

# Kwartaalbericht Grondexploitaties

---

Q2  
2023



## Inleiding en Samenvatting

### Inleiding

In het Kwartaalbericht Grondexploitaties presenteren wij de belangrijkste kwartaalcijfers met betrekking tot gebiedsontwikkeling en grondexploitaties. Daarnaast treft u de Metafoor Residex: de graadmeter voor grondwaardeontwikkeling voor woningbouw in Nederland.

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 gerealiseerde transactiepreizen van bouwka-

De verantwoording van de cijfers en een begrippenlijst zijn aan het eind van het Kwartaalbericht opgenomen.

### Aanpassing berekeningswijze Residex

De Metafoor Residex wordt met

ingang van dit kwartaal berekend op basis van de door NVM gepubliceerde vierkante meterpreizen van nieuwbouwwoningen. Voorheen werd de Residex berekend met de (ontwikkeling van de) vierkante meterpreizen van bestaande woningen. Wij achten door deze aanpassing een nauwkeurigere inschatting te kunnen maken van de landelijke residuele grondwaardeontwikkeling. Door de aanpassing van de berekeningswijze is besloten om (voorlopig) te stoppen met het publiceren van de Metafoor Regio Residex, omdat deze, in tegenstelling tot de Residex, enkel berekend kan worden op basis van vierkante meterpreizen van bestaande woningen. Hierdoor zijn de Residex en Regio Residex niet langer goed vergelijkbaar.

### Samenvatting

De vierkante meterpreizen van bestaande woningen zijn op kwartaalbasis gestegen (3,1%), op jaarbasis is er sprake van een daling (6,7%). De vierkante meterpreizen van nieuwbouwwoningen zijn zowel op kwartaal-

basis (6,6%) als op jaarbasis gestegen (3,5%). De krapte op de woningmarkt is iets toegenomen ten opzichte van het eerste kwartaal van 2023. Het sentiment op de woningmarkt wordt iets positiever. De hogere hypotheekrente wordt minder knelend door loonstijgingen. Toch blijven er grote uitdagingen op de woningmarkt. Bouwprojecten komen steeds vaker tot stilstand of worden uitgesteld vanwege de hoge financieringslasten, onvoldoende voorverkoop en (juridische) complexiteit die veroorzaakt wordt door onder andere stapeling van eisen en stikstofproblematiek.

De woningbouwkosten zijn in het tweede kwartaal van 2023 licht gestegen ten opzichte van het vorige kwartaal (0,4%), op jaarbasis zijn de woningbouwkosten met 7,4% gestegen. De bouwkosten stabiliseren enerzijds door onder meer een afnemende vraag naar bouwmaterialen vanwege het stilvallen van projecten en dalende energiekosten, anderzijds zijn de productiekosten van bouwmaterialen hersteld.

Hoewel de absolute nieuwbouwprijzen zijn gedaald, zijn de vierkante meter nieuwbouwprijzen gestegen. In combinatie met de stabiliserende bouwkosten heeft dit geleid tot een stijging van de Residex (14,1%) ten opzichte van het eerste kwartaal. De werkelijke transactiepreizen van bouwka-

De commerciële vastgoedmarkt wordt gekenmerkt door een stabiele vraagkant en stijgende aanvangsrendementen. De hoge rentestanden zorgen voor terughoudendheid bij beleggers met oplopende rendementseisen tot gevolg. Alternatieve beleggingen kennen namelijk een lager risicoprofiel. Ook de bouwproductie van met name kantoorvastgoed valt terug door de hoge rentestanden wat de financiering van bouwprojecten bemoeilijkt.



## Inhoudsopgave

Inleiding	2
Samenvatting	2
Woningmarkt	5
Woningprijsontwikkeling	5
Woningbouwkosten	7
Grondpreizen woningbouw	9
Kostenontwikkeling grond-, weg- en waterbouw	11
Commercieel vastgoed	12
Ontwikkeling rente	14
Ontwikkeling Inflatie	16
Begrippen	17
Bronnen	18

## Grondwaarde ontwikkelingen



Metafoor Residex Nederland (2020 Q1=100)

Kadaster transactiepreizen bouwkvavels index (2020 Q1=100)

Index en grondwaarde per m <sup>2</sup>		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q1 - 2023	Q2 - 2023	= '23Q1-'23Q2	= '22Q2-'23Q2
192,70	207,15	7,50%	-27,35%
130,93	122,82	16,75%	-1,47%

## Woningbouw prijs ontwikkelingen



NVM huizenprijs bestaande woningen per m<sup>2</sup> (gem.) incl. BTW

NVM huizenprijs nieuwbouwwoningen per m<sup>2</sup> (gem.) incl. BTW

Aantal verkochte bestaande woningen

Aantal verkochte nieuwbouwwoningen

Index en grondwaarde per m <sup>2</sup>		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q1 - 2023	Q2 - 2023	= '23Q1-'23Q2	= '22Q2-'23Q2
3.655	3.768	3,08%	-6,71%
4.203	4.481	6,61%	12,00%
41.259	49.445	19,84%	-5,37%
5.870	6.596	12,37%	-12,72%

## Woningbouw kosten ontwikkelingen



IGG Bouwkostenindex (basisjaar=2020)

IGG Aanbestedingsindex (basisjaar=2020)

Index en grondwaarde per m <sup>2</sup>		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q1 - 2023	Q2 - 2023	= '23Q1-'23Q2	= '22Q2-'23Q2
116,45	117,44	0,77%	0,84%
116,70	114,98	-0,72%	1,85%

## Kosten



BDB Kosten GWW (1-1-2021=100)

CBS Inflatie (1-1-2020=100)

Index en grondwaarde per m <sup>2</sup>		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q1 - 2023	Q2 - 2023	= '23Q1-'23Q2	= '22Q2-'23Q2
117,23	117,77	0,46%	4,40%
116,57	118,36	4,40%	5,64%

## Rente



ECB rente 12-maands Euribor

DNB / ECB rente 10 jaar

Hypotheekrente

Index en grondwaarde per m <sup>2</sup>		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q1 - 2023	Q2 - 2023	= '23Q1-'23Q2	= '22Q2-'23Q2
3,49%	3,78%	0,29pp	3,42pp
3,23%	3,16%	-0,07pp	0,73pp
4,15%	4,18%	0,02pp	1,21pp

## Consumentenvertrouwen



Consumentenvertrouwen woningmarkt (EHMI)

Index en grondwaarde per m <sup>2</sup>		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q1 - 2023	Q2 - 2023	= '23Q1-'23Q2	= '22Q2-'23Q2
73,33	72,67	-0,91%	-18,66%



## Woningbouw prijsontwikkeling

De vierkante meterprijzen van bestaande en nieuwbouwwoningen zijn in het tweede kwartaal van 2023 gestegen. Ook het aantal transacties is weer toegenomen. Op jaarbasis is er bij de vierkante meterprijzen van bestaande bouw nog wel sprake van een daling.

