

**KWARTAAL
BERICHT Q4
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 bouw kavels.

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

Samenvatting

Ook in het vierde kwartaal van 2025 bleef de Nederlandse woningmarkt gekenmerkt door aanhouden de krapte. De gemiddelde transactieprijs van bestaande woningen steeg op kwartaalbasis tot € 502.000 (+1,8%) en ligt 3,9% hoger dan een jaar eerder. De transactieprij per vierkante meter ligt 0,8% hoger dan in het derde kwartaal, wat neer komt op € 4.726 per vierkante meter. Op jaarbasis is dit een stijging van 4,3%.

De grootste prijsstijgingen blijven zichtbaar buiten de Randstad, waar in diverse gemeenten de prijzen met meer dan 15% toenamen. Tussenwoningen zijn het meest schaars, met de laagste krapte-indicator. Door uitpon den stijgt het aanbod van appartementen sterk (+26% op jaarbasis.), wat de prijsontwikkeling in dit segment drukt ten opzichte van grondgebonden woningen.

De huurmarkt bleef het vierde kwartaal krap, al liep de Pararius-krapte-indicator licht op naar 0,62, mede doordat het aantal reacties per huurwoning daalde. Het beschikbare aanbod nam opnieuw af. Huurprijzen stegen opnieuw fors met van 8,3% op jaarbasis. Daar

mee liggen de huurprijsstijgingen ruim boven de inflatie. Het uitpon den van huurwoningen blijft het aanbod verkleinen en drijft huurders vaker richting het dure segment.

Voor nieuwbouwwoningen steeg de transactieprijs per vierkante meter op kwartaalbasis met 0,8% en op jaarbasis met 8,5%. Tegelijkertijd nam de gemiddelde transactieprijs het afgelopen kwartaal slechts licht toe met een stijging 0,1% en op jaarbasis 4,8%, naar € 494.000.

De bouwkosten voor woningen stegen in het vierde kwartaal licht met 0,44% op kwartaalbasis en 3,63% op jaarbasis, vooral door stijgende personeelskosten. Materiaalkosten bleven vrijwel stabiel. De aanbestedingsindex steeg met 1,28% in het vierde kwartaal, maar bleef onder de bouwkostenindex, wat wijst op aanhoudende prijsconcurrentie. Personeelstekort blijft een knelpunt in de bouwsector.

In het vierde kwartaal van 2025 steeg de gemiddelde prijs van bouw kavels met 6,4% ten opzichte van het derde kwartaal. Op jaarbasis is de gemiddelde bouwka velprijs met 12,6% toegenomen.

De Metafoor Residex, graadmeter voor de theoretische waarde van bouwgrond, daalde op kwartaalbasis voor vrijstaande woningen en appartementen, maar steeg op jaarbasis voor alle woningtypen. De GWW-kosten stegen 0,21% in Q4 en 3,81% op jaarbasis, opnieuw vooral door hogere personeelskosten.

In de bedrijfsruimtemarkt zijn, mede door netcongestie, panden met bestaande energie-aansluitingen populair. De kantorenmarkt bleef vraag gedreven op toplocaties, waar huurprijzen stegen door schaarste aan moderne, duurzame panden. Opnamevolumes in de grote steden daalden echter, doordat gebruikers gemiddeld minder vierkante meters afnemen. De retailsector kende meer bezoekers en hogere opnames met stabiele tot licht stijgende huren op toplocaties, terwijl overige locaties huurdruk en leegstand zagen oplopen.

De kortlopende rente steeg licht naar 2,21%, terwijl de langlopende rente marginal daalde naar 3,17%. De hypotheekrente steeg naar 3,69%. De inflatie (CPI) kwam uit op 2,93%, een daling van 94 basispunten ten opzichte van het vierde kwartaal van 2024.



Inhoudsopgave

Inleiding & Samenvatting

2

Woningmarkt

5

Woningprijsontwikkeling

5

Woningbouwkosten

9

Grondprijzen woningbouw

11

Kostenontwikkeling grond-, weg en waterbouw

13

Commercieel vastgoed

15

Rente

18

Inflatie

20

Begrippen

21

Bronnen

22

Grondwaarde ontwikkelingen				Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
		Q3 – 2025	Q4 – 2025	= '25Q3 – '25Q4	= '24Q4 – '25Q4
	Metafoor Residex Nederland (2020 Q1=100)	230,01	227,27	-1,19%	12,67%
	Kadaster transactieprijzen bouw kavels index (2020 Q1=100)	149,74	159,36	6,42%	12,60%
Woningbouw prijs ontwikkelingen				Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
		Q3 – 2025	Q4 – 2025	= '25Q3 – '25Q4	= '24Q4 – '25Q4
	NVM transactieprijis bestaande woningen per m² (gem.) incl. BTW	4.694	4.726	0,68%	4,86%
	NVM transactieprijis nieuwbouwwoningen per m² (gem.) incl. BTW	5.008	5.083	1,50%	7,19%
	Aantal verkochte bestaande woningen	66.099	70.763	7,06%	11,28%
	Aantal verkochte nieuwbouwwoningen	10.137	8.540	-15,76%	-18,60%
Woningbouw kosten ontwikkelingen				Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
		Q3 – 2025	Q4 – 2025	= '25Q3 – '25Q4	= '24Q4 – '25Q4
	IGG Bouwkostenindex (basisjaar=2020)	125,93	127,74	0,80%	3,46%
	IGG Aanbestedingsindex (basisjaar=2020)	121,84	122,81	1,28%	3,19%
Kosten				Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
		Q3 – 2025	Q4 – 2025	= '25Q3 – '25Q4	= '24Q4 – '25Q4
	BDB Kosten GWW (1-1-2021=100)	127,51	127,78	0,21%	3,81%
	CBS Inflatie (1-1-2020=100)	127,59	127,06	-0,41%	2,67%
Rente				Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
		Q3 – 2025	Q4 – 2025	= '25Q3 – '25Q4	= '24Q4 – '25Q4
	ECB rente 12-maands Euribor	2,17%	2,21%	0,04pp	-0,39pp
	DNB / ECB rente 10 jaar	3,20%	3,17%	-0,04pp	0,30pp
	Hypotheekrente	3,68%	3,69%	0,01pp	0,13pp



Woningprijsontwikkeling

De prijsstijging van bestaande woningen vlakt in 2025 af, terwijl nieuwbouwprijzen per vierkante meter blijven toenemen. De uitpondgolf werkt door: op de koopmarkt zorgt dit voor meer aanbod en gematigde prijsstijgingen, terwijl de huurmarkt verder verkrapt en de huren sterk oplopen.

Ontwikkelingen bestaande koopwoningen

In het vierde kwartaal van 2025 bedroeg de gemiddelde transactieprijis voor bestaande woningen € 502.000. Dat is een stijging van 1,8% op kwartaalbasis en dit is 3,9% hoger dan een jaar eerder (NVM, 2026c). De transactieprijis per vierkante meter ligt 0,8% hoger dan in het derde kwartaal, wat neer komt op € 4.726 per vierkante meter. Op jaarbasis is dit een stijging van 4,3%. De stijging van transactieprijzen is met name zichtbaar bij grondgebonden woningen. De uitzondering hierop is de kwartaalmutatie van de transactieprijis per vierkante meter voor vrijstaande woningen, die een daling van 0,1% laat zien. De transactieprijzen van appartementen stijgen gemiddeld minder sterk dan die van grondgebonden woningen. Dit verschil is deels een gevolg van het uitponden van voormalige huurwoningen.

Prijsstijgingen in de grote steden binnen de Randstad ligt onder het gemiddelde. Zo zijn

in Amsterdam en Den Haag de gemiddelde transactieprijzen in het vierde kwartaal van 2025 vrijwel gelijk gebleven ten opzichte van een jaar eerder. Dit is voornamelijk een gevolg van het uitponden van huurwoningen, waarbij het met name om appartementen gaat. De transactieprijzen van grondgebonden woningen zijn in Amsterdam wel gestegen. De regio's buiten de Randstad vertonen al geruime tijd de meest aanzienlijke prijsstijging. In diverse gemeenten buiten de Randstad is een prijsstijging van meer dan 15% op jaarbasis te zien (NVM, 2026a). Ook wat woningverkoop en -aanbod betreft zijn de grootste toenames te vinden buiten de Randstad.

Landelijk is het aantal transacties in het vierde kwartaal van 2025 op jaarbasis met 11% toegenomen en met 15% op kwartaalbasis (NVM, 2026c). Doordat de verkoop in de zomermaanden meestal terugloopt, is het aantal verkopen in het vierde kwartaal doorgaans hoger dan in het derde kwartaal. Het aan-

bod aan woningen is op een hoog niveau gestabiliseerd en ligt 16% hoger dan in het vierde kwartaal van 2024. Vooral het aanbod van appartementen is sterk gestegen (+26% op jaarbasis), maar ook tussen- en hoekwoningen zien een grote toename in aanbod (+23% en 24% op jaarbasis).Hierbij spelen de reguliere doorstroming, een hoge verkoopbereidheid en de oplevering van nieuwbouwwoningen een belangrijke rol (NVM,

2026a). Ondanks de toename in het aanbod blijft de markt krap.

