

**KWARTAAL
BERICHT Q3
GRONDEXPLOITATIES**

2025





Inleiding & 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 transactieprijzen van bouwkevels.

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

Samenvatting

Ook in het derde kwartaal van 2025 bleef de Nederlandse woningmarkt gekenmerkt door aanhoudende krapte, ondanks een stijgend aantal transacties en een ruimer aanbod door uitponden. De gemiddelde transactieprijz van bestaande woningen daalde licht op kwartaalbasis, maar steeg op jaarbasis tot €496.000 (+4,8%).

Vooral buiten de Randstad, in regio's als Friesland en Groningen, waren de grootste prijsstijgingen zichtbaar. Tussenwoningen zijn het meest schaars, terwijl vrijstaande woningen het minst schaars zijn; het aandeel uitgeponde woningen drukt de prijzen vooral in het appartementensegment.

De huurmarkt is verder verkrapt door een sterke afname van het aanbod vrije sector huurwoningen (-36,4%), met een historisch lage krapte-indicator van 0,41. De gemiddelde huurprijs in de vrije sector steeg tot €20,51 per m² en €1.856 per maand, met de grootste stijgingen aan de randen van Nederland. Huurprijzen stijgen inmiddels harder dan de inflatie, en het aanbod in het goedkope segment neemt af door uitponden.

De nieuwbouwmarkt laat een gemengd beeld zien: de mediane transactieprijz van nieuwbouwwoningen steeg tot €491.000 (+3,0% kwartaal, +5,1% jaar), terwijl het gemiddelde woonoppervlak verder afnam door de opkomst van compacte appartementen. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen daalde licht, en het aantal bouwvergunningen bleef achter door vertragingen in procedures en netcongestie.

De bouwkosten voor woningen stegen met 0,6% op kwartaalbasis en 3,0% op jaarbasis, vooral door hogere personeelskosten. Materiaalkosten bleven relatief stabiel. De orderportefeuille in de bouwsector daalde licht, en personeelstekorten blijven een knelpunt. Prefab wordt nog nauwelijks toegepast in de appartementenbouw, ondanks de voordelen voor kosten en duurzaamheid.

De grondprijzen voor woningbouw stegen met 2,4% op kwartaalbasis en bleven stabiel op jaarbasis. De Metafoor Residex, graadmeter voor de theoretische waarde van bouwgrond, steeg vooral bij tussenwoningen en vrijstaande woningen. De kosten voor Grond-, Weg- en

Waterbouw (GWW) namen toe met 1,1% op kwartaalbasis en 3,6% op jaarbasis, vooral door stijgende cao-lonen.

De commerciële vastgoedmarkt toont een tweedeling: kleine bedrijfsunits zijn populair, terwijl grootchalig logistiek vastgoed stagneert. Kantoren op centrale locaties zijn gewild, maar secundaire locaties blijven achter. Huurprijzen voor kantoren stijgen door indexering en vraag naar hoogwaardige panden. In de retailmarkt blijft het aanbod stabiel, maar de huuropbrengsten dalen buiten toplocaties.

De kortlopende rente steeg licht tot 2,17%, terwijl de langlopende rente op 3,20% uitkwam. De hypotheekrente daalde tot 3,68%. De inflatie (CPI) bedroeg gemiddeld 3% in het derde kwartaal, mede door dalende olie- en brandstofprijzen.



Inhoudsopgave

Inleiding & Samenvatting

2

Woningmarkt

5

Woningprijsontwikkeling

5

Woningbouwkosten

9

Grondprijzen woningbouw

11

Kostenontwikkeling grond-, weg en waterbouw

13

Commercieel vastgoed

14

Rente

17

Inflatie

19

Begrippen

20

Bronnen

21

Grondwaarde ontwikkelingen				Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
		Q2 - 2025	Q3 - 2025	= '25Q2 - '25Q3	= '24Q3 - '25Q3
	Metafoor Residex Nederland (2020 Q1=100)	223,61	221,88	-0,77%	14,47%
	Kadaster transactieprijzen bouwkvavels index (2020 Q1=100)	146,19	149,75	2,43%	0,01%
Woningbouw prijs ontwikkelingen				Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
		Q2 - 2025	Q3 - 2025	= '25Q2 - '25Q3	= '24Q3 - '25Q3
	NVM transactieprijz bestaande woningen per m² (gem.) incl. BTW	4.691	4.685	-0,11%	6,38%
	NVM transactieprijz nieuwbouwwoningen per m² (gem.) incl. BTW	5.022	4.996	-0,52%	9,08%
	Aantal verkochte bestaande woningen	60.650	59.754	-1,48%	21,00%
	Aantal verkochte nieuwbouwwoningen	10.083	9.930	-1,52%	4,67%
Woningbouw kosten ontwikkelingen				Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
		Q2 - 2025	Q3 - 2025	= '25Q2 - '25Q3	= '24Q3 - '25Q3
	IGG Bouwkostenindex (basisjaar=2020)	125,92	126,77	0,64%	3,74%
	IGG Aanbestedingsindex (basisjaar=2020)	121,26	121,85	0,52%	4,04%
Kosten				Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
		Q2 - 2025	Q3 - 2025	= '25Q2 - '25Q3	= '24Q3 - '25Q3
	BDB Kosten GWW (1-1-2021=100)	126,12	127,51	1,10%	3,61%
	CBS Inflatie (1-1-2020=100)	126,05	127,59	1,22%	3,02%
Rente				Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
		Q2 - 2025	Q3 - 2025	= '25Q2 - '25Q3	= '24Q3 - '25Q3
	ECB rente 12-maands Euribor	2,13%	2,17%	0,04pp	-1,16pp
	DNB / ECB rente 10 jaar	3,08%	3,20%	0,12pp	0,37pp
	Hypotheekrente	3,69%	3,68%	-0,01pp	-0,14pp



Woningprijsontwikkeling

De prijzen van bestaande woningen zijn licht gedaald, terwijl de prijzen van nieuwbouwwoningen zijn gestegen. De uitpondgolf houdt aan en de effecten zetten door op zowel de huur- als koopmarkt. Op de koopmarkt leidt dit tot meer aanbod en drukt het de prijzen. De huurmarkt verkrappt en prijzen stijgen.

Ontwikkelingen bestaande koopwoningen

De gemiddelde transactieprijz van een bestaande woning daalde in het derde kwartaal met 0,9% naar € 496.000. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2024 is de transactieprijz met 4,8% gestegen (NVM, 2025c). De gemiddelde transactieprijz per vierkante meter is met 0,2% op kwartaalbasis gedaald naar € 4.686. Op jaarbasis is dit een stijging van 5,8%. Bij vrijstaande woningen zijn zowel de transactieprijz per woning als per vierkante meter gestegen op kwartaalbasis. Bij de categorieën tussenwoning, hoekwoning, twee-onder-een-kap en appartement zijn de prijzen gedaald (NVM, 2025c). Het verschil wordt grotendeels verklaard door het aanhoudend hoge aandeel woningen dat wordt uitgepand. Dit heeft een prijsdrukkend effect op de markt. Vrijstaande woningen worden minder vaak uitgepand, waardoor het prijsdempend effect kleiner is. Daarnaast neemt het aanbod van vrijstaande woningen af, in tegenstelling tot de andere

categorieën, waar het aanbod juist is toegenomen. Hoewel het aanbod voor vrijstaand woningen nog relatief groot blijft, leidt deze afname tot meer krapte bij vrijstaande woningen, wat een prijsstuwend effect heeft (NVM, 2025a).

Hierbij laten de gebieden buiten de randstad al enige tijd de hoogste prijsontwikkeling zien. In Amsterdam is de transactie-

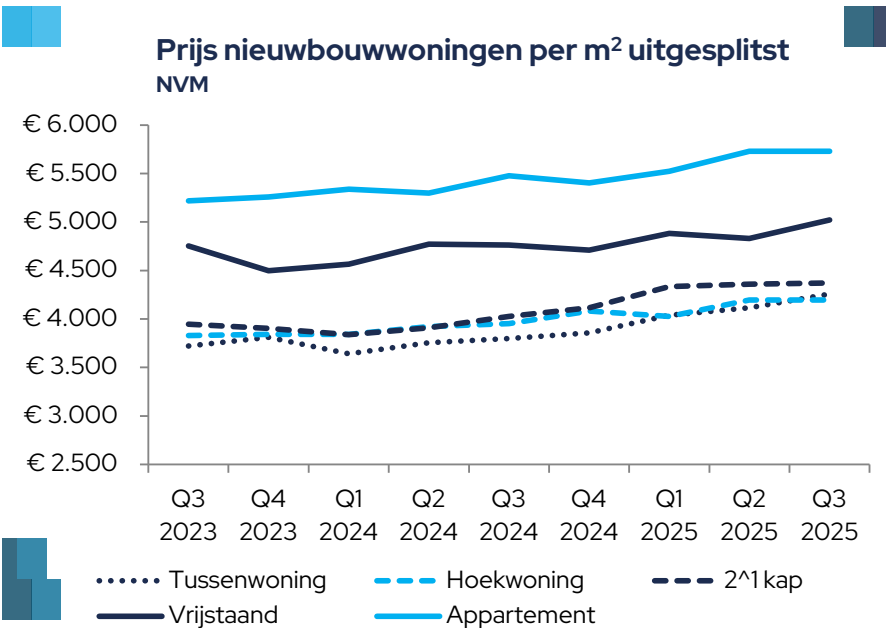
prijz voor het tweede kwartaal op rij gedaald terwijl een aantal regio's in Friesland en Groningen een prijsstijgingen van meer dan 10% op jaarbasis kennen (NVM 2025a).

