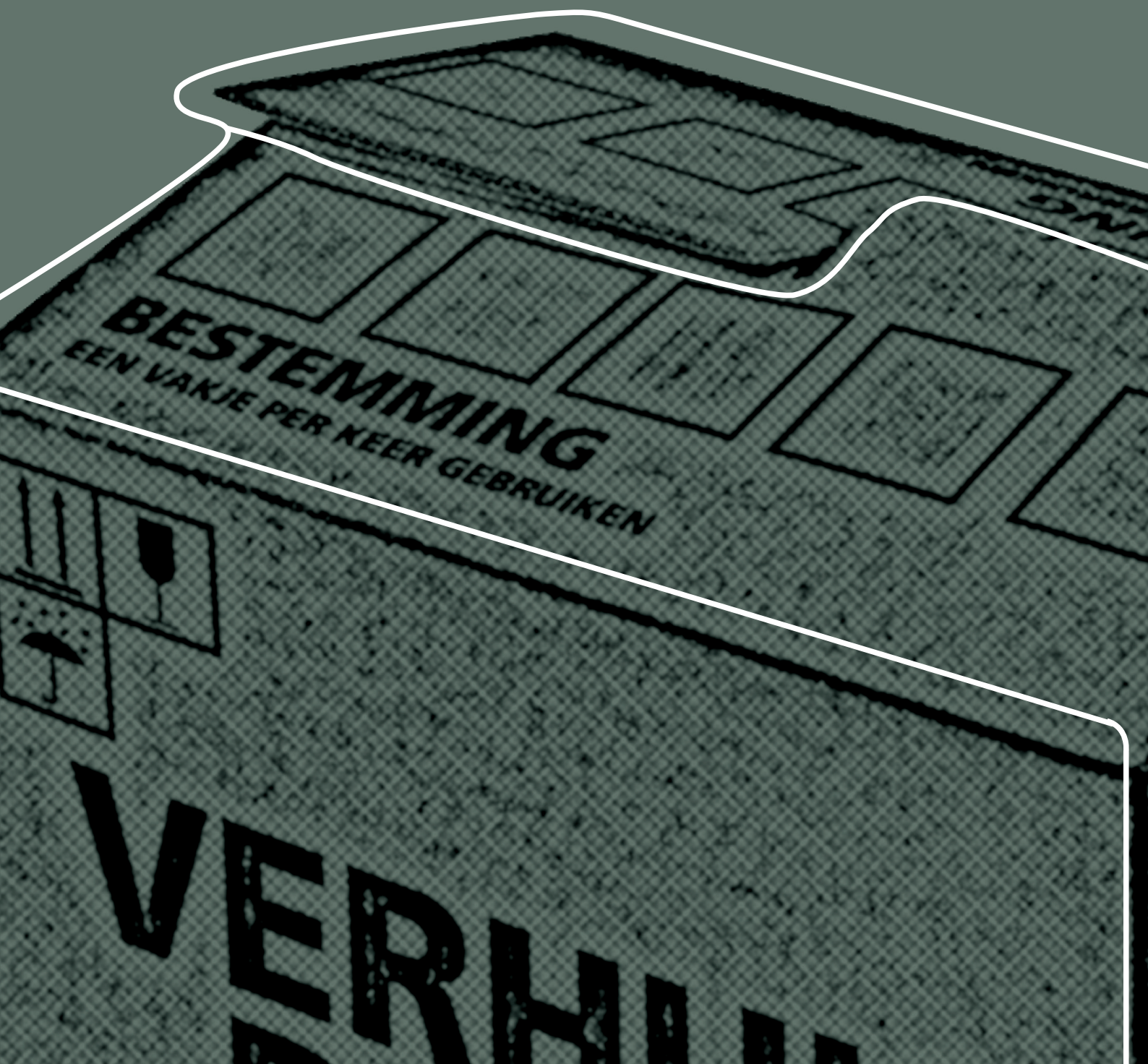


Parametervisie

update augustus | 2019





FACTSHEET PARAMETERS

augustus 2019 | NEDERLAND



Verkooprijzen woningbouw

6,0% - 8,0%
prognose 2019

7,0%
advies 2019

5,0% - 7,5%
prognose medio 2019

6,5%
(bijgesteld) advies medio 2019



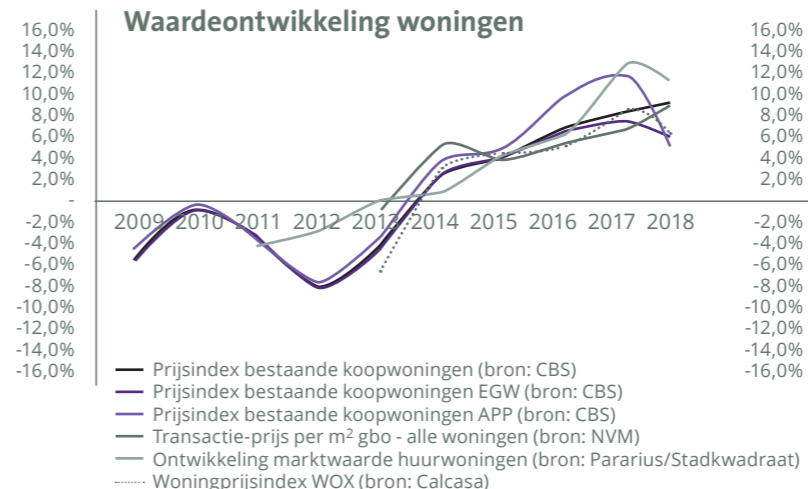
Waarde commercieel vastgoed

2,4% - 6,2%
prognose begin 2019

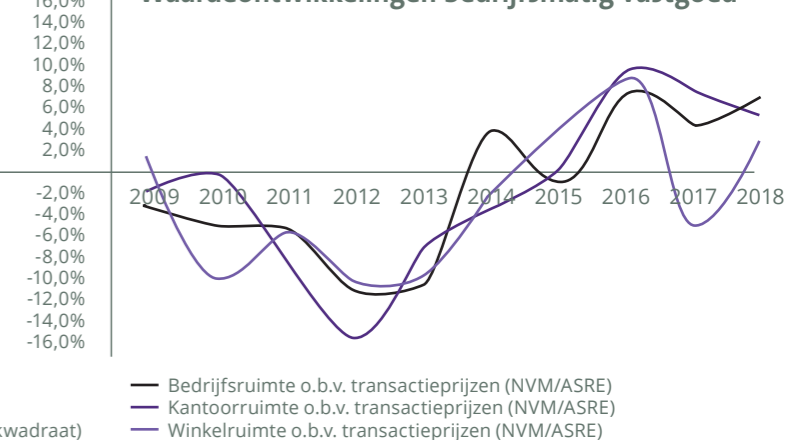
2,4% - 6,2%
advies 2019

0,0% - 5,0%
prognose medio 2019

1,0% - 4,0%
advies medio 2019



Waardeontwikkelingen bedrijfsmatig vastgoed



Bouwkosten

4,5% - 8,5%
prognose 2019

6,5%
advies 2019

4,0% - 6,0%
prognose medio 2019

4,5%
(bijgesteld) advies medio 2019



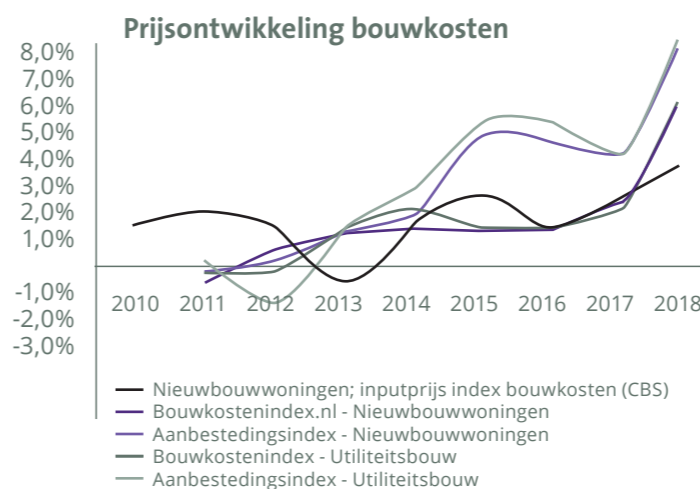
GWW

4,0% - 5,0%
prognose 2019

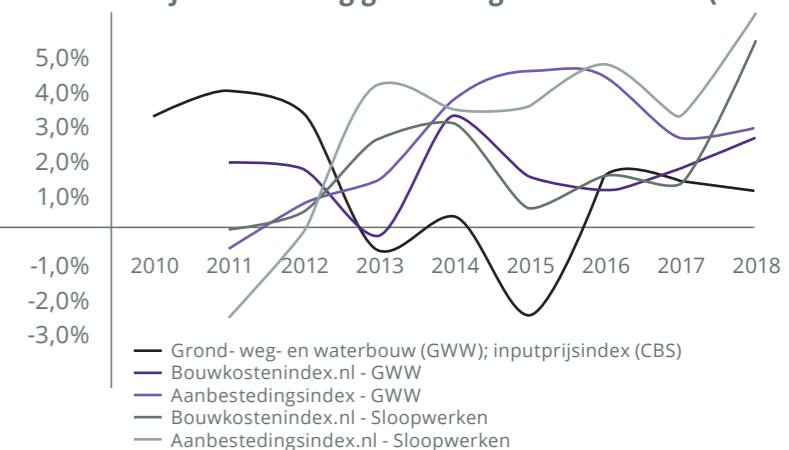
4,5%
advies 2019

2,0% - 4,0%
prognose medio 2019

2,5%
(bijgesteld) advies medio 2019



