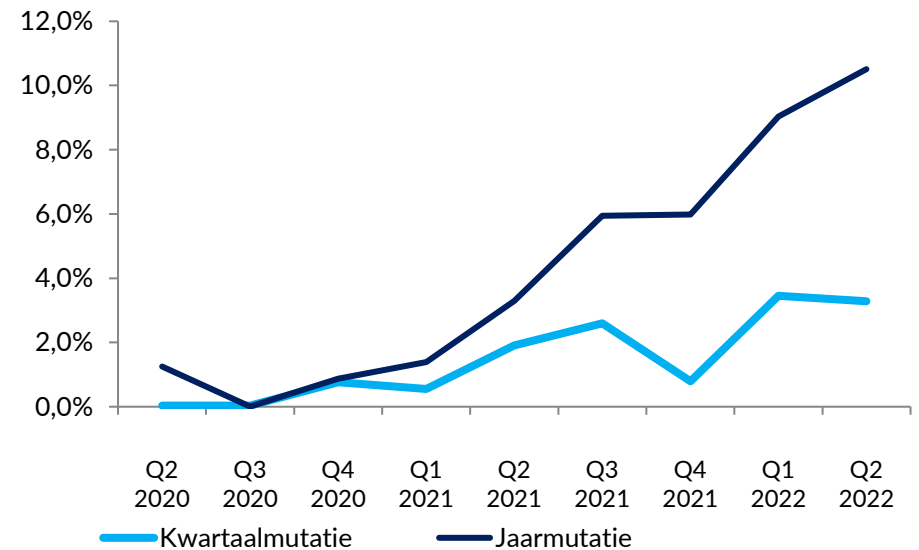
## Bouwkostenindex GWW

Afgelopen kwartaal zijn de GWW-kosten gestegen met 3,29%. Dit ligt iets onder niveau van het vorige kwartaal (3,45%) toen de hoogste stijging in jaren zich voordeed. In één jaar tijd betreft dit een stijging van de GWW-kosten van 10,51% (BDB, 2022).

## Materiaal en personeel

De eerder genoemde schaarste aan bouwmaterialen heeft ook invloed op de GWW-sector. De sterke stijging van de kosten van bouwmaterialen (10,76% afgelopen jaar) lijkt de grootste drijfveer voor de GWW-kostenstijging te zijn. De oorlog in Oekraïne en de verstoorde internationale productieketens door langdurige lockdowns spelen hierin een grote rol. De staalprijs, een veelgebruikt bouw materiaal in de GWW-sector, is in 2022 enorm hard gestegen als gevolg van de oorlog in Oekraïne. In mindere mate drijven ook de stijgende personeelskosten de GWW-kosten verder op. Hoewel het personeelstekort groot is in de bouwsector, heeft dit vooralsnog een beperkte doorwerking in de stijging van de GWW-kosten.

Ontwikkeling GWW-kosten in %



## COMMERCIEEL VASTGOED

# COMMERCIEEL VASTGOED

Nadat in het eerste kwartaal de economie aan het aantrekken was, is de onzekerheid in het tweede kwartaal toegenomen. De prijzen blijven stijgen, maar personeelstekorten en hoge inflatie lijken steeds meer de verschillende commerciële vastgoedmarkten te beïnvloeden.

### Kantorenmarkt

Waar de leegstand in het eerste kwartaal van 2022 nog vergelijkbaar was met het eerste kwartaal van 2021, is deze in het afgelopen kwartaal gedaald. Slechts 8,2% van de beschikbare kantoorruimte stond leeg in het eerste halfjaar van 2022 (Cushman & Wakefield, 2022). Zo laag is dit percentage in 20 jaar tijd niet geweest. Hieruit blijkt dat COVID-19 vooralsnog een beperkte impact heeft gehad op de kantorenmarkt. Thuiswerken komt nog steeds structureel voor in de werkweek, maar dit lijkt vooralsnog niet te leiden tot het afstoten van kantoorvastgoed (Cushman & Wakefield, 2022).

