

Kwartaalbericht grondexploitaties 2015 Q3

Datum : 9 november 2015

Onderwerp : Kwartaalbericht grondexploitaties 2015 Q3

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 2e kwartaal	na 3e kwartaal	= '15Q2-'15Q3	= '14Q3-'15Q3	prognose 2015
NVM huizenprijs (m ² /gbo)	€ 2.024	€ 2.035	0,54%	2,96%	2,50%
IGG bouwkostenindex	114,60	115,00	0,35%	4,20%	2,00%
IGG aanbestedingsindex	110,70	111,30	0,54%	5,31%	2,00%
Metafoor Residex	88,92	86,15	-3,12%	-18,35%	5,00%
Kosten					
element	index		kwartaalmutatie	jaarmutatie	
	na 2e kwartaal	na 3e kwartaal	= '15Q2-'15Q3	= '14Q3-'15Q3	prognose 2015
BDB kosten GWW	118,53	119,37	0,71%	-0,63%	1,00%
CBS Inflatie	116,81	117,18	0,32%	0,60%	1,00%
Rente					
looptijd in jaren	rentepercentage		kwartaalmutatie	jaarmutatie	
	na 2e kwartaal	na 3e kwartaal	= '15Q2-'15Q3	= '14Q3-'15Q3	prognose 2015
ECB rente 12-maands Euribor	0,17%	0,16%	-5,88%	-63,41%	0,20%
DNB / ECB rente 10 jaar	1,29%	1,47%	13,95%	-26,50%	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 derde kwartaal van 2015 voort. Het 'voorzichtige' eerste kwartaal is gevolgd door twee goede kwartalen. 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 derde kwartaal is sprake van stabiele woningbouwprizen en ten opzichte van het vorige kwartaal een gelijk blijvend aantal transacties. Vergeleken met hetzelfde kwartaal in 2014 is sprake van een stijging van het aantal transacties met circa 27% (NVM).

De prijzen stijgen in het jaar 2015 harder dan vooraf werd geprognostiseerd. Rabobank Kennis en Onderzoek verwacht in 2015 een gemiddelde stijging van de huizenprijzen van circa 1,0 tot 3,0%. De huidige verwachting is dat deze stijging gerealiseerd zal gaan worden of zelfs wordt overschreden. Regionaal kan het beeld echter afwijken, zowel in positieve als negatieve zin.

De woningbouwkosten zijn in het derde kwartaal van 2015 licht gestegen. De aanbestedingsindex, die de markteffecten bij aanbestedingen aangeeft, heeft wederom een grotere stijging ondergaan. 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. We verwachten dat de bouwkosten-index en de aanbestedingsindex zich gaan kruisen ergens eind 2016 / begin 2017. Dit betekent dat aanbestedingen hoger uitvallen dan de feitelijke bouwkosten.

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.

Als gevolg van de stabiele, licht stijgende woningbouwprizen en daar tegenover licht stijgende bouwkosten en het verdwijnen van aanbestedingsresultaten, daalt de Residex dit kwartaal licht. Per 1 oktober 2015 bedraagt het indexcijfer van de **Metafoor Residex: 86.15; een daling van circa 3,12%** 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) stijgt weer na een aantal kwartalen met een daling. De kwartaalmutatie is in Q3 uitgekomen op circa 0,71%. De stijging komt door stijgende materiaalkosten. 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 circa 0,32%. 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%, historisch gezien nog altijd een laag percentage.

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 derde kwartaal blijkt echter wel dat de langlopende rente - net als in het voorgaande kwartaal - stijgende is.

OPBRENGSTENSTIJGING

Woningprijsontwikkeling

Na een uitstekend eerste halfjaar van 2015 zijn ook in het derde kwartaal van 2015 veel woningen verkocht. Het totaal aantal transacties bedraagt in het derde kwartaal circa 47.500 woningen, volgens het NVM. Het is daarmee het beste derde kwartaal sinds 2007, voor 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 trad een aangescherpte loan-to-income in werking: De hypotheek is per 1 juli minder hoog ten opzichte van het inkomen. Het mogelijk gevolg daarvan was dat de consument vóór 1 juli nog een woning kocht om buiten deze aanscherping te vallen en dat in het derde kwartaal daarop een dip zichtbaar zou zijn wat betreft het aantal transacties. Daarnaast werd de maximale hypotheek onder NHG-garantie omlaag bijgesteld van € 265.000,- naar € 245.000,-.

