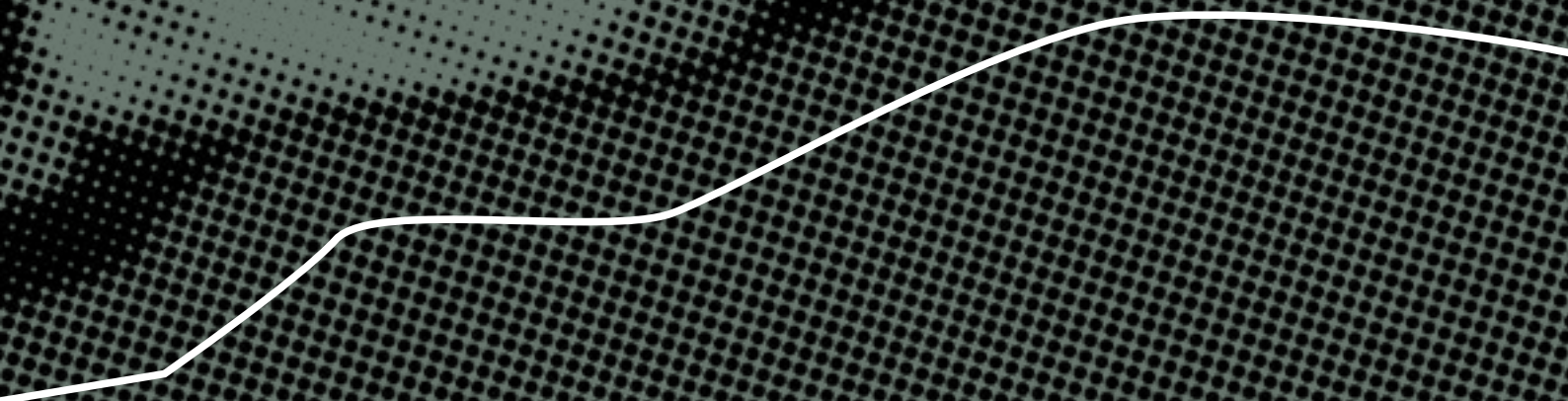


Prognose parameters gebiedsontwikkeling 2025





FACTSHEET PARAMETERS

2025 | NEDERLAND



Waardeontwikkeling woningen

-6,0% - +8,0%
advies 2025

+3,0% - +6,0%
advies 2026



Waarde bedrijfsmatig vastgoed

RETAIL

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

-1,0% - +3,0%
advies 2026



Waarde bedrijfsmatig vastgoed

BEDRIJVEN

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

+1,0% - +4,0%
advies 2026



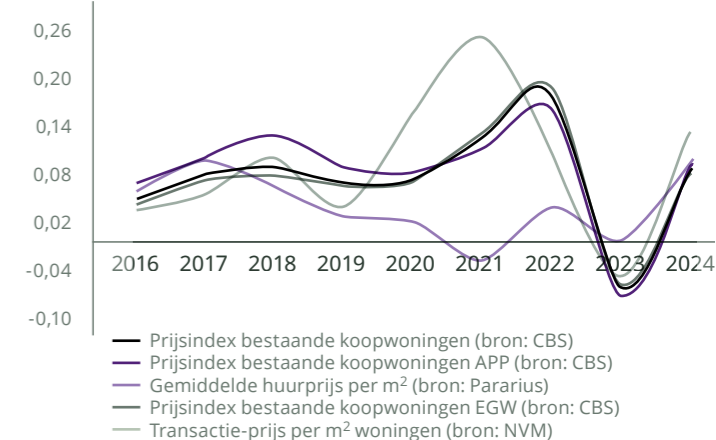
Waarde bedrijfsmatig vastgoed

KANTOREN

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

0,0% - +3,0%
advies 2026

Waardeontwikkeling woningen



Bouwkosten

+2,0% - +5,0%
advies 2025

+1,0% - +5,0%
advies 2026

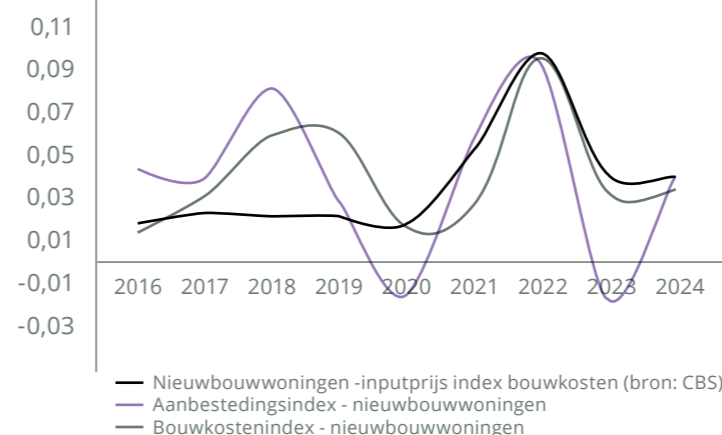


GWW

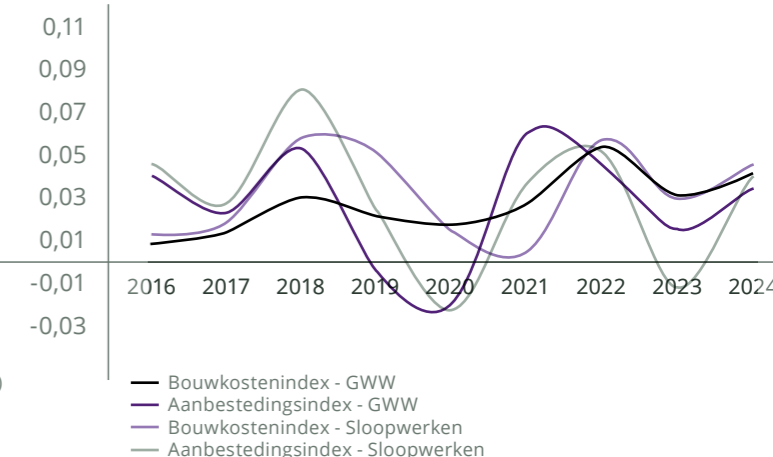