Voornamelijk modern en duurzaam kantoorvastgoed is in trek bij huurders. Het aanbod van dit type kantoorvastgoed is echter beperkt, mede door een gebrek aan nieuwbouw (NVM, 2022c). De huurprijzen stijgen vooral op toplocaties in de grote steden. Bij verouderde kantoren op slechte locaties wordt juist een daling van de huurprijzen

waargenomen (NVM, 2022c). Vanaf 2023 moeten kantoorpanden minstens een C-label hebben. Verouderde kantoorpanden die niet voldoen aan de toekomstige duurzaamheidseisen staat een grote verduurzamingsopgave te wachten.

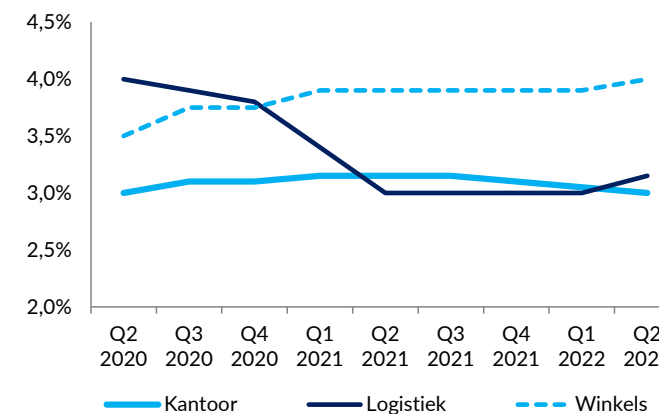
Het bruto aanvangsrendement van kantoren betreft 4% op toplocaties in het tweede kwartaal van 2022, dat is ongeveer gelijk aan een kwartaal eerder. Op minder aantrekkelijke locaties liggen de bruto aanvangsrendementen hoger.

### Bedrijfsruimtemarkt

In het tweede kwartaal van 2022 is de opname van bedrijfsruimten 15% lager dan in het voorgaande kwartaal (NVM, 2022c). De voornaamste oorzaak is dat de bouw van nieuwe bedrijfsruimten achterloopt op de vraag. Dit wordt veroorzaakt door personeelstekorten in de bouwsector, toenemende bouwkosten en een gebrek aan grond. Het gevolg hiervan is dat zowel koop- als huurprijzen nog verder zullen stijgen.

### Ontwikkeling Net Initial Yield (NIY)

BNP Paribas Real Estate



Ook leiden capaciteitstekorten op het elektriciteitsnet ertoe dat nieuwe panden geen aansluiting kunnen krijgen (NVM, 2022c). Dit zorgt voor verdere vertraging.

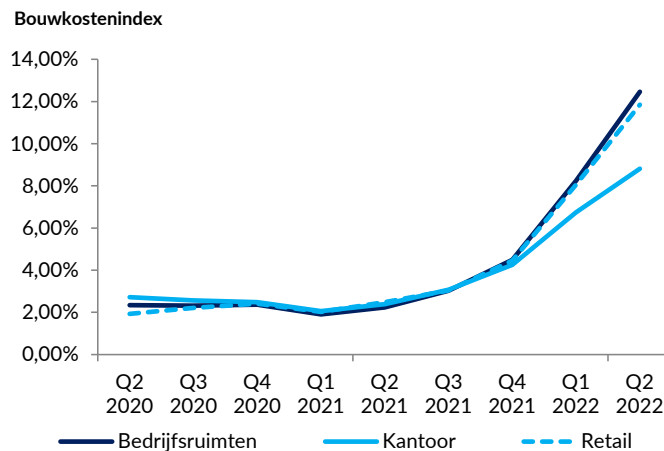
Het bruto aanvangsrendement van bedrijfsruimten betreft 4,15% op toplocaties in het tweede kwartaal van 2022. Dit is ongeveer gelijk aan het vorige kwartaal. Op minder aantrekkelijke locaties liggen de bruto aanvangsrendementen hoger.

