

Kwartaalbericht Grondexploitaties

Q1

2024



METAFOOR
RUIMTELIJKE
ONTWIKKELING

Mei 2024



Inleiding en Samenvatting

Inleiding

In het Kwartaalbericht Grondexploitaties presenteren wij de belangrijkste kwartaalcijfers met betrekking tot gebiedsontwikkeling en grondexploitaties. Daarnaast treft u de Metafoor Residex: de graadmeter voor residuele grondwaardeontwikkeling voor woningbouw in Nederland.

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 gerealiseerde transactiepreizen van bouwka-

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

Samenvatting

De vierkante meterpreizen van zowel bestaande woningen, als nieuwbouwwoningen zijn op kwartaal- en jaarbasis gestegen. De gemiddelde transactieprijs van bestaande woningen is in het eerste kwartaal onveranderd. Dat betekent dat de gemiddelde verkochte woning wederom kleiner is geworden. De krapte op de woningmarkt is afgenomen ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Het aantal transacties van nieuwbouwwoningen nam in het eerste kwartaal van 2024 toe met 16%, het aantal verkochte bestaande woningen is op kwartaalbasis juist afgenomen met 18%. Op jaarbasis nam het aantal transacties voor beide woningtypen toe. Het sentiment op de woningmarkt verbetert, maar is nog altijd negatief.

De woningbouwkosten zijn in het eerste kwartaal van 2024 op kwartaalbasis (1,2%) en jaarbasis (3,7%) gestegen. Daar waar de prijzen voor bouwmaterialen lijken te stabiliseren, zijn de bouwkosten voornamelijk ge-

stegen door oplopende personeelskosten.

De Residex is op kwartaalbasis gedaald (-4,1%), maar op jaarbasis gestegen (5,7%). Dit wordt verklaard door de dalende opbrengsten per vierkante meter van nieuwbouwwoningen en de licht gestegen bouwkosten op kwartaalbasis. Op jaarbasis stegen de nieuwbouwopbrengsten echter meer dan de bouwkosten. De residuele grondwaardeontwikkeling van de verschillende woningtypen loopt dit kwartaal sterk uiteen. De verschillen worden veroorzaakt door uiteenlopende nieuwbouwprijsontwikkeling per vierkante meter van verschillende woningtypes, terwijl de bouwkostenstijging procentueel gezien voor alle typen vergelijkbaar is. De werkelijke gemiddelde transactieprijs van bouwka-

De aanvangsrendementen van kantoor- en winkelvastgoed zijn

in het eerste kwartaal opnieuw gestegen. Voor logistiek vastgoed zijn deze gelijk gebleven. Het aanbod is in beide van deze segmenten opnieuw toegenomen, echter is het aantal individuele transacties enkel toegenomen in het retailsegment. Beleggers zijn nog steeds terughoudend in afwachting van een dalende rente. De bouwkosten voor commercieel vastgoed zijn ten opzichte van het voorgaande kwartaal licht gestegen.



Inhoudsopgave

Inleiding	2
Samenvatting	2
Woningmarkt	5
Woningprijsontwikkeling	5
Woningbouwkosten	7
Grondprijzen woningbouw	9
Kostenontwikkeling grond-, weg- en waterbouw	10
Commercieel vastgoed	12
Ontwikkeling rente	15
Ontwikkeling Inflatie	17
Begrippen	18
Bronnen	19

Grondwaarde ontwikkelingen



Metafoor Residex Nederland (2020 Q1=100)
Kadaster transactiepreizen bouwkevels index (2020 Q1=100)

Index en grondwaarde per m ²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q4 - 2023	Q1 - 2024	= '23Q4-'24Q1	= '23Q1-'24Q1
188,60	180,78	-4,14%	5,70%
141,09	141,57	0,34%	8,12%

Woningbouwprijs ontwikkelingen



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

Index en grondwaarde per m ²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q4 - 2023	Q1 - 2024	= '23Q4-'24Q1	= '23Q1-'24Q1
4.016	4.009	-0,18%	9,67%
4.437	4.344	-2,10%	1,40%
52.372	42.788	-18,30%	3,71%
8.706	10.099	16,00%	72,05%

Woningbouwkosten ontwikkelingen



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

Index en grondwaarde per m ²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q4 - 2023	Q1 - 2024	= '23Q4-'24Q1	= '23Q1-'24Q1
118,27	119,41	1,05%	2,56%
113,09	113,68	0,63%	-1,74%

Kosten



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

Index en grondwaarde per m ²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q4 - 2023	Q1 - 2024	= '23Q4-'24Q1	= '23Q1-'24Q1
118,62	120,54	1,62%	2,82%
119,13	120,09	0,80%	3,02%

Rente



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

Index en grondwaarde per m ²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q4 - 2023	Q1 - 2024	= '23Q4-'24Q1	= '23Q1-'24Q1
4,05%	3,59%	-0,45pp	0,10pp
2,87%	2,95%	0,09pp	-0,28pp
4,35%	3,85%	-0,50pp	-0,30pp

Consumentenvertrouwen



Consumentenvertrouwen woningmarkt (EHMI)

Index en grondwaarde per m ²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q4 - 2023	Q1 - 2024	= '23Q4-'24Q1	= '23Q1-'24Q1
79,00	85,00	7,59%	15,91%



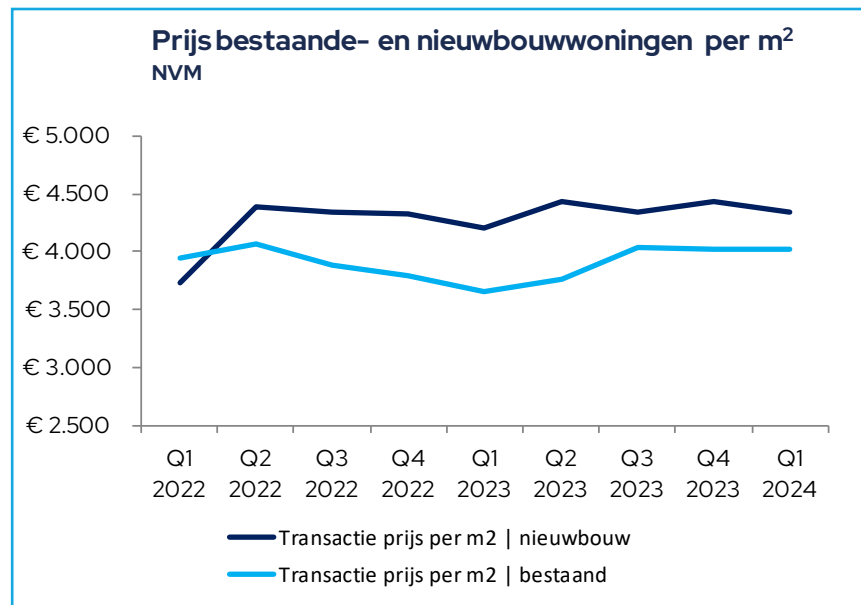
Woningbouwprijsontwikkeling

De prijzen van bestaande woningen zijn in het eerste kwartaal gelijk gebleven ten opzichte van het voorgaande kwartaal en gestegen op jaarbasis. Het aantal transacties is op kwartaalbasis fors gedaald maar wel gestegen op jaarbasis. De nieuwbouwprijzen zijn in het eerste kwartaal van 2024 op zowel kwartaal- als jaarbasis licht gestegen.

