

Kwartaalbericht grondexploitaties 2015 Q2

Datum : 30 oktober 2015

Onderwerp : Kwartaalbericht grondexploitaties 2015 Q2

INLEIDING

In het kwartaalbericht grondexploitaties presenteren wij de belangrijkste kwartaalcijfers met betrekking tot gebiedsontwikkeling en grondexploitaties. Wij hebben de meest recente kwartaalcijfers van een aantal toonaangevende instanties voor u gebundeld. Daar hebben wij de **Metafoor Residex** aan toegevoegd: **de graadmeter voor grondwaarde woningbouw**.

Door middel van een cijfermatige analyse geeft de memo de actuele stand van zaken in gebiedsontwikkeling weer. Dit kwartaalbericht geeft inzicht in de ontwikkeling van de belangrijkste macro-economische kosten- en opbrengstengetallen met betrekking tot gebiedsontwikkeling in Nederland.

De opbouw van deze memo sluit aan bij de opbouw van een standaard grondexploitatie. De verantwoording van de cijfers en een begrippenlijst zijn aan het eind van de memo opgenomen.

SAMENVATTING

Opbrengstenkant					
element	gewogen gemiddelde		kwartaalmutatie	jaarmutatie	
	na 1e kwartaal	na 2e kwartaal	= '15Q1-'15Q2	= '14Q2-'15Q2	prognose 2015
NVM huizenprijs (m2/gbo)	€ 1.959	€ 2.024	3,32%	3,05%	2,50%
IGG bouwkostenindex	114,40	114,60	0,18%	4,25%	2,00%
IGG aanbestedingsindex	109,54	110,80	1,15%	6,59%	2,00%
Metafoor Residex	64,46	87,65	35,98%	-23,24%	5,00%
Kosten					
element	index		kwartaalmutatie	jaarmutatie	
	na 1e kwartaal	na 2e kwartaal	= '15Q1-'15Q2	= '14Q2-'15Q2	prognose 2015
BDB kosten GWW	119,15	118,53	-0,52%	-1,36%	1,00%
CBS Inflatie	116,26	116,81	0,47%	1,01%	1,00%
Rente					
looptijd in jaren	rentepercentage		kwartaalmutatie	gemiddeld rentepercentage	
	na 1e kwartaal	na 2e kwartaal	= '15Q1-'15Q2	= '14Q2-'15Q2	prognose 2015
ECB rente 12-maands Euribor	0,26%	0,17%	-34,62%	-70,35%	0,20%
DNB / ECB rente 10 jaar	1,15%	1,29%	12,17%	-47,98%	1,50%

N.B. de laatste kolom van bovenstaande tabel betreft een prognose voor 2015 die we in de Outlook Grondexploitaties 2015 hebben afgegeven (november/december 2014).

Het herstel van de woningmarkt zet zich in het tweede kwartaal van 2015 sterk voort. Het 'voorzichtige' eerste kwartaal is gevolgd door een uitstekend tweede kwartaal. Waar we eind 2014 en begin 2015 nog niet zeker waren over een structureel herstel van de woningmarkt, zijn we daar nu meer zeker van. In het tweede kwartaal is sprake van een relatief grote woningbouwpijpsstijging en een sterke toename van het aantal transacties. Het aantal transacties is ten opzichte van het eerste kwartaal gestegen met circa 28% (NVM).

De prijzen zijn in het tweede kwartaal sneller gestegen dan begin 2015 werd geprognostiseerd. Rabobank Kennis en Onderzoek verwacht in 2015 gemiddelde stijging van de huizenprijzen van circa 1,0 tot 3,0%. De verwachting is dat deze stijging gerealiseerd zal gaan worden en of zelfs overschreden. Regionaal kan het beeld echter afwijken, zowel in positieve als negatieve zin.

De woningbouwkosten zijn in het tweede kwartaal van 2015 licht gestegen. De aanbestedingsindex, die de markteffecten bij aanbestedingen aangeeft, is in het laatste kwartaal hard gestegen. Aanbestedingsresultaten zijn steeds meer aan het 'verdampen', als gevolg van de groeiende woningmarkt. In plaats van het bieden van kortingen, verrekenen bouwers bouwrisico's en winstpremies, met name bij de grotere projecten.

De verwachting is dat de productie van nieuwbouwwoningen blijft toenemen door de groeiende vraag vanuit zowel het koop- als het huursegment. Voor 2015 verwachten de EIB, Bouwkostenkompas en DNB een verdere stijging van de productie en de omzet.

Het is aannemelijk dat deze stijging leidt tot hogere woningbouwkosten in 2015, echter de lage olieprijs zorgt voor een dempend effect op de kostenontwikkeling: materiaalkosten blijven voorlopig achter bij de economische groeiverwachting en de arbeidskosten.

Ondanks de licht stijgende bouwkosten en het verdampen van de aanbestedingsvoordelen, is er als gevolg van hard stijgende woningbouwpijpsen een sterk positief effect op de residuele grondwaarde in dit kwartaal. Per 1 juli 2015 bedraagt het indexcijfer van de **Metafoor Residex: 87.65; een stijging van circa 36,0%** ten opzichte van het vorige kwartaal. De indexreeks van de Metafoor Residex loopt vanaf 1 januari 2013 en deze datum is daarom als basis genomen (100).

De bouwkosten in de grond-, weg en waterbouw laten de afgelopen kwartalen een licht dalende tendens zien. De kwartaalmutatie is in Q2 uitgekomen op circa -0,50%. Het lijkt er op dat de markt voor GWW minder en / of vertraagd profiteert van het herstel van de economie en de woningmarkt. De blijvend lage oliepijpsen is daarnaast ook een van de oorzaken van de relatief lage pijsontwikkeling.

