



# UPDATE OUTLOOK GRONDEXPLOITATIES 2020

mei 2020

---

*Impact coronavirus*

## INHOUDSOPGAVE

INLEIDING .....	1
SAMENVATTING .....	2
WONINGMARKT .....	4
BOUWKOSTEN WONINGBOUW .....	4
GRONDWAARDE WONINGBOUW .....	5
COMMERCIEEL VASTGOED .....	6
BEDRIJFSRUIMTEMARKT .....	6
KANTORENMARKT .....	7
WINKELMARKT .....	8
KOSTEN .....	9
VERWERVINGSKOSTEN .....	9
KOSTENONTWIKKELING GROND-, WEG-, EN WATERBOUW (GWW) .....	9
PLANKOSTEN & VTU .....	9
RENTE EN INFLATIE .....	10
RENTE .....	10
INFLATIE .....	10
GERAADPLEEGDE DOCUMENTEN EN BRONNEN .....	10

## INLEIDING

De economie wordt fors geraakt door de coronacrisis. De exacte impact is vooralsnog onbekend, maar dat we te maken krijgen met een economische neergang is zeker. Deze neergang is van invloed op woningprijzen, bouwkosten, huren van commercieel vastgoed en grondprijzen.

Eind 2019 hebben wij voor de belangrijkste kosten- en opbrengstenparameters van grondexploitaties de verwachte ontwikkelingen voor 2020 en verder afgegeven. De daadwerkelijke ontwikkeling van de parameters zal als gevolg van de crisis afwijken van deze prognoses. In de voorliggende update van de Outlook 2020 bespreken we het effect van de coronacrisis op de markt en de daarbij behorende parameters. Gegeven de onzekerheid over de duur van de restricties om het virus onder controle te houden, worden geen aangepaste parameters afgegeven, maar wordt volstaan met het kwalitatief beschrijven van de gevolgen voor de parameters.

In de tabellen die in dit rapport zijn opgenomen wordt aan de hand van pijlen aangegeven in welke richting de eerder verwachte parameters zich zullen ontwikkelen. Een pijl omhoog geeft aan dat de voorspelde parameters naar boven moeten worden bijgesteld. Een pijl omlaag geeft aan dat de parameters naar beneden moeten worden bijgesteld. Een liggende pijl betekent dat er geen tot minimale impact is op de voorheen voorspelde parameters.

## SAMENVATTING

### *Effect van de coronacrisis op parameters*

De coronacrisis zal zowel op de woningmarkt als op de markt voor commercieel vastgoed van invloed zijn. De ene sector zal echter zwaarder geraakt worden dan de andere.

Voor de woningmarkt geldt dat aan de vraagkant dit jaar een daling wordt verwacht. Dit als gevolg van het dalende consumentenvertrouwen, de verwachte stijging van de hypotheekrente, de toegenomen financiële onzekerheid en dalend besteedbaar inkomen van toekomstige kopers. Desondanks zal naar verwachting de vraag op de woningmarkt hoog blijven. De huidige woningmarkt kent veel gunstige kenmerken waardoor het effect van de coronacrisis wellicht enigszins beperkt kan blijven. De voorwaarden om te kopen zijn nog steeds gunstig en daarnaast blijft de krapte op de markt groot en kan deze de komende jaren zelfs toenemen.

De verwachte daling in de vraag naar woningen kan op de langere termijn resulteren in een afvlakkende groei of zelfs daling van de woningprijzen. Doordat de sterke prijsstijgingen van afgelopen jaar nog na-ijlen kan voor 2020 nog een lichte stijging worden verwacht. Voor 2021 wordt eerder uitgegaan van een stabilisatie of een daling.

Voor de woningbouwkosten geldt dat er naar verwachting een duidelijk verschil tussen de effecten op de korte en lange termijn bestaat. Op de korte termijn kunnen bouwkosten toenemen door onderbrekingen bij de productie en logistiek van het te verkrijgen bouw materiaal. Ook de schaarste aan personeel kan een prijsopdrijvend effect hebben, veel arbeidsmigranten zijn naar hun thuisland vertrokken. Op de langere termijn is eerder een verlaging van de bouwkosten te verwachten. De grondstoffen zullen in het algemeen goedkoper worden. De schaarste aan materiaal en personeel zal afnemen als gevolg van een teruglopend aantal projecten. Opdrachtgevers stellen investeringen in nieuwbouw uit. Wanneer de vraag afneemt zal de stijging van de bouwkosten afvlakken.

Met betrekking tot de grondwaarde wordt dit jaar nog geen grote impact verwacht. Op de langere termijn kan echter een tweedeling ontstaan in de effecten van de maatregelen op de grondwaarde. In regio's waar de druk op de

markt al erg hoog was zullen de maatregelen waarschijnlijk een klein negatief effect hebben op de grondwaarden. Op plekken waar de druk op de woningmarkt laag is zal het effect van de maatregelen groter zijn.

De impact van de coronacrisis op de commerciële vastgoedmarkt is al duidelijk zichtbaar. Het beleggingsvolume en de ingebruikname van kantoren en bedrijfsruimten zijn al afgenomen. Het effect van de crisis zal per sector verschillen. Naar verwachting wordt de winkelmarkt harder geraakt dan de markt voor bedrijfsruimten.

