

Kwartaalbericht Grondexploitaties

Q3

2024



METAFOOR
RUIMTELIJKE
ONTWIKKELING

November 2024



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 aanbod. 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 transactieprizen van bouwka-

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

Samenvatting

De prijzen en het aantal transacties van bestaande koopwoningen zijn in het derde kwartaal zowel op kwartaal- als jaarbasis licht gestegen. De gemiddelde transactieprijs van een bestaande woning steeg naar €473.000, de stijging van de vierkante meterprijzen bedroeg 1,3% op jaarbasis. Het aantal transacties nam toe, deels door beleggers die huurwoningen uitponden. vrijstaande woningen werden lager dan de vraagprijs verkocht en stonden langer te koop. Op de nieuwbouwmarkt zijn de ontwikkelingen gemengd. Het aantal nieuwbouwtransacties steeg op jaarbasis met 27%, maar daalde op kwartaalbasis met 19%. De gemiddelde nieuwbouwprijs bedroeg in het derde kwartaal €477.000, vergelijkbaar met het vorige kwartaal en een jaar eerder. De vierkante meter nieuwbouwprijzen stegen wél, met 3,7% op jaarbasis. Ondanks de daling van het aantal transacties op kwartaalbasis, wijst de jaarlijkse stijging op een algemene verbetering van de nieuwbouwmarkt, mede door gunstiger financieringsmogelijkheden en een hernieuwd consumentenvertrouwen.

De bouw- en GWW-kosten zijn in het derde kwartaal van 2024 licht gestegen, zowel op kwartaalbasis als op jaarbasis. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de toename van de personeelskosten na de cao-loonsverhogingen die in 2024 hebben plaatsgevonden. Opmerkelijk is dat de materiaalkosten al zes achtereenvolgende kwartalen op totaalniveau stabiel zijn gebleven. Tussen de verschillende materiaaltypen vinden wel prijsfluctuaties plaats.

De Metafoor Residex is zowel op kwartaal- als jaarbasis gestegen. Dit houdt in dat de nieuwbouwprijzen in absolute zin harder zijn gestegen dan de bouwkosten. Tegelijkertijd stegen ook de werkelijke gemiddelde transactieprijs van bouwka-

Het derde kwartaal laat bij commercieel vastgoed een gemengd beeld zien. De vraag naar kantoorruimten en winkelpanden blijft stabiel, terwijl er een lichte stijging is in de vraag naar logistiek vastgoed. Het kwantitatief aanbod voor commercieel vastgoed is voldoende, het kwalitatief aanbod niet.

Er is steeds vaker sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod. De bruto aanvangsrendementen zijn stabiel gebleven. Beleggers hebben een afwachtende houding in verband met de huidige rentestand, die na enige tijd weer begint te dalen.



Inhoudsopgave

Inleiding	2
Samenvatting	2
Woningmarkt	5
Woningprijsontwikkeling	5
Woningbouwkosten	7
Grondprijzen woningbouw	9
Kostenontwikkeling grond-, weg- en waterbouw	11
Commercieel vastgoed	12
Ontwikkeling rente	15
Ontwikkeling Inflatie	17
Begrippen	18
Bronnen	19

Grondwaarde ontwikkelingen



Metafoor Residex Nederland (2020 Q1=100)
Kadaster transactieprijzen bouw kavels index (2020 Q1=100)

Index en grondwaarde per m²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q2 - 2024	Q3 - 2024	= '24Q2-'24Q3	= '23Q3-'24Q3
184,55	196,05	6,23%	6,40%
143,73	149,72	4,17%	20,62%

Woningbouw prijs ontwikkelingen



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

Index en grondwaarde per m²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q2 - 2024	Q3 - 2024	= '24Q2-'24Q3	= '23Q3-'24Q3
4.329	4.390	1,41%	9,60%
4.419	4.603	4,16%	6,01%
50.926	50.928	0,00%	5,51%
9.187	11.325	-18,88%	16,98%

Woningbouw kosten ontwikkelingen



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

Index en grondwaarde per m²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q2 - 2024	Q3 - 2024	= '24Q2-'24Q3	= '23Q3-'24Q3
120,48	122,17	1,40%	3,87%
114,91	116,52	1,38%	2,05%

Kosten



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

Index en grondwaarde per m²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q2 - 2024	Q3 - 2024	= '24Q2-'24Q3	= '23Q3-'24Q3
121,00	123,07	1,72%	3,57%
121,77	123,86	1,71%	3,58%

Rente



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

Index en grondwaarde per m²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q2 - 2024	Q3 - 2024	= '24Q2-'24Q3	= '23Q3-'24Q3
3,70%	3,33%	-0,38pp	-0,76pp
3,17%	2,83%	-0,33pp	-0,67pp
3,91%	3,82%	-0,09pp	-0,48pp

Consumentenvertrouwen



Consumentenvertrouwen woningmarkt (EHMI)

Index en grondwaarde per m²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Q2 - 2024	Q3 - 2024	= '24Q2-'24Q3	= '23Q3-'24Q3
89,33	94,37	5,63%	26,38%



Woningbouwprijsontwikkeling

De prijzen en het aantal transacties van bestaande woningen zijn in het derde kwartaal op kwartaalbasis licht gestegen, op jaarbasis zijn de prijzen wat harder gestegen. Het aantal nieuwbouwtransacties is met 27% gestegen op jaarbasis en met 19% gedaald op kwartaalbasis. De nieuwbouwprijzen in het derde kwartaal zijn op kwartaal- en jaarbasis gelijk gebleven.

Ontwikkelingen bestaande koopwoningen

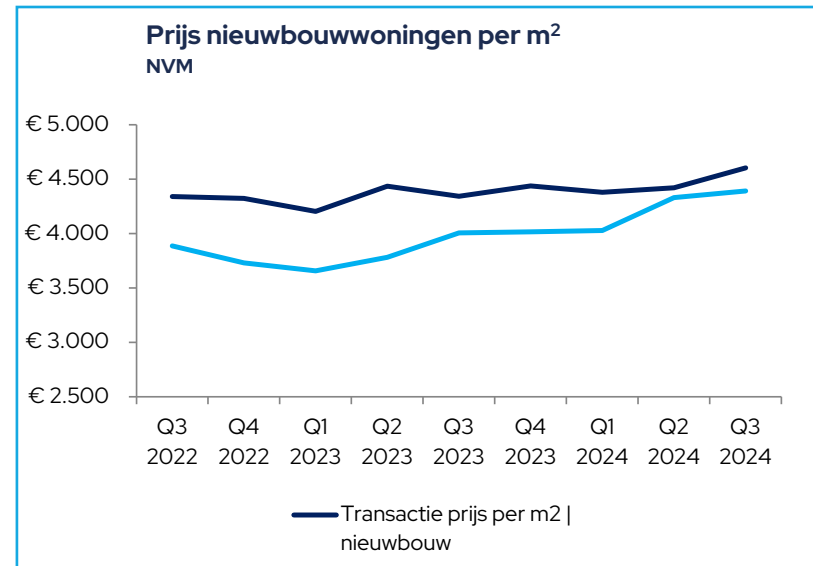
De gemiddelde transactieprijs van een bestaande woning steeg in het derde kwartaal met 0,4% naar € 473.000. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar is de transactieprijs met 12,3% gestegen (NVM, 2024a). De gemiddelde transactieprijs per vierkante meter is met 1,3% op kwartaalbasis gestegen naar € 4.390. Op jaarbasis is de stijging 12,3%. Het aantal transacties is met 1% gestegen op kwartaalbasis en met 11% op jaarbasis. Deze stijging wordt voor een deel verklaard door het toenemend aantal huurwoningen dat wordt uitgepand door beleggers (Pararius, 2024). De krapte indicator is gelijk gebleven op 2,1. Dit wil zeggen dat een woningzoeker de gemiddeld keuze heeft uit 2,1 woningen. We spreken van een krappe woningmarkt zolang de krapte indicator lager dan 5 is. Voor vrijstaande woningen is de krapte-indicator aanzienlijk hoger dan bij andere woningtypen, namelijk 4. De transactieprijs voor alle woningtypen ligt

