

KWARTAALBERICHT

GRONDEXPLOITATIES DERDE KWARTAAL VAN HET JAAR 2022



**METAFOR**
RUIMTELIJKE
ONTWIKKELING



INLEIDING EN SAMENVATTING

Inleiding

In het Kwartaalbericht Grondexploitaties presenteren wij de belangrijkste kwartaalcijfers met betrekking tot gebiedsontwikkeling en grondexploitaties. Daarnaast treft u de Metafoor Residex: de graadmeter voor grondwaardeontwikkeling voor woningbouw in Nederland en 'Middenland'. Onder het Middenland worden de gemeenten beschouwd die enerzijds niet gecategoriseerd kunnen worden als hoogstedelijk en anderzijds niet als ruraal.

Naast de Metafoor Residex komt de index van het Kadaster aan bod. Beide indexen geven de ontwikkeling van de grondwaarde voor woningbouw weer. Het verschil is dat de Metafoor Residex gebaseerd is op een residuele grondwaarde berekening. De index van het Kadaster is gebaseerd op gerealiseerde transactiepreisen van bouwkevels.

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

Samenvatting

De woningpreisen zijn in het derde kwartaal van 2022 gedaald (5,8% ten opzichte van vorig kwartaal). Op jaarbasis is nog steeds sprake van een lichte stijging (2%). Ook de gemiddelde vierkante meter nieuwbouwpreisen zijn op kwartaalbasis licht gedaald (1%) en op jaarbasis gestegen (12%). Er is een ommekeer zichtbaar op de woningmarkt. De opwaartse ontwikkeling van woningpreisen is beëindigd. Daarnaast worden er meer woningen te koop gezet, de krapte-indicator is verder verruimd naar 2,8.

De woningbouwkosten zijn in het derde kwartaal van 2022 verder gestegen. De stijging ten opzichte van het vorige kwartaal betrof 2,2%. Deze stijging wordt grotendeels veroorzaakt door aanhoudende materiaaltekorten en hoge energiepreisen.

De dalende woningpreisen en stijgende bouwkevels impliceren een daling van de theoretische waarde van bouwgrond. De Residex is met 8,1%

gedaald ten opzichte van het vorige kwartaal. De gemiddelde daadwerkelijke transactiepreisen van bouwkevels zijn ook gedaald met 2,6% ten opzichte van het vorige kwartaal. Met name in september is een forse daling van de gemiddelde grondpreisen waar te nemen.

De commerciële vastgoedsector wordt in het derde kwartaal van 2022 gekenmerkt door toenemende onzekerheid bij beleggers. Hoewel de bruto aanvangsrendementen nog laag zijn, is een toename te zien ten opzichte van het vorige kwartaal. Met name in de markt voor kantoor- en retailvastgoed is een verandering zichtbaar, voor deze categorieën zijn ook de opname-niveaus teruggelopen ten opzichte van een kwartaal eerder.

Er is, net zoals vorig kwartaal, veel onzekerheid en dus volatiliteit in de gebiedsontwikkelingsmarkt. De stijgende bouw- en GWW-kosten worden niet langer opgevangen door stijgende (woning)preisen. De betaalbaarheid van veel ontwikkelingen staat onder

druk door hogere rente en de hoge inflatie. Ook is een stijging van de aanvangsrendementen gesignaleerd. De haalbaarheid van grondexploitaties is dit kwartaal verder onder druk komen te staan.

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	16
BEGRIPPEN	17
BRONNEN	18



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 2e kwartaal	Na 3e kwartaal	= '22Q2-'22Q3	= '21Q3-'22Q3
276,76	238,09	-13,97%	-8,12%
124,66	121,37	-2,64%	20,64%
224,93	192,25	-14,49%	-2,42%

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 verkochte nieuwbouwwoningen

Gewogen gemiddelde en aantallen		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 2e kwartaal	Na 3e kwartaal	= '22Q2-'22Q3	= '21Q3-'22Q3
4.038	3.872	-4,16%	2,56%
4.400	4.340	-1,36%	12,00%
52.251	47.051	-9,95%	0,31%
7.246	7.536	4,00%	-35,00%

WONINGBOUWKOSTEN ONTWIKKELINGEN



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

Index		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 2e kwartaal	Na 3e kwartaal	= '22Q2-'22Q3	= '21Q3-'22Q3
111,91	114,51	2,38%	10,36%
112,96	115,64	2,37%	9,96%

KOSTEN



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

Index		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 2e kwartaal	Na 3e kwartaal	= '22Q2-'22Q3	= '21Q3-'22Q3
112,81	114,04	1,09%	8,88%
112,04	116,57	4,05%	12,26%

RENTE



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

Rentepercentage		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 2e kwartaal	Na 3e kwartaal	= '22Q2-'22Q3	= '21Q3-'22Q3
0,36%	1,25%	0,89pp	1,75pp
2,44%	2,81%	0,38pp	2,61pp
2,96%	3,60%	0,64pp	2,61pp

CONSUMENTENVERTROUWEN



Consumentenvertrouwen woningmarkt (EHMI)

Index		Kwartaalmutatie	Jaarmutatie
Na 2e kwartaal	Na 3e kwartaal	= '22Q2-'22Q3	= '21Q3-'22Q3
89,33	84,33	-5,60%	-17,86%



WONINGBOUWPRIJSONTWIKKELING

De gemiddelde woningprijzen zijn in het derde kwartaal van 2022 gedaald ten opzichte van het tweede kwartaal. Ook de vierkante meter nieuwbouwprijzen zijn gedaald ten opzichte van het vorige kwartaal. De woningmarkt lijkt een kantelpunt te hebben bereikt.

Ontwikkelingen bestaande woningen

In het derde kwartaal van 2022 bedroeg de gemiddelde transactieprijs van een bestaande woning €425.000. Dit is een daling van 5,8% ten opzichte van het voorgaande kwartaal. De jaar-mutatatie van de gemiddelde transac-

tieprijs laat nog wel een stijging zien, deze bedroeg 2%. De prijs van een bestaande woning bedroeg per vierkante meter €3.872,-. Per vierkante meter is de gemiddelde transactieprijs met 5,0% gedaald in het derde kwartaal. Op jaarbasis is de transactieprijs met 3,2% gestegen (NVM, 2022b).

De woningprijzen zijn ten opzichte van 1 januari 2022 gestegen, maar de groei is aan het afvlakken. Verwacht wordt dat de jaar-op-jaar groei van de huizenprijzen nihil of zelfs negatief zal zijn. Dat wordt veroorzaakt door afnemende vraag als gevolg van de stijgende hypotheekrente en de oplopende inflatie. De verwachting is dat de woningprijzen in 2023 eerst nog licht zullen stijgen, daarna zal deze stijging overgaan in een daling. (Rabobank, 2022a).

