

**KWARTAAL  
BERICHT Q4  
GRONDEXPLOITATIES**

**2024**





# Inleiding & 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 transactiepreisen van bouw kavels.

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

## Samenvatting

De prijzen en het aantal transacties voor zowel bestaande als nieuwbouwwoningen zijn op jaarbasis gestegen. De gemiddelde transactieprijs van een bestaande woning steeg in het vierde kwartaal met 1,9% naar € 483.000, waarbij de prijs

per vierkante meter met 2,7% toenam. Hierbij steeg het aantal transacties voor bestaande woningen met 23% op kwartaalbasis en 19% op jaarbasis. De krapte-indicator daalde naar 1,8, wat betekent dat er gemiddeld 1,8 woningen beschikbaar zijn per woningzoekende.

De gemiddelde transactieprijs van een nieuwbouwwoning daalde in het vierde kwartaal met 2% naar € 470.000. Dit betreft op jaarbasis echter wel een stijging van 0,4%. De gemiddelde transactiepreisen per vierkante meter stegen op kwartaal- en jaarbasis met respectievelijk 4% en 7% naar € 4.738. Net zoals bij de bestaande bouw is het aantal transacties gestegen met 21% ten opzichte van een jaar geleden en ten opzichte van het vorige kwartaal met 7% toegenomen. Dit wordt verklaard door een toenemend aanbod van nieuwbouwwoningen.

De woningbouwkosten zijn in het vierde kwartaal van 2024 gedaald met 0,25% op kwartaalbasis, voornamelijk door een daling van de materiaalkosten met 2%. De personeelskosten stegen echter licht met 1%. Op jaarbasis stegen de woningbouwkosten met 3%.

Doordat de vierkante meter nieuwbouwprijzen harder zijn gestegen dan de woningbouwkosten is ook de Metafoor Residex, een graadmeter voor de theoretische waarde van bouwgrond, gestegen op zowel kwartaal- als jaarbasis.

De kosten voor grond-, weg- en waterbouw (GWW) zijn op jaarbasis zijn met 4% gestegen, ondanks een vrijwel vlakke mutatie op kwartaalbasis (0,01%). De stijging op jaarbasis is vooral te wijten aan de stijging van de personeelskosten met 9%, terwijl de materiaalkosten vrijwel gelijk bleven.

De bruto aanvansrendementen voor vastgoed in het kantoren- en retailsegment zijn gelijk gebleven. Het bruto aanvansrendement voor logistiek vastgoed daalde licht in het vierde kwartaal van 2024. In het afgelopen kwartaal steeg het opnamevolume van kantoorruimte aanzienlijk, vooral bij kleinere kantoorruimtes. Een vergelijkbare trend is ook zichtbaar voor bedrijfsruimtemarkt, waar het opnamevolume het vierde kwartaal eveneens is gestegen. De markt voor bedrijfsruimte blijft echter krap door verouderde beschikbare bedrijfsruimten die niet aan de wensen van gebruikers vol-

doen. Verder is in het vierde kwartaal van 2024 het opnamevolume van winkelruimten in het algemeen gestegen, met een grote stijging voor ruimten tot 500 m<sup>2</sup>, ondanks uitdagingen zoals personeelstekorten en hoge operationele kosten.

De kortlopende rente daalde in het vierde kwartaal van 2024 met 0,73 procentpunt, terwijl de langjarige rente en de hypotheekrente slechts licht daalden met respectievelijk 0,02 en 0,26 procentpunt. Verdere renteverlagingen worden verwacht in 2025. De inflatie (CPI) bedroeg in het vierde kwartaal van 2024 gemiddeld 3,87%. Dit is een stijging van 0,27 procentpunt ten opzichte van het derde kwartaal. De inflatie heeft een brede impact op de economie, inclusief de woningmarkt. Het consumentenvertrouwen daalde dan naar een index van -24, wat wijst op toenemende economische zorgen.



# Inhoudsopgave

---

Inleiding & Samenvatting	2
Woningmarkt	5
Woningprijsontwikkeling	5
Woningbouwkosten	7
Grondprijzen woningbouw	9
Kostenontwikkeling grond-, weg en waterbouw	11
Commercieel vastgoed	12
Rente	15
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 <sup>2</sup>		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q3 - 2024	Q4 - 2024	= '24Q3-'24Q4	= '23Q4-'24Q4
193,83	201,04	3,72%	6,60%
149,72	140,41	-6,22%	-0,48%

## Woningbouwprijs ontwikkelingen



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

Index en grondwaarde per m <sup>2</sup>		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q3 - 2024	Q4 - 2024	= '24Q3-'24Q4	= '23Q4-'24Q4
4.404	4.521	2,65%	12,58%
4.580	4.738	3,45%	6,78%
49.382	60.717	22,95%	15,93%
9.487	10.210	7,62%	17,28%

## Woningbouwkosten ontwikkelingen



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

Index en grondwaarde per m <sup>2</sup>		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q3 - 2024	Q4 - 2024	= '24Q3-'24Q4	= '23Q4-'24Q4
122,17	123,38	1,07%	4,41%
116,52	118,86	2,11%	5,20%

## Kosten



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

Index en grondwaarde per m <sup>2</sup>		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q3 - 2024	Q4 - 2024	= '24Q3-'24Q4	= '23Q4-'24Q4
123,07	123,09	0,01%	3,77%
123,86	123,76	-0,08%	3,89%

## Rente



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

Index en grondwaarde per m <sup>2</sup>		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q3 - 2024	Q4 - 2024	= '24Q3-'24Q4	= '23Q4-'24Q4
3,33%	2,60%	-0,73pp	-1,45pp
2,83%	2,87%	0,03pp	0,00pp
3,82%	3,56%	-0,26pp	-0,79pp

## Consumentenvertrouwen



Consumentenvertrouwen woningmarkt (EHMI)

Index en grondwaarde per m <sup>2</sup>		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q3 - 2024	Q4 - 2024	= '24Q3-'24Q4	= '23Q4-'24Q4
94,37	98,80	4,70%	25,06%



# Woningprijsontwikkeling

De prijzen en transacties van bestaande en nieuwbouwwoningen zijn sterk gestegen. Het aantal nieuwbouwtransacties en de vierkante meter nieuwbouwprijzen namen toe op jaar- en kwartaalbasis.

## Ontwikkelingen bestaande koopwoningen

De gemiddelde transactieprijs van een bestaande woning steeg in het vierde kwartaal met 1,9% naar € 483.000. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar is de transactieprijs met 10,8% gestegen (NVM, 2025c). De gemiddelde transactieprijs per vierkante meter is met 2,7% op kwartaalbasis gestegen naar € 4.521, op jaarbasis is de stijging 12,6%. Het aantal transacties is met 23,0% gestegen op kwartaalbasis en met 19,3% op jaarbasis. Deze stijging wordt voor een deel verklaard door het toenemend aantal huurwoningen dat wordt uitgepand door beleggers (Pararius, 2025). Het aantal transacties nam daarnaast sterk toe in het duurdere segment, kopers in dit segment zetten veelal hun eigen geld en de overwaarde op hun vorige woning in (NVM, 2025c).

