

Ontwikkeling bouwsector
Q4 2020



Terugblik Bouwsector

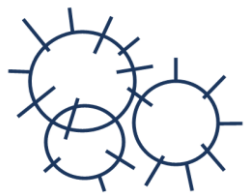
Vanaf 2015 t/m heden is er sprake van hoogconjunctuur. Hoogconjunctuur kenmerkt zich door hoge investeringen, hoog consumentenvertrouwen en lage werkloosheid. Voor de bouwsector hebben het stijgende consumentenvertrouwen en de lage hypotheekrente gezorgd voor een groeiende vraag naar woningen. Hiermee 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 ingecalculleerd en materialen moesten duurder worden ingekocht.



Economische krimp

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. Doordat de bouw laat-cyclisch is zijn naar alle verwachtingen de dalende cijfers nog niet ten einde. Ook niet indien er geen volledige lockdowns meer volgen. De Nederlandse bankensector verwacht voor 2020 een beperkte krimp van 2% (beperkt omdat de bouw nog veel opdrachten in uitvoering heeft van voor de coronacrisis). Voor 2021 wordt er een krimp voorspeld van 4% (effect van het laat-cyclische karakter).



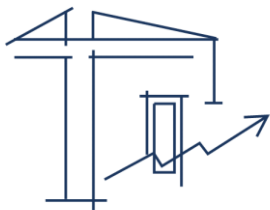
Covid 19

In onze vorige bouwsector update hebben we de volgende effecten benoemd bij het langdurig aanhouden van de Covid 19 pandemie:

- 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.

Wat hebben we sinds onze vorige update hiervan kunnen merken?

Op basis van onderzoek geeft het EIB aan dat 65% van de bouwbedrijven te maken heeft gehad met minder offerteverzoeken. Dit kan op een later moment zorgen voor een dip in de orderboeken. Onderbrekingen in de supply chain zijn beperkt gebleven en hebben niet geleid tot grote vertragingen op plannings. Het ziekteverzuim is toegenomen onder werkende t.o.v. voorgaande jaren dit gold met name voor UTA personeel. Onder bouwplaatspersoneel was geen stijging te herkennen. Bouwbedrijven hebben met name extra hygiene maatregelen genomen zoals het schoonmaken van de keet en toiletten (meer dan normaal).



Bouwproductie & portefeuilles

De orderportefeuilles van bouwers zijn nog altijd goed gevuld met name omdat veel van de huidige projecten zijn aangenomen in de periode voor de coronacrisis. Wel is te zien in de grafiek orderportefeuilles dat er een afvlakking is van de portefeuilles vanaf de PFAS crisis medio Q3 2019. Naar verwachting zal deze trend verder doorzetten en een verdere daling inzetten. De bouwproductie is sinds 2017 gestegen waardoor er voldoende werk was en het aantal faillissementen laag is. Overheidsmaatregelen zorgen ervoor dat bouwbedrijven gesteund worden en niet omvallen. Het aantal faillissementen ligt lager dan in 2019 ten tijde van hoogconjunctuur. Dit betekent dus dat bedrijven momenteel door staatssteun overeind blijven in een "normale" economie waren deze eerder failliet gegaan door concurrentie. Verwachting is dat het aantal faillissementen zal toenemen als de NOW regelingen worden afgebouwd. De bouwproductie is in het afgelopen jaar niet tot weinig gedaald, echter is vooral te zien dat kleine bouwbedrijven hun omzet zagen groeien (veel verbouwingen particulieren) en middelgrote bouwers hun omzet zagen dalen.



Vergunningen & Huizenmarkt

Het aantal afgeven vergunningen voor nieuwbouw is sinds eind 2018 flink gekrompen. Met name door een schaarste aan bouwlocaties werd het aanbod verkleint. Vertraging op projecten door PFAS maatregelen hadden een bijdrage aan deze daling. Het aantal afgegeven vergunningen stijgt weer maar is nog niet op het niveau van voor 2019. Met name het beperkt aantal beschikbare bouwlocaties zal bepalend zijn de aankomende jaren. Het aantal opgeleverde nieuwbouw woningen zal in de aankomende jaren afnemen ondanks schaarste op de markt.



Bouwkosten

De bouwkosten zullen door conjuncturele oorzaken dalen, echter is er aan de structurele kant een stijging van de bouwkosten te voorzien vanwege de invoering van BENG en de stikstofproblematiek. De lonen voor werknemers in de bouw- en infrasector gaan per 1 december 2020 structureel met 2 procent omhoog. Dat is afgesproken in een nieuwe cao.

