

# Kwartaalbericht grondexploitaties 2015 Q4

**Datum** : 25 februari 2016

**Onderwerp** : Kwartaalbericht grondexploitaties 2015 Q4

## 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 opbrengstenkengetallen 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 3e kwartaal	na 4e kwartaal	= '15Q3-'15Q4	= '14Q4-'15Q4	prognose 2015
NVM huizenprijs (m2/gbo)	€ 2.035	€ 2.052	0,82%	3,50%	2,50%
IGG bouwkostenindex	114,98	115,73	0,66%	4,58%	2,00%
IGG aanbestedingsindex	112,40	113,95	1,38%	7,52%	2,00%
<b>Metafoor Residex</b>	<b>77,54</b>	<b>72,00</b>	<b>-7,15%</b>	<b>-31,53%</b>	<b>5,00%</b>
Kosten					
element	index		kwartaalmutatie	jaarmutatie	
	na 3e kwartaal	na 4e kwartaal	= '15Q3-'15Q4	= '14Q4-'15Q4	prognose 2015
BDB kosten GWW	119,37	118,92	-0,37%	-0,79%	1,00%
CBS Inflatie	117,18	116,28	-0,77%	0,75%	1,00%
Rente					
looptijd in jaren	rentepercentage		kwartaalmutatie	jaarmutatie	
	na 3e kwartaal	na 4e kwartaal	= '15Q3-'15Q4	= '14Q4-'15Q4	prognose 2015
ECB rente 12-maands Euribor	0,16%	0,09%	-43,75%	-73,03%	0,20%
DNB / ECB rente 10 jaar	1,47%	1,18%	-19,73%	-25,79%	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 heeft zich ook in het vierde kwartaal van 2015 voortgezet. Waar we eind 2014 en begin 2015 nog voorzichtige uitspraken gaven over een herstel van de woningmarkt, kan eind 2015 geconcludeerd worden in het afgelopen jaar een structureel herstel van de woningmarkt is ingezet. In het vierde kwartaal is sprake van stijgende woningbouwrijzen en ten opzichte van het vorige kwartaal een licht stijgend aantal transacties.

De woningbouwkosten zijn in het vierde kwartaal van 2015 relatief hard gestegen. De aanbestedingsindex, die de markteffecten bij aanbestedingen aangeeft, heeft wederom een nog grotere stijging ondergaan. Aanbestedingsresultaten '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. We verwachten dat de bouwkosten-index en de aanbestedingsindex zich gaan kruisen ergens in 2016. Dit betekent dat vanaf dat moment aanbestedingen hoger uitvallen dan de feitelijk gecalculeerde bouwkosten.

Als gevolg van de sterk stijgende woningbouwrijzen en daar tegenover nog sterker stijgende bouwkosten van woningen als gevolg van markteffecten, daalt de Residex dit kwartaal. Per 1 januari 2016 bedraagt het indexcijfer van de **Metafoor Residex: 72,0; een daling van circa 7,15%** 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-index grond-, weg- en waterbouw (GWW) daalt in tegenstelling tot de bouwkosten-index van nieuwbouwwoningen. De kwartaalmutatie is in Q4 uitgekomen op circa -0,37%. Waar de bouwers van woningen reeds goed profiteren van de aangetrokken woningmarkt, kampen aannemers in de GWW met krimpende orderportefeuilles en omzetten. De overheid als grootste opdrachtgever is nog zuinig met het opstarten van nieuwe grote infraprojecten.

De inflatie is ten opzichte van het vorige kwartaal gedaald met circa 0,77%. Het gemiddelde inflatieniveau voor 2015 is uitgekomen op 0,75% Historisch gezien nog altijd een laag percentage. De lage benzineprijs is hier met name debet aan.

De rente op kortlopend krediet (1 jaar) is nog verder gezakt. De eerder verwachte bodem is daar dus nog steeds niet bereikt. De langlopende rente (10 jaar) en de hypotheekrente bevinden zich voorlopig blijvend op een historisch laag niveau. In het vierde kwartaal blijkt dat de langlopende rente na twee kwartalen met stijgingen een daling kent.

