

Kwartaalbericht grondexploitatie 2016 Q4

Datum : 1 maart 2017

Onderwerp : Kwartaalbericht grondexploitatie 2016 Q4

INLEIDING

In het kwartaalbericht grondexploitatie presenteren wij de belangrijkste kwartaalcijfers met betrekking tot gebiedsontwikkeling en grondexploitatie. 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 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

Opbrengsten					
element	gewogen gemiddelde		kwartaalmutatie = '16Q3-'16Q4	jaarmutatie	
	na 3e kwartaal	na 4e kwartaal		= '15Q4-'16Q4	prognose 2016
NVM huizenprijs (m2/gbo)	€ 2.123	€ 2.157	1,57%	5,00%	circa 4%
IGG bouwkostenindex	116,96	117,49	0,46%	1,52%	circa 1,5%
IGG aanbestedingsindex	117,65	119,00	1,15%	4,44%	circa 4%
Metafoor Residex	79,77	86,50	8,43%	19,04%	circa 3%
Kosten					
element	index		kwartaalmutatie = '16Q3-'16Q4	jaarmutatie	
	na 3e kwartaal	na 4e kwartaal		= '15Q4-'16Q4	prognose 2016
BDB kosten GWW	119,17	119,44	0,22%	0,43%	circa 0,75%
CBS Inflatie	117,26	117,42	0,14%	0,98%	circa 0,9%
Rente					
looptijd in jaren	rentepercentage		kwartaalmutatie = '16Q3-'16Q4	jaarmutatie	
	na 3e kwartaal	na 4e kwartaal		= '15Q4-'16Q4	prognose 2016
ECB rente 12-maands Euribor	-0,05%	-0,07%	-37,04%	-183,15%	circa 0,10%
DNB / ECB rente 10 jaar	0,66%	1,10%	66,67%	-6,78%	circa 1,2%

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

Het vierde kwartaal van 2016 kent gelijk aan de voorgaande kwartalen een toename van het aantal woningtransacties. Het aantal woningverkopen in het vierde kwartaal van 2016 is ten opzichte van het vierde kwartaal 2015 met 15% toegenomen. Het beschikbare aanbod woningen daalt met 28% ten opzichte van een jaar geleden sterk. De landelijke gemiddelde transactieprijs is in het afgelopen jaar met 5% toegenomen. Uitschieter hierbij is Amsterdam met een stijging van maar liefst 23%.

De woningbouwkosten zijn in het vierde kwartaal van 2016 licht gestegen. De aanbestedingsindex, die de markteffecten bij aanbestedingen aangeeft, laat wederom een aanzienlijke stijging zien nadat de index de bouwkostenindex heeft gekruist in het vorige kwartaal. In plaats van het bieden van kortingen rekenen bouwers weer met hogere opslagen voor bouwrisico's en winstpremies.

De relatief hard stijgende woningprijzen per m² in combinatie met de wat minder snel stijgende woningbouw kosten leidt tot een stijgende Residex in dit kwartaal. Per 1 januari 2017 bedraagt het indexcijfer van de **Metafoor Residex: 86,50; een stijging van circa 8,43%** 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). Dit betekent dat gemeenten hogere (residuele) grondwaarden kunnen vragen als gevolg van de stijgende VON prijzen en daarbij achterblijvende stichtingskosten.

De bouwkostenindex grond-, weg- en waterbouw (GWW) laat een kleine stijging zien in het vierde kwartaal. De kwartaalmutatie is in Q4 uitgekomen op circa 0,22%. Dit komt door een verdere stijging van grondstof- en materiaalprijzen. De jaarmutatie bedraagt 0,43%.

De inflatie is ten opzichte van het vorige kwartaal gestegen met circa 0,14% en ten opzichte van vorig jaar met 0,98%. Het gemiddelde inflatieniveau in 2016 is uitgekomen op 0,30% Dit is een historisch laag niveau. Alleen in 1986 en 1987 lag het niveau nog lager. De lage inflatie is met name te wijten aan de (negatieve) prijsontwikkeling van consumentenproducten en elektriciteit.

De rentestand op kortlopend krediet (Euribor 1 jaar) begeeft zich nog altijd onder het 0 niveau. De ECB heeft de herfinancieringsrente¹ sinds maart 2016 naar 0,00% bijgesteld. De langlopende rente (10 jaar) en de hypotheekrente bevinden zich op een historisch laag niveau, hoewel gedurende het vierde kwartaal een lichte stijging was waar te nemen.

¹ 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" staven van gelden bij de ECB is -,04%.

