

KWARTAAL BERICHT Q1 2017

Nieuws en publicaties - Grondexploitaties

Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling
Juni 2017

INHOUDSOPGAVE

Kwartaalbericht grondexploitaties 2017 Q1

Kwartaalbericht grondexploitaties 2017 Q1	2
Woningprijsontwikkeling	6
Woningbouwkosten	11
Kosten grond-, weg en waterbouw	17
Inflatie	17
Kortlopende rente	18
Langjarige rente	19

INLEIDING

Beste lezer, we hebben de lay out van het kwartaalbericht vernieuwd en daarnaast introduceren we een infographic, waarin in een paar oogopslagen de grondwaarde ontwikkelingen en overige trends en ontwikkelingen in de gebiedsontwikkeling te vangen zijn. We hopen dat u deze nieuwe opzet een verbetering vindt. Heeft u tips of aanvullingen? Neem dan contact op met info@metafoor.nl.

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 & Metafoor Regio Residex aan toegevoegd: de graadmeter voor grondwaarde woningbouw in Nederland en de regio 'Middenland'.

De Metafoor Regio Residex kent dit kwartaal de primeur in het kwartaalbericht. Met deze index trachten we de grondwaarde in het midden van het land: 'Middenland' in beeld te brengen. Met het midden bedoelen we de gemeenten die enerzijds niet hoog stedelijk zijn en anderzijds niet agrarisch.

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

GRONDWAARDE ONTWIKKELINGEN					
element	gewogen gemiddelde		kwartaalmutatie	jaarmutatie	prognose
	na 4e kwartaal	na 1e kwartaal	= '16Q4-'17Q1	= '16Q1-'17Q1	2017
Metafoor Residex Nederland (2013 Q1 = 100)	95,26	86,49	-9,21%	43,28%	0%
Kadaster transactieprejzen bouwkvavels index (2013 Q1 = 100)	105,09	109,24	3,94%	0,67%	
Metafoor Residex 'Middenland' (2017 Q1 = 100)		100,00			2%
Metafoor Grondwaarde 'Middenland' per m ² (exclusief btw)		372,00			
WONINGBOUW PRIJS ONTWIKKELINGEN					
element	index		kwartaalmutatie	jaarmutatie	prognose
	na 4e kwartaal	na 1e kwartaal	= '16Q4-'17Q1	= '16Q1-'17Q1	2017
NVM huizenprijs bestaande woningen per m ² incl. BTW	2157,36	2156,96	-0,02%	5,75%	5%
NVM huizenprijs nieuwbouwwoningen per m ² incl. BTW	2.250	2.350	4,44%	7,00%	5%
Aantal verkochte bestaande woningen	59.669	50.200	-15,87%	10%	220.000
Aantal verkochte nieuwbouwwoningen	11.310	11.000	-2,74%	14%	40.000
Aantal afgegeven bouwvergunningen	16.188	15.751	-2,70%	43%	60.000
WONINGBOUW KOSTEN ONTWIKKELINGEN					
element	rentepercentage		kwartaalmutatie	jaarmutatie	prognose
	na 4e kwartaal	na 1e kwartaal	= '16Q4-'17Q1	= '16Q1-'17Q1	2017
IGG Bouwkostenindex	117,49	118,03	0,46%	1,56%	1,5%
IGG Aanbestedingsindex	117,93	119,13	1,02%	3,85%	5%
KOSTEN					
element	index		kwartaalmutatie	jaarmutatie	prognose
	na 4e kwartaal	na 1e kwartaal	= '16Q4-'17Q1	= '16Q1-'17Q1	2017
BDB kosten GWW	119,44	120,44	0,84%	1,77%	circa 1,5%
CBS Inflatie	117,42	118,27	0,72%	1,13%	circa 0,9%
RENTE					
looptijd in jaren	rentepercentage		kwartaalmutatie	jaarmutatie	prognose
	na 4e kwartaal	na 1e kwartaal	= '16Q4-'17Q1	= '16Q1-'17Q1	2017
ECB rente 12-maands Euribor	-0,07%	-0,10%	-39,19%	-1571,43%	circa 0,10%
DNB / ECB rente 10 jaar	1,10%	1,41%	28,18%	36,89%	circa 1,2%

Metafoor - Samenvatting ontwikkeling. De prognose betreft een jaarprognose.

De Metafoor Residex, *graadmeter voor de grondwaarde woningbouw* is in het laatste kwartaal gedaald met 9,21%. Ten opzichte van vorig jaar is de index echter met 43,28% gestegen. De verwachting is dat de index in 2017 stabiel blijft. Uit deze cijfers blijkt het grillige verloop van de index, die gebaseerd is op een residuele grondwaarde berekening, waarbij een mutatie prijzen van woningen en of de bouwkosten een grote procentuele mutatie kan opleveren.

De daling van de grondwaarde in dit kwartaal is te wijten aan de kleine prijsdaling van de huizenprijs (per m²) en de stijging van de bouwkosten, inclusief het aanbestedingseffect.

De gemiddelde transactieprijs van een woningbouwkvavel, bijgehouden door het Kadaster is in het afgelopen kwartaal met 3,94% gestegen. De prijs is ten opzichte van een jaar geleden met 0,67% gestegen en daarmee relatief stabiel te noemen.

De Metafoor Regio Residex heeft een indexwaarde van 100. Startdatum is immers 1 april 2017. Vanaf volgend kwartaal kunnen we de eerste mutatie presenteren.

