

Kwartaalbericht Grondexploitaties

Q2

2024



METAFOOR
RUIMTELIJKE
ONTWIKKELING

Augustus 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 transactieprijs van bouwkevels.

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

Samenvatting

De prijzen van bestaande woningen zijn in het tweede kwartaal op zowel kwartaal- als jaarbasis sterk gestegen. Nieuwbouwprijzen zijn daarentegen op kwartaalbasis licht gedaald en op jaarbasis gelijk gebleven. De gemiddelde vierkante meterprijzen zijn echter voor beide woningtypen gestegen ten opzichte van het afgelopen kwartaal en hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Dit betekent dat de gemiddelde verkochte woning wederom kleiner is geworden. De krapte op de woningmarkt is ten opzichte van het voorgaande kwartaal juist weer licht toegenomen. Zowel op kwartaal-, als op jaarbasis nam het aantal transacties voor beide woningtypen toe. Ten opzichte van het tweede kwartaal van 2023 steeg het aantal nieuwbouwtransacties zelfs met 70%. De toename van het aantal nieuwbouwtransacties is het gevolg van betere financieringsmogelijkheden, toenemende schaarste en hoge prijzen op de markt van de bestaande woningen en groeiend consumentenvertrouwen. Daarnaast worden eerder uitgestelde projecten opnieuw in de verkoop genomen door het gestegen vertrouwen.

De woningbouwkosten zijn in het eerste kwartaal van 2024 op kwartaalbasis (0,5%) en jaarbasis (1,6%) licht gestegen. Daar waar de prijzen voor bouwmaterialen lijken te stabiliseren, zijn de bouwkosten voornamelijk gestegen door hogere personeelskosten naar aanleiding van de nieuwe CAO voor de bouwsector sinds 1 januari 2024.

De Residex is in het tweede kwartaal van 2024 nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van het eerste kwartaal. Op jaarbasis is de Residex met 5,1% gedaald. Op kwartaalbasis is de absolute stijging van de nieuwbouwprijzen nagenoeg gelijk aan de absolute stijging van de bouwkosten. Op jaarbasis is de stijging van de bouwkosten groter dan de stijging van de nieuwbouwprijzen, waardoor de residuele grondwaarde afneemt. 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

bouwkevels, zoals bijgehouden door Kadaster, is op kwartaalbasis (1,5%) en jaarbasis (17%) juist gestegen.

De bruto aanvangsrendementen zijn in het tweede kwartaal van 2024 voor kantoor-, logistiek- en commercieel vastgoed gelijk gebleven. Verder is er een algemene stijging in vierkante meters opname van kantoorruimten en bedrijfsruimten. Voor de winkelruimten is de opname afgenomen. Daarbij stijgt het aanbod van winkelruimte nog steeds door oplopende leegstand. Dit geldt ook voor bedrijfsruimten. Voor de kantoorruimte is het aanbod aan het stabiliseren. De bouwkosten voor commercieel vastgoed zijn ten opzichte van het voorgaande kwartaal en hetzelfde kwartaal een jaar eerder verder toegenomen.



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
Q1 - 2024	Q2 - 2024	= '24Q1-'24Q2	= '23Q2-'24Q2
182,93	183,00	0,04%	-5,13%
141,57	143,73	1,53%	17,02%

Woningbouw prijs ontwikkelingen



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

Index en grondwaarde per m ²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q1 - 2024	Q2 - 2024	= '24Q1-'24Q2	= '23Q2-'24Q2
4.028	4.329	7,46%	14,49%
4.378	4.419	0,94%	-0,34%
29.686	35.139	18,37%	3,14%
7.316	7.354	0,52%	61,59%

Woningbouw kosten ontwikkelingen



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

Index en grondwaarde per m ²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q1 - 2024	Q2 - 2024	= '24Q1-'24Q2	= '23Q2-'24Q2
119,41	120,48	0,82%	2,60%
113,68	114,92	0,98%	-0,05%

Kosten



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

Index en grondwaarde per m ²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q1 - 2024	Q2 - 2024	= '24Q1-'24Q2	= '23Q2-'24Q2
120,54	121,00	0,83%	2,74%
120,09	121,77	1,40%	2,98%

Rente



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

Index en grondwaarde per m ²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q1 - 2024	Q2 - 2024	= '24Q1-'24Q2	= '23Q2-'24Q2
3,59%	3,70%	0,11pp	-0,08pp
2,95%	3,12%	0,17pp	-0,04pp
3,85%	3,91%	0,06pp	-0,27pp

Consumentenvertrouwen



Consumentenvertrouwen woningmarkt (EHMI)

Index en grondwaarde per m ²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q1 - 2024	Q2 - 2024	= '24Q1-'24Q2	= '23Q2-'24Q2
85,00	89,33	5,10%	22,94%

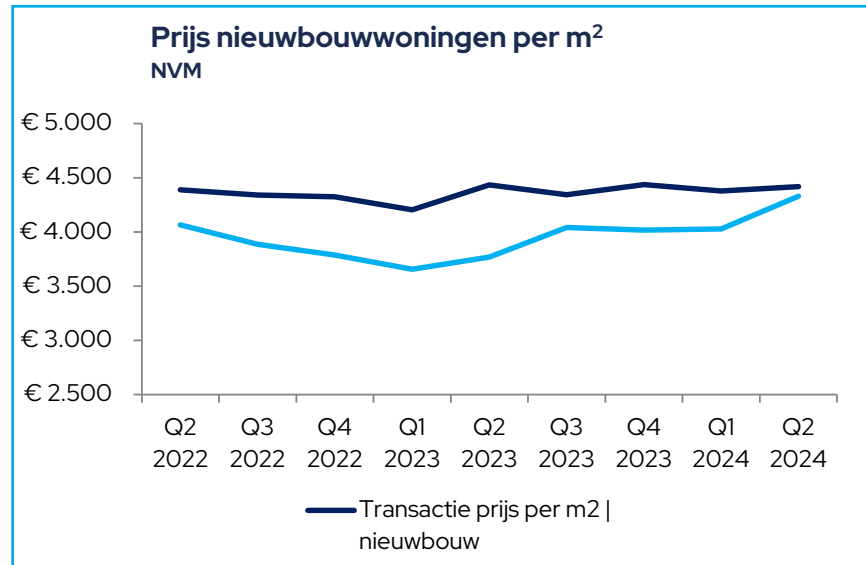


Woningbouwprijsontwikkeling

De prijzen en het aantal transacties van bestaande woningen zijn in het tweede kwartaal op kwartaal- en jaarbasis gestegen. Het aantal nieuwbouwtransacties is met 70% (!) gestegen op jaarbasis. De nieuwbouwprijzen in het tweede kwartaal van 2024 zijn op jaarbasis gelijk gebleven en op kwartaalbasis licht gedaald.

Ontwikkelingen bestaande koopwoningen

De gemiddelde transactieprijs van een bestaande woning steeg in het tweede kwartaal met 7,2% naar € 468.000. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar is de transactieprijs met 13,6% gestegen (NVM, 2024a). De gemiddelde transactieprijs per vierkante meter is met 6,7% op kwartaalbasis gestegen naar € 4.329. Op jaarbasis is de stijging 12,7%. Het aantal transacties is met 3% gestegen op kwartaalbasis en met 18% op jaarbasis. Deze stijging wordt voor een deel verklaard door het aantal uit te ponden huurwoningen door beleggers. De krapte indicator is gestegen van 2,3 naar 2,4. Dit wil zeggen dat een woningzoekende gemiddeld keuze heeft uit 2,4 woningen. We spreken van een krappe woningmarkt zolang de krapte indicator lager dan 5 is. Voor vrijstaande woningen is de krapte-indicator aanzienlijk hoger dan bij andere woningtypen, namelijk 4,6. De transactieprijs voor vrijstaande woningen



ligt gemiddeld genomen onder de vraagprijs. Ook staan vrijstaande woningen het langst te koop van alle woningtypen, waardoor het aanbod voor vrijstaande woningen relatief groot is.

De gemiddelde verkooptijd van een woning is met 7 dagen afgenomen naar 27. Het aantal transacties is dit kwartaal met 18% gestegen ten opzichte van

het vorige kwartaal en met 3% op jaarbasis. De toename van het aantal transacties is niet uitzonderlijk voor een tweede kwartaal en is het gevolg van het groeiende aantal woningen dat te koop wordt gezet en betere financierbaarheid. De lentemaanden zijn het populairst om een woning in de verkoop te zetten (NVM, 2024a).