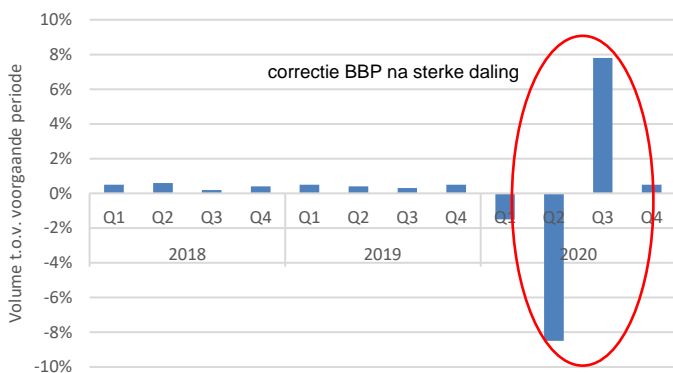


Prinsjesdag

De overheid heeft tijdens Prinsjesdag een aantal maatregelen getroffen om de bouwproductie te stimuleren.

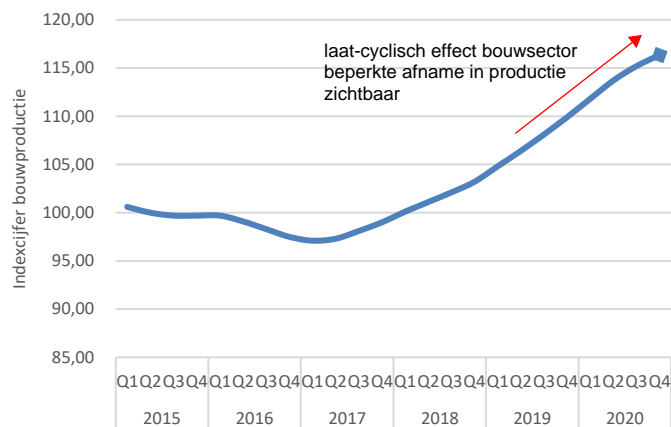
- 2 miljard aan geplande investeringen in infra bij defensie naar voren gehaald.
- €295 miljoen extra stimulans voor de woningbouw.
- Geen overdrachtsbelasting voor starters (let op dit is geen stimulans voor de nieuwbouw hierop wordt geen overdrachtsbelasting geheven).
- € 75 miljoen stimulans voor de gebouwde omgeving t.b.v. verduurzaming.
- Stimulans voor woningbouwcorporaties (meer ruimte voor middenhuur- en goedkope koopwoningen)

BBP economische groei



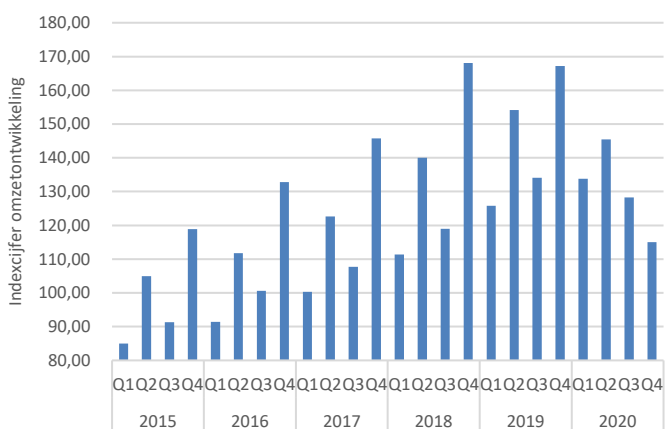
Bron: CBS, bewerkt door IGG bouweconomie

Bouwproductie



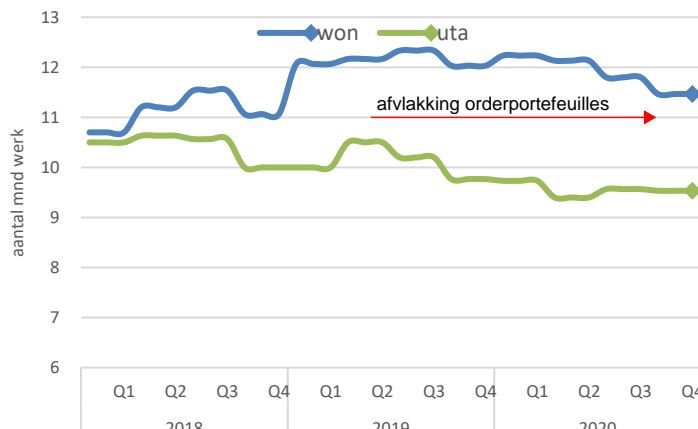
Bron: CBS, bewerkt door IGG bouweconomie

