

OUTLOOK GRONDEXPLOITATIES 2027

"Grondopbrengsten onder druk in een onzeker economisch klimaat"

Inleiding & Samenvatting

Inleiding

De Outlook Grondexploitaties biedt handvatten bij het inschatten van de kosten- en opbrengstenparameters van grondexploitaties. Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling heeft de meest recente jaarcijfers en prognoses van een aantal toonaangevende instanties voor u gebundeld en hier haar visie op losgelaten. Daarbij wordt naast de beschikbare marktinformatie gebruik gemaakt van de ruime database aan informatie uit onze eigen adviespraktijk.

Samenvatting

De woningmarkt toont tekenen van afkoeling, maar blijft krap. Door het groeiende aanbod van bestaande woningen, beperkte betaalbaarheid en hogere hypotheekrentes worden de prijsstijgingen geremd. Gelijktijdig blijft er een structureel tekort bestaan aan woningen. Hierbij is de ontwikkeling op het gebied van grondgebonden woningen gunstiger dan die van appartementen. Daar is namelijk een grotere mate van concurrentie, een gestegen aanbod en verdere uitponding van bestaande huurwoningen. De woningbouwproductie blijft achter bij de ambities. Hoge bouw- en financieringskosten, netcongestie, stikstofproblematiek en langdurige procedures belemmeren de realisatie van nieuwe woningen.

Ook de huurmarkt blijft krap. Ondanks de afvlakkende uitponding is de uitbreiding van het huuraanbod onvoldoende om de druk op de markt structureel te verminderen. Betaalbaarheidseisen en beperkte investeringsruimte bemoeilijken bovendien de nieuwbouw van huurwoningen.

De bouwkosten blijven in 2027 naar verwachting stijgen, vooral door personeelstekorten, cao-loonstijgingen en hogere materiaalprijzen. Geopolitieke spanningen en onzekerheid op de energie- en transportmarkten kunnen de kosten verder opdrijven.

De afvlakkende prijsstijgingen van nieuwbouwwoningen en de aanhoudend sterke stijging van de bouwkosten zetten de residuele grondwaarden onder druk. De vrije sector biedt in beginsel meer ruimte om hogere kosten via verkoopprijzen op te vangen dan de betaalbare en gereguleerde segmenten. Vooral appartementen staan onder druk door relatief hoge bouwkosten en achterblijvende verkoopprijzen. Ook de mogelijkheden om kostenstijgingen op te vangen door woningen verder te verkleinen of te optimaliseren nemen af. Bij verdere stijgingen van materiaal- en energieprijzen kan ook in andere woningsegmenten de ruimte om kostenstijgingen op deze manier op te vangen afnemen.

Binnen het commercieel vastgoed nemen de verschillen tussen locaties verder toe. De grondwaardeontwikkeling wordt daarbij in toenemende mate bepaald door lokale marktomstandigheden, zoals de beschikbaarheid van geschikte kavels, bereikbaarheid en netcapaciteit.

Binnen de bedrijfsruimtemarkt zijn duidelijke verschillen tussen locaties zichtbaar. Hoogwaardige panden, gelegen op bereikbare locaties, worden snel opgenomen, terwijl hierbuiten juist leegstand oploopt. Gelijktijdig zorgt een schaarste aan nieuwe bouwlocaties voor een verschuiving richting herontwikkeling, verduurzaming en intensivering. Hoewel hogere rente- en bouwkosten de grondwaarden onder druk zetten, kan lokale schaarste ook op midden- en basislocaties tot grondprijsstijgingen leiden. Bij logistiek vastgoed neemt de leegstand buiten de gevestigde hotspots toe, wat de grondwaarden onder druk zet. Lokale schaarste aan geschikte kavels kan ook bij logistiek vastgoed deze druk echter beperken of zelfs tot grondprijsstijgingen leiden.

Ook op de kantorenmarkt concentreert de vraag zich op duurzame en goed bereikbare panden in grote steden. Verouderde kantoren op minder bereikbare locaties worden daarentegen moeilijker verhuurbaar. Daarnaast zetten de stijgende financierings- en bouwkosten de residuele waarden verder onder druk.

Ook binnen het retailvastgoed blijven verschillen tussen lo-

caties groot. Hierbij is de vraag groot naar sterke winkelgebieden en stadscentra. De incourante locaties krijgen meer te maken met leegstand en huurdruk. Gelijktijdig voeren stijgende bouwkosten en rentes een neerwaartse druk uit op de residuele grondwaarden.

Ook de GWW-kosten blijven stijgen door de omvangrijke infrastructurele opgave, personeelstekorten en hogere loon- en materiaalprijzen. Voor plankosten en VTU-kosten zorgen cao-loonstijgingen en vergrijzing voor aanhoudende kostendruk.

De ECB heeft tot slot in 2026 tweemaal de basisherfinancieringsrente verhoogd als gevolg van onder meer stijgende energieprijzen en toenemende risico's. Gelijktijdig wordt verwacht dat kortlopende rentes gematigd zullen stijgen, terwijl langlopende rentes nog erg veel onzekerheid kennen. Deze trend zet zich eveneens door in de hypotheekrente, die daarmee ook op het huidige, hogere niveau blijft. De inflatieontwikkeling is eveneens onzeker: hoewel een afname mogelijk is, kunnen aanhoudend hoge energieprijzen een terugkeer naar de doelstelling van 2% vertragen.

Trends & Ontwikkelingen

Woningmarkt

1. Het groeiende aanbod van bestaande koopwoningen biedt kopers meer keuze en remt de prijsstijging.
2. De krapte op de huurmarkt houdt aan door het afnemende aanbod.
3. De woningbehoefte blijft groot, maar hoge bouw- en financieringskosten, netcongestie, stikstofproblematiek en langdurige procedures bemoeilijken de uitbreiding van het woningaanbod. Dit beperkt de mogelijkheden om de krapte op de woningmarkt te verminderen.

Bouwkosten Woningbouw

1. De personeelskosten blijven stijgen als gevolg van de aanhoudende krappe arbeidsmarkt in de bouwsector.
2. De materiaalprijzen stegen in 2026 fors. Door geopolitieke onzekerheid blijven deze in 2027 naar verwachting hoog.

Grondwaarde Woningbouw

1. De stijging van nieuwbouwprijzen vlakt af, terwijl de bouwkosten blijven toenemen. Hierdoor wordt de ruimte voor verdere grondwaardestijging in 2027 beperkt.
2. In de vrije sector is theoretisch meer ruimte voor grondwaardestijging dan in de betaalbare en gereguleerde segmenten. Hogere verkoopprijzen blijven echter afhankelijk van de betaalbaarheid en betalingsbereidheid van kopers, wat de grondwaardestijging kan beperken.
3. Voor appartementen is in 2027, door beperkte prijsstijgingen, toenemende concurrentie vanuit bestaande woningen en hoge bouwkosten, de ruimte voor verdere groei van de residuele grondwaarde beperkt.

Bedrijfsruimte & Logistiek

1. De vraag concentreert zich op toplocaties met moderne panden en voldoende stroomcapaciteit. Netcongestie en schaarste aan bouwlocaties beperken het nieuwe aanbod. Buiten de logistieke hotspots loopt de leegstand op. Daar staan de grondprijzen onder druk. Lokale schaarste kan echter ook op deze locaties tot grondprijsstijgingen leiden.

Kantorenmarkt

1. De vraag naar kantoorruimte concentreert zich op duurzame en goed bereikbare kantoren in de grote steden, waar de huren stabiel blijven of licht stijgen. Verouderde kantoren op minder courante locaties worden moeilijker verhuurbaar. Op deze locaties is de neerwaartse druk op de grondprijzen het grootst.

Retailmarkt

1. De vraag van winkeliers en beleggers concentreert zich steeds meer op sterke winkelgebieden in de grote steden en op boodschappencentra. Minder onderscheidende winkelgebieden krijgen vaker te maken met leegstand en druk op de huren. Op deze locaties is de neerwaartse druk op de grondprijzen het grootst.

Grondexploitatiekosten

1. De GWW-kosten blijven stijgen door de grote infrastructurele opgave, personeelstekorten en hogere loon-, materiaal- en transportkosten.
2. De plankosten en VTU-kosten blijven onder opwaartse druk staan door cao-loonstijgingen en aanhoudende arbeidsmarktkrapte.

Rente & Inflatie

1. De basisherfinancieringsrente van de ECB staat na twee verhogingen in 2026 op 2,65%. Banken verwachten een verdere stijging naar 2,90% tot 3,15% in 2027.
2. De kapitaalmarktrente blijft in 2027 naar verwachting op een hoger niveau dan begin 2026. Over de richting lopen de verwachtingen uiteen, van een lichte stijging tot een lichte daling.
3. De inflatie blijft in 2027 naar verwachting boven de doelstelling van 2%.

Inhoudsopgave

Inleiding & Samenvatting	2
Overzicht parameters	6
Woningmarkt	8
Bouwkosten woningbouw	12
Grondwaarde woningbouw	14
Bedrijfsruimtemarkt & Logistiek	17
Kantorenmarkt	19
Retailmarkt	20
Grondexploitatiekosten	21
Rente & Inflatie	23
Bronnen	26

Woningprijzen

		2027		2028–2029		2030 e.v.
		min	max	min	max	
	Top	-0,5%	2,5%	0,0%	3,0%	2%
	Midden	-1,0%	2,0%	0,0%	3,0%	2%
	Basis	-1,0%	2,0%	0,0%	3,0%	2%

Grondopbrengsten

			2027		2028–2029		2030 e.v.
			min	max	min	max	
Woningmarkt	Top	Vrije sector	-1,0%	2,0%	0,0%	3,0%	2%*
	Midden		-1,5%	1,5%	-1,0%	2,0%	2%
	Basis		-1,5%	1,5%	-1,0%	2,0%	2%
	Betaalbare koop	Betaalbaar	-1,0%	2,0%	0,0%	3,0%	2%
	Middenhuur		-1,0%	2,0%	0,0%	3,0%	2%
	Sociale huur		0,0%	2,0%	0,0%	2,0%	2%
			min	max	min	max	
Bedrijven & Logistiek	Logistiek top		0,0%	3,0%	1,0%	4,0%	2%
	Logistiek basis		-3,0%	3,0%	-3,0%	3,0%	2%
	Bedrijven top		-1,0%	2,0%	0,0%	3,0%	2%
	Bedrijven midden		-2,0%	3,0%	-1,0%	4,0%	2%
	Bedrijven basis		-3,0%	3,0%	-2,0%	4,0%	2%
			min	max	min	max	
Kantoren	Top		-1,0%	2,0%	0,0%	3,0%	2%
	Midden		-2,0%	1,0%	-1,0%	2,0%	2%
	Basis		-3,0%	0,0%	-2,0%	1,0%	2%
			min	max	min	max	
Winkels / Retail	Top		-1,0%	2,0%	0,0%	3,0%	2%
	Midden		-3,0%	0,0%	-2,0%	1,0%	2%
	Basis		-3,0%	0,0%	-2,0%	1,0%	2%

