

# Kwartaalbericht Grondexploitaties

---

Q4  
2023



Februari 2024



# Inleiding en Samenvatting

## Inleiding

In het Kwartaalbericht Gron-dexploitatie presenteren wij de belangrijkste kwartaalcijfers met betrekking tot gebiedsontwikkeling en grondexploitatie. 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 transactiepreizen van bouwka-vels.

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

## Samenvatting

De vierkante meterpreizen van zowel bestaande woningen als nieuwbouwwoningen zijn zowel op kwartaal- als op jaarbasis gestegen. De krapte op de woningmarkt is toegenomen ten opzichte van het derde kwartaal van 2023. Het aantal transacties is juist toegenomen op kwartaal- en jaarbasis. Het sentiment op de woningmarkt blijft negatief, maar vertoont tekenen van herstel.

De woningbouwkosten zijn in het derde kwartaal van 2023 licht gedaald ten opzichte van het vorige kwartaal (0,4%), op jaarbasis zijn de woningbouwkosten met 3,7% gestegen. De bouwkosten stabiliseren voornamelijk door de toenemende concurrentie in de bouwmarkt door de tegenvallende orderportefeuilles.

De Residex is op kwartaalbasis gestegen (2,2%) en op jaarbasis gedaald (5,3%). Dit wordt verklaard door de vierkante meter nieuwbouwprijzen die op een lager niveau liggen dan in het

vierde kwartaal van 2022. De Residex betreft een gewogen gemiddelde van de residuele grondwaarde ontwikkeling van diverse woningtypen. Er is wel onderscheid te maken in de residuele grondwaardeontwikkeling tussen de verschillende woningtypen. De residuele grondwaarde van appartementen en rijwoningen stegen, terwijl de residuele grondwaarde van de overige woningtypen zijn gedaald. De werkelijke gemiddelde transactiepreis van bouwka-vels, zoals bijgehouden door Kadaster is op kwartaalbasis (13,6%) en jaarbasis gestegen (20,8%).

De aanvangsrendementen van commercieel vastgoed zijn in het vierde kwartaal opnieuw gestegen. De stijging was het grootst in de kantorenmarkt. Beleggers blijven terughoudend in afwachting van een dalende rente. De bouwkosten voor commercieel vastgoed zijn gestabiliseerd op een hoog niveau.



# Inhoudsopgave

Inleiding	2
Samenvatting	2
Woningmarkt	5
Woningprijsontwikkeling	5
Woningbouwkosten	7
Grondprijzen woningbouw	9
Kostenontwikkeling grond-, weg- en waterbouw	10
Commercieel vastgoed	12
Ontwikkeling rente	15
Ontwikkeling Inflatie	17
Begrippen	18
Bronnen	19



## Grondwaarde ontwikkelingen



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

Index en grondwaarde per m <sup>2</sup>		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q3 - 2023	Q4 - 2023	= '23Q3-'23Q4	= '22Q4-'23Q4
173,47	177,27	2,19%	-5,47%
124,13	140,96	13,56%	20,84%

## Woningbouwprijs 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
Q3 - 2023	Q4 - 2023	= '23Q3-'23Q4	= '22Q4-'23Q4
4.006	4.036	0,76%	8,22%
4.342	4.437	2,19%	1,40%
48.270	52.707	9,19%	11,78%
7.854	8.857	12,77%	49,05%

## Woningbouwkosten ontwikkelingen



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

Index en grondwaarde per m <sup>2</sup>		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q3 - 2023	Q4 - 2023	= '23Q3-'23Q4	= '22Q4-'23Q4
117,64	118,27	0,54%	3,21%
114,16	113,09	-0,95%	-1,88%

## Kosten



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

Index en grondwaarde per m <sup>2</sup>		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q3 - 2023	Q4 - 2023	= '23Q3-'23Q4	= '22Q4-'23Q4
118,83	118,62	-0,18%	4,09%
119,57	119,13	-0,37%	0,81%

## Rente



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

Index en grondwaarde per m <sup>2</sup>		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q3 - 2023	Q4 - 2023	= '23Q3-'23Q4	= '22Q4-'23Q4
4,09%	4,05%	-0,04pp	1,37pp
3,51%	3,34%	-0,17pp	0,34pp
4,30%	4,35%	0,05pp	0,00pp

## Consumentenvertrouwen



Consumentenvertrouwen woningmarkt (EHMI)

Index en grondwaarde per m <sup>2</sup>		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q3 - 2023	Q4 - 2023	= '23Q3-'23Q4	= '22Q4-'23Q4
74,67	79,00	5,80%	4,41%



# Woningbouwprijsontwikkeling

De prijzen van bestaande woningen zijn in het vierde kwartaal verder gestegen. Ook het aantal transacties is in het vierde kwartaal op zowel kwartaal- als jaarbasis toegenomen. De prijzen voor nieuwbouwwoningen zijn in het vierde kwartaal constant gebleven.

## Ontwikkelingen bestaande koopwoningen

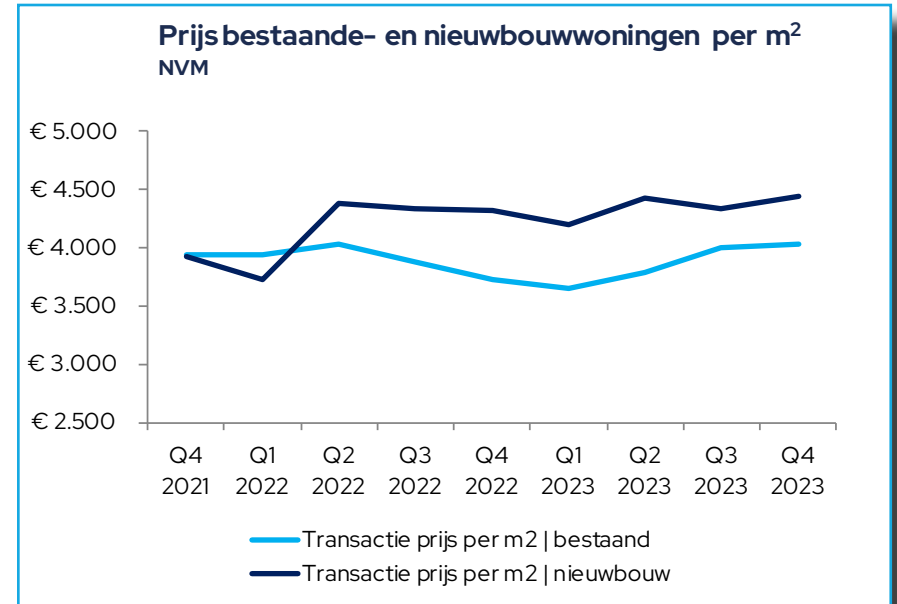
De gemiddelde transactieprijs van een bestaande woning steeg in het vierde kwartaal met 3,1% naar € 434.000. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder is de transactieprijs met 5,3% gestegen. Dit is de eerste stijging op jaarbasis sinds vier kwartalen. De gemiddelde transactieprijs per vierkante meter is met 2,8% gestegen naar € 4.021. Op jaarbasis is de gemiddelde transactieprijs per vierkante meter met 4,9% gestegen. De krapte indicator is gedaald van 2,6 naar 2,1. Dit wil zeggen dat een woningzoekende de keuze heeft uit gemiddeld 2,1 woningen. De gemiddelde verkooptijd van een woning is met 2 dagen gedaald naar 30 in het vierde kwartaal.