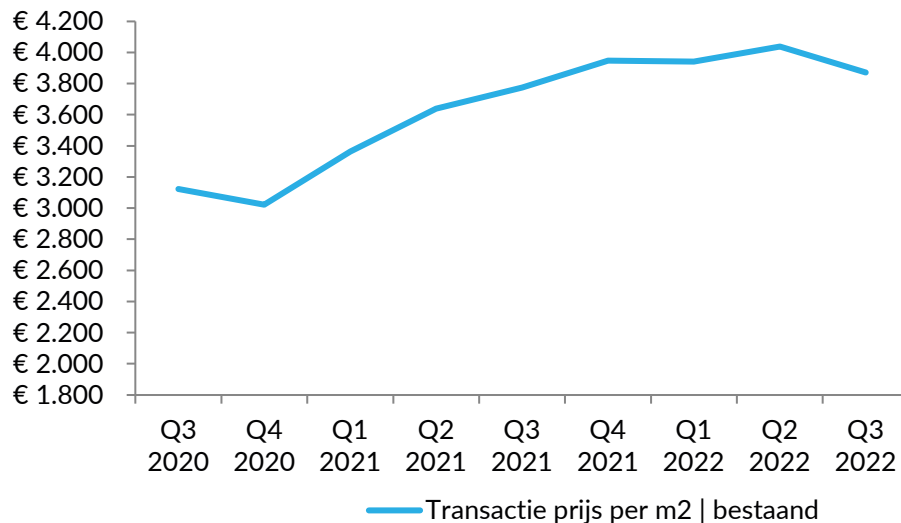
De gemiddelde verkooptijd van een woning is in het derde kwartaal toegenomen van 23 naar 27 dagen. De NVM krapte-indicator is met 0,7 verruimd naar 2,8 in het derde kwartaal. Dit wil zeggen dat woningzoekenden gemiddeld keuze heeft uit 2,8 woningen. Het aantal woningen dat te koop gezet is in het derde kwartaal gestegen met 24%. De reden voor deze stijging is de verwachte daling van de prijzen. Woningbezitters willen nog profiteren van de forse overwaarde op hun woning. Het aantal transacties is het derde kwartaal daarentegen met

9,95% afgenomen. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar geleden is het aantal transacties constant gebleven. Het aantal woningen dat boven de vraagprijs werd verkocht is in het derde kwartaal gedaald naar 64%. In het vorige kwartaal bedroeg dit percentage nog 82% (NVM, 2022b). Deze daling is het gevolg van een dalende koopkracht en toenemende onzekerheid als gevolg van de inflatie en stijgende hypotheekrente (ABN, AMRO, 2022a).

Ontwikkelingen nieuwbouwwoningen

De vierkante meter nieuwbouwprijzen zijn op kwartaalbasis met 1,36% gedaald, op jaarbasis is er nog sprake van een stijging van 15%. De gemiddelde transactieprijs voor een nieuwbouwwoning bedroeg in het derde kwartaal €496.000,-. Dit is een stijging van 2,69% ten opzichte van het tweede kwartaal. De jaarmutatatie van de prijs van een nieuwbouwwoning bedroeg 9%. Het aantal verkopen is in het derde kwartaal 5.200. Ten opzichte van

Gewogen gemiddelde woningprijs per m²
NVM



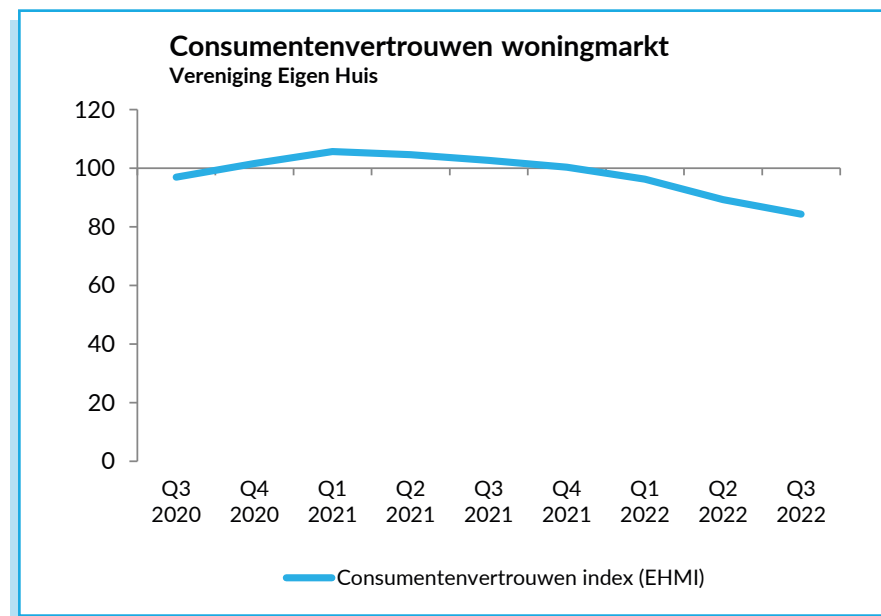
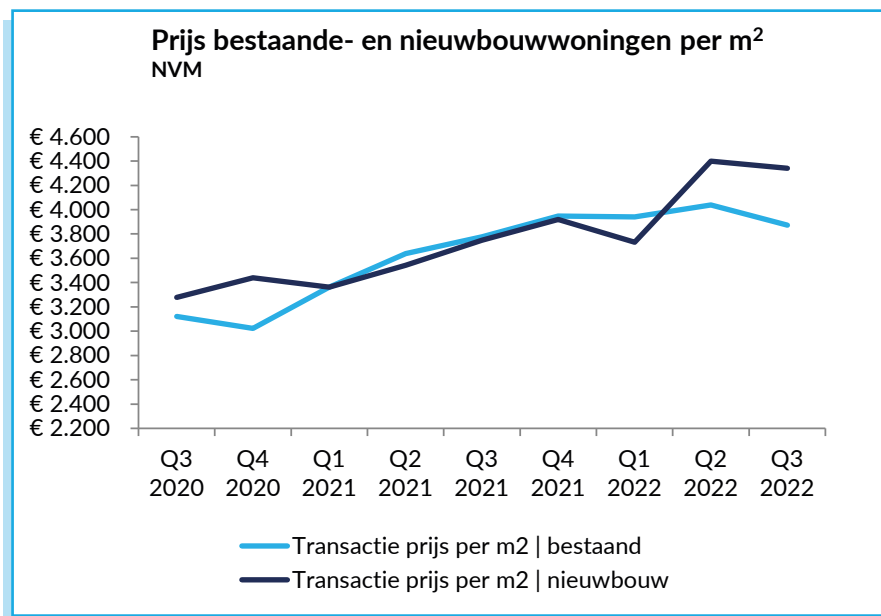
een jaar eerder is dit een daling van 35%. Deze daling wordt veroorzaakt door een mismatch tussen vraag en aanbod, de hoge nieuwbouwprijzen en terughoudendheid bij woningzoekers vanwege de onzekere economische omstandigheden. Desalniettemin blijft de vraag naar nieuwbouwwoningen hoog, zeker nu de energiekosten zijn gestegen (NVM, 2022c).