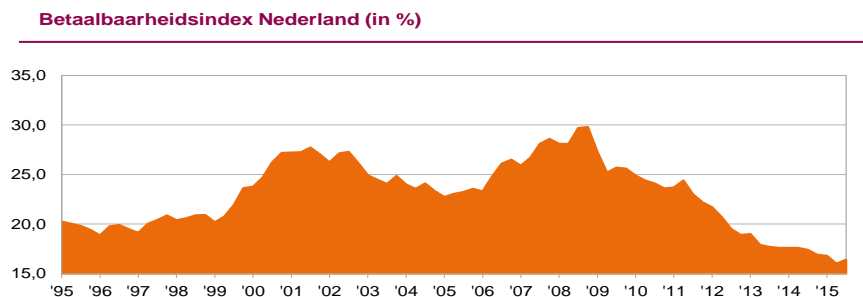
## OPBRENGSTENSTIJGING

### Woningprijsontwikkeling

Na uitstekende eerste drie kwartalen van 2015 is ook in het vierde kwartaal van 2015 die tendens voortgezet. Het vierde kwartaal kenmerkt zich ook door veel verkochte woningen. Het totaal aantal transacties in Nederland bedraagt in het vierde kwartaal circa 52.000 woningen, volgens het NVM. Een stijging van 0,4% ten opzichte van het derde kwartaal. Waar het tweede en derde kwartaal forse uitschieters waren met het aantal transacties, lijkt de procentuele groei van het aantal transacties in het vierde kwartaal wat af te vlakken. Wanneer het aantal transacties van het vierde kwartaal van 2015 wordt afgezet tegen het aantal transacties van de vierde kwartalen van de afgelopen jaren, kan gesteld worden dat vanaf het vierde kwartaal 2013 een stijgende lijn is ingezet met het aantal transacties. Op jaarbasis zijn op de totale bestaande koopwoningmarkt in 2015, 185.000 woningen verkocht, aldus het NVM.

Eind 2015 kan gesteld worden dat de woningmarkt een structureel herstel vertoont. De NVM erkent dit en stelt dat het aantal verkopen op jaarbasis in 2015 vergelijkbaar is met het niveau van vlak voor de crisis. De belangrijkste drijvende krachten achter de groeiende woningmarkt is ten eerste het groeiende consumentenvertrouwen, ten tweede een stabiele en groeiende economie en ten derde de goede betaalbaarheid van woningen. De betaalbaarheid van woningen is het resultaat van enerzijds een lage hypotheekrente waardoor de woningmarkt van een impuls wordt voorzien en anderzijds het resultaat door de prijscorrectie van woningen gedurende de crisisjaren, waardoor woningen nog altijd goedkoper zijn dan voor de crisis. Onder andere voor starters op de woningmarkt is dat een ideale combi.

De betaalbaarheid van de woningen kan weergegeven worden middels de betaalbaarheidsindex<sup>1</sup>, dat betreft het deel van het netto huishoudinkomen dat wordt uitgegeven aan de netto woonlasten. In het vierde kwartaal van 2015 wordt gemiddeld 16,5% van het netto maandinkomen uitgegeven aan netto woonlasten. Daarmee kent de betaalbaarheidsindex een stabilisatie.



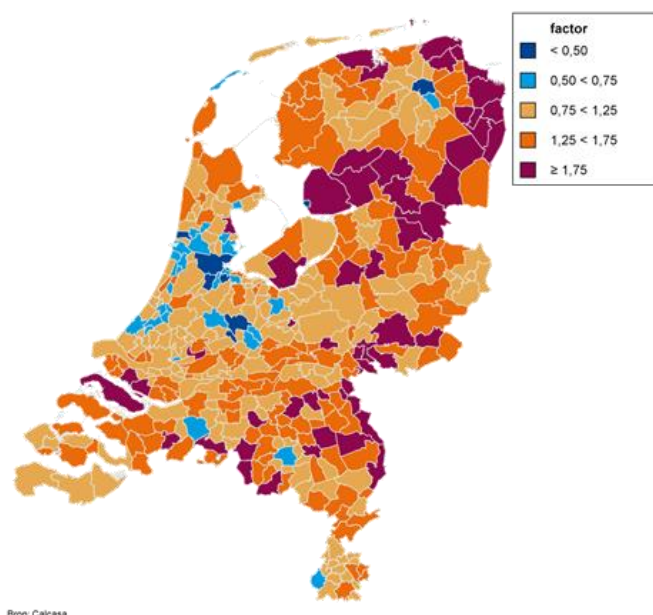
Calcasa, 2016

Verwacht werd dat de maatregelen die halverwege 2015 de financieringsmogelijkheden voor kopers beperkten (aangescherpte loan-to-income, verlaging NHG-grens), zouden leiden tot een dip in het aantal transacties. Nadat in het derde kwartaal bleek dat van een dip in het aantal transacties geen sprake was, blijkt ook in het vierde kwartaal dat de maatregelen die de financiering in 2015 beperkten niet hebben geleid tot een dip in het aantal transacties. Geconcludeerd kan worden dat de woningmarkt in 2015 niet geremd is in het herstel.

<sup>1</sup> De betaalbaarheidsindex geeft het deel van het netto huishoudinkomen weer dat wordt uitgegeven aan de netto woonlasten. Bij de berekening van deze netto woonlasten is uitgegaan van de aankoop van een woning bij de gemiddelde WOX woningprijs, de gemiddelde hypotheekrente en het gemiddeld huishoudinkomen in de betreffende periode. In de totale netto woonlasten wordt rekening gehouden met fiscale aspecten zoals hypotheekrenteaftrek, woningforfait, de lokale belastingen en de kosten voor onderhoud van de woning. Door deze netto woonlasten op het gemiddelde netto huishoudinkomen te delen wordt een maat gekregen voor de betaalbaarheid van woningen.

