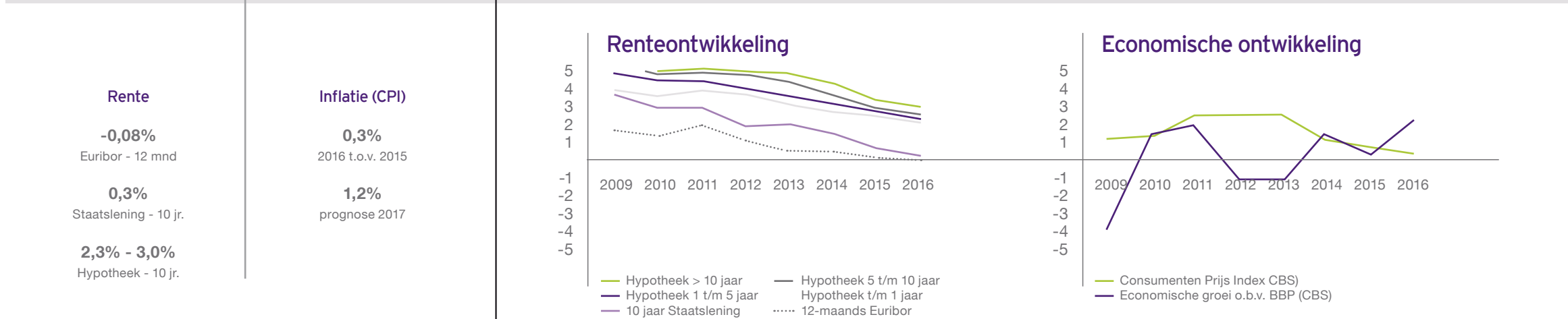
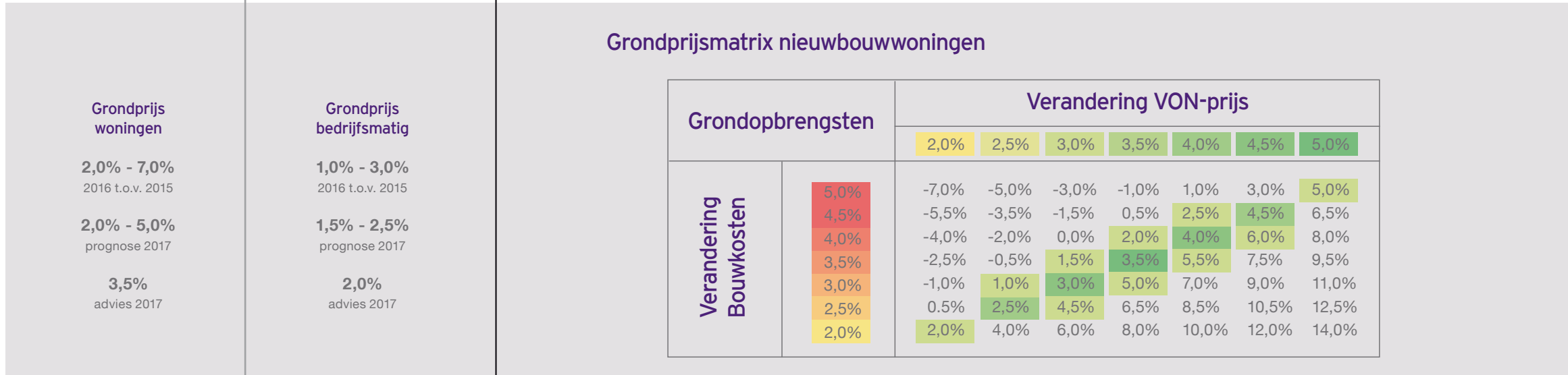
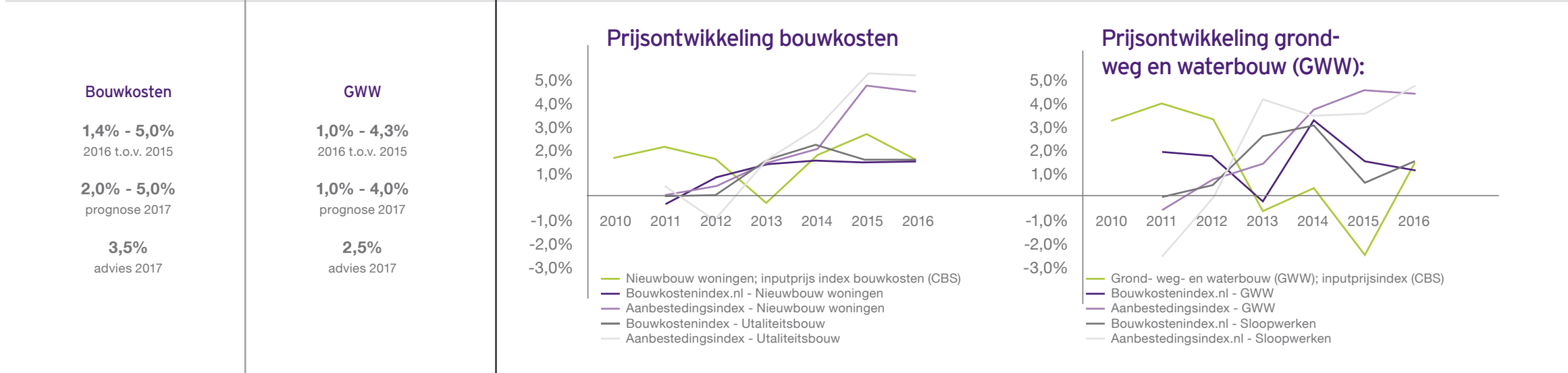
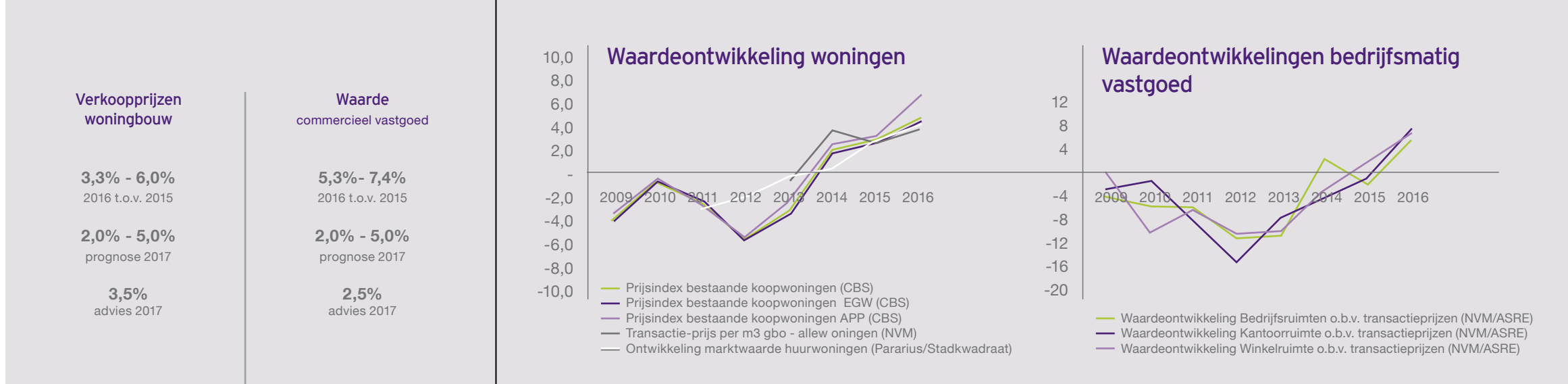