* *vanwege de langjarige streefinflatie worden alle parameters vanaf 2030 op 2% gezet. Bij gelijke mutatie van bouwkosten en woningprijzen stijgt de grondwaarde alsnog, omdat de woningwaarde in absolute zin harder stijgt dan de bouwkosten (zie ook p. 16)*

Kosten

	2027		2028-2029		2030 e.v.
	min	*max*	*min*	*max*	
GWW	3,5%	6,5%	2,5%	5,5%	2%
Plankosten	2,0%	5,0%	2,0%	5,0%	2%
Bouwkosten woningbouw	3,5%	6,5%	2,5%	5,5%	2%

Rente & Inflatie

		2027		2028-2029		2030 e.v.
		min	*max*	*min*	*max*	
Rente	Kortlopend	2,50%	4,00%	3,00%	4,50%	2%
	Langlopend	3,25%	4,25%	3,25%	4,25%	2%
	Hypotheekrente	4,00%	6,00%	4,00%	6,00%	
Inflatie	CPI	2,50%	4,50%	2,00%	4,00%	2%

Aanvangsrendementen

		2027		2028 e.v.	
		min	*max*	*min*	*max*
Woningen	Toplocatie	4,25%	6,25%	3,50%	5,50%
	Overige locatie	5,25%	7,25%	4,50%	6,50%
Kantoren	Toplocatie	4,25%	6,25%	4,00%	6,00%
	Overige locatie	6,25%	8,25%	6,00%	8,00%
Winkels / Retail	Toplocatie	3,75%	5,75%	3,50%	5,50%
	Overige locatie	5,75%	7,75%	5,50%	7,50%
Logistiek	Toplocatie	5,25%	7,25%	5,00%	7,00%
	Overige locatie	7,25%	9,25%	7,00%	9,00%

Woningmarkt

TRENDS & ONTWIKKELINGEN

1. **Het groeiende aanbod van bestaande koopwoningen biedt kopers meer keuze en remt de prijsstijging.**
2. **De krapte op de huurmarkt houdt aan door het afnemende aanbod.**
3. **De woningbehoefte blijft groot, maar hoge bouw- en financieringskosten, netcongestie, stikstofproblematiek en langdurige procedures bemoeilijken de uitbreiding van het woningaanbod. Dit beperkt de mogelijkheden om de krapte op de woningmarkt te verminderen.**

De woningmarkt blijft krap, maar vertoont tekenen van afkoeling. De hogere hypotheekrente, beperkte betaalbaarheid en het groeiende aanbod van bestaande koopwoningen temperen de prijsstijging, terwijl de huurmarkt onder druk blijft. Op de nieuwbouwmarkt zetten de stijgende hypotheekrente en een teruglopende vraag de verkoop onder druk. Tegelijkertijd belemmeren hoge bouw- en financieringskosten en beperkte uitvoeringscapaciteit de woningbouwproductie.

Stand koopwoningmarkt

In 2027 stijgen de woningprijzen naar verwachting verder, maar minder sterk dan in 2026. Het ruimere aanbod, de beperkte betaalbaarheid en economische onzekerheid temperen de prijsontwikkelingen. Daarbij beperkt de hogere hypotheekrente de leencapaciteit van kopers (ING, 2026). Tegelijkertijd ondersteunt het structurele woningtekort de prijzen, waardoor een brede prijsdaling niet wordt verwacht (ABN AMRO, 2026a; Rabobank, 2026). Uitponding zorgt voor meer keuze, al blijft het aanbod beperkt (Expertisecentrum Woningwaarde, 2026). De afkoeling blijkt uit langere verkooptijden en een toename van het aantal vraagprijsverlagingen in 2026 ten opzichte van dezelfde periode in 2025. Daarbij zijn duidelijke verschillen zichtbaar: instapklare woningen blijven gewild, terwijl woningen die renovatie of verduurzaming vereisen langer te koop staan (NVM, 2026). De markt beweegt daarmee naar een evenwichtigere verhouding tussen vraag en aanbod, zonder dat de structurele krapte verdwijnt.

Stand huurwoningmarkt

Wat betreft de huurwoningmarkt neemt het aanbod juist af. Door de Wet betaalbare huur en de hogere belastingdruk in box 3 kiezen meer verhuurders voor verkoop (BNR, 2026a), waardoor de druk op de huurmarkt toeneemt (DNB, 2026a). Terwijl de uitponding lijkt af te vlakken, blijft de vrije sector krap (Rabobank, 2026). De huurprijzen stegen op jaarbasis met 4,4%, terwijl voor een vrijesectorwoning inmiddels een bruto maandinkomen van € 5.742 nodig is. Tegelijkertijd neemt het aantal reacties per woning af (Pararius, 2026). Dit wijst niet noodzakelijkerwijs op minder krapte, maar kan ook samenhangen met de beperkte betaalbaarheid.

Aanvangsrendementen

De aanvangsrendementen op de woningbeleggingsmarkt bleven in 2026 grotendeels stabiel. Ook voor 2027 wordt stabiliteit verwacht, waarbij de sterke huurgroei de vastgoedwaarden ondersteunt, terwijl het hogere renteniveau en de fiscale en regulatoire onzekerheid opwaartse druk op de rendementen uitoefenen (a.s.r. real assets, 2026; Cushman & Wakefield, 2026). Tegelijkertijd trekt het beleggingsvolume aan, met name door investeringen in duurzame en betaalbare nieuwbouwwoningen. Institutionele beleggers financieren deze investeringen deels door bestaande huurwoningen te verkopen. Het beperkte aanbod van geschikte nieuwbouwprojecten remt verdere investeringen echter af. Hoewel het beleggingsvolume groeit, wordt dit herstel vooral gedragen door Nederlandse

beleggers. Buitenlandse beleggers blijven terughoudend op de Nederlandse woningmarkt vanwege fiscale en regulatoire onzekerheid (PwC, 2026; CBRE, 2026).

Stand nieuwbouwwoningen

De behoefte aan nieuwbouwwoningen blijft groot, maar de verkoop staat onder druk. Mede door de nadruk op betaalbaarheid en binnenstedelijk bouwen verschuift het aanbod naar kleinere appartementen, die niet altijd aansluiten op de woonvraag (Expertisecentrum Woningwaarde, 2026). Het toenemende aanbod van appartementen, terwijl de afzet afneemt, kan op deze mismatch wijzen (BNR, 2026b). Bovendien kan de uitponding van voormalige huurappartementen de concurrentie voor betaalbare nieuwbouwappartementen vergroten.

Ook de prijsontwikkeling zet de verkoop onder druk. Kleinere woonoppervlakten kunnen de totale VON-prijsstijging beperken, maar leiden in combinatie met stijgende bouwkosten tot hogere vierkantemeterprijzen (NVM, 2026). Het verder verkleinen van woningen kent echter grenzen, omdat dit ten koste kan gaan van de woonkwaliteit en verkoopbaarheid. Nieuwbouw is inmiddels circa 8% duurder dan vergelijkbare bestaande woningen (PropertyNL, 2026a). In combinatie met de hogere hypotheekrente en afvlakkende prijsstijgingen van bestaande woningen kan dit de concurrentiepositie van nieuwbouw verder verzwakken (ING, 2026).

De druk op de nieuwbouwverkoop kan gevolgen hebben voor de woningbouwproductie, doordat een beperkte afzetbaarheid de start van projecten kan vertragen (NVM, 2026). Daarnaast belemmeren netcongestie, stikstofproblematiek, langdurige procedures en hoge financierings- en bouwkosten de realisatie (ABN AMRO, 2026a; Rabobank, 2026). Daarmee blijft de doelstelling van 100.000 woningen voor 2026 buiten bereik.

Voor 2027 wordt verdere productiegroei richting 100.000 woningen verwacht (ABN AMRO, 2026a), maar de achterblijvende vergunningverlening maakt een structureel hoger bouwtempo onzeker (Expertisecentrum Woningwaarde, 2026). Ondanks de verwachte productiegroei voorziet Metafoor voorlopig geen structurele verlichting van de krapte op de woningmarkt.

Naast de krapte op de vrije huurmarkt staat ook de nieuwbouw van betaalbare huurwoningen onder druk. Betaalbaarheidseisen, hogere rentes en beperkte investeringsruimte bemoeilijken de financiële haalbaarheid, waardoor onzeker blijft of nieuwbouw de uitponding voldoende kan compenseren (DNB, 2026c). Door de beperkte uitbreiding van het huuraanbod en het ongunstige investeringsklimaat blijft de huurmarkt naar verwachting ook in 2027 krap (DNB, 2026b).

Overheidsmaatregelen

Overheidsmaatregelen spelen een belangrijke rol in de ontwikkelingen op de woningmarkt. De Wet betaalbare huur zet rendementen onder druk en vergroot de verkoopbereidheid van verhuurders (ABN AMRO, 2026b). De verlaging van de overdrachtsbelasting voor investeerders van 8% naar 7% in 2027 biedt enige verlichting (Cushman & Wakefield, 2026). Ook gaat de voorgenomen verhoging van het forfaitaire rendement naar 7,87% niet door. Toch blijft de fiscale druk in box 3 hoog en brengt de overgang naar belasting op werkelijk rendement onzekerheid mee voor particuliere vastgoedbezitters (Vastgoedmarkt, 2026).

De toenemende complexiteit van gebiedsontwikkelingen,

WONINGPRIJZEN

	2027		2028–2029		2030 e.v.
	min	*max*	*min*	*max*	
Top	**-0,5%**	**2,5%**	**0,0%**	**3,0%**	**2%**
Midden	**-1,0%**	**2,0%**	**0,0%**	**3,0%**	**2%**
Basis	**-1,0%**	**2,0%**	**0,0%**	**3,0%**	**2%**

procedures en uiteenlopende belangen belemmert de voortgang van woningbouwprojecten (PropertyNL, 2026b). Met het Actieplan Versnelling Woningbouw zet het kabinet in op kortere procedures, meer investeringsruimte en tien extra grootschalige woningbouwlocaties (Aedes, 2026). In september zijn de eerste vijf locaties aangewezen, met ruimte voor circa 30.000 woningen (Rijksoverheid, 2026b). Op 9 november 2026 zijn er aanvullend vijf nationaal grootschalige woningbouwlocaties aangewezen, waar de bouw van circa 25.000 woningen wordt versneld (Rijksoverheid, 2026d). Dit biedt perspectief voor de langere termijn, maar een directe toename van de woningproductie is niet vanzelfsprekend. Verdere versnelling vraagt onder meer om voldoende gemeentelijke uitvoeringskracht, financiële middelen en voortgang bij het oplossen van knelpunten rond netcongestie en stikstofproblematiek (VNG, 2026).