Ontwikkelingen vrije sector huurwoningen

De gemiddelde huurprijs per vierkante meter is in het tweede kwartaal met 8,6% gestegen ten opzichte van het eerste kwartaal van vorig jaar (Pararius, 2024). De huurprijs per vierkante meter in de vrije sector bedroeg € 18,79 per vierkante meter in het tweede kwartaal. Dit betekent dat er voor het derde kwartaal op rij 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 huurprijsopdrijvend effect. Dat is vooral zichtbaar in de vrije sector, waar de huren niet gebonden zijn aan het puntensysteem. Het aantal woningen in de koopmarkt afkomstig van de huurwoningenmarkt steeg dit kwartaal naar 7,8%. De stijging van het aantal uit te ponden woningen is te verklaren door



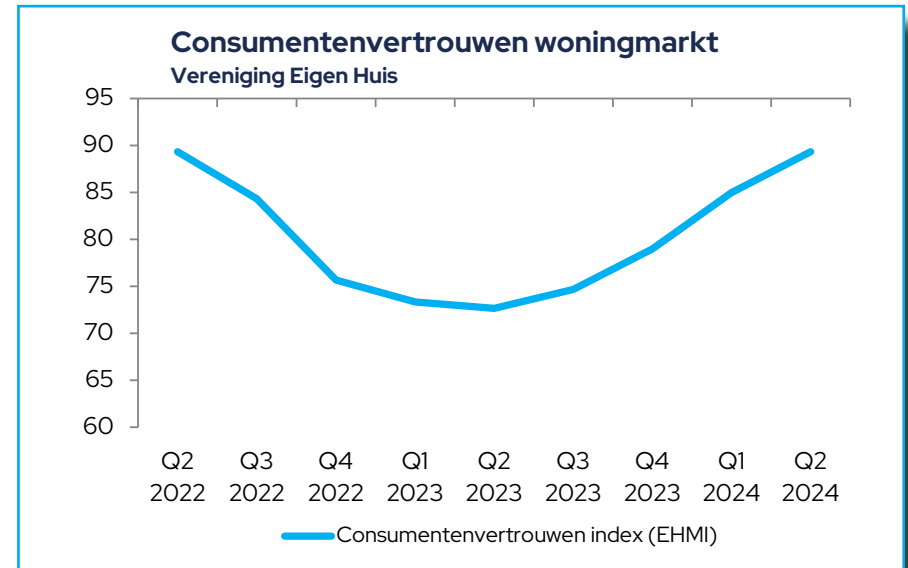
de strengere regulering van de huurwoningmarkt per 1 juli 2024, stijgende rente en toenemende belastingdruk in box 3 voor particuliere verhuurders (Het Financieele Dagblad, 2024).

Ontwikkelingen nieuwbouwwoningen

De gemiddelde transactieprijs van een nieuwbouwwoning bedroeg in het tweede kwartaal € 475.000 (NVM, 2024b). Dit is een daling van 1,2% op kwartaalbasis en een stijging van 0,2% op jaarbasis. Op kwartaalbasis zijn de nieuwbouwprijzen van alle woningtypes gestegen, behalve voor appartementen. De mutatie van de nieuwbouwprijzen van appartementen is relatief groot (6,0% daling op kwartaalbasis), dit heeft geleid tot een daling van de gemiddelde (absolute) prijs van een nieuwbouwwoning. De gemiddelde transactieprijs per vierkante meter is € 4.419. Dit is een geringe stijging op kwartaalbasis en een lichte daling op jaarbasis (respectievelijk 0,9% en -0,3%). Hieruit blijkt dat de trend van kleiner

wordende nieuwbouwwoningen verder doorzet.

Het aantal transacties is in het tweede kwartaal aanzienlijk gestegen met 70% ten opzichte van een jaar geleden. Dit is het hoogste aantal verkopen sinds eind 2021. Ten opzichte van het vorige kwartaal is het aantal transacties met 1% toegenomen. De toename van het aantal transacties is het gevolg van betere financieringsmogelijkheden, toenemende schaarste op de markt van bestaande woningen en groeiend consumentenvertrouwen. Daarnaast worden eerder uitgestelde projecten opnieuw in de verkoop genomen door het gestegen vertrouwen (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 tweede kwartaal gemiddeld -22. In het vorige kwartaal bedroeg de gemiddelde index nog -26. Het consumentenvertrouwen is nog steeds negatief, maar is herstellende. Het is het derde opeenvolgende kwartaal waarin het consumentenvertrouwen verbetert (CBS, 2024).

De Eigen Huis Marktindicator is in het eerste kwartaal toegenomen van 85 naar 89 gemiddeld. 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 vierde stijging van de marktindicator op rij.



Woningbouwkosten

De woningbouwkosten zijn in het tweede kwartaal van 2024 licht gestegen op jaar- en kwartaalbasis.

Ontwikkeling woningbouwkosten

De woningbouwkosten zijn op kwartaalbasis met 0,5% gestegen, op jaarbasis bedroeg de stijging 1,6% (BDB, 2024). De stijgingen zijn vooral zichtbaar bij de personeelskosten en materiaalprijzen van cement, beton en bakstenen (BBN, 2024).

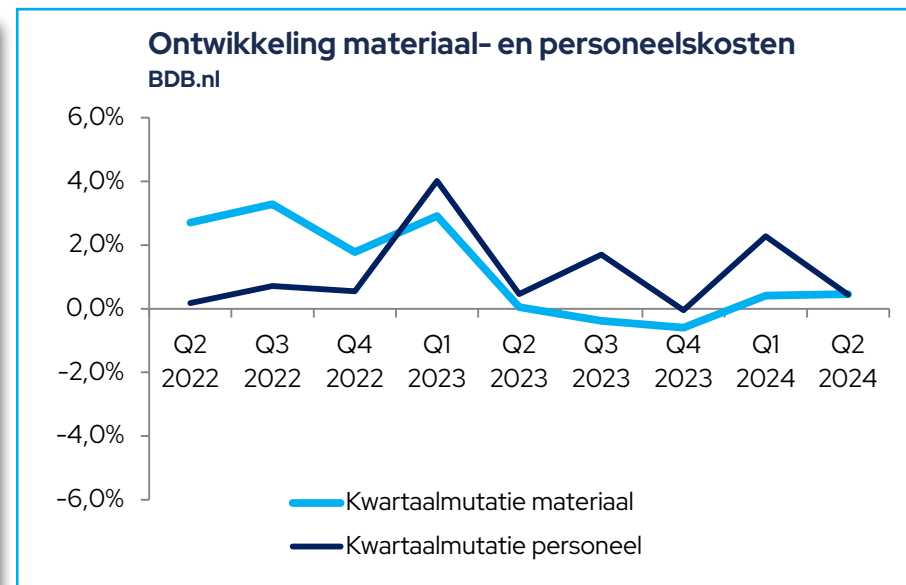
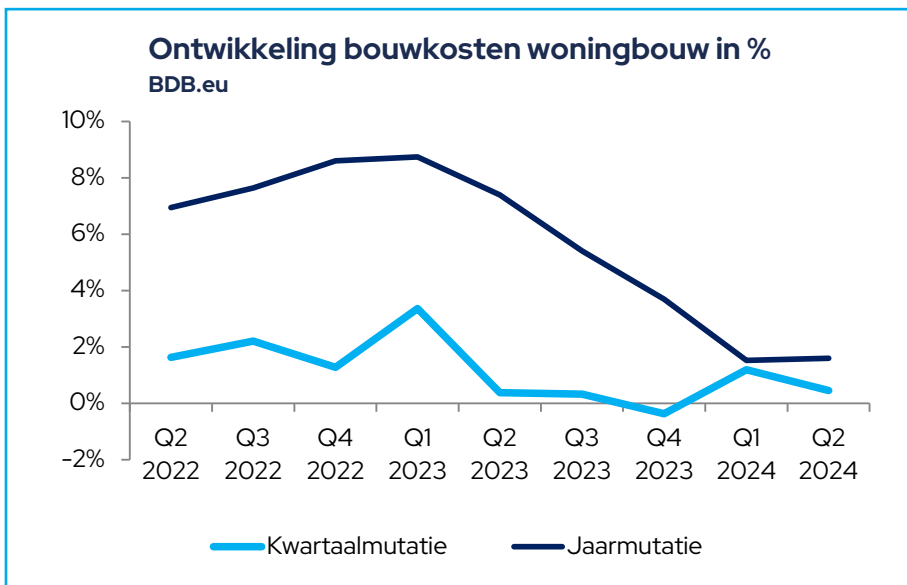
In april 2024 was er sprake van een lichte daling in de werkvoorraad van woningbouwbedrijven. Deze is nu 13 maanden. Daarentegen steeg de werkvoorraad van de burgerlijke en utiliteitsbouw naar 11,8 maanden. Verder steeg ook de gemiddelde orderportefeuille in de bouwnijverheid licht tot 10,4 maanden werk (EIB, 2024).