Parametervisie

januari | 2017



Aan het begin van het jaar actualiseren veel gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties de grond- en vastgoed-exploitaties in het kader van de jaarlijkse planning- en control-cyclus. De prijsontwikkeling van het afgelopen jaar wordt verwerkt in de ramingen en daarnaast is dit het moment om de prognose voor de prijsontwikkeling voor de komende jaren te herijken. De prijsindices zijn dan ook een bepalende factor bij meerjarige gebieds- en vastgoedontwikkelingen. Een goede onderbouwing en inschatting van de ontwikkeling van rente, stichtingskosten en opbrengstwaardering is van groot belang en wordt ook gevraagd vanuit toezicht-houders. Stadkwadraat ondersteunt diverse overheden, marktpartijen en woningcorporaties bij het uitvoeren van deze actualisaties en de inschatting van de prijsontwikkeling in de komende jaren. Onze jaarlijkse *Parametervisie* draagt bij aan transparantie en onderbouwingen voor het gebruik en het bepalen van deze parameters. De prijsontwikkeling wordt op basis van diverse bronnen toegelicht en onder-bouwd. Daarnaast toetsen wij dit aan de prijs- en markt-ontwikkeling van de langlopende gebiedsontwikkelingen waarbij wij betrokken zijn. Een belangrijke nuancering is dat het hier geen exacte wetenschap betreft. Het is onze inter-pretatie van de prijsontwikkeling van de afgelopen jaren en een vertaling van de diverse publicaties over markt- en prijs-ontwikkelingen op de vastgoedmarkt. De visie is opgesteld op grond van onze kennis, expertise en de diverse gebieds-en vastgoedontwikkelingen waarbij wij betrokken zijn. De markt-informatie is dit jaar voor de eerste keer samengevat op de *Factsheet parameters* op de voorgaande pagina's. Het geeft de landelijke cijfers weer. Uiteraard bestaan er grote verschillen tussen regio's en dient dit bij de interpretatie van de cijfers altijd in acht te worden genomen. Vanaf dit jaar kunnen wij ook regiospecifieke factsheets voor u opstellen, hierover binnenkort meer informatie op onze website.

Ontwikkelingen vastgoedmarkt samengevat

De woningmarkt in Nederland heeft zich in 2016 verder positief ontwikkeld. Het aantal transacties is aanzienlijk toegenomen en de verkoopprijzen stijgen fors. De regionale verschillen zijn echter groot; in de Randstad en met name in de grotere steden is deze stijging het grootst. Het snelle herstel van de woningmarkt wordt veroorzaakt door (cumulatie van) verschillende factoren. De belangrijkste zijn:

- De lage hypotheekrente, resulterend in lage woonlasten voor de consument.
- De achterblijvende productie van nieuwbouw-woningen waardoor in diverse regio's een toenemende krapte op de markt ontstaat.
- De algemene economische ontwikkeling (aantrek-kende economie): meer bestedingscapaciteit en hoger consumentenvertrouwen.
- De ruime beschikbaarheid van investeringsgeld voor vastgoed in markt (de zogenoemde 'wall of money').

De Rabobank¹ verwacht dat deze factoren de komende jaren de woningmarkt positief blijven beïnvloeden ten aanzien van prijsontwikkeling en aantal verkopen. Dit alles ondanks aangescherpte regelgeving ten aanzien van hypotheken en de verwachting van een (licht) stijgende rente in de komende jaren. De grote opleving van de woningmarkt in 2016 en de verwachte doorzetting hiervan in 2017 wordt deels veroorzaakt door een inhaalvraag. De productie van nieuwbouw-woningen (aanbod) blijft op dit moment achter bij de groeiende

vraag naar woningen. Een bijkomend effect van de aantrek-kende woningmarkt is dat de betaalbaarheid voor starters afneemt. De strengere hypotheeknormen en de stijgende huizenprijzen verminderen hun mogelijkheden om toe te treden tot de woningmarkt. Huizenbezitters met een hypo-theek die voor langere tijd vaststaat, tegen een hoge rente, kunnen een voordeel behalen door het oversluiten van hun hypotheek door verhuizing. Dit maakt koop/verkoop aan-trekkelijk omdat het mogelijk is eenzelfde woning te kopen tegen lagere hypotheeklasten of een betere woning te betrekken tegen vergelijkbare hypotheeklasten.

