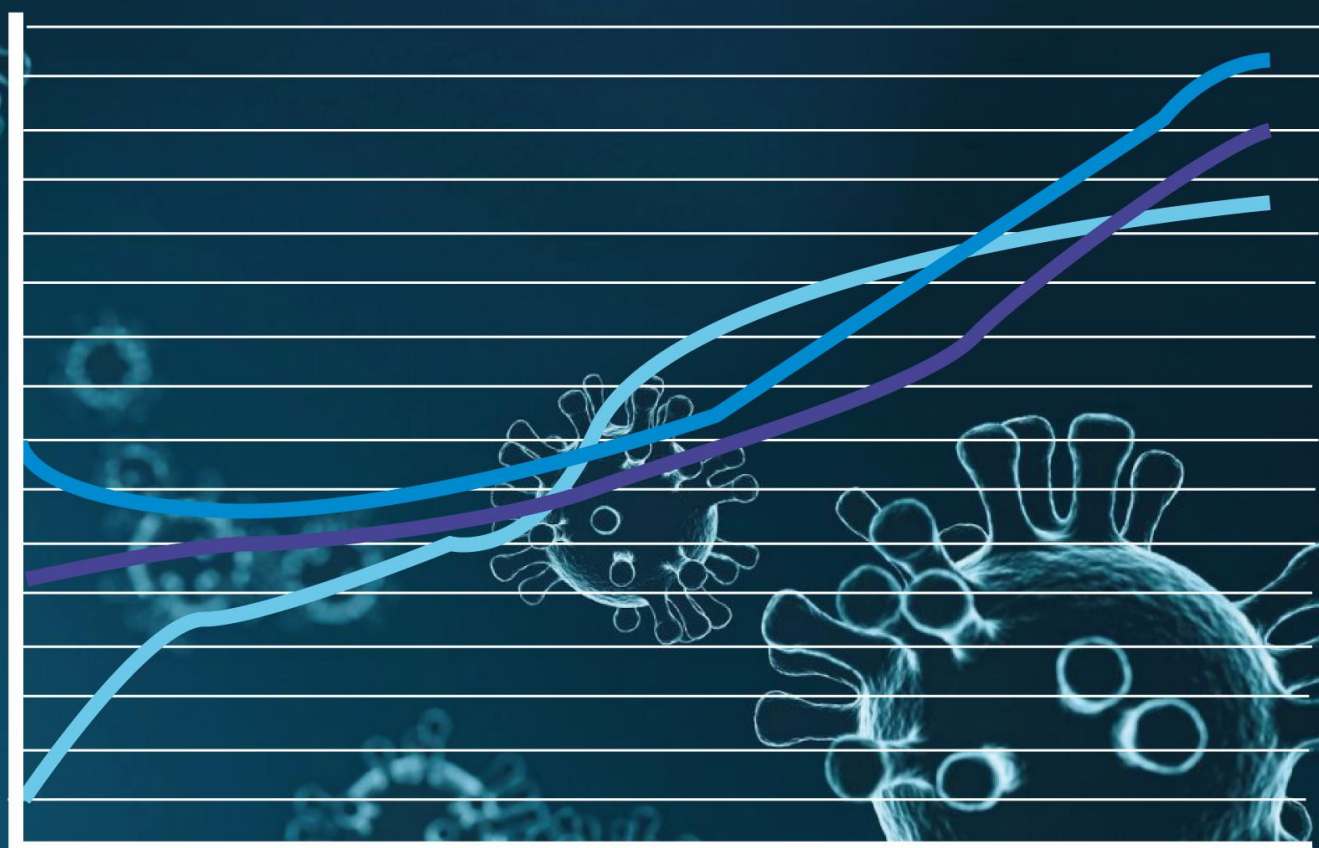


Marktanalyse bouw Q2 2020

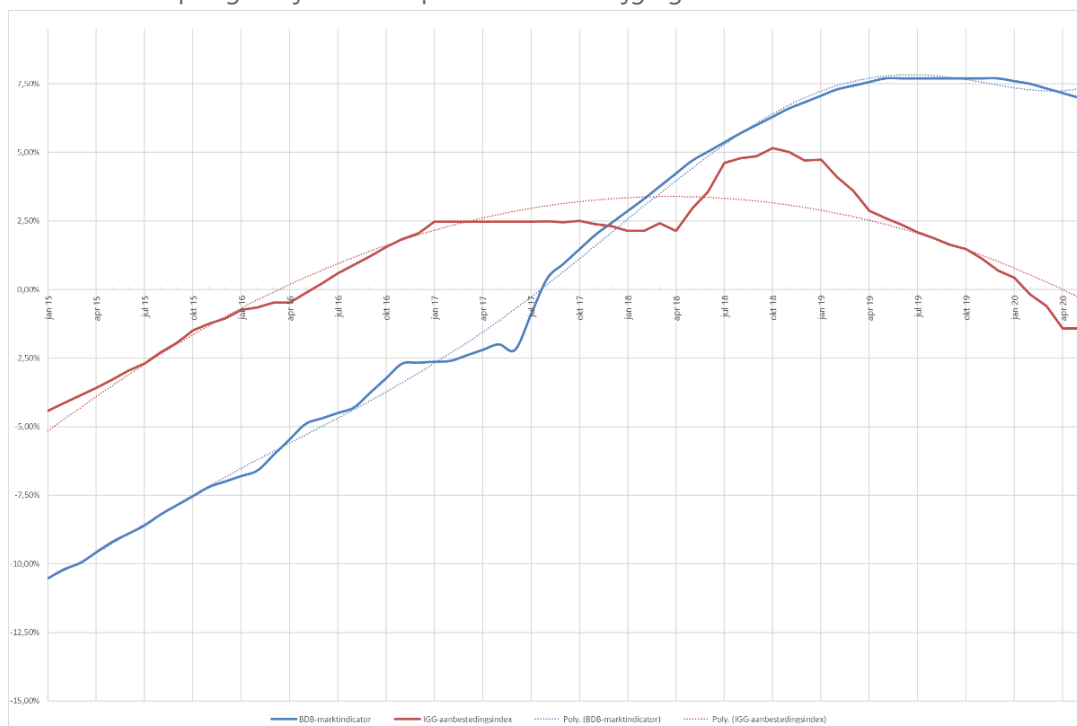


1. Marktanalyse bouw (Historisch 2015 - 2019)

In de periode 2015 t/m heden is er sprake van hoogconjunctuur. Hoogconjunctuur kenmerkt zich door hoge investeringen, hoog consumentenvertrouwen en lage werkloosheid. Voor de bouwsector hebben het stijgende consumentenvertrouwen en de lage hypotheekrente gezorgd voor een groeiende vraag naar woningen. Hiermee is de verkoopwaarde van woningen gestegen. Investeerders waren bereidwilliger om te investeren in bouwprojecten, waardoor de bouwproductie steeg en de orderportefeuille van bouwers tot wel 9 maanden of meer in vooruit gevuld was.

De conjuncturele (marktindicator) bouwkostenindex is sterk gestegen. Effecten hiervan waren terug te zien in het ontbreken van aanbestedingskortingen, prijsstijgingen gedurende bouwprojecten moesten worden afgekocht, aannemers schreven beperkt in op projecten met concurrentie, risico's werden ingecalculeerd en materialen moesten duurder worden ingekocht.

In de onderstaande grafiek zijn de BDB-marktindicator en de IGG-aanbestedingsindex naast elkaar gezet. Een positief getal betekent dat er op dat moment door aannemers een prijs-opslag werd berekend, tevens geeft de lijn aan of het makkelijk of moeilijk is om een aannemer te vinden voor het werk. De opslagen zijn boven op de 'normale' stijgingen van de bouwkosten.