Het aantal transacties is op jaarbasis met 19% gestegen en met 1,5% gedaald op kwartaalbasis. Doordat de verkoop in de zomermaanden meestal terugloopt, is het aantal verkopen in

het derde kwartaal doorgaans lager dan in het tweede kwartaal.

Het aanbod aan woningen is op een hoog niveau gestabiliseerd en ligt 18% hoger dan in het derde kwartaal van 2024. Dit wordt voor een groot deel veroorzaakt door het gestegen aantal uitpondwoningen. Vooral het aanbod van appartementen is sterk gestegen (+27% op jaarbasis), mede doordat deze categorie het grootste aandeel uitgepand woningen bevat. Dit hoge aandeel is ook zichtbaar in de prijsontwikkeling: appartementen laten met een stijging van slechts 2,3% op jaarbasis de laagste prijsontwikkeling zien van alle woningtypen. Hierdoor is de markt in dat segment krappert en is de transactieprijz op jaarbasis met 7,9% gestegen.

Deze trends laten zien dat het uitponden direct én indirect een dempend effect heeft op de prijsontwikkeling. Door de vaak verouderde staat en lager energielabel hebben uitpondwoningen doorgaans een lagere prijs





dan de overige woningen. Daarnaast neemt het woningaanbod toe waardoor de markt ruimer wordt (NVM, 2025a).

De krapte indicator van het NVM steeg naar 2,3. Dit is hoger dan het tweede kwartaal (2,2), en het derde kwartaal een jaar geleden (2,1). Dit betekent dat een woningzoekende gemiddeld keuze heeft uit 2,3 woningen. We spreken van een krappe woningmarkt zolang de krapte indicator kleiner dan 5 is. Ondanks het toegenomen aanbod blijft de markt krap. Deze krapte is ook terug te zien in de gemiddelde verkooptijd van een woning dat in het afgelopen kwartaal licht is toegenomen naar 29 dagen. Voor tussenwoningen is de krapte-indicator met 1,7 het laagst. Voor vrijstaande woningen is deze het hoogst, namelijk 3,8. Dit kwartaal valt op dat krapte indicator van alle categorieën is gestegen, met uitzondering van de vrijstaande woningen. Deze indicator is het afgelopen kwartaal gedaald van 4,1 naar 3,8 (NVM, 2025a).



„ Dit kwartaal valt op dat de krapte-indicator van alle categorieën is gestegen, met uitzondering van de vrijstaande woningen

De aanhoudende krapte blijft ook zichtbaar in het overbieden. 71% van de woningen werd in het derde kwartaal boven de vraagprijs verkocht. Dit is een kleine daling ten opzichte van het tweede kwartaal (74%), maar een stijging ten opzichte van het derde kwartaal 2024 (69%). Het verschil tussen vraagprijs en transactieprijs laat een vergelijkbare ontwikkeling zien. In het derde kwartaal werd er gemid-

deld 4,9% overboden, dit is lager dan het tweede kwartaal (5,7%) en hoger dan een jaar eerder (4,7%). Desondanks is het verschil tussen de vraagprijs en transactieprijs gedaald ten opzichte van het tweede kwartaal (NVM, 2025c).

Ontwikkelingen vrije sector huurwoningen

In het derde kwartaal van 2025 kwamen er in heel Nederland

13.985 vrije sector huurwoningen beschikbaar voor nieuwe huurders, terwijl 14.715 woningen werden verhuurd. Hierdoor wordt het beschikbare aanbod voor huurders wederom kleiner. Dit effect is ook terug te zien in de Pararius krapte indicator, dat verhouding op het gebied van het totale aanbod, nieuw aanbod, advertentieduur en reacties per woning meet en omzet in een score. Scores van 0–5 wijzen op een verhuurdersmarkt, 5–10 op evenwicht en 10–15 op een huurdersmarkt. De krapte indicator voor huurwoningen was in het derde kwartaal 0,41. Dit is een stijging ten opzichte van het tweede kwartaal (0,32), waarin een recordaantal reacties per woning zijn waargenomen. In het derde kwartaal van 2024 was de krapte indicator nog 0,74. Een krapte indicator van 5 tot 10 duidt op een evenwichtige markt. Daarmee duidt de huidige indicator van 0,41 op een structurele verhuurdersmarkt. Een huurhuis ontving gemiddeld 42 reacties. Dit is een lichte stijging van meer dan een jaar geleden (41) en blijft een



historisch hoog aantal (Pararius 2025).

In het goedkope segment (€1.185–€1.500) neemt het aanbod af door uitponden, waardoor de druk toeneemt. Huurders met meer budget wijken uit naar het middensegment (€1.500–€2.000), dat inmiddels 32,7% van de advertenties omvat, terwijl ruim 40% van de woningzoekenden hiernaar zoekt. In het dure segment (vanaf €2.000) is de verhouding ook scheef: 41% van de advertenties tegenover slechts 25% van de vraag (Pararius, 2025; Rabobank, 2025a).

De gemiddelde huurprijs per vierkante meter is in het derde kwartaal met 6,8% gestegen ten opzichte van een jaar eerder waarbij in juli de grootste gemiddelde stijging in 30 jaar plaats vond. De huurprijs in de vrije sector bedroeg daarmee € 20,51 per vierkante meter, wat neerkomt op een gemiddelde vrije sector huurprijs van € 1.856, waarvoor bij de meeste verhuurders een bruto maandinko-

men van ruim € 5.569 benodigd is. Dit is een stijging van € 330 van de inkomenseis ten opzichte van het derde kwartaal 2024 (NOS, 2025; Pararius, 2025; Rabobank, 2025a). Op provincieniveau zijn de prijzen het hoogst in Noord-Holland (€24,59/m²) en het laagst in Friesland (€14,32/m²). Net als bij de koopwoningen bevonden de grootste prijsstijgingen zich aan de randen van Nederland. In Drenthe (16,3%), Overijssel (13,3%) en Noord-Brabant (11,5%) stegen de prijzen op jaarbasis het meest (ABN, Amro, 2025a; Pararius, 2025).

Lange tijd waren de huurprijsstijgingen lager dan de inflatie. Inmiddels is dit omgekeerd. In het afgelopen jaar stegen de huurprijzen per vierkante meter gemiddeld 6,8%, tegenover 3% inflatie (Pararius, 2025).

In het derde kwartaal van 2025 bestond 7,3% van het aanbod van koopwoningen uit voormalige huurwoningen. Een jaar eerder was dit 7,7%. Dit is een kleine afname, echter blijft het uitpon-

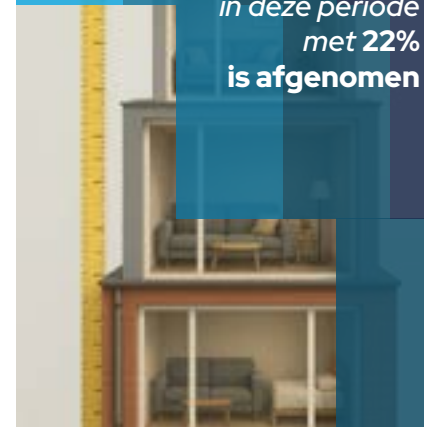
Tot eind 2022 schommelde het aandeel uitpondwoningen rond de 2%, waarbij een vergelijkbaar aantal koopwoningen beschikbaar kwam op de huurmarkt. Vanaf 2023 is er een structurele disbalans tussen het aantal uitpondwoningen en aantal koopwoningen dat verhuurd wordt. De stroom aan uitpondwoningen blijft een gevolg van de regelgeving rondom huurwoningen (Pararius, 2025; Rabobank, 2025a).

Ontwikkelingen nieuwbouwwoningen

De mediane transactieprijs van een nieuwbouwwoning bedroeg in het derde kwartaal € 491.000. Dit is een stijging van 3,0% op kwartaalbasis. Op jaarbasis is dit een stijging van 5,1% (NVM, 2025b).

