



# **KWARTAALBERICHT Q1 2020**

---

**NIEUWS EN PUBLICATIES - GRONDEXPLOITATIES**

**METAFOOR RUIMTELIJKE ONTWIKKELING**

Mei 2020

## INHOUDSOPGAVE

### Kwartaalbericht grondexploitaties 2020 Q1

INLEIDING	3
SAMENVATTING	3
WONINGMARKT	5
WONINGPRIJSONTWIKKELING	5
WONINGBOUWKOSTEN	6
GRONDPRIJZEN WONINGBOUW	7
KOSTENONTWIKKELING GROND-, WEG- EN WATERBOUW	8
COMMERCIEEL VASTGOED: VRAAG	8
COMMERCIEEL VASTGOED: BOUWKOSTEN	9
ONTWIKKELING RENTE	10
ONTWIKKELING INFLATIE	11
VERANTWOORDING	12
BEGRIPPEN	13

## INLEIDING

In het Kwartaalbericht grondexploitaties presenteren wij de belangrijkste kwartaalcijfers met betrekking tot gebiedsontwikkeling en grondexploitaties. Het Kwartaalbericht geeft inzicht in de ontwikkeling van de belangrijkste macro-economische kengetallen met betrekking tot gebiedsontwikkeling in Nederland. De opbouw van het Kwartaalbericht sluit aan bij de opbouw van een standaard grondexploitatie.

Daarnaast treft u de Metafoor Residex: de graadmeter voor grondwaardeontwikkeling voor woningbouw in Nederland en 'Middenland'. Onder het Middenland worden de gemeenten beschouwd die enerzijds niet hoogstedelijk en anderzijds niet agrarisch zijn.

Naast de Metafoor Residex komt de index van het Kadaster aan bod. Beide indexen geven de ontwikkeling van de grondwaarde voor woningbouw weer. Het verschil is dat de Metafoor Residex gebaseerd is op een residuele grondwaarde berekening. De index van het Kadaster is gebaseerd op feitelijk gerealiseerde transactieprijzen.

Nieuw in dit kwartaalbericht zijn de hoofdstukken omtrent commercieel vastgoed. In deze hoofdstukken wordt ingegaan op de vraag naar commercieel vastgoed en de ontwikkeling van de bouwkosten aan de aanbodkant.

De verantwoording van de cijfers en een begrip-lijst zijn aan het eind van het Kwartaalbericht opgenomen.

## SAMENVATTING

In het afgelopen kwartaal is de krapte op de woningmarkt verder toegenomen. Het aantal te koop staande woningen is sterk afgenomen. Het is voor het eerst in 20 jaar dat het woningaanbod zo beperkt is. Als gevolg van deze krapte is de prijs van verkochte woningen het afgelopen jaar toegenomen met 9%.

Dit kwartaalbericht gaat in op de cijfers tot en met maart. De effecten van het coronavirus op de woningmarkt zijn hierdoor nog niet zichtbaar. Door de krapte op de woningmarkt, de hoge huizenprijzen en de lage rente zijn op korte termijn nog geen extreme dalingen in de woningprijzen te verwachten. Als de maatregelen om het coronavirus te bestrijden langer aanhouden zullen de gevolgen echter groter zijn.

Het afgelopen kwartaal zijn de bouwkosten voor woningen minder hard gestegen dan in de voorgaande kwartalen. De woningbouwkosten stegen het afgelopen kwartaal met 0,40%. Dat is de kleinste stijging sinds 2016. De bouwkosten zijn de afgelopen jaren alsmat toegenomen als gevolg van tekorten, de stikstofproblematiek en aanvullende duurzaamheidseisen. Inmiddels is er grote onzekerheid ontstaan door de maatregelen om het coronavirus te bestrijden. Wanneer de maatregelen langere tijd nodig zijn, kan dit op termijn resulteren in dalende bouwkosten.

Als gevolg van de bouwkosten die het afgelopen kwartaal sterker zijn gestegen dan de woningprijzen is de Metafoor Residex afgelopen kwartaal gedaald met 1,7%. Dit betekent dat de theoretische waarde van woningbouwgrond is afgenomen. Op jaarbasis is de Residex wel gestegen: met 49,9%.

De werkelijke transactieprijzen van woningbouw kavels, bijgehouden door het Kadaster, tonen een meer stabiele ontwikkeling. De prijs van de grond laat zich blijkbaar minder beïnvloeden door de marktontwikkelingen. De gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> van bouw kavels bedroeg volgens het Kadaster in het eerste kwartaal € 498,-. Het is nog onduidelijk welk effect de maatregelen omtrent het coronavirus hebben op de grondprijzen.

## GRONDWAARDE ONTWIKKELINGEN



- Metafoor Residex Nederland (2013 Q1 = 100)
- Kadaster transactieprizen bouwkavels index (2013 Q1 = 100)
- Metafoor Regio Residex 'Middenland' (2017 Q1 = 100)
- Metafoor Grondwaarde Regio Residex 'Middenland' per m2

## WONINGBOUW PRIJS ONTWIKKELINGEN



- NVM huizenprijs bestaande woningen per m2 incl. BTW
- NVM huizenprijs nieuwbouwwoningen per m2 incl. BTW
- Aantal verkochte bestaande woningen
- Aantal verkochte nieuwbouwwoningen

## WONINGBOUW KOSTEN ONTWIKKELINGEN



- IGG Bouwkostenindex
- IGG Aanbestedingsindex

## KOSTEN



- BDB kosten GWW
- CBS Inflatie

## RENTE



- ECB rente 12-maands Euribor
- DNB / ECB rente 10 jaar

## CONSUMENTENVERTROUWEN



- VEH Consumentenvertrouwen woningmarkt

Index & grondwaarde per m2		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 4e kwartaal	Na 1e kwartaal	'= '19Q4-'20Q1	'= '19Q1-'20Q1
238,19	234,21	-1,67%	49,90%
121,53	126,32	3,94%	5,47%
174,84	193,45	10,64%	51,04%
385	426	6,92%	39,83%