gemiddeld genomen onder de vraagprijs. Dit is vooral het geval voor vrijstaande woningen, met een gemiddelde transactieprijs die 28% lager ligt dan de vraagprijs. Ook staan vrijstaande woningen het langst te koop van alle woningtypen, waardoor het aanbod voor vrijstaande woningen relatief groot is.

De gemiddelde verkooptijd van een woning is met 1 dag afgenomen naar 28. Het aantal transacties is dit kwartaal met 1% gestegen ten opzichte van het vorige kwartaal en met 3% op jaarbasis. De lichte toename van het aantal transacties is niet uitzonderlijk voor een derde kwartaal en is het gevolg van het groeiende aantal woningen dat te koop wordt gezet en betere financierbaarheid (NVM, 2024a).

Ontwikkelingen vrije sector huurwoningen

De gemiddelde huurprijs per vierkante meter is in het derde kwartaal met 7,4% gestegen ten opzichte van het derde kwartaal



van vorig jaar (Pararius, 2024). De huurprijs per vierkante meter in de vrije sector bedroeg € 19,28 per vierkante meter in het derde kwartaal. Dit heeft onder andere te maken met de verschuiving van woningen van de huur naar de koopmarkt. Dit is ook in het tweede kwartaal verder toegenomen. De aanbodkrapte op de markt voor huurwoningen heeft een prijsopdrijvend effect. Dat is vooral zichtbaar in de vrije sector, waar de huren niet

gebonden zijn aan het puntensysteem. Het aantal woningen in de koopmarkt afkomstig van de huurwoningenmarkt steeg dit kwartaal naar 9%. De stijging van het aantal uit te ponden woningen is te verklaren door de strengere regulering van de huurwoningmarkt per 1 juli 2024 en toenemende belastingdruk in box 3 voor particuliere verhuurders (Vastgoedmarkt, 2024).



Ontwikkelingen nieuwbouwwoningen

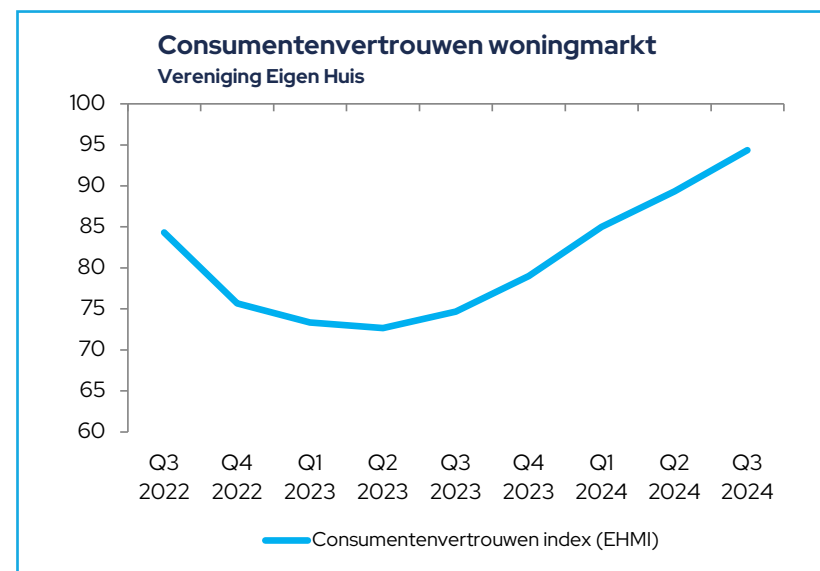
De gemiddelde transactieprijs van een nieuwbouwwoning bedroeg in het derde kwartaal € 477.000. Dit is een stijging van 0,9% op kwartaalbasis en een daling van 0,2% op jaarbasis. Op kwartaalbasis verschillen de mutaties per woningtype van elkaar. De nieuwbouwprijsontwikkeling van tussen-, hoek- en 2-onder-1 kapwoningen is redelijk stabiel. De nieuwbouwprijzen van vrijstaande woningen daalden echter met 6,3% op kwartaalbasis. De nieuwbouwprijzen van appartementen stegen met 2,6% op kwartaalbasis. De gemiddelde transactieprijs per vierkante meter is € 4.603. Dit is een stijging op zowel kwartaal- als jaarbasis (respectievelijk 2,6% en 3,7%). Hieruit blijkt dat de trend van kleiner worden de nieuwbouwwoningen verder doorzet (NVM, 2024b). Dit is ook terug te zien in het feit dat de gemiddelde transactiepreisen van nieuwbouw- en bestaande woningen steeds verder naar elkaar toe bewegen.

Het aantal transacties is in het derde kwartaal aanzienlijk gestegen met 27% ten opzichte van een jaar geleden. Ten opzichte van het vorige kwartaal is het aantal transacties met 19% afgenomen. Deze daling op kwartaalbasis wordt veroorzaakt doordat er in de zomerperiode minder nieuw aanbod op de markt komt en woningzoekers hun zoektocht pauzeren vanwege vakantie. Op langere termijn wordt de toename van het aantal nieuwbouwtransacties veroorzaakt door betere financieringsmogelijkheden en een herstellend consumentenvertrouwen (NVM, 2024b).

Consumentenvertrouwen

Het consumentenvertrouwen bedroeg in het derde kwartaal gemiddeld -23. In het vorige kwartaal bedroeg de gemiddelde index nog -22. Het consumentenvertrouwen is nog steeds negatief. Het is het eerste kwartaal dat het consumentenvertrouwen verslechtert, na 3 kwartalen van verbetering op rij (CBS, 2024).

De Eigen Huis Marktindicator is in het eerste kwartaal toegenomen van 89 naar 94 gemiddeld. 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 ook het vertrouwen in de woningmarkt herstelt. Dit is de vijfde stijging van de marktindicator op rij.





Woningbouwkosten

De stijging van de woningbouwkosten in het afgelopen kwartaal (1,69%) komt vrijwel geheel voor rekening van de gestegen personeelskosten (3,64%), de materiaalkosten bleven vrijwel gelijk (+0,25%).