In het derde kwartaal blijkt dat de maatregelen, die de financieringsmogelijkheden voor kopers per 1 juli beperkten, niet geleid hebben tot een dip in het aantal transacties. Weliswaar ligt het aantal transacties in het derde kwartaal lager dan in het tweede kwartaal, maar dit is een jaarlijks terugkerende tendens (NVM). In de afgelopen jaren daalde het aantal transacties in het derde kwartaal, ten opzichte van het tweede kwartaal gemiddeld met 5%. De daling van het aantal transacties in het derde kwartaal ten opzichte van het tweede kwartaal 2015 bedraagt slechts 2,7%.

De woningprijzen per m² zijn het afgelopen kwartaal licht gestegen met circa 0,54%, nadat deze in het tweede kwartaal sterk waren gestegen, te weten met circa 3,32%. In één jaar tijd is de gewogen gemiddelde woningprijs per m² met 2,96% gestegen. 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 zijn stabiel.

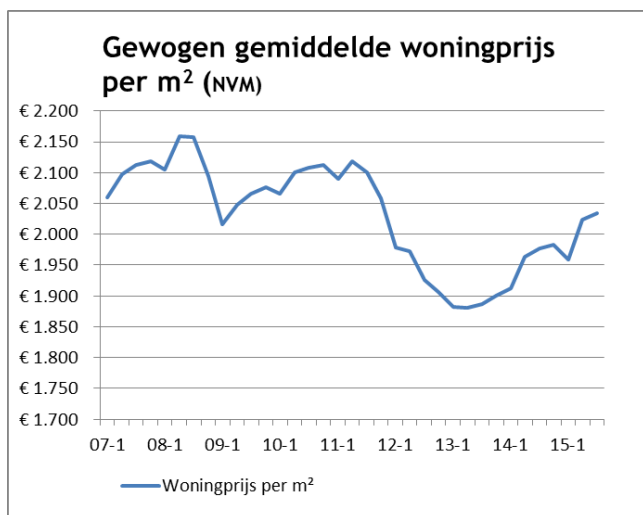
Sinds de top van de markt (tweede kwartaal 2008) zijn de transactieprijzen met circa 11,0% gedaald. Wanneer we kijken naar de transactieprijzontwikkeling per vierkante meter - waarbij er dus een correctie plaatsvindt op de woninggrootte - dan zien we dat de daling circa 6,0% bedraagt. Sinds het dieptepunt van de crisis (medio 2013) zijn de prijzen alweer gestegen met circa 8,0%

Het lijkt erop dat ook na het derde kwartaal 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 aanzienlijke hoeveelheid onder water staande hypotheek. Uit recent gepubliceerde cijfers van De