### Retailmarkt

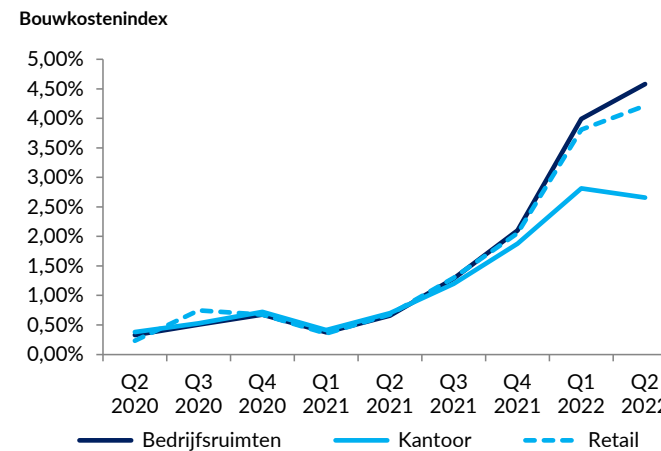
In het tweede kwartaal is de opname in de retailmarkt met 11% gedaald ten opzichte van het eerste kwartaal.

Deze afname wordt vooral veroorzaakt door zowel de hoge inflatie als het onzekere economische toekomstperspectief. In huurcontracten worden stringente afspraken gemaakt omtrent de huurprijs, -stijging en -flexibiliteit (NVM, 2022c). Als gevolg hiervan wor-

Jaarmutatatie bouwkosten commercieel vastgoed%



Kwartaalmutatatie bouwkosten commercieel vastgoed%



den investeringen in retailvastgoed minder aantrekkelijk.

Bovendien zien we steeds meer leegstand omdat online verkopen snel groeien (Bouwinvest, 2022). In veel grote steden heeft de culturele waarde van de binnenstad een positief effect op de markt voor retailvastgoed. De aanwezigheid van musea, theaters en andere culturele instanties gaan goed samen met een ruim winkelaanbod, deze locaties hebben dan ook een grote regionale aantrekkingskracht.

Bovendien zijn dit ideale locaties voor 'flagships' van winkelketens. Dit zijn winkels waarbij de focus ligt op promotie en naamsbekendheid, wat bijvoorbeeld weer leidt tot meer fysieke én online aankopen. In middelgrote en kleine steden presteert retailvastgoed voor niet-dagelijkse behoeften minder goed. Retailvastgoed in wijkcentra met een lokale functie (bijvoorbeeld supermarkten) presteert wel goed in deze steden (Syntrus Achmea Real Estate & Finance, 2022).

Het bruto aanvangsrendement van retailvastgoed betreft 5% op toplocaties in het tweede kwartaal van 2022. Dit is ongeveer gelijk aan het vorige kwartaal. Op minder aantrekkelijke locaties liggen de bruto aanvangsrendementen hoger.

### Bouwkosten commercieel vastgoed

In het eerste kwartaal van 2022 zagen we een sterke stijging van de bouwkosten voor bedrijfsruimten, kantoren

en retailvastgoed. Deze trend heeft zich doorgezet in het tweede kwartaal van 2022. De bouwkosten voor bedrijfsruimten en retailvastgoed zijn gestegen met 4,58% en 4,22% respectievelijk. Daarmee was de stijging nog hoger dan in het eerste kwartaal. De bouwkosten voor kantoren stegen met 2,66%, deze stijging was lager dan in het eerste kwartaal.

De bouwkosten voor bedrijfsruimten, kantoren en retailvastgoed stegen respectievelijk 12,47%, 8,82% en 11,85% ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar (Bouwkostenindex, 2022).

## 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 steeg afgelopen kwartaal met 0,79 procentpunt. Het rendement op de langjarige staatsobligaties steeg. De 10-jaarsrente in het Eurogebied steeg van 1,05% naar 2,44%.

**Kortlopende rente**

De Euribor rente is het rentetarief waar- tegen Europese banken onderling lenin- gen verstrekken.