De stijging van het aantal verkopen overtreft de stijging van het aantal te koop gezette woningen, waardoor de krapte toeneemt. De krapte indicator van het NVM staat in het vierde kwartaal van 2025 op 1,9. Dit betekent dat een woningzoekende gemiddeld keuze heeft uit 1,9 woningen. Dit is lager dan het derde kwartaal (2,3), maar ho-



ger dan het vierde kwartaal een jaar geleden (1,8). Daarmee blijft de woningmarkt ruim onder de grenswaarde van 5 die de NVM hanteert voor een krappe markt (NVM, 2026c).

De mate van krapte varieert per woningtype. De krapte is het grootst bij tussenwoningen, waar de krapte-indicator met 1,3 het laagst ligt. Vrijstaande woningen zijn relatief het minst krap, met een indicator van 3,4.

In het afgelopen kwartaal is de krapte bij alle woningtypen toenomen, zichtbaar in een daling van de gemiddelde krapte-indicator (NVM, 2026a).

De aanhoudende krapte komt ook tot uiting in de korte verkooptijden. De gemiddelde verkooptijd daalde in het vierde kwartaal met een dag naar 28 dagen. Ook overbieden blijft de norm: 72% van de woningen werd in het vierde kwartaal bo-

ven de vraagprijs verkocht. Dit is een kleine stijging zowel ten opzichte van het derde kwartaal (71%), als ten opzichte van het vierde kwartaal 2024 (71%). Het verschil tussen vraagprijs en transactieprijs laat een lichte afname zien. In het vierde kwartaal werd er gemiddeld 4,7% meer betaald is dan er voor de woning gevraagd werd. Dit is lager dan in het derde kwartaal (5%) en het vierde kwartaal een jaar eerder (5%) (NVM, 2026c).

Ontwikkelingen vrije sector huurwoningen

In het vierde kwartaal van 2025 kwamen er in heel Nederland 14.698 vrije sector huurwoningen beschikbaar voor nieuwe huurders, terwijl 15.188 woningen werden verhuurd. Hierdoor nam het beschikbare aanbod voor huurders opnieuw af. Dit effect is ook terug te zien in de Pararius krapte-indicator (de verhouding tussen aanbod, nieuw aanbod, advertentieduur en reacties per woning in één 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 vierde kwartaal 0,62. Dit is een stijging ten opzichte van het derde kwartaal (0,41). In het vierde kwartaal van 2024 was de krapte-indicator nog 0,47. Een mogelijke verklaring voor de stijging van de krapte-indicator is dat de vraag in het vierde kwartaal is afgekoeld. Waar een huurwoning in Q3 2025 gemiddeld 42 reacties ontving, waren dat er in Q4 2025 nog maar 31. Ondanks een lichte stijging blijft de vrije huursector voorlopig structureel een verhuurdersmarkt (Pararius, 2026).

In het goedkope segment (€1.185–€1.500) ligt het aanbod sinds medio 2024 structureel lager. Waar de huurmarkt voorheen voor het grootste deel bestond uit betaalbare woningen, is dat nu niet langer het geval. Huurders met een hoger budget wijken uit naar het midden-segment (€1.500–€2.000), dat inmiddels 34,4% van de advertenties omvat, en goed is voor 38,9% van de reacties. In het dure segment (vanaf €2.000) is

de verhouding een stuk schever: 40% van de advertenties tegenover slechts 20,8% van de reacties. Het betaalbare segment laat vrijwel het tegenovergestelde beeld zien, met 25,6% van het aanbod tegenover 40,3% van de vraag (Pararius, 2026).

Sinds begin 2025 stijgen de huurprijzen in de vrije sector sneller dan de inflatie. In het afgelopen jaar stegen de huurprijzen per vierkante meter gemiddeld 8,3%, tegenover een inflatie van 3,4% (Pararius, 2026). Hiermee bedraagt de gemiddelde huurprijs in de vrije sector nu € 20,65 per vierkante meter. Dit correspondeert met een gemiddelde vrije sector huurprijs van € 1.838. Voor dit huurniveau wordt bij de meeste verhuurders een bruto maandinkomen van ruim € 5.514 vereist. Dat is een stijging van ruim € 430 van de inkomenseis ten opzichte van het vierde kwartaal van 2024 (Pararius, 2026).

In het vierde kwartaal van 2025 bestond 6,5% van het aanbod van koopwoningen uit voor-

malige huurwoningen. Een jaar eerder was dit 7,7%. Van het huuraanbod was in het vierde kwartaal van 2025 1,56% een voormalige koopwoning, wat ongeveer gelijk is als dezelfde periode in 2024. (Pararius, 2026).

Ontwikkelingen nieuwbouwwoningen

De gemiddelde transactieprijs per vierkante meter kwam in het vierde kwartaal uit op € 5.083. Dit is een stijging ten opzichte van zowel het vorige kwartaal (0,8%) als hetzelfde kwartaal een jaar eerder (8,5%) (NVM, 2026b). Voor tussenwoningen en hoekwoningen is de stijging per vierkante meter het grootst ten opzichte van het vorig kwartaal (respectievelijk 3,4% en 2,6%). De prijs per vierkante meter voor 2-onder-1-kapwoningen is gestegen (1,0%), terwijl de prijs per vierkante meter van vrijstaande woningen en appartementen ten opzichte van het derde kwartaal is gedaald (-6,2% en -0,3%). Op jaarbasis zijn alle transactieprizen per vierkante meter sterk toegenomen met gemiddeld 8,5%.



” De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwapartementen ligt grofweg op het niveau van 2021, terwijl de prijs per m² sinds dat moment met ongeveer €1000 per m² is gestegen

Daarbij valt de meterprijs voor tussenwoningen het meeste op. Deze is zelfs met 14,6% toegenomen. De laagste prijsontwikkeling ligt op +5,6% voor hoekwoningen en vrijstaande woningen (NVM, 2026b).

De gemiddelde transactieprijs van een nieuwbouwwoning bedroeg in het vierde kwartaal € 494.000. Dit is een stijging

van 0,1% op kwartaalbasis. Op jaarbasis is dit een stijging van 4,8% (NVM, 2026b). De kwartaal-op-kwartaal stijging van de totale koopsom is met name zichtbaar bij tussen- en hoekwoningen (3,4% en 2,6%). Tegelijkertijd is sprake van zogeheten krimpflatie, met name bij appartementen. De gemiddelde verkoopprijs van nieuwbouwapartementen ligt grofweg op het niveau van 2021, terwijl de prijs per vierkante meter sinds dat moment met ongeveer € 1.000 is gestegen (NVM, 2026a). Dit wijst erop dat nieuwbouwapartementen gemiddeld kleiner worden, terwijl de totale koopsom relatief stabiel blijft. Deze ontwikkeling is het sterkst bij appartementen, maar bij alle woningtypen zichtbaar (NVM, 2026a).

In het vierde kwartaal van 2025 zijn 16% minder nieuwbouwwoningen verkocht dan in het derde kwartaal en 18,5% minder dan een jaar eerder. In 2025 zijn over het gehele jaar ruim 38.940 nieuwbouwoopwoningen verkocht, wat circa 6% minder is



dan in 2024. Het niveau van piek jaren 2020 en 2021 (toen er circa 50.000 woningen werden verkocht per jaar) is daarmee nog ver uit zicht. Sinds het herstel van de nieuwbouwmarkt in 2023 is het verkochte aantal nieuwbouwwoningen over het algemeen stabiel. Door de nadruk op betaalbaar en binnenstedelijk bouwen bestaat inmiddels circa 64% van het beschikbare nieuwbouwaanbod uit appartementen, tegenover 44% drie jaar geleden (NVM, 2026a). Deze toename beperkt de keuzemogelijkheden voor woningzoekenden die op zoek zijn naar een grondgebonden woning en sluit eveneens slecht aan op de vraag die voornamelijk bestaat uit grondgebonden woningen met een tuin.

Het totale aanbod van nieuwbouwwoningen is in 2025 ongeveer gelijk gebleven ten opzichte van 2024, maar de verschillen tussen woningtypes zijn groot. Het aanbod van alle typen grondgebonden woningen bij NVM-makelaars is afgenomen met 8% tot 27%, terwijl het aan-

bod appartementen met 14% is toegenomen in dezelfde periode. Tegelijkertijd is het aantal door NVM-makelaars verkochte nieuwbouwwoningen gemiddeld 13% lager in het vierde kwartaal van 2025 dan een jaar eerder. (NVM, 2026a; NVM, 2026b).

