



KWARTAALBERICHT

Q4
2021

METAFOOR
Ruimtelijke
Ontwikkeling

INLEIDING EN SAMENVATTING

Inleiding

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

Daarnaast treft u de Metafoor Residex: de graadmeter voor grondwaardeontwikkeling voor woningbouw in Nederland en 'Middenland'. Onder het Middenland worden de gemeenten beschouwd die enerzijds niet hoogstedelijk en anderzijds niet agrarisch zijn.

Naast de Metafoor Residex komt de index van het Kadaster aan bod. Beide indexen geven de ontwikkeling van de grondwaarde voor woningbouw weer. Het verschil is dat de Metafoor Residex gebaseerd is op een residuele grondwaarde berekening. De index van het Kadaster is gebaseerd op feitelijk gerealiseerde transactiepreisen.

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

Samenvatting

Ook in het vierde kwartaal kwam er nog geen einde in zicht voor de krapte op de woningmarkt. In dit kwartaal zijn de woningprijzen dan ook weer sterk gestegen. De gemiddelde bestaande woning is 4,29% duurder dan in het voorgaande kwartaal, en 19,67% duurder in vergelijking met vorig jaar. Het aanbod is nog steeds erg laag, de krapte-indicator van het NVM is nog verder gedaald naar 1,3.

De woningbouwkosten zijn minder hard gestegen dan in eerdere kwartalen. Het afgelopen kwartaal betrof deze stijging 0,38%. De schaarste naar bouw materiaal heeft in 2021 gezorgd voor sterke prijsstijgingen, maar dit kwartaal lijkt een stabilisatie te ontstaan. Het blijft nog maar de vraag of die stabilisatie zich voortzet in 2022.

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 6,99%. De werkelijke prijzen van bouwkavels zijn zelfs met 7,17% gestegen, aldus het kadaster.

De commerciële vastgoedmarkt laat ten opzichte van het vorige kwartaal over het algemeen een stabiele trend zien. Hoewel het door de coronapandemie al een tijd onzeker is wat de toekomst van het kantoorvastgoed zal zijn, was de leegstand in het vierde kwartaal bijna op de laagste stand sinds 2002. De vraag naar logistiek vastgoed is nog steeds zeer hoog terwijl die naar winkelvastgoed laag blijft.

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	2
SAMENVATTING	2
WONINGMARKT	
WONINGPRIJSONTWIKKELING	5
WONINGBOUWKOSTEN	7
GRONDPRIJZEN WONINGBOUW	9
KOSTENONTWIKKELING GROND-, WEG- EN WATERBOUW	11
COMMERCIEEL VASTGOED	12
ONTWIKKELING RENTE	14
ONTWIKKELING INFLATIE	15
BEGRIPPEN	16
BRONNEN	17



GRONDWAARDE ONTWIKKELINGEN



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

Index & grondwaarde per m ²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 3e kwartaal	Na 4e kwartaal	= '21Q3-'21Q4	= '20Q4-'21Q4
259,12	277,22	6,99%	84,32%
100,60	107,82	7,17%	9,09%
197,31	219,27	11,13%	93,14%

WONINGBOUW PRIJS ONTWIKKELINGEN



NVM huizenprijs bestaande woningen per m² (gem.) incl. BTW
 NVM huizenprijs nieuwbouwwoningen per m² (gem.) incl. BTW
 Aantal verkochte bestaande woningen
 Aantal verkochten nieuwbouwwoningen

Gewogen gemiddelde en aantallen		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 3e kwartaal	Na 4e kwartaal	= '21Q3-'21Q4	= '20Q4-'21Q4
3.775	3.922	3,89%	29,74%
3.748	3.920	4,60%	14,00%
46.904	51.745	10,32%	-23,15%
11.594	11.594	0,00%	-16,67%

WONINGBOUWKOSTEN ONTWIKKELINGEN



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

Index		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 3e kwartaal	Na 4e kwartaal	= '21Q3-'21Q4	= '20Q4-'21Q4
103,80	105,75	1,89%	4,19%
105,09	106,84	1,67%	8,48%

KOSTEN



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

Index		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 3e kwartaal	Na 4e kwartaal	= '21Q3-'21Q4	= '20Q4-'21Q4
104,74	105,57	0,80%	5,98%
103,84	106,23	2,30%	4,76%

RENTE



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

Rentepercentage		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 3e kwartaal	Na 4e kwartaal	= '21Q3-'21Q4	= '20Q4-'21Q4
-0,49%	-0,48%	0,02pp	-0,01pp
0,20%	0,28%	0,08pp	0,37pp

CONSUMENTENVERTROUWEN



Consumentenvertrouwen woningmarkt (EHMI)

Index		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 3e kwartaal	Na 4e kwartaal	= '21Q3-'21Q4	= '20Q4-'21Q4
102,67	100,00	-2,60%	-1,64%



WONINGBOUWPRIJSONTWIKKELING

Woningprijzen stijgen nog steeds en het aanbod blijft dalen. Een bestaande woning kost in Nederland gemiddeld €438.000,- en wordt binnen 23 dagen verkocht. Een nieuwbouwwoning kost gemiddeld €466.000,-.

Ontwikkelingen bestaand aanbod

De gemiddelde transactieprijs voor alle bestaande woningtypen samen bedroeg in het vierde kwartaal € 438.000,- (NVM, 2022). Dit is een stijging van 4,29% in vergelijking met het derde kwartaal en een stijging van 19,67% op jaarbasis. Per vierkante meter woonoppervlak werd voor een bestaande woning in het vierde kwartaal gemiddeld € 3.922,- betaald, ten

opzichte van € 3.775,- in het derde kwartaal (een stijging van 3,89%). Een groot deel van de woningen werd boven de vraagprijs verkocht. In het derde kwartaal van 2021 betraf dit 78%, in het vierde kwartaal zelfs 80% (NVM, 2022).

