



Parametervisie

update september | 2018



Verkooprijzen

3,0% - 7,0%
prognose 2018

5,0%
advies 2018

5,0% - 9,0%
prognose medio 2018

7,0%
(bijgesteld) advies medio 2018



Marktwaaarde

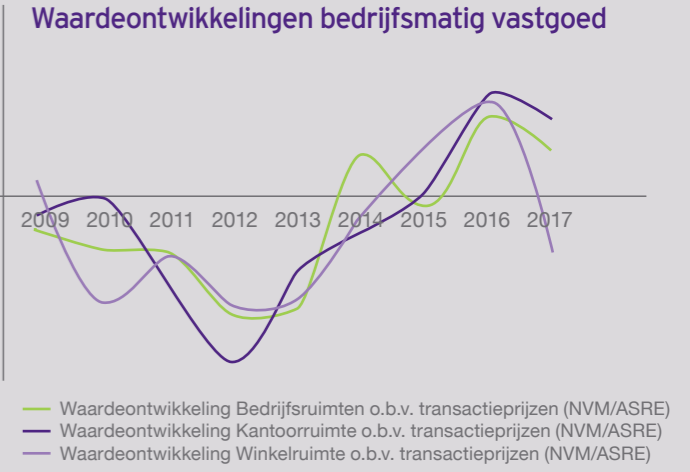
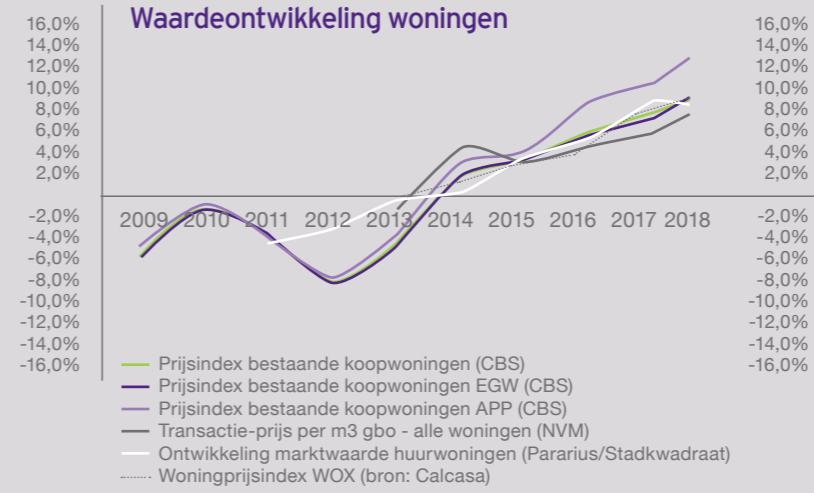
1,5% - 6,0%
prognose 2018