Het Rijk stimuleert betaalbare woningbouw met financiële regelingen en meer regie. Via de Realisatiestimulans ontvangen gemeenten sinds 2026 € 7.000 per betaalbare woning waarvan de bouw het voorgaande jaar is gestart (Rijksoverheid, 2026c). De Woningbouwimpuls, Woningbouw op Korte Termijn en het Gebiedsbudget ondersteunen daarnaast de financiële haalbaarheid en gebiedsontwikkeling (RVO, 2026; Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, 2026). Met de Wet versterking regie volkshuisvesting stuurt het Rijk bovendien op twee derde betaalbare nieuwbouw, waarvan 30% sociale huur (Rijksoverheid, 2026a). Ondanks deze maatregelen blijft de financiële haalbaarheid onder druk staan, vooral door hoge bouwkosten en rente bij projecten met veel betaalbare woningen (Platform31, 2026).
Per 1 januari 2027 worden de NHG- en betaalbaarheidsgrens verhoogd naar respectievelijk € 500.000 en € 435.000. De NHG-grens voor woningen met aanvullende energiebesparende voorzieningen stijgt naar € 530.000 (NHG, 2026; Volkshuisvesting Nederland, 2026).

Prognose woningmarkt

Metafoor verwacht op korte en middellange termijn een gematigde woningprijsontwikkeling, waarbij afhankelijk van de regio ook sprake kan zijn van stabilisatie of een lichte prijsdaling. Het toenemende aanbod van appartementen sluit niet altijd aan op de aanhoudende vraag naar grondgebonden woningen, waardoor de prijzen van laatstgenoemde sterker kunnen stijgen.

De toenemende betaalbaarheidsproblemen en concurrentiedruk op nieuwbouw blijven naar verwachting ook in 2027 een belangrijke rol spelen. Het ruimere aanbod van bestaande woningen en de beperkte leencapaciteit kunnen de afzetbaarheid van relatief dure nieuwbouwwoningen verder onder druk zetten. Op de huurmarkt blijft de krapte naar verwachting aanhouden, doordat het aanbod beperkt blijft en onzeker is of nieuwbouw de uitponding voldoende kan compenseren. Ondanks stimuleringsmaatregelen blijven hoge bouw- en financieringskosten de financiële haalbaarheid van nieuwbouwprojecten beperken. Hoofdstuk 3 gaat nader in op de gevolgen hiervan voor de grondprijzen.

Parameters

Metafoor signaleert drie trends voor 2027:

- De woningprijzen stabiliseren naar verwachting in 2027 of stijgen beperkt, waarbij in minder courante segmenten en gebieden lichte prijsdalingen mogelijk zijn. Het ruimere aanbod, de beperkte betaalbaarheid en economische onzekerheid temperen de prijsontwikkeling.
- Grondgebonden woningen ontwikkelen zich naar verwachting gunstiger in prijs dan appartementen, door verschillen tussen vraag en aanbod.

De woningmarkt blijft in 2027 krap, vooral voor grondgebonden woningen. Hoge kosten en beperkte betaalbaarheid blijven de nieuwbouw belemmeren.

Metafoor maakt voor de woningprijsparameters onderscheid tussen drie woningmarktgebieden: 'top', 'midden' en 'basis'. Topgebieden bevinden zich voornamelijk in de Randstad en aantrekkelijke centrumlocaties, terwijl het grootste deel van Nederland onder middengebieden valt. Basisgebieden liggen vooral in perifere delen van Nederland.

Voor 2027 hanteert Metafoor een bandbreedte van -0,5% tot 2,5% voor topgebieden en -1% tot 2% voor midden- en basisgebieden. De ondergrens houdt rekening met het toenemende aanbod van appartementen en de beperkte betaalbaarheid, waardoor vooral in minder courante segmenten en gebieden prijsstabilisatie of lichte prijsdalingen mogelijk zijn.

De beperkte betaalbaarheid in duurdere regio's kan leiden tot een verschuiving van de vraag naar midden- en basisgebieden, waar woningen doorgaans meer woonruimte bieden voor een vergelijkbare prijs. Dit waterbedeffect biedt kansen voor de prijsontwikkeling, al blijft deze afhankelijk van de lokale vraag en courantheid van woningen.

Voor 2028 en 2029 wordt voor alle drie de woningmarktgebieden een bandbreedte van 0% tot 3% aangehouden. De parameters gelden voor zowel bestaande woningen als nieuwbouw.

Bouwkosten woningbouw

TRENDS & ONTWIKKELINGEN

1. **De personeelskosten blijven stijgen als gevolg van de aanhoudende krappe arbeidsmarkt in de bouwsector.**
2. **De materiaalprijzen stegen in 2026 fors. Door geopolitieke onzekerheid blijven deze in 2027 naar verwachting hoog.**

De bouwkosten voor woningbouw stijgen naar verwachting verder in 2027. Naast cao-loonstijgingen en aanhoudende personeelstekorten zorgen ook de sterk gestegen materiaalprijzen, als gevolg van hogere energieprijzen en geopolitieke onzekerheid, voor opwaartse druk op de bouwkosten.

Ontwikkeling van woningbouwkosten

Nederland kent in 2027 en verder een grote bouwopgave. Om de woningbouwdoelen van het huidige kabinet te halen wordt de woningbouw gestimuleerd. Er zijn in de Miljoenennota 2027 budgetten voor nieuwe tranches van de woningbouwsubsidies (WBI, realisatiestimulans, NOVEX) vanaf 2029 aangekondigd (MVRO, 2026; ING 2026b). Ook wordt de investeringsruimte van woningcorporaties vergroot door afschaffing van de ATAD-regeling[1], waardoor corporaties meer middelen hebben voor nieuwbouw en verduurzaming (ING, 2026b). De vraag naar aannemers en bouwmaterialen is daardoor groot. Tegelijkertijd blijft de sector gevoelig voor de "STOP-factoren": Stikstofbeperkingen, Tekort aan personeel, Onvoldoende netcapaciteit en Prijsdruk door hoge bouwkosten (ING, 2026a). De productie blijft door deze factoren en door bezwaarprocedures achter bij het aantal verleende vergunningen (ABN Amro, 2026). Maatregelen om deze factoren te mitigeren zoals gunstigere arbeidsvoorwaarden en doorberekening van de hoge bouwkosten drijven mogelijk de woningbouwkosten verder op.

Ontwikkeling loonkosten

De ontwikkeling van de loonkosten in de bouwsector volgt de cao-afspraken van de bouwbranches. Per 1 maart 2027 stijgen de lonen volgens de cao Metaal & Techniek met circa 3% (FNV, 2025a & 2025b). Per 1 januari 2027 stijgen de lonen volgens de cao Bouw & Infra met 1,5%. Deze cao loopt tot en met 31 maart 2027. Bij de nieuwe cao-onderhandelingen in 2027 kan de inflatie een belangrijke rol spelen, doordat vakbonden mogelijk inzetten op loonstijgingen die het koopkrachtverlies van werknemers compenseren (BBN, 2026).

Al langere tijd kampt de sector met personeelstekorten. Ondanks een sterke toename van werknemers groeide de werkgelegenheid in 2026 verder. In de periode 2027 – 2030 zijn ongeveer 73.000 instromers nodig in de sector om enerzijds de uitstroom en anderzijds de groei van de bouwopgave op te vangen. Aan de aanbodkant wordt de instroom beperkt doordat er minder beroep op buitenlandse arbeidskrachten kan worden gedaan. Ook moet Nederland concurreren met andere landen. Aan de vraagkant kent de bouw forse concurrentie door de uitbreiding van defensie: beide sectoren werven veelal uit dezelfde arbeidsmarktgroep (EIB, 2026).

Ontwikkeling materiaalprijzen

De materiaalkosten stegen in de loop van 2026 scherp. De belangrijkste oorzaak hiervan is de verstoring van de oliemarkt als gevolg van geopolitieke spanningen en aanhoudende onzekerheid in het Midden-Oos-

1 De Anti-Tax Avoidance Directive, welke de ruimte voor renteaftrek voor corporaties verkleinde.

ten. De hogere energieprijzen vertaalden zich financieel in de gestegen prijzen voor energie-intensieve materialen. Een prognose in april 2026 schatte een gemiddelde materiaalprijsstijging van 9,6% tot april 2027 (Archidat, 2026). Ook de onzekerheid over de lage waterstanden in 2026 en de daarmee samenhangende hogere transportkosten verhogen de bouwkosten op termijn (ING, 2026a).

Parameters

De grote woningbouwopgave houdt de vraag naar bouwcapaciteit hoog en wordt ondersteund door aanvullende subsidiemiddelen en een grotere investeringsruimte voor woningcorporaties. Tegelijkertijd blijven stikstofbeperkingen, personeelstekorten, onvoldoende netcapaciteit en hoge bouwkosten de bouwproductie belemmeren. Vooral de loonkosten blijven oplopen door cao-afspraken en de aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt. Daarnaast zijn de materiaalprijzen in de loop van 2026 sterk gestegen als gevolg van hogere energieprijzen en geopolitieke onzekerheid. Bij aanhoudende geopolitieke spanningen blijven de materiaalprijzen naar verwachting hoog en kunnen deze vooral in de eerste helft van 2027 verder stijgen. Dit hangt vooral samen met de aanhoudende onzekerheid op de olie- en energiemarkten, de doorwerking daarvan in energie-intensieve bouwmaterialen en mogelijke verstoringen in transport- en handelsketens. Per saldo leiden deze ontwikkelingen tot een verdere stijging van de woningbouwkosten in 2027.

BDB (2026) voorziet voor nieuwbouwwoningen een bouwkostenstijging van circa 4% in 2027. Bouwkostenindex (2026) voorziet een soortgelijke stijging van 3,6%. bbn adviseurs (2026) verwacht voor de gehele bouwsector een bouwkostenstijging van 4,5% tot 6,0% tussen het derde kwartaal van 2026 en het derde kwartaal van 2027. Metafoor verwacht voor 2027 een bouwkostenstijging van 3,5% tot 6,5%. De daadwerkelijke kostenontwikkeling kan per project echter wel verschillen, afhankelijk van onder meer de aard, omvang en het materiaalgebruik. Voor de middellange termijn wordt een gematigdere stijging verwacht. Op de lange termijn wordt aangesloten bij de langjarige streefinflatie van de ECB (2%).