De gemiddelde verkooptijd van koopwoningen is, met 23 dagen, gelijk gebleven aan de verkooptijd in het derde kwartaal (NVM, 2022). Het aantal te koop staande woningen daalt nog

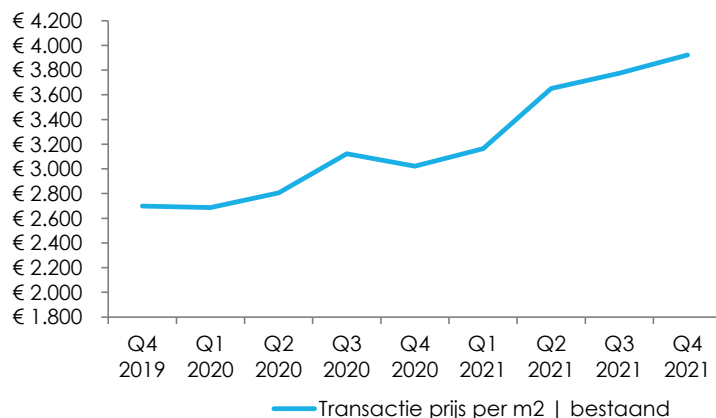
steeds en daarmee blijft het aanbod historisch laag. NVM stelde dat er aan het eind van het vierde kwartaal ca. 22.600 woningen te koop stonden. In het hele kwartaal hebben er ca. 51.700 woningtransacties plaatsgevonden. Dat zijn bijna 5.000 transacties meer dan in het derde kwartaal, desondanks is op jaarbasis nog een flinke daling zichtbaar (-23,15%). Op korte termijn houdt de krapte op de woningmarkt dus nog steeds aan.

Ontwikkelingen nieuwbouwwoningen

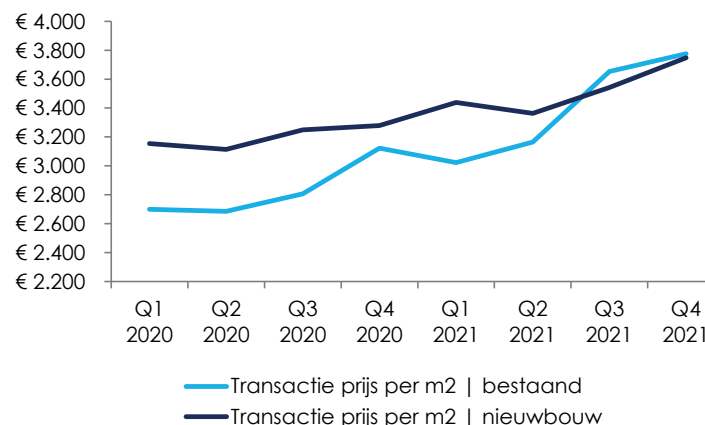
De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwwoningen is in het vierde kwartaal gestegen naar € 466.000,-. Dat is een stijging van 14,00% ten opzichte van een jaar eerder en 4,60% ten opzichte van het vorige kwartaal (NVM, 2022). Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen is met een aantal van ca. 8.000 met 16,67% gedaald ten opzichte van een jaar eerder. Dat aantal is vergelijkbaar met het derde kwartaal (NVM, 2022).

De cijfers van zowel bestaande- als nieuwbouwwoningen tonen aan dat de krapte nog niet voorbij is. Het aanbod neemt af en de prijzen blijven stijgen. De NVM-krapte indicator is gedaald ten opzichte van het derde kwartaal: deze staat op 1,3. 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 2,2 in het vierde

Gewogen gemiddelde woningprijs per m²
NVM



Prijs bestaande- en nieuwbouwwoningen per m²
NVM



WONINGMARKT

kwartaal. Ook dit is echter een daling.

Er worden de afgelopen jaren structureel meer vergunningen afgegeven dan er nieuwbouwwoningen worden verkocht. In 2019 werden ca. 58.000 vergunningen voor de bouw van nieuwe woningen afgegeven en 42.517 nieuwbouwwoningen verkocht. In 2020 waren dit er respectievelijk 67.200 en 50.800 en in 2021 66.321 (exclusief de maand december) en 50.580. Dit zou kunnen betekenen dat op lange termijn de krapte afneemt. Of dit daadwerkelijk zal gebeuren hangt echter samen met onder andere bevolkingsgroei en de groei van het aantal huishoudens, maar vooral met of de stijgende trend in het aantal bouwvergunningen aanhoudt. Of dat zo zal zijn, is echter nog zeer onzeker (Vastgoedmarkt, 2022; Stadszaken, 2022).

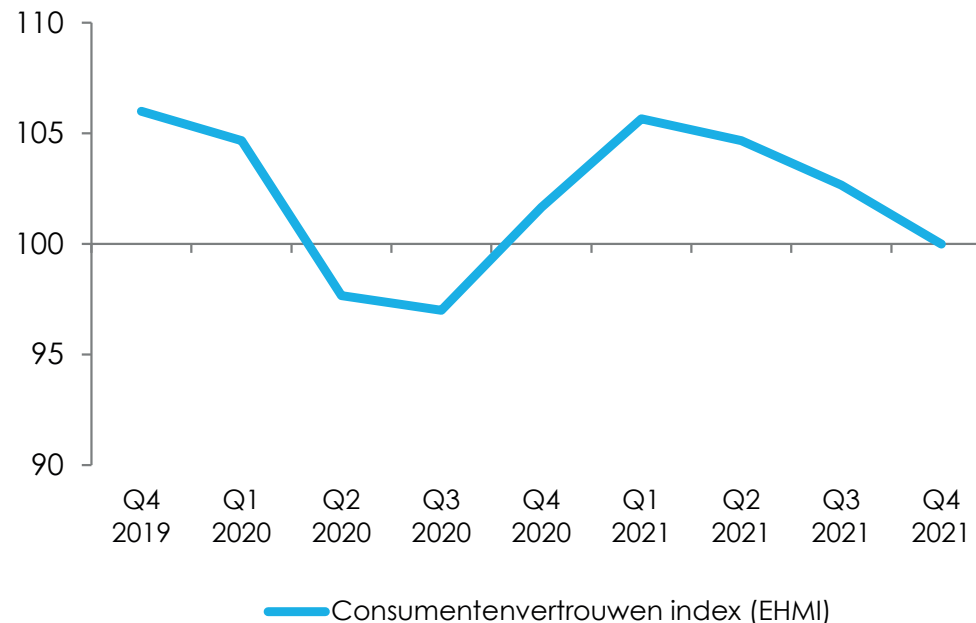
Consumentenvertrouwen positief

Sinds het begin van 2021 is het consumentenvertrouwen steeds verder

gedaald, al is het nog net positief. Het consumentenvertrouwen is gedaald van 102,67 in het derde kwartaal naar 100,00 in het vierde kwartaal (VEH, 2021). De redenen hiervoor zijn de door woonconsumenten verwachte