Prijsontwikkeling grond- weg- en waterbouw (GWW)



Grondprijzen

6,5% - 9,5%
prognose begin 2019

8,0%
advies 2019

7,0% - 11,5%
prognose medio 2019

7,0% - 11,5%
advies 2019



Grondprijzen

1,5% - 6,5%
prognose begin 2019

2,0 - 4,0%
advies 2019

1,5% - 5,5%
prognose medio 2019

1,5% - 3,5%
advies medio 2019

Index matrix grondwaarde (o.b.v. grondquote 30%):

Deze tabel geeft de prijsontwikkeling van de grondwaarde weer wanneer ons parameter-advies voor de bouwkosten en de waardeontwikkeling van woningen wordt toegepast. Hierbij wordt de grondwaarde berekend op basis van de residuele grondwaardemethodiek. De referentiewoning is een woning met een grondquote van 30%.

Verandering Bouwkosten	Indexatie grondopbrengsten	Verandering VON-prijs											
		3,5%	4,0%	4,5%	5,0%	5,5%	6,0%	6,5%	7,0%	7,5%	8,0%	8,5%	9,0%
7,0%	-4,7%	-3,0%	-1,4%	0,3%	2,0%	3,7%	5,3%	7,0%	8,7%	10,3%	12,0%	13,7%	