Ontwikkeling materiaal- en personeelskosten

De prijzen voor bouwmaterialen vertonen kwartaal op kwartaal een wisselend patroon. Terwijl de meeste prijzen zijn gestabiliseerd en weinig fluctuatie vertonen, blijven de prijzen voor cement, beton en bakstenen stijgen (BBN, 2024). De prijzen van bouwmaterialen zijn in het tweede kwartaal met 0,45% toegenomen. Ten opzichte van

vorig jaar zijn de prijzen van bouwmaterialen met 0,12% gedaald (BDB, 2024).

De personeelskosten in de bouw zijn dit kwartaal gestegen met 0,44%. Op jaarbasis was deze stijging 4,43%. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de nieuwe CAO voor de sector Bouw en Infra, die per 1 januari 2024 in werking is getreden. Zo zijn de lonen met 3,5% verhoogd en is er een structurele verho





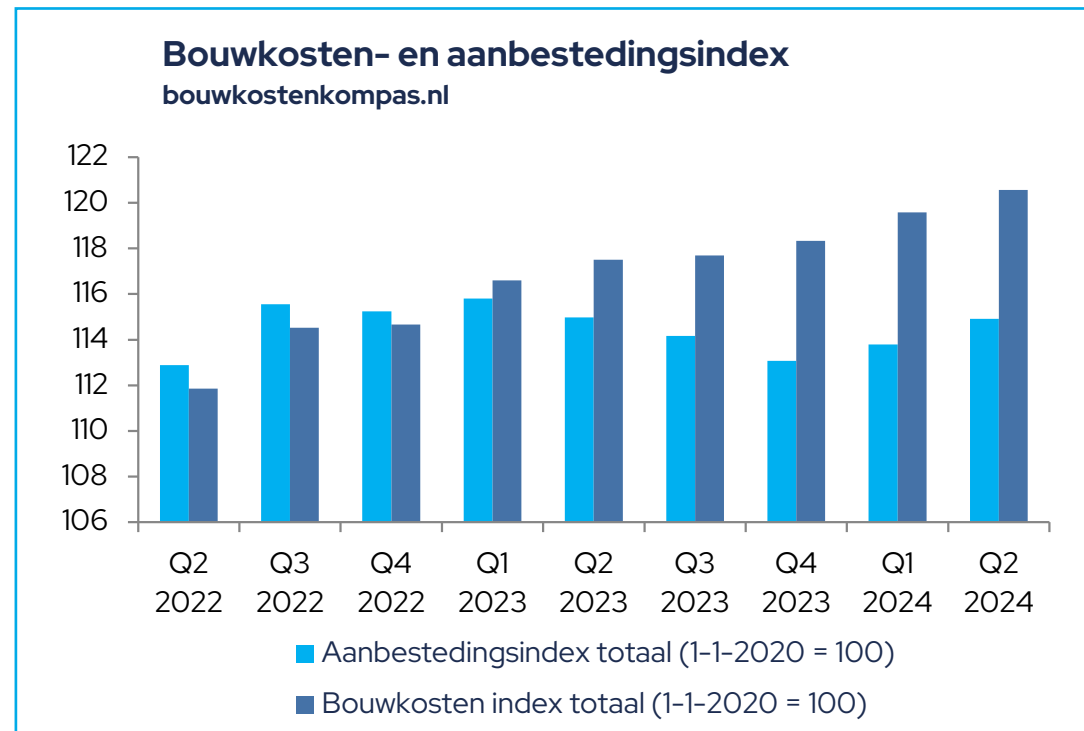
ging van € 50 per maand doorgevoerd. Per 1 juli 2024 wordt er nogmaals een verhoging van 3,5% toegepast op de salarissen (Bouwend Nederland, 2024).

Ontwikkeling aanbestedingsindex

De bouwkostenindex laat enkel de directe loon- en materiaalkosten zien. De aanbestedingsindex van Bouwkostenkompas maakt daarnaast inzichtelijk hoe de markt zich beweegt door te kijken naar de prijsopslag die aannemers vragen over het bouwen van woningen als gevolg van de marktvraag. Het afgelopen kwartaal is de aanbestedingsindex met 1,0% gestegen. Op jaarbasis is er sprake van een lichte daling van 0,1% (Bouwkostenindex, 2024).

De aanbestedingsindex is het afgelopen jaar minder hard gegroeid dan de bouwkostenindex (Bouwkostenindex, 2024). Dit duidt op een markt waarin er prijsconcurrentie plaatsvindt bij aanbestedingen, dit heeft een (mogelijke) neerwaartse prijs-

druk als gevolg. Het verschil tussen de bouwkostenindex en aanbestedingsindex is ten opzichte van het eerste kwartaal toegenomen, wat kan wijzen op een verdere intensivering van de prijsconcurrentie in de bouwsector, met mogelijke gevolgen voor prijzen, winstmarges en concurrentie.





Grondprijzen woningbouw

De Metafoor Residex is op kwartaalbasis gelijk gebleven en op jaarbasis gedaald. De gemiddelde transactieprijs van bouwgrond is wel gestegen op zowel jaar- als kwartaalbasis.

Metafoor Residex: Graadmeter voor de theoretische waarde van bouwgrond

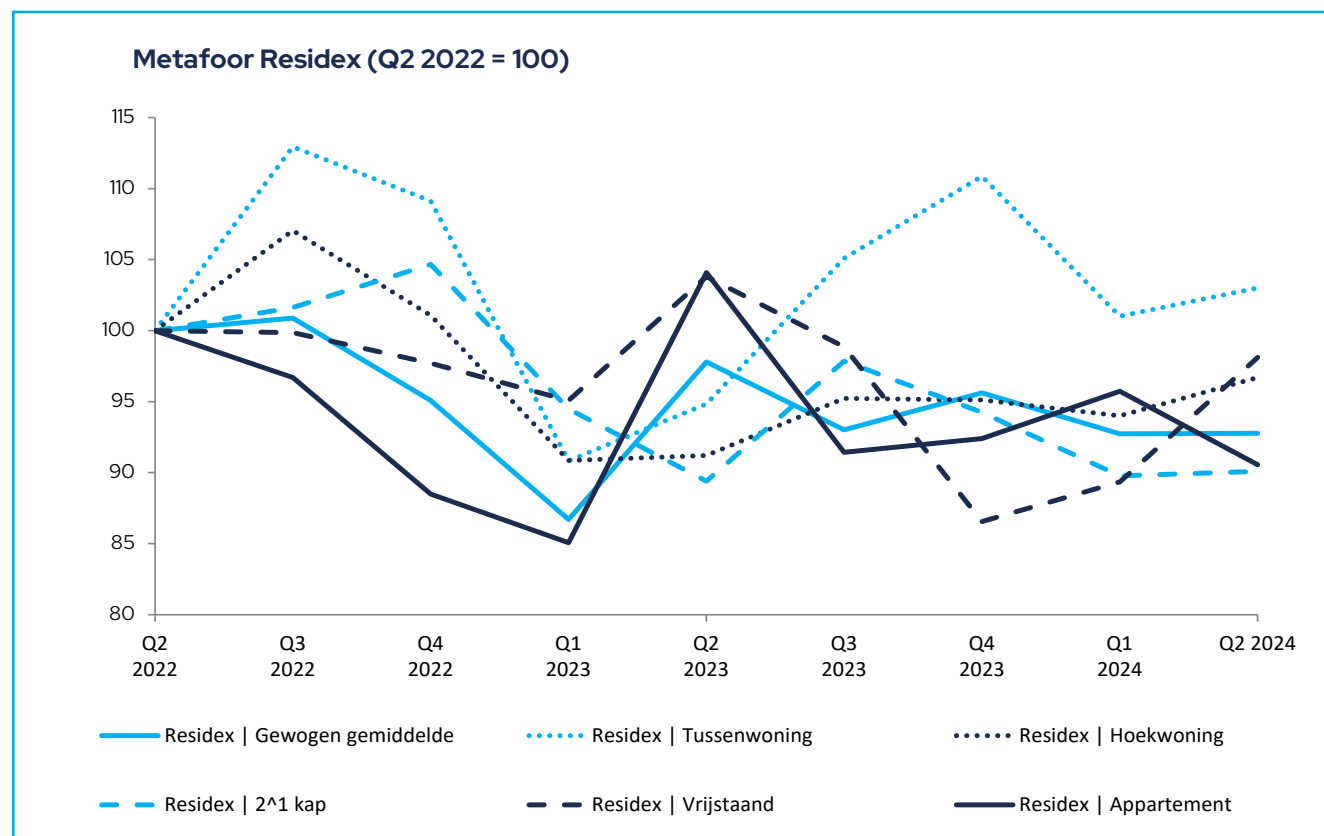
Op basis van woningmarktcijfers van NVM (2024b) en de bouwkostenreferenties van Bouwkostenkompas (2024) berekent Metafoor elk kwartaal de Metafoor Residex. De Residex is een index die het gemiddelde verloop van de theoretische waarde van bouwgrond in heel Nederland weergeeft op basis van een residuele 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 tweede kwartaal van 2024 nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van het eerste kwartaal. Op jaarbasis is de Residex met 5,1% gedaald. Op kwartaalbasis is de absolute stijging van de nieuwbouwprijzen nagenoeg gelijk aan de absolute stijging van de bouwkos-

