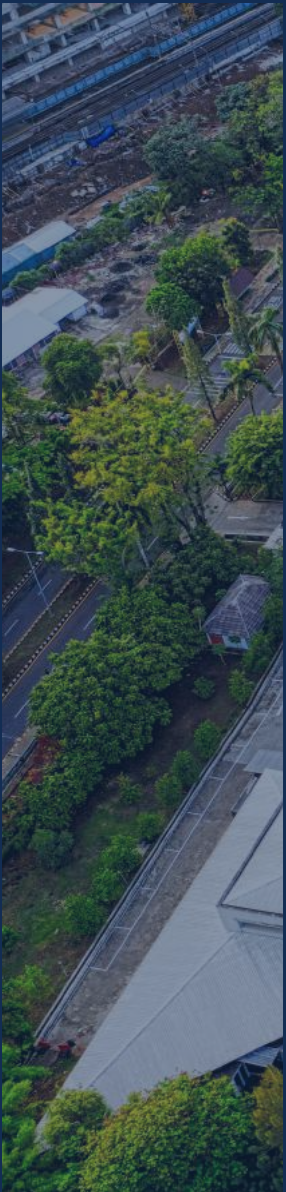


KWARTAALBERICHT

GRONDEXPLOITATIES EERSTE KWARTAAL VAN HET JAAR 2022



**METAFOR**
RUIMTELIJKE
ONTWIKKELING



INLEIDING EN SAMENVATTING

Inleiding

In het Kwartaalbericht Grondexploitatie presenteren wij de belangrijkste kwartaalcijfers met betrekking tot gebiedsontwikkeling en grondexploitatie. Het Kwartaalbericht geeft inzicht in de ontwikkeling van de belangrijkste macro-economische kengetallen met betrekking tot gebiedsontwikkeling in Nederland.

Daarnaast treft u de Metafoor Residex: de graadmeter voor grondwaardeontwikkeling voor woningbouw in Nederland en 'Middenland'. Onder het Middenland worden de gemeenten beschouwd die enerzijds niet hoogstedelijk en anderzijds niet agrarisch zijn.

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 feitelijk gerealiseerde transactieprizen.

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

Samenvatting

In het eerste kwartaal van 2022 zijn de woningprijzen voor het eerst sinds lange tijd licht gedaald, namelijk met 2,73% ten opzichte van het vorige kwartaal. Dit neemt niet weg dat de woningmarkt structurele krapte ondervindt. De krapte-indicator van NVM is iets verruimd naar 1,8.

De woningbouwkosten zijn in het eerste kwartaal van 2022 verder gestegen. De stijging ten opzichte van het voorgaande kwartaal betrof 2,88%. Daarmee is het de grootste stijging in bijna drie jaar tijd. Deze stijging wordt grotendeels veroorzaakt door aanhoudende materiaaltekorten en hoge energieprijzen. Voorlopig is er dus nog geen sprake van een stabilisatie van de bouwkostenontwikkeling.

De woningprijzen zijn dit kwartaal licht gedaald terwijl de directe bouw-

kosten verder zijn gestegen. Dit heeft tot gevolg dat de theoretische waarde van de bouwgrond is afgenomen met 6,58% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2021. De werkelijke transactieprizen van bouwgrond, die doorgaans een vertraagde en meer stabiele weergave van marktontwikkelingen geven, zijn dit kwartaal met 9,23% gestegen.

Het is onzeker hoe de commerciële vastgoedmarkt zich gaat ontwikkelen nu de coronasteunmaatregelen zijn afgeschaald. Vooralsnog lijkt het erop dat de commerciële vastgoedmarkt een relatief geringe impact hiervan ondervindt. De aanhoudend lage bruto aanvangsrendementen binnen de commerciële vastgoedmarkt duiden op een stabiel economisch klimaat. Het lijkt erop dat de huidige onzekerheden nog niet in deze cijfers verwerkt. De bouwkostenstijging is ook op de commerciële vastgoedmarkt duidelijk terug te zien.

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	2
SAMENVATTING	2
WONINGMARKT	
WONINGPRIJSONTWIKKELING	5
WONINGBOUWKOSTEN	7
GRONDPRIJZEN WONINGBOUW	9
KOSTENONTWIKKELING GROND-, WEG- EN WATERBOUW	11
COMMERCIEEL VASTGOED	12
ONTWIKKELING RENTE	14
ONTWIKKELING INFLATIE	15
BEGRIPPEN	16
BRONNEN	17



GRONDWAARDE ONTWIKKELINGEN



Metafoor Residex Nederland (2020 Q1=100)
 Kadaster transactiepreizen bouwkavels index (2020 Q1 =100)
 Metafoor Regio Residex 'Middenland' (2020 Q3=100)

Index & grondwaarde per m ²		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 4e kwartaal	Na 1e kwartaal	= '21Q4-'22Q1	= '21Q1-'22Q1
281,64	263,12	-6,58%	33,64%
107,82	117,77	9,23%	27,73%
220,69	214,19	-2,95%	-59,10%

WONINGBOUW PRIJS ONTWIKKELINGEN



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

Gewogen gemiddelde en aantallen		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 4e kwartaal	Na 1e kwartaal	= '21Q4-'22Q1	= '21Q1-'22Q1
3.948	3.904	-1,09%	16,10%
3.920	3.732	-4,79%	11,00%
51.217	41.991	-18,01%	-18,67%
11.594	10.290	-11,25%	-26,80%

WONINGBOUWKOSTEN ONTWIKKELINGEN



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

Index		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 4e kwartaal	Na 1e kwartaal	= '21Q4-'22Q1	= '21Q1-'22Q1
105,75	108,80	2,88%	6,80%
106,85	109,78	2,74%	11,11%

KOSTEN



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

Index		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 4e kwartaal	Na 1e kwartaal	= '21Q4-'22Q1	= '21Q1-'22Q1
105,57	109,22	3,45%	9,03%
106,23	109,33	2,92%	7,44%

RENTE



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

Rentepercentage		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 4e kwartaal	Na 1e kwartaal	= '21Q4-'22Q1	= '21Q1-'22Q1
-0,48%	-0,43%	0,05pp	0,07pp
0,28%	1,05%	0,77pp	0,90pp

CONSUMENTENVERTROUWEN



Consumentenvertrouwen woningmarkt (EHMI)

Index		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 4e kwartaal	Na 1e kwartaal	= '21Q4-'22Q1	= '21Q1-'22Q1
100,33	96,33	-3,99%	-8,83%

WONINGBOUWPRIJSONTWIKKELING

Woningprijzen zijn voor het eerst sinds lange tijd licht gedaald. Ook het woningaanbod is iets verruimd. Een bestaande woning kost in Nederland gemiddeld € 428.000,- en wordt binnen 24 dagen verkocht. Een nieuwbouwwoning kost gemiddeld € 466.000,-.

