

An aerial photograph of a city, likely Amsterdam, with a blue color overlay. The image shows a dense urban landscape with many buildings and a prominent church spire in the distance. The sky is filled with dark, dramatic clouds.

ACTUALISATIE PARAMETERS 2022

Bijstelling parameters grondexploitaties

JULI
2022

METAFOOR
Ruimtelijke
Ontwikkeling

INLEIDING

Inleiding

Eind 2021 is door Metafoor in de Outlook Grondexploitatie 2022 de verwachte ontwikkeling van de belangrijkste kosten- en opbrengstenparameters afgegeven. Door de snel veranderende macro economische omstandigheden wijkt een aantal parameters af van de eind november 2021 verwachte niveaus. Die afwijkingen ontstaan mede als gevolg van de lockdowns in China en de oorlog in Oekraïne, die de logistieke ketens verstoren. In deze korte notitie staan wij stil bij de effecten van deze verstoring en geven we waar nodig een nieuwe voorspelling van de parameters.

Het 'Zero-Covid'-beleid in China heeft een behoorlijke invloed op de Nederlandse economie. De frequente lockdowns in grote Chinese steden leidt er toe dat internationale productieketens verstoord worden. Met name de langdurige sluiting van Shanghai met een van de grootste havens ter wereld leidt tot hoge vervoerskosten van veel in de bouw gebruikte (half)fabrieken.

De gevolgen van de oorlog in Oekraïne zijn in veel Europese landen merkbaar. De door de Europese Unie ingevoerde Rusland-boycot leidt er toe dat veel landen, waaronder Nederland, (gaan) kampen met problemen van gas- en olietoevoer. Deze problematiek heeft een directe doorwerking in de energieprijzen, die fors zijn gestegen en naar verwachting nog verder zullen stijgen. Daarnaast wordt er normaal gesproken veel metaal en hout geïmporteerd uit Rusland en Oekraïne. Verder leidt de verminderde aanvoer van met name graan en zonnebloem olie tot toenemende voedselprijzen. Met name in minder ontwikkelende landen kan dat verstrekende economische en sociale gevolgen hebben. Deze korte notitie gaat in op de parameters die, mede door de verstoorde logistieke ketens, anders zullen zijn dan eind 2021 voorspeld werd.





INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	2
PARAMETERS	4
BOUWKOSTEN EN GWW-KOSTEN	5
RENTE EN INFLATIE	6
HYPOTHEEKRENTE EN WONINGPRIJZEN	7
GRONDWAARDE	8
CONCLUSIE	8
BRONNEN	9



PARAMETERS

In de tabel hiernaast worden enkele geadviseerde parameters uit de Outlook Grondexploitatie 2022 gepresenteerd. De rechtse kolom geeft een bijstelling van deze parameters naar aanleiding van de ontwikkelingen in de eerste helft van 2022.

		OUTLOOK 2022		CORRECTIE	
		2022		2022	
HERZIENING PARAMETERS					
BOUWKOSTEN					
BOUWKOSTEN TOTAAL		MIN	MAX	MIN	MAX
				6,0%	12,0%
 ★★★★	TOP WONINGMARKTGEBIED	3,0%	5,0%		
 ★★★	MIDDEN WONINGMARKTGEBIED	2,0%	4,0%		
 ★	BASIS WONINGMARKTGEBIED	1,0%	3,0%		
OVERIGE KOSTEN					
€ GWW KOSTEN		MIN	MAX	MIN	MAX
		3,0%	5,0%	6,0%	12,0%
RENTE EN INFLATIE					
€ RENTE KORTLOPEND		MIN	MAX	MIN	MAX
		0,6%	0,8%	1,0%	2,0%
€ RENTE LANGLOPEND		-0,3%	-0,1%	2,0%	3,0%
€ INFLATIE - CPI		3,0%	5,0%	7,0%	10,0%