Bron: BDB – igg bouwkostenindex.nl

Vanaf oktober 2019 zijn de orderportefeuilles in de bouw gekrompen. Ook is er stagnatie in lopende projecten. Belangrijkste oorzaak hiervan zijn de PFAS- en stikstofmaatregelen die voor onzekerheid hebben gezorgd. Ten opzicht van september is de werkvoorraad met een halve maand afgenomen¹. De PFAS- en stikstofcrisis is ontstaan door verscherpte regelgeving in Nederland voor niet-afbreekbare fluor-bevattende chemische stoffen in de grond en te hoge stikstof in natuurgebieden.

¹ de werkvoorraad is de gemiddelde tijd die nodig is om alle in de wacht gesleepte opdrachten uit te voeren

2. Coronacrisis (2020)

Het Coronavirus heeft sinds december 2019 een grote uitwerking gehad op de gehele wereldeconomie, in maart 2020 is Nederland in een plotselinge lockdown gegaan. Wat zijn de tot nu toe te merken gevolgen hiervan en wat zijn de risico's en verwachtingen voor de toekomst voor de bouwsector? De grootste zorgen bij het langdurig aanhouden van de Covid-19-pandemie voor de bouwsector zijn:

- Verminderde productiviteit personeel vanwege nieuwe regels omtrent de "1,5 m samenleving",
- Onderbrekingen in de supply chain van bouwmaterialen wereldwijd vanwege nieuwe lockdowns,
- De kans op een langdurige recessie in grote delen van de economie met een lange periode van laagconjunctuur,
- Laag consumentenvertrouwen (koopbereidheid),
- Afnemende investeringen van investeringsmaatschappijen.