Ontwikkelingen bestaande koopwoningen

De gemiddelde transactieprijs van een bestaande woning daalde licht in het eerste kwartaal met 0,1% naar € 432.000. Ten opzichte van het eerste kwartaal vorig jaar is de transactieprijs met 9,1% gestegen. De stijging op jaarbasis is hoger dan de stijging ten opzichte van het vorige kwartaal (5,3%). De gemiddelde transactieprijs per vierkante meter is constant gebleven (€ 4.009). Op jaarbasis is de gemiddelde transactieprijs per vierkante meter met 8,4% gestegen. De krapte indicator is gestegen van 2,1 naar 2,4. Dit wil zeggen dat een woningzoekende gemiddeld de keuze heeft uit 2,4 woningen. De krapte is het grootste bij goedkopere woningtypes. We spreken van een krappe woningmarkt zolang de krapte indicator lager dan 5 is.

De gemiddelde verkooptijd van een woning is met 4 dagen toegenomen naar 34. Het aantal transacties is dit kwartaal met 18% gedaald ten opzichte van



het vorige kwartaal, op jaarbasis is er nog wel sprake van een lichte stijging. De afname van het aantal transacties is het gevolg van het geringe aantal woningen dat te koop wordt gezet. Een andere factor is dat er momenteel meer starters actief zijn die geen woning achterlaten die ze te koop zetten (NVM, 2024a; 2024b; 2024c).

Ontwikkelingen vrije sector huurwoningen

De gemiddelde huurprijs per vierkante meter is in het eerste kwartaal met 8,6% gestegen ten opzichte van het eerste kwartaal van vorig jaar. De huurprijs per vierkante meter bedroeg € 18,30 per vierkante meter in het eerste kwartaal. Dit betekent dat er voor het tweede kwartaal op rij

boven een huurprijs van boven de € 18,00 per vierkante meter wordt geconstateerd; een record. Dit heeft onder andere te maken met de verschuiving van woningen van de huur- naar de koopmarkt. Dit is ook in het eerste kwartaal verder toegenomen. De aanbodkrapte op de markt voor huurwoningen heeft een huurprijsoptrijvend effect. Het aantal woningen in de koopmarkt afkomstig van de huurwoningenmarkt steeg dit kwartaal naar 7%. De stijging van het aantal verkopen is te verklaren door de aangekondigde strengere regulering van de huurwoningmarkt, stijgende rente en toenemende belastingen in box 3 voor particuliere verhuurders (Pararius, 2024; ESB, 2024).

Ontwikkelingen nieuwbouwwoningen

De gemiddelde transactieprijs van een nieuwbouwwoning bedroeg in het eerste kwartaal € 479.000. Dit is een stijging van 1,4% op kwartaalbasis en 1,2% op jaarbasis. De gemiddelde

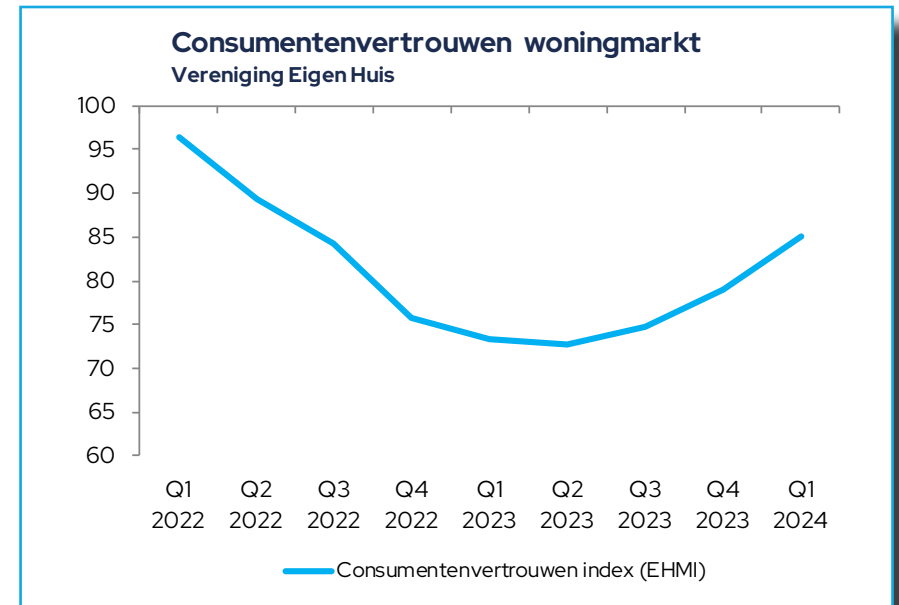


transactieprijs per vierkante meter is € 4.344. Dit is een daling op kwartaalbasis, maar een stijging van 4,9% op jaarbasis. De trend van kleiner wordende nieuwbouwwoningen zet door. Het aantal transacties is in het eerste kwartaal aanzienlijk gestegen met 104% ten opzichte van een jaar geleden. Dit is het hoogste aantal verkopen in ruim 2 jaar tijd. Ten opzichte van het vorige kwartaal is het aantal transacties met 16% toegenomen. De toename van het aantal transacties is het gevolg van betere financieringsmogelijkheden, toenemende schaarste op de huidige woningmarkt en groeiend consumentenvertrouwen (NVM 2024b). De stijgende vierkante meterprijzen zorgen voor een positief effect op de financiële haalbaarheid van bouwprojecten. Belangrijke beperkende factoren blijven echter nog (ruimtelijk) juridische vertragingen, een tekort aan bouwgrond, de complexiteit van ontwikkelingen en een overbelasting van het elektriciteitsnet (ING, 2023).

Consumentenvertrouwen

De consumentenvertrouwenindex bedroeg in het eerste kwartaal -26. In het vorige kwartaal bedroeg de gemiddelde index nog -33. Het consumentenvertrouwen is nog steeds negatief, maar is aan het herstellen. Het is het tweede opeenvolgende kwartaal waarin het consumentenvertrouwen verbetert (CBS, 2024).

De Eigen Huis Marktindicator is in het eerste kwartaal toegenomen van 79 naar 85. Een EHMI van 100 wil zeggen dat het vertrouwen van de consument ten aanzien van de woningmarkt neutraal is. De toename van EHMI laat dus zien dat ook het vertrouwen in de woningmarkt herstelt. Dit is de tweede stijging van de marktindicator op rij op en de tweede sinds het derde kwartaal van 2021. De toename van het vertrouwen is het gevolg van de gedaalde prijzen in afgelopen kwartalen, dalende hypotheekrente en stijgende lonen (Vereniging Eigen Huis, 2024).





Woningbouwkosten

De woningbouwkosten zijn in het eerste kwartaal van 2024 licht gestegen. Ook op jaarbasis is een lichte stijging van de bouwkosten zichtbaar.