De afnemende vraag naar commercieel vastgoed zal effect hebben op de huurprijzen. Uiteindelijk worden hierdoor de grondprijzen beïnvloed. De (residuele) grondopbrengsten hangen immers af van onder andere de toekomstige huuropbrengsten en risicoperceptie van beleggers. De waardedalingen worden voornamelijk op de langere termijn verwacht.

Ten slotte zullen de gevolgen van het coronavirus ook effect hebben op de rente en inflatie. Door de toegenomen vraag naar geld is het waarschijnlijk dat de rente de komende tijd gelijk blijft of zelfs zal stijgen, ondanks het opkoopbeleid van de ECB. Daarnaast nemen de risico's op de markt toe waardoor kredietverstrekkers een hogere prijs voor hun krediet zullen vragen.





De inflatie zal de komende tijd waarschijnlijk volatiel zijn vanwege de vraag- en aanbod-schokken die in tegenovergestelde richting werken. Uiteindelijk is echter een neerwaartse druk op de inflatie te verwachten. Als de coronacrisis langer aanhoudt zullen de omstandigheden op de arbeidsmarkt verslechteren en zal de vraag krimpen. Hierdoor zullen loongroei en de kerninflatie mogelijk ook vertragen.

De uitbraak van het coronavirus brengt de komende tijd veel uitdagingen met zich mee. Voor elke sector geldt echter dat de nadelige effecten afhankelijk zijn van de periode waarin de maatregelen om het coronavirus te bestrijden van kracht zullen zijn. Hoe langer deze periode, en hoe strenger de maatregelen, des te groter de effecten.


# Outlook Grondexploitatie 2020

## Parameters grondexploitatie


### GRONDOPBRENGSTEN

		2020			2021 - 2022		
		MIN	MAX	EFFECT CORONA	MIN	MAX	EFFECT CORONA
	★★★ TOP WONINGMARKTGEBIED	4,0%	6,0%	→	3,0%	5,0%	→
	★★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED	2,0%	4,0%	↘	1,5%	3,0%	↘
	★ MATIG WONINGMARKTGEBIED	1,0%	2,5%	↘	1,0%	2,0%	↘
	★ SOCIALE WONINGBOUW	0,0%	2,0%	→	0,0%	2,0%	→
	★★★ TOPLOCATIE BEDRIJVEN	3,0%	6,0%	→	3,0%	4,0%	↘
	★★ BASISLOCATIE BEDRIJVEN	1,0%	3,0%	↘	1,0%	2,0%	↘
	★ MATIGE LOCATIE BEDRIJVEN	0,0%	0,0%	↘	0,0%	0,0%	↘
	★★★ TOPLOCATIE KANTOREN	4,0%	6,0%	→	3,0%	5,0%	↘
	★★ BASISLOCATIE KANTOREN	1,0%	3,0%	↘	1,0%	2,0%	↘
	★ MATIGE LOCATIE KANTOREN	0,0%	0,0%	↘	0,0%	0,0%	↘
	★★★ TOPLOCATIE WINKELS	2,0%	5,0%	↘	2,0%	4,0%	↘
	★★ BASISLOCATIE WINKELS	0,0%	2,0%	↘	0,0%	2,0%	↘
	★ MATIGE LOCATIE WINKELS	0,0%	0,0%	↘	0,0%	0,0%	↘


### KOSTEN

		2020			2021 - 2022		
		MIN	MAX	EFFECT CORONA	MIN	MAX	EFFECT CORONA
	★★★ TOPLOCATIE VERWERVING	3,0%	5,0%	→	3,0%	5,0%	↘
	★★ BASISLOCATIE VERWERVING	1,0%	3,0%	↘	1,0%	3,0%	↘
	★ MATIGE LOCATIE VERWERVING	0,0%	2,5%	↘	0,0%	2,0%	↘
	① GWW KOSTEN	1,5%	3,0%	→	2,0%	4,0%	↘
	① PLANKOSTEN	2,0%	4,0%	↘	1,5%	2,5%	↘

### BOUWKOSTEN

		2020			2021 - 2022		
		MIN	MAX	EFFECT CORONA	MIN	MAX	EFFECT CORONA
	★★★ TOP WONINGMARKTGEBIED	5,0%	7,0%	→	3,0%	5,0%	↘
	★★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED	3,0%	5,0%	→	1,0%	3,0%	↘
	★ MATIG WONINGMARKTGEBIED	2,0%	4,0%	→	1,0%	2,0%	↘

### RENTE & INFLATIE

		2020			2021 - 2022		
		MIN	MAX	EFFECT CORONA	MIN	MAX	EFFECT CORONA
	① RENTE KORTLOPEND	-0,5%	-0,3%	→	-0,5%	0,2%	→
	① RENTE LANGLOPEND	-0,3%	0,3%	→	0,0%	1,0%	→
	① INFLATIE - CPI	1,0%	2,0%	↘	1,5%	2,5%	↘

## WONINGMARKT

De coronacrisis zal van invloed zijn op de Nederlandse woningmarkt, zowel op de korte als op de lange termijn. Tussen half april en mei is nog een prijsstijging gesignaleerd van 1,1%. Als de corona beperkende maatregelen voor langere tijd moeten worden doorgezet, of de huidige versoepeling ongedaan moet worden gemaakt, is de verwachting dat de prijsstijgingen zullen afvlakken en eventueel kunnen gaan dalen. Het dalende consumentenvertrouwen, afnemende besteedbaar inkomen en stijgende hypotheekrente spelen hierbij een belangrijke rol.