Ontwikkeling woningbouwkosten

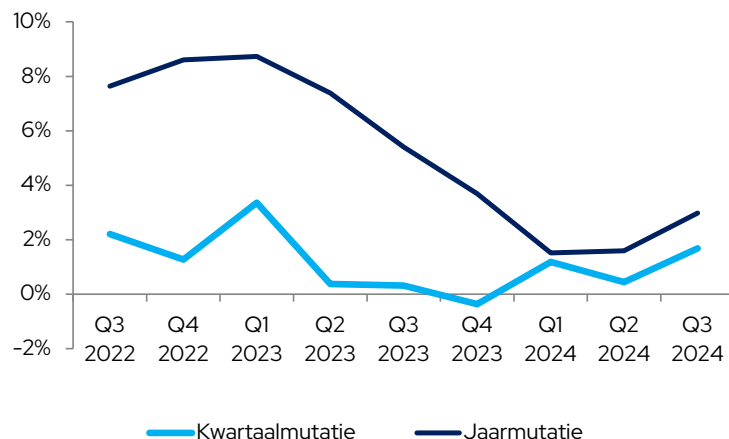
De woningbouwkosten zijn op kwartaalbasis met 1,69% gestegen, op jaarbasis bedroeg de stijging 2,98%. Deze stijging komt vrijwel geheel voor rekening van de personeelskosten. De materiaalkosten stegen op kwartaal en jaarbasis slechts 0,25% en 0,51%, waar de personeelskosten op kwartaal- en jaarbasis 3,64% en 6,42% stegen (BDB, 2024).

De stijging van de personeelskosten is voornamelijk het gevolg van de nieuwe cao voor de sector Bouw en Infra, die per 1 januari 2024 en 1 juli 2024 in werking is getreden. Zo zijn de lonen op beide momenten met 3,5% verhoogd en is er een structurele verhoging van € 50 per maand doorgevoerd.

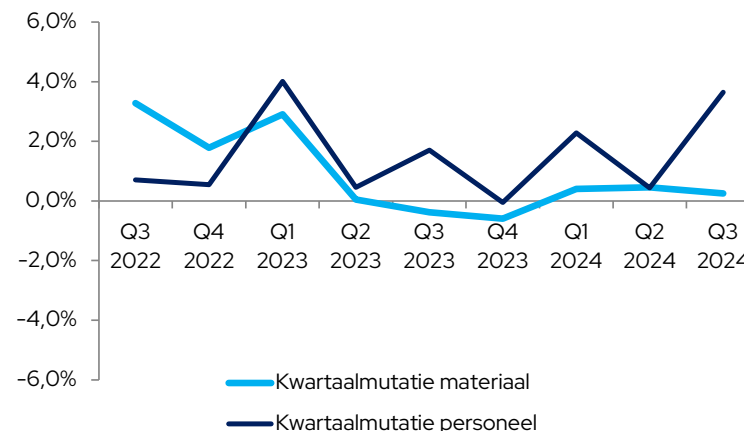
In augustus 2024 bedroeg de werkvoorraad van woningbouwbedrijven zo'n 13,3 maanden. De werkvoorraad van de

burgerlijke en utiliteitsbouw steeg licht naar 12,1 maanden. In de afgelopen drie maanden is de productie van 20% van de bedrijven toegenomen, waartegenover 8% een afname meldde. 39% van de bedrijven in de bouwnijverheid verwacht een prijsstijging in de komende drie maanden (EIB, 2024). Toenemende werkvoorraden bij bouwbedrijven hebben een opwaartse prijsdruk op de bouwkosten.

Ontwikkeling bouwkosten woningbouw in %
BDB.eu



Ontwikkeling materiaal- en personeelskosten
BDB.nl





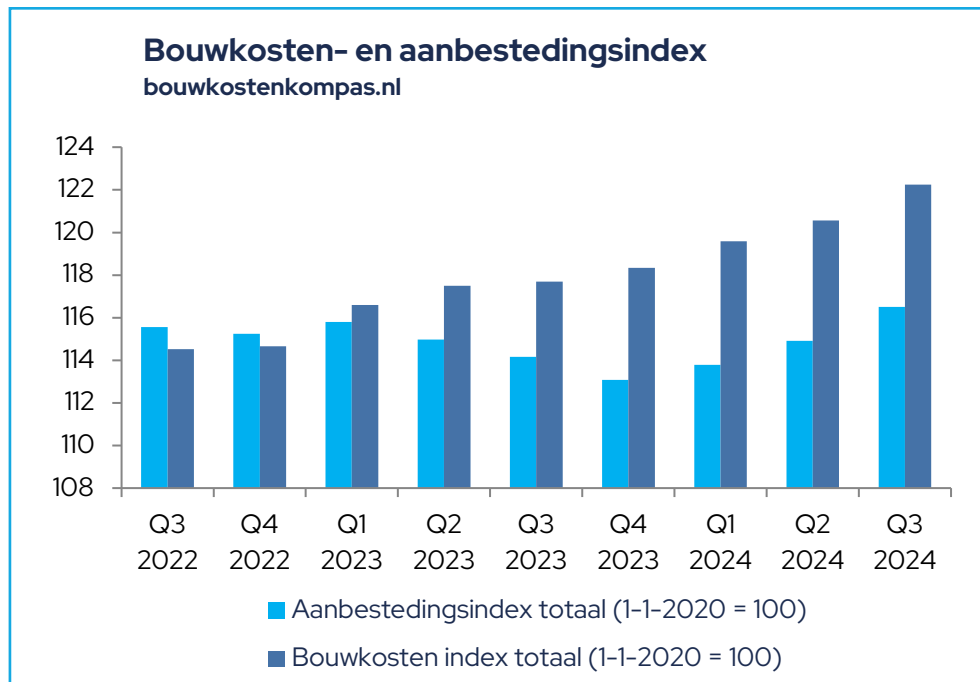
Ontwikkeling aanbestedingsindex

De bouwkostenindex laat enkel de directe loon- en materiaal-kosten zien. De aanbestedings-index 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 1,38% gestegen. Op jaarbasis is er sprake van een stijging van 2,05% (Bouwkostenindex, 2024).

De aanbestedingsindex is het afgelopen jaar minder hard gegroeid dan de bouwkostenindex

(Bouwkostenindex, 2024). Dit duidt op een markt waarin er prijsconcurrentie plaatsvindt bij aanbestedingen, dit heeft een (mogelijke) neerwaartse prijsdruk als gevolg. Het verschil tussen de bouwkostenindex en aanbestedingsindex is ten opzichte van het eerste kwartaal toegenomen, wat kan wijzen op een verdere intensivering van de prijsconcurrentie in de bouwsector, met mogelijke gevolgen voor prijzen, winstmarges en concurrentie.





