

Kwartaalbericht Grondexploitaties

Q3
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 residuele 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 transactiepreisen van bouwkvavels.

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 meterprijzen van nieuwbouwwoningen. Voorheen werd de Residex berekend met de (ontwikkeling van de) vierkante meterprijzen 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 meterprijzen van bestaande woningen. Hierdoor zijn de Residex en Regio Residex niet langer goed vergelijkbaar.

Samenvatting

De vierkante meterprijzen van bestaande woningen zijn op kwartaalbasis gestegen (1,7%), op jaarbasis is er sprake van een daling (1,3%). De vierkante meterprijzen van nieuwbouwwoningen zijn op kwartaalbasis gedaald (2,1%) en op jaarbasis gelijk gebleven. De krapte op de woningmarkt is iets toegenomen ten opzichte van het tweede kwartaal van 2023. Het sentiment op de woningmarkt is negatief, maar stabiel. Het uitstellen en stilvallen van nieuwbouwprojecten blijft zorgelijk.

De woningbouwkosten zijn in het derde kwartaal van 2023 licht gestegen ten opzichte van het vorige kwartaal (0,3%), op jaarbasis zijn de woningbouwkosten met 5,4% gestegen. De bouwkosten stabiliseren voornamelijk door de afnemende vraag naar bouwmaterialen, waardoor de materiaaltekorten verminderen.

De Residex is zowel op kwartaalbasis als op jaarbasis gedaald. De Residex betreft een gewogen gemiddelde van de residuele

grondwaardeontwikkeling van diverse woningtypen. Vooral bij de appartementen zien we een forse daling van de vierkante meter nieuwbouwprijzen en de residuele grondwaarde, wat leidt tot een "overall"-daling van de Residex. Voor tussen-, hoek-, en twee-onder-een-kapwoningen zien we een, weliswaar lichte, stijging van de vierkante meter nieuwbouwprijzen en de residuele grondwaarden. De werkelijke gemiddelde transactieprijs van bouwkvavels, zoals bijgehouden door Kadaster, is licht gestegen ten opzichte van het vorige kwartaal. Wel zien we een stabiele ontwikkeling van deze prijs binnen het derde kwartaal.

De commerciële vastgoedmarkt wordt in het derde kwartaal, net als in het tweede kwartaal, gekenmerkt door een stabiele vraagkant en licht stijgende aanvangsrendementen. De terughoudendheid bij beleggers blijft aanhouden vanwege de hoge rentestanden. De bouwkosten voor commercieel vastgoed zijn licht gestegen, al zien we net als bij de woningbouwkosten een stabiliserende trend.



Inhoudsopgave

Inleiding	2
Samenvatting	2
Woningmarkt	5
Woningprijsontwikkeling	5
Woningbouwkosten	7
Grondprijzen woningbouw	9
Kostenontwikkeling grond-, weg- en waterbouw	10
Commercieel vastgoed	11
Ontwikkeling rente	13
Ontwikkeling Inflatie	15
Begrippen	16
Bronnen	17

Grondwaarde ontwikkelingen



Metafoor Residex Nederland (2020 Q1=100)
Kadaster transactiepreizen bouwkevels index (2020 Q1=100)

Index en grondwaarde per m ²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q2 - 2023	Q3 - 2023	= '23Q2-'23Q3	= '22Q3-'23Q3
192,62	183,36	-4,81%	-7,85%
122,82	124,13	1,07%	2,28%

Woningbouwprijs ontwikkelingen



NVM huizenprijs bestaande woningen per m² (gem.) incl. BTW
NVM huizenprijs nieuwbouwwoningen per m² (gem.) incl. BTW
Aantal verkochte bestaande woningen
Aantal verkochte nieuwbouwwoningen

Index en grondwaarde per m ²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q2 - 2023	Q3 - 2023	= '23Q2-'23Q3	= '22Q3-'23Q3
3.781	3.874	2,48%	-0,30%
4.434	4.340	-2,12%	0,00%
49.377	48.468	-1,84%	2,40%
6.596	7.854	19,07%	4,21%

Woningbouwkosten ontwikkelingen



IGG Bouwkostenindex (basisjaar=2020)
IGG Aanbestedingsindex (basisjaar=2020)

Index en grondwaarde per m ²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q2 - 2023	Q3 - 2023	= '23Q2-'23Q3	= '22Q3-'23Q3
117,44	117,64	0,17%	0,17%
114,98	114,16	-0,70%	-1,21%

Kosten



BDB Kosten GWW (1-1-2021=100)
CBS Inflatie (1-1-2020=100)

Index en grondwaarde per m ²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q2 - 2023	Q3 - 2023	= '23Q2-'23Q3	= '22Q3-'23Q3
117,77	118,83	0,90%	4,20%
118,36	119,57	1,03%	2,24%

Rente



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

Index en grondwaarde per m ²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q2 - 2023	Q3 - 2023	= '23Q2-'23Q3	= '22Q3-'23Q3
3,78%	4,09%	0,31pp	2,84pp
3,16%	3,51%	0,34pp	0,69pp
4,18%	4,30%	0,12pp	0,70pp

Consumentenvertrouwen



Consumentenvertrouwen woningmarkt (EHMI)

Index en grondwaarde per m ²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q2 - 2023	Q3 - 2023	= '23Q2-'23Q3	= '22Q3-'23Q3
72,67	74,67	2,75%	-11,46%



Woningbouwprijsontwikkeling

De prijzen van bestaande woningen zijn in het derde kwartaal ten opzichte van een kwartaal eerder verder gestegen. Vergeleken met een jaar eerder is er sprake van een daling. Het aantal transacties is echter wel gestegen ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar. De vierkante meter nieuwbouwprijzen zijn dit kwartaal nagenoeg gelijk gebleven.

Ontwikkelingen bestaande koopwoningen

De gemiddelde transactieprijs van een bestaande woning is in het derde kwartaal met 1,7% gestegen op kwartaalbasis en bedroeg € 422.000. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder is de transactieprijs met 1,7% gedaald. De gemiddelde transactieprijs per vierkante meter bedroeg € 3.875. Dit is een stijging van 1,7% ten opzichte het tweede kwartaal. Het prijsherstel is het is sterkst voor tussenwoningen en het minst voor appartementen en vrijstaande woningen. Ten opzichte van het derde kwartaal van 2022 is de gemiddelde transactieprijs per vierkante meter met 1,3% gedaald. Een daling van het beschikbare aanbod in combinatie met een stijgende vraag heeft gezorgd voor een toenevende krapte. De krapte indicator is gedaald van 2,7 naar 2,6. Dit wil zeggen dat een woningzoekende in het derde kwartaal de keuze had uit gemiddeld 2,6 woningen. De verkooptijd van een woning is afgenomen van

34 naar 33 dagen.