Het aantal transacties is in het vierde kwartaal met 9% gestegen ten opzichte van het derde kwartaal. Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2022 is het aantal transacties met 12% toegenomen. De toename van het

aantal transacties is het gevolg van een betere betaalbaarheid van woningen, doordat de hypotheekrente de laatste weken van december gedaald is (de Hypotheekshop, 2023). Een andere tendens is dat het aantal particuliere beleggers daalt wat ervoor zorgt dat het kopen van een woning voor starters eenvoudiger wordt (NVM, 2024a; NVM 2024b).

## Ontwikkelingen vrije sector huurwoningen

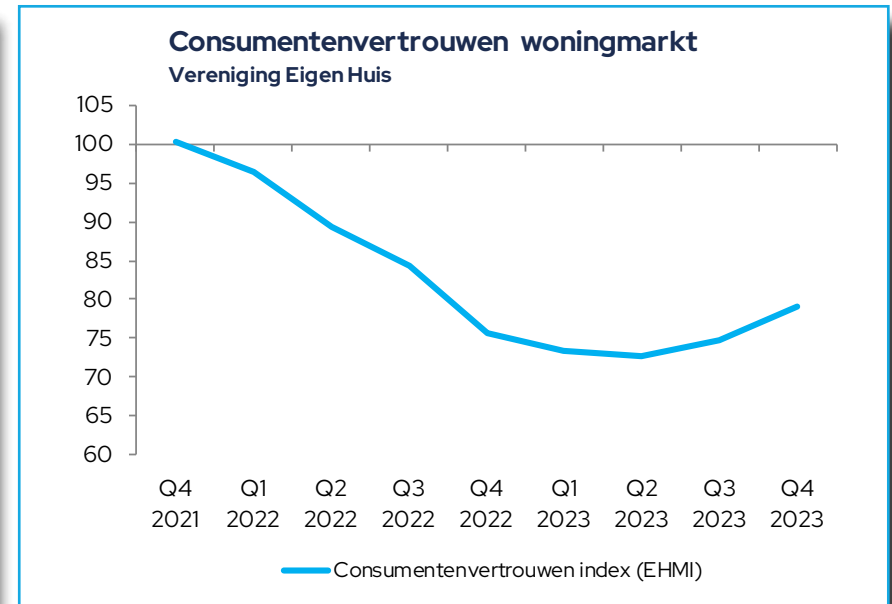
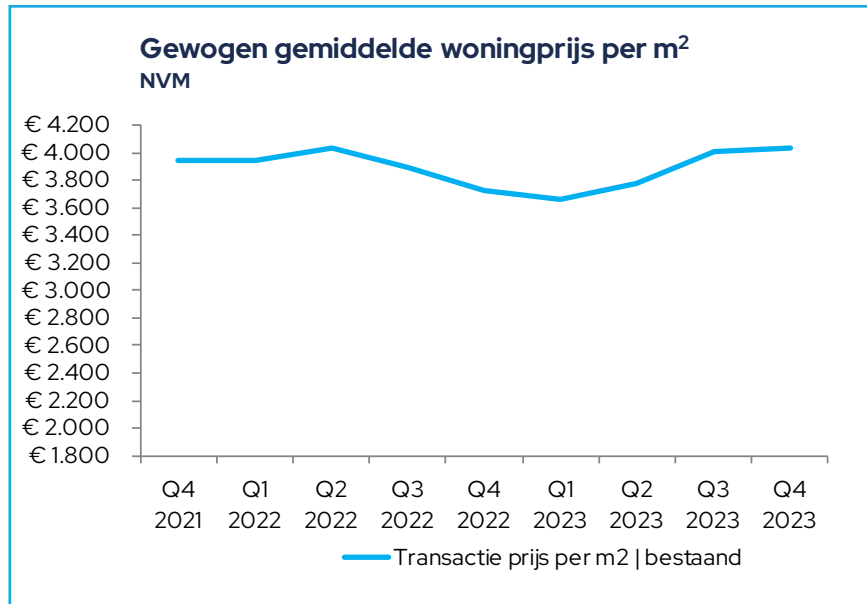
De gemiddelde huurprijs per vierkante meter is in het vierde kwartaal met 8,5% gestegen ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. De huurprijs per vierkante meter bedroeg € 18,01 per vierkante meter in het vierde kwartaal. Nog niet eerder is de huurprijs hoger geweest dan € 18. De verschuiving van woningen van de huur- naar de koopmarkt is in het vierde kwartaal verder toegenomen. De aanbodkrapte op de markt voor huurwoningen heeft een huurprijsoptimistisch effect. Het aantal woningen in de koopmarkt



afkomstig van de huurwoningmarkt steeg in het vierde kwartaal van 7% naar 8%. Deze stijging van het aantal verkopen is te verklaren door de strengere regelgeving, stijgende rente en toenemende belastingen voor verhuurders. De krimp van het huurwoningaanbod is lager in de grote steden (Pararius, 2023).

## Ontwikkelingen nieuwbouwwoningen

De gemiddelde transactieprijs van een nieuwbouwwoning bedroeg in het vierde kwartaal € 468.000. Dit is een daling van 0,9% ten opzichte van het derde kwartaal. Ten opzichte van het vierde kwartaal een jaar eerder is de gemiddelde transactieprijs met 2,3% gedaald. De gemiddelde transactieprijs per



vierkante meter is op kwartaalbasis met 2,2% gestegen naar € 4.437. Op jaarbasis is de gemiddelde transactieprijs per vierkante meter met 1,4% gestegen. Dit laat zien dat er over het algemeen kleinere nieuwbouwwoningen worden verkocht. Het aantal transacties is in het vierde kwartaal met 57% gestegen ten opzichte van een jaar geleden. Ten opzichte van het derde kwartaal is het aantal transacties met 8% toegenomen. De toename van het aantal transacties is het gevolg van een gestegen vraag, gedaalde prijzen, een toename van de prijzen in

de bestaande bouw en de gedaalde rente (NVM, 2024a; NVM, 2024c). De stijgende prijzen per vierkante meter zorgen ervoor dat bouwprojecten sneller een positieve businesscase kennen. Belangrijke beperkende factoren blijven echter nog (ruimtelijk) juridische vertragingen, een tekort aan bouwgrond, de complexiteit van ontwikkelingen en een overbelasting van het elektriciteitsnet. (ING, 2023).

#### Consumentenvertrouwen

De consumentenvertrouwenindex bedroeg in het vierde kwar-

taal -33. In het vorige kwartaal bedroeg de gemiddelde index nog -39. Het consumentenvertrouwen is nog steeds negatief, maar is aan het herstellen (CBS, 2024).

De Eigen Huis Marktindicator is in het vierde kwartaal toegenomen van 75 naar 79. Een EHMI van 100 wil zeggen dat het vertrouwen van de consumenten aanzien van de woningmarkt neutraal is. De toename van EHMI laat dus zien dat het vertrouwen in de woningmarkt verder herstelt. De toename van het vertrouwen is het ge-

volg van de stijgende prijzen en stabiliserende hypotheekrente (Vereniging Eigen Huis, 2024).





# Woningbouwkosten

De woningbouwkosten zijn in het vierde kwartaal van 2023 licht gedaald. Er is op jaarbasis een stabilisering zichtbaar van de prijzen van bouwmaterialen.

