

Het is een bijzondere tijd! Dit vraagt ons als kostendeskundige scherp te blijven op de veranderende conjunctuur. Op de hoogte blijven van de ontwikkelingen helpt ons bij het adviseren van onze opdrachtgevers die in deze onzekere tijden behoefte hebben aan goed en helder advies. Met een terugkerende marktanalyse van de bouwsector kunnen we alle geïnformeerd blijven. En met dezelfde visie onze adviezen delen met opdrachtgevers.

MARKTVERWACHTING / TREND BOUWSECTOR

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 5% (effect van het laat-cyclische karakter).

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 vraag naar nieuwe bedrijfspanden en woningen zal naar verwachting afnemen omdat investeerders en consumenten grote financiële uitgaven uitstellen vanwege de onzekerheid in de huidige situatie. Consumenten zullen minder snel een woning kopen omdat de financiële positie van consumenten onder druk staat met de toenemende werkeloosheid.

De onzekerheid voor ondernemers is o.a. terug te zien in de grafiek ondernemersvertrouwen bouwnijverheid. Het ondernemersvertrouwen van bouwbedrijven is aan het begin van de coronacrisis flink gedaald om na de eerste lockdown weer licht te stijgen tot net onder positief. De afnemende investeringen en uitgaven van consumenten in combinatie met onzekerheid omtrent ontwikkeling van het virus dragen bij aan een negatief ondernemersvertrouwen.

Het aantal afgeven vergunningen voor nieuwbouw is sinds eind 2018 flink gekrompen. Met name door een schaarste aan bouwlocaties werd het aanbod verkleint. In de huidige situatie ontstaat er door meer werkeloosheid en onzekerheid de kans dat er minder vraag naar nieuwbouw woningen komt. Wat zich op langere termijn zal weerspiegelen op het aantal afgegeven vergunningen.

De huidige cijfers geven een trend aan waarin ook de bouwsector niet ongeschonden uit de coronacrisis zal komen. Ervaring uit het verleden (bankencrisis 2008 en de eurocrisis 2012) leert ons dat de coronacrisis veel overeenkomsten vertoont met voorgaande crisisperiodes. Destijds waren er een aantal belangrijke indicatoren die het eerste signaal gaven van omslag in de bouwsector.

1. sterke daling van de orderportefeuille
2. sterke daling van het aantal woningtransacties
3. sterke daling van het aantal vergunningen voor nieuwbouw woningen

Deze signalen zien wij nu ook al licht terug in de cijfers er wordt een negatieve trend ingezet.

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

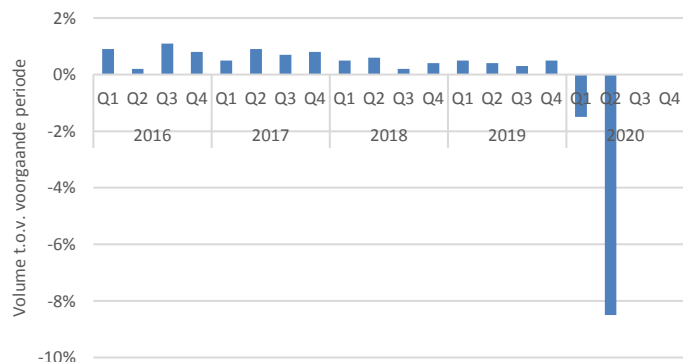
- 2 miljard aan geplande investeringen in infra bij defensie naar voren gehaald.
- €295 miljoen extra stimulans voor de woningbouw.
- Geen overdrachtsbelasting voor starters (let op dit is geen stimulans voor de nieuwbouw hierop wordt geen overdrachtsbelasting geheven).
- € 75 miljoen stimulans voor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

Heeft het stimuleren van de bouwproductie voldoende effect als de vraag wegvalt (zie investeringen en consumenten bestedingen)?

Wij verwachten dat de bouwkosten door conjuncturele oorzaken zullen dalen, echter is er aan de structurele kant een stijging van de bouwkosten te voorzien vanwege de invoering van BENG en de stikstofproblematiek.