Het aantal transacties is in het derde kwartaal met 2,4 % gestegen ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Op kwartaalbasis is er sprake van een daling van het aantal transacties met 1,8%. Dit heeft er met name mee te maken dat het aantal transacties in de zomermaanden over het algemeen lager ligt. Verder is er sprake van een (vertraagde) looncorrectie als gevolg van de hoge inflatie. De druk op de betaalbaarheid van woningen die door de hoge hypotheekrente wordt veroorzaakt wordt hierdoor afgezwakt (NVM, 2023a; NVM 2023c).

Ontwikkelingen vrije sector huurwoningen

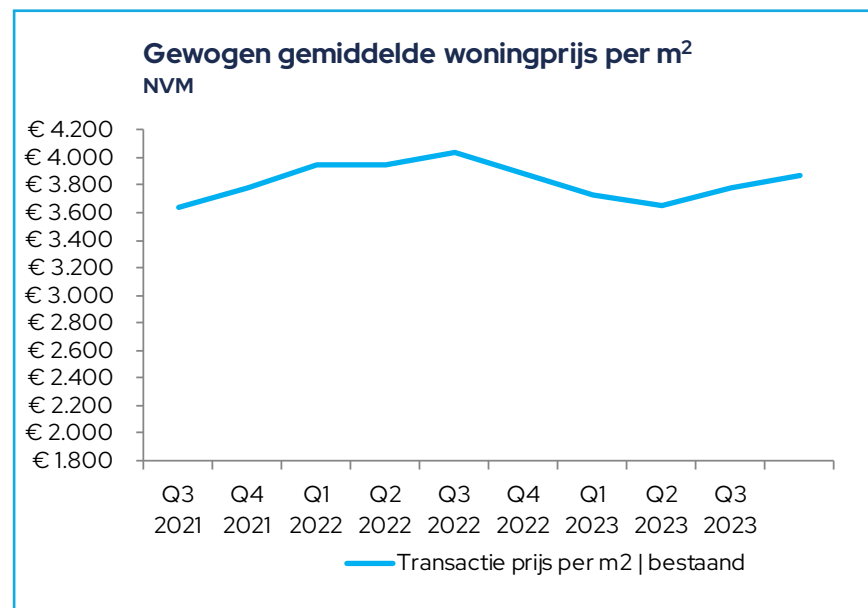
Er is een verschuiving zichtbaar van de vrije sector huurmarkt naar de koopwoningmarkt. In het derde kwartaal kwam 7% van de te koop aangeboden woningen uit de huurwoningmarkt. De stijging van het aantal te koop gezette huurwoningen is te verklaren doordat maatregelen,

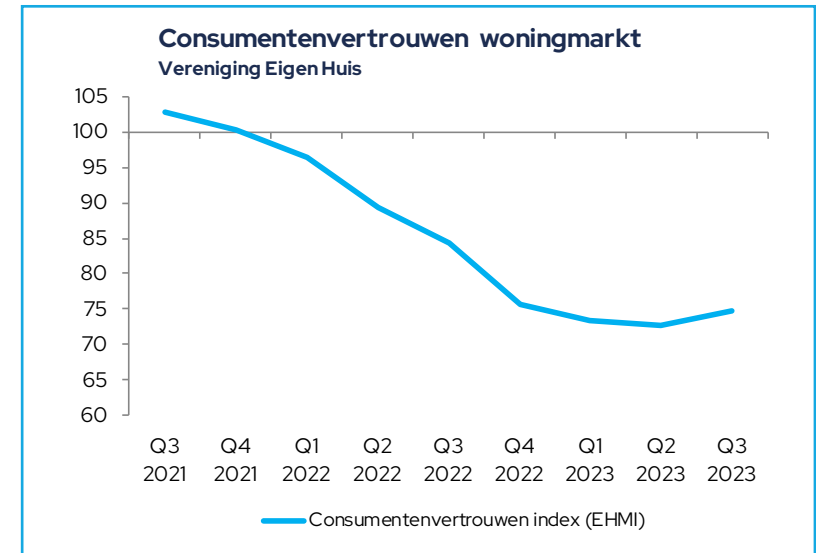
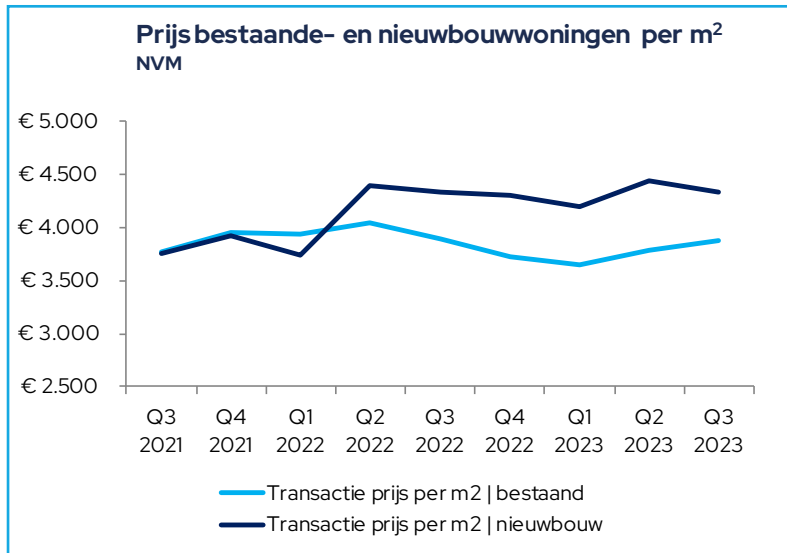
zoals het puntensysteem voor middenhuur, ervoor zorgen dat het verhuren van een woning minder aantrekkelijk wordt. Het aantal beschikbare vrije sector huurwoningen is in het derde kwartaal met 31,7% gedaald, terwijl het aantal mensen dat op een woning reageert alleen maar groeit. De gemiddelde huurprijs per vierkante meter is met 5,2% gestegen ten opzichte van het derde kwartaal van 2022. In de drie grootste steden

van Nederland bedroeg deze stijging zelfs 7,2% (Den Haag) tot 9,3% (Rotterdam). In Amsterdam bedroeg de huurprijsstijging 8,2% ten opzichte van een jaar eerder, maar ook buiten de randstad zijn de huurprijzen gestegen (Pararius, 2023).