## Ontwikkeling woningbouwkosten

De woningbouwkosten zijn in het vierde kwartaal met 0,37% gedaald ten opzichte van het derde kwartaal. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder bedroeg de stijging 3,69% (BDB, 2023). Een oorzaak hiervoor zijn de gedaalde orderportefeuilles in de bouwsector, waardoor de concurrentie toeneemt. Door de afnemende orderportefeuilles neemt ook de vraag naar personeel in de bouwsector af. 10% van de bedrijven verwacht een verkleining van het personeelsbestand. 2% van de bouwbedrijven verwacht een uitbreiding van het personeelsbestand (EIB, 2023).

## Ontwikkeling materiaal- en personeelskosten

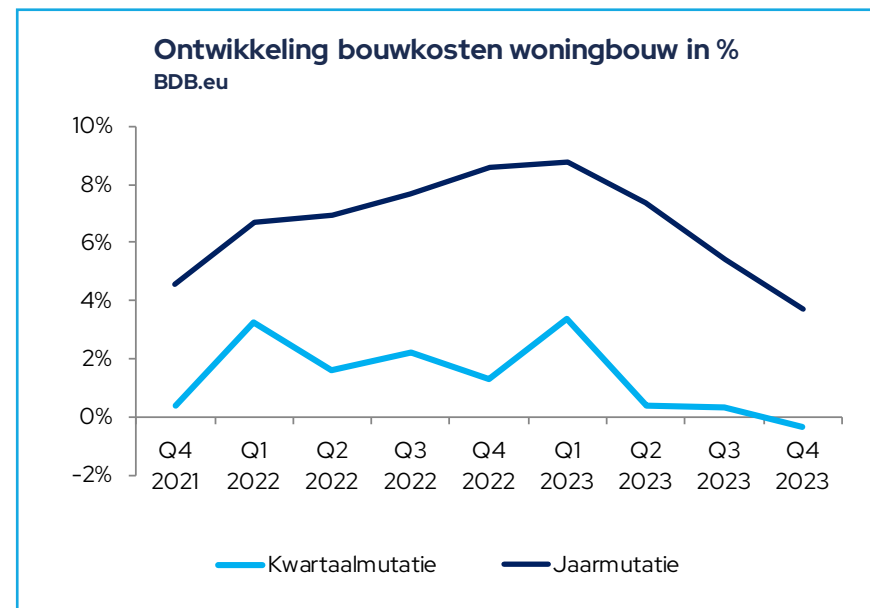
De prijzen van bouwmaterialen zijn in het vierde kwartaal met 0,6% afgenomen. Ten opzichte van vorig jaar zijn de prijzen van bouwmaterialen met 2% gestegen. Deze relatief stabiele

jaarmutatatie van de materiaalprijzen wordt veroorzaakt door een stabilisering van de grondstofprijzen (BDB, 2023). De olieprijsen zijn langzaam aan het dalen doordat het vertrouwen in de markt voorzichtig lijkt te herstellen. Het vertrouwen van olie leveranciers uit Saoedi-Arabië daalde in het derde kwartaal, dit dreef de olieprijsen omhoog. Aanleiding hiervan waren o.a. de verstoring van olieleveringen na aanleiding van de oorlog tussen Israël en Hamas, de moeizaam draaiende Europese economie .. In het vierde kwartaal lijkt het erop dat de markt weer herstellend is. Overige materiaalprijzen, zoals voor beton, wapeningsstaal, en hout, laten een stabielere prijsontwikkeling zien (Cobouw, 2023a).

De personeelskosten zijn dit kwartaal nagenoeg gelijk gebleven, op jaarbasis was de stijging 6,2%. De geëiste loonstijging van 9%, boven op de inflatiecorrectie, vinden veel bouwondernemingen te hoog. Zij vrezen dat dit zal lijden tot te hoge bouwkosten waardoor lopende pro-

jecten niet langer winstgevend zullen zijn en nieuwe projecten moeilijk van de grond zullen komen (Cobouw, 2023b).

hoe de markt zich beweegt door te kijken naar de prijsopslag die aannemers vragen over het bouwen van woningen als ge-



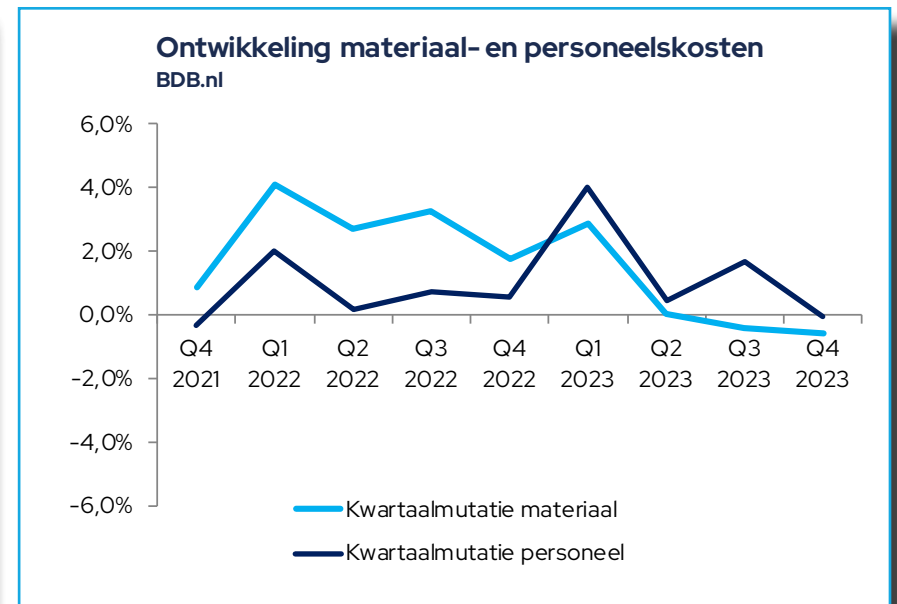
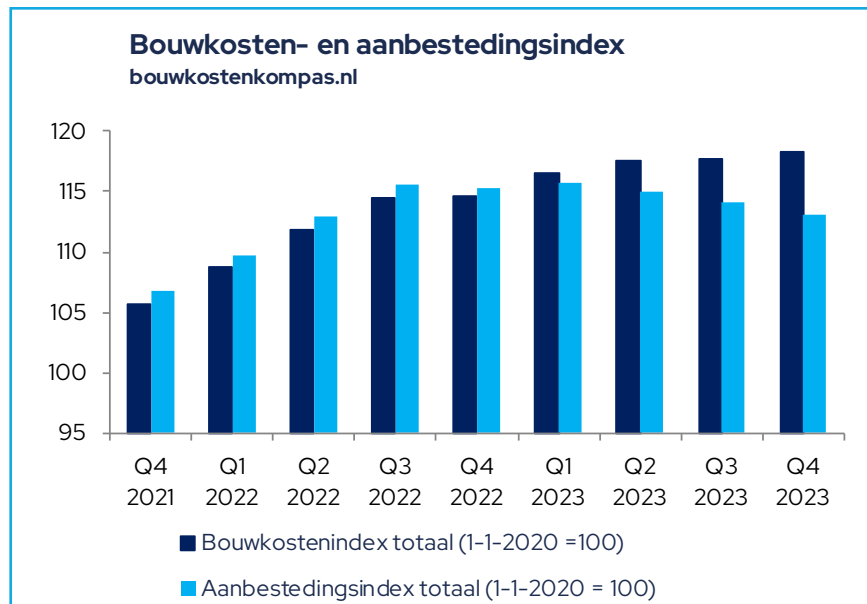
## Ontwikkeling aanbestedingsindex

De bouwkostenindex laat enkel de directe loon- en materiaalkosten zien. De aanbestedingsindex van Bouwkostenkompas maakt daarnaast inzichtelijk

volg van de marktvrage. Het afgelopen kwartaal is de aanbestedingsindex met 0,9% gedaald. Op jaarbasis is er sprake van een daling van 1,9% (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 vierde kwartaal wederom verder toegenomen. Dit duidt op een markt waarin er prijsconcurrentie plaatsvindt bij aanbestedingen, dit heeft een neerwaartse prijsdruk op de aanbestedingen.