Ondanks dat Nederland in lockdown is gegaan zijn veruit de meeste bouwprojecten doorgestaan met aangepaste maatregelen. Zo werkt een deel van het UTA-personeel vanuit huis, wordt er niet meer gezamenlijk gereisd, zijn er minder mensen tegelijk op de bouwplaats, worden de pauzes in shifts gehouden, blijf je thuis bij klachten en zijn de algemene 1,5 meter regels van kracht. De gevolgen van bovenstaande maatregelen zijn volgens onderzoek van het EIB al terug te zien in het oplopende ziekteverzuim. Bouwbedrijven zien ziekteverzuim, deels uit voorzorg, oplopen t.o.v. voorgaande jaren. Wat voor gevolgen heeft dit op de bouwplanning?

Eveneens kunnen de 1,5 meter regels en de verminderde aanwezigheid van personeel op de bouwplaats hun uitwerking hebben op de effectiviteit van personeel. Bij projecten die al voor de coronacrisis zijn gegund, hebben aannemers nog geen rekening kunnen houden met de eventuele extra kosten zoals extra shifts, beschermende maatregelen en aanvullende transportvoorzieningen. Zijn deze kostenverhogende omstandigheden kosten die het "normale" ondernemersrisico te boven gaan? En aan wie zal de rekening worden gepresenteerd? Kunnen we bij bestaande projecten met lopende contracten verwachten dat bij een aanhoudende lockdown claims kunnen komen voor aangepaste voorzieningen in de bouwplaatskosten, verliezen in productiviteit en/of vertragingen?

In februari en maart heeft de productie in China voor het grootste deel stil gelegen. Wat voor effecten heeft dit gehad op de supply chain? China levert circa 20% tot 30% van de constructiematerialen en (half)fabricaten wereldwijd. Na China zijn landen in Europa in lockdown gegaan. Uit diverse peilingen onder bouwers valt af te leiden dat er met name problemen zijn met houtplaatmaterialen, marmer, kleinere ijzerwaren en diverse installatiematerialen. Uit een enquête van de Nederlandse Vereniging van Toeleveringsbedrijven NVTB blijkt dat de levering van grondstoffen nog geen problemen ondervindt. Mede doordat er ook minder projecten gestart worden, waardoor de vraag ook lager is geworden.

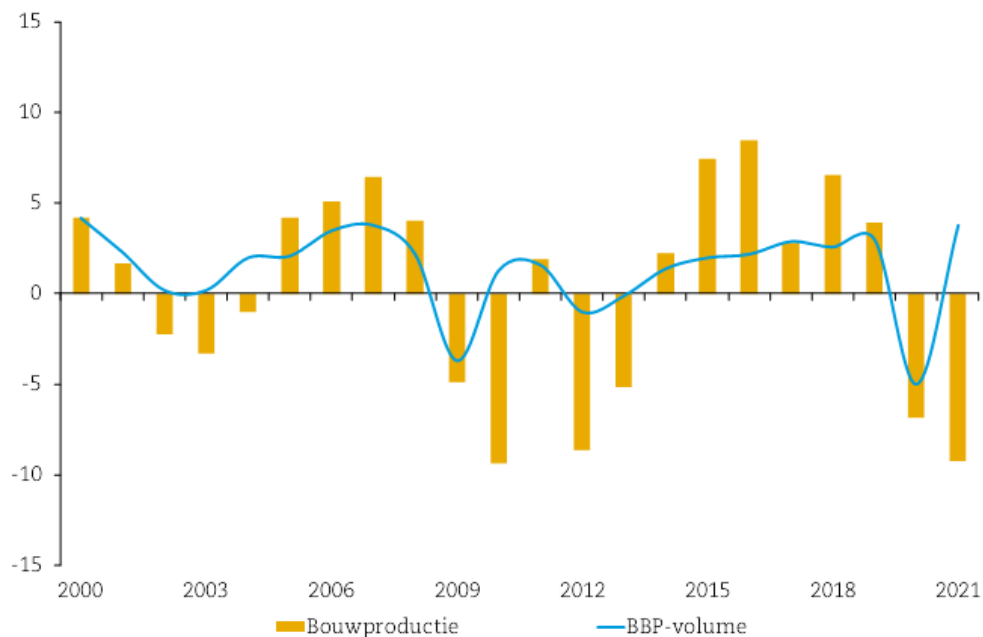
De orderportefeuille van bouwers is vanaf januari 2020 met een half jaar gedaald. De daling van de vraag zorgt ervoor dat de productie momenteel hoger is dan wat er aan nieuwe opdrachten