Ontwikkelingen nieuwbouwwoningen

De gemiddelde transactieprijs van een nieuwbouwwoning be-





droeg in het derde kwartaal € 474.000. Ten opzichte van het tweede kwartaal is de transactieprijs vrijwel gelijk gebleven. Ten opzichte van een jaar geleden is er sprake van een daling van 5,3%. De gemiddelde prijs per vierkante meter bedroeg € 4.340. De prijs per vierkante meter is hiermee constant ten opzichte van een jaar geleden. Op kwartaalbasis is er sprake van een daling van 2,1% ten opzichte van de piek in het tweede kwartaal. Het verschil in prijsontwikkeling is te verklaren doordat er meer kleinere woningen worden verkocht. Kleinere woningen hebben over het algemeen een hogere prijs per vierkante

meter. Het aantal transacties is in het afgelopen kwartaal met 14% gestegen. Ten opzichte van een jaar geleden is het aantal transacties met 18% toegenomen. Dit is deels te verklaren door het lage aantal transacties vorig jaar. Ook zorgt de aantrekkelijke markt voor bestaande woningen ervoor dat consumenten minder onzeker zijn over de verkoop van de eigen woning, waardoor drempel om een nieuwbouwwoning te kopen lager wordt. Het aantal transacties was met 5.419 nog steeds op een laag niveau. Over de afgelopen jaren is het aantal verkopen sinds 2014 niet meer zo laag geweest als nu. Dit is het

gevolg van een afnemend aanbod, wat wordt veroorzaakt door projecten die niet doorgaan of worden uitgesteld (NVM, 2023a; NVM, 2023b).

De eerste acht maanden van dit jaar is er een afname van 17% van verleende bouwvergunningen gesignaleerd. Als deze trend doorzet zullen er voor maximaal 54.000 woningen vergunningen worden verstrekt in 2023 (CBS, 2023).

Consumentenvertrouwen

De consumentenvertrouwen index bedroeg in het derde kwartaal -39. In het vorige kwartaal

bedroeg de gemiddelde index nog -38. Het consumentenvertrouwen is nog steeds negatief, echter is er de ontwikkeling van het consumentenvertrouwen stabiel (CBS, 2023).

De Eigen Huis Marktindicator is in het derde kwartaal toegenomen van 73 naar 75. Een EHMI van 100 wil zeggen dat het vertrouwen van de consument ten aanzien van de woningmarkt neutraal is. De toename van EHMI laat dus zien dat er voorzichtige tekenen van herstel van het vertrouwen in de woningmarkt (Vereniging Eigen Huis, 2023).



Woningbouwkosten

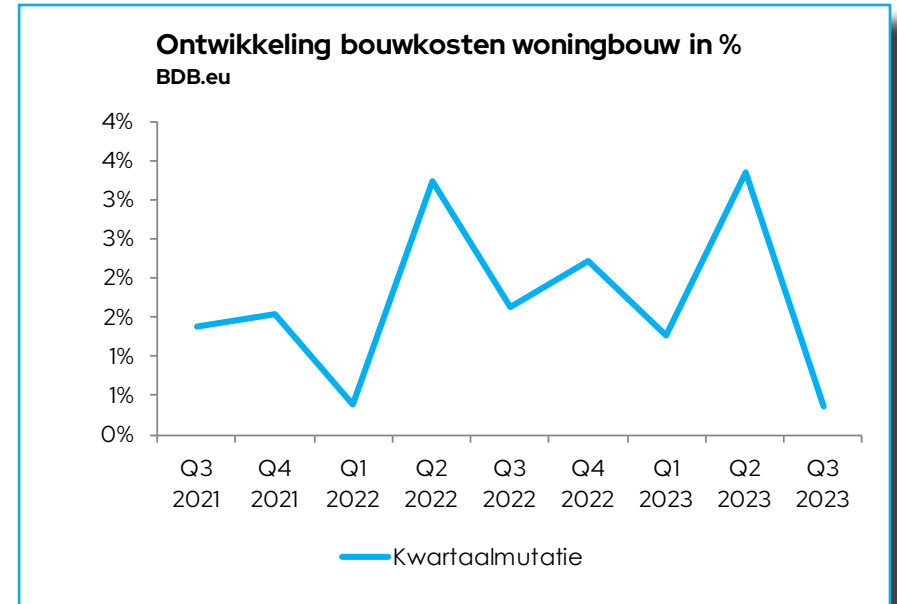
De woningbouwkosten zijn in het derde kwartaal van 2023 gestabiliseerd. Er is op jaarbasis een stijging zichtbaar van de prijzen van bouwmaterialen. Echter zien we dat de materiaalprijzen vanaf februari (licht) aan het dalen zijn.

Ontwikkeling woningbouwkosten

De woningbouwkosten zijn in het derde kwartaal met 0,3% gestegen ten opzichte van het tweede kwartaal. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder bedroeg de stijging 5,4% (BDB, 2023). Het afgelopen kwartaal is een stabilisatie van de prijzen zichtbaar. Dit wordt veroorzaakt door het stilvallen van bouwprojecten. Dit resulteert in minder vraag naar materiaal, waardoor de materiaalprijzen stabiliseren of zelfs dalen. Hiernaast zijn gedurende het afgelopen jaar de materiaaltekorten aanzienlijk verminderd. Deze verbetering heeft ook geleid tot een betere toelevering van bouwmaterialen, vooral van technische componenten. Hierdoor ervaren bouwbedrijven minder problemen met productie vertraging door het ontbreken van tijdige leveringen van materialen (Cobouw, 2023).