De mediane transactieprijs per vierkante meter kwam in het tweede kwartaal uit op €4.996. Dit is een stijging ten opzichte van zowel het vorige kwartaal (0,9%) als hetzelfde kwartaal een jaar eerder (8,4%) NVM, 2025b), Voor tussenwoningen

„ De mediane woningprijs ligt ongeveer op het niveau van 2021, terwijl het gemiddelde woonoppervlak in deze periode met 22% is afgenomen



en vrijstaande woningen is de stijging per vierkante meter het grootst ten opzichte van vorig kwartaal (respectievelijk 3,4% en 3,9%). De prijzen per vierkante meter voor hoekwoningen (0,0%), 2-onder-1-kap woningen (0,3%) en appartementen (-0,1%) zijn vergelijkbaar met vorig kwartaal. De mediane transactieprijzen per woning laten een andere



trend zien. Hierbij is de stijging op kwartaalbasis het hoogst voor appartementen (6,3%). Desondanks is er sprake van krimpflatie: de mediane woningprijs ligt ongeveer op het niveau van 2021, terwijl het gemiddelde woonoppervlak in deze periode met 22% is afgenomen, van 94 naar 73 m² (NVM, 2025a). Dit is terug te zien in de grote stijging van de vierkante meterprijs in de afgelopen jaren. De krimpflatie is bij tussenwoningen ook duidelijk, het gemiddelde oppervlak daalde hier van 125m² naar 115m² sinds 2021 (NVM 2025a).

In het derde kwartaal van 2025 zijn 2% minder nieuwbouwwoningen verkocht dan in het tweede kwartaal. Op jaarbasis werden in de afgelopen twaalf maanden krap 34.000 nieuwbouwkooptoningen verkocht, wat een stijging van 13% betekent ten opzichte van vorig jaar. Het niveau van eind 2021 (toen er iets meer dan 39.400 woningen werden verkocht) is daarmee nog ver uit zicht. Sinds het herstel van de nieuwbouwmarkt in 2023 is het verkochte aantal

nieuwbouwwoningen over het algemeen stabiel. Opvallend is dat het aantal projecten in verkoop afneemt, terwijl het aantal woningen per project juist toeneemt, vooral door de opkomst van grootschalige appartementencomplexen. Door de nadruk op betaalbaar en binnenstedelijk bouwen neemt het aandeel appartementen verder toe: in het derde kwartaal bestond 48% van de verkochte woningen uit appartementen, tegenover 37% vorig jaar.

Het huidige nieuwbouwaanbod van compacte en betaalbare appartementen bedient vooral starters, maar voorziet minder in de woonwensen van doorstromende ouderen. Daarnaast lijkt er sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod: de focus op binnenstedelijke bouw en betaalbaarheid leidt tot veel kleine appartementen, maar de verkoop hiervan hapert mogelijk door concurrentie van de uitpondgolf, waardoor ook relatief veel appartementen in de lagere prijssegmenten op de markt komen. In andere marktseg-

menten ligt de verkoopbaarheid van nieuwbouwwoningen hoger. (NVM, 2025a; Rabobank, 2025b).

In de eerste helft van 2025 zijn 14.700 bouwvergunning verstrekt. Dit is fors lager dan in de eerste helft van 2024 (18.100). Het hoge aanbod aan nieuwbouwwoningen sinds 2024 lijkt daarmee niet structureel. Veel projecten lopen vertraging op door netcongestie, stikstofbeperkingen, lange procedures en trage besluitvorming bij gemeenten (NVM 2025a).

Consumentenvertrouwen
Consumenten beoordelen het economisch klimaat positiever dan in het vorige kwartaal. Het consumentenvertrouwen bedroeg in het derde kwartaal gemiddeld -32, een verbetering ten opzichte van het vorige kwartaal, toen bedroeg de gemiddelde index nog -37. Ondanks de verbetering, blijft het consumentenvertrouwen negatief (CBS, 2025).



Woningbouwkosten

In het derde kwartaal van 2025 zijn de woningbouwkosten licht gestegen. Op jaarbasis is er een sterke stijging zichtbaar. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door toegenomen personeelskosten.

Ontwikkeling woningbouwkosten

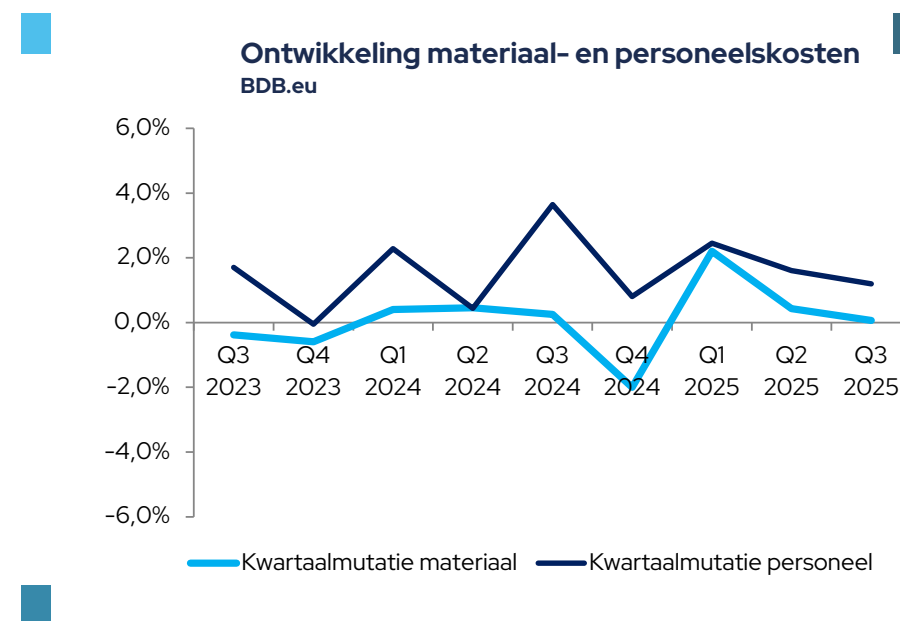
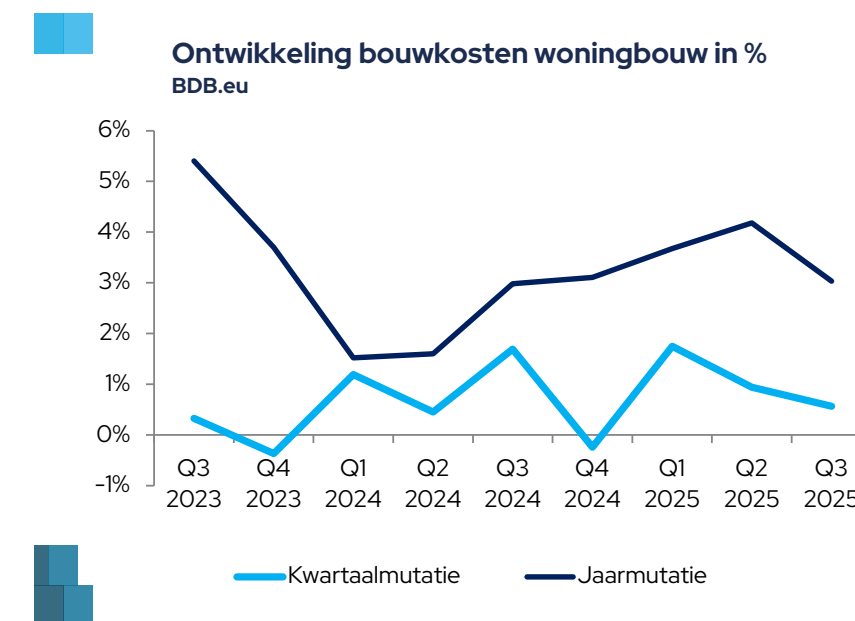
De woningbouwkosten zijn op kwartaalbasis met 0,6% toegenomen (BDB, 2025). Op jaarbasis is er sprake van een stijging van 3,0%. Deze stijging is voornamelijk toe te schrijven aan toenemende personeelskosten, welke 1,2% op kwartaalbasis bedroeg en 6,2% op jaarbasis. De materiaalkosten stegen op kwartaalbasis slechts met 0,1%. Op jaarbasis was dit 0,7%.

Prefab wordt nog nauwelijks toegepast in de Nederlandse appartementenbouw, terwijl het juist daar grote voordelen biedt. Volgens VBI kunnen holle kanaalplaatvloeren tot 40% beton en 50% staal besparen ten opzichte van traditionele massieve vloeren (Cobouw, 2025a). Dit leidt tot een lagere CO₂-uitstoot en een 30% kortere bouwtijd. De vloeren zijn bovendien circulair en volledig remontabel. Hoewel prefab al gangbaar is in utili-

teitsbouw en grondgebonden woningen, wordt 95% van de appartementen nog met gestorte vloeren gebouwd.