binnenkomt, waardoor de het aantal orders zal afvlakken en dalen. De verwachting is dat de orderportefeuille verder zal krimpen door het dalende consumenten- en ondernemersvertrouwen. Hierdoor komen er minder bouwprojecten op de markt, waardoor bouwbedrijven harder met elkaar zullen moeten concurreren. De toename in concurrentie kan zich vertalen een lagere conjuncturele bouwkostenindex.

3. Kerncijfers conjunctuur

Bouwprojecten hebben een lange doorlooptijd van initiatief tot oplevering. Daardoor zijn veranderingen in het economische klimaat met vertraging waarneembaar in de bouwproductie. In de eerste periode van economische krimp is er nog maar een beperkt effect op de bouwproductie. Opdrachten aan architecten en de aanvraag van vergunningen zullen eerder een daling laten zien als er minder investeringen worden gedaan. De vertraging in de bouwproductie is te omschrijven als laat-cyclisch. De bouw is erg conjunctuurgevoelig, wat is terug te zien in het volume van de bouwproductie afgezet tegen het bruto binnenlands product, zie onderstaande grafiek. Op het moment dat het bbp stijgt en de economie dus verbetert, is dat in de bouwsector pas het jaar daarop merkbaar. Het omgekeerde geldt bij verslechterende economische tijden.

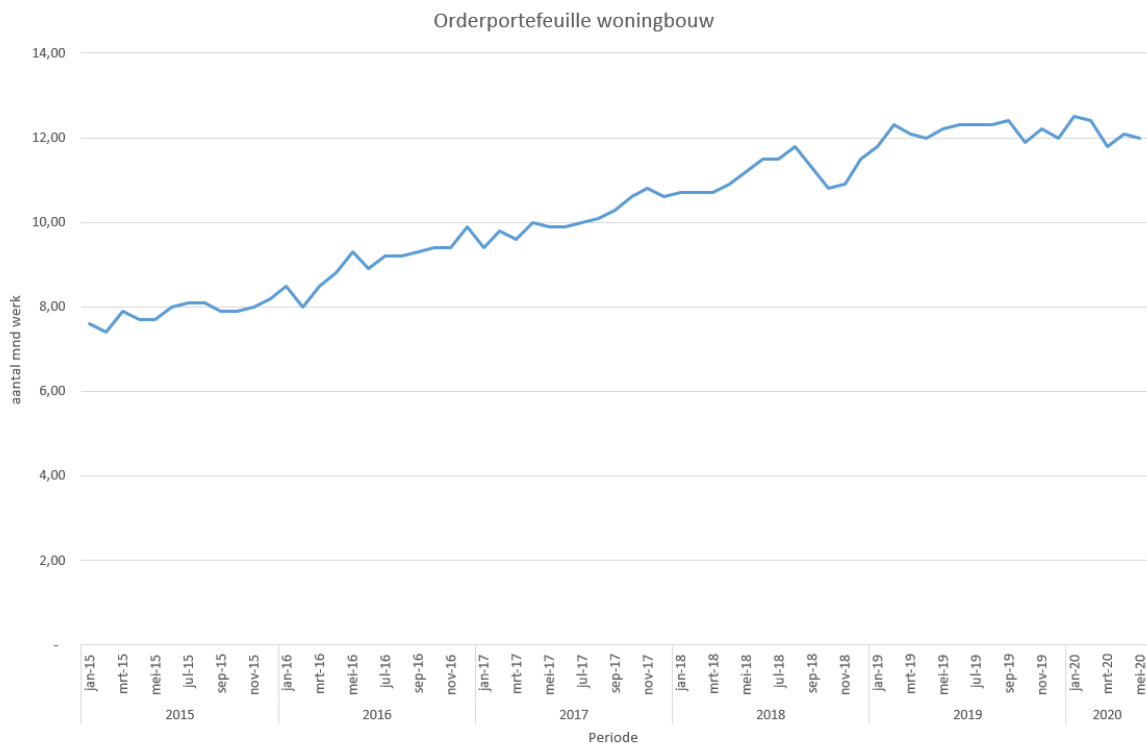
Noot: Houd rekening met dit effect bij het lezen van onderstaande grafieken.