1,5% - 6,0%
advies 2018

1,5% - 5,5%*
prognose medio 2018

1,5% - 5,5%*
advies medio 2018

*op basis van bijgestelde cijfers 2017



Bouwkosten

3,0% - 6,0%
prognose begin 2018

4,0%
advies 2018

4,0% - 7,0%
prognose medio 2018

5,5%
(bijgesteld) advies medio 2018



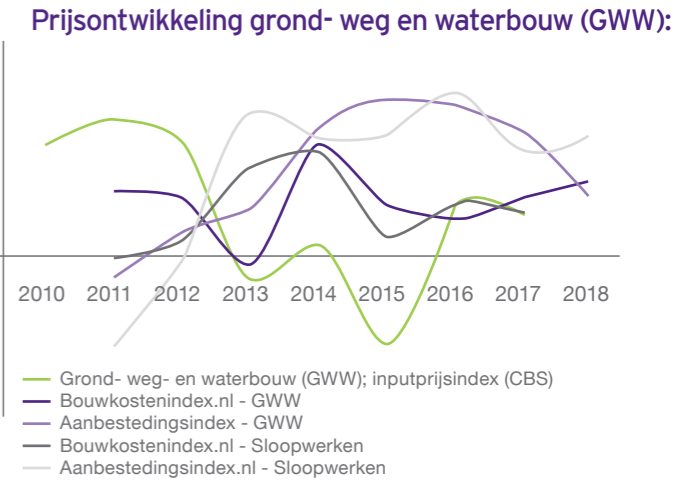
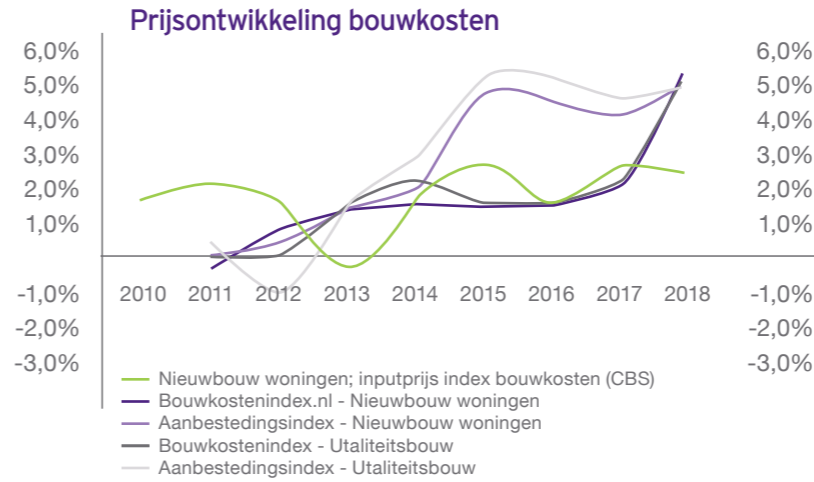
GWW-kosten

2,0% - 3,0%
prognose begin 2018

2,5%
advies 2018

2,0% - 3,0%
prognose medio 2018

3,0%
(bijgesteld) advies medio 2018



Grondprijzen

6,5% - 9,5%
prognose begin 2018

8,0%
advies 2018

7,0% - 11,5%
prognose medio 2018

7,0% - 11,5%
advies 2018



Grondprijzen bedrijfsmatig

1,5% - 6,5%
prognose begin 2018

2,0% - 4,0%
advies 2018

1,5% - 5,5%*
prognose medio 2018

1,5% - 3,5%
advies medio 2018

*op basis van bijgestelde cijfers 2017

Grondprijsmatrix (bij een grondquote van 25%)

		Verandering VON-prijs										
		4,5%	5,0%	5,5%	6,0%	6,5%	7,0%	7,5%	8,0%	8,5%	9,0%	
Verandering Bouwkosten	7,5%	-4,5%	-2,5%	-0,5%	1,5%	3,5%	5,5%	7,5%	9,5%	11,5%	13,5%	
	7,0%	-3,0%	-1,0%	1,0%	3,0%	5,0%	7,0%	9,0%	11,0%	13,0%	15,0%	
	6,5%	-1,5%	0,5%	2,5%	4,5%	6,5%	8,5%	10,5%	12,5%	14,5%	16,5%	
	6,0%	0,0%	2,0%	4,0%	6,0%	8,0%	10,0%	12,0%	14,0%	16,0%	18,0%	
	5,5%	1,5%	3,5%	5,5%	7,5%	9,5%	11,5%	13,5%	15,5%	17,5%	19,5%	
	5,0%	3,0%	5,0%	7,0%	9,0%	11,0%	13,0%	15,0%	17,0%	19,0%	21,0%	
	4,5%	4,5%	6,5%	8,5%	10,5%	12,5%	14,5%	16,5%	18,5%	20,5%	22,5%	
	4,0%	6,0%	8,0%	10,0%	12,0%	14,0%	16,0%	18,0%	20,0%	22,0%	24,0%	
3,5%	7,5%	9,5%	11,5%	13,5%	15,5%	17,5%	19,5%	21,5%	23,5%	25,5%		
3,0%	9,0%	11,0%	13,0%	15,0%	17,0%	19,0%	21,0%	23,0%	25,0%	27,0%		



Rente

-0,18%
Euribor - 12 mnd

0,57%
Staatslening - 10 jr.

