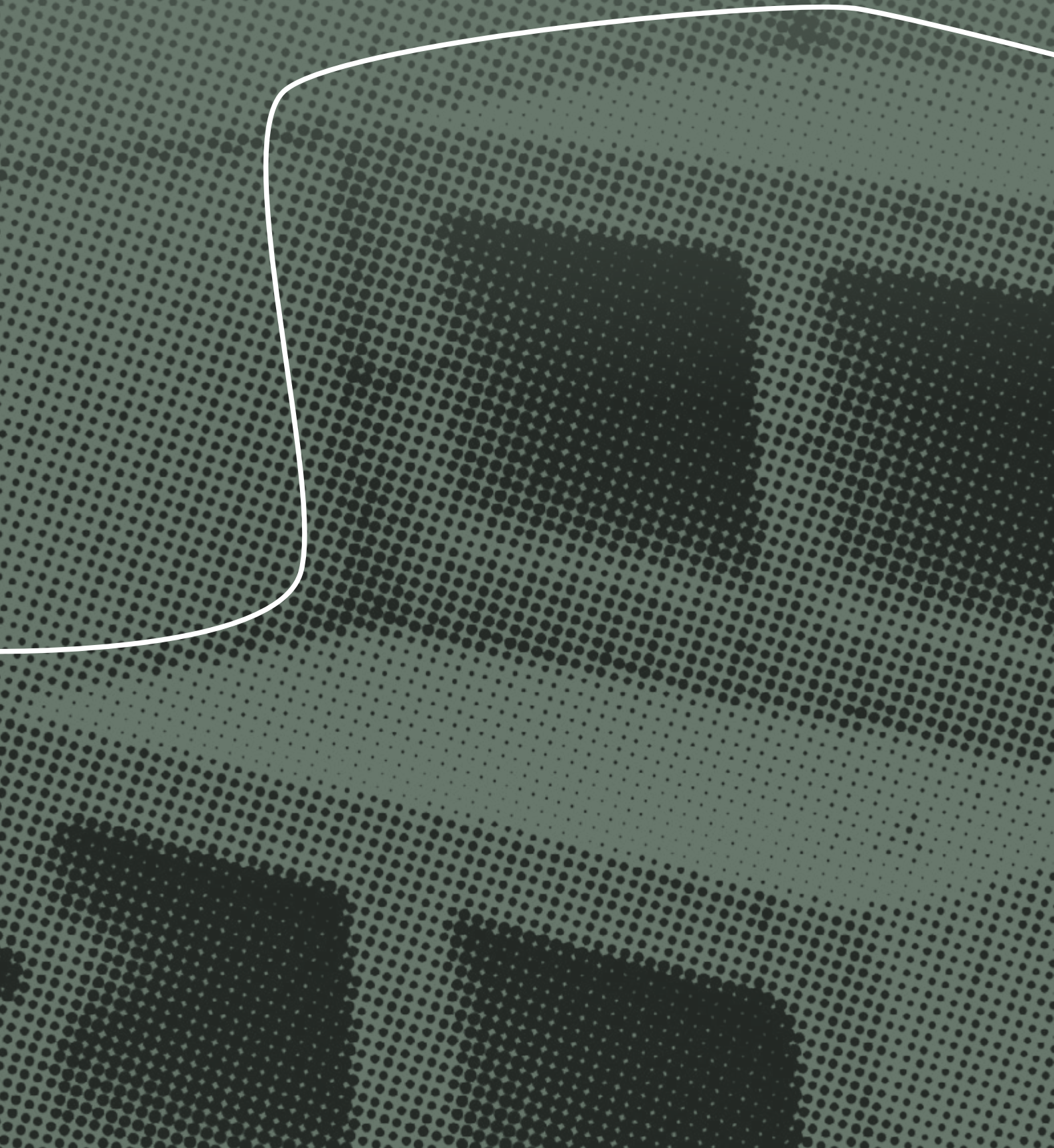


Prognose parameters gebiedsontwikkeling 2023

halfjaarlijkse update





FACTSHEET PARAMETERS

medio 2023 | NEDERLAND



Waardeontwikkeling woningen

-4,0% - 0,0% advies 2023

-4,0% - +2,0% advies 2024



Waarde bedrijfsmatig vastgoed

RETAIL

-5,0% - 0,0% advies 2023

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



Waarde bedrijfsmatig vastgoed

BEDRIJVEN

-2,0% - +3,0% advies 2023

-2,0% - +4,0% advies 2024



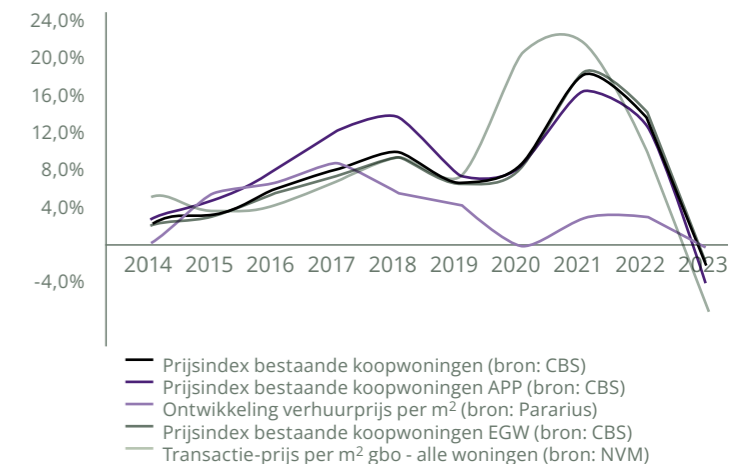
Waarde bedrijfsmatig vastgoed

KANTOREN

-4,0% - +1,0% advies 2022

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