De krapte indicator is gedaald naar 1,8. Dit wil zeggen dat een woningzoekende gemiddeld keuze heeft uit 1,8 woningen. We spreken van een krappe

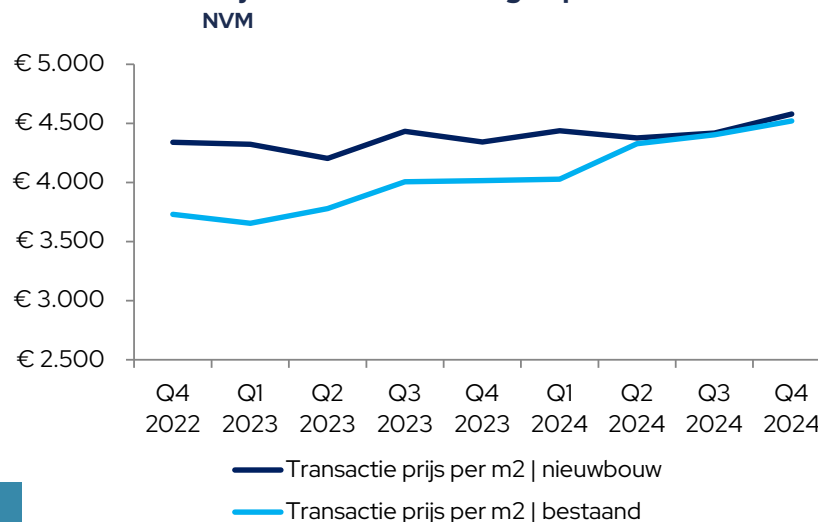
woningmarkt zolang de krapte indicator lager dan 5 is. Voor vrijstaande woningen is de krapte-indicator aanzienlijk hoger dan bij andere woningtypen, namelijk 3,4.

Deze krapte is ook terug te zien in het overbieden, 71% van de woningen werd verkocht boven de vraagprijs (NVM, 2025c). Dit is met name het geval voor de tussenwoningen waar 81% is verkocht boven de vraagprijs met een verschil van 6,9% ten opzichte van de vraagprijs. Voor vrijstaande woningen is het overbieden minder van toepassing en wordt er voor minder dan de helft van de gevallen overboden en komt het verschil tussen de vraag en verkoopprijs uit op 0%. De gemiddelde verkooptijd van een woning is het afgelopen kwartaal met 10 dagen toegenomen naar 57.

## Ontwikkelingen vrije sector huurwoningen

De gemiddelde huurprijs per vierkante meter is in het vierde kwartaal met 7,7% gestegen ten opzichte van het vierde kwar-

Prijs nieuwbouwwoningen per m<sup>2</sup>  
NVM



taal van vorig jaar (Pararius, 2025). De huurprijs per vierkante meter in de vrije sector bedroeg € 19,06 per vierkante meter in het vierde kwartaal. Dit heeft onder andere te maken met de verschuiving van woningen van de huur- naar de koopmarkt. Dit is ook in het vierde kwartaal verder toegenomen. De aanbodkrapte op de markt voor huurwoningen heeft een prijsopdrijvend effect. Dat is vooral

zichtbaar in de vrije sector, waar de huren niet zijn gereguleerd. Het aantal woningen in de koopmarkt afkomstig van de huurwoningenmarkt steeg dit kwartaal naar 7,9%. Deze stijging is te verklaren door de strengere regulering van de huurwoningmarkt per 1 juli 2024 en toenemende belastingdruk in box 3 voor particuliere verhuurders (Vastgoedmarkt, 2024).



In het vierde kwartaal van 2024 kwamen er in heel Nederland 12.274 vrije sector huurwoningen beschikbaar voor nieuwe huurders, wat een daling van 40,4% is ten opzichte van een jaar eerder (Pararius, 2025). Tegelijkertijd werden er 12.979 woningen afgemeld, wat betekent dat deze niet langer beschikbaar zijn voor verhuur. Dit effect is ook terug te zien in de krapte-indicator. In het derde kwartaal van 2024 was de krapte-indicator nog 0,74, terwijl deze in het vierde kwartaal uitkomt op 0,47. Daarnaast was 50,5% van alle reacties in het vierde kwartaal van 2024 via Pararius gericht op huurwoningen in de prijscategorie van €1.158 tot €1.500 per maand. Deze categorie vertegenwoordigde echter slechts 34% van het totale huuraanbod in de vrije sector op Pararius.

### Ontwikkelingen nieuwbouwwoningen

De gemiddelde transactieprijs van een nieuwbouwwoning bedroeg in het vierde kwartaal € 470.000 (NVM, 2025b). Dit is een daling van 1,9% op kwartaalba-

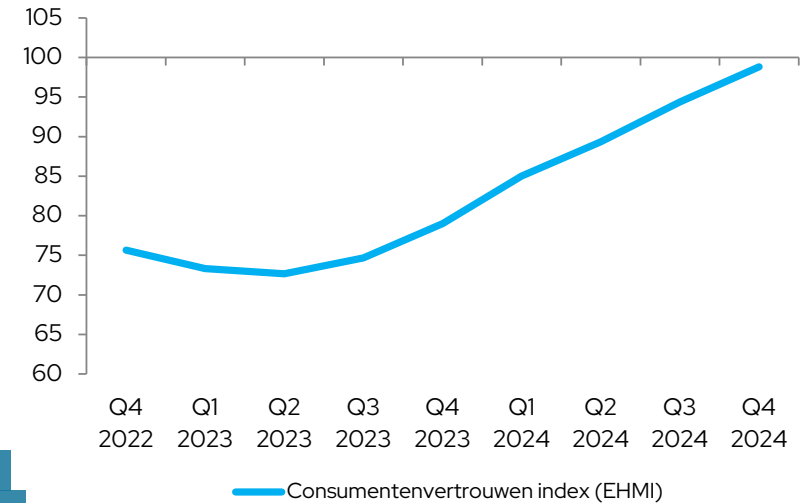
sis en een stijging van 0,4% op jaarbasis.

De gemiddelde transactieprijs per vierkante meter is € 4.738. Dit is een stijging op zowel kwartaal- als jaarbasis (respectievelijk 3,5% en 6,8%). Hieruit blijkt dat de trend van kleiner wordende nieuwbouwwoningen verder doorzet (NVM, 2025a). Dit is ook terug te zien in het feit dat de gemiddelde transactieprijsen van nieuwbouw- en bestaande woningen steeds verder naar elkaar toe bewegen. Het aantal transacties is in het vierde kwartaal aanzienlijk gestegen met 21% ten opzichte van een jaar geleden. Ten opzichte van het vorige kwartaal is het aantal transacties met 7,6% toegenomen. Het aantal transacties ligt in alle kwartalen van 2024 op een fors hoger niveau dan in 2023. Het derde kwartaal van 2024 vertoonde een klein dipje, vandaar dat de kwartaalmutatie relatief hoog uitvalt.

Op langere termijn wordt de toename van het aantal nieuwbouwtransacties veroorzaakt

### Consumentenvertrouwen woningmarkt

Vereniging Eigen Huis



door betere financieringsmogelijkheden en een herstellend consumentenvertrouwen (NVM, 2025b).

### Consumentenvertrouwen

Het consumentenvertrouwen bedroeg in het vierde kwartaal gemiddeld -24. In het vorige kwartaal bedroeg de gemiddelde index nog -23. Het consumentenvertrouwen is nog steeds negatief. Het consumentenvertrouwen is 5 maanden op rij verslechterd (CBS, 2025).

De Eigen Huis Marktindicator is in het vierde kwartaal toegenomen van 94 naar 99 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. Met name de door woonconsumenten verwachte stijging van de woningprijzen en daling van de rente liggen aan deze stijgende indicator ten grondslag (TU Delft, 2025). Dit is de zesde stijging op rij.

De trendverschillen bij deze indicatoren tonen aan dat, hoewel er sprake is van bredere economische zorgen, het vertrouwen in de woningmarkt op dit moment redelijk stabiel is.