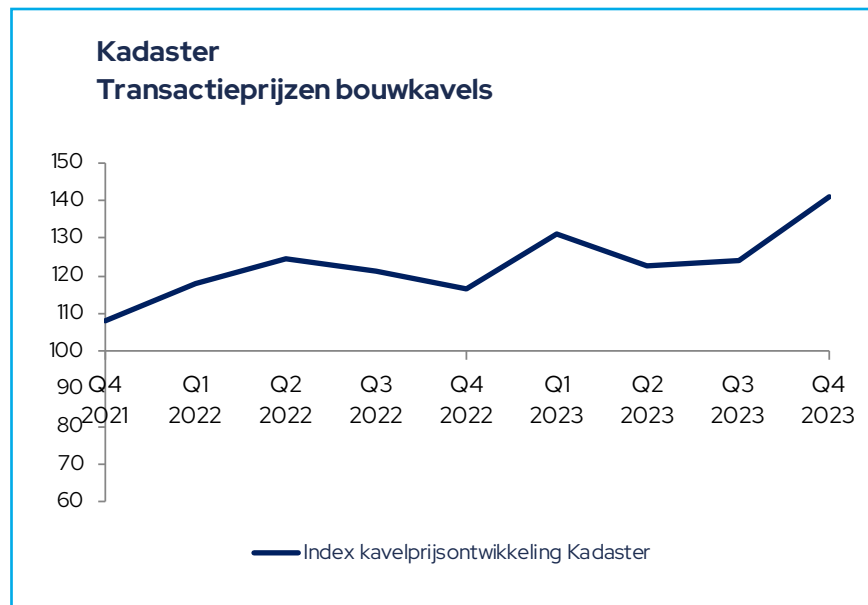
# Grondprijzen woningbouw

*De Metafoor Residex is op kwartaalbasis gestegen, maar op jaarbasis gedaald. Terwijl de theoretisch grondprijzen een behouden verandering laat zien, zijn de werkelijke transactiepreizen van bouw kavels explosief gestegen in het vierde kwartaal.*

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

Op basis van woningmarktcijfers van NVM (2024d) 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 vierkante meter nieuwbouwprijzen, en laat zo de theoretische marktontwikkeling zien. Een uitleg van de methode is opgenomen in de begrippenlijst.

De Residex is in het vierde kwartaal met 2,2% gestegen ten opzichte van een kwartaal eerder. Op jaarbasis is er voor de Residex wel sprake van een daling van 5,5%. Dit verschil wordt veroorzaakt door het verschil tussen de bouwkostenstijging en ontwikkeling van vierkante meter nieuwbouwprijzen. Op



jaarbasis stegen de bouwkosten meer dan de woningprijzen van nieuwbouw, terwijl op kwartaalbasis de bouwkostenstijging is afgevlakt en de woningprijzen stegen. De verschillen in grondprijsontwikkeling tussen woningtypen is groot: appartementen en rijwoningen kennen op zowel kwartaalbasis als jaarbasis een stijging in grondprijs, terwijl de grondprijs van hoekwoningen, twee-on-

der-een-kap woningen en vrijstaande woningen op zowel kwartaalbasis als jaarbasis is gedaald. Dit verschil wordt veroorzaakt door de ontwikkeling van de huizenprijzen per woningtype. Deze lopen erg uiteen, terwijl de bouwkostenstijging voor alle woningtypen procentueel gezien vergelijkbaar is. In de afgelopen twee jaar zijn de grondprijs ontwikkelingen van tussenwoningen en apparte-

menten het meest grillig gebleken. Bij de andere drie woningtypen zijn de veranderingen beperkter.

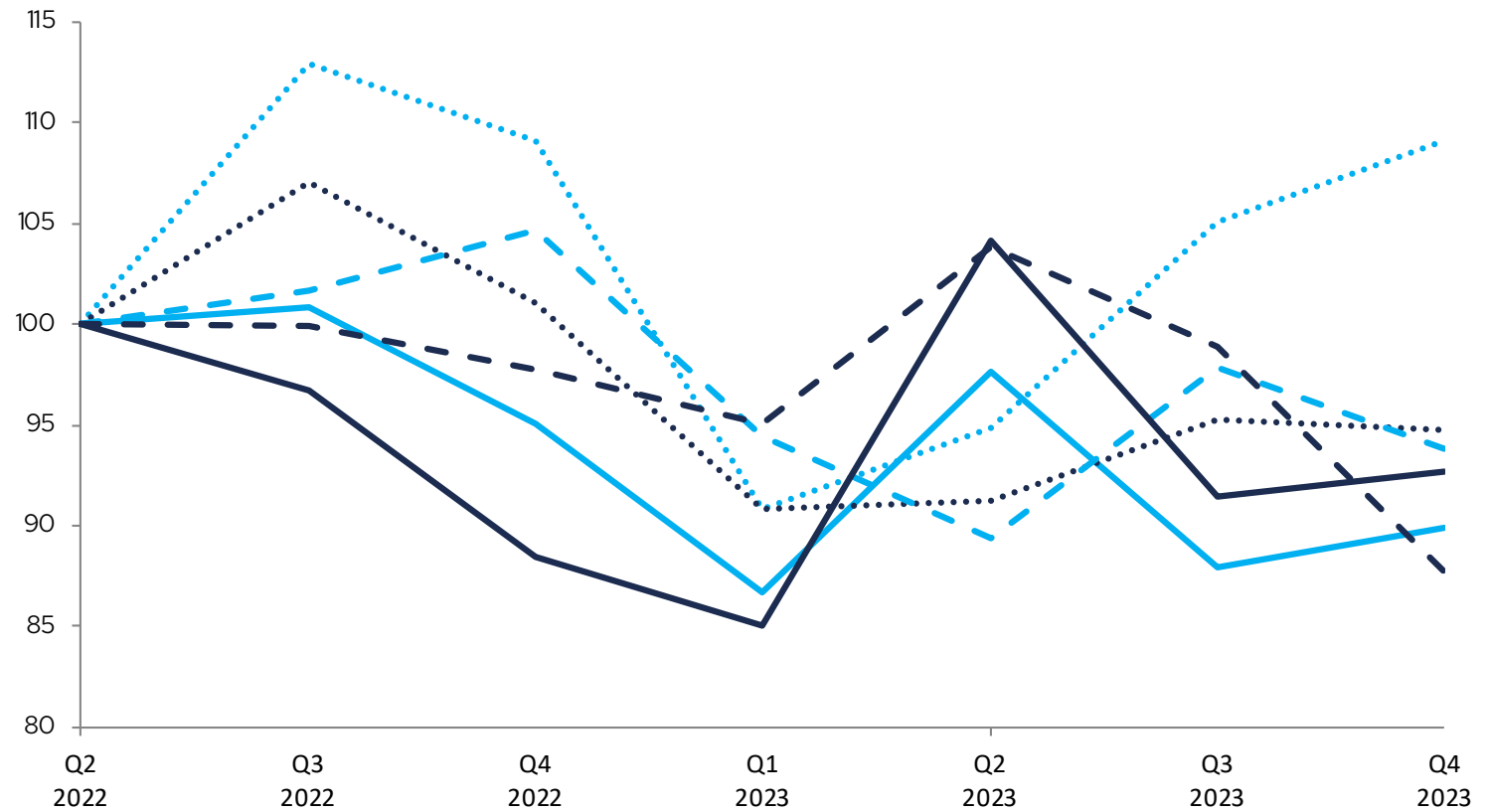
## Kadaster: geregistreerde prijzen woningbouw kavels

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 transactiepreizen van bouw kavels zoals door het kadaster wordt geregistreerd kent vaak enige vertraging in vergelijking met de ontwikkeling van de residueel berekende grondwaarde.