Waardeontwikkeling woningen



Bouwkosten

+2,0% - +5,0% advies 2023

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

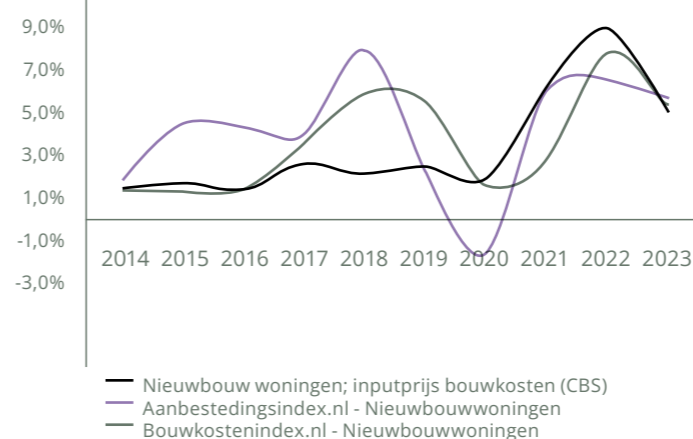


GWW

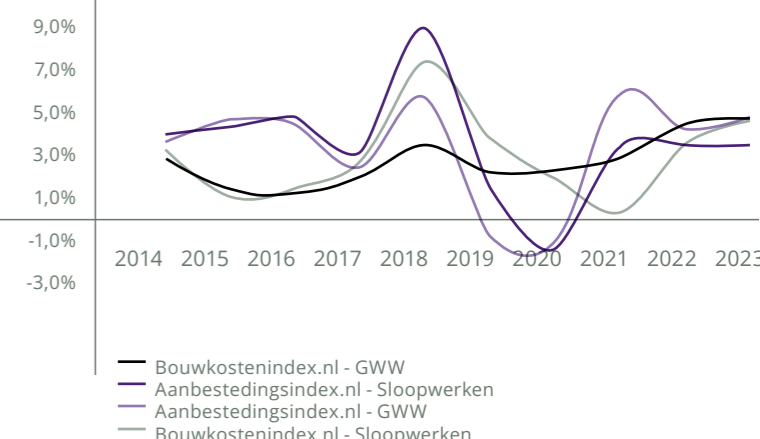
+2,0% - +6,0% advies 2023

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

Prijsontwikkeling bouwkosten



Prijsontwikkeling grond- weg- en waterbouw (GWW)



Grondprijzen woningen

-7,0% - -2,0% advies 2023

-10,0% - -5,0% (bijgesteld) advies 2023

Indexatie grondopbrengsten

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



Rente

+3,85% Euribor - 12 mnd

+3,06% staatslening - 10 jr.

