

# Prognose parameters gebiedsontwikkeling 2024



# FACTSHEET PARAMETERS

## 2024 | NEDERLAND



### Waardeontwikkeling woningen

**+1,0% - +4,0%**  
advies 2024

**+1,0% - +4,0%**  
advies 2025



### Waarde bedrijfsmatig vastgoed

RETAIL

**-5,0% - +1,0%**  
advies 2024

**-4,0% - +2,0%**  
advies 2025



### Waarde bedrijfsmatig vastgoed

BEDRIJVEN

**-1,0% - +3,0%**  
advies 2024

**-1,0% - +3,0%**  
advies 2025



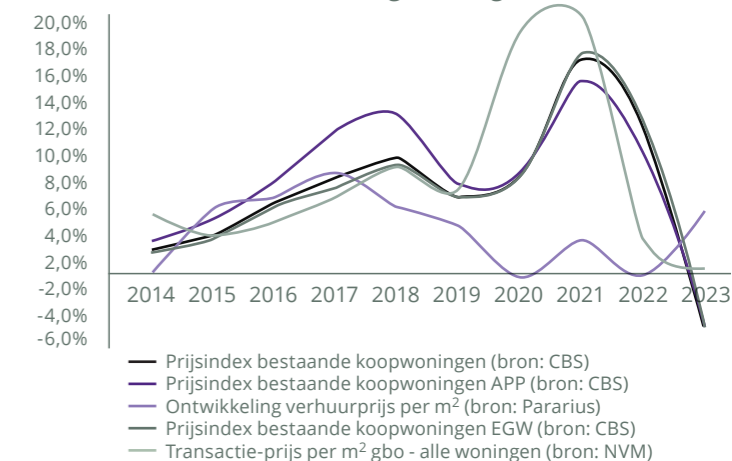
### Waarde bedrijfsmatig vastgoed

KANTOREN

**-2,0% - +2,0%**  
advies 2024

**-2,0% - +3,0%**  
advies 2025

### Waardeontwikkeling woningen



### Bouwkosten

**+1,0% - +4,0%**  
advies 2024

**+0,0% - +4,0%**  
advies 2025

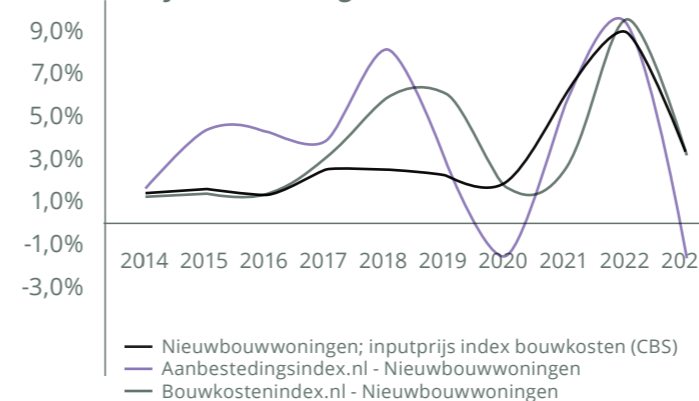


### GWW

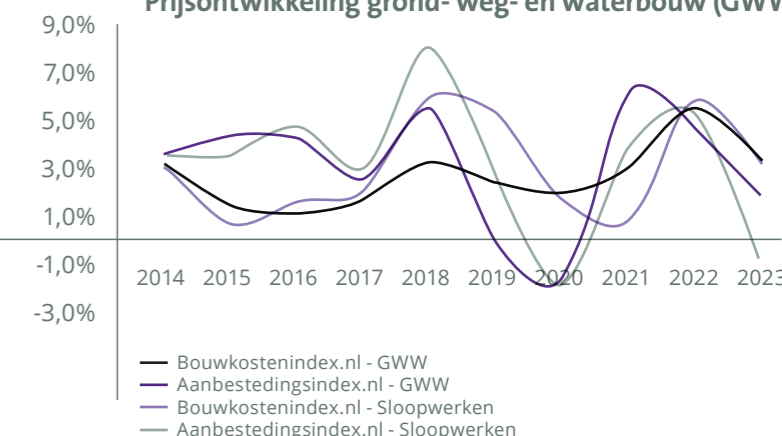
**+1,0% - +3,0%**  
advies 2024

**+0,0% - +3,0%**  
advies 2025

### Prijsontwikkeling bouwkosten



### Prijsontwikkeling grond- weg- en waterbouw (GWW)



### Grondprijzen woningen

**+2,0% - +3,0%**  
advies 2024

### Indexatie grondopbrengsten

Grondopbrengsten		Verandering VON-prijs											
		0,0%	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%	
Verandering Bouwkosten	5,0%	-10,2%	-8,6%	-7,1%	-5,6%	-4,1%	-2,6%	-1,1%	0,5%	2,0%	3,5%	5,0%	
	4,5%	-9,1%	-7,6%	-6,1%	-4,6%	-3,1%	-1,6%	0,0%	1,5%	3,0%	4,5%	6,0%	