ten. Op jaarbasis is de stijging van de bouwkosten groter dan de stijging van de nieuwbouwprijzen, waardoor de residuele grondwaarde afneemt.

De ontwikkeling van de Residex verschilt tussen de verschillende woningtypen. Voor tussen-, hoek- en twee-onder-een-kapwoningen is de residuele grond

waarde op jaar- en kwartaalbasis gestegen. Vrijstaande woningen kennen een vrij forse stijging op kwartaalbasis, maar juist een daling op jaarbasis. Dit





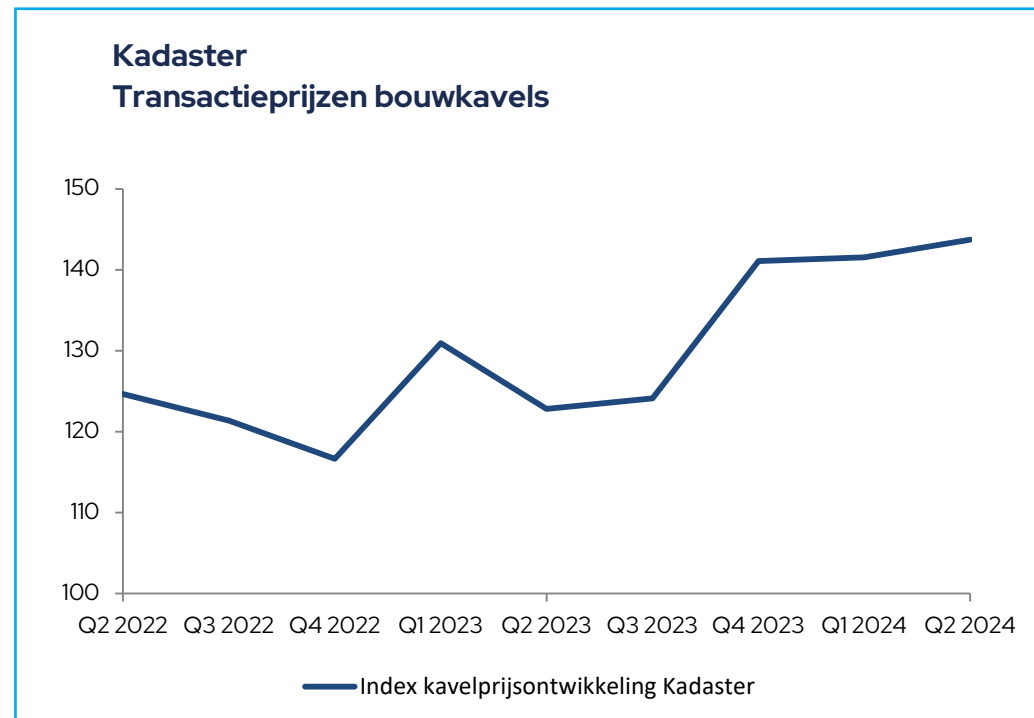
kan worden verklaard door de relatief sterke stijging van vierkante meter nieuwbouwprijzen voor vrijstaande woningen. Voor appartementen is de residuele grondwaarde zowel op jaar- als kwartaalbasis gedaald. Bij dit woningtype zijn zowel de nieuwbouwprijzen gedaald als de bouwkosten gestegen, er is hier dus sprake van een tweeledig effect op de grondwaarde.

Kadaster. geregistreerde prijzen woningbouwkevels

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 transactie-prijzen van bouwkevels, zoals die door het kadaster worden geregistreerd, kent vaak enige vertraging in vergelijking met de ontwikkeling van de residueel berekende grondwaarde.

Na de grote stijging van de bouwkevelprijzen in het vierde kwartaal van vorig jaar (13,7%), zijn de prijzen in de eerste twee

kwartalen slechts licht gestegen (0,3% in Q1 en 1,5% in Q2). Op jaarbasis is de stijging in het tweede kwartaal met 17,0% een stuk forser dan de stijging van 8,1% in het eerste kwartaal. De gemiddelde vierkante meterprijs van bouwkevels was in het tweede kwartaal €732,79 per vierkante meter (Kadaster, 2024).





Kostenontwikkeling grond-, weg- en waterbouw

De GWW-kosten zijn in het tweede kwartaal van 2024 nagenoeg gelijk gebleven. De personeelskosten stabiliseerden en de materiaalkosten stegen zeer licht.

Bouwkostenindex GWW

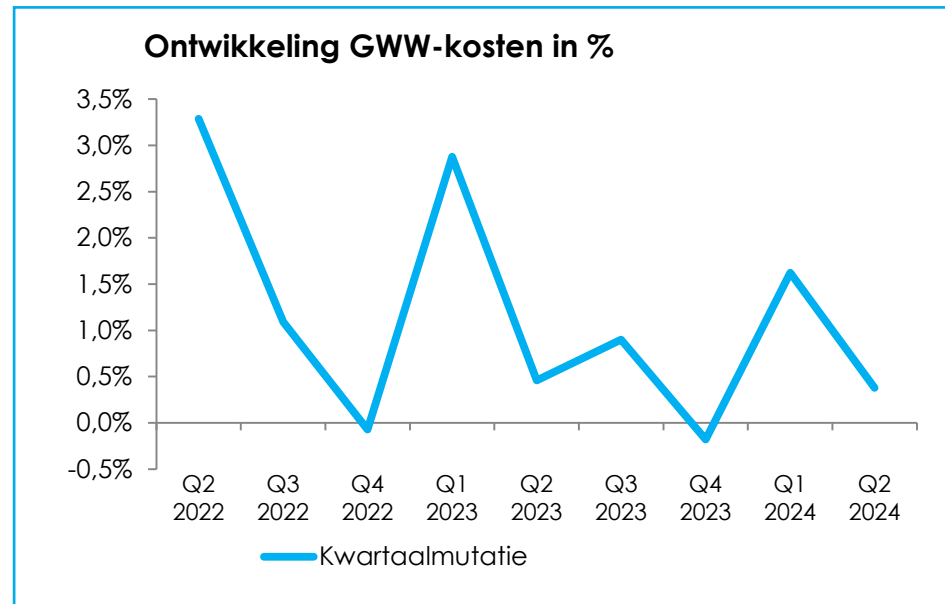
Het afgelopen kwartaal zijn de GWW-kosten met een toename van 0,4% licht gestegen. Deze lichte stijging is veroorzaakt door de hogere materiaalkosten (0,6%). De personeelskosten zijn in het tweede kwartaal gelijk gebleven (BDB, 2024). Op jaarbasis blijven de trends gelijk aan het eerste kwartaal van 2024: een stijging van 0,7% (BDB, 2024). De materiaalkosten stegen op jaarbasis 0,5%. Voor de personeelskosten is deze stijging 6,7% (BDB, 2024), voornamelijk als gevolg van de stijging van 4,6% in het eerste kwartaal van 2024. Dit is verklaarbaar door de inflatiecorrectie die veel bedrijven in januari toepassen op de salarissen.