Ontwikkeling materiaal- en personeelskosten

De kosten van bouwmaterialen zijn in het derde kwartaal met 0,4% afgenomen. Ten opzichte van vorig jaar zijn de kosten van bouwmaterialen met 4,4% gestegen. Deze relatief hoge jaarmutatatie van de materiaalprijzen wordt veroorzaakt door een relatief grote stijging van de materiaalprijzen in januari en februari dit jaar. Vanaf februari is er een daling van de materiaalprijzen zichtbaar (BDB, 2023). Het afgelopen kwartaal liepen de bestellingen van bouwmaterialen terug. Door het teruglopende aantal bouwprojecten daalt de vraag naar beton, cement, bakstenen, hout en staalproducten. Dalingen bij materiaalprijzen hebben het afgelopen kwartaal een dempend effect gehad op de algehele prijsstijging van de woningbouwkosten (BDB, 2023; ING, 2023). De personeelskosten zijn dit kwartaal met 1,7% gestegen, op jaarbasis was de stijging 6,9%. Het personeelstekort zal op de korte termijn aanhouden, echter zal de



werkgelegenheid in 2024 licht dalen door de verwachte terugval van nieuwbouwproductie (Cobouw, 2023c).



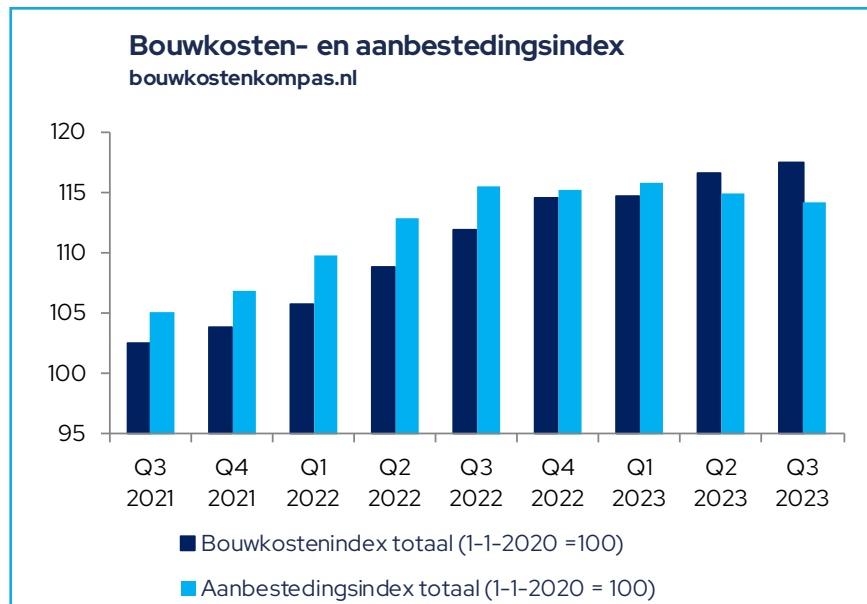
Ontwikkeling aanbestedingsindex

De bouwkostenindex laat enkel de directe loon- en materiaalkosten zien. De aanbestedingsindex van Bouwkostenkompas maakt daarnaast inzichtelijk hoe de markt zich beweegt door te kijken naar de prijsopslag die aannemers vragen over 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 daling van 1,2% (Bouwkostenindex, 2023).

De aanbestedingsindex lag sinds het derde kwartaal van 2021 boven de bouwkostenindex, maar ligt hier sinds begin dit jaar onder. Het verschil tussen de indexen is in het derde kwartaal bovendien verder

toegenomen. 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 en op jaarbasis gedaald. Terwijl de theoretisch grondprijzen dalen zijn de werkelijke transactieprijzen van bouw kavels licht gestegen in het derde kwartaal.

Metafoor Residex: Graadmeter voor de theoretische waarde van bouwgrond

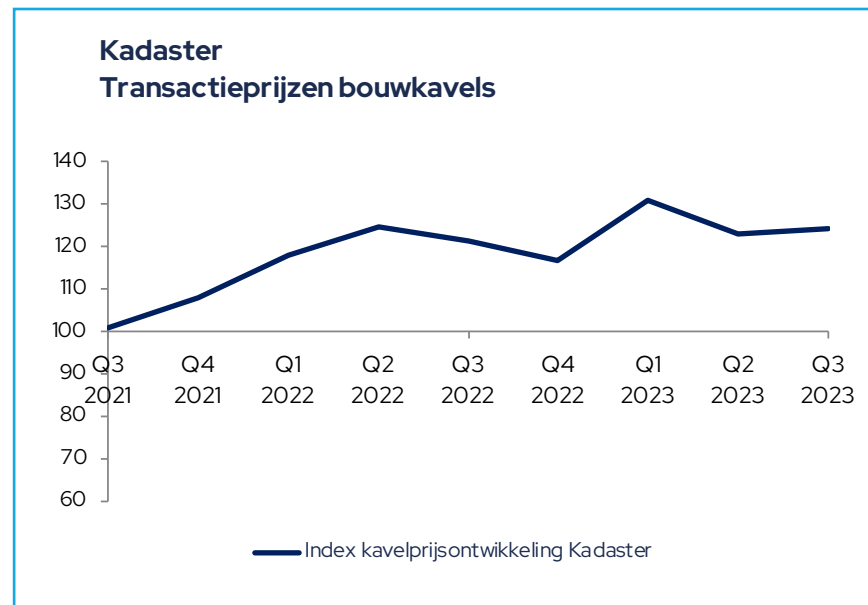
Op basis van woningmarktcijfers van NVM en de bouwkosten van Bouwkostenkompas berekent Metafoor elk kwartaal de Metafoor Residex. De Residex is een index die het gemiddelde verloop van de theoretische waarde van bouwgrond in heel Nederland weergeeft op basis van een residuele grondwaardeberekening. De 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 derde kwartaal met 4,8% gedaald ten opzichte van een kwartaal eerder. Op jaarbasis is er voor de grondwaarde sprake van een daling van 7,8%. De daling van de Residex in het derde kwartaal wordt veroorzaakt door een daling van de gemiddelde vierkante meter nieuwbouwprijzen. Vooral bij appartementen

zien we een sterke daling van de vierkante meter nieuwbouwprijzen en in mindere mate bij vrijstaande woningen. De overige woningtypen kennen een (lichte) stijging van de vierkante meter nieuwbouwprijzen. De residuele grondwaarden van tussenwoningen, hoekwoningen en twee-onder-een-kapwoningen zijn dan ook licht gestegen. De bouwkosten zijn gedaald ten opzichte van het tweede kwartaal.