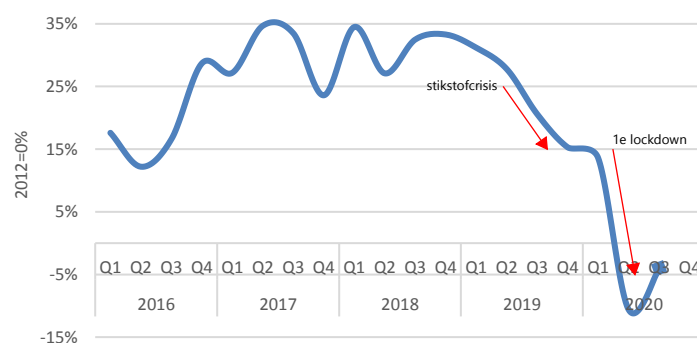
In het volgende kwartaal Q4 2020 zijn we terug met een nieuwe update!

BBP economische groei



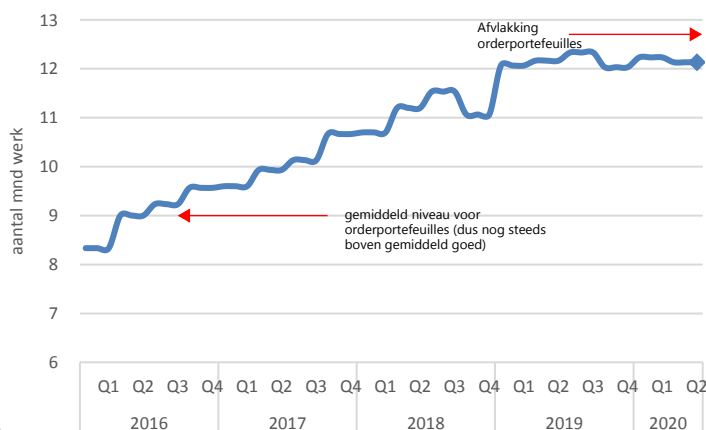
grafiek 1: bron CBS

Ondernemersvertrouwen bouwnijverheid



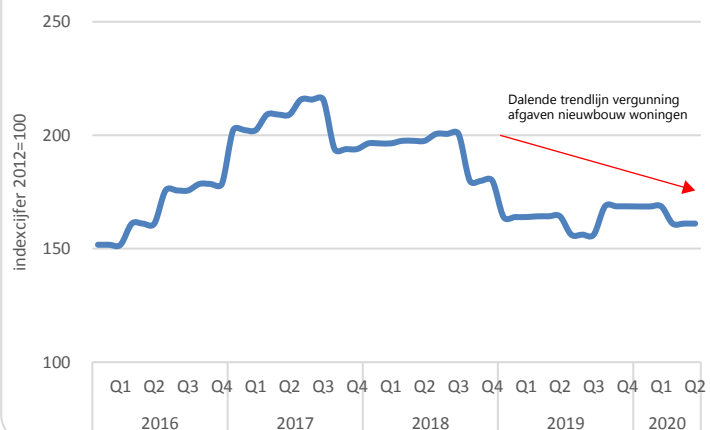
grafiek 2: bron CBS

Orderportefeuille woningbouw