Tot en met augustus 2022 zijn er 43.262 bouwvergunningen afgegeven, in vergelijking met de eerste acht maanden van 2021 is dit aantal met ruim 6.700 afgenomen. Daarmee is de stijgende trend vanaf 2019 doorbroken (CBS, 2022b). De stijging in het aantal vergunningen wordt afgeremd onder andere door de stikstofproblematiek en een tekort aan capaciteit bij de gemeenten (ING, 2022).

Consumentenvertrouwen

Het consumentenvertrouwen is in het derde kwartaal opnieuw gedaald. In september 2022 behaalde het consumentenvertrouwen met -59 de laagste stand ooit (CBS, 2022a). De Eigenhuis Markindicator is in het derde kwartaal gedaald van 89 naar 84. Wanneer de indicator een waarde van 100 heeft, is het vertrouwen van de consument

voor de woningmarkt neutraal. De daling in het derde kwartaal laat dus zien dat het vertrouwen van de consument in de woningmarkt verder is gedaald (Vereniging Eigen Huis, 2022). Oorzaken van de daling van het vertrouwen zijn de gestegen huizenprijzen, stijgende hypotheekrentes en slechte economische vooruitzichten (ABN AMRO, 2022a).



€ WONINGBOUWKOSTEN

De stijging van de woningbouwkosten zet door in het derde kwartaal van 2022, de woningbouwkosten zijn met 2,21% gestegen ten opzichte van het tweede kwartaal van 2022.

Ontwikkeling woningbouwkosten

De jaarmutatatie van de woningbouwkosten bedroeg 7,64%. De bouwkostenstijging bedroeg in het derde kwartaal van 2022 2,21% (BDB, 2022). De kostenstijging zet hiermee door. De gevolgen van de aanhoudende schaarste van bouwmaterialen, de

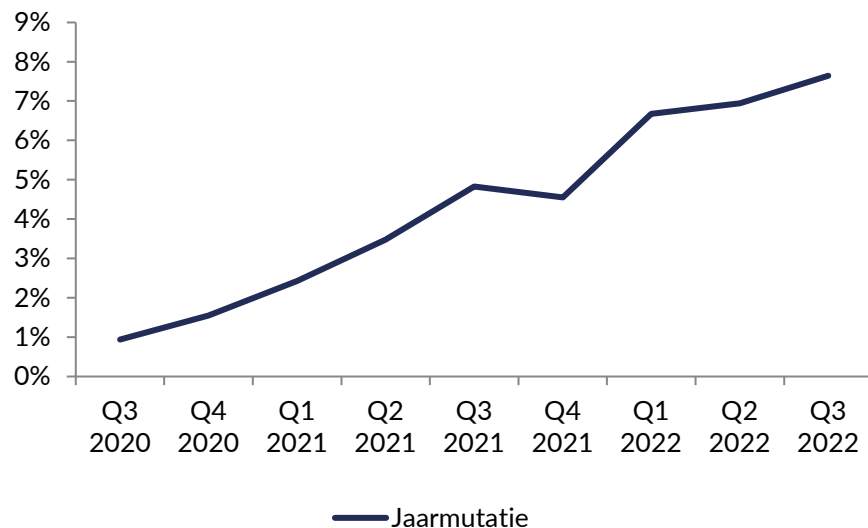
hogere energieprijzen en verstoorde internationale productieketens door de oorlog in Oekraïne zijn nog steeds zichtbaar in de ontwikkeling van de woningbouwkosten (Transport & Logistiek, 2022). De afgelopen maanden leken prijzen voor veel bouwmaterialen voorzichtig te normaliseren. De prijzen van brandstoffen, hout, alu-

minium en isolatiemateriaal vertonen niet meer dergelijk grote uitschieters als vlak na het uitbreken van de oorlog in Oekraïne. Ook daalt de prijs van staal al drie maanden achtereen stevig (Rabobank, 2022b). De betonprijs is daarentegen fors opgelopen, als gevolg van de gestegen energieprijzen en de lage waterstanden. Beton is een veelgebruikt bouw materiaal in de woningbouw, zeker bij prefabwoningen (Cobouw, 2022b). De prijzen van veel bouwmaterialen blijven op een hoog niveau. Bij aannemers en ontwikkelaars heerst nog steeds onzekerheid over de uitvoerbaarheid van projecten door onzekerheid over de toekomstige ontwikkeling van de bouwkosten (Gebiedsontwikkeling.nu, 2022).

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 vragen voor het bouwen van woningen als gevolg van de marktvraag.

Het afgelopen kwartaal is de aanbestedingsindex met 2,37% gestegen. Op jaarbasis betreft de stijging 9,96% (Bouwkostenindex, 2022). De aanbestedingsindex ligt sinds het derde kwartaal van 2021 boven de bouwkostenindex. Aannemers rekenen door de onzekerheid in de bouwsector hogere prijzen voor bouwprojecten. Er is nog steeds veel vraag naar bouwprojecten en aannemers hebben goed gevulde orderportefeuilles waardoor ze hun prijzen kunnen verhogen. Het knelpunt zit echter niet alleen bij de hogere kosten. Vooral het verloop van energiekosten, en hoe deze doorwerken in materiaalprijzen, is een grote bron van onzekerheid en maakt aannemers huiverig om offertes met vaste prijzen af te geven. Hun brancheverenigingen raden dit ook af (Rabobank, 2022b). Doordat het totaalbeeld onzeker blijft en materiaalprijzen nog ver boven het niveau van januari 2021 liggen, zien veel opdrachtgevers reden om bouwprojecten uit te stellen (Cobouw, 2022a).

Ontwikkeling bouwkosten woningbouw in %
BDB.eu



Materiaal- en personeelstekort op de bouwmarkt

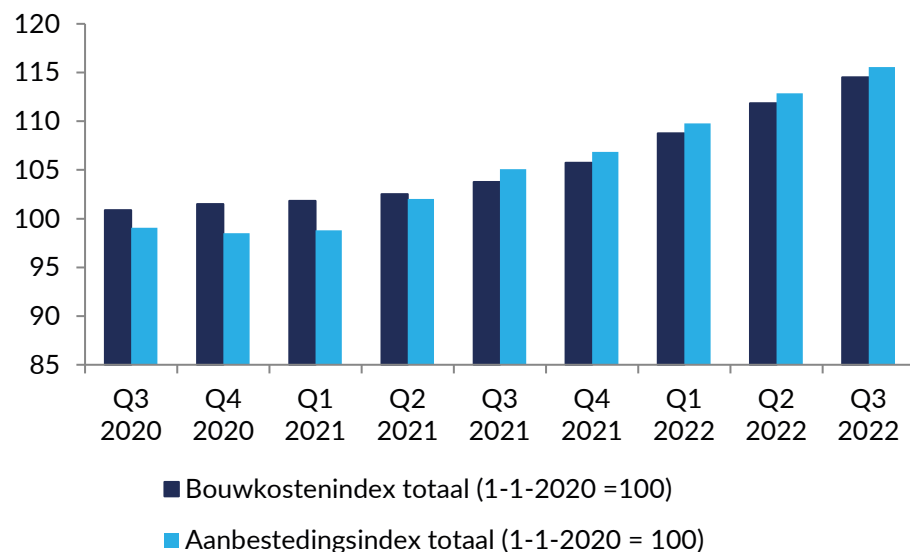
De bouwkosten- en aanbestedingsindex laten in het afgelopen kwartaal wederom beiden een sterke stijging zien. Dit komt vooral doordat er nog steeds sprake is van stijgende ma-

teriaalkosten in de bouwsector. De kosten van bouwmaterialen zijn met 3,28% sterker gestegen dan in het vorige kwartaal (2,71%). Ten opzichte van vorig jaar zijn de bouwkosten met 11,45% gestegen (BDB, 2022). De personeelskosten zijn dit kwartaal met 0,71% gestegen. Dit is een