	4,0%	-8,1%	-6,6%	-5,1%	-3,6%	-2,1%	-0,5%	1,0%	2,5%	4,0%	5,5%	7,0%	
	3,5%	-7,1%	-5,6%	-4,1%	-2,6%	-1,0%	0,5%	2,0%	3,5%	5,0%	6,5%	8,0%	
	3,0%	-6,1%	-4,6%	-3,1%	-1,5%	0,0%	1,5%	3,0%	4,5%	6,0%	7,5%	9,1%	
	2,5%	-5,1%	-3,6%	-2,0%	-0,5%	1,0%	2,5%	4,0%	5,5%	7,0%	8,6%	10,1%	
	2,0%	-4,1%	-2,5%	-1,0%	0,5%	2,0%	3,5%	5,0%	6,5%	8,1%	9,6%	11,1%	
1,5%	-3,0%	-1,5%	0,0%	1,5%	3,0%	4,5%	6,0%	7,6%	9,1%	10,6%	12,1%		
1,0%	-2,0%	-0,5%	1,0%	2,5%	4,0%	5,5%	7,1%	8,6%	10,1%	11,6%	13,1%		
0,5%	-1,0%	0,5%	2,0%	3,5%	5,0%	6,6%	8,1%	9,6%	11,1%	12,6%	14,1%		
0,0%	0,0%	1,5%	3,0%	4,5%	6,1%	7,6%	9,1%	10,6%	12,1%	13,6%	15,2%		



### Rente

**+4,05%**  
Euribor - 12 mnd

**+2,90%**  
staatslening - 10 jr.

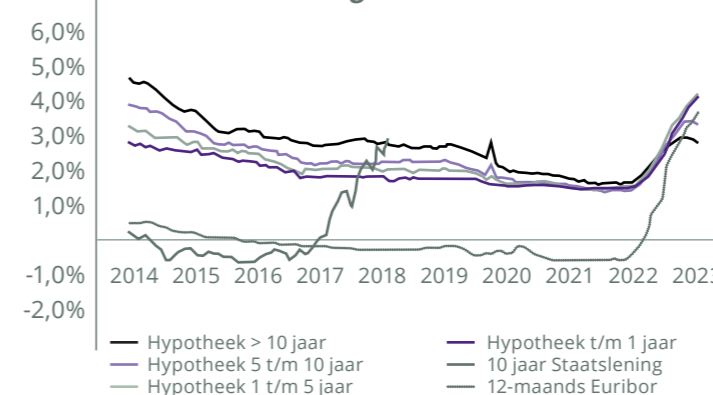
**+3,81%**  
alle nieuw uitgegeven hypotheke



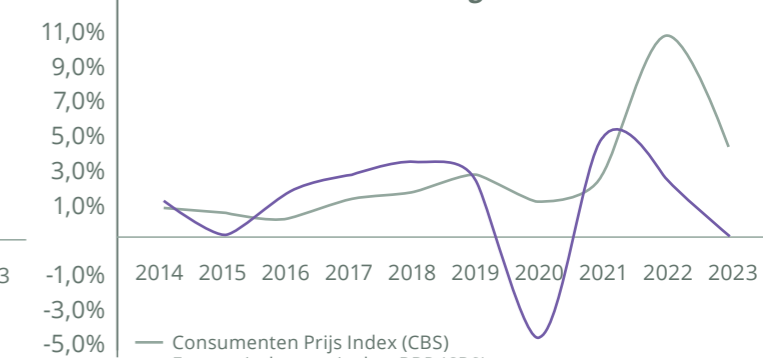
### Inflatie (CPI)

**+4,4%**  
gemiddeld over 2023

### Renteontwikkeling



### Economische ontwikkeling



Stadskwadrant publiceert halfjaarlijks een rapportage over de landelijke prijsontwikkeling binnen de grond- en vastgoedmarkt. Dit is de Prognose Parameters Gebiedsontwikkeling. Dit document biedt een leidraad waaraan gemeenten en marktpartijen hun parameters voor 2024 en 2025 kunnen ontleen en is opgebouwd uit statistische datasets die worden getoetst aan onze eigen ervaring en expertise.