In 2025 is het aantal zelfstandigen in de bouw met 4.000 arbeidsjaren gedaald. Dit komt door strengere handhaving van de Wet DBA door de Belastingdienst, die sinds januari weer volledig controleert op schijnzelfstandigheid. Veel zzp'ers zijn daardoor in dienst gegaan bij

hun opdrachtgevers, wat het aantal werknemers en uitzendkrachten heeft doen stijgen (Cobouw, 2025b). Ook het aantal buitenlandse arbeidskrachten in de bouw is afgenomen, deels door deze handhaving. De sector heeft echter 75.000 nieuwe voltijdse krachten nodig, waarvan 25.000 niet via opleidingen kunnen worden ingevuld. Volgens het EIB blijft de handhaving waarschijnlijk beperkt, waardoor het inhuren van





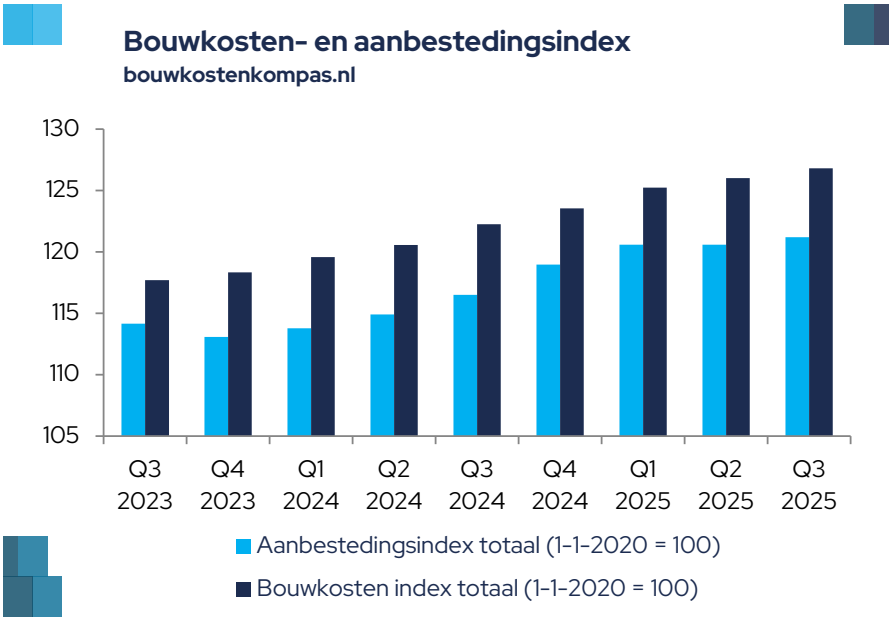
zzp'ers weer aantrekkelijker kan worden.

In augustus 2025 daalde de woningbouworderportefeuille met 0,4 maanden naar 13,7 maanden werk. De totale bouwsector daalde ook met 0,2 maanden ten opzichte van juni naar 11,2 maanden werkvoorraad. Bijna 50% van de bouwbedrijven ervaart een tekort aan productie. Personeelstekorten worden daarbij als een van de voornaamste oorzaken genoemd. Dit blijft het komende kwartaal zeer waarschijnlijk een knelpunt, aangezien slechts 25% van de bedrijven verwacht dat hun personeelsbestand in de komende drie maanden zal toenemen (EIB, 2025).

Deze cijfers zijn een teken van het herstel van de bouwsector sinds de energiecrisis van 2022. De toenemende vraag heeft een groeiend arbeidstekort als gevolg (ABN Amro, 2025b). De bezettingsgraad in de bouwmaterialenindustrie bereikte tegelijkertijd een recordhoogte van 79% in twee jaar tijd doordat

de vraag naar bouwmaterialen is toegenomen als gevolg van het herstel in de bouwsector en het groeiende vertrouwen van ondernemers in toekomstige orders. Het aanhoudende personeelstekort kan ertoe leiden dat de bouwkosten in de nabije toekomst verder blijven stijgen.

Tegelijkertijd blijven geopolitieke ontwikkelingen, zoals de Amerikaanse invoerheffingen op staal en aluminium, een bron van onzekerheid. Tot nu toe zijn de gevolgen voor de Nederlandse bouwsector beperkt gebleven (ABN Amro, 2025b), maar onverwachte prijsstommelingen als gevolg van internationale handelspolitiek blijven mogelijk. Op het gebied van binnenlandse politiek lijkt de val van het kabinet Schoof weinig directe invloed te hebben op de bouwkostenontwikkeling. De grootste onzekerheid blijft het stikstofdossier: de uiteindelijke koers hangt af van nieuw kabinetsbeleid, waarvan de effecten pas op termijn merkbaar zullen zijn (Cobouw, 2025).



Ontwikkeling aanbestedingsindex
De bouwkostenindex laat enkel de ontwikkeling van 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 gelijk gebleven. Op jaarbasis is dit een stijging van 4,9% (Bouwkostenindex, 2025). De aanbestedingsindex ligt la-

ger dan de bouwkostenindex. Dit duidt op een markt waarin er prijsconcurrentie plaatsvindt bij aanbestedingen, dit heeft een (mogelijke) neerwaartse prijsdruk als gevolg. Het verschil tussen de bouwkosten- en aanbestedingsindex is ten opzichte van het eerste kwartaal toegenomen, wat kan wijzen op een intensivering van de prijsconcurrentie in de bouwsector, met mogelijke gevolgen voor prijzen, winstmarges en concurrentie (Bouwkostenkompas, 2025).



Grondprijzen woningbouw

In het derde kwartaal van 2025 steeg de gemiddelde prijs van bouw kavels met 2,4% ten opzichte van het eerste kwartaal en is de prijs gelijk aan een jaar eerder. De Metafoor Residex is in het derde kwartaal van 2025 zowel op kwartaalbasis gedaald, maar op jaarbasis gestegen.

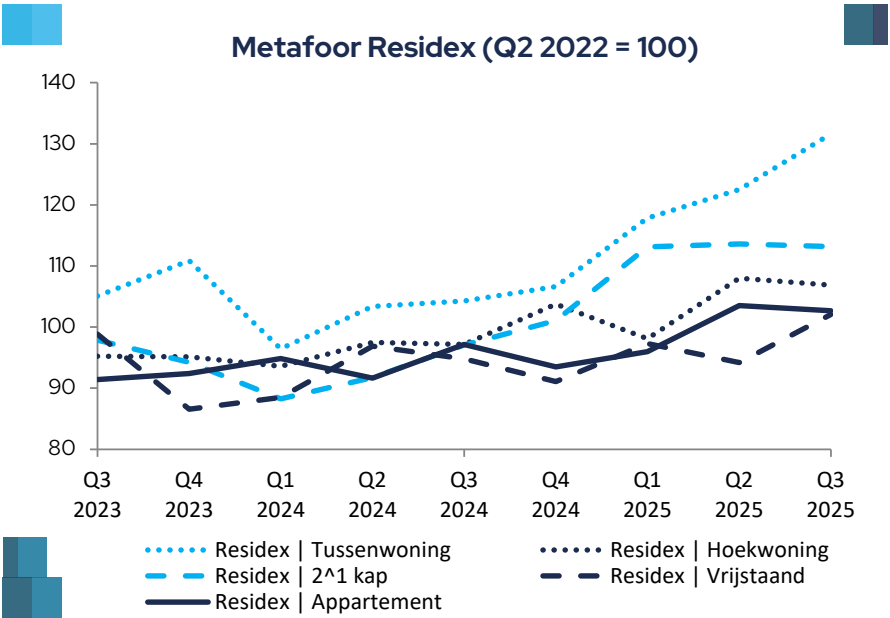
Metafoor Residex: Graadmeter voor de theoretische waarde van bouwgrond
Oop basis van woningmarkt-cijfers van de NVM (2025a) en cijfers van Bouwkostenkompas (2025) berekent Metafoor elk kwartaal de Residex. Deze index geeft het gemiddelde verloop weer van de theoretische waarde van bouwgrond in Nederland, op basis van het gewogen gemiddelde van een residuele grondwaardeberekening van verschillende woningtypen. Hierbij wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van bouwkosten en VON-prijzen per vierkante meter GBO.