De lichte stijging van bouwka-  
velprijzen in het derde kwartaal is overtuigend doorgezet in het vierde kwartaal. De prijs van bouw kavels steeg op kwartaalbasis met 13,6% naar €718,69 per m<sup>2</sup>. Op jaarbasis is dit een stijging van 20,8% (Kadaster, 2024).



Metafoor Residex (Q2 2022 = 100)



— Residex | Gewogen gemiddelde      ..... Residex | Tussenwoning      ..... Residex | Hoekwoning  
- - - Residex | 2^1 kap      - - - Residex | Vrijstaand      — Residex | Appartement



# Kostenontwikkeling grond-, weg- en waterbouw

De GWW-kosten zijn in het vierde kwartaal van 2023 licht gedaald. Op jaarbasis een gematigde stijging te zien. Bij de personeelskosten is op jaarbasis een stijging van bijna 7% zichtbaar.

## Bouwkostenindex GWW

Het afgelopen kwartaal zijn de GWW-kosten afgenomen met 0,2%, op jaarbasis is een stijging van 4,1% te zien (BDB, 2023). De kostenontwikkelingen van Grond-, Weg- en Waterbouw laat op kwartaalbasis dus een stabilisering zien.

Ook de gemiddelde werkvoorraad in de GWW-sector is het

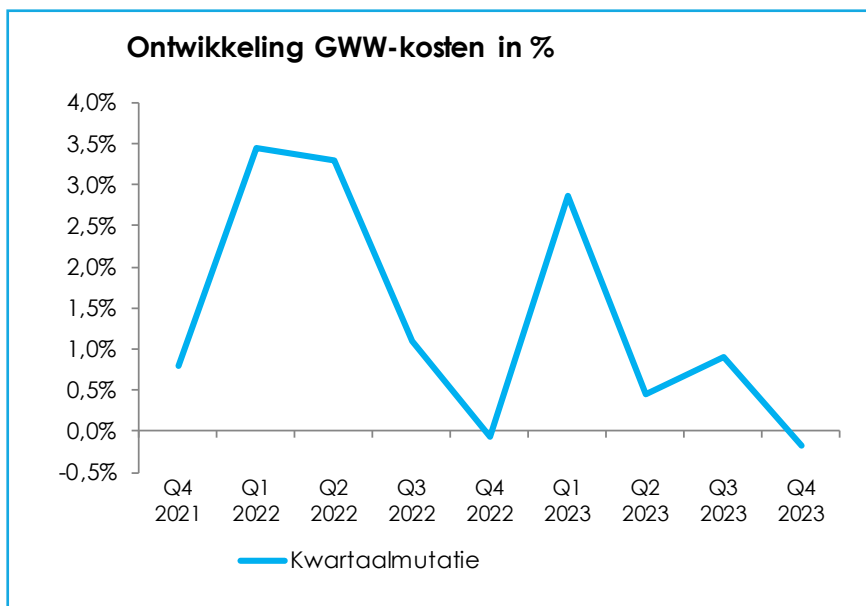
afgelopen kwartaal licht gedaald. Volgens bedrijven in de GWW-sector waren de weersomstandigheden de voornaamste reden voor de productiebelemmeringen in de GWW-sector (EIB, 2023). Over een langere periode speelt de stikstofproblematiek een rol bij het stilzetten van diverse projecten in de GWW-sector.

Net als bij de bouwkosten geldt

voor de GWW-kosten dat de aanbestedingsindex sinds medio 2023 lager ligt dan de bouwkostenindex. Dit betekent dat er prijsconcurrentie plaatsvindt bij aanbesteding, met een neerwaartse prijsdruk op de GWW-kosten tot gevolg.

## Materiaal en personeel

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







# Commercieel vastgoed

De bruto aanvangsrendementen zijn in het vierde kwartaal van 2023 gestegen voor alle typen commercieel vastgoed, maar met name voor kantoorvastgoed. 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 het laatste kwartaal van 2023 werd 236.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte opgenomen, wat een zwak kwartaal was in historisch perspectief, vooral door een beperkt aantal opnames van grotere kantoorruimten (NVM, 2024e). De markt voor kantoren tot 2.000 m<sup>2</sup> deed het echter goed, met name in het kleinste segment (200-500 m<sup>2</sup>). Rotterdam toonde het hoogste opnameniveau van 33.000 m<sup>2</sup>, terwijl Amsterdam en Den Haag zwakke kwartalen kenden. De gemiddelde transactielooptijd van kantoren bedroeg 352 dagen, met een mediaan huurprijs van €130/m<sup>2</sup>. Kooptransacties waren zeldzaam, met een mediaan koopprijs van €1.177/m<sup>2</sup>.

Het aanbod steeg met 3% tot 4,7 miljoen m<sup>2</sup>, dat is nog 8% lager dan in hetzelfde kwartaal van 2022. Het aantal aangeboden kantoorruimten steeg naar 4.538. Deze stijging volgde na ongeveer twee jaar van afname, waarbij 2% van het aanbod nieuwbouw betrof. Opvallend

was de stijging van het aanbod in Noord-Holland naar 90.000 m<sup>2</sup>. De grootste toename van aanbod deed zich voor in de grootteklassen 500-1.000 m<sup>2</sup> en 1.000-2.000 m<sup>2</sup>, met respectievelijk 5% en 6%. Het aanbod steeg echter niet in alle provincies, met een daling in Zeeland, Drenthe en Groningen.

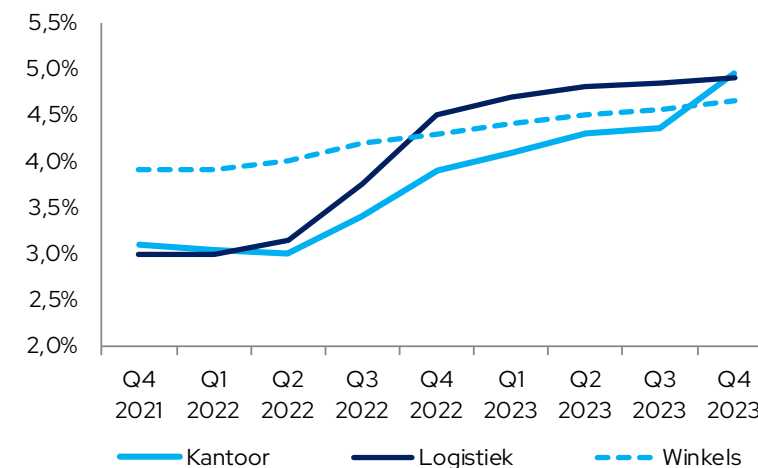
Het bruto aanvangsrendement voor kantoorvastgoed op toplocaties bedraagt 5,95% in het vierde kwartaal van 2023, dit is een lichte stijging van 0,6-procentpunt ten opzichte van het derde kwartaal van 2023. Op jaarbasis betreft dit een stijging van 1,05-procentpunt.