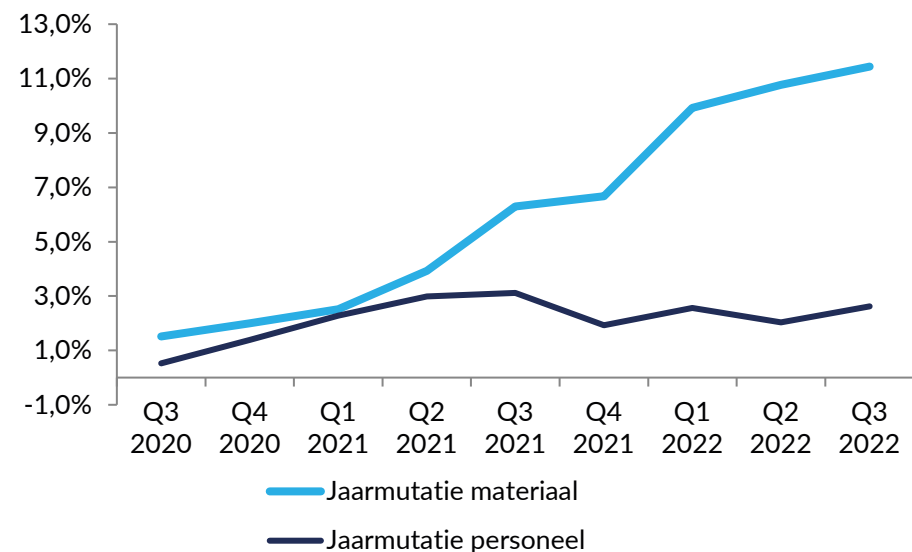
iets sterkere stijging dan het vorige kwartaal toen de personeelskosten met 0,17% stegen. Er is een groeiend aantal vacatures in de bouw zichtbaar. De instroom van nieuw personeel is structureel te laag.

In juni is een nieuw cao-akkoord bereikt in de bouwsector met een loonsverhoging van 5% in 2 jaar (Rabobank, 2022b).

Bouwkosten- en aanbestedingsindex
bouwkostenkompas.nl



Ontwikkeling materiaal- en personeelskosten
BDB.nl





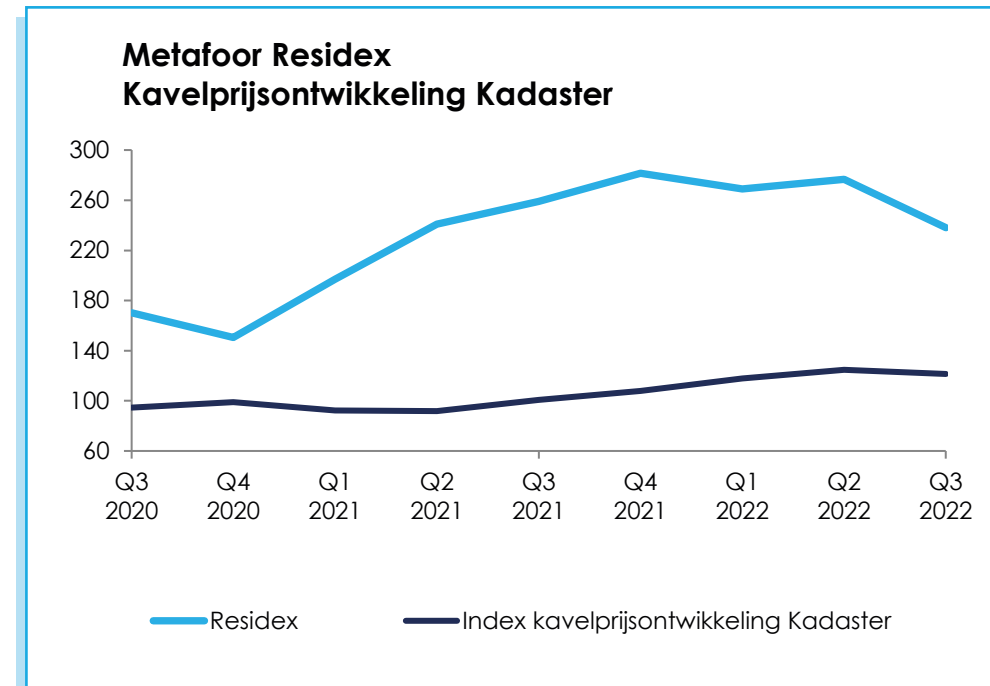
GRONDPRIJZEN WONINGBOUW

Zowel de Metafoor Residex als de Metafoor Regio Residex van Midden Nederland zijn op kwartaalbasis gedaald. De theoretische grondprijzen zijn minder hard gestegen dan de werkelijk gerealiseerde grondprijzen.

Metafoor Residex: Graadmeter voor de theoretische waarde van woningbouwgrond

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

De Residex laat zien dat in het derde kwartaal van 2022 de gemiddelde grondwaarde met 13,97% is afgenomen ten opzichte van een kwartaal eerder. Ook op jaarbasis is een daling zichtbaar. De Residex is tussen het derde kwartaal van 2021 en het derde kwartaal van 2022 met 8,12% gedaald. Deze daling wordt voorna-



melijk veroorzaakt door een stijging in de stichtingskosten (BDB, 2022). Verschillende onderdelen van de stichtingskosten zijn fors gestegen, zoals de energiekosten, grondstofprijzen en personeelskosten. Daarnaast zijn ook de vierkante meter nieuwbouwprijzen gedaald in het derde kwartaal van 2022. Deze twee ontwikkelingen zor-

gen er automatisch voor dat de grondwaarde daalt.

Kadaster: geregisteerde prijzen woningbouwkwavels

De Residex betreft een theoretische grondprijs en schommelt sterk met de markt mee. In de praktijk zijn grond-

prijzen vaak stabielier dan in theorie. De ontwikkeling van de transactiepreizen van bouwkwavels kent vaak enige vertraging in vergelijking met de ontwikkeling van de residueel berekende grondwaarde.