Ontwikkelingen bestaand aanbod

De gemiddelde transactieprijs voor alle bestaande woningtypen samen bedroeg in het eerste kwartaal van 2022 € 428.000,- (NVM, 2022a). Dit is een daling van 2,73% in vergelijking met het vierde kwartaal van 2021 en een stijging van 11,46% op jaarbasis. Per vierkante meter woonoppervlak werd voor een bestaande woning in het eerste kwartaal gemiddeld

€ 3.905,- betaald, ten opzichte van € 3.948,- in het vierde kwartaal (een daling van 1,09%). NVM meldt dat het niet ongebruikelijk is dat de prijsontwikkeling in het eerste kwartaal lager is dan in de rest van het jaar, dit gebeurde bijvoorbeeld ook in 2019 (NVM, 2022a). Een groot deel van de woningen werd boven de vraagprijs verkocht. In het vierde kwartaal van 2021 betraf dit 82%, in het eerste kwartaal van 2022 is dit aandeel licht gedaald naar 79% (NVM, 2022b).

De gemiddelde verkooptijd van koopwoningen bedraagt 24 dagen; dat is vergelijkbaar met eerdere kwartalen (NVM, 2022a). De krapte op de woningmarkt blijft ook in het eerste kwartaal van 2022 hoog, wel is de krapte-indicator verruimd van 1,3 naar 1,8. Dat betekent dat woningzoekenden nog altijd keuze hebben tussen minder dan twee woningen die aansluiten op hun behoefte. Aan het eind van het eerste kwartaal stonden ruim 18.000 woningen te koop. Dat is 10%

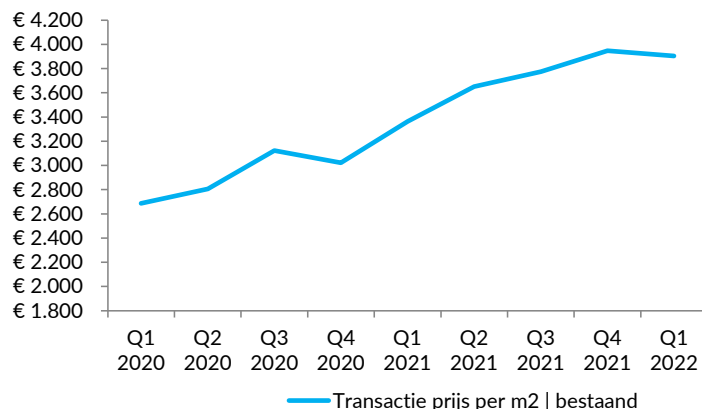
meer dan het vorige kwartaal, maar op jaarbasis is dit een daling van 4%. De laatste weken van het eerste kwartaal van 2022 zijn er relatief veel woningen te koop gezet. Deze woningen zijn pas zeer recent in de markt gezet, makers hebben ze hierdoor nog niet kunnen verkopen (NVM, 2022a).

Ontwikkelingen nieuwbouwwoningen

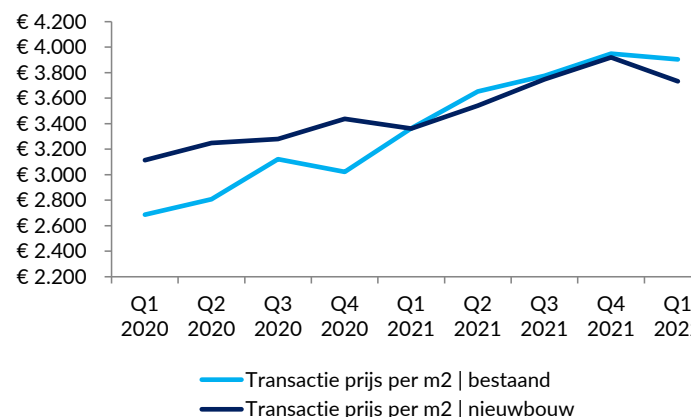
De gemiddelde verkoopprijs van een nieuwbouwwoning bedroeg in het eerste kwartaal van 2022 € 466.000,-. Dit is even hoog als in het vierde kwartaal van 2021. Op jaarbasis betreft het een stijging van 11,5% (NVM, 2022a). Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen en bouwkvelds is met 7.150 gedaald ten opzichte van een jaar eerder; een daling van liefst 29%. Dit aantal voldoet voor het derde opeenvolgende kwartaal niet aan de verwachtingen (NVM, 2022a).

Ondanks de lichte daling in de verkoopprijzen van bestaande woningen en stagnerende verkoopprijzen van

Gewogen gemiddelde woningprijs per m²
NVM



Prijs bestaande- en nieuwbouwwoningen per m²
NVM



WONINGMARKT

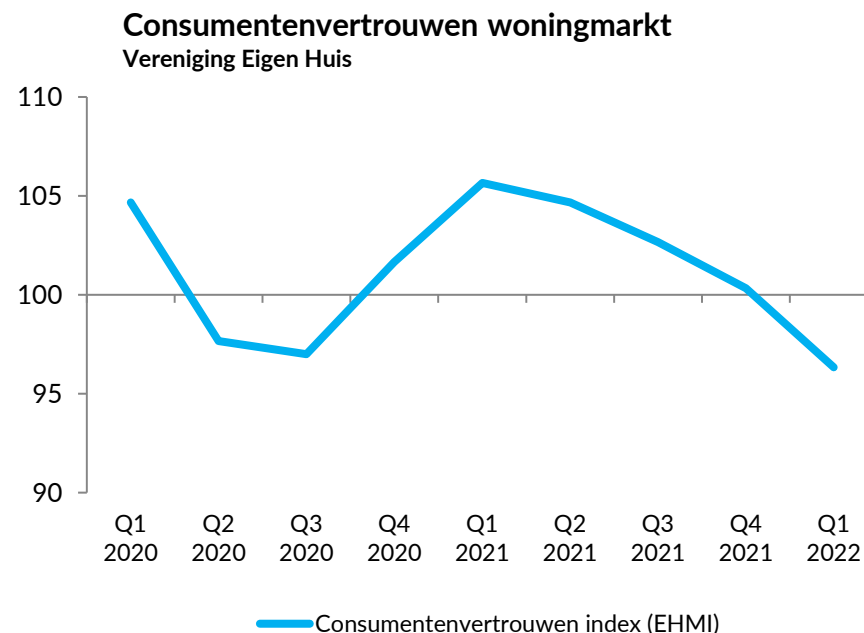
nieuwbouwwoningen ten opzichte van het vorige kwartaal blijft de krapte op de woningmarkt structureel hoog. Het is daarom onwaarschijnlijk dat deze lichte daling van verkoopprijzen een kantelpunt impliceert, een verdere daling van woningprijzen gaat doorgaans gepaard met zware economische recessie en sterk krimpemde kredietverlening (ABN AMRO, 2022a). Het behoort tot de mogelijkheden dat de voorspelde stabilisatie van woningprijzen eerder is ingezet dan verwacht.

Er werden de afgelopen jaren structureel meer bouwvergunningen afgegeven dan er nieuwbouwwoningen worden verkocht. In 2021 werden er ca. 74.000 vergunningen verleend voor de bouw van nieuwe woningen. Dit betreft een stijging van 10% op jaarbasis en het hoogste aantal in meer dan tien jaar (CBS, 2022a). De roep om de woningbouwproductie op te schalen lijkt zijn vruchten af te werpen.