+2,0% - +4,0%
advies 2025

+1,0% - +4,0%
advies 2026

Prijsontwikkeling bouwkosten



Prijsontwikkeling grond- weg- en waterbouw (GWW)



Grondprijzen woningen

+8,0% - +11,0%
advies 2025

Indexatie grondopbrengsten

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



Rente

gemiddelde Q4 2023 - Q4 2024

+3,38%

Euribor - 12 mnd

+2,67%

staatslening - 10 jr.

+3,99%

hypotheek %^totaal

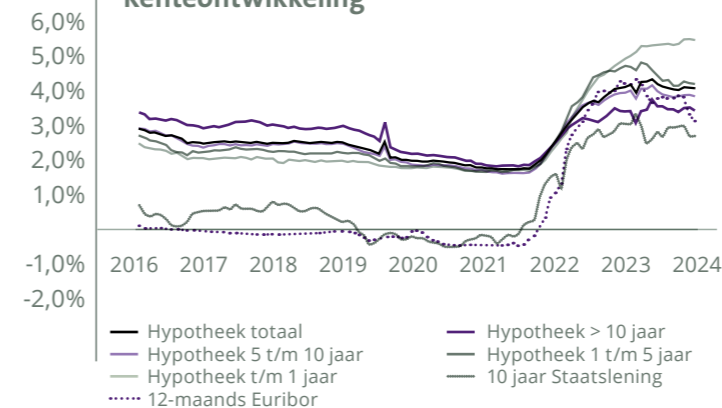


Inflatie (CPI)

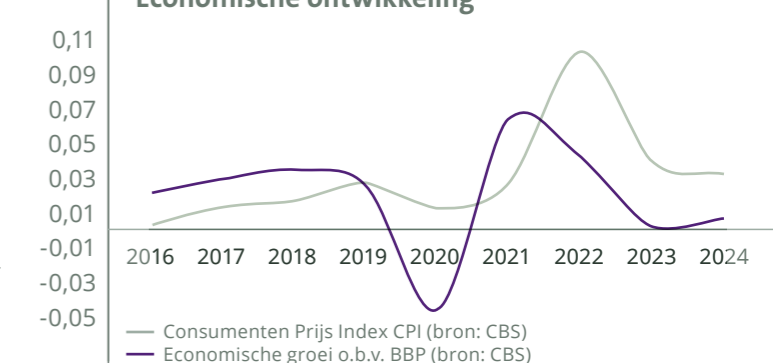
+3,21%

Q3 2024

Renteontwikkeling



Economische ontwikkeling



Stadkwadraat publiceert jaarlijks de 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 2025 en 2026 kunnen ontlenen en is opgebouwd uit statistische datasets die worden getoetst aan de eigen ervaring en expertise van Stadkwadraat.