WONINGBOUWKOSTEN

	2027		2028-2029		2030 e.v.
	min	*max*	*min*	*max*	
Bouwkosten	**3,5%**	**6,5%**	**2,5%**	**5,5%**	**2%**

Grondwaarde woningbouw

TRENDS & ONTWIKKELINGEN

1. **De stijging van nieuwbouwprijzen vlakt af, terwijl de bouwkosten blijven toenemen. Hierdoor wordt de ruimte voor verdere grondwaardestijging in 2027 beperkt.**

2. **In de vrije sector is theoretisch meer ruimte voor grondwaardestijging dan in de betaalbare en gereguleerde segmenten. Hogere verkoopprijzen blijven echter afhankelijk van de betaalbaarheid en betalingsbereidheidvankopers, watdegrondwaardestijgingkan beperken.**

3. **Voorappartementenisin2027, doorbeperkteprijsstijgingen, toenemende concurrentie vanuitbestaandewoningenen hoge bouwkosten, de ruimte voor verdere groei van de residuelegrondwaardebeperkt.**

Voor 2027 verwacht Metafoor een gematigde stijging van de nieuwbouwprijzen, terwijl de bouwkosten naar verwachting sterker toenemen. Door het hefboomeffect blijft een beperkte stijging van de residuele grondwaarden mogelijk, maar de ontwikkeling verschilt per woningsegment. Vooral in de vrije sector is nog ruimte voor grondwaardestijging, terwijl betaalbare woningen, appartementen en gereguleerde huurwoningen meer onder druk staan.

Grondprijsontwikkeling

De grondwaardeontwikkeling verschilt per woningsegment door verschillen in opbrengstmogelijkheden en de mate waarin stijgende bouwkosten kunnen worden opgevangen. Daarom wordt onderscheid gemaakt tussen vrijesectorwoningen, betaalbare koopwoningen, middenhuur en sociale huurwoningen.

Grondprijsontwikkeling vrije sectorwoningen

Voor vrijesectorwoningen verwacht Metafoor in 2027 een gematigde VON-prijsontwikkeling. Tegelijkertijd stijgen de bouwkosten naar verwachting procentueel sterker dan de verkoopprijzen. Door het hefboomeffect in de residuele rekenmethode kunnen de verkoopopbrengsten in absolute zin alsnog sterker toenemen dan de bouwkosten. Hierdoor blijft een beperkte stijging van de grondwaarden mogelijk. Per saldo verwacht Metafoor een afvlakkende grondwaardeontwikkeling in 2027 ten opzichte van 2026. De mate waarin grondwaarden nog kunnen stijgen, hangt daarbij mede af van de mogelijkheden om stijgende bouwkosten op te vangen door optimalisatie van het product.

Grondprijsontwikkeling betaalbare koopwoningen

Voor betaalbare koopwoningen beperken de geldende prijsgrenzen en stijgende bouwkosten de grondwaardeontwikkeling. De betaalbaarheidsgrens stijgt in 2027 met 3,6% naar € 435.000 (Volkshuisvesting Nederland, 2026), maar dit biedt niet automatisch ruimte voor een evenredige stijging van de VON-prijzen. De markt moet die hogere prijs ook kunnen en willen dragen. Daarbij beperkt de betaalbaarheidsgrens de mogelijkheden om hogere bouwkosten door te berekenen, waardoor de residuele grondwaarden onder druk kunnen komen te staan. Om projecten financieel haalbaar te houden, worden woningen daarom steeds compacter ontwikkeld (BNR, 2026). De mogelijkheden hiervoor verschillen echter per regio en woningtype. Vooral buiten de Randstad, waar woningen doorgaans ruimer zijn, kan verkleining mogelijk nog bijdragen aan de financiële haalbaarheid.

Binnen het betaalbare segment biedt de hogere betaalbaarheidsgrens vooral bij woningen aan de bovenkant ruimte voor stijgende verkoopopbrengsten, waarbij het hefboomeffect relatief sterk kan doorwerken in de grondwaarde. Voor woningen ver onder deze grens wordt een beperktere absolute groei

verwacht. Per saldo voorziet Metafoor voor 2027 een beperkte residuele grondwaardenontwikkeling, afhankelijk van de lokale prijsontwikkeling en bouwkosten.

Grondprijsontwikkeling middenhuursegment

Net als bij betaalbare koopwoningen staat de grondwaardeontwikkeling in het middenhuursegment onder druk. Door de Wet betaalbare huur is de ruimte om stijgende kosten via hogere huren door te berekenen beperkt. Daarnaast kunnen hogere financieringsrentes leiden tot stijgende bruto aanvangsrendementen (BAR) en lagere beleggingswaarden. In combinatie met de aanhoudende bouwkostenstijging zet dit de residuele grondwaarden verder onder druk. Ook is het verkleinen van woningen in veel gevallen geen optie meer. Metafoor verwacht daarom voor 2027 een beperkte grondwaardeontwikkeling, waarbij zowel lichte stijgingen als dalingen mogelijk zijn. De financiële haalbaarheid van middenhuurprojecten blijft daarmee een belangrijk aandachtspunt.

Grondprijsontwikkeling sociale huurwoningen

Voor sociale huurwoningen verwacht Metafoor in 2027 een overwegend stabiele tot licht stijgende grondwaardeontwikkeling. Gemeenten hanteren voor sociale huurwoningen veelal vaste grondprijzen, die al dan niet periodiek worden geïndexeerd. Tegelijkertijd beperken gereguleerde huurinkomsten en stijgende bouw- en financieringskosten de investeringsruimte van corporaties. Metafoor verwacht daarom een beperkte grondprijsontwikkeling, waarbij de ruimte voor indexatie afhankelijk blijft van de financiële haalbaarheid per project.

Grondprijsontwikkeling woningtypen

Het woningtype speelt een belangrijke rol in de grondwaardeontwikkeling. Vooral bij appartementen staan de opbrengsten onder druk door beperkte prijsstijgingen en toenemende concurrentie vanuit bestaande woningen. Tegelijkertijd zijn de bouwkosten relatief hoog en kent het verder verkleinen van woningen grenzen vanwege de woonkwaliteit en verkoopbaarheid. Metafoor verwacht daarom vooral voor minder courante appartementen een stabilisatie tot daling van de residuele grondwaarden in 2027. Daartegenover staat dat voor grondgebonden woningen, met name tussen- en hoekwoningen, een gunstigere grondwaardeontwikkeling wordt verwacht vanwege de aanhoudende vraag naar deze woningtypen. Deze verschillen tussen woningtypen worden binnen de bestaande parameterbandbreedtes meegenomen.

Parameters

Voor 2027 verwacht Metafoor een gematigde woningprijsstijging, terwijl hogere bouwkosten de residuele grondwaarden onder druk zetten. Door het hefboomeffect blijft bij bepaalde woningtypen en regio's een lichte grondwaardestijging mogelijk. Bij andere producten, zoals kleine appartementen, kunnen de grondwaarden juist stabiliseren of dalen.

GRONDOPBRENGSTEN WONINGMARKT

	2027		2028-2029		2030 e.v.
	min	*max*	*min*	*max*	
Top*	**-1,0%**	**2,0%**	**0,0%**	**3,0%**	**2%**
Midden*	**-1,5%**	**1,5%**	**-1,0%**	**2,0%**	**2%**
Basis*	**-1,5%**	**1,5%**	**-1,0%**	**2,0%**	**2%**
Betaalbare koop	**-1,0%**	**2,0%**	**0,0%**	**3,0%**	**2%**
Middenhuur	**-1,0%**	**2,0%**	**0,0%**	**3,0%**	**2%**
Sociale huur	**0,0%**	**2,0%**	**0,0%**	**2,0%**	**2%**

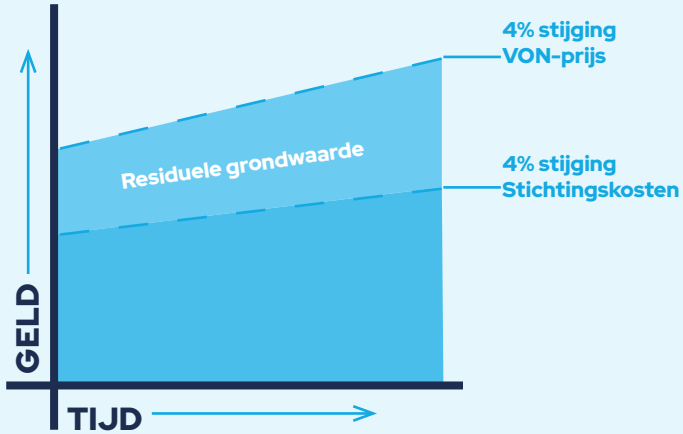
*=Vrije sector

Deze verwachting is mede afhankelijk van de mate waarin marktpartijen de stijgende bouwkosten kunnen opvangen door efficiënter te bouwen of het product aan te passen. Naarmate de mogelijkheden hiervoor afnemen, kan de spanning tussen bouwkosten en verkoopopbrengsten in 2027 en de jaren daarna toenemen, met een toenemende druk op de grondwaarden als gevolg.

In de vrije sector is in beginsel meer ruimte om stijgende bouwkosten door te berekenen dan in de betaalbare en gereguleerde segmenten. Metafoor onderscheidt 3 typen woningmarktgebieden: 'top', 'midden' en 'basis'. Voor 2027 wordt voor topgebieden een ontwikkeling van -1% tot 2% verwacht. Voor midden- en basisgebieden wordt een ontwikkeling van -1,5% tot 1,5% verwacht.

Voor betaalbare koopwoningen (tot € 435.000) en middenhuur verwacht Metafoor een beperkte grondwaardeontwikkeling, met een bandbreedte van -1% tot 2%. De hogere betaalbaarheidsgrens biedt enige ruimte voor stijgende verkoopopbrengsten, maar oplopende bouwkosten beperken deze ontwikkeling. Voor woningen ver onder de betaalbaarheidsgrens wordt een beperktere absolute groei verwacht. Metafoor adviseert daarom bij deze woningen de onderkant van de parameterbandbreedte te hanteren.

Hefboomeffect grondprijs



Bij gelijke mutatie van bouwkosten en woningprijzen stijgt de grondwaarde alsnog, omdat de woningwaarde in absolute zin harder stijgt dan de bouwkosten.

Afbeelding 1

De grondprijzen voor sociale huurwoningen ontwikkelen zich naar verwachting stabiel. Veel gemeenten hanteren een stabiel grondprijsbeleid. Grondprijzen worden geleidelijk verhoogd en bewegen dus niet direct met iedere marktschok mee. Zo zijn er de afgelopen jaren beperkte grondprijsverhogingen doorgevoerd in vergelijking met de ontwikkeling van de residuele grondwaarde.