OPBRENGSTEN

Woningprijsontwikkeling

In navolging van de eerdere kwartalen in 2016 laat ook het vierde kwartaal van 2016 een hoger aantal woningtransacties zien. Het totaal aantal woningtransacties kwam in het vierde kwartaal op 67.800 verkochte woningen volgens Dynamis (inclusief nieuwbouwwoningen). De NVM registreerde circa 45.800 verkochte woningen. Naast het hogere transactievolume is in het vierde kwartaal eveneens sprake van stijgende vierkante meter- en woningprijzen, stonden woningen minder lang te koop en was er een dalend aanbod van te koop staande woningen. De regionale verschillen blijven daarbij onverminderd groot.

Zowel de NVM als Dynamis spreken inmiddels over een driedeling in de Nederlandse woningmarkt. De NVM maakt het volgende onderscheid (tussen haakjes de driedeling van Dynamis):

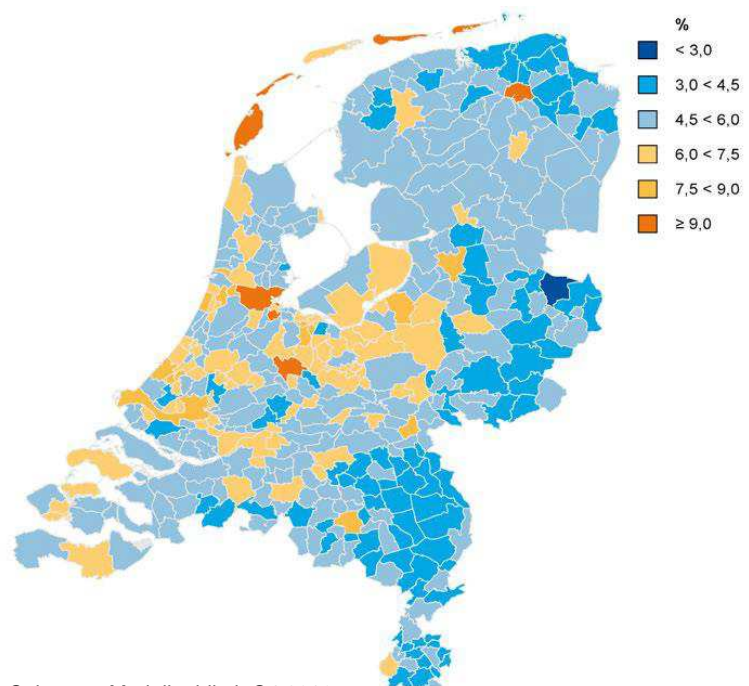
- Regio's met een kopersmarkt (*ruimere woningmarkt*)
- Regio's in evenwicht (*gelijkwaardige omstandigheden*)
- Regio's met een verkopersmarkt (*krappere woningmarkt*)

Onder regio's met een verkopersmarkt vallen onder andere de gemeenten Amsterdam en Utrecht. De woningmarkt is hier zeer krap, wat resulteert in bovenmatige prijsstijgingen.

Het aantal woningtransacties is in een jaar tijd met circa 15% toegenomen (NVM, Q4). Het groeiend aantal transacties zet zich daarmee onverminderd voort. In bijna alle gemeenten ligt het transactieaantal hoger dan in 2008. Uitzondering hierop vormen Utrecht en de regio Amsterdam. In laatstgenoemde daalde het aantal transacties afgelopen jaar met 17% dit heeft met name te maken met het verminderde aanbod, het "droog koken" van de markt. Het afgelopen kwartaal kende de provincies Gelderland, Flevoland, Overijssel en Drenthe allen een groei van het aantal transacties met meer dan 25% ten opzichte van het kwartaal een jaar geleden. De voornaamste drijvende kracht achter het hoge aantal transacties is hoofdzakelijk gelegen in de inhaalvraag in combinatie met de lage hypotheekrente. De vraag naar woningen wordt daarbij bevorderd door de gunstige economische ontwikkelingen en een groot vertrouwen in de woningmarkt. De Nederlandse economie ontwikkelt zich gunstig, zo nemen de binnenlandse bestedingen toe, investeringen groeien en het economische herstel is zichtbaar op de arbeidsmarkt.

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 het westen van Nederland hoger ligt dan in oostelijk Nederland. De gemeenten Amsterdam en Utrecht kennen een hoge marktliquiditeit, de gemeente Tubbergen kent de laagste marktliquiditeit.