Ook de gemiddelde werkvoorraad in de GWW-sector is het afgelopen kwartaal wederom licht gedaald, naar 7,8 maanden werkvoorraad in de maand mei (EIB, 2024). Volgens bedrijven in de GWW-sector waren de weersomstandigheden en het te kort aan personeel de

voornaamste reden voor de productiebelemmeringen. Ook het gebrek aan orders blijft een aanhoudend probleem (Infrasite, 2024).

Net als bij de woningbouwkosten geldt voor de GWW-kosten dat de aanbestedingsindex sinds medio 2023 lager ligt dan de bouwkostenindex. Dit is medio 2024 nog steeds het geval, wat er op duidt dat er prijsconcurrentie plaatsvindt bij

aanbesteding, met een neerwaartse prijsdruk op de GWW-kosten tot gevolg (Bouwkostenkompas, 2024).





Commercieel vastgoed

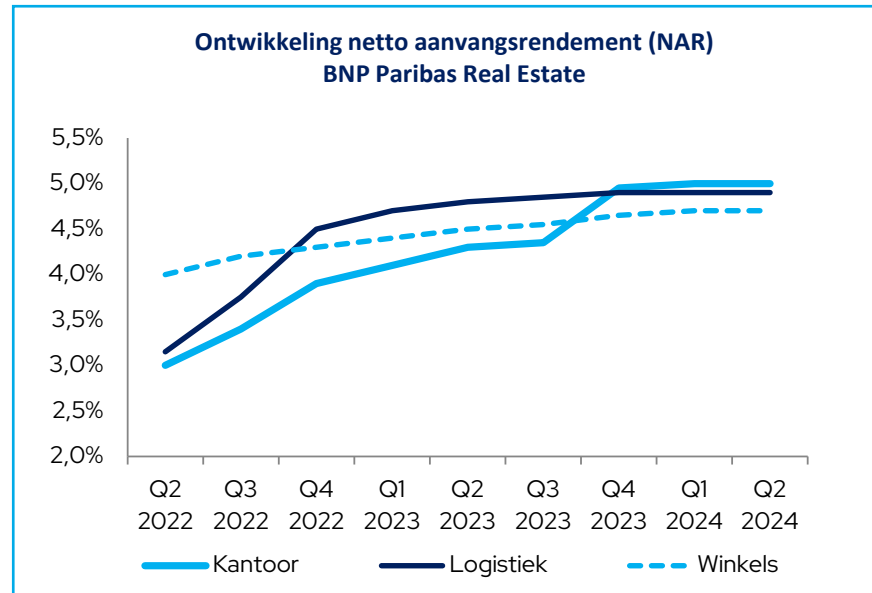
De bruto aanvangsrendementen zijn in het tweede kwartaal van 2024 voor kantoor-, logistiek- en commercieel vastgoed gelijk gebleven. Verder is er een algemene stijging in vierkante meters opname van kantoorruimten en bedrijfsruimten. Voor de winkelruimten is de opname afgenomen. Daarbij stijgt het aanbod nog steeds door voor winkelruimten. Dit geldt ook voor bedrijfsruimten. Voor de kantoorruimte is het aanbod nu wel aan het stabiliseren.

Kantorenmarkt

Na een dieptepunt van €420 miljoen in de eerste helft van 2023, toont de beleggingsmarkt voor kantoorvastgoed tekenen van herstel met een volume van c.a. €600 miljoen in het eerste halfjaar van 2024 (CBRE, 2024). Dit ligt echter nog steeds onder het gemiddelde van bijna €1,2 miljard voor dezelfde periode over de afgelopen vijf jaar.

In het tweede kwartaal van 2024 werd 297.000 m² kantoorruimte opgenomen, een stijging van 69% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2023, al was dat destijds een historisch laag niveau (NVM, 2024d). Het aantal individuele opnames steeg minder significant, met een totaal van 296 in het eerste halfjaar, wat resulteerde in een totale opname van 554.000 m².

De stijging in het tweede kwartaal is voornamelijk te danken aan opnames van objecten groter dan 2.000 m² (NVM, 2024d). Het Rijksvastgoedbedrijf nam 34.000 m² op in Den Haag,



terwijl de Volksbank 25.500 m² opnam in Utrecht en 's-Hertogenbosch, waarbij zij ook meer kantoorruimte achterlieten vanwege aanpassingen aan hybride werken en duurzaamheid.

In Amsterdam werd 34.100 m² opgenomen, vooral door kleinere volumes. Den Haag en Utrecht kenden goede kwartalen door grote opnames, terwijl Eindhoven een daling zag. In

Overijssel en Gelderland zorgde de verkoop van voormalige Rabobankkantoren in Doetinchem en Oldenzaal voor een stijging in de opname.

De toegenomen opname wordt deels gedreven door bedrijven die aantrekkelijke werkomgevingen willen bieden om talent aan te trekken (Cushman & Wakefield, 2024). Tegelijkertijd blijven veel bedrijven voor-

zichtig door stijgende kosten en economische onzekerheid. Hybride werken neemt toe, met een voorkeur voor goed bereikbare locaties met uitgebreide faciliteiten. Dit leidt tot een verschuiving in de vraag naar hoogwaardige, duurzame kantoren in levendige stadscentra.

Het gemiddeld bruto aanvangsrendement op toplocaties voor kantoorvastgoed bedraagt 6% in het tweede kwartaal van 2024, deze is gelijk gebleven ten opzichte van het tweede kwartaal van 2024. Op jaarbasis betreft dit een stijging van 0,70 procentpunt (BNP Paribas, 2024).

Bedrijfsruimtemarkt

Voor het tweede kwartaal op rij stijgt de opname van bedrijfsruimte in vierkante meters. In het tweede kwartaal van 2024 werd 1,28 miljoen m² aan bedrijfsruimte opgenomen, wat 9% hoger is dan in het eerste kwartaal en 20% meer dan dezelfde periode vorig jaar (NVM, 2024d). Dit is het hoogste opnamevolu-



me sinds eind 2022. Het aantal transacties daalde echter naar 1.210, vergeleken met 1.277 in Q1 2024, maar ligt nog steeds hoger dan dezelfde periode vorig jaar (1.112). In de eerste helft van 2024 bereikte het beleggingsvolume €1,6 miljard, waardoor de logistieke sector de grootste assetklasse voor beleggingen blijft (CBRE, 2024). Ongeveer 34% van het beleggingsvolume in deze periode kwam van industrieel en logistiek vastgoed, wat al 67% vertegenwoordigt van het totale volume in 2023.

De stijging in opnames komt vooral door de toename van grotere objecten boven de 2.000 m² (NVM, 2024d). Bedrijven met uitbreidingsplannen of langdurige behoeften aan bedrijfsruimte zetten deze nu door. Ook de opname van logistiek vastgoed neemt toe, inclusief enkele zeer grote objecten van meer dan 10.000 m². Daarentegen is er minder vraag naar kleinere bedrijfsruimten tot 1.000 m².

Vergeleken met dezelfde periode vorig jaar zijn de opname-

cijfers positief in Noord-Brabant, Limburg en Gelderland, terwijl Noord-Holland en Zuid-Holland lagere cijfers noteerden (NVM, 2024d). In andere provincies is het beeld wisselend.