Ontwikkeling woningbouwkosten

De woningbouwkosten zijn op kwartaalbasis met 1,19% gestegen, op jaarbasis bedroeg de stijging 1,52% (BDB, 2024). Oorzaak hiervoor zijn de groeiende orderportefeuilles in de bouwsector, waardoor de concurrentie op nieuwe bouwprojecten licht is afgenomen. De omvang van de orderportefeuilles is in

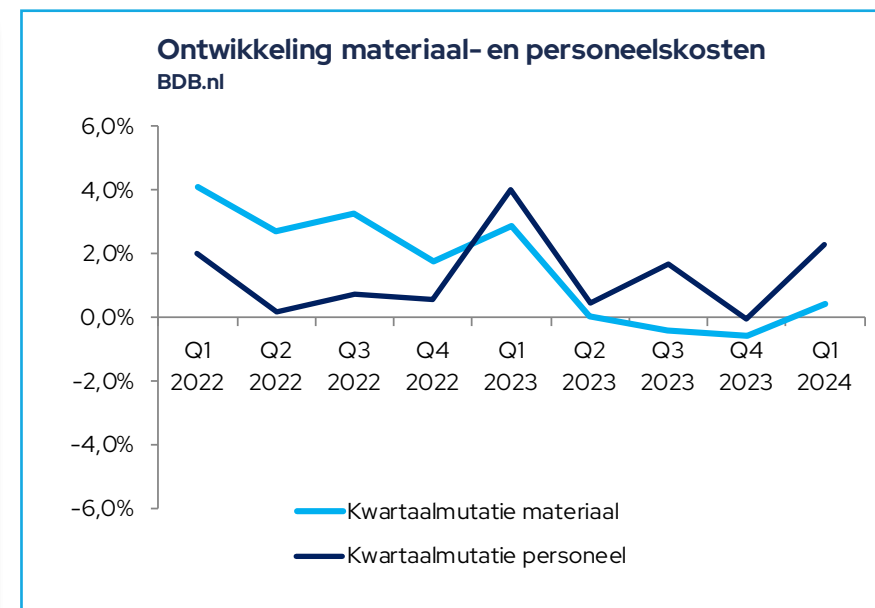
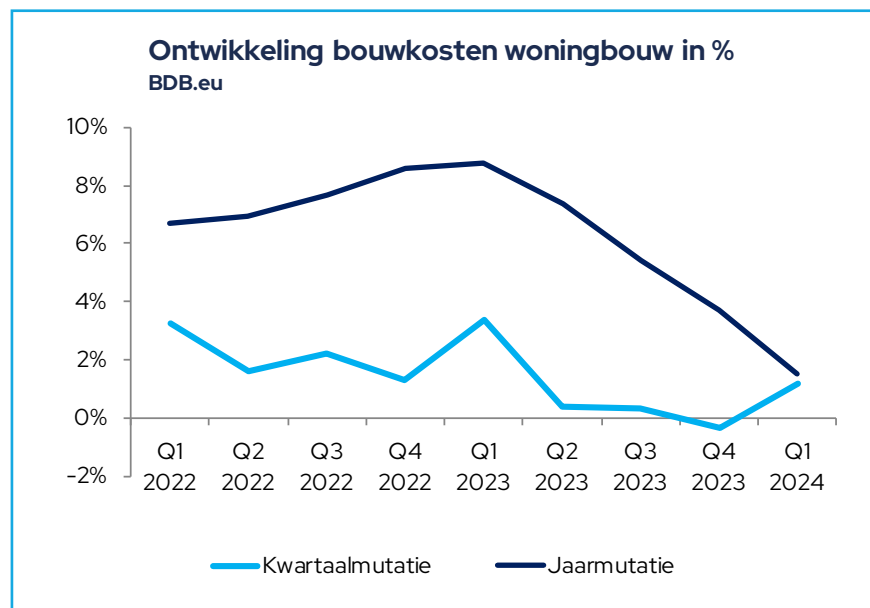
februari met vier tiende maand stegen ten opzichte van januari en 13% van de bouwnijverheid verwacht een toename in personeelsbezetting in het komende kwartaal (EIB, 2024a).

Ontwikkeling materiaal- en personeelskosten

De prijzen van bouwmaterialen zijn in het eerste kwartaal met 0,41% toegenomen. Ten opzichte van vorig jaar zijn de prijzen van bouwmaterialen met 0,52% gedaald. Deze relatief stabiele jaarmutatie van de materiaalprijzen wordt veroorzaakt door een stabilisering van de grondstofprijzen (BDB, 2024).

De personeelskosten in de bouw zijn dit kwartaal gestegen met 2,28%. Op jaarbasis was deze stijging 4,44%. Daarmee stegen de personeelskosten voor het eerst in drie jaar harder dan de materiaalkosten.

De personeelskosten zijn dit kwartaal nagenoeg gelijk gebleven, op jaarbasis was de stijging 6,2%. De geëiste loonstijging van 9%, boven op de inflatiecorrectie





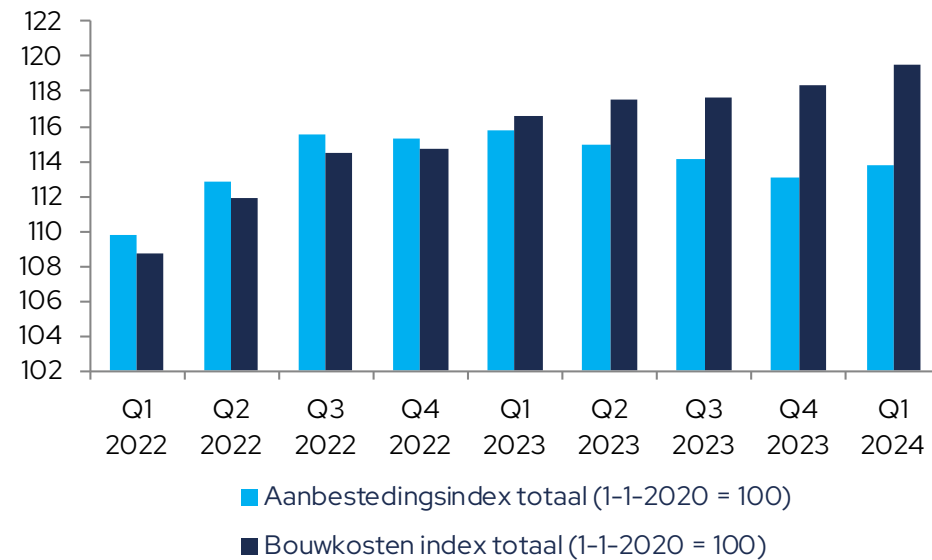
tie, vinden veel bouwondernemingen te hoog. Zij vrezen dat dit zal lijden tot te hoge bouwkosten waardoor lopende projecten niet langer winstgevend zullen zijn en nieuwe projecten moeilijk van de grond zullen komen (Cobouw, 2023b).

Ontwikkeling aanbestedingsindex

De aanbestedingsindex is het afgelopen jaar gedaald en het verschil met de bouwkostenindex is gegroeid. Dit duidt op een markt waarin er prijsconcurrentie plaatsvindt bij aanbestedingen, dit heeft een (mogelijke) neerwaartse prijsdruk op de aanbestedingen als gevolg. Echter is het verschil in het eerste kwartaal van 2024 licht afgenomen, wat een omslag in het marktsentiment zou kunnen betekenen.

Bouwkosten- en aanbestedingsindex

bouwkostenkompas.nl





Grondprijzen woningbouw

De Metafoor Residex is op kwartaalbasis gedaald, maar op jaarbasis gestegen. Terwijl de theoretische grondprijzen per kwartaal sterk veranderen, stijgen de werkelijke transactieprijzen van bouw kavels voorzichtig verder.

Metafoor Residex: Graadmeter voor de theoretische waarde van bouwgrond

Op basis van woningmarktcijfers van NVM (2024b) en de bouwkostenreferenties van Bouwkostenkompas (2024) berekent Metafoor elk kwartaal de Metafoor Residex. De Residex is een 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 nieuwbouwprijzen per vierkante meter GBO, en laat zo de theoretische marktontwikkeling zien. Een uitleg van de methodiek is opgenomen in de begrippenlijst.