Grondprijzen woningbouw

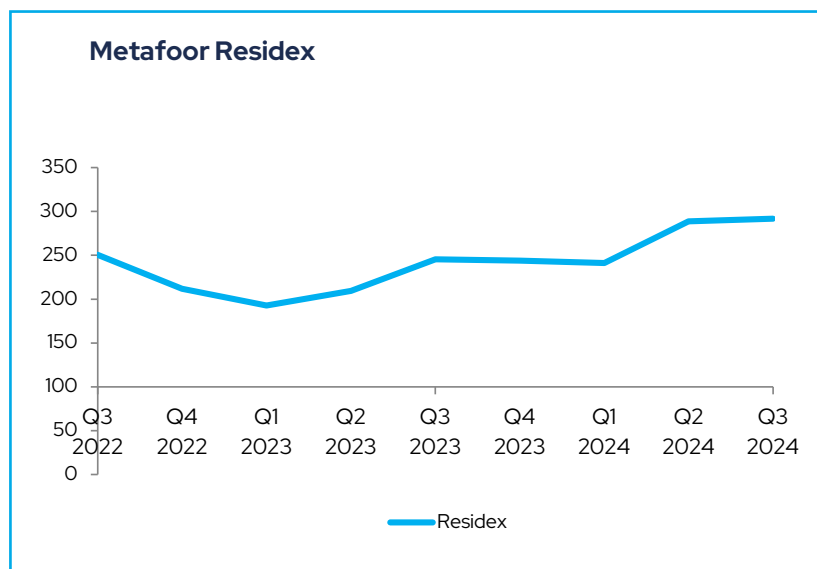
De Metafoor Residex is gestegen op zowel kwartaalbasis als jaarbasis. Ook de gemiddelde transactieprijs van bouwgrond is zowel op kwartaalbasis als op jaarbasis gestegen.

Metafoor Residex: Graadmeter voor de theoretische waarde van bouwgrond

Op basis van woningmarktcijfers van NVM (2024b) en de bouwkostenreferenties van Bouwkostenkompas (2024) 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 nieuwbouwprijzen per vierkante meter GBO, en laat zo de theoretische marktontwikkeling zien. Een uitleg van de methodiek is opgenomen in de begrippenlijst.

Na een kleine stijging (0,9%) in het tweede kwartaal is de Residex in het derde kwartaal verder gestegen met 6,2%. Op jaarbasis bedraagt de stijging 6,9%.



Residex	Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Tussenwoning	+ 4,2%	+ 2,5%
Hoekwoning	+ 1,7%	+ 4,1%
2^1 kapwoning	+ 2,5%	- 3,9%
Vrijstaand	- 4,6%	- 6,5%
Appartement	+ 7,7%	+ 7,9%

Op kwartaalbasis is de relatieve stijging van de (vierkante meter)nieuwbouwprijzen (3,8%) hoger dan de stijging van de bouwkosten (1,4%). Op jaarbasis is een vergelijkbare trend zichtbaar met een stijging van de (vierkante meter)nieuwbouwprijzen van 6,0% en een bouwkostenstijging van 3,9%. Hierdoor neemt de residuele grondwaarde toe.

De ontwikkeling van de Residex verschilt tussen de verschillende woningtypen, zie de tabel hierboven.

Deze verschillen in stijging en daling kunnen verklaard worden door de verschillen in ontwikkeling van nieuwbouwprijzen. De nieuwbouwprijs van vrijstaande woningen is gedaald op zowel kwartaal- als jaarbasis. Dit geldt ook voor de twee-onder-één-kap woning op jaarbasis. De overige prijzen van de overige woningtypen zijn gestegen. De bouwkosten zijn voor alle woningtypen in vergelijkbare mate gestegen.



Kadaster: geregistreerde prijzen woningbouwkavels

De Residex geeft een theoretische grondprijs weer en beweegt sterk met de markt mee. In de praktijk zijn grondprijzen vaak stabiel. De ontwikkeling van de transactiepreisen van bouwkavels, zoals die door het kadaster worden geregistreerd,

kent vaak enige vertraging in vergelijking met de ontwikkeling van de residueel berekende grondwaarde.

In de eerste helft van 2024 stegen de prijzen van bouwkavels slechts licht. In kwartaal drie is een grotere stijging zichtbaar van 4,2%. Op jaarbasis zijn de prijzen 20,6% gestegen. Dit komt

met name doordat de kavelprijzen in het tweede en derde kwartaal van 2023 daalden en op een laag niveau stabiliseerden, waarna er in het vierde kwartaal van 2023 een forse stijging heeft plaatsgevonden. De ontwikkeling van de prijzen van bouwkavels hangt samen met de geringe prijsstijging van nieuwbouwwoningen diezelfde periode. De gemiddelde vierkante meterprijs van bouwkavels was in het derde kwartaal €763,34 per vierkante meter (Kadaster, 2024).

**Kadaster
Transactiepreisen bouwkavels**





Kostenontwikkeling grond-, weg- en waterbouw

De materiaalkosten in de GWW sector bleven vrijwel gelijk vergeleken met een kwartaal en een jaar geleden, maar toch stegen de GWW kosten met 1,72% ten opzichte van vorig kwartaal, vanwege cao-afspraken over loonsverhogingen vanaf 1 juli.

Bouwkostenindex GWW

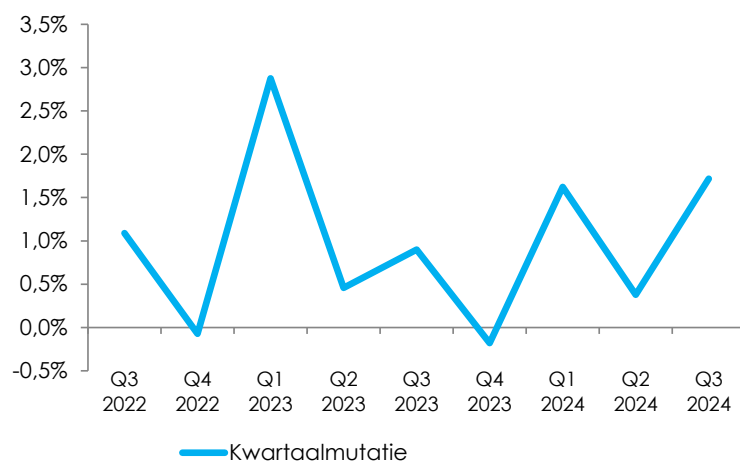
Het afgelopen kwartaal zijn de GWW-kosten met 1,72% gestegen. Vergeleken met een jaar geleden zijn de kosten gestegen met 3,57%. Deze stijging is, net als bij de woningbouwkosten, het gevolg van stijgingen in de personeelskosten. Op kwartaalbasis zijn de personeelskosten gestegen met 4,62% en op jaarbasis zelfs met 9,81%. De materiaalkosten zijn daarentegen nagenoeg gelijk gebleven en stegen slechts met 0,01% vergeleken met een kwartaal geleden. (BDB, 2024). De materiaalkosten stegen op jaarbasis 0,08%. Hier speelt eveneens de cao-afspraken die in de sector zijn gemaakt over loonsverhogingen op 1 januari en 1 juli 2024.

De gemiddelde werkvoorraad in de GWW-sector is het afgelopen kwartaal na twee lichte dalingen weer gestegen van 7,8 maanden werkvoorraad in de maand mei, tot 8,3 maanden in juni (EIB, 2024). In de wegenbouw is deze het laagst, met 7,7 maanden, waar die in de grond- en water-

bouw 9,0 maanden bedraagt.