rentestijging en de minder gunstige koopomstandigheden (het beperkte aanbod). Vereniging Eigen Huis verwacht dat de marktindicator komende tijd onder de 100 zal zakken en dus negatief wordt.

Consumentenvertrouwen woningmarkt
Vereniging Eigen Huis



WIST JE DAT

Er steeds minder huizen te koop staan?

Schaarser, duurder en minder verkocht: er staan steeds minder huizen te koop, terwijl de huizenprijzen maar blijven stijgen. In 2020 werden er 172.000 woningen verkocht, in 2021 waren het nog maar 140.000.

Bron: NOS. (2022)

€ WONINGBOUWKOSTEN

De woningbouwkosten zijn ook in het vierde kwartaal van 2021 verder gestegen. Deze stijging is iets afgezwakt ten opzichte van de eerste drie kwartalen in 2021.

Ontwikkeling woningbouwkosten

De jaarmutatatie (Q4 2020 – Q4 2021) van de woningbouwkosten bedroeg 4,55%. De bouwkostenstijging bedroeg in het vierde kwartaal van 2021 0,38%, aanzienlijk lager dan de stijging in het derde kwartaal van 1,55%. De woningbouwkostenstijging is daarmee in het vierde kwartaal vafgezwakt

ten opzichte van de eerste drie kwartalen in 2021.

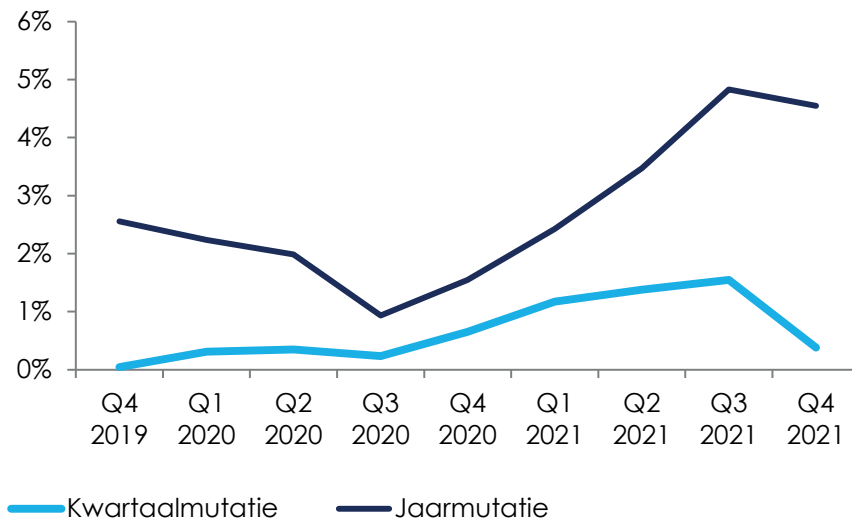
De bouwkostenindex laat enkel de directe loon- en materiaalkosten zien. De aanbestedingsindex van het Bouwkostenkompas maakt daarnaast inzichtelijk hoe de markt zich beweegt door te kijken naar de prijsopslag die aannemers kunnen vragen voor het

bouwen van woningen als gevolg van de marktvraag.

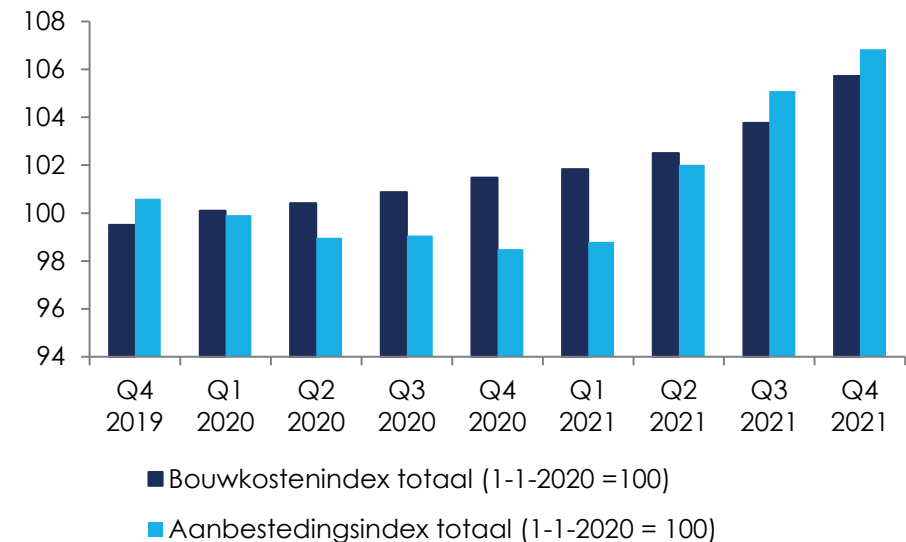
Het afgelopen kwartaal is de aanbestedingsindex met 1,67% gestegen. Op jaarbasis betreft de stijging 8,48% (Bouwkostenindex, 2022). Deze forse jaarmutatatie is met name veroorzaakt door de sterke stijging van de aanbestedingsindex in het tweede en derde

kwartaal van 2021. Net als in het derde kwartaal ligt de aanbestedingsindex in het vierde kwartaal hoger dan de bouwkostenindex. Aanbestedingen staan nog steeds onder druk door de bouwkostenstijgingen.