## Bedrijfsruimtemarkt

In het vierde kwartaal van 2023 herstelde de bedrijfsruimtemarkt krachtig na een lichte dip in het voorgaande kwartaal. Met een opname van 1,1 miljoen m<sup>2</sup> vertoont het een groei van 8% ten opzichte van het derde kwartaal, wat tevens de sterkste opname in oppervlaktevolume van het jaar betekent (NVM,

## Ontwikkeling Net Initial Yield (NIY)

BNP Paribas Real Estate



2024e). Echter, in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2022 is er sprake van een daling van 22%, waar voorgaande jaren een veel hogere opname kenden. Opvallend is de hogere opname in het grote segment tussen 10.000 en 25.000 m<sup>2</sup>, terwijl de opname van grotere warehouses boven de 25.000 m<sup>2</sup> aanzienlijk terugviel. Breda leidde de opname met 70.500 m<sup>2</sup>, waarbij een transactie van 25.000 m<sup>2</sup> in

Teteringen het grootste aandeel had. Opvallend was ook de hoge opname van enkele kleinere gemeenten zoals Cuijk, Weert, Hellevoetsluis en Binnenmaas. De gemiddelde transactieduur bedroeg dit kwartaal 126 dagen, een afname van 6 dagen vergeleken met het vorige kwartaal. Dit duidt op een snellere totstandkoming van transacties van bedrijfsruimten, ondanks stabiele huurprijzen rond



de €84/m<sup>2</sup>.

Het aanbod steeg onverwachts in Q4 naar 7,2 miljoen m<sup>2</sup>, een toename van 643.000 m<sup>2</sup> in drie maanden (NVM, 2024e). Het aantal objecten in aanbod groeide tot 5.031. Sinds Q2 2022 is het aanbod niet zo hoog geweest, wat duidt op meer ruimte op de markt. De toename van 9,5% in vergelijking met het vorige kwartaal en 9% op jaarbasis komt voort uit vermin-

derde economische activiteit, toegenomen faillissementen, en een groter aanbod van nieuwbouwobjecten. Aanbodstijging is merkbaar in alle oppervlakteklassen, vooral in het segment tussen 10.000 en 25.000 m<sup>2</sup>. Opvallend is de stijging van het aanbod van kleinere panden tot 300 m<sup>2</sup> en sterke groei in provincies als Utrecht, Zuid-Holland, en Noord-Holland.

Het bruto aanvangsrendement

voor logistiek vastgoed bedroeg 5,90% in het vierde kwartaal van 2023, dit is een lichte stijging van 0,05-procentpunt ten opzichte van het derde kwartaal van 2023. Op jaarbasis betreft dit een stijging van 0,40-procentpunt.

### Retailmarkt

In het vierde kwartaal van 2023 steeg de opname op de winkelmarkt naar 158.400 m<sup>2</sup>, wat een historisch hoog niveau was met een stijging van 16% ten opzichte van het voorgaande kwartaal (NVM, 2024e). Deze toename werd vooral veroorzaakt door het beschikbaar komen van kwalitatieve winkelruimten en dalende huurprijzen. Opvallend was de stijging in het middensegment (200-500 m<sup>2</sup>) en grote winkels (>1.000 m<sup>2</sup>). Amsterdam toonde de hoogste opname van 12.000 m<sup>2</sup>, een stijging van bijna 25% ten opzichte van het vorige kwartaal.

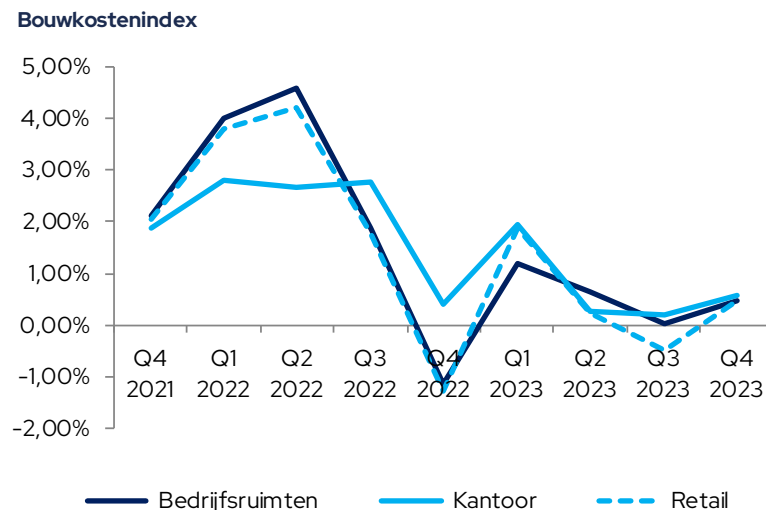
De gemiddelde transactieduur steeg licht naar 244 dagen, en zowel de mediane koop- als

huurprijzen vertoonden een lichte daling. Koopprijzen bedroegen €1.549/m<sup>2</sup>, €50 lager dan het vorige kwartaal, terwijl huurprijzen daalden naar €185/m<sup>2</sup> ten opzichte van €195/m<sup>2</sup> in Q3.

Het aanbod op de winkelmarkt groeide dit kwartaal voor het derde opeenvolgende kwartaal, met een toename van 1,2% tot 1,33 miljoen m<sup>2</sup> vergeleken met het vorige kwartaal. Het aantal winkelruimten in aanbod steeg bijna 2% naar 4.482 objecten, en ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar was er een stijging van ongeveer 4% in het oppervlaktevolume. Deze toename is voornamelijk te wijten aan de grootste oppervlakteklassen, terwijl winkels tussen 100-200 m<sup>2</sup> ook aanzienlijk toenamen vergeleken met vorig jaar. Opvallende ontwikkelingen waren de stijging van het aanbod in Noord-Holland en de daling in Flevoland, deels beïnvloed door faillissementen zoals die van Big Bazar en BCC.

Het bruto aanvangsrendement

**Kwartaalmutatatie bouwkosten commercieel vastgoed%**





voor retailvastgoed op toplocaties bedraagt 5,65% in het vierde kwartaal van 2023, dit is een lichte stijging van 0,10-procentpunt ten opzichte van het derde 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. Met voor alle type commercieel vastgoed een lichte stijging. Op jaarbasis is de stijging groter, met voor de utiliteitsbouw in totaal een stijging van 2,8%. Dit is echter de laagste stijging op jaarbasis sinds het eerste kwartaal van 2021. (BDB, 2023).

De aanbestedingsindex laat al sinds januari een daling zien. In het vierde kwartaal van 2023 is de daling slechts 0,95%. De aanbestedingsindex ligt onder de bouwkostenindex, wat betekent dat aannemers concurreren op prijs en genoeg moeten nemen met een kleinere mar-

ge (Bouwkostenindex, 2023). Dit wordt veroorzaakt door het teruglopende aantal bouwprojecten, waardoor prijsconcurrentie toeneemt.