Net als bij de woningbouwkosten geldt voor de GWW-kosten dat de aanbestedingsindex sinds medio 2023 lager ligt dan de bouwkostenindex. Dit is in Q3 2024 nog steeds het geval, wat duidt op dat er prijsconcurrentie plaatsvindt bij aanbesteding, met een neerwaartse prijsdruk op de GWW-kosten tot gevolg (Bouwkostenkompas, 2024).

Ontwikkeling GWW-kosten in %





Commercieel vastgoed

De bruto aanvangsrendementen zijn in het derde kwartaal van 2024 voor kantoor-, logistiek- en commercieel vastgoed gelijk gebleven. De opnameniveaus van winkel- en kantoorvastgoed lopen terug door een afnemende vraag. Het aanbod van bedrijfsruimte is ook gedaald, wat heeft geleid tot een toename van de krapte en als gevolg daarvan stijgende prijzen. Voor kantoor- en winkelruimte steeg het aanbod in het afgelopen kwartaal.

Kantorenmarkt

In het derde kwartaal van 2024 is het opnamevolume naar kantoorruimte aanzienlijk gedaald, met een afname van 42% ten opzichte van het vorige kwartaal. Het aantal opnames daalde deze periode met 16% (NVM, 2024d). Vooral grote opnames boven de 5.000 m² vielen bijna volledig weg. Desondanks ligt de totale opname na negen maanden nog steeds 13% hoger dan tot het derde kwartaal in 2023, dankzij een sterk eerste halfjaar.

De vijf grootste steden, vooral Amsterdam, zagen een daling in de opname, met enkele uitzonderingen voor kleinere oppervlakten. Kwalitatief hoogwaardige kantoren blijven in trek, vooral in grote steden en bij stationslocaties, hoewel het aanbod hiervan beperkt is (NVM, 2024d).

Deze afname is niet alleen binnen de vijf grote steden te zien, maar ook voor diverse regio's. Uit onderzoek van Cushman &

Wakefield (2024) blijkt de kantorenvoorraad in Nederland de afgelopen tien jaar in diverse regio's is afgenomen, vooral door transformaties naar woningen.

De regio Noord kende een bescheiden afname van 6,4%, terwijl de leegstand daalde met 57% van 12,2% naar 5,6% (Cushman & Wakefield, 2024). Voor het aanbod heeft een vergelijkbare ontwikkeling plaatsgevonden. Gemiddeld droeg de regio voor 5,6% bij aan de Nederlandse kantorenvoorraad.

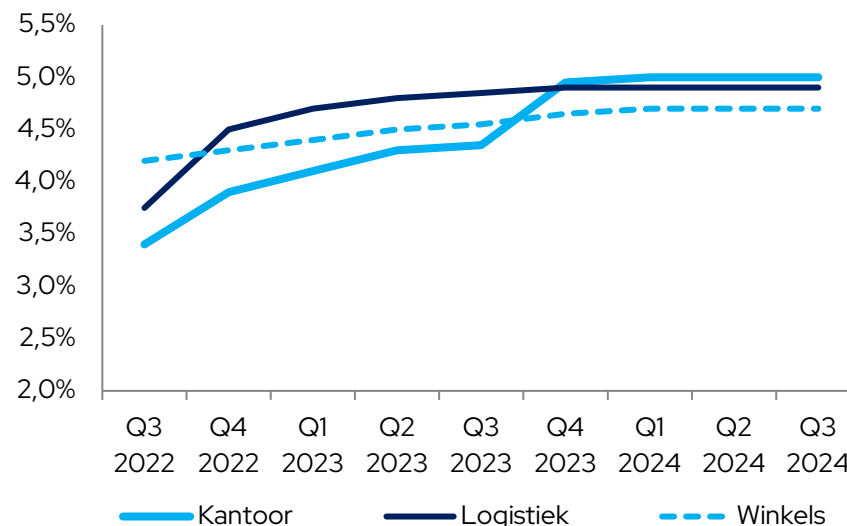
De regio Oost draagt een groter aandeel bij van de totale kantorenvoorraad met 13% (Cushman & Wakefield, 2024). De voorraad kromp hier met 6,4% en leegstand daalde naar 7,3% in de afgelopen tien jaar, voornamelijk door transformaties naar wonen.

Regio Zuid heeft net als de regio Oost een gemiddeld aandeel van 13% gehad in de afgelopen 10 jaar van de totale kantorenvoorraad (Cushman & Wakefield, 2024). Regio Zuid zag een beperkte daling van 0,6%, met een afname van de leegstand tot 8,9%.

De Zuidvleugel van de Randstad

kende een daling van 9,2% in kantoorruimte, vooral in Rotterdam en Den Haag (Cushman & Wakefield, 2024). De Noordvleugel, de grootste kantoorregio, zag een afname van 2,9%, met een daling van de leegstand tot 8,5%. Veel leegstaande kantoren zijn omgebouwd tot woningen vanwege de hoge ruimtedruk in steden.

Ontwikkeling netto aanvangsrendement (NAR)
BNP Paribas Real Estate





Het aanbod aan kantoorruimte steeg in de afgelopen drie maanden met 2% en is nu 5% hoger dan een jaar geleden, hoewel het aanbod van kleinere kantoren tussen 200 en 500 m² afnam (NVM, 2024d). Het aanbod in grote steden zoals Rotterdam, Den Haag en Utrecht daalde met 15%, terwijl het in Amsterdam en Eindhoven juist toenam. De mediane huurprijs steeg naar €136 per m², voornamelijk door transacties in hoogwaardige en duurzame kantoren. Bedrijven kiezen vaker voor duurzame gebouwen vanwege ESG-doelstellingen en kostenbesparing, maar er is een tekort aan dergelijke panden, wat de huurprijzen opdrijft. Ondertussen dalen de prijzen voor minder duurzame kantoren.

Het gemiddeld bruto aanvangsrendement op toplocaties voor kantoorvastgoed bedraagt 6% in het derde kwartaal van 2024, deze is gelijk gebleven ten opzichte van het tweede kwartaal van 2024. Op jaarbasis betreft dit een stijging van 0,65 procentpunt (BNP Paribas, 2024).

Bedrijfsruimtemarkt

In het derde kwartaal van 2024 blijft de krapte op de bedrijfsruimtemarkt aanhouden, vooral voor kleine tot middelgrote bedrijfsruimten (NVM, 2024d). De vraag naar kwalitatieve en duurzame objecten is groot, maar het aanbod dat aansluit op deze vraag blijft beperkt. Nieuwbouw verloopt traag door beperkte grond en problemen met elektriciteitscapaciteit.

Huurprijzen stijgen door schaarste, vooral voor objecten tot 2.500 m² (NVM, 2024d). In het derde kwartaal daalde de opname van bedrijfsruimte met 13% naar 1,1 miljoen m², hoewel er op jaarbasis een stijging van 12% is. Het aantal transacties nam ook af. De opname van grotere oppervlakten tussen 2.000 en 25.000 m² daalde het sterkst, terwijl logistieke objecten boven 25.000 m² stabiel bleven.