Echter, ook in de grond- weg en waterbouw zijn aanbestedingsvoordelen aan het verdwijnen, zo geeft de marktindicator van BDB aan.

De inflatie is ten opzichte van het vorige kwartaal gestegen met 0,47%. De laatste kwartalen stijgt het gemiddelde niveau van de inflatie, vergeleken met vorig jaar. Het CBS verwacht voor 2015 een gemiddelde inflatie van circa 1,0%.

De rente op kortlopend krediet (1 jaar) is nog verder gezakt. De eerder verwachte bodem is daar dus nog steeds niet bereikt. Een negatieve rente is zelfs niet ondenkbaar. De langlopende rente (10 jaar) en de hypotheekrente bevinden zich voorlopig blijvend op een historisch laag niveau. In het tweede kwartaal blijkt echter wel dat de langlopende rente voor het eerst sinds eind 2013 weer licht is gestegen.

OPBRENGSTENSTIJGING

Woningprijsontwikkeling

Het relatief stabiele eerste kwartaal van 2015 is gevolgd door een uitstekend tweede kwartaal. Het aantal transacties is het afgelopen kwartaal gestegen met circa 28% (NVM). Het totaal aantal transacties bedraagt circa 50.000 woningen, volgens het NVM. De laatste keer dat dit aantal transacties werd bereikt in één kwartaal was in 2007, oftewel voor aanvang van de crisis.

Waar we eind 2014 en begin 2015 nog niet zeker waren over een structureel herstel van de woningmarkt, zijn we daar nu meer zeker van. De belangrijkste drijvende krachten achter de groeiende woningmarkt zijn het groeiende consumentenvertrouwen, als gevolg van een stabiele en groeiende economie en de goede betaalbaarheid van woningen. Het CPB verwacht een economische groei van 2,0% in 2015 (Bruto Binnenlands Product). De betaalbaarheid van woningen is het resultaat van een lage hypotheekrente en een goede betaalbaarheid van woningen na de prijsbijstelling gedurende de crisisjaren. Zeker voor starters op de woningmarkt is dat een ideale combi.

Per 1 juli treedt een aangescherpte loan-to-income in werking: De hypotheek mag per 1 juli minder hoog zijn ten opzichte van het inkomen. Het mogelijk gevolg daarvan is dat de consument vóór 1 juli nog een woning kocht om buiten deze aanscherping te vallen. Daarnaast is de maximale hypotheek onder NHG-garantie omlaag bijgesteld van € 265.000,- naar € 245.000,-

De verwachting is dat mogelijke kopers zich niet laten weerhouden van het kopen van een huis door deze aangescherpte normen. De zekerheid over de blijvend belastingvrije schenkingsregeling is daarnaast ook een belangrijke factor voor kopers en heeft daarmee invloed op het aantal transacties en de prijsontwikkeling van de woningen.

De woningprijzen per m² zijn het afgelopen kwartaal relatief sterk gestegen met circa 3,3%, nadat deze in het eerste kwartaal nog licht waren gedaald. In één jaar tijd is de woningprijs per m² met 3,05% toegenomen. Sinds de top van de markt (tweede kwartaal 2008) zijn de transactiepreisen met circa 11,0% gedaald. Wanneer we kijken naar de transactieprijsontwikkeling per vierkante meter - waarbij er dus een correctie plaatsvindt op de woninggrootte - dan zien we dat de daling circa 6,0% bedraagt. Sinds het dieptepunt van de crisis (medio 2013) zijn de prijzen alweer gestegen met circa 8,0%

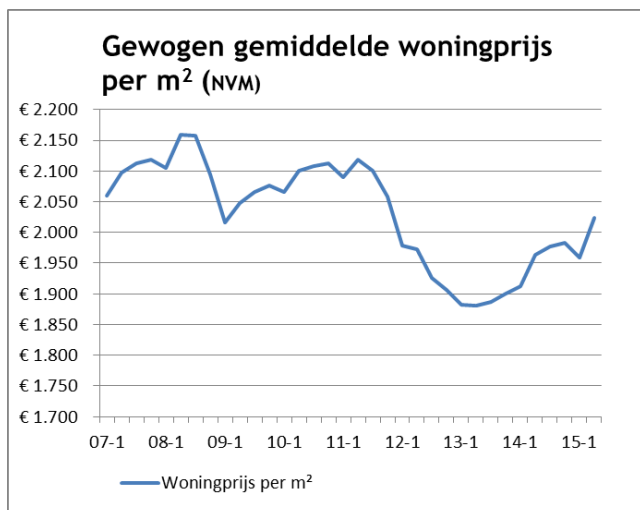
De positieve prijsontwikkeling zien wij voor alle woningtypen. De transactiepreisen van rijwoningen, hoekwoningen, twee-onder-een-kap-woningen, vrijstaande woningen en appartementen zijn allen stijgende. De prijsstijging varieerde van 2,1% voor vrijstaande woningen tot 3,7% voor hoekwoningen.

Waar de afgelopen kwartalen de groei van het aantal transacties zich voornamelijk in de stedelijke gebieden concentreerde, zien we in dit kwartaal dat ook buiten de steden het aantal transacties toeneemt. De verschillen in de prijsontwikkeling tussen de verschillende regio's zijn echter nog aanzienlijk. In de sterke woningmarktgebieden (Randstad, delen van Gelderland en Noord Brabant) stijgen de prijzen aanzienlijk, terwijl in perifeer gelegen gebied (de provincies Zeeland, Groningen, Friesland & Limburg) de prijzen licht dalen, stabiliseren en of een lichte groei kennen.