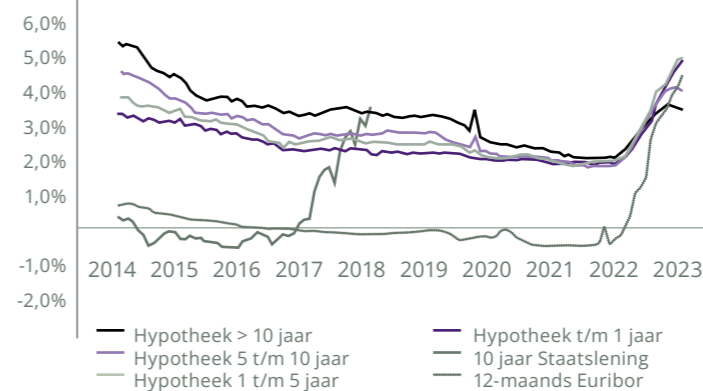
+2,99% hypotheek > 10 jr.



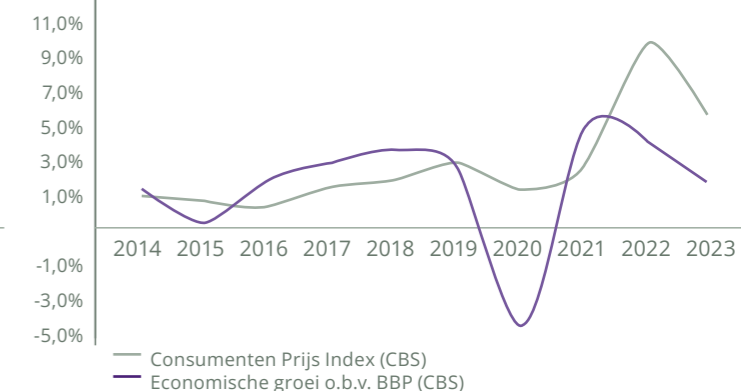
Inflatie (CPI)

+6,3% gemiddeld over 2023 (tot nu toe)

Renteontwikkeling



Economische ontwikkeling



Stadkwadraat rapporteert halfjaarlijks over de landelijke prijsontwikkeling binnen de grond- en vastgoedmarkt. Deze Prognose Parameters Gebiedsontwikkeling biedt een leidraad waaraan onder andere gemeenten en ontwikkelaars hun parameters voor 2023 en 2024 kunnen ontlenen. Het is opgebouwd uit statistische datasets die worden getoetst aan onze eigen ervaring en expertise.

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. Naast deze landelijke prognose stellen wij (op aanvraag) regio-specifieke 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.

Deze halfjaarlijkse update dient als herijking van de prognose van januari 2023. Dalende woningprijzen, aanhoudende inflatie en nieuw beleid maken dat de parameters herijkt moeten worden.

ONTWIKKELINGEN ECONOMIE

De Nederlandse economie heeft een gemixte start gemaakt in 2023. In het eerste kwartaal groeide de economie met 1,9% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2022. Wel is de economie op kwartaalbasis gekrompen met 0,7% ten opzichte van Q4 2022. De oorzaken hiervan zijn dalende gasprijzen, gas is een belangrijk Nederlands exportproduct, en een daling in uitvoer van goederen en diensten naar het buitenland.¹

Ten opzichte van een jaar eerder is de consumentenprijsindex 6,1%. Waar inflatie vorig jaar grotendeels te danken was aan energieprijzen, is de inflatie overgeslagen naar andere delen van de economie. Exclusief energie en brandstoffen is de CPI namelijk 7,9%. Grootbanken zoals ABN AMRO hebben hun voorspellingen voor 2023 en 2024 bijgesteld, van 3,5% in 2023 jaar-op-jaarbasis, naar 4,5% jaar-op-jaarbasis.² Als de inflatie hoog blijft, kan dit betekenen dat rentestanden hoger worden. Dit kan leiden tot krappere financiële markten dan verwacht.