Naast de index presenteren we ook de Regio Residex Grondwaarde per m² van een rijwoning. Dit kwartaal komt deze uit op € 372,- per m² exclusief btw.

De NVM huizenprijs per m² is het afgelopen kwartaal gedaald met 0,02%. Op jaarbasis is sprake van een prijsstijging van 5,75%. Het aantal transacties van bestaande woningen is met 15,87% afgenomen ten opzichte van het vorige kwartaal tot een totaal van 50.200 woningen. Op jaarbasis is er sprake van een stijging van het aantal transacties met 10%.

De prijzen van nieuwbouwwoningen stijgen harder dan de prijzen van bestaande woningen, verklaring daar voor is de schaarste van het aanbod van nieuwbouwwoningen. Het afgelopen kwartaal is de prijs per m² gestegen met 4,40%.

De bouwkosten van nieuwbouwwoningen blijven gestaag stijgen. Inclusief het aanbestedingseffect is sprake van een stijging van 1,02% dit kwartaal en een stijging van 3,85% op jaarbasis. Door de goede economische vooruitzichten, het consumentenvertrouwen en de betaalbaarheid van woningen is er een grote vraag naar nieuwe woningen. Gemeenten, die de plannen voorbereiden en bouwers die de woningen bouwen kunnen de vraag maar nauwelijks aan. Bouwbedrijven zijn op zoek naar nieuw personeel.

De kosten in de GWW sector zijn het afgelopen kwartaal gestegen met 0,84%. De prijzen in deze sector stijgen harder dan voorheen als gevolg van stijging van prijzen van grondstoffen en brandstoffen. Het gemiddelde inflatieniveau ligt op 1,13% en is in het afgelopen kwartaal fors gestegen eveneens als gevolg van stijgende prijzen van brandstoffen, energietarieven en grondstoffen.

De langlopende (kapitaalmarkt) rente stijgt mede als gevolg van de groeiende inflatie. Beleggers eisen een hogere vergoeding voor hun beleggingen. De kortlopende rente is daarentegen wederom gedaald, nog verder negatief. Hypotheekrentes dalen eveneens en dat is opvallend gezien de stijgende langlopende rente. De marges van banken nemen daarmee af.

OPBRENGSTEN

Woningprijsontwikkeling

In navolging van het vierde kwartaal in 2016 laat het eerste kwartaal van 2017 een aanzienlijk lager aantal woningtransacties zien. De NVM registreerde circa 50.200 verkochte bestaande woningen. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen bedroeg 11.000. Naast het lager transactievolume is in het eerste kwartaal sprake van gelijk gebleven woningprijzen, stonden woningen ongeveer even 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*)

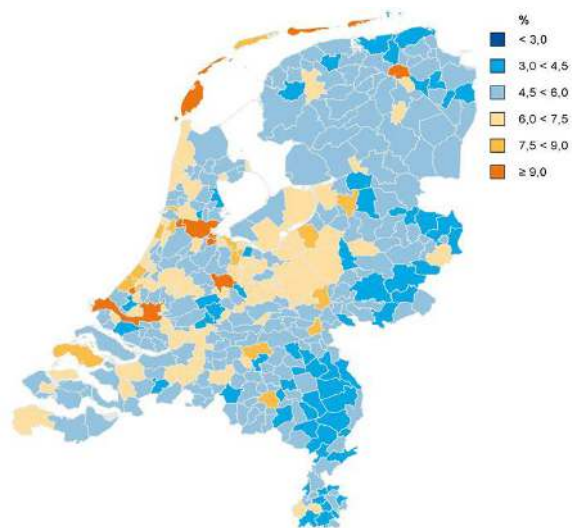
Onder regio's met een verkopersmarkt vallen onder andere de gemeenten Amsterdam en Utrecht. De woningmarkt is hier zeer krap, wat resulteert in bovenmatige prijsstijgingen.

Het aantal woningtransacties is in een jaar tijd met circa 10% toegenomen (NVM, Q1). Het groeiend aantal transacties wordt hiermee in het eerste kwartaal van 2017 niet doorgezet. Met name in de Randstad is het aanbod sterk afgenomen (Dynamis 2017, Q1). In bijna alle gemeenten ligt het transactieaantal hoger dan in 2008. Uitzondering hierop vormen Utrecht, Haarlem, Amersfoort, Groningen en de regio Amsterdam. In laatstgenoemde daalde het aantal transacties afgelopen jaar met 19% dit heeft met name te maken met het verminderde aanbod, het "droog koken" van de markt (NVM, Q1).

In tegenstelling tot het dalende aantal transacties in de top 10 steden, nam het afgelopen kwartaal het aantal transacties in andere delen van het toe. Brabant, de Achterhoek en de kop van Noord-Holland lieten een sterke stijging van het aantal transacties zien. Het aantal

transacties steeg gemiddeld met 40% in vergelijking tot kwartaal 1 een jaar geleden (NVM 13 april 2017). Langjarig bekeken is een daling van het aantal transacties in het eerst kwartaal niet uitzonderlijk. Echter versterken het niet passend aanbod voor de consument en de stijgende woningprijzen de daling in de top 10 steden (Dynamis 2017, Q1).

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, Marktliquiditeit Q1) 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, Rotterdam, Groningen en Utrecht kennen een hoge marktliquiditeit, de gemeente Tubbergen kent de laagste marktliquiditeit.