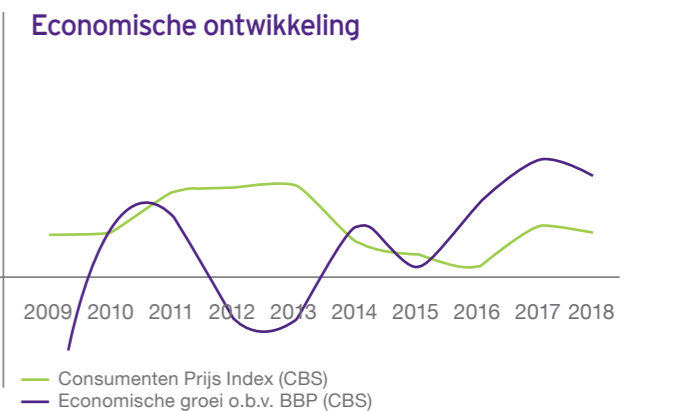
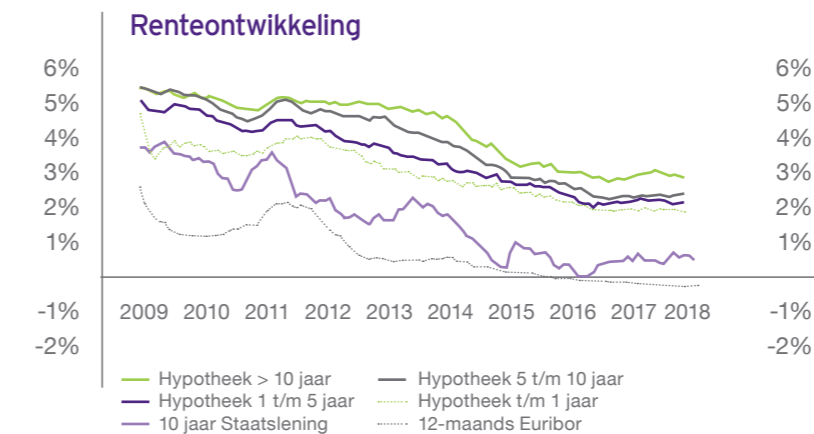
2,39%
Hypotheek - 5-10 jr.



Inflatie (CPI)

1,4%
begin 2018

1,4%
2018 t/m Q2



De Parametervisie - update september 2018

Stadkwadraat geeft periodiek inzicht in prijs- en renteontwikkelingen in de vastgoedmarkt op grond van diverse bronnen en inzichten. In onze Parametervisie worden deze gespiegeld aan de prijs- en marktontwikkelingen die wij zien in de praktijk. Met onze jaarlijkse parametervisie willen wij bijdragen aan transparantie en onderbouwing voor het gebruik en het bepalen van deze parameters. De prijsindices zijn immers bepalende factoren voor 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 toezichthouders.

De Parametervisie van Stadkwadraat wordt per kalenderjaar opgesteld en kent een halfjaarlijks update. De Parametervisie van januari 2018 heeft een uitgebreid karakter en is via onze website te downloaden. Aan de hand van acht thema's wordt de ontwikkeling binnen de vastgoedmarkt beschouwd én wordt er een visie voor de komende periode gegeven. In deze Parametervisie is een enquête geïncorporeerd. Deze enquête geeft een nuancering op de landelijke bronnen. De update focust zich op de ontwikkeling in 2018 en de bijstelling van de prognoses. Daarnaast wordt er een doorkijk gegeven naar 2019. Deze parametervisie presenteert het landelijk gemiddelde. Dit correspondeert in onze optiek met een gemeente zoals Woerden. Deze gemeente is centraal gelegen, heeft een relatief autonome woningmarkt en doorsnee bevolkingssamenstelling. Hierdoor is een gemeente zoals deze geschikt om als landelijk gemiddelde te nemen. Er bestaan grote verschillen tussen regio's. Dit dient bij de interpretatie van de cijfers altijd in acht te worden genomen. De ontwikkelingen van de afgelopen jaren laten deze verschillen steeds meer zien. De factsheets zijn daarom ook regio-specifiek opstelbaar. Hiervoor kunt u contact opnemen met Stadkwadraat.