Het gevolg van de sterke toename van het aantal transacties is een sterk dalend aanbod van beschikbare woningen. Het aanbod in de steden in de Randstad;



Calcasa – Marktliquiditeit Q4 2016

Amsterdam, Utrecht en Den Haag en enkele grote steden buiten de Randstad; Groningen, Breda en Eindhoven slinkt gestaag. Op kwartaalbasis nam het aantal beschikbare woningen, landelijk, met 13% af, op jaarbasis bedraagt dit zelfs 28% (Dynamis, Q4). De NVM stelt daarentegen dat op kwartaalbasis het beschikbare aanbod daalde met 8%. Waar in de vorige kwartalen de krapte op de woningmarkt zich nadrukkelijk in de Noordvleugel van de Randstad bevond, lijkt deze zich inmiddels uit te breiden richting de Zuidvleugel van de Randstad. Zo begint de Rotterdamse woningmarkt inmiddels sterk op gang te komen volgens Calcasa.

Gevolg van het sterk dalende aanbod, zijn sterk stijgende woningprijzen. De landelijke gemiddelde transactieprijs van woningen is met circa 9,3% gestegen ten opzichte van één jaar geleden. In Amsterdam is de gemiddelde transactieprijs gestegen met 23% in een jaar tijd, aldus NVM. De stijging van de prijsontwikkeling is volgens de NVM bij appartementen (10,6%) hoger dan bij vrijstaande woningen (7,2%). De woningprijs ligt gemiddeld gezien nog circa 7,0 tot 8,0% onder het niveau van voor de crisis (EIB, 2017). Per regio en gemeenten verschilt dit echter sterk, zo ligt in enkele gemeenten de gemiddelde woningprijs alweer boven de gemiddelde woningprijs van 2008. Dit geldt met name voor delen van de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland. Daarnaast worden steeds vaker woningen boven de vraagprijs verkocht. De onderhandelingsruimte tussen de vraagprijs en uiteindelijke verkoopprijs wordt steeds kleiner, aldus NVM. In krappe regio's wordt inmiddels meer dan de helft van de verkochte woningen boven de oorspronkelijke vraagprijs verkocht. De jaarmutatatie ten aanzien van de transactieprijs per vierkante meter bedraagt 5%. Hierbij is eveneens sprake van een grotere stijging bij appartementen en een lichtere stijging bij twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.

Het beperkte aanbod en de stijgende woningprijzen zorgen voor een toenemende marktdruk in de centrumsteden, maar voornamelijk in de randgemeenten. Dynamis stelt dat de krapste woningmarkten niet meer gelegen zijn in Amsterdam en Utrecht, maar in randgemeenten als Diemen, Weesp, Rijswijk en IJsselstein. De vraag overstijgt ook in deze gemeenten het aanbod.

Het aantal nieuwbouwwoningen dat beschikbaar is op de woningmarkt steeg in het afgelopen kwartaal, aldus Dynamis. Dit geldt eveneens voor het aantal afgegeven bouwvergunningen in 2016 ten opzichte van het aantal in 2015. Ondanks de groei van het aantal bouwvergunningen zal de marktdruk op de woningmarkt verder toenemen in 2017. Het aantal bouwvergunningen en daarmee het aanbod van nieuwbouwwoningen biedt onvoldoende soelaas om de oververhitting van de woningmarkt in delen van Nederland tegen te gaan.

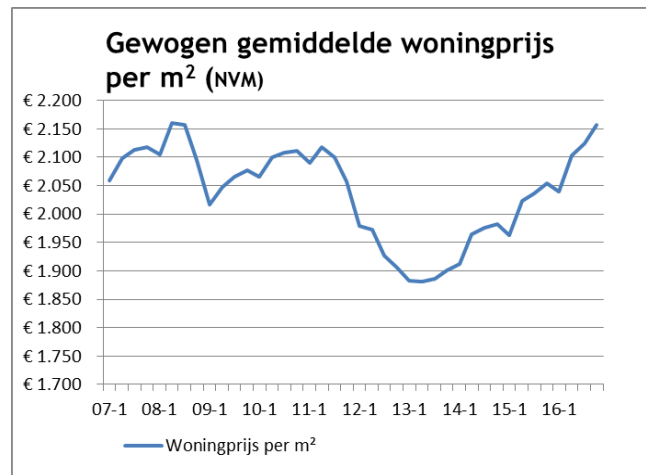
Resumerend vertoont het vierde kwartaal van 2016 op de woningmarkt:

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

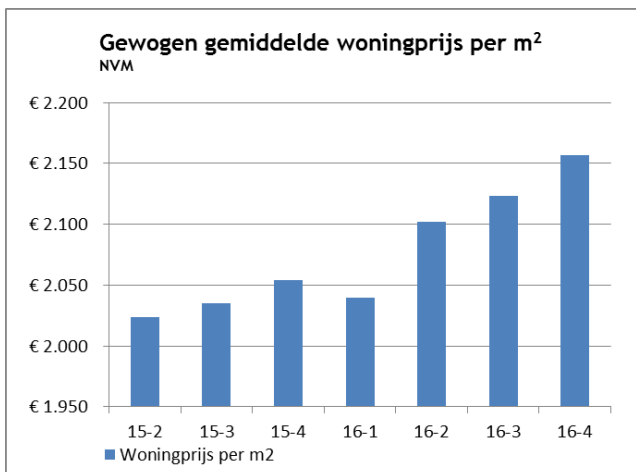
Toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt worden mede ingegeven door ontwikkelingen in de (wereld)economie. De afgelopen periode zijn er diverse economische en politieke gebeurtenissen in Europa voorgevallen, die zich kunnen uiten in het consumentenvertrouwen en daarmee op de woningmarkt. Ook een mogelijke verzwakking van de wereldhandel en de politieke onrust 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. Op dit moment bevindt de gemiddelde woningprijs per vierkante meter zich weer op het niveau van 2008.

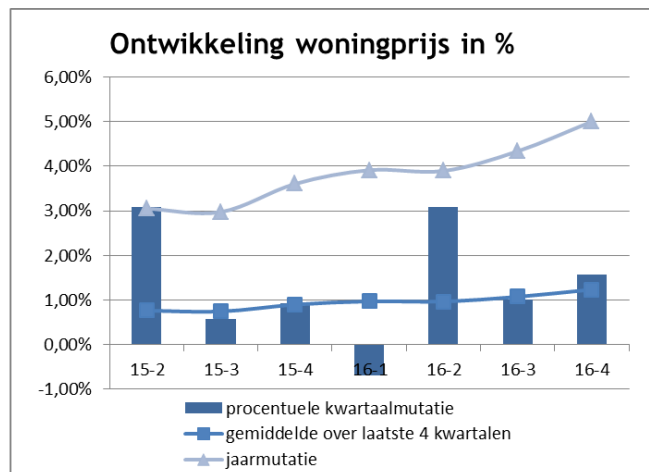
De grafiek linksonder toont aan dat de woningprijs per vierkante meter woonoppervlak na een lichte daling in het eerste kwartaal, in de daaropvolgende kwartalen van 2016 sterk gestegen is. In een jaar tijd is de woningprijs per vierkante meter woonoppervlak gemiddeld met 5% gestegen. De grafiek rechtsonder brengt de mutatie op verschillende wijzen in beeld.



Metafoor, data afkomstig van NVM



Metafoor, data afkomstig van NVM



Woningbouwkosten

In het vierde kwartaal van 2016 zijn de bouwkosten van nieuwbouwwoningen gestegen met 0,46% als gevolg van een stijging van de materiaalkosten. De stijging ten opzichte van vorig jaar is circa 1,52% en ligt daarmee onder het langjarige gemiddelde inflatieniveau.