Calcasa – Marktliquiditeit Q1, 2017

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; Amsterdam, Utrecht en Den Haag en enkele grote steden buiten de Randstad; Breda en Eindhoven slinkt gestaag. Groningen staat bovenaan in de top 10 van de steden met de hoogste marktdruk. Op kwartaalbasis nam het aantal beschikbare woningen, landelijk, met 15% af (NVM, Q1). 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 volgens Calcasa de Rotterdamse woningmarkt inmiddels sterk op gang te komen. De Zuidvleugel van de Randstad lijkt zich, gezien het hoge aantal afgegeven bouwvergunningen in deze regio (Dynamis, Q1), hierop voor te bereiden.

Gevolg van het sterk dalende aanbod, zijn sterk stijgende woningprijzen. De landelijke gemiddelde transactieprijs van woningen is ten opzichte van één jaar geleden met circa 8,8% gestegen. Daarbij is sprake van een grotere stijging van appartementen (10,7%) en een kleinere stijging bij twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. In Amsterdam is de gemiddelde transactieprijs gestegen met 20% in een jaar tijd, aldus NVM. Landelijk bedraagt de vierkante meterprijs in het eerste kwartaal voor bestaande woningen € 2.157. Voor nieuwbouwwoningen wordt € 2.350 geregistreerd. Voor bestaande woningen betekent dit een continuering van het vierde kwartaal 2016 (NVM).

In 16% van alle gemeenten liggen de transactiepreizen per m² weer boven de piek in 2008. Dynamis verwacht dat deze groei zal doorzetten in de rest van 2017. Daarnaast worden steeds vaker woningen boven de vraagprijs verkocht. Met name in de overhitte gebieden. 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.

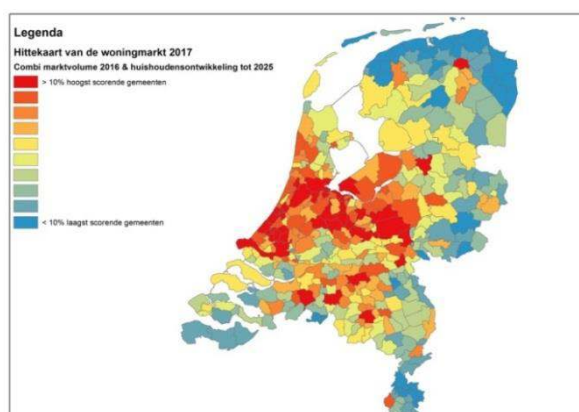
Het beperkte aanbod en de stijgende woningprijzen zorgen voor een toenemende marktdruk in de centrumsteden, maar voornamelijk in de randgemeenten. Als gevolg van deze sterk stijgende woningprijzen en het afgenomen passende aanbod is het aantal transacties gedaald. Consumenten verschuiven hun zoekgebied naar een naburige gemeente (Dynamis, Q1). Steden als Haarlem, Amersfoort en Nijmegen zijn steeds meer in trek (BPD, 2017). De prijzen in de steden als Hengelo/Enschede, Nijmegen en Den Bosch stijgen eveneens omdat huizenverkopers uit Amsterdam en Utrecht de overwaarde van hun huis gebruiken bij de aankoop van een nieuwe woning buiten Amsterdam en Utrecht (NVM, Q1).

De VON prijs van nieuwbouwwoningen is gestegen met 4%. Het aantal nieuwbouwwoningen dat beschikbaar is op de woningmarkt steeg ook in het afgelopen kwartaal, aldus Dynamis. De vraag naar nieuwbouw woningen blijft toenemen. Ook het aantal afgegeven bouwvergunningen in 2016 ten opzichte van 2015 neemt toe. Met name in de regio Haaglanden, Groot-Rijnmond en Flevoland is afgifte van vergunningen hoog. Ondanks de groei van het aantal bouwvergunningen zal de marktdruk op de woningmarkt verder toenemen in 2017. Met name door de toename van het aantal huishoudens

(Dynamis, Q1). De groei in het aantal bouwvergunningen en daarmee het aanbod van nieuwbouwwoningen bied vooralsnog onvoldoende soelaas om de oververhitting van de woningmarkt in delen van Nederland tegen te gaan.

Hittekaart (BPD, 2017)

De Hittekaart van de woningmarkt, ontwikkeld door BPD, maakt het marktvolume 2016 en de huishoudensontwikkeling tot 2025 inzichtelijk. Te zien is dat gebieden met een met name de Randstad gewild is. Het gebied wordt gekenmerkt door een hoog aantal huizentransacties (in de eerder genoemde gemeente met hoge prijzen)



Bpd – Hittekaart 2017

en een sterke huishoudensgroei. Ook de grote steden in Brabant en Gelderland gaan hierin mee. Een belangrijk aspect hierin is de rol van infrastructuur. Bereikbaarheid speelt een belangrijke rol bij bepaling van de kwaliteit van de woonregio.

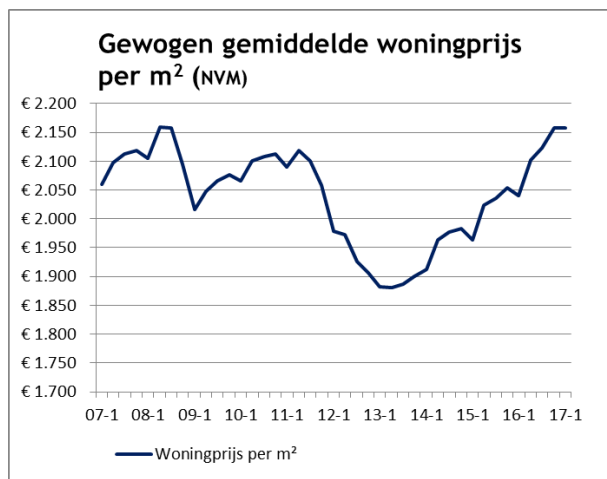
Gebieden als Zuid Zeeland, Zuid-Limburg en Noord-Groningen hebben een lager hitte niveau.