In 2025 lag het gemiddelde aantal woningen waarvoor reeds een bouwvergunning verstrekt is op ongeveer 205.000, echter leiden niet al deze afgegeven bouwvergunningen op korte termijn tot daadwerkelijke realisatie. Zo wordt naar schatting in een op de drie gevallen vertraging opgelopen door bezwaren beroepsprocedures, stikstof, netcongestie en beperkte ambtelijke capaciteit (NVM, 2026a; Rabobank, 2026). Mede hierdoor heeft de stijging van 2024 in het aantal verleende bouwvergunningen niet doorgezet in 2025. Zo ligt het gemiddelde aantal verstrekte vergunningen met 8.400 per kwartaal in 2025 onder de circa 8.700 van 2024 (NVM, 2026a; CBS, 2025).

Consumentenvertrouwen

Consumenten beoordelen het economisch klimaat positiever dan in het vorige kwartaal. Het consumentenvertrouwen bedroeg in het vierde kwartaal gemiddeld -23, een verbetering ten opzichte van het vorige kwartaal, toen de gemiddelde index nog -32 bedroeg. Sindsdien is met name de koopbereidheid toegenomen. Het toenemende vertrouwen heeft waarschijnlijk te maken met sterke loongroei en een krappe arbeidsmarkt, wat het vertrouwen in de individuele financiële positie ten goede komt (Rabobank, 2025a). Ondanks de verbetering blijft het consumentenvertrouwen negatief (CBS, 2025a; 2025b; 2025c).



Woningbouwkosten

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

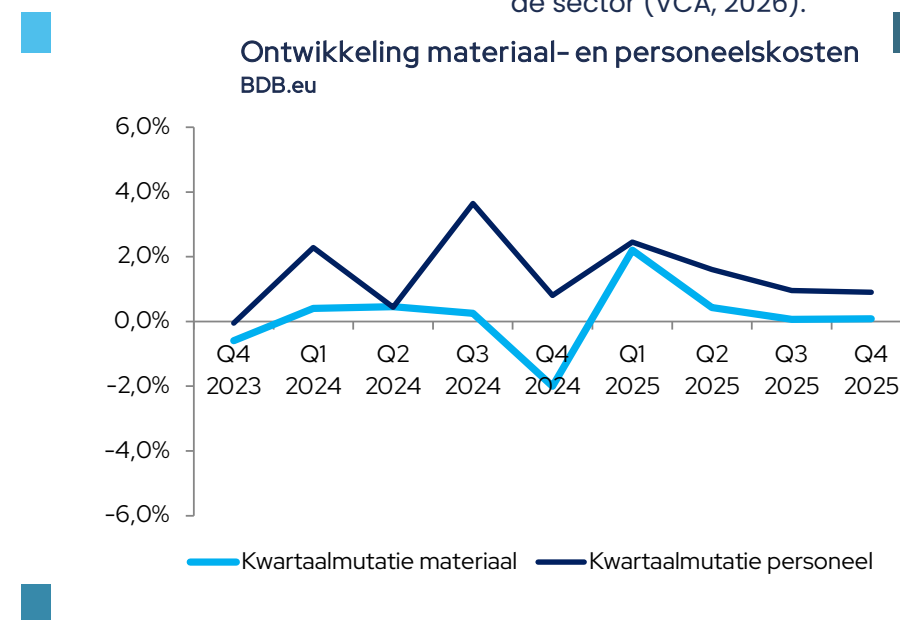
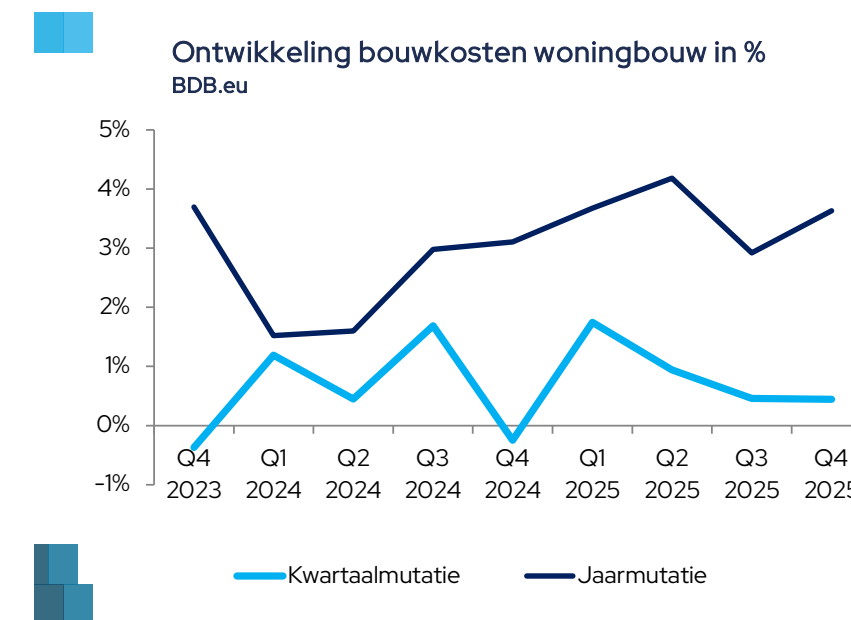
Ontwikkeling woningbouwkosten

De woningbouwkosten zijn op kwartaalbasis gestegen met 0,44% en op jaarbasis met 3,63%. Deze stijging is voornamelijk toe te schrijven aan toenemende personeelskosten, waarvan de stijging 0,90 % op kwartaalbasis bedroeg en 6,02% op jaarbasis. De materiaalkosten stegen nauwelijks op kwartaalbasis (+0,09%). Op jaarbasis was dit een stijging van 2,79%.

Het volume in de sector laat na twee zwakke jaren een voorzichtig herstel zien. Naar verwachting zal 2025 uitkomen op een beperkte volumegroei van circa 1,5%. Investerings in netverzwaring, infrastructuur en verduurzaming van de bestaande bouw blijven belangrijke aanjagers (ING, 2025). Tegelijkertijd remmen de beperkte vergunningverlening en de stikstofproblematiek de volumegroei, met name bij nieuwe projecten.

Opvallend is dat het personeelstekort ondanks de lagere bouwproductie onverminderd groot blijft. Bouw- en installatiebedrijven spelen hierop in door fusies en overnames, vooral in de installatiebranche. Door schaalvergroting vergroten zij hun slagkracht en verbreden zij hun dienstenpakket. Minstens zo belangrijk is dat zij op deze manier schaarse technische kennis en capaciteit veiligstellen (ABN AMRO, 2025).

Uit recent VCA-onderzoek blijkt dat bijna 20% van het vaste bouwpersoneel overweegt zz-p'er te worden, vooral gedreven door de verwachting van hogere inkomsten. Hoewel de Belastingdienst steeds strenger handhaaft op schijnzelfstandigheid, blijft de aantrekkingskracht van zelfstandigheid groot onder bouwvakkers. Deze ontwikkeling benadrukt de krapte op de arbeidsmarkt en de veranderende voorkeuren van werknemers in de sector (VCA, 2026).





De geopolitieke spanningen blijven oplopen. Zo hebben de recente interventie in Venezuela en dreigementen aan andere landen de mondiale politieke situatie ingrijpend veranderd. (ABN AMRO, 2026). Tot nu toe zijn de gevolgen voor de Nederlandse bouwsector beperkt gebleven (ABN AMRO, 2026), maar onverwachte prijsschommelingen als gevolg van internationale handelspolitiek blijven mogelijk.