Omzetontwikkeling bouw B&U



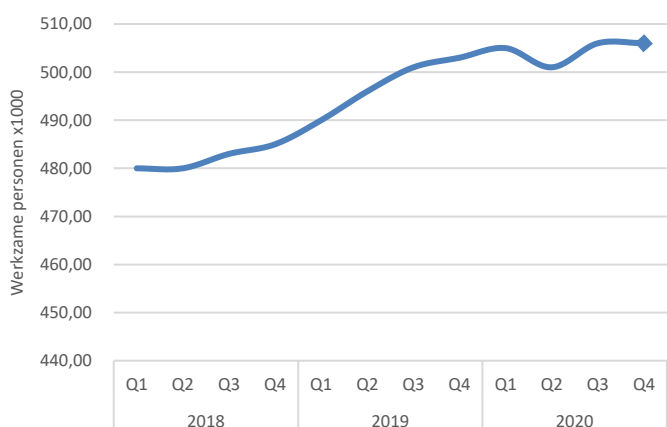
Bron: CBS, bewerkt door IGG bouweconomie

Orderportefeuille woningbouw + utiliteitsbouw



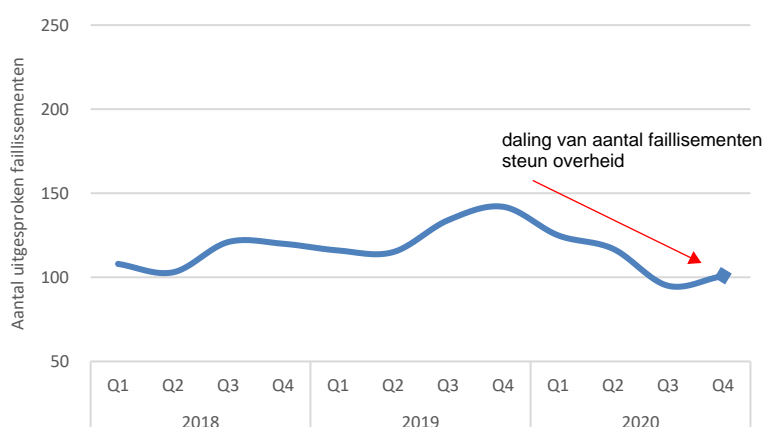
Bron: EIB, bewerkt door IGG bouweconomie

Werkgelegenheid bouw



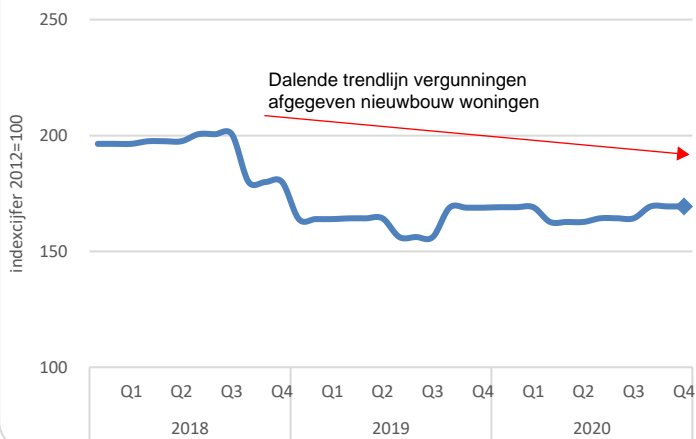
Bron: CBS, bewerkt door IGG bouweconomie

Faillissementen bouwnijverheid



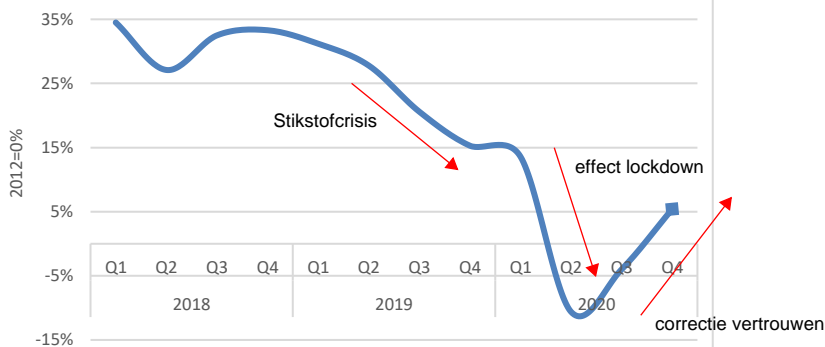
Bron: CBS, bewerkt door IGG bouweconomie