Gewogen gemiddelde en aantallen		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 4e kwartaal	Na 1e kwartaal	'= '19Q4-'20Q1	'= '19Q1-'20Q1
2.699	2.685	-0,08%	6,81%
3.155	3.113	-1,32%	8,50%
58.335	47.536	-18,51%	0,71%
12.429	12.286	-1,15%	7,49%

Index		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 4e kwartaal	Na 1e kwartaal	'= '19Q4-'20Q1	'= '19Q1-'20Q1
136,14	136,69	0,40%	3,01%
133,59	133,53	-0,04%	-0,05%

Index		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 4e kwartaal	Na 1e kwartaal	'= '19Q4-'20Q1	'= '19Q1-'20Q1
126,35	126,92	0,45%	1,62%
124,52	124,58	0,05%	1,40%

Rentepercentage		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 4e kwartaal	Na 1e kwartaal	'= '19Q4-'20Q1	'= '19Q1-'20Q1
-0,29%	-0,29%	1,82%	-155,16%
0,37%	0,14%	-62,16%	-86,00%

Index		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 4e kwartaal	Na 1e kwartaal	'= '19Q4-'20Q1	'= '19Q1-'20Q1
106,00	104,67	-1,26%	4,67%

Metafoor - Samenvatting ontwikkelingen Q1 2020.



## WONINGMARKT

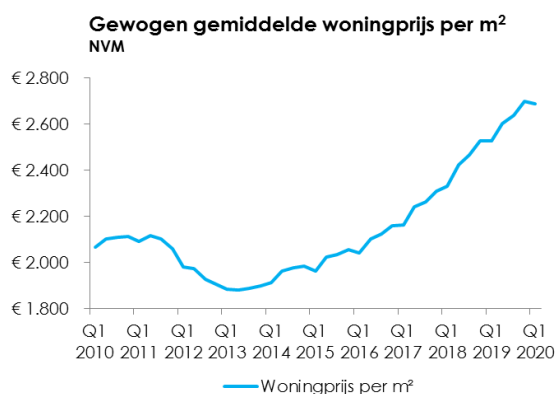


### WONINGPRIJSONTWIKKELING

De prijs van verkochte woningen is het afgelopen jaar toegenomen met 9%. Het aantal te koop staande woningen is sterk afgenomen. Het is voor het eerst in 20 jaar dat het woningaanbod zo beperkt is. Dit toont aan dat de woningmarkt nog steeds zeer gespannen is. Dit kwartaalbericht gaat in op de cijfers tot en met maart. De effecten van de maatregelen omtrent het coronavirus op de woningmarkt zijn hierdoor nog niet zichtbaar in de cijfers.

#### Ontwikkelingen bestaand aanbod

De gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen is ten opzichte van vorig kwartaal nagenoeg gelijk gebleven. De gemiddelde transactieprijs bedroeg in het eerste kwartaal van 2020 € 326.000,- (NVM, 2020). Per vierkante meter werd in het eerste kwartaal gemiddeld € 2.685,- betaald voor een bestaande woning. De gemiddelde verkooptijd van koopwoningen bedroeg in het eerste kwartaal van 2020 41 dagen (NVM, 2020). Ten opzichte van een jaar eerder is deze verkooptijd licht gedaald. De genoemde cijfers betreffen het landelijk gemiddelde, er bestaan grote verschillen tussen regionale woningmarktgebieden.

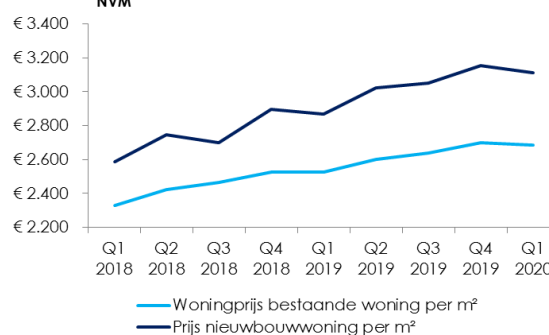


NVM – Verloop gemiddelde woningprijs per m<sup>2</sup> woonoppervlak

#### Ontwikkelingen nieuwbouwwoningen

De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwwoningen is in het eerste kwartaal van 2020 met 9% gestegen ten opzichte van een jaar eerder (NVM, 2020). In het eerste kwartaal van 2020 bedroeg de gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwwoningen meer dan €400.000,-. De prijzen van nieuwbouwwoningen liggen een stuk hoger dan die van bestaande woningen. Gemiddeld bedroeg de prijs per m<sup>2</sup> van nieuwbouwwoningen € 3.113,-.

#### Prijs van bestaande- en nieuwbouwwoningen per m<sup>2</sup>



NVM – Verloop gemiddelde woningprijzen per m<sup>2</sup>; bestaande bouw en nieuwbouw

#### Gevolgen maatregelen coronavirus

De ontwikkelingen die worden besproken in dit kwartaalbericht betreffen de periode voorafgaand aan de coronacrisis in Nederland. Hierdoor zijn de effecten nog niet zichtbaar in de gepresenteerde cijfers. Desondanks zal deze crisis zeker van impact zijn op de woningmarktcijfers. De vraag is echter in welke mate. Door de krapte op de woningmarkt, de hoge huizenprijzen, laag consumentenvertrouwen en de lage rente zijn er op korte termijn nog geen extreme dalingen van de woningprijzen te verwachten (Makelaarsland, 2020; NVM, 2020). Als de maatregelen om het coronavirus te bestrijden lang aanhouden zullen de gevolgen echter groter zijn.