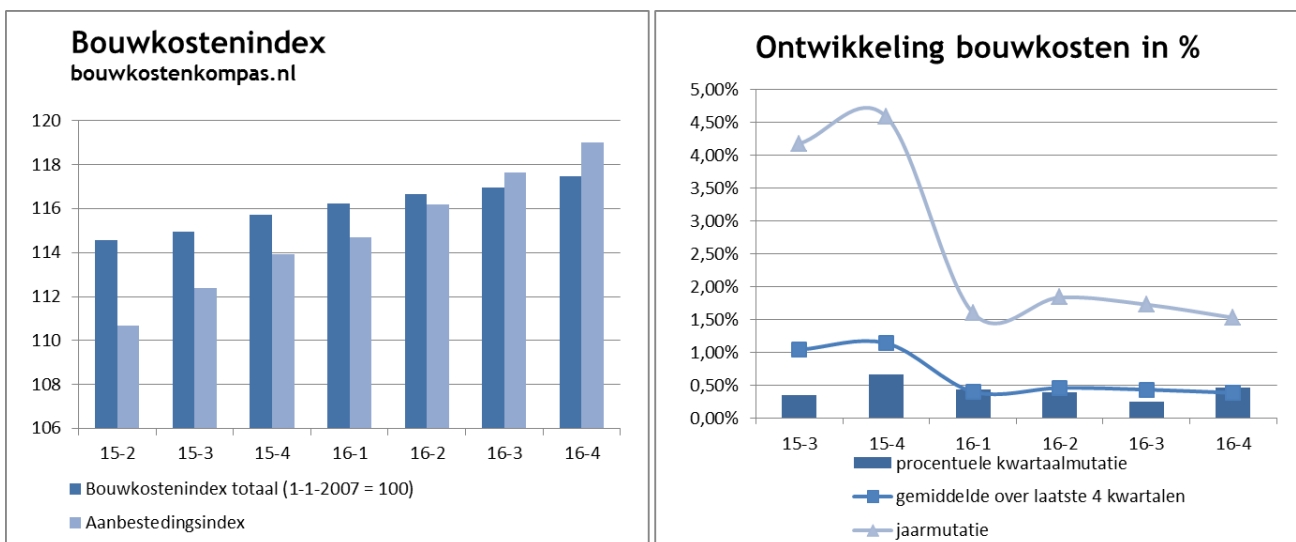
Trends en ontwikkelingen

De bouw van nieuwbouw woningen trekt aan. Toegevoegde waarde, omzet en werkgelegenheid nemen toe. Loonkosten en materiaalkosten stijgen als gevolg van de Cao Bouw en onder meer olie en houtprijsstijgingen. In 2017 verwachten bouwbedrijven een verdere groei door te maken met verhoogde omzetten en de behoefte aan (vast) personeel. In 2016 zijn er circa 50.000 nieuwbouwvergunningen afgegeven. Een daling van 3,80% ten opzichte van 2015. Echter, in het vierde kwartaal is er een grote stijging van het aantal afgegeven bouwvergunningen waarneembaar ten opzichte van de voorgaande kwartalen. In het vierde kwartaal zijn er circa 11.000 nieuwbouwwoningen verkocht een stijging van 21% ten opzichte van het vorige kwartaal en een stijging van 23% ten opzichte van vorig jaar. Het niveau van voor de crisis, te weten circa 87.000 afgegeven vergunningen per jaar, wordt bij lange nog niet gehaald, terwijl de behoefte er wel is.

Aanbestedingsindex

De aanbestedingsindex van woningbouwkosten heeft de bouwkostenindex gekruist in vorige kwartaal en stijgt gestaag door. De aanbestedingsindex is in het laatste kwartaal gestegen met 1,15%. Het afgelopen jaar is sprake geweest van een stijging van 4,44%. Aanbestedingen van woningbouw vallen 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 aantrekkelijke vraag, waardoor de aanbestedingsvoordelen verdwijnen.



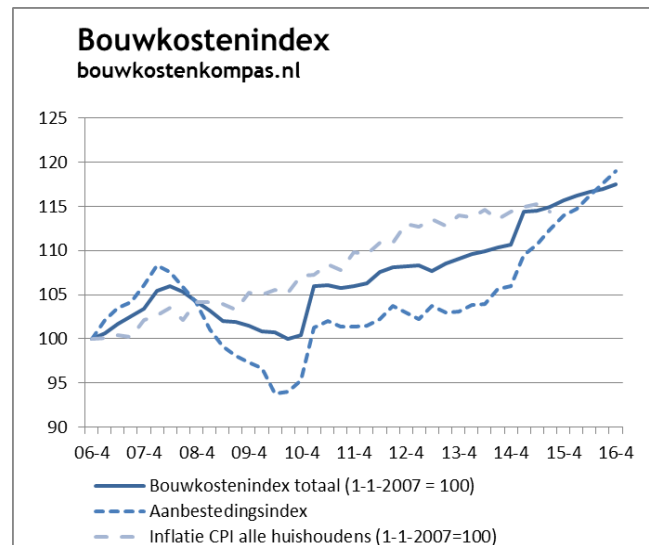
Metafoor, data afkomstig van Bouwkostenkompas.nl / IGG

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.

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 in het vorige kwartaal de structurele bouwkostenindex gekruist.

Metafoor, data afkomstig van Bouwkostenkompas.nl / IGG



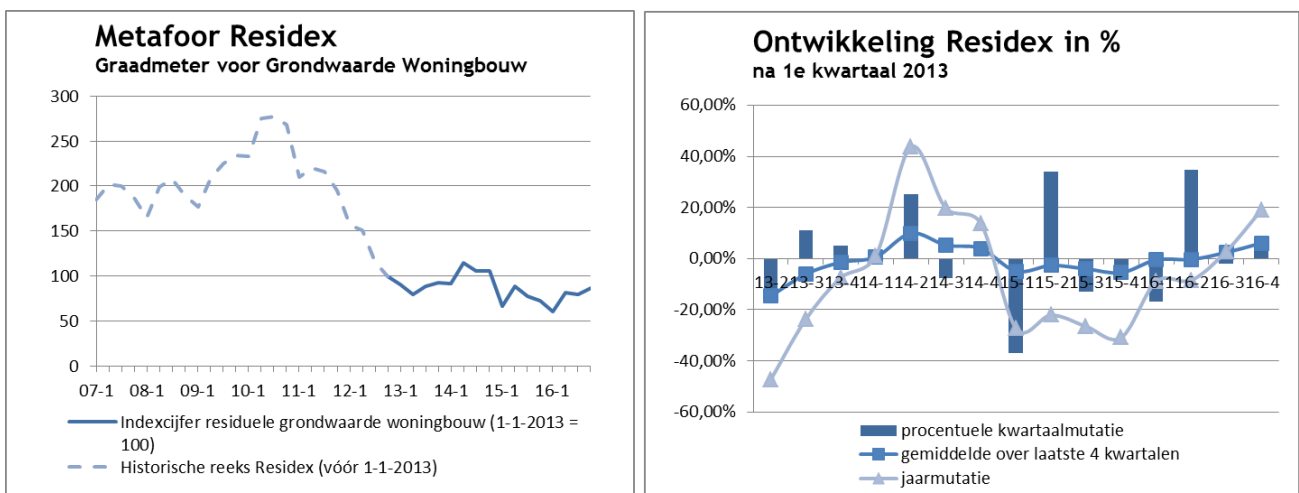
Metafoor Residex: Graadmeter voor Grondwaarde Woningbouw