In het kader van de jaarlijkse planning-en-controlcyclus actualiseren gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties veelal aan het begin van het jaar de grond- en vastgoedexploitaties. Dit is het moment om de prijsontwikkeling van het afgelopen jaar en de komende jaren te herijken. Een goede onderbouwing en inschatting van de ontwikkeling van opbrengsten, stichtingskosten en rente is van groot belang en wordt ook gevraagd vanuit toezichthouders. Stadskwadrant ondersteunt partijen bij het uitvoeren van de actualisatie en de inschatting van de prijsontwikkeling in de komende jaren. De prijsontwikkelingen op de vastgoedmarkt worden toegelicht aan de hand van cijfers over en gebeurtenissen in 2023.

Doelstelling van deze Prognose Parameters Gebiedsontwikkeling is een representatief beeld te presenteren van de ontwikkelingen in Nederland. Zo geeft deze prognose via een bandbreedte inzicht in de ontwikkelingen op de grond- en vastgoedmarkt. De opgestelde prognose gaat uit van een normale marktwerking. Naast deze landelijke prognose stellen wij (op aanvraag) regiospecifieke prognoses voor parameters op. Hierbij kunnen wij aan de hand van verkoopdata tot op gemeentelijk, wijk- of zelfs buurtniveau inzoomen op de prijsontwikkeling. Op deze wijze kunnen wij een gericht advies geven over uw gebiedsontwikkeling.

### MACRO-ONTWIKKELINGEN ECONOMIE

De Nederlandse economie heeft een gemixte start gemaakt in 2023. Het jaar begon met groei, maar deze groei nam snel af. In 2023 lijkt de economische groei uit te komen op + 0,8%. De inflatie is flink gedaald ten opzichte van 2022. Deze komt uit op + 4,2% voor 2023, de verwachting is dat deze in 2024 daalt naar + 3,7%. In 2025 zal de inflatie dichtbij de beoogde + 2,0% zitten<sup>1</sup>.

De hoge inflatie vraagt nog steeds om aandacht, maar

de renteverhogingen van de centrale banken hebben een remmend effect gehad. De afkoeling van de Nederlandse economie is belangrijk om de inflatie te laten dalen. Het beheersen van lonen en winsten door werkgevers kan bijdragen aan het onder controle houden van de inflatie. De lonen zijn in 2023 gestegen met + 5,7%. De verwachting voor 2024 is dat de lonen stijgen met + 5,4%, maar dat deze daarna afnemen naar stijging van + 3,7% in 2025<sup>1</sup>. Door de hoge inflatie en de krappe arbeidsmarkt zullen de loonstijgingen aan de hoge kant blijven.

In 2023 heeft er een daling plaatsgevonden in koopkracht en is de gemiddelde koopkracht met -/- 1,1% afgenomen. De prognose van het CPB is dat de koopkracht in 2024 weer gaat herstellen. De verkoelende economische effecten zouden de inflatie in de toekomst in moeten perken. De loonstijgingen zijn in de prognoses hoger dan de inflatie, hiermee is de reële loonstijging positief. Echter, dit geldt niet voor alle delen van de bevolking, voornamelijk de lagere inkomensgroepen. Ondanks het herstellen van koopkracht, in 2024, verwacht het CPB een toename in armoede. Dit komt doordat de energietoeslag in 2024 verdwijnt<sup>2</sup>.

Tot slot verwacht ABN AMRO dat de ECB de rente waarschijnlijk langer op een hoog niveau houdt, maar dat de renteverhogingen voorbij zijn. De eerste renteverlaging is door de ECB verschoven van eind 2023 naar maart 2024<sup>3</sup>.

### PRIJSONTWIKKELING WONINGMARKT 2023

De prijzen van woningen zijn weer licht aan het stijgen, nadat er in Q1 daling van de huizenprijzen was geconstateerd. De verkoopprijzen zijn met + 1,7% gestegen in Q3 ten opzichte van Q2 2023. Ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2022 ligt de gemiddelde verkoopprijs nog wel -/- 1,7% lager. Daarnaast staan er ook een stuk minder woningen te koop. Dit is te zien aan het woningtekort dat is opgelopen van 315.000 in 2022, naar 390.000 nu. Dit betekent dat er ook meer krapte is op de woningmarkt. In Q3 van 2023 is de krapte-indicator 2,6, waar dit in Q2 nog 2,7 was. De krapte-indicator geeft aan uit hoeveel woningen een koper gemiddeld kan kiezen<sup>4</sup>.

In Q3 wordt er met meer regelmaat overboden op woningen. Dit gaat om 42%, waar dit in Q4 het jaar ervoor ging om

### BEDRIJVEN

10%. Dit is voornamelijk veroorzaakt door de stijging van de lonen en het gunstiger ontwikkelen van de huizenprijzen. Kopers hebben hierdoor een meer positieve toekomstverwachting<sup>5</sup>.