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 kosten en opbrengsten is van groot belang en wordt ook gevraagd vanuit toezichthouders. Stadkwadraat ondersteunt partijen bij het uitvoeren van de actualisatie en de inschatting van de prijsontwikkeling in de komende jaren. De prijsontwikkelingen op de grond- en vastgoedmarkt worden toegelicht aan de hand van cijfers over en gebeurtenissen in 2024.

Doelstelling van deze Prognose Parameters Gebiedsontwikkeling is een representatief beeld te presenteren van de prijsontwikkelingen 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.

MACRO-ONTWIKKELINGEN ECONOMIE

Vanaf 2023 is de economie afgekoeld na een periode van hoge inflatie en toenemende rente. De economische groei was in 2023 slechts 0,2% en in 2024 zal de groei naar verwachting uitkomen op 1,7%¹. De verwachting is dat de economische groei 1,3% zal zijn in 2025 en 2026.² Echter, de Nederlandsche bank geeft ook aan dat er onzekerheid bestaat door onder andere geopolitieke spanningen en beperkingen op het gebied van vrije handel. De toenemende concurrentie met de Chinese markt en de herverkiezing van Trump als president van de Verenigde

Staten kunnen invloed hebben op de positie van Europa op economisch gebied, de importtarieven die Trump tijdens de verkiezingen verkondigde, kunnen grote gevolgen hebben voor de Europese exportmarkt.³

De inflatiedaling waar De Nederlandsche Bank op stuurt heeft plaatsgevonden, maar deze daalt minder snel dan voorspeld. De inflatie over geheel 2024 ligt rond de 2,9%. De verwachting is dat de daling doorzet in 2025 en dat het langzaam naar de 2,0% gaat. De lonen zijn in 2024 met gemiddeld 6,0% gestegen wat een impuls heeft gegeven aan de koopkracht. De daling van de inflatie verloopt hierdoor stroef. Het verschil in inflatie en loonstijging zorgt voor een toename in de koopkracht van 2,7%. Deze toename stagneert in 2025 aangezien er dan door het CPB een lagere loonstijging voorspeld is dan de voorgaande jaren. Het gevolg is dat de koopkrachtstijging nihil is in 2025.⁴

De overheid heeft met de nieuwe begroting een toenemende staatsschuld. De overheidsschuld in verhouding tot het bbp komt in 2024 uit op 44,2%. Aan het einde van de regeerperiode (2028) komt dit volgens Rijksfinanciën uit op 51,6%.⁵ Een stijgende overheidsschuld kan aanzienlijke gevolgen hebben voor de financiële stabiliteit van Nederland. Hogere schulden leiden tot oplopende rentelasten, waardoor er minder ruimte is binnen de overheidsbegroting voor investeringen in publieke voorzieningen, zoals onderwijs, zorg en infrastructuur. Daarnaast wordt de economie kwetsbaarder voor externe schokken, zoals economische crises of rentestijgingen, die de schuldlast verder kunnen vergroten. Ten opzichte van andere Europese landen is de verhouding van de Nederlandse staatsschuld ten opzichte van het bbp te overzien, maar op termijn zal er bezuinigd of naar extra inkomsten gezocht moeten worden om de staatskas gezond te houden.⁶

Geopolitieke onzekerheden kunnen de economische stabiliteit van Nederland en Europa onder druk zetten. De sturing op een lagere inflatie vanuit de ECB blijkt voorsnog lastig. De rentestand is sinds juli 2024 licht gedaald, echter is de daling behoudend vanwege inflatie die zoals eerder genoemd weinig krimp kent vergeleken met voorgaande kwartaalprognoses vanuit De Nederlandsche Bank. De verwachting is dat de herverkiezing van Trump effect zal hebben op mondiale inflatie. Als Trump zijn verkiezingsbeloftes waar maakt en een import werend