De marktluiditeit, het aantal verkochte woningen ten opzichte van het totale aantal te koop staande woningen, geeft de situatie op de woningmarkt weer. Uit de figuur blijkt dat in Amsterdam en Utrecht de markt weer aan het 'oververhitten' is. De gemeenten Eindhoven, Breda, Maastricht betreffen de gemeenten waar het ten aanzien van de woningmarkt goed gaat. In bijvoorbeeld Noord-Oost Groningen gebeurt nog relatief weinig op de woningmarkt, de marktluiditeit is daar laag.

Marktluiditeit - Aanbod t.o.v. het aantal transacties - totaal  
4e kwartaal 2015



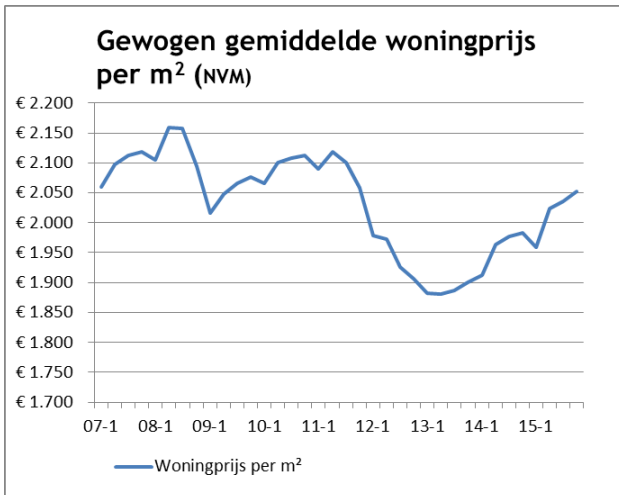
In één jaar tijd is de gewogen gemiddelde woningprijs per m<sup>2</sup> met 3,8% gestegen. Sinds 2013 stijgt de gemiddelde woningprijs per m<sup>2</sup> gestaag (zie grafiek gewogen gemiddelde woningprijs per m<sup>2</sup>). Ten opzichte van het tweede kwartaal 2013 is de gewogen gemiddelde woningprijs per m<sup>2</sup> met 9% gestegen. Dit is echter nog altijd 5% lager dan het niveau van voor de crisis (2008 Q2). De laatste kwartalen kent de transactieprijs per vierkante meter een stabiele toename. De prijsstijging komt met name door het duurder worden van de grotere woningbouw categorieën (2-onder-1-kapwoningen en de vrijstaande woningen); prijzen van de goedkopere categorieën kennen een lichtere stijging.

Sinds het dieptepunt van de crisis (2013 Q3) zijn de transactiepreisen alweer gestegen met circa 11,0%. De transactieprijsontwikkeling bevindt zich echter nog altijd 9% lager dan het niveau van voor de crisis (2008 Q2). In een jaar tijd is de transactieprijs van de gemiddelde verkochte woning met 5,0% gestegen. Daarbij laat de prijs van vrijstaande woningen de sterkste groei zien, in één jaar tijd is de prijs toegenomen met 7% (NVM en Calcasa). De verklaring voor de sterke toename voor die specifieke woningcategorie is onder andere gelegen in het feit dat vrijstaande woningen gedurende de crisis een sterkere daling kende dan de overige woningcategorieën. In een inhaalslag lijkt zich voor te doen.

Resumerend kenmerkt het jaar 2015 zich door een structureel herstel van de woningmarkt. Zekerheid over een blijvende groei van de woningmarkt 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 een mogelijke verzwakking van de wereldhandel of een te snelle renteverhoging in de Verenigde Staten vormen een risico. Daarnaast kan een internationale crisis een rol spelen, zoals de vluchtelingenproblematiek en de geopolitieke spanningen tussen het Westen en Rusland.