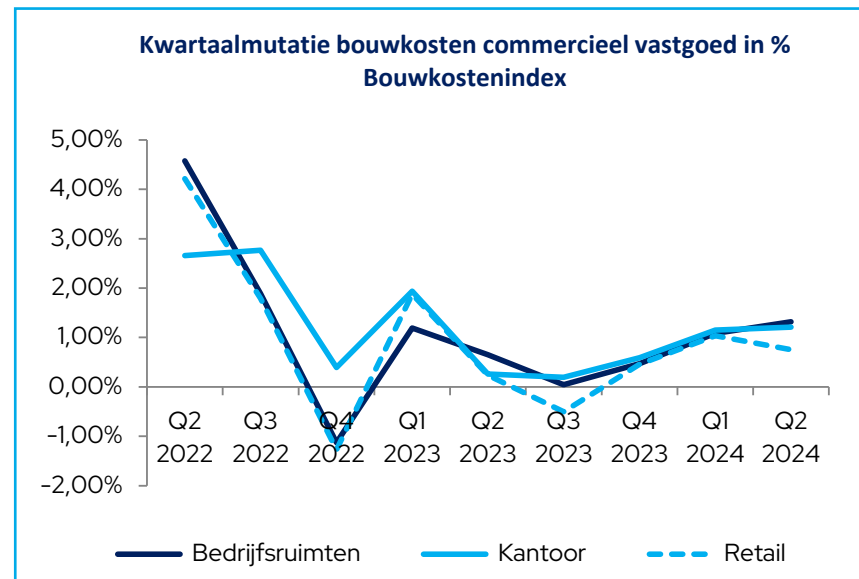
Het aanbod van bedrijfsruimte groeide in een kwartaal met 9% tot 8,44 miljoen m², vergeleken met 6,8 miljoen m² vorig jaar, een stijging van 24% (NVM, 2024d). Het aantal beschikbare objecten steeg met 6% naar

5.528, en dit is nu het derde kwartaal op rij dat het aanbod toeneemt in zowel oppervlaktevolume als aantallen.

Bijna alle provincies zagen een stijging in aanbod ten opzichte van vorig jaar, met een verdubbeling in Flevoland door de aanmelding van verschillende grote bedrijfsruimten (NVM, 2024d). Alleen in Friesland daalde het aanbod. Hoewel de aanbodstijging groot lijkt, is deze

noodzakelijk in de krappe bedrijfsruimtemarkt. Het percentage aanbod van de voorraad lag in juni 2024 op 3,9%, vergeleken met 3,6% drie maanden geleden. Dit biedt meer keuze voor zoekende ondernemers, waardoor zij beter passende ruimtes kunnen vinden.

Toch is enige voorzichtigheid geboden. Voor het eerst in jaren toont de gebruikersmarkt tekenen van ruimere beschikbaarheid. Na jaren van voorraadgroei en dalende leegstand met stijgende huurprijzen, begint deze trend te keren. De economische leegstand steeg in korte tijd van 1,2% (Q3 2022) naar 3,3%, en inclusief onderverhuuraanbod ligt dit zelfs op 3,5% (CBRE, 2024). Hoewel dit nog steeds relatief laag is, heeft het aanzienlijke implicaties voor de huurgroei op korte termijn. De huurgroei in de meeste logistieke regio's zal waarschijnlijk terugvallen tot een bandbreedte van 0 tot 5% per jaar (CBRE, 2024). Deze daling in markthuurgroei verwachting kan ook invloed hebben op het verwachte netto aan-





vangsrendement, dat in sommige regio's licht kan stijgen in de komende zes maanden. De huur- en koopprijzen tonen nu al tekenen van stabilisatie. De mediane huurprijs steeg licht tot €87 per m², tegenover €85 per m² in Q1, terwijl de mediane koopprijs met 3% daalde tot €1.245 per m² (NVM, 2024d). Op gewilde locaties kunnen de prijzen nog wel verder stijgen.

Het gemiddeld bruto aanvangsrendement op toplocaties voor logistiek vastgoed bedroeg in het tweede kwartaal van 2024 5,9% en is daarmee gelijk gebleven ten opzichte van het vorig kwartaal. Op jaarbasis betreft dit een stijging van 0,10 procentpunt (BNP Paribas, 2024).

Het gemiddeld bruto aanvangsrendement op toplocaties voor (regulier) bedrijfstuig vastgoed ligt op een hoger niveau (circa 7%) dan de bruto aanvangsrendementen voor logistiek vastgoed (JLL, 2024a).

Retailmarkt

In de eerste helft van 2024 werd er €558 miljoen belegd in winkels. Hoewel dit een toename is ten opzichte van vorig jaar, blijft het nog steeds ruim 8% onder het vijfjarig gemiddelde (CBRE, 2024). Dit is grotendeels te wijten aan het beperkte aanbod en aan verschillen tussen de prijsverwachting van kopers en verkopers. De grotere transacties die wel plaatsvonden, betroffen vaak speciale gebouwen of waren aantrekkelijk qua rendement. Daarnaast waren er vergeleken met voorgaande jaren relatief veel kleinere transacties.

In het tweede kwartaal van 2024 daalde de opname van het aantal winkels met 10% ten opzichte van het vorige kwartaal (NVM, 2024d). Ondanks deze daling nam het aantal opgenomen vierkante meters met 4% toe, dankzij een verdubbeling van opnames boven de 1.000 m².

Een belangrijk gegeven in de winkelmarkt is dat na jaren van huurprijsdalingen en recente correcties op de aanvangsrendementen de prijsvorming nu stabiliseert op een aantrekkelijk rendementsniveau (CBRE, 2024). Zeker in vergelijking met andere categorieën commercieel vastgoed, die sinds eind 2023 hogere aanvangsrendementen kennen dan retail vastgoed (BNP Paribas, 2024). Dit trekt steeds meer partijen aan om winkelvastgoed weer in overweging te nemen.

Zo presteerden grote winkelsteden beter in de eerste helft van 2024 vergeleken met dezelfde periode vorig jaar (NVM, 2024d). In Amsterdam werd 20.700 m² winkelruimte opgenomen, vergeleken met 17.100 m² in 2023. Rotterdam had een vergelijkbaar opnameniveau, en ook in steden als Eindhoven, Arnhem en Maastricht werd relatief veel winkelruimte opgenomen. In totaal lag de opname in de 12 grootste steden 67% hoger dan in de eerste helft van 2023, terwijl de opname in de rest van Ne-

derland met 1% daalde. Ondernemers in grote steden maken gebruik van kansen door vrijgekomen winkelruimten en betere onderhandelingsposities.

Het aanbod van winkelruimten steeg in een kwartaal met 10.000 m² tot 1,35 miljoen m², een kwartaalstijging van 1% en een jaarlijkse stijging van 5% (NVM, 2024d). Dit is het vijfde kwartaal op rij dat het aanbod toeneemt. Het aantal aangeboden winkelruimten steeg tot ruim 4.500, met 55 meer winkels in aanbod. Het stijgende aanbod van winkelruimten wordt voor een deel verklaard door het leegstandscijfer, dat in het voorjaar van 2024 is opgelopen (CBRE, 2024; Locatus, 2024).

Ondanks de hoge opname in grote steden, nam het aanbod niet overal af. In Amsterdam en Rotterdam steeg het winkelaanbod met respectievelijk 10% en 22%, terwijl in Utrecht (-8%) en Maastricht (-22%) het aanbod daalde (NVM, 2024d). Dit kwartaal werden meer winkels met hogere huurprijzen verhuurd,



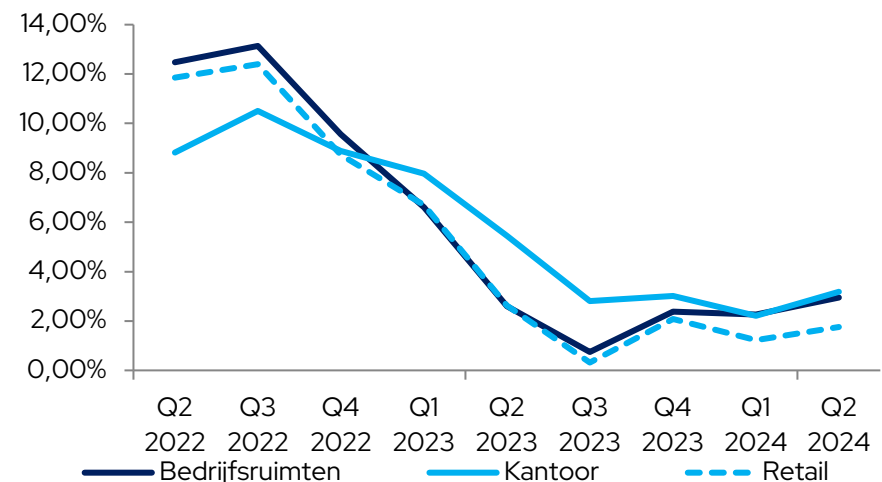
voornamelijk in grote steden, wat de mediane huurprijs deed stijgen tot €200 per m². Deze lag nog op €186 per m² in Q1 2024. De mediane koopprijs daalde echter fors naar €1.582 per m², van bijna €1.700 per m² in het vorige kwartaal, door onzekerheid en hogere kosten die de vraag naar koop panden beperkten.