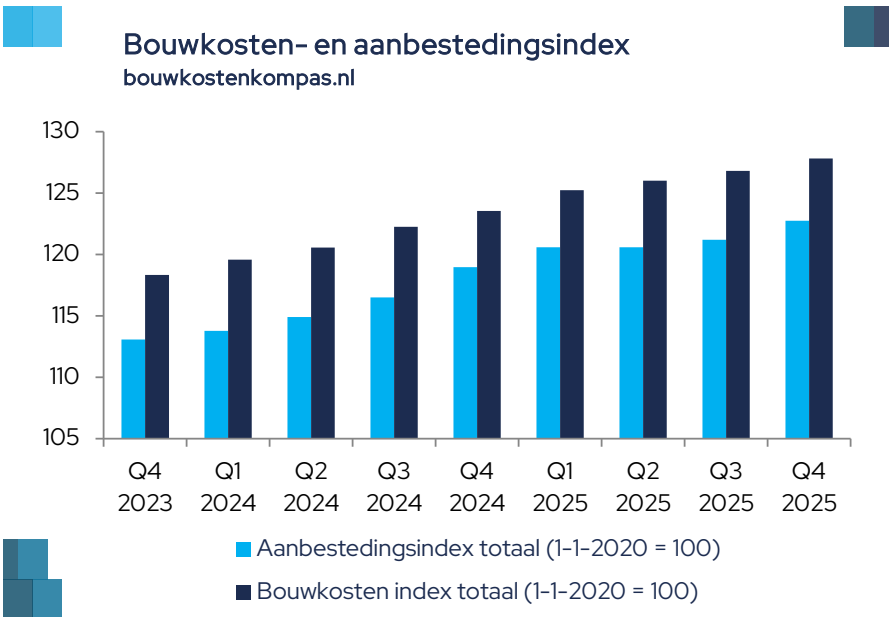
Op het gebied van binnenlandse politiek zorgen de veranderingen met het nieuw gevormde minderheidskabinet voor onzekerheid. De grootste onzekerheid blijft het stikstofdossier: de uiteindelijke koers hangt af van nieuw kabinetsbeleid. De effecten hiervan zullen pas op termijn merkbaar zijn (Cobouw, 2025). Tot die tijd ervaren bouwbedrijven vertragingen in vergunningverlening en onzekerheid bij het starten van nieuwe projecten, wat leidt tot uitstel van bouwplannen en hogere voorbereidingskosten (EIB, 2025). Dit is terug te zien in de (wederom)

beperkte productie van nieuwbouwwoningen en de zwakke groei van de bouwsector in het vierde kwartaal

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 met 1,28% gestegen. Op jaarbasis is dit een stijging van 3,19% (Bouwkostenindex, 2025).

De aanbestedingsindex ligt nog steeds lager dan de bouwkostenindex. Dit duidt op een markt waarin er prijsconcurrentie plaatsvindt bij aanbestedingen. Het verschil tussen de twee indices blijft ongeveer gelijk. Dit wijst erop dat er sprake blijft van aanhoudende prijsdruk bij aanbestedingen.



Grondprijzen woningbouw

In Q4 2025 stegen bouwkevelprijzen met 6,4% ten opzichte van Q3 en met 12,6% op jaarbasis. De Metafoor Residex daalde kwartaal-op-kwartaal voor vrijstaande woningen en appartementen, maar steeg op jaarbasis voor alle woningtypen.

Metafoor Residex: Graadmeter voor de theoretische waarde van bouwgrond

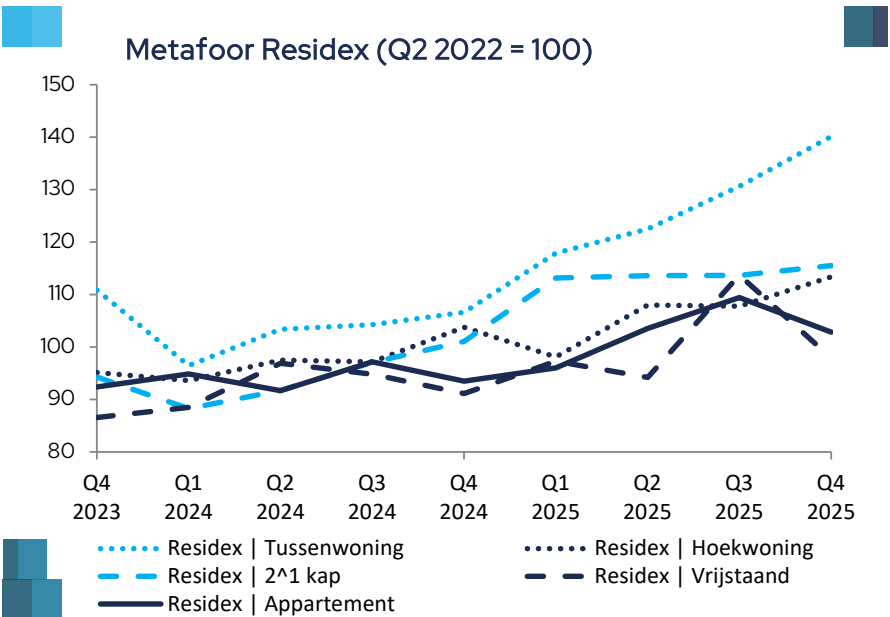
Op basis van woningmarktcijfers van de NVM (2026a) en cijfers van Bouwkostenkompas (2026) berekent Metafoor elk kwartaal de Residex. Deze index geeft het gemiddelde verloop weer van de theoretische waarde van bouwgrond in Nederland, op basis van het gewogen gemiddelde van een residuele grondwaardeberekening van verschillende woningtypen. Hierbij wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van bouwkosten en VON-prijzen per m² GBO.

De Metafoor Residex laat verschillen zien in de ontwikkeling per woningtype. Hieronder volgt een overzicht van de kwartaal- en jaarmutaties:

Residex	Kwartaal	Jaar
Tussenwoning	+ 7,3 %	+ 31,4 %
Hoekwoning	+ 5,2 %	+ 9,3 %
2^1 kap	+ 1,6 %	+ 14,3 %
Vrijstaand	- 13,9 %	+ 7,4 %
Appartement	- 6,0 %	+ 10,0 %

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-prijzontwikkeling van tussenwoningen en hoekwoningen de grootste stijging vertoont op kwartaalbasis, is de grondprijsontwikkeling van deze categorieën het grootst. Voor vrijstaande woningen en appartementen is de Residex gedaald. Op jaarbasis is de Residex van alle categorieën gestegen. Tussenwoningen zijn met 31,4% het meest gestegen op jaarbasis. Vrijstaande woningen hebben de laagste Residex stijging met 7,4%.





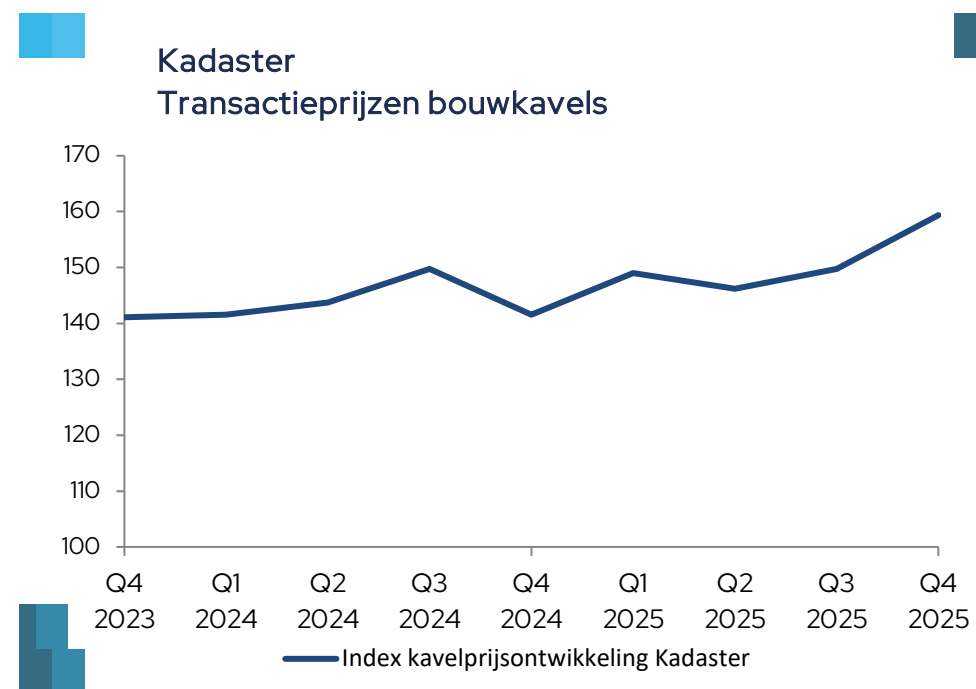
Kadaster: geregistreerde prijzen woningbouwkavels

De Metafoor Residex geeft een theoretische grondprijs weer en beweegt sterk met de markt mee. In de praktijk ontwikkelen grondprijzen doorgaans stabiel. De kavelprijsontwikkeling voor woningbouw is gebaseerd op gerealiseerde kadastrale verkoopprijzen, die met enige

vertraging worden geregistreerd en zijn daardoor niet direct met elkaar te vergelijken.

Na de lichte prijsstijging van het derde kwartaal zijn de gemiddelde kavelprijzen in het vierde kwartaal hoger opgelopen. De gemiddelde vierkante meterprijs van bouwkavels was in het vierde kwartaal van 2025

€ 812,46. Dit is een stijging van 6,4% op kwartaalbasis. In het vierde kwartaal van 2024 bedroeg de gemiddelde kavelprijs nog € 721,53. Daarmee zijn de gemiddelde kavelprijzen met 12,6% toegenomen in 2025 (Kadaster, 2026).