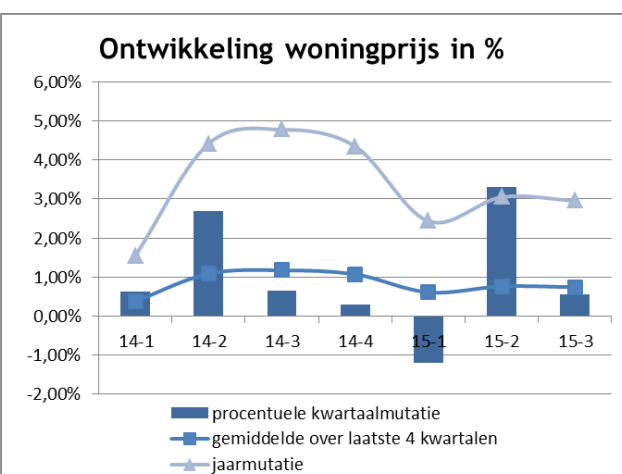
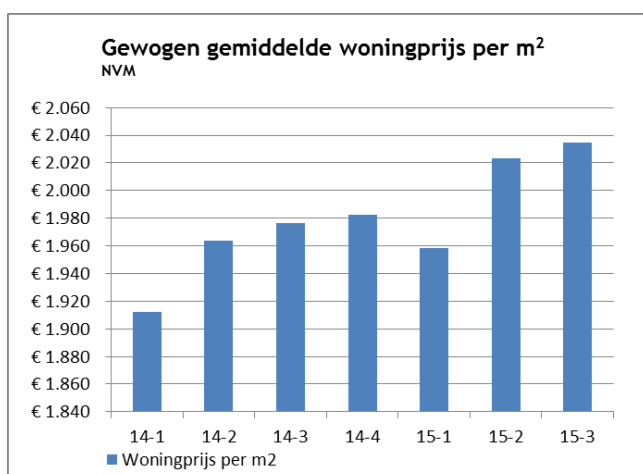
Nederlandsche Bank blijkt wel dat het aantal huishoudens met een hogere hypotheekschuld dan de actuele waarde van hun woning sterk afneemt. DNB zag het aantal onderwaterhypotheken in de afgelopen twee jaar afnemen van 1,3 miljoen tot ongeveer 960.000. De huidige daling van het aantal onderwaterhypotheken is volgens DNB maar voor een gering gedeelte het gevolg van een aantrekkende woningmarkt. Voornamelijk is het dalende aantal onderwaterhypotheken een gevolg van de lage depositorente. Hierdoor is aflossen aantrekkelijker dan sparen. De verwachting is echter dat een groot aantal van de hypotheken pas na 2025 uit de schuld zal 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 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 derde kwartaal van 2015 kent ten opzichte van het tweede kwartaal een lichte stijging. De grafiek rechts brengt de mutatie op verschillende manieren in beeld.



Metafoor, data afkomstig van NVM

Woningbouwkosten

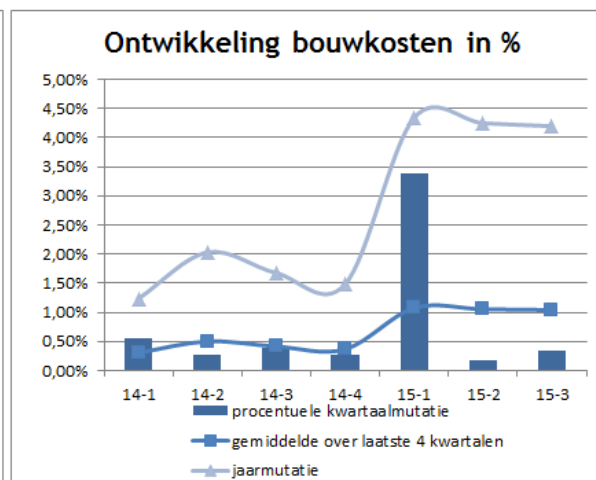
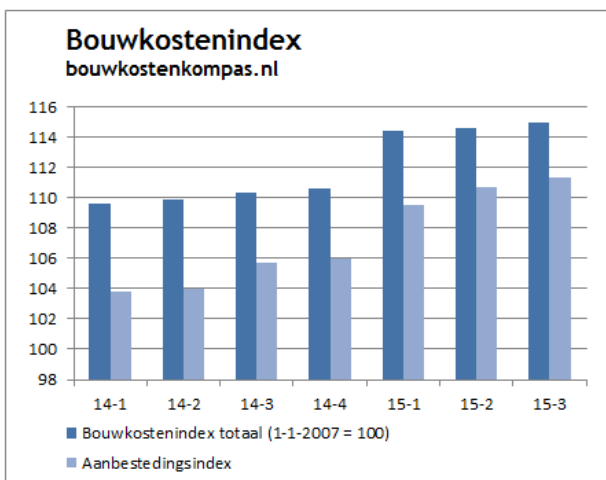
Het derde kwartaal van 2015 kent ten opzichte van het tweede kwartaal licht stijgende bouwkosten met 0,35%. De stijging van de bouwkosten lijkt in het derde kwartaal 2015 aan te sluiten op de ontwikkelingstrend van de bouwkosten die reeds is ingezet in 2014, namelijk licht stijgende bouwkosten. De gemiddelde bouwkostenontwikkeling wordt wat 'gedrukt' door de lage olieprijs, wat zijn weerslag heeft op de materiaalkosten; de arbeidskosten stijgen al harder, door een aantrekkende economie.