6,5%	-3,5%	-1,9%	-0,2%	1,5%	3,2%	4,8%	6,5%	8,2%	9,8%	11,5%	13,2%	14,9%	
6,0%	-2,4%	-0,7%	1,0%	2,7%	4,3%	6,0%	7,7%	9,3%	11,0%	12,7%	14,4%	16,0%	
5,5%	-1,2%	0,5%	2,2%	3,8%	5,5%	7,2%	8,8%	10,5%	12,2%	13,9%	15,5%	17,2%	
5,0%	0,0%	1,7%	3,3%	5,0%	6,7%	8,3%	10,0%	11,7%	13,4%	15,0%	16,7%	18,4%	
4,5%	1,2%	2,8%	4,5%	6,2%	7,8%	9,5%	11,2%	12,9%	14,5%	16,2%	17,9%	19,5%	
4,0%	2,3%	4,0%	5,7%	7,3%	9,0%	10,7%	12,4%	14,0%	15,7%	17,4%	19,0%	20,7%	
3,5%	3,5%	5,2%	6,8%	8,5%	10,2%	11,9%	13,5%	15,2%	16,9%	18,5%	20,2%	21,9%	
3,0%	4,7%	6,3%	8,0%	9,7%	11,4%	13,0%	14,7%	16,4%	18,0%	19,7%	21,4%	23,1%	
2,5%	5,8%	7,5%	9,2%	10,9%	12,5%	14,2%	15,9%	17,5%	19,2%	20,9%	22,6%	24,2%	
2,0%	7,0%	8,7%	10,4%	12,0%	13,7%	15,4%	17,0%	18,7%	20,4%	22,1%	23,7%	25,4%	
1,5%	8,2%	9,9%	11,5%	13,2%	14,9%	16,5%	18,2%	19,9%	21,6%	23,2%	24,9%	26,6%	



Rente

-/ 0,28%
Euribor - 12 mnd

-/ 0,09%
staatslening - 10 jr.