Kadaster: geregistreeerde prijzen woningbouw kavels

De Residex betreft een theoretische grondprijs en beweegt sterk met de markt mee. In de praktijk zijn grondprijzen vaak stabielier dan de theorie laat zien. De ontwikkeling van de transactieprijzen van bouw kavels zoals door het kadaster wordt geregistreerd kent vaak enige vertraging in vergelijking met de ontwikkeling van de residueel berekende grondwaarde. Na een korte prijsdaling in het tweede kwartaal, zijn de prijzen voor bouw kavels in het der-



de kwartaal weer licht gestegen met 1,1%. In het derde kwartaal kwam de prijs per m² bouw kavel uit op € 632,86 (Kadaster, 2023). Ook op jaarbasis is er sprake van een prijsstijging (2,3%). De geregistreeerde prijzen voor bouw kavels fluctueren sinds midden 2022, maar laten over de lange termijn en stijgende trend zien.



Kostenontwikkeling grond-, weg- en waterbouw

De GWW-kosten zijn in het derde kwartaal van 2023 licht gestegen. Op jaarbasis is de stijging verder afgezwakt. Net als bij de woningbouwkosten is een stabilisering van het prijsniveau zichtbaar.

Bouwkostenindex GWW

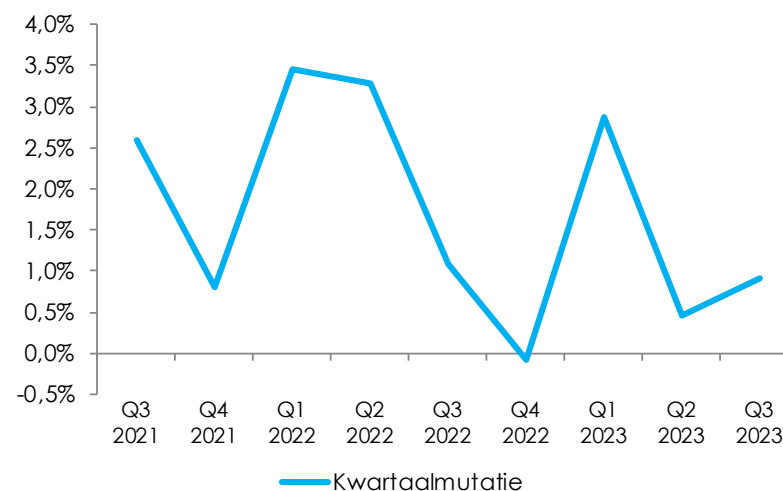
Het afgelopen kwartaal zijn de GWW-kosten gestegen met 0,9%, op jaarbasis is een stijging van 4,2% te zien (BDB, 2023). Net als bij de woningbouwkosten is bij de kostenontwikkelingen van Grond-, Weg- en Waterbouw een stabilisering zichtbaar.

De gemiddelde werkvoorraad in de GWW-sector is het afgelopen kwartaal gelijk gebleven. Volgens bedrijven in de GWW-sector blijkt het personeelstekort de voornaamste reden voor de productiebelemmeringen in de GWW-sector (EIB, 2023). Over een langere periode speelt de stikstofproblematiek een rol bij het stilzetten van diverse projecten in de GWW-sector.

Materiaal en personeel

Net als in het tweede kwartaal van 2023, zijn in het derde kwartaal de materiaalkosten in de GWW-sector nagenoeg gelijk gebleven. De personeelskosten zijn dit kwartaal gestegen met 1,8%, ten opzichte van een jaar eerder zijn ze met 6,4% gestegen (BDB, 2023).

Ontwikkeling GWW-kosten in %





Commercieel vastgoed

De bruto aanvangsrendementen zijn in het derde kwartaal van 2023 licht 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

Over de eerste drie kwartalen van 2023 is de opname van nieuwe kantoorruimte ongeveer 21,7% gedaald ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar (Cushman & Wakefield, 2023a). Daarentegen vertoonde de opname van kantoorruimte in het derde kwartaal van 2023 een opvallende verbetering na twee zwakke kwartalen (NVM, 2023d). De reden hiervoor zijn een aantal grote transacties geweest. Hieronder vallen de aankoop van "De Resident" in Den Haag door het Rijksvastgoedbedrijf voor 217 miljoen euro en de verwerving van "Blaak 31" in Rotterdam door Patrizia voor 91 miljoen euro. Desondanks blijft de totale opname in 2023 aanzienlijk achter bij voorgaande jaren.

Van de in 2023 verhuurde kantoorruimte bevond twee derde zich in de vijf grootste steden, met Amsterdam als koploper, dat 36% van de totale transactiedynamiek in Nederland vertegenwoordigt (Cushman & Wakefield, 2023a).

Het bruto aanvangsrendement voor kantoorvastgoed op toplocaties bedraagt 5,35% in het derde kwartaal van 2023, dit is een lichte stijging van 0,05-procentpunt ten opzichte van het tweede kwartaal van 2023. Op jaarbasis betreft dit een stijging van 0,95-procentpunt.

Bedrijfsruimtemarkt

Het derde kwartaal werd gekenmerkt door een toename in het aantal kleine transacties in de bedrijfsruimtemarkt. Het totale aantal vierkante meters opgenomen bedrijfsruimte is 18% lager dan vorig jaar, maar het aantal transacties is met 10% gestegen (NVM, 2023d).

Dit komt voornamelijk door een sterke vraag naar bedrijfsruimten met een oppervlakte tot 5.000 m², terwijl grotere oppervlakten minder worden opgenomen. Het aanbod voldoet niet altijd aan de vraag, en er is een afname in het aanbod van grotere ruimten door het gebrek aan nieuwbouwmogelijkheden. Na enkele voorspoedige jaren

ondergaat de Nederlandse logistieke vastgoedsector dit jaar een aanzienlijke vertraging. Als gevolg van afnemend consumentenvertrouwen tonen retailers terughoudendheid bij uitbreidings- en vernieuwingsplannen, terwijl de stijgende rente investeerders steeds vaker doet aarzelen (Consultancy.nl, 2023). Zo ook voor e-commerce, die na een exponentiele groei tijdens de pandemie nu afvlakt.