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 relatief hard stijgende woningprijzen per m² in combinatie met de wat minder snel stijgende woningbouw kosten leidt tot een stijgende Residex in dit kwartaal. Per 1 januari 2017 bedraagt het indexcijfer van de **Metafoor Residex: 86,50; een stijging van circa 8,43%** 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. Gezien het aantal afgegeven bouwvergunningen van in totaal circa 51.000, blijft de behoefte groter dan het aanbod. In het laatste kwartaal is er wel een opleving in het aantal afgegeven bouwvergunningen. In de media verschijnen ook berichten dat met name de grote steden woningbouwprojecten naar voren willen halen.

De schaarste van het aanbod van (nieuwbouw) woningen zou een grondprijsopdrijvend effect hebben. Bouwende partijen klagen over te hoge grondprijzen. De Residex laat dit effect zien doordat woningprijzen harder stijgen dan de bouwkosten en hiermee het hefboomeffect inzet en sprake zou kunnen zijn van een relatief grote stijging van de grondprijzen. Echter, in de praktijk voeren gemeenten niet snel grondprijsstijgingen door in goede tijden net als ze in mindere tijden prijzen niet snel naar beneden

aanpassen. 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.

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.

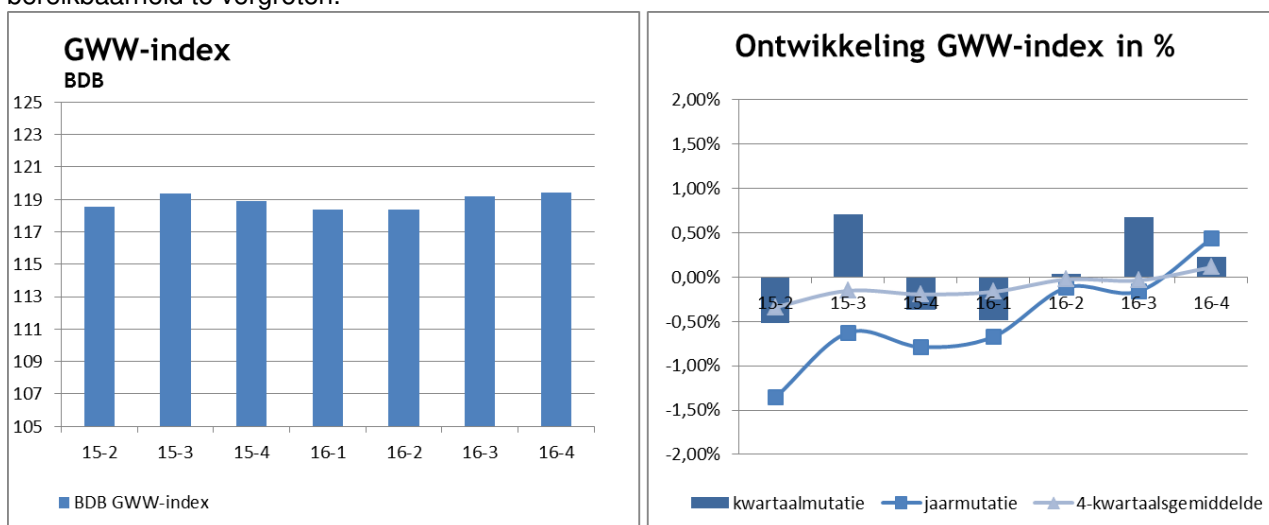
Belangrijke kanttekening hierbij is dat bijstelling van de grondprijs voor woningbouw niet één op één zal leiden tot een grotere (of kleinere) lokale woningbehoefte en dus interesse naar woningbouwgrond. Met andere woorden, woningbouwgrond is in zekere zin prijsinelastisch.