Voor de berekening van hypotheek staat in 2024 een verandering te wachten. Er mag namelijk meer geleend worden bij hetzelfde inkomen voor een duurzame woning, wat kan oplopen tot € 50.000 extra bij een A++++ woning met energieprestatiegarantie afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar. Wat bespaard wordt aan energielasten, kan extra worden uitgegeven aan woonlasten. Daarnaast kan voor een woning met een slecht energielabel (E, F, G) € 20.000 extra worden geleend als dit geld wordt geïnvesteerd in duurzame maatregelen. Door deze maatregelen wordt verwacht dat duurzame nieuwbouwwoningen voor een grotere groep beschikbaar komen, wat de doorstroming bevordert<sup>6,7</sup>.

Met deze veranderingen in het vooruitzicht, verwacht ABN AMRO dat de daling van huizenprijzen in 2023 uitkomt op -/- 3,0%. In 2024 wordt weer een stijging verwacht van de huizenprijzen, van + 2,5%. De verwachtingen van de Rabobank liggen hiermee in lijn, met een daling van -/- 3,5% dit jaar en stijging van + 2,4% volgend jaar<sup>8</sup>.

De NHG-grens en betaalbaarheidsgrens stijgen per 2024. De NHG-grens stijgt naar € 435.000, de betaalbaarheidsgrens naar € 390.000. Dit is een belangrijke ontwikkeling voor veel projecten die moeten voldoen aan een betaalbaarheidseis en voor kopers die een hypotheek met NHG willen aanvragen<sup>9</sup>.

Wat betreft prijssegmenten van koopwoningen, ziet Calcasa in hun WOX Q3 de grootste prijsdaling t.o.v. Q3 2022 bij de prijsklasse meer dan € 500.000 euro, namelijk -/- 6,5%. Daarop volgt de categorie € 350.000 tot € 500.000, met een daling van -/- 4,2%. De kleinste daling is bij de prijsklassen € 250.000 tot € 350.000, namelijk -/- 2,8%. De prijzen zullen in Q4 2023 nog iets stabiliseren. Woningen staan ook iets langer te koop. In Q3 van 2023 was dat 71 dagen, wat vier dagen langer is dan Q2 en 23 dagen langer dan in Q3 van 2022<sup>10</sup>.

### NIEUWBOUW

Ondanks dat het aantal verkopen voor nieuwbouw op een historisch laag niveau blijft, is het aantal transacties gestegen met + 14,0% ten opzichte van Q2. Ten opzichte van een jaar geleden is sprake van een stijging van

+ 18%. De prijs voor een nieuwbouwwoning is vrijwel gelijk gebleven ten opzichte van het vorige kwartaal en is in vergelijking met het jaar ervoor -/- 5,3% lager<sup>11</sup>. Stadskwadrant verwacht voor volgend jaar een lichte stijging in woningwaarde, met een bandbreedte van 1,0% - 4,0%.

### Prijsontwikkeling woningmarkt

	Bandbreedte	
	ONDERKANT	BOVENKANT
2024	+1,0%	+4,0%
2025	+1,0%	+4,0%

### HUURSECTOR

Voor de huursector zien we dat de gemiddelde vierkantemeterprijs voor een woning is gestegen ten opzichte van het vorige kwartaal en 2022. In Q3 is de vierkantemeterprijs namelijk € 17,77, wat + 5,2% is ten opzichte van 2022. In het tweede kwartaal van 2023 was de vierkantemeterprijs nog € 17,1. Dit betekent dat in één kwartaal de huurprijzen met + 3,92% gestegen zijn. In de grote steden zijn de prijzen harder gestegen in verhouding tot het jaar ervoor. Rotterdam staat hiermee op de eerste plaats, met een huurstijging van + 9,3%. In Amsterdam, Den Haag en Utrecht zijn de prijzen met respectievelijk + 8,2%, + 7,2% en + 0,6% gestegen, waarin de lage stijging in Utrecht opmerkelijk is, gezien de aanzienlijke afwijking ten opzichte van de andere grote steden.