De Metafoor Residex laat verschillen zien in de ontwikkeling per woningtype. Hieronder staat een overzicht van de kwartaal- en jaar-

mutaties, met de volgende toelichting en interpretatie:

Versillen tussen woningtypen komen met name voort uit variaties in de stijging van VON-prijzen per vierkante meter in verhouding tot de bouwkosten. Dit heeft gevolgen voor de berekende residuele grondwaardes per segment. Doordat de VON-prijsontwikkeling van tussenwoningen en vrijstaande woningen de grootste stijging vertoont op kwartaalbasis, is de grondprijsontwikkeling van deze categorieën het grootst. Bij de overige categorieën is de Residex gedaald. Op jaarbasis is de Residex van alle categorieën gestegen. Tussenwoningen zijn met 28,3% het meest gestegen op jaarbasis. Appartementen hebben de laagste Residex stijging met 5,8%.

Residex	Kwartaal	Jaar
Tussenwoning	+ 7,4 %	+ 28,3 %
Hoekwoning	- 1,0 %	+ 10,4 %
2^1 kap	- 0,4 %	+ 18,3 %
Vrijstaand	+ 8,4 %	+ 8,2 %
Appartement	- 0,8 %	+ 5,8 %

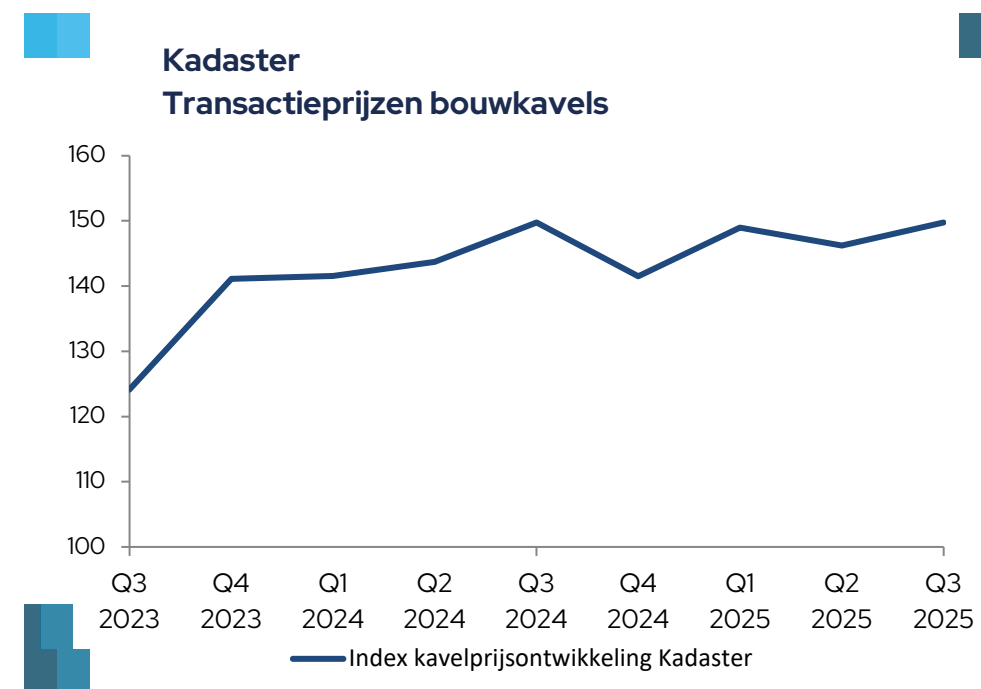




Kadaster: geregistreerde prijzen woningbouw kavels

De Residex geeft een theoretische grondprijs weer en beweegt sterk met de markt mee. In de praktijk zijn grondprijzen vaak stabiel. De index kavelprijsontwikkeling woningbouw is op basis van kadastrale verkoopprijzen, die enige vertraging kennen.

In het tweede kwartaal van 2025 zijn de prijzen van bouwka- vel in verhouding tot het eerste kwartaal met 1,8% gedaald. Op jaarbasis is sprake van een stijging van 1,7%. De gemiddelde vierkante meterprijs van bouwka- vels was in het tweede kwartaal van 2025 € 745,35 per vierkante meter (Kadaster, 2025).



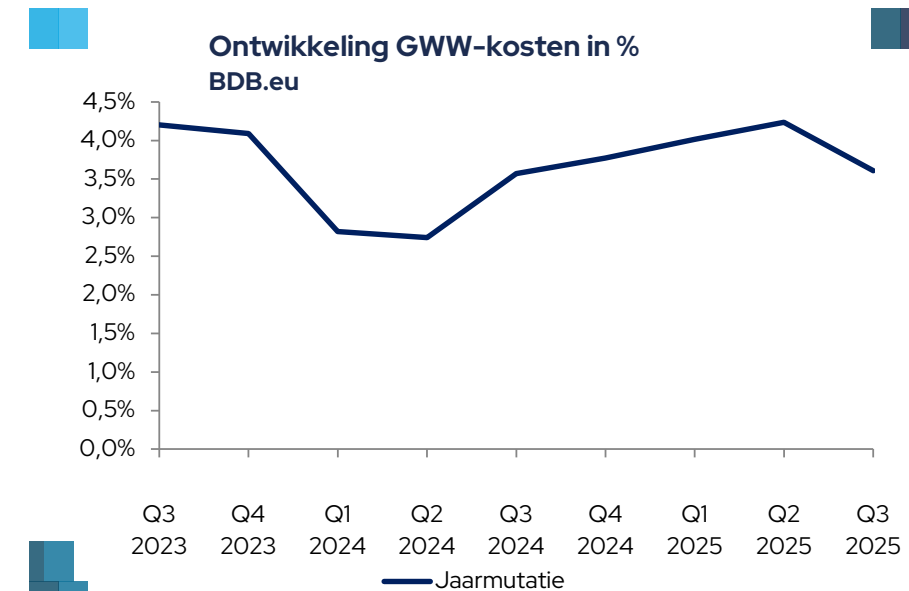
Kostenontwikkeling Grond-, Weg- en Waterbouw

De GWW-kosten zijn op jaarbasis gestegen. Deze toename is voornamelijk toe te schrijven aan de stijging van personeelskosten. Op kwartaalbasis is een stijging van de personeelskosten waarneembaar evenals de materiaalkosten.

In het derde kwartaal van 2025 namen de GWW-kosten toe met 1,1% op kwartaalbasis en 3,6% op jaarbasis, hetgeen de laagste stijging tot dusver in 2025 betreft. Deze stijging wordt vooral veroorzaakt door hogere personeelskosten, die sinds begin 2024 op jaarbasis met 6,1% zijn toegenomen, mede door de per 1 juli 2025 met 3,25% gestegen cao-lonen in de Bouw & Infra (BDB, 2025; Bouwend Nederland, 2025). De materiaalkosten zijn relatief stabiel, met een stijging van 2,1% op jaarbasis en 0,6% op kwartaalbasis (BDB, 2025).

De orderportefeuille in de GWW-sector bleef in augustus volgens de conjunctuurmeting van het EIB (2025) stabiel op gemiddeld 9,0 maanden werk. In de grond- en waterbouw nam de gemiddelde orderportefeuille met 0,2 maanden toe tot 10,1 maanden werk. In de wegenbouw daalde de gemiddelde werkvoorraad met 0,1 maand tot 8,2 maanden.

Bijna de helft van de bouwbedrijven ervaart productiebelem-



meringen, waarvan ruim 20% wordt veroorzaakt door personeelstekorten. Vooruitkijkend verwacht 25% van de bedrijven hun personeelsbezetting uit te breiden, terwijl bijna 40% prijsstijgingen voorziet in de komende drie maanden en vrijwel geen enkel bedrijf een prijsdaling verwacht (EIB, 2025).

Net als in voorgaande kwartalen ligt de aanbestedingsindex

nog steeds onder de bouwkostenindex (Bouwkostenkompas, 2025). Dit wijst op aanhoudende prijsconcurrentie bij aanbestedingen, waardoor de opwaartse druk op kosten deels wordt gecompenseerd.



Commercieel vastgoed

De commerciële vastgoedmarkt toont een gemengd beeld: kleine bedrijfsunits zijn sterk in trek, terwijl groot logistiek vastgoed stagneert. Kwalitatieve kantoren blijven populair, maar secundaire locaties lopen achter. Winkeliers kampen met hogere kosten, ondanks een positieve trend in de detailhandel.

Bedrijfsruimte & Logistiek

De markt voor bedrijfsruimten en logistiek vastgoed kent op het moment twee gezichten: Kleine bedrijfsruimtes tot 10.000 m² zijn populair, terwijl grootschalige logistieke panden vanaf 25.000 m² momenteel nauwelijks worden opgenomen. Deze stagnatie is het gevolg van de aanhoudende wereldwijde economische onzekerheid. Tijdens en kort na de coronapandemie nam de vraag naar logistieke ruimte juist sterk toe, gedreven door de explosieve groei van online aankopen en de neiging van bedrijven om, uit voorzorg voor verstoringen in de toeleveringsketen, grotere voorraden aan te houden. Om aan deze tijdelijke piekvraag te voldoen, breidden ontwikkelaars hun activiteiten met ‘overoptimisme’ uit naar nieuwe locaties buiten de traditionele logistieke knooppunten. Nu de marktomstandigheden zijn genormaliseerd en de vraag is teruggefallen, blijft een deel van deze grootschalige panden echter leeg of lastig te verhuren (Het Financieele Dagblad, 2025;

NVM, 2025).