# Woningbouwkosten

In het vierde kwartaal van 2024 daalden de woningbouwkosten voor het eerst dat jaar op kwartaalbasis. Dit werd veroorzaakt door een daling van de materiaalkosten.

## Ontwikkeling woningbouwkosten

De woningbouwkosten zijn op kwartaalbasis met 0,25% gedaald, op jaarbasis is er sprake van een stijging van 3,1%. Deze stijging is toe te rekenen aan de toenemende personeelskosten. De materiaalkosten daalde namelijk op kwartaalbasis met 1% en op jaarbasis met 0,9%, maar de personeelskosten namen op kwartaal- en jaarbasis toe met 0,8% en 7,3% (BDB, 2025).

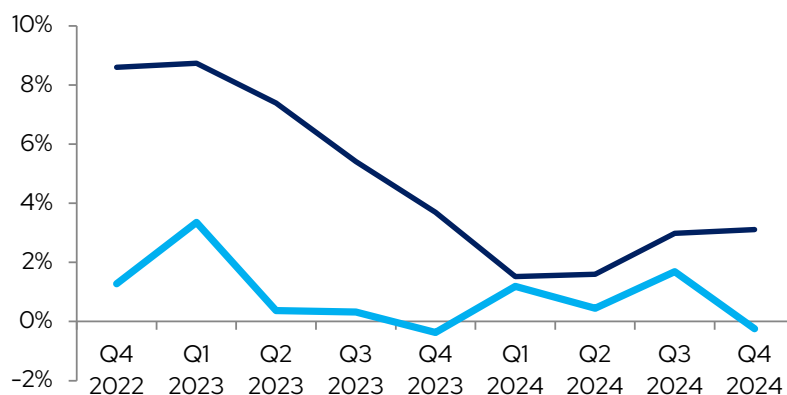
In november 2024 bereikte de gemiddelde orderportefeuille in de bouw een recordhoogte van 11,2 maanden werk sinds het begin van de metingen in 2000. De woningbouw kende hierin de grootste toename, met een stijging van de doorlooptijd met 0,6 maand tot een totaal van 14,5 maanden. Ondanks de positieve vooruitzichten voor toekomstige bouwproductie gaf 35% van de bouwbedrijven productiebelemmeringen te erva-

ren, grotendeels als gevolg van de grote vraag naar personeel, die op een recordniveau ligt. Het personeelstekort wordt dus voornamelijk veroorzaakt door de sterke vraag naar arbeidskrachten, en niet zozeer door uitstroom uit de sector. Toenemende werkvoorraden bij bouwbedrijven hebben een opwaartse prijsdruk op de bouwkosten (EIB, 2025).

## Ontwikkeling aanbestedingsindex

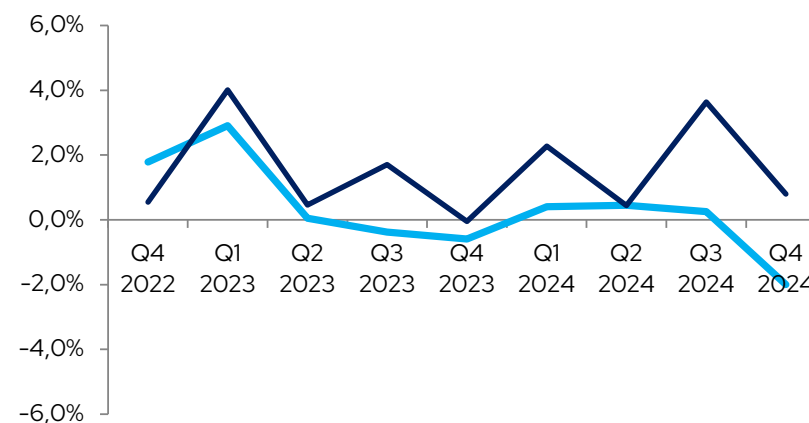
De bouwkostenindex laat enkel de ontwikkeling van directe loon- en materiaalkosten zien. De aanbestedingsindex van Bouwkostenkompas maakt daarnaast inzichtelijk hoe de markt zich beweegt door te kijken naar de prijsopslag die aannemers vragen over het bouwen van woningen als gevolg van de marktvraag. Het afgelopen kwartaal is de aanbestedings-

Ontwikkeling bouwkosten woningbouw in %  
BDB.eu



— Kwartaalmutatie — Jaarmutatie

Ontwikkeling materiaal- en personeelskosten  
BDB.eu



— Kwartaalmutatie materiaal — Kwartaalmutatie personeel

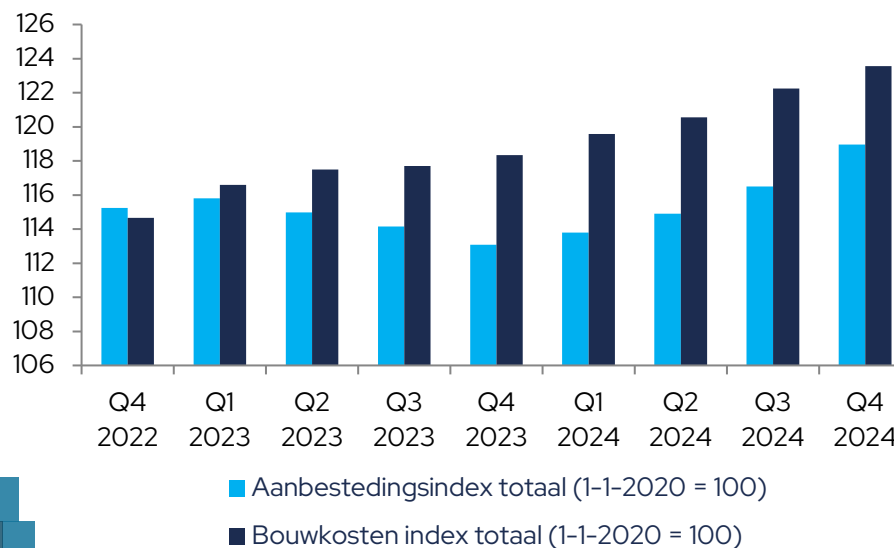


index met 2,1% gestegen. Op jaarbasis is dit een stijging van 5,2% (Bouwkostenindex, 2025).

De aanbestedingsindex is afgelopen jaar, op jaarbasis, voor het eerst sinds het tweede kwartaal van 2022 harder gegroeid dan de bouwkosten (Bouwkostenindex, 2025). De aanbestedingsindex ligt echter nog steeds lager dan de bouwkostenindex. Wat duidt op een markt waarin er prijsconcurrentie plaatsvindt bij aanbestedingen. Het verschil tussen de twee indices loopt wel iets terug, wat een mogelijk signaal is van een kantelpunt in de markt. Dit weerklinkt in de orderportefeuilles van bouwbedrijven. Bouwbedrijven hebben op dit moment goed gevulde orderportefeuilles, en zijn daardoor minder genoodzaakt om scherp in te schrijven op aanbestedingen.

## Bouwkosten- en aanbestedingsindex

bouwkostenkompas.nl







# Grondprijzen woningbouw

De Metafoor Residex is gestegen op zowel kwartaalbasis als jaarbasis. De gemiddelde transactieprijs van bouwgrond volgens het Kadaster is echter op kwartaalbasis en jaarbasis gedaald.