### BELANGRIJKSTE IMPACT CORONACRISIS

1. Vraag neemt af door dalend consumentenvertrouwen en afnemend besteedbaar inkomen.
2. De stijging van de woningprijzen vlakkt af. Op langere termijn is een daling van de woningprijzen mogelijk.
3. Problemen in de bouw (onderbrekingen in de aanvoerstroam en de afwezigheid van buitenlandse arbeidskrachten) kunnen op de lange termijn resulteren in afnemend nieuwbouwaanbod.

### EFFECT OP PARAMETERS

Ondanks dat de druk op de woningmarkt hoog zal blijven, wordt ervan uitgegaan dat de vraag naar woningen zal afnemen. Deze daling in de vraag kan op de langere termijn resulteren in een afvlakkende groei of zelfs daling van de woningprijzen. Doordat de sterke prijsstijgingen van afgelopen jaar nog na-ijlen kan voor 2020 nog een lichte stijging worden verwacht. Voor 2021 wordt eerder uitgegaan van een stabilisatie van de stijging. In het meest negatieve scenario zou zelfs een daling kunnen worden ingezet. Conclusie voor de parameters is dat deze naar

beneden moeten worden bijgesteld, voornamelijk op de langere termijn.

Het is belangrijk om te benoemen dat tijd een belangrijke factor is. Wanneer de restricties op korte termijn worden ingetrokken zal de economie zich sneller herpakken, en zal de impact op de woningmarkt beperkter zijn.

### Online woningverkoop

De verkoop van een woning begint steevast met een waardebeoordeling. Een taxateur beoordeelt een woning van binnen en van buiten om vervolgens een waardeoordeel te vellen. Door de maatregelen van het kabinet omtrent de coronauitbraak is een fysieke waardebeoordeling bemoeilijkt. Om toch een indicatie van de waarde van een woning te krijgen, maken woningeigenaren momenteel vaak gebruik van online waardebeoordelingen. Zo zag Makelaarsland het gebruik van haar tool met 300% stijgen.

Ook voor bezichtigingen wordt gebruik gemaakt van online tools. Het aantal bezichtigingen slonk fors met 37,4% na de eerste noodmaatregelen. Dit is deels veroorzaakt door de afgenomen vraag naar woningen. Daarnaast vinden veel bezichtigingen online plaats via WhatsApp of Skype. Via Makelaarsland werd zelfs al een open huis georganiseerd via Facebooklive.

## BOUWKOSTEN WONINGBOUW

Waar eerder nog werd uitgegaan van flinke kostenstijgingen als gevolg van strengere BENG-eisen zien we nu dat dit effect wordt gedrukt door de gevolgen van de coronacrisis. Op langere termijn wordt een stabilisering van de bouwkosten verwacht.

### WONINGPRIJZEN

	2020			2021 - 2022		
	MIN	MAX	EFFECT CORONA	MIN	MAX	EFFECT CORONA
★★★★ TOP WONINGMARKTGEBIED	4,0%	8,0%	↓	3,0%	6,0%	↓
★★★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED	2,5%	5,0%	↓	1,5%	4,0%	↓
★ MATIG WONINGMARKTGEBIED	1,0%	3,0%	↓	1,0%	2,5%	↓
★ SOCIALE WONINGBOUW	0,0%	2,0%	→	0,0%	2,0%	→

## BELANGRIJKSTE IMPACT CORONACRISIS

1. Het prijsopdrijvende effect van de BENG-eisen wordt onderdrukt door de coronacrisis, hierdoor zal de prijsstijging van de bouwkosten stabiliseren. De sterk gedaalde olieprijs is hier mede debet aan
2. Onderbrekingen kunnen ontstaan in de aanvoer van specifieke bouwmaterialen. Dat kan voor bepaalde projecten een prijsopdrijvend effect hebben.
3. De coronacrisis zal voornamelijk op de langere termijn effect hebben op de bouw.

## EFFECT OP PARAMETERS

Zonder coronacrisis werd al verwacht dat de toename van de bouwkosten op de langere termijn zou afvlakken. Nu de gevolgen van de crisis hier overheen komen wordt verwacht dat de kosten zullen stabiliseren of zelfs gaan dalen. De voorheen verwachte stabilisering zal nu waarschijnlijk eerder beginnen en sneller verlopen. Dit betekent dat de parameters naar beneden moeten worden bijgesteld. Dit geldt met name voor de cijfers op de langere termijn, aangezien economische effecten vaak pas later effect hebben op de bouw. Op de korte termijn is geen groot effect op de prijsontwikkeling te verwachten. De bouw is een laat-cyclische sector en de huidige projecten lopen nog grotendeels door.

Het uiteindelijke effect op de bouwkosten is lastig te voorspellen en afhankelijk van de duur van crisis en eventuele overheidsmaatregelen.

## GRONDWAARDE WONINGBOUW

*De coronacrisis kan leiden tot een afname van de grondwaarde op de lange termijn. Het effect zal beperkter zijn voor top woningmarktgebieden met een zeer krappe markt. In gebieden waar de vraag al lager ligt zal de impact op de grondwaarden groter zijn.*

## BELANGRIJKSTE IMPACT CORONACRISIS

1. De verwachte afname in de vraag naar woningen kan op de langere termijn leiden tot lagere grondprijzen. Met name waar deze residueel worden bepaald.
2. In gebieden waar de vraag lager ligt zal de impact op de grondwaarden groter zijn.
3. Uit eerder onderzoek is gebleken dat gemeenten niet snel grondprijzen verlagen en of verhogen, effecten zullen derhalve na-ijlen.