### Ontwikkelingen bestaande koopwoningen

De transactieprijs van een bestaande woning bedroeg in het tweede kwartaal gemiddeld € 410.000. Dit is een stijging van 3,8% ten opzichte van het eerste kwartaal. De gemiddelde transactieprijs is gedaald met 9,1% ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. De transactieprijs per vierkante meter van een bestaande woning was € 3.692 per vierkante meter. Dit is een stijging van 3,5% ten opzichte van het eerste kwartaal en een daling van 6,7% ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. De recente prijsstijgingen zijn het gevolg van een sterk toegenomen vraag. Het aantal transacties is in het tweede kwartaal met 19,8% gestegen ten opzichte van het eerste kwartaal. De toename was het grootst voor 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen. Voor deze woningtypen was in het vorige kwartaal nog een sterke daling zichtbaar (NVM, 2023b). De toename in het aantal transacties is mede

te verklaren door een licht herstel van het vertrouwen op de woningmarkt. Dit positieve sentiment is te verklaren doordat woningzoekenden gewend raken aan de hoge rentestanden, de prijzen zich inmiddels aan de nieuwe situatie hebben aangepast en de lonen zijn gestegen. Daarnaast wordt bestaande bouw populair bij starters vanwege de relatief hoge nieuwbouwprijzen (NVM, 2023a).

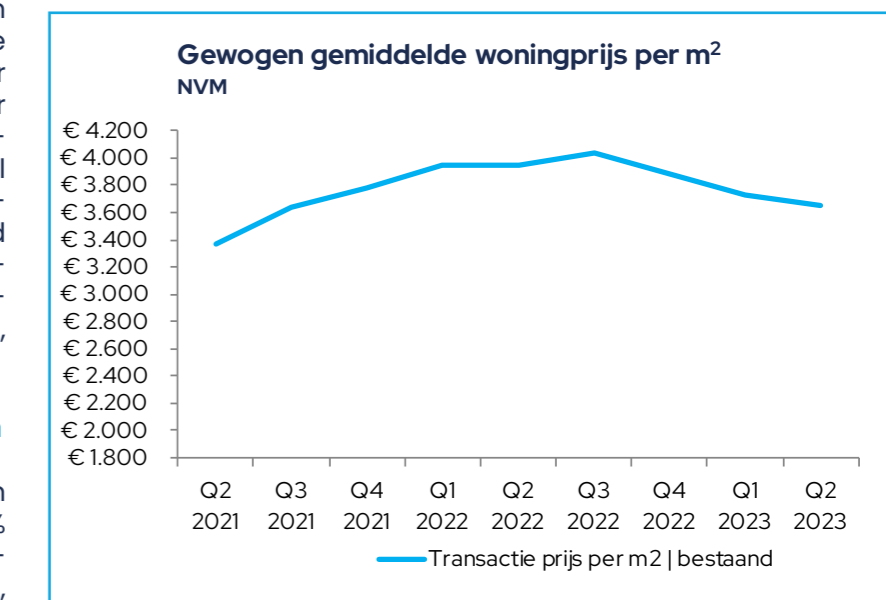
De gemiddelde verkooptijd van een woning is in het tweede kwartaal gedaald van 42 naar 35 dagen. De krapte indicator is in het eerste kwartaal afgenomen van 3,3 naar 2,8. Dit wil zeggen dat elke woningzoekende de keuze heeft uit gemiddeld 2,8 woningen. Deze toenemende krapte laat zien dat de woningmarkt weer aantrekt (NVM, 2023b).

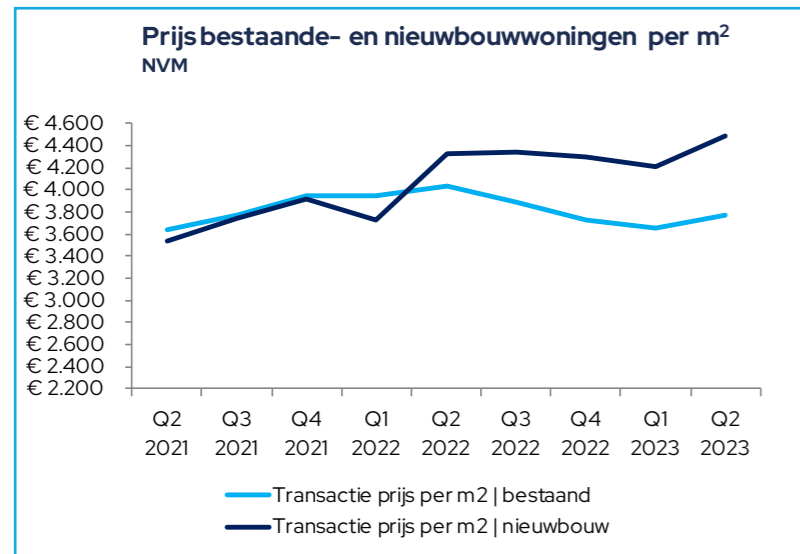
### Ontwikkelingen huurwoningen

Het aanbod van huurwoningen in de vijf grote steden is met 27% gedaald ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder,

de gemiddelde vierkante meter huurprijzen stegen met 5 tot 8%. Het dalende aanbod huurwoningen is mede een gevolg van de aangekondigde kabinetsmaatregelen voor een verdere regulering van de huurmarkt. Daar tegenover staat dat de vraag naar (vrije sector) huurwoningen sterk toeneemt (Pararius, 2023). Door de aangekondigde huurbepijking zetten veel particuliere beleggers hun huurwoningen in de verkoop. In

heel Nederland gaat bijna 3,5% van deze woningen over van beleggers naar eigenaar-bewoners. Dit biedt kansen voor starters nu er een extra koop-aanbod ontstaat en ze niet hoeven te concurreren met particuliere beleggers bij de aankoop van een woning (de Volkskrant, 2023). Keerzijde van de mid-denhuurregulering (alsmede verhoging van de overdrachtsbelasting) is dat particuliere beleggers zich mogelijk eerder





zullen terugtrekken uit nieuwprojecten, waardoor de nieuwbouwproductie op lange termijn onder druk kan komen te staan (Altera Vastgoed, 2023).

### Ontwikkelingen nieuwbouwwoningen

De gemiddelde transactieprijs van een nieuwbouwwoning bedroeg € 468.000. De gemiddelde transactieprijs is met 1,2% gedaald ten opzichte van het eerste kwartaal. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder is de gemiddelde transactieprijs met 2,9% gedaald. De vierkante meterprijzen van nieuwbouwwoningen zijn zowel op kwartaalbasis (6,6%) als op jaarbasis (3,5%) gestegen.

