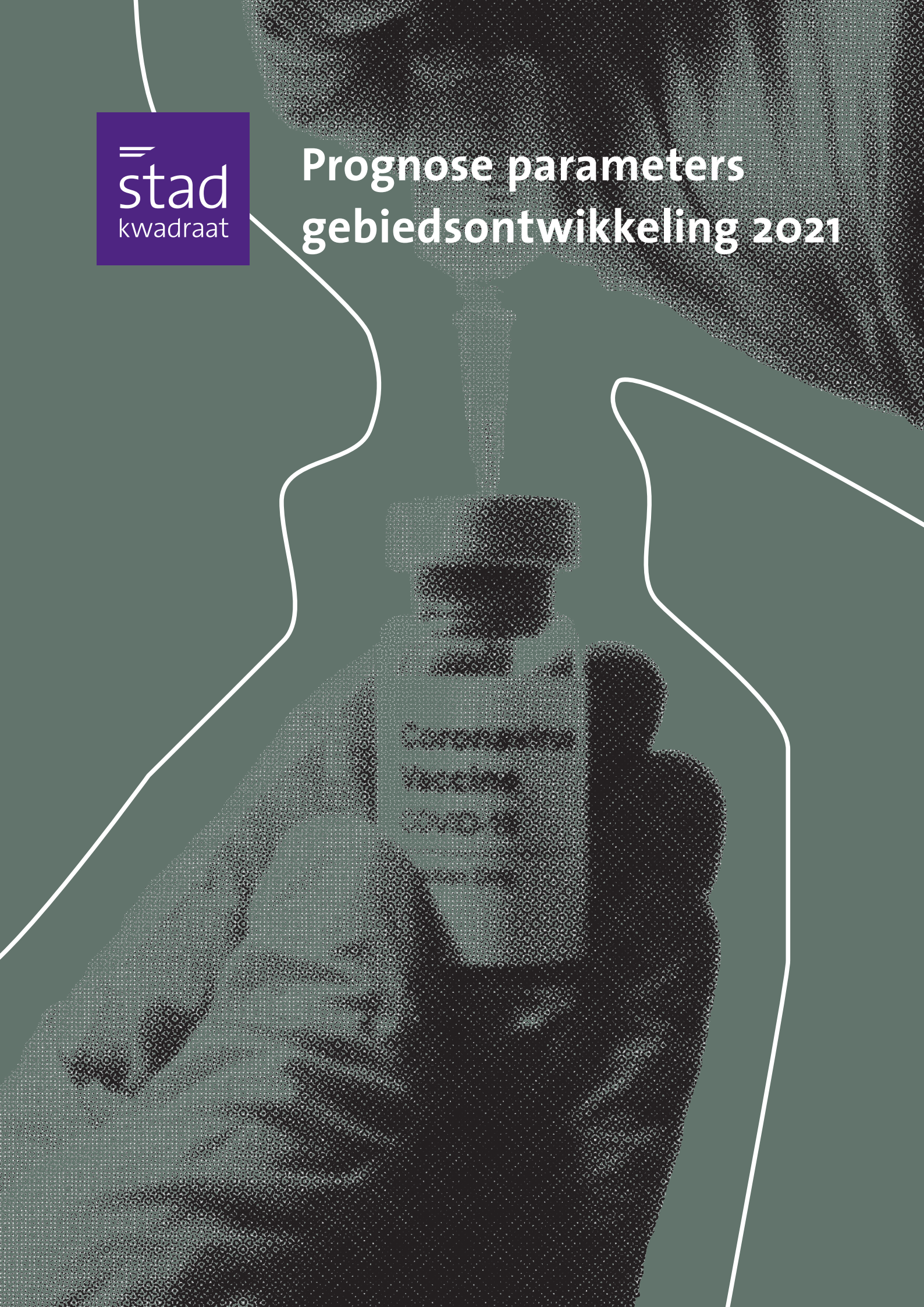


Prognose parameters gebiedsontwikkeling 2021





FACTSHEET PARAMETERS

2021 | NEDERLAND



Waardeontwikkelingen woningen

7,7% - 10,5%
2020 t.o.v. 2019

1,0% - 5,0%
advies 2021



Waarde bedrijfsmatig vastgoed

Retail
-/-5,8%
2020 t.o.v. 2019

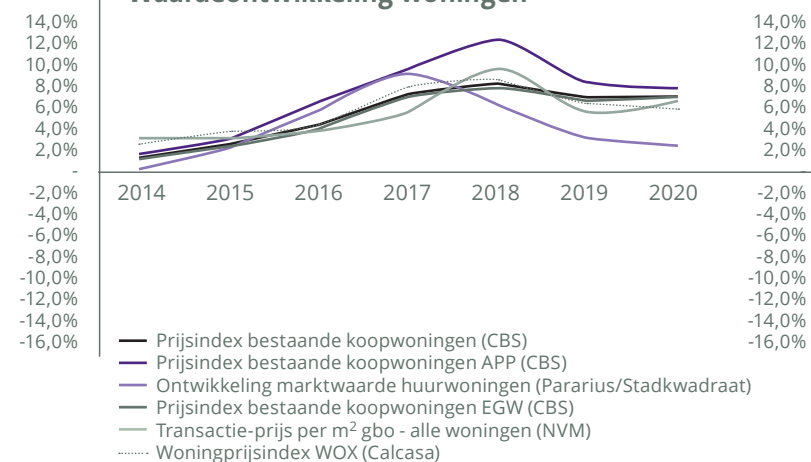
-/-2,0% - 2,0%
advies 2021

Bedrijven
1,8%
2020 t.o.v. 2019

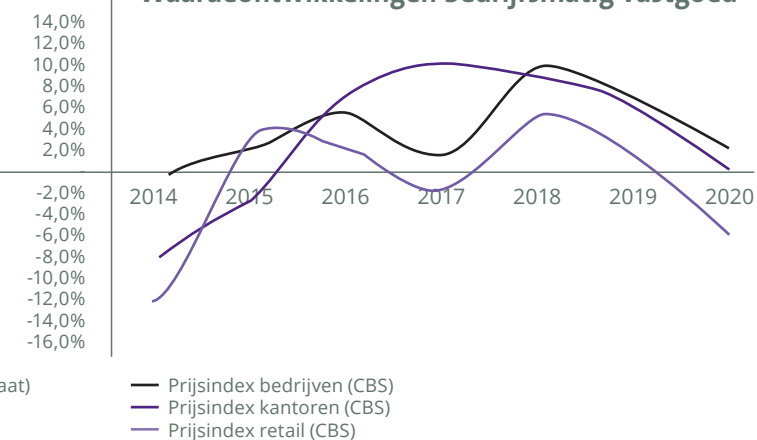
Kantoren
-/-0,6%
2020 t.o.v. 2019

0,0% - 2,0%
advies 2021

Waardeontwikkeling woningen



Waardeontwikkelingen bedrijfsmatig vastgoed



Bouwkosten

-/-2,0% - 1,0%
2020 t.o.v. 2019

1,0% - 2,0%
advies 2021

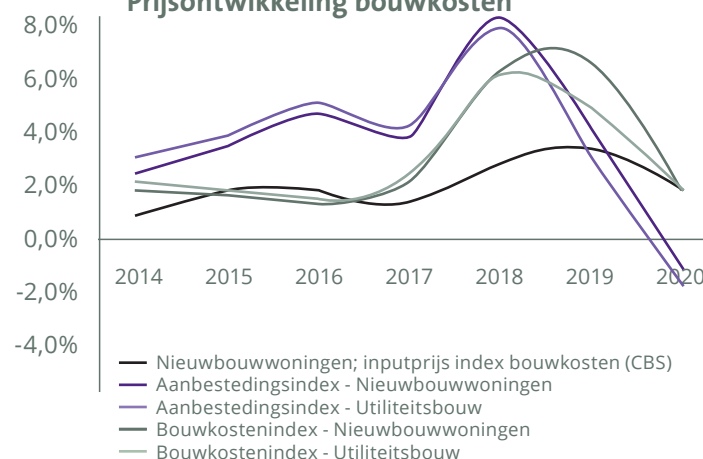


GWW

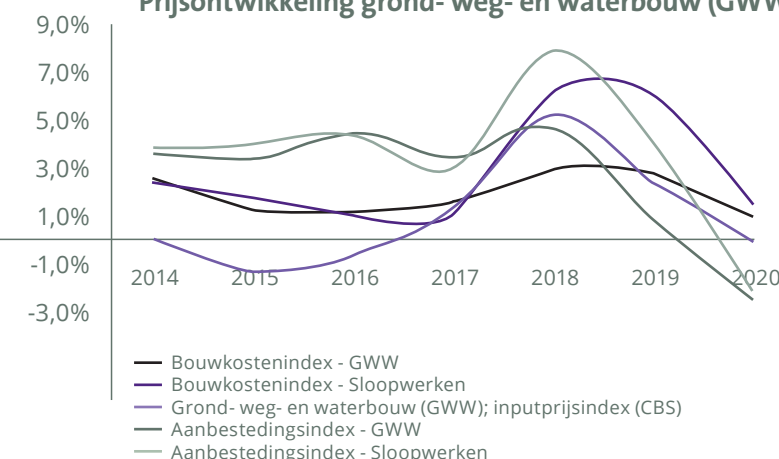
-/-2,3% - 1,5%
2020 t.o.v. 2019

1,0% - 2,0%
advies 2021

Prijsontwikkeling bouwkosten



Prijsontwikkeling grond- weg- en waterbouw (GWW)