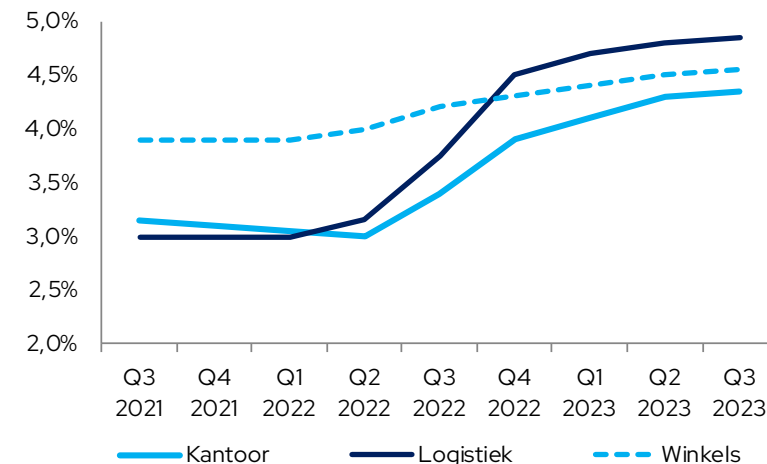
Het bruto aanvangsrendement voor logistiek vastgoed bedroeg 5,85% in het derde kwartaal van 2023, dit is een lichte stijging van 0,05-procentpunt ten opzichte van het tweede kwartaal van 2023. Op jaarbasis betreft dit een stijging van 1,10-procentpunt.

Retailmarkt

In de eerste drie kwartalen van

Ontwikkeling Net Initial Yield (NIY)

BNP Paribas Real Estate





2023 daalde het investeringsvolume in de retailmarkt met 39% in vergelijking met dezelfde periode in 2022, wat resulteerde in een totaal van 504 miljoen euro (Cushman & Wakefield, 2023b). Ongeveer 38% van deze investeringen gingen naar stedelijk winkelvastgoed (zogenoemde "high streets"), gevolgd door buurtwinkelcentra (31%) en winkelgebieden buiten de stad (23%).

Retailers blijven ondanks onzekerheid actief zoeken naar nieuwe fysieke winkelruimtes. Zo is de opname van vierkante meters winkelruimten dit kwartaal 19% hoger dan vorig jaar. Het aantal opgenomen ruimten is zelfs 31% hoger (NVM, 2023d). Retailers hebben hun bedrijfsvoering geoptimaliseerd door meerdere vestigingen te consolideren tot grotere locaties en te verhuizen naar gebieden met meer klanten, wat heeft geleid tot redelijk stabiele huurprijzen, vooral in grote steden. Opvallend is dat voor het eerst sinds de opkomst van online winkelen het aantal fysieke win-

kelverkopen is gestegen, terwijl online verkopen zijn afgenomen. Nieuwe bedrijven vestigen zich in winkelstraten, en de leegstand in de detailhandel is op het laagste niveau in tien jaar. Dit komt mede door transformatie van leegstaande winkelruimten. Hierdoor is er aanzienlijk minder leegstaande winkelruimte, wat in het derde kwartaal van 2023 slechts 6,0% van het totale aanbod uitmaakte (Cushman & Wakefield, 2023b).

Het bruto aanvangsrendement voor retailvastgoed op toplocaties bedraagt 5,55% in het derde kwartaal van 2023, dit is een lichte stijging van 0,05-procentpunt ten opzichte van het tweede kwartaal van 2023. Op jaarbasis betreft dit een stijging van 0,35-procentpunt.

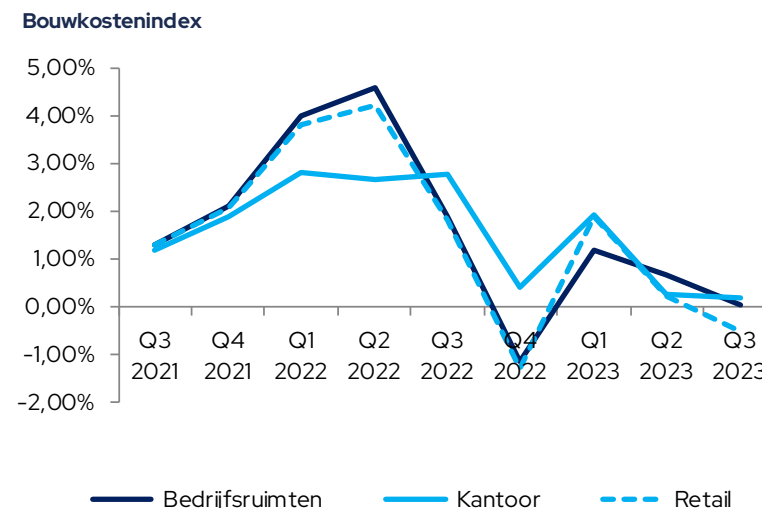
Bouwkosten commercieel vastgoed

De bouwkosten hebben zich stabiel ontwikkeld in het afgelopen kwartaal. Voor zowel kantoorruimte als logistiek vastgoed is er sprake van een lichte stijging

en voor Retail een kleine daling. Op jaarbasis is de stijging groter, met voor de utiliteitsbouw in totaal een stijging van 4,5%. 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 derde kwartaal van 2023 is de daling slechts 0,7%. 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 prijsconcurrentie toeneemt.

Kwartaalmutatie bouwkosten commercieel vastgoed%





Rente

De kortlopende rente steeg afgelopen kwartaal met 0,3 procentpunt. Het rendement op de langjarige staatsobligaties is gestegen. De 10-jaarsrente in het Eurogebied steeg van 3,2% naar 3,5%.

Kortlopende rente

De Euribor rente is het rentetarief waartegen Europese banken onderling een lening verstrekken. De Euribor rente is in het derde kwartaal met 0,3 procentpunt gestegen naar 4,1 % (Euribor, 2023).