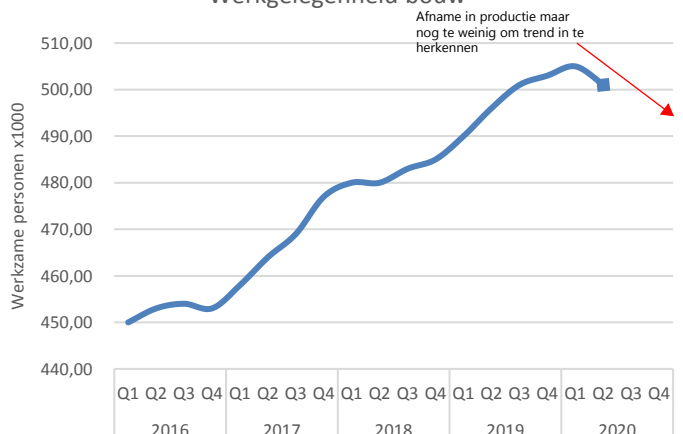
grafiek 3: bron EIB

Bouwvergunningen wonen nieuwbouw



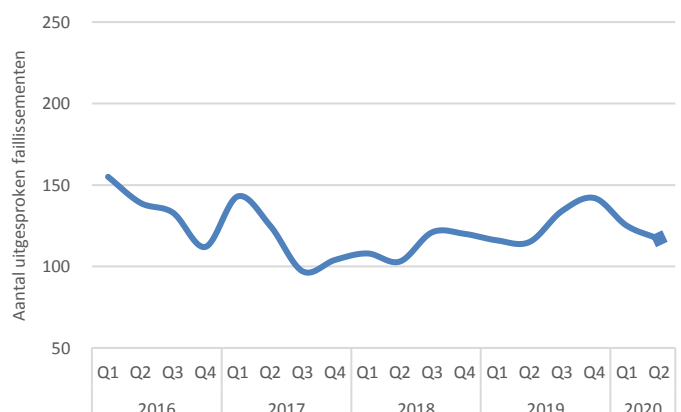
grafiek 4: bron CBS

Werkgelegenheid bouw



grafiek 5: bron CBS

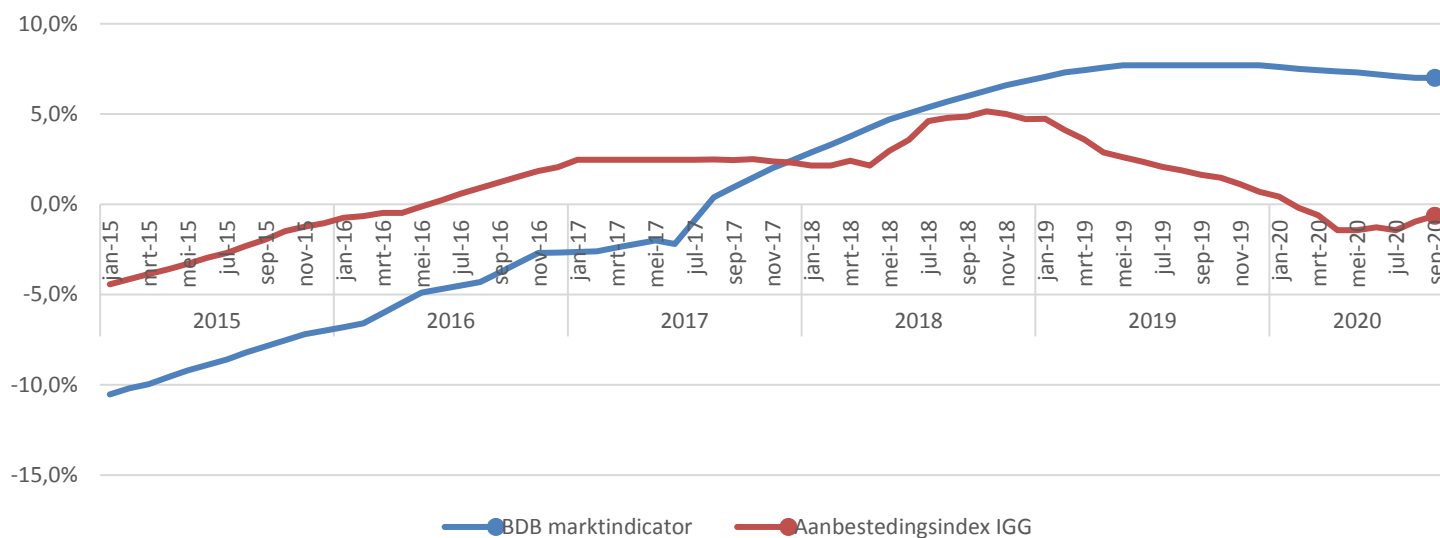
Faillissementen bouwnijverheid



grafiek 6: bron CBS

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.