In het derde kwartaal van 2024 daalde het aanbod van bedrijfsruimte met ruim 108.000 m²

tot 8,33 miljoen m², een afname van 1,3% ten opzichte van het vorige kwartaal (NVM, 2024d). Vergeleken met dezelfde periode vorig jaar is het aanbod echter met 23% toegenomen. Het aantal beschikbare objecten daalde dit kwartaal met 2% naar 5.436. Na drie kwartalen van stijging, is er nu weer sprake van een afname in zowel oppervlaktevolume als aantal objecten.

Na een periode van stabiele prijzen, is er dit kwartaal een lichte stijging zichtbaar in zowel huur- als koopprijzen. De mediane huurprijs steeg naar € 87 per m², en de mediane koopprijs naar € 1.267 per m² (NVM, 2024d). Door de krapte op veel locaties blijven gebruikers bereid om meer te betalen.

Het bruto aanvangsrendement voor logistiek vastgoed bedroeg in het derde kwartaal van 2024 5,9% en is daarmee gelijk gebleven ten opzichte van het vorig kwartaal. Op jaarbasis betreft dit een stijging van 0,05 procentpunt (BNP Paribas, 2024).

Retailmarkt

In het derde kwartaal van 2024 bleef de winkelmarkt grotendeels afwachtend (NVM, 2024). De vraag naar grotere winkelpanden (>100 m²) nam af, terwijl het aanbod in bijna alle segmenten toenam. Zelfs op populaire locaties blijft winkelruimte langer beschikbaar, hoewel er een lichte toename is in de vraag naar kleinere panden (<100 m²), vooral in grote steden. Grote winkelketens hebben in afnemende mate interesse in locaties buiten de belangrijkste winkelsteden, als gevolg hiervan is een toenemende trend van leegstand waarneembaar.

De opname van winkelruimte bleef stabiel vergeleken met Q3 2023, maar daalde met 10% op kwartaalbasis, vooral in de categorie boven 1.000 m² (NVM, 2024d). Tegelijkertijd steeg de opname in panden van 200-500 m² met 17%. In de 12 grootste winkelsteden, zoals Rotterdam en Amsterdam, was de opname in de eerste negen maanden van 2024 maar liefst 44% hoger



dan in 2023, terwijl de rest van Nederland een daling van 2% zag.

Het totale aanbod van winkelruimte steeg voor het zesde kwartaal op rij (+2%), met een duidelijke stijging in steden als Eindhoven, Rotterdam en Den Haag (NVM, 2024d). De mediane huurprijs daalde licht naar €193 per m², deels door meer huurkortingen en flexibele contracten. Tegelijkertijd blijven

langdurige leegstand en dalende huurprijzen zichtbaar, zelfs in de hoofdwinkelstraten van Nederland.

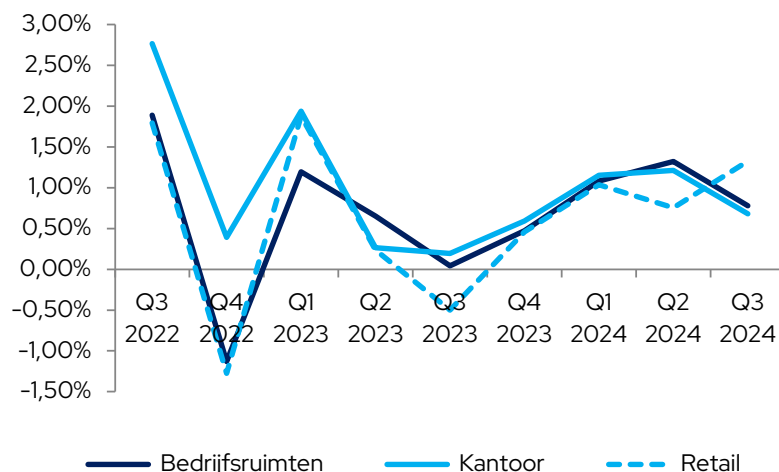
Het bruto aanvangsrendement voor retail vastgoed op toplocaties bedraagt 5.7% in het derde kwartaal van 2024 en is daarmee gelijk gebleven ten opzichte van het vorige kwartaal. Op jaarbasis betreft dit een stijging van 0,15 procentpunt (BNP Paribas, 2024).

Bouwkosten commercieel vastgoed

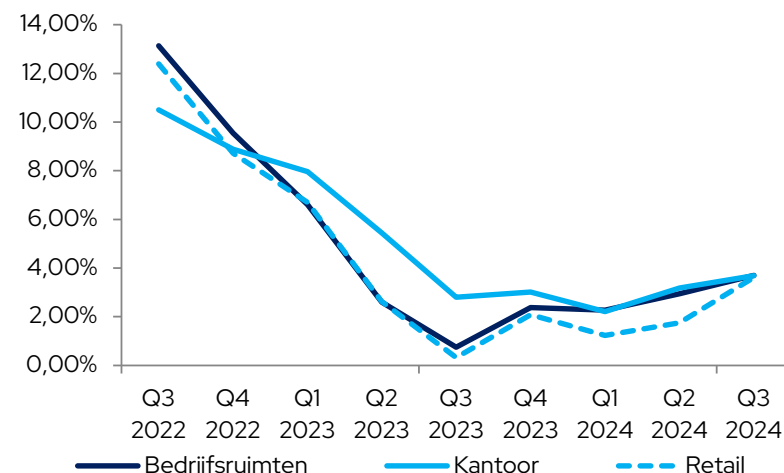
De bouwkosten voor bedrijfsruimten en kantoren zijn minder sterk gestegen ten opzichte van het tweede kwartaal van 2024, met respectievelijk 0,78% en 0,68% (Bouwkostenindex, 2024). De stijging van de bouwkosten voor retail daarentegen was sterker, met een toename van 1,33%. Op jaarbasis zijn de bouwkosten voor

de utiliteitsbouw verder gestegen naar 1,71% (BDB, 2024).

Kwartaalmutatie bouwkosten commercieel vastgoed in %
Bouwkostenindex



Jaarmutaties bouwkosten commercieel vastgoed in %
Bouwkostenindex





Rente

De kortlopende rente daalde afgelopen kwartaal met 0,38 procentpunt. Het rendement op de langjarige staatsobligaties is eveneens gedaald. De 10-jaarsrente in het Eurogebied daalde met 0,33 procentpunt naar 2,83%.

Kortlopende rente

De Euribor is het rentetarief waartegen Europese banken onderling een lening verstrekken. De 12 maanden Euribor rente is in het derde kwartaal met 0,38 procentpunt gedaald naar 3,33% (Euribor, 2024).