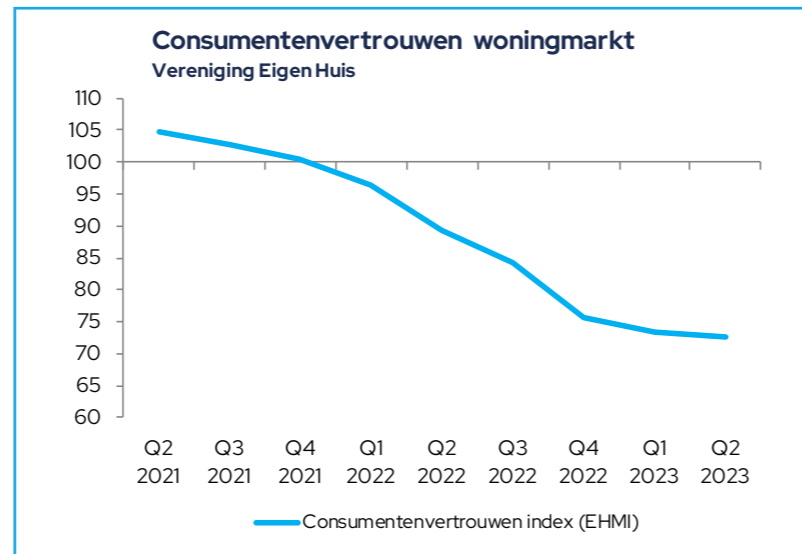
Er worden dus meer kleinere nieuwbouwwoningen verkocht. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen is in het eerste kwartaal met 12%. Dit is de eerste stijging op kwartaalbasis in 2 jaar tijd. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder is het aantal transacties met 13% gedaald. Het toenemende aantal verkopen op kwartaalbasis is te verklaren door een licht herstel van vertrouwen in de markt, dit is met name in de grote steden zichtbaar (NVM, 2023b).

### Consumentenvertrouwen

De gemiddelde consumentenvertrouwen index bedroeg in het eerste kwartaal -38. Dit is een toename ten opzichte van het

eerste kwartaal. Toen bedroeg het consumentenvertrouwen nog -44. Ondanks de toename is er nog steeds sprake van een laag consumentenvertrouwen (CBS, 2023).

De Eigen Huis Marktindicator is in het tweede kwartaal onveranderd gebleven en bedroeg 73. Een EHMI van 100 wil zeggen dat het vertrouwen van de consument ten aanzien van de woningmarkt neutraal is. Afgelopen kwartalen is de EHMI steeds gedaald. Inmiddels is er een stabilisatie zichtbaar in het vertrouwen in de woningmarkt. De Eigen Huis Marktindicator laat zelfs tekenen van een voorzichtig herstel zien (Vereniging Eigen Huis, 2023a, 2023b).



## Woningbouwkosten

De woningbouwkosten zijn in het tweede kwartaal van 2023 gestabiliseerd. Er is een daling zichtbaar bij de prijzen van diverse bouwmaterialen.

### Ontwikkeling woningbouwkosten

De woningbouwkosten zijn in het tweede kwartaal met 0,4% gestegen ten opzichte van het eerste kwartaal. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder bedroeg de stijging 7,4% (BDB, 2023). Het afgelopen kwartaal is een stabilisatie van de prijzen zichtbaar. Dit wordt veroorzaakt door het stilval-

len van bouwprojecten. Dit resulteert in minder vraag naar materiaal, waardoor de materiaalprijzen stabiliseren of zelfs dalen. Hiernaast zijn het afgelopen half jaar de materiaalkosten aanzienlijk verminderd, voornamelijk als gevolg van het herstel van internationale productie- en handelsketens in de periode na de coronacrisis. Deze verbetering heeft ook geleid tot een betere toelevering

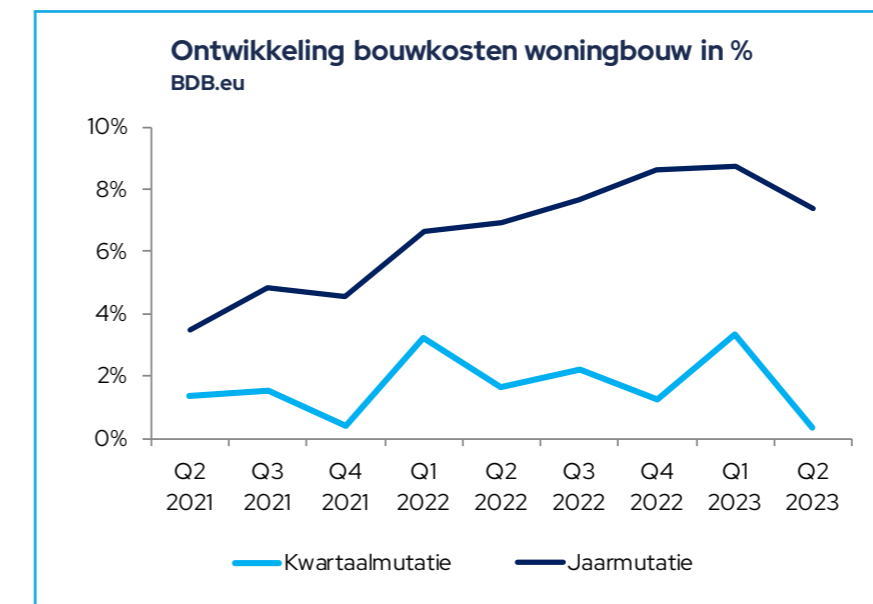
van bouwmaterialen, vooral van technische componenten. Hierdoor ervaren bouwbedrijven minder problemen met productieovertragingen door het ontbreken van tijdige leveringen van materialen (Cobouw, 2023; ING, 2023b).

### Ontwikkeling materiaal- en personeelskosten

De kosten van bouwmaterialen zijn met 4,7% gedaald. Ten opzichte van vorig jaar zijn de kosten van bouwmaterialen met 3,1% gestegen (BDB, 2023). De personeelskosten zijn dit kwartaal met 0,5% gestegen, op jaarbasis bedroeg de stijging 5,8%.

Het afgelopen kwartaal liepen de bestellingen van bouwmaterialen terug bij bouwbedrijven. Door het teruglopende aantal bouwprojecten daalt de vraag naar beton, cement, bakstenen, hout en staalproducten. Dalen bij materiaalprijzen hebben het afgelopen kwartaal een dempend effect gehad op de algehele prijsstijging van de

woningbouwkosten (BDB, 2023; ING, 2023b).



