

# Kwartaalbericht grondexploitaties 2016 Q3

**Datum** : 30 november 2016

**Onderwerp** : Kwartaalbericht grondexploitaties 2016 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**.

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

Opbrengsten					
element	gewogen gemiddelde		kwartaalmutatie = '16Q2-'16Q3	jaarmutatie	
	na 2e kwartaal	na 3e kwartaal		= '15Q3-'16Q3	prognose 2016
NVM huizenprijs (m2/gbo)	€ 2.102	€ 2.117	0,68%	4,01%	circa 4%
IGG bouwkostenindex	116,67	116,96	0,24%	1,72%	circa 1,5%
IGG aanbestedingsindex	116,20	117,65	1,24%	4,67%	circa 4%
<b>Metafoor Residex</b>	<b>81,39</b>	<b>77,04</b>	<b>-5,34%</b>	<b>-0,64%</b>	<b>circa 3%</b>
Kosten					
element	index		kwartaalmutatie = '16Q2-'16Q3	jaarmutatie	
	na 2e kwartaal	na 3e kwartaal		= '15Q3-'16Q3	prognose 2016
BDB kosten GWW	118,38	119,17	0,67%	-0,16%	circa 0,75%
CBS Inflatie	116,90	117,26	0,31%	0,07%	circa 0,9%
Rente					
looptijd in jaren	rentepercentage		kwartaalmutatie = '16Q2-'16Q3	jaarmutatie	
	na 2e kwartaal	na 3e kwartaal		= '15Q3-'16Q3	prognose 2016
ECB rente 12-maands Euribor	-0,02%	-0,05%	150,00%	-133,54%	circa 0,10%
DNB / ECB rente 10 jaar	0,94%	0,66%	-29,79%	-55,10%	circa 1,2%

N.B. de laatste kolom van bovenstaande tabel betreft een prognose voor 2016 die we in de Outlook Grondexploitaties 2016 hebben afgegeven (december 2015).

Het derde kwartaal van 2016 kent gelijk aan de voorgaande kwartalen een toename van het aantal woningtransacties<sup>1</sup>. Het aantal woningverkoop in het derde kwartaal van 2016 is ten opzichte van het derde kwartaal 2015 met 15% toegenomen. Het beschikbare aanbod woningen daalt sterk, maar liefst met 24% ten opzichte van het derde kwartaal van 2015. Hierbij is sprake van sterke regionale verschillen. Zeer sterke prijsstijgingen zijn in Noordelijk Randstad, Utrecht en Groningen zichtbaar. In landelijke en perifere gemeenten blijven forse prijsstijgingen uit.

De woningbouwkosten zijn in het derde kwartaal van 2016 licht gestegen. De aanbestedingsindex, die de markteffecten bij aanbestedingen aangeeft, heeft wederom een aanzienlijke stijging ondergaan en heeft de bouwkostenindex gekruist. In plaats van het bieden van kortingen rekenen bouwers weer met hogere bouwrisico's en winstpremies. Vanaf nu vallen aanbestedingen hoger uit dan de feitelijk gecalculeerde bouwkosten.

Als gevolg van de sterk stijgende bouwkosten, met name als gevolg van het markteffect, in combinatie met de minder snel stijgende woningprijzen per m<sup>2</sup>, daalt de Residex dit kwartaal. Per 1 oktober 2016 bedraagt het indexcijfer van de **Metafoor Residex: 77,04; een daling van circa 5,34%** 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 bouwkostenindex grond-, weg- en waterbouw (GWW) laat een relatief grote stijging zien in het derde kwartaal. De kwartaalmutatie is in Q3 uitgekomen op circa 0,67%. Dit komt met name door een stijging van grondstof- en materiaalprijzen. Op jaarbasis is nog altijd sprake van een prijsdaling.

De inflatie is ten opzichte van het vorige kwartaal gestegen met circa 0,31%. Het gemiddelde inflatieniveau ligt echter nog altijd op een historisch laag niveau, te weten circa 0,07% op jaarbasis. De lage inflatie is met name te wijten aan de (negatieve) prijsontwikkeling van brandstoffen, vliegtickets en kleding.

De rentestand op kortlopend krediet (Euribor 1 jaar) begeeft zich nog altijd onder het 0 niveau. De ECB heeft de herfinancieringsrente<sup>2</sup> sinds maart 2016 naar 0,00% bijgesteld. De langlopende rente (10 jaar) en de hypotheekrente bevinden zich op een historisch laag niveau.

---

<sup>1</sup> De NVM-makelaars hebben in het 2de kwartaal 2016 een nieuw verkooprecord geboekt. Er zijn ruim 42.800 bestaande koopwoningen verkocht in een kwartaal tijd (totale markt: 55.500 woningen). Het aantal transacties op jaarbasis is hiermee uitgekomen op ruim 153.000 woningen (totale bestaande koopwoningmarkt naar schatting 199.000 woningen). Het oude NVM-record uit de eerste helft van 2006 is daarmee uit de boeken;

<sup>2</sup> ECB herfinancieringsrente: is de rente die banken betalen bij de Europese Centrale Bank. De depositorente van de ECB (de rente die kredietinstelling ontvangen voor het "overnight" stalen van gelden bij de ECB is -,04%.