Voor het bepalen van de indexcijfers voor woningen is er in de Parametervisie van begin 2018 uitgegaan van een doorsnee woning. Hierbij zijn de eventuele gevolgen van duurzaamheidsprincipes, vernieuwende bouwmethodieken, etc. uitgezonderd. Hierbij kan gedacht worden aan de wetgeving over gasloos bouwen per 1 juli 2018. In deze update van de Parametervisie van begin 2018 worden deze gevolgen daarom ook niet meegenomen.

Ontwikkelingen vastgoedmarkt 2018

In het eerste half jaar van 2018 zijn de woningprijzen aanzienlijk gestegen. De markt houdt de positieve trend vast, en de achterliggende oorzaken zijn in de basis gelijk gebleven. De groei van de economie, de blijvende lage rente en de verhitte op de woningmarkt zorgen ervoor dat de prijsstijging boven onze prognoses van begin 2018 liggen. Voor de bestaande koopwoningen steeg de gemiddelde huizenprijs 8,9%. De gemiddelde prijs voor een nieuwbouw-koopwoning in Nederland ligt boven de € 350.000 VON. Dit is een stijging van ruim 11,2%. Grote financiële instellingen zoals de ABN-AMRO en de Rabobank hebben hun prognoses voor 2018 ten aanzien van de verkoopprijzen van woningen naar boven bijgesteld. Daarnaast laten verschillende bronnen zien dat het aanbod aan bestaande en nieuwbouwwoningen in het afgelopen jaar weer verder is gedaald. Door de daling van het aanbod en een blijvende vraag naar koopwoningen heeft dit een stuwend effect op de prijsvorming.

Koop

In het afgelopen jaar heeft een verschuiving plaatsgevonden rondom de verkoopprocedure van nieuwbouwwoningen.

Op verschillende populaire plekken worden de woningen per opbod verkocht in plaats van door loting. Door de verhitte op de woningmarkt is er grote belangstelling voor nieuwbouwwoningen. Op het moment dat kopers tegen elkaar op kunnen bieden, ontstaat er een nieuw fenomeen op de nieuwbouwwoningmarkt. Toekomstige eigenaren moeten hierbij meer eigen geld inbrengen, omdat de woningen doorgaans op de 'vanaf'-prijs worden getaxeed. Het surplus dat bovenop de 'vanaf'-prijs wordt bijbetaald, kan hierdoor niet worden gefinancierd door de bank. De vrij-op-naam-prijzen zullen voor 2018 blijven stijgen. Naar verwachting zal deze stijging in 2019 afvlakken.

Huur

Niet alleen op de kopersmarkt zien wij een stijging, de huren van markt woningen zijn ook fors gestegen. Deze stijging is niet alleen in de grote steden te zien, maar ook in de middelgrote steden. De huurprijzen voor woningen in de middelgrote steden zijn procentueel zelfs harder gestegen dan in de grote steden. Dit maakt dat de markthuren in de middelgrote steden zich langzaam richting het niveau van de grote steden begeven. Naast de stijging van de markthuren, zien wij ook een daling van het bruto aanvansrendement. Door de aanhoudende verlaging van de kapitaalmarktrente zoeken beleggers andere mogelijkheden om hun geld te investeren. Daarnaast bestaat er een hoger consumentenvertrouwen rondom vastgoed, wat zorgt voor een veiliger investeringsklimaat. De huurprijzen voor kantoren, bedrijfsmatig en winkelvastgoed zijn tot nog toe niet beschikbaar op halfjaarlijkse basis.