BOUWKOSTEN EN GWW-KOSTEN

De oorlog in Oekraïne heeft ervoor gezorgd dat er nauwelijks handel met Oekraïne en geen handel met Rusland mogelijk is. Dit heeft er via verschillende wegen toe geleid dat de bouwkosten hard stegen in het eerste half jaar van 2022. Bouwmaterialen als metaal en hout worden doorgaans veel geïmporteerd uit Oekraïne en Rusland. De tot stilstand gekomen handelsstromen hebben geleid tot een schaarste aan deze bouwmaterialen, met

prijsstijgingen tot 18,9% op jaarbasis als gevolg (CBS, 2022a). Daarnaast zijn de prijzen van energie ook hard gestegen door de oorlog in Oekraïne. Dit heeft tot gevolg dat de productie van bouwmaterialen waarvoor veel energie benodigd is (bijvoorbeeld cement, isolatiematerialen en staal) veel duurder zijn geworden.

In de Outlook Grondexploitaties 2022 werd verwacht dat de productieketens

van bouwmaterialen weer op het gebruikelijke tempo zouden gaan leveren. De redenatie was dat het grootste deel van de coronacrisis achterwege leek te zijn. Dit had moeten leiden tot een normalisering van de bouwkostenontwikkeling, die op (middel)lange termijn terug zou keren naar 2%, het langjarig streefinflatiepercentage van de ECB. Het uitbreken van de oorlog in Oekraïne was destijds nog niet in zicht en daardoor niet als factor meegenomen

in de voorspellingen voor 2022. De huidige bouwkostenstijgingen overtreffen dus de gegeven verwachtingen. In 2022 zijn de woningbouwkosten tot en met april al zo'n 3,8% gestegen (CBS, 2022a), de GWW-kosten stegen reeds met circa 5% (BDB, 2022). Onderstaande tabel geeft een weergave van de ontwikkeling van woningbouwkosten, uitgesplitst naar materiaal- en looncomponent.

(CBS, 2022)	Inputprijsindex bouwkosten			Ontwikkeling t.o.v. een jaar eerder		
	Totaal BK 2015=100	Looncomponent 2015=100	Materiaalcomp. 2015=100	Totaal BK (%)	Looncomponent (%)	Materiaalcomp. (%)
2021 januari	114	114,8	113,2	2,1	2,2	1,9
2021 februari	114	114,8	113,3	2,1	2,2	2
2021 maart	114,3	115,3	113,4	2,4	2,6	2,1
2021 april	115,1	115,3	115,1	3,6	2,6	4,6
2021 mei	115,9	115,3	116,6	4,4	2,5	6,2
2021 juni	116,9	115,3	118,5	5,2	2,4	7,9
2021 juli	118,2	115,3	121,1	5,4	0,8	10,1
2021 augustus	118	114,1	121,9	5	-0,2	10,2
2021 september	118,3	114,1	122,5	5,4	-0,2	11,1
2021 oktober	118,8	113,8	123,7	6	-0,5	12,5
2021 november	119	113,8	124	6	-0,5	12,5
2021 december	119,2	113,8	124,5	5,3	-1,4	12,1
2022 januari	123,2	118,6	127,8	8,1	3,3	13
2022 februari	123,8	118,6	128,9	8,6	3,3	13,8
2022 maart	125,9	118,7	133	10,2	2,9	17,4
2022 april	127,9	118,8	136,8	11,1	3	18,9

RENTE EN INFLATIE

Rente

Langlopende rente

De hoogte van de langlopende rentetarieven is afhankelijk van ontwikkelingen op de kapitaalmarkt. Onzekerheid op de kapitaalmarkt, door bijvoorbeeld de oorlog in Oekraïne, leidt tot hogere risicopremies en daarmee een hoger rentetarief. Economische ontwikkelingen hebben sneller een doorwerking in de langlopende rentetarieven dan in de kortlopende rentetarieven. Momenteel ligt het langlopende rentetarief op 1,87% (10-jarige Europese Staatsobligatie) (ECB, 2022b). De aanstaande renteverhoging door de ECB is al grotendeels verwerkt in de langlopende rentetarieven. Indien de economische onzekerheid langer aanhoudt, zal dit leiden tot een verdere stijging van de langlopende rente. De Outlook Grondexploitatie adviseerde voor 2022 een bandbreedte van minimaal -0,3% en maximaal -0,1%. De huidige stand van de langlopende rentetarieven ligt al buiten deze bandbreedte. De bandbreedte moet worden bijgesteld naar minimaal 2% en maximaal 3%.