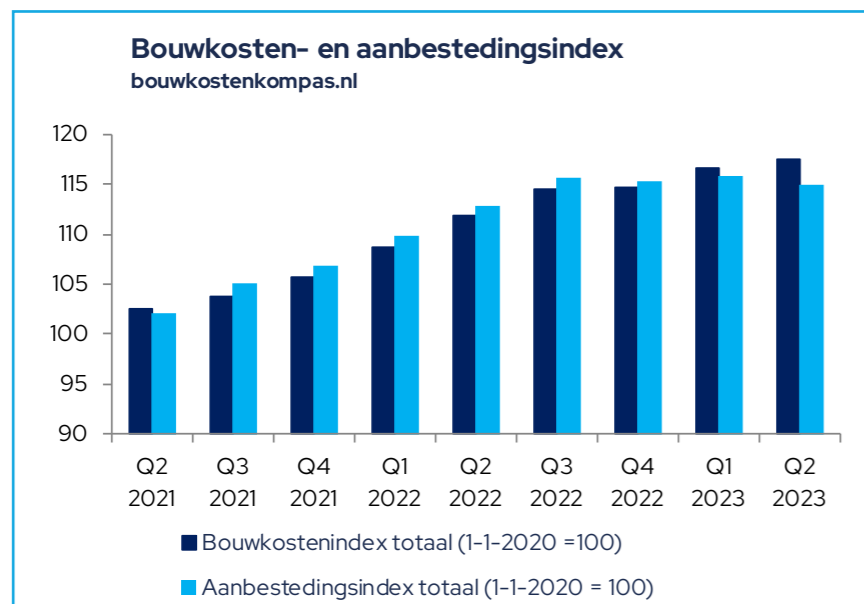


### Ontwikkeling aanbestedingsindex

De bouwkostenindex laat enkel de directe loon- en materiaal-kosten zien. De aanbestedingsindex van Bouwkostenkompas maakt daarnaast inzichtelijk hoe de markt zich beweegt door te kijken naar de prijsopslag die aannemers vragen voor het bouwen van woningen als gevolg van de marktvraag.

Het afgelopen kwartaal is de aanbestedingsindex met 0,7% gedaald. Op jaarbasis is er sprake van een stijging van 1,9% (Bouwkostenindex, 2023). De aanbestedingsindex lag sinds het derde kwartaal van 2021 boven de bouwkostenindex, maar ligt hier sinds vorig kwartaal onder. Dit duidt op een veranderende dynamiek op de aanbestedingsmarkt, waarin er momenteel meer ruimte is voor

concurrentie onder aannemers met een neerwaartse prijsdruk op aanbestedingen als gevolg.



## Grondprijzen woningbouw

De Metafoor Residex is op kwartaalbasis gestegen. Op jaarbasis is er nog wel sprake van een daling. Terwijl de theoretisch grondprijzen stijgen zijn de werkelijke transactieprijzen van bouwkvavels licht gedaald in het tweede kwartaal.

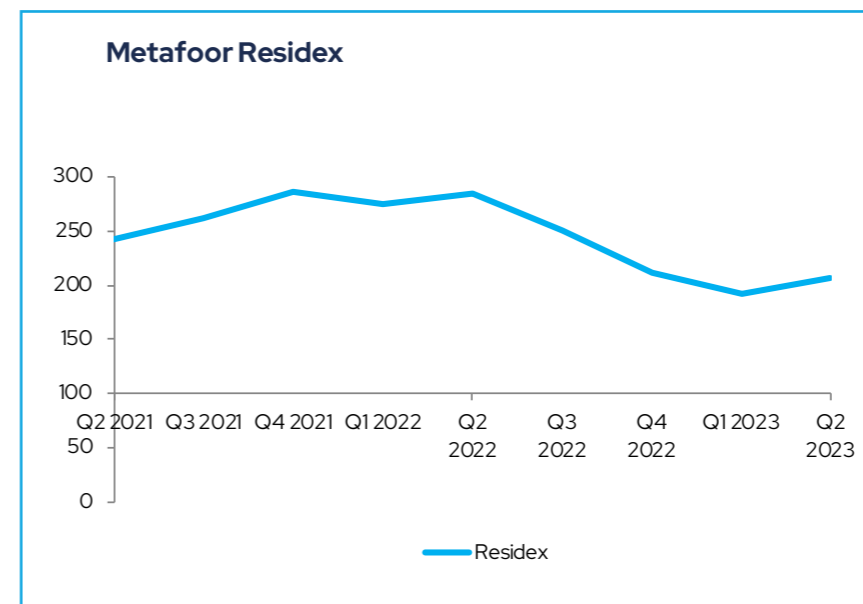
### Metafoor Residex: Graadmeter voor de theoretische waarde van bouwgrond

Op basis van woningmarkt cijfers van NVM en de bouwkosten van Bouwkostenkompas berekent Metafoor elk kwartaal de Metafoor Residex. De Residex is een residuele grondwaarde index die het gemiddelde verloop van de theoretische waarde van bouwgrond in heel Nederland

weergeeft op basis van een residuele grondwaardeberekening. De Residex houdt rekening met de ontwikkeling van bouwkosten en woningprijzen, en laat zo de theoretische marktontwikkeling zien. Een uitleg van de methode is opgenomen in de begrippenlijst.

De Residex is in het tweede kwartaal met 14,1% gestegen ten opzichte van een kwartaal eer-

der. Op jaarbasis is er voor de grondwaarde nog sprake van een daling van 1,1%. De stijging van de Residex in het tweede kwartaal wordt veroorzaakt door een stijging van de vierkante meter nieuwbouwprijzen en de stabiliserende bouwkosten.





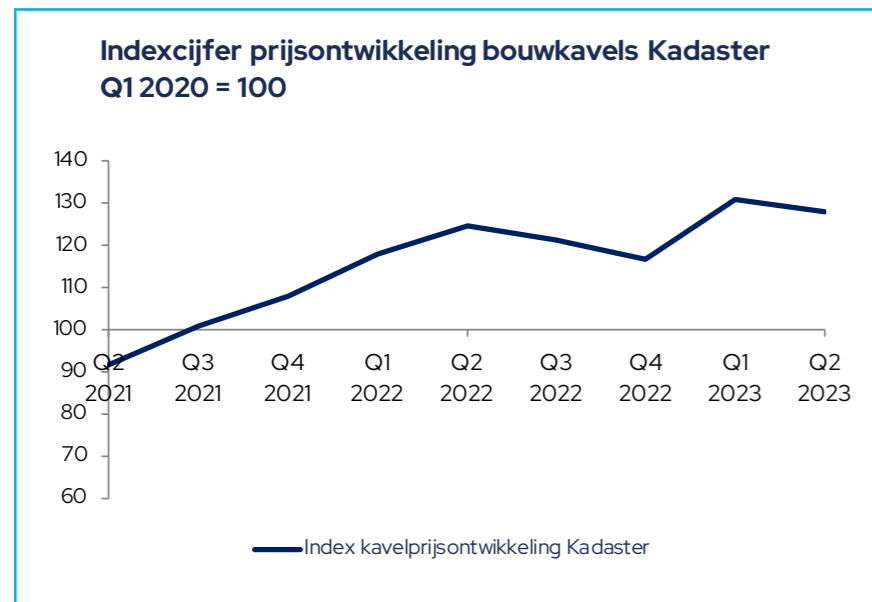
### Kadaster: geregistreerde prijzen woningbouw kavels

De Residex betreft een theoretische grondprijs en beweegt sterk met de markt mee. In de praktijk zijn grondprijzen vaak stabiel(er) dan de theorie laat zien. De ontwikkeling van de transactiepreisen van bouw kavels zoals door het kadaster wordt geregistreerd kent vaak enige vertraging in vergelijking met de ontwikkeling van de re-

sidueel berekende grondwaar de.