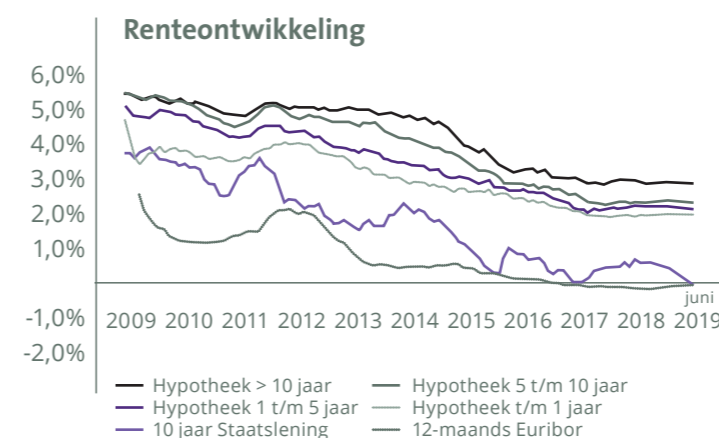
2,27%
hypotheek - 10 jr.



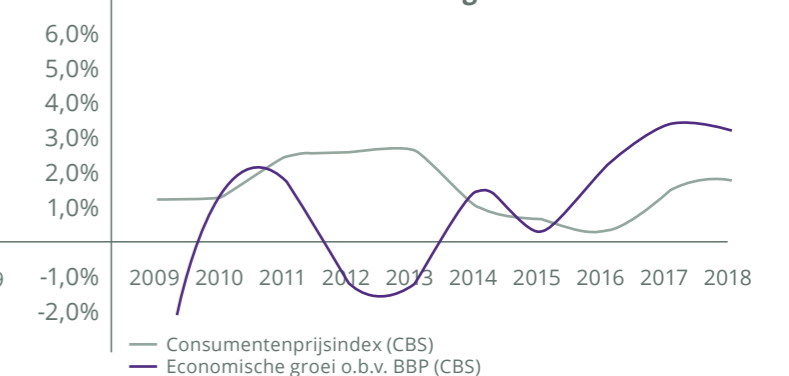
Inflatie (CPI)

2,5%
begin 2019

1,5%
2019 t/m Q2



Economische ontwikkeling



ONTWIKKELINGEN VASTGOEDMARKT 2019

De economische groei lijkt af te koelen, zo blijkt uit de ontwikkeling en prognose van het bbp (bruto binnenlands product). Waar deze over het jaar 2018 nog een groei van 2,7% liet zien, is de groei van het bbp in het eerste kwartaal van 2019 met 1,9% minder hoog en terug in een 'normaal' tempo¹. Over het gehele jaar 2019 verwacht het CPB (Centraal Planbureau) een groei van het bbp van 1,5%² en ABN AMRO een groei van 1,3%³.

Voor de woningmarkt geldt dat de prijsstijgingen van bestaande woningen, met een stijging van gemiddeld 8,9%, piekte in 2018. Inmiddels liggen de woningprijzen hierdoor weer boven het niveau van voor de crisis (2008). Aan het begin van dit jaar koelde ook de woningmarkt af. De huizenprijzen lieten een minder hoge stijging zien dan voorheen. De krapte op de woningmarkt blijft echter aanwezig.

Voor de ontwikkeling van de bouwkosten en GWW-kosten geldt dat hier eveneens sprake is van een afnemende stijging. Waar de bouwkosten in 2018 nog gemiddeld met 8,5% zijn gestegen, ligt dit nu fors lager. Een mogelijke oorzaak hiervoor is dat de betaalbaarheid van bouwprojecten onder druk staat en projecten hierdoor geen doorgang vinden of worden stilgezet.

In deze parameterisatie blikken we terug op ons advies in de parameterisatie 2019 (januari jl.). We beschouwen onze prognose vanuit de cijfers die in de eerste twee kwartalen zijn gerealiseerd. Vanuit dit perspectief lichten we toe of we ons prijsadvies bijstellen of handhaven.