Het gemiddeld bruto aanvangsrendement op toplocaties voor retail vastgoed op toplocaties bedraagt 5,0% tot 5,7% in het tweede kwartaal van 2024 en is daarmee nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van het eerste kwartaal van 2024. Op jaarbasis betreft dit een lichte stijging (BNP Paribas, 2024; JLL, 2024b).

Bouwkosten commercieel vastgoed

De bouwkosten zijn iets harder gestegen ten opzichte van het eerste kwartaal van 2024. De bouwkosten voor bedrijfsruimten stegen met 1,32%, voor kantoren met 1,21% en voor retail met 0,76% (Bouwkostenindex, 2024). Op jaarbasis zijn bouwkosten voor de utiliteitsbouw weer licht aan het stijgen met 0,14% (BDB, 2024).

Jaarmutaties bouwkosten commercieel vastgoed in %
Bouwkostenindex





Rente

De kortlopende rente steeg afgelopen kwartaal met 0,11 procentpunt. Het rendement op de langjarige staatsobligaties is gestegen. De 10-jaars-rente in het Eurogebied steeg met 0,17 procentpunt naar 3,12%.

Kortlopende rente

De Euribor rente is het rentetarief waartegen Europese banken onderling een lening verstrekken. De 12 maanden Euribor rente is in het tweede kwartaal met 0,11 procentpunt gestegen naar 3,70% (Euribor, 2024).

Tijdens de beleidsvergaderingen in april heeft de Europese Centrale Bank (ECB) de laten (ECB, 2024). Het basisrenteta

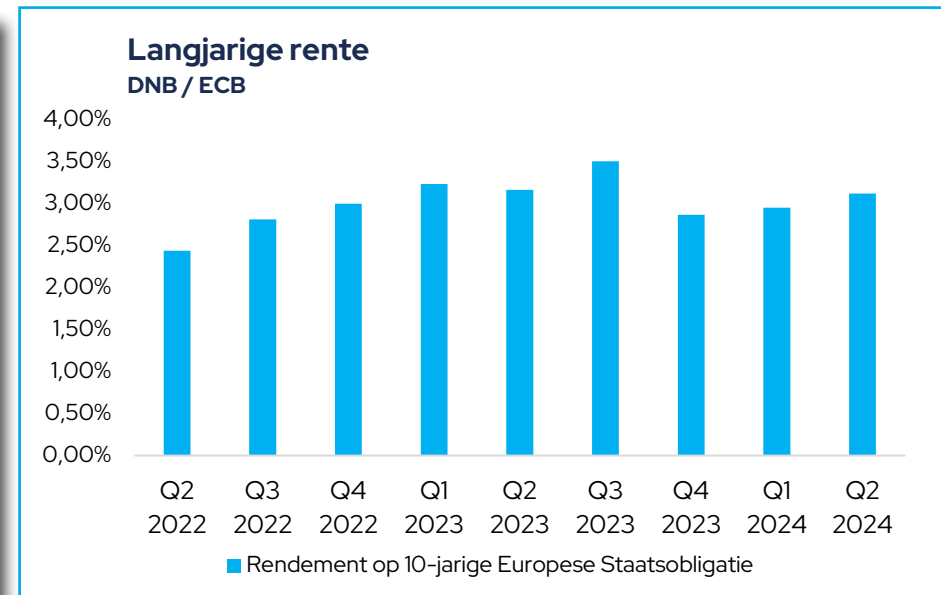
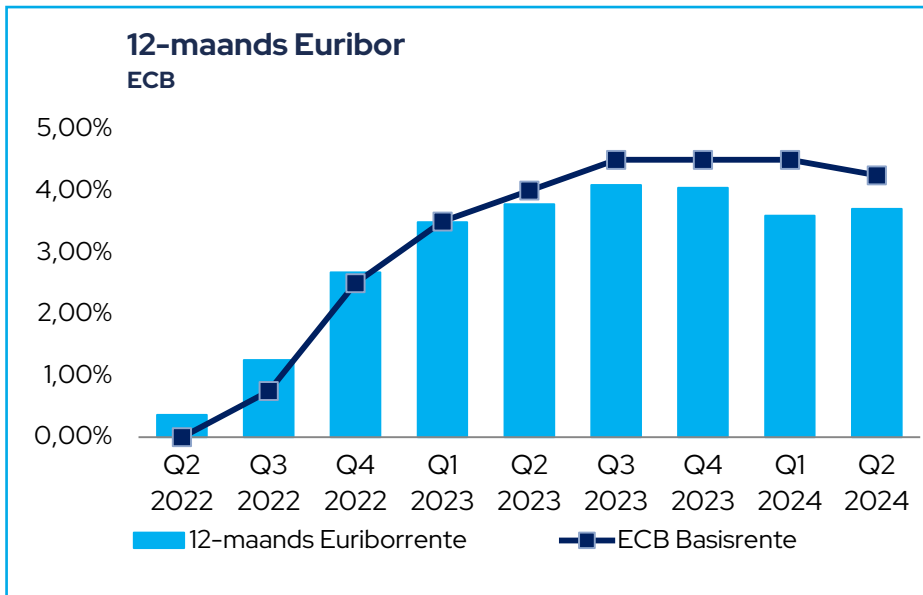
rief van de ECB is het rentetarief waartegen banken geld kunnen lenen. Het hoge rentetarief voor banken heeft een sterke doorwerking in de kortlopende rentetarieven en een gematigde doorwerking in de langlopende rentetarieven. De ECB is houd vast aan het doel van 2% inflatie voor de middellange termijn. Dit doet zij door beleidsrentes zo lang als nodig restrictief te houden (ECB, 2024).

Langjarige rente

Het rendement op staatsobligaties bedroeg in het tweede kwartaal 3,12%. Dit is een stijging van 0,17 procentpunt ten opzichte van het eerste kwartaal (ECB, 2024).

De lichte stijging van de 10-jaarsrente in het eerste kwartaal van 2024, zien we in het tweede kwartaal verder toemen. In de maand maart zagen we een stabilisering, maar

vanaf april neemt de 10-jaars-rente weer toe. Er wordt een renteverlaging van 25 basispunten verwacht bij iedere resterende ECB-vergaderingen dit jaar (ABN Amro, 2024), wat een meer verruimingsgezinde verwachting is dan de marktconsensus. De markt heeft Ingeprijsd op een verlaging van 20 rentepunten voor de vergadering van september. Verwacht wordt dat ook de langjarige rente later dit jaar zal dalen.





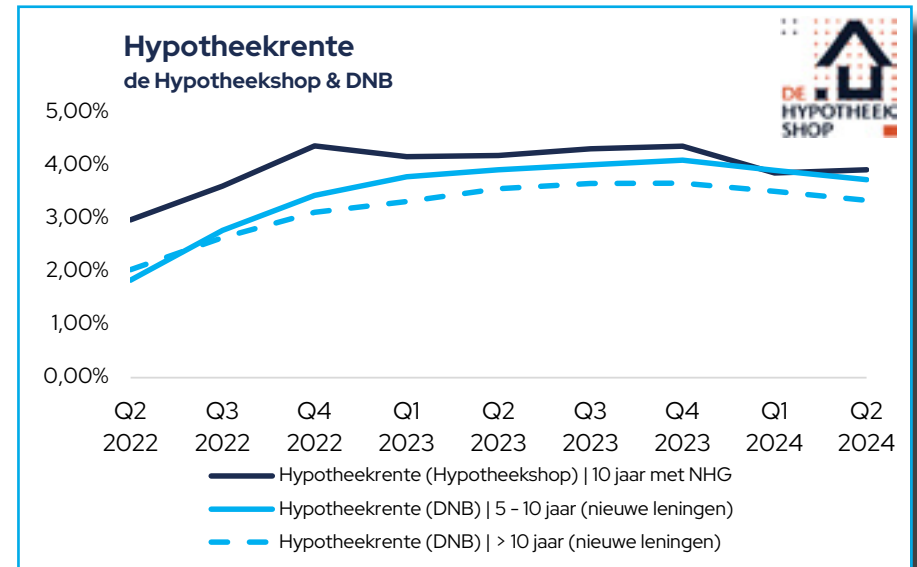
Hypotheekrente

In het eerste kwartaal is de hypotheekrente licht gestegen met 0,06 procentpunt tot 3,91%. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar is de hypotheekrente nagenoeg gelijk gebleven.