De prijsstijging van het vorige kwartaal voor de bouw kavels is omgeslagen naar een prijsdaling van 6,2% in het tweede kwartaal van 2023. Ook op jaarbasis er sprake van een prijsdaling (1,5%). De prijs per m<sup>2</sup> bouw kavel kwam in het eerste kwartaal uit op € 667,55 en is gedaald naar € 626,19 in het tweede kwartaal (Kadaster,

2023). De theoretische residuele grondprijzen laten, na een daling in voorgaande kwartalen, een stijging zien op basis van de meest recente markt cijfers. De verwachting is dat de transactiepreisen van bouw kavels deze trend, met enige vertraging, zullen volgen.



## Kostenontwikkeling grond-, weg- en waterbouw

De GWW-kosten zijn in het tweede kwartaal van 2023 licht gestegen. Op jaarbasis vlakt de stijging af. Net als bij de woningbouw-kosten is een stabilisering van het prijsniveau zichtbaar.

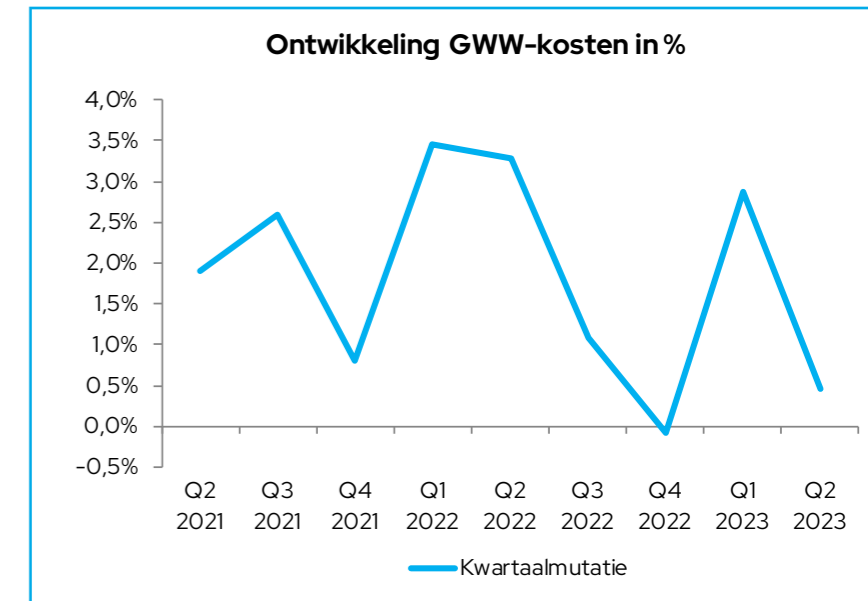
### Bouwkostenindex GWW

Afgelopen kwartaal zijn de GWW-kosten gestegen met 0,5%, op jaarbasis is een stijging van 4,4% zichtbaar (BDB, 2023). Net als bij de woningbouw-kosten is bij de kostenontwikkeling van Grond-, Weg- en Waterbouw een stabilisering zichtbaar.

De gemiddelde werkvoorraad in de GWW- sector is het afgelopen kwartaal afgenomen, onder andere door het stilzetten van grote GWW-projecten door de overheid in verband met de stikstofproblematiek. Aannemers geven ook aan belemmeringen te ondervinden bij de bouw door gebrek aan personeel en een gebrek aan orders (EIB, 2023).

### Materiaal en personeel

Hoewel de materiaalprijzen in de GWW-sector in het eerste kwartaal nog licht zijn toegenomen, is er inmiddels een stabiliserende trend zichtbaar. De prijzen van veelgebruikte materialen in de GWW-sector, zoals asfalt en beton, zijn dit kwartaal gedaald (BDB, 2023). De personeelskosten zijn in dit kwartaal nagenoeg gelijk gebleven (een stijging van 0,01%).





# Commercieel vastgoed

De bruto aanvangsrendementen in het tweede kwartaal van 2023 gestegen voor alle typen commercieel vastgoed. Hoewel de vraag naar commercieel vastgoed stabiel is, is er weinig bereidheid van beleggers om in nieuw vastgoed te investeren, wegens hoge rentestanden en onzekere marktomstandigheden.

## Kantorenmarkt

In vergelijking tot de eerste helft van 2022 is er in 2023 25% minder kantoorvastgoed in gebruik genomen (Cushman & Wakefield, 2023). Het aanbod laat, zowel in aantallen locaties als in vierkante meters, al zo'n twee jaar lang een dalende trend zien. Ten opzichte van een jaar geleden is er enkel in Flevoland en Friesland een lichte stijging in het aantal beschikbare vierkante meters waar te nemen (NVM, 2023c). Prijzen op toplocaties in de G5 nemen gestaag toe, mede omdat de terugkeer naar het kantoor na de coronaperiode op gang komt. Ten opzichte van het buitenland wonen Nederlanders relatief dicht bij hun werk. Hierdoor was het makkelijker voor werknemers om na de coronaperiode weer naar kantoor te gaan. In het buitenland neemt de leegstand dan ook sneller toe dan in Nederland (Cushman & Wakefield, 2023).

Door een beperkte aanwas van kwalitatief aanbod wordt er weinig verhuurd. Goed gelegen

kantoren nabij voorzieningen worden steeds hoger gewaardeerd. Daarom is de leegstand in de grote steden lager dan gemiddeld. Indien er niet kan worden verhuurd naar een dergelijke locatie, kiezen huurders voor het verlengen van hun huidige contract. Dit leidt ertoe dat de ingebruikname van nieuwe meters achterblijft. Leegstandsniveaus blijven echter stabiel. Kantoorgebouwen worden bijvoorbeeld ook ingezet voor de opvang van vluchtelingen of voor transformatieprojecten (Cushman & Wakefield, 2023).

Het bruto aanvangsrendement voor kantoorvastgoed op toplocaties bedraagt 5,3% in het tweede kwartaal van 2023, dit is een stijging van 0,2-procentpunt ten opzichte van het eerste kwartaal van 2023.

## Bedrijfsruimtemarkt

De schaarste blijft groot op de De schaarste blijft groot op de bedrijfsruimtemarkt. Hoewel er in het tweede kwartaal meer vierkante meters in ge-

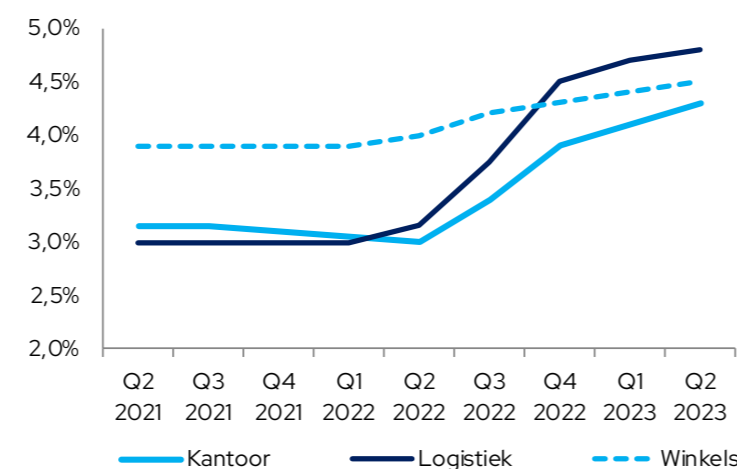
bruik werden genomen dan in het eerste kwartaal, waren er in het eerste kwartaal meer transacties. Dit komt door de ingebruikname van enkele grotere locaties, door een kleiner aantal huurders. Vergeleken met een jaar geleden is er minder volume opgenomen (een daling van circa 5%) (Vastgoedmarkt, 2023). De vraagkant blijft redelijk op peil, maar het aanbod is beperkt (NVM, 2023c).