Grondprijzen woningen

2,5% - 7,6%
Advies medio 2020

2,0% - 10,1%
advies 2021

Index matrix grondwaarde:

Indexatie 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%	5,5%	6,0%
Verandering Bouwkosten	3,0%	-6,1%	-4,6%	-3,1%	-1,5%	0,0%	1,5%	3,0%	4,5%	6,0%	7,5%	9,1%	10,6%	12,1%
	2,5%	-5,1%	-3,6%	-2,0%	-0,5%	1,0%	2,5%	4,0%	5,5%	7,0%	8,6%	10,1%	11,6%	13,1%
	2,0%	-4,1%	-2,5%	-1,0%	0,5%	2,0%	3,5%	5,0%	6,5%	8,1%	9,6%	11,1%	12,6%	14,1%
	1,5%	-3,0%	-1,5%	0,0%	1,5%	3,0%	4,5%	6,0%	7,6%	9,1%	10,6%	12,1%	13,6%	15,1%
	1,0%	-2,0%	-0,5%	1,0%	2,5%	4,0%	5,5%	7,1%	8,6%	10,1%	11,6%	13,1%	14,6%	16,2%
	0,5%	-1,0%	0,5%	2,0%	3,5%	5,0%	6,6%	8,1%	9,6%	11,1%	12,6%	14,1%	15,7%	17,2%
0,0%	0,0%	1,5%	3,0%	4,5%	6,1%	7,6%	9,1%	10,6%	12,1%	13,6%	15,2%	16,7%	18,2%	



Rente

-/- 0,47%
Euribor - 12 mnd

-/-0,34%
staatslening - 10 jr.

2,09%
hypotheek > 10 jr.

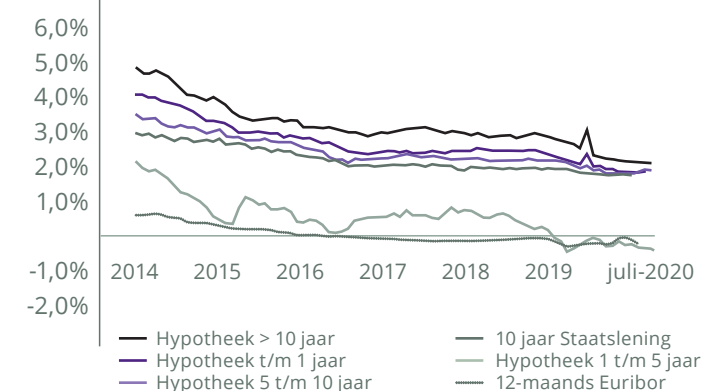


Inflatie (CPI)

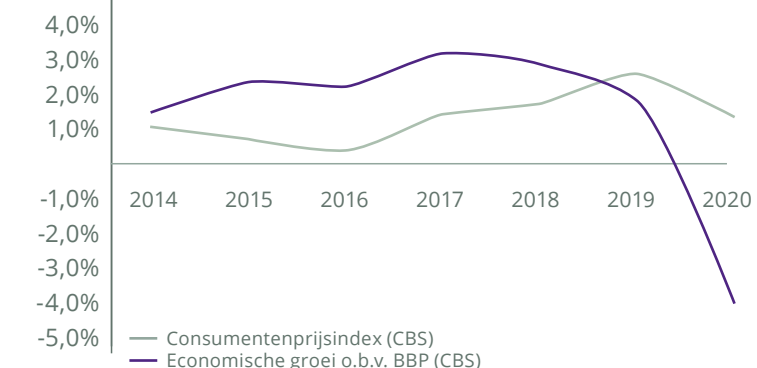
1,3%
2020 t.o.v. 2019

1,4%
prognose 2021

Renteontwikkeling



Economische ontwikkeling



Stadkwadraat publiceert halfjaarlijks een rapportage over de landelijke prijsontwikkeling binnen de grond- en vastgoedmarkt. Dit is de Prognose parameters gebiedsontwikkeling en biedt een leidraad waaraan onder andere gemeenten en ontwikkelaars hun parameters voor 2021 kunnen ontleen. Het document is opgebouwd uit statistische datasets die worden gestaafd aan onze eigen ervaring vanuit de gebiedsontwikkeling. Omdat de prijsontwikkeling van vastgoed door de pandemie minder voorspelbaar is geworden hebben wij tevens een enquête uitgezet onder opdrachtgevers en relaties om onze kennis aan te vullen met de kennis van vastgoedprofessionals in diverse sectoren.

In het kader van de jaarlijkse planning-en-controlcyclus actualiseren gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties aan het begin van het jaar de grond- en vastgoedexploitaties. De prijsontwikkeling van het afgelopen jaar en komende jaren worden hierbij herijkt. Een goede onderbouwing en inschatting van de ontwikkeling van rente, stichtingskosten en opbrengstwaardering is van groot belang en wordt ook gevraagd vanuit toezichthouders. Stadkwadraat ondersteunt partijen bij het uitvoeren van deze actualisaties en de inschatting van de prijsontwikkeling in de komende jaren. De prijsmutaties in de vastgoedmarkt worden toegelicht aan de hand van cijfers over en gebeurtenissen in 2020 en de verandering van deze cijfers ten opzichte van 2019.

Uitgangspunt binnen deze Prognose parameters gebiedsontwikkeling is een representatief beeld te presenteren voor het gewogen gemiddelde van Nederland. Om deze reden geeft deze prognose via een bandbreedte inzicht in de ontwikkelingen van 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 big data tot op gemeentelijk-, wijk- of zelfs buurtniveau inzoomen op de prijsontwikkelingen. Op deze wijze kunnen wij gericht advies uitbrengen voor uw gebiedsontwikkeling.

Het doen van uitspraken over de prijsontwikkeling van vastgoed in 2021 is door de corona-pandemie lastiger dan ooit. Er geldt een grote mate van onzekerheid in de ontwikkeling van het virus, overheidsmaatregelen en de economische gevolgen daarvan. Aanbevolen wordt om hier rekening mee te houden door marktontwikkelingen te blijven volgen en monitoren. Daarnaast kan financieel gezien de economische onzekerheid ondervangen worden door het vastleggen van extra risicoreserveringen bij vastgoedontwikkelingen.

SAMENVATTING PROGNOSE PARAMETERS GEBIEDSONTWIKKELING 2020

De afgelopen jaren heeft zowel de mondiale als de Nederlandse economie een periode van sterke groei gekend. De uitbraak van de corona-pandemie begin 2020 leidde voor Nederland in het tweede kwartaal tot een economische krimp van 8,5%, de sterkste daling van het bruto binnenlands product (bbp) ooit. De krimp is in het derde kwartaal deels goedge maakt, maar door de tweede golf en bijbehorende maatregelen verwacht het Centraal Planbureau (CPB) over het gehele jaar 2020 een daling van het bbp met 4,2% ten opzichte van 2019.¹

WONINGMARKT - KOOP

De prijsontwikkeling van de woningmarkt is in 2020 nog niet beïnvloed door de pandemie. De gemiddelde verkoopprijzen van zowel bestaande- als nieuwbouwwoningen kennen op landelijk niveau een stijging tussen de 7,7% en de 10,5%.² Toch is de verwachting dat het effect van de laagconjunctuur en oplopende werkloosheid uiteindelijk zal doorwerken in de vraag naar woningen. Voorlopig zorgen de miljarden overheidssteun, relatief lage werkloosheid, krapte op de woningmarkt en lage hypotheekrente voor een prijs stuwend effect op de woningmarkt.