ONTWIKKELINGEN WONINGMARKT 2023

In de eerste twee kwartalen van 2023 is er een daling in de huizenprijzen. De daling van huizenprijzen per vierkante meter in Q1 is 3,8% ten opzichte van Q4 in 2022. De daling in Q1 ten opzichte van de vorige jaargang is 6,8% per vierkante meter. Het aantal transacties is in Q1 afgenomen met 13%. De daling in transacties in Q1 ten opzichte van de vorige jaargang is 2%.³ Door de oplopende hypotheekrente is de woningmarkt rustiger geworden. Daarnaast is het aantal overbiedingen gedaald.⁴ De nieuwbouwprijs voor een gemiddelde woning is in Q1 2023 6% gedaald ten opzichte van Q3 in 2022. Ondanks deze daling blijft nieuwbouw relatief duur, het aantal verkopen blijft laag.⁵

ABN AMRO verwacht in zijn huizenprijs-prognose een daling van 6% over het totaal van 2023 en een verdere daling van 4% voor 2024. Waar een jaar geleden een koppel met een gezamenlijk inkomen van € 100.000,- een huis kon kopen van € 550.000,- is dit nu nog € 485.000,-.⁶ Rabobank is ook tot de conclusie gekomen dat een daling in de huizenprijzen van 4,2% reëel is. De daling is nu echter groter dan aan het einde van 2022 en lijkt te gaan stabiliseren in 2024, in dat jaar wordt verwacht dat de prijzen dalen met 1,5% ten opzichte van 2023. Een reden hiervoor is dat dalende prijzen de vraag naar woningen zullen vergroten en zo een stuwend effect zullen hebben.⁷

Stadkwadraat stelt de prognose parameters op met het oog op de bewegingen in de nieuwbouwmarkt. Met de prognoses van de grootbanken en huidige trend verwacht Stadkwadraat dat op korte termijn de waardevermindering doorzet. Wij voorspellen een waardeverandering van -/-4,0% aan de onderkant en -/+0,0% aan de bovenkant. Voor 2024 verwachten wij dat de daling afneemt en gaan wij uit van een bandbreedte van -/-4,0% aan de onderkant en +2,0% aan de bovenkant.

Woningwaarde

	Bandbreedte	
	ONDERKANT	BOVENKANT
2023	-/-4,0%	-/+0,0%
2024	-/-4,0%	+2,0%

¹ CBS (16 mei 2023) *Economie krimpt in eerste kwartaal 2023 met 0,7%*.

² CABN AMRO (3 mei 2023) *Hardnekkige kerninflatie betekent ook in 2024 te hoge inflatie*.

³ NVM (Geraadpleegd 21 juni 2023) *Marktinformatie Q1*

⁴ DNB (2023) *Financieringsruimte en huizenprijzen | DNB Analyse*

⁵ NVM (Geraadpleegd 23 juni 2023) *Nieuwbouw markt analyse Q1*

⁶ ABN Amro (9 maart 2023) *De woningmarkt; wat zijn de voorspellingen?*

⁷ Rabobank (14 maart 2023) *Bodem huizenmarkt komt dichterbij door snelle verbetering betaalbaarheid*

HUURSECTOR

De huurprijs ligt in het eerste kwartaal van 2023 1,9% lager dan dezelfde periode vorig jaar. Nieuwe huurders betaalden gemiddeld € 16,85 per vierkante meter per maand. Het aantal beschikbare vrijesectorhuurwoningen voor nieuwe huurders is gedaald met -/-19,6%. De huurprijzen zijn gestegen in de G5 tijdens Q1. De gemiddelde huurprijs kwam voor het eerst boven de € 18,- uit met een gemiddeld bedrag van € 18,19 per vierkante meter per maand. Volgens Pararius is de G5-prijsstijging logisch gezien het voornemen van Hugo de Jonge om de Nederlandse middenhuursector te reguleren. Woningen die minder dan 187 punten toegekend krijgen, volgens het woningwaarderingssysteem, krijgen een vaste huurprijs.⁸ Het gevolg is dat particuliere verhuurders afstand doen van hun woning omdat het rendement lager kan zijn dan voorheen. Dit is terug te zien in de afgenomen hoeveelheid beschikbare woningen, voornamelijk in steden zoals Amsterdam. Omdat hierdoor de voorraad huurwoningen in de G5 verder slinkt, ontstaat schaarste en zal de prijs omhoog gaan.

WAARDEONTWIKKELINGEN COMMERCIEEL VASTGOED

Retail

Veel winkelketens en winkels ervaren hoge kosten. Dit bestaat onder andere uit toegenomen inkoop- en personeelskosten wat zorgt voor een grote druk op de winkelmarkt.⁹ Ook is het consumentvertrouwen gedaald en bereikte het in 2022 een dieptepunt van -59 procentpunt ten opzichte van juni 2019, toen was het consumentvertrouwen voor het laatst positief. In Q1 van 2023 is het consumentenvertrouwen gestegen naar -38 procentpunt (pijlpunt mei). Sindsdien is de koopbereidheid licht bijgetrokken naar -30 procentpunt in april en -28 procentpunt in mei ten opzichte van juni 2019.