Het lijkt erop dat de groei van de woningmarkt in 2015 doorzet. Zekerheid over een blijvende groei kan niemand echter geven. Dat wordt mede ingegeven door ontwikkelingen in de (wereld)economie, zoals het doorprikken van de 'luchtbel' in de Chinese economie, met als gevolg een vraaguitval naar Europese goederen. Maar ook de oververhitting van economische kernregio's in Europa en Nederland en het uitblijven van structurele economische hervormingen om dit te voorkomen. Daarnaast kunnen internationale crisis een rol spelen, zoals de vluchtelingenproblematiek en de geopolitieke spanningen tussen het Westen en Rusland.

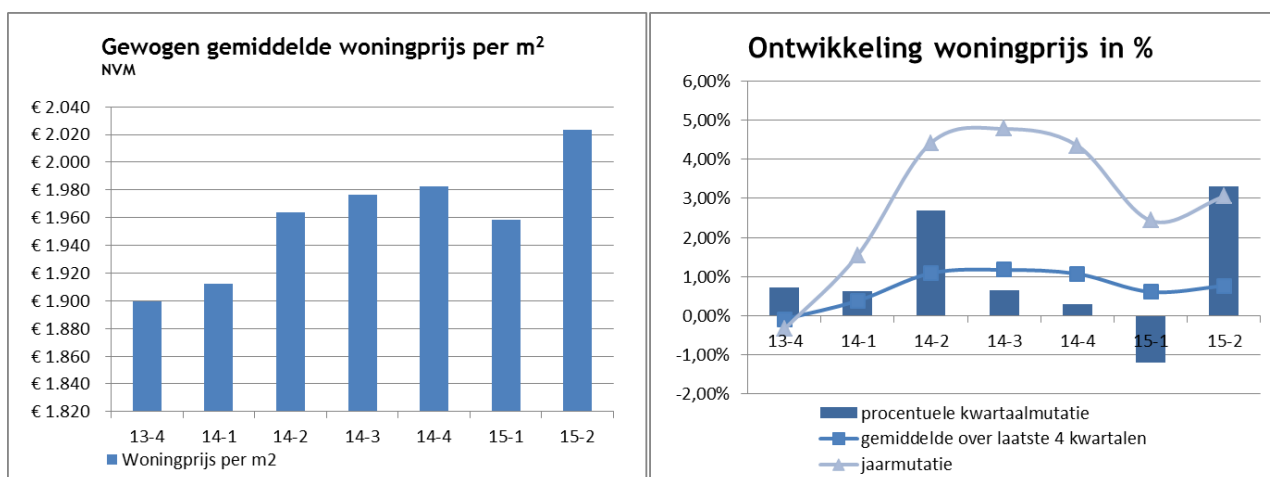
Onzekere factoren die in eigen land verder van invloed zijn op de woningmarkt, zijn de nog altijd relatief hoge werkloosheid, waardoor er veel mensen geen uitzicht hebben op het nemen van een hypotheek en een relatief grote hoeveelheid onder water staande hypotheek. De verwachting is dat een groot aantal van de hypotheek pas na 2025 uit de schuld zullen komen.

In de onderstaande grafiek is het verloop van de gemiddelde woningprijs per vierkante meter woonoppervlak gepresenteerd vanaf 2007. Hierin is zowel de prijsdaling in de periode 2011 tot 2013 goed te zien alsmede het prijs herstel sinds 2013.



Metafoor, data afkomstig van NVM

De grafiek linksonder toont aan dat de woningprijs per vierkante meter woonoppervlak de laatste kwartalen telkens stijgende was. Uitzondering hierop was het eerste kwartaal van 2015, deze kende een lichte daling. Het tweede kwartaal van 2015 kent ten opzichte van het eerste kwartaal (en de overige kwartalen) een sterke stijging. De grafiek rechts brengt de mutatie op verschillende manieren in beeld.



Metafoor, data afkomstig van NVM

Woningbouwkosten

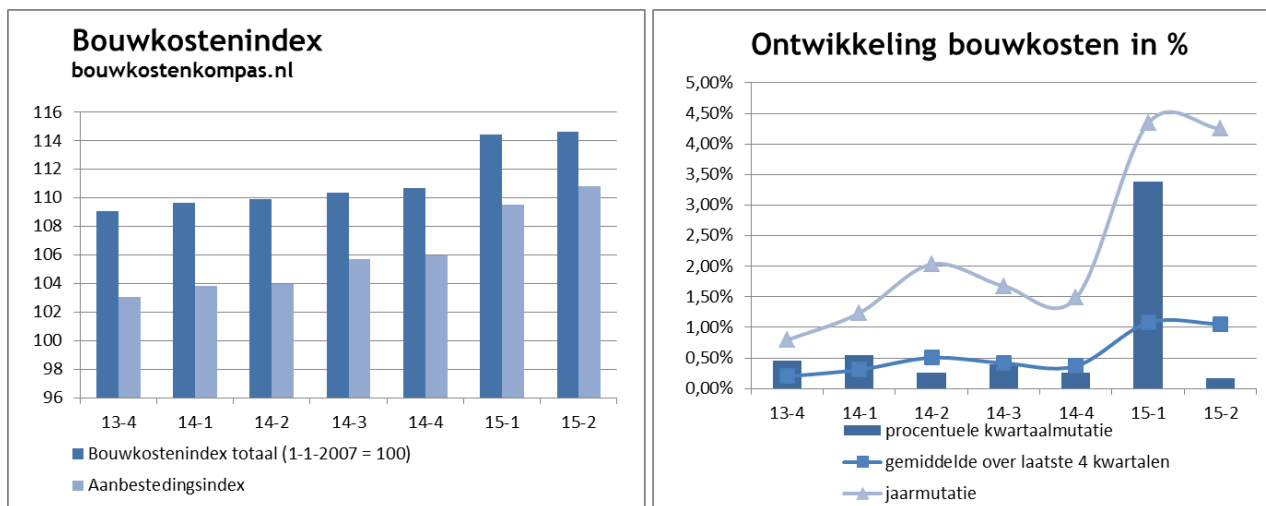
Het tweede kwartaal van 2015 kent ten opzichte van het eerste kwartaal licht stijgende bouwkosten met 0,18%. De stijging van de bouwkosten lijkt in het tweede kwartaal 2015 aan te sluiten op de ontwikkelingstrend van de bouwkosten in 2014, namelijk licht stijgende bouwkosten. Deze tendens is mede het gevolg van een lage olieprijs, die zijn weerslag heeft op de kosten van bouwmaterialen.