Resumerend vertoont het eerste kwartaal van 2017 op de woningmarkt:

- een stijgende prijsontwikkeling;
- een afname van het 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. Op dit moment speelt ook de kabinetsformatie in Nederland en de daarmee mogelijk samenhangende onzekerheid een rol. Ook een mogelijke verzwakking van de wereldhandel en de politieke onrust in de

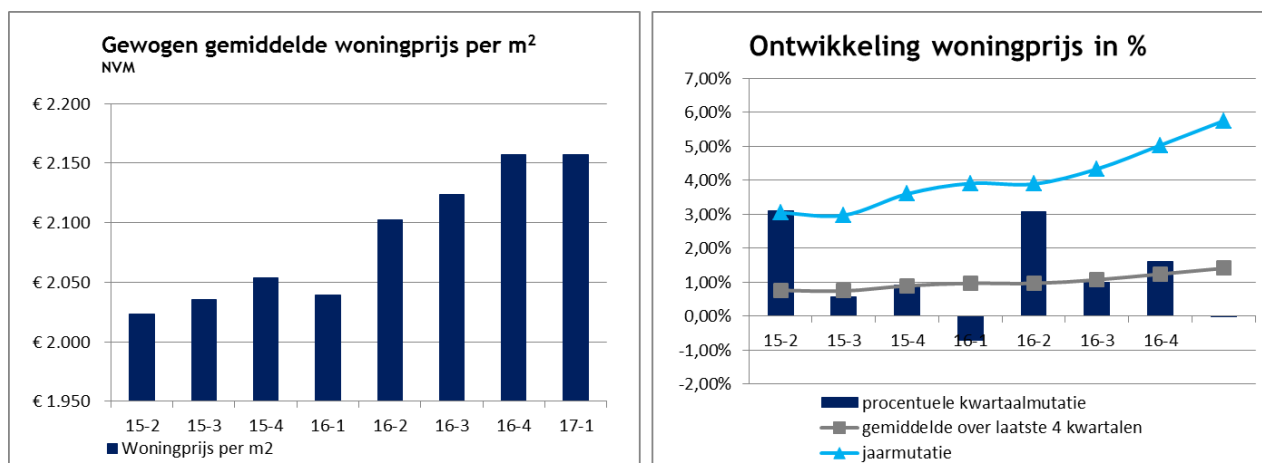
Verenigde Staten kunnen een risico vormen. Daarnaast kan een internationale crisis, zoals de vluchtelingenproblematiek, een rol spelen. Onzekere factoren die in eigen land van invloed op de woningmarkt zijn, zijn: striktere regels ten aanzien van hypotheek en een aanzienlijke hoeveelheid (nog) onderwater staande hypotheek.



NVM – Gewogen gemiddelde woningprijs per m2

De grafiek linksonder toont aan dat de woningprijs per vierkante meter woonoppervlak na een sterke stijging in het vierde kwartaal, in het eerste kwartaal van 2017 licht gedaald is. In een jaar tijd is de woningprijs per vierkante meter woonoppervlak gemiddeld met 5,75% gestegen. De grafiek rechtsonder brengt de mutatie op verschillende wijzen in beeld.

In de grafiek is het verloop van de gemiddelde woningprijs van een bestaande woning 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.



Metafoor, data afkomstig van NVM

Woningbouwkosten

In het eerste kwartaal van 2017 zijn de bouwkosten van nieuwbouw woningen gestegen met 0,46% als gevolg van een stijging van de brandstofkosten en de materiaalkosten. De stijging ten opzichte van vorig jaar is 1,56%, volgens het Bouwkostenkompas.

Trends en ontwikkelingen

Het aantal banen in de bouw groeit gestaag. Het aantal 'zelfstandige banen' steeg al reeds, maar in 2017 groeit het aantal werknemersbanen mee. Er is vooral vraag naar timmermannen, metselaars en installatiemonteurs. De bouw heeft last van het feit dat de afgelopen jaren minder jongeren kozen voor een opleiding die aansluit bij deze sectoren. Het aantal leerlingen is in de periode 2009 – 2014 ongeveer met 40% teruggelopen (Nrc, 2017). Bouwend Nederland, de vereniging van bouw- en infrabedrijven, verwacht dat er de komende 5 jaar ruim 40.000 jongeren nodig zijn om het tekort aan personeel op te vangen. Circa 20% van de bouwvakkers is 55 jaar of ouder. Dit is een relatief groot aandeel.

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 door ontwikkelingen op de wereld markt. In 2017 verwachten bouwbedrijven een verdere groei.