Ontwikkeling bouwkosten woningbouw in %
BDB.eu



Bouwkosten- en aanbestedingsindex
bouwkostenkompas.nl



WONINGMARKT

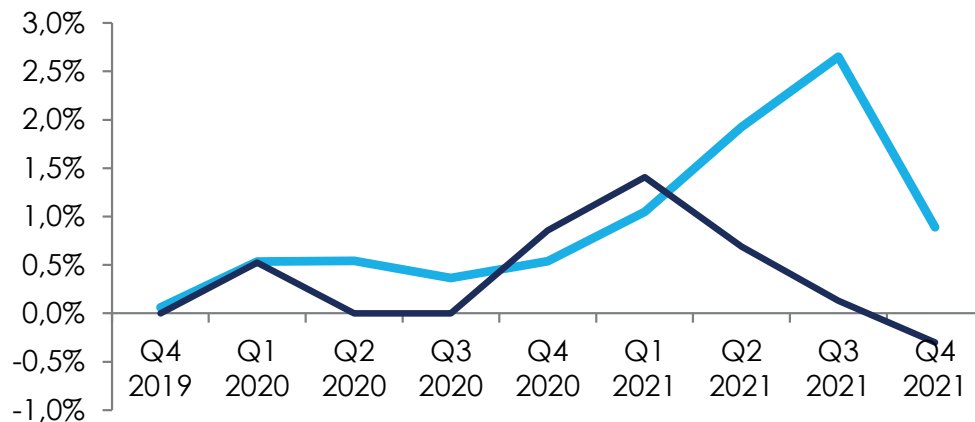
Materiaaltekort op de bouwmarkt

De stijging van de bouwkosten- en aanbestedingsindex wordt grotendeels veroorzaakt door schaarste van bouwmaterialen en een aanhoudend tekort aan bouw personeel. Met name de kosten van bouwmaterialen zijn in

2021 fors gestegen met 6,61% (BDB, 2022). Ondanks het blijvende tekort aan bouw personeel stegen de personeelskosten relatief minder hard in 2021 met 1,93% (BDB, 2022). In het kwartaalbericht van Q3 2021 werd voorspeld dat de schaarste aan bouwmaterialen zou afnemen in 2022. De

eerste signalen van stabilisatie zijn op te merken uit de kwartaalcijfers van Q4 2021.

Ontwikkeling materiaal- en personeelskosten BDB.nl



— Kwartaalmutatie materiaal
— Kwartaalmutatie personeel

WIST JE DAT

Huurprijzen op het hoogste niveau zijn sinds de start van de metingen?

De huren in vrije sector rijzen naar het hoogste niveau sinds het begin van de metingen in 2010. In het vierde kwartaal van 2021 betaalden nieuwe huurders gemiddeld 5,3% meer dan het jaar daarvoor. Vooral 'kale huurwoningen' werden duurder, gemiddeld betaalden huurders per vierkante meter € 14,42 meer, 20,9% meer dan het jaar daarvoor.

Bron: NOS. (2022)

GRONDPRIJZEN WONINGBOUW

De Metafoor Regio Residex van Midden Nederland stijgt harder dan de gemiddelde (theoretische) grondprijs van het hele land, onder andere wegens de al hoge prijzen in de randstad.

Metafoor Residex: Graadmeter voor de theoretische waarde van woningbouwgrond

Op basis van woningmarktcijfers 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 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.

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 gestegen; namelijk met 11,13%. Zoals eerder benoemd betreft dit slechts een theoretische stijging. De stijging is onder andere te verkla-

ren door de aantrekkende vraag naar woningen buiten de Randstad. Die aantrekkende vraag ontstaat deels door de hoge woningprijzen in de Randstad. Met name de gebieden in regio Midden Nederland kennen een sterke woningprijsstijging.

Kadaster: geregistreeerde prijzen woningbouwkwavels

De Residex betreft een theoretische grondprijs en schommelt sterk met de markt mee. In de praktijk zijn grondprijzen normaliter stabielier dan de theorie laat zien. De prijzen laten zich slechts beperkt beïnvloeden door de marktontwikkelingen. In de praktijk blijkt dat gemeenten de grondprijzen maar mondjesmaat verhogen. Afgelopen twee kwartalen blijkt echter dat de grondprijzen ook in de praktijk hard stijgen.

Dat is te zien aan de gemiddelde transactiepreisen van woningbouwkwavels in heel Nederland die door het Kadaster worden bijgehouden. De prijsstijging ten opzichte van het vorig kwartaal

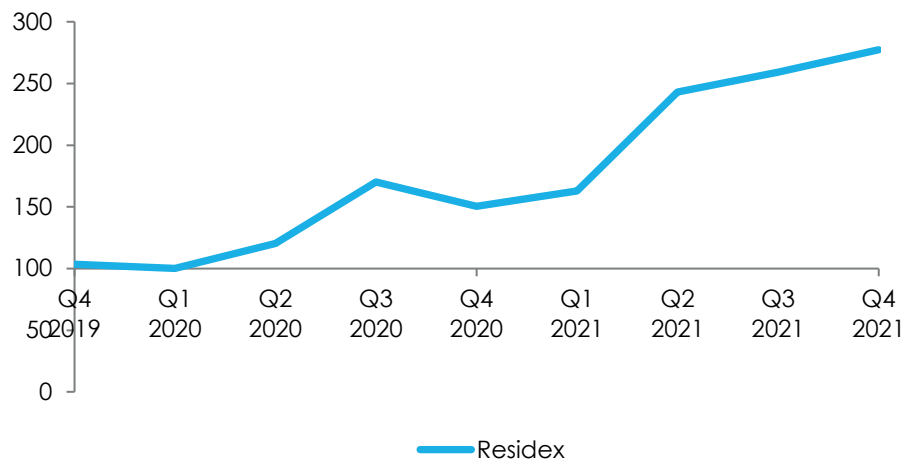
**Indexcijfer prijsontwikkeling bouwkwavels
Kadaster
Q1 2020 = 100**



WONINGMARKT

is 7,17%, met een gemiddelde grondprijs van € 549,70 per m². In het vierde kwartaal van 2021 hebben de grondprijzen opnieuw de hoogste stand van het afgelopen decennium bereikt. In vergelijking met een jaar eerder (Q4 2020) is de gemiddelde grondprijs gestegen met 9,09%.