Bestaande locaties kennen beperkingen die uitbreidingen lastig maken en nieuwe bouwgrond voor logistiek vastgoed is erg schaars. Nieuw aanbod blijft daarmee achter bij de vraag. De prijs voor logistiek vastgoed is historisch gezien dan ook hoog (NVM, 2023c).

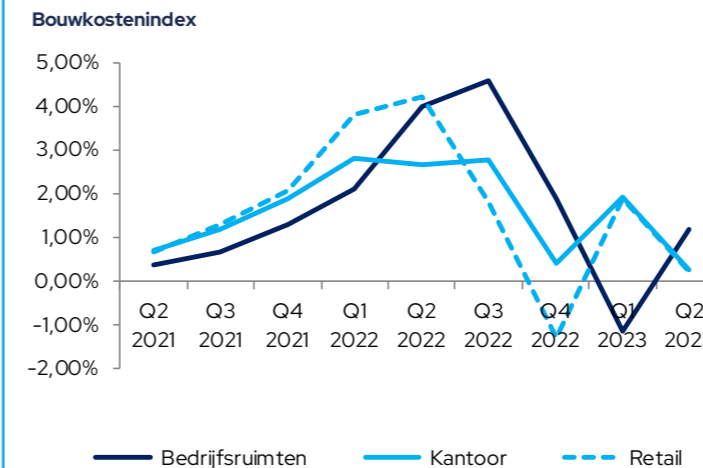
Het bruto aanvangsrendement voor logistiek vastgoed bedroeg 5,8% in het tweede kwartaal van

## Ontwikkeling Net Initial Yield (NIY)

BNP Paribas Real Estate



## Kwartaalmutatie bouwkosten commercieel vastgoed%



2023, dit is een stijging van 0,1-procentpunt ten opzichte van het eerste kwartaal van 2023.

## Retailmarkt

Het afgelopen jaar is de waardedaling van retailvastgoed (7,5% tot 15%) beperkt gebleven ten opzichte van de overige commerciële vastgoedsectoren (7,5% tot 40%) (CBRE, 2023). Dit komt doordat er in retailvastgoed met relatief weinig vreemd vermogen wordt gefinancierd. De rentestijgingen hebben daarmee minder invloed op de investeringscapaciteit van beleggers. De aanvangsrendementen voor retailvastgoed zijn over het algemeen hoger dan

voor ander commercieel vastgoed, waardoor het risicoprofiel minder grillig is geweest de afgelopen periode. Dit heeft een positief effect op de vraag naar retailbeleggingen (CBRE, 2023).

Deze vraag groeit, ondanks de negatieve effecten van dalende koopbereidheid, groeiende e-commerce en terugbetaling van coronasteun. De retailmarkt heeft zich, in vergelijking tot andere sectoren, veerkrachtig getoond door het overstappen op nieuwe winkelconcepten, zoals het bedienen van klanten via meerdere kanalen (zowel online als fysiek). De afname van omzet in de winkels is daarmee minder negatief dan eerder werd verwacht (CBRE, 2023). Dit

heeft geresulteerd in een groei in opname van vierkante meters winkelvastgoed. Sinds het eerste kwartaal zijn er 3% meer vierkante meters in gebruik genomen en vergeleken met Q2 van 2022 is de groei 9%. Wel is er een daling van 10% in aantallen transacties ten opzichte van Q1, wat duidt op grotere volumes per transactie (NVM, 2023c).

Het bruto aanvangsrendement voor retailvastgoed op toplocaties bedraagt 5,5% in het tweede kwartaal van 2023, dit is een stijging van 0,1-procentpunt ten opzichte van het eerste kwartaal van 2023.

## Bouwkosten commercieel vastgoed

Voor zowel kantoorruimte, logistiek vastgoed en winkels is de bouwkostenindex licht gestegen ten opzichte van het eerste kwartaal. Met respectievelijk 0,7%, 0,3% en 0,2% is deze stijging minimaal. Op jaarbasis is de stijging groter, met voor de utiliteitsbouw in totaal een stijging van 5,4%. Dit is echter de laagste

stijging op jaarbasis sinds het tweede kwartaal van 2021. (BDB, 2023).

De aanbestedingsindex laat al sinds januari een daling zien. In het tweede kwartaal van 2023 is de daling slechts 0,1%. De aanbestedingsindex ligt onder de bouwkostenindex, wat betekent dat aannemers concurreren op prijs en genoeg moeten nemen met een kleinere marge (Bouwkostenindex, 2023). Dit wordt veroorzaakt door het teruglopende aantal bouwprojecten, waardoor concurrentie toeneemt.

Waar de afgelopen jaren de bouwrijzen een sterke stijging lieten zien door de coronacrisis en de prijsstijgingen van energie door de Russische inval in Oekraïne, is de stijging in 2023 veel minder sterk, evenals bij woningbouw. De lonen zijn vanwege de inflatie in de afgelopen drie jaar fors gestegen, waardoor het niet waarschijnlijk is dat de prijsniveaus van 2020 weer worden bereikt (Cobouw, 2023).



# Rente

De kortlopende rente steeg afgelopen kwartaal met 0,29 procentpunt. Het rendement op de langjarige staatsobligaties daalde. De 10-jaarsrente in het Eurogebied daalde van 3,23% naar 3,16%.

## Kortlopende rente

De Euribor rente is het rentetarief waartegen Europese banken onderling een lening verstrekken. De Euribor rente is in het vierde kwartaal met 0,29 procentpunt gestegen naar 3,78% (Euribor, 2023).

De ECB heeft haar officiële rentetarief in het tweede kwartaal verhoogd met 0,50 procentpunt, waardoor deze nu 4% be-

draagt. De ECB heeft de rentetarieven sinds medio 2022 in recordtempo opgevoerd met het doel de oplopende inflatie af te remmen, na een periode van historisch lage rentetarieven. De verwachting is dat het hoogste punt van de rentetarieven nog niet bereikt is. Daarbij is de verwachting maar dat deze voor langere tijd op een hoog niveau zullen blijven om de inflatie zoveel mogelijk te beteugelen (Vastgoedmarkt, 2023).