¹ Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), *Economische groei: Dashboard economie*. Geraadpleegd op 4 december 2024.
² De Nederlandsche Bank, *De stand van onze economie*, De Nederlandsche Bank.
³ M. Jansen, *DNB waarschuwt: Banken moeten zich schrap zetten voor turbulente tijden*, De Volkskrant 10 november 2024.
⁴ Centraal Planbureau, *Centraal Economisch Plan 2024*.
⁵ Ministerie van Financiën, *Miljoenennota 2024*, Rijksfinanciën 2024.
⁶ De Nederlandsche Bank, *Het effect van een groeiende stapel overheidsschuld op de financiële stabiliteit*, 2024.

beleid gaat voeren kan dit de inflatie doen stijgen en vervolgens ook zorgen voor een hogere rentestand.⁷ De Nederlandse exporteconomie gaat hierdoor economische onzekerheden tegemoet.

PRIJSONTWIKKELING/WONINGMARKT

De woningprijzen zijn het gehele jaar gestegen, maar de stijging vlakt echter in het derde kwartaal af. Waar de waarde in Q2 2024 nog met 7,7% toenam (ten opzichte van Q1 2024), bedroeg de stijging in Q3 2024 slechts 0,4% in vergelijking met Q2 2024. Deze afgevlakte stijging in Q3 2024 is deels het gevolg van de sterke stijging in Q2 2024. Bij de verschillende woningtypen blijven de prijsstijgingen in Q3 2024 onder de 2%, waarbij appartementen zelfs een daling van 1,1% lieten zien.⁸ Ondanks de lichte afvlakking in Q3 2024 lijkt het erop dat de woningprijzen nog wel blijven stijgen.

De stijgende woningprijzen hebben verschillende oorzaken. Hogere lonen, een dalende hypotheekrente en aangepaste hypotheekleennormen – bijvoorbeeld voor verduurzaming en inkomensafhankelijke leningen – spelen hierbij een belangrijke rol. De krapte op de arbeidsmarkt heeft in 2024 bijgedragen aan hoge loonstijgingen, zoals eerder benoemd is de verwachting dat de lonen zullen stabiliseren in 2025.⁹

De daling van de hypotheekrente is te verklaren door een afname van de inflatie. Dit biedt ruimte voor verdere verlaging van de rentetarieven mede door het beleid van de centrale banken. Een lagere rente leidt tot lagere maandlasten, waardoor huishoudens meer leencapaciteit hebben. Dit vergroot hun financiële ruimte, wat resulteert in hogere biedingen op woningen.¹⁰

NIEUWBOUW

In de eerste helft van 2024 was er een stijging in het aantal nieuwbouwwoningen voor woningcorporaties. De nieuwbouw van sociale huurwoningen maakte in die periode 25% uit van het totaal aan gebouwde woningen in Nederland. Dit aandeel ligt hoger dan zowel de eerste als de

tweede helft van 2023. Bovendien valt nu een op de drie nieuwbouw koopwoningen binnen de betaalbaarheidsgrens.¹¹ Dit is een stijging ten opzichte van 2023, toen het aandeel tussen de 20% en 25% lag.¹² De toename in het aandeel woningen binnen de betaalbaarheidsgrens is echter niet het gevolg van een groter aanbod, maar van het verhogen van de prijsgrens. Door deze aanpassing worden meer woningen binnen deze grens geclassificeerd.

Ondertussen lijkt de woningbouwsector in 2024 af te stevenen op een krimp van 0,7% in de voortschrijdende somnieuwbouw.¹³ Deze krimp wordt vooral toegeschreven aan de tegenvallende prestaties in het eerste kwartaal, als gevolg van de teruglopende vergunningsverleningen. Voor 2025 wordt echter een herstel verwacht voor de woningbouw sector.¹⁴

Stadkwadraat voorspelt voor 2025 een stijging van de woningprijzen binnen een bandbreedte van + 6,0% tot + 8,0%. Voor 2026 wordt een matiging van deze groei verwacht, met een bandbreedte van + 3,0% tot + 6,0%.