ONTWIKKELING MARKTWAARDE KOOPWONINGEN

Ondanks dat de woningmarkt in rustiger vaarwater lijkt, is de woningmarkt nog altijd gespannen. Dit geldt met name voor de grotere steden. De krapte van de markt heeft voornamelijk te maken met het woningtekort; door de groeiende bevolking en daarmee groeiende vraag naar woningen is de toename van het aantal woningen minder hoog dan het aantal huishoudens in Nederland⁴. Zo heeft ongeveer de helft van de jongvolwassenen een wens om te kopen en deze groep blijft onverminderd groot. Het afnemende aantal transacties laat echter zien dat door de hoge prijzen van koopwoningen deze steeds

verder buiten het bereik van de jongvolwassenen ligt⁵. Vanuit de overheid worden diverse beleidsmaatregelen genomen om de nieuwbouw van woningen te stimuleren en daarmee de druk op de woningmarkt te reduceren. Ondanks deze overheidsmaatregelen zijn er begin 2019 minder nieuwbouwwoningen geproduceerd en verkocht. De afgelopen zes kwartalen is een daling van de verkoop van nieuwe woningen te zien, waarbij in het tweede kwartaal van 2019 de grootste daling is waargenomen (13,0% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar)⁶.

Wat betreft het totaal aantal woningtransacties stegen deze dit jaar in april (6,4%) en mei (8,0%) in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. Over de eerste vijf maanden van 2019 is het transactievolume echter met 2,5% gedaald ten opzichte van deze periode in 2018⁷. Over 2019 voorspellen de Rabobank en ABN AMRO een daling van het totaal aantal transacties tussen de 5,0% en 6,0% (ten opzichte van 2018)^{8,9}. Een mogelijke oorzaak hiervoor is dat het prijsplafond c.q. de betaalbaarheid, met name in de grote steden en de nieuwbouwsector, lijkt te zijn bereikt.

Over het jaar 2018 steeg de gemiddelde huizenprijs met 8,9%. Voor een nieuwbouw-koopwoning geldt zelfs een stijging van ruim 11,2%. De prijsontwikkeling van de diverse woningtypologieën ligt steeds dicht bij elkaar. Waar in de voorgaande parameterisatie nog een bovengemiddelde prijsstijging van de appartementen ten opzichte van andere typologieën werd geconstateerd, is dit verschil nu minder zichtbaar¹⁰.

In de parameterisatie 2019 werd een afvallende groei van de woningmarkt geprognoseerd en hanteerde Stadskwadrant voor haar parameters een stijging van 7,0% (met een bandbreedte van 6,0% tot 8,0% voor nieuwbouwwoningen). In recente rapporten prognosticeren onderzoeksinstituten van de ABN AMRO en Rabobank voor de prijsontwikkeling van koopwoningen over 2019 een gemiddelde stijging van 6,0% ten opzichte van 2018¹¹. Stadskwadrant concludeert dat de prijsstijging van koopwoningen aan de onderkant van de eerder voorspelde bandbreedte uitkomt en stelt haar advies naar beneden bij, naar een prijsstijging van de koopwoningen tussen de 5,5% en 7,5% in het jaar 2019.

ONTWIKKELING MARKTWAARDE HUURWONINGEN

De krapte op de woningmarkt is ook op de huurwoningmarkt nog steeds zichtbaar, de prijzen in het huursegment blijven stijgen. In het laatste kwartaal van 2018 is de gemiddelde huurprijs volgens Pararius echter voor het eerst in drieënhalve jaar (net) onder de 5,0% gestegen wanneer wordt gekeken naar hetzelfde kwartaal een jaar eerder¹². Het tweede kwartaal van dit jaar liet een verdere afvlakking van de gemiddelde huurprijsstijging zien, voornamelijk veroorzaakt door de lage huurprijsstijging in Amsterdam van slechts 2,8% in vergelijking met het tweede kwartaal van 2018. Over heel Nederland geldt voor de eerste twee kwartalen van 2019 een gemiddelde huurprijsstijging van 3,1% ten opzichte van een jaar eerder¹³.