Voor het jaar 2021 laten onderzoekrapportages over de Nederlandse woningmarkt een forse bandbreedte zien in hun voorspellingen. Zo voorspelt de ING Bank bijvoorbeeld dat door het stijgend aantal faillissementen en werkloosheid de woningprijzen met gemiddeld 0,5% gaan dalen. De Rabobank verwacht daarentegen een prijsstijging van 5,5% in 2021.⁴

Stadkwadraat verwacht over 2021 dat de eerder voorgezichte afvlakking van de groei van huizenprijzen zich nu daadwerkelijk gaat manifesteren. De woningmarkt komt iets meer tot rust met gemiddelde prijsstijgingen binnen de bandbreedte van 1% tot 5%. De jaren na 2021 zien we een verdere stabilisering van de huizenprijzen.

WONINGMARKT - HUUR

Voor het eerst in zes jaar hebben de gemiddelde huurprijzen van woningen in 2020 een daling laten zien. Deze prijsdaling komt niet geheel onverwachts, de ontwikkeling van huurprijzen liet de afgelopen drie jaar al een afvallende groei zien.⁵ Met de forse huurstijging van de afgelopen jaren lijkt nu de rek eruit te zijn. Gemiddeld daalde de

gemiddelde prijs per m² in het derde kwartaal van 2020 met 0,4% (t.o.v. Q3 2019) naar € 16,56. Deze daling is vooral ingezet in de grote- en middelgrote steden in de Randstad.

COMMERCIEEL VASTGOED

De commerciële vastgoedmarkt (retail, kantoren en bedrijfslocaties) is door de verschillende soorten vastgoed erg divers. Deze markt is nauw verbonden met de macro-economische ontwikkelingen en hard door de coronamaatregelen geraakt. De markthuur binnen de retailmarkt is dit jaar gedaald. Markthuren binnen de kantoren- en bedrijfslocaties zijn daarentegen gelijk gebleven. Verwacht wordt dat bij het oplopen van het aantal faillissementen, het commercieel vastgoed in 2021 wat betreft waardeontwikkeling een moeilijk jaar zal doormaken. Hierbij is een duidelijk onderscheid te maken tussen vastgoed op A-locaties en minder interessante locaties. Duurzaamheidsaspecten, type vastgoed en locatie zijn van cruciaal voor een positieve waardeontwikkeling.

BOUWSECTOR

In het jaar 2018 en 2019 zijn de bouwkosten met respectievelijk 7,5% en 8,5% gestegen.⁶ In tegenstelling tot deze stijgingen zag de ontwikkeling van bouwkosten er in 2020 heel anders uit. Begin 2020 werd nog een forse stijging van de bouwkosten gezien, maar dit is eind 2020 omgeslagen. Met het einde van 2020 nog in het verschiet, wordt over heel 2020 een dalende bouwkostenontwikkeling verwacht (-2%),⁷ aannemers hanteren lagere prijzen dan vorig jaar. De bouw had in 2020 last van de coronacrisis, lagere woningbouwproductie door de P(F)AS-problematiek en hoger ziekteverzuim waardoor een lagere omzet te zien was.⁸ De nieuwe BENG-eisen en stikstofmaatregelen vanuit de overheid zorgen ervoor dat de in 2020 ingezette daling van bouwkosten afremt, waardoor over 2021 wordt verwacht dat de bouwkosten licht zullen stijgen.

De orderportefeuille binnen de GWW-sector is in 2020 flink gedaald. Met de inzichten van de eerste drie kwartalen van 2020, wordt over 2020 een daling van 0,7%⁹ verwacht. Door de stikstofplannen en afname van de macro-economische invloed van de coronacrisis, wordt net zoals bij de bouwkosten een lichte stijging van de GWW-kosten verwacht.

ALGEMENE ONTWIKKELINGEN ECONOMIE

In de voorgaande Prognose parameters (update 2020) werd de invloed van de corona pandemie op de economie reeds geschetst. Geconcludeerd werd dat het lastig is om te voorspellen hoe de pandemie zich ontwikkelt en welke invloed de bijkomende overheidsmaatregelen op de economie van Nederland zullen hebben.¹⁰ Dit is met de voorliggende prognose niet veranderd. Eind 2020 is er sprake van een stijgend aantal besmettingen waarop een tweede 'harde' lockdown is afgekondigd. Door de lockdown waar Nederland in verkeert heeft de economie al een flinke klap gekregen. Het CPB heeft de verwachting van het bbp over 2020 geraamd op een krimp van 4,2% (dit was in de juniraming nog - 6,0%). De afzwakking van de krimp komt mede door de sterkste groei ooit (derde kwartaal) van de Nederlandse economie. De steunpakketten van de overheid hebben hier waarschijnlijk een rol in gespeeld waardoor grootschalige faillissementen en ontslagen tot nog toe zijn voorkomen.

Hoe de economie zich in 2021 gaat ontwikkelen, is lastig te voorspellen. Het nieuws over een goedwerkend vaccin, dat een einde kan maken aan de pandemie, stemt hoopvol. Onderzoeksinstituten schetsen hierdoor een beeld van economisch herstel in 2021. Hierbij is echter nog in beperkte mate rekening gehouden met de tweede strenge lockdown, die vanaf 15 december 2020 geldt.

Mede door het zicht op een werkend vaccin wordt door het CPB in 2021 een groei van het bbp verwacht van 2,8%.¹¹ Onderzoekers van de ING gaan mee in deze redenering en voorzien een groei van 2,6% over het jaar 2021. Ook zij hebben het groeipercentage voor 2020 naar boven bijgesteld.¹²

Naast het bbp is de consumentenprijsindex (CPI) een belangrijke graadmeter voor de economie. Het CPI geeft het prijspeil van consumentengoederen weer. De coronacrisis heeft een consumptiedaling veroorzaakt wat een neerwaartse druk heeft op de inflatie. Echter is ook een daling van het aanbod van goederen en diensten te constateren, wat juist een opwaarts effect heeft op de inflatie. Dit resulteert in prijsstabiliteit. Het percentage waarmee inflatie berekend wordt, het CPI, blijft volgens het CPB voor 2021 stabiel op 1,4%.¹³

¹ Centraal Planbureau (november 2020) *Novemberraming: Economische vooruitzichten 2021*

² ABN Amro (8 oktober, 2020) *Woningmarktmonitor*

³ ING (14 december 2020) *Betaalbaarheid koopwoning verbetert licht in 2021*

⁴ Rabobank (10 december 2020) *Huizenprijzen stijgen verder, stedelingen blijven vooral in stad kopen*

⁵ Pararius (15 oktober, 2020) *Landelijke huurprijs voor het eerst in zes jaar gedaald.*

⁶ Cobouw.nl (14 mei 2019) *Tij gaat keren? Exorbitante bouwkostenstijging vlak flink af*

⁷ www.bouwkostenindex.nl

⁸ Cobouw.nl (6 november 2020) *Bouw Monitor oktober: coronacrisis speelt de bouw toch weer parten*

⁹ Bouwkostenindex.nl, overall kosten voor grond-, weg- en waterbouw

¹⁰ Stadkwadraat (augustus 2020) *Prognose parameters gebiedsontwikkeling 2020*

¹¹ Centraal Planbureau (November 2020) *Novemberraming: Economische vooruitzichten 2021.*¹² *Bouwkostenindex.nl, overall kosten voor grond-, weg- en waterbouw*

¹² ING (19 november, 2020) *ING Outlook 2021: positiever over herstel*

¹³ Centraal Planbureau (November 2020) *Novemberraming: Economische vooruitzichten 2021*

	2019	2020	2021
Bbp	1,7%	-4,2%	2,8%
CPI	2,6%	1,3%	1,4%

In het verleden is gebleken dat de vastgoedmarkt de economie volgt, maar deze laat-cyclisch werkt. Dit betekent dat er een vertraging zit op de invloed van de economie op de vastgoedmarkt. Hierdoor is het mogelijk dat de impact van de pandemie zich pas later in 2021 laat gelden op de vastgoedmarkt. In de volgende hoofdstukken worden de meest recente prijsontwikkelingen besproken en wordt ingegaan op de algemene bewegingen van de grond- en vastgoedmarkt. Aan de hand van deze ontwikkelingen geeft Stadskwadrant een doorkijk naar 2021.