Prijsontwikkeling	Bandbreedte	
	ONDERKANT	BOVENKANT
2025	+6,0%	+8,0%
2026	+3,0%	+6,0%

HUURSECTOR

Voor de huursector zien we dat de gemiddelde huur per vierkante meter voor een woning is gestegen in het derde kwartaal van 2024 in vergelijking met 2023.¹⁵ De huurprijzen zijn in vergelijking met 2023 met 5,4% gestegen. De grootste huurstijging vond plaats in de gemeente Rotterdam, hier steeg de huur gemiddeld met 5,9%. Bewonerswisselingen hadden in Rotterdam een effect van 1,0 procentpunt op de huurprijsstijging. De bewonerswisselingen hadden in Utrecht het grootste effect met 1,3 procentpunt. In Amsterdam was de huurstijging het laagste van de vier grote steden met 5,2%.¹⁶

⁷ Allianz Trade, *Wereldwijde economische groei door Trump ruim 30% lager!*, 13 november 2024. Geraadpleegd op 4 december 2024.
⁸ NVM, *Analyse woningmarkt 3e kwartaal 2024*.
⁹ Rabobank, *Kwartaalbericht Woningmarkt: Prijsstijging koopwoningen zwelt aan*. Geraadpleegd op 15 november 2024.
¹⁰ Rabobank, *Kwartaalbericht Woningmarkt: Prijsstijging koopwoningen zwelt aan*. Geraadpleegd op 15 november 2024.
¹¹ NVM, *Analyse nieuwbouw 2e kwartaal 2024*.
¹² CBS, *Meer nieuwbouwwoningen van woningcorporaties in eerste helft 2024*. Geraadpleegd op 11 november 2024.
¹³ Datawonen, *Kerncijfers woningbouw: Dashboard*. Geraadpleegd op 1 december 2024.
¹⁴ ING, *Outlook Bouw*, ING Economisch Bureau.
¹⁵ PropertyNL, *Schaarste in vrije sector huurmarkt neemt toe*. Geraadpleegd op 15 november 2024.
¹⁶ CBS, *Grootste huurstijging in ruim 30 jaar*. Geraadpleegd op 15 november 2024.

Het aantal beschikbare vrije sector huurwoningen is fors afgenomen. In dezelfde periode vorig jaar was er 37,6% meer aanbod dan in de laatste twee kwartalen van 2024¹⁷. Vier op de tien huishoudens woont in een huurwoning, waarvan 80% in het gereguleerde segment. Het overige deel woont in het geliberaliseerde segment, waarmee dit het kleinste segment van de woningmarkt vormt.¹⁸ Vooralsnog heeft de wet betaalbare huur van Hugo de Jonge nog niet het gewenste effect gehad voor de huurders van woningen. Het lagere verhuurrendement heeft bij gedragen aan een forse afname in het aanbod van huurwoningen.¹⁹

BOUWKOSTEN

De bouwkostenindex is een inputindex, 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 heel 2024 is er een stijging waargenomen van de bouwkosten- en de aanbestedingsindex.²⁰ De aanbestedingsindex is in het laatste kwartaal harder gestegen dan de bouwkostenindex.

De arbeidskosten zijn in 2024, in verhouding tot de materiaalkosten, sterker gestegen. Deze stijging is te wijten aan cao-loonsverhogingen in diverse sectoren. In juli 2024 ging de laatste verhoging in, met een stijging van 3,5% voor de bouw- en infrasector. Eerder, in januari, was er ook al een cao-loonsverhoging van 3,5%. De stijging van de arbeidskosten in de bouwsector zorgt ervoor dat deze een vergelijkbare ontwikkeling doormaken als de materiaalkosten. De materiaalkosten, die de afgelopen jaren sterk zijn toegenomen, lijken nu echter te stabiliseren. Dit komt door de afgenomen schaarste van bouwmaterialen wat het gevolg is van de dalende vraag in de bouw.²¹

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft besloten dat per 1 januari 2025 een strengere milieuprestatie-eis in werking gaat. Voor woningen gaat

de MPG-eis van 0,8 naar 0,5 en voor kantoren gaat dit van 1,0 naar 0,85. Door het landelijk aanscherpen van de MPG-eis zorgt dit voor minder variatie in kwaliteitseisen op regionaal niveau.