De hoogte van de huurprijzen en huurprijsstijgingen blijven per locatie erg verschillend. Voor de grote steden is in de eerste helft van 2019 een lagere huurprijsstijging te zien. Zo betalen nieuwe huurders in Utrecht bijna dezelfde huur wanneer dit wordt vergeleken met het tweede kwartaal van 2018. In Den Haag (4,0%) en Rotterdam (2,8%) was nog wel een stijging te zien. Wat opvalt zijn de huren in de middelgrote steden rondom de grote steden in deze periode. Hier is de krapte op de markt duidelijk zichtbaar. Voorbeelden hiervan zijn stijgingen in steden als Hilversum (11,1%), Dordrecht (11,4%) en Schiedam (13,3%) in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2018. Ook tussen verschillende woningtypen verschilt de prijsontwikkeling. Zo stijgen de huren voor eengezinswoningen het snelst met 9,2% ten opzichte van het tweede kwartaal van 2018. Voor appartementen geldt dat in deze periode een stijging van 1,7% is te zien. Dit wordt mede verklaard door het feit dat appartementen oververtegenwoordigd zijn in grote steden waar de prijsstijging lager ligt.

Naast de ontwikkeling van de huurprijzen, is de ontwikkeling van het Bruto Aanvangs Rendement (BAR) bepalend voor de marktwaardeontwikkeling van huurwoningen. De verwachting hiervoor is dat deze laag (gunstig) blijven of nog zakken in Midden-Nederland of regio's nabij grote steden¹⁴.

Concluderend wordt gesteld dat de krapte op de Nederlandse huurwoningmarkt aanhoudt, al is een afzwakking

van de huurprijsstijging in de grote steden zichtbaar. De betaalbaarheid voor huurders lijkt steeds meer te zijn bereikt ondanks dat de vraag naar woningen nog steeds het aanbod overstijgt. Tevens is nog onduidelijk in hoeverre het gemeentelijke beleid en regulering, zoals in de steden Utrecht en Amsterdam gebeurt, van invloed is op de geringere huurprijsstijging in de grotere steden. Anders dan we in de Parameterisatie 2019 hebben gesteld, lijken de huurprijzen in de grote steden hun top te hebben bereikt, terwijl de prijzen van koopwoningen een sterkere stijging laten zien. Stadskwadrant verwacht een stijging van de gemiddelde Nederlandse marktwaarden van huurwoningen tussen de 5,0% en 7,0% ten opzichte van 2018 waarbij regionaal grote uitschieters kunnen plaatsvinden.

WAARDEONTWIKKELING COMMERCIËEL VASTGOED

Net als de ontwikkeling van de woningmarkt laat het commercieel vastgoed gemiddeld genomen een afvlakking in haar huurprijsstijging zien. Wanneer gekeken wordt naar de afzonderlijke commerciële vastgoedmarkten, zijn grote verschillen waarneembaar. Zo is in het eerste kwartaal van 2019 de gemiddelde huurwaarde van zowel bedrijfs- als kantorenvastgoed met ruim 4,0% gestegen (respectievelijk 4,4% en 4,3% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2018) terwijl de huurwaarde voor retail gedaald is¹⁵. Door de ambitie van veel gemeenten om binnenstedelijk te ontwikkelen, zijn de afgelopen jaren veel kantoorgebouwen en bedrijfslocaties herontwikkeld tot woongebied wat heeft bijgedragen aan de afname van het aantal locaties. Daarnaast zet de in de voorgaande Parameterisatie 2019 geanalyseerde groei van de logistieke markt zich door¹⁶. Wat betreft de kantorenmarkt is er behoefte aan hoogwaardige kantoorruimte en is voornamelijk binnen de vier grootste steden (G4) krapte zichtbaar¹⁷.

Op basis van het voorgaande en de analyse van Stadskwadrant kan wat betreft het bedrijfsmatig vastgoed en kantorenvastgoed worden vastgehouden aan een boven inflatoire groei van 3,0% - 5,0%. Voor het bedrijfsmatig vastgoed geldt hierbij dat er uitschieters binnen het logistieke vastgoed zichtbaar zijn. Deze uitschieters gelden binnen de kantorenmarkt voornamelijk voor hoogwaardige kantoren op goed bereikbare locaties binnen de G4.