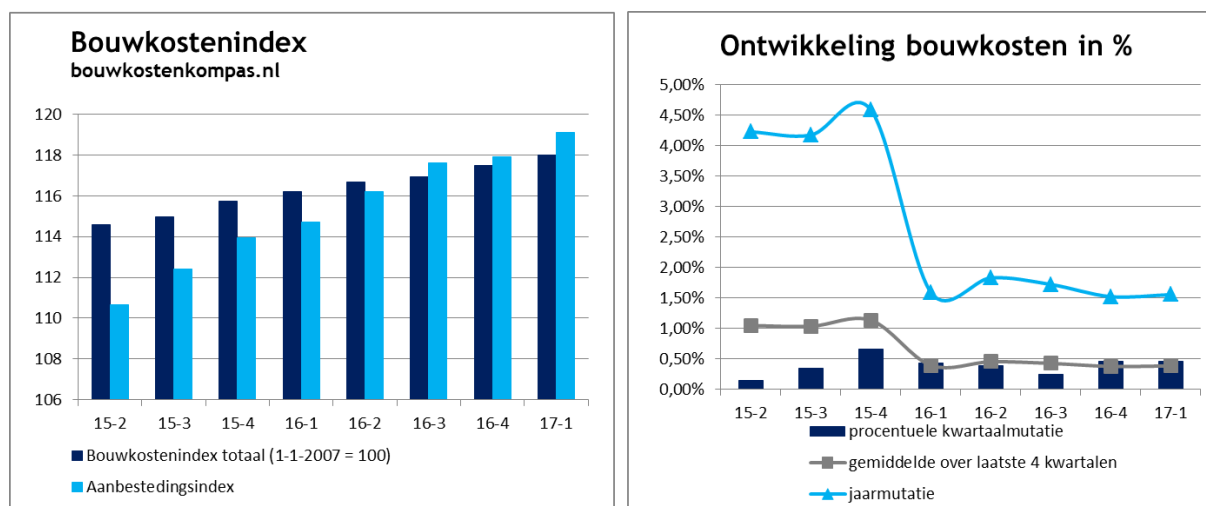
De groei is duidelijk waarneembaar bij het aantal afgegeven bouwvergunningen voor woningen. In het eerste kwartaal zijn er circa 15.700 bouwvergunningen afgegeven; een stijging van circa 40% ten opzichte van het zelfde kwartaal vorig jaar. Vorig jaar zijn er circa 50.000 bouwvergunningen voor woningen (Woco's ontwikkelaars en particuliere

opdrachtgevers) afgegeven en zijn er circa 54.000 woningen gereed opgeleverd. Langzaam stijgt het niveau naar het niveau van vóór de crisis, namelijk circa 87.000. Rond dat getal ligt de feitelijke jaarlijkse behoefte aan nieuwbouwwoningen gezien de verwachte huishoudensontwikkeling tot 2040.

Aanbestedingsindex

De aanbestedingsindex van woningbouwkosten heeft de bouwkostenindex gepasseerd in het derde kwartaal van 2016 en blijft stijgen. De aanbestedingsindex is in het laatste kwartaal gestegen met 1,02%. Het afgelopen jaar is sprake geweest van een stijging van 3,85%. Aanbestedingen van woningbouw vallen duurder uit dan de geraamde aanneemsom. Inschrijvers voor bouwopdrachten rekenen met méér opslagen voor winst & risico én rekenen met hogere eenheidsprijzen. Dit geldt met name in gebieden waar sprake is van grote behoefte, met name in de Randstedelijke regio's.

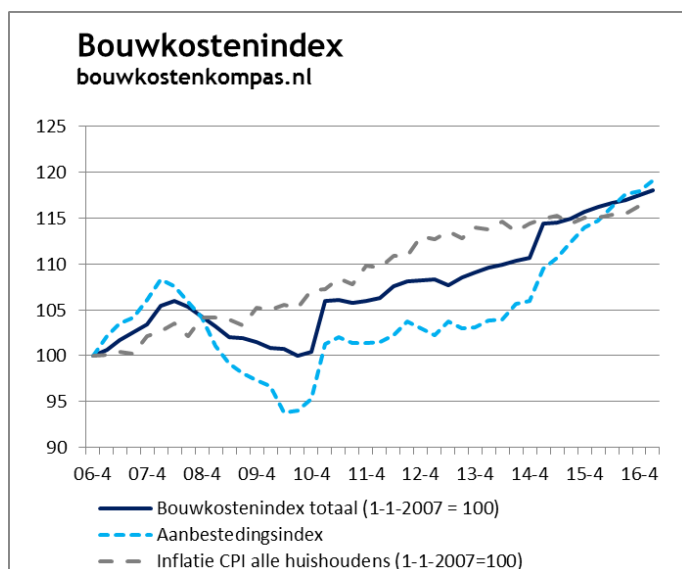
In de onderstaande figuur (links) is zichtbaar hoe de staaf van de aanbestedingsindex de staaf van de bouwkostenindex gepasseerd is. De verklaring daarvoor is de blijvend grote vraag naar nieuwbouw woningen, wat een prijsopdrijvend effect heeft.



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.



Metafoor, data afkomstig van Bouwkostenkompas.nl / IGG

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 gepasseerd.

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. De indexcijfers worden berekend op basis van gewogen gemiddelde kengetallen voor Nederland als totaal.

Vanaf dit kwartaal presenteren we daarnaast de Metafoor Regio Residex. De Regio Residex geeft een goed inzicht in de ontwikkeling van de grondwaarde van het 'midden' van Nederland. Een groot deel van de Nederlandse gemeenten valt hier onder. Wij noemen dit het 'Middenland'. Het betreft de gemeenten die enerzijds niet hoog stedelijk zijn en anderzijds ook niet agrarisch.

Een index is één, maar een berekende residuele grondwaarde per m² (uitgeefbaar) spreekt nog méér tot de verbeelding. Vandaar dat we vanaf dit kwartaal ook de Regio Grondwaarde per m² van een rijwoning in het 'Middenland' gaan presenteren.

De indexreeks van de Metafoor Residex loopt vanaf 1 januari 2013 en deze datum is daarom als basis genomen (100); de Metafoor Regio Residex loopt vanaf 1 april 2017 en deze datum is daarom als basis genomen (100).