Ondanks de signalen van een afkoelende woningmarkt, is de prijs van bouwkwavels in het begin van het derde kwartaal toch enigszins gestegen. Een forse daling is pas in september ingetreden (Kadaster, 2022). We zien aan de cijfers van het Kadaster dat de kavelprijs gemiddeld is gedaald over het derde kwartaal van 2022, ten opzichte van het kwartaal ervoor. Waar de prijs per m² bouwkwavel in het derde kwartaal uitkwam op €618,77, was dit een kwartaal ervoor nog €635,56. Dit komt neer op een daling van 2,64%. Het lijkt er dus op dat de toenemende bouwkosten en toenemende onzekerheid langzaam zichtbaar beginnen te worden in de prijsontwikkeling van bouwkwavels. Als we kijken naar de prijsontwikkeling over een heel jaar, dan is de waarde nog steeds historisch hoog. Een jaar geleden was de prijs na-

melijk €512,90, wat neerkomt op een jaarmutatie van 20,64%.

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 COROP-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.

In het derde kwartaal van 2022 is de Regio Residex met 14,49% gedaald ten opzichte van een jaar eerder. Dit laat zien dat de toegenomen bouwkosten voor gemiddelde regio's een groter effect hebben op de grondwaarde dan voor het landelijke gemiddelde. Dit komt voornamelijk doordat

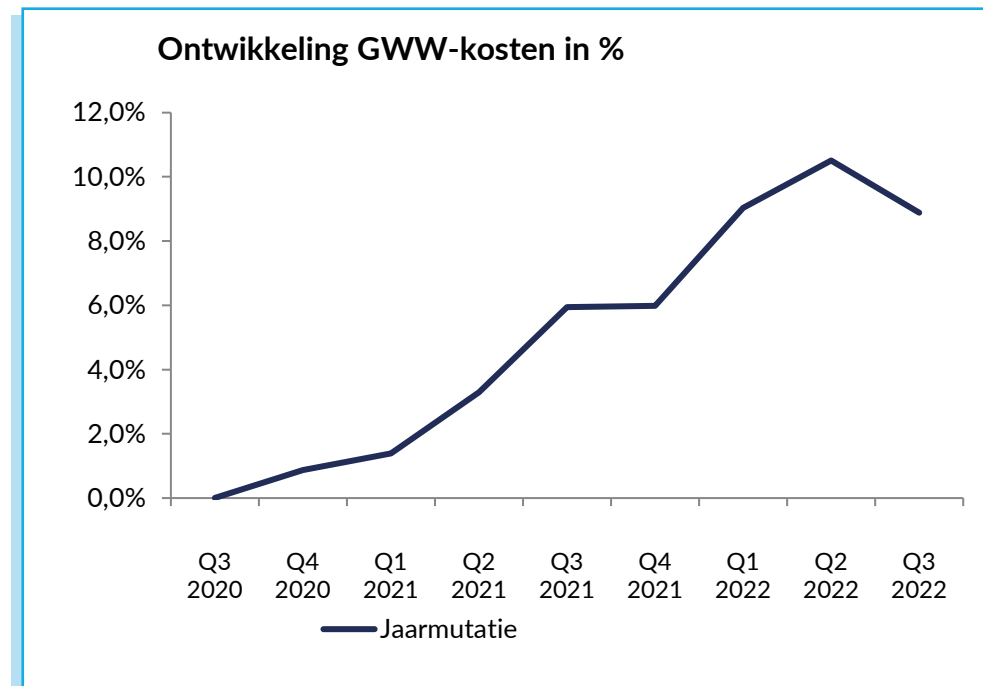
de woningprijzen bij de midden regio's lager liggen dan bij het landelijk gemiddelde. Er is dan ook minder marge omstijgende bouwkosten op te vangen. Ook over een tijdsperiode van een jaar is een daling te observeren (2,42%).

KOSTENONTWIKKELING GROND-, WEG- EN WATERBOUW

De GWW-kostenstijging is minder sterk dan in het vorige kwartaal, maar blijft hoog ten opzichte van het vorige jaar.

Bouwkostenindex GWW

Afgelopen kwartaal zijn de GWW-kosten gestegen met 1,09%. Dit ligt onder het niveau van de vorige twee kwartalen (3,45% en 3,29%) toen de hoogste stijging in jaren zich voordeed. In één jaar tijd betreft dit een stijging van de GWW-kosten van 8,88% (BDB, 2022).



Materiaal en personeel

De schaarste aan bouw materiaal heeft ook invloed op de GWW-sector. De sterke stijging van de kosten van bouwmaterialen (13,1% afgelopen jaar) lijkt de grootste drijfveer voor de GWW-kostenstijging te zijn. De oorlog in Oekraïne en de gevolgen hiervan op internationale productieketens, en de crisis op de energiemarkt spelen hierin een grote rol. Door de stijging van de dieselprijs wordt zowel het transport van materialen als het gebruik van machines en werktuigen bij de GWW-sector duurder (ABN Amro, 2022d). In mindere mate drijven ook de stijgende personeelskosten de GWW-kosten verder op. Hoewel het personeelstekort groot is in de infrasector, heeft dit vooralsnog een beperktere doorwerking in de stijging van de GWW-kosten.



COMMERCIËEL VASTGOED

Voor wat betreft de opname van commercieel vastgoed is voor kantoren en winkelruimten een kentering te zien in het derde kwartaal. Op de markt voor bedrijfstvastgoed en vastgoed met logistieke doeleinden is dit (nog) niet het geval.

Kantorenmarkt

De opname van kantoorruimte is in het derde kwartaal van 2022 fors teruggelopen ten opzichte van het tweede kwartaal: -17%. Ook in vergelijking met het derde kwartaal van 2021 is de opname sterk gekrompen: -30%. Met

name de vraag naar grotere metrages daalt, terwijl de opname van kleinere kantoren juist op peil is gebleven. Deze verhoudingen ontstaan doordat het MKB kantoorvastgoed blijft opnemen, terwijl grotere organisaties juist kantoorruimte afstoten (NVM, 2022d). De aangeboden oppervlakte kantoor-

ruimte is dan ook gestegen gedurende het derde kwartaal. Daar waar bij aanvang van het derde kwartaal de leegstand nog op een historisch laag niveau lag (Cushman & Wakefield, 2022), lijkt hierin nu een omslag plaats te vinden. Deze kentering is ook terug te zien in de hoogte van het bruto aanvangsrendement voor kantoorruimten. Waar deze vorig kwartaal nog op 4,00% lag, is deze in het derde kwartaal gestegen naar 4,40% op toplocaties.

juist stijgt, nadat het aanbod in dit segment juist enkele kwartalen fors is gekrompen (NVM, 2022d).

Op de markt voor logistiek vastgoed zijn stijgende huur- en grondprijzen en een dalend bruto aanvangsrendement de laatste jaren de trend geweest. De eerste tekenen van onzekerheid zijn inmiddels echter ook op deze markt waarneembaar. Lange onderhandelingen met investeerders komen steeds vaker voor. De reden hiervoor is de gestegen rente en de stijgende grondprijzen en bouwkosten (Savills, 2022). Dat de onzekerheid ook op de markt voor logistiek vastgoed is toegetreden is tevens terug te zien in de BAR op toplocaties. Deze is in het derde kwartaal gestegen van 4,15% naar 4,75%.