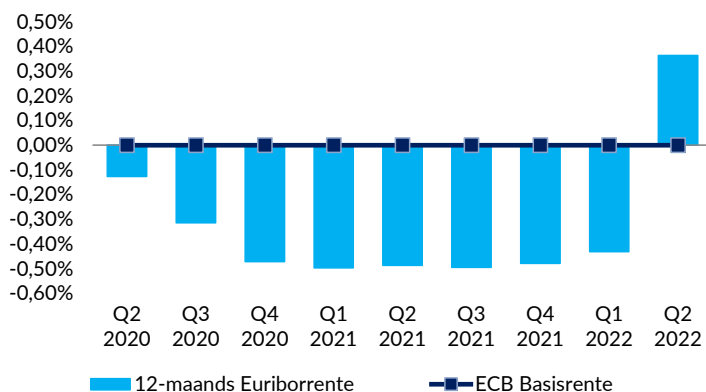
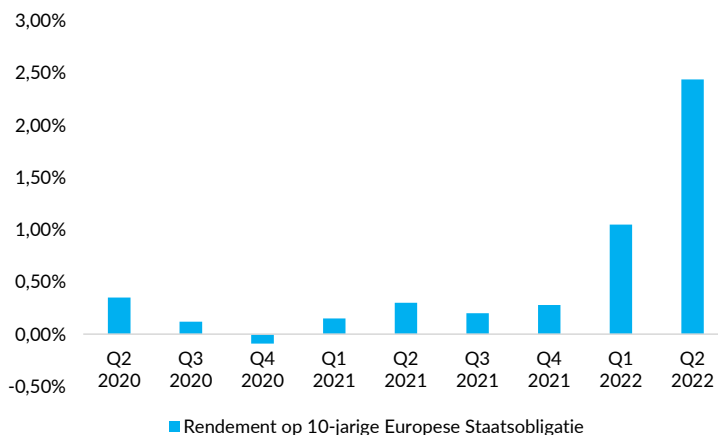
De Euribor rente lag in het tweede kwartaal van 2022 op 0,36%. Dit is een stijging van 0,79 procentpunt ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder gaat het om een stij- ging van 0,85 procentpunt (Euribor, 2022). Als gevolg van de sterke infla-

tie heeft de ECB besloten om het of- ficiële rentetarief te verhogen. Dit is het rentetarief waarvoor banken geld kunnen lenen van de ECB. De ren- te was in het tweede kwartaal nog 0%, maar wordt in juli verhoogd met 0,5 procentpunt. Een verdere verhog- ing van het rentetarief is afhankelijk van de ontwikkeling van de inflatie (ECB, 2022b). Een ophoging van het ECB-rentetarief zal ervoor zorgen dat de kortlopende rente toeneemt (ABN AMRO, 2022c).

**Langjarige rente**

Het rendement op staatsobligaties is in het afgelopen kwartaal met 1,39 procentpunt gestegen naar 2,44%. Verge- leken met hetzelfde kwartaal een jaar eerder is de 10-jaarsrente gestegen 2,14 procentpunt (ECB, 2022a). De reden hiervoor is de hoge inflatiever- wachting en de ongunstige wissel- koers van de euro. Een maatregel die de ECB kan nemen om inflatie te ver- minderen is het opkopen van minder obligaties. Dit zorgt voor een toename