## OPBRENGSTEN

### Woningprijsontwikkeling

Het derde kwartaal van 2016 kent in navolging van de vorige kwartalen; een toename van het aantal woningtransacties, stijgende vierkante meter- en woningprijzen, verkorte looptijden van woningverkopten en een dalend aanbod van te koop staande woningen.

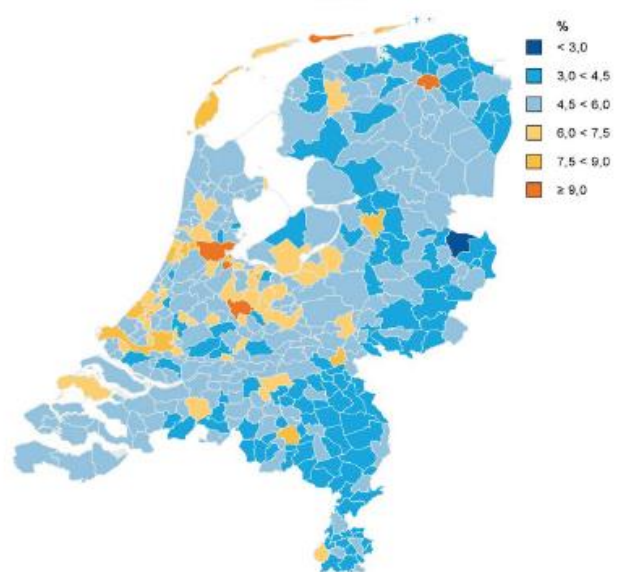
Op de totale bestaande koopwoningmarkt zijn in het derde kwartaal van 2016 circa 53.000 woningen verkocht volgens de NVM. Het aantal woningverkopten in het derde kwartaal van 2016 is hiermee ten opzichte van het derde kwartaal 2015 met 15% toegenomen. Het groeiend aantal transacties zet zich daarmee onverminderd voort. Opvallend is dat in enkele landelijke regio's (Culemborg, Kop van Overijssel) het aantal transacties in vergelijking met een jaar geleden sterk is toegenomen (+50%). In tegenstelling hierop is het aantal transacties in Utrecht (+3%) nauwelijks toegenomen en in Amsterdam (-13%) en Groningen (-9%) zelfs gedaald.

De Nederlandse koopwoningmarkt kent dan ook een duidelijke tweedeling. Enerzijds zijn er hoog dynamische regio's met een verkopersmarkt (Amsterdam, Utrecht) en anderzijds zijn er regio's waarbij de koper nog ruime keuzemogelijkheden heeft, woningprijzen beperkt toenemen en verkooptijden nog relatief lang zijn (Noord-Oost Groningen). De situatie in de Noordelijke Randstad begint zorgelijk te worden en wordt gekenmerkt door bovenmatige prijsstijgingen. Zichtbaar is dat niet enkel meer in Amsterdam maar ook in meerdere randgemeenten (Weesp, Diemen) een vergelijkbare marktdruk ontstaat. Dit resulteert in een situatie waarbij de betaalbaarheid van woningen in de Noordelijke Randstad onder druk komt te staan. De zichtbare ontwikkeling van toenemende regionale en lokale verschillen ten aanzien van het woningmarktherstel is daarmee ook in het derde kwartaal van 2016 wederom zichtbaar.

De voornaamste drijvende kracht achter de groeiende woningmarkt is de op gang gekomen doorstroming, de lage hypotheekrente en de daaruit relatief lage woonlasten, waarmee de betaalbaarheid van woningen wordt gestimuleerd. De vraag naar woningen wordt daarbij bevorderd door de economische ontwikkelingen en een hoog vertrouwen in de woningmarkt. De Nederlandse economie ontwikkelt zich relatief gunstig, zo nemen de binnenlandse bestedingen toe, investeringen groeien en het economische herstel is zichtbaar op de arbeidsmarkt. De werkloosheid is in de afgelopen maanden gedaald.

De marktliquiditeit, het aantal verkochte woningen ten opzichte van het totale aantal te koop staande woningen, wordt onderzocht door Calcasa en geeft de situatie op de woningmarkt weer. Uit de figuur (Calcasa) blijkt dat het percentage verkochte woningen ten opzichte van het totale aantal te koop staande koopwoningen in de Randstad hoger ligt dan in de landelijke gemeenten. De gemeenten Amsterdam en Utrecht kennen een hoge marktliquiditeit, de gemeente Tubbergen kent de laagste marktliquiditeit

De landelijke gemiddelde transactieprijs van woningen is met circa 7,4% gestegen ten opzichte van één jaar geleden. De stijging van de prijsontwikkeling is volgens de NVM bij de goedkoopste woningtypen harder dan bij de duurdere woningtypen. De transactieprijs ligt gemiddeld gezien nog circa 6% onder het niveau van voor de



crisis, maar is alweer met 16% toegenomen sinds het dieptepunt van de crisis. De jaarmutatatie ten aanzien van de transactieprijs per vierkante meter bedraagt 6%. Hierbij blijkt sprake van een grotere stijging bij appartementen en een lichtere stijging bij twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.