Commerciële vastgoedbeleggers ondervinden meer con-currentie vanuit de koopmarkt én een toegenomen vraag naar woningbeleggingen vanuit diverse partijen. Daarbij is ook een groei van het aantal buitenlandse beleggers op de Nederlandse onroerendgoedmarkt zichtbaar. Deze druk uit de vragersmarkt resulteert in een daling van de bruto aanvangsrendementen. De lage rente in combinatie met de aantrekkingskracht van vastgoed als investering versterkt deze ontwikkeling. Dit heeft een positief effect op de waarde-ontwikkeling van vastgoed waarbij een stijging in het indirect rendement zichtbaar is.

Huurprijzen van woningen stegen in de periode t/m 2015 in lijn met de inflatie. Vanaf medio 2015 ligt de gemiddelde huurstijging boven de consumenteninflatie. De krapte in grote steden zorgt voor extra druk en ruimte voor beleggers om huurprijzen boven inflatie te verhogen.

De positieve marktontwikkeling deed zich in 2016 voor het eerst, naast woningbouw, ook voor bij commercieel vast-goed. De prijzen van woningen laten al vanaf 2014 een stijgende lijn zien, dit jaar treedt ook het herstel in voor de marktwaarde van kantoren, winkels en bedrijfsruimte. De prijzen zijn echter nog niet op het niveau van voor de crisis. De marktwaarde van commercieel vastgoed is in de crisis sterker gedaald ten opzichte van koopwoningen en het herstel treedt later in. De aantrekkende markt was in 2016 ook zichtbaar in een toename in het opnamevolume, een afname van het aanbod en teruglopende leegstand bij kantoren en bedrijfsruimte. In de winkelmarkt is wel sprake van een toename in aanbod en leegstand als gevolg van een golf van faillissementen binnen grote winkelketens. In grotere winkelcentra met een regio-functie is vooralsnog geen sprake van grote toenames in leegstand. De panden van failliete winkels als V&D hebben in deze winkelcentra ruimte geboden aan nieuwe ketens. In de kleinere kernen is het vinden van nieuwe huurders voor de leeggekomen winkelruimten lastiger. De toegenomen leegstand manifesteert zich dan ook met name in deze kleinere kernen. De toename van online winkelen zorgt voor een ver-anderend winkellandschap dat bij een aantal traditionele winkels leidt tot een afnemend bestaansrecht. Het kan echter ook kansen bieden voor nieuwe winkelconcepten en nieuwe spelers op de Nederlandse winkelmarkt zoals in de grotere winkelkernen al zichtbaar is.

De positieve ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en de economie in brede zin, zorgen voor een aantrekkende vraag en in het algemeen voor een afnemend woningen-, kantoren-en bedrijfsruimteaanbod. In de grote steden kan dit zelfs tot woningschaarste leiden. Dit zorgt ervoor dat prijzen stijgen, zowel verkoopprijzen, huurprijzen als de bouwkosten. Daarbij zijn er grote verschillen tussen regio's zichtbaar. Wel is sprake van een groei in vrijwel elke regio in Nederland (afgezien van het uiterste noordoosten en de meeste grensregio's).

De economische ontwikkeling in de toekomst is onzeker. De gevolgen van de naderende Brexit en de aanstelling van president Trump hebben tot dusverre niet geleid tot grote economische veranderingen, maar geven wel onzekerheid voor de komende jaren en daarmee ook onzekerheid op de vastgoedmarkt.

1. PRIJSONTWIKKELING 2016 EN PROGNOSE 2017

Stadkwadraat brengt op grond van diverse bronnen de prijsontwikkeling in de grond- en vastgoedmarkt in beeld en combineert dit met eigen ervaringen vanuit de gebiedsont-wikkelingen die wij financieel-economisch begeleiden. In een gebiedsexploitatie (grond en vastgoed samen) werken deze verschillen indices op elkaar in. Dit geldt zeker waar het gaat om de stijging van de grondwaarde die (indien residueel bepaald) een afgeleide is van de ontwikkeling van verkoop-en marktwaarden van vastgoed en de ontwikkeling in de bouwkosten.

De prijsontwikkeling in de vastgoedmarkt wordt toegelicht op grond van de cijfers over 2016 en de ontwikkeling ten opzichte van 2015. Daarnaast geven wij een advies voor de verwachting van prijsontwikkeling in 2017 voor zowel kosten als opbrengsten. Voor de periode na 2017 sluiten wij aan op een gemiddelde groeivoet van 2,0%. Dit percentage is gebaseerd op het historische meerjarige gemiddelde inflatie-percentage en op toekomstverwachtingen en streefpercentage van de Europese Centrale Bank (ECB), dat rond de 2,0% ligt (laatste verwachting voor 2017 is 1,8%).

1.1. Verkoopprijzen woningen

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de prijsont-wikkeling van koopwoningen in de afgelopen twee jaar op basis van het landelijke gemiddelde. De tabel geeft eveneens inzicht in de prijsontwikkeling per woningtype. De verkoop-prijzen kennen een stijging tussen de 3,3% en 8,7%. De NVM-registratie loopt voor op de cijfers van het kadaster.