Door de aankondiging van de plannen van minister De Jonge zijn veel beleggers momenteel hun huurwoningen aan het verkopen. Daardoor kwamen afgelopen jaar steeds meer koopwoningen uit de huurmarkt. Door de regulering van de middenhuur zal het woningwaarderingstelsel worden uitgebreid, waardoor meer woningen onder de middenhuur zullen komen te vallen. Hierdoor is het voor veel beleggers minder interessant om hun bestaand vastgoed te verhuren. Nieuwbouwwoningen ondervinden hier over het algemeen minder last van, doordat het WWS-puntensysteem niet lager zal liggen dan de markthuurlen voor steden buiten Amsterdam en op toplocaties<sup>12</sup>. Daarnaast worden er meer punten toegekend aan woningen met een hoger energieprestatielabel<sup>13</sup>. Nieuwbouwwoningen bezitten vaak over een hoog energielabel en krijgen hier dus meer punten voor.

<sup>1</sup> DNB (10 november, 2023) *De stand van de economie*  
<sup>2</sup> CPB (augustus, 2023) *Macro economische verkenning 2024*  
<sup>3</sup> ABN AMRO (1 september, 2023) *Visie op rente en euro*  
<sup>4</sup> NVM (5 oktober 2023) *Prijsstijging woningmarkt zet door*

<sup>5</sup> ABN AMRO (25 oktober 2023) *Woningmarkt monitor oktober 2023* <sup>6</sup> ABN AMRO (25 oktober 2023) *Woningmarkt monitor oktober 2023*  
<sup>7</sup> ABN AMRO (25 oktober 2023) *Huizenprijzen dalen minder dan verwacht, volgend jaar toename in vooruitzicht*  
<sup>8</sup> Rabobank (12 september 2023) *Huizenprijzen stabiliseren eerder dan verwacht, voor 2024 prijsstijging voorzien*  
<sup>9</sup> Rijksoverheid (25 oktober 2023) *Bovengrens NHG grens stijgt naar € 435.000 euro, betaalbaarheidsgrens wordt € 390.000*  
<sup>10</sup> NVM (5 oktober 2023) *Prijsstijging woningmarkt zet door*  
<sup>11</sup> NVM (5 oktober 2023) *Prijsstijging woningmarkt zet door*  
<sup>12</sup> Pararius (12 oktober 2023) *Steeds meer huuraanbod verdwijnt naar de koopmarkt*  
<sup>13</sup> Huurprijscheck, *WWS Punten 2024*

## BOUWKOSTEN

In 2023 zijn de bouwkosten voor nieuwbouwwoningen met + 0,9% gestegen in vergelijking met 2022. Deze stijging is veroorzaakt door de toename van loonkosten van + 2,81% onder andere als gevolg van inflatie.

De kosten voor materiaal zijn gedaald met -/- 0,6% dit jaar veroorzaakt door afnemende materiaalkorten vanaf de eerste helft van 2023 doordat internationale handelsketens na de coronacrisis weer op gang zijn gekomen. Daarnaast is er sprake van afnemende vraag in sommige segmenten. Dit is veroorzaakt door de algehele stijging van bouwkosten en rente in het begin van het jaar, wat het financieel rond krijgen van plannen bemoeilijkt. Dit bracht een deel van zowel de investeerders, kopers als projectontwikkelaars in de problemen. Verder is de sterke stijging van energieprijzen tot een halt gekomen in de loop van afgelopen jaar.

Voor de ontwikkeling 2024 moeten verschillende aspecten in acht worden genomen. Ten eerste is de verwachting dat CAO-gesprekken aan het eind van 2023 verdere loonsverhogingen veroorzaken aan het begin van 2024<sup>14</sup>. Op basis van de voorstellen van de partijen is een stijging van + 5 tot + 7% aannemelijk<sup>15</sup>. Daarnaast moet er rekening worden gehouden met de hoge druk om de prijs van bouwprojecten laag te houden om projecten door te laten gaan.

Naar verwachting zullen de bouwkosten licht gaan stijgen in de komende periode. Een van de factoren is de 'Fit for 55-plannen' van de overheid die de beoogde daling van CO2-uitstoot moeten ondersteunen. Om dit te behalen moeten beschikbare technologische ontwikkelingen en nog te ontwikkelen innovaties gebruikt worden. In combinatie met de verplichte reductie van gebruik van primaire grondstoffen, zal meer budget besteed worden aan ontwikkeling van en onderzoek naar nieuwe manieren van bouwen en businessmodellen<sup>16,17</sup>.

Tenslotte weegt de verlaging van de bouwportefeuilles mee in de prijsdemping. Door de verlaagde vraag naar projecten, staat er een hoge druk op de prijs om projecten

überhaupt door te laten gaan en vervolgens binnen te halen<sup>18</sup>. Deze druk op de prijs is al zichtbaar in de loop van 2023, waar geconstateerd kan worden dat deze daalt.