ALGEMENE ONTWIKKELINGEN WONINGMARKT

Aan het begin van de pandemie verwachtten experts dat de verhitte huizenmarkt zou afkoelen en dat de sterke prijsstijgingen, zoals te zien in 2019, zouden afvlakken. Het liep anders. Halverwege het vierde kwartaal van 2020 lijken de huizenprijzen af te stevenen op een gemiddelde stijging van 7,8% over dit kalenderjaar, waarmee de trend van de afgelopen jaren dit jaar nog sterker is doorgezet.¹⁴

Verschillende banken hebben inmiddels hun verwachtingen voor het jaar 2021 gepresenteerd. ABN Amro verwacht dat de huizenprijzen na de stijging dit jaar zullen stabiliseren.¹⁵ De ING verwacht dat er een prijs- en verkoopdip zal ontstaan en voorziet een gemiddelde huizenprijzsdaling van 0,5% in 2021.¹⁶ Ook Syntrus Achmea houdt rekening met een dip in de huizenprijzen.¹⁷ Dat een voorspelling doen voor 2021 lastiger is dan normaal, is te zien in de van de Rabobank. Waar Syntrus en ING een dip verwachten ziet de Rabobank huizenprijzen stijgen met 5,5% in 2021.¹⁸

Op het moment van schrijven lijken de economie en de woningmarkt van elkaar losgekoppeld te zijn. In het derde kwartaal van 2020 zijn 5,6% meer huizen verkocht dan hetzelfde kwartaal een jaar eerder, voor prijzen die gemiddeld 8,1% hoger waren.¹⁹ De pandemie heeft de woningmarkt tot nog toe ongemoeid gelaten. Hier spelen verschillende factoren een rol; de steunpakketten van de Rijksoverheid aan getroffen bedrijven en zzp'ers, het laat-cyclische karakter van de woningmarkt, het structurele tekort aan woningen, de relatief lage werkloosheid en de lage hypotheekrente.

TRANSACTIES

Ondanks de krappe woningmarkt is het aantal transacties in het derde kwartaal van 2020 met 5,3% gestegen ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar geleden.²⁰ Het heeft er alle schijn van dat de coronapandemie hier debet aan is; men had meer tijd om verhuisplannen te maken en doordat meer tijd thuis wordt doorgebracht is het belangrijker dat het huis aan alle wensen van de bewoners voldoet. Daarnaast heeft de toegenomen onzekerheid huiseigenaren doen besluiten een verhuizing te versnellen om nog te profiteren van de waardeverhoging van de afgelopen jaren.

TOENEMENDE PRIJSDRUK

De recente prijsstijgingen van woningen lijken grotendeels door het woningtekort veroorzaakt te zijn. Het structureel woningtekort wordt nu geschat op 331.000 woningen, oftewel 4,2% van de woningvoorraad, en loopt tot 2025 op tot circa 418.000 woningen, 5,1% van de voorraad.²¹ Door de schaarste loopt de prijs van de beschikbare woningen op, waardoor steeds minder mensen kunnen wonen zoals zij zouden willen. De hypotheekrente is de afgelopen jaren tot een historisch laag niveau gedaald tot 1,7% in 2020 (5 jaar vast). De verwachting is dat de huidige economische situatie, lage

VERKOOPPRIJSONTWIKKELING

	Alle woningtypen		tussen hoek tweekap vrijst. app.				
	NL 2019	NL 2020	NL 2020	NL 2020	NL 2020	NL 2020	NL 2020
NVM (transactieprijs/m ² gbo)*	5,9%	6,9%	7,9%	7,8%	7,0%	5,7%	8,0%
Calcasa WOX*	6,8%	6,3%					
PBK CBS/Kadaster*	7,2%	7,5%		7,3%			8,5%
Woningmarkt cijfers.nl (transactieprijs/m ² gbo)*	7,9%	7,7%	13,9%	12,1%	3,8%	7,4%	14,5%

*op basis van Q3 2020 t.o.v. Q3 2019

¹⁴ Rabobank (10, december) *Huizenprijzen stijgen verder, stedelingen blijven vooral in de stad kopen*

¹⁵ ABN Amro (8 oktober, 2020) *Woningmarktmonitor*

¹⁶ ING (2020) *Woningmarkt; Wat is de economische stand van zaken op de woningmarkt?*

¹⁷ Syntrus Achmea (2020) *Outlook 2021-2023*

¹⁸ Rabobank (10 december, 2020) *Verdere huizenprijzstijgingen verwacht door krapte, beleggers en ruimere leennormen*

¹⁹ Rabobank (28 oktober, 2020) *Waarom de woningmarkt doordert ondanks Corona*

²⁰ Calcasa (17 november 2020) *Q3 WOX kwartaalbericht*

inflatie en de pogingen van centrale banken om de inflatie te verhogen ertoe zullen leiden dat de hypotheekrente de komende jaren laag blijft. Dit heeft invloed op de huizenprijzen. Doordat de financiering goedkoop is en kopers meer kunnen lenen, stijgen de prijzen mee. Op dit moment is het voor veel starters door de hoge woningprijzen lastig om een eigen woning te kopen. Om starters op de woningmarkt een steuntje in de rug te geven schaft het Rijk de overdrachtsbelasting voor personen onder de 35 jaar af (enkel als ze voor het eerst een huis kopen) en verhogen ze dit percentage voor beleggers van 2% naar 8%.²² Deze regeling geldt alleen voor huizen onder de €400.000. Of starters ook daadwerkelijk geholpen zijn met deze maatregel is de vraag, het CPB denkt dat dit vooral een prijsopdrijvend effect heeft.²³

AFNEMENDE PRIJSDRUK

Het consumentenvertrouwen in de woningmarkt heeft een dip doorgemaakt tijdens de eerste corona-golf.²⁴ In een paar maanden tijd laat de indicator van Vereniging Eigen Huis een daling van 13 punten zien van 106 (positief vertrouwen) naar 93 (negatief vertrouwen). Inmiddels is de indicator weer boven de neutrale waarde van 100 uitgekomen, naar 102 punten in november. Deze gang van zaken heeft niet geleid tot een afnemende prijsdruk. De aanhoudende hoge prijsstijgingen van woningen in de afgelopen vijf jaar hebben tot hoge prijsdruk geleid, met name in de grote steden.

VERWACHTINGEN 2021

Met de huidige mondiale en economische ontwikkelingen in acht nemende, verwachten wij voor 2021 dat de eerder voorziene afvlakking van de groei van huizenprijzen zich nu daadwerkelijk gaat manifesteren. De woningmarkt komt iets meer tot rust met gemiddelde prijsstijgingen binnen de bandbreedte van 1% tot 5%. De jaren na 2021 zien we een verdere stabilisering van de huizenprijzen.

Bandbreedte verkooprijzen woningen

-	+
1,0%	5,0%

De ontwikkeling van woningprijzen is van verschillende aspecten afhankelijk, zoals locatie, typologie en segment. In de volgende paragrafen worden verschillende specifieke trends van de woningmarkt uitgelicht die aan deze voorspelling ten grondslag liggen.

WERKING VAN DE WONINGMARKT

Vraag en aanbod op de woningmarkt is voor een groot gedeelte afhankelijk van vertrouwen. Als het consumentenvertrouwen in de toekomstige prijzen van woningen hoog is, zal de vraag naar woningen stijgen, omdat een huis als een goede investering wordt gezien. In navolging van de toegenomen vraag stijgen dan ook de huizenprijzen. Dit is een zichzelf versterkend effect waardoor de markt voor woningen niet zo snel een stabiele ontwikkeling laat zien. Daarnaast heeft de woningmarkt een laat-cyclisch karakter waarbij veranderingen in de economische situatie met een vertraging van een of meerdere jaren pas effect sorteren.

Belangrijkste factoren die van invloed zijn op de woningprijzen:

Als het vertrouwen in de woningmarkt **toeneemt**, ontstaat er **toenemende druk** op de woningprijzen.

Als de krapte op de woningmarkt (hoeveelheid beschikbare woningen) **toeneemt**, ontstaat er **toenemende druk** op de woningprijzen.

Als de betaalbaarheid van woningen **afneemt**, ontstaat er **afnemende druk** op de woningprijzen.

Als financiering **goedkoper** wordt (lage hypotheekrente) ontstaat er **toenemende druk** op de woningprijzen.