Consumentenvertrouwen negatief

Als gevolg van toenemende inflatie en een lichte stijging van de rente is het consumentenvertrouwen sterk gedaald, in maart bedroeg het consumentenvertrouwen -39 (CBS, 2022b), ook de indicator voor vertrouwen in de

woningmarkt blijft verder teruglopen. Momenteel ligt de Eigen Huis Marktindicator voor het eerst sinds 2020 onder 100, namelijk 95. Een marktindicator lager dan 100 betekent dat de het merendeel van de respondenten pessimistisch gestemd is over de staat van de woningmarkt (Vereniging Eigen Huis, 2022a). Consumenten zijn be-



WIST JE DAT

De huizenprijzen gedaald zijn?

In het eerste kwartaal van dit jaar zijn de verkoopprijzen van woningen met 2,1% gedaald ten opzichte van het kwartaal ervoor. Ten opzichte van een jaar ervoor is dat nog altijd een stijging van 13,7%.

Bron: NOS. (2022)

houdend met het doen van grote uitgaven, waaronder het aankopen van een woning. Makelaars melden ook een daling van het aantal bezichtigingen voor te koop staande woningen, mogelijk is dit een gevolg van de oplopende hypotheekrente (Financieel Dagblad, 2022).

€ WONINGBOUWKOSTEN

De woningbouwkosten zijn het eerste kwartaal van 2022 sterk gestegen. Het betreft de grootste stijging in jaren.

Ontwikkeling woningbouwkosten

Het afgelopen jaar (Q1 2021 – Q1 2022) stegen de woningbouwkosten met 6,68%. De stijging bedroeg afgelopen kwartaal 3,23%; beduidend hoger dan de stijging van 0,38% in het vierde kwartaal van 2021. De woningbouwkostenstijging is dus toegenomen, na een afzwakking in het vorige kwartaal.

Dit is de hoogste stijging sinds de aanpassing van de EPC-norm in 2015.

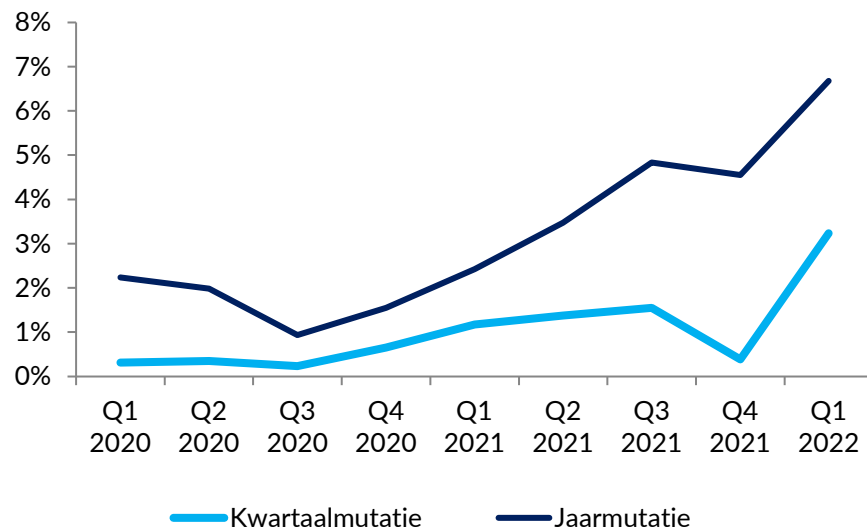
De bouwkostenindex laat enkel de directe loon- en materiaalkosten zien. De aanbestedingsindex van Bouwkostenkompas maakt daarnaast inzichtelijk hoe de markt zich beweegt door te kijken naar de prijsopslag die aannemers kunnen vragen voor het bou-

wen van woningen als gevolg van de marktvraag.

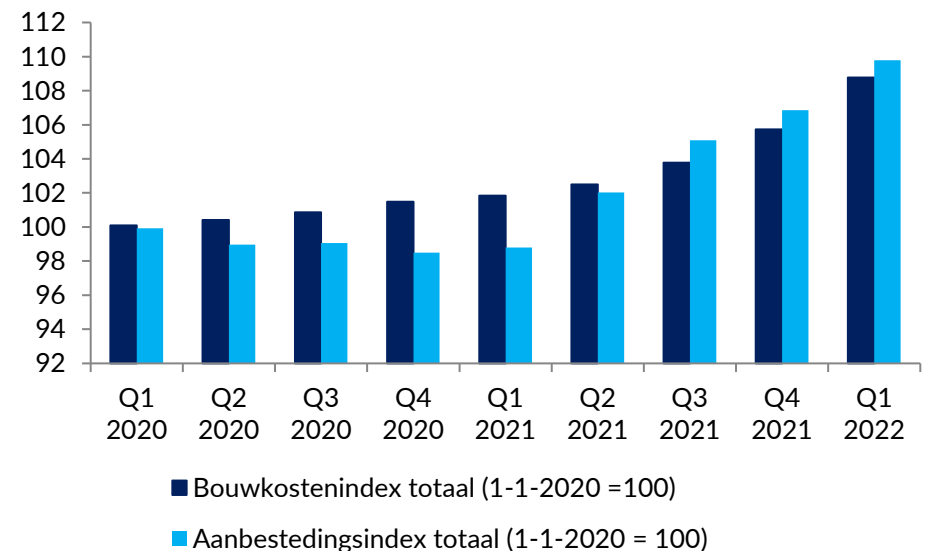
De aanbestedingsindex van woningbouwkosten ligt sinds het derde kwartaal van 2021 boven de bouwkostenindex. Het afgelopen kwartaal is de aanbestedingsindex met 2,74% gestegen. Op jaarbasis betreft de stijging 11,11% (Bouwkostenindex,

2022). De blijvend grote vraag naar nieuwbouwwoningen en de doorrekening van de stijgende bouwkosten door de aannemers heeft een prijsopdrijvend effect op de aanbestedingen.

Ontwikkeling bouwkosten woningbouw in %
BDB.eu



Bouwkosten- en aanbestedingsindex
bouwkostenkompas.nl



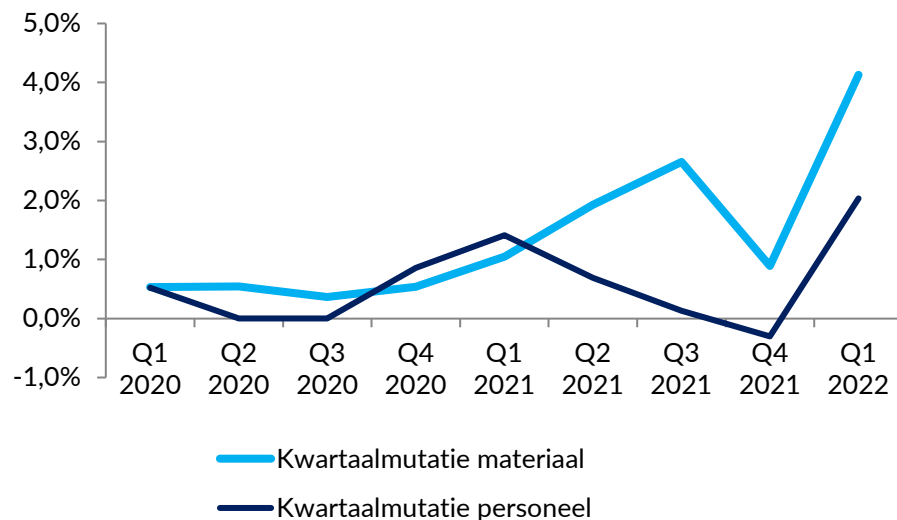
WONINGMARKT

Materiaaltekort op de bouwmarkt

De bouwkosten- en aanbestedings-index stijgen grotendeels door tekorten aan bouw materiaal en personeel. Daarnaast zijn de lonen in de bouw per 1 januari verhoogd. De kosten van bouwmaterialen zijn in 2021 met 9,92% gestegen (BDB, 2022). Het af-