De forse stijging van de woningbouwkosten in het eerste kwartaal van 2015, ten opzichte van de voorgaande kwartalen, is een gevolg van de EPC-norm aanpassing per 1 januari 2015 naar 0,4. Ook bij de vorige aanpassing van de EPC-norm in 2011 was een dergelijke stijging van de woningbouwkosten zichtbaar. Deze werd vervolgens gevolgd door een periode van relatief vlakke prijsontwikkeling. Die trend uit 2011 lijkt zich, kijkend naar het tweede kwartaal van 2015, te herhalen. Daarnaast is de verwachting dat de éénmalige prijsstijging in de loop van 2015 en 2016 zal verdampen door marktadaptatie. Bouwers richten zich steeds meer op conceptueel bouwen. Dit leidt tot een beter efficiency, schaalvoordelen en op termijn tot prijsvoordelen. Energieneutraal bouwen wordt daarbij steeds meer gemeengoed.

De aantrekkende economie uit zich onder andere in het aantal nieuwe woningen dat wordt gebouwd. In 2014 steeg het aantal transacties van nieuwbouwwoningen sterk. De verwachting van MNW is dat de vraag naar nieuwbouwwoningen in 2015 doorzet, getuige het aantal bouwvergunningen en kredietaanvragen (van belang voor het koopsegment). Vooral in de aantrekkelijke woningmarktgebieden is de vraag groot. Als gevolg van de aantrekkende nieuwbouwproductie ligt het in de lijn der verwachting dat de woningbouwkosten stijgen.

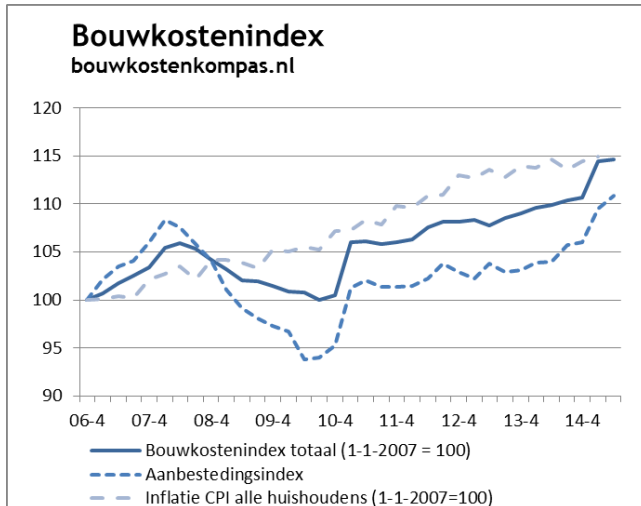
De aanbestedingsindex van woningbouwkosten beweegt steeds meer richting het niveau van de bouwkosten (aanneemsom). Dit wordt duidelijk uit het verschil tussen de staaf van de bouwkostenindex en de staaf van de aanbestedingsindex, in de grafiek linksonder. De verklaring daarvoor is de aantrekkende vraag, waardoor de aanbestedingsvoordelen verdwijnen.

De vraag groeit en er wordt weer meer gebouwd. Hierop anticiperen de aanbieders (aannemers) van woningen. Waar voorheen sprake was van het 'vechten' voor opdrachten is dit nu verleden tijd. Bouwbedrijven streven, door de groeiende vraag, naar margeherstel en zullen minder korten op hun bijkomende kosten (uitvoeringskosten, bouwplaatskosten, algemene kosten) en winst & risico in nieuwe projecten. Het gevolg van deze omslag is een aanbestedingssom die ongeveer gelijk is aan de gecalculeerde bouwkosten of zelfs daarboven.



Metafoor, data afkomstig van Bouwkostenkompas.nl / IGG

Wanneer we de ontwikkeling van de woningbouwkosten beschouwen vanaf 2007 dan zien we dat de prijzen voor arbeid en materiaal gedurende de crisisjaren zijn gedaald als gevolg van dalende staalprijzen en flexibeler wordende arbeid. Daarnaast hebben nieuwe, goedkopere bouwvormen - zoals bijvoorbeeld het modulair bouwen & conceptueel bouwen - geleid tot lagere bouwkosten. De laatste kwartalen stijgen de bouwkosten weer als gevolg van een aantrekkende markt. Buiten de marktwerking om hebben de EPC-normverlagingen de bouwkosten doen stijgen.



Metafoor, data afkomstig van Bouwkostenkompas.nl / IGG

De aanbestedingsindex laat de vraaguitval zien in de crisisjaren. Na enkele jaren waarin de aanbestedingsindex relatief stabiel was, is op dit moment de aanbestedingsindex aanzienlijk stijgende. Zie voor deze ontwikkelingen ook de figuur met de bouwkostenindex (inclusief aanbestedingsindex) vanaf 2007.

Metafoor Residex: Graadmeter voor Grondwaarde Woningbouw

Op basis van de cijfers van NVM en Bouwkostenkompas.nl presenteert Metafoor elk kwartaal de Metafoor Residex. Deze index laat het verloop zien van de waarde van woningbouwgrond wanneer op basis van kengetallen residueel gerekend wordt. Het indexcijfer wordt berekend op basis van gewogen gemiddelde kengetallen voor Nederland als totaal. De indexreeks van de Metafoor Residex loopt vanaf 1 januari 2013 en deze datum is daarom als basis genomen (100).