De verwachting is dat er in korte tijd vanuit Europa gestuurd zal worden op milieuprestatie-eis van gebouwen. Het zal er dan om gaan om de milieuprestatie van een gebouw in beeld te krijgen voor de gehele levensduur. Dit vraagt om andere ontwerpen en materiaalgebruik, het gebruiken van duurzame alternatieven voor materialen of producten, minder materiaal of producten gebruiken en het beter benutten van vormfactoren. Dit leidt tot hogere bouwkosten.

De hoeveelheid woningen die gebouwd kan worden, wordt in toenemende mate beïnvloed door netcongestie. Door de snelle groei in zowel de opwekking van als de vraag naar elektriciteit raakt het Nederlandse elektriciteitsnet overbelast. Dit zorgt ervoor dat in sommige gebieden nieuwe woonwijken niet gerealiseerd kunnen worden, omdat er geen aansluiting op het stroomnet mogelijk is. Uitbreiding van het net is noodzakelijk, maar dit proces vergt veel tijd door lange doorlooptijden van vergunningen en bouw. Bovendien meldt de markt een tekort aan technisch personeel om deze werkzaamheden sneller te voltooien. De overheid en netbeheerders werken daarom samen aan maatregelen, zoals het versnellen van vergunningprocedures en investeringen in innovatieve oplossingen zoals energiehub's en slimme laadstrategieën.²² Desondanks blijven tijdelijke beperkingen in het aantal nieuwe aansluitingen een reëel obstakel voor woningbouwprojecten in de komende jaren. Netcongestie vraagt om netbewust bouwen en extra investeringen voor het bouwen van woningen. Denk hierbij aan het verbeteren van de energie-efficiëntie van woningen, opwekking van energie volledig geregeld door de woning of wijk zelf en het beter balanceren van de energievraag. Dit vraagt om slimme technologieën, zoals energieopslag, vraagsturing of systemen die energieverbruik afstemmen op momenten van hoge productie. Hiermee wordt het energieverbruik efficiënter verdeeld over de tijd, waardoor het tekort wordt opgelost. Deze toekomstbestendigheid van de bouw zorgt voor een hogere bouw prijs.

In 2025 verwacht Stadskwadrant een bouwkostenstijging tussen + 2,0% en + 5,0%. De sterke prijsstijging is de afgelopen jaren afgekoeld en stabiliseert momenteel,

¹⁷ Pararius, *Huurmarkt volledig uit balans*. Geraadpleegd op 15 november 2024.

¹⁸ Capital Value, *Koop- en huurwoningmarkt*, Research Capital Value.

¹⁹ Rijksoverheid, *Stand van zaken Wet betaalbare huur*, 18 oktober 2024. Geraadpleegd op 4 december 2024.

²⁰ Bouwkostenindex, *OverAll*, Bouwkostenindex.nl.

²¹ ABN AMRO, *Hoge arbeidskosten, krappe budgetten en verstopte pijplijn treffen bouw*.

²² Rijksoverheid, *Kabinet neemt maatregelen tegen vol elektriciteitsnet (netcongestie)*, Rijksoverheid.nl.

COMMERCIEEL VASTGOED

In 2024 lijkt de commerciële vastgoedmarkt te stabiliseren, maar wordt er nog altijd een daling van 1,5% verwacht. Naar verwachting zal het commerciële vastgoed in 2025 stijgen naar ongeveer 1,0%.

RETAIL

Winkelvastgoed blijft een uitdagende markt. Er lijkt een afname te zijn in de vraag naar winkelvastgoed. Daarbij zijn kleinere winkelpanden tot 100m² in trek. Wel komen er weinig nieuwe retailers bij. Over het algemeen hebben winkels het nog lastig door hoge kosten zoals inkoop, energie en lonen met ook nog steeds een tekort aan personeel. In de middelgrote steden is de leegstand het grootst en is het lastig een nieuwe gebruiker te vinden omdat er steeds minder vraag is naar fysieke winkels. Daarbij is er in deze sector een gemiddelde huurprijzdaling vanwege de vele leegstand.