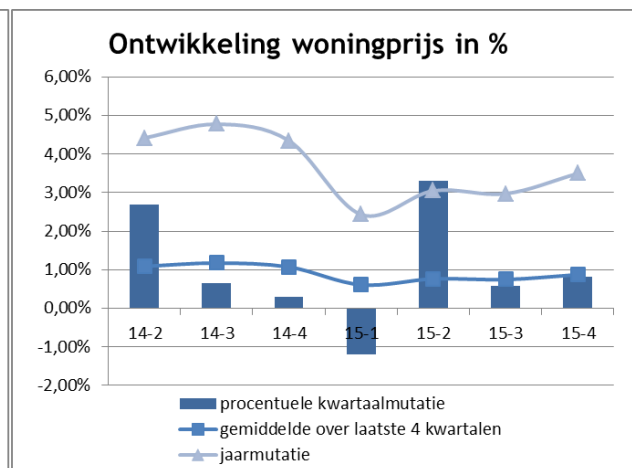
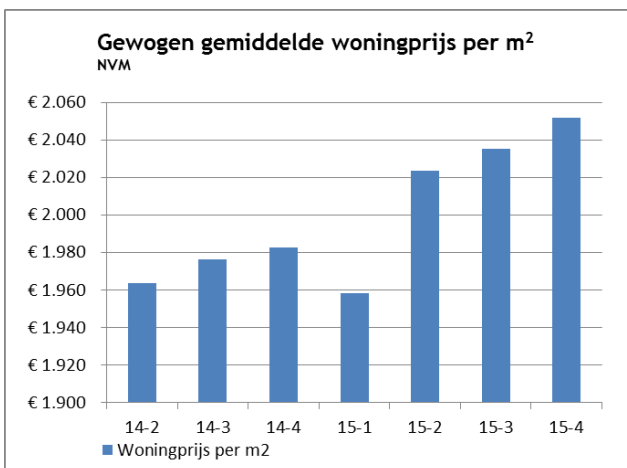
Onzekere factoren die in eigen land verder van invloed zijn op de woningmarkt, zijn de nog altijd relatief hoge werkloosheid, waardoor er veel mensen geen uitzicht hebben op het nemen van een hypotheek en een relatief aanzienlijke hoeveelheid onder water staande hypotheek. In het afgelopen jaar is de werkloosheid wel gedaald, in 2014 was 9,3% van de beroepsbevolking werkloos, in 2015 betreft dit nog 7,7%. De rol van de onderwaarde zal echter een kleinere rol gaan spelen, dan de afgelopen jaren, doordat de restschuldbroblematiek in het afgelopen jaar is afgenomen (DNB en Rabobank).

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 prijsherstel 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 vierde kwartaal van 2015 kent ten opzichte van het tweede kwartaal een lichte stijging. De grafiek rechts brengt de mutatie op verschillende wijze in beeld.



Metafoor, data afkomstig van NVM

## Woningbouwkosten

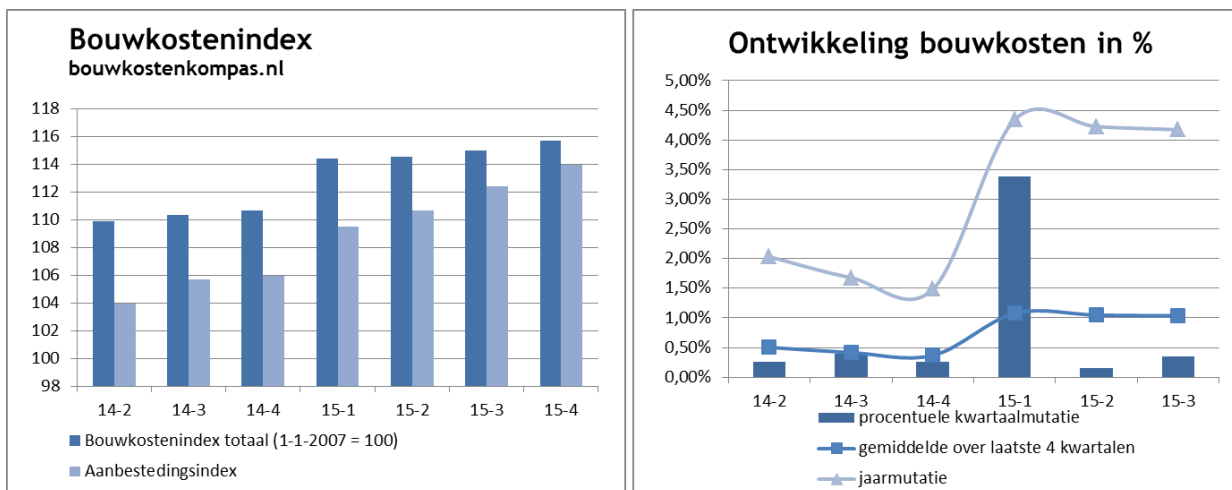
In het vierde kwartaal van 2015 zijn de bouwkosten van nieuwbouwwoningen gestegen met 0,66%. De stijgende prijzen zijn een gevolg van het structurele herstel van de woningmarkt. Tegelijkertijd wordt de prijsontwikkeling van met name materiaalkosten gedrukt door de lage olieprijs.

De aantrekkende economie uit zich onder andere in het aantal nieuwe woningen dat wordt gebouwd. In 2015 is de nieuwbouwproductie met 24% gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar. De verwachting van MNW is dat de vraag naar nieuwbouwwoningen in 2016 doorzet, getuige het aantal bouwvergunningen en kredietaanvragen (van belang voor het koopsegment). Cijfers van het CBS over het aantal afgegeven bouwvergunningen bevestigen dit beeld. Het totaal aan afgegeven bouwvergunningen komt in 2015 uit op circa 55.000. Dit aantal is gelijk aan het aantal in 2011. Het aantal van voor de crisis, te weten circa 75.000 afgegeven bouwvergunningen, is nog niet bereikt. Het MNW stelt dat het nieuwbouwaanbod de vraag niet kan bijhouden.