#### Consumentenvertrouwen nu nog positief

Uit de 'Eigen Huis Marktindicator' van Vereniging Eigen Huis (VEH, 2020) blijkt dat het consumentenvertrouwen voor de woningmarkt in het eerste kwartaal van 2020 niet veel is veranderd (zie onderstaande figuur). Mensen waren in het eerste kwartaal van 2020 nog steeds positief over de ontwikkelingen op de woningmarkt. De effecten van de maatregelen om het coronavirus te bestrijden op het consumentenvertrouwen zullen pas eind april zichtbaar worden. Uit recent onderzoek van de Vereniging Eigen Huis blijkt echter al wel dat het grootste deel van de huiseigenaren verwacht dat de belangstelling voor te koop staande woningen zal afnemen. Van de mensen met verhuisplannen heeft meer dan een kwart deze opgeschort. Positief is dat het merendeel van de respondenten verwacht dat deze gevolgen tijdelijk van aard zijn. Het tekort aan woningen is immers nog steeds groot en de hypotheekrente nog steeds historisch laag. Om die reden zal de druk op de woningmarkt nog wel even doorzetten (VEH, 2020).



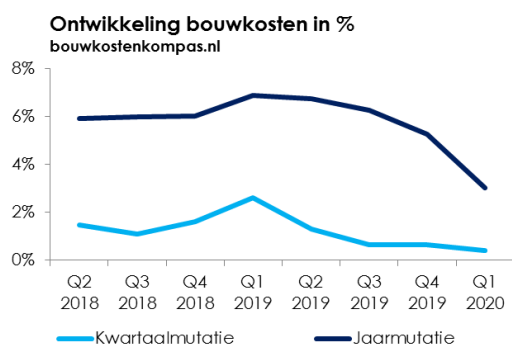
## WONINGBOUWKOSTEN

De bouwkosten voor woningbouw zijn minder hard gestegen dan in de kwartalen van 2019.

### Ontwikking woningbouwkosten

De woningbouwkosten stegen het afgelopen kwartaal met 0,40%. Dat is de kleinste stijging sinds 2016. De jaarmutatatie betreft 3,01% (Bouwkostenkompas, 2020).

De verschillende woningtypen laten qua bouwkosten een interessante ontwikkeling zien. Waar de bouwkosten van appartementen in 2019 het hardst zijn gestegen en van vrijstaande woningen het minst, is dat in het eerste kwartaal van 2020 precies andersom. De bouwkosten van vrijstaande woningen stegen met 0,65%, die van appartementen slechts met 0,28% (Bouwkostenkompas, 2020).

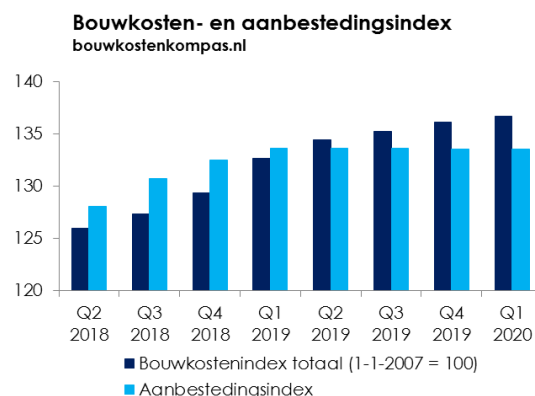


Metafoor, data afkomstig van Bouwkostenkompas.nl

### Aanbestedingsindex

De aanbestedingsindex maakt niet-structurele (markt)effecten inzichtelijk. Ten opzichte van vorig kwartaal laat de aanbestedingsindex een zeer geringe daling zien, namelijk 0,04%. De jaarmutatatie laat nu een daling van 0,05% zien (Bouwkostenkompas, 2020). Het is sinds 2013 niet

voorgekomen dat de jaarmutatatie van de aanbestedingsindex een daling liet zien. Hiermee blijft de aanbestedingsindex nog steeds onder de bouwkostenindex liggen. Dit houdt in dat de aanbestedingskosten lager uitvallen dan vooraf is geschat. Dit valt deels te verklaren door de onzekerheid omtrent de stikstof (PAS) en PFAS problematiek. Daarnaast worden de hoge bouwkosten vaak niet ingecalculleerd in de aanneemsom, waardoor het verschil tussen de aanbesteding en bouwkosten kleiner wordt.



Metafoor, data afkomstig van Bouwkostenkompas.nl

### Corona en de bouw

In het vorige kwartaalbericht schreven we over de effecten van de stikstof en PFAS problematiek voor de bouw. Ook aanvullende duurzaamheids eisen voerden de druk op voor de bouwsector. Inmiddels is grote onzekerheid ontstaan door de maatregelen tegen de verspreiding van het coronavirus.

De bouwkosten zijn de afgelopen jaren alsmaar toegenomen als gevolg van een tekort aan personeel en materiaal. De maatregelen omtrent het coronavirus heeft naar verwachting nog eens een extra negatief effect op beide variabelen. Zo werden diverse bouwmaterialen geïmporteerd uit Italië en China, wat aan het begin van de coronacrisis veel problemen veroorzaakte. Het is nog de vraag hoe snel die import weer 'gewoon' beschikbaar gaat zijn. Daarnaast lijken arbeidsmigranten die in de bouw werken steeds meer terug te keren naar hun land van herkomst (Cobouw, 2020a; ABN Amro, 2020).

Aan de vraagkant lijkt op korte termijn nog weinig te zijn veranderd. De orderportefeuilles zijn op korte termijn nog voldoende gevuld. Daarnaast lijken mensen nog niet direct af te zien van het kopen van een huis. De bouwsector vangt de coronacrisis op korte termijn dus goed op (Cobouw, 2020b; ABN Amro, 2020).