¹ Centraal Plan Bureau (24 juli 2019) *Bbp, productie en bestedingen*

² Centraal Plan Bureau (2019) *Juniraming 2019*

³ ABN AMRO (2019) *Woningmarktmonitor*

⁴ ABF Research (2019) *Primos 2019*

⁵ ABN AMRO (2019) *Woningmarktmonitor*

⁶ NVM (2019) *Analyse woningmarkt Q2 2019*

⁷ Woningmarkt cijfers.nl (11 juli 2019)

⁸ Rabobank (2019) *Kwartaalbericht Woningmarkt*

⁹ ABN AMRO (16 mei 2019) *Woningmarktmonitor*

¹⁰ NVM (10 juli 2019) *Analyse woningmarkt Q2 2019*

¹¹ Rabobank (2019) *Kwartaalbericht Woningmarkt*

¹² Pararius (24 april 2019) *Landelijke huurprijsstijging opnieuw minder dan vijf procent*

¹³ Pararius (17 juli 2019) *Kleinste landelijke huurprijsstijging sinds 2015*

¹⁴ Syntrusoutlook.nl (23 juli 2019) *Nederlandse kantorenmarkt: 'aanhoudende uitstekende rendementen'*

¹⁵ Calcasa PropertyNL (2019) *The WOX Quarterly Q1 2019*

¹⁶ Logistiek.nl (18 juli 2019) *Vraag naar logistiek vastgoed in 2018 groter dan ooit*

¹⁷ Dynamis (2019) *Sprekende Cijfers Kantorenmarkten*

Voor retail geldt een andere trend. Hier werd aan het begin van 2019 een daling van 3,3% van de verhuurprijzen waargenomen (ten opzichte van dezelfde periode het jaar daarvoor) terwijl hier in 2018 (in vergelijking met 2017) nog een groei van 2,4% werd waargenomen¹⁸. Waar eerder de sterke economie nog een impuls aan de detailhandel gaf, lijkt dit nu voorbij te zijn. De trend dat e-commerce sneller groeit dan fysieke retail blijft aanhouden¹⁹. Verwacht wordt dat de huurprijzdaling aanhoudt maar op A-locaties deze stabiel blijft²⁰. Tevens wordt hierbij opgemerkt dat de huurprijs niet alleen bepalend is voor de waardeontwikkeling van het vastgoed. De locatiekansen voor bijvoorbeeld toekomstig ander gebruik is eveneens van invloed op de waarde van het vastgoed. Verwachting voor het bruto aanvangsrendement voor winkelvastgoed in 2019 is dat deze stabiel zal blijven of gaan dalen, wat de waardeontwikkeling ten goede komt²¹. Voor de waardeontwikkeling van winkelvastgoed verwacht Stadkwadraat derhalve een gelijkblijvende of licht stijgende, onder-inflatoire waardeontwikkeling tussen de 0,0% en 2,0%, waarbij winkelvastgoed op A-locaties een hogere waardeontwikkeling kan realiseren. Hiermee stelt Stadkwadraat de eerdere prognose voor de waardeontwikkeling van winkelvastgoed (beperkt) neerwaarts bij.