De aanbestedingsindex van woningbouwkosten beweegt steeds meer richting het niveau van de bouwkosten (aanneemsom). De index is in het laatste kwartaal gestegen met 1,38%. Dit is zichtbaar in de onderstaande figuur (links), waarbij het verschil tussen de staaf van de bouwkostenindex en de staaf van de aanbestedingsindex steeds kleiner wordt. De verklaring daarvoor is de aantrekkende vraag, waardoor de aanbestedingsvoordelen verdwijnen.

Het lijkt er op dat bouwkostenstijgingen, die eerder te boek stonden als incidentele markteffecten een structureler karakter krijgen. Het doorrekenen van bijvoorbeeld een hoger winst & risico percentage is weer gangbaar.

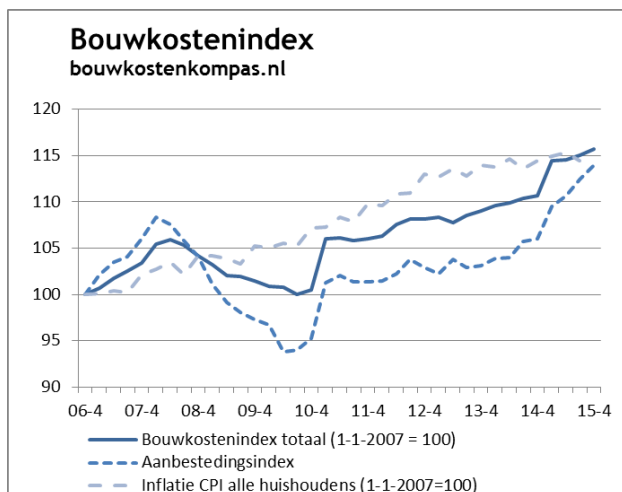
De forse stijging van de woningbouwkosten in het eerste kwartaal van 2015, ten opzichte van de voorgaande kwartalen en de kwartalen erna, is een gevolg van de EPC-norm aanpassing per 1 januari 2015 naar 0,4. Deze éénmalige prijsstijging – goed te zien in de figuur rechtsonder - is aan het 'verdampen', als gevolg van marktadaptatie. Dat verdampings effect laten we echter niet zien in onze bouwkosten-index.



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 staalprices 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 fors doen stijgen in 2011 en 2015.

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. Indien de aanbestedingsindex op de huidige wijze blijft stijgen, dan zal deze index de bouwkostenindex gaan kruisen in 2016. Vanaf dan vallen aanbestedingen duurder uit dan de gecalculerde bouwkosten.



Metafoor, data afkomstig van Bouwkostenkompas.nl / IGG

### 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).

De sterk stijgende woningbouwprizen gecombineerd met de stijgende bouwkosten en de sterk verdampende aanbestedingsvoordelen leidt tot een dalende Residex in dit kwartaal. Per 1 januari 2016 bedraagt het indexcijfer van de **Metafoor Residex: 72,0 ; een daling van circa 7,15 %** ten opzichte van het vorige kwartaal. Ondanks de relatief forse stijging van de woningbouwprizen is er sprake van een grondwaarde daling.

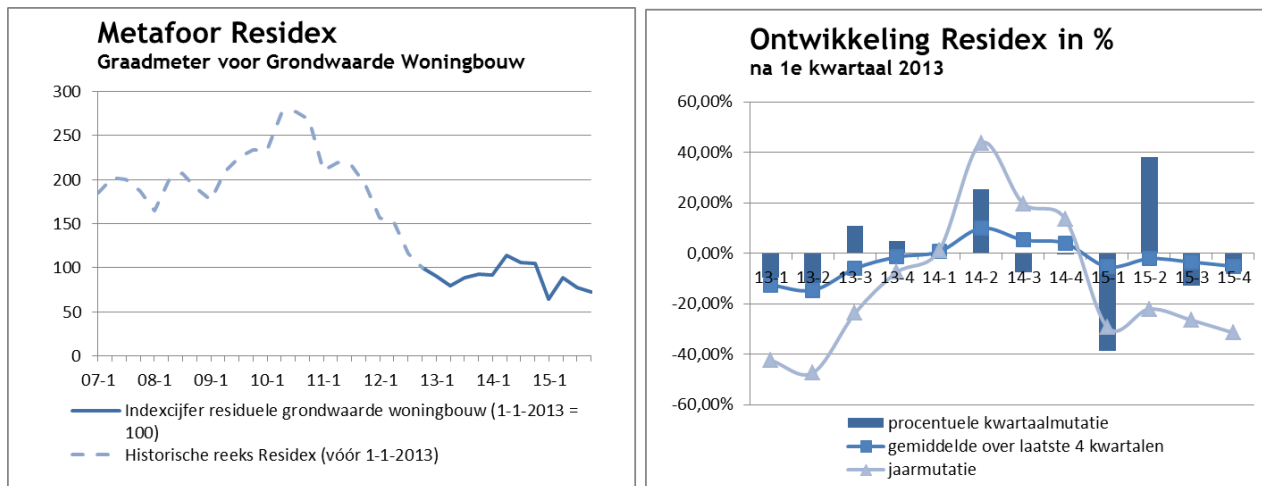
Om deze grondwaarde in perspectief te plaatsen is de historie van de indexreeks geconstrueerd op basis van betrouwbare kwartaalcijfers uit het recente verleden. In de onderstaande grafieken is het historische verloop van de Metafoor Residex te zien. De grafiek links toont de ontwikkeling over een langere 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 leek een opgaande lijn voor de hand liggend. Echter, de bouwkosten stijgen op dit moment harder dan de verkoopprijzen van woningen. Bouwers van woningen profiteren optimaal van de (inhaal)vraag naar nieuwe woningen. Dit kan ten koste gaan van de grondwaarde. Daarnaast heeft de éénmalige mutatie als gevolg van de aangepaste EPC-norm een éénmalig negatief effect.