De ECB heeft haar officiële rentetarief in het derde kwartaal verhoogd met 0,5 procentpunt, waardoor deze nu 4,5% be-

draagt. De ECB heeft de rentetarieven sinds medio 2022 in recordtempo opgevoerd met het doel de oplopende inflatie af te remmen. De verwachting is dat de centrale bank nu genoeg heeft gedaan om de inflatie te beteugelen en dat de rente niet nóg verder hoeft te worden verhoogd. Volgens de ECB is de rente nu op een niveau waarbij het een 'substantiële' bijdrage gaat leveren aan de tijdige terugkeer van de inflatie naar de

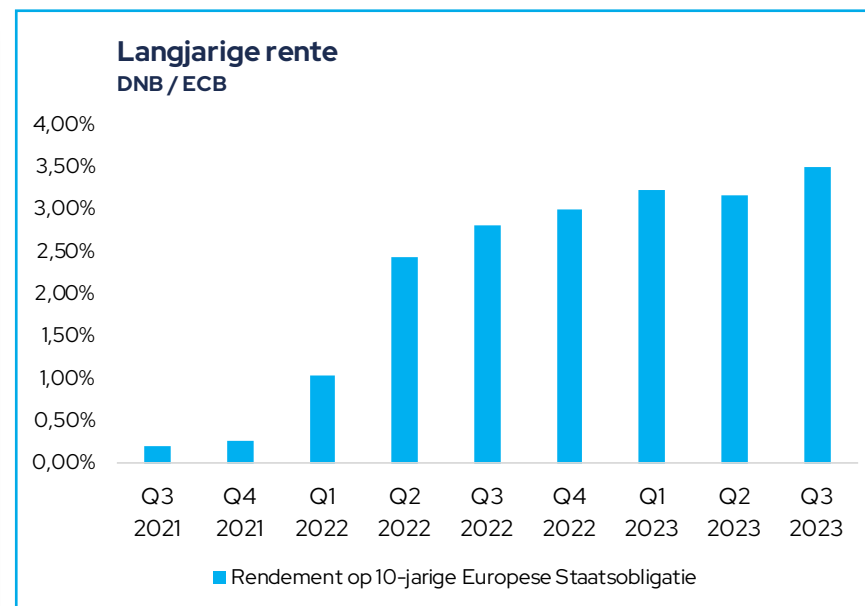
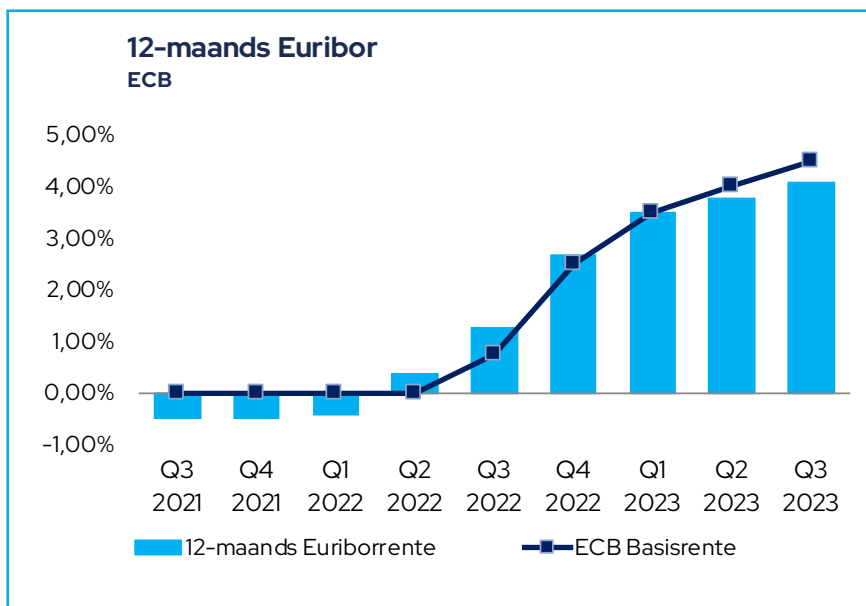
doelstelling, mits dit renteniveau voor een voldoende lange periode wordt aangehouden (ABN Amro, 2023a).

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 derde kwartaal 3,5%. Dit is een stijging van 0,3 procentpunt ten opzichte van het tweede kwartaal (ECB, 2023). Er is een relatief stabiele trend waarneembaar, na een daling in het vorige kwartaal is de langjarige rente weer gestegen.

Er zijn diverse factoren die de





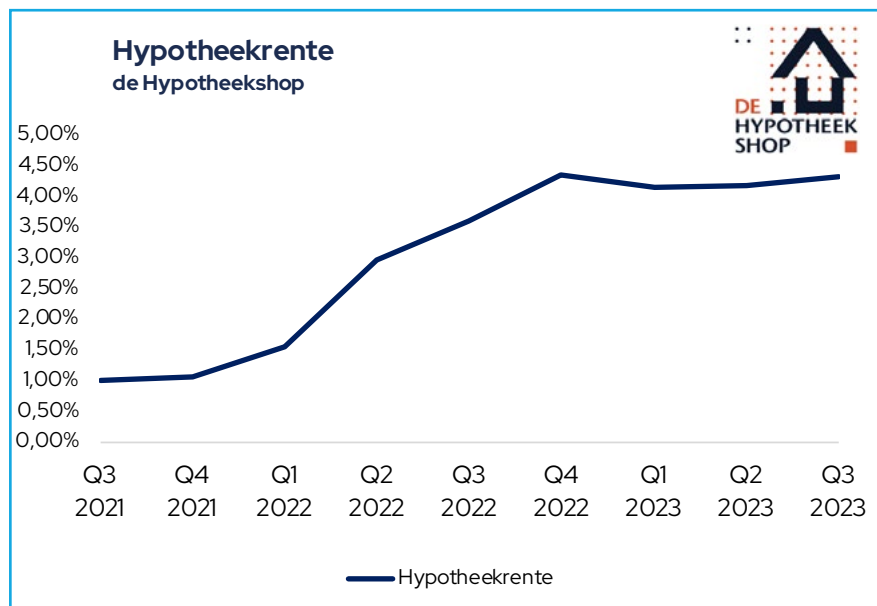
langjarige rente beïnvloeden, zoals het monetair beleid, de inflatie en economische ontwikkelingen. De stijgende rente op staatsobligaties maakt deze een aantrekkelijk alternatief voor beleggers die terughoudender worden door de hoge kortlopende rente.

Hypotheekrente

De hypotheekrente is in het tweede kwartaal met 0,1 procentpunt gestegen tot 4,3%. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder is de hypotheekrente met 0,7 procentpunt toegenomen. De hypotheekrente volgt de officiële rentetarieven van de ECB. Een hogere hypotheekrente leidt tot hogere maandlasten voor woningzoekenden, waardoor deze minder geld kunnen lenen voor een woning.