Bedrijfsruimtemarkt

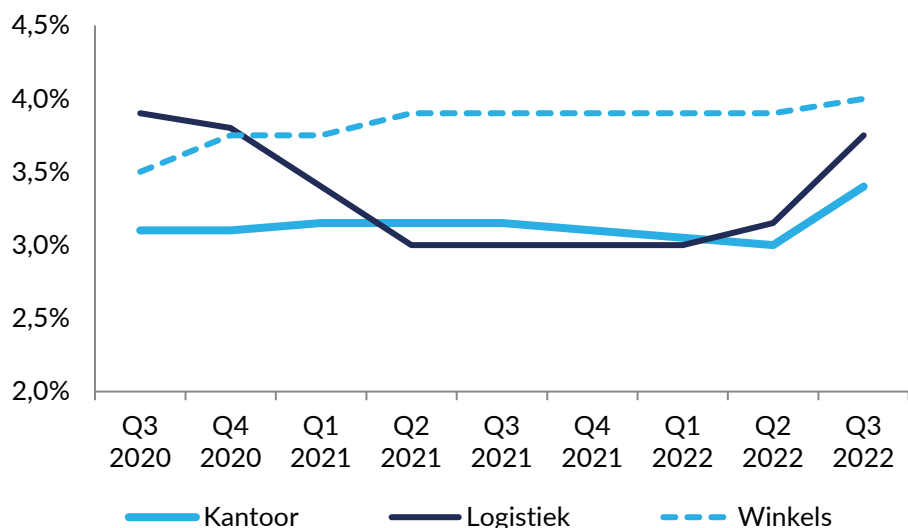
Op de bedrijfsruimtemarkt is het beeld al enkele kwartalen ongewijzigd. Er is een hoge vraag naar zowel bedrijfsruimten als logistieke ruimten. Het aanbod is echter niet toereikend en er is nauwelijks genoeg grond om nieuwe bedrijfsruimtes bij te bouwen. Er is sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod. In het derde kwartaal steeg de opgenomen oppervlakte bedrijfsruimte en logistieke ruimte met 8% ten opzichte van het tweede kwartaal. Aan de aanbodkant valt op dat ruimtes van boven de 25.000 m²

Retailmarkt

De opname van Retailvastgoed is ten opzichte van het tweede kwartaal gedaald met 2%. Ten opzichte van het derde kwartaal in 2021 is de daling liefst 28%. De druk op consumentenbesteding door de hoge inflatie heb-

Ontwikkeling Net Initial Yield (NIY)

BNP Paribas Real Estate



ben een duidelijk effect op het gebruik van retailvastgoed. Er is voor het eerst sinds 11 kwartalen een lichte stijging in het aantal aangeboden objecten op de Retailmarkt (NVM, 2022d).

Het effect van de druk op consumentenbestedingen is terug te zien in de

maandomzet van de verschillende soorten retail. Ten opzichte van augustus 2021 steeg de omzet van de foodsector bijvoorbeeld met 7,7%. Dit terwijl de omzet in augustus van non-food sector met 2,5% daalde ten opzichte van dezelfde maand vorig jaar. Binnen de foodsector is een sterk

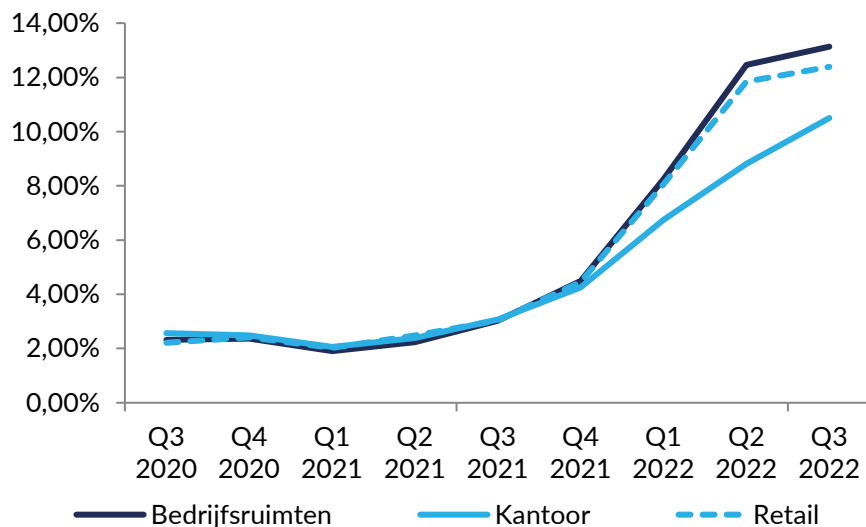
verschil te zien tussen de omzet van supermarkten ten opzichte van specialzaken, waar meer luxegoederen worden verkocht. De omzet van de laatstgenoemde daalde ten opzichte van augustus 2021 namelijk met 1,1% (CBS, 2022c). De consument lijkt zich door de gestegen kosten te beperken tot de aankoop van de dagelijkse behoeften. Het bruto aanvangsrendement van retailvastgoed bevond zich in het tweede kwartaal van 2022 op 5% op toplocaties. Het dalende consumentenvertrouwen en de hoge energieprijzen hebben een stuwend effect op de het aanvangsrendement. Deze maakt in het derde kwartaal een sprong naar 5,2% op toplocaties.

ten en retailvastgoed respectievelijk 1,89% en 1,79%. Voor kantoren is dit 2,77%.

Ten opzichte van het derde kwartaal in 2021 stegen de bouwkosten voor bedrijfsruimten, kantoren en retail respectievelijk 13,13%, 10,50% en 12,39% (Bouwkostenindex, 2022). Om kosten toch te drukken kan gedacht worden aan het versoberen van het materiaalgebruik. Ook kan de stijging van de bouwkosten ten koste gaan van de verduurzaming van commercieel vastgoed. Dit geldt in mindere mate voor kantoorvastgoed, doordat per 1 januari 2023 al het kantoorvastgoed voorzien dient te zijn van energielabel C (Colliers, 2022).

Jaarmutatie bouwkosten commercieel vastgoed%

Bouwkostenindex



Bouwkosten commercieel vastgoed

Het tweede kwartaal van 2022 kenmerkte zich door sterke bouwkostenstijgingen voor met name commercieel vastgoed. In het derde kwartaal van 2022 is dit beeld omgekeerd. Ten opzichte van het tweede kwartaal stegen de bouwkosten voor bedrijfsruim-

RENTE

De kortlopende rente steeg afgelopen kwartaal met 0,89 procentpunt. Het rendement op de langjarige staatsobligaties steeg. De 10-jaarsrente in het Eurogebied steeg van 2,44% naar 2,81%.

Kortlopende rente

De Euribor rente is het rentetarief waartegen Europese banken onderling leningen verstrekken.

De Euribor rente is in het derde kwartaal met 0,89 procentpunt gestegen naar 1,25% (Euribor, 2022).