De Metafoor Residex ontwikkeling in 2015 verschilt fors met de eerder afgegeven prognose over 2015, te weten +5,0%. Dit is enerzijds gelegen in het feit dat de bouwkosten harder stijgen dan we hadden ingeschat en anderzijds vanwege het effect van de éénmalige kostenstijging als gevolg van de EPC-wijziging op de Residex berekening. Met die laatst genoemde wijziging hielden we wel rekening, maar kozen we voor

'wege' scenario als gevolg van marktadaptatie. Daar is ook daadwerkelijk sprake van, maar dat hebben we niet verwerkt in onze indexberekening. Dat hebben we ook niet gedaan bij de eerdere EPC wijziging per 1 jan 2011 en bij de BTW wijziging per 1 oktober 2012. Wanneer we de EPC-wijziging in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2015 niet meenemen in de Residex berekening, dan komen we uit op een Residex ontwikkeling in 2015 van circa – 4,0% nog altijd een groot verschil met de prognose van eind 2014.

Het vierde kwartaal van 2015 laat het volgende zien:



Metafoor Residex

**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.

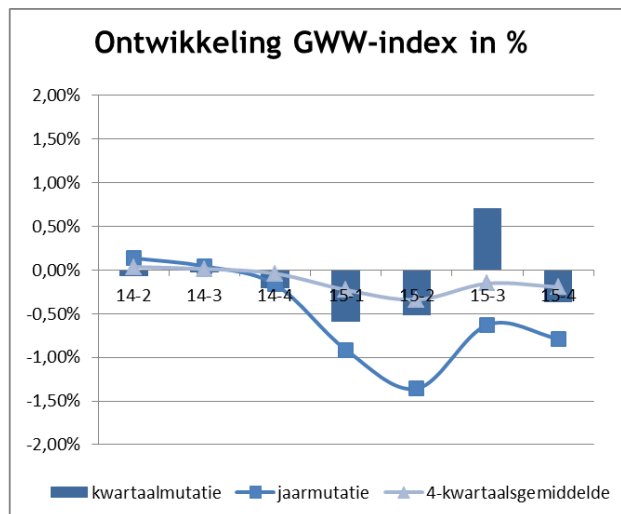
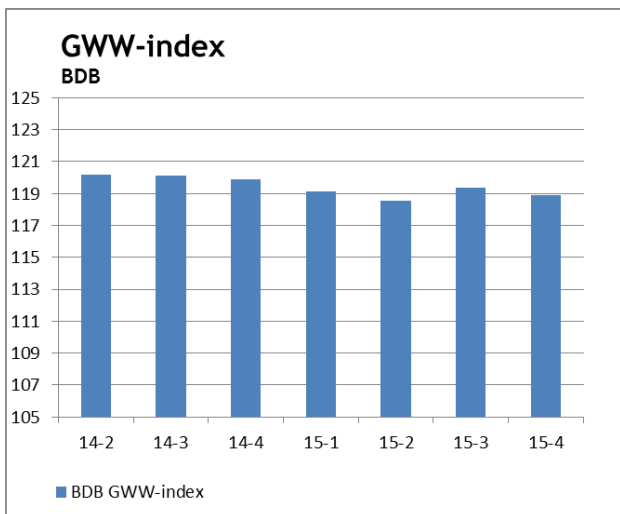


## KOSTENSTIJGING

### Kosten grond-, weg en waterbouw

De ontwikkeling van het BDB-indexcijfer voor GWW-werkzaamheden laat een daling zien van circa 0,37%. De jaarmutatie bedraagt circa -0,79%. Het is opvallend dat de kosten in de GWW-sector dalen, terwijl de bouwkosten van nieuwbouwwoningen stijgen. De GWW sector profiteert nog niet van het structurele herstel op de woningmarkt. Orderportefeuilles en omzet daalden in 2015.