Conjuncturele kostprijsontwikkeling



grafiek 7: bron BDB / Aanbestedingsindex IGG

Bovenstaande grafiek geeft inzicht in de conjuncturele kostprijsontwikkeling. De conjuncturele kostprijsontwikkeling wordt veroorzaakt door een verschuiving van de vraag bij een onveranderd aanbod. Deze kostenontwikkeling heeft betrekking op de aanbestedingsmarkt.

Bij een daling van de conjuncturele kostenontwikkeling kunnen de volgende effecten waarneembaar zijn in de directie begroting:

- verlaging van de opslagen (AK, W&R)
- lagere uurtarieven en optimalisaties in de algemene bouwplaatskosten
- lagere uurtarieven ZZP-ers
- commerciële kortingen
- geen afkoop voor prijsstijgingen

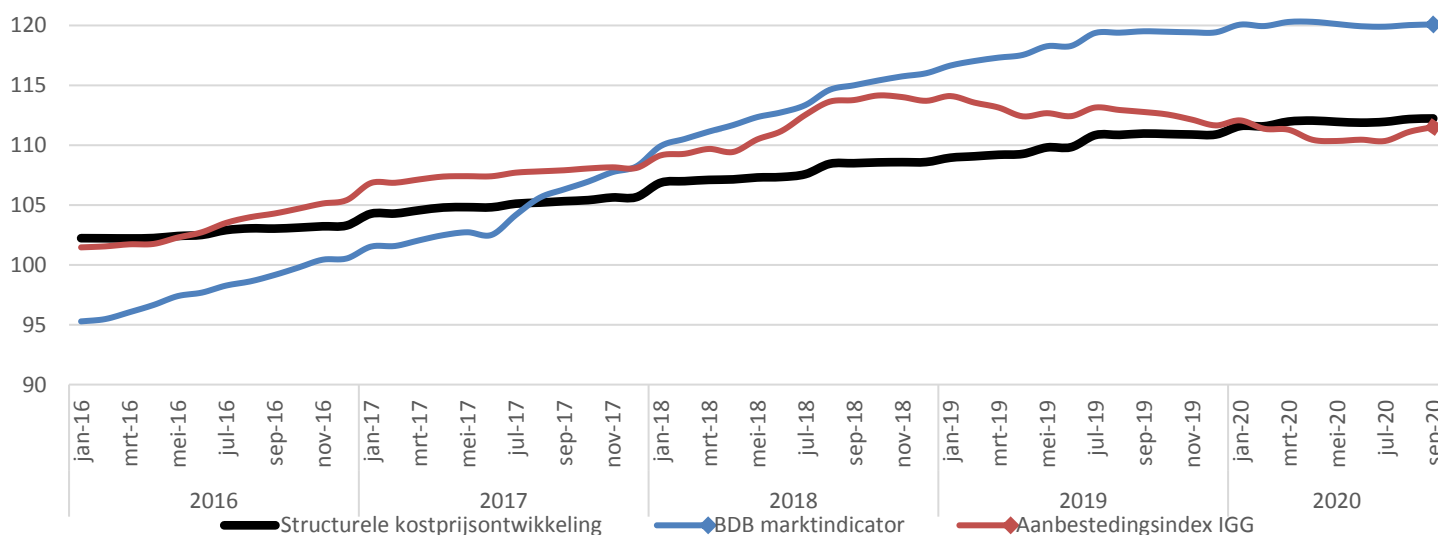
Een stijging van de conjuncturele kostprijsontwikkeling heeft het tegenovergestelde effect

Effecten op de aanbestedingsmarkt kunnen zijn:

- meerdere inschrijvers bij een aanbesteding (toename in concurrentie)
- inschrijvers nemen meer risico's bij inschrijvingen

De conjuncturele kostprijsontwikkeling heeft betrekking op de aanbestedingsmarkt. Deze cijfers bewegen om de cijfers van de structurele kostontwikkeling heen.

Structurele kostprijsontwikkeling + Conjuncturele kostprijsontwikkeling



grafiek 8: bron BDB / Aanbestedingsindex IGG