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. De verwachting is 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. De verwachting van MNW is dat de vraag naar nieuwbouwwoningen in 2015 doorzet, getuige het aantal bouwvergunningen en kredietaanvragen (van belang voor het koopsegment). Cijfers van het CBS over het aantal afgegeven bouwvergunningen bevestigen dit beeld. 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.

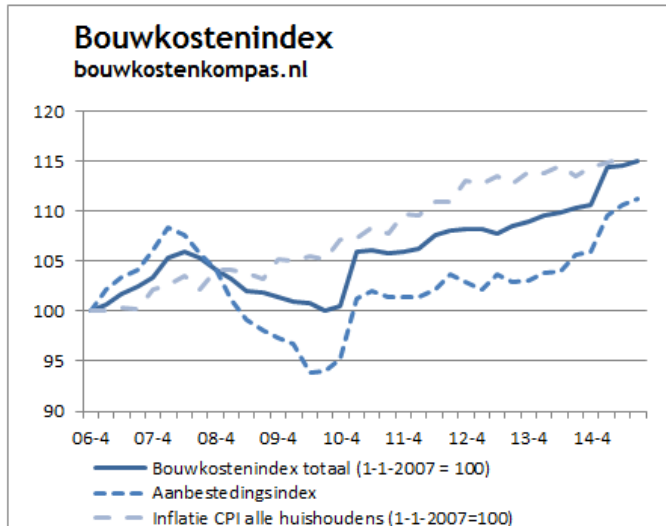
De aanbestedingsindex van woningbouwkosten beweegt steeds meer richting het niveau van de bouwkosten (aanneemsom). Dit wordt duidelijk uit het verschil tussen de staaf van de bouwkostenindex en de staaf van de aanbestedingsindex, in de grafiek linksonder. De verklaring daarvoor is de aantrekkende vraag, 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 aanbestedingsom die ongeveer gelijk is aan de gecalculeerde bouwkosten of zelfs daarboven.

Indien de aanbestedingsindex dezelfde ontwikkeling blijft doormaken, zal deze index de bouwkostenindex gaan kruisen ergens eind 2016/ begin 2017. Vanaf dan vallen aanbestedingen duurder uit dan de gecalculeerde bouwkosten.



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).

De licht stijgende woningbouwrijzen gecombineerd met de licht stijgende bouwkosten en de verdampende aanbestedingsvoordelen leidt tot een stabiele, licht dalende Residex in dit kwartaal. Per 1 oktober 2015 bedraagt het indexcijfer van de **Metafoor Residex: 86.15 ; een daling van circa 3,12%** ten opzichte van het vorige kwartaal.