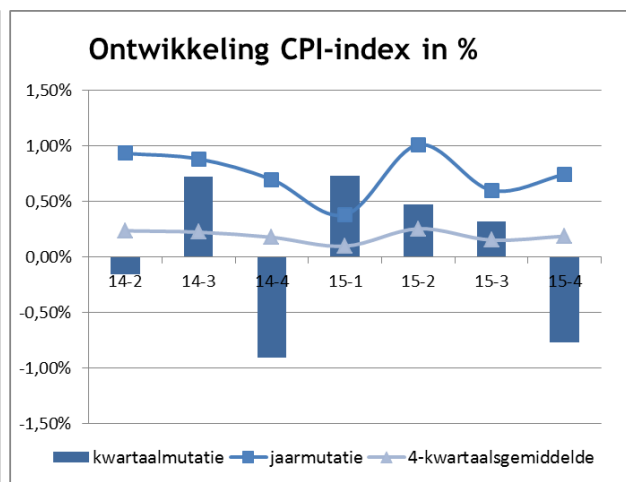
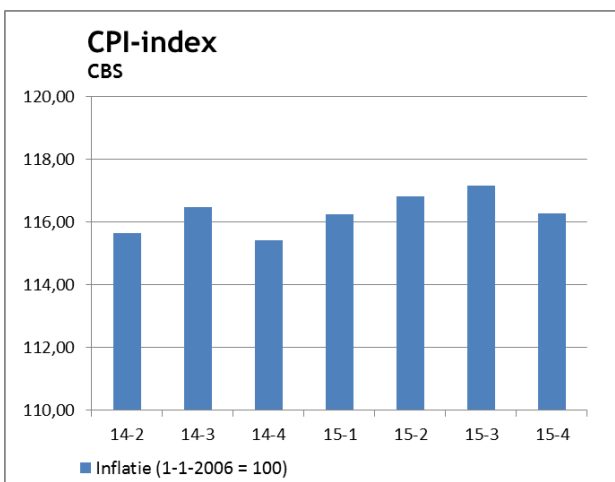
Gedurende de crisisjaren stegen de omzetten nog, toen er projecten werden gestart in het kader van de Crisis- en Herstelwet. Vanaf 2014 zijn deze projecten één voor één gereed gekomen, waardoor de orderportefeuilles leeglopen. De overheid als belangrijkste opdrachtgever initieert voorsnog geen grote infraprojecten. Voorsnog moeten infrabedrijven het hebben van relatief kleine woningbouwprojecten. Naast een krimpende markt, heeft de GWW-sector te maken met lagere materiaalkosten. Dit is een gevolg van de blijvend lage en dalende olieprijsen.



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 gedaald met -0,77%. Het gemiddelde inflatieniveau ligt echter nog altijd op een laag niveau, te weten circa 0,75% op jaarbasis (langjarig gemiddelde circa 2,0% per jaar). De lage inflatie in 2015 is met name te wijten aan de (negatieve) prijsontwikkeling van benzine, vliegtickets en kleding.

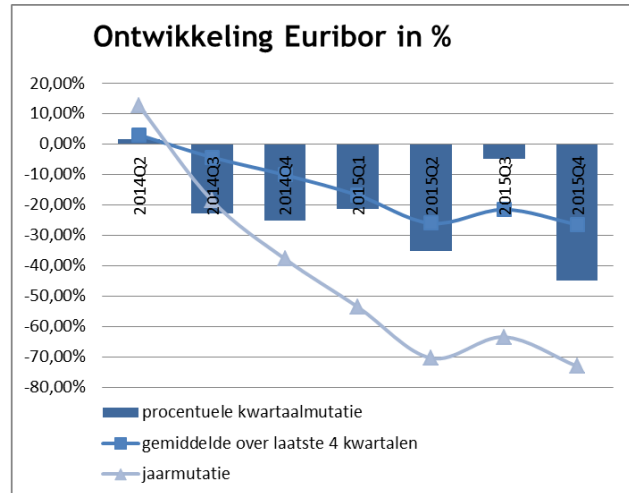
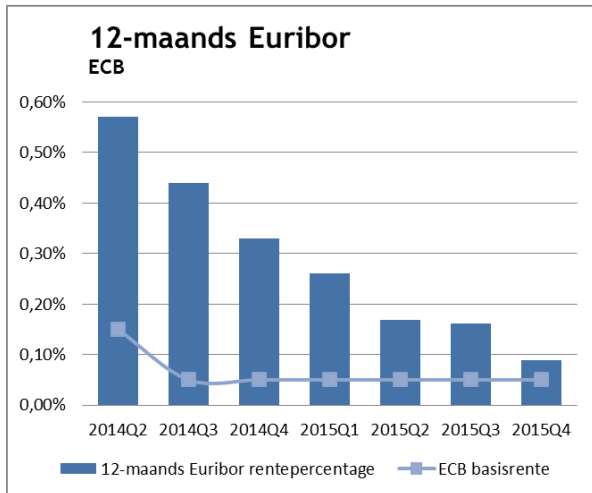