Bron: EIB

3.1. Orderportefeuille bouw

De orderportefeuille van bouwers geeft de gemiddelde tijd aan die nodig is om al het binnengehaalde werk uit te voeren. Ter illustratie in hoogconjunctuur is de orderportefeuille ca. 9 maanden gevuld, in tijden van crisis (2012) ca. 5 maanden.



Bron: EIB

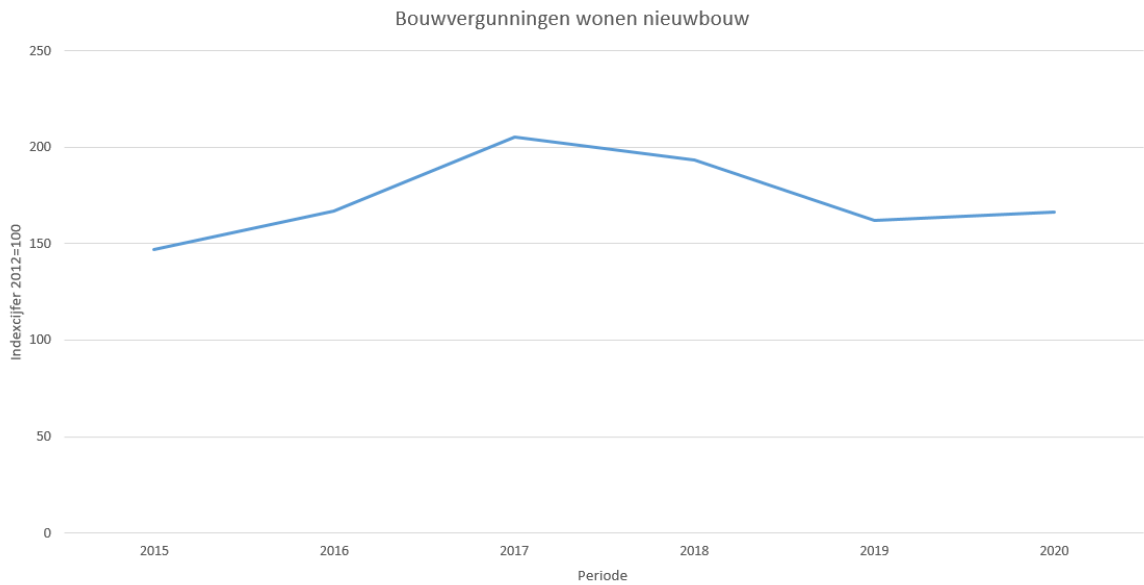
Bovenstaande grafiek geeft de orderportefeuille bouw (woningbouw) weer vanaf 2015. Na de bankencrisis van 2008 – 2009 heeft de bouwsector nog tot 2015 in een neergaande economie gezeten. Na 2015 is de orderportefeuille van bouwers sterk gestegen tot meer dan 12 maanden in 2019. In 2019 is deze stijging afgevlakt. Dit geeft aan dat er niet veel opdrachten bij komen.

Historisch gezien kondigt deze afvlakking / daling van de orderportefeuilles de daling van de productie in de daaropvolgende periode aan. In maart 2020 is de daling t.o.v. voorgaande maand - 5% wat veel meer is dan de "normale" maand-op-maand schommelingen.

Het effect van de Coronacrisis is nog niet merkbaar vanwege het laat-cyclisch karakter van de bouwsector.

3.2. Vergunningen nieuwbouw (wonen)

Onderstaande grafiek geeft het aantal afgeven bouwvergunningen nieuwbouw wonen weer (indexcijfer 2012=100).



Bron: CBS

Na een periode van een krachtig economisch herstel bereikte het aantal afgegeven vergunningen in 2017 het niveau van vlak voor de crisis van 2008. In 2019 is door ruimtelijke beperkingen voor nieuwbouw en de PFAS-crisis het aantal vergunningverleningen gedaald.

Ook hier is het effect van de Coronacrisis is nog niet merkbaar vanwege het laat-cyclisch karakter van de bouwsector.

3.3. Omzetontwikkeling bouw

De omzetontwikkeling is opbrengst uit verkochte goederen of diensten.