### Trendbreuk in de bouw?

De cijfers over de bouw van het afgelopen kwartaal laten, op de aanbestedingsindex na, nog geen uitzonderlijke patronen zien. Toch wordt verwacht dat de bouwkosten, na eerst een korte tijd te stijgen, zullen stabiliseren en wellicht dalen. Nu zijn de orderportefeuilles nog voldoende gevuld en is het materieel en personeel nog schaars. Op langere termijn zal een eventuele afname in de vraagkant de concurrentie in de bouwsector laten toenemen. Hoewel er nog ontzettend veel onzekerheid bestaat, is de kans zeker aanwezig dat de bouwkosten na een jarenlange stijging zullen stabiliseren en vervolgens dalen (Cobouw, 2020a).



### GRONDPRIJZEN WONINGBOUW

*De werkelijke gemiddelde prijs van bouw kavels van het Kadaster is het afgelopen kwartaal licht gestegen met 3,9%. De theoretische waarde van bouwgrond, de residuele grondwaarde, is gestegen met 1,7%. De jaarmutatie van de residuele grondwaarde bedroeg voor heel Nederland 49,9%. De waarde van bouwgrond in Midden Nederland steeg met 10,6%.*

#### Kadaster: Werkelijke prijzen woningbouw kavels

Het Kadaster houdt de werkelijke transacties van woningbouw kavels bij in heel Nederland. De ontwikkeling van de transactiepreisen is weergegeven in de figuur rechts. De kwartaalmutatie van de werkelijke transactiepreisen van bouwgrond betreft een stijging van 3,9%. In het eerste kwartaal bedroeg de grondprijs gemiddeld € 498,- per m<sup>2</sup>, in het vierde kwartaal 2019 € 479,-. Vergeleken met een jaar eerder is de jaarmutatie 5,5%, toen bedroeg de grondprijs van bouw kavels € 472,- per m<sup>2</sup> (Kadaster, 2020).

#### Metafoor Residex: Graadmeter voor de theoretische waarde van woningbouwgrond

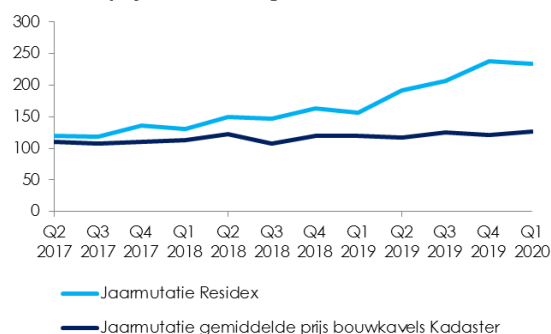
Op basis van woningmarktcijfers van NVM en de bouwkosten van het Bouwkostenkompas berekent Metafoor elk kwartaal de Metafoor Residex. De Residex is een residuele grondwaarde index en geeft het gemiddelde verloop van de theoretische waarde van woningbouwgrond in heel Nederland weer op basis van een residuele grondwaardeberekening. De Residex geeft ten opzichte van het Kadaster de ontwikkelingen op de markt duidelijker weer. Een uitleg van de methode is opgenomen in de begrippenlijst.

In het eerste kwartaal van 2020 bedraagt het indexcijfer van de Metafoor Residex 234,2. Dit indexcijfer staat gelijk aan een grondwaarde van € 410,- per m<sup>2</sup>. Ten opzichte van een kwartaal

eerder is de Residex gedaald met 1,7%. De gemiddelde grondwaarde bedroeg destijds € 417,- bij een index van 238,2. Op jaarbasis is de Metafoor Residex gestegen met 49,9%, een stijging van de grondprijs van € 336,- naar € 410,- per m<sup>2</sup> in het eerste kwartaal van 2020. De theoretische waarde van woningbouwgrond is fors gestegen. Dit betekent dat de woningprijzen harder zijn toegenomen dan de bouwkosten.

De volgende figuur laat zien dat de werkelijke transactiecijfers van het Kadaster redelijk stabiel zijn, ze laten zich weinig beïnvloeden door de marktontwikkelingen. In de praktijk blijkt namelijk dat gemeenten de grondprijzen mondjesmaat verhogen. Bovendien verkopen gemeenten regelmatig gronden voor een lagere prijs om betaalbare en duurzame woningbouw te stimuleren. De Metafoor Residex, de theoretische waarde van bouwgrond, kent grotere schommelingen. De Residex beweegt namelijk meer met de woningmarktcijfers en bouwkosten en laat hierdoor grotere fluctuaties zien in de ontwikkeling van de theoretische waarde van woningbouwgrond.

Metafoor Residex  
Kavelprijsontwikkeling Kadaster



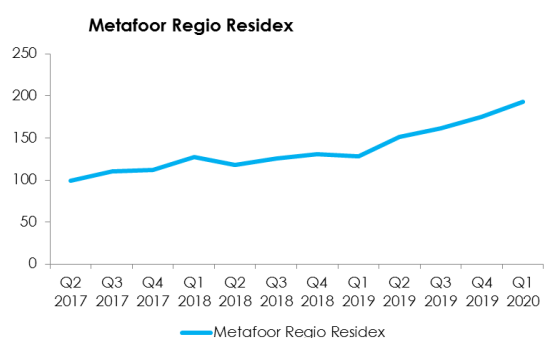
Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling: Metafoor Residex versus kavelprijzen Kadaster

#### Metafoor Regio Residex: Graadmeter voor de theoretische grondwaarde van woningbouw in Midden Nederland

Naast de Residex, berekent Metafoor ieder kwartaal ook de Metafoor Regio Residex. De Regio Residex laat het verloop van de theoretische waarde van woningbouwgrond zien in een viertal NVM-regio's in Midden Nederland. De regio Midden Nederland laat een meer gemiddelde woningmarkt zien, doordat regio's met extreem hoge of lage prijzen niet worden meegenomen. Een uitleg van de methode is opgenomen in de begrippenlijst.