REGIONALE VERSCHILLEN

Het kopen van een huis buiten de Randstad is interessanter geworden voor stedelingen. De oorzaak hiervan lijkt te liggen in de betaalbaarheid van woningen en hoge verkoopprijzen in de Randstad. Ten opzichte van 2013 zijn de huizenprijzen in de grote steden tussen de 77% en 92% gestegen. Hierdoor neemt de vraag naar huizen in beter betaalbare regio's en steden toe. Waar de groei van huizenprijzen zich in Amsterdam dit jaar beperkt bleven tot 5,7%, kent Groningen bijvoorbeeld een groei van 11,6%. Ook heeft de coronapandemie de verschuiving naar de regio versterkt doordat de vraag naar eengezinswoningen is toegenomen. In grote steden zijn dergelijke woningen relatief weinig beschikbaar.²⁵ De shift naar meer thuiswerken draagt er aan bij dat mensen verder van het werk af kunnen wonen en grotere woningen wensen. Voorgaande laat zien dat de druk en prijsstijgingen op de huizenmarkt zich van de Randstad ook naar middelgrote en kleinere steden in het hele land verplaatsen.

²¹ ABF-research (juni, 2020) *Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt*

²² Rijksoverheid (November, 2020) *Vrijstelling overdrachtsbelasting woningkopers tot 35 jaar*

²³ CPB (juni 2020) *Kansrijk woonbeleid - update*

²⁴ Vereniging Eigen Huis (2020) *Eigen huis marktindicator*

²⁵ Calcasa (17 november 2020) *Q3 WOX kwartaalbericht*

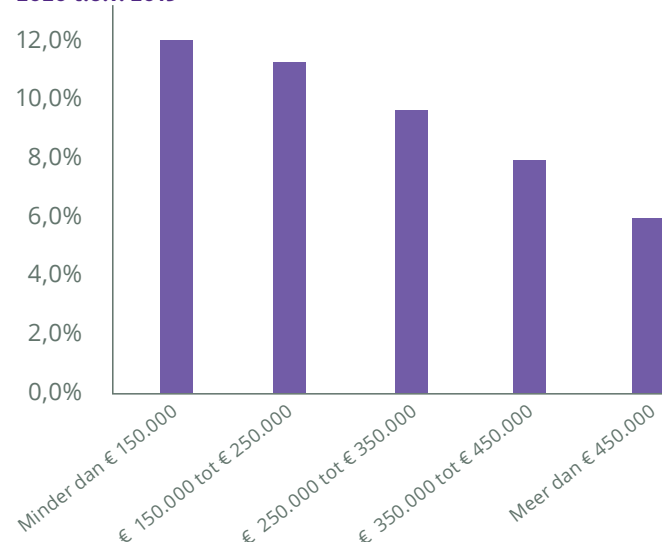
WONINGTYPEN

De veranderende woonwensen komen duidelijk naar voren uit de transacties per woningtype; er zijn namelijk fors meer vrijstaande en semi-vrijstaande woningen verkocht (beide een toename van 8,7%). Ook qua prijsontwikkeling hebben vrijstaande woningen de grootste groei doorgemaakt (12,9%) en appartementen de minste (10,3%), maar de verschillende woningtypen ontlopen elkaar relatief weinig.²⁶ Deze verschillen kunnen mede verklaard worden doordat de grootste prijsstijgingen buiten de grote steden worden gezien, waar meer tweekappers en vrijstaande woningen zijn gesitueerd.

SEGMENTEN

De jaar-op-jaar prijsontwikkeling van woningen tot € 150.000 is met een stijging van 11,9% het grootst. Daarna volgt de categorie woningen van € 150.000 tot € 250.000 met 10,8%. Vervolgens woningen van € 250.000 tot € 350.000

Jaar-op-jaar prijsontwikkeling woningbouw per segment 2020 t.o.v. 2019



met 9,5%, woningen van € 350.000 tot € 450.000 met 7,9% en ten slotte woningen boven de €450.000 met 5,7%.²⁷ In elke categorie is de prijsontwikkeling hoger dan het voorgaande jaar, waarbij de verdeling van hoge groei aan de onderkant en matige groei aan de bovenkant blijft gehandhaafd. Voorgaande laat zien dat de interesse in woningen in het lage koopsegment het grootst blijft.²⁸

NIEUWBOUWWONINGEN

De interesse voor betaalbare woningen in het nieuwbouwsegment is groter dan voor het duurdere segment. De duurdere woningen staan langer te koop. De gemiddelde meterprijs voor nieuwbouwwoningen ligt op € 3.150. Dat is een toename van 3,2% ten opzichte van 2019. Regionale verschillen zijn ook hier sterk aanwezig. De vraagprijs voor nieuwbouw lag in de Randstad gemiddeld op € 3.500 per m² gebruiksooppervlak en buiten de Randstad op € 2.800 per m².²⁹

HUURSECTOR

De huurprijs van woningen heeft in 2020 een daling ingezet.³⁰ Gemiddeld over Nederland gezien daalde de prijs per m² voor het eerst in zes jaar tijd. De gemiddelde prijs lag met € 16,56 per m² in het derde kwartaal van 2020, 0,4% lager dan hetzelfde kwartaal in 2019. Deze daling is vooral ingezet in de grote en middelgrote steden in de Randstad. Amsterdam kende bijvoorbeeld een gemiddelde daling van 5,9%, Utrecht 2,9 % en Eindhoven zelfs van 7,1 %. Deels valt dit te verklaren door het wegblijven van expats door de reisrestricties.

De dalingen staan in contrast met de huurprijsstijgingen van steden buiten de Randstad. De huurprijzen in Deventer stegen met 4,5%, in Apeldoorn met 1,2% en in Nijmegen is een stijging van 8,4% vastgesteld. Een kanttekening hierbij is dat prijzen niet enkel per regio of provincie verschillen, maar ook per stadsdeel. In Amsterdam Zuid en Zuidoost is bijvoorbeeld wel een huurprijsstijging waargenomen in tegenstelling tot andere stadsdelen. Over heel Nederland gezien ontspringen eengezinswoningen de dans. Deze typologie kent als enige een huurprijsstijging van 2,9% ten opzichte van hetzelfde kwartaal vorig jaar.³¹ Appartementen en vrijstaande woningen kenden een krimp van respectievelijk 3,4% en 5,2% ten

opzichte van vorig jaar. Deze ontwikkeling valt te verklaren doordat het overgrote deel van de appartementen in Nederland zich in stedelijk gebied bevindt; daar waar momenteel de prijsdalingen te zien zijn. Wat betreft de vrijstaande woningen lijkt het betaalbaarheidsplafond te zijn bereikt. Huurprijzen zijn sterk afhankelijk van vraag en aanbod en lijken sterker en sneller te reageren op economische veranderingen. Wanneer je de vergelijking maakt met koopwoningen waar de stabilisering 'mogelijk' ingezet wordt, is de huurprijsdaling reeds ingezet.³²

AANVANGSRENDEMENTEN

Naast de ontwikkeling van de huurprijzen is de ontwikkeling van het bruto aanvangsrendement (BAR) bepalend voor de marktwaarde van huurwoningen. De BAR voor huurwoningen is de afgelopen tijd gestabiliseerd. De verwachting is dat deze gelijk blijven, ondanks de coronacrisis.³³ De vraag naar woningen blijft door de huidige krapte hoog. Tevens is er momenteel veel geld op de kapitaalmarkten beschikbaar, terwijl beleggers beperkte stabiele investeringsmogelijkheden zien. Dit drukt de hoogte van het BAR.

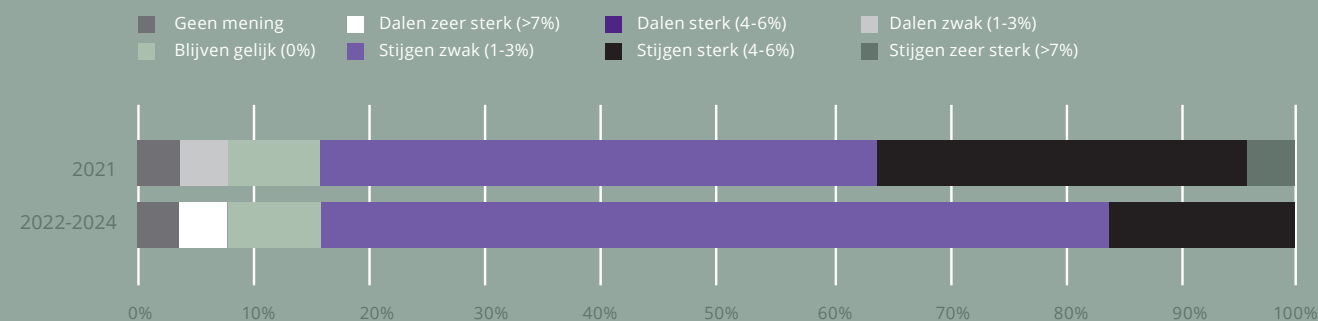
VERHOOGING NHG-GRENS 2021

De NHG-grens is ook dit jaar weer verhoogd. In 2021 is de kostengrens vastgesteld op € 325.000. Verder betalen kopers tussen de 18 en 35 jaar eenmalig geen overdrachtsbelasting bij de aankoop van een woning tot € 400.000. Dit maakt dat het voor deze groep kopers een woning voordeliger aangekocht kan worden.