Kleinere ruimtes zijn meer in trek dan grotere panden. Ook is het volume in aanbod 4% lager in Q1 2023 ten opzichte van Q1 2022.¹⁰ De gestegen kosten, behoefte aan kleinere panden en een geslonken aanbod zorgen ervoor dat de waarde in Retail onder druk staat. Supermarkten zijn hierin een uitzondering. Stadkwadraat verwacht voor retail een waardeverandering tussen de -/-5,0% en -/+0,0%. Voor 2024 verwachten wij een waardeontwikkeling van -/-5,0% en +1,0%.

Commercieel vastgoed

BAND-BREEDTE	2023		2024	
	ONDERKANT	BOVENKANT	ONDERKANT	BOVENKANT
RETAIL	-/-5,0%	+0,0%	-/-5,0%	+1,0%
BEDRIJVEN	-/-2,0%	+3,0%	-/-2,0%	+4,0%
KANTOREN	-/-4,0%	+1,0%	-/-3,0%	+3,0%

Bedrijven

In Q1 van 2023 is de opname van bedrijfshallen sterk teruggevallen door beperkt (en passend) aanbod. De opname is met 26% gedaald ten opzichte van Q1 in 2022. Net als in de retailsector is de vraag naar kleinere ruimtes groter dan de vraag naar grote ruimtes. Het beschikbare aanbod in vierkante meters is dan ook afgenomen met 3% ten opzichte van Q4 2022. De huurprijs per vierkante meter is gestegen als gevolg van de schaarste. Het aanbod in aantal locaties is toegenomen, maar de hoeveelheid vierkante meters daalt. Stadkwadraat verwacht dat door aanhoudende vraag en een dalend volume aan aanbod, de prijzen voor bedrijfsruimtes zullen toenemen.¹¹ Voor 2023 ligt dit tussen de -/-1,0% en de +4,0%. Voor 2024 verwachten wij een ontwikkeling tussen -/-1,0% en de +5,0%.

Kantoren

Het aanbod in vierkante meters is ten opzichte van een jaar eerder met 10% afgenomen in Q1 2023. Dit komt door het tekort aan beschikbare moderne kantoren waardoor de doorstroom belemmerd wordt. De mediaan huurprijs van kantooruimte is gedaald tot € 124,- per vierkante meter per jaar.¹² De schaarste aan A-locaties zorgt ervoor dat het aantal transacties laag blijft. Er zijn bovendien veel locaties niet geschikt volgens de nieuw geldende normen. De C-label-verplichting die sinds 2023 geldt, speelt hierin een rol.¹³ Net als in voorgaande jaren stijgen toplocaties in waarde vanwege onder andere de bereikbaarheid en het energielabel. Stadkwadraat verwacht voor Q3 en Q4 een waardeverandering tussen de -/-3,0% en +2,0%. Voor 2024 verwachten wij een waardeverandering tussen de -/-2,0% en de +4,0%.

⁸ Pararius (12 april 2023) *huurmonitor | Huurprijs stijgt in grote steden door schaarses huuraanbod*

⁹ Savills (3 februari 2023) *Retail the Netherlands - Q1*

¹⁰ SCN (15 mei 2023) *Vooraf belangstelling voor kleinere oppervlaktes winkelvastgoed in Q1 2023*

¹¹ NVM (Geraadpleegd 19-06-2023) *Business ontwikkelingen 2023 Q1 en Q2*

¹² NVM (Geraadpleegd 19-06-2023) *Business ontwikkelingen 2023 Q1 en Q2*

¹³ RVO (15 juni 2023) *Energielabel C kantoren*

BOUWKOSTEN

Sinds 2021 zijn de bouwkosten onderhevig aan forse stijgingen. Dit is in 2022 doorgezet door mondiaal gestegen energieprijzen en hoge inflatie. Hoewel energieprijzen in 2023 gedaald zijn naar het niveau van 2021, is de inflatie nog steeds hoog voor bouwmaterialen. Volgens het CBS zijn bouwkosten voor nieuwbouwwoningen in april 2023 5,8% hoger dan een jaar eerder. Dit komt voornamelijk vanwege gestegen materiaalkosten, die met 6,9% zijn toegenomen. De looncomponent is 4,2% gestegen ten opzichte van april vorig jaar.