Bedrijfsruimtemarkt & Logistiek

TRENDS & ONTWIKKELINGEN

1. De vraag concentreert zich op toplocaties met moderne panden en voldoende stroomcapaciteit. Netcongestie en schaarste aan bouwlocaties beperken het nieuwe aanbod. Buiten de logistieke hotspots loopt de leegstand op. Daar staan de grondprijzen onder druk. Lokale schaarste kan echter ook op deze locaties tot grondprijsstijgingen leiden.

Metafoor verwacht dat de vraag naar bedrijfsruimte en logistiek vastgoed in 2027 groot blijft, vooral op toplocaties met moderne panden en voldoende stroomcapaciteit. Buiten de logistieke hotspots loopt de leegstand op. Door de hogere rente, stijgende bouwkosten en hogere rendementseisen blijven de grondprijzen onder druk staan. Op toplocaties is nog ruimte voor een beperkte stijging. Op minder courante locaties zijn de neerwaartse risico's doorgaans groter, maar lokale schaarste aan geschikte bedrijfskavels kan ook hier tot grondprijsstijgingen leiden.

Bedrijfsruimtemarkt

De bedrijfsruimtemarkt is een veerkrachtig segment binnen het commercieel vastgoed. Het derde kwartaal van 2026 was het sterkste kwartaal van het jaar, met een flinke stijging van de opname (NVM, 2026). Ook bij kleinschalige bedrijfsruimte lag de opname op het hoogste niveau voor een derde kwartaal in jaren, terwijl de leegstand laag blijft (JLL, 2026b). Goed gelegen, hoogwaardige panden worden relatief snel opgenomen, waardoor de markt steeds meer uiteenvalt in een top- en een secundair segment (Cushman & Wakefield, 2026a).

Netcongestie blijft een belangrijk knelpunt voor nieuwbouw, uitbreiding en verhuizing van bedrijven (NVM, 2026). Door schaarste aan bouwlocaties verschuift de aandacht naar herontwikkeling, verduurzaming en intensiever gebruik van bestaande locaties (Rabobank, 2026). Tegelijkertijd zetten internationale spanningen en hogere energie- en inkoopkosten sommige bedrijven onder druk (NVM, 2026). Dit kan opwaartse druk op de aanvangsrendementen veroorzaken (JLL, 2026b).

Logistiek vastgoed

De vraag naar hoogwaardige logistieke ruimte op gevestigde hotspots blijft groot, mede door veranderende productieketens en e-commerce (Rabobank, 2026). Tegelijkertijd neemt de leegstand toe doordat nieuw aanbod sneller op de markt komt dan het wordt opgenomen(JLL, 2026a). Een deel van dit aanbod is speculatief ontwikkeld en sluit niet altijd aan bij de vraag van gebruikers. De groei van de leegstand lijkt echter af te vlakken, mede doordat de speculatieve bouwpijplijn in 2027 naar verwachting terugvalt (CBRE, 2026).

Op locaties met weinig aanbod blijven de huren stabiel tot licht stijgend, terwijl op secundaire locaties incentives voor huurders, zoals huurvrije perioden, wel gebruikelijker (Cushman & Wakefield, 2026a). De markt is daarbij sterk verdeeld. Moderne logistieke panden op strategische locaties met voldoende stroomcapaciteit profiteren van de schaarste aan geschikte alternatieven. Panden zonder toereikende netaansluiting zijn daarentegen minder aantrekkelijk voor gebruikers. Ook de mogelijkheden voor automatisering en digitalisering worden steeds bepalender voor de waardeontwikkeling (ABN AMRO, 2026; Savills, 2026b). Op toplocaties blijven de huren stabiel tot licht stijgend, al worden incentives voor huurders gebruikelijker (Cushman & Wakefield,

2026a). Door de hogere rente blijft de ruimte voor dalende aanvangsrendementen beperkt (Cushman & Wakefield, 2026a).

Parameters

Door de hogere rente, bouwkosten en opwaartse druk op de aanvangsrendementen verwacht Metafoor in 2027 druk op de residuele grondwaarden voor bedrijfsruimten. De aanhoudende vraag en schaarste aan geschikte kavels bieden hier echter tegenwicht. Deze schaarste speelt niet uitsluitend op toplocaties, maar kan ook lokaal op midden- en basislocaties leiden tot grondprijsstijgingen. De druk op de grondprijzen kan verder toe- of afnemen, afhankelijk van het verloop van de geopolitieke spanningen en de ontwikkeling van de bouwkosten en de rente. Metafoor houdt daarom voor bedrijfsruimten op basis en midden locaties rekening met een ruime bandbreedte, waarin zowel dalingen als stijgingen mogelijk zijn.

Voor logistiek vastgoed geldt een vergelijkbaar beeld. Op toplocaties blijven de grondprijzen relatief stabiel, terwijl het ruimere aanbod en de oplopende leegstand buiten deze locaties meer neerwaartse druk veroorzaken. In combinatie met de hogere rente, de stijgende bouwkosten en de oplopende aanvangsrendementen verwacht Metafoor ook voor logistiek vastgoed in 2027 druk op de grondprijzen. Op toplocaties wordt voor de grondprijzen een lichte stijging verwacht. Buiten de gevestigde hotspots zorgen het ruimere aanbod en de oplopende leegstand voor grotere neerwaartse risico's. Tegelijkertijd kan lokale schaarste, met name aan locaties met voldoende stroomcapaciteit, ook op basislocaties tot grondprijsstijgingen leiden. Metafoor houdt daarom ook voor logistieke basislocaties rekening met een ruime bandbreedte, waarin zowel dalingen als stijgingen mogelijk zijn. Op middellange termijn (2028–2029) verwacht Metafoor voor de bedrijfsruimtemarkt een geleidelijke verbetering van de grondprijsontwikkeling. Voor midden- en basislocaties worden ruimere bandbreedtes gehanteerd dan voor toplocaties, omdat de lokale verschillen in vraag, aanbod en schaarste groter zijn. Hierdoor kunnen de grondprijzen op sommige locaties sterker stijgen, terwijl op andere locaties juist dalingen mogelijk blijven. Voor logistieke toplocaties wordt eveneens een verdere stijging verwacht. Voor logistieke basislocaties blijft de grondprijsontwikkeling sterk afhankelijk van de lokale verhouding tussen vraag en aanbod. Daarom wordt voor 2028–2029 een ruime bandbreedte aangehouden.

Bij de toepassing van de ruimere bandbreedtes voor midden- en basislocaties is de lokale verhouding tussen vraag en aanbod bepalend. Bij een ruim aanbod ligt de onderkant meer voor de hand, terwijl bij schaarste, mede door netcongestie, de bovenkant passend kan zijn. Bij uitzonderlijke lokale omstandigheden blijft een ontwikkeling buiten de bandbreedtes mogelijk.

GRONDOPBRENGSTEN BEDRIJF & LOGISTIEK

	2027		2028-2029		2030 e.v.
	min	*max*	*min*	*max*	
Log. top	**0,0%**	**3,0%**	**1,0%**	**4,0%**	**2%**
Log. basis	**-3,0%**	**3,0%**	**-3,0%**	**3,0%**	**2%**
Bedr. top	**-1,0%**	**2,0%**	**0,0%**	**3,0%**	**2%**
Bedr. midden	**-2,0%**	**3,0%**	**-1,0%**	**4,0%**	**2%**
Bedr. basis	**-3,0%**	**3,0%**	**-2,0%**	**4,0%**	**2%**

Kantorenmarkt

TRENDS & ONTWIKKELINGEN

1. De vraag naar kantoorruimte concentreert zich op duurzame en goed bereikbare kantoren in de grote steden, waar de huren stabiel blijven of licht stijgen. Verouderde kantoren op minder courante locaties worden moeilijker verhuurbaar. Op deze locaties is de neerwaartse druk op de grondprijzen het grootst.

Metafoor verwacht dat de tweedeling in de kantorenmarkt in 2027 verder toeneemt. De vraag concentreert zich op duurzame, goed bereikbare kantoren in de grote steden, terwijl verouderde kantoren op minder courante locaties moeilijker verhuurbaar worden. Door de hogere rente en de stijgende bouwkosten blijven de grondprijzen onder druk staan, vooral op secundaire locaties.

Kantoorvastgoed

De vraag naar hoogwaardige, duurzame kantoorruimte op goed bereikbare locaties blijft groot, vooral in de vijf grote steden. Daar nam de opname licht toe en is de huurgroei sterker dan in de rest van Nederland (NVM, 2026; Savills, 2026a). De tophuren blijven stabiel tot licht stijgend (Cushman & Wakefield, 2026b; JLL, 2026c). Gebouwen die flexibel en duurzaam zijn en een aantrekkelijke werkomgeving bieden, behouden hun waarde (Rabobank, 2026).
Desondanks kent de kantorenmarkt structurele uitdagingen. Veel organisaties leveren per saldo ruimte in, en verouderde kantoren moeten steeds vaker worden getransformeerd of herontwikkeld (NVM, 2026; Rabobank, 2026).

Waar stabiele rentestanden vorig jaar nog voor meer voorspelbaarheid zorgden, is de markt in 2026 voorzichtiger geworden. De gestegen rentestanden leiden tot hogere rendementseisen en moeizamere onderhandelingen tussen kopers en verkopers (NVM, 2026; Cushman & Wakefield, 2026b). Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen die de vraag naar kantoorruimte blijven ondersteunen. Meerdere grote werkgevers willen strengere afspraken over kantooraanwezigheid (NVM, 2026). Bovendien richten beleggers zich vooral op de kantorenmarkten in de grote steden en tonen gebruikers een groeiende voorkeur voor kwalitatief hoogwaardige kantoorpanden op goed bereikbare locaties (Savills, 2026a).

Parameters

De combinatie van hogere financieringskosten, stijgende bouwkosten en beperkte huurontwikkeling zet de residuele grondwaarden in 2027 onder druk.

Op toplocaties biedt de aanhoudende vraag tegenwicht, waardoor de neerwaartse druk beperkter blijft. Op midden- en vooral basislocaties is deze druk groter. Daarmee neemt de tweedeling in de kantorenmarkt verder toe. De mate waarin de grondprijzen onder druk blijven staan, hangt mede af van de economische onzekerheid en de verdere ontwikkeling van de rente en bouwkosten. Op middellange termijn (2028–2029) verwacht Metafoor een geleidelijke verbetering, vooral op toplocaties. Voor basislocaties blijft de grondprijsontwikkeling naar verwachting onder druk staan.