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna-Energie-Neutrale Gebouwen (BENG).

ENQUÊTERESULTATEN

WAT IS UW VERWACHTING VAN DE ONTWIKKELING VAN V.O.N.-PRIJZEN VAN NIEUWBOUW KOOPWONINGEN, PER PERIODE?



Wat is uw verwachting van de ontwikkeling van v.o.n.-prijzen van nieuwbouw koopwoningen?

Voor 2021 en voor de periode 2022-2024 is gevraagd naar de verwachting van de procentuele verandering van de v.o.n.-prijs. Te zien is dat voor beide perioden een zwakke stijging van de v.o.n.-prijzen van 1-3%, wordt verwacht. Voor aankomend jaar verwacht een kleiner gedeelte ook nog een sterke stijging die in de volgende periode niet door blijft zetten. Dit komt overeen met de verwachting van de grootbanken. Daarom sluiten wij aan bij een verwachte stijging van 0 -4%.

²⁶ Calcasa (17 november 2020) Q3 WOX kwartaalbericht

²⁷ Calcasa (17 november 2020) Q3 WOX kwartaalbericht ²⁸ NVM (november, 2020) Analyse woningmarkt 3e kwartaal 2020

²⁹ NVM (november, 2020) Analyse woningmarkt 3e kwartaal 2020

³⁰ Pararius (15 oktober, 2020) Landelijke huurprijs voor het eerst in zes jaar gedaald

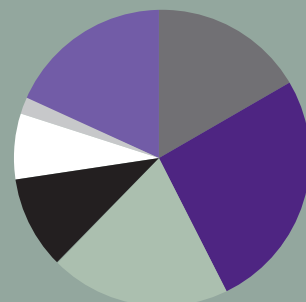
³¹ Pararius (15 oktober, 2020) Landelijke huurprijs voor het eerst in zes jaar gedaald

³² Pararius (15 oktober, 2020) Landelijke huurprijs voor het eerst in zes jaar gedaald

³³ Syntrus Achmea Outlook 2021-2023

WAT ZIJN DE FACTOREN DIE DE MEESTE INVLOED HEBBEN OP DE VERANDERING VAN V.O.N.-PRIJZEN?

- Het consumentenvertrouwen
- Hoeveelheid aanbod van nieuwbouwwoningen
- Hypotheekrente
- Financieringsmogelijkheden
- Koopvoorwaarden (overdrachtsbelasting)
- Duurzaamheidsmaatregelen (BENG)
- Financiële zekerheid en besteedbaar inkomen
- Ander overheidsbeleid



Wat zijn de factoren die de meeste invloed hebben op je verwachting voor 2021?

Voortbordurend op de procentuele verandering van de v.o.n.-prijzen van nieuwbouwwoningen is in de enquête gevraagd welke factoren de meeste invloed hebben op deze verandering. Hierbij komt een viertal factoren het sterkste naar voren. Het grootste gedeelte van de respondenten gaf aan dat het consumentenvertrouwen, het aanbod van nieuwbouwwoningen, de hypotheekrente en financiële zekerheid de grootste invloed hebben op de prijsverandering. Waar in voorgaande jaren de BENG-eisen van grote invloed leken, is dit voor aankomende periode niet het geval.

COMMERCIEEL VASTGOED

De ontwikkeling van de waarde van het commercieel vastgoed is nauw verbonden met macro-economische ontwikkelingen. Waar de afgelopen jaren het commerciële vastgoed een positieve ontwikkeling van de markthuren liet zien (winkelvastgoed uitgezonderd), heeft de sector door de coronacrisis flinke tegenslagen gehad in 2020.

In het jaar 2020 is de economische neergang nog niet direct terug te zien, het aantal faillissementen ligt laag waardoor de bestaande huur(contracten) merendeels worden gerespecteerd. Daardoor is een positieve prijsontwikkeling van commercieel vastgoed te zien in 2020. Onderzoeken van bijvoorbeeld de Rabobank schetsen echter wel de verwachting dat de waarde van commercieel vastgoed bij het afbouwen van de overheidssteun in zowel 2021 als 2022, gemiddeld met 1,0% zal dalen. In 2023 voorspelt de bank echter weer een herstel van 4,0%.³⁴ Navolgend worden de ontwikkelingen van de verschillende typen commercieel vastgoed besproken.

RETAIL

De huurontwikkeling van de algehele retailmarkt stond voor de coronacrisis al onder druk. Winkeliers hebben de afgelopen jaren te maken gehad met oplopende personeels-

kosten en concurrentie van de e-commerce. Hierdoor is de omzet van fysieke winkels lager geworden en huren van met name winkelpanden in binnensteden moeilijker op te brengen.

De coronacrisis heeft door de sluiting van winkels en horeca de grootste economische invloed gehad op de retail. Wel is er binnen de branche sprake van differentiatie wat betreft de invloed van de coronacrisis. De vraag naar levensmiddelen bij supermarkten en speciaalzaken lag een stuk hoger, net als de vraag naar klusartikelen. Voor bijvoorbeeld kleding gold door het thuiswerken een lagere vraag. Duidelijk mag zijn dat de horeca, economisch gezien, de grootste verliezer is in de coronacrisis; zij zagen in 2020 bijna 40% van hun economische activiteiten verdwijnen en de verwachting is dat dit in 2021 niet terug zal komen op het niveau van 2019.³⁵

Het gemiddelde aantal leegstaande winkelpanden in een winkelstraat is de afgelopen tijd opgelopen van 7,3% in 2019 naar 7,6% in Q3 van 2020. Het laagste percentage leegstand is te zien in de grote steden (3,3% in Amsterdam) tegenover 13,7% in steden van de G20+.³⁶ Daarnaast ligt het beleggingsvolume voor retail in het derde kwartaal van 2020 50% lager dan in hetzelfde kwartaal in 2019.

³⁴ Rabobank (27-10-2020) *Vastgoedsector, bouw aan continuïteit*
³⁵ Rabobank (10 december 2020) *Update Sectorprognose: Volgend jaar beter*
³⁶ Syntrus Achmea real estate & finance, *Outlook 2021-2023, De Nederlandse retailmarkt*

Niet alle retail is aan een waardevermindering onderhevig, momenteel is er nog steeds een sterke stijging zichtbaar voor locaties met supermarkten en detailhandel gevestigd in de periferie.

Over het algemeen kan gesteld worden dat de coronacrisis voor een versnelde shift naar e-commerce heeft gezorgd, wat een drukkend effect heeft op de waarde van winkelvastgoed. Daarnaast is de vraag hoe het aantal faillissementen binnen de branche zich zal gaan ontwikkelen in 2021, waardoor de leegstand kan oplopen. De verwachting voor 2021 is dat de huurprijzdaling van winkelvastgoed gemiddeld genomen verder door zal zetten.³⁷

De aanvangsrendementen zijn over de gehele retailmarkt wat gestegen.³⁸ De verwachting is dat de gemiddelde grondwaarden voor retail in 2021 achterblijven bij de inflatie. Stadskwadrant voorziet daarom voor de retail dalende markthuren en een ontwikkeling van de marktwaarde binnen de bandbreedte van -2,0% tot +2,0%. Toplocaties of panden ten behoeve van supermarkten of juist ongunstige locaties kunnen buiten deze bandbreedte vallen.