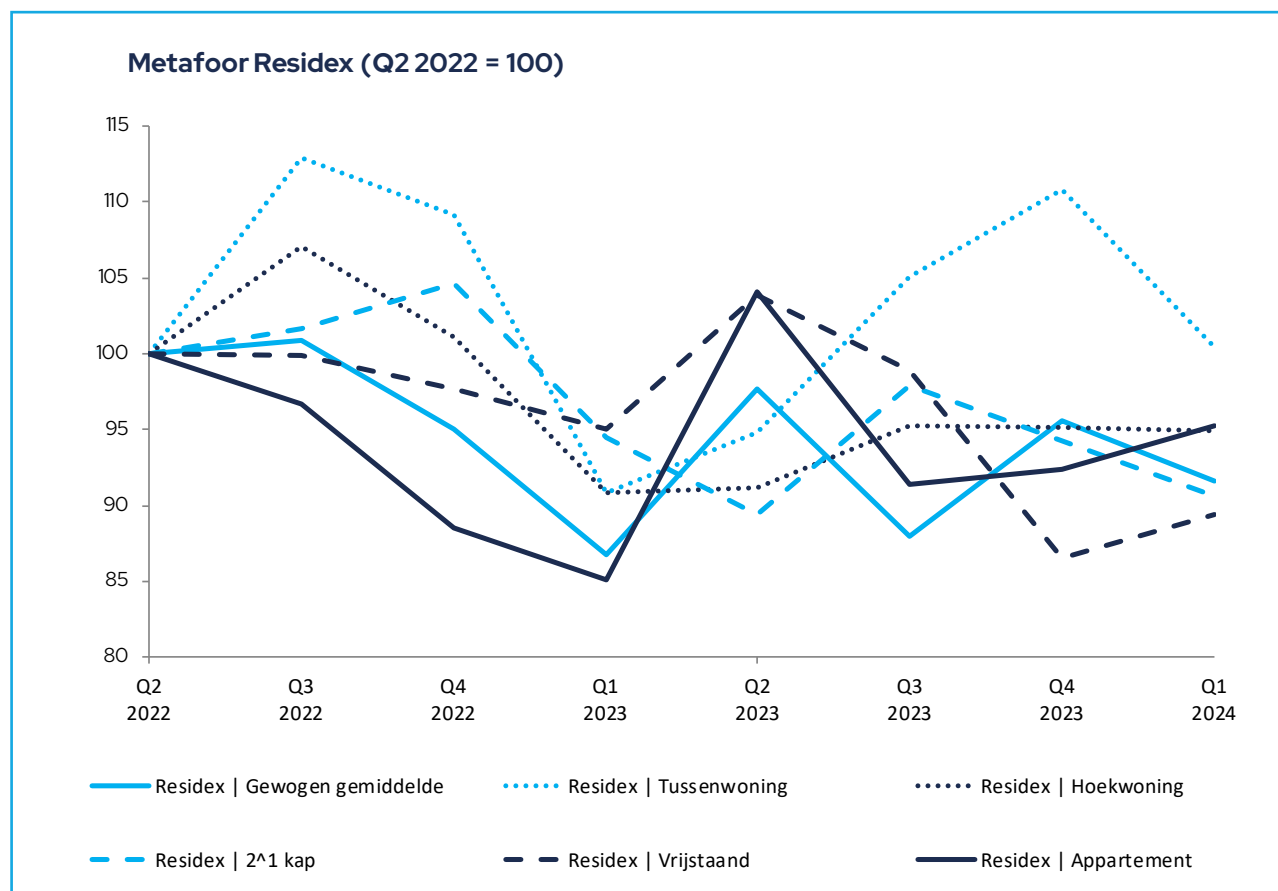
De Residex is in het eerste kwartaal met 4,1% gedaald ten opzichte van het vierde kwartaal 2023. Op jaarbasis is er voor de Residex wel sprake van een stijging van 5,7%. Dit verschil wordt veroorzaakt door het verschil tussen de bouwkostenstijging en ontwikkeling van nieuwbouwprijzen per vierkante meter

sis stegen de nieuwbouw woningprijzen echter meer dan de bouwkosten. De verschillen in grondprijson-

De verschillen in grondprijson-

wikkeling tussen woningtypen is groot: appartementen kennen zowel op kwartaalbasis als op jaarbasis een stijging in grondprijzen, terwijl twee-onder-een-

wikkeling tussen woningtypen is groot: appartementen kennen zowel op kwartaalbasis als op jaarbasis een stijging in grondprijzen, terwijl twee-onder-een-





kap woningen op kwartaal- en jaarbasis juist een daling laten zien. De grondprijs van tussenwoningen en hoekwoningen daalde op kwartaalbasis maar steeg op jaarbasis, en de grondprijs van vrijstaande woningen steeg op kwartaalbasis, maar daalde op jaarbasis. Deze verschillen worden veroorzaakt door uiteenlopende woningprijsontwikkelingen per woningtype, terwijl de bouwkostenstijging, procentueel gezien, voor alle woningtypen vergelijkbaar is. De grondprijsontwikkelingen fluctueren daarnaast sterk door het relatief kleine aantal nieuwbouwwoningen dat per kwartaal verkocht wordt. Wanneer een groot project verkocht wordt, hebben de betreffende V.O.N.-prijzen in dat project direct invloed op het gemiddelde in de kwartaalcijfers.

Kadaster: geregistreeerde prijzen woningbouwkwavels

De Residex geeft een theoretische grondprijs weer en beweegt sterk met de markt mee. In de praktijk zijn grondprijzen

vaak stabiel. De ontwikkeling van de transactiepreisen van bouwkwavels, zoals die door het kadaster worden geregistreeerd, kent vaak enige vertraging in vergelijking met de ontwikkeling van de residueel berekende grondwaarde.

Na de grote stijging van de bouwkwavelprijzen in het vierde kwartaal van vorig jaar (13,7%), zijn de prijzen in het eerste kwartaal nagenoeg gelijk gebleven (+0,3%). Op jaarbasis is dit een stijging van 8,1%. De gemiddelde vierkante meterprijs prijs van bouwkwavels was in het eerste kwartaal €721,77 per vierkante meter (Kadaster, 2024).

Kadaster Transactiepreisen bouwkwavels





Kostenontwikkeling grond-, weg- en waterbouw

De GWW-kosten zijn in het eerste kwartaal van 2024 licht gestegen. Op jaarbasis zijn de materiaalkosten nagenoeg gelijk gebleven. Bij de personeelskosten is op jaarbasis een stijging van bijna 7% zichtbaar.

Bouwkostenindex GWW

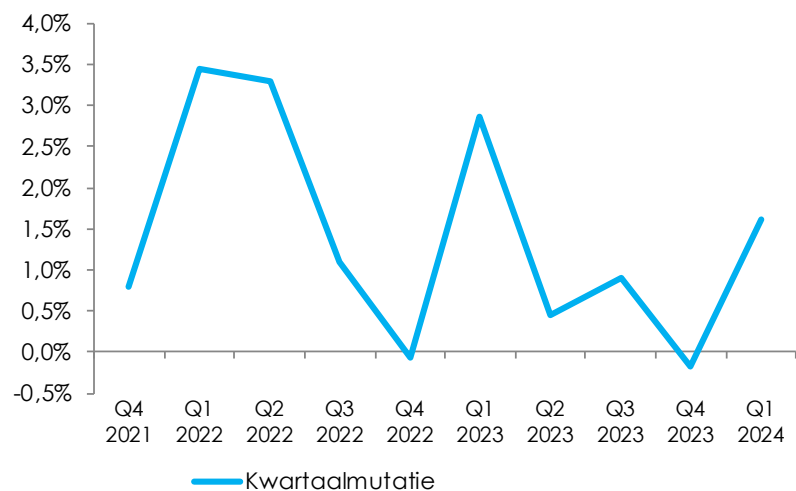
Het afgelopen kwartaal zijn de GWW-kosten toegenomen met 1,6%. Op jaarbasis is een matige stijging van 0,4% te zien (BDB, 2024). Ook de gemiddelde werkvoorraad in de GWW-sector is het afgelopen kwartaal licht gedaald met 0,1, tot 8,3 maanden werkvoorraad. Volgens bedrijven in de GWW-sector waren de weersomstandigheden en het te kort aan personeel de voornaamste reden voor de productiebelemmeringen in de GWW-sector. Ook het gebrek aan orders blijft een aanhoudend probleem (EIB, 2024a).