gelopen kwartaal stegen ze met 4,13%. De prijzen zijn de afgelopen jaren al sterk gestegen door een toenemende vraag en tijdelijke stagnatie in productie door de coronacrisis. Door de oorlog in Oekraïne zijn de prijzen van energie en grondstoffen gestegen. Met name de aanvoer van staal en aluminium is hierdoor verstoord.

Ontwikkeling materiaal- en personeelskosten
BDB.nl



WIST JE DAT

Bouwmaterialen momenteel soms 10-15% per maand stijgen?

De prijzen van bouwmaterialen zijn in anderhalf jaar flink gestegen. Prijsstijgingen van 10%-15% per maand zijn nu 'normaal'. Zowel de verhoogde vraag naar bouwmaterialen door de coronacrisis als de oorlog in Oekraïne zijn hiervan de oorzaak. De hoge prijzen van bouwmaterialen kunnen tot uitstel of afstel van projecten leiden.

Bron: NOS. (2022)

GRONDPRIJZEN WONINGBOUW

Zowel de Metafoor Residex als de Metafoor Regio Residex van Midden Nederland zijn op kwartaalbasis gedaald, op jaarbasis zijn de indicatoren van de gemiddelde (theoretische) grondprijs verder gestegen.

Metafoor Residex: Graadmeter voor de theoretische waarde van woningbouwgrond

Op basis van woningmarktcijfers van NVM en de bouwkosten van het Bouwkostenkompas berekent Metafoor elk kwartaal de Metafoor Residex. De Residex is een residuele grondwaarde index die het gemiddelde verloop van de theoretische waarde van woningbouwgrond in heel Nederland weergeeft op basis van een residuele grondwaardeberekening. De Residex houdt rekening met de ontwikkeling van bouwkosten en woningprijzen, en laat zo de theoretische marktontwikkeling zien. Een uitleg van de methode is opgenomen in de begrippenlijst.

Volgens de Residex is de gemiddelde grondwaarde in het eerste kwartaal van 2022, ten opzichte van een kwartaal eerder, met 6,58% gedaald. De woningprijzen zijn licht gedaald ten opzichte van het vierde kwartaal van 2021. De bouwkosten zijn net als in de voorgaande kwartalen gestegen. Het gevolg hiervan is dat de theoreti-

sche residuele waarde van bouwgrond is gedaald ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Op jaarbasis stijgen de woningprijzen nog wel harder dan de bouwkosten, wat betekent dat de theoretische residuele waarde van bouwgrond op jaarbasis is gestegen.

Metafoor Regio Residex: Graadmeter voor de theoretische grondwaarde van woningbouw in Midden Nederland

Naast de Residex berekent Metafoor ieder kwartaal ook de Metafoor Regio Residex. De Regio Residex laat het verloop van de theoretische waarde van

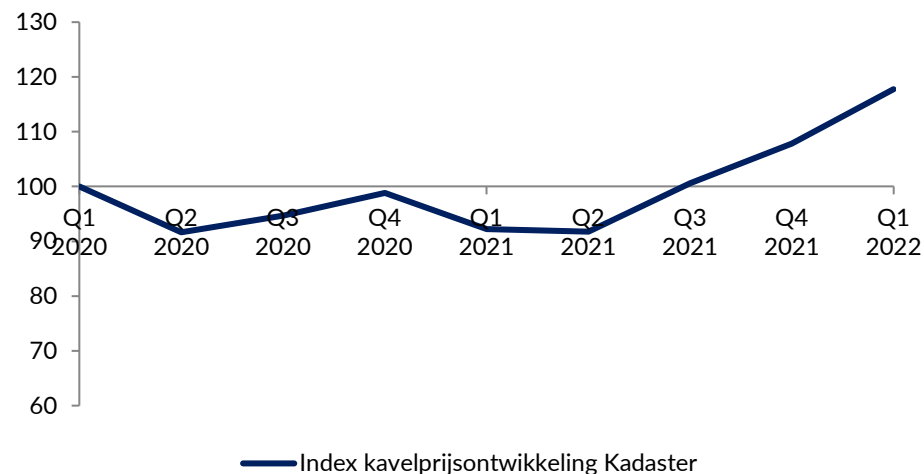
bouwgrond zien in een drietal COR-OP-gebieden in Midden Nederland. De regio Midden Nederland laat een meer gemiddelde woningmarkt zien, doordat regio's met extreem hoge of lage prijzen niet worden meegenomen. Een uitleg van de methode is opgenomen in de begrippenlijst.

Ten opzichte van vorig kwartaal zijn de Regio Residex (2,95%) en de landelijke Residex (6,58%) gedaald. Dit betreft, zoals eerder benoemd, slechts een theoretische daling van de grondprijs. Evenals bij de landelijke Residex wordt dit veroorzaakt door een lichte daling van de woningprijzen, terwijl de bouwkosten verder zijn gestegen ten opzichte van het vierde kwartaal van 2021.

Kadaster: geregistreeerde prijzen woningbouwkwavels

De Residex betreft een theoretische grondprijs en schommelt sterk met de markt mee. In de praktijk zijn grondprijzen normaliter stabielier dan de theorie laat zien. De ontwikkeling