### Coronapieper houdt bouw in business

Door de noodmaatregelen ter bestrijding van het coronavirus ligt het werk in veel sectoren stil. Een van de redenen is dat in veel sectoren de 1,5 meter afstand tussen werkenden niet te handhaven is. Zo ook in de bouw, waar bouwvakkers geregeld binnen 1,5 meter van elkaar staan. Om toch te kunnen bouwen bedacht bouwbedrijf Vorm samen met technologie-ontwikkelaar Mapiq de coronapieper. Deze pieper is een gadget dat om de pols gedragen kan worden en gaat piepen wanneer een andere pieper zich binnen een straal van 1,5 meter bevindt. Hierdoor wordt de bouwvakker gewaarschuwd, waarna deze afstand kan nemen en verder kan met werken. Op deze manier kan op een veilige manier doorgebouwd worden.

## EFFECT OP PARAMETERS

De verwachting is dat de vraag naar woningen zal afnemen. Deze verminderde vraag zal per regio een verschillend effect hebben. In top woningmarktgebieden, waar al sprake was van krapte, zal de druk op de woningmarkt hoog blijven. Denk hierbij aan regio's als de Randstad, Arnhem-Nijmegen, Groningen, Zwolle en de

## BOUWKOSTEN

	2020			2021 - 2022		
	MIN	MAX	EFFECT CORONA	MIN	MAX	EFFECT CORONA
 ★★★ TOP WONINGMARKTGEBIED	5,0%	7,0%	→	3,0%	5,0%	↓
★★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED	3,0%	5,0%	→	1,0%	3,0%	↓
★ MATIGE WONINGMARKTGEBIED	2,0%	4,0%	→	1,0%	2,0%	↓

Brabantse stedelijke regio's. In matigere woningmarktgebieden volgen prijsontwikkelingen de verwachte ontwikkeling van woningwaarden. Dit terwijl de marktdruk vaak relatief laag is. Het zijn voornamelijk deze regio's waar de maatregelen omtrent de coronacrisis grotere effecten zullen hebben op de woningprijzen en daarmee de grondwaarde.

Aan de andere kant lijken bouwkosten als gevolg van de maatregelen omtrent de coronacrisis minder hard te stijgen of zelfs te dalen. In geval van een residuele berekening van de grondwaarde (woningprijs – bouwkosten = grondwaarde) kan dit tot gevolg hebben dat er geen tot weinig veranderingen zullen zijn in de grondwaarden. Daarnaast blijft de woningmarkt zeer krap, ondanks de verwachte afname in de vraag. Hierdoor kan het effect op woningprijzen meevallen. De invloed van de maatregelen op de grondwaarden hangt hierdoor vooral samen met de duur van de corona-uitbraak.

Doordat veranderingen in woningprijzen in afgevlakte mate (*smoothing*) en op vertraagde wijze (*lagging*) doorwerken in de grondwaarden zullen de parameters op korte termijn nog weinig veranderen. In 2020 kan nog een lichte stijging in de waarde van woningen verwacht worden. Hetzelfde geldt voorlopig voor bouwkosten. Hierdoor wordt dit jaar nog geen grote impact van de coronacrisis op de grondwaarde van woningbouwgrond verwacht. Op de langere termijn kan echter een tweedeling ontstaan in de effecten van de maatregelen tegen het coronavirus op de grondwaarde. In regio's waar de druk op de markt al erg hoog was zullen de maatregelen waarschijnlijk een klein negatief effect hebben op de grondwaarden. Op plekken waar de druk op de woningmarkt laag is zal het effect van de maatregelen groter zijn. Door de slechtere economische omstandigheden en verwachte dalingen in de woningprijzen zullen de parameters voor deze regio's naar beneden bijgesteld moeten worden.

## COMMERCIEEL VASTGOED

*De impact van de coronacrisis op de commerciële vastgoedmarkt is al duidelijk zichtbaar. Het beleggingsvolume en de ingebruikname van kantoren en bedrijfsruimten zijn al afgenomen. Het effect van de crisis zal per sector verschillen. Naar verwachting wordt de winkelmarkt harder geraakt dan de markt voor bedrijfsruimten. Ook lijkt het reëel dat de gevolgen voor de commerciële vastgoedmarkt groter zijn dan die voor de woningmarkt.*

## BEDRIJFSRUIMTEMARKT

Op dit moment is al zichtbaar dat de bedrijfsruimtemarkt wordt geraakt door de coronacrisis. In het eerste kwartaal is de ingebruikname van nieuwe bedrijfsruimten in vergelijking met afgelopen jaar met 28% afgenomen. Ook het beleggingsvolume kent een sterke afname. De vraag naar bedrijfsruimten zal afnemen doordat de onzekerheid toeneemt en investeringen worden uitgesteld. Daarnaast is voor de meeste ondernemers uitbreiding of verplaatsing van hun vastgoed nu geen prioriteit.