Metafoor Residex



WIST JE DAT

Gemeenten hun grondprijzen verhogen?

Gemeenten zijn alerter en actiever door gestegen woningprijzen: waar voor 2021 slechts 50% van de gemeenten een grondprijsstijging voor woningbouw doorvoerde, doet maar liefst 70% dit voor 2022.

Bron: STEC. (2021)

KOSTENONTWIKKELING GROND-, WEG- EN WATERBOUW

De stijging van de GWW-kosten is in het vierde kwartaal van 2021 afgezwakt. Na een jaar met flinke stijgingen lijkt daarmee stabilisatie in zicht.

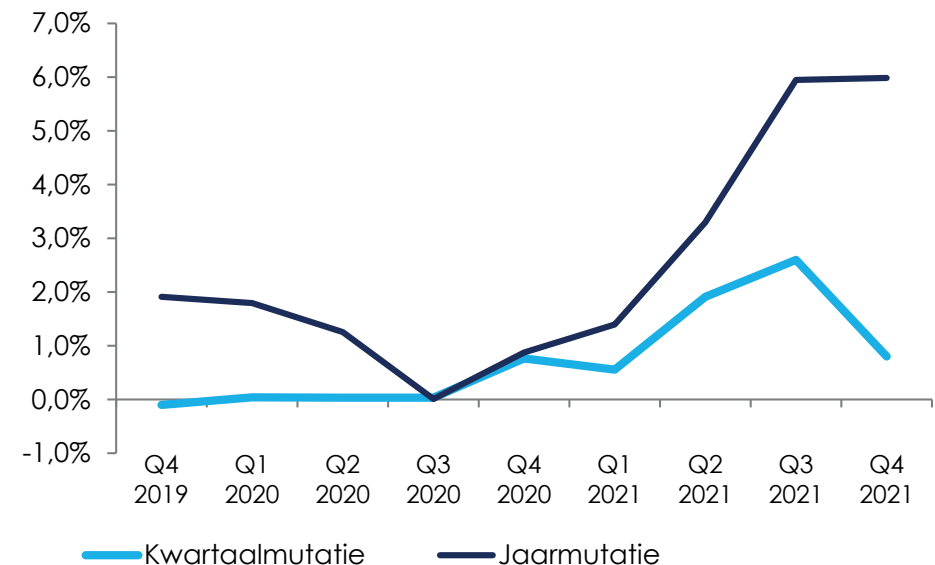
Bouwkostenindex GWW

Afgelopen kwartaal zijn de GWW-kosten gestegen met 0,80%. In het voorgaande kwartaal betrof die stijging nog 2,60%. In één jaar tijd is dit een stijging van 5,98% (BDB, 2022). Daarmee is de kwartaalmutatie lager dan in Q3 en Q2 van 2021 (resp. 2,60% en 1,91%), maar ligt de jaarmutatie nog steeds erg hoog.

Materiaal en personeel

De ontwikkeling van de GWW-kosten is vergelijkbaar met die van de woningbouwkosten. De grootste drijfveer achter de GWW-kostenstijging lijkt de stijging van de prijzen van bouwmaterialen; deze stegen in Q4 2021 met 1,33% (BDB, 2022). In Q4 2021 daalde de personeelskosten licht (-0,08%), dit is voor het eerst sinds Q1 2020 (BDB, 2022). Per saldo wordt in 2022 een stijging van boven het langjarige inflatiegemiddelde verwacht voor de GWW-kosten (Metafoor, 2021).

Ontwikkeling GWW-kosten in %



COMMERCIEEL VASTGOED

COMMERCIEEL VASTGOED

Op de markt voor commercieel vastgoed is een gemengd beeld waarneembaar. Waar de kantorenmarkt nog veel onzekerheid kent, lijkt de bedrijfsruimtemarkt profijt te hebben van de nieuwe vraag die tijdens de Coronacrisis is ontstaan. Binnen de markt voor winkelvastgoed is tevens een gemengd beeld waarneembaar.

Kantorenmarkt

Voor het vierde kwartaal op rij is de ingebruikname van kantoorruimte gestegen. De totale ingebruikname in 2021 is uitgekomen op 1.040.000 m² (Cushman & Wakefield, 2022). De leegstand van kantoorruimte staat met 8,4% dan ook bijna op de laagste stand sinds 2002. Waar aanvankelijk verwacht werd dat de pandemie zou zorgen voor een afname in de vraag naar kantoorruimte, blijkt het tegendeel waar. Wel is er een verschuiving zichtbaar in het type kantoorvastgoed dat goed in de markt ligt. Eigenschappen als duurzaamheid, kwaliteit en gezondheid spelen een steeds grotere rol. Daarnaast is er voornamelijk vraag naar kantoorruimte op A-locaties. Dit zijn met name stadscentra en grote OV-hubs.

Vanaf 1 januari 2023 dienen kantoren minimaal energielabel C te hebben. Met nog minder dan een jaar te gaan voldoet zo'n 43% van het kantooroppervlakte hier nog niet aan. Eigenaren van deze kantoren riskeren een boete

of zelfs sluiting (Colliers, 2022a). Sluiting van dit vastgoed zal een tekort aan kantoren in de hand kunnen werken.

De hoge vraag naar kwalitatief hoogwaardig vastgoed heeft geleid tot een lichte stijging van het bruto aanvangsrendement naar 4,10% op toplocaties.