De bouwkostenindex is een input-index, deze volgt de ontwikkeling van lonen, materialen, materieel en andere in te kopen onderdelen voor het realiseren van een bouwwerk. Deze index volgt de directe inkoop van de aannemer (de aannemer is inkoper). De aanbestedingsindex tracht een beeld te geven van de prijs waarvoor door een aannemer de realisatie van het bouwwerk wordt verkocht aan een opdrachtgever (de opdrachtgever is hierbij de inkoper). De bouwkostenindex volgt vaak de koers van de aanbestedingsindex. In Q3 en Q4 van 2023 is sprake van een lagere aanbestedingsindex dan de bouwkostenindex. Beide typen indexen beogen een zuivere prijsontwikkeling te laten zien, geschoond van veranderingen in het bouwproduct door kwaliteits-toename en omvang<sup>19</sup>.

### Bouwkosten

	Bandbreedte	
	ONDERKANT	BOVENKANT
2024	+1,0%	+4,0%
2025	+0,0%	+4,0%

## GROND, WEG EN WATERBOUW (GWW)

De prijzen voor grond, weg en waterbouw (GWW) lijken dit jaar te zijn gestabiliseerd. Ten opzichte van 1 januari 2023 zien we een lichte prijsstijging van + 0,83%<sup>20</sup>. De prijzen van GWW ontwikkelen zich veelal gematigder dan de bouwkosten voor vastgoed. Dit heeft te maken met de langere voorbereidings- en uitvoeringstijd waarvoor langlopende contracten worden afgesloten. Gezien de stijging van de loonkosten, maar de stabilisatie van bouwkosten, verwacht Stadskwadrant een marge van + 1,0% tot + 3,0% stijgingen voor GWW.

Stikstofregulaties belemmeren nog steeds veel infra-projecten. Daarom wordt budget voor nieuwbouw vaak

overgeheveld naar onderhoud en renovatie. Wat betreft de rekentool Aeries blijft deze voorlopig bestaan na een tussenuitspraak van de Raad van State. Andere projecten moeten wel wachten op de definitieve uitspraak van de Raad van State, die het eerste kwartaal van 2024 komt, zoals de aanleg van de ViA15<sup>21</sup>.

### GWW

	Bandbreedte	
	ONDERKANT	BOVENKANT
2024	+1,0%	+3,0%
2025	+0,0%	+3,0%

## COMMERCIEEL VASTGOED

### RETAIL

Het Oekraïne-conflict en de forse inflatie hebben een grote impact gehad op het consumentengedrag en hebben tot gevolg gehad dat het consumentenvertrouwen sterk is gedaald. Sinds de coronapandemie is daarnaast de totale besteding aan fysieke producten blijvend afgenomen, onder andere door de verschuiving naar bestedingen aan ervaringen en horeca. Consumenten geven hun geld steeds bewuster uit nu veel producten duurder zijn geworden, door gestegen kosten op het gebied van inkoop, huur, personeel en covid-terugbetalingen<sup>22</sup>.

Ook binnen de foodsector is een afname in afzetvolume zichtbaar, wat veroorzaakt is door druk op de consumenten bestedingen door inflatie. Ondanks de voorspelling van het terugzakken hiervan, zal een volledig herstel van verkoopvolumes langer dan een jaar in beslag nemen<sup>23</sup>.

Afgelopen jaar is het aanbod in de winkelmarkt gematigd toegenomen. Dit is voornamelijk merkbaar in grote winkelruimtes en betrof een afname in opname van 25% in Q3 in 2023 in vergelijking met dezelfde periode het jaar daarvoor. De toename aan transacties is voornamelijk te zien in de belangrijkste winkelstraten. Daarnaast lijkt Zuid-Holland opvallend interessant te zijn<sup>24</sup>.

Voor aantrekkelijke locaties verwacht Stadskwadrant een stabilisatie, terwijl voor de minder aantrekkelijke locaties een daling wordt verwacht. Stadskwadrant ziet een bandbreedte van -/- 5,0% tot + 1,0% voor de waarde van nieuwbouwwastgoed in de retailsector in 2024. Voor 2025 verwacht Stadskwadrant een waardeontwikkeling van -/- 4,0% tot + 2,0%. Supermarkten vormen hierop een uitzondering, hier kan de waardeontwikkeling hoger liggen.