## BELANGRIJKSTE IMPACT CORONACRISIS

1. Afnemende vraag naar commercieel vastgoed met eventueel waardedalingen tot gevolg.
2. Uitzondering betreft logistiek vastgoed als gevolg van een sterke groei van de e-commerce sector.

## EFFECT OP PARAMETERS

De afnemende vraag naar bedrijfsvastgoed zal effect hebben op de huurprijzen. Uiteindelijk worden hierdoor de grondprijzen beïnvloed. De grondopbrengsten hangen namelijk in grote mate af van de toekomstige huuropbrengsten. De waardedalingen worden voornamelijk op de langere termijn verwacht.

## GRONDOPBRENGSTEN

		2020			2021 - 2022		
		MIN	MAX	EFFECT CORONA	MIN	MAX	EFFECT CORONA
	★★★★ TOP WONINGMARKTGEBIED	4,0%	6,0%	→	3,0%	5,0%	→
	★★★ MIDDEN WONINGMARKTGEBIED	2,0%	4,0%	↘	1,5%	3,0%	↘
	★ MATIG WONINGMARKTGEBIED	1,0%	2,5%	↘	1,0%	2,0%	↘
	★ SOCIALE WONINGBOUW	0,0%	2,0%	→	0,0%	2,0%	→



Specifiek voor logistiek vastgoed geldt dat de vraag verder kan stijgen door de nu nog sterkere groei van de e-commerce sector.

### Beïnvloedt thuiswerken de vraag naar vastgoed?

Door de maatregelen omtrent de corona-uitbraak is een groot deel van de Nederlanders genoodzaakt thuis te werken. Een beweging richting meer thuiswerken werd al langer voorzien, maar de coronacrisis heeft deze ontwikkeling in een stroomversnelling gebracht. Hierdoor kan thuiswerken op termijn het nieuwe 'normaal' worden. Dit heeft gevolgen voor de ruimtevraag binnen de vastgoedmarkt. Zo zijn veel ZZP-ers en kleine ondernemers op zoek gegaan naar kleine kantoorruimten. Waar deze werkenden normaal op een zolderkamer hun werk verrichten, is dat nu niet mogelijk door luidruchtige kinderen of thuiswerkende partners. Dit leidt tot een verhoogde vraag naar kleine kantoorruimten. Een tweede effect dat de normalisering van thuiswerken kan hebben op de vastgoedmarkt is een trek weg vanuit de werkregio. Wanneer thuiswerken mogelijk is en geaccepteerd wordt door werkgevers verdwijnt de noodzaak om dicht bij het werk te wonen. Beschikking hebben over een kantoorruimte, al dan niet aan huis, is voldoende om werkzaamheden te kunnen verrichten. Voor de Randstad bijvoorbeeld zou dit kunnen leiden tot een verminderde druk op de huizenmarkt. Werkenden trekken weg omdat op andere plekken meer huis voor minder geld beschikbaar is.

## KANTORENMARKT

De kantorenmarkt heeft eind 2019 de laagste leegstand sinds 2002 bereikt. Zeker op de populaire locaties is sprake van schaarste. Deze situatie zorgt ervoor dat de kantorenmarkt beter bestand lijkt tegen een crisis dan voor de kredietcrisis in 2008. Desondanks zijn de eerste gevolgen van de crisis al zichtbaar. De ingebruikname van kantoren is in het eerste kwartaal dit jaar al gedaald met 21%.

### BELANGRIJKSTE IMPACT CORONACRISIS

1. De verwachting is dat ook na de crisis meer mensen blijven thuiswerken.
2. Door de historisch lage leegstand, lijkt de kantorenmarkt goed bestand tegen een crisis.
3. De vraag naar kantoorruimte neemt af, de effecten op de waarde van kantoren zullen echter pas op de lange termijn zichtbaar zijn.

### EFFECT OP PARAMETERS

De coronacrisis zal naar verwachting pas op de langere termijn effect hebben op de kantorenmarkt. Kantoren zijn beschermd door lange huurcontracten, waardoor de crisis op de korte termijn weinig zal doen met de huurprijzen. Op den duur zal de huurgroei echter niet doorzetten, maar omslaan in een stabilisatie of zelfs daling van de huurprijzen voor de basis en matige locaties. Uiteindelijk worden hierdoor de grondprijzen beïnvloed. De grondopbrengsten hangen namelijk in grote mate af van de toekomstige huuropbrengsten.

## GRONDOPBRENGSTEN

	MIN	2020	EFFECT CORONA	MIN	2021 - 2022	EFFECT CORONA
★★★★ TOPLOCATIE BEDRIJVEN	3,0%	6,0%	→	3,0%	4,0%	↓
★★★ BASISLOCATIE BEDRIJVEN	1,0%	3,0%	↓	1,0%	2,0%	↓
★ MATIGE LOCATIE BEDRIJVEN	0,0%	0,0%	↓	0,0%	0,0%	↓

## GRONDOPBRENGSTEN

	MIN	2020	EFFECT CORONA	MIN	2021 - 2022	EFFECT CORONA
★★★★ TOPLOCATIE KANTOREN	4,0%	6,0%	→	3,0%	5,0%	↓
★★★ BASISLOCATIE KANTOREN	1,0%	3,0%	↓	1,0%	2,0%	↓
★ MATIGE LOCATIE KANTOREN	0,0%	0,0%	↓	0,0%	0,0%	↓

## WINKELMARKT

De winkelmarkt wordt direct geraakt door de overheidsmaatregelen en is daardoor extra kwetsbaar. Het aantal passanten in de winkelstraten is sterk gedaald wat meteen resulteert in een daling van de omzet. De effecten van de coronacrisis komen daarmee bovenop de problemen die de winkelmarkt al kende.