Kostenontwikkeling Grond-, Weg- en Waterbouw

De GWW-kosten stegen 0,21% in Q4 en 3,81% op jaarbasis, opnieuw vooral door hogere personeelskosten.

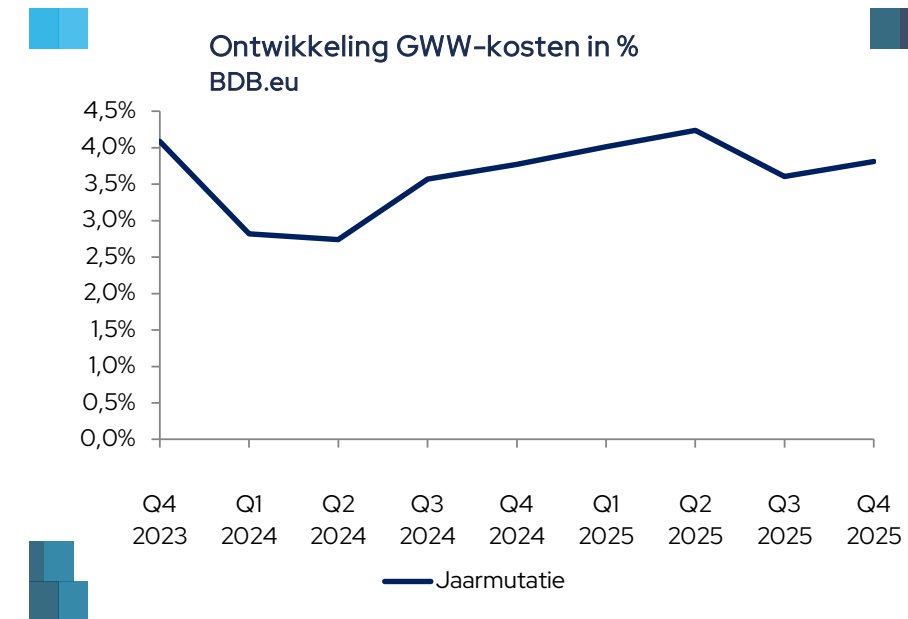
De GWW-kosten zijn op jaarbasis met 3,81% gestegen. In het vierde kwartaal was deze stijging 0,21%. De toename op jaarbasis is voornamelijk toe te schrijven aan de stijging van personeelskosten. Deze kosten stegen op jaarbasis 6,10%, dit is direct terug te voeren op de cao-afspraken van juli 2025. Op kwartaalbasis bleven de personeelskosten nagenoeg gelijk, met een stijging van 0,02% (BDB, 2025; Bouwend Nederland, 2025). Op kwartaalbasis is ook een stijging van de materiaalkosten waarneembaar. In het vierde kwartaal van 2025 namen de GWW-materiaalkosten toe met 0,32%. Op jaarbasis bedroeg de stijging 2,41%.

De orderportefeuille van de GWW-sector in december steeg volgens de conjunctuurmeting van het EIB (2025) met 0,2 maanden naar gemiddeld 9,6 maanden. In de grond- en waterbouw nam de gemiddelde orderportefeuille met een halve maand toe tot 11,4 maanden werk. In de wegenbouw bleef de gemiddelde werkvoorraad sta-

biel op 8,2 maanden.

De arbeidstekorten in de bouwsector zijn aanzienlijk, maar relatief minder groot dan in veel andere sectoren. In 2025 gaf gemiddeld 20% van de Nederlandse bouwbedrijven aan dat zij niet alle werkzaamheden konden uitvoeren vanwege personeelstekorten. Hoewel dit percentage hoog is, valt het in vergelijking met andere sectoren mee. Zo lag het landelijk gemiddelde op 35%. Bij geïndustrialiseerde bouwprocessen, zoals het prefab bouwen, is minder geschoold personeel nodig. Hierdoor is de groep potentiële werknemers groter. Daarentegen is het personeelstekort bij de ingenieursbureaus groot, 49% van de architecten- en ingenieursbureaus gaf aan met tekorten te kampen (Bouwtoetaal, 2025).

De infrastructuursector is verreweg de kleinste subsector van de Nederlandse bouw, maar heeft het afgelopen jaar de sterkste groei laten zien. De volumetoename is voornamelijk



te danken aan meer onderhoud en investeringen om te voldoen aan de Europese Kaderrichtlijn Water en klimaatadaptatie. Dit leidt tot projecten zoals rioolverbetering en versterking van de waterkering. Daarnaast stimuleren miljarden euro's die worden geïnvesteerd in de uitbreiding van het elektriciteitsnet de energietransitie en creëert de toenemende elektrificatie nieuwe bedrijfsactiviteiten (ING,

2025). Eind 2025 zijn de volumes met ongeveer 7% gestegen ten opzichte van een jaar eerder. De volumetoename is voornamelijk te danken aan meer onderhoud en investeringen om te voldoen aan de Europese kaderrichtlijn Water en Klimaatadaptatie. Voor 2026 verwacht de ING een lagere groei.

Uit data van Tendersnet (2026) blijkt dat de prijs-kwaliteit en



de laagste prijs de belangrijkste gunningscriteria zijn in de GWW sector. Een kwart van de aanbestedingen wordt gegund op basis van de laagste prijs. Bij de totale aanbestedingsmarkt is dit percentage slechts 8%. De meeste GWW-aanbestedingen komen van gemeenten, op grote afstand gevolgd door de waterschappen. 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.

Evenals bij woningbouwkosten hebben geopolitieke spanningen het mondiale politieke klimaat veranderd. Tot op heden zijn de gevolgen voor de Nederlandse bouwsector relatief beperkt gebleven (ABN AMRO, 2026). Echter blijft het risico op handelsverstoringen, met prijschommelingen tot gevolg, bestaan.



Commercieel vastgoed

In de bedrijfsruimtemarkt en logistiek stijgen zowel opnames als aanbod. Door netcongestie groeit de vraag naar kleine units met bestaande stroomcapaciteit en naar grote terreinen met zware aansluitingen. In kantoren en winkels loopt het verschil tussen toplocaties en secundaire locaties verder op door uiteenlopende vraag en leegstand.

Bedrijfsruimte & Logistiek

De markt voor bedrijfsruimten en logistiek vastgoed laat een duidelijke trend zien: zowel kleine, grootschalige als bedrijfsruimten met zware energieaansluitingen zijn in populariteit toegenomen (NVM, 2026). Deze trend is het gevolg van netcongestie (Warehouse Totaal, 2025). Hierdoor moeten bedrijven vaak lang wachten op nieuwe aansluitingen of uitbreiding van hun stroomcapaciteit waardoor er meer vraag is naar bestaande panden die al over een (zware) aansluiting beschikken. Verder vestigen dienstverlenende bedrijven zich daarom vaker in een bedrijfsverzamelgebouw vanwege de lage instapdrempel (Vastgoedinsider, 2025).

Het aantal grote opnames vanaf 10.000 vierkante meter is gestegen van 16 naar 24 in Q4 2025. Het totale opnamevolume van grote metrages is bijna verdubbeld (+91%) ten opzichte van Q3 2025. Deze toename in opnamevolume leidt mede tot een stijging van +34% in totale bedrijfsruimten opnames ten op-

zichte van Q4 2024 (NVM, 2026). Met een gemiddelde huurprijs van €92 per vierkante meter liggen de huurprijzen in het vierde kwartaal van 2025 hoger dan de €90 per vierkante meter in het derde kwartaal van 2025. De koopprijzen zijn in dezelfde periode eveneens gestegen naar ruim €1.550 per vierkante meter, omdat het aanbod van koop panden achterblijft (NVM, 2026). De koopprijzen stijgen met 7,19% harder dan de huurprijzen die

met 2,22% zijn toegenomen.