Daarnaast neemt het effect van netcongestie toe; 14.000 bedrijven wachten momenteel op aansluiting. Tekorten aan direct beschikbare bedrijfsruimten en uitgeefbare grond vormen daarmee een belangrijke trend volgens makelaars (NVM, 2025).

De vraag naar bedrijfsruimte herstelt in het derde kwartaal van 2025 na een zwak tweede

kwartaal, met een opname van 1,1 miljoen m² (+12%). Echter ligt het totale opname volume nog steeds 10% lager dan in 2024. Huur- en koopprijzen stijgen; voor het eerst ligt de gemiddelde huur boven de €90 per m², vooral door schaarste aan grond en kwalitatief goede panden (NVM, 2025).

Het aanbod van bedrijfsruimte is gestegen en benadert momenteel 10 miljoen m². In het

derde kwartaal van 2025 nam het aanbod toe met 5%. De grootste stijging was zichtbaar bij ruimtes tot 300 m² (meestal kleinschalige bedrijfsunits) en bij bedrijfsruimten groter dan 5.000 m². Het aandeel van aangeboden bedrijfsruimte bedraagt nu 4,5% van de totale voorraad, vergeleken met 4,3% een jaar geleden. Het structurele aanbod is relatief laag: 9% van de bedrijfsruimten staat langdurig leeg. Dit percentage verschilt van de kantorenmarkt (17%) en winkelmarkt (22%). Bedrijfsruimten worden over het algemeen snel opnieuw in gebruik genomen (NVM, 2025).

Het gemiddelde bruto aanvangsrendement op toplocaties is gedaald naar 5,9% (BNP Paribas, 2025).

Kantorenmarkt

In de kantorenmarkt blijft de locatie doorslaggevend: centrale, goed ontsloten panden zijn gewild, terwijl de belangstelling voor secundaire locaties afneemt. Organisaties zoeken hoogwaardig vastgoed met

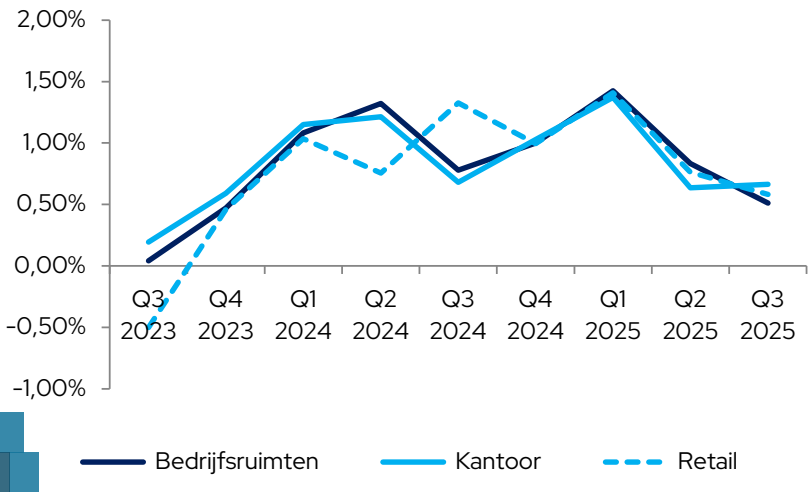


kwalitatieve voorzieningen om medewerkers aan te trekken op kantoor te werken. Het thuiswerken betekent nog steeds dat veel bedrijven beslissingen over nieuwe kantoorruimte uitstellen (Cushman & Wakefield, 2025; JLL, 2025; NVM, 2025).

Op jaarbasis ligt de totale kantooropname in 2025 tot nu toe 12% lager dan in 2024. Toch werd dit kwartaal 201.000 m² opgenomen: een stijging van 16% vergeleken met hetzelfde kwartaal in 2024. De vijf grootste steden waren goed voor 39% van de transacties. Utrecht en Amsterdam hadden beide 26.000 m² opname, met de grootste transactie in Utrecht (12.100 m² door de staat) (NVM, 2025).

Duurzame, centrale en gebruiksklare kantoren worden snel verhuurd of verkocht. Het aanbod aan kantoorruimte steeg in het derde kwartaal met 2% tot 4,21 miljoen m², wat ongeveer 1% hoger is dan vorig jaar. Er is nog veel langdurig aanbod beschikbaar op de markt; structureel aanbod groeide licht tot

Kwartaalmutatie bouwkosten commercieel vastgoed in %
Bouwkostenindex



17% (715.000 m²) (NVM, 2025).

De huurprijzen voor kantoren vertonen een stijgende lijn, met name als gevolg van indexering van huren en de toenemende vraag naar hoogwaardige en centrale kantoorruimtes. De realisatie van (duurzame) kantoren blijkt echter in de praktijk vaak uitdagend vanwege beperkingen in het elektriciteitsnet, regelgeving rondom stikstof, en

oplopende kosten. (Cushman & Wakefield, 2025; NVM, 2025; Rabobank, 2025).

Het gemiddelde bruto aanvangsrendement op toplocaties is gedaald naar 5,7% (BNP Paribas, 2025).

Retailmarkt

In augustus steeg de omzet in de detailhandel met 3,6% en het verkoopvolume met 1,4% (CBS,

2025d). Ondanks het negatieve consumentenvertrouwen in het derde kwartaal van 2025, trokken de Nederlandse winkelstraten volgens RMC 9% meer bezoekers dan in 2024.

De retailmarkt ontwikkelt stabiel; in het derde kwartaal werd 144.500 m² opgenomen, wat een stijging van 2% ten opzichte van het vorige kwartaal is. Hiermee ligt het totale opnameniveau van 2025 tot nu toe nog 1% onder dat van vorig jaar. In de vijf grootste steden vond 23% van de gehele opname plaats. De prijzen bij transacties zijn stabiel, maar de huuropbrengsten liggen over het algemeen lager dan voorheen, behalve in drukbezochte winkelgebieden (NVM, 2025).

Het aanbod van winkelruimte daalde in het derde kwartaal met 2%. Vooral kleine winkels tot 500 m² zijn minder beschikbaar, terwijl grotere winkels juist meer worden aangeboden. Een aanzienlijk deel van de winkelruimte (22%, ruim 276.000 m²) staat al drie jaar of langer te huur of te



koop, waardoor de waarde onder druk staat (NVM, 2025).

Het gemiddelde bruto aanvangsrendement op toplocaties is stabiel en bedraagt 4,7% (BNP Paribas, 2025).

Bouwkosten commercieel vastgoed

De bouwkostenindex voor bedrijfsruimten, kantoren en retail is zowel op kwartaalbasis als jaarbasis gestegen. De index voor bedrijfsruimte steeg in het derde kwartaal van 2025 met 0,5%. Dit was voor kantoren 0,7% en voor retail 0,6%. Deze groei was de kleinste van de afgelopen vijf kwartalen. Op jaarbasis steeg de bouwkostenindex voor bedrijfsruimten, kantoren en retail respectievelijk met 3,8%, 3,7% en 3,8% (Bouwkostenindex, 2025).

Investerings- gebouwen blijven onder druk staan. De CBS-maandcijfers laten geen volumegroei zien; hogere geraamde bouwkosten per vergunning wijzen vooral op

kostenstijgingen, niet op meer projecten (CBS, 2025a). Nieuwe vergunningen voor kantoren en winkels vertonen in het derde kwartaal eveneens geen overtuigende opleving (CBS, 2025b). Geopolitieke onzekerheid en de in april 2025 ingevoerde Amerikaanse importheffingen (basis 10%) blijven investeringsbeslissingen vertragen (CBS, 2025c). De nieuwbouw van winkelcentra is nagenoeg stilgevallen; de aandacht ligt op verduurzaming, functiemix en het toekomstbestendig maken van bestaande centra (CBRE, 2025).



Rente

De kortlopende rente is in het derde kwartaal van 2025 gestegen met 4 basispunten naar 2,17% ten opzichte van het vorige kwartaal. De beleidsrente van de ECB is het derde kwartaal gelijk gebleven met 2.15%. Het rendement op de 10-jarige Europese Staatsobligatie is in het derde kwartaal gestegen met 5 basispunten naar 3,20%.

Kortlopende rente

De Euribor is het rentetarief waartegen Europese banken onderling een lening verstrekken. De 12-maands Euribor rente is in het derde kwartaal van 2025 gestegen met 4 basispunten naar 2,17% (Euribor, 2025).