De ECB heeft haar officiële rentetarief in het derde kwartaal verhoogd met 0,75 procentpunt en bedraagt nu 0,75%. Dit is een historische renteverhoging en is bedoeld om de hoge inflatie af te zwakken (Rabobank, 2022c). Het rentetarief van de ECB is het rentetarief waartegen banken geld kunnen lenen. Het hoge rentetarief voor

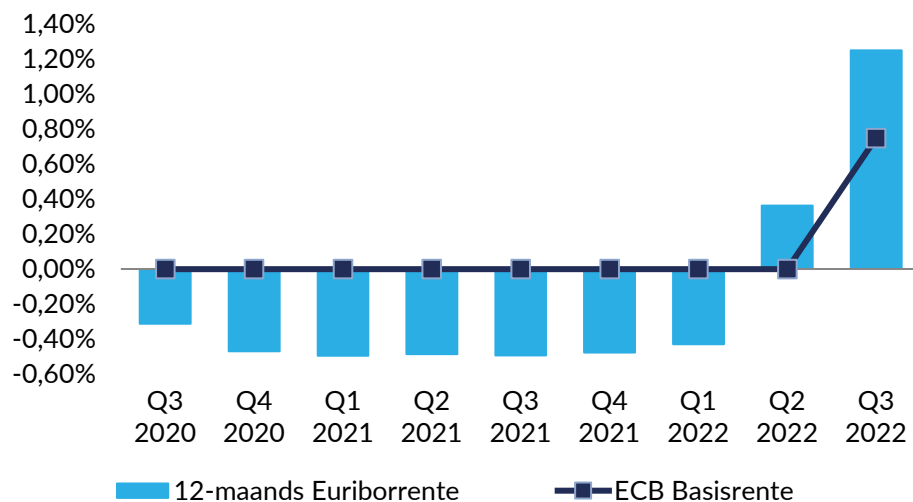
banken heeft een sterke doorwerking in de kortlopende rentetarieven en een gematigde doorwerking in de langlopende rentetarieven (rentetarieven op de kapitaalmarkt).

Langjarige rente

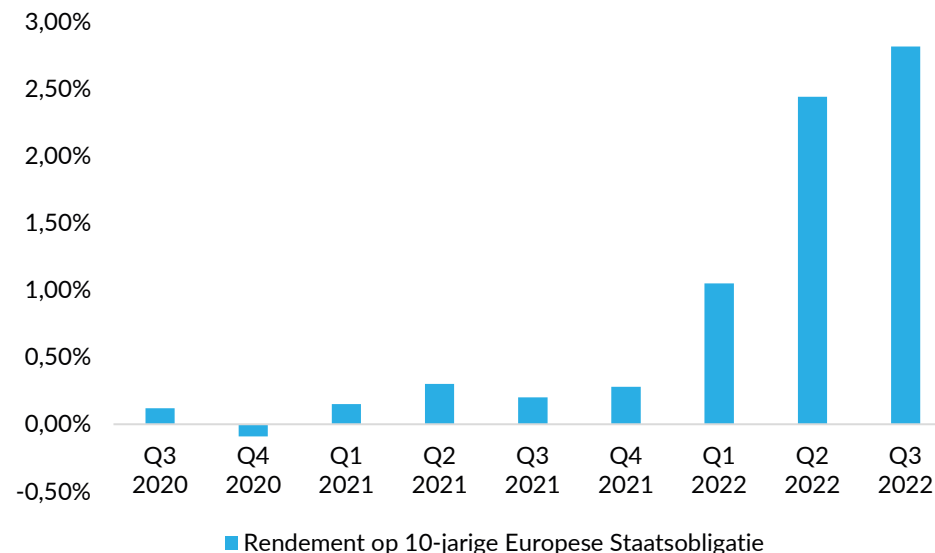
Het rendement op staatsobligaties be-

droeg in het derde kwartaal 2,81%. Dit is een stijging van 2,61 procentpunt ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder (ECB, 2022). Deze stijging is te verklaren, doordat de zorgen over de inflatie toenemen en beleggers hierdoor een hogere rente willen ontvangen over hun obligaties.

12-maands Euribor
ECB



Langjarige rente
DNB / ECB



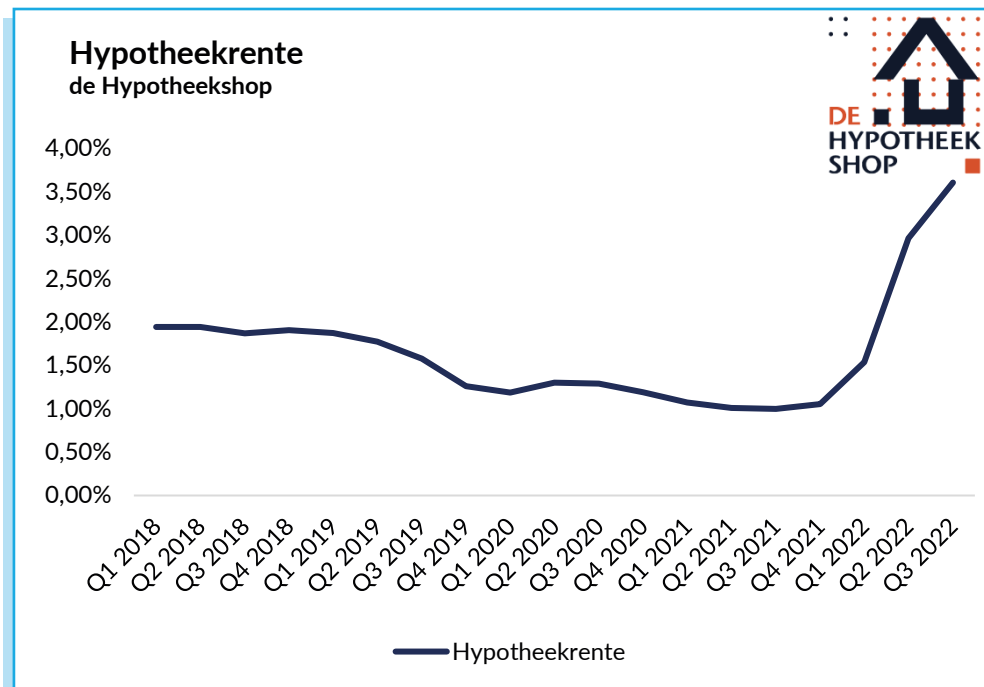
Een maatregel die de ECB naast het verhogen van de rente heeft genomen om inflatie te verminderen is het stoppen met regulier opkopen van staatsobligaties. Dit heeft ervoor gezorgd dat de langjarige rente is toegenomen. Verwacht wordt dat de oorzaken van de inflatie zoals de hoge energielasten tijdelijk van aard zijn. Hierdoor zal de

langjarige rente op korte termijn nog stijgen, maar op de langere termijn zal dalen (ABN AMRO, 2022b).