Naast een toename in bedrijfsruimten opnames is ook het aanbod van bedrijfsruimten gestegen. Het totale aanbod is in het vierde kwartaal van 2025 gestegen tot 10,3 miljoen vierkante meter. Dat is ruim 1,7 miljoen vierkante meter meer dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Op jaarbasis betreft dit een stijging van 23% in het aanbod van bedrijfsruimte. Het

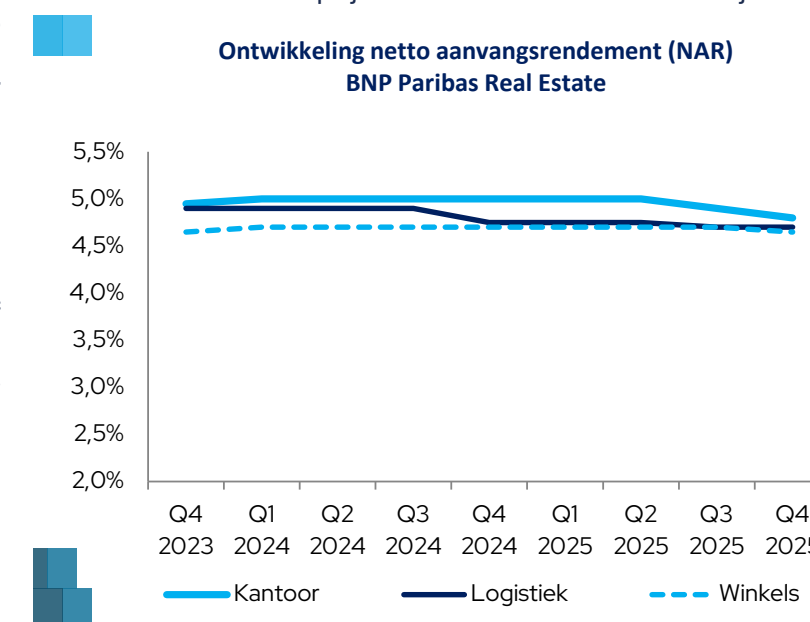
aanbod nam op jaarbasis vooral in de kleinste categorie tot 300 vierkante meter aanzienlijk toe (+40%). Vooral de sterke groei van zzp'ers en microbedrijven dreef deze ontwikkeling (Brainbay, 2025; NVM, 2026).

Het gemiddelde bruto aanvangsrendement op toplocaties is stabiel gebleven en bedraagt 5,9% (BNP Paribas, 2025).

Kantorenmarkt

De voorkeur voor toplocaties, die in het derde kwartaal van 2025 al zichtbaar was, is ook in het vierde kwartaal van 2025 duidelijk aanwezig. De huurprijzen aan de bovenkant van de markt blijven stijgen doordat de vraag naar kantoren op deze toplocaties terwijl het aanbod daarvan beperkt is (Cushman & Wakefield, 2025; NVM, 2026).

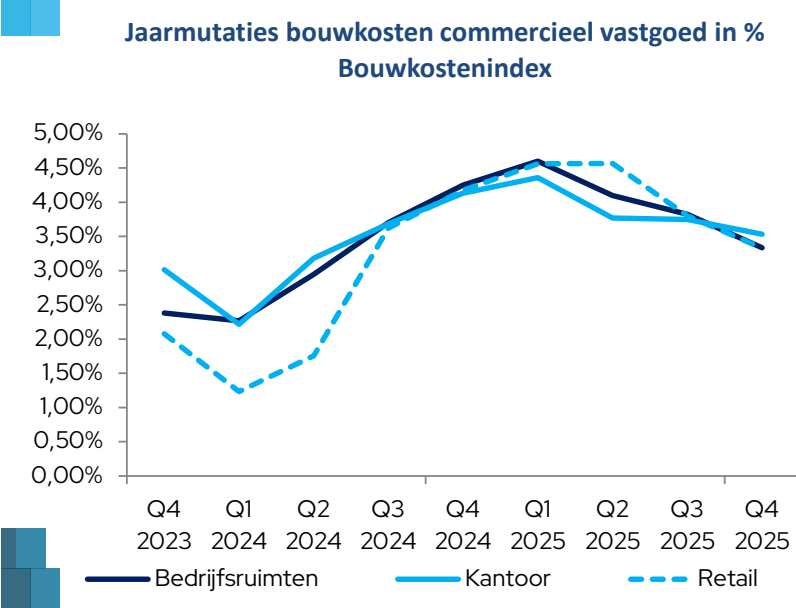
De hoeveelheid beschikbare kantoorruimte in Nederland neemt ondertussen ook toe. Het aanbod aan kantoorruimte is gestegen naar 4,36 miljoen vierkante meter, een toename van 4% ten opzichte van





het derde kwartaal van 2025 en een toename van 2% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2024 (NVM, 2026). Het aanbod panden stijgt sneller dan de toename in oppervlakte. Deze trend indiceert dat vooral kleinere kantoorruimten in aanbod beschikbaar zijn gekomen. Binnen de vijf grote kantoorsteden is het aanbod in Rotterdam, Den Haag en Eindhoven op jaarbasis met 10% tot 14% toegenomen. Amsterdam (5,5%) en Utrecht (2,2%) is het aanbod minder hard gestegen op jaarbasis.

Ook het aantal opnames zijn toegenomen in het vierde kwartaal van 2025 ten opzichte van het derde kwartaal van 2025 met +37,31% wat neerkomt op 276.100 vierkante meter. Hoewel de kantooropnames toenemen, daalt het totale opnamevolume in het vierde kwartaal van 2025 toch naar 910.400 vierkante meter, een afname van 10% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2024 (NVM, 2026). Het aandeel van de grote vijf kantoorsteden is als gevolg van de lagere opnameontwikkelingen in dit



kwartaal gedaald naar 35%. Utrecht is de enige stad van de vijf grote kantoorsteden met een hogere opname in kantoorruimte dan vorig jaar (NVM, 2026). De opnamevolumes in de vijf grote kantoorsteden dalen, omdat gebruikers gemiddeld minder ruimte afnemen (Cushman & Wakefield, 2025).

De huurprijzen voor kantoren blijven stijgen (Vastgoeddata,

2025). NVM (2025) signaleert dat er nauwelijks nieuw aanbod op de markt komt en dat met name duurzaam en kwalitatief hoogwaardig kantoorvastgoed schaars is. Door dit tekort neemt het prijsverschil tussen verouderde en moderne kantoorruimte verder toe. Gemiddeld is de huurprijs afgelopen jaar gestegen van € 130,- naar € 138,- per vierkante meter. De gemiddelde verkoopprijs is echter

gedaald met 11% wat neer komt op 1.212,- per vierkante meter.

Het gemiddelde bruto aanvangsrendement op toplocaties is gedaald naar 5,6% (BNP Paribas, 2025).

Retailmarkt

Ondanks het negatieve consumentenvertrouwen in het vierde kwartaal van 2025 trokken de Nederlandse winkelstraten volgens RMC in heel 2025 3,1% meer bezoekers dan in 2024 (RCM, 2026). De winkelende bezoekers trokken voornamelijk richting de grote steden met een stijging van 10% in grote steden in 2025 ten opzichte van 2024 (Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag) (RCM, 2026). In oktober steeg dan ook de omzet van de gehele retailmarkt met 3,1% en het verkoopvolume met 2,5% ten opzichte van een jaar eerder (CBS, 2025a).

De opnames van winkels in retailmarkt is ook gestegen; in het vierde kwartaal werd 192.185 vierkante meter opgenomen, dit betekent een stijging van



33% ten opzichte van het vorige kwartaal (NVM, 2026). De winkelopname is daarmee 4% hoger dan een jaar eerder, dat is het derde jaar op rij met groei. De grote steden blijven nog altijd in trek, met in Utrecht en Den Bosch een duidelijke toename, in beide steden een oplopende groei tot 34% ten opzichte van het vierde kwartaal in 2024. Amsterdam heeft de hoogste opname in 2025 met 35.700 vierkante meter. In 2025 herstellen de huurprijzen naar het prijsniveau van begin 2024; in beide jaren bedraagt dit circa €200 per vierkante meter.

De verschillen tussen toplocaties en overige locaties nemen verder toe doordat drukbezochte winkelgebieden profiteren van sterke bezoekersstromen en stijgende huren. Op overige locaties zorgt een lagere vraag juist voor huurdruk en oplopende leegstand (NVM, 2026).

Het aanbod van winkelruimte stabiliseert in het vierde kwartaal met een afname van 1% op kwartaalbasis. In bijna alle op-

pervlakteklassen is het aanbod in winkelloppervlakte afgenomen op jaarbasis (NVM, 2026). Op jaarbasis zijn duidelijke verschillen tussen de steden zichtbaar: in Amsterdam nam het aanbod met 27% toe, terwijl het in Utrecht juist met 15% afnam doordat in 2025 meer winkels zijn verhuurd (NVM, 2026).

Het gemiddelde bruto aanvangsrendement op toplocaties is gedaald naar 4,65% (BNP Paribas, 2025).

Bouwkosten commercieel vastgoed

De bouwkostenindex voor bedrijfsruimten, kantoren en retail is zowel op kwartaalbasis als jaarbasis gedaald. De index voor bedrijfsruimte daalde in het vierde kwartaal van 2025 met 0,49% ten opzichte van het vorige kwartaal. De dalende trend geldt ook voor kantoren (0,22%) en voor retail (0,47%) (Bouwkostenindex, 2025). Deze daling bevestigt een dalende trend voor het derde kwartaal op een rij in 2025. Op jaarbasis daalde de bouwkostenindex voor bedrijfs-

ruimten, kantoren en retail respectievelijk met 0,92%, 0,60% en 0,84% (Bouwkostenindex, 2025).