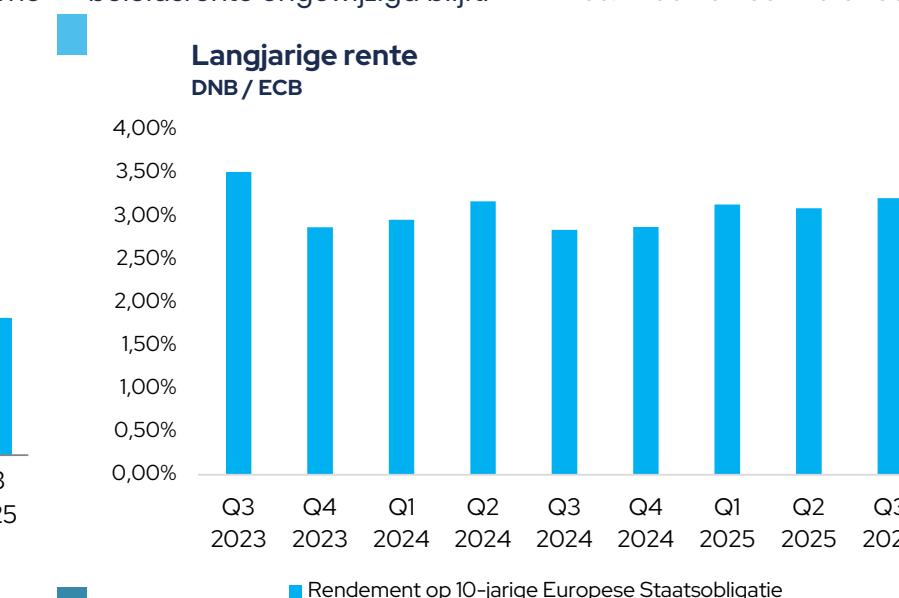
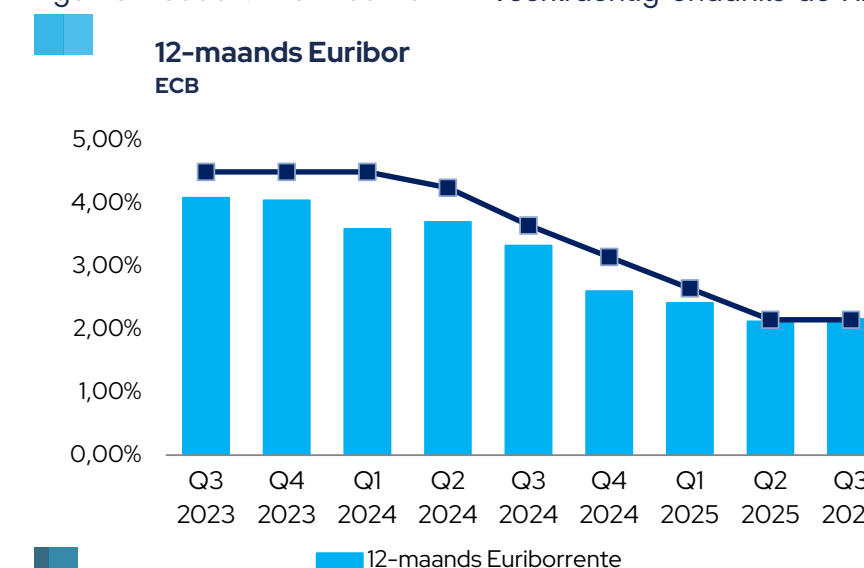
In september heeft de Europese Centrale Bank (ECB) op de beleidsvergadering besloten de beleidsrente ongewijzigd te houden. Hiermee komt

de ECB beleidsrente in het derde kwartaal uit op 2,15%. De ECB is terughoudend met verdere verlagingen, ondanks dat de inflatie in de eurozone in 2026 en 2027 naar verwachting onder de doelstelling van 2% uitkomt. President Lagarde benadrukte herhaaldelijk dat “de ECB zich in een goede positie bevindt” voor wat betreft het rentebeleid. Bovendien ontwikkelt de economie van de eurozone zich veerkrachtig ondanks de Ame-

rikaanse tariefschok. Recente handelsakkoorden hebben de wereldwijde economische onzekerheid verminderd. In combinatie met de verwachting dat het (Duitse) begrotingsbeleid de groei in 2026 zal stimuleren en de na-ijleffect van eerdere renteverlagingen nog doorwerkt, geeft dit de ECB ruimte om een meer afwachtende houding aan te nemen (ECB, 2025). ABN Amro (2025c) verwacht dat de beleidsrente ongewijzigd blijft.

Langjarige rente

Het rendement op de 10-jarige Europese Staatsobligaties is gestegen en bedraagt in het derde kwartaal 3,20%. Dit is een stijging van 12 basispunten ten opzichte van het tweede kwartaal van 2025 (ECB, 2025). De onzekerheid rondom het Amerikaanse handelsbeleid en de zorgen over de houdbaarheid van de Franse overheidsfinanciën verhoogde de risicopremies. Hoewel centrale banken



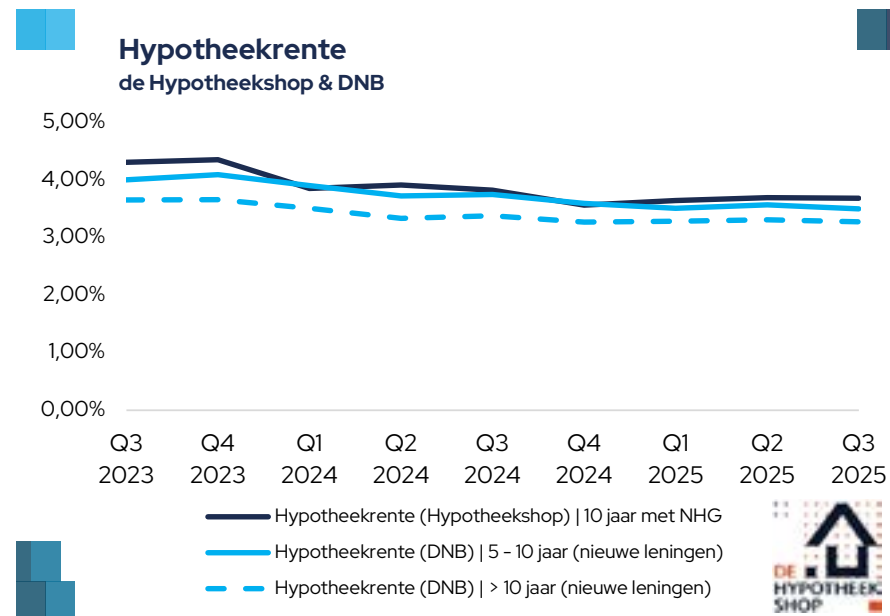


de rente de komende jaren naar verwachting lager dan normaal zullen houden, vooral in de VS, zullen toenemende zorgen over de inflatie op lange termijn en de houdbaarheid van de overheidsschuld waarschijnlijk een hogere risicopremie voor langlopende obligaties vereisen (ABN Amro, 2025d). Daarnaast is er, onder meer door het Duitse begrotingsbeleid, meer vraag naar kapitaal. Beleggers vragen hierdoor een hoger rendement, wat leidt tot een hogere termijnpremie voor obligaties met een langjarige looptijd (ABN Amro, 2025c).

Het rendement op de 10-jarige Europese Staatsobligaties bedraagt in het tweede kwartaal 3,08%. Dit is een daling van 5 basispunten ten opzichte van het eerste kwartaal van 2025 (ECB, 2025c).