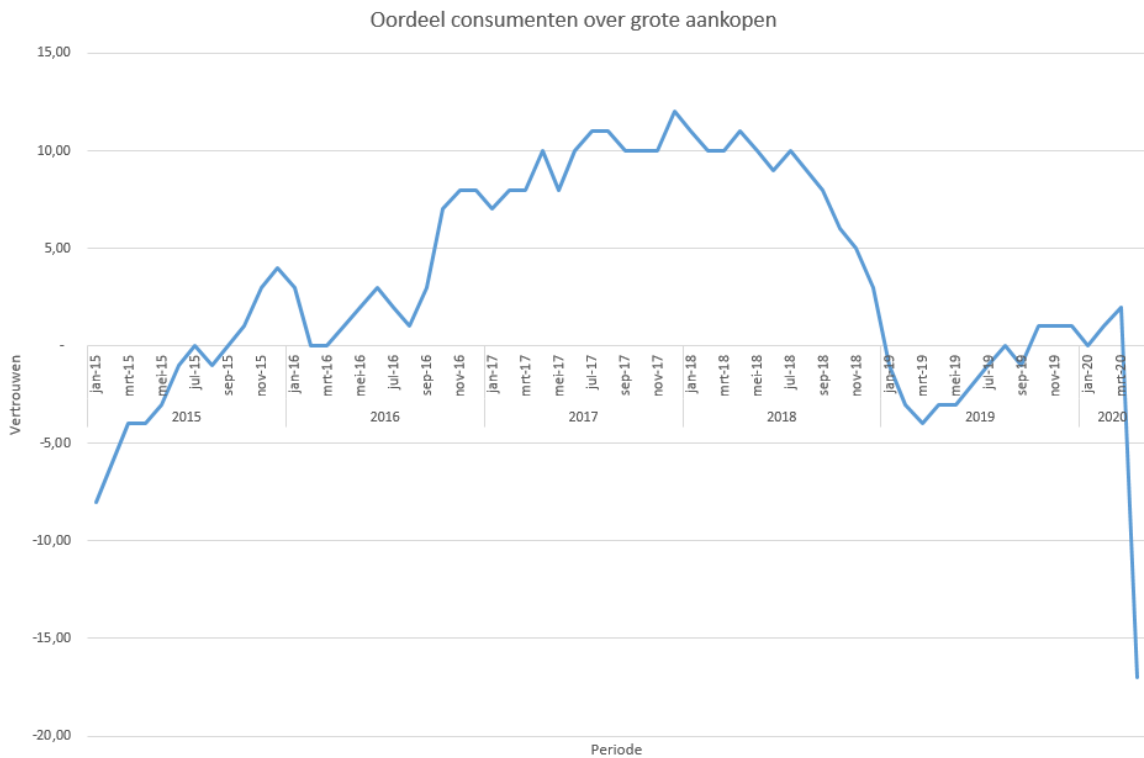


Bron: CBS

EIB geeft aan dat uit de enquête blijkt dat nieuwe opdrachten in de bouw afnemen (kwart minder nieuwe aanvragen, meting eind maart 2020). Deze daling in offerteverzoeken zal doorwerken naar de werkvoorraad en uiteindelijk in de omzet van bouwbedrijven. In bovenstaande grafiek is een eerste daling waarneembaar van de omzet vanwege de stikstof- en PFAS-maatregelen en door ruimtelijke beperkingen. Omzetsdalingen vanwege de Coronacrisis zijn in bovenstaande grafiek nog niet waarneembaar.

3.4. Consumentenvertrouwen

Het consumentenvertrouwen heeft een directe invloed op de bestedingen en de bereidheid van consumenten om te investeren in vastgoed. Voor de ontwikkel- en beleggersmarkt betekent een groot consumentenvertrouwen dat er ingezet kan worden op de ontwikkeling van woningprojecten.



Bron: CBS

De koopbereidheid is in het tweede kwartaal van 2020 drastisch verslechterd en in een vrije val terechtgekomen. Dit geeft aan dat consumenten zeer terughoudend zijn bij het doen van grote aankopen. Dit is een eerste signaal dat consumenten bij een aanhoudende Coronacrisis minder zullen gaan uitgeven, bang zijn voor het behoud van hun werk en negatief kijken naar de algehele effecten van de Coronacrisis. Effect hiervan kan zijn dat huizenprijzen vanwege het verminderde aantal transacties zullen kunnen gaan afnemen en investeerders terughoudender zullen kunnen zijn bij nieuwe ontwikkelingen hetgeen invloed zal hebben op de bouwproductie.