Door de sterke dynamiek op de markt daalt het beschikbare aanbod versneld. Ten opzichte van het derde kwartaal van 2015 is het aanbod gedaald met 24%. In vergelijking met het vorige kwartaal bedraagt de daling 9%. De uitschieter wat betreft woningtypen zijn de appartementen, in een jaar tijd is sprake van een daling van 38% van het aantal te koop staande woningen (NVM Q3). Bij de daling van het aanbod zijn ook sterke regionale verschillen zichtbaar. In Amsterdam, Utrecht en Groningen (stad) is het beschikbare aanbod gedaald met 40% tot wel 46% (NVM Q3). In Noord-Oost Groningen is daarentegen het beschikbare aanbod juist gestegen.

Het beperkte aanbod en de stijgende woningprijzen hebben een toenemende marktdruk in de centrumsteden en randgemeenten tot gevolg. Inmiddels neemt het aantal woningen dat verkocht wordt boven de vraagprijs fors toe. 15% van de verkochte woningen is verkocht voor meer dan de vraagprijs, en 12% wordt voor de daadwerkelijke vraagprijs verkocht (NVM Q3).

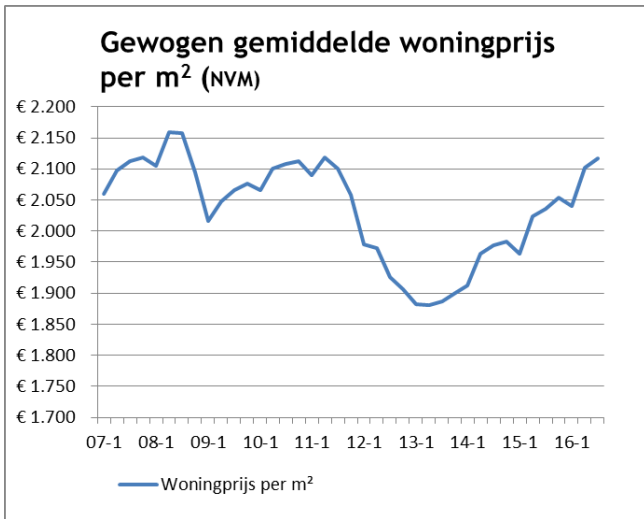
Opvallend is de sterke daling van het aantal beschikbare nieuwbouwwoningen (Dynamis Q3). Bij het in de verkoop zetten van de nieuwbouwwoningen, worden deze veelal direct onder optie verkocht. De prijzen van nieuwbouwwoningen stijgen in een rap tempo. Ten opzichte van vorig jaar zijn nieuwbouwwoningen 15% duurder geworden (NVM). Oorzaken voor toegenomen marktdruk en de prijsstijging van nieuwbouwwoningen zijn volgens de NVM onder andere gelegen in de bestaande krapte op de woningmarkt, een tekort aan nieuwbouwwoningen en de focus van nieuwbouw die gericht is op doorstroom.

De verwachting is dat de marktdruk op korte termijn grotendeels ongewijzigd zal blijven, deze zal zelfs in de Noordelijke Randstad nog verder toenemen. Op basis van het aantal aangevraagde bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen blijkt dat het aantal vergunningen voor nieuwbouw in 2016 lager uit zal komen dan in 2015 (Dynamis). Het EIB prognosticeerde voor het jaar 2016 een totaal van ongeveer 80.000 bouwvergunningen. De verwachting (Q3) die door Dynamis wordt geschetst is 45.000 – 60.000 bouwvergunningen voor het gehele jaar 2016. Op basis van de toegenomen vraag naar woningen in 2016 ten opzichte van 2015 was de verwachting van het EIB gegrond. Uit het aantal verstrekte bouwvergunningen blijkt echter dat op korte termijn onvoldoende aanbod tot ontwikkeling kan worden gebracht om aan de vraag te voldoen. De beperkte uitbreiding van de woningvoorraad zal gevolgen hebben voor de verdere prijsvorming van woningen op de markt. De schaarste zal in de regio's met een verkopersmarkt nog verder toenemen, waardoor bovenmatige prijsstijgingen (in de Noordelijke Randstad) eerder regelmaat dan uitzondering zullen zijn.

Resumerend vertoont het derde kwartaal van 2016 op de woningmarkt:

- een toenemende prijsontwikkeling;
- een toenemend aantal woningtransacties;
- en een dalend woningaanbod.