Net als bij de woningbouwkosten geldt voor de GWW-kosten dat de aanbestedingsindex sinds medio 2023 lager ligt dan de bouwkostenindex. Dit is begin 2024 nog steeds het geval, wat duidt op dat er prijsconcurrentie plaatsvindt bij aanbesteding, met een neerwaartse prijsdruk op de GWW-kosten tot gevolg (EIB, 2024b).

Materiaal en personeel

In het eerste kwartaal van 2024 zijn de materiaalkosten in de GWW-sector nagenoeg gelijk gebleven, op jaarbasis is een lichte stijging van 0,6% te zien. Waar de personeelskosten vorig kwartaal nog leken te stabiliseren, zien we in het eerste kwartaal van 2024 een sterke stijging van 4,5%. Op jaarbasis is de stijging nog sterker, namelijk 6,9% (BDB, 2024).

Ontwikkeling GWW-kosten in %





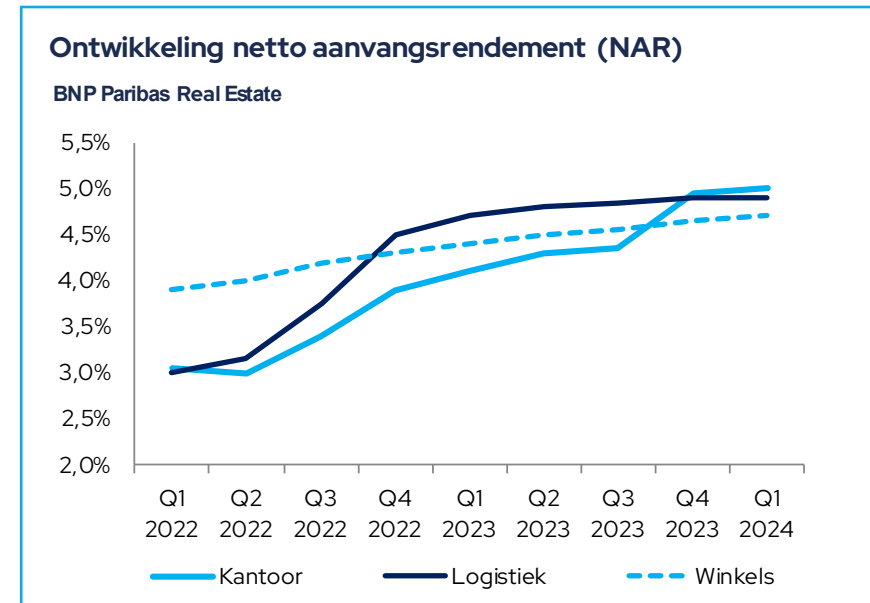
Commercieel vastgoed

De bruto aanvangsrendementen zijn in het eerste kwartaal van 2024 voor kantoor- en commercieel vastgoed gestegen. Voor logistiek vastgoed is deze gelijk gebleven. Verder is er algemene stijging in vierkante meters aanbod en in opname van kantoorruimten, bedrijfsruimten en winkelruimten.

Kantorenmarkt

Er heerst nog steeds onzekerheid in de kantorenmarkt rondom prijsvorming. Waar het beleggingsvolume van kantoren in het eerste kwartaal van 2023 volgens CBRE (2024) nog boven de €700 miljoen zat, was dat volgens CBRE in het eerste kwartaal van 2024 slechts €230 miljoen, een afname van bijna 68%. Ondanks deze afname blijkt uit de cijfers van Cushman & Wakefield (2024) dat de opname van kantoorruimte in het eerste kwartaal van 2024 175.000 vierkante meter bedroeg, wat een groei van 6% betekent ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Ten opzichte van het voorgaande kwartaal (Q4 2023) was er een groei van 5% in de opname (NVM, 2024). Hierbij richt de vraag zich vooral op duurzame kantoorgebouwen met een hoog energielabel, gelegen op goed bereikbare locaties nabij stations (NVM, 2024).

Ondanks het toenemende opnamevolume, was het aantal individuele opnames lager dan



het voorgaande kwartaal, met 284 tegenover 306. Dit werd vooral veroorzaakt door een terugval in opnames van ruimtes tussen 500 en 2.000 vierkante meter, waarbij het totale opgenomen oppervlak in deze categorie meer dan 29.000 vierkante meter minder was dan het voorgaande kwartaal. Tegelijkertijd is er vaker opname geweest van ruimtes met een oppervlakte van meer dan 5.000 vier-

kante meter, hoewel het aantal transacties in deze categorie logischerwijs veel lager lag dan in kleinere ruimtes (NVM, 2024).

In totaal nam het aanbod van kantoorruimte in het eerste kwartaal toe met 1% ten opzichte van het voorgaande kwartaal, waarmee het op 4,19 miljoen vierkante meter uitkomt. Dit markeert het derde opeenvolgende kwartaal van groei. Hier-

bij nam het aanbod van kleine ruimtes toe, terwijl grotere ruimtes juist uit het aanbod verdwenen. Ten opzichte van het eerste kwartaal in 2023 ligt het totale volume in aanbod nog steeds 8% lager. (NVM, 2024).

Het gemiddeld bruto aanvangsrendement voor kantoorvastgoed bedraagt 6% in het eerste kwartaal van 2024, dit is een lichte stijging van 0,05-percentagepunt ten opzichte van het vierde kwartaal van 2023. Op jaarbasis betreft dit een stijging van 0,90-percentagepunt (BNP Paribas, 2024).

Bedrijfsruimtemarkt

In het eerste kwartaal kwam ongeveer de helft van het beleggingsvolume in de commerciële vastgoedmarkt uit de industriële en logistieke sector. Investeerders beschouwen deze sector als een stabiele optie vanwege de lage leegstand, beperkt nieuw aanbod en stijgende huren. Als gevolg van deze redenen zijn de aanvangsrendementen voor hoogwaardig



logistiek vastgoed momenteel lager dan die van topkantoren. Door toenemende concurrentie voor bestaande distributiecentra en beperkte nieuwbouw, wijken logistieke investeerders inmiddels af van de bekende logistieke hotspots (Vastgoedmarkt, 2024).

In het eerste kwartaal van 2024 bereikte het opnameniveau in de bedrijfsruimtemarkt een totaal van 1,17 miljoen vierkante meter, wat een stijging van 10% betekent ten opzichte van het vorige kwartaal. In vergelijking met vorig jaar (Q1 2023) is de opname zelfs met een 24% gestegen. Hierbij was vooral de opname van grotere panden vanaf 2.000 vierkante meter hoog. Ondanks de stijging in opnamevolume is het aantal individuele opnames wel lager dan voorheen. Op kwartaalbasis is er een daling van 2% te zien, en op jaarbasis zelfs 5% (NVM, 2024). Zoals ook in voorgaande kwartalen het geval was, blijft de mediane huurprijs stijgen. Dit betrof in het eerste kwartaal van 2024 1% tot € 85,- per vierkante

meter. Ook de mediane koopprijs steeg 7% naar een recordhoogte van € 1.279,- per vierkante meter (NVM, 2024).