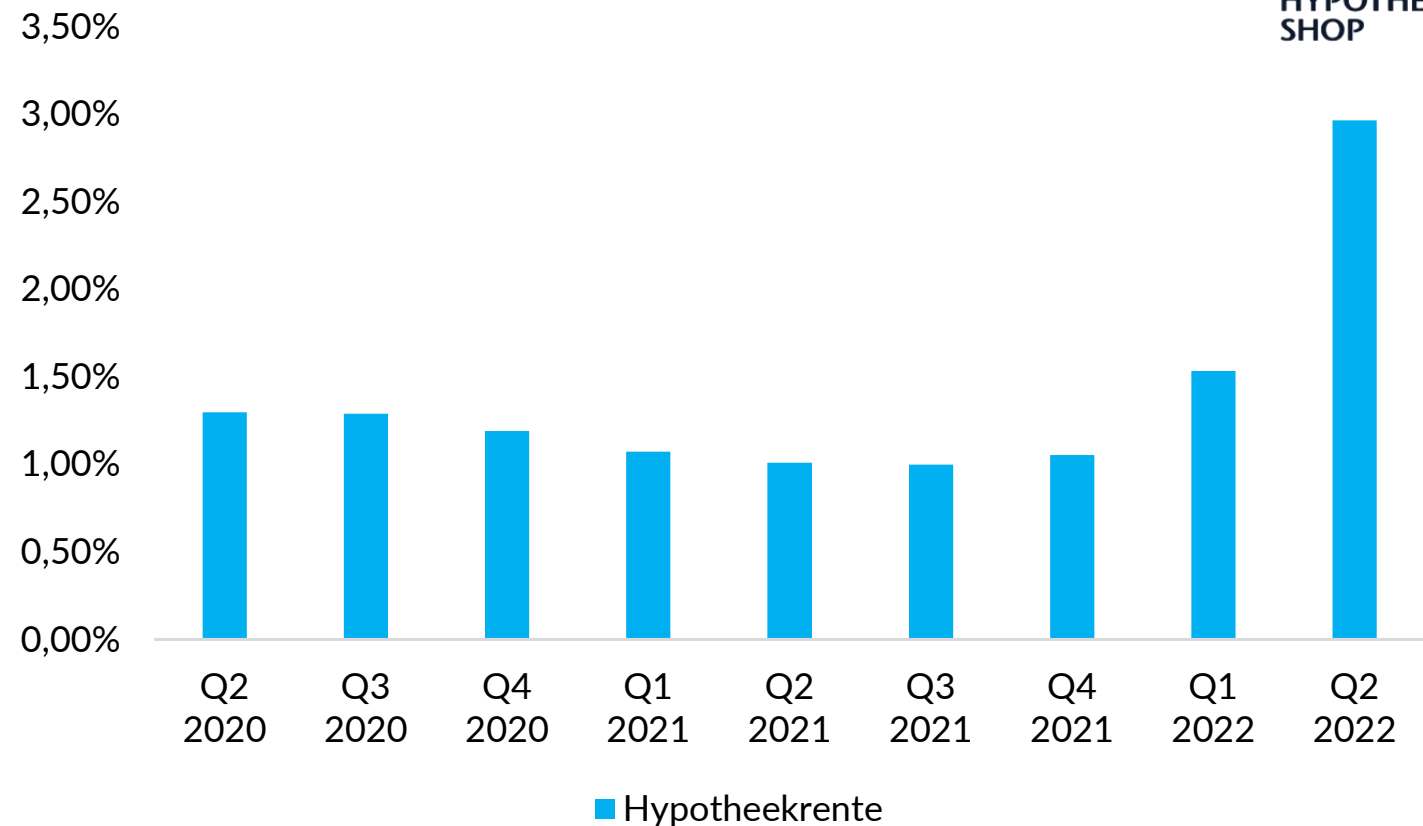
van de langjarige rente (ABN AMRO, 2022c). De ECB heeft echter besloten om staatsobligaties op te blijven kopen van landen die te maken hebben met een hoge rente (zoals Spanje, Italië en Griekenland), dit moet aflossingspro- blemen en mogelijk zelfs een nieuwe eurocrisis voorkomen (NOS, 2022).

**12-maands Euribor  
ECB****Langjarige rente  
DNB / ECB**

## Hypotheekrente

De hypotheekrente is in het tweede kwartaal toegenomen met 1,43 procentpunt naar 2,96%. Ten opzichte van een jaar eerder is de hypotheekrente toegenomen met 1,96 procentpunt (De Hypotheekshop, 2022). De 10-jarige hypotheekrente is in de eerste helft van 2022, na een lange periode van dalingen, weer gestegen. Verwacht wordt dat de stijging aan het einde van dit jaar af begint te zwakken als gevolg van een lagere economische groei (ABN AMRO, 2022b). Een hogere hypotheekrente betekent dat consumenten te maken krijgen met stijgende maandlasten, hierdoor maken zij aanspraak op een lagere hypotheek. Een stijgende hypotheekrente oefent, met enige vertraging, een neerwaartse druk uit op de woningprijzen.