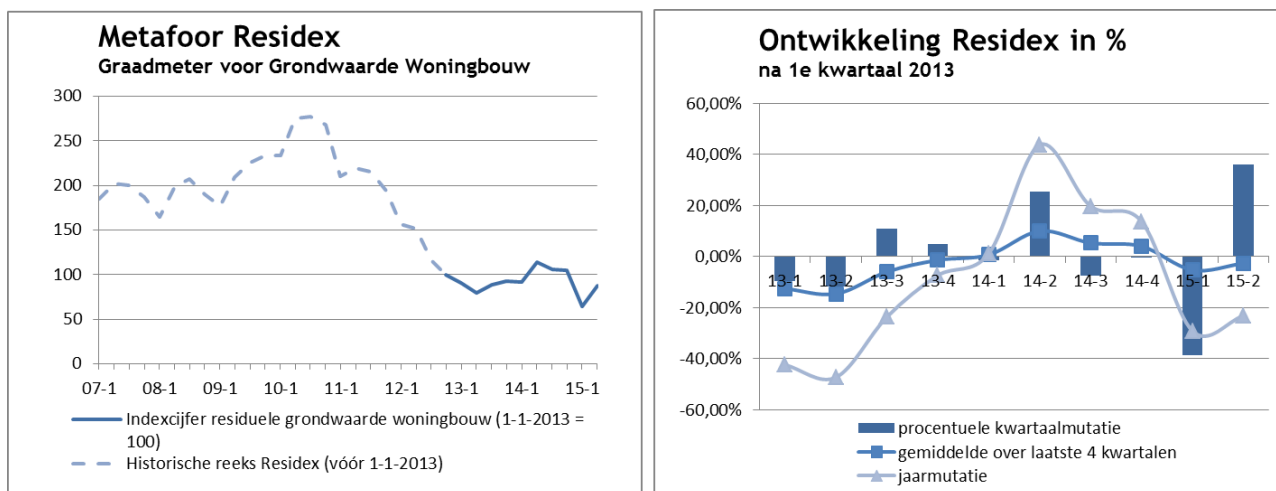
Ondanks dat de woningbouwkosten licht stijgen en de aanbestedingsvoordelen snel aan het verdampen zijn, stijgt de Residex fors. De grote woningbouwrijstijging zorgt voor een relatief groot positief effect op de residuele grondwaarde in dit kwartaal. Per 1 juli 2015 bedraagt het indexcijfer van de **Metafoor Residex: 87.65; een stijging van circa 36%** ten opzichte van het vorige kwartaal.

Om deze grondwaarde in perspectief te plaatsen is de historie van de indexreeks geconstrueerd op basis van betrouwbare kwartaalcijfers uit het recente verleden. In de onderstaande grafieken is het historische verloop van de Metafoor Residex te zien. De grafiek links toont de ontwikkeling over een langere periode en de grafiek rechts toont de korte termijneffecten en dus de trends die gaande zijn.

Uit de grafiek links blijkt dat de Residex medio 2010 haar hoogtepunt kende. De grondwaarde lag toen zelfs op een hoger niveau dan voor de kredietcrisis van eind 2008. Daarna is de Residex eerst in een vrije val beland door dalende huizenprijzen. Dit effect is daarna nog eens versterkt door de BTW-verhoging en verlagingen van de EPC-norm. In 2013 is de bodem bereikt en sindsdien stijgt de residuele grondwaarde gestaag. Door de gestegen bouwkosten en opnieuw een verlaging van de EPC-norm is er in het eerste kwartaal van 2015 sprake geweest van een daling. Het tweede kwartaal laat daarentegen een sterke stijging zien door de grote woningbouwrijstijging.

De Metafoor Residex ontwikkeling in het eerste kwartaal van 2015 verschilde fors met de eerder afgegeven prognose over 2015. Het tweede kwartaal van 2015 laat echter een sterke stijging zien. In de Outlook Grondexploitaties 2015 gaan we uit van een Residex ontwikkeling van +5,0%. Ten tijde van het afgeven van de prognose hielden we er rekening mee dat de bouwkostenstijging - als gevolg van de verlaagde EPC-norm - zou weg ebben in 2015 (door onder meer marktadaptatie) en dat daarnaast het aandeel van de goedkoper te produceren bouwconceptwoningen (ten opzichte van de 'traditioneel gebouwde nieuwbouwwoningen') in 2015 zou gaan groeien. Gevolg hiervan is een positievere ontwikkeling van de Residex. We gaan nog steeds uit van deze prognose, echter woningbouwrijzen stijgen harder dan we dat eerder inschatten. Tegelijkertijd zien we dat aanbestedingsvoordelen sneller aan het verdampen zijn. Beide zijn tekenen van een groeiende woningmarkt.

Het tweede kwartaal van 2015 laat het volgende zien:



Metafoor

De meerwaarde van de Metafoor Residex zit hem in het geboden inzicht in de grondwaardeontwikkeling versus de door grondeigenaren gehanteerde grondprijzen. De Residex geeft als graadmeter aan welke druk er heerst op de lokale grondmarkt. Bij gelijkblijvende grondprijzen en een sterk dalende Residex wordt de druk op de lokale grondmarkt groter. Dit kan leiden tot negatieve consequenties zoals minder gronduitgifte en een stagnerende realisatie van nieuwbouwwoningen. Een vergrote prijsdruk leidt immers, uitgaande van gelijkblijvende interesse van bouwers, ontwikkelaars en zelfbouwers, tot minder interesse in woningbouwgrond.