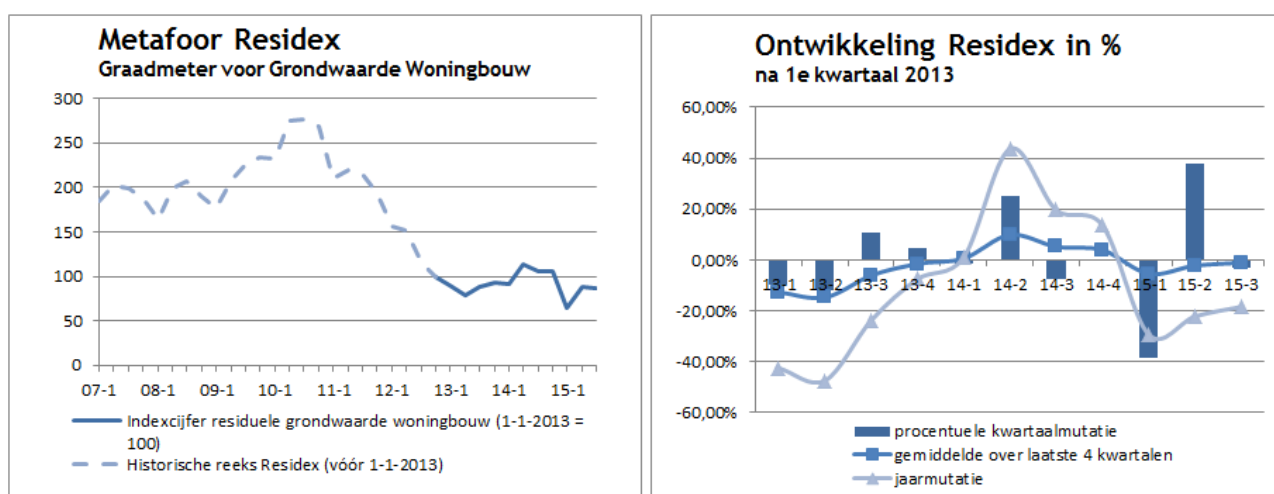
Om deze grondwaarde in perspectief te plaatsen is de historie van de indexreeks geconstrueerd op basis van betrouwbare kwartaalcijfers uit het recente verleden. In de onderstaande grafieken is het historische verloop van de Metafoor Residex te zien. De grafiek links toont de ontwikkeling over een langere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

De Metafoor Residex ontwikkeling in het eerste kwartaal van 2015 verschilde fors met de eerder afgegeven prognose over 2015 als gevolg van de eenmalige bouwkostenstijging. In de Outlook Grondexploitaties 2015 gaan we uit van een Residex ontwikkeling van +5,0%. Ten tijde van het afgeven van deze 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. We gaan nog steeds uit van deze prognose. Het wegeb effect hebben we nog niet meegenomen in de cijfers. In de Outlook Grondexploitaties 2016 komen we hier op terug, bij de terugblik naar 2015.

Echter er zijn méér ontwikkelingen gaande die van invloed zijn op de Residex ontwikkeling in 2015. Aan de opbrengstenkant zien we sneller stijgende woningbouwprizen, dan verwacht en aan de kostenkant zien we sneller stijgende bouwkosten, als gevolg van het verdampen van aanbestedingsvoordelen. Beide variabelen houden elkaar min of meer in evenwicht.

Het derde 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.

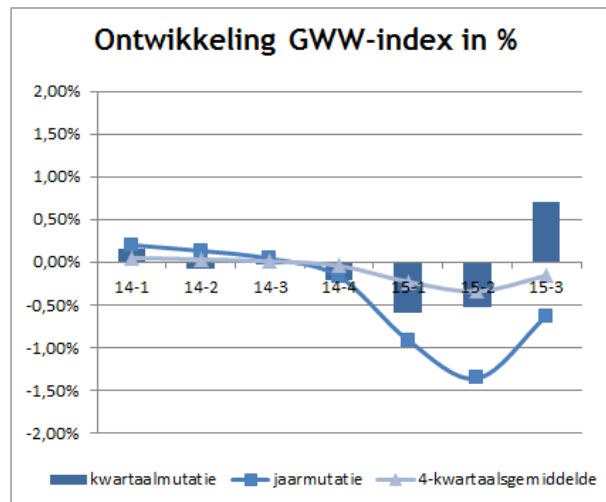
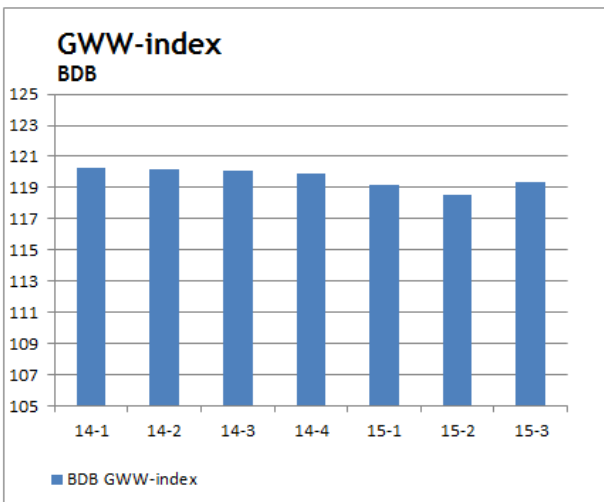
Door het grillige verloop van de Residex ligt het niet voor de hand om grondprijzen te indexeren met de Residex. In de dagelijkse praktijk zal dit namelijk leiden tot onwerkbaar situaties, zowel intern (het ene jaar forse winsten en het andere jaar een fors beslag op het weerstandsvermogen) als extern (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 stijging zien van circa 0,71%. De jaarmutatie bedraagt circa -0,63%. Na een prijsdaling gedurende een aantal kwartalen is er nu weer een stijging. Dit komt doordat materiaalkosten weer stijgende zijn. Te samen met een reeds eerder ingezette prijsstijging van arbeidskosten, leidt dat tot een bouwkostenstijging. Door de lage olieprijs zal de index voorlopig niet hard stijgen, zo is de verwachting (BDB, 2015).