In het eerste kwartaal van 2020 bedroeg het indexcijfer van de Metafoor Regio Residex 193,4. Dit indexcijfer staat gelijk aan een grondwaarde van € 426,-. Ten opzichte van het vorige kwartaal is de Regio Residex gestegen met 10,6%. De gemiddelde grondwaarde bedroeg vorig kwartaal

€ 385,- bij een index van 174,8. Op jaarbasis is er sprake van een stijging van 51,0%. De grondwaarde is gestegen van € 282,- in het eerste kwartaal van 2019 naar € 426,- per m<sup>2</sup> in het eerste kwartaal van 2020. De theoretische bouwgrond in het Midden Nederland kent een enorme stijging in de grondwaarde.



Uit de analyse van de cijfers valt op dat de werkelijke grondprijzen van het Kadaster in heel Nederland hoger liggen (€ 498,-) dan de theoretische grondwaarde van woningbouwgrond, zoals blijkt uit de Metafoor Residex (€ 410). Opmerkelijk is dat de Metafoor Regio Residex, waarin meer gemiddelde NVM-woningmarktregio's zijn opgenomen, een hogere theoretische grondwaarde (€ 426,-) kent dan de theoretische grondwaarde in heel Nederland (€ 410,-). De hoge grondwaarde van de Regio Residex is het gevolg van sterke prijsstijgingen in aantrekkelijke woningmarktregio's buiten de Randstad. Aan de andere kant wordt de grondwaarde van de algemene Residex gedrukt door de lagere prijzen in minder aantrekkelijke regio's. De Residex laat daarnaast een minder sterke stijging zien dan de Regio Residex. Dit kan worden verklaard door de al zeer hoge prijzen in de Randstad, welke nog maar moeilijk verder kunnen toenemen. In het zogenaamde 'Middenland' is meer ruimte voor prijsstijgingen.



## KOSTENONTWIKKELING GROND-, WEG- EN WATERBOUW

De GWW-kosten laten, anders dan in het laatste kwartaal van 2019, weer een stijging zien.

### Bouwkostenindex GWW

Waar het BDB-indexcijfer voor GWW-kosten in Q4 2019 voor het eerst in jaren een daling liet zien, is de index in het eerste kwartaal weer gestegen met 0,45%. De jaarmutatatie bedraagt 1,62% (BDB, 2020).

### GWW-index BDB



Metafoor, data afkomstig van BDB

### Effecten Corona op GWW-Kosten

Evenals bij de woningbouwkosten zorgen de maatregelen om het coronavirus te bestrijden voor veel onzekerheid in de GWW-sector. Toch is de dynamiek van deze sector enigszins anders. Zo bekijkt Rijkswaterstaat met welke projecten eerder kan worden gestart en laat ze aanbestedingsprocessen zo veel mogelijk doorgaan (Cobouw, 2020c). Veel infraprojecten zullen dus op korte termijn door kunnen gaan, of zelfs versneld worden. Daarnaast kan door de rust op de wegen op veel plekken makkelijker gewerkt worden. Hoewel dit voorzichtig positieve berichten zijn, blijft het nog maar de vraag wat de effecten op de langere termijn zullen zijn.



## COMMERCIEEL VASTGOED: VRAAG

In onze Outlook 2020 werd verwacht dat de groei van de commerciële vastgoedmarkt van de afgelopen jaren zou gaan afzwakken. Door de kleinere groei van de Nederlandse economie zou de vraag naar bedrijfsruimten gaan afnemen in 2020. Voor de kantoren- en winkelmarkt werd een meer duurzame groei voorzien. Door de uitbraak van het coronavirus is de voorspelde afzwakking versneld en zelfs omgeslagen in een krimp van de markt. Zo is het opname-niveau op de bedrijfsruimte- en kantorenmarkt al gekrompen (Cushman & Wakefield, 2020).

### Bedrijfsruimtemarkt

Door een stagnerende economie is het opname-niveau van bedrijfsruimtes in 2019 gedaald met 5%. Dit houdt in dat 5% minder bedrijfsruimte in gebruik is genomen in 2019 ten opzichte van 2018. Als gevolg van de economische stagnatie is de vraag naar bedrijfsruimte afgenomen en daarmee het opnameniveau (Dynamis, 2020).



Door de handelsoorlogen en PFAS- en stikstofproblematiek, loopt het opnameniveau van bedrijfsruimtes ook in het eerste kwartaal van 2020 terug. De maatregelen rondom het coronavirus versterken deze afname van de ruimtevrage: in het eerste kwartaal van 2020 is een forse teruggang van het opnameniveau te zien van 28% ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar (Cushman & Wakefield, 2020). Economische crisissen hebben in het verleden vaak sterke invloed gehad op de bedrijfsruimtemarkt, zo ook gedurende de kredietcrisis in 2009. Aanhoudende maatregelen omtrent het coronavirus kan de ruimtevrage van bedrijven verder doen afnemen in 2020 (Dynamis, 2020). Hierbij lijkt de markt voor producerende bedrijven meer last te gaan ondervinden van de maatregelen dan de logistieke markt (Troostwijk, 2020).

### Kantorenmarkt

In 2019 daalde de leegstand van kantoren tot het laagste punt sinds 2002, namelijk 8,2%. Sinds 2015 steeg het opnameniveau en daalde het aanbod van kantoorruimte (Dynamis, 2020). In het eerste kwartaal van 2020 heeft een breuk met deze trend plaatsgevonden. De opname van kantoorruimte daalde met 21% ten opzichte hetzelfde kwartaal in 2019 (Cushman & Wakefield, 2020). Bij de start van het eerste kwartaal daalde de ingebruikname van kantoorruimte al door een gebrek aan kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte. De maatregelen omtrent het coronavirus zorgen voor een versnelde afname van het opnameniveau (Cushman & Wakefield, 2020). De ontwikkeling van het opnameniveau is onzeker en hangt voornamelijk af van de duur van de maatregelen.