Kortlopende rente

De ontwikkeling van de kortlopende rentetarieven worden grotendeels bepaald door de ontwikkelingen op de geldmarkt (Euribor rente) en door het beleid van de ECB. De ECB heeft reeds aangekondigd het opkoopprogramma in verband met de coronacrisis (PEPP) af te bouwen. Dit opkoopprogramma was destijds ingevoerd om de economie gedurende de coronacrisis aan te jagen, het gevolg van dit beleid was een lage kortlopende rente. Op 9 juni 2022 maakte de ECB bekend dat zij de officiële rentetarieven in juli en september gaan verhogen (ECB, 2022a). Begin juni bedroeg het officiële rentetarief van de ECB -0,5%. De ECB is voornemens om deze in juli met 0,25%-punt te verhogen en in september nog eens met minstens 0,25%-punt te verhogen om de hoge inflatie te bestrijden. Begin juni bedroeg het kortlopende (Euribor) rentetarief 0,42% (Euribor-rates, 2022). De verwachting is dus dat dit rentepercentage verder gaat stijgen naarmate de ECB de officiële rentetarieven heeft verhoogd.

De Outlook Grondexploitatie adviseerde voor 2022 een bandbreedte van minimaal 0,6% en maximaal 0,8%. Met de komende renteverhoging van de ECB, moet deze bandbreedte worden bijgesteld naar minimaal 1% en maximaal 2%.