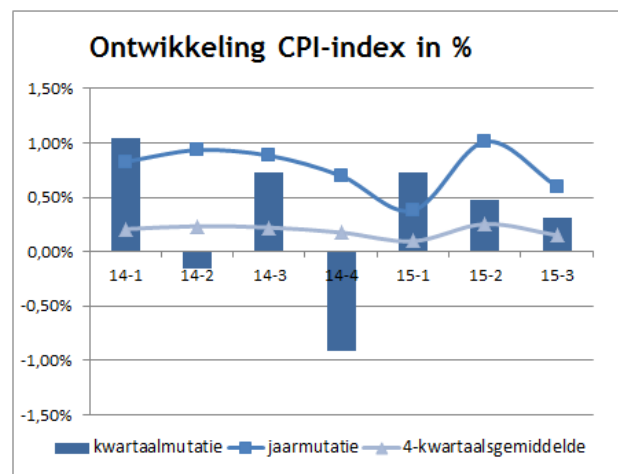
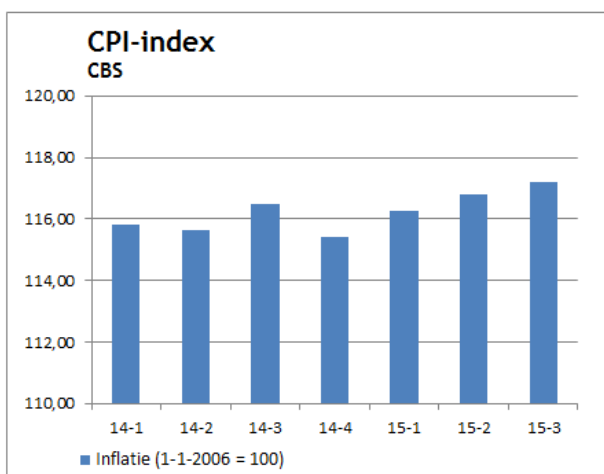
De BDB marktindicator, die laat zien hoe aanbestedingsprijzen zich verhouden tot de bouwrijzen in de grond-, weg en waterbouw, laat zien dat aanbestedingsvoordelen ook hier aan het verdampen zijn, net als in de woningbouwmarkt.



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 0,32%. Inmiddels is er sprake van een inflatiestijging gedurende drie kwartalen achter elkaar. Het gemiddelde inflatieniveau ligt echter nog altijd op een laag niveau, te weten circa 0,6% op jaarbasis (langjarig gemiddelde circa 2,0% per jaar).