BOUWKOSTEN

Voor de bepaling van de prijsontwikkeling van de bouwkosten gaan wij uit van de aanbestedingsindex. Dit geeft het beeld van het werkelijke resultaat van de gedane aanbesteding. In het jaar 2018 zijn de bouwkosten tot 8,5% gestegen²². In de parameterupdate voor 2019 hebben wij een bandbreedte van 4,5% - 8,5% (gemiddeld 6,5%) geadviseerd. Met de inzichten van het eerste half jaar stellen wij de verwachting van gemiddeld 6,5% neerwaarts naar 4,0% - 6,0% bij. In tegenstelling tot de sterke stijging voor materialen en arbeid, zien wij in het eerste half jaar voor de aanbestedingsindex een beperkte stijging van 1,1%. Voor de loon- en materialenindex zien wij met 3,5% (1-7-2019 ten opzichte van 1-1-2019) een sterkere stijging²³. Waar de aanbestedingsindex de afgelopen jaren harder steeg ten opzichte van de input-index, zien we nu een tegengestelde ontwikkeling. Deze ontwikkeling duidt erop dat het markteffect waarbij aannemers hogere prijzen schrijven, afneemt, door bijvoorbeeld krapte in de markt. Ook vanuit de leveranciers van bouwmaterialen komen geluiden dat de werkdruk en de vraag naar materialen afneemt. Daarnaast is een terugkomend geluid dat bouwprojecten mislukken of worden stopgezet door aanbestedingen die niet langer betaalbaar zijn²⁴. Bouwkostendeskundigen voorspellen in het verlengde hiervan een afvlakkende groei van de bouwkostenstijging^{25,26}. De moeizame betaalbaarheid van nieuwbouwwoningen is niet volledig het gevolg van de indexatie van de bouwkosten. Aanvullende eisen die worden gesteld, zoals gasloos bouwen, zorgen voor een hogere installatiequote en hogere realisatiekosten. Omdat het feitelijk over een ander product gaat, zien wij deze kostenstijging niet terug in de kosten- of aanbesteding indices (zie ook parameterupdate 2019, Stadkwadraat). Omdat gasloos bouwen in de regel een verplichting is, is dit voor bouwers wel een extra kostenpost ten opzichte van de prijsindexaties. De trend van een afvlakkende prijsstijging van bouwkosten geldt voor zowel woning- als utiliteitsbouw.

¹⁸ Calcasa PropertyNL (2019) *The WOX Quarterly Q1 2019*

¹⁹ Rabobank (2019) *Rabo vastgoedbericht 2019*

²⁰ Rabobank (2019) *Rabo Vastgoedbericht 2019*

²¹ Syntrusoutlook.nl (23 juli 2019) *Nederlandse kantorenmarkt: 'tekort aan courante kantoren'*

²² Cobouw (23 juli 2019) *Bouwkosten*

²³ Bouwkostenindex.nl (23 juli 2019) *Indexcijfers*

²⁴ Cobouw (23 juli 2019) *BDB afvlakking groei*

²⁵ Cobouw (24 juli 2019) *Exorbitante bouwkostenstijging vlakt flink af*

²⁶ Rabobank (2019) *Rabo vastgoedbericht 2019*

GWW-KOSTEN

In het jaar 2018 zijn de GWW-kosten met 5,5% gestegen²⁷. Voor het jaar 2019 voorzagen wij een afvlakking van deze groei en hebben wij een bandbreedte van 4,0% - 5,0% (gemiddeld 4,5%) geadviseerd. Met de inzichten van het eerste half jaar, stellen wij de verwachting voor 2019 van gemiddeld 4,5% neerwaarts naar 2,0% - 4,0% bij; we verwachten hiervoor een prijsontwikkeling die aansluit bij de verwachte CPI à 2,6%²⁸ voor 2019. Voor de prijsontwikkeling van materiaal en arbeid zien wij in het eerste half jaar nog een stijging van 1,2%²⁹. Voor de aanbestedingsindex geldt dat er met -/0,7% een afname is. Voor sloop zien we een licht sterkere prijsstijging ten opzichte van de integrale GWW-index. Net als bij de bouwkosten zien we voor de prijsontwikkeling van GWW-werken een trend van afvlakkende groei waarbij de input- (materiaal en arbeid) en aanbestedingsindex dichter naar elkaar toe bewegen. De afvlakkende groei is terug te zien in de afnemende orderportefeuille van GWW-aannemers; waar het gemiddelde aan openstaande klussen in oktober 2018 nog 8,5 maanden bedroeg, is dat in het tweede kwartaal van 2019 nog 7,3 maanden. Een mogelijke reden die genoemd wordt is dat de overheid, die opdrachtgever is voor een groot deel van de aanbestedingen, nog terughoudend is met het verstrekken van opdrachten³⁰. Daarnaast is er onvrede over de manier van aanbesteden waarbij aannemers indirect gedwongen zouden worden om risico's op zich te nemen welke uiteindelijk ten laste gaan van hun resultaat.

²⁷ Bouwkostenindex.nl (26 juli 2019) *Overall kosten voor grond-, weg- en waterbouw*

²⁸ Centraal Plan Bureau (26 juli 2019) *Juniraming 2019*

²⁹ Bouwkostenindex.nl (23 juli 2019) *Indexcijfers*

³⁰ ABN AMRO (6 maart 2019) *Grond-, weg- en waterbouw*

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.