Na negen maanden van onveranderde rentetarieven heeft de Europese Centrale Bank (ECB) tijdens de beleidsvergaderingen

van zowel juni als september de beleidsrente verlaagd met 0,25 procentpunt (ECB, 2024a; ECB, 2024b). Dit maakt een totaal van 0,50 procentpunt in het derde kwartaal. Reden hiervoor is de bijgewerkte beoordeling van de inflatievooruitzichten, de dynamiek van de onderliggende inflatie en de kracht van de doorwerking van het monetair beleid in de economische activiteit (ECB, 2024a; ECB, 2024b). De rente is door de ECB vanaf juli

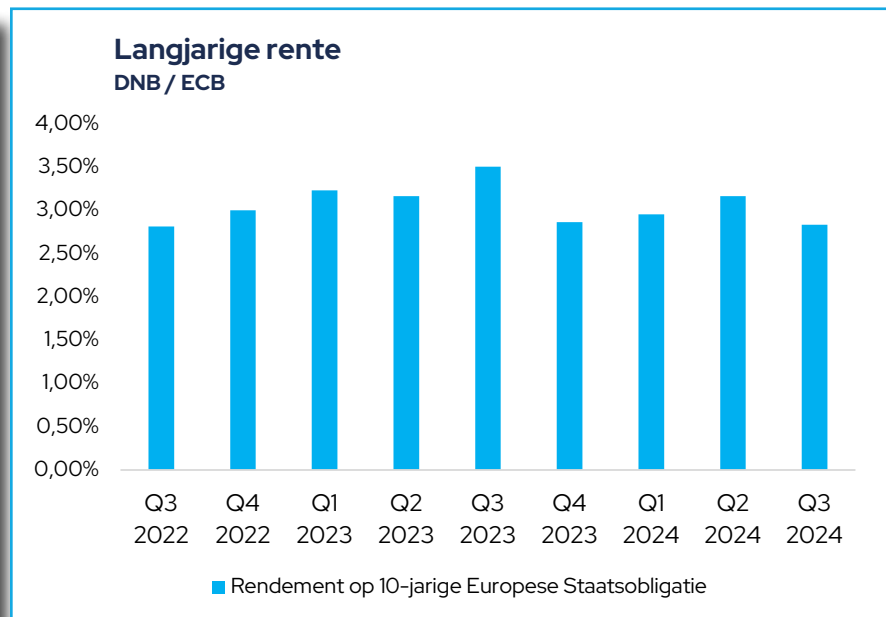
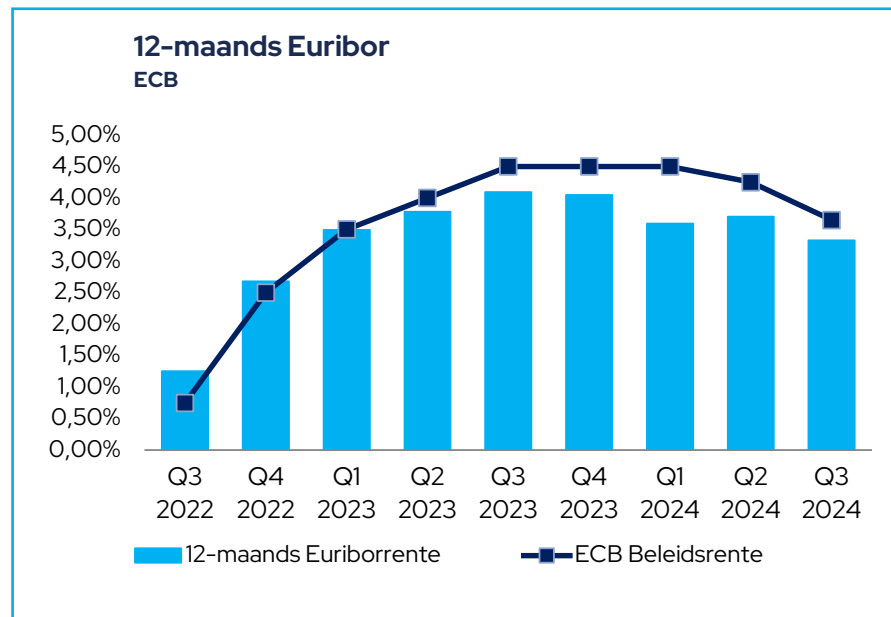
2022 in tien stappen verhoogd tot 4% met als doel de economie af te koelen en zo de hoge inflatie naar beneden te krijgen. Nu de inflatie is gezakt stuurt de ECB door middel van renteverlagingen op het aantrekken van de economie (DNB, 2024).

De beleidsrente van de ECB is het rentetarief waartegen banken geld kunnen lenen. Dit rentetarief bepaalt de vergoeding die commerciële banken beta-

len als ze geld bij de ECB of andere centrale banken lenen. Dit wordt de herfinancieringsrente genoemd (DNB, 2024). De ECB houdt vast aan het doel van 2% inflatie voor de middellange termijn. Dit doet zij door beleidsrentes zo lang als nodig restrictief te houden (ECB, 2024).

Langjarige rente

Het rendement op staatsobligaties bedroeg in het derde





kwartaal 2,83%. Dit is een daling van 0,33 procentpunt ten opzichte van het tweede kwartaal (ECB, 2024c).

Na twee kwartalen met lichte stijgingen van de 10-jaarsrente, zien we als gevolg van de renteverlagingen in het derde kwartaal een daling van de langjarige rente. De verwachting is dat de ECB tijdens de beleidsvergadering op 17 oktober opnieuw de rentetarieven met 0,25 procentpunt zal verlagen. Dit is eerder dan werd verwacht. De verwachtingen zijn dat ook de langjarige rente later dit jaar verder zal dalen (Morningstar, 2024).

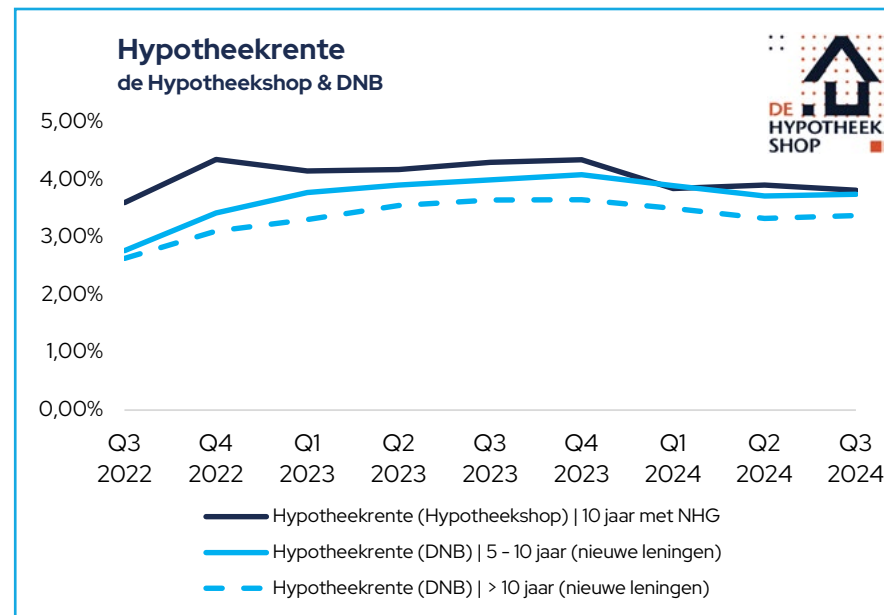
Hypotheekrente

In het derde kwartaal is de hypotheekrente licht gedaald met 0,09 procentpunt tot 3,82%. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar is de hypotheekrente nagenoeg gelijk gebleven (Hypotheekshop, 2024).