Hypotheekrente

De hypotheekrente is in het afgelopen kwartaal met 0,64 procentpunt gestegen naar 3,6%. Ten opzichte van

hetzelfde kwartaal een jaar eerder is de hypotheekrente met 2,61% toegenomen. De stijging van de hypotheekrente zorgt ervoor dat woningzoekenden minder kunnen lenen waardoor ze minder kunnen bieden voor een woning. Hierdoor zullen de huizenprijzen naar verwachting minder stijgen en gaat deze stijging in de loop van 2023 over in een daling (Rabobank 2022c). De stijgende hypotheekrente heeft vooral gevolgen voor starters. Zij moeten namelijk bij de aanschaf van een woning het hogere hypotheekrentetarief betalen. Woningbezitters hebben veelal een hypotheek met een vast rentetarief, welke ze kunnen oversluiten bij een verhuisbeweging. De laatste jaren zijn er vanwege de lage hypotheekrente veel hypothecaire leningen afgesloten met een rentevast periode van 20 jaar of zelfs langer. Om deze reden zijn de effecten van de hypotheekrentestijging bij deze groepen minder voelbaar (ABN AMRO, 2022b).

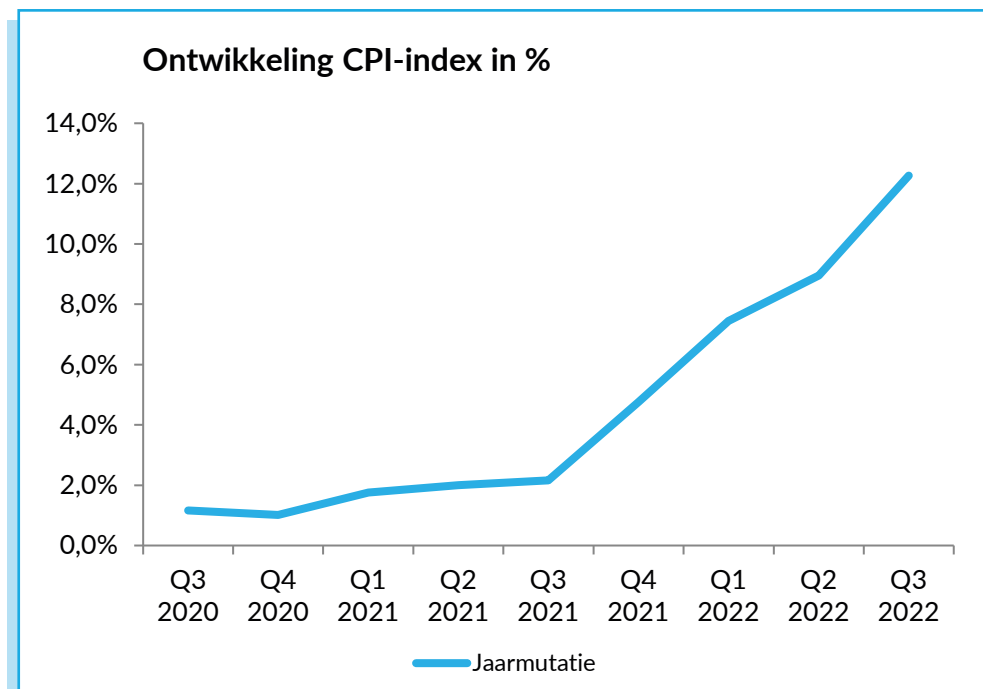


INFLATIE

De consumentenprijsindex (CPI) is een belangrijke indicator voor het bijhouden van de inflatie (prijspeil). De index is ten opzichte van het tweede kwartaal van 2022 fors gestegen.

De inflatie (CPI) is in september weer fors gestegen naar 14,5%. De prijzen van consumentengoederen liggen daarmee 14,5% hoger dan een jaar eerder. Er zijn veel factoren die deze hoge inflatie hebben veroorzaakt, maar de belangrijkste is de forse prijsstijging in de energiesector. In augustus was bijvoorbeeld de energieprijs 151% hoger dan een maand eerder, en in juli was dit 108% hoger dan een maand eerder (CBS, 2022d; CBS, 2022e).

De verwachting is dat de inflatie op korte termijn zal blijven stijgen, waarna deze op middellange termijn zal stabiliseren (CPB, 2022).



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 (2022a). Woningmarktmonitor oktober 2022.

CBS (2022a). Consumentenvertrouwen verandert niet.

CBS (2022b). Omzet bouw 10 procent hoger in tweede kwartaal 2022.

ING (2022). Woningbouw: Gestegen nieuwbouwprijzen vooral gunstig voor grondbezitter en projectontwikkelaar.

NVM (2022a). Analyse woningmarkt Q3 2022.

NVM (2022b). Marktoverzicht Nederland Q3 2022.

NVM (2022c). Kwartaalcijfers nieuwbouw Q3.

Vereniging Eigen Huis (2022). Eigen Huis Markindicator.

Rabobank (2022a). Sterke afkoeling huizenmarkt door hogere rente en economische omslag.

Kosten

ABN Amro (2022d). Problemen stapelen zich op voor industrie, leisure, retail, food en bouw.

BDB (2022). Bouwkostendata.

Bouwkostenindex.nl. (2022) Indexcijfers bouwkosten.

Cobouw (2022a). Bouwmonitor augustus 2022.

Cobouw (2022b). Onverwachte stijging betonprijs door laagwatertoeslag.

Gebiedsontwikkeling.nu (2022). Hoogbouw in het verdomhoekje, plannen voor torens worden afgevoerd.

Rabobank (2022b). Het effect van stijgende bouwkosten op nieuwbouwprojecten en grondprijzen.

Transport & Logistiek (2022). 'Snelle herinrichting van productieketen noodzakelijk door oorlog in Oekraïne'.

Grondopbrengsten woningbouw

BDB (2022). Bouwkostendata.

Kadaster (2022). Bouwkavels.

Commercieel vastgoed

BNP Paribas Real Estate (2022). Netto aanvangsrendementen commercieel vastgoed.

Bouwkostenindex (2022). Indexcijfers bouwkosten (2022).

CBS (2022c). Detailhandel zet bijna 2 procent meer om in augustus.

Colliers (2022). Bouwkosten dossier.

Cushman & Wakefield (2022). Leegstand kantoren op historisch laag niveau.

NVM (2022d). Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2022 Q3.

Savills (2022). Logistics Market Update – Najaar 2022.

Rente en inflatie

ABN AMRO (2022b). Hypotheekrentestijging tempert consumptiegroei.

ABN AMRO (2022c). Hypotheekrente verwachting: Korte rente stijgt en lange rente eerst omhoog, dan omlaag.

CBS (2022d). Inflatie.

CBS (2022e). Inflatie stijgt naar 12,0.

CPB (2022). Macro Economische Verkenning 2023.
De Hypotheekshop (2022). Hypotheekrentetarieven.

ECB (2022). Monetary policy decisions.

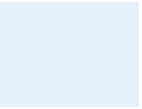
Euribor (2022). 12 maanden Euribor rente.

Rabobank (2022c). ECB staat aan vooravond van historische renteverhoging: waar moet je op letten?

ECB. Monetary policy decisions (2022b).

Euribor. 12 maanden Euribor rente (2022).

NOS (2022). ECB na spoefbijeenkoms: we gaan Zuid-Europa met schulden helpen.



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