### BEDRIJFSRUIMTEN

De vraag naar commercieel vastgoed is in rap tempo gedaald. In 2023 nam het beleggingsvolume op de vastgoedmarkt in de eerste helft van 2023 met ruim 60% af, veroorzaakt door de hoge financieringskosten. Het afvlakken van zowel de transactielooptijd als de transactieprijs, beargumenteren een verdere afkoeling van de commerciële markt. In de eerste helft van 2023 is er in verhouding tot voorgaande jaren aanzienlijk minder bedrijfsruimte opgenomen door gebruikers, en kan er gesproken worden van een daling van 35%. De grootste daling doet zich voor bij transacties met oppervlaktes boven 5.000 m<sup>2</sup>. Hier tegenover staat een toename in opname van kleine metrages tot 300 m<sup>2</sup><sup>25</sup>. Op provinciaal niveau valt op dat de opname in de provincies Noord-Brabant, Limburg en Gelderland is weggezakt wat betreft grote transacties, met name in het logistieke vastgoed. De verwachting is echter dat logistieke trends zich verder zullen ontwikkelen om te kunnen omgaan met de wereldwijde economische en technologische vooruitgang<sup>26</sup>. In paradox is de afname in opname niet veroorzaakt door een daling in vraag, maar een tekort aan aanbod<sup>27</sup>.

Stadskwadrant verwacht dat de waardeontwikkeling van nieuwbouw bedrijfstvastgoed over 2024 binnen een bandbreedte van -/- 1,0% tot + 3,0% ligt. Voor 2025 zal dat verder ontwikkelen richting -/- 1,0% tot + 3,0%. Ook hierbij gelden grote verschillen tussen locaties en regio's.

<sup>14</sup> Bouwend Nederland (5 oktober 2023) *CaO-onderhandelingen Bouw & Infra gestart*  
<sup>15</sup> Infraside.nl (13 oktober 2023) *Directeuren willen helft minder loonsverhoging, maar FNV blijft bij voorstel*  
<sup>16</sup> ING (3 augustus 2023) *Naar een duurzaam gebouwd Nederland*  
<sup>17</sup> ING (3 augustus 2023) *Naar een circulair gebouwd Nederland*  
<sup>18</sup> ING (3 augustus 2023) *Naar een duurzaam gebouwd Nederland*  
<sup>19</sup> bouwkostenindex.nl  
<sup>20</sup> Bouwkostenkompas (Geraadpleegd op 8 november 2023) *Indexcijfer GWW*

<sup>21</sup> ViA15 (2 november 2023) *Uitspraak Tracébesluit verwacht in 2024*  
<sup>22</sup> ABN AMRO (5 september 2023) *Sterke afname aantal kledingwinkels, behalve tweedehands*  
<sup>23</sup> ING (23 augustus 2023) *Sterke prijsstijging doet volumes kelderen (23 augustus 2023)*  
<sup>24</sup> NVM, *Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2023 Q3*  
<sup>25</sup> NVM (4 oktober 2023) *Gebrek aan geschikt aanbod remt dynamiek in bedrijfsruimtemarkt*  
<sup>26</sup> TAWI (8 maart 2023) *Logistieke Trends voor 2023: De top 5 trends in de logistiek*  
<sup>27</sup> CBRE (26 januari 2023) *Groot tekort aan logistiek vastgoed verwacht in 2023*

## KANTOREN

De vraag naar kantoorruimte is in 2023 afgenomen door de afkoelende economie en wordt versterkt door een toename aan thuiswerken. Het thuiswerken is onder meer veroorzaakt door de coronapandemie, maar bedrijven gaan pas de komende tijd vaker bestaande aflopende huurcontracten opzeggen van een deel van de kantoorruimte. Het eerste half jaar van 2023 was dit al goed zichtbaar aan de lage opnamecijfers<sup>28</sup>.

Er vindt echter een opleving van de markt plaats in de G5, waarvan een derde in Amsterdam<sup>29</sup>. Sinds januari 2023 zijn kantoorgebouwen met energielabel van minimaal C verplicht, maar door de snelle veranderingen en afname van investeringen door rentestijging, kan de markt de snelle veranderingen in vraag niet bijbenen.

De huren van de beste kantoren die voldoen aan de fysieke eisen en een centrale locatie hebben, met name in de grote steden, zien nog een harde stijging van de huur<sup>30</sup>. Vanwege het belang van locatie en energielabel verwacht Stadskwadrant wat betreft nieuwbouw van kantoren in 2023 een waardeontwikkeling van -/ 2,0% tot + 2,0%. Onderin deze bandbreedte vallen dan de mindere locaties.

In 2024 verwacht Stadskwadrant dat hier de waardeontwikkeling tussen de -/ 2,0% tot + 3,0% ligt.