Het verlagen van de beleidsrente door de ECB heeft een

(vertraagde) doorwerking in vele onderliggende rentes, waaronder de hypotheekrente. De kosten van vermogen voor banken hebben een directe invloed op de rentevoeten die zij consumenten aanbieden voor leningen. Banken bepalen de hypotheekrente op basis van verschillende factoren, onder andere de kosten die zij zelf moeten maken om geld te lenen (ECB, 2024b).

De beleidsrente bepaalt ook de rente die banken ontvangen als ze geld 'stallen' bij de centrale bank. Deze rente wordt de depositorente genoemd en komt na de renteverlagingen uit op 3,5% (DNB, 2024). De depositorente heeft veel invloed op de rentes op financiële markten. Deze rentes zijn vervolgens weer bepalend voor hypotheekrentes. De verwachting is dat de depositorente eind dit jaar op 3% zal uitkomen, met een verdere daling tot 1,5% eind 2025. Als gevolg hiervan zal ook de rente op hypotheekleningen met een korte rentevaste periode omhooggaan (ABN Amro, 2024).



In bovenstaande 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

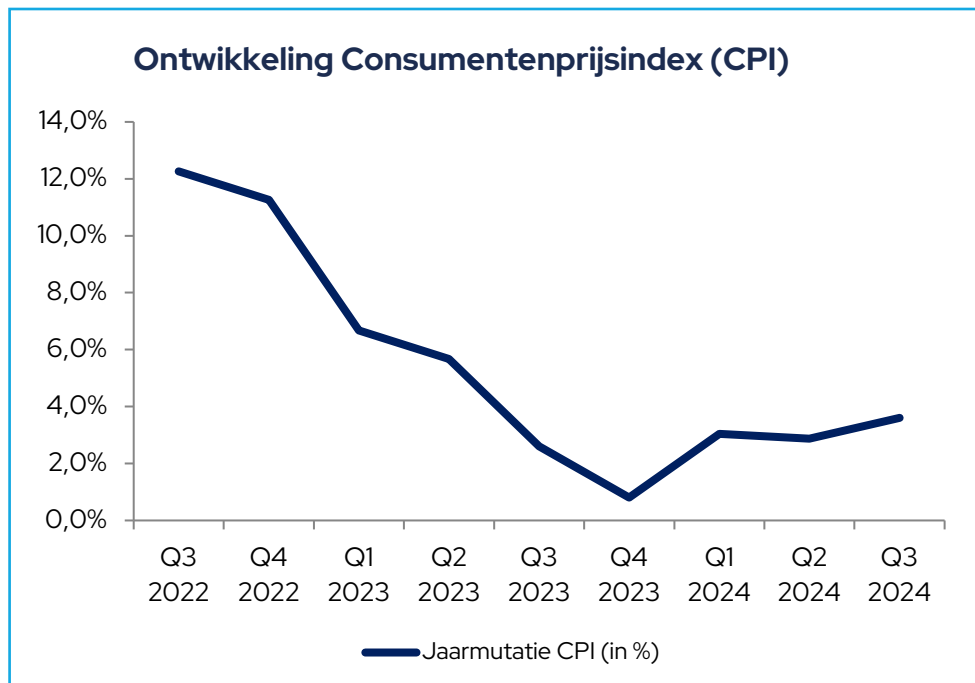
vanuit een vorige koopwoning.



Inflatie

De consumentenprijsindex (CPI) is een belangrijke indicator voor het monitoren van de inflatie. De CPI bedroeg in het tweede kwartaal van 2024 gemiddeld 2,9%.

In het derde kwartaal van 2024 bedroeg de inflatie (CPI) 3,6%. De prijzen van energie en motorbrandstoffen zijn gedaald in het derde kwartaal. De stijgende prijzen van kleding hebben daarentegen een opwaarts effect gehad op de inflatieontwikkeling. De inflatie (CPI) is gedurende het derde kwartaal redelijk stabiel gebleven (CBS, 2024).





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.

Woningprijsontwikkeling:

Woningmarktanalyse van bestaande koopwoningen en nieuwbouwwoningen (NVM).



Bronnen

Woningprijsontwikkeling

NVM (2024a). Analyse woningmarkt Q3 2024. .

NVM (2024b). Marktoverzicht Nieuwbouw Nederland Q3 2024.

NVM (2024c). Marktoverzicht Nederland Bestaande Bouw Q3 2024.

NVM (2024d). Marktoverzicht Nieuwbouw Nederland Q3 2024.

Pararius (2024). Huurmarkt volledig uit balans - Vraag veel groter dan beschikbare huur-aanbod.

Vastgoedmarkt (2024). Uitpon-den is het nieuwe flippen, maar waar blijft de huurder?

Vereniging Eigen Huis (2024). Eigen Huis Marktindicator.

Woningbouwkosten

BDB (2024). Bouwkostendata 2024.

Bouwend Nederland (2024). Loon- en salaristabellen cao Bouw & Infra per januari 2024

Bouwkostenindex (2024). Bouw-kostenindex woningbouw 2024.

EIB (2024). Orderportefeuilles bouwnijverheid

Grondopbrengsten woningbouw

Bouwkostenkompas (2024), Bouwkostenindex 2024.

NVM (2024b). Marktoverzicht Nieuwbouw Nederland Q3 2024.

Kadaster (2024). Bouwkavels.

Kosten GWW

BDB (2024). Bouwkostendata.

Bouwkostenkompas (2024). Index cijfers, GWW.

EIB (2024). Orderportefeuilles bouwnijverheid licht gestegen.

Infrasite.nl (2024). Werkvoor-raad GWW daalt: 'Onvoldoende

orders en personeel'.

Commercieel vastgoed

BDB (2024). Bouwkostendata.

BNP Paribas Real Estate (2024). Netto aanvangsrendementen commercieel vastgoed.

Bouwkostenindex (2024). Bouw-kosten Utiliteitsbouw.

Cushman & Wakefield (2024). Nederland compleet 2024.

NVM (2024d). NVM Business Ontwikkelingen Commercieel Vastgoed 3e kwartaal 2024

Rente en inflatie

ABN Amro (2024). Hypotheek-rente verwachting.

CBS (2024). Consumentenprij-zen; prijsindex 2015=100

DNB (2024). Rente.

ECB (2024a). Monetairbeleids-beslissingen 6 juni.

ECB (2024b). Monetairbeleids-instrumenten 12 september.

ECB (2024c). Euro Area 10 Years Government Benchmark Bond 1 oktober.

Euribor (2024). 12 maanden Euribor rente.

Hypotheekshop (2024) Ontwik-keling hypotheekrente (10 jaar vast met NHG).

Morningstar (2024). ECB-ren-tebesluit: dit kunnen we op 17 oktober verwachten.

Kwartaalbericht grondexploitaties

Q3 2024

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.



November 2024