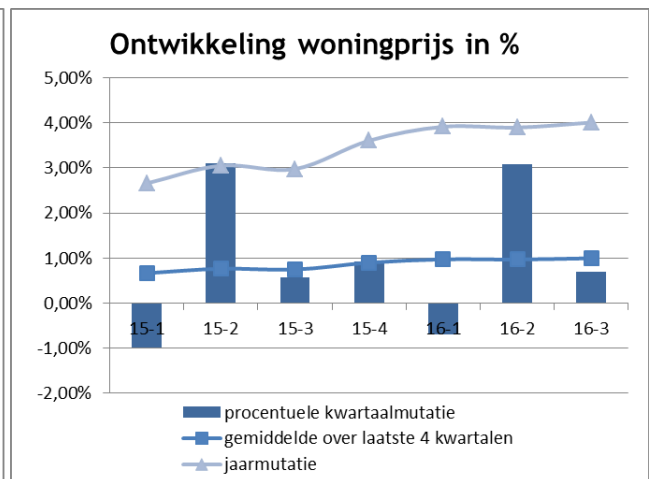
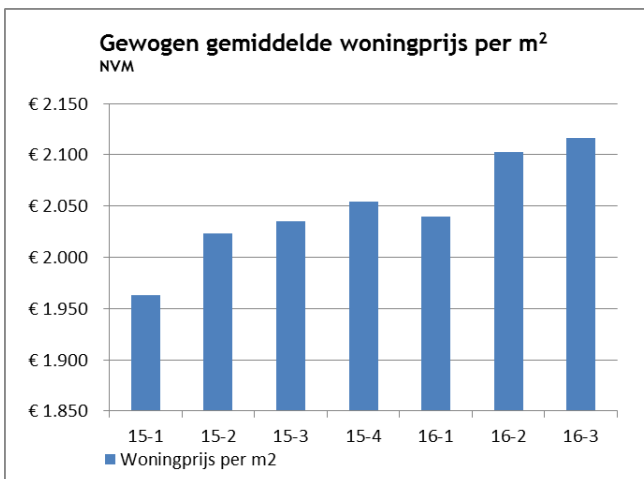
Toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt worden mede ingegeven door ontwikkelingen in de (wereld)economie. De afgelopen periode zijn er diverse economische en politieke gebeurtenissen in Europa voorgevallen, die zich kunnen uiten in het consumentenvertrouwen en daarmee op de woningmarkt. Ook een mogelijke verzwakking van de wereldhandel en de recente presidentsverkiezingen in de Verenigde Staten kunnen een risico vormen. Daarnaast kan een internationale crisis, zoals de vluchtelingenproblematiek, een rol spelen. Onzekere factoren die in eigen land van invloed op de woningmarkt zijn, zijn: striktere regels ten aanzien van hypotheek en een aanzienlijke hoeveelheid (nog) onder water staande hypotheek.



In de 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 na een lichte daling in het eerste kwartaal, in het tweede en derde kwartaal van 2016 weer stijgende is. De grafiek rechtsonder brengt de mutatie op verschillende wijzen in beeld.



Metafoor, data afkomstig van NVM

## Woningbouwkosten

In het derde kwartaal van 2016 zijn de bouwkosten van nieuwbouwwoningen gestegen met 0,24%. De stijging ten opzichte van vorig jaar is circa 1,72% en ligt daarmee onder het langjarige gemiddelde inflatieniveau.

### Trends en ontwikkelingen

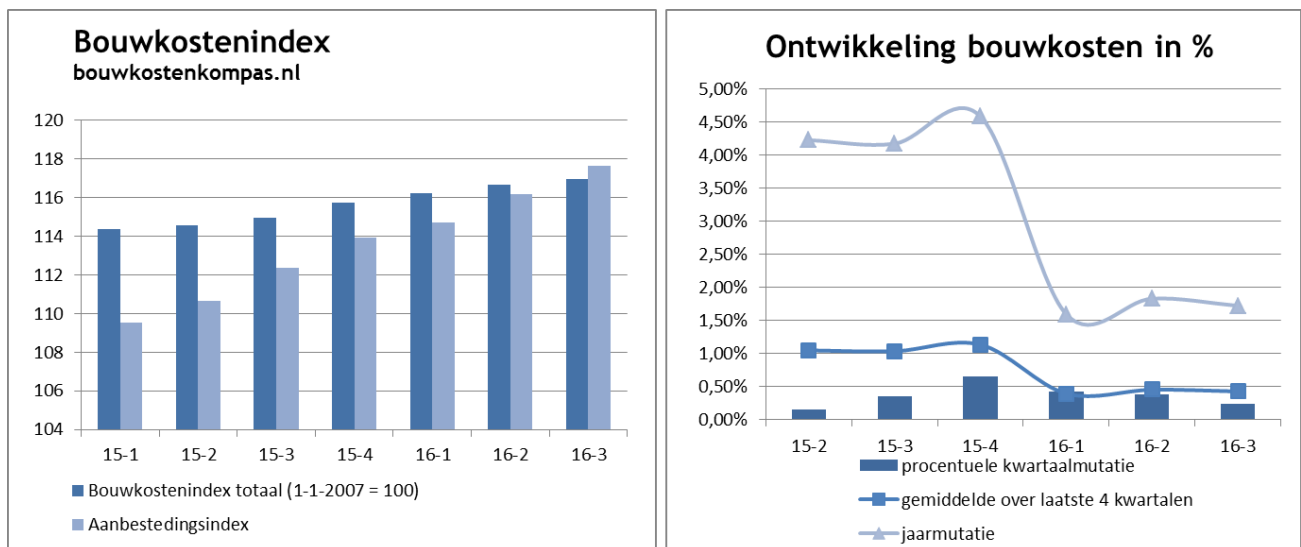
Gemeenten en bouwers wijzen naar elkaar wanneer het gaat om het tekort van de nieuwbouwproductie. Ondertussen stagneert de nieuwbouw. Plannen voor de middellange termijn zijn nog niet voldoende uitgewerkt. Men vreest een tekort aan woningen op de korte en middellange termijn, gezien de demografische ontwikkelingen.

### Aanbestedingsindex

De aanbestedingsindex van woningbouwkosten heeft de bouwkostenindex gekruist. De aanbestedingsindex is in het laatste kwartaal gestegen met 1,24%. Het afgelopen jaar is sprake geweest van een stijging van 4,67%. Vanaf dit moment vallen aanbestedingen van woningbouw duurder uit dan de geraamde aanneemsom. Inschrijvers voor bouwopdrachten rekenen met méér opslagen voor winst & risico en rekenen met hogere eenheidsprijzen. Dit geldt met name in gebieden waar sprake is van grote behoefte, met name in de Randstedelijke regio's.