GRONDOPBRENGSTEN KANTORENMARKT

	2027		2028–2029		2030 e.v.
	min	*max*	*min*	*max*	
Top	**-1,0%**	**2,0%**	**0,0%**	**3,0%**	**2%**
Midden	**-2,0%**	**1,0%**	**-1,0%**	**2,0%**	**2%**
Basis	**-3,0%**	**0,0%**	**-2,0%**	**1,0%**	**2%**

Retailmarkt

TRENDS & ONTWIKKELINGEN

1. De vraag van winkeliers en beleggers concentreert zich steeds meer op sterke winkelgebieden in de grote steden en op boodschappencentra. Minder onderscheidende winkelgebieden krijgen vaker te maken met leegstand en druk op de huren. Op deze locaties is de neerwaartse druk op de grondprijzen het grootst.

Metafoor verwacht dat de retailmarkt in 2027 verdeeld blijft. Grotere stadscentra, winkelcentra met een supermarkt als belangrijkste trekker en winkelgebieden met een onderscheidend aanbod blijven in trek bij gebruikers en beleggers. Minder onderscheidende winkelgebieden komen verder onder druk te staan. Door de hogere rente, stijgende bouwkosten en beperkte koopkrachtontwikkeling blijven ook de grondprijzen onder druk staan, vooral op minder courante locaties.

Retailvastgoed

Veel winkeliers maakten de afgelopen jaren een kwaliteitsslag naar betere locaties. Deze ontwikkeling is grotendeels uitgewerkt, wat de opname remt maar er ook voor zorgt dat er minder winkelruimte vrijkomt (NVM, 2026). Het aantal beschikbare winkels daalde voor het negende kwartaal op rij en de landelijke leegstand nam af (JLL, 2026d). Door stijgende kosten, met name voor energie, en geopolitieke onzekerheid zijn ondernemers terughoudend met investeren. Ook het consumentenvertrouwen blijft laag (NVM, 2026).

De verschillen tussen winkelgebieden blijven groot. Grotere stadscentra en wijkvoorzieningen blijven aantrekkelijk, terwijl kleinere en minder onderscheidende locaties meer leegstand en druk op de huren kennen (Rabobank, 2026; Cushman & Wakefield, 2026c).

Ook in de belangrijkste winkelstraten blijft de dynamiek groot. Daar is de leegstand de afgelopen jaren opgelopen doordat lang niet elk vrijgekomen pand direct een nieuwe huurder vindt (Locatus, 2026). Op de beleggingsmarkt is de belangstelling daarentegen groot. Beleggers richten zich vooral op winkelvastgoed in de grote steden en op sterke boodschappencentra. Op de meest courante winkellocaties is het beschikbare aanbod beperkt (Cushman & Wakefield, 2026c).

Parameters

De retailmarkt blijft in 2027 verdeeld. Winkelcentra met een supermarkt als belangrijkste trekker, grotere stadscentra en winkelgebieden met een onderscheidend aanbod blijven in trek bij gebruikers en beleggers. Winkelgebieden die deze kwaliteiten missen, komen verder onder druk te staan. Tegelijkertijd zorgen de stijgende bouwkosten voor een druk op de grondprijzen. Daarbij daalt de mediane koopkracht in 2027 naar verwachting licht (CPB, 2026). Op toplocaties is deze druk beperkt door de aanhoudende vraag van gebruikers en beleggers. Op midden- en basislocaties zal de druk sterker zijn. Het verdere verloop van geopolitieke spanningen en de ontwikkeling van de rente, bouwkosten en consumentenbestedingen kunnen de druk op de grondprijzen versterken of juist verminderen. Voor 2028–2029 verwacht Metafoor een geleidelijke stabilisatie tot beperkt herstel, waarbij de verschillen tussen sterke en minder courante winkelgebieden blijven bestaan.

GRONDOPBRENGSTEN RETAILMARKT

	2027		2028-2029		2030 e.v.
	min	*max*	*min*	*max*	
Top	**-1,0%**	**2,0%**	**0%**	**3,0%**	**2%**
Midden	**-3,0%**	**0,0%**	**-2,0%**	**1,0%**	**2%**
Basis	**-3,0%**	**0,0%**	**-2,0%**	**1,0%**	**2%**

Grondexploitatiekosten

TRENDS & ONTWIKKELINGEN

1. **De GWW-kosten blijven stijgen door de grote infrastructurele opgave, personeelstekorten en hogere loon-, materiaal- en transportkosten.**
2. **De plankosten en VTU-kosten blijven onder opwaartse druk staan door cao-loonstijgingen en aanhoudende arbeidsmarktkrapte.**

Belangrijke kostenposten van grondexploitaties zijn GWW-, VTU- & plankosten. In deze paragraaf komen deze kostensoorten en de prognose van de parameters aan bod.

Kostenontwikkeling Grond-, Weg-, en Waterbouw (GWW)

In 2026 namen de GWW-kosten toe. De grote bouwopgave, de krapte op de arbeidsmarkt, kostenstijgingen door onder meer het uitbreken van nieuwe conflicten in het Midden-Oosten en aanhoudende onzekerheid zorgen voor een stijging van de GWW-kosten (ING, 2026a, 2026b; ABN Amro, 2026; BBN, 2026). In november 2026 stegen de bouwkosten met 3,8% en de aanbestedingsindex met 8,0% op jaarbasis (Bouwkostenindex, 2026).

De infrasector profiteert van prioritering van infrastructurele opgaven. Een belangrijke investeringspost is de uitbreiding van het Nederlandse stroomnet. Verder zet het huidige kabinet in op grote onderhoudsbeurten van de bestaande infrastructuur. Voor bruggen, wegen en spoor komt tot en met 2035 € 1,5 miljard extra beschikbaar (ING, 2026b). Daarnaast moeten gemeenten en waterschappen in 2027 voldoen aan de Kaderrichtlijn Water, waardoor het aantal groen- en waterprojecten extra hard groeit. De orderportefeuille in de GWW steeg daarom in 2026, een trend die naar verwachting aanhoudt in de komende jaren, zij het wat gematigder (ING, 2026a, 2026b; ABN Amro, 2026).

De kostenontwikkeling voor de GWW volgt een vergelijkbaar patroon als de woningbouwkosten, met ook in deze sector een aanhoudend personeelstekort. GWW-beroepen hebben ondergemiddeld weinig personeel in opleiding, bijvoorbeeld voor machinisten (EIB, 2026). Per 1 maart 2027 stijgen de lonen volgens de cao Metaal & Techniek met circa 3%. Per 1 januari 2027 stijgen de lonen volgens de cao Bouw & Infra met 1,5%. Deze cao loopt tot en met 31 maart 2027 (FNV, 2025a & 2025b). Structurele spanningen op de markt, zoals de grotere bouwopgave, arbeidsconcurrentie met defensie en minder buitenlands personeel, kunnen de loonkosten verder opdrijven.

Materiaalprijzen spelen een belangrijke rol in de totale projectkosten van de GWW-sector. De infrasector ondervindt net als de woningbouw een forse stijging in de materiaalkosten sinds het voorjaar van 2026. Dit komt omdat de infrabouw afhankelijk is van veel van de materialen die fors duurder zijn geworden (BBN, 2026). Oorzaak hiervan is de hoge prijs van gas, wat de prijs van energie-intensieve materialen opdrijft (ING, 2026a).

Parameters GWW

De vraag naar GWW-werkzaamheden blijft hoog door investeringen in het stroomnet, onderhoud en vervanging van infrastructuur en projecten voor groen en water. Tegelijkertijd zorgen personeelstekorten, cao-loonstijgingen en structurele arbeidsmarktkrapte voor aanhoudende druk op de personeelskosten. Ook de materiaalprijzen zijn sinds het voorjaar van 2026 fors gestegen door hogere energieprijzen en transportkosten, waarbij onder meer

leidingen, kabels, kunststofisolatie en prefabbeton aanzienlijk duurder zijn geworden. Door de combinatie van een goed gevulde orderportefeuille, hogere loon- en materiaalprijzen en aanhoudende onzekerheid wordt voor de komende jaren een verdere stijging van de GWW-kosten voorzien. Voor 2027 wordt een bandbreedte van 3,5% tot 6,5% verwacht. Voor de middellange termijn (2028–2029) wordt een gematigdere stijging voorzien, met een bandbreedte van 2,5% tot 5,5%. Op de lange termijn wordt aangesloten bij de inflatiedoelstelling van de ECB (2%).

Plankosten & VTU

De plankosten bij gemeenten omvatten zowel de kosten voor planologische producten en/of adviesproducten als de personele inzet die nodig is voor gebiedsontwikkeling. Hierbij gaat het om de kosten voor de werkzaamheden van zowel intern als extern personeel.

De cao Gemeenten en Cao Samenwerkende Gemeentelijke Organisaties (SGO) lopen tot en met 31 maart 2027. Deze cao-salarissen stegen per 1 januari 2026 met € 35 bruto per maand en per 1 juli met 1,25%. Per 1 januari 2027 volgt 1,6%. Door de vaste verhoging is de procentuele stijging in lagere schalen groter. De contractuele loonkosten namen in 2026 met 4,0% toe (CBS, 2026a, 2026b, 2026c & 2026d).

Het UWV verwacht voor 2026-2028 een beperkte werkgelegenheidsontwikkeling. Toch blijft de arbeidsmarkt krap, vooral door vervangingsvraag vanwege pensionering. Gemeenten concurreren met publieke en private werkgevers om juridisch, financieel en technisch personeel (UWV, 2026).

De gemeentelijke arbeidsmarkt kent duidelijke capaciteitsproblemen. Zo ervaart 73% van de gemeenten personeelstekorten. In de eerste helft van 2026 plaatsten gemeenten 30% meer vacatures dan een jaar eerder (A&O fonds Gemeenten, 2026a & 2026b). Ook vergrijzing vergroot de vervangingsopgave. Binnen tien jaar bereikt circa 31% van de gemeentelijke medewerkers de pensioenleeftijd, tegenover 23% van de beroepsbevolking (Binnenlands Bestuur, 2026a & 2026b). Dit kan een prijsopdrijvend effect hebben.

Capaciteitstekorten bij gemeenten worden doorgaans opgevuld met extern personeel. De externe personeelskosten bewegen met de markt mee. De kostenstijging van de externe personeelskosten zal minimaal gelijk zijn aan die van de interne personeelskosten. Dit komt door het aanhoudende capaciteitstekort, waardoor tarieven voor specialistische functies extra onder druk staan.

Parameters Plankosten & VTU

Op basis van deze ontwikkelingen ligt een verdere stijging van de plankosten en VTU-kosten voor de hand. De combinatie van de cao-verhogingen, hogere contractuele loonkosten, aanhoudende personeelstekorten en een omvangrijke vervangingsvraag houdt de druk op interne en externe personeelskosten hoog. Voor 2027 verwacht Metafoor een kostenstijging binnen een bandbreedte van 2,0% tot 5,0%. Ook voor de middellange termijn (2028–2029) wordt deze bandbreedte aangehouden. Op de lange termijn wordt aangesloten bij de inflatiedoelstelling van de ECB (2%).