### Commercieel vastgoed

BAND-BREEDTE	2024		2025	
	ONDERKANT	BOVENKANT	ONDERKANT	BOVENKANT
RETAIL	-/ -5,0%	+1,0%	-/ -4,0%	+2,0%
BEDRIJVEN	-/ -1,0%	+3,0%	-/ -1,0%	+3,0%
KANTOREN	-/ -2,0%	+2,0%	-/ -2,0%	+3,0%

### GRONDPRIJSONTWIKKELING

De grondprijsontwikkeling wordt bepaald aan de hand van de bandbreedte van de grondkosten en de v.o.n.-prijs. Door deze ontwikkelingen te combineren kan een uitspraak worden gedaan over de ontwikkeling van de grondwaarde. Dit is weergegeven als matrix. De groen gearceerde percentages zijn de redelijkerwijs te verwachten grondprijsontwikkelingen in 2024. Uitgangspunt van deze matrix is een residuele berekening van een grondgebonden rijwoning met een grondquote van 33,0% in de koopsector. Het hanteren van een afwijkende

grondquote heeft effect op de te verwachten prijsontwikkeling.

De ontwikkeling van de v.o.n.-prijzen zijn licht stijgend ondanks de aanhoudende hoge rente. De koopkracht stijgt en de inflatie remt af in 2024, de lonen stijgen in de prognose. Stadskwadrant adviseert binnen de bandbreedte een behouden waardeontwikkeling. Wanneer de grote waardestijging van de afgelopen jaren nog niet is ingerekend in de grondexploitatie, kan dit in deze neergaande markt een buffer vormen.

Bij de voorspelde marktontwikkeling zijnde een v.o.n.-prijsstijging van + 1,0% tot + 4,0% en een bouwkostenstijging van + 1,0% tot + 4,0% adviseren wij een bandbreedte van de grondprijzen tussen de + 2,0% en + 3,0%. Hierbij geldt dat binnen elk project afgewogen dient te worden welke prijsontwikkeling realistisch is. Daarnaast is er sprake van grote regionale verschillen.

Zoals eerder aangegeven is het doen van uitspraken over de ontwikkeling van de economie, v.o.n.-prijzen en de prijsontwikkeling van de bouwkosten en de huidige inflatie lastig. Er geldt een grote mate van onzekerheid in de ontwikkeling van deze factoren en de economische gevolgen daarvan. Aanbevolen wordt om hier rekening mee te houden door de prijsontwikkeling actief te monitoren.

Grondopbrengsten		Verandering VON-prijs										
		0,0%	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%
Verandering Bouwkosten	5,0%	-10,2%	-8,6%	-7,1%	-5,6%	-4,1%	-2,6%	-1,1%	0,5%	2,0%	3,5%	5,0%
	4,5%	-9,1%	-7,6%	-6,1%	-4,6%	-3,1%	-1,6%	0,0%	1,5%	3,0%	4,5%	6,0%
	4,0%	-8,1%	-6,6%	-5,1%	-3,6%	-2,1%	-0,5%	1,0%	2,5%	4,0%	5,5%	7,0%
	3,5%	-7,1%	-5,6%	-4,1%	-2,6%	-1,0%	0,5%	2,0%	3,5%	5,0%	6,5%	8,0%
	3,0%	-6,1%	-4,6%	-3,1%	-1,5%	0,0%	1,5%	3,0%	4,5%	6,0%	7,5%	9,1%
	2,5%	-5,1%	-3,6%	-2,0%	-0,5%	1,0%	2,5%	4,0%	5,5%	7,0%	8,6%	10,1%
	2,0%	-4,1%	-2,5%	-1,0%	0,5%	2,0%	3,5%	5,0%	6,5%	8,1%	9,6%	11,1%
	1,5%	-3,0%	-1,5%	0,0%	1,5%	3,0%	4,5%	6,0%	7,6%	9,1%	10,6%	12,1%
	1,0%	-2,0%	-0,5%	1,0%	2,5%	4,0%	5,5%	7,1%	8,6%	10,1%	11,6%	13,1%
	0,5%	-1,0%	0,5%	2,0%	3,5%	5,0%	6,6%	8,1%	9,6%	11,1%	12,6%	14,1%
0,0%	0,0%	1,5%	3,0%	4,5%	6,1%	7,6%	9,1%	10,6%	12,1%	13,6%	15,2%	

<sup>28</sup> ING (19 oktober 2023) Kantoren: dalende vraag raakt vooral minder duurzame kantoren op minder goede locaties hard

<sup>29</sup> NVM, Stand van zaken Kantorenmarkt 2023

<sup>30</sup> ABN AMRO, Tweespalt en flexibiliteit; trends in een veranderende kantorenmarkt

DISCLAIMER: Deze notitie is opgesteld door Stadkwadraat B.V. gevestigd te De Bilt. De informatie in deze notitie is gebaseerd op bronnen die wij betrouwbaar 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.