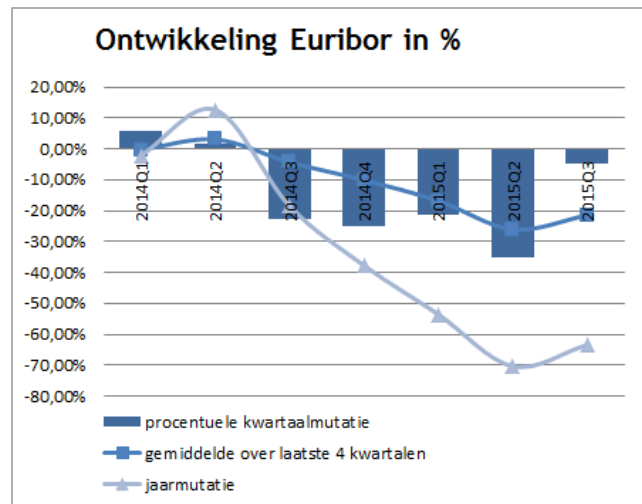
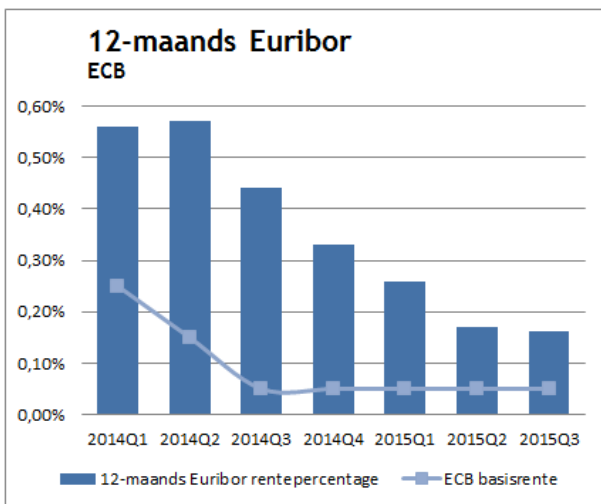


Metafoor, data is afkomstig van CBS

RENTE

Kortlopende rente

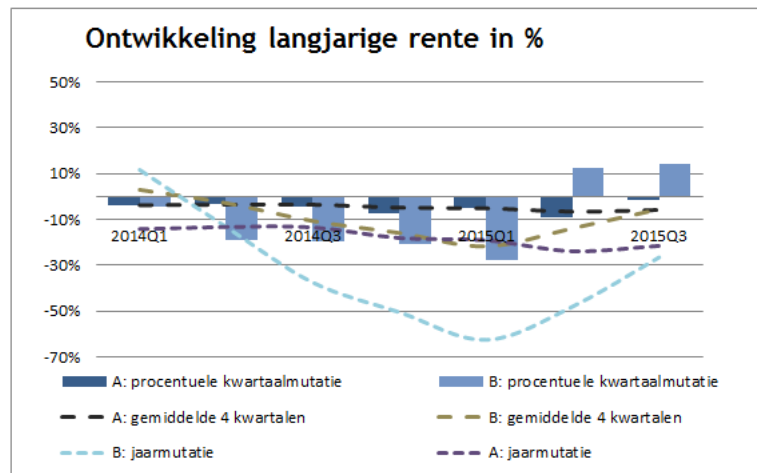
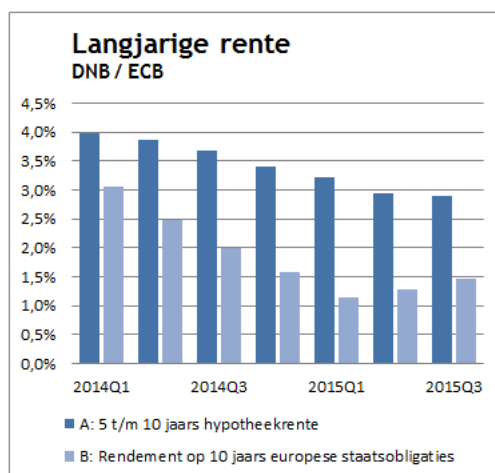
De 12-maands Euribor – de rente die de grote banken hanteren bij het uitlenen van geld – is het afgelopen kwartaal nog verder gedaald en wederom is er een record gebroken: het rentepercentage bedraagt 0,16% (DNB & ECB, 2015). Voor sommige looptijden is de Euribor-rente inmiddels zelfs negatief! De rente 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 herfinancieringsrente¹ 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 voor het tweede achtereenvolgende kwartaal gestegen. De rente bevindt zich nog altijd op een historisch laag niveau van circa 1,47%. 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 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

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 die aan veranderingen onderhevig is, er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

Uit deze publicatie mag worden geciteerd onder vermelding van bron.