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

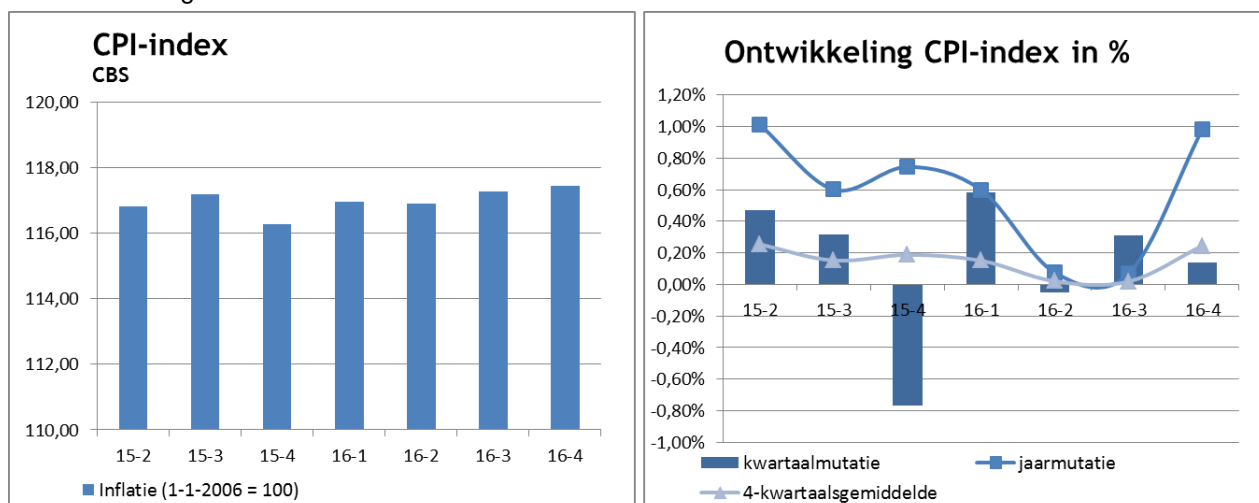
De ontwikkeling van het BDB-indexcijfer voor GWW-werkzaamheden laat een stijging zien van circa 0,22% ten opzichte van het voorgaande kwartaal. De jaarmutatie bedraagt circa 0,43%. De prijsontwikkelingen binnen de GWW-sector worden sterk beïnvloed door markteffecten en loon- en materiaalkosten. In het laatste kwartaal is sprake van prijsstijgingen als gevolg van duurder worden olie (BDB, 2016). In verhouding tot de andere branches binnen de bouwsector, woning- en utiliteitsbouw, blijven de ontwikkelingen in omzet, werkgelegenheid en toegevoegde waarde binnen de GWW-sector achter. Reden hiervoor is dat overheden afgelopen jaar minder hebben geïnvesteerd. Er lijkt wel kentering te komen op de middellange termijn. Er is namelijk sprake van veel achterstallig onderhoud, een grote nieuwbouwopgave en een opgave om de bereikbaarheid te vergroten.



Metafoor, data is afkomstig van BDB

Inflatie

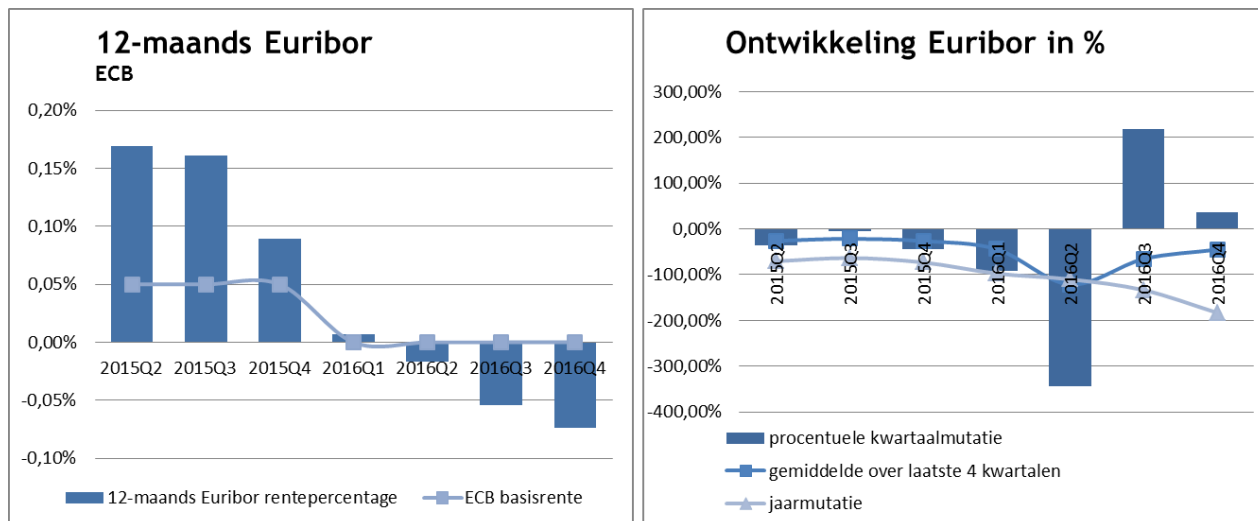
De inflatieontwikkeling wordt door het CBS bijgehouden door middel van de consumentenprijsindex, reeks CPI 'alle huishoudens'. De inflatie is ten opzichte van het vorige kwartaal gestegen met 0,14%. De mutatie ten opzichte van vorig jaar betreft 0,98%. Het inflatieniveau is dus stijgende en dat komt onder meer door een toename van de brandstofprijzen. Het gemiddelde inflatieniveau over 2016 was echter met 0,30% historisch laag. Het is het laagste niveau in 50 jaar (alleen in '86 en '87 was er een lager inflatieniveau). Dit is te wijten aan prijsdalingen van consumentenproducten en elektriciteit en de lage huurstijgingen. De stijging van de prijzen van diensten viel daarnaast mee. In 2016 zijn de cao lonen gemiddeld met 1,90% gestegen. Ver boven het gemiddelde inflatieniveau.