### BELANGRIJKSTE IMPACT CORONACRISIS

1. Waarschijnlijk verdere verschuiving van offline naar online winkelen.
2. Leegstand neemt toe. Met name buiten de centra.
3. Versnelling polarisatie op de winkelmarkt.

### EFFECT OP PARAMETERS

De kantoren- en bedrijfsruimtemarkt worden naar verwachting minder hard geraakt door de coronacrisis dan de winkelmarkt. Dit aangezien zij voornamelijk last hebben van indirecte effecten zoals een oplopende werkloosheid. De winkelmarkt heeft echter ook sterk te maken met directe effecten, zoals een sterk gedaald aantal passanten in de stadscentra.

Nu iedereen vaker thuisblijft heeft de winkelmarkt op korte termijn al last van een sterke vraaguitval. Veel ondernemers die het al zwaar hadden zullen het door deze crisis financieel nog lastiger krijgen. Daarnaast zien we dat de vraag verder verschuift van offline naar online winkelen. De omzet van webwinkels in de non-food sector is sinds de uitbraak van het virus met meer dan 60% gestegen. De vraag is in hoeverre we ook nog meer blijven online winkelen wanneer de corona-maatregelen worden opgeheven. Of dat juist het offline winkelen weer een boost krijgt.

De afnemende vraag heeft als gevolg dat de leegstand verder toeneemt en het winkelvastgoed te maken zal krijgen met waardedalingen.


De minder aantrekkelijke locaties zullen als eerst worden geraakt, waardoor de polarisatie tussen a-locaties in stadscentra en overige locaties verder zal toenemen.

De leegstand van het winkelvastgoed liep al op. De gevolgen van de coronacrisis zullen bijdragen aan nog meer leegstand. Ook wordt het onderscheid tussen top- en overige locaties groter. Beide ontwikkelingen hebben hun weerslag op de parameters voor grondopbrengsten van winkelvastgoed. Voor toplocaties geldt dat de grondopbrengsten op de langere termijn zullen stabiliseren. Voor de basis- en matige locaties zal een daling te verwachten zijn.

### 1,5 meter nieuwe norm op kantoor

Om bij versoepeling van de maatregelen omtrent het coronavirus weer gebruik te kunnen maken van kantoren, zullen aanpassingen moeten plaatsvinden aan werkplekken. Gezien de voorlopige realiteit waarin een anderhalve meter samenleving de norm is, zijn veel van de huidige kantoren ongeschikt geworden. In deze lijn heeft Cushman & Wakefield het 6 Feet Office concept bedacht. Hierbij wordt gekeken naar de mogelijkheden die kantoren al bieden en worden verschillende werkafspraken en gedragsregels gemaakt. Daarnaast worden werkplekken en kantoorindelingen aangepast waardoor de anderhalve meter afstand gefaciliteerd wordt. Hierbij kan gedacht worden aan het reguleren van 'verkeersstromen' binnen het kantoor met eenrichtingsstroken en het aangeven van anderhalve meter afstand op de vloer. Als laatste is sprake van een getrainde host(ess) die over een optimale en veilige omgeving adviseert en hierin faciliteert. Als kantoren hieraan voldoen kunnen ze een 6 Feet Certificate ontvangen, wat inhoudt dat alle mogelijke maatregelen zijn genomen om een omgeving van 'virusveilig werken' te implementeren.

## GRONDOPBRENGSTEN

		2020			2021 - 2022		
		MIN	MAX	EFFECT CORONA	MIN	MAX	EFFECT CORONA
	★★★★ TOPLOCATIE WINKELS	2,0%	5,0%	↓	2,0%	4,0%	↓
	★★★ BASISLOCATIE WINKELS	0,0%	2,0%	↓	0,0%	2,0%	↓
	★ MATIGE LOCATIE WINKELS	0,0%	0,0%	↓	0,0%	0,0%	↓

## KOSTEN

De belangrijkste kostenposten in grondexploitatie zijn verwervingskosten, plankosten & VTU en GWW-kosten. Gezien de afvlakkende economische stijging was in de Outlook 2020 de verwachting dat ook de stijging van de GWW-kosten zou afvlakken. Door de coronacrisis zou dit in plaats van een afvlakking een krimp kunnen worden.

## VERWERVINGSKOSTEN

### BELANGRIJKSTE IMPACT CORONACRISIS

1. De gevolgen van het coronavirus zullen de verwervingskosten voornamelijk op de langere termijn beïnvloeden.
2. Op de langere termijn zullen verwervingskosten minder sterk toenemen of zelfs dalen. Dit geldt voornamelijk voor de minder aantrekkelijke locaties.

### EFFECTEN OP PARAMETERS

Verwacht kan worden dat in de verwervingskosten vooralsnog geen grote veranderingen zullen plaatsvinden. Helemaal gezien het feit dat marktontwikkelingen in afgevlakte vorm en met enige vertraging in de grondprijzen terug te zien zijn. Voor 2020 zullen de parameters voor verwervingskosten daardoor niet veel afwijken, maar in de jaren daarna zal mogelijk een sterkere aanpassing naar beneden nodig zijn. Daarnaast is het waarschijnlijk dat de verwervingskosten op de matige locaties sterker zullen dalen dan op de toplocaties.