Indexcijfer prijsontwikkeling bouwkwavels Kadaster
Q1 2020 = 100



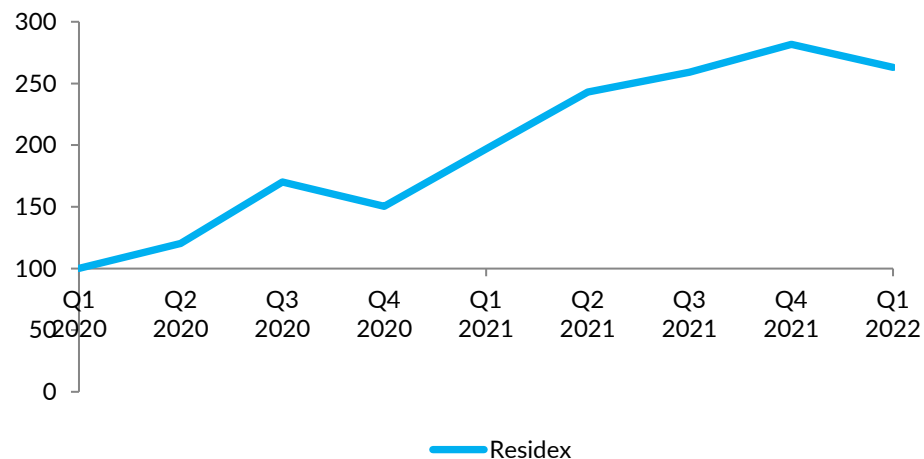
WONINGMARKT

van de transactiepreisen van bouw-kavels kent vaak enige vertraging in vergelijking met de ontwikkeling van de residueel berekende grondwaarde. De afgelopen drie kwartalen is goed zichtbaar dat gemeenten de grondprijzen zijn gaan verhogen als gevolg van de aanhoudende woningprijsstijgingen. In het eerste kwartaal van 2022 bedroeg de gemiddelde transactieprijs

van een bouw-kavel € 600,43 per m². Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2021 is dit een stijging van 9,23%, op jaarbasis betreft dit een stijging van liefst 27,73%. Dit is voor het eerst sinds de start van de metingen in 2002 dat de gemiddelde transactieprijs van een bouw-kavel de grens van € 600,- per m² overschrijdt (Kadaster, 2022). Afhankelijk van onder meer de

woning(bouw)markt zal een eventuele daling van de kavelprijzen waarschijnlijk pas verlaat zichtbaar worden in de cijfers van het kadaster.

Metafoor Residex



WIST JE DAT

De Europese Centrale Bank vasthoudt aan een lage rente?

De laatste keer dat de centrale bank de rente verhoogde was in juli 2011. Ook na de grote inflatie van de laatste tijd houdt de Europese Centrale Bank vast aan extreem lage rente.

Bron: NOS. (2022)

KOSTENONTWIKKELING GROND-, WEG- EN WATERBOUW

De GWW-kostenstijging is na een afzwakking in het vorige kwartaal weer sterk toegenomen in het eerste kwartaal van 2022.

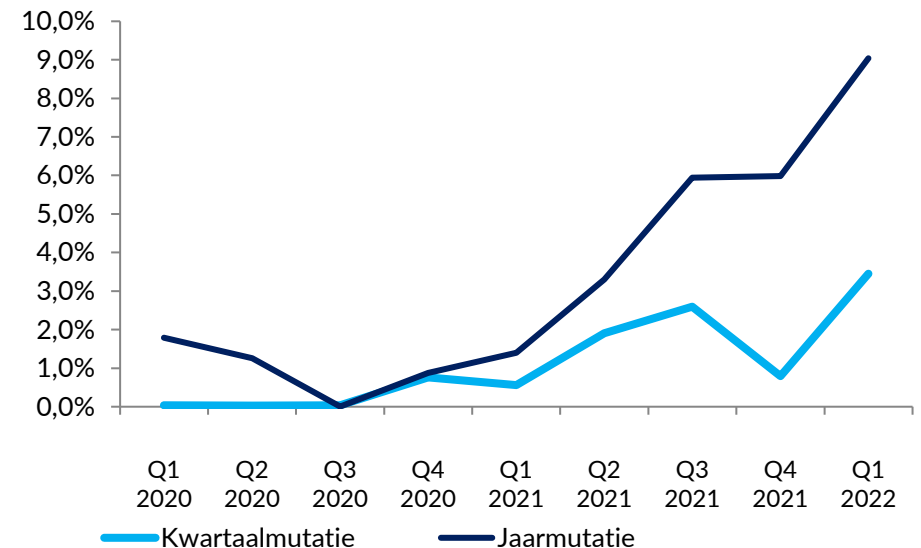
Bouwkostenindex GWW

Afgelopen kwartaal zijn de GWW-kosten gestegen met 3,45%, dit is de grootste stijging in jaren. Vorig kwartaal bedroeg de stijging nog 0,80%. In één jaar tijd bedraagt de stijging 9,03% (BDB, 2022). De GWW-kostenstijging is na een afvlakking in het vorige kwartaal weer sterk toegenomen.

Materiaal en personeel

De stijging van de GWW-kosten is vergelijkbaar met de stijging van de woningbouwkosten. De kosten van bouwmaterialen zijn het afgelopen kwartaal gestegen met 4,35%. De GWW-sector kampt grotendeels met dezelfde materiaal- en personeelstekorten als de woningbouwsector. Ook de personeelskosten zijn relatief sterk gestegen met 1,94% (BDB, 2022). De stijging van de personeelskosten is onder andere het gevolg van een verhoging van de lonen in de bouwsector per 1 januari 2022.

Ontwikkeling GWW-kosten in %



COMMERCIEEL VASTGOED

COMMERCIEEL VASTGOED

De aantrekkende economie op zowel de kantoren-, bedrijfsruimte- als de retailmarkt lijkt te impliceren dat de meeste bedrijven de coronacrisis hebben overleefd. Na het stopzetten van de steunmaatregelen is er in het eerste kwartaal van 2022 geen stijging in het aantal faillissementen zichtbaar.

Kantorenmarkt

Door het hybride werken ondergaat het gebruik van kantoorvastgoed een transformatie. Werkgevers zullen inzetten op een meer gelijkmatige kantoorbezetting over de werkweek (Colliers, 2022). Een deel van de kantoren zal hierdoor ongemerkt leegstaan: er ontstaat zo verborgen leegstand.

Dat het afstoten van kantoorvastgoed (nog) niet aan de orde is, blijkt uit de ingebruikname van kantoorvastgoed in het eerste kwartaal van 2022. Deze ligt namelijk op een vergelijkbaar niveau als in het eerste kwartaal van 2021, namelijk op 195.000 m². De kantoren die in gebruik zijn genomen, zijn voornamelijk gebouwen van hoogwaardige kwaliteit op toplocaties (Cushman & Wakefield, 2022).

De grote vraag naar kwalitatief hoogwaardig vastgoed heeft geleid tot een lichte daling van het bruto aanvangsrendement naar 4,05% op toplocaties.

Bedrijfsruimtemarkt

Beleggingen in logistiek vastgoed zijn ook in het eerste kwartaal van 2022 doorgegroeid ten opzichte van het eerste kwartaal in 2021. Dit komt enerzijds door aanhoudende groei van het aantal online verkopen. Anderzijds maakt de schaarste aan ontwikkelo-

caties dat beleggers rekening houden met bovenmatige huur groei van logistieke ruimtes (CBRE, 2022).

Het bruto aanvangsrendement voor logistiek vastgoed bevindt zich al enkele kwartalen op het lage niveau van 4,00% op toplocaties.