Hypotheekrente

In het derde kwartaal van 2025 is de hypotheekrente gedaald met 1 basispunt tot 3,68% ten opzichte van het tweede kwartaal van 2025. Dit is ook een daling



ning gehouden met hypotheekrentetarieven die voortkomen uit heronderhandeling of leningen die meegenomen worden vanuit een vorige koopwoning.

van 14 basispunten in vergelijking met hetzelfde kwartaal van 2024, toen de hypotheekrente 3,82% bedroeg (De Hypotheekshop, 2025). De daling van de hypotheekrente in Q3 2025 is hoofdzakelijk te verklaren door renteverlaging van de ECB op 5 juni. De deposito-rente ging toen naar 2% en bleef sindsdien stabiel. Omdat deze rente sterk doorwerkt in de financiële markten, heeft dit

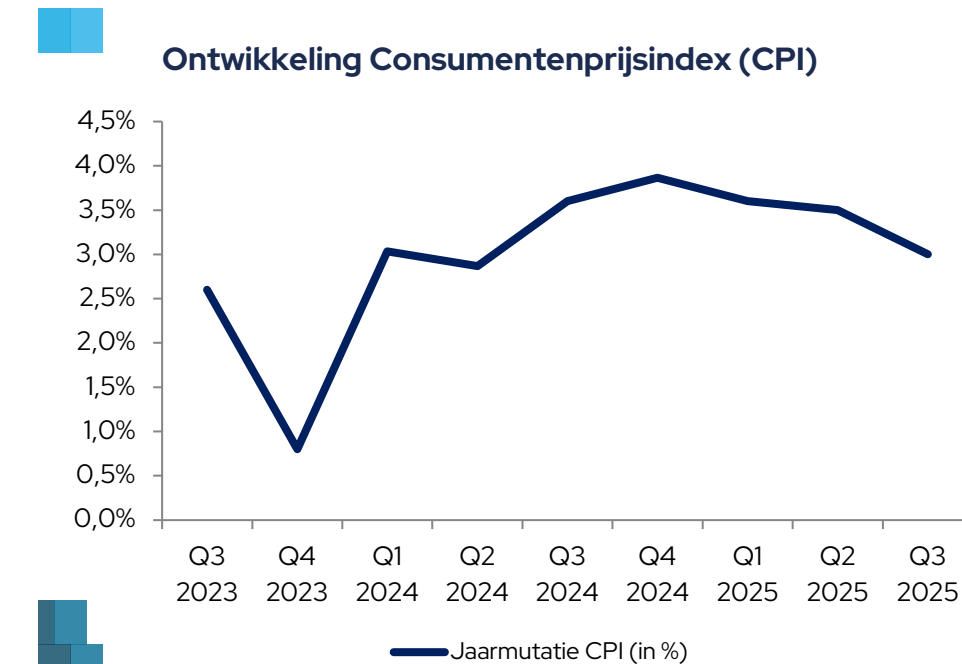
geleid tot lagere hypotheekrentes (ABN AMRO, 2025e).

In onderstaande grafiek is naast de hypotheekrenteontwikkeling 10-jaar vast met NHG (langlopende rente) ook de hypotheekrenteontwikkeling bij zuiver nieuwe leningen weergegeven. De hypotheekrentetarieven voor zuiver nieuwe leningen bevinden zich op een lager niveau. Hierbij wordt geen reke-



Inflatie

De consumentenprijsindex (CPI) is een belangrijke indicator voor het monitoren van de inflatie. De CPI is in het derde kwartaal van 2025 gedaald en komt uit op gemiddeld 3% ten opzichte van hetzelfde kwartaal van vorig jaar.



In het derde kwartaal van 2025 is de CPI in Nederland met 3% toegenomen in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2024 (CBS, 2025). Dit is een daling van 48 basispunten ten opzichte van het tweede kwartaal van 2025. De daling van de inflatie komt mede door een verlaging van de prijs van olie en de brandstofprijzen die in euro's is gedaald

De afname van de inflatie enigszins afgezwakt door prijsstijgingen in de reissector, met name bij vliegtickets en bungalowparken. Deze ontwikkelingen hangen deels samen met seizoensinvloeden, die vooral in de vakantiemaanden merkbaar zijn (CBS, 2025).



Begrippenlijst

Aanbestedingsindex bouwkosten:

Correctie op de aanneemsom per m² BVO. De aanbestedingsindex toont niet-structurele (markt)effecten via nacalculatie. De effecten bestaan vooral uit kortingen (bij moeilijke tijden) of opslagen (bij marktkrapte) van aannemers. Aanhoudende opslagen of kortingen duiden op structurele wijzigingen. Een stijgende aanbestedingsindex betekent dat aanbestedingskosten hoger uitvallen dan verwacht, vaak door marktkrapte.

Basispunt:

Een basispunt is een eenheid die gelijk staat aan 0,01 procentpunt, oftewel 1/100e van een procent. Het wordt gebruikt om kleine procentuele veranderingen weer te geven. Bijvoorbeeld als een percentage stijgt van 3,50% naar 3,75%, dan is dat een stijging van 25 basispunten.

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.

Bouwkostenindex bouwkosten:

De bouwkostenindex is een input-index, deze volgt de ontwikkeling van lonen, materialen, materieel en andere in te kopen

onderdelen voor het realiseren van een bouwwerk.

Bruto aanvangsrendement (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 vierkante meterprijzen van nieuwbouwwoningen en bouwkosten. Als percentage voor de bijkomende kosten wordt 27,0% gehanteerd. Bij de berekening van de Residex wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde van woningcategorieën op basis van nieuwbouwtransactiecijfers 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 2020.

Residuele grondwaarde:

De resterende grondwaarde wanneer de stichtingskosten en winsten worden afgetrokken van de ver-

koopwaarde 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

(VVO):

De verhuurbare gebruikruimte, gemeten tussen de scheidingsconstructies van betreffende (binnen) ruimte, conform NEN 2580.

Woningprijsontwikkeling:

Woningmarktanalyse van bestaande koopwoningen en nieuwbouwwoningen (NVM).



Bronnen

Opbrengsten Woningmarkt

ABN Amro (2025a). Huizenprijzen stijgen nog meer dan verwacht.

CBS (2025). Consumentenvertrouwen, economisch klimaat en koopbereidheid; gecorrigeerd.

NOS (2025). Aantal huurwoningen neemt af: verkoop huurwoningen nog steeds 'opvallend hoog'

NVM (2025a). Analyse woningmarkt, 3e kwartaal 2025.

NVM (2025b). Nieuwbouwoverzicht Nederland, Woningtransacties Q3 2025.

NVM (2025c). Marktoverzicht Nederland, Woningtransacties Q3 2025.

Pararius (2025) Huurmonitor, 3e kwartaal 2025. Uitponing zet door: huurmarkt krimpt verder

Rabobank (2025a). Huurwoningmarkt

Woningbouwkosten

ABN Amro (2025b). Bouwsector klimt uit dal

BDB (2025). Bouwkostendata 2025.

Bouwkostenkompas (2025). Indexcijfers Woningbouw.

Cobouw (2025). Materialenmonitor. Geen goedkopere kunststoffen voor de bouwer

Cobouw (2025a). 'Samen tegen materiaalobesitas in appartementenbouw'.

Cobouw (2025b). Bouw neemt meer mensen in dienst vanwege scherpere controles Belastingdienst.

EIB (2025). Orderportefeuilles bouwnijverheid.

PropertyNL (2025). Nergens lopen de bouwkosten zo snel op als in Nederland.

Grondopbrengsten woningbouw

Bouwkostenkompas (2025). Indexcijfers woningbouw.

NVM (2025b). Nieuwbouwoverzicht Nederland, woningtransacties Q3 2025.

Kadaster (2025). Bouwkavels.

Kosten GWW

BDB (2025). Bouwkostendata 2025

Bouwkostenkompas (2025). Indexcijfers, GWW.

Bouwend Nederland (2025). CAO Bouwen Infra 2025-2027.

CBS (2025) Grond-, weg, en waterbouw (GWW); inputprijsindex 2020=100

EIB (2025) Daling orderportefeuille in de burgerlijke- en utiliteitsbouw – EIB (Persbericht oktober)

Commercieel vastgoed

Bouwkostenindex (2025). Bouwkosten Utiliteitsbouw.

BNP Paribas (2025).

CBRE (2025): Winkelcentra maken comeback: beleggers investeren weer, ketens breiden uit.

CBS (2025a). Bouwvergunningen; aantal, bouwkosten, index, aard werk, bestemming.

CBS (2025b). Bouwvergunningen; bedrijfsgebouwen, bedrijfstak, regio.

CBS (2025c). Bijna drie kwart van de ondernemers ervaart meer onzekerheid.

CBS (2025d). Detailhandel zet bijna 4 procent meer om in augustus

Cushman & Wakefield, 2025. Outlook PROVADA editie 2025

Het Financieele Dagblad, 2025. Vraag naar distributiecentra ingestort: 'We bouwen voor de leegstand'

JLL, 2025. Netherlands Office Market Dynamics, Q3 2025

NVM (2025). Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2e kwartaal 2025

Rabobank, 2025. Kantorenmarkt

Rente en inflatie

ABN Amro (2025c). Visie op rente en euro – Onzekerheid troef

ABN Amro (2025d). Update Obligaties: raken we gewend aan risico's?

ABN Amro (2025e). Hypotheekrente verwachting.

CBS (2025). Inflatie daalt naar 3,1 procent in oktober

ECB (2025). Monetairbeleidsbeslissingen 11 juni 2025.

Euribor (2025). 12 maanden Euribor rente.

De Hypotheekshop (2025). Ontwikkeling hypotheekrente (10 jaar vast met NHG).

KWARTAALBERICHT GRONDEXPLOITATIES

Q2 2025



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 echter 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.