## KOSTENONTWIKKELING GROND-, WEG-, EN WATERBOUW (GWW)

### BELANGRIJKSTE IMPACT CORONACRISIS

1. Het tekort aan materiaal en arbeidskrachten wordt vergroot door de coronacrisis
2. Orderportefeuilles zullen minder gevuld raken waardoor concurrentie tussen bouwbedrijven toeneemt.

### EFFECTEN OP PARAMETERS

Voorlopig zullen de bouwkosten nog blijven stijgen. Naarmate de orderportefeuilles echter leger raken en bouwbedrijven meer moeten concurreren kan deze trend breken. Toenemende concurrentie kan leiden tot lagere bouwkosten. Zolang er minder projecten verdeeld moeten worden over een niet kleiner wordend aantal bouwbedrijven, zullen bouwkosten lager worden.

## PLANKOSTEN & VTU

### BELANGRIJKSTE IMPACT CORONACRISIS

1. Minder vraag naar personeel door een verminderd aantal projecten.
2. Loonstijgingen vallen waarschijnlijk lager uit dan verwacht.

### EFFECTEN OP PARAMETERS

Wanneer minder gebiedsontwikkelingen gestart worden, zullen de plankosten & VTU kosten minder hard stijgen of zelfs dalen, als gevolg van een verminderde vraag naar personeel. Salarissen zullen waarschijnlijk minder sterk stijgen dan was voorspeld voor 2020. Dit heeft een drukkend effect op de plankosten. De parameters op de korte en langere termijn zullen hierdoor naar beneden bijgesteld moeten worden.

## KOSTEN

	2020			2021 - 2022		
	MIN	MAX	EFFECT CORONA	MIN	MAX	EFFECT CORONA
★★★★ TOPLOCATIE VERWERVING	3,0%	5,0%	→	3,0%	5,0%	↓
★★★ BASISLOCATIE VERWERVING	1,0%	3,0%	↓	1,0%	3,0%	↓
★ MATIGE LOCATIE VERWERVING	0,0%	2,5%	↓	0,0%	2,0%	↓
Ⓢ GWW KOSTEN	1,5%	3,0%	→	2,0%	4,0%	↓
Ⓢ PLANKOSTEN	2,0%	4,0%	↓	1,5%	2,5%	↓

## RENTE EN INFLATIE

Rente en inflatie reageren op de omstandigheden in de markt. Door de uitbraak van het coronavirus is een nieuwe factor van onzekerheid ontstaan. In deze paragraaf wordt het effect van de uitbraak van het coronavirus op de rente- en inflatie parameters beschreven.

aanhoudt zullen de omstandigheden op de arbeidsmarkt verslechteren, zal de vraag krimpen en zal de grondprijs dalen. Hierdoor zullen loongroei en de kerninflatie mogelijk ook vertragen. Op lange termijn zal de neerwaartse druk op de inflatie de overhand krijgen. Hoe langer de coronacrisis duurt, des te groter het neerwaartse effect op de inflatie.

### BELANGRIJKSTE IMPACT CORONACRISIS

1. De coronacrisis heeft een verhogend effect op de rentestanden doordat de risico's op de markt groter zijn geworden
2. De inflatie zal op korte termijn volatiel zijn en op lange termijn dalen door de coronacrisis

## RENTE

Als gevolg van de coronacrisis heeft de ECB in maart het opkoopprogramma uitgebreid. Het doel hiervan is om financiële schade te beperken. Voor overheden is het op dit moment nodig om extra uitgaven te doen om de gevolgen van de coronacrisis te beperken. Als gevolg hiervan neemt de vraag naar geld toe. Normaal gesproken resulteert deze toename in de vraag naar geld in een hoger rentepercentage. Hierdoor zou het voor landen duurder worden om geld te lenen. Daarnaast nemen de risico's op de markt toe waardoor kredietverstrekkers een hogere prijs voor hun krediet zullen vragen. Het doel van het opkoopbeleid van de ECB is om een stijgende rente te voorkomen. Door het opkoopbeleid is het waarschijnlijk dat de rente de komende tijd stabiel blijft of beperkt zal stijgen. Het effect van de coronacrisis op de rente hangt samen met de duur van de crisis.

## INFLATIE

De inflatie zal de komende tijd waarschijnlijk volatiel zijn vanwege de vraag- en aanbodschokken die in tegenovergestelde richting werken. Uiteindelijk is echter een neerwaartse druk op de inflatie te verwachten. Als de coronacrisis langer

### RENTE & INFLATIE

	2020			2021 - 2022		
	MIN	MAX	EFFECT CORONA	MIN	MAX	EFFECT CORONA
RENTE KORTLOPEND	-0,5%	-0,3%	→	-0,5%	0,2%	→
RENTE LANGLOPEND	-0,3%	0,3%	→	0,0%	1,0%	→
INFLATIE - CPI	1,0%	2,0%	↓	1,5%	2,5%	↓

## GERAADPLEEGDE DOCUMENTEN EN BRONNEN

De volgende bronnen zijn gebruikt voor de onderbouwing van de parameters.