GRONDEXPLOITATIE KOSTEN

	2027		2028-2029		2030 e.v.
	min	*max*	*min*	*max*	
GWW-kosten	**3,5%**	**6,5%**	**2,5%**	**5,5%**	**2%**
Plankosten	**2,0%**	**5,0%**	**2,0%**	**5,0%**	**2%**

Rente & Inflatie

TRENDS & ONTWIKKELINGEN

1. **De basisherfinancieringsrente van de ECB staat na twee verhogingen in 2026 op 2,65%. Banken verwachten een verdere stijging naar 2,90% tot 3,15% in 2027.**
2. **De kapitaalmarktrente blijft in 2027 naar verwachting op een hoger niveau dan begin 2026. Over de richting lopen de verwachtingen uiteen, van een lichte stijging tot een lichte daling.**
3. **De inflatie blijft in 2027 naar verwachting boven de doelstelling van 2%.**

Metafoor verwacht dat de rente in 2027 op een hoger niveau blijft. De ECB verhoogt de beleidsrente naar verwachting nog één of twee keer, waarna er eind 2027 ruimte kan ontstaan voor een eerste verlaging. De inflatie daalt in 2027, maar blijft boven de doelstelling van 2%. Door de aanhoudende geopolitieke spanningen en hoge energieprijzen blijft de onzekerheid groot. Deze ontwikkelingen kunnen de inflatie verder aanwakkeren en renteverlagingen vertragen. Daarnaast zorgen de oplopende staatsschulden, met name in Frankrijk, voor opwaartse druk op de lange rente.

Kortlopende rente

De hoogte van de kortlopende rente wordt grotendeels bepaald door financiële markten en het rentebeleid van de ECB. De ECB beslist over de officiële rentetarieven in het eurogebied middels de beleidsrente. Het gaat om de basisherfinancieringsrente, de marginale beleningsrente en de depositorente. De herfinancieringsrente bepaalt de rente die banken betalen als ze geld willen lenen van de centrale bank (DNB, 2026a).

De basisherfinancieringsrente bleef tot en met april 2026 op 2,15%, maar is in juni verhoogd naar 2,40% en in september verder verhoogd naar 2,65% (ECB, 2026a). In oktober heeft de ECB de rentes ongewijzigd gelaten. Daarbij wees de ECB op verder stijgende energieprijzen, die opwaartse risico's geven voor de inflatie en neerwaartse risico's voor de groei (ECB, 2026b).

Voor 2027 verwachten banken nog één of twee renteverhogingen door de ECB. ABN AMRO rekent op twee verhogingen, in december en maart, waarmee de depositorente uitkomt op 3,00% (ABN AMRO, 2026a). Bij een gelijkblijvend verschil tussen de ECB-rentetarieven komt dit overeen met een basisherfinancieringsrente van 3,15%. Rabobank en ING verwachten één verhoging in december, naar 2,90%. Volgens Rabobank is dat waarschijnlijk de laatste verhoging in deze cyclus (Rabobank, 2026b; ING, 2026a). Over een eerste verlaging zijn ABN AMRO en ING het eens: die verwachten zij eind 2027, zodra de onrust op de energiemarkten afneemt en de inflatie afzwakt. ABN AMRO verwacht dat de depositorente eind 2027 op 2,75% uitkomt, wat bij een ongewijzigd verschil tussen de ECB-rentetarieven overeenkomt met een basisherfinancieringsrente van 2,90% (ABN AMRO, 2026b; ING, 2026a).

Parameters kortlopende rente

Op basis van de bovengenoemde ontwikkelingen wordt voor de kortlopende rente op korte termijn (2027) een bandbreedte van 2,5% tot 4,0% gehanteerd. Hierbij wordt rekening gehouden met verdere renteverhogingen door de ECB, gevolgd door mogelijke renteverlagingen tegen het einde van 2027. Daarnaast zorgen de onrust op de energiemarkt en het risico op aanhoudend hoge energieprijzen voor extra onzekerheid. De 12-maands Euribor rente ligt op 19 november 2026 met 3,34% al boven de depositorente van 2,50%, omdat de markt rekent op verdere verhogingen. Het midden van de bandbreedte

ligt dicht bij dit niveau. Op middellange termijn (2028-2029) wordt een bandbreedte van 3,0% tot 4,50% aangehouden, vanwege de grotere onzekerheid over de renteontwikkeling op deze termijn. Dit hangt onder meer samen met het onzekere verloop van de energieprijzen en de inflatie.

Langjarige rente

De afgelopen periode is de rente op obligaties met een langere looptijd verder gestegen. Deze ontwikkeling hangt samen met de omslag naar renteverhogingen door de ECB en de hogere inflatie door gestegen energieprijzen. Tegelijkertijd vragen beleggers een hogere vergoeding voor langlopende obligaties, onder meer door de oplopende financieringsbehoefte van overheden en de afnemende kredietwaardigheid van overheden, geopolitieke onzekerheden en structurele beleidswijzigingen zoals de hervorming van het Nederlandse pensioenstelsel. De recente stijging van de Europese obligatierentes weerspiegelt volgens ABN AMRO vooral de toenemende zorgen over de overheidsfinanciën (ABN AMRO, 2026a). De onrust op de Franse obligatiemarkt versterkt deze druk. Na de politieke onrust in Frankrijk steeg de Franse 10-jaarsrente in oktober tot boven de 5%, al is het risico dat dit overslaat naar andere eurolanden volgens ING vooralsnog beperkt (ING, 2026b).

De rente op 10-jaars Nederlandse staatsobligaties staat momenteel op 3,40%, tegen 2,80% in november 2025 (MTS Markets, 2025; 2026).

De aanhoudende geopolitieke spanningen rond Iran zorgen via hogere energieprijzen en inflatieverwachtingen voor opwaartse druk op de kapitaalmarktrente (Rabobank, 2026c). Daarnaast leiden zorgen over de Franse overheidsfinanciën tot hogere risicopremies op Franse staatsobligaties, wat ook voor onzekerheid op de Europese obligatiemarkten zorgt (ABN AMRO, 2026c).

Ondanks deze opwaartse risico's verwacht ABN AMRO dat de daling van de Nederlandse tienjaarsrente in oktober, naar 3,4%, verder doorzet. Een terugkeer naar het niveau van begin 2026 ligt volgens de bank echter niet voor de hand, onder meer door het toenemende aanbod van obligaties en de verslechterende overheidsfinanciën (ABN AMRO, 2026b).

Parameters langlopende rente

Metafoor verwacht voor de langlopende rente in 2027 een bandbreedte van 3,25% tot 4,25%. De aanhoudende geopolitieke onzekerheid en zorgen over de overheidsfinanciën blijven opwaartse druk uitoefenen op de kapitaalmarktrente. Ook voor 2028–2029 wordt deze bandbreedte aangehouden, omdat een structurele rentedaling onzeker blijft.

Hypotheekrente

Metafoor verwacht dat de hypotheekrentes in 2027 op het huidige, hogere niveau blijven. Korte en variabele hypotheekrentes volgen de Euribor. Omdat ABN AMRO, Rabobank en ING nog één of twee renteverhogingen door de ECB verwachten (ABN AMRO, 2026b; Rabobank, 2026b; ING, 2026a), kunnen deze hypotheekrentes aanvankelijk nog iets oplopen. De Hypotheekshop (2026) verwacht echter overwegend stabiliteit in 2027, met mogelijk enige ruimte voor een daling in 2028 en 2029. Hypotheekrentes met een lange rentevaste periode volgen de kapitaalmarktrente.

Voor 2027 lopen de verwachtingen over de kapitaalmarktrente uiteen. Het CPB voorziet een lichte stijging, terwijl ING en ABN AMRO juist rekening houden

RENTE & INFLATIE

	2027		2028-2029		2030 e.v.
	min	*max*	*min*	*max*	
Rente kortlopend	**2,50%**	**4,00%**	**3,00%**	**4,50%**	**2%**
Rente langjarig	**3,25%**	**4,25%**	**3,25%**	**4,25%**	**2%**
Hypotheekrente	**4,00%**	**6,00%**	**4,00%**	**6,00%**	
Inflatie	**2,50%**	**4,50%**	**2,00%**	**4,00%**	**2%**

met een daling (CPB, 2026; ING, 2026a; ABN AMRO, 2026b). Voor de langlopende hypotheekrente verwacht Van Bruggen een niveau van 4% tot 4,5% bij een rentevaste periode van tien jaar met NHG, met een mogelijke stijging richting 5% bij aanhoudende spanningen rond Iran (Van Bruggen, 2026). De Hypotheekshop (2026) voorziet een overwegend stabiele ontwikkeling van de lange hypotheekrente, met een bandbreedte van 4,0% tot 4,8% in 2027 en 3,9% tot 4,8% in 2028–2029. Oplopende overheidsschulden en hogere investeringsuitgaven kunnen een structurele rentedaling beperken.

Parameters hypotheekrente

Metafoor verwacht dat de hypotheekrentes in 2027 op het huidige, relatief hoge niveau blijven. Kortlopende hypotheekrentes kunnen door verdere renteverhogingen van de ECB nog iets oplopen, terwijl voor langlopende hypotheekrentes zowel beperkte stijgingen als dalingen mogelijk zijn. Metafoor adviseert voor 2027 een bandbreedte van 4,0% tot 6,0%, waarbij de onderkant betrekking heeft op hypotheken met NHG en de bovenkant op hypotheken zonder NHG. Ook voor de middellange termijn (2028–2029) wordt deze bandbreedte aangehouden.

Inflatie

Voor 2027 wordt een daling van de inflatie verwacht, al verschillen de ramingen. Het CPB raamt een inflatie van 2,7% in 2027 (CPB, 2026). ING verwacht voor Nederland een CPI-inflatie van 2,9% (ING, 2026c). Rabobank raamt een Nederlandse HICP-inflatie van 4,1%, omdat de hogere energieprijzen volgens de bank langer aanhouden en steeds verder doorwerken in de prijzen van producten en diensten (Rabobank, 2026a). Voor de eurozone verwacht de ECB een inflatie (HICP) van 2,5% in 2027 (ECB, 2026c). Volgens de ECB daalt die in 2028 verder naar 2,1% (ECB, 2026c). DNB ziet tot nu toe weinig tekenen dat de energieprijzen doorwerken in andere prijzen of in de lonen, maar waarschuwt dat dat risico groter wordt naarmate de energieprijzen langer hoog blijven (DNB, 2026b). De loongroei blijft wel stevig. Het CPB raamt een cao-loongroei in de marktsector van 3,8% in 2027 (CPB, 2026).