Tegelijkertijd blijven investeringen in nieuwe bedrijfsgebouwen en kantoren onder druk staan. De maandcijfers van het CBS laten een dalende trend zien in zowel de investeringen als de volumegroei van bouwvergunningen voor bedrijfsgebouwen en kantoren. Voor winkels blijven de bouwvergunningen daarentegen stabiel (CBS, 2025b; CBS, 2026).



Rente

In Q4 2025 steeg de kortlopende rente met 4 basispunten naar 2,21%, terwijl de ECB-beleidsrente stabiel bleef op 2,15%. Het rendement op 10-jaars staatsobligaties daalde licht naar 3,17%, en de hypotheekrente steeg met één basispunt naar 3,69%.

Kortlopende rente

De Euribor is het rentetarief waartegen Europese banken onderling leningen verstrekken. De 12-maands Euribor rente is in het vierde kwartaal van 2025 gestegen met 4 basispunten naar 2,21% (Euribor, 2025).

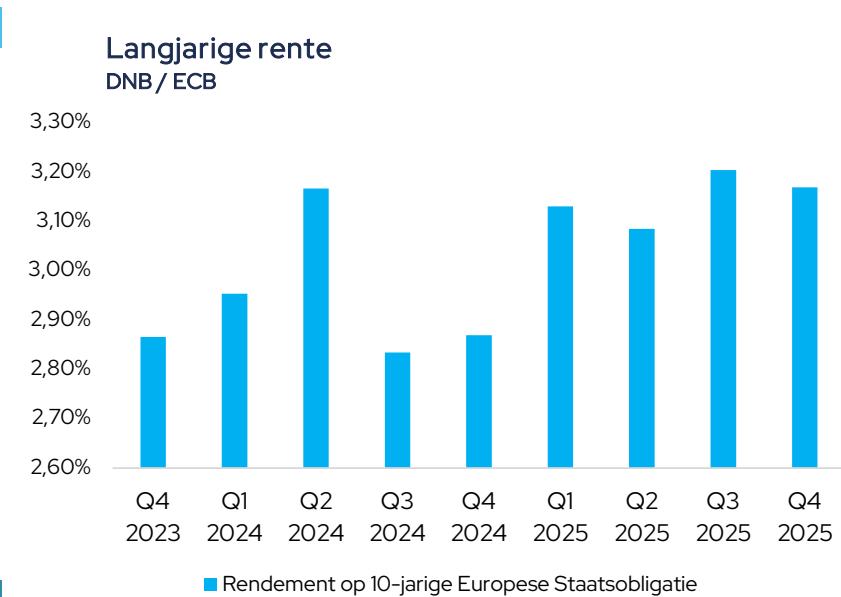
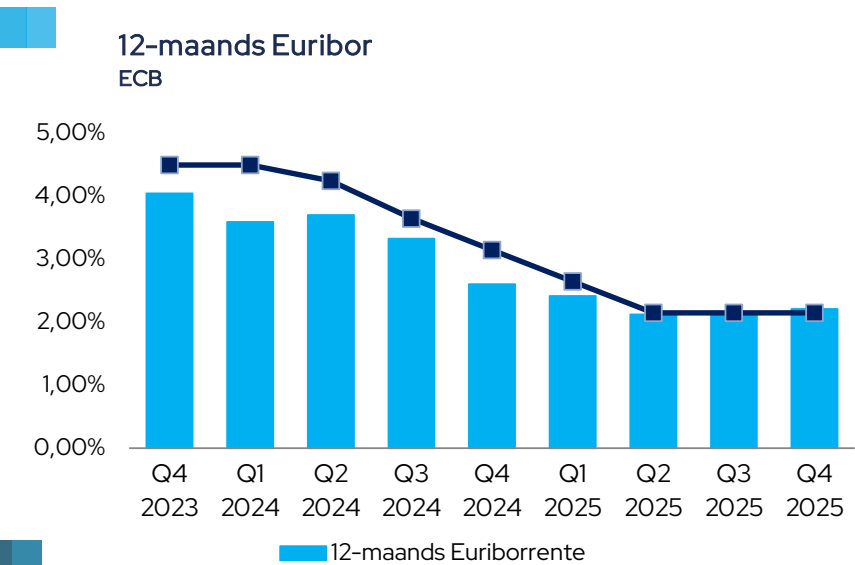
In oktober heeft de Europese Centrale Bank (ECB) voor de derde maal op rij besloten de beleidsrente ongewijzigd te houden. Hiermee komt de ECB

beleidsrente in het vierde kwartaal uit op 2,15%. De rente stabilisatie heeft vooralsnog het gewenste effect; afkoeling van de inflatie. Dit leidt tot terughoudendheid bij de ECB voor verdere renteverlagingen, ondanks dat de geopolitieke spanningen in het Midden-Oosten en tussen China en de VS zijn afgenomen (ABN AMRO, 2025c).

De terughoudendheid van de ECB wordt bevestigd door pre-

sident Lagarde. Zij geeft aan dat de onderliggende indicatoren voor inflatie de afgelopen maanden nauwelijks zijn veranderd en stabiliseren richting de 2%. Vooruitkijkend verwacht zij dat de inflatie in 2026 en 2027 zelfs licht onder de 2% zal uitkomen. Echter geeft zij aan dat “de meeste maatstaven voor inflatieverwachtingen op lange termijn op ongeveer 2% blijven en daarmee de stabilisatie van de inflatie rond onze doelstel-

ling ondersteunen”. Bovendien is de economie in de eurozone veerkrachtig door sterke consumptie, investeringen en een historisch lage werkloosheid. De ECB verwacht dat bedrijfsinvesteringen en aanzienlijke overheidsuitgaven voor infrastructuur en defensie de economie in het eurogebied verder versterken. Tevens zijn de banken in het eurogebied veerkrachtig dankzij sterke kapitaal- en liquiditeitsratio's gecombineerd met

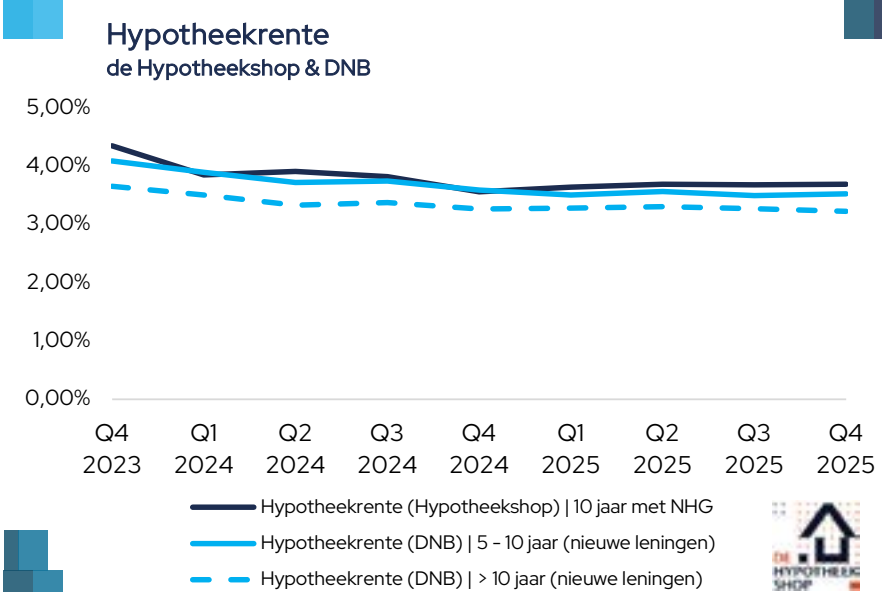


een solide activakwaliteit en winstgevendheid. Deze factoren geven de ECB de ruimte om de beleidsrente te stabiliseren (ECB, 2025).

Ook de ABN AMRO onderschrijft de verwachting dat de beleidsrente ongewijzigd blijft (ABN AMRO, 2025c). De bank wijst daarbij wel op de aanhoudend hoge geopolitieke risico's in 2026, mede als gevolg van de recente gebeurtenissen in Venezuela (ABN AMRO, 2025d).

Langjarige rente

Het rendement op de 10-jarige Europese Staatsobligaties is licht gedaald met 3 basispunten ten opzichte van het derde kwartaal en bedraagt 3,17%. Op jaarbasis sprake is echter sprake van een stijging van 30 basispunten ten opzichte van het vierde kwartaal van 2024 (ECB, 2025). Een van de voornaamste oorzaken van de stijging op jaarbasis is de stijgende financieringsbehoefte van Europese overheden door hogere defensie-uitgaven, die het aanbod aan staatsobligaties vergroot



en tevens de rendementseisen van beleggers verhoogt. Ook de Amerikaanse importheffingen zorgen voor meer Amerikaanse schulduitgifte en daarmee hogere rentes. Omdat Europese obligatiemarkten sterk met de Amerikaanse verbonden zijn, trekken de Europese rentes vervolgens mee omhoog (ABN AMRO, 2025d).