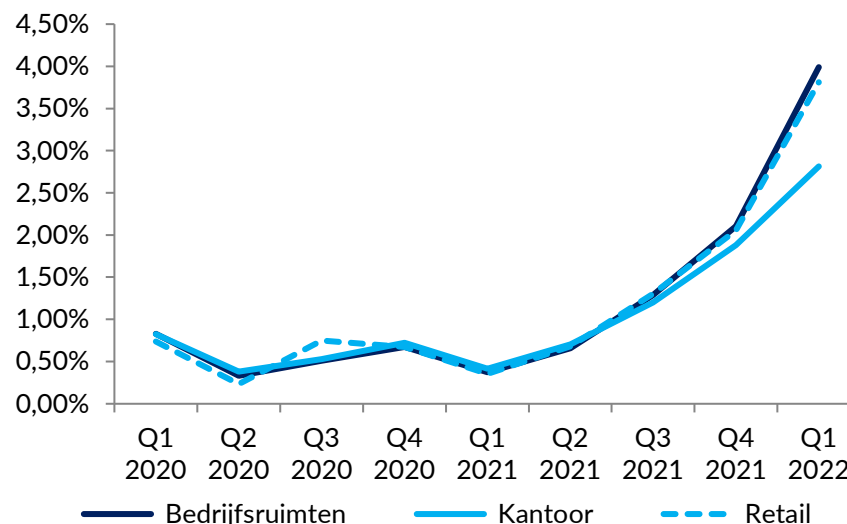
Retailmarkt

Nu de Coronamaatregelen zijn afgeschaald, wordt pas echt duidelijk wat de impact is geweest op de retailmarkt. Na het stopzetten van de steunmaatregelen van het kabinet zijn het aantal faillissementen beperkt gebleven (CBS, 2022c).

Het afschalen van de Coronamaatregelen heeft ook effect gehad op de beleggingen in winkelvastgoed. Deze zijn ten opzichte van het eerste kwartaal in 2021 verdrievoudigd (CBRE, 2022). Beleggingen in retail blijven interessant voor beleggers vanwege het relatief hoge directe rendement en het bieden van diversificatievoordelen ten opzichte van woningen, kantoren en logistiek vastgoed (Syntrus Achmea, 2021). Ten opzichte van 2019 (het jaar voordat de coronacrisis aantrad) lijken retailuitgaven volledig hersteld te zijn (ABN AMRO, 2022b). Indien deze trends zich voortzetten is het aanneemelijk dat het bruto aanvangsrendement voor retailvastgoed zal gaan dalen.

Kwartaalmutatie bouwkosten commercieel vastgoed%

Bouwkostenindex



Het bruto aanvangsrendement voor winkelvastgoed bevindt zich al enkele kwartalen op 4,90% voor toplocaties.

Bouwkosten commercieel vastgoed

De bouwkosten voor bedrijfsruimten, kantoren en retail maken een steeds

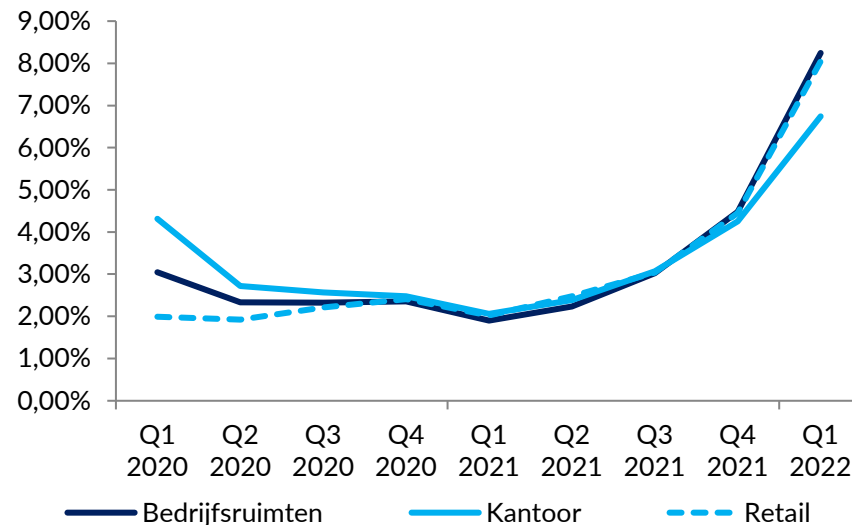
sterkere stijging door. De bouwkosten stegen respectievelijk met 3,99%, 2,81% en 3,81% in het eerste kwartaal van 2022.

Deze sterke kwartaalstijging heeft tevens zijn doorwerking in de jaarmutatatie; de stijging ten opzichte van het eerste kwartaal van 2021. Voor

bedrijfsruimten, kantoren en retail bedragen de jaarmutataties respectievelijk 8,25%, 6,74% en 8,05% (Bouwkostenindex, 2022). De bouwkosten van commercieel vastgoed laten hiermee een soortgelijke trend zien als de bouwkosten voor woningbouw en GWW.

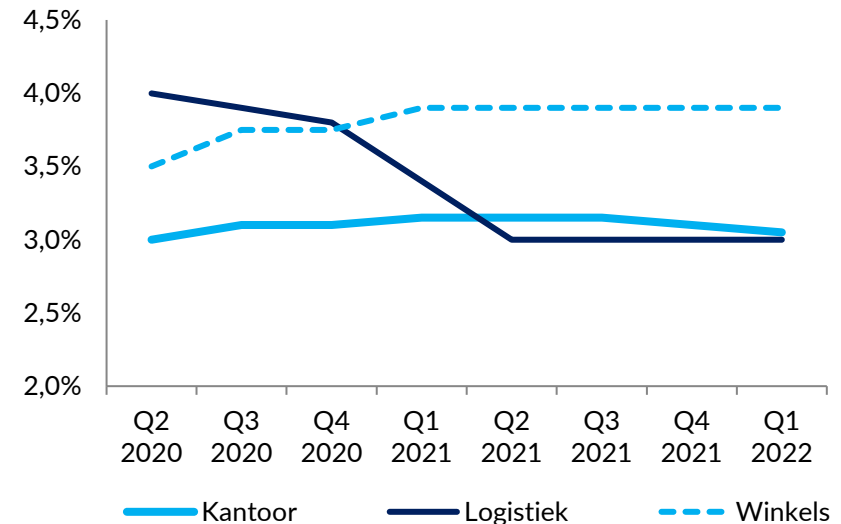
Jaarmutatatie bouwkosten commercieel vastgoed%

Bouwkostenindex



Ontwikkeling Net Initial Yield (NIY)

BNP Paribas Real Estate



RENTE EN INFLATIE


RENTE

De ontwikkelingen van de kort- en langjarige renteniveaus worden bijgehouden door De Nederlandsche Bank (DNB) en de Europese Centrale Bank (ECB). De kortlopende rente steeg afgelopen kwartaal met 0,05%-punt. De 10-jaarsrente in het Eurogebied steeg van 0,28% naar 1,05%.