Inflatie

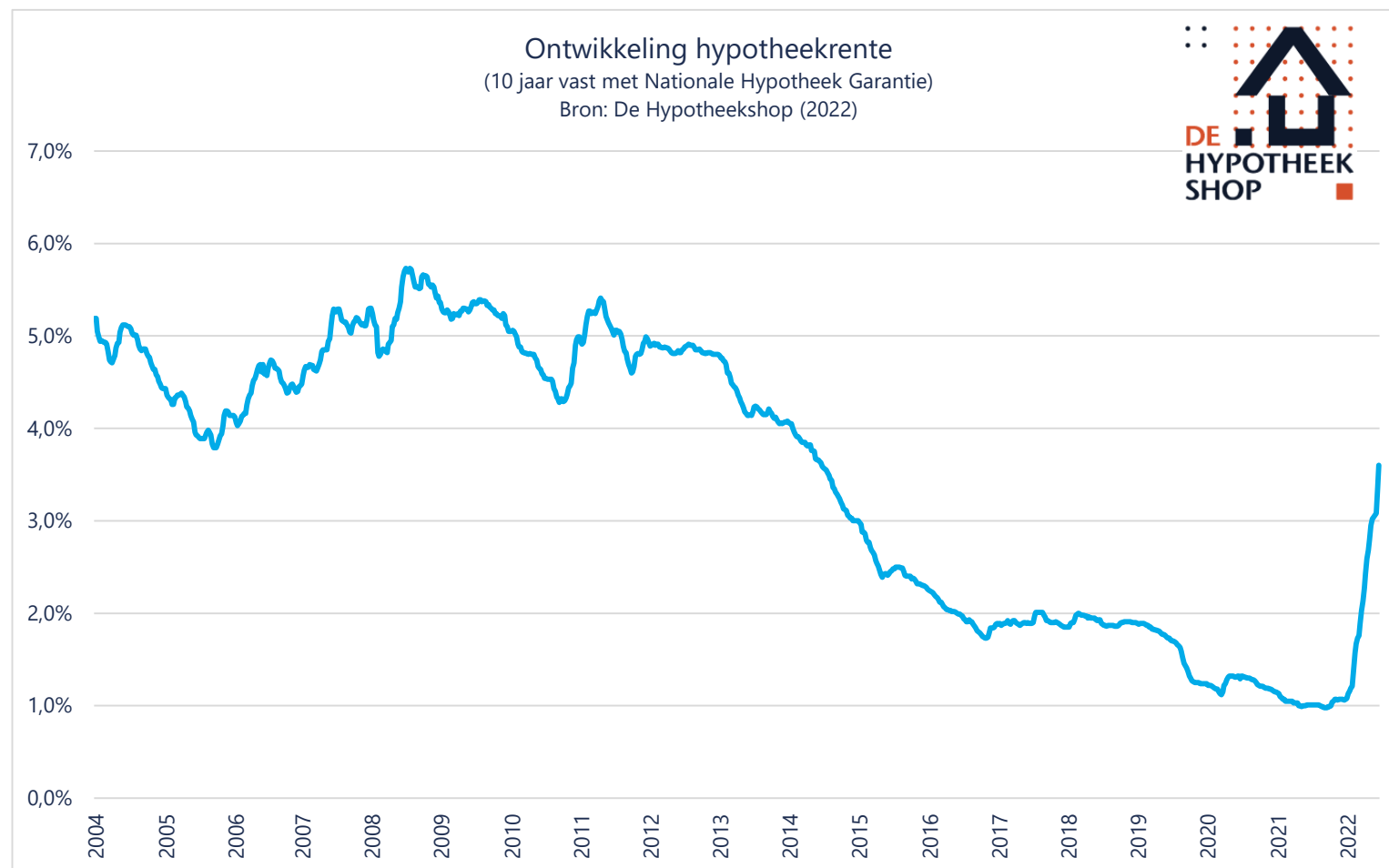
In mei 2022 bedroeg de inflatie van consumentenprijzen (CPI) liefst 8,8% ten opzichte van een jaar eerder (CBS, 2022b). De inflatie wordt grotendeels veroorzaakt door de stijgende voedsel- en energieprijzen. De inflatie in Nederland ligt hoger dan de inflatie in de gehele Eurozone, echter neemt dit verschil de laatste maanden af. De verwachting is dat de inflatie in 2022 gemiddeld 8,7% gaat bedragen, de inflatie zal dan in 2023 en 2024 teruglopen richting 2%. Indien de oorlog in Oekraïne langer aanhoudt, kan de inflatie verder oplopen (DNB, 2022).

De Outlook Grondexploitatie adviseerde voor 2022 een bandbreedte voor inflatie tussen 3% en 5%. Gezien de ontwikkeling van de inflatie in de eerste maanden van 2022 en de verwachte inflatie voor het restant van 2022 concluderen wij dat de bandbreedte moet worden bijgesteld naar minimaal 7% en maximaal 10%.

HYPOTHEEKRENTE EN WONINGPRIJZEN

De ontwikkeling van de rentetarieven voor langjarige staatsobligaties is doorgaans een goede graadmeter voor de hoogte van de hypotheekrente. Zoals eerder benoemd is de langlopende rente al fors toegenomen. Bij de hypotheekrente is eenzelfde ontwikkeling te zien, deze is in juni reeds toegenomen tot 3,6% (De Hypotheekshop, 2022).

Een hogere hypotheekrente betekent voor woningzoekenden dat ze hogere maandlasten hebben en daardoor minder kunnen lenen voor een woning. Dit oefent een neerwaartse druk uit op de woningprijzen. De hogere hypotheekrente heeft zich nog niet in de woningprijsontwikkeling vertaald, dat vergt doorgaans meer tijd. Het lijkt er wel op dat de woningmarkt zich op een kantelpunt bevindt. Of hierdoor ook woningprijsdalingen zullen plaatsvinden, is niet volledig uit te sluiten (ABN Amro, 2022). Toch zal een stijging van de hypotheekrente de betaalbaarheid van woningen verder in het gedrang brengen, aangezien de rentestijging sneller verloopt dan de remmende werking ervan op de woningprijzen (DNB, 2022). Vooralsnog lijkt het erop dat de woningprijzen in 2022 gemiddeld hoger zullen liggen dan in 2021.