### Hypotheekrente Ingage



## RENTE EN INFLATIE

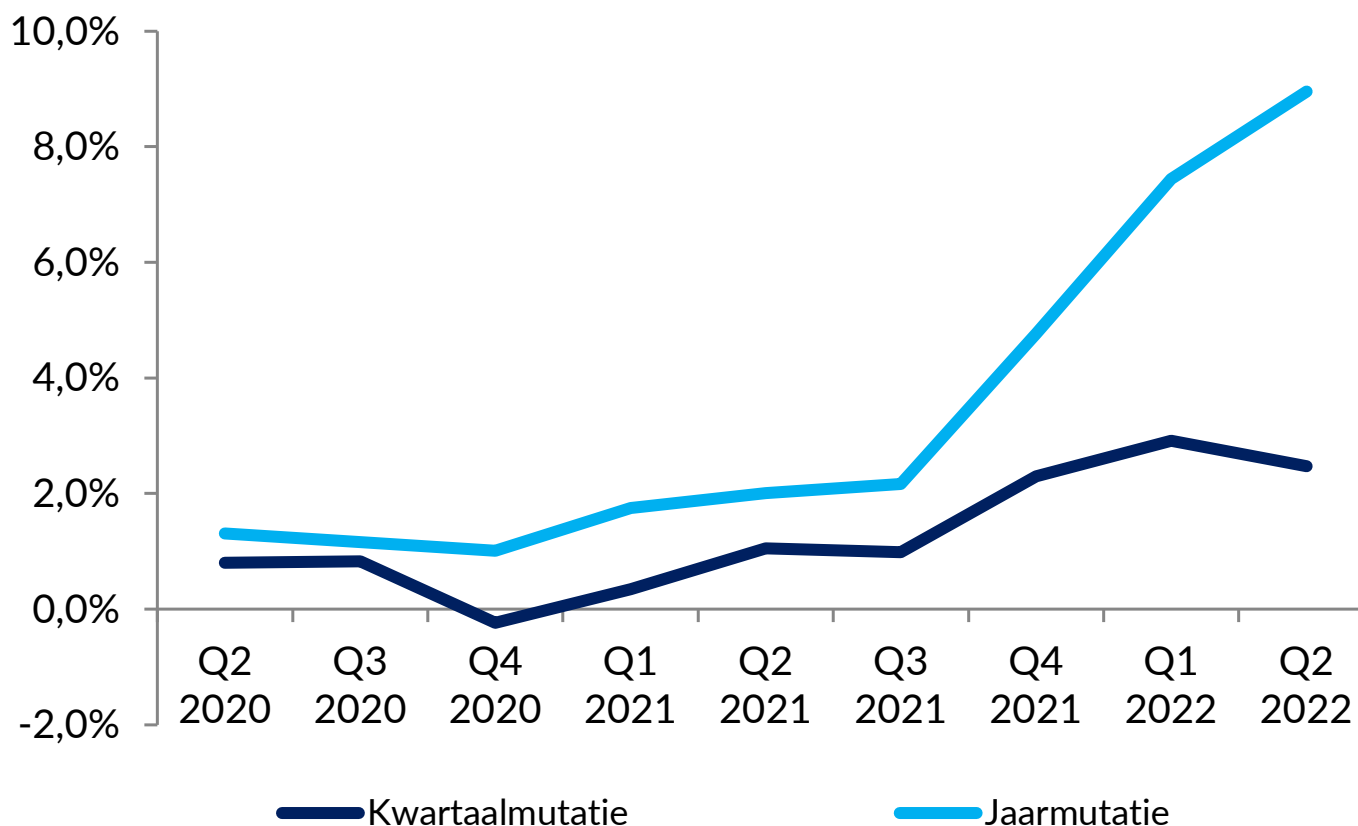

**INFLATIE**

De consumentenprijsindex (CPI) is een belangrijke indicator voor het bijhouden van de inflatie (prijspeil). De index is ten opzichte van het eerste kwartaal van 2022 fors gestegen.

In het tweede kwartaal van 2022 is de CPI gestegen met 2,48% ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Dat is iets minder dan in het kwartaal ervoor. De jaar op jaar inflatie (CPI) is in het tweede kwartaal met 8,96% gestegen. Deze sterke stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door prijsstijgingen in de energiesector, stijgende benzineprijzen en duurdere voedingsmiddelen (CBS, 2022c).

Het lijkt er wel op dat de CPI binnen een jaar lichtelijk zal dalen. Er wordt voorspeld dat de CPI-stijging voor heel 2022 op ongeveer 8% zal uitkomen. Voor 2023 wordt een percentage van 3,8% verwacht. Dat is aanzienlijk lager dan in 2022, maar nog steeds hoger dan het langjarige streefinflatiegemiddelde van 2% van de ECB (ABN AMRO, 2022c). Als gevolg van de renteverhoging van de ECB wordt verwacht dat de inflatie zal worden afgeremd.