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

Op basis van woningmarktcijfers van NVM (2025) en de bouwkostenreferenties van Bouwkostenkompas (2025) 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

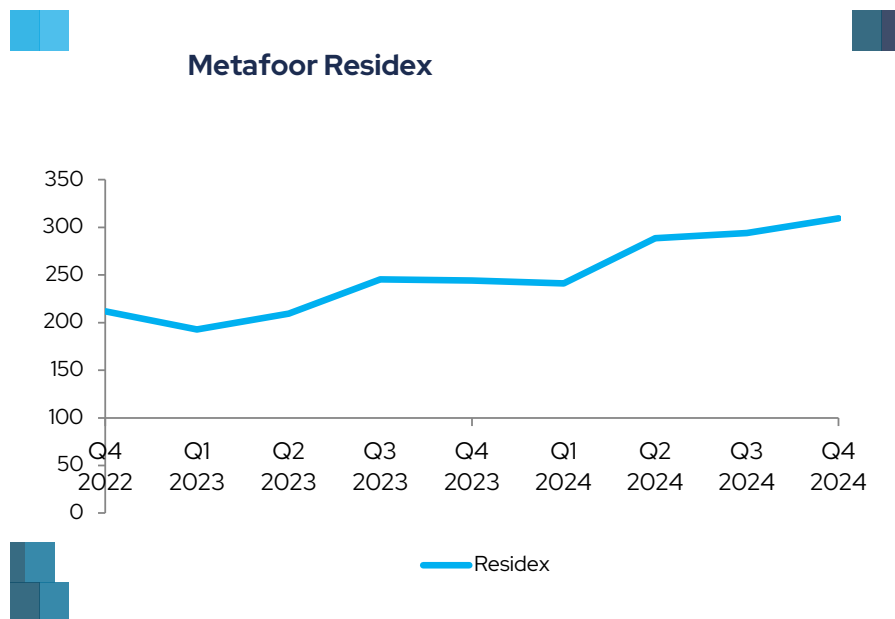
van een residuele grondwaardeberekening. De Residex houdt rekening met de ontwikkeling van bouwkosten en nieuwbouwprijzen per vierkante meter GBO, en laat zo de theoretische marktontwikkeling zien. Een uitleg van de methodiek is opgenomen in de begrippenlijst.

De Residex is op kwartaalbasis toegenomen met 3,7%, op jaarbasis bedraagt de stijging 6,6%.

Op kwartaalbasis is de relatieve stijging van de (vierkante meter) nieuwbouwprijzen (3,5%) hoger dan de stijging van de bouwkosten (1,1%). Op jaarbasis is een vergelijkbare trend zichtbaar met een stijging van de (vierkante meter) nieuwbouwprijzen van 6,7% en een bouwkostenstijging van 4,4%. Hierdoor neemt de residuele grondwaarde toe.

De ontwikkeling van de Residex verschilt tussen de verschillende woningtypen. Zie onderstaande tabel:

jaar- en kwartaalbasis bijvoorbeeld nauwelijks gestegen, terwijl die van hoekwoningen op kwartaalbasis met 3,3% en op jaarbasis met 6,2% stijgen. Voor twee-onder-een-kapwoningen is een gelijk patroon waarneembaar met 1,6% en 4,8%. Vrijstaande woningen en appartementen maken op kwartaalbasis een daling mee (respectievelijk -1,6% en -1,2%), maar een stijging op jaarbasis (4,2% en 2,9%). Hiertegenover staan de bouwkosten: deze zijn voor alle woningtypen in vergelijkbare mate gestegen.



Residex	Kwartaal	Jaar
Tussenwoning	-1,4 %	-7,3 %
Hoekwoning	+6,6 %	+8,9 %
2^1 kap	+2,5 %	+5,6 %
Vrijstaand	-5,0 %	+4,0 %
Appartement	-3,5 %	+1,4 %

De verschillen in stijging en daling zijn te verklaren door de afwijkende ontwikkeling van nieuwbouwprijzen per woningtype. De vierkante meterprijzen van tussenwoningen zijn op

## Kadaster: geregistreeerde prijzen woningbouwkevels

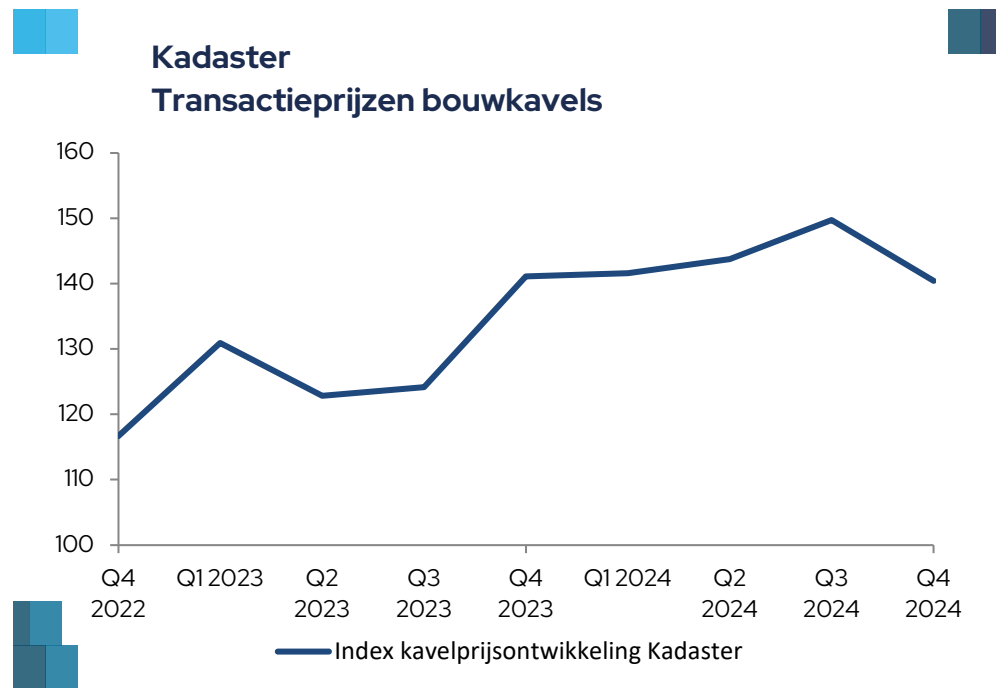
De Residex geeft een theoretische grondprijs weer en beweegt sterk met de markt mee. In de praktijk zijn grondprijzen



vaak stabiel. De ontwikkeling van de transactiepreizen van bouw kavels, zoals die door het kadaster worden geregistreerd, kent vaak enige vertraging in vergelijking met de ontwikkeling van de residueel berekende grondwaarde.

De opwaartse trend van de eerste drie kwartalen van 2024 wordt gebroken door de daling in het vierde kwartaal van 6,2%. Dit betekent dat de transactiepreizen van woningbouw kavels in het vierde kwartaal van 2024 zich weer op vergelijkbaar niveau bevinden als eind 2023 met een daling van 0,5%. De gemiddelde vierkante meterprijs van bouw kavels was in het vierde kwartaal € 715,87 per vierkante meter (Kadaster, 2025).

### Kadaster Transactiepreizen bouw kavels





# Kostenontwikkeling Grond-, Weg- en Waterbouw

De GWW-kosten zijn op jaarbasis gestegen, ondanks een vrijwel vlakke mutatie op kwartaalbasis. De stijging op jaarbasis is vooral ingegeven door de stijging van de personeelskosten, terwijl de materiaalkosten vrijwel gelijk bleven.