Bouwvergunningen wonen nieuwbouw



Bron: CBS, bewerkt door IGG bouweconomie

Ondernemersvertrouwen bouwnijverheid

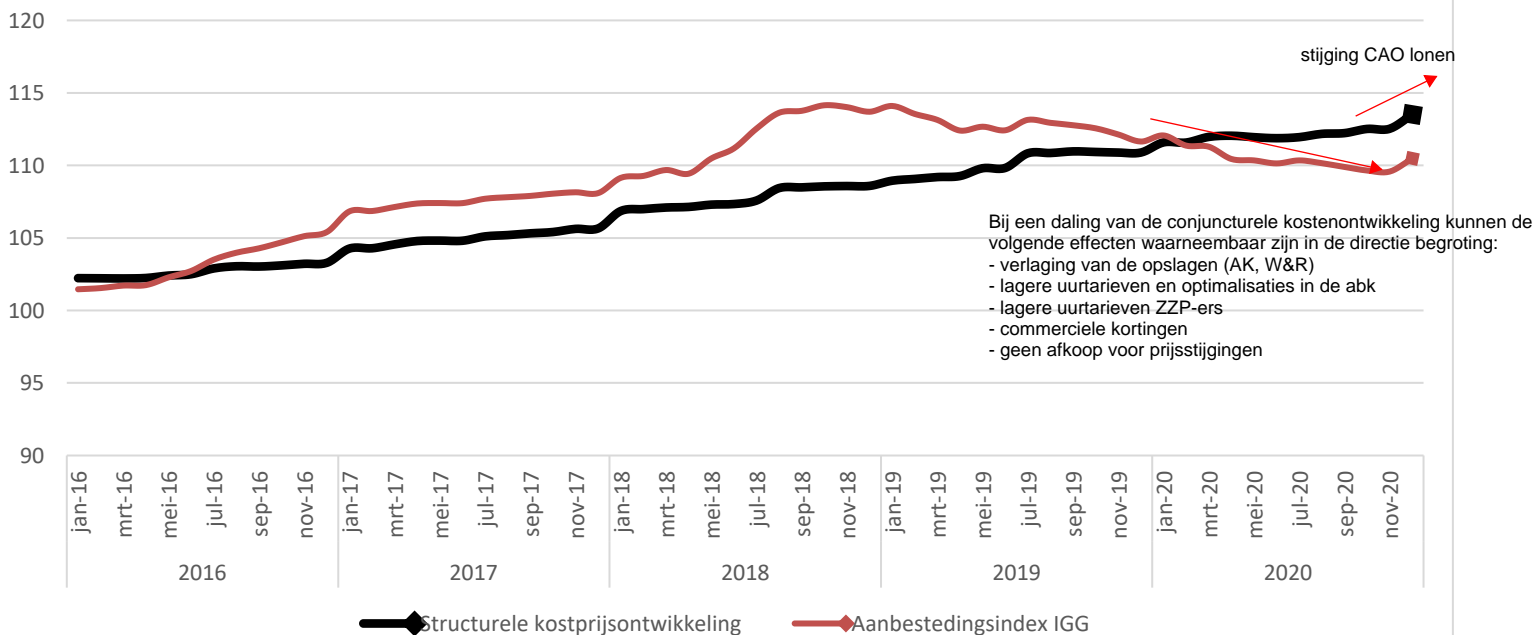


Bron: CBS, bewerkt door IGG bouweconomie

Bovenstaande indexen geven een algemeen beeld van de conditie van de bouwsector. Deze conditie drukken we uit in een hoog- of laagconjunctuur (conjuncturele kostenontwikkeling). De effecten van hoog- of laagconjunctuur zien we terug in de aanbestedingsindex. De aanbestedingsindex is een weergave van de krapte of ruimte op de aanbestedingsmarkt.

Aanbestedingsindex

Structurele kostprijsontwikkeling + Aanbestedingsindex IGG



De aanbestedingsindex is een gemiddelde afwijking t.o.v. de bouwkostenindex op het moment dat het werk in de markt wordt gezet. De wijze van aanbesteden kan resulteren in afwijkingen t.o.v. de gegeven aanbestedingsindex.



Meer informatie? Vraag het onze adviseurs!



M. van Veen
m.vanveen@igg.nl



A.S Vonk
a.vonk@igg.nl

Zie ook [Bouwkostenindex.nl](https://www.bouwindex.nl) & [Bouwkostenkompas.nl](https://www.bouwkostenkompas.nl)



#IGGbouweconomie

Contact

IGG bouweconomie BV
Prinses Catharina-Amaliastraat 32
2496 XD Den Haag, Nederland
T +31(0) 70 514 54 20
info@IGG.nl

Bronvermeldingen:

- cijfers CBS (vermeld bij grafieken)
- cijfers EIB (vermeld bij grafieken)
- EIB rapport - bouw in beeld 2019-2020
- artikel cobouw "lichte omzetsdaling bouwsector zet door, middelgrote bedrijven in zwaar weer" van cobouw.nl
- website - <https://www.abnamro.nl/nl/zakelijk/insights/sectoren-en-trends/bouw/index.html>
- website - <https://www.ing.nl/zakelijk/kennis-over-de-economie/uw-sector/Building-and-Construction/laatste-economische-inzichten-bouw.html>
- artikel cobouw "Akkoord over nieuwe bouw-cao: lonen met 2 procent omhoog" van cobouw.nl