# Rente

De kortlopende rente daalde afgelopen kwartaal met 0,04% procentpunt. Het rendement op de langjarige staatsobligaties is gedaald. De 10-jaarsrente in het Eurogebied daalde van 3,5% naar 3,3%.

## Kortlopende rente

De Euribor rente is het rentetarief waartegen Europese banken onderling een lening verstrekken. De Euribor rente is in het vierde kwartaal met 0,04% procentpunt gedaald naar 4,05% (Euribor, 2024).

In de beleidsvergadering van oktober heeft de Europese Centrale Bank (ECB) de rentetarieven onveranderd gelaten,

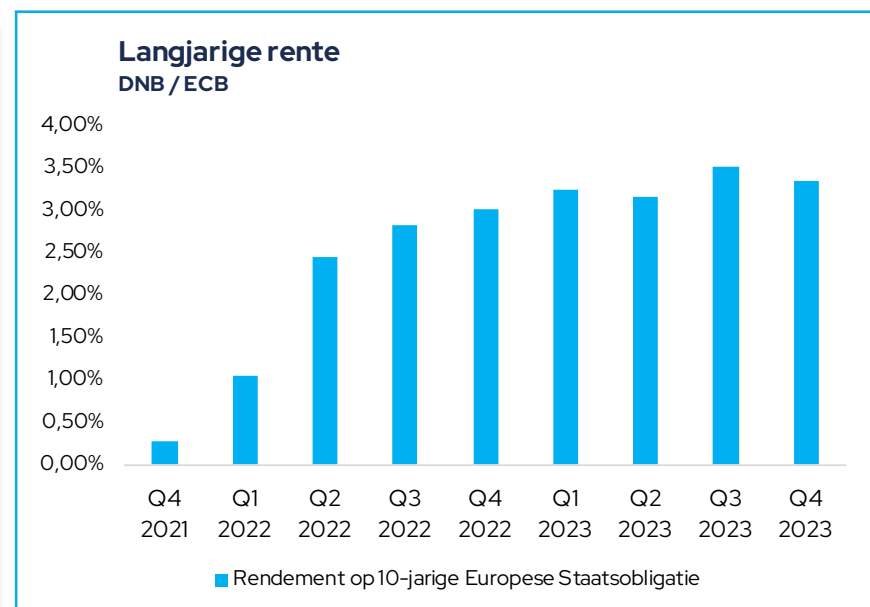
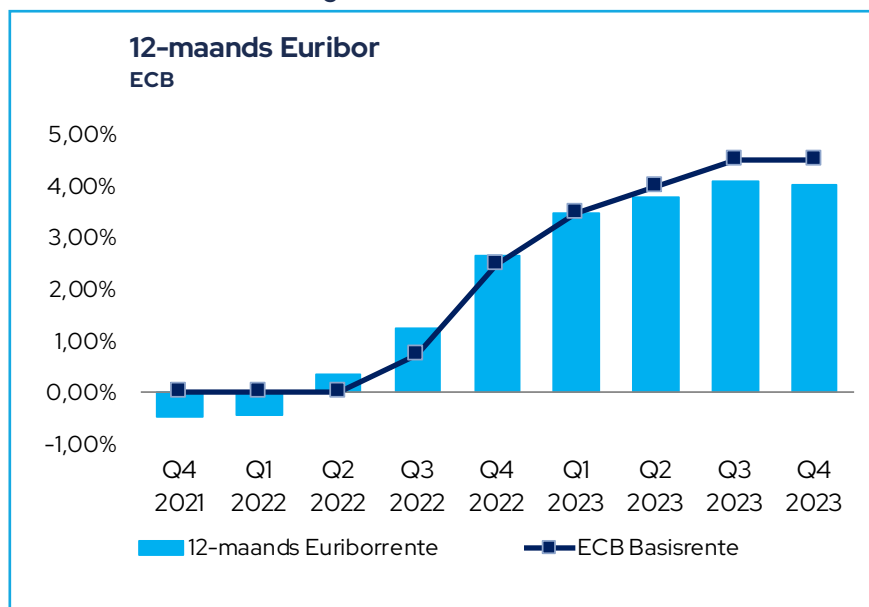
conform verwachtingen. Het basisrentetarief van de ECB is het rentetarief waartegen banken geld kunnen lenen. Het hoge rentetarief voor banken heeft een sterke doorwerking in de kortlopende rentetarieven en een gematigde doorwerking in de langlopende rentetarieven (kapitaalmarktrente). De ECB heeft vertrouwen in het bereiken van het inflatiedoel van 2% op de middellange termijn. Eerdere renteverhogingen werken op

dit moment door in de financieringsvoorwaarden. Dit tempert de vraag en draagt daarmee bij aan het stabiliseren van de inflatie. Volgens de ECB staat de rente nu op een niveau dat, 'indien aangehouden voor een voldoende lange periode', een 'substantiële bijdrage' gaat leveren aan het bereiken van het inflatiedoel (ABN Amro, 2023a).

## Langjarige rente

Het rendement op staatsobligaties bedroeg in het vierde kwartaal 3,3%. Dit is een daling van 0,2 procentpunt ten opzichte van het derde kwartaal (ECB, 2024).

In oktober vertoonde de 10-jaarsrente op Nederlandse staatsleningen een neerwaartse trend, na een aanzienlijke stijging in september. Ondanks





deze daling bleef de rente op obligatiemarkten hoog door aanhoudende onzekerheid over mogelijke renteverhogingen door de Amerikaanse centrale bank (de Fed). Er wordt echter geanticipeerd op een mogelijke daling van de lange tegen het einde van dit jaar, vooral wanneer duidelijk wordt dat centrale banken geen verdere renteverhogingen plannen en zelfs overwegen om vanaf maart 2024 de rente te verlagen. In 2024 wordt er verwacht dat zowel de Europese Centrale Bank (ECB) als de Fed aanhoudende renteverlagingen doorvoeren, wat naar verwachting zal leiden tot verdere daling van de 10-jaars-rente, alhoewel dit lastig te voorspellen blijft. Er zijn diverse factoren die de langjarige rente beïnvloeden, zoals het monetair beleid, de inflatie en economische ontwikkelingen (ABN Amro, 2023a; Rabobank, 2023).

### Hypotheekrente

In het vierde kwartaal is de hypotheekrente licht gestegen met 0.06 procentpunt tot af-

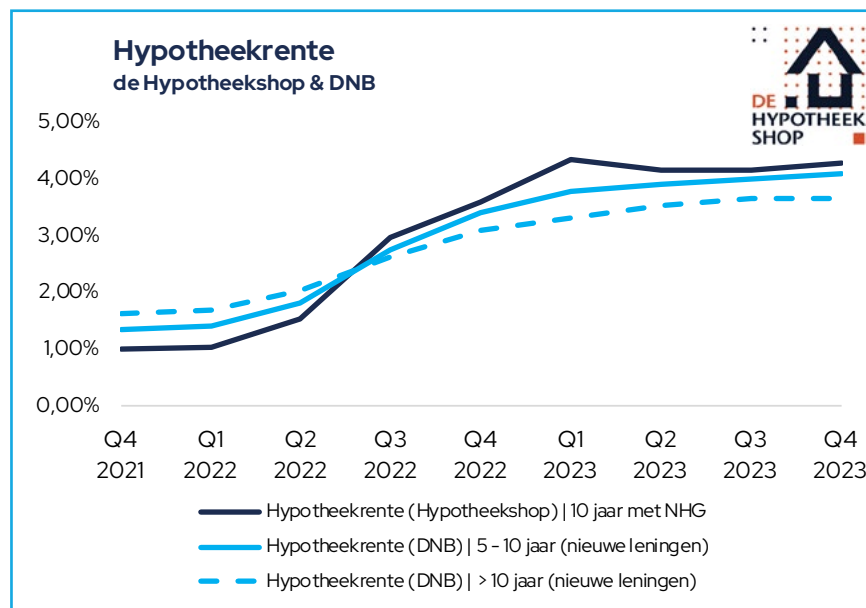
gerond 4,36%. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar is de hypotheekrente stabiel gebleven. In het vierde kwartaal van 2022 bedroeg de hypotheekrente eveneens 4,36% voor een hypotheeklening met een 10 jaar vaste rente. Hypotheek-