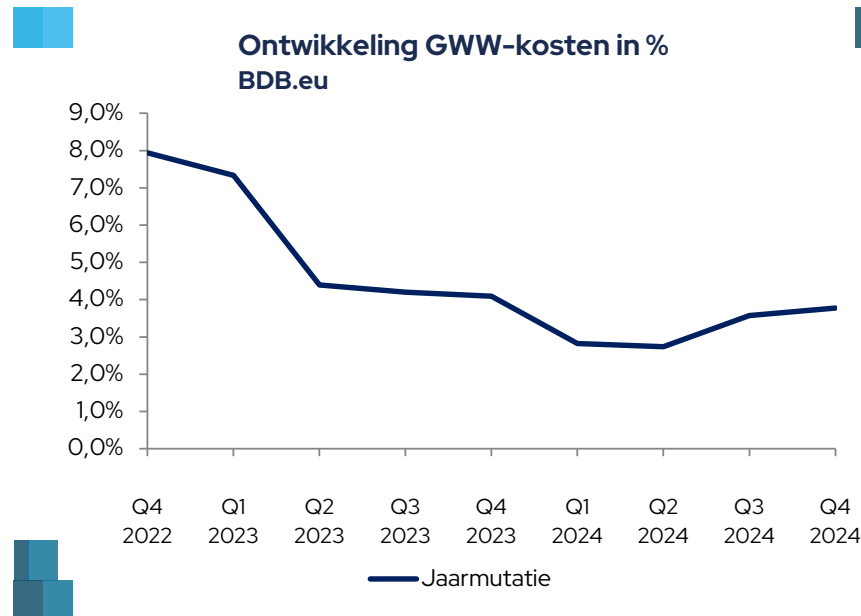
## Bouwkostenindex GWW

Het afgelopen kwartaal zijn de GWW-kosten stabiel gebleven. Vergeleken met een jaar geleden zijn de kosten gestegen met 3,8%. Deze stijging is vooral het gevolg van stijgingen in de personeelskosten. Vergeleken met een jaar eerder zijn de personeelskosten met 9,4% gestegen. De materiaalkosten zijn daarentegen nagenoeg gelijk gebleven vergeleken met het vorige kwartaal (BDB, 2025). De materiaalkosten stegen op jaarbasis 0,6%.

De gemiddelde werkvoorraad in de GWW-sector is in november opgelopen tot 9,7 maanden, in juni bedroeg dit nog 8,3 maanden (EIB, 2024). Personeelstekorten worden nog steeds gezien als de belangrijkste belemmering en 20% van de bedrijven in de GWW en bouw & uitvoering (B&U) verwacht dat de personeelsbezetting gedurende het eerste kwartaal toeneemt.

Net als bij de woningbouwkosten geldt voor de GWW-kosten dat de aanbestedingsin-

dex sinds medio 2023 lager ligt dan de bouwkostenindex. Dit is in het vierde kwartaal 2024 nog steeds het geval, wat duidt op dat er prijsconcurrentie plaatsvindt bij aanbesteding, met een neerwaartse prijsdruk op de GWW-kosten tot gevolg (Bouwkostenkompas, 2025). Hoewel de bouwkostenindex voor GWW afgelopen kwartaal een licht hogere stijging laat zien dan de aanbestedingsindex GWW (resp. 0,6% en 0,3%), stijgt bij de woningbouwkosten de aanbestedingsindex juist meer dan bij de bouwkostenindex, wat een vroeg signaal zou kunnen zijn van een kentering. De komende kwartalen moet blijken of dit een trend of een incident is.





# Commercieel vastgoed

De bruto aanvangsrendementen zijn in het vierde kwartaal van 2024 ongewijzigd in het kantoren- en retailsegment. Het bruto aanvangsrendement voor logistiek vastgoed is wel licht gedaald. In het vierde kwartaal stegen de opnameniveaus van alle typen commercieel vastgoed.

## Kantorenmarkt

In het vierde kwartaal van 2024 is het opnamevolume van kantoorruimte flink gestegen, met een toename van 78% ten opzichte van het derde kwartaal. Het aantal opnames steeg in het vierde kwartaal met 47% ten opzichte van het derde kwartaal. Dit kwartaal was de toename het grootst bij kantoorruimtes kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup>. Ook in de categorie tussen de 2.000 en 5.000 m<sup>2</sup> werden veel meters opgenomen. De totale opname voor 2024 komt uit op 1,025 miljoen m<sup>2</sup>, een stijging van 18% ten opzichte van 2023 en is vergelijkbaar met het niveau van 2022 (NVM, 2025).

De vijf grootste steden gaven een wisselend beeld in het opnamevolume. Amsterdam en Eindhoven dreven de hoge opnamecijfers op. Terwijl de opname in Den Haag en Rotterdam juist beperkt bleef. Kwalitatief hoogwaardige kantoren blijven in trek, vooral in het topsegment blijven dergelijke kantoren met een oppervlakte van minimaal 200 m<sup>2</sup> schaars (NVM, 2025).

Het aanbod aan kantoorruimte steeg in het afgelopen jaar met 2% en is nu 4% hoger dan in het derde kwartaal van 2024. Het aanbod van kantoorruimtes tot 500 m<sup>2</sup> zag dit jaar een afname van 4%, terwijl het segment middelgrote kantoorruimtes van 500 tot 5.000 m<sup>2</sup> een toename van 7% zag (NVM, 2025). Opvallend was de forse stijging in Amsterdam (+65.000 m<sup>2</sup>) maar ook in Rotterdam groeide het

aanbod. De mediane huurprijs daalde in het vierde kwartaal met € 6 naar € 130 per m<sup>2</sup>. De koopprijzen voor kantoren stabiliseerden in dit kwartaal rond de € 1.360 per m<sup>2</sup>.

Het gemiddeld bruto aanvangsrendement op toplocaties voor kantoorvastgoed bedraagt 6% in het vierde kwartaal van 2024, deze is gelijk gebleven ten opzichte van het derde kwartaal

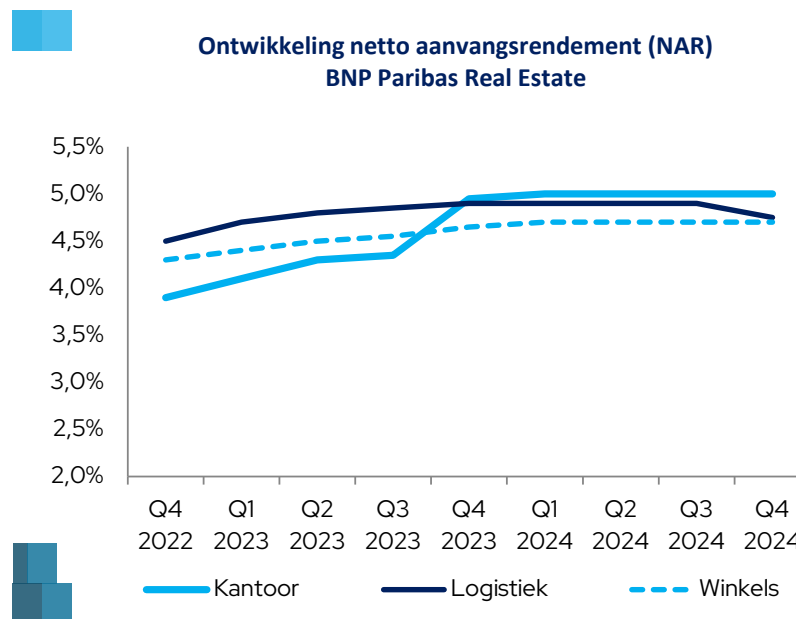
van 2024. Op jaarbasis betreft dit een stijging van 0,05% procentpunt (BNP Paribas, 2025).