BEDRIJFSRUIMTEN

2024 kent meer opname van bedrijfsruimte in vergelijking met 2023. Dit is het hoogste opnamemoment sinds eind 2022. Er is wel een daling in opname in Q3 2024 in vergelijking tot Q2 2024. De stijging in vergelijking met 2023 van de opname is vooral te danken aan grotere objecten boven de 2.000m². Deze trend lijkt zich door te zetten in 2025. Daarbij zijn er enkele grote logistieke transacties geweest en is de vraag naar kleinere bedrijfsruimte afgenomen. Zowel op de huur als op de koopmarkt voor bedrijfsruimte is er een lichte stijging van de prijzen in 2024 ten opzichte van 2023.

KANTOREN

De kantorenmarkt kent nog steeds een dalende vraag, door de blijvende trend van het thuiswerken. Toch hebben werknemers ook weer deels de weg naar de kantoren gevonden, dit geldt vooral voor werknemers van het MKB. De kantorenmarkt is in begin 2024 gestegen ten opzichte van 2023. De vraag op de kantorenmarkt gaat vooral over kantoren tot 2.000 m² waarbij de grotere kantoren minder vraag kennen. De vraag naar kantoorpanden is sterk locatieafhankelijk, waarbij de vraag groter is op goed bereikbare knooppunten. Daarnaast speelt de staat van het kantoorpand een belangrijke rol. Oudere kantoorpanden zijn vaak minder in trek, terwijl nieuwere en duurzamere kantoor-

echter zorgt de materialisatie van verduurzaming voor extra kosten waardoor de bovenkant van de bandbreedte hoger is dan het huidige inflatiepeil. In 2026 verwachten we een soortgelijke stijging in bouwkosten maar met een grotere onzekerheid, de bandbreedte voor 2026 is tussen + 1,0% en + 5,0%.

Bouwkosten

	Bandbreedte	
	ONDERKANT	BOVENKANT
2025	+2,0%	+5,0%
2026	+1,0%	+5,0%

GROND, WEG EN WATERBOUW (GWW)

De index van oktober 2024 is in vergelijking met vorig jaar 0,8% gestegen. De stijging is lager dan de jaren ervoor. De GWW-index laat de prijsontwikkeling van lonen, materiaal en materieel zien.²³ In de GWW op het onderdeel grond- en waterbouw nam de vraag toe, maar in de wegenbouw nam de vraag af.²⁴ De GWW blijft onder druk staan en de bedrijven in deze sector zijn dan ook gevoelig voor faillissement. Dit komt door de onzekerheid in de markt en de verhoogde risico's. Wel is het aantal faillissementen in de afgelopen maanden iets gedaald wat laat zien dat de bouwsector met opgebouwde reserves financieel sterk zijn. De GWW krijgt een kleine impuls van het nieuwe kabinet. Er wordt extra geld voor de GWW vrijgemaakt om een aantal gepauzeerde infraprojecten te herstarten. Dit zou een half miljard per jaar betekenen voor infrastructuur ten behoeve van woningbouw.²⁵

De verwachte bandbreedte voor 2025 ligt tussen de + 2,0% en + 4,0%. Vanwege grotere onzekerheid verwacht Stadskwadrant in 2026 een bandbreedte tussen de + 1,0% en + 4,0%.

GWW

	Bandbreedte	
	ONDERKANT	BOVENKANT
2025	+2,0%	+4,0%
2026	+1,0%	+4,0%

²³ CBS, *Woningvoorraad; type, oppervlakte, regio, 1 januari*.

²⁴ Atradius, *De bouwsector: trends, uitdagingen en kansen voor 2025*, Atradius Blog.

²⁵ ING, *Outlook Bouw*, ING Economisch Bureau.

²⁶ ABN AMRO, *Perspectief vastgoedsector verbetert iets richting 2025*.

²⁷ Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2e kwartaal 2024, Kwartaalrapportage, 2024, Q2.