Bouwkosten & GWW

De bouwkosten laten in de afgelopen zes maanden een duidelijke stijging zien. Zowel de feitelijke bouwkostenindex als de aanbestedingsindex geven een opwaartse trend weer. Deze indexen worden opgebouwd uit een kostprijs-component en een marktwerkingscomponent. Naar verwachting zullen deze indexen in het resterende jaar verder stijgen. In het jaar 2019 zien wij daarentegen een afvlakking tegemoet. Voor de Grond- Weg- en Waterbouwindex (GWW) is in zekere mate dezelfde trend zichtbaar. Deze index laat ook een stijging in kosten zien maar in mindere mate in vergelijking met de bouwkostenstijging. Beide indexen worden daarom ook naar boven bijgesteld, om meer aansluiting bij de markt te vinden. Daarbij moet worden opgemerkt dat de bouwkosten-index een sterkere stijging laat zien dan de aanbestedingsindex.

Mutaties in de prognoses

Waardeontwikkeling woningen en bedrijfsmatig vastgoed

Waardeontwikkeling woningen

Een van de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van onze prognose in onze Parametervisie van begin 2018 is de prijsontwikkeling van woningen. Deze ligt, op grond van verschillende bronnen, in de eerste helft van 2018 tussen de 5,0% en de 9,0%.

Het grote verschil in prijsontwikkeling tussen grondgebonden woningen en appartementen blijft onveranderd ten opzichte van het begin van het jaar. De appartementen blijven een grotere waardeinstijging vertonen ten opzichte van de grondgebonden woningen. Dit komt met name omdat er van oudsher meer appartementen in stedelijke gebieden worden gebouwd.

Op grond van de actuele prijsontwikkeling stellen wij de prognose van begin 2018 naar boven bij. In de Parametervisie van begin 2018 gingen wij uit van een bandbreedte tussen 3,0% en 7,0% voor nieuwbouw-koopwoningen.

Verkoopprijsontwikkeling

	Alle woningtypen		tussen hoek tweekap vrijst. app.				
	NL 2017	NL 2018*	NL 2018*	NL 2018*	NL 2018*	NL 2018*	NL 2018*
NVM (transactiepr/m ² gbo)	4,7%	8,6%	8,3%	7,6%	5,8%	6,4%	12,5%
Calcasa WOX	geen updatecijfers						
PBK CBS/Kadaster	6,0%	8,9%	8,2%		13,2%		
Woningmarkt cijfers.nl	5,9%	8,7%	7,6%	6,5%	6,2%	7,2%	13,8%

* gebaseerd op prijsontwikkeling 2018-Q2 t.o.v. 2017-Q2

Op grond van de actuele cijfers stellen wij deze bij naar een bandbreedte tussen 5,0% en 9,0% en gaan wij uit van een gemiddeld advies voor nieuwbouw van 7,0% (landelijk gemiddelde). Net als in eerdere parametervisies gaan wij voor nieuwbouw uit van een iets gematigdere prijsontwikkeling dan de bestaande bouw.

De huurprijzen van vrije sector huurwoningen laten vergelijkbare stijgingen zien als bij de verkoopprijzen. Daarbij blijft het bruto aanvansrendement historisch laag (gemiddeld ca. 4,75%). De waardeinstijging van nieuwbouw-huurwoningen wordt vergelijkbaar ingeschat als koopwoningen. In grote steden en op goede locaties kan de prijsontwikkeling van de marktwaarde zelfs boven het niveau van koopwoningen liggen.

Waardeontwikkeling bedrijfsmatig vastgoed

De cijfermatige update voor bedrijfsmatig vastgoed is beschikbaar t/m 2017. Hierbij is bij bedrijfs- en kantoorruimten een kleine daling te zien in de waardeontwikkeling en bij winkelruimten zelfs een waardedaling. Geconcludeerd kan worden dat gemiddeld gezien de waardeinstijging voorzichtig afvlakt. Op basis hiervan stellen wij onze bandbreedte en daarmee het advies voor 2018 bij van 1,5% tot 6,0% waardeinstijging naar 1,5% tot 5,5%.