Het aanbod van bedrijfsruimten blijft eveneens gestaag toenemen, met ruim 7,7 miljoen vierkante meter aan het einde van Q1 2024, wat een stijging van ongeveer 280.000 vierkante meter, ongeveer 4%, betekent ten opzichte van het vorige kwartaal. Hoewel deze groei minder is

dan in het vierde kwartaal van 2023, is het aanbod ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (Q1 2023) aanzienlijk hoger met ruim 810.000 vierkante meter (NVM, 2024). Dit komt volgens het NVM door de economische omstandigheden die de vraag naar bedrijfsruimten verminderen. Daarnaast zijn er ook veel huurpanden beschikbaar terwijl zoekenden vaak voorkeur geven aan koop panden. Dit heeft ten gevolge dat sommige be-

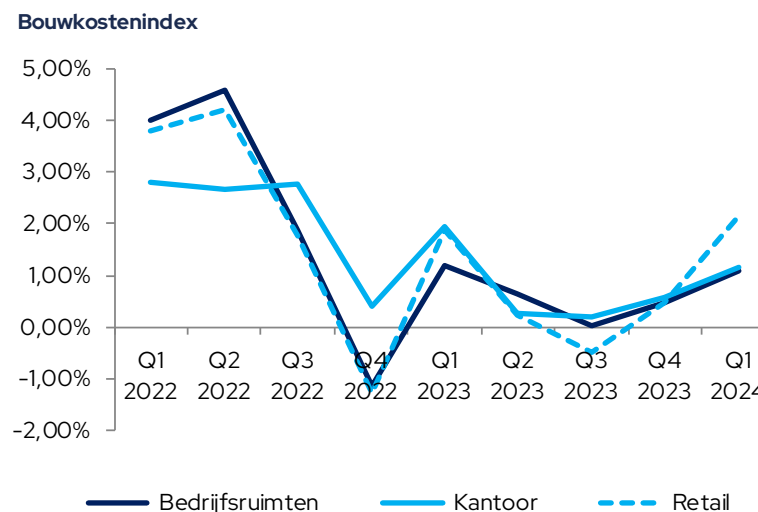
drijfsruimten langer in aanbod blijven. De groei van het aanbod is merkbaar in de meeste categorieën, behalve in het segment tussen de 10.000 en 25.000 vierkante meter, waar het aanbod stabiel bleef. Vooral de oppervlakteklasse tussen de 5.000 en 10.000 vierkante meter vertoont de meeste groei (NVM, 2024).

Het bruto aanvangsrendement voor logistiek vastgoed bedroeg in het eerste kwartaal van 2024 5,9% en is daarmee gelijk gebleven ten opzichte van het vorige kwartaal. Op jaarbasis betreft dit een stijging van 0,20-percentagepunt (BNP Paribas, 2024).

Retailmarkt

Sinds een lange periode, nog voortkomend uit de financiële crisis, lijken de aanvangsrendementen in het retailsegment zich nu te stabiliseren. Vooral winkelvastgoed met een stabiele huurder op een goede locatie is in trek bij Nederlandse beleggers. Het totale beleggingsvolume in het eerste kwartaal van 2024 bedroeg 270 miljoen euro,

Kwartaalmutatie bouwkosten commercieel vastgoed in %





bijna een derde van het totale winkelbeleggingsvolume van 2023 (CBRE, 2024).

De opname van winkelruimte in het eerste kwartaal van 2024 toont een opvallende groei ten opzichte van voorgaande jaren. Met 144.600 vierkante meter aan opgenomen winkelmeters, is er een stijging van 16% te zien in vergelijking met het eerste kwartaal van 2023. Deze stijging wordt deels toegeschreven aan dalende huurprijzen, waardoor het aantrekkelijker wordt om een pand te huren, alhoewel sommige ondernemers terughoudend blijven vanwege de onzekerheid in de markt door de hoge kosten. Ondanks de stijging op jaarbasis, is er ten opzichte van vorig kwartaal een daling van 9% te zien. Het aantal opgenomen winkelruimten (695) is wel weer hoger dan zowel het vorige kwartaal als dezelfde periode vorig jaar.

Het aanbod van winkels blijft zowel op jaar- als kwartaalbasis toenemen. In het eerste kwartaal van 2024 steeg het aanbod

van winkelruimten met bijna 14.500 vierkante meter vergeleken met het vorige kwartaal en op jaarbasis met ruim 122.000 vierkanter meter. Hierbij stijgt het aanbod voornamelijk in de grotere winkels (> 200 m²) waarbij het middensegment (200-500 m²) en het grootsegment (>1.000 m²) al vier kwartalen op rij een toename van het aanbod laten zien. Het aanbod van kleine winkels blijft in het eerste kwartaal van 2024 echter stabiel. De algehele stijgende trend wordt voornamelijk toegeschreven aan hogere kosten voor winkeliers, wat leidt tot het afstoten van winkels door ketens of sluitingen. Echter is er niet overal sprake van een ruimere winkelmarkt. Op de toplocaties van Nederland is het voor ondernemers juist moeilijk om een (geschikte) winkelruimte te vinden.

Het bruto aanvangsrendement voor retail vastgoed op toplocaties bedraagt 5.7% in het eerste kwartaal van 2024, dit is een lichte stijging van 0,05-procentpunt ten opzichte van het vierde

kwartaal van 2023. Op jaarbasis betreft dit een stijging van 0.30-procentpunt (BNP Paribas, 2024).

Bouwkosten commercieel vastgoed

De bouwkosten zijn iets harder gestegen ten opzichte van het vierde kwartaal van 2023. De bouwkosten voor bedrijfsruimten stegen met 1,08%, voor kantoren met 1,15% en voor retail met 2,16% (Bouwkostenindex, 2024). Op jaarbasis staat de stijging van de bouwkosten voor de utiliteitsbouw op zijn laagste punt sinds het eerste kwartaal van 2021 met 1,41% (BDB, 2024). De aanbestedingsindex laat sinds oktober 2023 een stijging zien, na een daling sinds januari 2023. In het eerste kwartaal van 2024 betrof de stijging slechts 0,06%. Ondanks de stijging ligt de aanbestedingsindex nog altijd onder de bouwkostenindex, wat betekent dat aannemers concurreren op prijs en genoeg moeten nemen met een kleinere marge (Bouwkostenindex, 2024). Dit wordt veroorzaakt

door het teruglopende aantal bouwprojecten, waardoor prijsconcurrentie toeneemt.



Rente

De kortlopende rente daalde afgelopen kwartaal met 0,45 procentpunt. Het rendement op de langjarige staatsobligaties is gedaald. De 10-jaars-rente in het Eurogebied steeg van met 0,1 procentpunt naar 2,95%.

Kortlopende rente

De Euribor rente is het rentetarief waartegen Europese banken onderling een lening verstrekken. De Euribor rente is in het vierde kwartaal met 0,45 procentpunt gedaald naar 3,59% (Euribor, 2024).