Bedrijfsruimtemarkt

Voor bedrijfsruimtevastgoed is 2021 een recordjaar geweest als gekeken wordt naar het beleggingsvolume. De vraag naar vastgoed dat geschikt is voor stadslogistiek en lichte industrie zijn hiervan de oorzaak (JLL, 2022).

De grote vraag naar ruimte voor met name logistiek vastgoed resulteert in stijgende grondprijzen. Daarnaast is beleid er veelal op gericht om 'verdozing' van het landschap tegen te gaan, wat het aanbod van logistieke locaties afremt. De waardeontwikkeling voor industrieel en logistiek vastgoed lag in 2021 dan ook op 2,0%. Voor 2022 en 2023 wordt een nog sterkere stijging verwacht (ABN Amro, 2022).

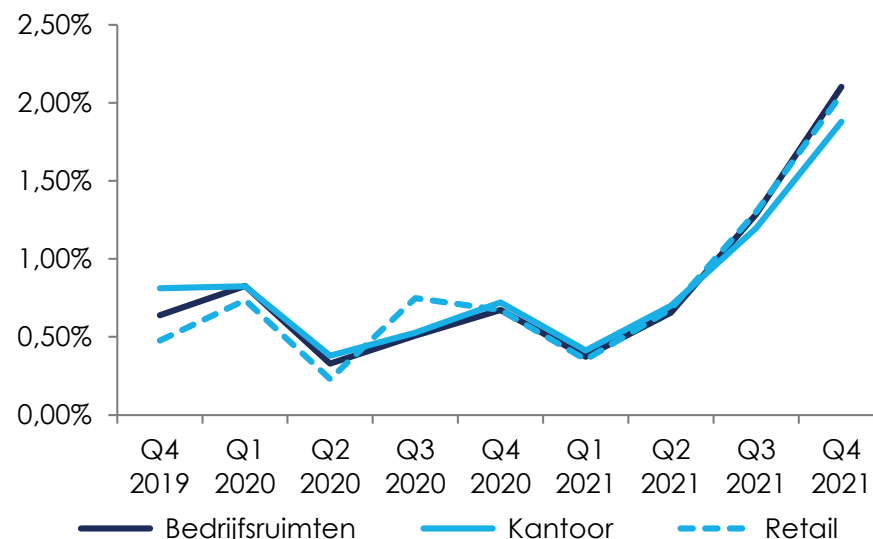
Het bruto aanvangsrendement voor logistiek vastgoed bevindt zich al enkele kwartalen op het lage niveau van 4,00% op toplocaties.

Winkelruimtemarkt

De Coronapandemie heeft verschillende effecten gehad op de winkelruimtemarkt. Door de maatregelen van het kabinet tegen verspreiding van het virus zijn voornamelijk winkels met niet-essentiële producten veelal gesloten geweest. Dit heeft voornamelijk op binnensteden een negatieve invloed gehad, doordat relatief veel van dit soort winkels zich hier bevinden. In

Kwartaalmutatie bouwkosten commercieel vastgoed%

Bouwkostenindex



wijk- en buurtcentra zijn daarentegen veel winkels met essentiële producten gesitueerd. Hierdoor zijn de gevolgen van de pandemie voor dit soort centra kleiner dan voor binnensteden (Colliers, 2022b).

Ondanks de strenge maatregelen rondom Corona is de winkelleegstand landelijk fors gedaald: gemeten in aantal panden daalde de leegstand van 7,5% naar 6,8%. Dit heeft voorname-

lijk te maken met het transformeren van winkelvastgoed tot woningen. Het gros van de omgebouwde winkels bevindt zich in grote steden, buiten de winkelgebieden (Locatus, 2022). De vraag naar woningen is hier het hoogst, terwijl deze winkels relatief minder waard zijn.

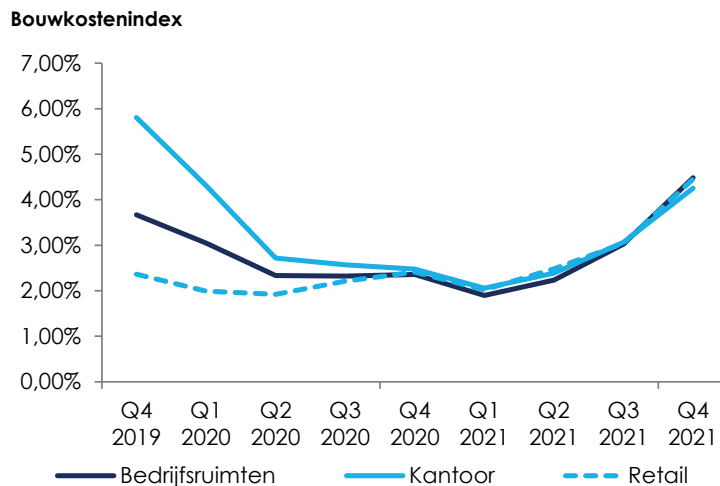
Het bruto aanvangsrendement voor winkelvastgoed bevindt zich al enkele kwartalen op 4,90% voor toplocaties.