In de onderstaande figuur (links) is zichtbaar hoe de staaf van de bouwkostenindex en de staaf van de aanbestedingsindex elkaar gekruist hebben. De verklaring daarvoor is de aantrekkende vraag, waardoor de aanbestedingsvoordelen verdwijnen.

Het lijkt erop dat bouwkostenstijgingen, die eerder te boek stonden als incidentele markteffecten een structureler karakter krijgen. Het hanteren van bijvoorbeeld een hogere winst & risico percentage en opslagen boven de directe kosten is weer gangbaar.

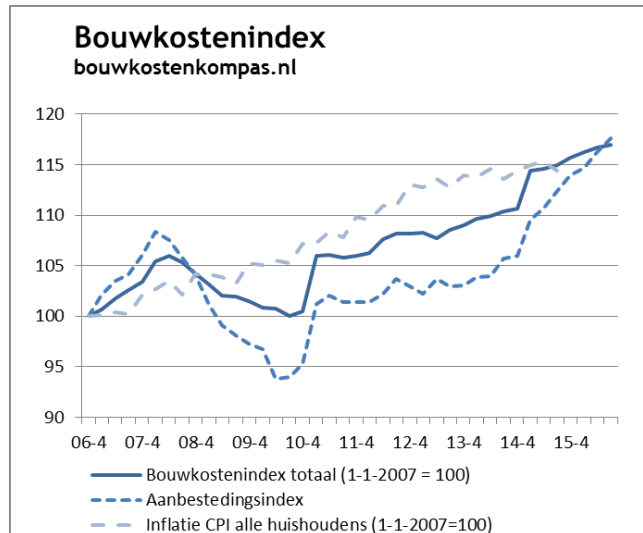


Metafoor, data afkomstig van Bouwkostenkompas.nl / IGG

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 grondstofprijzen en flexibeler wordende arbeid. Daarnaast hebben nieuwe, goedkopere bouwvormen - zoals bijvoorbeeld het modulair bouwen en 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 grafiek toont de vraaguitval van de aanbestedingsindex in de crisisjaren. Na enkele jaren waarin de aanbestedingsindex relatief stabiel was, is op dit moment de aanbestedingsindex aanzienlijk stijgende en heeft deze de structurele bouwkostenindex gekruist.

Metafoor, data afkomstig van Bouwkostenkompas.nl / IGG



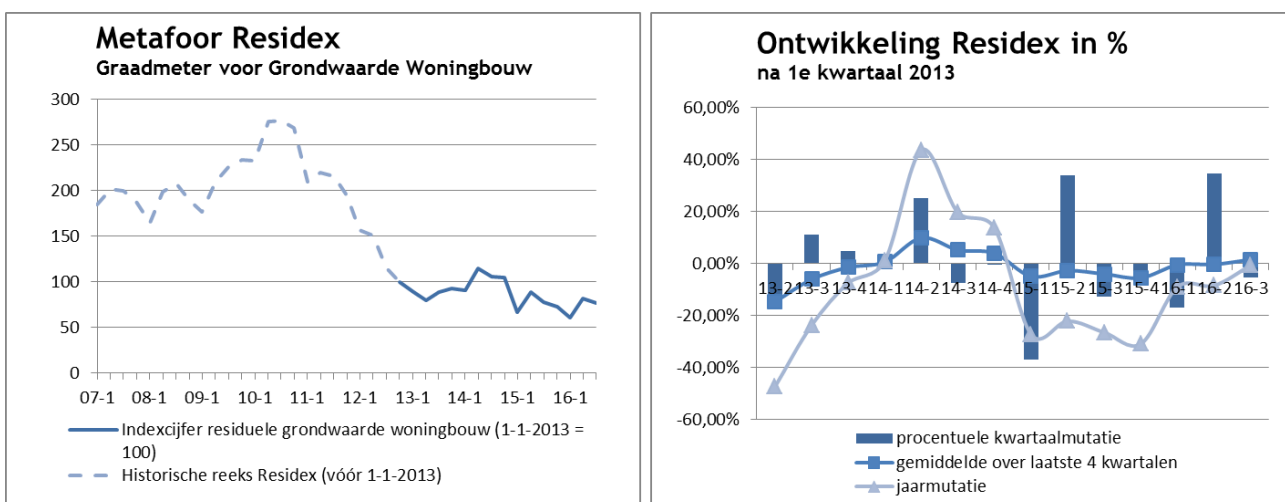
## Metafoor Residex: Graadmeter voor Grondwaarde Woningbouw

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 aanbestedingsindex in combinatie met de wat minder snel stijgende woningprijzen leidt tot een licht dalende Residex in dit kwartaal. Per 1 oktober 2016 bedraagt het indexcijfer van de **Metafoor Residex: 77,04; een daling van circa 5,34%** ten opzichte van het vorige kwartaal.

Om deze grondwaarde in perspectief te plaatsen is de historie van de indexreeks geconstrueerd op basis van 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 ook snel, waardoor een constante stijging niet aan de orde is.