## Bedrijfsruimtemarkt

In het vierde kwartaal van 2024 blijft de krapte op de bedrijfsruimtemarkt onverminderd groot, vooral voor kleine tot middelgrote bedrijfsruimten (NVM, 2025). De vraag naar kwalitatieve en duurzame objecten is groot, maar het aanbod dat aansluit op deze vraag blijft beperkt. Nieuwbouw verloopt traag door beperkte grond, hoge bouwkosten en problemen met elektriciteitscapaciteit.

Huurprijzen stijgen door schaarste, vooral voor objecten tot 2.500 m<sup>2</sup> (NVM, 2025). Na een dip in het derde kwartaal steeg de opname van bedrijfsruimte in het vierde kwartaal met 4% naar 1,16 miljoen m<sup>2</sup>, waarmee er op jaarbasis een stijging van 8% is gerealiseerd. Ook het aantal transacties in het vierde kwartaal nam flink toe naar 1.511, dit was in het vorige kwartaal nog 1.124 transacties en 1.297 transacties in hetzelfde kwartaal.

Ontwikkeling netto aanvangsrendement (NAR)  
BNP Paribas Real Estate





taal 2023. De sterkste groei was zichtbaar in het segment 300 tot 1.000 m<sup>2</sup>, terwijl logistieke objecten boven de 25.000 m<sup>2</sup> bijna halveerde in opname ten opzichte van het vorige kwartaal maar wel veel hoger (+53%) was dan in dezelfde periode vorig jaar.

Na een daling in het derde kwartaal van 2024 steeg de opname van bedrijfsruimte flink

in het vierde kwartaal met ruim 657.000 m<sup>2</sup> tot 8,98 miljoen m<sup>2</sup>, een toename van 8% ten opzichte van het vorige kwartaal (NVM, 2025). Vergeleken met dezelfde periode vorig jaar is het aanbod met 21% toegenomen. Het aantal beschikbare objecten steeg dit kwartaal met 6% naar 5.769. Dit is een toename van 15% in het aantal beschikbare objecten in vergelijking met eind 2023.

De lichte stijging uit het derde kwartaal zet door in dit kwartaal in zowel huur- als koopprijzen. De mediane huurprijs steeg licht naar € 91 per m<sup>2</sup>, en de mediane koopprijs gestegen met 9% naar € 1.385 per m<sup>2</sup> (NVM, 2025). Ondanks een stijging in het aanbod naar 4,2% van de voorraad, tegen 3,8% een kwartaal eerder. Blijft er een krapte, mede doordat de beschikbare bedrijfsruimten op de markt verouderd zijn en niet aan de wensen voldoen van de gebruikers.

operationele kosten en het aflossen van coronaschulden, wat leidt tot toenemende leegstand door faillissementen en ondernemers die stoppen. Potentiële huurders zijn door recente faillissementen voorzichtig geworden en kiezen vaker voor goedkopere winkelpanden, wat de huurprijzen doet dalen. Tegelijkertijd blijft het moeilijk om goede winkelruimtes te vinden op populaire locaties.

De opname van winkelruimte is licht gestegen met 3% vergeleken met het vierde kwartaal van 2023, maar is fors gestegen met 20% ten opzichte met het voorgaande kwartaal. Deze groei is zichtbaar in alle categorieën waarbij het middensegment van 200 tot 500 m<sup>2</sup> er bovenuit steekt met een opname volume van bijna 51.000 m<sup>2</sup>. Voor het tweede jaar op rij neem de totale winkelopname toe, in 2024 is de opname 8% hoger dan in 2023 (NVM, 2025).

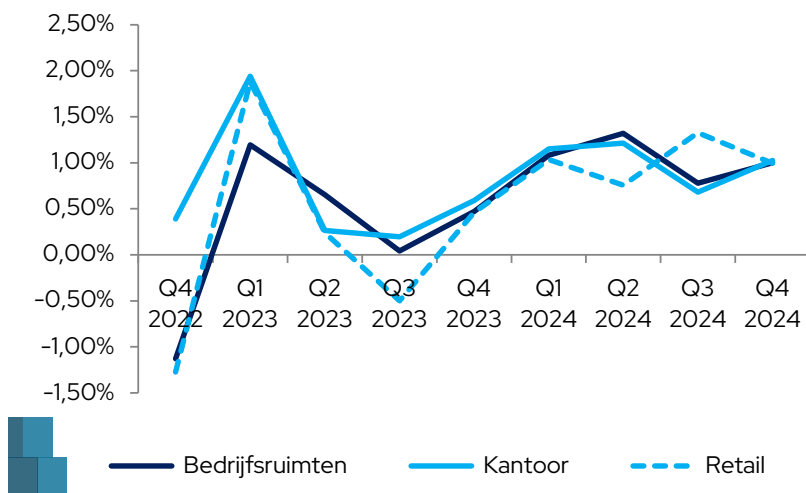
Het totale aanbod van winkelruimte steeg voor het zevende kwartaal op rij (+1,39%), met

Het bruto aanvangsrendement voor logistiek vastgoed bedroeg in het vierde kwartaal van 2024 5,75% en is daarmee gedaald ten opzichte van het vorig kwartaal met 0,15 procentpunt. Ook op jaarbasis betreft het een daling van 0,15 procentpunt (BNP Paribas, 2025).

### Retailmarkt

Ondanks de uitdagingen in de markt blijft de vraag naar winkelruimten tot 500 m<sup>2</sup> groot in het vierde kwartaal van 2024 (NVM, 2025). Winkeliers kampen met personeelstekorten, hoge

**Kwartaalmutatie bouwkosten commercieel vastgoed in %**  
Bouwkostenindex





een duidelijke stijging in steden als Utrecht, Rotterdam en Den Haag. Opvallend is de afname in aanbod van 6% in Amsterdam (NVM, 2025). De mediane huurprijs daalde verder naar € 181 per m<sup>2</sup> ten opzichte van € 193 in het derde kwartaal, deels door meer huurkortingen en flexibele contracten. Tegelijkertijd blijven langdurige leegstand en dalende huurprijzen zichtbaar, zelfs in de hoofdwinkelstraten van Nederland.

Het bruto aanvangsrendement voor retail vastgoed op toplocaties bedraagt 5,7% in het derde kwartaal van 2024 en is daarmee gelijk gebleven ten opzichte van het vorige kwartaal. Op jaarbasis betreft dit een stijging van 0,05 procentpunt (BNP Paribas, 2025).

### **Bouwkosten commercieel vastgoed**

De bouwkosten voor het commercieel vastgoed zijn ten opzichte van het derde kwartaal van 2024 gestegen met 1,00% (Bouwkostenindex, 2025). Op jaarbasis zijn de bouwkosten voor de utiliteitsbouw verder gestegen naar 2,25% (BDB, 2025).



# Rente

De kortlopende rente daalde afgelopen kwartaal met 0,73 procentpunt. Het rendement op de langjarige staatsobligaties is met slechts 0,02 procentpunt gedaald. De 10-jaarsrente in het Eurogebied daalde met 0,26 procentpunt naar 3,56%.