KANTOREN

Door de onzekerheid van de coronacrisis is de kantorenleegstand in Nederland eind 2020 iets opgelopen, maar was in september 2020 nog op het laagste punt sinds 2002. De huurprijzen van kantoren zijn tot het derde kwartaal van 2020 stabiel gebleven. Vooral in de grote steden en op toplocaties is er bijna geen sprake van leegstand.³⁹

Door de overheidsmaatregelen tegen de verspreiding van de coronacrisis, werkte aan het begin van de pandemie een groot deel van het kantoorpersoneel thuis. Uit onderzoek van het Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid blijkt dat het merendeel van de thuiswerkers overwegend positieve ervaringen en voordelen ervaart wat betreft het thuiswerken. Van alle thuiswerkers verwacht ongeveer de helft van de thuiswerkers tussen de een en drie dagen thuis te gaan werken en een klein deel (10%) bijna fulltime.⁴⁰ Dit laat zien dat een verandering van wensen omtrent kantoorruimte na de coronacrisis verwacht wordt.

Vastgoedspecialisten Cushman & Wakefield en JLL verwachten dat in 2021, als gevolg van de economische krimp, het aanbod van kantoorruimte zal toenemen.

Dit geldt ook voor de kwalitatief hoogwaardige kantoorgebouwen op toplocaties. Organisaties zullen bijvoorbeeld gaan kiezen voor onderverhuur als onderdeel van kostenbesparende maatregelen.⁴¹ Toch wordt er een blijvende krapte op de kantorenmarkt verwacht.

De polarisatie binnen de kantorenmarkt zet verder door. Verouderde kantoren op suboptimale locaties zijn weinig kansrijke beleggingen. Dit heeft ook te maken met het feit dat op 1 januari 2023 het bouwbesluit bepaalt dat bestaande kantoren tenminste aan het energielabel C moeten voldoen.

Stadskwadrant ziet voor de minder aantrekkelijke kantoren een stabilisering van de marktwaarde en stijgende aanvangsrendementen. Door blijvende krapte worden voor het topsegment wat hogere grondwaarden en gelijkblijvende aanvangsrendementen verwacht. Stadskwadrant ziet daarom een waardeontwikkeling van het vastgoed binnen de bandbreedte 0,0% tot 2,0%.

BEDRIJVEN

Ook de markthuur van bedrijfspanden bleef na stijgingen voor de coronacrisis het afgelopen jaar stabiel, al werd wel meer aanbod gezien van voornamelijk lagere kwaliteit bedrijfspanden. Voor moderne bedrijfspanden met langlopende contracten wordt een waardestijging verwacht, gezien de zoektocht van investeerders naar stabiele investeringen.⁴² Door de toename van e-commerce is de logistieke markt de grote winnaar van de crisis. Er is niet alleen vraag naar grote hallen, maar ook distributiepunten in stadscentra. Dergelijke ontwikkellocaties kennen een zeer positieve waardeontwikkeling.

Voor bedrijfsruimten geldt dat de waardeontwikkeling sterk samenhangt met de macro-economische ontwikkelingen. Voor de marktwaardeontwikkeling van bedrijfspanden voorziet Stadskwadrant een gemiddelde stijging binnen een bandbreedte van 0,0% tot 2,0%, met uitschieters daarboven voor de moderne panden, toplocaties en logistiek vastgoed.

Bandbreedte commercieel vastgoed

	-	+
Retail	-2,0%	2,0%
Bedrijven	0,0%	2,0%
Kantoren	0,0%	2,0%

³⁷ Syntrus Achmea real estate & finance, *Outlook 2021-2023, De Nederlandse retailmarkt*
³⁸ Cushman & Wakefield (17/11/2020) *Update: Covid-19 retail map*
³⁹ Jones Lang LaSalle (9/10/2020) *Kwartaalupdate Office*
⁴⁰ Ministerie van Infrastructuur Thuiswerken en de coronacrisis
⁴¹ Cushman & Wakefield (1/10/2020) *Leegstand op de kantorenmarkt daalt ondanks afgenomen vraag*
⁴² Jones Lang LaSalle (9/10/2020) *Kwartaalupdate Light Industrial*

BOUWKOSTEN

In vergelijking met veel andere sectoren werd de bouwsector, onder andere door haar laat-cyclische karakter, minder hard door de coronacrisis geraakt. De bouw van woningen kon door protocollen als 'Samen veilig doorwerken' grotendeels doorgang vinden. Toch wordt over heel 2020 een krimp van het aantal nieuwbouwwoningen (bouwproductie) van 3,0% gezien. Deze krimp is maar voor een klein deel aan de pandemie toe te wijzen. In 2019 werden er door de PAS- en PFAS-problematiek minder vergunningen voor woningbouw afgegeven, wat in 2020 resulteerde in het lagere productiecijfer. Om de PAS-problematiek tegen te gaan, trekt het kabinet tussen 2021 en 2030 een miljard euro uit voor met name schonere vrachtwagens en machines. Ondanks de maatregelen wordt een verdere daling van het aantal nieuwbouwwoningen (productie) met 4,0% verwacht in 2021.⁴³

De bouwkostenindex voor woningbouw is onderverdeeld in een bouwkostenindex en een aanbestedingsindex. Dit geeft een beeld van het werkelijke resultaat van de gedane aanbesteding. De bouwkostenindex is een inputindex en de aanbestedingsindex geeft de gemiddelde afwijking ten opzichte van de bouwkostenindex aan op het moment dat het werk in de markt wordt gezet.

In het jaar 2018 en 2019 zijn de bouwkosten met respectievelijk 7,5% en 8,5% gestegen.⁴⁴ In tegenstelling tot deze stijgingen zag de ontwikkeling van bouwkosten er in 2020 heel anders uit. Begin 2020 werd nog een flinke stijging van de bouwkosten gezien, maar eind 2020 is dit omgeslagen. Met de cijfers over het einde van 2020 nog in het verschiep, zien we over 2020 dalende bouwkosten (-2,0%).⁴⁵ Waar de aanbestedingsindex de afgelopen jaren harder steeg dan de bouwkostenindex, zien we in 2020 het tegenovergestelde. Dit betekent dat aannemers lagere prijzen hanteren. Door het productieverlies in 2020 (veroorzaakt door de P(F)AS-problematiek) nam de vraag naar materiaal af. Daarnaast resulteerde de coronacrisis in een hoger ziekteverzuim en realiseerden bouwbedrijven een lagere omzet. Tevens zijn de in de afgelopen jaren explosief gestegen personeelskosten in 2020 afgevlakt.⁴⁶

Naast de kostenontwikkeling zorgen de stikstofmaatregelen en de nieuwe BENG-eisen vanaf 1 januari 2021 ervoor dat de daling van de bouwkosten enigszins wordt afgeremd.

Voor 2021 wordt verwacht dat de loon- en materiaalkosten nog licht stijgen. Door de (blijvend) negatieve aanbestedingsindex verwachten wij dat de bouwkosten (netto kostprijs bij aanbesteding) in 2021 circa 1,0% - 2,0% zullen stijgen.

Bandbreedte bouwkosten	-	+
	1,0%	2,0%

GROND, WEG EN WATERBOUW (GWW)

De orderportefeuille binnen de GWW-sector is in 2020 gekrompen. Met de inzichten van de eerste drie kwartalen wordt over geheel 2020 een daling van +/- 0,7% verwacht.⁴⁷ Net als bij de bouwkosten zagen we in 2020 voor de prijsontwikkeling van GWW-werken een trend waarbij de aanbestedingsindex lager lag dan de bouwkostenindex (materiaal en arbeid), met dalende bouwkosten als gevolg. De oorzaak van de daling kan gevonden worden in de vermindering c.q. het uitstel van projecten door de PFAS-restricties, stikstofproblematiek en coronacrisis.