Tijdens de beleidsvergadering in maart heeft de Europese Centrale Bank (ECB) de rentetarieven onveranderd gelaten

(ECB, 2024). Het basisrentetarief van de ECB is het rentetarief waartegen banken geld kunnen lenen. Het hoge rentetarief voor banken heeft een sterke doorwerking in de kortlopende rentetarieven en een gematigde doorwerking in de langlopende rentetarieven. De ECB heeft vertrouwen in het bereiken van het inflatiedoel van 2% in 2025. De binnenlands gegeneerde prijsdruk ligt nu nog te hoog om een duurzame terugkeer

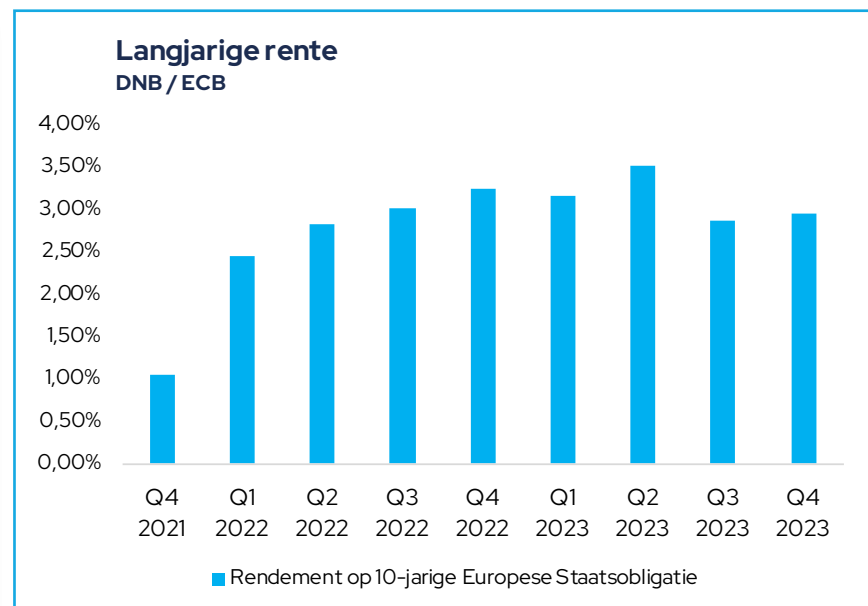
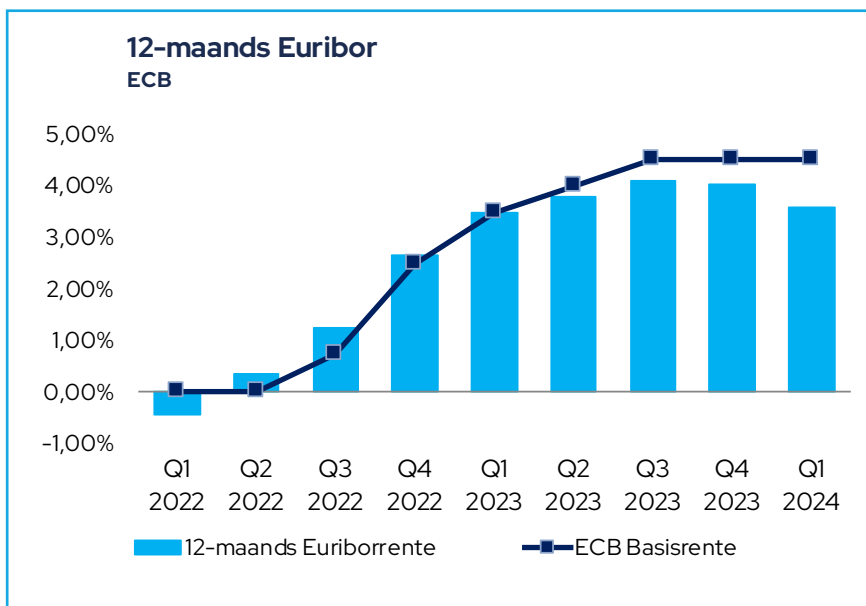
naar een inflatie van 2% te garanderen. Vooral de hoge loongroei speelt hier een rol. Deze neemt al wel af, maar is op dit moment nog te hoog. Er is nog meer zekerheid nodig over het doorzetten loongroei matiging. In juni wordt er opnieuw geoordeeld met de nieuwe beschikbare data over de loongroei. De verwachting is dat juni tevens het moment zal zijn dat de eerste renteverlaging zal worden doorgevoerd door de ECB (ABN

Amro, 2024a).

Langjarige rente

Het rendement op staatsobligaties bedroeg in het eerste kwartaal 2,95%. Dit is een stijging van 0,1 procentpunt ten opzichte van het vierde kwartaal (ECB, 2024).

Terwijl de 10-jaarsrente in het vierde kwartaal van 2023 fors daalde, is deze licht gestegen in het eerste kwartaal van 2024.





In de maand maart bleef deze stabiel. De reden hiervoor is dat duidelijk werd dat de renteverlaging wereldwijd pas later in 2024 zal plaats vinden, in plaats van begin 2024 (ABN Amro, 2024a). Het vooruitzicht is nu dat zowel de Amerikaanse centrale bank als de ECB in juni de rente zal verlagen. Dit resulteert in een stabiel lang lopende rente.

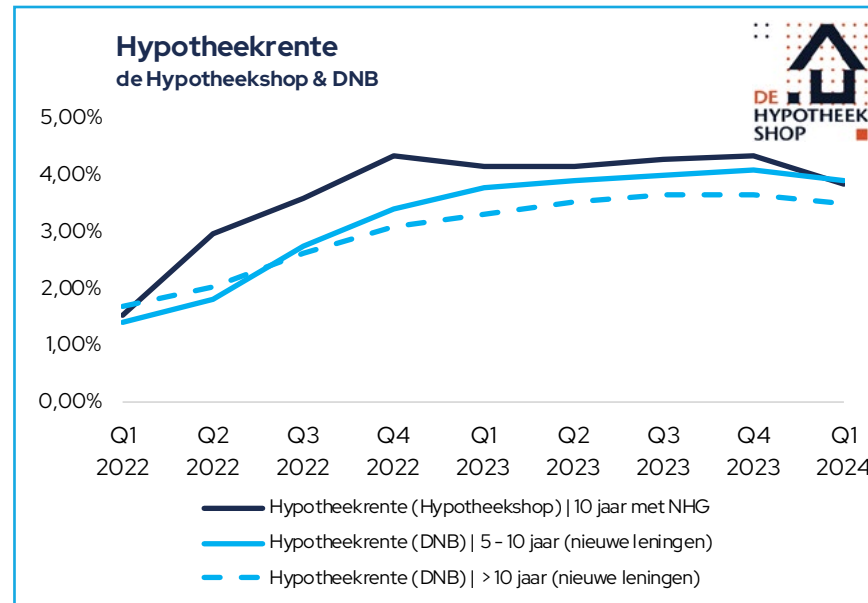
Hypotheekrente

In het vierde kwartaal is de hypotheekrente fors gedaald met 0,5 procentpunt tot 3,85%. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar is de hypotheekrente gedaald met 0,3 procentpunt. In het eerste kwartaal van 2023 bedroeg de hypotheekrente nog 4,15% voor een hypotheeklening met een 10 jaar vaste rente (Hypotheekshop, 2024).