Verkoopprijsontwikkeling	Alle woningtypen		tussen		hoek	tweekap	vrijst.	app.
	NL 2015	NL 2016	NL 2016	NL 2016	NL 2016	NL 2016	NL 2016	NL 2016
NVM (voortschr. transactiepr/m²)	3,3%	4,7%	5,5%	5,6%	3,3%	5,2%	4,8%	
Calcasa WOX	3,3%	6,2%	6,0%	6,0%	5,1%	5,1%	8,1%	
PBK CBS/Kadaster	3,6%	6,0%	5,7%	8,7%				
Woningmarkt cijfers.nl	3,5%	5,9%	5,7%	7,0%	6,6%	4,2%	5,4%	

De verkoopprijsontwikkeling verschilt per woningtype. Met name de prijzen van appartementen zijn fors gestegen. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat in de grote steden de meeste appartementen zijn verkocht en hier de prijzen ook het snelst stijgen. Zowel voor appartementen alsook voor tweekappers en vrijstaande woningen geldt dat verschillen in de zogenoemde 'pakketsamenstelling' van invloed kunnen zijn op prijsontwikkeling. Dit betreft de samenstelling van de verkochte woningen van dat jaar en die kunnen jaar op jaar verschillen waar het woninggrootte, ligging, kaveloppervlak, parkeerplaats etc. betreft. De transactieprijs van woningen kan

worden beïnvloed door de samenstelling van het 'pakket' verkochte woningen. Dit verstoort de zuivere prijsontwikke-ling. De voorraad rijwoningen is in het algemeen meer homogeen van samenstelling en gaat over een groter aantal transacties. Juist bij duurdere woningen en appar-tementen kunnen deze verschillen in pakketsamenstelling doorwerken en de zuivere prijsontwikkeling verstoren. In de aantrekkende markt, zoals op dit moment, neemt het aandeel duurdere woningen toe in het totaal aantal trans-acties waardoor hierin juist een onzekerheid bestaat in de jaar-op-jaar-vergelijking. Dit verschil zien wij ook terug bij de grote woningbouwontwikkelingen waarbij Stadkwadraat betrokken is. De prijsstijging voor nieuwbouw rijwoningen in deze grote woningbouwontwikkelingen is vergelijkbaar met het landelijke gemiddelde (alle woningen). Juist bij de duurdere woningen, tweekappers, vrijstaande woningen en appartementen is dit beeld grilliger. Weliswaar is hierin sprake van oplopende prijzen, maar veelal gaat dit ook ge-paard met een verandering in de pakketsamenstelling. De woningen zijn duurder vanuit de prijsontwikkeling van de verkoopwaarde per woning maar ook groter qua woon- en kaveloppervlak en kwalitatief hoogwaardiger uitgevoerd. Kortom, de pakketsamenstelling van de verkochte woningen verandert mee. Dit effect is ook goed zichtbaar wanneer naar de ontwikkeling van de verkoopwaarde per m² gbo wordt gekeken. Deze ontwikkeling is veel gematigder dan de ontwikkeling van de verkoopwaarde per woning, vooral bij appartementen.

De prijsontwikkeling van de nieuwbouw is niet per definitie gelijk aan de prijsontwikkeling van bestaande koop-woningen. De NEPROM (medio 2016) constateert een afwijkende prijsontwikkeling voor nieuwbouwwoningen t.o.v. bestaande koopwoningen: “De voor algemene woning-kenmerken (pakketsamenstelling) gecorrigeerde Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van het CBS en het Kadaster toont in de afgelopen periode een duidelijk opgaande lijn. Dit patroon wijkt wat af van de gemiddelde

verkoopprijs van nieuwbouw koopwoningen. Volgens de NEPROM is er binnen de nieuwbouw sprake van stabilisatie, dit is vooral het gevolg van “een wijziging in de pakketsamenstelling van het aantal verkochte nieuwbouw-woningen” maar een verklaring voor de recente stabilisatie van de verkoopprijs van nieuwbouwwoningen op basis van de pakketsamenstelling is minder eenvoudig te geven”.

De verschillen tussen regio's zijn groot, maar toch is in alle regio's in meer of mindere mate sprake van stijgende verkoopprijzen. De twee grote hypotheekverstrekkers Rabo

¹ Rabobank, Kwartaalbericht Woningmarkt, Woningmarkt blijft in stroomversnelling, 16 november 2016

bank² en ABN AMRO³ gaan beiden uit van een gemiddelde prijsstijging van circa 5,0% voor 2017 (landelijk gemiddelde) en daarna een afzwakking naar circa 3,0% in 2018. Deze prognose heeft betrekking op alle woningen en gaat met name over prijsstijgingen in de bestaande woningvoorraad. Stadskwadrant gaat voor de nieuwbouwkoopwoningen uit van een iets gematigdere prijsontwikkeling. Bij nieuwbouw spelen ook andere marktdoelstellingen: een aanbod van meerdere vergelijkbare woningen op één moment en een beoogde snelle afzet waardoor de prijsontwikkeling wordt afgezwakt. Voor het jaar 2017 gaan wij uit van een prijsontwikkeling tussen de 2,0% en 5,0%, uitgaande van het landelijk gemiddelde. Als basis adviseren wij voor nieuwbouw, uitgaande van een goed marktfunctioneren (er is sprake van voldoende marktvrage) uit van een prijsstijging van 3,5% voor 2017 (landelijk gemiddelde).

1.2. Ontwikkeling marktwaarde huurwoningen

De stijging van de marktwaarde van de huurwoningen hebben wij bepaald op grond van de landelijk gemiddelde huurstijging⁴ (bron: Pararius) en de ontwikkeling van bruto aanvangsrendementen⁵. De marktwaarde van huurwoningen is gestegen in het afgelopen jaar, vergelijkbaar met koopwoningen. In 2016 zijn gemiddelde *marktwaarden* van huurwoningen tussen de 2,0% en 6,0% gestegen. Voor 2017 gaan wij uit van een stijging van de marktwaarde tussen de 2,0% en 5,0%. Daarmee is de prijsontwikkeling vergelijkbaar met die van koopwoningen zijnde circa 3,5%.