### Bronnen tekst:

- ABN AMRO. *Corona zet broodnodige investeringen bouw onder druk* (2020).
- ABN Amro. *Hypotheekrente verwachting* (2020).
- ABN AMRO. *Woningmarktmonitor: Corona zet streep door hausse* (2020).
- Arcadis. *International Construction Costs Rapport 2020* (2020).
- AT Osborne. *Bouwkostenontwikkeling: effect coronavirus* (2020).
- AT Osborne. *Bouwkostenontwikkelingen: Corona en dan?* (2020).
- AV. *Consultants vrezen inhuurstop en recessie door coronavirus* (2020).
- Bouw Wereld. *Bouw valt gedeeltelijk stil door corona* (2020).
- CBRE. *Potential impacts of COVID-19 on EMEA real estate* (2020).
- CBS. *Grootste daling consumentenvertrouwen ooit* (2020).
- Cobouw. *ABN Amro: Bouw krimpt komende jaren fors door corona* (2020).
- Cobouw. *Bouwkostenindex Arcadis: Door corona gaan prijzen stabiliseren* (2020).
- Cobouw. *Onderzoek Cobouw naar impact corona: 'Na de bouwvak wordt het spannend'* (2020).
- Cobouw. *Directeur EIB waarschuwt voor langzame lijdensweg woningmarkt: 'Deze crisis is erger dan de vorige'* (2020).
- CPB. *Scenario's economische gevolgen coronacrisis* (2020).
- Cushman & Wakefield. *Ingebruikname vastgoed daalt met een derde, investeringsvolume halveert* (2020).
- EIB (Economisch Instituut voor de Bouw). *Eerste ervaringsfeiten bouw tijdens corona* (2020).
- EIB (Economisch Instituut voor de Bouw). *Vooruitzichten voor de bouw na de coronacrisis* (2020).
- Emerce. *Online consumentuitgaven stijgen 60% sinds coronavirus* (2020).
- Europa Nu. *Opkopen staatsobligaties door ECB* (2020).
- Homefinance. *12 maands Euribor rente* (2020).
- Huispedia. *Huispedia onderzoek: Crisis, gaan de huizenprijzen nu dalen?* (2020)
- ING. *Corona detailhandel non-food* (2020).
- Logistiek.nl. *Buck Consultants: 'Logistiek vastgoedmarkt krimpt met 28 tot 38 procent'* (2020).
- Logistiek.nl. *Covid-19: Wat zijn de effecten op de logistieke vastgoedmarkt?* (2020).
- Logistiek.nl. *NVM: 'Eerste groei in leegstand distributiecentra sinds 2014'* (2020).
- Makelaarsland. *Huizenmarkt 2020: coronavirus van invloed?* (2020).
- MVGM. *De impact van Covid-19 op de vastgoedmarkt in 3 scenario's* (2020).
- NVM. *Afname aantal nieuwbouwwoningen baart zorgen* (2020).
- Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling. *Outlook Grondexploitaties 2020* (2019).
- Rabobank. *Coronavirus duwt economie van de eurozone in een recessie* (2020).
- Rabobank. *De coronacrisis en de huizenmarkt: vraag en antwoord* (2020).
- Rabobank. *Retail en groothandel in het hart getroffen door corona* (2020).
- Stec Groep. *Coronacrisis en wonen* (2020).
- Stec Groep. *Coronacrisis en retail* (2020).
- Stec Groep. *Coronacrisis en bedrijventerreinen* (2020).
- Vastgoedmarkt. *Noodsteun coronacrisis kan zorgen voor hogere hypotheekrente* (2020).
- Vastgoedmarkt. *Corona en retail: waar vallen de hardste klappen* (2020).
- Volkskrant. *Huizenmarkt krijgt serieuze tik tijdens lockdown* (2020).
- Woonfonds. *Wat doet de coronacrisis met de woningmarkt?* (2020).

### Bronnen tekstvakken:

Tekstvak 1, *Online woningverkoop.*

- Makelaarsland. *Huizenmarkt 2020: coronavirus van invloed?* (2020).

Tekstvak 2, *De coronapieper houdt de bouw in business.*

- Vorm. *Vorm en Mapiq ontwikkelen Coronapieper voor bouwsector* (2020).

Tekstvak 3, *Beïnvloedt thuiswerken de vraag naar vastgoed?*

- Vastgoedmarkt. *Corona stuwt vraag naar klein kantoor en eigen werkplek (2020).*
- ERA. *Corona zal de makelaardij veranderen (2020).*

Tekstvak 4, *Anderhalve meter op kantoor is de nieuwe norm*

- Cushman & Wakefield. *6 Feet Office (2020).*

#### **Bronnen afbeeldingen:**

Afbeelding voorpagina.

- Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling.

## DISCLAIMER

Deze publicatie is een uitgave van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling B.V. De in deze publicatie gepresenteerde visie is gebaseerd op gegevens uit door ons betrouwbaar geachte bronnen die worden genoemd in de verantwoording. Deze bronnen zijn zorgvuldig in onze analyse verwerkt. Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor het geval dat de in deze publicatie neergelegde gegevens, prognoses en analyses onjuistheden bevatten noch voor eventuele type fouten of onvolledigheden. Het betreft verstrekte informatie die aan veranderingen onderhevig is, er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

Uit deze publicatie mag worden geciteerd onder vermelding van de bron.