## Kortlopende rente

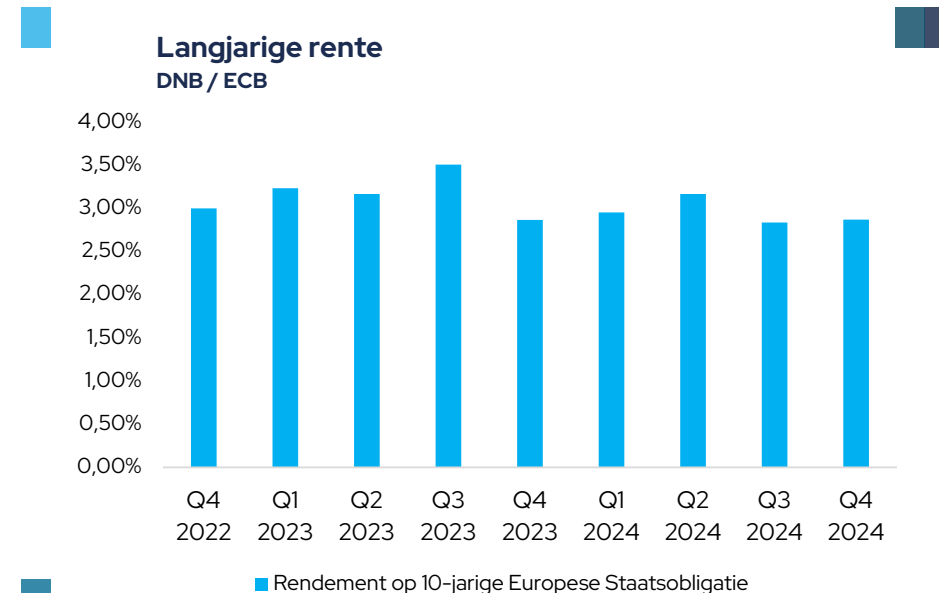
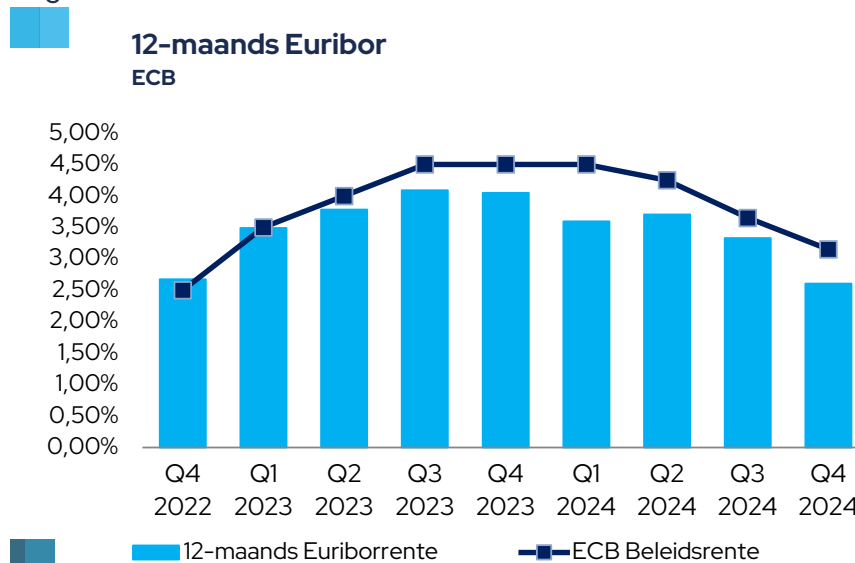
De Euribor is het rentetarief waartegen Europese banken onderling een lening verstrekken. De 12 maanden Euribor rente is in het vierde kwartaal met 0,73 procentpunt gedaald naar 2,60% (Euribor, 2024).

Net zoals in de beleidsvergaderingen van juni en september, heeft de Europese Centrale Bank (ECB) tijdens de vergaderingen van oktober en decem-

ber de drie basisrentetarieven met 25 basispunten verlaagd (ECB, 2024a; ECB, 2024b). Dit maakt een totaal van 0,50 procentpunt in het vierde kwartaal met uiteindelijk een percentage van 3,00% als basisrente. Dit besluit is gebaseerd op een geactualiseerde beoordeling van de inflatievooruitzichten, de dynamiek van de onderliggende inflatie en de kracht van de monetairbeleidstransmissie (ECB, 2024b).

In 2025 worden verdere renteverlagingen verwacht. Het doel van de ECB is om de renteniveaus terug te brengen naar neutrale niveaus van 1,5% (ABN, 2024a), waarbij de economie niet afgeremd of gestimuleerd wordt. Het rentebeleid van de ECB hangt dan af van hoe de inflatie en economische vooruitzichten zich ontwikkelen. Een onzekere factor is de impact van mogelijke Amerikaanse invoerheffingen (ABN, 2025).

Het proces van desinflatie loopt volgens plan. Zo wordt verwacht dat de Europese inflatie daalt naar 2,1% in 2025, 1,9% in 2026 en 2,1% in 2027. De economische groei in de Eurozone is in december geprojecteerd met een groei van 0,7% in 2024, oplopend naar 1,3% in 2027. Dit herstel wordt voornamelijk gedreven door stijgende reële inkomens en toenemende bedrijfsinvesteringen (ECB, 2024b).





## Langjarige rente

Het rendement op staatsobligaties bedroeg in het vierde kwartaal 2,81%. Dit is een daling van 0,02 procentpunt ten opzichte van het derde kwartaal (ECB, 2024c).

In het vierde kwartaal zien we een stabilisatie van de langjarige rente ten opzichte van het derde kwartaal van 2024. ABN Amro (ABN, 2024a) verwacht dat de langjarige rente verder zal dalen naar 1,75% aan het einde van 2025. Dit heeft als gevolg dat langjarige hypotheekrente waarin de rente vaststaat ook zal dalen.

## Hypotheekrente

In het vierde kwartaal is de hypotheekrente gedaald met 0,26 procentpunt tot 3,56% ten opzichte van het derde kwartaal van 2024. Dit is een aanzienlijke daling vergeleken met hetzelfde kwartaal van 2023, toen bedroeg de hypotheekrente 4,36% (Hypotheekshop, 2024).

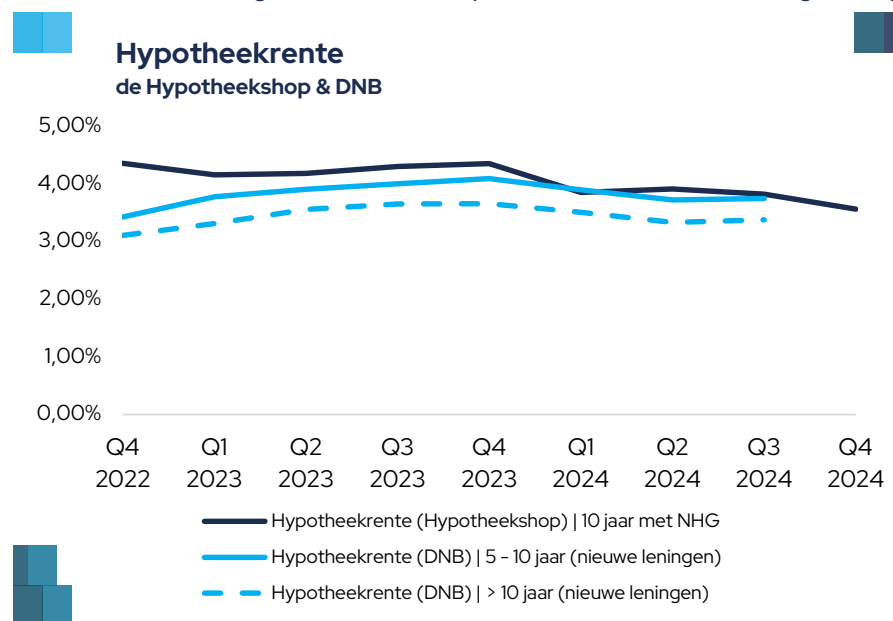
Korte en variabele hypotheekrentes zijn doorgaans gekop-

peld aan marktrenten met een korte looptijd (Euribor, de rentes waartegen banken onderling geld lenen (ING, 2024)). De korte hypotheekrente, belangrijk voor doorstromers op de koopwoningmarkt, is nauw verbonden met de beleidsrente van centrale banken en wordt beïnvloed door recente renteverlagingen van de ECB en de FED. Deze verlagingen benadrukken de verschuiving naar economische stimulering, wat de kor-

te rente voorlopig heeft doen dalen. Ondanks de verwachte voortzetting van deze daling kunnen geopolitieke risico's, zoals door Trump aangekondigde importheffingen, de inflatie en renteverwachtingen beïnvloeden (De Hypotheekshop, 2024).