### Winkelmarkt

Ook op de winkelmarkt laten de maatregelen omtrent het coronavirus sporen na. Waar de voornaamste winkelstraten van de grote steden een daling van het bezoekersaantal kennen van 45% tot 65%, kregen lokale winkelcentra meer bezoekers (Bouwinvest, 2020). Voornamelijk lokale supermarkten profiteren van de sluiting van cafés, bars, restaurants en andere horecagelegenheden. Terwijl de grote hoofdwinkelgebieden al een stijging van de leegstand kenden in 2019 (Syntrus Achmea, 2019), kunnen de maatregelen dit proces versnellen in 2020. De verwachting is dat door de afgenomen bezoekersaantallen in winkelstraten de leegstand zal toenemen en huurprijzen zullen dalen (Bouwinvest, 2020 & Troostwijk, 2020).

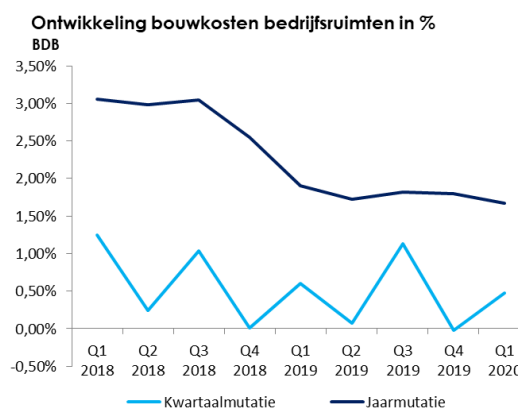


## COMMERCIEEL VASTGOED: BOUWKOSTEN

*In de afgelopen jaren heeft zich een stijging van de bouwkosten van commercieel vastgoed voorgedaan. In deze paragraaf wordt ingegaan op de ontwikkelingen van de bouwkosten in het eerste kwartaal en op de mogelijke invloed van de maatregelen tegen het coronavirus.*

### Bedrijfsruimtemarkt

Aangezien de maatregelen omtrent het coronavirus in de laatste maand van dit kwartaal pas van kracht werden in Nederland, zijn de effecten die de maatregelen hebben op de bouwkostenontwikkeling van commercieel vastgoed nog niet zichtbaar. De bouwkostenindex van bedrijfsruimten bedraagt in dit kwartaal 113,93. Dit is een stijging van 0,48% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2019. De jaarmutatatie van bouwkosten voor de bedrijfsruimten bedraagt 1,67%. Door de maatregelen omtrent het coronavirus kan de trend waarin de bouwkosten van bedrijfsruimten veelal stegen omslaan.

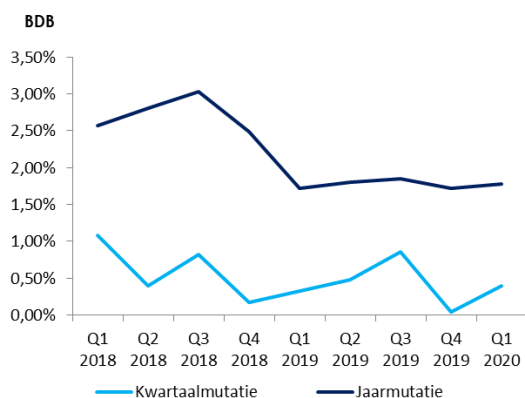


Metafoor, data afkomstig van BDB

### Kantorenmarkt

In de bouwkostenontwikkeling van kantoren is volgens de cijfers van BDB (2020) het effect van de maatregelen tegen verspreiding van het coronavirus nog niet terug te zien. In het eerste kwartaal van 2020 is de index van bouwkosten van kantoren gestegen naar 113,12. Ten opzichte van het vorige kwartaal zijn de bouwkosten gestegen met 0,39%, toen de index nog 112,68 bedroeg. De jaarmutatatie van de bouwkosten van kantoren bedraagt 1,78%. Wat opvalt is dat de bouwkosten van kantoren al lange tijd stijgen. Dit zou kunnen veranderen met het oog op aanhoudende restricties tegen de verspreiding van het coronavirus.

### Ontwikkeling bouwkosten kantoren in %



Metafoor, data afkomstig van BDB

## € ONTWIKKELING RENTE

De ontwikkelingen van de kortlopende en langjarige renteniveaus worden bijgehouden door De Nederlandsche Bank (DNB) en de Europese Centrale Bank (ECB). De kortlopende rente is het afgelopen kwartaal nagenoeg gelijk gebleven op -0,29%. Het rendement op 10-jaars Europese staatsobligaties is gedaald naar 0,14%. De rente voor hypotheeklen met een rentevaste periode van 5 tot 10 jaar is gedaald naar 2,22%.

### Kortlopende rente

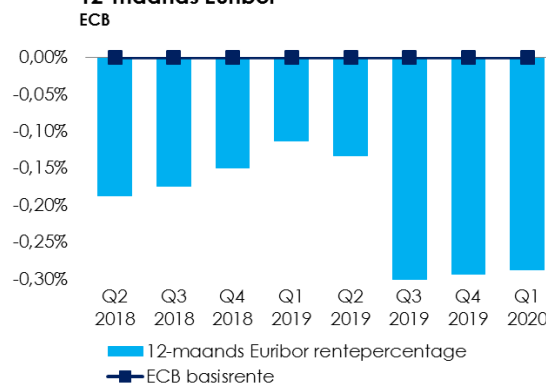
De 12-maands Euribor (Euro Interbank Offered Rate), de rente die de Europese banken onderling hanteren, ligt in het eerste kwartaal van 2020 op -0,29% (DNB & ECB, 2020). Dit is nagenoeg gelijk aan het rentepercentage een kwartaal eerder. Op jaarbasis is echter nog sprake van een sterke daling.