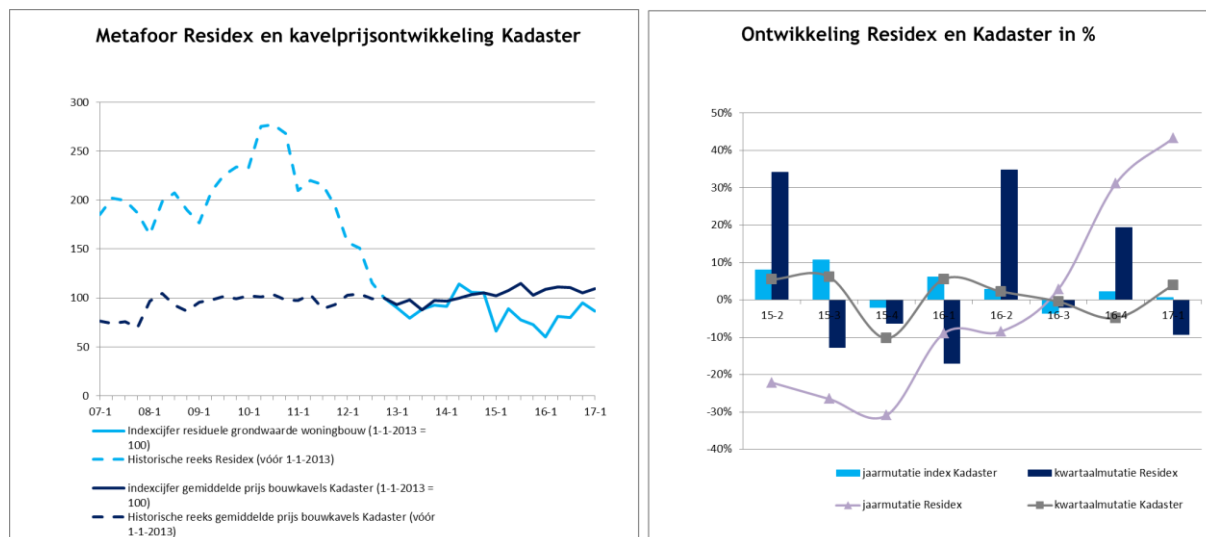
We vergelijken de Metafoor Residex met de index van de grondtransacties in Nederland van het Kadaster. Dit geeft een beeld hoe de theoretische grondwaarde (Residex) zich ontwikkelt ten opzichte van de feitelijke transactiewaarde, die door het Kadaster wordt bijgehouden.

De stabiele woningprijs ontwikkeling per m² in combinatie met de stijgende woningbouw kosten leidt tot een licht dalende Residex in dit kwartaal. Per 1 april 2017 bedraagt het indexcijfer van de **Metafoor Residex: 86,49; een daling van circa 9,21%** ten opzichte van het vorige kwartaal.

Vanaf het volgende kwartaal presenteren we de ontwikkeling van de **Metafoor Regio Residex**. De Regio Grondwaarde per m² van een rijwoning komt dit kwartaal uit op een waarde van **€ 372,-** (exclusief btw)¹.

Om de 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 en ter vergelijking de index van de grond transactiewaarde van het Kadaster. 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

¹ De Regio Grondwaarde per m² is het gewogen gemiddelde van de residuele grondwaarde berekening (obv. Kengetallen van Metafoor, NVM en Bouwkostenkompas) van een rijwoning in een viertal 'midden' regio's, te weten: Dordrecht eo., Culemborg/Dodewaard eo., Ede eo., en Zwolle eo.

De Metafoor Residex houdt géén gelijke pas met de index van de grondtransacties van het Kadaster. De ontwikkeling van de transactiepreizen laat een meer geleidelijke ontwikkeling zien, terwijl de ontwikkeling van de Residex veel grilliger verloopt. Woningmarktontwikkelingen werken vertraagd en gedoseerd door bij feitelijke transacties, waardoor prijzen bij een laagconjunctuur minder hard dalen en bij een hoogconjunctuur minder hard stijgen.

Kijken we naar de ontwikkeling vanaf 2013 dan zien we de grondwaarde prijs volgens het Kadaster geleidelijk aan het stijgen is, terwijl de Residex nog rond het niveau van 2013 blijft bewegen. De belangrijkste reden kan gevonden worden in dat de bouwkosten ongeveer gelijk oplopen of zelfs nog sneller stijgen dan de stijging van de verkoopprijzen van woningen, waardoor de residuele grondwaarde ongeveer gelijk blijft.

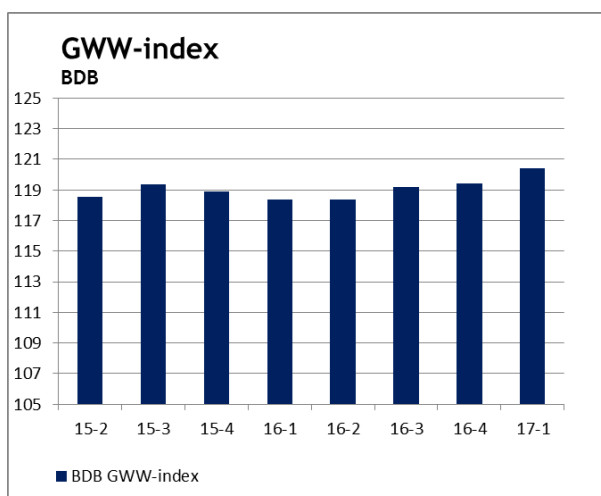
Trends en ontwikkelingen grondwaarde woningbouw

Er is sprake van een schaarste van grond. De economie groeit, de woningmarkt is op stoom geraakt en er sprake van een toename van het aantal huishoudens. Er is een grote vraag naar bouwrijpe grond voor woningbouw. Dit vraagt van veel van gemeenten die plannen moeten voorbereiden. Met name in de economische kernregio's. Schaarste heeft een grondprijs prijsopdrijvend effect. Lokaal komen die prijsstijgingen ook tot uiting, echter gewogen gemiddeld blijven de prijzen nog redelijk stabiel.