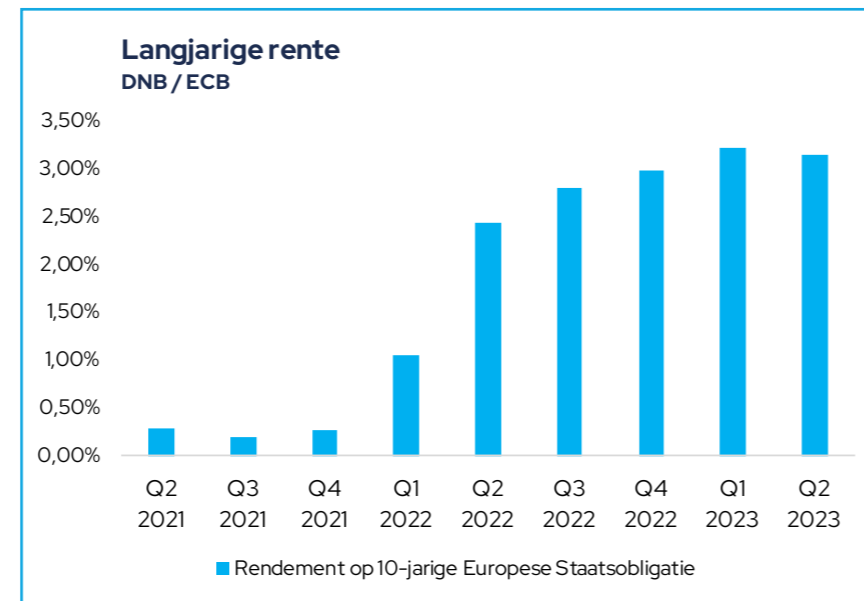
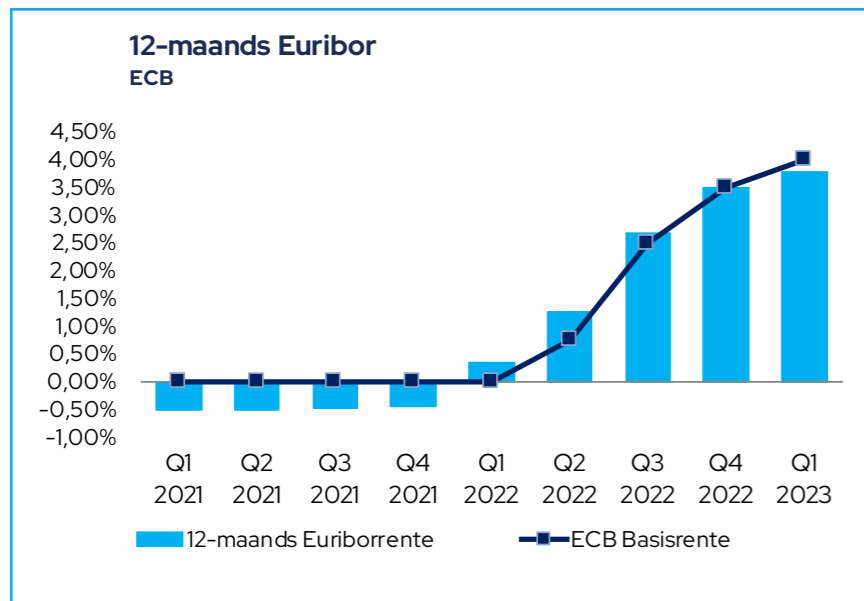
Het basisrentetarief van de ECB is het rentetarief waartegen banken geld kunnen lenen. Het hoge rentetarief voor banken heeft een sterke doorwerking in de kortlopende rentetarieven en een gematigde doorwerking in de langlopende rentetarieven (kapitaalmarktrente).

## Langjarige rente

Het rendement op staatsobligaties bedroeg in het tweede

kwartaal 3,16% (ECB, 2023). Ten opzichte van het eerste kwartaal is er een beperkte daling zichtbaar. Voor het eerst sinds het derde kwartaal van 2021 is de langjarige rente niet gestegen.

Er zijn diverse factoren die de langjarige rente beïnvloeden, zoals het monetair beleid, de inflatie en economische ontwikkelingen. Toenemende voorspelbaarheid bij voorgenoemde



factoren speelt een rol bij de beperkte daling van de langjarige rente.

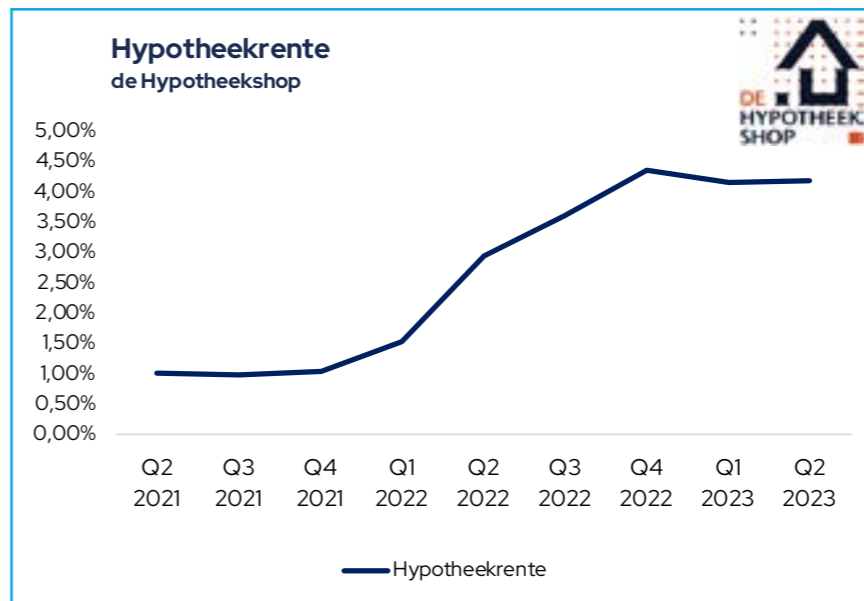
## Hypotheekrente

De hypotheekrente is in het tweede kwartaal licht toegenomen met 0,03 procentpunt tot 4,18%. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder is de hypotheekrente met 1,21% toegenomen. De hypotheekrente

volgt de officiële rentetarieven van de ECB. Een hogere hypotheekrente leidt tot hogere maandlasten voor woningzoekenden, waardoor ze minder geld kunnen lenen voor een woning.

De maximale leencapaciteit deels bepaald door inkomen en de hypotheekcriteria. In de periode dat de hypotheekrente is toegenomen zijn ook de

inkomens gestegen en de hypotheekcriteria verruimd. Huishoudens mogen een groter deel van hun inkomen inzetten voor de aanschaf van een woning. Daarnaast wordt nu ook het tweede inkomen in een huishouden volledig meegenomen bij de berekening van het zogenoemde 'toetsinkomen' van huishoudens. De stijgende hypotheekrente heeft uiteraard wel een sterke invloed op de maximale leencapaciteit. Dit effect wordt echter voor ongeveer de helft gecompenseerd door het tegeneffect van gestegen lonen en verruimde hypotheekcriteria (Monitor Koopwoningmarkt, 2023).