De daling van de rente is het gevolg van het opkoopbeleid van de ECB die bedoeld is om de economische groei te stimuleren (CPB, 2019). De ECB kocht de afgelopen jaren maandelijks tussen de 60 en 80 miljard euro aan staatsobligaties op, waardoor de 12-maands Euribor sinds 2016 onder de 0% ligt.

Als gevolg van de coronacrisis heeft de ECB in maart het opkoopprogramma verhoogd. Het doel hiervan is om financiële schade als gevolg van de crisis te beperken. Voor overheden is het op dit moment hard nodig om extra uitgaven te doen om de gevolgen van de coronacrisis te beperken (Europa Nu, 2020). Als gevolg hiervan neemt de vraag naar geld toe. Normaal gesproken resulteert deze toename in de vraag naar geld in een hoger rentepercentage. Hierdoor zou het voor landen duurder worden om geld te lenen. Het doel van het opkoopbeleid van de

ECB is om dit te voorkomen door de rentes laag te houden. Ondanks het opkoopbeleid is het waarschijnlijk dat de rente de komende tijd toch zal gaan stijgen als gevolg van de toenemende vraag (ABN AMRO, 2020).

### 12-maands Euribor



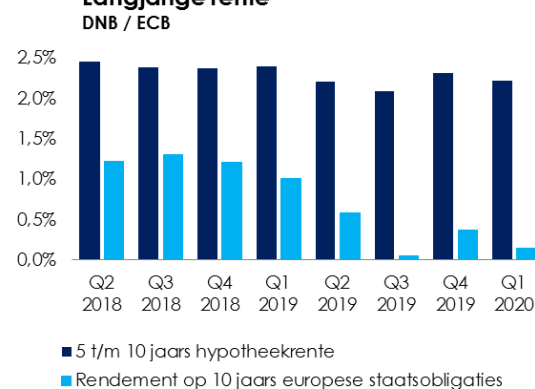
Metafoor, data is afkomstig van DNB, ECB & Homefinance

### Langjarige rente

In het eerste kwartaal van 2020 is het rendement op 10-jaars Europese staatsobligaties gedaald naar 0,14%. Eind 2019 bedroeg het rendement op staatsobligaties nog 0,37%. De daling is het gevolg van het opkoopbeleid van de ECB. Net als bij de kortlopende rente is de verwachting dat deze daling het volgende kwartaal niet zal doorzetten.

Voor hypotheeklen met een rentevaste periode van 5 tot 10 jaar is de rente in het eerste kwartaal van 2020 gedaald naar 2,22%. Eind 2019 bedroeg de rente nog 2,31%. De ontwikkelingen van de langjarige rentes zijn te zien in de onderstaande figuur.

### Langjarige rente



Metafoor, data is afkomstig van DNB & ECB

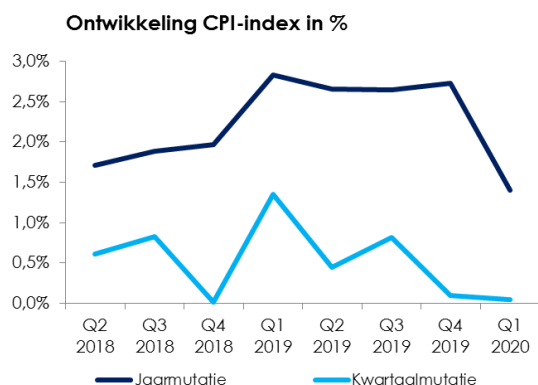
ABN AMRO (2020) verwacht dat de hypotheekrente bij alle aanbieders zal stijgen. De maatregelen omtrent het bestrijden van het coronavirus brengen risico's met zich mee, wat zal resulteren in hogere rentelasten. De stijging heeft een trendbreuk tot gevolg na jarenlange verlagingen van de zeer lage hypotheekrente (Vastgoed Actueel, 2020).



## ONTWIKKELING INFLATIE

De consumentenprijsindex (CPI) is een belangrijke indicator voor het bijhouden van de inflatie (prijspeil). De index is ten opzichte van het laatste kwartaal van 2019, met 0,1%, maar beperkt gestegen. De jaarstijging van de CPI bedraagt 1,4% (CBS, 2020).

Ten opzichte van vorig kwartaal is sprake van een afvlakkende stijging. Ook op jaarbasis neemt de stijging af (zie figuur). De verwachting is dat de inflatie in 2020 zal dalen als gevolg van de maatregelen tegen de verspreiding van het coronavirus. De waarschijnlijk afnemende vraag, dalende grondprijzen, en verslechtering van de arbeidsmarkt hebben een neerwaartse druk op de inflatie tot gevolg (Rabobank, 2020). Volgens het CBP (2020) zal de inflatie in 2020 tussen de 0,6% en 1,2% procent liggen. Dit is echter afhankelijk de ontwikkelingen omtrent het coronavirus.



Metafoor, CPI-index. Data is afkomstig van CBS

## VERANTWOORDING

### Opbrengsten woningmarkt

- Kadaster. *Ontwikkeling transactiepreizen woningbouwkwavels*.
- Makelaarsland. *Huizenmarkt 2020: coronavirus van invloed?* (2020).
- NVM. *Koopwoningmarkt (2020)*.
- NVM. *Nieuwbouw – 1<sup>e</sup> kwartaal 2020 (2020)*.
- Vereniging Eigen huis. *Eigen Huis Markt-indicator (2020)*.