Belangrijke kanttekening hierbij is dat bijstelling van de grondprijs voor woningbouw niet één op één zal leiden tot een grotere (of kleinere) lokale woningbehoefte en dus interesse naar woningbouwgrond. Met andere woorden, woningbouwgrond is in zekere zin prijsinelastisch.

Door het grillige verloop van de Residex ligt het niet voor de hand om grondprijzen te indexeren met de Residex. In de dagelijkse praktijk zal dit namelijk leiden tot onwerkbaar situaties, zowel intern (het ene jaar forse winsten en het andere jaar een fors beslag op het weerstandsvermogen) als extern (geïnteresseerden in woningbouwgrond gaan extreem reageren op mutaties in grondprijzen). Wel is het raadzaam om bij het herijken van grondprijzen de ontwikkeling van de lokale Residex in het achterhoofd mee te nemen vanwege de hierboven geschetste inzichten in de grondwaardeontwikkeling versus de te hanteren grondprijzen.

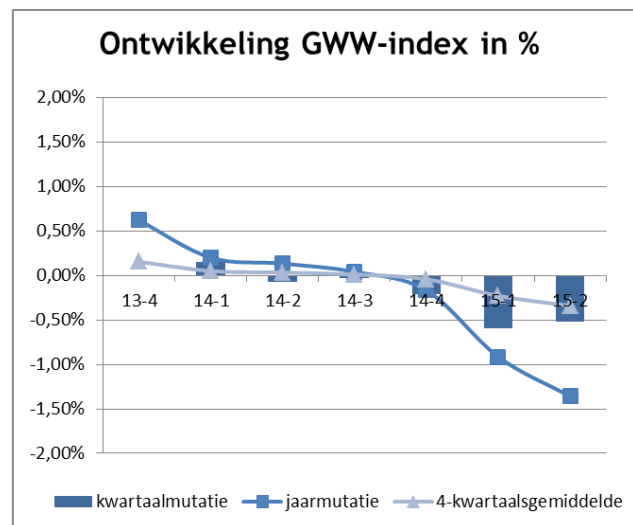
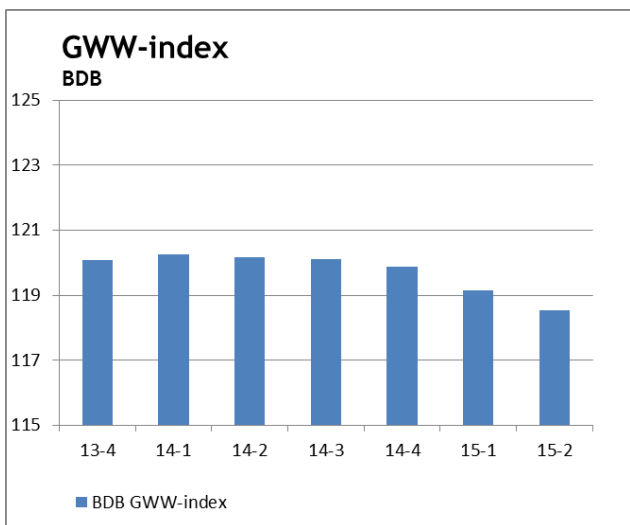
KOSTENSTIJGING

Kosten grond-, weg en waterbouw

De ontwikkeling van het BDB-indexcijfer voor GWW-werkzaamheden laat een lichte daling zien van circa -0,50%. Bij het vergelijken van het tweede kwartaal van 2015 met het tweede kwartaal van 2014 blijkt een eveneens daling waarneembaar, de jaarmutatie bedraagt circa -0,90%. De voorlopig blijvend lage bouwkosten in de GWW-sector zijn mede een gevolg van blijvend lage materiaalkosten, door de lage olieprijs.

De BDB marktindicator, die laat zien hoe aanbestedingsprijzen zich verhouden tot de bouwrijzen in de grond- weg en waterbouw, laat zien dat aanbestedingsvoordelen ook hier aan het verdampen zijn, net als in de woningbouwmarkt.

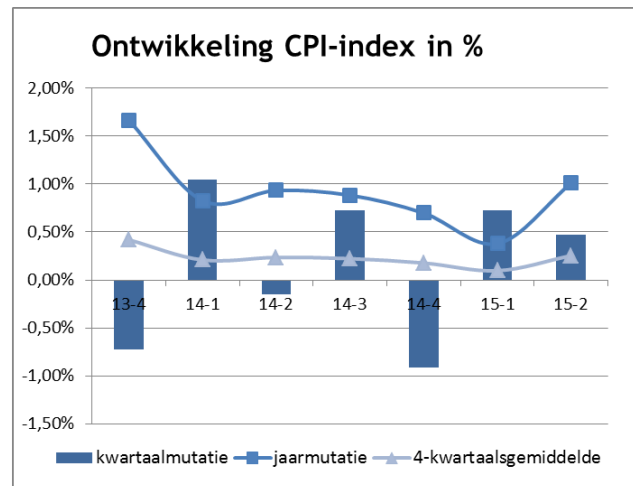
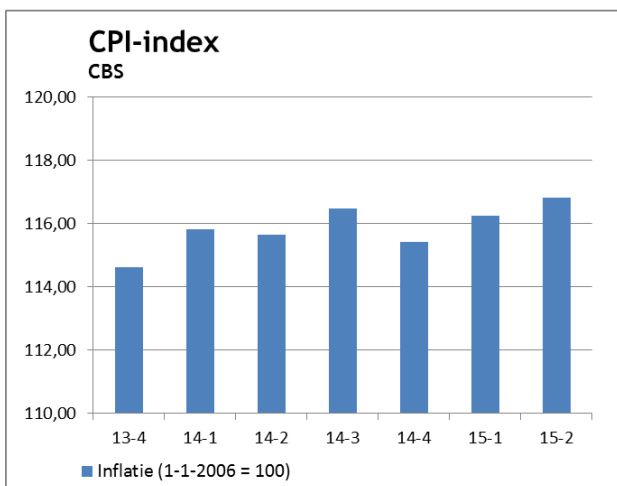
Het BDB verwachtte voorafgaand aan dit jaar een stijging van circa 1% in 2015. Vooralsnog blijft deze prijsstijging uit.