In april heeft de ECB het depositotarief wederom onveranderd gelaten. De ECB gebruikt de depositorente als instrument om de korte-termijnrente te beïnvloeden. Door deze rente wel of niet aan te passen probeert de ECB de rente in de bredere economie te sturen richting het niveau dat zij als neutraal bezien. De kosten van vermogen voor banken hebben een directe invloed op de rentevoeten die zij consumenten aanbieden voor leningen, bijvoorbeeld hypotheekrente. Banken bepalen de hypotheekrente op basis van verschillende factoren, onder andere de kosten die zij zelf moeten maken om geld te lenen. (ECB, 2024b).

De depositorente ligt nog steeds ruim boven een neutrale rente welke op circa 1,5% tot 2% ligt. Daarmee is te verwachten dat dit de rest van dit jaar renteverlagingen zullen volgen. Het grote verschil tussen de depositorente en de neutrale rente toont dat de ECB de economie momenteel sterk afremt (ABN Amro, 2024b). Dit was nodig vanwege de hoge inflatie. Nu de gemiddelde prijsstijgingen weer dusdanig zijn gedaald, kan de ECB het afremmen van de economie stoppen. Naar verwachting zal de depositorente verder dalen tot 3% eind dit jaar. Dit heeft ook effect op de variabele hypotheekrente, deze zal ook omlaaggaan.

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 meegevoerd worden vanuit een vorige koopwoning.



Inflatie

De consumentenprijsindex (CPI) is een belangrijke indicator voor het monitoren van de inflatie. De CPI bedroeg in het tweede kwartaal van 2024 gemiddeld 2,9%.

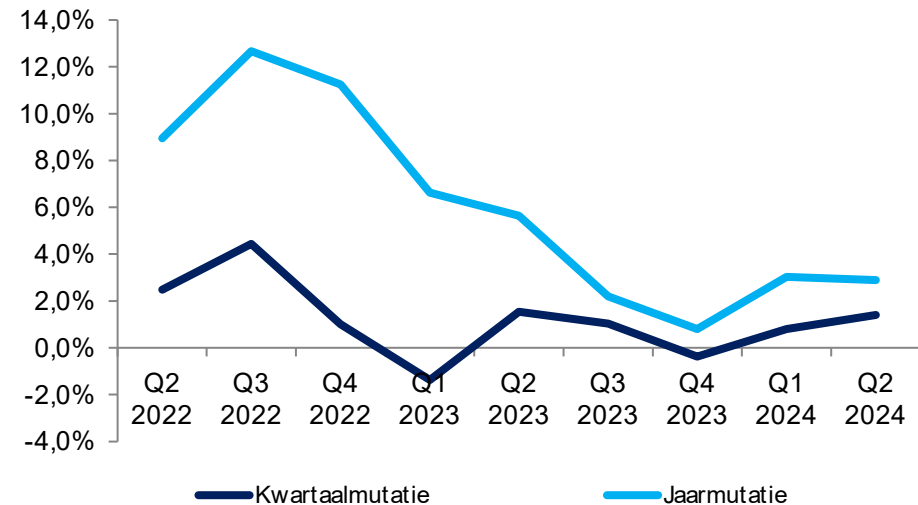
In het tweede kwartaal van 2024 is de CPI in Nederland met 2,9% toegenomen in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2023 (CBS, 2024).

Ten opzichte van het eerste kwartaal van 2024 zien we een daling van het CPI van 0,2%. De oorzaak voor deze daling is de kerninflatie die in april veel lager lag dan in maart. De lagere kerninflatie komt onder andere door de prijsdalingen bij industriële goederen en door de lagere diensteninflatie. Ook zijn in het tweede kwartaal van 2024 de energieprijzinflatie omhoog bijgesteld door hogere verwachtingen voor de olie- en gasprijzen door geopolitieke spanningen in het Midden-Oosten. Verwacht wordt dat de inflatie voor voedselprijzen in 2024 0,2% hoger uit zal vallen dan oorspronkelijk vanuit werd gegaan. Dit vanwege hogere accijnzen en verbruiksbelastingen (Rabobank, 2024).

Verder bestaat een risico dat de inflatie op de middellange termijn hoger uitpakt dan mo-

menteel wordt verwacht. De uitkomst van de Amerikaanse presidentsverkiezingen kan leiden tot nieuwe Amerikaanse protectionistische handelsmaatregelen, die de handel met Europa bemoeilijkt en prijs opdrijvende werking heeft. (Rabobank, 2024).

Ontwikkeling CPI - index in %





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

Woningprijsontwikkeling

De Telegraaf (2024). Niet alle huurders spekkoper door re-olutie op huurmarkt: welke groepen gaan profiteren van nieuwe wet?

Het Financieele Dagblad (2024). Rentestijging dwingt grote vastgoedbeleggers tot verkoop duizenden huizen.

NVM (2024a). Analyse woningmarkt Q2 2024.

NVM (2024b). Marktoverzicht Nieuwbouw Nederland Q2 2024.

NVM (2024c). Marktoverzicht Nederland Bestaande Bouw Q2 2024.

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

Pararius (2024). Huuraanbod vrije sector verder gekrompen - Verkoopgolf van huurwoningen houdt aan.

Vereniging Eigen Huis (2024). Eigen Huis Marktindicator.

Woningbouwkosten

BBN (2024). Marktontwikkelingen Bouwkosten visiedocument, juni 2024

BDB (2024). Bouwkostendata 2024.

Bouwend Nederland (2024). Loon- en salaristabellen cao Bouw & Infra per januari 2024

Bouwkostenindex (2024). Bouwkostenindex woningbouw 2024.

EIB (2024). Orderportefeuilles bouwnijverheid

Grondopbrengsten woningbouw

Bouwkostenkompas (2024), Bouwkostenindex 2024

NVM (2024b). Analyse Woningmarkt Q2 2024

Kadaster (2024). Bouwkavels.

Kosten GWW

BDB (2024). Bouwkostendata.

Bouwkostenkompas (2024).

Index cijfers, GWW.

EIB (2024). Orderportefeuilles bouwnijverheid licht gestegen.

Infrasite.nl (2024). Werkvoorraad GWW daalt: 'Onvoldoende orders en personeel'.

Commercieel vastgoed

BDB (2024). Bouwkostendata.

BNP Paribas Real Estate (2024). Netto aanvangsrendementen commercieel vastgoed.

Bouwkostenindex (2024). Bouwkosten Utiliteitsbouw.

CBRE (2024). Mid Year Real Estate Market Outlook 2024

Cushman & Wakefield (2024). Kantooropname stijgt, leegstand daalt - behalve in Amsterdam.

JLL (2024a). Market Dynamics. Light Industrial. The Netherlands 2024 Q2.

JLL (2024b). Market Dynamics. Retail. The Netherlands 2024 Q2.

Locatus (2024). Winkelstraten

dit voorjaar weer drukker.

NVM (2024d). NVM Business Ontwikkelingen Commercieel Vastgoed 2e kwartaal 2024

Rente en inflatie

ABN Amro (2024). FX Weekly - ECB laat beleid ongewijzigd zoals verwacht

ABN Amro (2024b). Hypotheekrente verwachting

CBS (2024). Consumentenprijzen; prijsindex 2015=100

ECB (2024). Monetairbeleidsbeslissingen 11 april

ECB (2024b). Monetairbeleidsinstrumenten

Euribor (2024). 12 maanden Euribor rente.

Rabobank (2024). Inflatiemonitor Nederland 2024Q2: mogelijk tweede termijn Trump zorgt voor opwaartse inflatierisico's

Kwartaalbericht grondexploitaties

Q2 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.



Augustus 2024