Bij een verwachte verlaging van de depositorente zal de lange rente als eerste dalen. In de afgelopen 2 maanden is de 10-jaarsrente op Nederlandse staatsobligaties bijna met

1% gedaald (ABN Amro, 2024b). Deze recente daling heeft ook invloed op hypotheekrentes. Naar verwachting zal de 10-jaarsrente aan het einde van 2024 uitkomen op 2,4%. De voorkeur voor de looptijd van de rentevaste periode verandert mee met de verwachting van de rentedaling. Momenteel is 10 jaar vast de norm, terwijl dit begin 2022 nog 20 en 30 jaar was.

In onderstaande grafiek is naast de hypotheekrenteontwikkeling 10-jaar vast met NHG ook de hypotheekrenteontwikkeling bij zuiver nieuwe leningen weergegeven. De hypotheekrentetarieven voor zuiver nieuwe leningen bevinden zich op een lager niveau. Hierbij wordt geen rekening gehouden met hypotheekrentetarieven die voortkomen uit heronderhandeling of leningen die meegenomen worden vanuit een vorige koopwoningen.





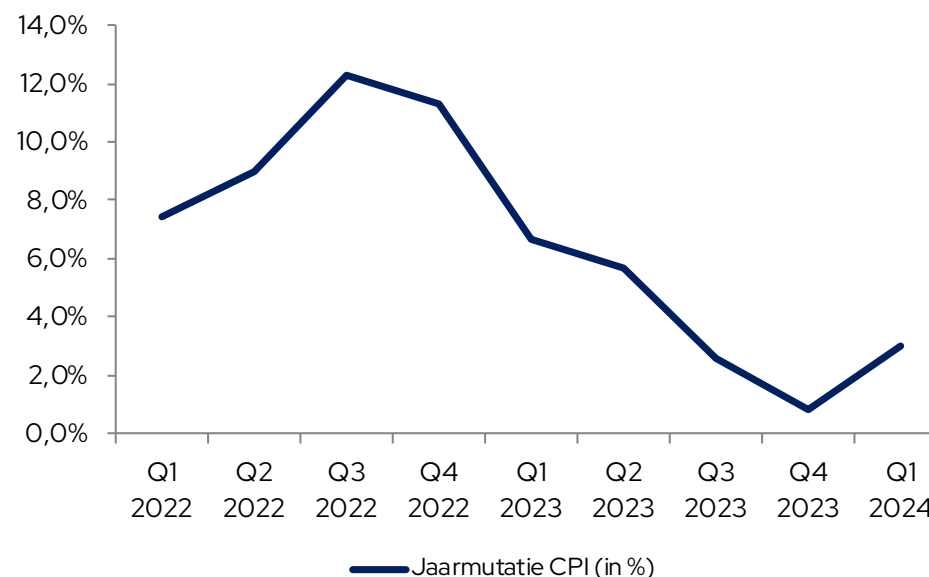
Inflatie

De consumentenprijsindex (CPI) is een belangrijke indicator voor het monitoren van de inflatie. De CPI bedroeg in het eerste kwartaal van 2024 gemiddeld 3,1%.

In het eerste kwartaal van 2024 is de CPI in Nederland met 3,1% toegenomen in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2023 (CBS, 2024).

De oorzaak voor deze sterke stijging ligt met name bij de energieprijzen. Die waren begin vorig jaar sterk gedaald. Dit zorgt ervoor dat de jaarmutatie nu een stuk hoger uitvalt (Rabobank, 2024). Naast de energieprijzen zijn ook de voedselprijzen in januari fors gestegen met 4,2% op jaarbasis. De verwachting is dat voor de komende maanden de inflatie voor voedselprijzen onder 2% blijft en gemiddeld over 2024 op 1,6% uitkomt (Rabobank, 2024). Andere oorzaken voor de hoge inflatie is de onrust rondom de Rode Zee. Doordat schepen de gebruikelijke route (via de Rode Zee en vervolgens het Suez Kanaal) vermeden, wordt nu veel omgevaren via Kaap de Goede Hoop, wat leidt tot hoge containerprijzen. De verwachting is niet dat de rust snel terugkeert en dat dit op de korte termijn een effect zal blijven hebben op de transportkosten.

Ontwikkeling Consumentenprijsindex (CPI)





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 (BAR):

Een percentage dat bij een vastgoedbelegging de verhouding aangeeft tussen de jaarlijkse huurinkomsten en het totale investeringsbedrag.

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.

COROP-gebied:

Een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de COROP-indeling. In totaal zijn er in Nederland 40 COROP-gebieden.

Eigen Huis Marktindicator:

Indicator waarmee Vereniging Eigen Huis iedere maand het vertrouwen van de consument in de woningmarkt meet.

EPC-norm:

EPC (Energieprestatiecoëfficiënt) is een index die de energetische efficiëntie van nieuwbouw aangeeft.

Euribor:

Een afkorting van Euro Interbank Offered Rate, het rentetarief waartegen een groot aantal Europese banken elkaar leningen in euro's verstrekken.

Krapte-indicator:

Indicator van NVM die aangeeft uit hoeveel woningen de gemiddelde woningzoeker keuze heeft.

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 woningcategorien 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.

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

Woningprijontwikkeling

CBS (2024). Consumenten op-nieuw minder negatief.

ING (2023). Ondanks kleine lichtpuntjes daalt nieuwbouw-productie in 2024 naar 65.000 woningen.

NVM (2024a). Analyse woningmarkt Q1 2024.

NVM (2024b). Marktoverzicht Nieuwbouw Nederland Q1 2024.

NVM (2024c). Marktoverzicht Nederland Bestaande Bouw Q1 2024.

Pararius (2024). Huuraanbod vrije sector verder gekrompen – verkoopgolf van huurwoningen houdt aan.

Vereniging Eigen Huis (2024). Eigen Huis Marktindicator.

Woningbouwkosten

BDB (2024). Bouwkostendata.

Bouwkostenindex (2024). Bouw-

kostenindex woningbouw 2024.

Financieel Dagblad (2024). Materiaal gaat zwaarder wegen in de bouwkosten.

EIB (2024). Orderportefeuilles in de woningbouw gestegen.

Grondopbrengsten woningbouw

NVM (2024b). Marktoverzicht Nieuwbouw Nederland Q1 2024.

Kadaster (2024). Bouwkavels.

CBS (2023) Bouwvergunningen woonruimten; aantal en index.

Kosten GWW

BDB (2023). Bouwkostendata.

EIB (2024b). Werkvoorraad bouwbedrijven gelijk gebleven.

Commercieel vastgoed

BDB (2024). Bouwkostendata.

BNP Paribas Real Estate (2024). Netto aanvangsrendementen

commercieel vastgoed. Bouwkostenindex (2024). Bouw-kosten Utiliteitsbouw.

CBRE (2024). Beleggingsvolu-me commercieel vastgoed 1e kwartaal 2024 positief.

Cushman & Wakefield (2024). Herstel kantooropname door verbeterd sentiment.

NVM (2024d). Ontwikkelin-gen commercieel vastgoed 1e kwartaal 2024.

Rente en inflatie

ABN Amro (2024a). Visie op rente en euro – Eerste rentever-laging ECB in juni 2024.

ABN Amro (2024b). Hypotheek-rente verwachting.

CBS (2024). Consumentenprij-zen; prijsindex 2015=100.

De Hypotheekshop (2024). Hy-potheekrentetarieven.

DNB (2023). DNB Najaarsra-ming.

ECB (2024). Monetair beleids-beslissingen.

Euribor (2024). 12 maanden Euribor rente.

Rabobank (2024). Inflatiemo-nitor Nederland januari 2024: mondiale nrust zorgt voor ho-gere inflatie.

Kwartaalbericht grondexploitaties

Q1 2024

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.



Mei 2024