Bouwkostenstijging kunnen vanuit twee perspectieven worden beschouwd.

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). Beide typen indexen beogen een zuivere prijsontwikkeling te laten zien, geschoond van veranderingen in het bouwproduct door kwaliteitstoename en omvang.

(Bron: bouwkostenindex.nl)

Bouwkostendeskundigen verwachten dat de kostenstijging nog niet voorbij zijn. Echter zijn de voorspellingen veelal lager dan de verwachtingen van Stadkwadraat bij de jaarlijkse herziening. Daarom stellen wij onze verwachtingen voor 2023 naar beneden bij naar 2,0% aan de onderkant van de bandbreedte en 5,0% aan de bovenkant.

**Bouwkosten-
stijging**

	Bandbreedte	
	ONDERKANT	BOVENKANT
2023	+2,0%	+5,0%
2024	+0,0%	+3,0%

GROND, WEG EN WATERBOUW (GWW)

De kosten voor infrastructuurprojecten zijn dit jaar ook gestegen. In het eerste kwartaal van 2023 waren de prijzen 13,4% hoger ten opzichte van het eerste kwartaal van 2022 volgens het CBS.¹⁴ Een kanttekening hierbij is dat medio 2022 de prijzen al erg waren gestegen. Volgens Bouwkostenindex zijn de prijzen voor GWW in mei 2023 5,7% hoger dan in mei 2022. De prijzen voor GWW zijn onderhevig aan dezelfde prijsstijgingen als bouwkosten voor nieuwbouwwoningen, alhoewel het gevoeliger is voor stijgingen in materiaalkosten.¹⁵ Vanwege aanhoudend hoge kerninflatie stelt Stadkwadraat de onderkant van de bandbreedte bij van 2,0% naar 6,0% voor 2023. De voorspelling voor 2024 blijft onaangepast.

**GWW-
kostenstijging**

	Bandbreedte	
	ONDERKANT	BOVENKANT
2023	+2,0%	+6,0%
2024	+0,0%	+3,0%

GRONDPRIJSONTWIKKELING

De grondprijsontwikkeling is het resultaat van de verandering in de marktwaarde van een woning en de verandering van de stichtingskosten. Door deze ontwikkelingen te combineren kan een uitspraak worden gedaan over de ontwikkeling van de grondwaarde. Dit is weergegeven als matrix (factsheet pagina 1). De groen gearceerde percentages zijn de redelijkerwijs te verwachten grondprijsontwikkeling in 2023. 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 stagneert door de opgelopen hypotheekrente. In combinatie met stijgende bouwkosten geeft dit een bandbreedte van grondprijsontwikkeling tussen de -/ - 8,0% en -/ - 12,0% in 2023. Stadkwadraat geeft binnen deze bandbreedte een behouden advies van de waardeontwikkeling. Omdat dit fors is en deels afhankelijk van data uit de v.o.n.-prijzen van bestaande woningen adviseren wij niet deze bandbreedte als uitgangspunt te hanteren.

Bij de voorspelde nieuwbouw marktontwikkeling (zijnde een v.o.n.-prijsstijging van -/ -4,0% tot +0,0% en een bouwkostenstijging van +2,0% tot +6,0%) adviseren wij een bandbreedte van de grondprijzen tussen de -/ -10,0% en -/ -5,0% aan te houden. Hierbij zijn bouwkosten licht positiever meegenomen dan in de jaarlijkse prognose en zijn de v.o.n.-prijzen licht negatiever gebleken dan verwacht. Hierbij geldt dat binnen elk project afgewogen dient te worden welke prijsontwikkeling realistisch is. Daarnaast is er sprake van grote regionale verschillen en geldt voor nieuwbouw dat deze meer in trek is vanwege de betere energielabels, en dus minder gevoelig voor prijsdalingen en vanuit een behoedzame en behoudende benadering in de grondexploitatie, deze verwachte prijsdaling niet volledig in te rekenen.



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.

¹⁴ CBS (15-06-2023) *Bouwkostenindex Inputkosten*

¹⁵ Bouwkostenindex (geraadpleegd 15-06-2023) *Index Grond-, Weg en Waterbouw*