De hypotheekrente was in januari 2022 nog 1,8% voor een hypotheeklening met een 10 jaar vaste rente. Nu ligt de hypotheekrente boven de 4%. De hoge hypotheekrente zorgt er-

voor dat bij meer dan de helft van alle hypotheekaanvragen de rente voor 10 jaar of korter wordt afgesloten (ABN Amro, 2023b). De verwachting van ABN Amro is dat de Europese Centrale Bank (ECB) in maart volgend jaar zal beginnen met renteverlagingen, deze verlagingen zullen vertraagd worden doorgevoerd in de hypotheekrente. De hypotheekrente zal dus nog enige tijd op het relatief hoge niveau blijven.





Inflatie

De consumentenprijsindex (CPI) is een belangrijke indicator voor het monitoren van de inflatie. Uit de indexgegevens blijkt dat de inflatie in het derde kwartaal van 2023 gedaald is in vergelijking met het tweede kwartaal van 2023.

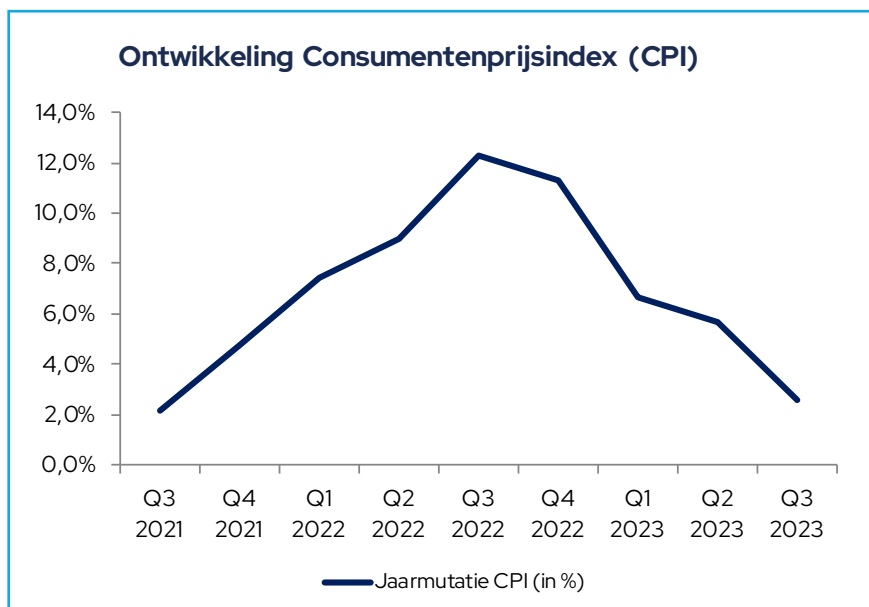
De gemiddelde CPI in het derde kwartaal van 2023 bedroeg 2,2%, terwijl deze in het tweede kwartaal van 2023 nog 5,6% was. In vergelijking met hetzelfde kwartaal het jaar ervoor, bedroeg de CPI nog 12,7% (CBS, 2023a). De inflatie daalde, ten opzichte van het tweede kwartaal, vanwege dalingen bij consumptiegoederen zoals kleding en zuivelproducten. Tevens speelde de prijsdaling van energie een grote rol, met een

aanzienlijke daling in het derde kwartaal in vergelijking met hetzelfde kwartaal in het voorgaande jaar. (CBS, 2023b).

Nieuwe meetmethode CPI

In ons vorige kwartaalbericht hebben we de overgang naar een nieuwe meetmethode voor de Consumentenprijsindex (CPI) door het CBS besproken, die in juni van dat jaar is ingevoerd. De nieuwe methode houdt nu reke-

ning met zowel nieuwe als bestaande energiecontractprijzen, wat leidde tot een 'methodebreuk'. Dit resulteerde in hogere gepubliceerde inflatiecijfers tot en met oktober 2022 en lagere cijfers vanaf november 2022. Op de lange termijn nivelleert dit verschil. Belangrijk is dat ondanks de methodebreuk, de nieuwe meetmethode geen invloed heeft op het gebruik van de CPI voor inflatiedoelstellingen. (CBS, 2023c).





Begrippenlijst

Aanbestedingsindex bouwkosten:

Correctie op de aanneemsom per m² 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 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.

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 m²:

Prijs per m² 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.

Woningprijzontwikkeling:

Woningmarktanalyse van bestaande koopwoningen en nieuwbouwwoningen (NVM).



Bronnen

Woningprijontwikkeling

CBS (2023). Consumenten minder somber in maart.

NVM (2023a). Analyse woningmarkt Q3 2023.

NVM (2023b). Marktoverzicht Nederland Nieuwbouw Q3 2023.

NVM (2023c). Marktoverzicht Nederland Q3 2023.

Pararius (2023). Steeds meer huuraanbod verdwijnt naar de koopmarkt.

Vereniging Eigen Huis (2023). Eigen Huis Marktindicator.

Woningbouwkosten

BDB (2023). Bouwkostendata.

Bouwkostenindex (2023). Bouwkostenindex woningbouw 2023.

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

Cobouw (2023b). Staal, hout, wapening en isolatie opnieuw goedkoper geworden.

Cobouw (2023c). EIB: 'Minder vraag naar personeel door terugval nieuwbouw'.

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

Grondopbrengsten woningbouw

BDB (2023). Bouwkostendata.

Kadaster (2023). Bouwkavels.

CBS (2023) Bouwvergunningen woonruimten; aantal en index.

Kostenontwikkeling GWW

BDB (2023). Bouwkostendata.

EIB (2023). Persbericht: Werkvoorraad bouwbedrijven gelijk gebleven. 31 oktober 2023.

Commercieel vastgoed

BDB (2023). Bouwkostendata.

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

Bouwkostenindex (2023). Bouwkosten Utiliteitsbouw. .

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

Consultancy.nl. (2023). Na topjaren wacht logistieke vastgoedsector mager 2023.

Cushman & Wakefield (2023a). Amsterdam draagt Nederlandse kantorenmarkt

Cushman & Wakefield (2023b). The Netherlands Marketbeat

NVM (2023d). Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2023 Q3.

Rente en inflatie

ABN Amro (2023a). Visie op rente en euro – ECB heeft waarschijnlijk genoeg gedaan

ABN Amro (2023b). Woningmarktmonitor oktober 2023

De Hypotheekshop (2023). Hypotheekrentetarieven.

DNB (2023). ECB-rentetarieven

ECB (2023). Statistieken.

Euribor (2023). 12 maanden Euribor rente.

Kwartaalbericht grondexploitaties

Q3 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.