Kortlopende rente

12-maands Euribor (Euro Interbank Offered Rate), de rente die de Europese banken onderling hanteren, ligt in het eerste kwartaal van 2022 op -0,43% en stijgt daarmee met 0,05%-punt ten opzichte van het vierde kwartaal van 2021 (Euribor, 2022). Op jaarbasis is sprake van een lichte stijging van 0,07%-punt. Ondanks de toegenomen inflatie houdt de ECB voorlopig vast aan het beleid om de rente niet te verhogen. De kortlopende ren-

te is daarmee nog steeds vrij stabiel en laag. Dit is het gevolg van het opkoopprogramma van de ECB in verband met de coronacrisis (PEPP). Op deze manier probeerde de ECB de economische ontwikkeling aan te jagen. Aan het eind van het eerste kwartaal van 2022 is het coronasteunprogramma gestopt. Het opkoopprogramma dat tijdens de financiële crisis (van 2008) werd opgetuigd om de gevolgen van de crisis tegen te gaan bedraagt in april €40 miljard. De komende maanden wordt ook dat bedrag afgebouwd

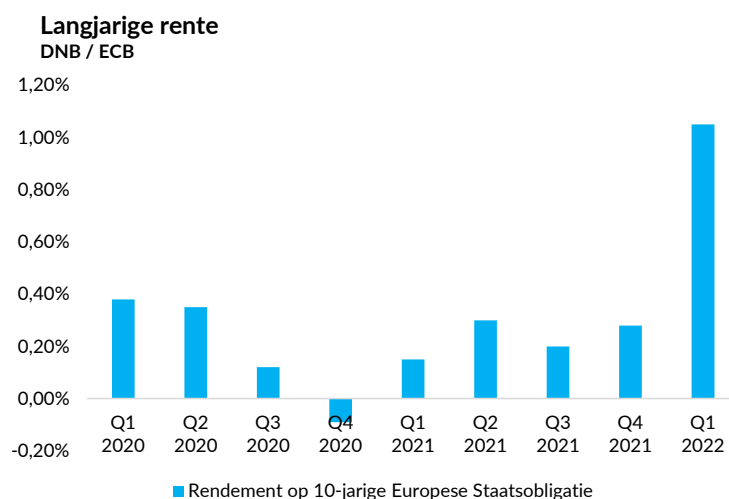
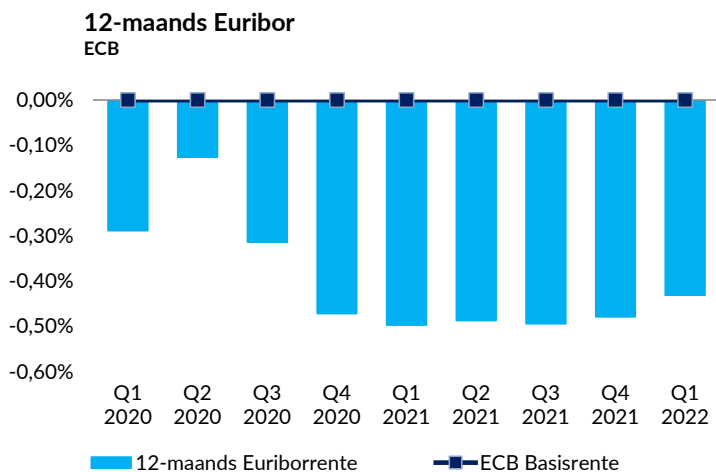
(ECB, 2022b). Zodra de ECB het opkoopprogramma heeft stopgezet kan zij de officiële rentetarieven verhogen. Dit zal vooral effect hebben op de kortlopende rente, maar indirect ook op de kapitaalmarkt rente (ABN AMRO, 2022b).

Langjarige rente

In het eerste kwartaal van 2021 is de 10-jaarsrente in het Eurogebied gestegen van 0,28% naar 1,05%. Afgelopen kwartaal steeg het rendement op

staatsobligaties met 0,77%-punt dus sterk (ECB, 2022a). Op jaarbasis is dit een stijging van 0,90%-punt. De rente is daarmee nog steeds laag, maar klimt gestaag omhoog. Als gevolg van het afbouwen van het opkoopprogramma stijgt de langlopende rente. Voor de komende tijd wordt verwacht dat het langjarig rentepercentage verder op zal lopen. Zodra de ECB het opkoopprogramma stop heeft gezet zal in gevolg van en hogere kortlopende rente de langlopende rente verder oplopen (ABN AMRO, 2022b).

Naar verwachting zal ook de hypotheekrente gaan toenemen, wat er toe leidt tot woningzoekenden meer kwijt zijn aan maandelijkse lasten en daardoor aanspraak maken op een lagere hypotheek. Een stijgende hypotheekrente is een van de redenen waarom het vertrouwen in de woningmarkt op dit moment zo laag is (Vereniging Eigen Huis, 2022b).



INFLATIE

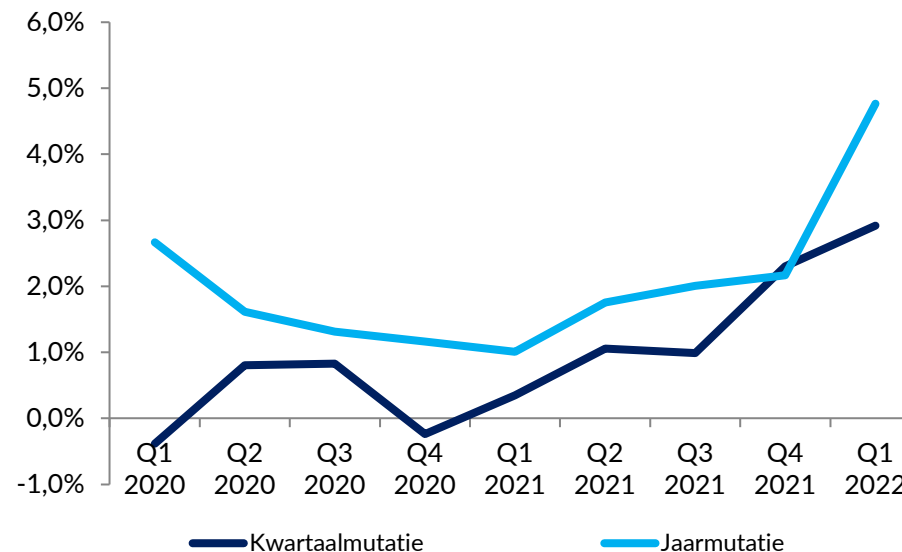
De consumentenprijsindex (CPI) is een belangrijke indicator voor het bijhouden van de inflatie (prijspeil). De index is ten opzichte van het vierde kwartaal van 2021 sterk gestegen.

Ten opzichte van vorig kwartaal is de index gestegen met 2,92%. Op jaarbasis betreft de mutatie 7,44% (zie figuur). De sterke stijging van de inflatie wordt nog steeds hoofdzakelijk veroorzaakt door de prijsontwikkeling van energie (elektriciteit, gas en overige brandstoffen). Energie was in maart 157,0% duurder dan een jaar eerder. In februari was dit nog 77,0%. De inflatie in de gehele eurozone nam toe van 5,9% in februari naar 7,5% in maart. Dat is de hoogste inflatie ooit gemeten in de eurozone (CBS, 2022d; CBS, 2022e). De prijsstijgingen van energie werken door in de prijs van verschillende materialen zoals staal en aluminium. Doordat huizenkopers meer betalen voor consumptiegoederen en energie kunnen zij op termijn minder geld lenen voor een woning, wat een neerwaartse druk zal uitoefenen op de woningprijzen.