1.3. Waardeontwikkeling bedrijven, kantoren en winkels

De Amsterdam School of Real Estate (ASRE) heeft in samenwerking met NVM⁶ onderzoek gedaan naar de marktwaardeontwikkeling van commercieel vastgoed en hiervoor een *Prijsindex Commercieel Vastgoed* ontwikkeld. De index geeft inzicht in de ontwikkeling van transactieprizen; de prijs waarvoor een belegger/gebruiker bereid is aan te kopen. De stijgingen van transactieprizen (medio 2015 t.o.v. medio 2016):

- Bedrijfsruimten: 5,3%
- Kantoren: 7,4%
- Winkels: 6,7%

Deze forse prijsstijgingen ten opzichte van 2015 wordt volgens de ASRE waarschijnlijk veroorzaakt door de lage rente in combinatie met een ruime aanwezigheid van investeringskapitaal voor belegging in onder andere vastgoed (zogenaamde ‘Wall of Money’). Deze stijging wordt niet veroorzaakt door een sterke stijging van huren. De huurprijzen van kantoren en bedrijfsruimten in Nederland zijn respectievelijk met 0,6% en 0,3% gestegen (Cushman & Wakefield⁷). De waardeontwikkeling wordt dan ook veroorzaakt door afnemende rendementseisen. In de komende jaren verwachten wij dat huren blijven doorstijgen, maar dat bruto aanvangsrendementen stabiliseren waardoor de prijsontwikkeling van commercieel vastgoed beperkter zal zijn dan in het afgelopen jaar.

De verschillen tussen courante en incurante locaties, regio’s en gebouwen zijn groot en zullen groot blijven. Voor 2017 gaan wij uit van een gemiddelde landelijke prijsontwikkeling van circa 2,5%.

2. CONSUMENTENPRIJSINDEX (CPI)

De inflatie is over het algemeen een vrij stabiele index, de index laat zien wat het algemeen prijspeil van alle producten is. Het kan zijn dat deze stijgt omdat er ten opzichte van de productie een grotere maatschappelijke geldhoeveelheid is ontstaan. Andere mogelijkheden die tot inflatie leiden zijn hogere belastingen, gestegen importprijzen of de doorberekening van gestegen productieprizen. De laatste jaren zijn productieprizen gedaald door lagere kosten voor fossiele brandstoffen, mede hierdoor is de inflatie de afgelopen jaren lager geweest dan gemiddeld. De *consumentenprijsindex* bedroeg het afgelopen jaar 0,3%⁸. Het Centraal Planbureau (CPB) gaat voor 2017 uit van een prijsstijging 1,2%. Wij zien geen reden om af te wijken van de prognose van het CPB.

3. BOUWKOSTEN

3.1. Bouwkosten gebouwen

Bij de ontwikkeling van bouwkosten dient onderscheid gemaakt te worden tussen de prijsontwikkeling van arbeid en materiaal en de resultaten van aanbestedingen. De ontwikkeling van arbeidsmateriaal heeft zich in 2016 met circa 1,5% ontwikkeld⁹. De ontwikkeling van lonen heeft een stuwend effect hierin waarbij de prijzen van grondstoffen nog relatief achterblijven. Hier is met name de lage olieprijs van invloed. Deze prijsontwikkeling is echter niet zichtbaar in de werkelijke kosten voor bouw vanuit de aanbestedingen in de markt. De zogenoemde aanbestedingsindex (inclusief conjuncturele effecten) geeft zicht op de werkelijke resultaten van behaalde aanneemsommen. Hier is een stijging zichtbaar tussen de 4,4% en 5,0% in 2016¹⁰. Het verschil tussen beide prijsontwikkelingen komt voort uit de aantrekkende bouwmarkt waarbij de vraag zich heeft hersteld en de marges voor aannemers worden vergroot. In de afgelopen jaren, onder druk van de laagconjunctuur in de bouwsector, werden deze marges verkleind waarbij nu herstel zichtbaar is.

Voor de bepaling van de prijsontwikkeling van de bouwkosten gaan wij uit van de aanbestedingsindex. Dit geeft immers het beeld van de werkelijk gerealiseerde bouwkosten in gebiedsontwikkeling. Voor 2017 verwachten wij geen trendbreuk ten opzichte van 2016. De vraag en productie van nieuwbouw zullen in 2017 blijven bestaan waarbij voldoende werkvoorraad bestaat voor aannemers en toeleveranciers van de bouw om marges te handhaven of verder te doen vergroten. Ons advies voor 2017 is een bouwkostenstijging van circa 3,5% te hanteren (landelijk gemiddelde). Dit gaat uit van een combinatie van bouwkostenstijging en aanbestedingsindex. De prijsontwikkeling in de utiliteitsbouw ligt nog circa 0,5% hoger dan voor woningbouw (aanbestedingsindex).