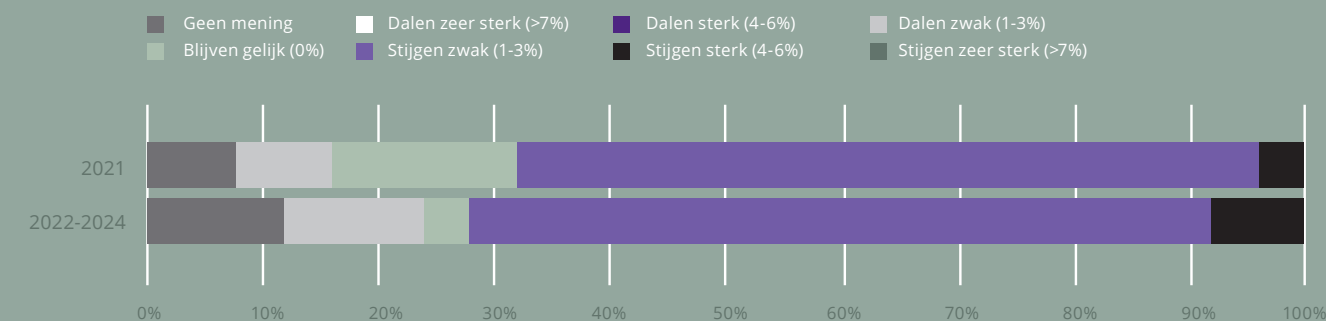
De miljard euro aan subsidie vanuit het kabinet om de stikstofcrisis aan te pakken en de bouw uit het slop te trekken, zal positieve invloed hebben op de GWW-sector. De stikstofproblematiek heeft namelijk de grootste invloed op de infrasector. Door de stikstofplannen verwachten bouwers binnen de GWW-sector dat 26,0% van de uitgestelde projecten hervat kan worden.⁴⁸

Door de stikstofplannen en afname van de macro-economische invloed van de coronacrisis, verwachten wij op basis van de bouwkostenindex over 2021 een lichte stijging van de bouwkosten voor de GWW-sector binnen de bandbreedte van 1,0% tot 2,0%.

Bandbreedte GWW-kosten	-	+
	1,0%	2,0%

ENQUÊTERESULTATEN

WAT IS UW VERWACHTING VAN DE PROCENTUELE VERANDERING VAN BOUWKOSTEN, PER PERIODE?

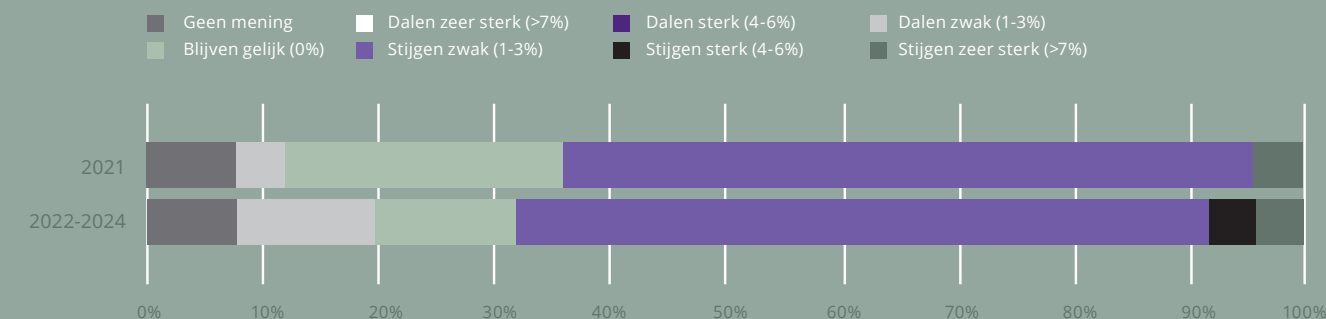


Wat is je verwachting voor de procentuele verandering van bouwkosten?

Uit de enquête komt naar voren dat het gros van de respondenten verwacht dat de bouwkosten, net als de v.o.n.-prijzen, een zwakke stijging van 1-3%, gaat laten zien. Het grootste gedeelte verwacht dat de bouwkosten een zwakke stijging zullen inzetten.

ENQUÊTERESULTATEN

WAT IS UW VERWACHTING VAN DE PROCENTUELE ONTWIKKELING VAN DE CIVIELE KOSTEN, PER PERIODE?



Wat is je verwachting voor de procentuele prijsontwikkeling van civiele kosten?

Aan de respondenten is gevraagd wat hun verwachting is voor de ontwikkeling van de civiele kosten in de aankomende jaren. Het overgrote gedeelte van de respondenten verwacht dat de prijzen een zwakke stijging, 1-3%, blijven doormaken. Ruim 30% ziet voor beide perioden een daling of een stagnatie. Een enkeling verwacht dat de civiele kosten een sterke stijging door gaan maken.

⁴³ Rabobank.nl (oktober 2020) *Lagere bouwproductie door stikstof, maar overheid kan schade beperken*

⁴⁴ Cobouw.nl (14 mei 2019) *Tij gaat keren? Exorbitante bouwkostenstijging vlakt flink af*

⁴⁵ www.bouwkostenindex.nl

⁴⁶ Cobouw.nl (6 november 2020) *Bouw Monitor oktober: coronacrisis speelt de bouw toch weer parten*

⁴⁷ Bouwkostenindex.nl, overall kosten voor grond-, weg- en waterbouw

⁴⁸ Cobouw.nl (6 november 2020) *Bouw Monitor oktober: coronacrisis speelt de bouw toch weer parten*

GRONDPRIJZEN WONINGBOUW

De grondprijsontwikkeling voor woningbouw wordt residueel bepaald. Dit is daarmee een resultaat van de verandering in de v.o.n.-prijs en de verandering in de bouwkosten. Uitgangspunt binnen deze residuele berekening is een grondgebonden rijwoning met een grondquote van 33%. Bij het gebruik van een andere grondquote zal dit tot een andere bandbreedte leiden. In de prognose voor de residuele grondprijsontwikkeling van woningen, wordt rekening gehouden met de aanbestedingsindex ten aanzien van de kostenontwikkeling van nieuw te realiseren woningen. De grondwaardestijgingsmatrix (op de factsheet weergegeven) geeft binnen het groene vierkant een logische bandbreedte weer tussen de verkoopprijsontwikkeling en de bouwkostenontwikkeling. De grijze uitschieters liggen buiten de gestelde bandbreedte. Gezien de pandemie en de macro-economische onzekerheden, is de bandbreedte breder dan afgelopen jaren, deze ligt voor 2021 tussen een daling van 1,1% en stijging van 13,1%. Binnen deze bandbreedte adviseert Stadkwadraat dat bij 'gangbare' gemiddelde marktwerking, de bandbreedte van de grondprijzen is aan te scherpen tot + 2,0% en + 10,1%. Hierbij wordt opgemerkt dat binnen ieder project afgewogen dient te worden welke stijging haalbaar is. In de delen van Nederland die in 2020 lagere v.o.n.-stijgingen lieten zien, zal de stijging onder in de aangegeven bandbreedte zitten. Op alle plekken waar sprake is van een zekere vorm van marktwerking (voldoende vraag en aanbod om te spreken over het functioneren van de vastgoed-

markt) en de gebieden buiten de periferie, gaan wij uit van een stijging van grondwaarden aan de bovenkant van de bandbreedte. Erg belangrijk bij de indexatie van grondprijzen is dat de raming van een jaar eerder wel de actuele markconforme grondwaarde van dat moment vertegenwoordigt. Anders gezegd, hier mag geen *wishful thinking* in zitten of risicobuffers aan toegerekend zijn.

Bandbreedte grond-opbrengsten

-	+
2,0%	10,1%

RENTE

Door de tegenvallende economische ontwikkelingen hebben de centrale banken het monetair beleid de afgelopen jaren verruimd en de rente meermaals verlaagd. In onderstaande tabel zijn de gemiddelde jaarrentes inzichtelijk gemaakt. Daarnaast wordt de laatste stand van de desbetreffende rente weergegeven. De Euribor-tarieven waren in de voorgaande jaren al negatief en zijn voor leningen met een duur van twaalf maanden verder gedaald naar -0,47%. Als gevolg van de negatieve en de nog steeds dalende rente van de centrale banken blijft ook de hypotheekrente dalen. Door de lage rente kunnen vastgoedkopers hogere leningen afsluiten, waardoor meer geld de vastgoedmarkt binnenstroomt. Deze trend resulteert in een prijs opstuwend effect op de vastgoedmarkt. Door de benodigde economische stimuleringen, wordt verwacht dat de rente de komende jaren rond het huidige niveau zal blijven bewegen.

RENTE EN LOOPTIJD	2018	2019	2020 gemiddeld	2020 laatste stand
1-maands Euribor	-0,37%	-0,40%	-0,47%	-0,51%
12-maands Euribor	-0,17%	-0,22%	-0,20%	-0,26%
10 jaar Staatslening	0,58%	-0,07%	-0,34%	-0,53%
Hypotheek t/m 1 jaar	1,89%	1,83%	1,70%	1,71%
Hypotheek 1 t/m 5 jaar	2,13%	2,04%	1,77%	1,81%
Hypotheek 5 t/m 10 jaar	2,38%	2,21%	1,80%	1,76%
Hypotheek > 10 jaar	2,84%	2,71%	2,09%	2,04%

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.