²⁸ NVM, *Ontwikkeling Commercieel Vastgoed*, 3e kwartaal 2024.



panden juist steeds meer gevraagd worden. De sterke vraag naar duurzame panden met een goed energielabel heeft ook invloed op de huurprijzen: kantoren met een gunstig energielabel zien vaak een hogere huurprijs per m². Hoewel de huurprijs per m² voor duurzame kantoorpanden in vergelijking tot 2021 is gedaald, is dit te verklaren door het grotere aanbod van duurzame kantoorpanden, wat de prijzen onder druk heeft gezet.

Commercieel vastgoed

BAND-BREEDTE	2025		2026	
	ONDERKANT	BOVENKANT	ONDERKANT	BOVENKANT
RETAIL	-1,0%	+3,0%	-1,0%	+3,0%
BEDRIJVEN	+2,0%	+4,0%	+1,0%	+4,0%
KANTOREN	0,0%	+3,0%	0,0%	+3,0%

GRONDPRIJSONTWIKKELING WONINGEN

De grondprijsontwikkeling wordt bepaald aan de hand van de bandbreedte van de realisatiekosten 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 grond-

quote heeft significant effect op de te verwachten prijsontwikkeling.

De ontwikkeling van de v.o.n.-prijzen is stijgend ondanks de aanhoudende relatief (ten opzicht van het afgelopen decennium) hoge rente. De koopkracht is in 2024 gestegen, maar zal in 2025 minimaal toenemen. De verwachting is dat schaarste en achterblijvende bouw de woningbouw-prijzen zullen laten stijgen. Stadkwadraat adviseert echter een behouden grondprijsontwikkeling vanwege de achterblijvende koopkrachttoename die is voorspeld in 2025.

Bij de voorspelde marktontwikkeling, zijnde een v.o.n.-prijsstijging van + 6,0% tot + 8,0% en een bouwkostenstijging van + 2,0% tot + 5,0%, adviseren wij een bandbreedte van de grondprijzen tussen de + 8,0% en + 11,0%. Hierbij geldt dat binnen elk project afgewogen dient te worden welke prijsontwikkeling realistisch is. Daarnaast is er sprake van grote regionale verschillen. En is er diversificatie binnen de bouwkosten afhankelijk van de gekozen verduurzaming, dit hangt samen met de benoemde materialisatie binnen de bouwsector en de toenemende verduurzaming eisen.

Zoals eerder aangegeven is het doen van uitspraken over de ontwikkeling van de economie, v.o.n.-prijzen, prijsontwikkeling van de bouwkosten en de huidige inflatie, complex. Er geldt een 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										
		4,0%	4,5%	5,0%	5,5%	6,0%	6,5%	7,0%	7,5%	8,0%	8,5%	9,0%
Verandering Bouwkosten	6,0%	-0,1%	1,5%	3,0%	4,5%	6,0%	7,5%	9,0%	10,5%	12,1%	13,6%	15,1%
	5,5%	1,0%	2,5%	4,0%	5,5%	7,0%	8,5%	10,0%	11,6%	13,1%	14,6%	16,1%
	5,0%	2,0%	3,5%	5,0%	6,5%	8,0%	9,5%	11,1%	12,6%	14,1%	15,6%	17,1%
	4,5%	3,0%	4,5%	6,0%	7,5%	9,0%	10,6%	12,1%	13,6%	15,1%	16,6%	18,1%
	4,0%	4,0%	5,5%	7,0%	8,5%	10,1%	11,6%	13,1%	14,6%	16,1%	17,6%	19,2%
	3,5%	5,0%	6,5%	8,0%	9,6%	11,1%	12,6%	14,1%	15,6%	17,1%	18,7%	20,2%
	3,0%	6,0%	7,5%	9,1%	10,6%	12,1%	13,6%	15,1%	16,6%	18,2%	19,7%	21,2%
	2,5%	7,0%	8,6%	10,1%	11,6%	13,1%	14,6%	16,1%	17,7%	19,2%	20,7%	22,2%
	2,0%	8,1%	9,6%	11,1%	12,6%	14,1%	15,6%	17,2%	18,7%	20,2%	21,7%	23,2%
	1,5%	9,1%	10,6%	12,1%	13,6%	15,1%	16,7%	18,2%	19,7%	21,2%	22,7%	24,2%
	1,0%	10,1%	11,6%	13,1%	14,6%	16,2%	17,7%	19,2%	20,7%	22,2%	23,7%	25,2%



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.