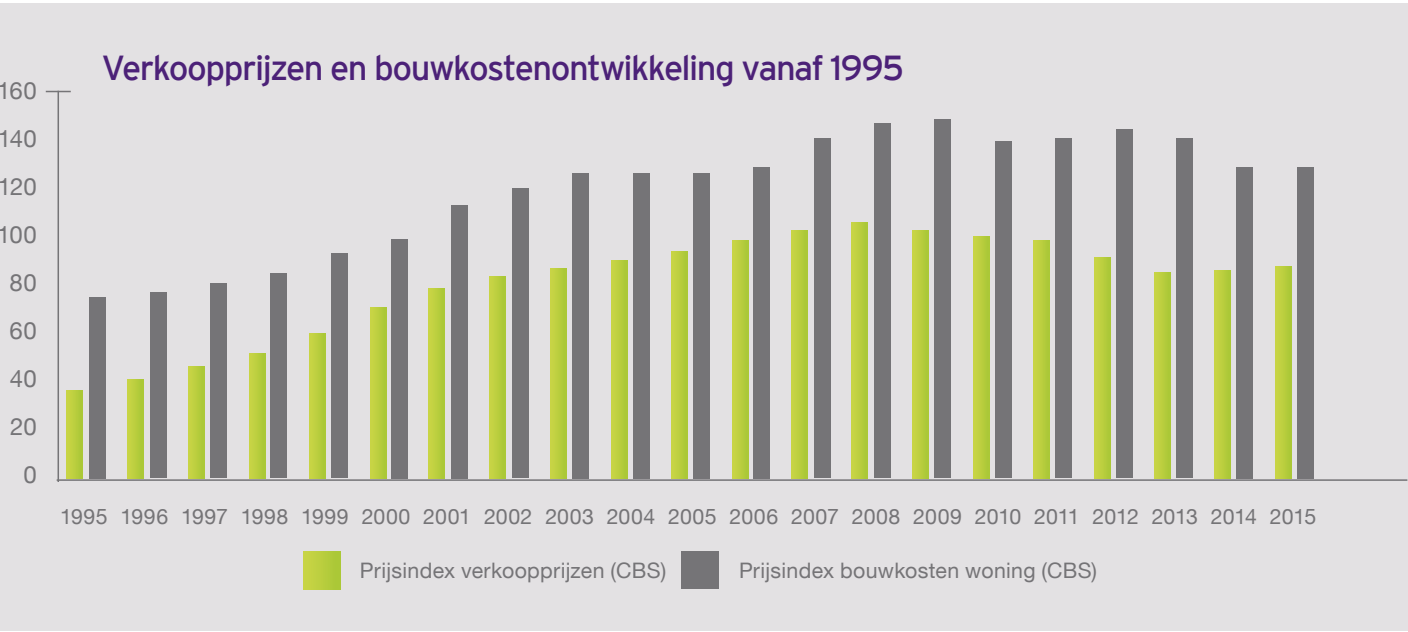
3.2. Grond, weg en waterbouw (GWW)

De GWW-kosten zijn het afgelopen jaar 1,0% en 1,4% gestegen ten opzichte van 2015. Het conjunctuureffect is ook bij GWW-kosten fors. Als gevolg van de toegenomen vraag op dit moment lag de aanbestedingsindex op 4,3% en voor sloopwerken zelfs op 4,6% (bouwkostenindex.nl). Uit de aanbestedingsresultaten van grootschalige gebiedsontwikkelingen waarbij wij betrokken zijn, blijken dergelijke prijsontwikkelingen ten opzichte van de ramingen van een jaar eerder (nog) niet. In de basis gaan wij daarom uit van een stijging van de GWW-kosten aan de onderkant van de bandbreedte. Ons advies gaat, net als voor de prijsontwikkeling van gebouwen, uit van een combinatie van de bouwkosten en de aanbestedingsindex voor GWW-werken. Voor 2017 gaan wij uit van een gemiddelde prijsstijging van circa 2,5% voor 2017.

4. VERTALING NAAR GRONDPRIJSONTWIKKELING

4.1. Grondprijsontwikkeling woningbouw

De ontwikkelingen van verkoopprijzen en bouwkosten kunnen niet los van elkaar worden beschouwd. Een aantrekkende markt met stijgende verkoopprijzen betekent ook een toenemende vraag naar bouwproductie en daarmee meer druk op de aannemersmarkt. Er is sprake van een relatie¹¹ tussen beide (zie figuur). Stijgende verkoop- en marktwaarden van vastgoed leiden in de praktijk op grond van historische cijfers ook tot stijgende bouwkosten.



Net als voorgaande jaren geven wij een indicatie van de grondprijsontwikkeling voor woningen. Wij hebben het dit in beeld gebracht voor een referentiewoning. Het kader op de volgende pagina geeft inzicht in het rekenvoorbeeld.

² Rabobank, Kwartaalbericht Woningmarkt, Woningmarkt blijft in stroomversnelling, 16 november 2016

³ ABN-AMRO, Woningmarktmonitor, Vooruitzichten 2017 en 2018 gunstig, 5 januari 2017

⁴ Pararius Huurmonitor eind 2016

⁵ Syntrus Achmea real estate & finance, Outlook 2015 – 2018, Update maart 2016: de Nederlandse huurwoningmarkt, maart 2016

⁶ NVM Business / ASRE, Prijsindex Commercieel Vastgoed, september 2016

⁷ Cushman & Wakefield, Factscheets Nederland, Kantoren- en bedrijfsruimtemarkt, december 2016

⁸ CBS

⁹ Bouwkostenindex.nl, BDB en CBS

¹⁰ Bouwkostenindex.nl

¹¹ Stadskwadrant heeft deze correlatie in haar parameterisatie 2016 al eerder statistisch onderbouwd.

HET MULTIPLIEREFFECT

Grondopbrengsten worden in dit voorbeeld *residueel* bepaald. De verkoopprijs van de woning verminderd met de benodigde stichtingskosten voor de bouw en ontwikkeling geeft inzicht in de maximale waardering van de grond in bouwrijpe staat (het zogenoemde 'residu'). De woningprijzen en de bouwkosten variëren echter in de tijd. Dat maakt dat ook de grondwaarde (het residu) verandert. Een daling van de woningprijs (bij gelijkblijvende bouwkosten) gaat in deze redenering één-op-één ten koste van de grondprijs (het residu). Procentueel daalt de grondprijs daarmee zelfs meer dan de woningprijs (waar de grondprijs immers onderdeel van uitmaakt). Het omgekeerde is vanzelfsprekend ook het geval. Hetzelfde effect zien we bij verandering in de bouwkosten. Als zowel de woningprijs als de bouwkosten veranderen, dan kunnen deze bewegingen elkaar versterken of deels opheffen. Dit wordt het *multiplier- of hefboomeffect* genoemd. In het onderstaande voorbeeld wordt dit effect op basis van de referentiewoning weergegeven. Wij gaan uit van een rijwoning met een VON-prijs van € 242.000,- (na aftrek van btw € 200.000,-) en € 150.000 aan stichtingskosten.