Metafoor, data is afkomstig van BDB

Inflatie

De inflatieontwikkeling wordt door het CBS bijgehouden door middel van de consumentenprijsindex, reeks CPI 'alle huishoudens'. De inflatie is ten opzichte van het vorige kwartaal gestegen met 0,47%. In het eerste kwartaal van 2015 was de inflatie al met 0,73% gestegen. Het lage gemiddelde inflatieniveau lijkt zich in 2015 wat te herstellen, maar bevindt zich historisch gezien (langjarig gemiddelde circa 2,0% per jaar) nog altijd op een laag niveau, te weten gemiddeld circa 1,0%.

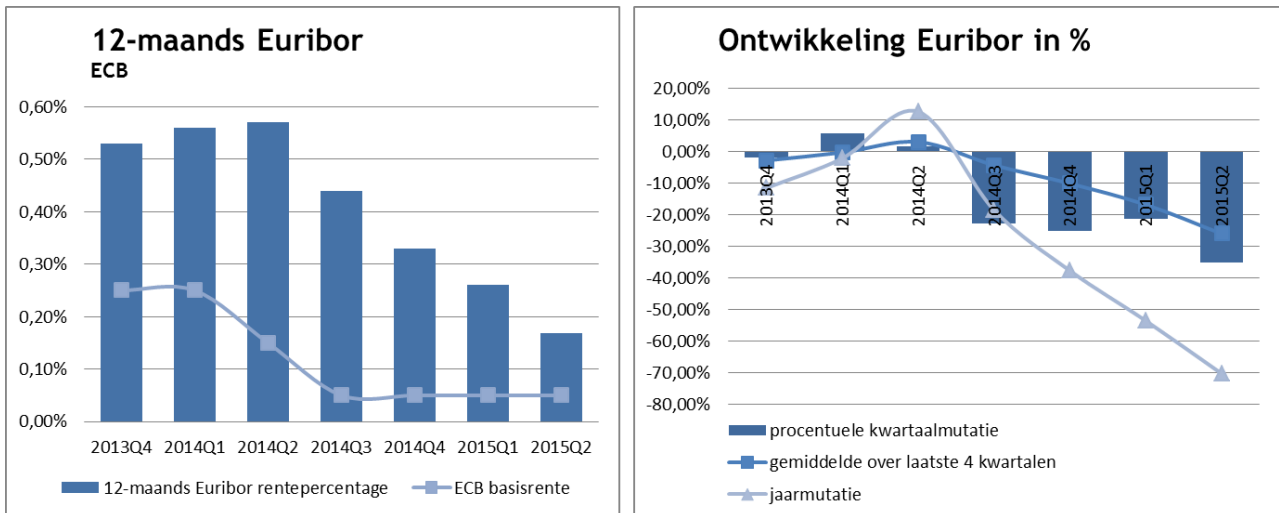


Metafoor, data is afkomstig van CBS

RENTE

Kortlopende rente

De 12-maands Euribor – de rente die de grote banken hanteren bij het uitlenen van geld – is het afgelopen kwartaal nog verder gedaald en wederom is er een record gebroken: het rentepercentage bedraagt 0,17% (DNB & ECB, 2014). Voor sommige looptijden is de Euribor-rente inmiddels zelfs negatief! De rente is zo laag door het door de ECB ingezette beleid om veel geld in omloop te brengen ten behoeve van een stabiele economie en sturing op inflatie. De ECB herfinancieringsrente¹ bedraagt sinds de laatste bijstelling in september 2014, 0,05%. Dat is in alle opzichten een historisch laag rentepercentage.

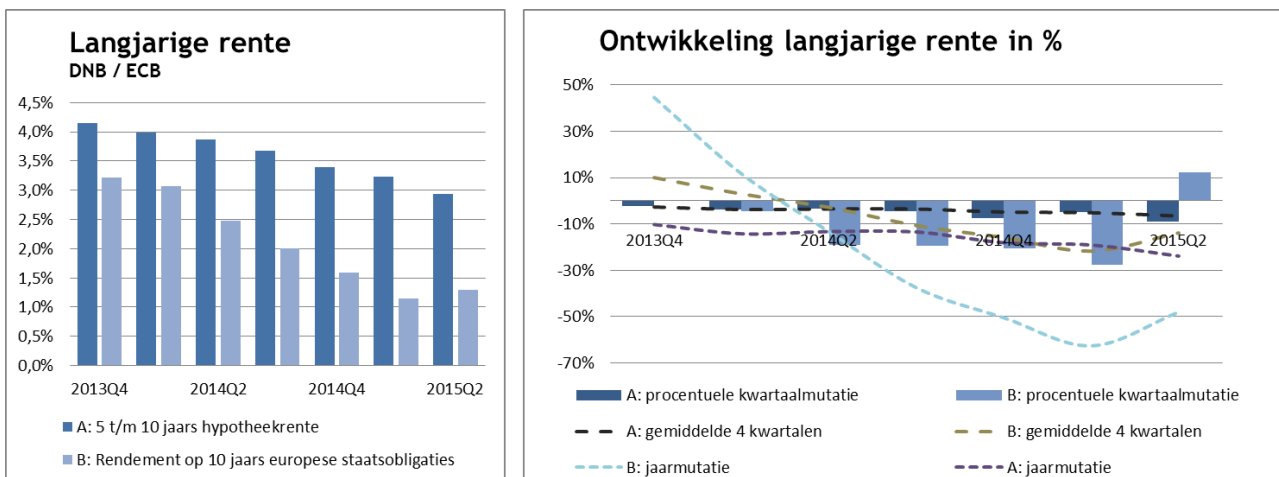


Metafoor, data is afkomstig van DNB, ECB & Homefinance

Langjarige rente

Het rendement op 10-jaars Europese staatsobligaties – een maatgevende factor voor rendement op langjarige beleggingen – is voor het eerst sinds het vierde kwartaal van 2013 gestegen. De rente bevindt zich op een niveau van circa 1,29%.