Bouwkosten commercieel vastgoed

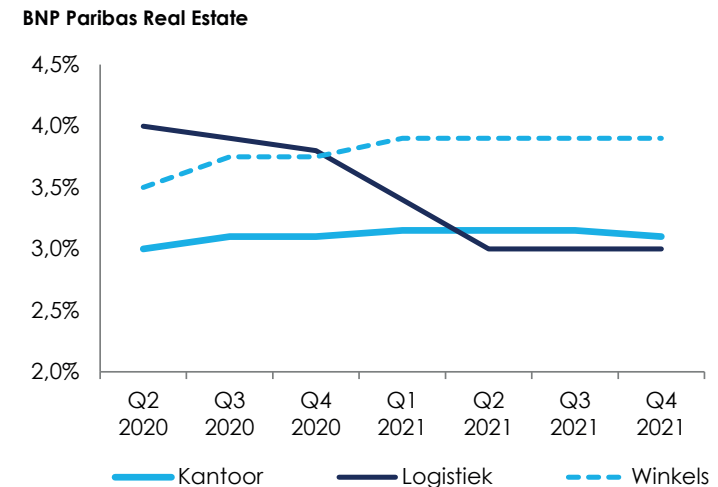
De bouwkosten voor bedrijfsruimten, kantoren en retail hebben ten opzichte van het derde kwartaal wederom een stijging doorgemaakt. De bouwkosten stegen respectievelijk met 2,10%, 1,88% en 2,05%. Ten opzichte van het vierde kwartaal in 2020 betreft de jaarmutatatie respectievelijk 4,48%, 4,25% en 4,45% (Bouwkostenindex,

2021). De bouwkosten voor commercieel vastgoed laten in algemene zin eenzelfde trend zien als de bouwkostenindex voor woningbouw. Bouwbedrijven geven aan veel problemen te kennen met stikstof en de levering van bouwmaterialen. Ook de momenteel hoge transportkosten vertalen zich door in de bouwkosten.

Jaarmutatatie bouwkosten commercieel vastgoed%



Ontwikkeling Net Initial Yield (NIY)



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 0,01%-punt. Het rendement op de langjarige rente steeg. De 10-jaarsrente in het Eurogebied steeg van 0,20% naar 0,28%.

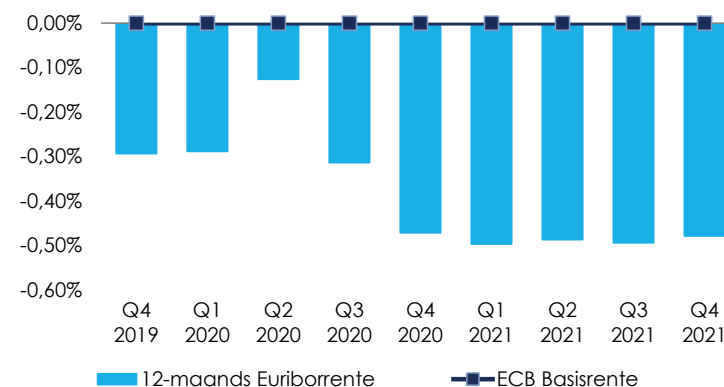
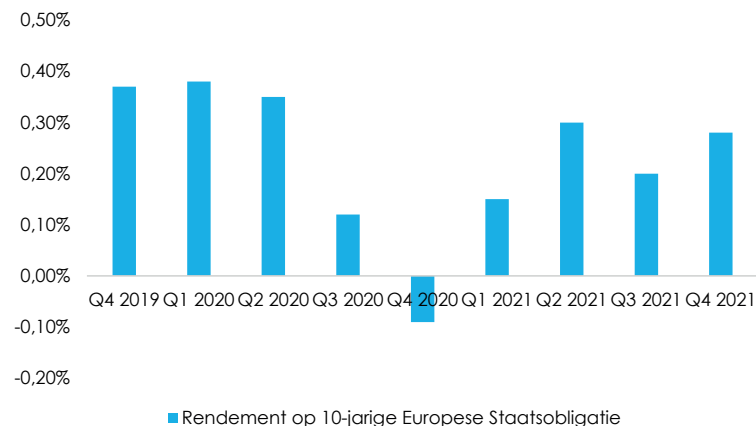
Kortlopende rente

De 12-maands Euribor (Euro Interbank Offered Rate), de rente die de Europese banken onderling hanteren, ligt in het vierde kwartaal van 2021 op -0,48% en stijgt daarmee met 0,01%-punt ten opzichte van het derde kwartaal van 2021 (ECB, 2021). Op jaarbasis is sprake van een lichte daling van 0,01%-punt. De kortlopende rente is vrij stabiel en nog steeds historisch laag. Dit is het gevolg van het opkoopprogramma van de ECB in verband met de coronacrisis (PEPP). Op deze manier probeert de Europese Centrale Bank de economische ontwikkeling aan te jagen. In het vierde kwartaal is een begin gemaakt aan het afbouwen van het coronasteunprogramma. Na maart 2022 wordt het opkopen van obligaties terugschroefd naar €0. Het opkoopprogramma dat tijdens de financiële crisis (van 2008) werd opgetuigd om de gevolgen van de crisis tegen te gaan wordt juist uitgebreid van €20 miljard naar €40 miljard. Het totale bedrag waarvoor de ECB obligaties opkoopt gaat daarmee wel om-

laag. (NOS, 2021).

Langjarige rente

In het vierde kwartaal van 2021 is de 10-jaarsrente in het Eurogebied gestegen van 0,20% naar 0,28%. Afgelopen kwartaal steeg het rendement op staatsobligaties dus met 0,08%-punt (DNB, 2021). Op jaarbasis is dit een lichte stijging van 0,37%-punt. Het rendement is daarmee vrij stabiel te noemen. De hoge inflatie in de Eurozone en in Nederland zou impact kunnen hebben op de langjarige rente. De ECB gaat ervan uit dat de hoge inflatie zeker tot en met de zomer van 2023 zal duren, zo niet langer. De ECB neemt vooralsnog geen rentemaatregelen, daarvoor moet eerst het opkoopbeleid worden afgebouwd. Daarom wordt voor de komende tijd een stabiele tot licht stijgend rentepercentage verwacht (NOS, 2021).