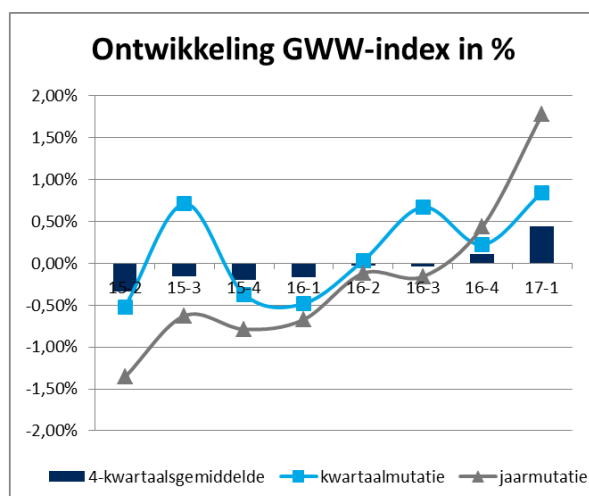
KOSTEN

Kosten grond-, weg en waterbouw

De ontwikkeling van het BDB-indexcijfer voor GWW-werkzaamheden laat een stijging zien van circa 0,84% ten opzichte van het voorgaande kwartaal. De jaarmutatie bedraagt circa 1,77%. De prijsontwikkelingen binnen de GWW-sector worden sterk beïnvloed door markteffecten en loon- en materiaalkosten. In het laatste kwartaal is sprake van relatief hoge prijsstijgingen als gevolg van duurdere olie en grondstoffen (BDB, 2016).

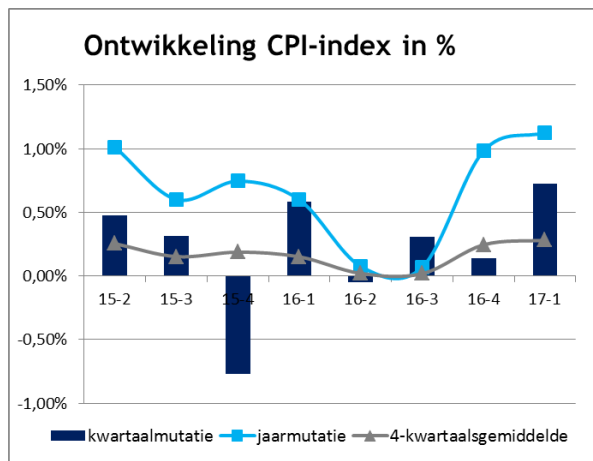
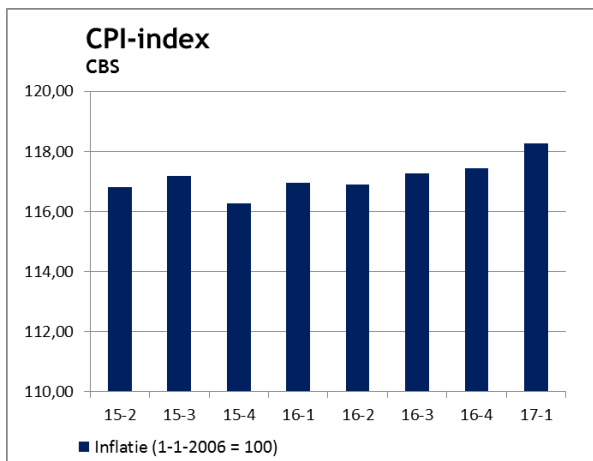


Metafoor, data is afkomstig van BDB



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 0,72%. De mutatie ten opzichte van vorig jaar betreft 1,13%. Het inflatieniveau is in het afgelopen kwartaal relatief hard gestegen en dat komt door de stijging van de brandstofprijzen, de hogere energietarieven en stijgende grondstofprijzen. De stijgende inflatie zorgt voor een dempend effect op de koopkracht. De afgelopen jaren is de inflatie niet meer zo hard gestegen als het afgelopen kwartaal.