Metafoor Residex

### Trends en ontwikkelingen grondwaarde woningbouw

Er zou een structureel tekort zijn van circa 200.000 woningen, als gevolg van een te beperkte bouwstroom in de periode 2010 – 2016. Men voorziet in de periode tot 2040 een groei van het aantal huishoudens met 1,0 miljoen. Daarnaast zou er een vervangingsopgave zijn van 600.000 woningen. Dit vraagt om een gemiddelde jaarlijkse productie van circa 65.000 woningen per jaar.

Volgens Rabobank, Bouwend Nederland en Dynamis (2016) ontstaat de schaarste vooral door de 'Monopoliepositie' van de gemeenten op de grondmarkt, gekenmerkt door:

- het beperkt aanbieden van bouw kavels;
- het stellen van hoge eisen aan de kwaliteit van de bouw en de ruimtelijk ordening;
- het voeren van grondpolitiek.

Daarnaast zou er sprake zijn van een capaciteitstekort bij gemeenten, waardoor de bouw kavelproductie stopt. Aan de andere kant blijven bouwende partijen ook achter. Zij vragen minder bouwvergunningen aan als gevolg van risicomijdend gedrag en een tekort aan personeel, al is er in het laatste kwartaal een opleving



in het aantal afgegeven bouwvergunningen na twee kwartalen waar juist minder vergunningen waren afgegeven (CBS, 2016).

De schaarste van het aanbod van (nieuwbouw) woningen zou een grondprijs opdrijvend effect hebben. Bouwende partijen klagen over te hoge grondprijzen. Echter, gemiddeld genomen stijgen grondprijzen van gemeenten niet heel snel in goede tijden en dalen ze niet snel in mindere tijden. Dat is nu niet anders, uitzonderingen daar gelaten (grote steden). De gemiddelde transactieprijs-index van woningbouwkavels, bijgehouden door het Kadaster, bevestigt dit beeld. Deze laat een stabiel beeld zien van de prijs van een bouwkaavel in 2015 en 2016.

Een mogelijke redenatie van de stabiele grondprijzen is dat gemeenten vertraagd reageren op marktontwikkelingen. Dit komt omdat:

- ze vasthouden aan bestaande routines;
- grote fluctuaties in prijs moeilijk politiek kunnen verantwoorden;
- gemeenten risicomijdend gedrag vertonen (mede ingegeven door de commissie BBV).

Er zijn uitschieters, zoals in de grote steden. Hier zijn met name starters de dupe van.

**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.

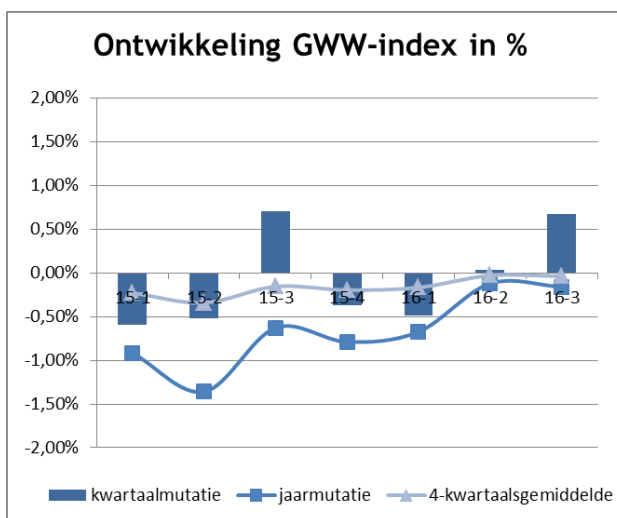
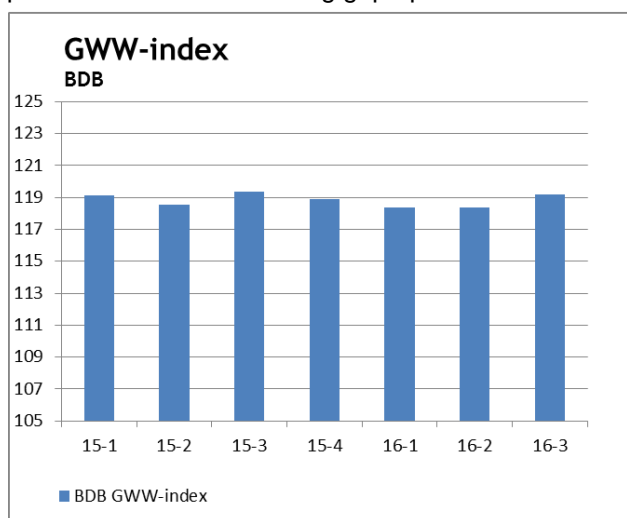
Door het grillige verloop van de Residex ligt het niet voor de hand om grondprijzen te indexeren met de Residex. In de dagelijkse praktijk zal dit namelijk leiden tot onwerkbaar situaties, zowel intern (het ene jaar forse winsten en het andere jaar een fors beslag op het weerstandsvermogen) als extern (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.