Voorbeeld 1: stijging woningprijs met achterblijvende kostenstijging

2016		2017	
Woningprijs	200.000	Stijging woningprijs 3,0%	206.000
Bouwkosten	150.000-	Stijging bouwkosten 2,0%	153.000-
Residuele grondwaarde	50.000	Residuele grondwaarde	53.000

De grondwaarde is in 2017 met **6,0%** gestegen ten opzichte van 2016.

Voorbeeld 2: stijging kosten met achterblijvende woningprijsstijging

2016		2017	
Woningprijs	200.000	Stijging woningprijs 1,0%	202.000
Bouwkosten	150.000-	Stijging bouwkosten 2,0%	153.000-
Residuele grondwaarde	50.000	Residuele grondwaarde	49.000

De grondwaarde is in 2017 met **2,0%** gedaald ten opzichte van 2016.

Een verschil van 2,0% in de VON-prijs van deze woning, geeft een bandbreedte van 8,0% in de prijsontwikkeling van de grondwaarde (ofwel factor/hefboomeffect van 4, omgekeerd evenredig aan het aandeel grond in de verkoopprijs (25%).

In de schatting van de residuele grondprijsontwikkeling van woningen in 2017, houden wij rekening met de aanbestedings-index ten aanzien van kostenontwikkeling van nieuw te realiseren woningen. Daarnaast houden wij rekening met de verschillen tussen de verkoop van nieuw te realiseren vastgoed en de verkoop van bestaand vastgoed. Wij gaan voor nieuwbouw uit van een iets gematigder jaar-op-jaar verkoopprijsstijging dan in de bestaande bouw. De matrix die op de factsheet is weergegeven, geeft met de groene cellen het 'logische' verband weer tussen verkoopprijs-ontwikkeling en bouw-kostenontwikkeling). Op grond van het landelijk gemiddelde leidt dit tot een residuele grondprijsstijging tussen 2,0% en 5,0% voor 2017. Dit is een forse bandbreedte die per locatie kan verschillen. De landelijk gemiddelde grondprijsstijging woningen schatten wij in op 3,5% voor 2017. In de Randstad en de grote steden zal deze stijging aan de bovenkant van de bandbreedte liggen. In de meer perifere delen van Nederland en regio's met een zwakkere economische ontwikkeling zal de stijging lager zijn. Op alle plekken waar sprake is van een

zekere vorm van marktwerking (voldoende vraag en aanbod om te spreken over het functioneren van de vastgoedmarkt) gaan wij echter uit van een stijging van grondwaarden. Erg belangrijk bij de indexatie van grondprijzen is dat de raming van een jaar eerder wel de actuele markconforme grondwaarde vertegenwoordigt van dat moment. Anders gezegd, hierin mag geen *wishful thinking* zitten of risicobuffers aan toegerekend zijn.

4.2. Grondprijsontwikkeling bedrijfsmatig vastgoed

De ontwikkeling van de grondprijzen van bedrijfsmatig vastgoed schatten wij lager in dan voor woningbouw. Enerzijds schatten wij de gemiddelde waardeontwikkeling gematigder in dan voor woningbouw (buiten enkele toplocaties). Anderzijds laten de bouwkosten van utiliteitsbouw een hogere stijging zien. Uitgaande van een landelijk gemiddelde, gaan wij voor commercieel vastgoed uit van een prijsstijging tussen de 2,0% en 4,0%. Overigens zien wij dergelijke prijsstijgingen niet terug bij de uitgifte van bedrijventerreinen. Voor bepaalde

sectoren (onder andere logistiek, datacenters) is sprake van een groeiende behoefte aan nieuwbouw, maar deze vraag is gesegmenteerd en beperkt zich tot enkele specifieke locaties. De prijsontwikkeling van bedrijventerreinen heeft een directe relatie met de (lokale) economie in algemene zin, die zorgt voor een toenemende/afnemende vraag naar nieuw uit te geven bedrijventerreinen, maar is ook sterk afhankelijk van de lokale situatie. Ook is bij bedrijventerreinen veelal sprake van een eigenaar/gebruiker waardoor de prijsinvloeden vanuit de beleggingsmarkt beperkt zijn. Prijzen van bedrijventerreinen worden daarbij minder bepaald door de investeringsbereidheid van commerciële marktpartijen maar meer door de ontwikkeling van de reële economie. Prijsvorming is daarbij veelal ook afhankelijk van het concurrerend vermogen van andere bedrijventerrein in de regio. Ook kunnen, wanneer sprake is van een gemeentelijke gronduitgifte, andere maatschappelijke doelstellingen (bijv. het aantrekken van werkgelegenheid) van invloed zijn op de prijsvorming en -ontwikkeling.

Voor de grondprijs van bedrijfskavels zien wij een afwijkende prijsontwikkeling van de marktwaarde ten opzichte van ander commercieel bedrijfsmatig vastgoed. De waardestijging van bedrijfskavels voorzien wij in de lijn met de algemeen voorziene economische groei van de economie. De groei van de Nederlandse economie (Bruto Nationaal Product) bedroeg in 2016 2,1% (CBS). Dit is aanzienlijk meer dan de 0,3% uit 2015. De verwachting voor het jaar 2017 ten aanzien van economische groei ligt rond de 1,8% (ECB/CPB).

De grondprijsontwikkeling van bedrijventerreinen sluit aan bij de groei van de economie. Specifiek het historische meerjarige gemiddelde inflatiepercentage, op toekomstverwachtingen en het streefpercentage van de Europese Centrale Bank (ECB), dat rond de 2,0% ligt. Voor de grondprijsontwikkeling van nieuw aan te leggen en uit te geven bedrijfskavels gaan wij uit van een stijging van circa 2,0% voor kavels op bedrijventerreinen.

5. HUIDIGE RENTE

De lage rente is een belangrijke stuwende kracht achter de aantrekkende vastgoedmarkt. Het zorgt ervoor dat aankoop van en beleggen in vastgoed financieel aantrekkelijker is tegen relatief lage kosten. Dit geldt zowel voor consumenten als voor bedrijven en beleggers.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van renteniveaus begin 2017 (bron: DNB). De Euribor (12-maands) is negatief, deze is begin 2017 -0,08%. 10-jarige staatsleningen liggen op een rente van circa 0,35% en een 10-jarige hypotheek op een rente van circa 2,3%.