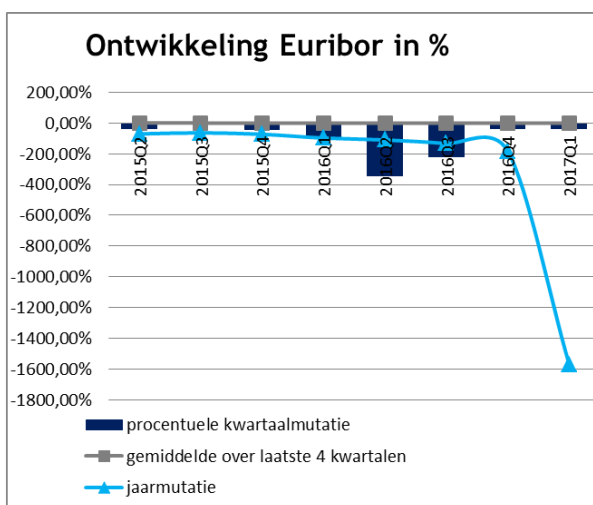
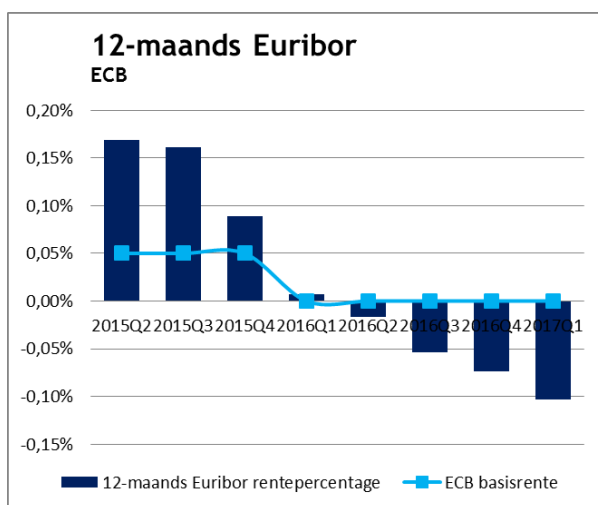


Metafoor,, CPI-index. Dat is afkomstig van CBS

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 -0,103% (DNB & ECB, 2017). 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.



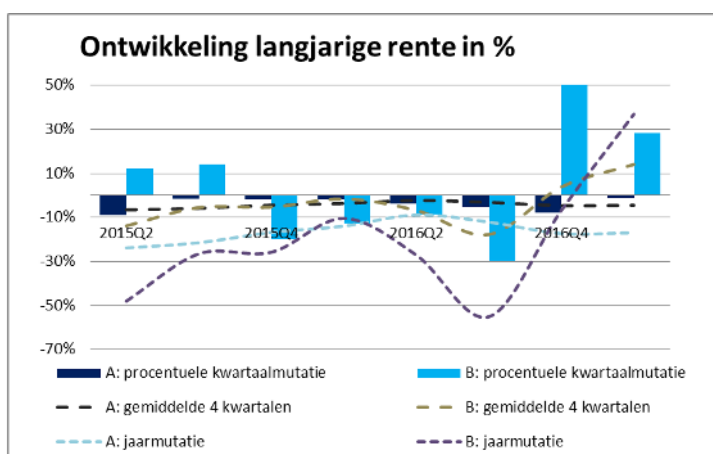
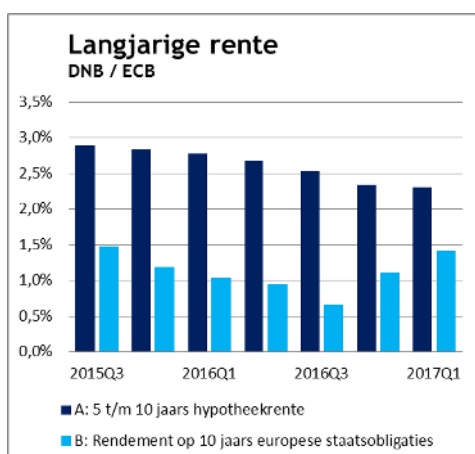
Metafoor, data is afkomstig van DNB, ECB & Homefinance

² ECB herfinancieringsrente: is de rente die banken betalen bij de Europese Centrale Bank

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 1,41% gestegen en bevindt zich daarmee bijna weer op het zelfde niveau dat werd bereikt in het derde kwartaal van 2015. De stijgende rente heeft te maken met de stijgende inflatie. Beleggers willen daardoor een hogere vergoeding voor hun belegging. Daarnaast zijn er signalen dat de ECB het opkoopprogramma van staatsobligaties gaat afbouwen (ABN AMRO 2017).

De hypotheekrente is tegen de verwachtingen in ook dit kwartaal gedaald. De korte hypotheekrente blijft stabiel. 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

VERANTWOORDING

Opbrengsten

- Woningprijsontwikkeling: analyse woningmarkt van de bestaande koopwoningen en nieuwbouwwoningen (NVM).
- Kavelprijsontwikkeling: analyse prijsontwikkeling kavels op basis van transacties (Kadaster).
- Economische ontwikkelingen en vooruitzichten, De Nederlandsche Bank (DNB).
- Economisch instituut voor de bouw (EIB) – Naar een nieuw ruimtelijk beleid.
- Sprekende Cijfers – Woningmarkten Q1 (Dynamis)
- The WOX Quarterly Q1 2017 – (Calcasa)
- Hittekaart woningmarkt 2017 – (Bpd)
- 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.
- **Metafoor Regio Residex ‘Middenland’**: indexcijfer en de graadmeter voor de grondwaarde woningbouw in de ‘regio’. De Metafoor Regio 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 in een viertal NVM-regio’s op basis van transactiecijfers van het betreffende kwartaal. De vier NVM-regio’s betreffen: Dordrecht eo., Culemborg/Dodewaard eo., Ede eo. En Zwolle eo. Het markteffect van de bouwkosten nemen we mee door te rekenen met de aanbestedingsindex van Bouwkostenkompas.nl. Basisjaar van de Metafoor Regio Residex is 1 april 2017.
- **Metafoor Regio Residex ‘Middenland’ per m² (excl. btw)**: betreft de gewogen gemiddelde grondwaarde per m² excl. btw van een kavel ten behoeve van een rijwoning in de hierboven benoemde regio ‘Middenland’ en op basis van de dezelfde berekening.

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), 2017: Rabobank
- Artikel: Tekort aan gekwalificeerd personeel zorg en bouw remt groei (NRC)

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.