De ECB mikt op een jaarlijkse inflatie van ongeveer 2% op middellange termijn. Hoewel de inflatie nu oploopt grijpt de ECB voornamelijk niet in met een renteverhoging. Dit zal naar alle

waarschijnlijkheid pas gebeuren nadat het opkoopprogramma is afgebouwd. De ECB geeft aan dat zij eerder dan voorzien wil stoppen met het opkopen van obligaties en op zijn vroegst vanaf juli de officiële rentetarieven kan verhogen (ABN AMRO, 2022c; NRC, 2022).

Ontwikkeling CPI-index in %



WIST JE DAT

De huidige inflatie de hoogste is in bijna 50 jaar?

De inflatie van maart is met 9,7% stijging de hoogste na april 1976. In april was dit nog 5,6%; het hoogste sinds 1982.

Bron: CBS. (2022)

BRONNEN EN BEGRIPPENLIJST

BEGRIPPENLIJST

Aanbestedingsindex bouwkosten:

Correctie op de aanneemsom per m² BVO. De aanbestedingsindex maakt niet-structurele (markt)effecten inzichtelijk. Dit gebeurt op basis van nacalculatie. De markteffecten bestaan voor het grootste gedeelte uit kortingen en/of opslagen die aannemende partijen geven om in moeilijke tijden opdrachten te genereren en in goede tijden te profiteren van een krappe markt. Wanneer aannemers over een langere periode hogere of lagere prijzen rekenen, dan is dat een indicatie van een structurele wijziging van de prijzen en is geen sprake van een tijdelijk markteffect. Een stijging van de index houdt in dat de aanbestedingskosten hoger uitkomen dan vooraf is geschat. Een verklaring hiervoor is de krapte op de markt.

Bijkomende kosten:

Onderdeel van de stichtingskosten. Alle kosten die geen directe betrekking hebben tot de grond of de bouw van het huis. Het zijn indirecte kosten.

Bruto vloeroppervlakte (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.

Huurprijs:

Gerealiseerde kale huur per vierkante verhuurbaar vloeroppervlak (VVO), exclusief BTW.

Metafoor Residex:

Indexcijfer en de graadmeter voor de grondwaarde van woningbouw. De Metafoor Residex volgt – als residu – uit de ontwikkeling van woningprijzen en bouwkosten. Als percentage voor de bijkomende kosten wordt 24,3% gehanteerd. Bij de berekening van de Residex wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde van woningcategorieën op basis van transactiecijfers van het betreffende kwartaal. Het markteffect van de bouwkosten wordt meegenomen door te rekenen met de aanbestedingsindex van Bouwkostenkompas.nl. Basisjaar van de Metafoor Residex is 1 januari 2013.

Metafoor Regio Residex Middenland:

Indexcijfer en de graadmeter voor de grondwaarde woningbouw in het 'Mid-

denland'. Het Middenland bestaat uit een viertal NVM-regio's die het gemiddelde van de Nederlandse woningmarkt representeren. Uitschieters aan de boven- en onderkant (Amsterdam en Noord-Groningen) worden zo niet meegenomen in de berekening.

De vier NVM-regio's betreffen:

Dordrecht e.o., Culemborg/Dodewaard e.o., Ede e.o. en Zwolle e.o. Basisjaar van de Metafoor Regio Residex is 1 april 2017.

Opnameniveau:

Verhuur- en verkooptransacties die op de vrije markt plaatsvinden.

Residuele grondwaarde:

De resterende grondwaarde wanneer de stichtingskosten en winsten worden afgetrokken van de verkoopwaarde van een vastgoedobject. De residuele methodiek wordt veel gebruikt door gemeenten om grondwaarden te berekenen.

Transactieprijs:

De werkelijk betaalde prijs van een verkochte woning.

Transactieprijs per m²:

Prijs per m² GBO van de woning. Het cijfer geeft in principe het meest accurate beeld van de ontwikkeling in de woningmarkt.

Stichtingskosten:

Bouw- en grondkosten inclusief bijkomende kosten. De stichtingskosten zijn de totale kosten voor de bouw van een vastgoedobject.

Verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO):

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

Woningprijsontwikkeling:

Woningmarktanalyse van bestaande koopwoningen en nieuwbouwwoningen (NVM).

BRONNEN

Opbrengsten woningmarkt

ABN AMRO. Woningmarktmonitor april 2022 (2022a).

CBS. Hoogste aantal vergunde nieuwbouwwoningen in jaren (2022a).

CBS. Consumentenvertrouwen daalt in april naar laagste niveau ooit (2022b).

Financieel Dagblad. Makelaarsland: minder huisbezichtigingen in eerste kwartaal (2022).

Kadaster. Ontwikkeling transactie-prijzen woningbouwkwavels (2022).

NVM. Persbericht: Lichte bries op oververhitte woningmarkt (2022a).

NVM. Marktoverzicht Nederland Q1 2022 (2022b).

Vereniging Eigen huis. Eigen Huis Marktindicator (2022a).

Kosten

BDB. Bouwkostendata (2022).

Bouwkostenindex.nl. Indexcijfers bouwkosten (2022).

Commercieel vastgoed

ABN AMRO. Supermarkten en restaurants merken nog weinig van inflatie (2022b).

CBRE. Sterk eerste kwartaal vastgoedbeleggingen ondanks oplopende rente en inflatie (2022).

CBS. Iets meer faillissementen in maart (2022c).

Colliers. 3,3 miljoen m² kantoorruimte staat ongemerkt leeg (2022).

Cushman & Wakefield. Kantorenmarkt stabiele factor in onzeker 2022 (2022).

Syntrus Achmea. Outlook 2022 – 2024 (2021).

Rente en inflatie

ABN AMRO. Hypotheekrente verwachting: Lange en korte rente stijgt beperkt (2022c).

CBS. Consumentenprijzen (2022d).

CBS. Inflatie stijgt naar 9,7 procent in maart (2022e).

ECB. Euro area 10-year Government Benchmark bond yield – Yield (2022a).

ECB. Monetary policy decisions (2022b).

Euribor. 12 maanden Euribor rente (2022).

NRC. ECB-president Lagarde: renteverhoging kan al vanaf juli (2022).

Vereniging Eigen Huis. Stijgende rente drukt consumentenvertrouwen (2022b).

COPYRIGHT

Deze publicatie is een uitgave van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling B.V. De in deze publicatie gepresenteerde visie is gebaseerd op gegevens uit door ons betrouwbaar geachte bronnen die worden genoemd in de verantwoording. Deze bronnen zijn zorgvuldig in onze analyse verwerkt. Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor het geval dat de in deze publicatie neergelegde gegevens, prognoses en analyses onjuistheden bevatten noch voor eventuele typefouten of onvolledigheden. Het betreft verstrekte informatie die aan veranderingen onderhevig is, er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

Uit deze publicatie mag worden geciteerd onder vermelding van de bron.



METAFOOR
RUIMTELIJKE
ONTWIKKELING