De hypotheekrente is de afgelopen kwartalen gedaald en bevindt zich op een relatief laag niveau. Het gat tussen het rendement op 10-jaars staatsobligaties en de hypotheekrente is licht kleiner geworden, aangezien de eerst genoemde licht gestegen is. Hypotheekverstrekkers houden de risico-opslag / brutomarge graag in stand gezien het aanhoudende risico op bestaande hypotheek, maar hebben te maken met toegenomen concurrentie op de markt (o.a. pensioenfondsen, verzekeraars en buitenlandse hypotheekverstrekkers).



¹ ECB herfinancieringsrente: is de rente die banken betalen bij de Europese Centrale Bank

VERANTWOORDING

Opbrengstenstijging

- Woningprijsontwikkeling: analyse woningmarkt van de bestaande koopwoningen (NVM).
- Economische ontwikkelingen en vooruitzichten, De Nederlandsche Bank (DNB)
- Oplevering nieuwbouwwoningen, Monitor Nieuwe Woningen (MNW)
- Bouwkostenindex: gewogen gemiddelde aanneemsom per m² b.v.o. op basis van gegevens van IGG.
- Analyse en duiding van de bouwkostenontwikkeling door o.a. Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) en Rabobank Kennis en Onderzoek
- Aanbestedingsindex bouwkosten: correctie op aanneemsom per m² b.v.o. op basis van gegevens van IGG.
- Bijkomende kosten: percentage van de aanneemsom op basis van gegevens van IGG.
- **Metafoor Residex:** indexcijfer en de graadmeter voor de grondwaarde 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 houden we rekening met het gewogen gemiddelde van woningcategorieën op basis van transactiecijfers van het betreffende kwartaal. Het markteffect van de bouwkosten nemen we mee door te rekenen met de aanbestedingsindex van Bouwkostenkompas.nl. Basisjaar van de Metafoor Residex is 1 januari 2013. Een belangrijke kanttekening bij de vergelijking van de Residex met grondprijzen bij gemeenten is het mogelijke verschil in de grondquote (grondprijs excl. BTW / VON-prijs excl. BTW), waardoor procentuele mutaties van de Residex niet zonder meer één op één overgenomen kunnen worden.

Kostenstijging

- Civieltechnische kostenindex: grond-, weg- en waterbouwindex van het BDB.
- Duiding door o.a. het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) en Rabobank Kennis en Onderzoek
- Inflatie alle huishoudens: CPI van het CBS
- Inflatieverwachting: Centraal Planbureau (CPB).

Rente

- Herfinancieringsrente: sturingsrente van de Europese Centrale Bank (ECB).
- Euribor: 12-maands Euribor van de ECB.
- Langlopende rente: gemiddelde 5- t/m 10-jaars hypotheekrente van De Nederlandsche Bank (DNB).
- Langlopende rente: rendement op 10-jaars Europese staatsobligaties van de ECB.

Het verloop van de indicatoren wordt telkens op vier verschillende manieren gepresenteerd:

1. Grafiek links: het verloop van de index in absolute getallen
2. Grafiek rechts: het verloop van de index n.a.v. de kwartaalmutatie
3. Grafiek rechts: het verloop van de index n.a.v. de jaarmutatie
4. Grafiek rechts: het verloop van de index n.a.v. het gemiddelde over de laatste 4 kwartalen

De eerste drie reeksen geven inzicht in de momentopname, en het gemiddelde over de laatste 4 kwartalen geeft een trend indicatie.

BEGRIPPEN

Transactieprijs: De prijs van een verkochte woning.

Transactieprijs per m²: De vierkante meterprijs geeft een correctie voor de grootte van de woning. Hoewel voor de consument en de pers minder interessant, geeft het cijfer in principe het meest accurate beeld van de ontwikkeling in de woningmarkt.

Gewogen gemiddelde transactieprijs per m²: Transactieprijs per m² bepaald op basis van verschillende woningtypen en hun aandeel in het totaal aantal verkochte woningen.

Bouwkosten: Gewogen gemiddelde aanneemsom per m² bvo.

Stichtingskosten: Bouwkosten inclusief bijkomende kosten.

Kalenderjaar: rekenperiode van 1 januari tot en met 31 december.

Kalenderjaarmutatie: verandering tussen 1 januari en 31 december.

Kwartaalmutatie: verandering tussen de eerste dag van een kwartaal en de laatste dag van het kwartaal.

Jaarmutatieprognose: verwachte verandering in 4 kwartalen

Kalenderjaarmutatieprognose: verwachte verandering tussen 1 januari en 31 december

Jaargemiddeldepercentage: Het gemiddelde van gepresenteerde mutaties in één jaar.

Gemiddelde over de laatste 4 kwartalen: Het gemiddelde van gepresenteerde kwartaalmutaties (4 cijfers) in één jaar.

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 nog voor eventuele type fouten of onvolledigheden. Het betreft verstrekte informatie is aan veranderingen onderhevig en kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

Uit deze publicatie mag worden geciteerd onder vermelding van bron.