### Ontwikkeling CPI-index in %





# BEGRIPPENLIJST

## Aanbestedingsindex bouwkosten:

Correctie op de aanneemsom per m<sup>2</sup> BVO. De aanbestedingsindex maakt niet-structurele (markt)effecten inzichtelijk. Dit gebeurt op basis van nacalculatie. De markteffecten bestaan voor het grootste gedeelte uit kortingen en/of opslagen die aannemende partijen geven om in moeilijke tijden opdrachten te genereren en in goede tijden te profiteren van een krappe markt. Wanneer aannemers over een langere periode hogere of lagere prijzen rekenen, dan is dat een indicatie van een structurele wijziging van de prijzen en is geen sprake van een tijdelijk markteffect. Een stijging van de index houdt in dat de aanbestedingskosten hoger uitkomen dan vooraf is geschat. Een verklaring hiervoor is de krapte op de markt.

## Bijkomende kosten:

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

## Bruto vloeroppervlakte (BVO):

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

## Commercieel vastgoed:

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

## Huurprijs:

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

## Metafoor Residex:

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

## Metafoor Regio Residex Middenland:

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

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

## De vier NVM-regio's betreffen:

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

## Opnameniveau:

Verhuur- en verkooptransacties die op de vrije markt plaatsvinden.

## Residuele grondwaarde:

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

## Transactieprijs:

De werkelijk betaalde prijs van een verkochte woning.

## Transactieprijs per m<sup>2</sup>:

Prijs per m<sup>2</sup> GBO van de woning. Het cijfer geeft in principe het meest accurate beeld van de ontwikkeling in de woningmarkt.

## Stichtingskosten:

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

## Verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO):

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

## Woningprijsontwikkeling:

Woningmarktanalyse van bestaande koopwoningen en nieuwbouwwoningen (NVM).

# BRONNEN

## Opbrengsten woningmarkt

ABN AMRO (2022a). Woningmarktmonitor juli 2022.

CBS (2022a). Consumentenvertrouwen in juni op laagste niveau ooit.

CBS (2022b). Omzet in de bouw ruim 8% hoger.

ING (2022). Woningbouw: Gestegen nieuwbouwprijzen vooral gunstig voor grondbezitter en projectontwikkelaar.

NVM (2022a). Analyse woningmarkt tweede kwartaal 2022.

NVM (2022b). Marktoverzicht Nederland Q2 2022.

Vereniging Eigen huis (2022). Eigen Huis Marktindicator.

## Kosten

BDB (2022). Bouwkostendata.

Bouwkostenindex.nl (2022). Indexcijfers bouwkosten.

Cobouw (2022a). Bouwmonitor juni 2022.

Cobouw (2022b). Prijzen staal en wapening dalen, maar blijven uitzonderlijk hoog.

Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling (2022). Actualisatie parameters 2022.

Financieel Dagblad (2022). Inflatie en materiaalschaarste leiden tot uitstel woningbouwprojecten.

## Grondopbrengsten woningbouw

Kadaster. Vastgoedcijfers: Bouwkavels (2022).

## Commercieel vastgoed

BNP Paribas Real Estate (2022). Netto aanvangsrendementen commercieel vastgoed.

Bouwkostenindex (2022). Indexcijfers bouwkosten.

Bouwinvest (2022). Vastgoedmarkt in herstel, maar tweedeling versterkt.

Cushman & Wakefield (2022). Leegstand kantoren op historisch laag niveau.

NVM (2022c). Dynamische deelmarkten vertonen divers beleid.

Rabobank (2022a). Maakt vastgoed zich wel (genoeg) zorgen?

Rabobanke (2022b). Onderkant kantorenmarkt raakt achterop.

## Rente en inflatie

ABN AMRO (2022b). Hypotheekrente verwachting: Lange en korte rente stijgt beperkt.

ABN AMRO (2022c). Inflatie blijft tot eind 2023 verhoogd.

CBS. Inflatie daalt naar 8,8% in mei (2022c).

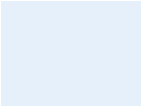
De Hypotheekshop (2022). Hypotheekrentetarieven.

ECB. Euro area 10-year Government Benchmark bond yield – Yield (2022a).

ECB. Monetary policy decisions (2022b).

Euribor. 12 maanden Euribor rente (2022).

NOS (2022). ECB na spoefbijeenkomst: we gaan Zuid-Europa met schulden helpen.



## COPYRIGHT

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

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



**METAFOOR**  
**RUIMTELIJKE**  
**ONTWIKKELING**