Prijsontwikkeling bouwkosten & GWW

Bouwkosten

Het effect van het aantrekken van de woningmarkt, en daarmee de hoge bouwproductie, is ook te zien in de bouwkosten. De bandbreedte van de bouwkosten wordt dan ook groter. In de parameter visie van begin 2018 werd nog uitgegaan van een bandbreedte tussen de 3,0% en 6,0%. Na aanleiding van de update medio 2018 ontstaat er een kleine verschuiving in de bandbreedte. De geprognosticeerde bandbreedte betreft 4,0% tot 7,0%. Wij zien wel steeds vaker uitschieters naar de bovenkant van de bandbreedte waardoor wij ons gemiddelde advies bij van 4,0% bouwkostenstijging in het jaar 2018 bijstellen naar 5,5%.

Het effect op de kostenstijging voor de GWW is minder groot. De bandbreedte van 2,0% tot 3,0% blijft onveranderd. Wij zien echter wel een verschuiving van de kostenstijging naar de bovenkant van de bandbreedte. Hierdoor stellen wij onze prognose voor de kostenstijging GWW van 2,5% in begin 2018 naar boven bij, naar 3,0% medio 2018.

Prijsontwikkeling grondprijzen

De grondprijsmatrix, die op de factsheet wordt weergegeven is bijgesteld op basis van onze actuele prognose van de prijsontwikkeling van koopwoningen. De groene cellen geven

inzicht in het 'logische' verband tussen verkoopprijsontwikkeling en bouwkostenontwikkeling. De matrix is gebaseerd op een referentiewoning met een verkoopwaarde van € 200.000 (VON excl. btw) en circa € 150.000 (excl. btw) aan stichtingskosten (zie ook Parametervisie januari 2018). Op basis van de afgeleide markt (kosten- en opbrengstenstijgingen) van het landelijk gemiddelde leidt dit voor de referentiewoning tot een residuele grondprijsstijging tussen 9,0% en 12,5% voor 2018. Deze bandbreedte geldt voor plekken waar sprake is van een zekere vorm van marktwerking. Echter, wij vinden dat dit niet een-op-een doorgezet kan worden in de prijsontwikkeling van de grondprijzen. De landelijk gemiddelde grondprijsstijging van woningen op basis van de afgeleide markt betreft 11,5% voor 2018. Wij zien dit als de bovenkant van de bandbreedte. Daarom stellen wij het advies 2018 bij naar een bandbreedte van 7,0% tot 11,5% grondprijsstijging.

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 en wellicht nog onder het niveau van de bandbreedte liggen.

Renteontwikkeling en CPI

In de renteontwikkeling zien wij geen grote veranderingen ten opzichte van begin 2018. De Euribor (12-maands) is negatief en wijkt nauwelijks af, namelijk -/0,18% (stijging van 0,01%). 10-jarige staatsleningen liggen op een rente van circa 0,57% en een 10-jarige hypotheek op een rente tussen de 2,39% en de 2,89%.

De prognose voor de inflatie is gehandhaafd op 1,4%.

Prognose 2019

Na de boost van de markt in 2018 verwachten wij dat de prijsstijgingen in 2019 zullen afvlakken. Ondanks deze afvlakking is er nog wel sprake van een groeimarkt. Wij verwachten dat de prijsgroei van woningen zal afzakken. Voor de marktwaarde van commerciële functies voorzien wij dat met name de verschillen tussen goede en minder goede locaties duidelijker zichtbaar zullen worden. De afvlakking van de waardeinstijging is binnen deze categorie nu al zichtbaar. Voor de bouwkostenstijging verwachten wij qua marktwerking eveneens een stabilisering in 2019-2020. De stijging in woningbouwproductie zal nog wel toenemen maar de bouw zal zich naar verwachting beter instellen op de (toenemende) productievraag. De druk op de prijzen van grondstoffen en personeel zien wij niet afnemen, waardoor de forse kostenstijging naar onze verwachting niet of nauwelijks zal afnemen.

De parametervisie 2019 wordt in het begin van het desbetreffende jaar gepubliceerd.

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

stad²