In onderstaande grafiek is naast de hypotheekrenteontwikkeling 10-jaar vast met NHG (langlopende rente) 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 koopwoning.





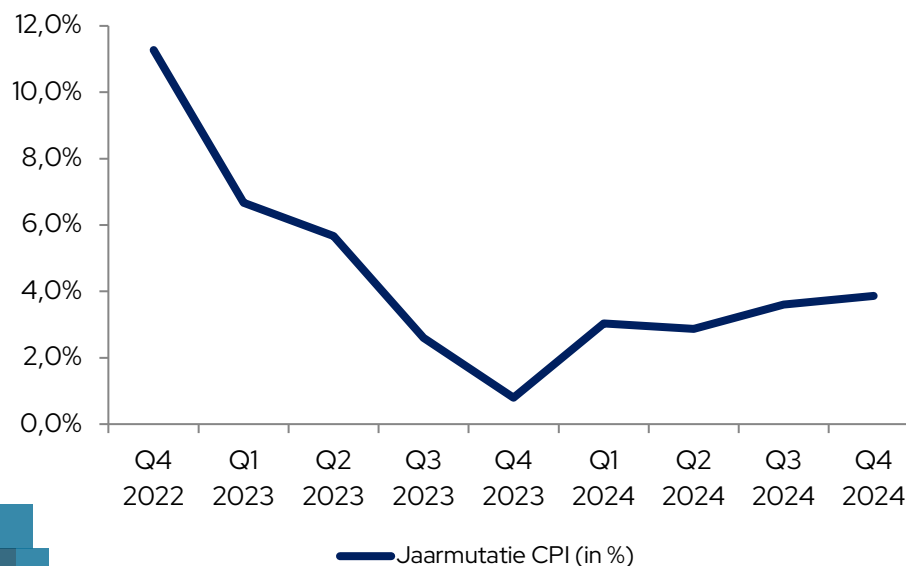


# Inflatie

De consumentenprijsindex (CPI) is een belangrijke indicator voor het monitoren van de inflatie. De CPI bedroeg in het vierde kwartaal van 2024 gemiddeld 3,87%. De prijzen van consumptiegoederen- en diensten waren in 2024 gemiddeld 3,3% hoger dan in 2023 (CBS, 2025).

In het vierde kwartaal van 2024 bedroeg de inflatie (CPI) 3,87%. Dit is een stijging van 0,27 procentpunt ten opzichte van het derde kwartaal. De stijging is voornamelijk af te leiden van een stijging van motorbrandstoffen. Daarnaast droegen de prijsontwikkeling van kleding en vliegtickets ook bij aan de stijging van de inflatie (CBS, 2024).

### Ontwikkeling Consumentenprijsindex (CPI)





# Begrippenlijst

*Het inflatiecijfer is teruggelopen. De ECB heeft de eerste renteverlaging eind 2024 doorgevoerd. Een rentedaling van de beleidsrente zal een doorwerking hebben in de kort-, langlopende, en hypotheekrentetarieven hebben.*

## **Aanbestedingsindex bouwkosten:**

Correctie op de aanneemsom per m<sup>2</sup> BVO. De aanbestedingsindex toont niet-structurele (markt)effecten via nacalculatie. De effecten bestaan vooral uit kortingen (bij moeilijke tijden) of opslagen (bij marktkrapte) van aannemers. Aanhoudende opslagen of kortingen duiden op structurele wijzigingen. Een stijgende aanbestedingsindex betekent dat aanbestedingskosten hoger uitvallen dan verwacht, vaak door marktkrapte.

## **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.

## **Bouwkostenindex bouwkosten:**

De bouwkostenindex is een input-index, deze volgt de ontwikkeling van lonen, materialen, materieel en andere in te kopen onderdelen voor het realiseren van een bouwwerk.

## **Bruto aanvangsrendement (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 vierkante meterprijzen van nieuwbouwwoningen en bouwkosten. Als percentage voor de bijkomende kosten wordt 27,0% gehanteerd. Bij de berekening van de Residex wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde van woningcategoriegemiddelden op basis van nieuwbouwtransactiecijfers 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 2020.

## **Residuele grondwaarde:**

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

## **Transactieprijs:**

De werkelijk betaalde prijs van een verkochte woning.

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

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

## **Stichtingskosten:**

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

## **Verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO):**

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

## **Woningprijsontwikkeling:**

Woningmarktanalyse van bestaande koopwoningen en nieuwbouwwoningen (NVM).



# Bronnen

---

## Woningprijontwikkeling

NVM (2025a). Analyse woningmarkt Q4 2024.

NVM (2025b). Marktverzicht Nieuwbouw Nederland Q4 2024.

NVM (2025c). Marktverzicht Nederland Bestaande Bouw Q4 2024.

Pararius (2025). Huurmarkt volledig uit balans - Vraag veel groter dan beschikbare huur-aanbod.

TU Delft (2025). Eigen Huis Marktindicator: 4e kwartaal 2024.

Vastgoedmarkt (2024). Uitpon-den is het nieuwe flippen, maar waar blijft de huurder?

## Woningbouwkosten

BDB (2025). Bouwkostendata 2025.

EIB (2025). Orderportefeuilles bouwnijverheid

Bouwkostenindex (2025). Bouw-kostenindex woningbouw 2025.

## Grondopbrengsten woningbouw

Bouwkostenkompas (2025), Bouwkostenindex 2024

NVM (2025). Marktverzicht Nieuwbouw Nederland Q4 2024.

Kadaster (2025). Bouwkavels.

## Kosten GWW

BDB (2025). Bouwkostendata.

Bouwkostenkompas (2025). Index cijfers, GWW.

EIB (2024). Conjunctuurtest november.

## Commercieel vastgoed

BDB (2025). Bouwkostendata.

NVM (2025). NVM Business Ontwikkelingen Commercieel Vastgoed 4e kwartaal 2024

Bouwkostenindex (2025). Bouw-kosten Utiliteitsbouw.

BNP Paribas Real Estate (2025). Netto aanvangsrendementen commercieel vastgoed.

## Rente en inflatie

ABN (2025). Visie op rente en euro - Meer renteverlagingen in 2025.

ABN (2024a). Hypotheekrente verwachting.

ABN (2024b). Visie op de we-reldeconomie 2025 - Het jaar van de importtarieven.

CBS (2024). Inflatie stijgt naar 4,0 procent in november

CBS (2025). Inflatie 3,3 procent in 2024.

ECB (2024a). Monetairbeleids-beslissingen 17 oktober 2024.

ECB (2024b). Monetairbeleids-beslissingen 12 december 2024.

ECB (2024c). Euro Area 10 Years Government Benchmark Bond december 2024.

Euribor (2024). 12 maanden Euribor rente.

De Hypotheekshop (2024). Ont-wikkeling hypotheekrente (10 jaar vast met NHG).

ING (2024). Rente verwachtin-gen.

# KWARTAALBERICHT GRONDEXPLOITATIES

## Q4 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 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.