GRONDWAARDE

De aanhoudende bouwkostenstijgingen zetten de betaalbaarheid van woningen verder onder druk. De afgelopen jaren zijn deze bouwkostenstijgingen gepaard gegaan met nog harder stijgende woningprijzen. Het lijkt er op dat de stabilisatie van woningprijzen is ingezet. Indien de stijgende bouwkosten niet langer worden opgevangen door sterker stijgende woningprijzen leidt dit tot een daling van de residuele grondwaarde. De ontwikkeling van de residuele grondwaarden is afhankelijk van de verdere ontwikkeling van de woningprijzen en bouwkosten in 2022, welke met veel onzekerheid zijn omgeven. Er kan geconcludeerd worden dat de eerder genoemde ontwikkelingen knelpunten kunnen gaan opleveren voor grondexploitaties. In eerste instantie zal de haalbaarheid van grondexploitaties onder druk komen te staan, indien de ontwikkelingen verder doorzetten kan het zelfs leiden tot uitstel van plannen (Berkelmans, E. & Kruijsse, M., 2022).

CONCLUSIE

De schokken die gepaard gaan met de coronacrisis en de oorlog in Oekraïne hebben grote invloed op de markt voor gebiedsontwikkeling. De huidige ontwikkelingen waren niet voorzien tijdens het opstellen van de Outlook Grondexploitaties 2022. Om deze reden hebben wij deze notitie opgesteld om aan te geven dat de geadviseerde bandbreedtes voor bouw- en GWW-kostenstijgingen, rentepercentages en inflatie naar boven moeten worden bijgesteld. Hoe het restant van 2022 er uit gaat zien is allerminst zeker. De ontwikkeling van de woningprijzen als gevolg van de hypotheekrentestijging zal met veel aandachtigheid worden gevolgd, evenals de doorwerking hiervan op de residuele grondwaarden.

Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling monitort de marktontwikkelingen actief en zal publiceren hierover in het Kwartaalbericht Grondexploitaties en de Outlook Grondexploitaties. Medio augustus zal het kwartaalbericht van Q2 2022 verschijnen. Via [deze link](#) kom je op de website van Metafoor, waarop je je onderaan elke pagina gratis kunt inschrijven voor het Kwartaalbericht Grondexploitaties.



BRONNEN

De volgende bronnen zijn gebruikt voor het samenstellen van dit document:

ABN Amro. (2022). Hogere hypotheekrente leidt tot afkoeling woningmarkt.

BDB. (2022). BDB Monthly Figures.

Berkelmans, E., & Kruijsse, M. (2022). Inflatie en kostenstijgingen leiden tot nieuwe uitdagingen op de woningmarkt. Praktijkblad Grondzaken en gebiedsontwikkeling #3 2022.

CBS. (2022a). Inflatie daalt naar 8,8 procent in mei.

CBS. (2022b). Nieuwbouwwoningen; inputprijsindex bouwkosten. Opgehaald van CBS StatLine: <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83887NED/table>

De Hypotheekshop. (2022). Geldverstrekkers verhogen massaal de hypotheekrente door onrust op financiële markten.

DNB. (2022). Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten (juni 2022).

ECB. (2022a). Monetary policy decisions.

ECB. (2022b). Statistical Data Warehouse. Opgehaald van https://sdw.ecb.europa.eu/quickview.do?SERIES_KEY=143.FM.M.U2.EUR.4F.BB.U2_10Y.YLD

Euribor-rates. (2022). 12 maanden Euribor rente. Opgehaald van <https://www.euribor-rates.eu/nl/actuele-euribor-tarieven/4/1euribor-rente-12-maanden/>

Disclaimer

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

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