De premie op 10-jarige Europese staatsobligaties is in het vierde

kwartaal gestabiliseerd. Dit kwam vooral door afgenomen risico's: de spanningen in het Midden-Oosten namen af en de handelsbesprekingen tussen China en de VS boekten vooruitgang. (ABN AMRO, 2025c).

Hypotheekrente

In het vierde kwartaal van 2025 is de hypotheekrente gestegen met 1 basispunt tot 3,69% ten opzichte van het derde kwartaal van 2025. Dit is een stijging

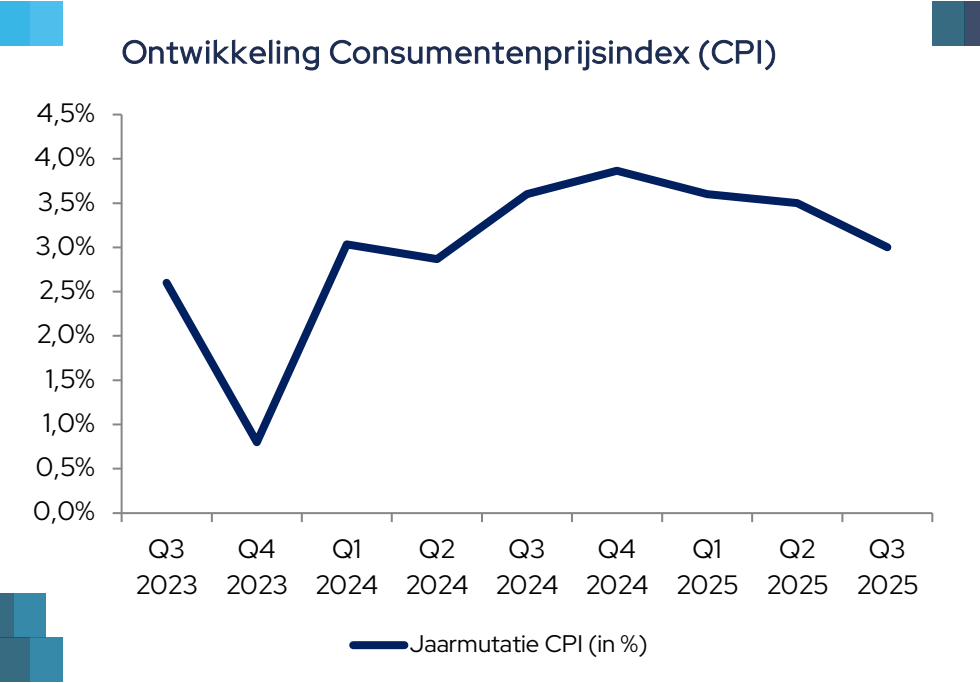
van 13 basispunten in vergelijking met hetzelfde kwartaal van 2024, toen de hypotheekrente 3,56% bedroeg (De Hypotheekshop, 2025). De minimale stijging van de hypotheekrente in het vierde kwartaal van 2025 is hoofdzakelijk te verklaren door de stabilisatie van de depositorrente die op 5 juni voor het laatst is verlaagd. De depositorrente ging naar 2% en bleef sindsdien stabiel. Omdat deze rente sterk doorwerkt in de financiële markten, heeft dit geleid tot stabielere hypotheekrentes (ABN AMRO, 2025e). In de grafiek is naast de hypotheekrenteontwikkeling van 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 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. In het vierde kwartaal van 2025 kwam de CPI uit op 2,93%. Daarmee blijft er sprake van inflatie, maar wel op een lager niveau dan eerder in het jaar.



De stijging van de consumentenprijzen houdt aan, al is het tempo waarin dit gebeurt lager dan voorheen. Vergeleken met hetzelfde kwartaal van 2024, toen de CPI 3,87% bedroeg, is dit een daling van 94 basispunten. Ook ten opzichte van het derde kwartaal van 2025, waarin de inflatie 3% bedroeg, is een afname zichtbaar van 7 basispunten.

Deze verschillen laten zien dat de prijsstijgingen minder sterk zijn dan voorheen. De dalende inflatie komt mede door verlagingen van prijzen voor motorbrandstoffen. De afname wordt enigszins afgezwakt door prijsstijgingen in de voedingsmiddelen-, dranken- en tabaksindustrie en dienstverlening (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 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

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

CBS (2025a). Vertrouwen consument verbetert in oktober.

CBS (2025b). Vertrouwen consument verbetert in november.

CBS (2025c). Vertrouwen consument blijft gelijk in december.

CBS (2025d). Bouwvergunningen woonruimten geregionaliseerd, 2024-2025.

NVM (2026a). Analyse woningmarkt, 4e kwartaal 2025.

NVM (2026b). Nieuwbouwoverzicht Nederland, Woningtransacties Q4 2025.

NVM (2026c). Marktoverzicht Nederland, Woningtransacties Q4 2025.

Pararius (2026) Huurmonitor, 4e kwartaal 2025. Betaalbare huurwoningen verdwijnen van de markt.

Woningbouwkosten

ABN AMRO (2026). Trump & Groenland: De implicaties en mogelijke EU reactie.

ABN AMRO (2025). Consolidatie in installatiebranche, maar ZZP'er om algemene bouw blijft ongrijpbaar.

BDB (2025). Bouwkostendata 2025.

Bouwkostenkompas (2025). Indexcijfers Woningbouw.

EIB (2025). Nieuwe stikstofregels. Gevolgen voor de woningbouw.

ING (2025). De winst in de Nederlandse bouwsector stijgt ondanks stagnerende productie.

NOS (2026). D66, CDA en VVD kiezen voor minderheidskabinet, uitzonderlijk in Nederland.

VCA (2026). Kwart bouwpersoneel overweegt ZZP'en voor het "grote geld".

Grondprijzen woningbouw

Bouwkostenkompas (2026). Indexcijfers woningbouw.

NVM (2026b). Nieuwbouwoverzicht Nederland, woningtransacties Q4 2025.

Kadaster (2026). Bouwkavels.

Kostenontwikkeling GWW

ABN AMRO (2026). Trump & Groenland: De implicaties en mogelijke EU reactie.

BDB (2025). Bouwkostendata 2025.

Bouwkostenkompas (2025). Index cijfers, GWW.

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

Bouwtotaal (2025). Arbeidstekorten bouw.

EIB (2025) Sterke groei orderportefeuille in de totale burgerlijke- en utiliteitsbouw – EIB (Persbericht december)

ING (2025). De winst in de Nederlandse bouwsector stijgt ondanks stagnerende productie.

Tendered (2026). Sectorrapportage: aanbesteding grond-, weg- en waterbouw (GWW).

Commercieel vastgoed

BNP Paribas (2025).

Bouwkostenindex (2025). Bouwkosten Utiliteitsbouw

Brainbay (2025) Kleine bedrijfsunits: kansrijke investering of risico op leegstand?

CBS (2025a). Detailhandel zet ruim 3 procent meer om in oktober.

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

CBS (2025c). Meer vergunningen, minder nieuwe woningen in 3e kwartaal.

Cushman & Wakefield (2025). Kantorenmarkt Nederland in 2025: schaarste aan kwaliteit remt beweging.

Cushman & Wakefield (2025). Market-Beat Netherlands Offices Q4 2025

Energiesnoeier (2025). Welke impact heeft netcongestie op energiekosten kantoren?

NVM (2026). Ontwikkelingen commercieel vastgoed 4e kwartaal 2025.

NVM (2025). Ontwikkelingen commercieel vastgoed 3e kwartaal 2025.

NVM (2025). Ontwikkelingen commercieel vastgoed 4e kwartaal 2024.

RCM (2026). 2025 in cijfers: drukte keert terug in de Nederlandse winkelstraten.

Vastgoeddata (2026). Gebiedsanalyse Nederland: Gemiddelde huurprijs in €/m²/jaar.

Vastgoedinsider (2025). Overaanbod dreigt: NVM waarschuwt voor ongebreidelde groei kleine bedrijfsunits – maar een goede locatie is nog altijd aantrekkelijk.

Warehouse Totaal (2025). Netcongestie nekt logistiek vastgoed: 'wachten op overheid en netbeheerders is geen optie.

Rente en inflatie

ABN AMRO (2025c). Visie op rente en euro – DE ECB comfortabel met huidig renteniveau

ABN AMRO (2025d) Opnieuw verassingen in 2026?



ABN AMRO (2025e) Hypotheekrente verwachting 2025 en 2026

CBS (2025). Inflatie daalt naar 2,8 procent in december

ECB (2025). Monetair beleidsverklaring 18 december 2025.

Euribor (2025). 12 maanden Euribor rente.

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

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

Q4 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.