In lijn met de verwachte daling van de Nederlandse staatsrente wordt tevens verwacht dat hypotheekrentes met een langere

rentevaste periode een dalende trend zullen vertonen. Niettemin zullen nieuwe kopers aan het begin van 2024 nog te maken krijgen met een stijging van de hypotheekrente, zoals voorspeld door ABN Amro (2023b) en De Nederlandsche Bank (DNB, 2023). Een stijging van de hypotheekrente resulteert in hogere maandlasten voor woningzoekenden, waardoor hun leenmogelijkheden voor een woning beperkter worden.

Hoewel de hypotheekrente ten opzichte van vorig jaar stabiel is gebleven en nog licht zal stijgen, wordt in de loop van 2024 een lichte daling verwacht, zij het minder uitgesproken dan bij staatsleningen. Bij een verslechtering van de economie nemen namelijk de kredietrisico's toe. Hierdoor zullen hypotheekverstrekkers zich genooddaakt voelen om hun risico-opslag op hypotheekleningen te verhogen. De mogelijkheid hiervoor wordt echter beperkt door de concurrentie op de Nederlandse hypotheekmarkt (ABN Amro, 2024).

In onderstaande grafiek is naast de hypotheekrenteontwikkeling 10-jaar vast met NHG ook de hypotheekrenteontwikkeling bij zuiver nieuwe leningen weergegeven. De hypotheekrentetarieven voor zuiver nieuwe leningen bevinden zich op een lager niveau. Hierbij wordt geen rekening gehouden met hypotheekrentetarieven die voortkomen uit heronderhandeling of leningen die meegenomen worden vanuit een vorige koopwoningen.





# Inflatie

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

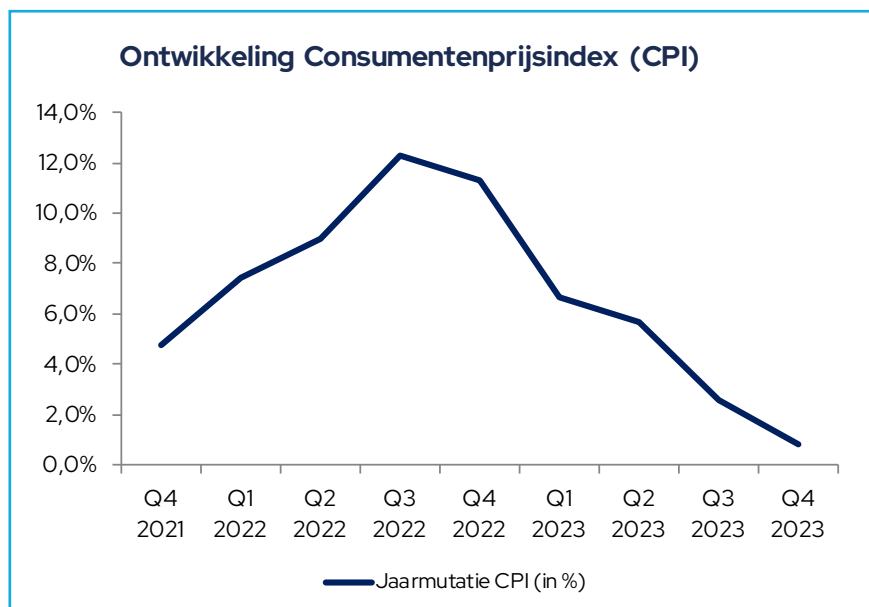
In het vierde kwartaal van 2023 is de consumentenprijsindex (CPI) in Nederland met 0,81% toegenomen in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2022 (CBS, 2024).

De inflatiecijfers worden sterk beïnvloed door de prijsontwikkeling van energie in de tweede helft van 2022. In vergelijking met die periode zijn de energieprijzen nu aanzienlijk lager, wat de huidige inflatiecijfers drukt.

Aangezien inflatie wordt gemeten als de verandering in prijzen ten opzichte van dezelfde periode in het voorgaande jaar, is de inflatie momenteel lager (CBS, 2023; DNB, 2023).

Daarnaast heeft de prijsontwikkeling van voeding ook bijgedragen aan het drukken van de inflatie. In november 2023 waren voedingsmiddelen 6,3% duurder dan een jaar eerder, een afname ten opzichte van de 7,9% in

oktober. Deze matigere prijsstijging werd vooral beïnvloed door de ontwikkelingen in de prijzen van brood- en graanproducten, zuivelproducten en aardappelen (CBS, 2023).







# 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 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 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

---

## Woningprijontwikkeling

CBS (2023). Consumenten minder neagatief in december.

ING (2023). Ondanks kleine lichtpuntjes daalt nieuwbouwproductie in 2024 naar 65.000 woningen.

NVM (2024a). Analyse woningmarkt Q4 2023.

NVM (2024b). Marktoverzicht Nederland Nieuwbouw Q4 2023.

NVM (2024c). Marktoverzicht Nederland Q4 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 (2023a). Fluctuerende olieprijs daalt langzaam.

Cobouw (2023b). Lonen met 10 procent omhoog? 'Als de kosten nog harder stijgen, gaan er klappen vallen'

EIB (2023). Monitor bouwketen – najaar 2023.

## Grondopbrengsten woningbouw

NVM (2024d). Nieuwbouwoverzicht Nederland. Woningtransacties Q4 2023.

Kadaster (2024). Bouwkavels.

CBS (2023) Bouwvergunningen woonruimten; aantal en index.

## Kosten GWW

BDB (2023). Bouwkostendata.

## Commercieel vastgoed

BDB (2024). Bouwkostendata.

BNP Paribas Real Estate (2024). Netto aanvangsrendementen

commercieel vastgoed.

Bouwkostenindex (2024). Bouwkosten Utiliteitsbouw.

NVM (2024e). Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2023 Q3.

## Rente en inflatie

ABN Amro (2023a). Visie op rente en euro – ECB stopt met renteverhogingen

ABN Amro (2023b). Woningmarktmonitor oktober 2023

ABN Amro (2024). Hypotheekrente verwachting.

CBS (2024). Consumentenprijzen; prijsindex 2015=100.

De Hypotheekshop (2023). Hypotheekrentetarieven.

DNB (2023). DNB Najaarsraming.

ECB (2024). Statistieken.

Euribor (2024). 12 maanden

Euribor rente.

Rabobank (2023). De gemeente portefeuille is terug – beleggingsvisie 2024.



# Kwartaalbericht grondexploitaties

---

## Q4 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.



Februari 2024