Op korte termijn verwachten banken dat de hypotheekrente laag blijft. Gezien de onzekerheid over de economische groei en het verruimende monetaire beleid van centrale banken, is het niet aannemelijk dat de kapitaalmarktrente dit en volgend jaar veel zal stijgen.

Samenwerkingsverbanden tussen overheid en marktpartijen of commerciële ontwikkelingen profiteren ook van de lage rente voor de projectfinanciering van hun gebiedsexploitatie. De rente zal uiteraard per ontwikkeling afhankelijk zijn van looptijd, type project, cashflow en risico's, daarom is hier voor geen prognose te geven.

De gemeentelijke financiering van gebouw- en gebiedsontwikkelingen vindt plaats binnen de kaders van BBV-regels. De rente is daarmee afhankelijk van de leningenportefeuille van een gemeente op een bepaald moment en zal per gemeente verschillen. Indien in de nabije toekomst leningen uit het verleden met een hoger rentepercentage aflopen of worden ingeruild voor nieuwere leningen met een actueel lager rentepercentage, dan zal op het totaalniveau van een gemeentelijke leningenportefeuille de gemiddelde rente ook de komende jaren nog een daling laten zien.

Rente en looptijd	Rente 2014-2017			
	2014	2015	2016	2017 (jan)
1-maands Euribor	0,13%	-0,07%	-0,34%	-0,37%
12-maands Euribor	0,48%	0,17%	-0,04%	-0,08%
10-jaars Staatslening	1,46%	0,69%	0,29%	0,35%
Hypotheek - 1 jaar	2,77%	2,53%	2,14%	1,97%
Hypotheek - 1 t/m 5 jaar	3,15%	2,75%	2,31%	2,14%
Hypotheek - 5 t/m 10 jaar	3,73%	2,98%	2,58%	2,28%
Hypotheek - >10 jaar	4,34%	3,42%	3,05%	2,81%

BRONNENLIJST

ABN-AMRO, *Woningmarktmonitor, Vooruitzichten 2017 en 2018 gunstig*, 5 januari 2017

ABN-AMRO, *Woningmarktmonitor, Verkopen naar recordhoogte*, 6 oktober 2016

Calcasa, *The WOX Quarterly Q3 2016*, 2016

Cushman & Wakefield, *Factscheets Nederland, Kantoren- en bedrijfsruimtemarkt*, december 2016

Dynamis, *Sprekende Cijfers, Woningmarkten Q3*, eind 2016

Dynamis, *Sprekende Cijfers, Kantorenmarkten medio 2016*, 2016

Dynamis, *Sprekende Cijfers, Winkelmarkten*, 2016

Dynamis, *Sprekende Cijfers, Bedrijfsruimtemarkten*, 2016

ING, *Woonbericht: Huizenmarkt op historisch hoog niveau*, 11 oktober 2016

NVM, *Analyse woningmarkt 3e kwartaal 2016*, oktober 2016

NVM Business / ASRE, *Prijsindex Commercieel Vastgoed*, september 2016

NVM Business, *Een stand van zaken, Kantorenmarkt Randstad 2016*, begin 2016

NVM, *Keerzijdes opbloeiende woningmarkt worden steeds meer zichtbaar*, 6 oktober 2016.

NVM, *Transactiecijfers NVM-Regio Nederland, 3e kwartaal 2016*, 6 oktober 2016

Pararius, *Grote vraag naar middeldure huurwoningen*, 27-01-2017

Rabobank, *Economisch commentaar, Woningprijzen blijven stijgen, vrijstaande huizen op achterstand*, 21 oktober 2016

Rabobank, *Kwartaalbericht Woningmarkt, Woningmarkt blijft in stroomversnelling*, 16 november 2016

Rabobank, *Themabericht, Huren in middensegment, stedelijk struikelblok*, 2 januari 2017

Rabobank, *Themabericht Nieuwbouw en prijsvorming*, 16 oktober 2016

Syntrus Achmea real estate & finance, *Outlook 2017 – 2019, beleggen in Nederlands vastgoed en hypotheken*, medio 2016

Syntrus Achmea real estate & finance, *Outlook 2015 – 2018, Update maart 2016: de Nederlandse huurwoningmarkt*, maart 2016

Woningmarktcijfers.nl, *Gemiddelde woningprijs 20% boven dieptepunt 2013*, 23 november 2016

Woningmarktcijfers.nl, *Gemiddelde koopprijs woningen stijgt in 2016 met 6%*, 29 december 2016

Woningmarktcijfers.nl, *Rapport Nederland 2016 3e kwartaal*, 28 oktober 2016

DISCLAIMER: Deze notitie is opgesteld door Stadkwadraat B.V. gevestigd te De Bilt. De informatie in deze notitie is gebaseerd op bronnen die wij vertrouwelijk en/of bewezen achten. De notitie is met zorg opgesteld als een informatieve handreiking. Aan deze notitie kunnen geen rechten worden ontleend. Gezien de beknopte aard van de notitie en de volatiliteit van de beschreven parameters is het noodzakelijk om deze per regio nader te specificeren. Indien u besluit om uitsluitend op basis van deze notitie een actualisatie uit te voeren, bent u zelf verantwoordelijk voor de gevolgen. Om te voorkomen dat er ten aanzien van de verantwoordelijkheid enige verwarring ontstaat, willen we u er expliciet op wijzen dat Stadkwadraat B.V. niet aansprakelijk is voor financiële schade die voortvloeit uit uw beslissingen.

Utrechtseweg 331
3731 GA De Bilt
030 600 10 10
info@stad2.nl
www.stad2.nl