Metafoor, data is afkomstig van CBS

## RENTE

### Kortlopende rente

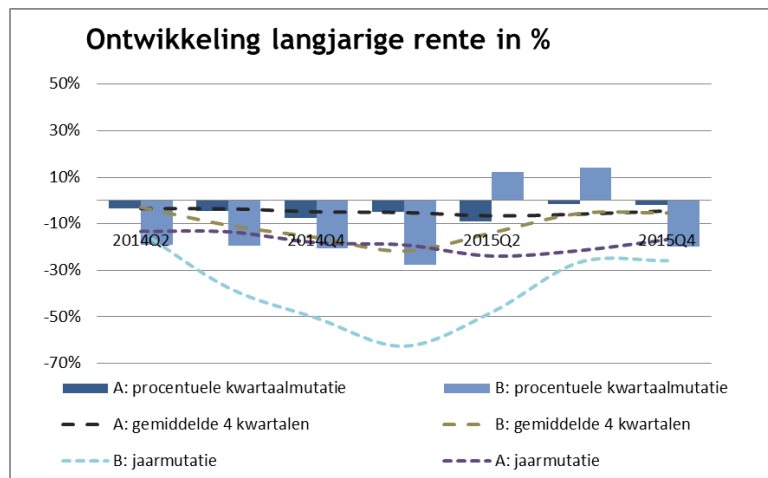
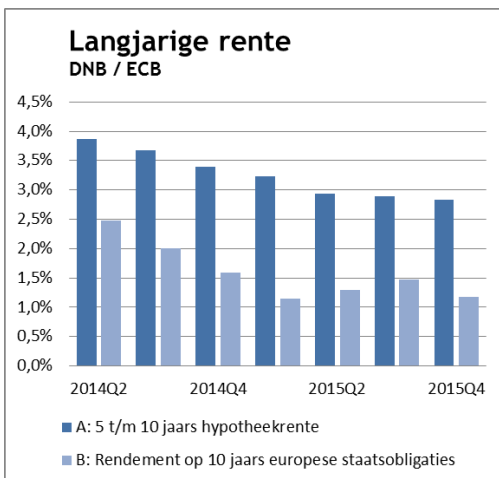
De 12-maands Euribor – de rente die de grote banken hanteren bij het uitlenen van geld – is het afgelopen kwartaal nog verder gedaald en wederom is er een record gebroken: het rentepercentage bedraagt 0,09% (DNB & ECB, 2015). De rente is zo laag door het ingezette beleid van de ECB om veel geld in omloop te brengen ten behoeve van een stabiele economie en sturing op inflatie. De ECB herfinancieringsrente<sup>2</sup> bedraagt sinds de laatste bijstelling in september 2014, 0,05%. Dat is 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 na twee achtereenvolgende kwartalen met stijgingen, in het vierde kwartaal van 2015 gedaald. De rente is naar een historisch laag niveau van circa 1,18% gedaald en daarmee gelijk aan het eerste kwartaal van 2015. De hypotheekrente is de afgelopen kwartalen gedaald en bevindt zich op een relatief laag niveau. Vanaf het tweede kwartaal 2015 lijkt zich enige stabilisatie af te tekenen. Het gat tussen het rendement op 10-jaars staatsobligaties en de hypotheekrente is in tegenstelling tot voorgaande kwartalen groter geworden, aangezien de eerst genoemde licht is gedaald. Hypotheekverstrekkers houden de risico-opslag / brutomarge graag in stand gezien het aanhoudende risico op bestaande hypotheekrenten, maar hebben te maken met toegenomen concurrentie op de markt (o.a. pensioenfondsen, verzekeraars en buitenlandse hypotheekverstrekkers).



Metafoor, data is afkomstig van DNB & ECB

<sup>2</sup> 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).
- The WOX Quarterly Q4 2015 – Calcasa.
- Oplevering nieuwbouwwoningen, Monitor Nieuwe Woningen (MNW).
- Bouwkostenindex: gewogen gemiddelde aanneemsom per m<sup>2</sup> 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.
- Nederlandse woningmarkt bouwt voor op gunstige marktomstandigheden.
- Aanbestedingsindex bouwkosten: correctie op aanneemsom per m<sup>2</sup> 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 transactie cijfers 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 m<sup>2</sup>: 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 m<sup>2</sup>: Transactieprijs per m<sup>2</sup> bepaald op basis van verschillende woningtypen en hun aandeel in het totaal aantal verkochte woningen.

Bouwkosten: Gewogen gemiddelde aanneemsom per m<sup>2</sup> 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 die aan veranderingen onderhevig is, er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

Uit deze publicatie mag worden geciteerd onder vermelding van bron.