RENTE

Kortlopende rente

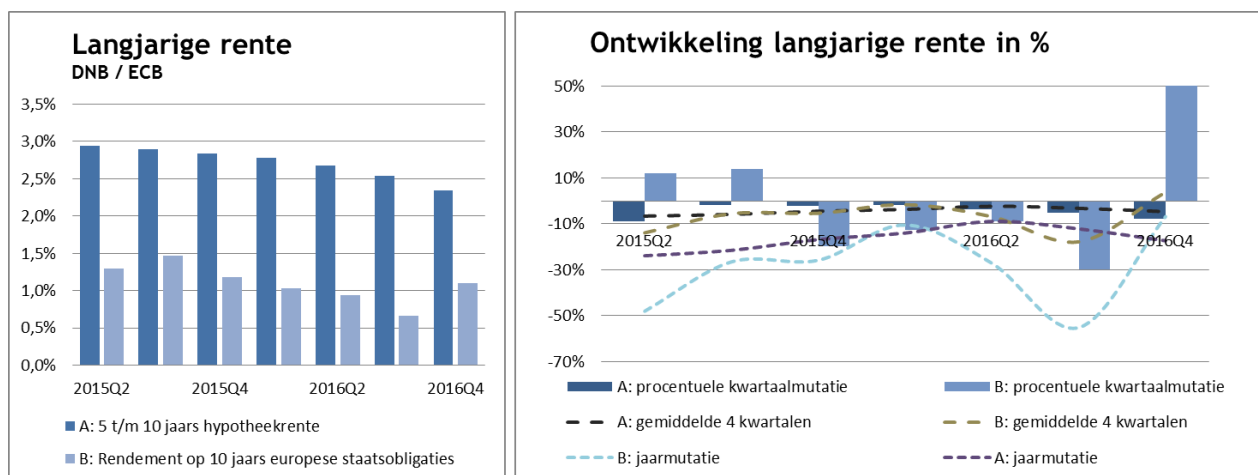
De 12-maands Euribor – de rente die de banken onderling hanteren bij het lenen van geld – is het afgelopen kwartaal nog verder gedaald en wederom is er een record gebroken: het rentepercentage bedraagt slechts -0,074% (DNB & ECB, 2016). De rente is zo laag door het ingezette beleid van de ECB om veel 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 herfinancieringsrente² 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 na kwartalen van dalingen gestegen. De rente is naar een niveau van 1,10% gestegen en bevindt zich daarmee bijna weer op het zelfde niveau dat werd bereikt in het eerste kwartaal van 2015. De hypotheekrente is tegen de verwachtingen in ook dit kwartaal gedaald. Na de uitverkiezing van Donald Trump eind 2016, verhoogde vele verzekeraars en banken de rente, maar aan het einde van het vierde kwartaal werd veelal de hypotheekrente weer verlaagd. Het ‘Trump-effect’ was slechts van korte duur. Of de tendens van een dalende hypotheekrente doorzet is afwachten. Het gat tussen het rendement op 10-jaars staatsobligaties en de hypotheekrente is verkleind door de stijging van het rendement op de 10-jaars Europese staatsobligaties.



Metafoor, data is afkomstig van DNB & ECB

² 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).
- Economisch instituut voor de bouw (EIB) – Naar een nieuw ruimtelijk beleid.
- Sprekende Cijfers – Woningmarkten Q4 (Dynamis)
- The WOX Quarterly Q4 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 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.

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 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 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.