## Inflatie

De consumentenprijsindex (CPI) is een belangrijke indicator voor het bijhouden van de inflatie. De index is in het tweede kwartaal van 2023 gedaald ten opzichte van het eerste kwartaal van 2023.

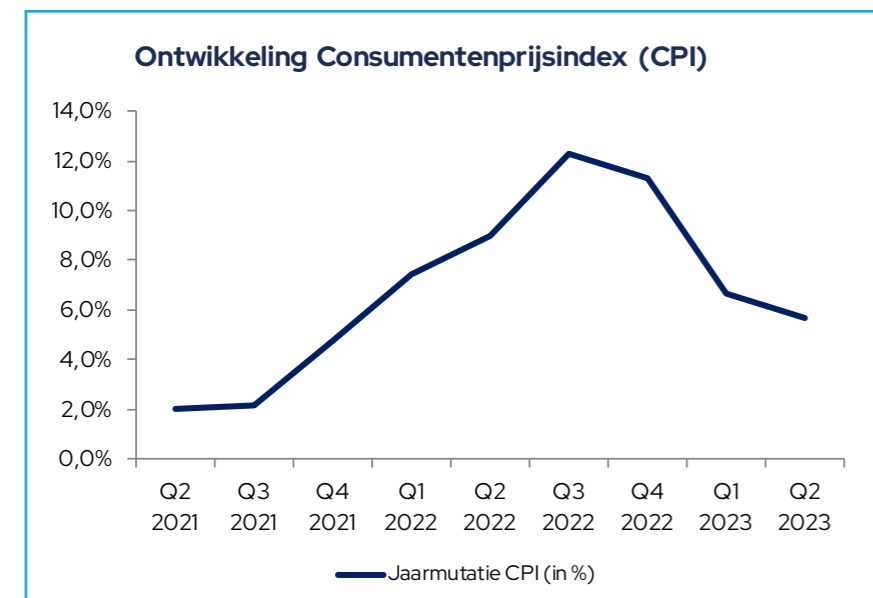
De gemiddelde CPI bedroeg in het tweede kwartaal van 2023 5,67%. In het eerste kwartaal van 2023 bedroeg deze nog 6,67% (CBS, 2023a). De afname van de inflatie wordt veroorzaakt door de dalende prijzen van motorbrandstoffen en voeding (CBS, 2023b).

### Nieuwe meetmethode CPI

CBS hanteert met ingang van juni dit jaar een nieuwe meet-

methode voor de CPI. In de oude meetmethode werd enkel rekening gehouden met de prijzen van nieuwe energiecontracten voor huishoudens, de nieuwe meetmethode houdt ook rekening met de prijzen van bestaande contracten. De invoering van de nieuwe meetmethode voor de CPI, zonder herijking van de oude reeksen, leidt tot een zogenoemde 'methodebreuk'. De gepubliceerde inflatie was tot en met oktober

2022 hoger dan de inflatie volgens de nieuwe meetmethode, vanaf november 2022 lager. Gemeten over een langere periode verdwijnt dit verschil. Ondanks de methodebreuk heeft de nieuwe meetmethode geen impact op het gebruik van de CPI voor inflatiedoelinden (CBS, 2023c).



## Begrippenlijst

### 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 nacalculatie. 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 (BAR):

Een percentage dat bij een vastgoedbelegging de verhouding aangeeft tussen de jaarlijkse huurinkomsten en het totale investeringsbedrag.

### 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.

### COROP-gebied:

Een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de COROP-indeling. In totaal zijn er in Nederland 40 COROP-gebieden.

### Eigen Huis Marktindicator:

Indicator waarmee Vereniging Eigen Huis iedere maand het vertrouwen van de consument in de woningmarkt meet.

### EPC-norm:

EPC (Energieprestatiecoëfficiënt) is een index die de energetische efficiëntie van nieuwbouw aangeeft.

### Euribor:

Een afkorting van Euro Interbank Offered Rate, het rentetarief waartegen een groot aantal Europese banken elkaar leningen in euro's verstrekken.

### Krapte-indicator:

Indicator van NVM die aangeeft uit hoeveel woningen de gemiddelde woningzoeker keuze heeft.

### 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 woningcategorien 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.

### Residuele grondwaarde:

De resterende grondwaarde wanneer de stichtingskosten en winsten worden afgetrokken van de verkoopwaarde van een vastgoedobject. De residuele methodiek 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).



## Bronnen

### Opbrengsten woningmarkt

CBS (2023b). Consumenten minder somber in maart.

ING (2023).

NVM (2023a). Analyse woningmarkt Q2 2023.

NVM (2023b). Marktoverzicht Nederland Q2 2023.

Vereniging Eigen Huis (2023). Eigen Huis Marktindicator.

ING (2023). In 2023 groeit de bouwproductie licht, 2024 brengt krimp.

JLL (2023). Residential Market Quarterly Report.

### Kosten

BDB (2023). Bouwkostendata.

Cobouw (2023). Bouwkosten lopen dit jaar veel minder snel op dan in 2022

EIB (2023) Conjunctuurmeting in de bouwnijverheid juni 2023.

ING (2023). In 2023 groeit de bouwproductie licht, 2024 brengt krimp.

### Grondopbrengsten woningbouw

BDB (2023). Bouwkostendata.

Kadaster (2023). Bouwkavels.

### Commercieel vastgoed

ABN AMRO (2023). Vastgoeds-ector in de ban van prijscorrecties.

BDB (2023). Bouwkostendata.

BNP Paribas Real Estate (2023). Netto aanvangsrendementen commercieel vastgoed.

Bouwkostenindex (2023). Bouwkosten Utiliteitsbouw.

CBRE (2023). Mid Year Market Outlook 2023.

Cobouw (2023). Bouwkosten lopen dit jaar veel minder snel op dan in 2022.

Cushman & Wakefield (2023). Opname kantoorruimte Nederland daalt met 25% in eerste helft 2023, recordhuurprijzen voor toplocaties.

NVM (2023c). Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2023 Q2.

Vastgoedmarkt (2023). Het is nog altijd doodstil op kantorenmarkt, lichtpuntjes bij retail en logistiek.

### Rente en inflatie

CBS (2023a). Consumentenprijzen; prijsindex 2015=100.

CBS (2023b). Inflatie daalt naar 5,7 procent in juni.

CBS (2023c). CBS stapt over op nieuwe methode voor energieprijzen in de CPI.

De Hypotheekshop (2023). Hypotheekrentetarieven.

ECB (2023). Statistieken.

Euribor (2023). 12 maanden

Euribor rente.

Monitor Koopwoningmarkt (2023). Sterk stijgende rente en toch maar beperkte daling maximale leencapaciteit.

Vastgoedmarkt (2023). ECB-bestuurder: rente moet lang op hoog niveau blijven.



# Kwartaalbericht grondexploitaties

---

## Q2 2023

## 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.