## KOSTEN

### Kosten grond-, weg en waterbouw

De ontwikkeling van het BDB-indexcijfer voor GWW-werkzaamheden laat een stijging zien van circa 0,67% ten opzichte van het voorgaande kwartaal. De jaarmutatie bedraagt circa -0,16%. De prijsontwikkelingen binnen de GWW-sector worden sterk beïnvloed door markteffecten en loon- en materiaalkosten. Waar in de eerste twee kwartalen van 2016 sprake was van een lichte daling, is in het afgelopen kwartaal sprake van een lichte stijging (BDB, 2016). In verhouding tot de andere branches binnen de bouwsector, woning- en utiliteitsbouw, blijven de ontwikkelingen binnen de GWW-sector achter. Reden hiervoor is dat overheden afgelopen jaar minder hebben geïnvesteerd.

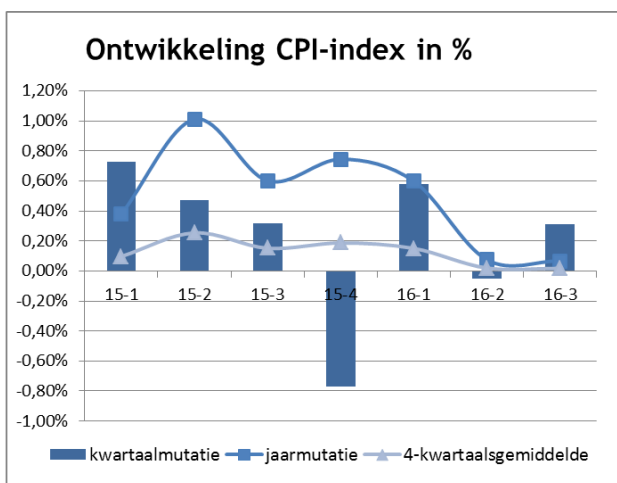
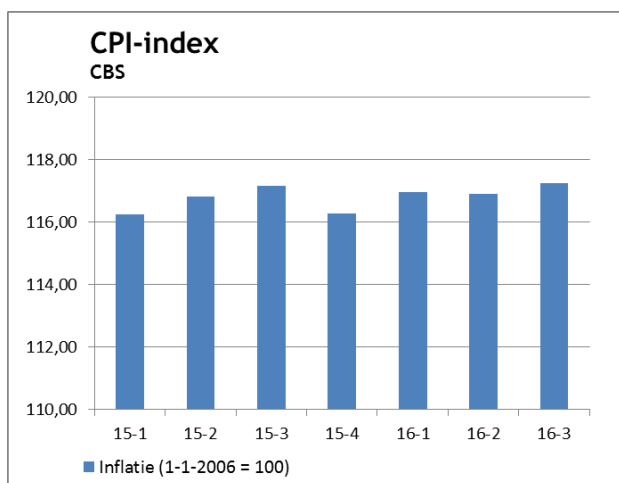
De financiële positie van de GWW-sector blijft onder druk staan. Dit komt voort uit verslechterde marges binnen de sector. Hierbij ligt het probleem voornamelijk aan de kostenkant. In de periode tussen 2009 en 2014 zijn de kosten met liefst 7,9% gestegen. Kosten die voornamelijk zijn ontstaan door gestegen personeelskosten en weinig grip op de kosten van uitbesteed werk.



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 0,31%. Het gemiddelde inflatieniveau ligt nog altijd op een (zeer) laag niveau, te weten circa 0,07% op jaarbasis (langjarig gemiddelde circa 2,0% per jaar). De lage inflatie is met name te wijten aan de (negatieve) prijsontwikkeling van brandstoffen, vliegtickets en kleding.

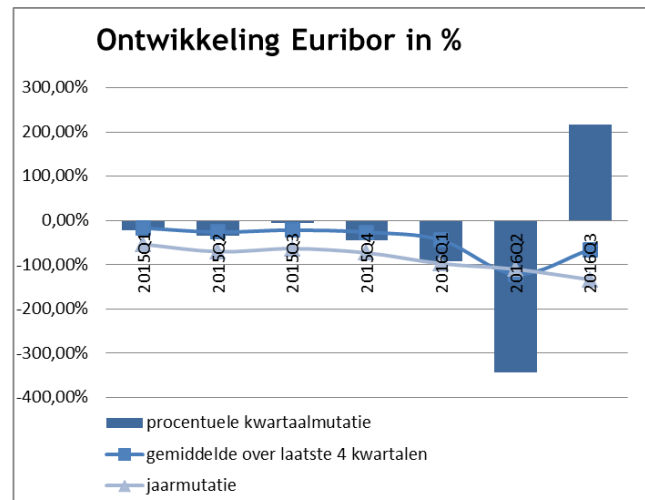
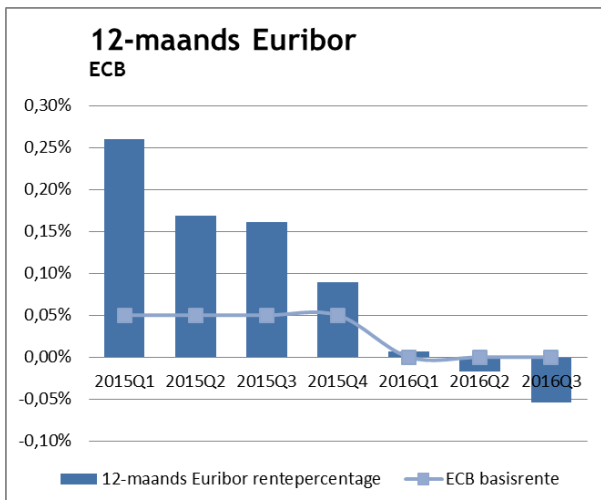