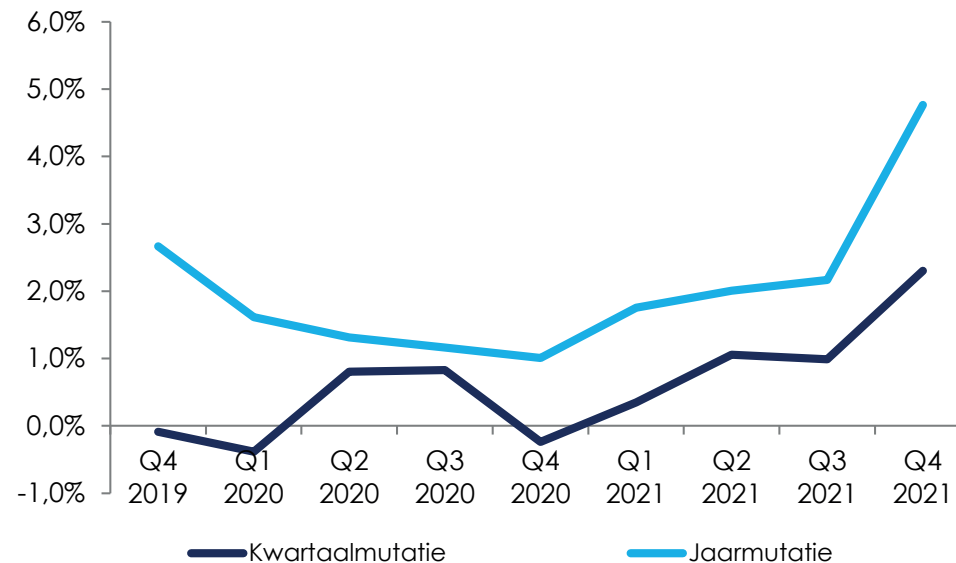
12-maands Euribor
ECB**Langjarige rente**
DNB / ECB

INFLATIE

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

Ten opzichte van vorig kwartaal is de index gestegen met 2,30%. Op jaarbasis betreft de mutatie 4,76% (zie figuur). De oorzaak van de stijging van de inflatie is nog steeds hoofdzakelijk de prijsontwikkeling van energie (elektriciteit, gas en overige brandstoffen). Gas was in november 53,0% duurder dan een jaar eerder. In oktober was dit nog 39,6%. Op jaarbasis nam in november de prijs van elektriciteit met 74,9% toe. In oktober was dit nog 39,6% (CBS, 2021b).

Ontwikkeling CPI-index in %



WIST JE DAT

De huidige inflatie de hoogste is in bijna 40 jaar?

Als gevolg van gestegen energieprijzen, steeg de inflatie in november 2021 naar 5,6%, het hoogste niveau sinds 1982.

Bron: CBS. (2021)

BRONNEN EN BEGRIPPENLIJST

BEGRIPPENLIJST

Aanbestedingsindex bouwkosten:

Correctie op de aanneemsom per m² BVO. De aanbestedingsindex maakt niet-structurele (markt)effecten inzichtelijk. Dit gebeurt op basis van nacalculatie. De markteffecten bestaan voor het grootste gedeelte uit kortingen en/of opslagen die aannemende partijen geven om in moeilijke tijden opdrachten te genereren en in goede tijden te profiteren van een krappe markt. Wanneer aannemers over een langere periode hogere of lagere prijzen rekenen, dan is dat een indicatie van een structurele wijziging van de prijzen en is geen sprake van een tijdelijk markteffect. Een stijging van de index houdt in dat de aanbestedingskosten hoger uitkomen dan vooraf is geschat. Een verklaring hiervoor is de krapte op de markt.

Bijkomende kosten:

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

Bruto vloeroppervlakte (BVO):

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

Commercieel vastgoed:

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

Huurprijs:

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

Metafoor Residex:

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

Metafoor Regio Residex Middenland:

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

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

De vier NVM-regio's betreffen:

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

Opnameniveau:

Verhuur- en verkooptransacties die op de vrije markt plaatsvinden.

Residuele grondwaarde:

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

Transactieprijs:

De werkelijk betaalde prijs van een verkochte woning.

Transactieprijs per m²:

Prijs per m² GBO van de woning. Het cijfer geeft in principe het meest accurate beeld van de ontwikkeling in de woningmarkt.

Stichtingskosten:

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

Verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO):

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

Woningprijsontwikkeling:

Woningmarktanalyse van bestaande koopwoningen en nieuwbouwwoningen (NVM).

BRONNEN

Opbrengsten woningmarkt

Kadaster. *Ontwikkeling transactie-prijzen woningbouwkavels* (2022).

NVM. *Analyse woningmarkt 4e kwartaal 2021* (2022).

NVM. *Marktcijfers koopwoningmarkt* (2022).

NVM. *Kwartaalcijfers nieuwbouw* (2022).

Stadszaken. *2021 mogelijk recordjaar voor bouwvergunningen en toch reële kans op woningterkort* (2021).

Vastgoedmarkt. *Aantal bouwvergunningen stijgt met 7,5 procent in 2021* (2021).

Vereniging Eigen Huis. *Eigen Huis Marktindicator* (2022).

Kosten

BDB. *Bouwkostendata* (2022).

Bouwkostenindex.nl. *Indexcijfers bouwkosten* (2022).

Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling. *Outlook Grondexploitaties 2022* (2021).

ING. *Outlook Bouw 2022* (2021).

Commercieel vastgoed

ABN Amro. *Vastgoed profiteert van stevige werkgelegenheid* (2022).

BNP Paribas Real Estate. *Prime net yields Q4* (2022).

Colliers. *Sluiting niet-duurzame kantoren kom steeds dichterbij* (2021a).

Colliers. *Corona vergroot succes van wijkwinkelcentra* (2021b).

Cushman & Wakefield. *Grote krapte op kantorenmarkt dreigt* (2022).

JLL. *2021 wederom recordjaar voor de Neerlandse bedrijfsruimtemarkt* (2022).

Locatus. *Spectaculaire daling winkel-leegstand door afname retailpanden* (2021).

Rente en inflatie

CBS. *Consumentenprijzen* (2021a).

CBS. *Hoogste inflatie in bijna 40 jaar* (2021b).

DNB Statistieken. *10-jaarsrente* (2021).

ECB. *Rentetarieven* (2021).

ECB. *12 maanden Euribor rente* (2021).

NOS. *Inflatie blijft ook nog groot deel 2023 hoog, zegt DNB-president Knot* (2021).

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.