### Kosten

- ABN Amro. *Headlines | Corona zet broodnodige investeringen bouw onder druk (2020)*.
- BDB. *Bouwkostendata (2020)*.
- Bouwkostenindex.nl. *Indexcijfers bouwkosten (2020)*.
- Cobouw. *Bouwkostenindex Arcadis: Door corona gaan prijzen stabiliseren (2020a)*.
- Cobouw. *Zonnepanelen en omvormers drogen op door coronacrisis: 'Nog maar voor een week panelen in huis' (2020b)*.
- Cobouw. *Digitaal Magazine 28 april 2020 (2020c)*.
- ING. *Nowcast: Corona en het effect op de bouw (2020)*.

### Commercieel vastgoed

- BDB. *BDB Monthly figures (2020)*.
- Bouwinvest. *Bouwinvest Research: coronavirus meeste impact op Nederlandse retails, hotels en co-working kantoren (2020)*.
- Cushman & Wakefield. *Ingebruikname vastgoed daalt met een derde, investeringsvolume halveert (2020)*.
- Dynamis. *Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkt Noord-Holland. (2020)*.
- Dynamis. *Sprekende Cijfers Kantorenmarkt (2020)*.
- Syntrus Achmea. *Outlook 2020-2022 (2019)*.
- Troostwijk. *Hoe corona de vastgoedmarkt zal raken (2020)*.

### Inflatie en Rente

- ABN Amro. *Hypotheekrente verwachting (2020)*.
- CBS. *Consumentenprijzen (2020)*.
- CPB. *Inbreng CPB over lage rente (2019)*.
- CPB. *Scenario's economische gevolgen coronacrisis (2020)*.
- Euribor. *12-maands Euribor van de ECB*.
- Europa Nu. *Opkopen staatsobligaties door ECB (2020)*.

- Herfinancieringsrente: *sturingsrente van de Europese Centrale Bank (ECB)*.
- Langlopende rente: *gemiddelde 5- t/m 10-jaars hypotheekrente (DNB)*.
- Langlopende rente: *rendement op 10-jaars Europese staatsobligaties van de ECB*.
- Rabobank. *Coronavirus duwt economie van de eurozone in een recessie (2020)*.
- Vastgoed Actueel. *Trendbreuk: stijgende hypotheekrente door coronavirus (2020)*.



## BEGRIPPEN

**Aanbestedingsindex bouwkosten:** correctie op de aanneemsom per m<sup>2</sup> BVO. De aanbestedingsindex maakt niet-structurele (markt)effecten inzichtelijk. Dit gebeurt op basis van naccalculatie. De markteffecten bestaan voor het grootste gedeelte uit kortingen en/of opslagen die aannemende partijen geven om in moeilijke tijden opdrachten te genereren en in goede tijden te profiteren van een krappe markt. Wanneer aannemers over een langere periode hogere of lagere prijzen rekenen, dan is dat een indicatie van een structurele wijziging van de prijzen en is geen sprake van een tijdelijk markteffect. Een stijging van de index houdt in dat de aanbestedingskosten hoger uitkomen dan vooraf is geschat. Een verklaring hiervoor is de krapte op de markt.

**Bijkomende kosten:** Onderdeel van de stichtingskosten. Alle kosten die geen directe betrekking hebben tot de grond of de bouw van het huis. Het zijn indirecte kosten.

**Bruto vloeroppervlakte (BVO):** de gebruikruimte gemeten langs de buitenomtrek van de constructie/vastgoedobject, conform NEN 2580.

**Commercieel vastgoed:** vastgoed met als doel verhuur of verkoop, waaronder winkel, kantoor en bedrijfsruimten.

**Huurprijs:** gerealiseerde kale huur per vierkante verhuurbaar vloeroppervlak (VVO), exclusief BTW.

**Metafoor Residex:** indexcijfer en de graadmeter voor de grondwaarde van 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 wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde van woningcategorieën op basis van transactiecijfers van het betreffende kwartaal. Het markteffect van de bouwkosten wordt meegenomen door te rekenen met de aanbestedingsindex van Bouwkostenkompas.nl. Basisjaar van de Metafoor Residex is 1 januari 2013.

**Metafoor Regio Residex 'Middenland':** indexcijfer en de graadmeter voor de grondwaarde woningbouw in het 'Middenland'. Het Middenland bestaat uit een viertal NVM-regio's die het gemiddelde van de Nederlandse woningmarkt representeren. Uitschieters aan de boven- en onderkant (Amsterdam en Noord-Groningen) worden zo niet meegenomen in de berekening.

De vier NVM-regio's betreffen: Dordrecht e.o., Culemborg/Dodewaard e.o., Ede e.o. en Zwolle e.o. Basisjaar van de Metafoor Regio Residex is 1 april 2017.

**Opnameniveau:** verhuur- en verkooptransacties die op de vrije markt plaatsvinden.

**Residuele grondwaarde:** De resterende grondwaarde wanneer de stichtingskosten en winsten worden afgetrokken van de verkoopwaarde van een vastgoedobject. De residuele methode wordt veel gebruikt door gemeenten om grondwaarden te berekenen.

**Transactieprijs:** de werkelijk betaalde prijs van een verkochte woning.

**Transactieprijs per m<sup>2</sup>:** prijs per m<sup>2</sup> GBO van de woning. Het cijfer geeft in principe het meest accurate beeld van de ontwikkeling in de woningmarkt.

**Stichtingskosten:** bouw- en grondkosten inclusief bijkomende kosten. De stichtingskosten zijn de totale kosten voor de bouw van een vastgoedobject.

**Verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO):** de verhuurbare gebruikruimte, gemeten tussen de scheidingsconstructies van betreffende (binnen)ruimte, conform NEN 2580.

**Woningprijsontwikkeling:** woningmarktanalyse van bestaande koopwoningen en nieuwbouwwoningen (NVM).

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 noch voor eventuele typefouten 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 de bron.