Metafoor, data is afkomstig van het CBS

## RENTE

### Kortlopende rente

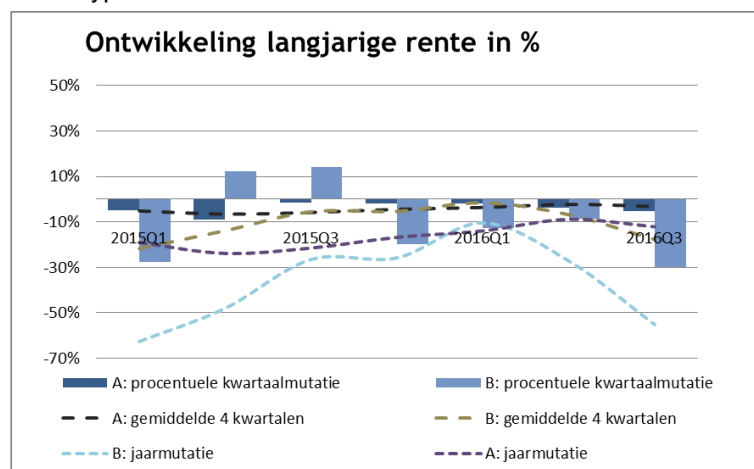
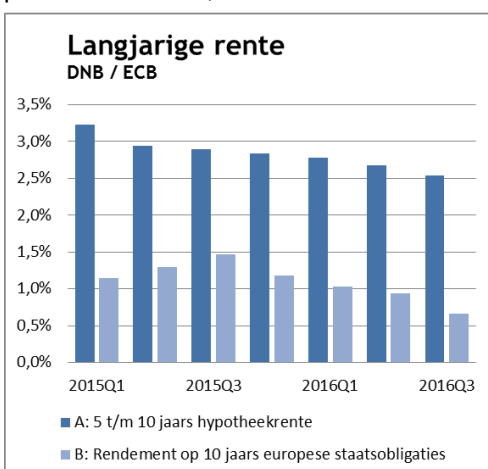
De 12-maands Euribor – de rente die de banken onderling hanteren bij het lenen van geld – is het afgelopen kwartaal nog verder gedaald en wederom is er een record gebroken: het rentepercentage bedraagt slechts -0,054% (DNB & ECB, 2016). De rente is zo laag door het ingezette beleid van de ECB om veel geld in omloop te brengen (kwantitatieve verruiming) ten behoeve van een gewenste economische groei en sturing op hogere inflatie. De Raad van Bestuur van de ECB heeft de herfinancieringsrente<sup>3</sup> sinds maart 2016, naar 0,00% bijgesteld om de aanhoudende lage inflatie in het Eurogebied van een impuls te voorzien.



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 net als in voorgaande kwartalen van 2016 gedaald. De rente is naar een niveau van 0,66% gedaald en bevindt zich daarmee onder het laagste niveau dat werd bereikt in het eerste kwartaal van 2015. De hypotheekrente is ook dit kwartaal gedaald. Sinds het eerste kwartaal van 2013 is een stijgende hypotheekrente niet meer waargenomen. Of de tendens van een dalende hypotheekrente doorzet is gezien de recente internationale ontwikkelingen afwachten. Het gat tussen het rendement op 10-jaars staatsobligaties en de hypotheekrente is ongeveer gelijk gebleven aan het vorige kwartaal. Hypotheekverstrekkers proberen de risico-opslag / brutomarge in stand te houden gezien het aanhoudende risico op bestaande hypotheekrenten maar hebben te maken met toegenomen concurrentie van o.a. pensioenfondsen, verzekeraars en buitenlandse hypotheekverstrekkers.



Metafoor, data is afkomstig van DNB & ECB

<sup>3</sup> ECB herfinancieringsrente: is de rente die banken betalen bij de Europese Centrale Bank

## VERANTWOORDING

### Opbrengsten

- Woningprijsontwikkeling: analyse woningmarkt van de bestaande koopwoningen (NVM).
- Economische ontwikkelingen en vooruitzichten, De Nederlandsche Bank (DNB).
- Marketview Nederlandse Woningmarkt Q3 (CBRE)
- Sprekende Cijfers – Woningmarkten Q3 (Dynamis)
- The WOX Quarterly Q3 2016 – (Calcasa)
- Oplevering nieuwbouwwoningen, Monitor Nieuwe Woningen (MNW).
- Rabobank – Woningmarkt blijft in stroomversnelling
- Grondposities & grondwaarde, Grondposities bij gemeenten, eind 2015, augustus 2016 (Deloitte)
- 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.
- 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 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.

### Kosten

- 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).
- Bevolkingsprognose, huishoudenontwikkeling: CBS
- Cijfers en trends (bouw), 2016: Rabobank

### 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 vier kwartalen

De eerste drie reeksen geven inzicht in de momentopname, en het gemiddelde over de laatste vier 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 vier kwartalen

Kalenderjaarmutatieprognose: verwachte verandering tussen 1 januari en 31 december

Jaargemiddeldepercentage: Het gemiddelde van gepresenteerde mutaties in één jaar.

Gemiddelde over de laatste vier 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 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.