Deze verwachtingen volgen op een jaar waarin de inflatie in Nederland weer opliep, van 2,4% in januari naar 3,4% in september. De belangrijkste oorzaak zijn de hogere energieprijzen: motorbrandstoffen waren in september 27,2% duurder dan een jaar eerder. Voedingsmiddelen werden juist goedkoper (CBS, 2026). In de eurozone liep de inflatie op tot 3,8% in september (CBS, 2026).

Parameters inflatie

Vanwege de onzekerheid over de inflatieverwachtingen, de energieprijzen en de geopolitieke ontwikkelingen adviseert Metafoor voor 2027 een bandbreedte van 2,5% tot 4,5%. Voor de middellange termijn (2028–2029) wordt een geleidelijke afname van de inflatie verwacht, met een bandbreedte van 2,0% tot 4,0%. Vanaf 2030 wordt aangesloten bij de langjarige inflatiedoelstelling van de ECB (2%).

Bronnen

Geraadpleegde documenten en bronnen:

Woningmarkt

ABN AMRO (2026a). Beter in 2026, grotere afkoeling in 2027.

ABN AMRO (2026b). Wet betaalbare huur: wat zijn de regels en gevolgen?

Aedes (2026). Actieplan Versnelling Woningbouw kabinet.

a.s.r. real assets (2026). Real assets market update Q2 2026.

BNR (2026a). Uitpondgolf nog niet voorbij: huuraanbod weer fors geslonken.

BNR (2026b). Opmars van kleine appartementen zorgt voor mismatch: 'Er gaat echt iets mis'.

CBRE (2026). Mid Year Real Estate Market Outlook 2026 The Netherlands.

Cushman & Wakefield (2026). The Netherlands Marketbeat Living Q3 2026.

De Nederlandsche Bank (2026a). DNB Voorjaarsraming.

De Nederlandsche Bank (2026b). Met één steen bouw je geen huis - Position paper volkshuisvesting en fiscaliteit.

De Nederlandsche Bank (2026c). Voldoende vraag, tekort aan kapitaal.

Expertisecentrum Woningwaarde (2026). Monitor Koopwoningmarkt 2e kwartaal 2026.

ING (2026). Hogere hypotheekrente raakt bestaande bouw vooral via prijzen, nieuwbouw via volumes.

Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (2026). Tijdelijke regeling specifieke uitkering woningbouw en mobiliteit.

NHG (2026). NHG-grens in 2027 naar 500.000 euro.

NVM (2026). Analyse woningmarkt 3e kwartaal 2026.

Pararius (2026). Huurmonitor Q3 2026 - Duurste huurwoningen nu vaakst verkocht.

Platform31 (2026). Kabinet investeert in woningbouw, maar uitvoering blijft kwetsbaar.

Property NL (2026a). Nieuwbouw 8% duurder dan vergelijkbare bestaande woning.

Property NL (2026b). Nederland heft geen bouwprobleem. Het probleem is de complexitieit.

PWC (2026). Dutch Real Estate Market Update, Half Year Report 2026.

Rabobank (2026). Kwartaalbericht Woningmarkt: markt koelt af door meer aanbod – prijzen stijgen wel licht.

Rijksoverheid (2026a). Wet Versterking regie volkshuisvesting van kracht vanaf 1 juli.

Rijksoverheid (2026b). 5 nieuwe locaties voor versnelde bouw 30.000 huizen.

Rijksoverheid (2026c). Woningbouwmiljarden voor meer, sneller en beter bouwen.

Rijksoverheid (2026d). Minister benoemt 5 nieuwe locaties voor versneld bouwen 25.000 huizen.

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. (2026). Achtergronddocument Woningbouwimpuls, tranche 9.

Vastgoedmarkt (2026). Lichtpuntje box 3-belegger: forse forfaitverhoging gaat niet door.

VNG (2026). Versnelling woningbouw vraagt om sterke gemeenten.

Volkshuisvesting Nederland (2026). € 35 miljoen aangevraagd voor 822 betaalbare koopwoningen.

Bouwkosten woningbouw

ABN AMRO (2026). Gematigde groei ondanks volle orderboeken.

Archidat (2026). Bouwkosten: nieuwe schokgolf in aantocht.

BBN (2026). Marktontwikkelingen bouwkosten.

BDB (2026). Bouw nieuwbouw.

Bouwkostenindex (2026) Nieuwbouw.

CPB (2026). Raming september 2026 (MEV 2027).

EIB (2026). Trends op de bouwarbeidsmarkt.

FNV (2025a). Alsnog een evenwichtig cao-resultaat Metaal & Techniek voor jong en oud.

FNV (2025b). Onderhandelingsresultaat cao Bouw & Infra 2025 – 2027.

ING (2026a). Bouwsector zoekt weer groei tussen hoge bouwkosten en capaciteitsgrenzen.

ING (2026b). De belangrijkste gevolgen van de Miljoenennota voor sectoren.

MVRO (2026). Financiering voor meer woningen.

Vastgoedjournaal (2026). Verdere stijging bouwkosten verwacht.

Grondwaarde woningbouw

BNR (2026). Opmars van kleine appartementen zorgt voor mismatch: 'Er gaat echt iets mis'.

Volkshuisvesting Nederland (2026). € 35 miljoen aangevraagd voor 822 betaalbare koopwoningen.

Commercieel vastgoed

ABN AMRO (2026). Topsegment logistiek en industrieel vastgoed floreert bij onrust

CBRE (2026). Netherlands Real Estate Market Outlook Midyear Review 2026

CPB (2026). Macro Economische Verkenning 2027

Cushman & Wakefield (2026a). MarketBeat Nederland Industrieel & Logistiek, 3e kwartaal 2026.

Cushman & Wakefield (2026b). MarketBeat Nederland Kantoren, 3e kwartaal 2026

Cushman & Wakefield (2026c). MarketBeat Nederland Retail, 3e kwartaal 2026

JLL (2026a). Netherlands Logistics Market Dynamics, 3e kwartaal 2026

JLL (2026b). Netherlands Light Industrial Market Dynamics, 3e

kwartaal 2026

JLL (2026c). Netherlands Office Market Dynamics, 3e kwartaal 2026

JLL (2026d). Netherlands Retail Market Dynamics, 3e kwartaal 2026

Locatus (2026). Druk op fysieke retail neemt toe: leegstand in Nederlandse topwinkelstraten loopt op

NVM (2026). Ontwikkelingen commercieel vastgoed 3e kwartaal 2026

Rabobank (2026). Groeikansen in commerciële vastgoedsector: verschillen per deelmarkt

Savills (2026a). Herstel Nederlandse kantorenmarkt concentreert zich steeds meer in de G5

Savills (2026b). Technologische toekomstbestendigheid wordt nieuwe kwaliteitsindicator voor logistiek vastgoed

Kosten GWW

ABN AMRO (2026). Gematigde groei ondanks volle orderboeken.

Archidat (2026). Bouwkosten: nieuwe schokgolf in aantocht.

BBN (2026). Marktontwikkelingen bouwkosten.

Bouwkostenindex (2026). Bouwkosten GWW.

CPB (2026). Raming september 2026 (MEV 2027).

EIB (2026). Trends op de bouwarbeidsmarkt.

FNV (2025a). Alsnog een evenwichtig cao-resultaat Metaal & Techniek voor jong en oud.

FNV (2025b). Onderhandelingsresultaat cao Bouw & Infra 2025 – 2027.

ING (2026a). Bouwsector zoekt weer groei tussen hoge bouwkosten en capaciteitsgrenzen.

ING (2026b). De belangrijkste gevolgen van de Miljoenennota voor sectoren.

Vastgoedjournaal (2026). Verdere stijging bouwkosten verwacht.

Plankosten

A&O fonds Gemeenten (2026a). Personeelsmonitor Gemeenten 2025.

A&O fonds Gemeenten (2026b). Vacatures bij gemeenten weer in de lift na terugval in 2025.

Binnenlands Bestuur (2026a). Gemeenten ietsie pietsie minder grijs.

Binnenlands Bestuur (2026b). Tekort aan ambtenaren laat overal zijn sporen na.

CBS (2026a). Cao-lonen in eerste kwartaal 4,5 procent hoger.

CBS (2026b). Cao-lonen in derde kwartaal 4,0 procent gestegen.

CBS (2026c). Ontwikkeling cao-lonen.

CBS (2026d). Cao-lonen, contractuele loonkosten en arbeidsduur; indexcijfers (2020=100).

UWV (2026). Arbeidsmarktprognose 2026-2028.

Rente en inflatie

ABN AMRO (2026a). Onze visie samengevat: Global Monthly oktober 2026, 9 oktober 2026.

ABN AMRO (2026b). Visie op rente en euro, 2 november 2026.

ABN AMRO (2026c). Zijn Franse staatsobligaties nog goede beleggingen?

CBS (2026). Inflatie stijgt naar 3,4 procent in september, 13 oktober 2026.

CPB (2026). Macro Economische Verkenning 2027: Verantwoording, september 2026.

De Belegger (2026). Franse rente op hoogste stand sinds 2002, oktober 2026.

De Hypotheekshop (2026). Outlook hypotheekrente 2027–2029

DNB (2026a). ECB-rentetarieven.

DNB (2026b). Inflatie loopt op, maar de ECB verhoogt de rente niet: hoe zit dat?, 30 oktober 2026.

ECB (2026a). Monetairbeleidsbesluiten, 10 september 2026.

ECB (2026b). Monetairbeleidsbesluiten, 29 oktober 2026.

ECB (2026c). Macro-economische projecties van ECB-medewerkers voor het eurogebied, september 2026.

Euribor-rates (2026). 12 maanden Euribor rente.

ING (2026a). Our latest views on the major central banks, 10 november 2026.

ING (2026b). Rates Spark: Welcome to the 5% club, 21 oktober 2026

ING (2026c). ING Forecasts, oktober 2026

MTS Markets (2025). Actuele rendementen Europese staatsobligaties, november 2025.

MTS Markets (2026). Actuele rendementen Europese staatsobligaties, november 2026.

Rabobank (2026a). Prijzen van olie, gas en elektronica drijven de inflatie in 2027 verder op.

Rabobank (2026b). Rabobank verwacht dat de ECB in oktober pauzeert en in december verhoogt.

Rabobank (2026c). Hogere rentelasten op publieke schuld door geopolitieke turbulentie en een veranderende schuldstructuur,

Van Bruggen (2026). Verwachting hypotheekrente 2027: 10 jaar vast tussen de 4 en 4,5%, september 2026.

OUTLOOK GRONDEXPLOITATIES 2027

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

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 aanvaart echter geen enkele aansprakelijkheid voor het geval dat de in deze publicatie neergelegde gegevens, prognoses en analyses onjuistheden bevatten noch voor eventuele type fouten 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.