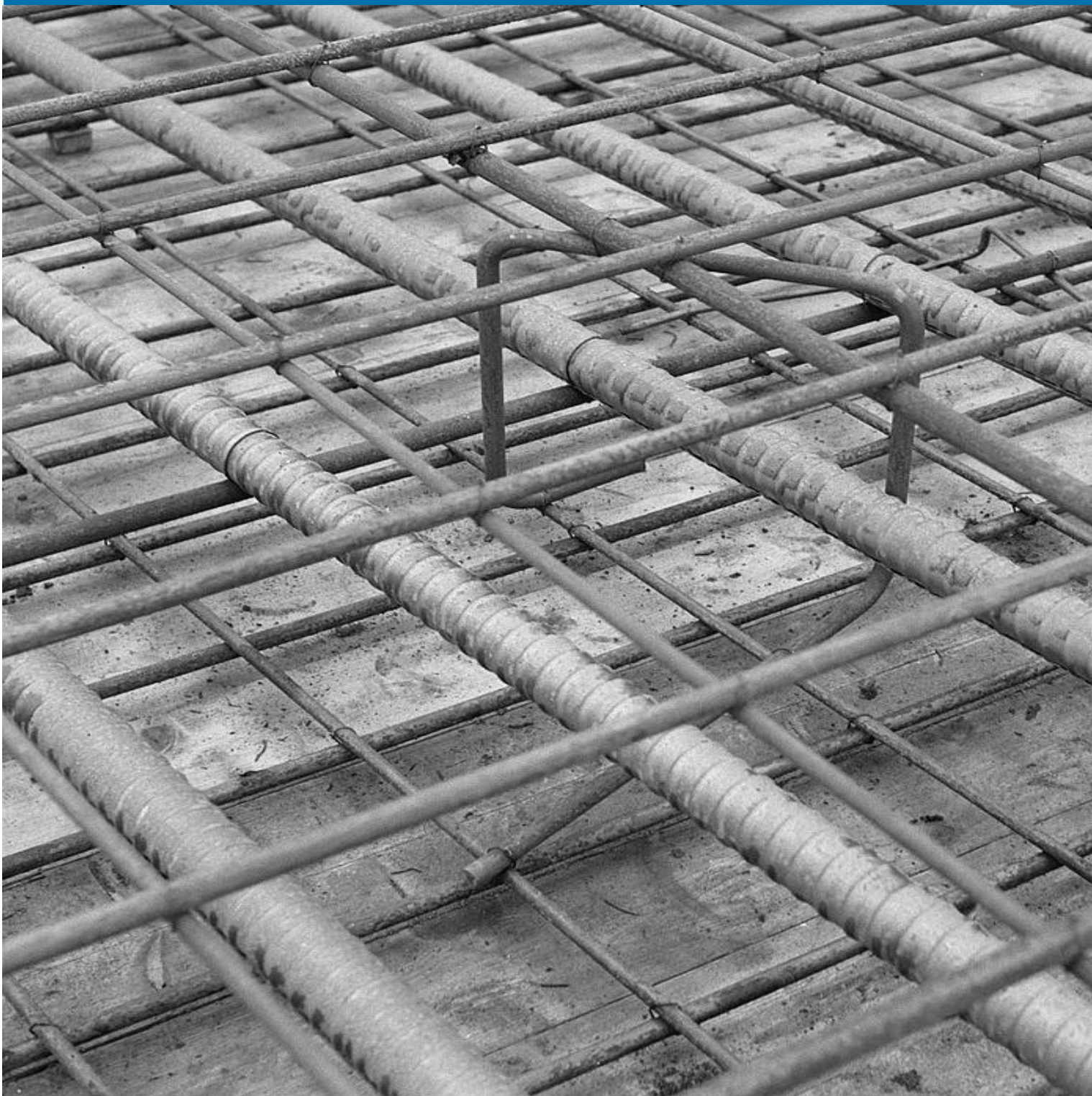
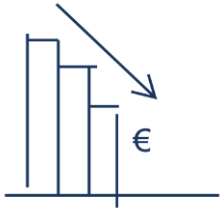


Bouwconjunctuur Q1 2022



Volg ons





Bouwkosten

De bouwkosten stijgen zeer hard en snel, met name als gevolg van de Russische inval in Oekraïne. Veel bouwmaterialen stijgen in kostprijs nadat deze al reeds op een hoog niveau stonden door ontwikkelingen tijdens de pandemie. De grootste prijsstijgingen zien wij bij staal, hout, aluminium, glas, kunststof en bitumen. Ook zijn er prijsstijgingen doorgevoerd als gevolg van de stijgende energieprijzen of duurzaamheidsheffingen. Dit jaar is de verwachting dat als gevolg van de prijsstijgingen de bouwkostenindex minimaal 4% op jaarbasis is.

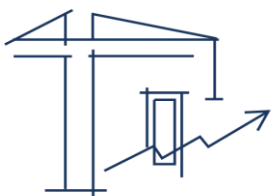
Welke invloed hebben de stijgende bouwrijzen op de bouwproductie en de orderportefeuilles van bouwers? Voor lopende projecten is niet altijd mogelijk om prijsstijgingen te verwerken in de prijs. Risico's liggen met name bij projecten waarbij de bovenstaande materialen een groot deel van de bouwkosten bepalen denk hierbij bijvoorbeeld aan stalen bedrijfshallen. Voor nieuwe aanbestedingen zullen bouwers proberen het risico op prijsstijgen op te nemen in de begroting en/of geen prijsvastheid afgeven tot start bouw, om zo een deel van het risico bij de opdrachtgever neer te leggen. Uiteindelijk verwachten wij dat het met name de winstmarge van bouwers zal raken.

Prijzen van **betonstaal** (wapening) zijn het afgelopen kwartaal ca. **30% gestegen**.

Prijzen van **hout- en plaatmaterialen** zijn na een daling die in Q3 2021 werd ingezet weer gestegen. Het prijsniveau is momenteel weer gelijk aan Q4 2021 (gemiddeld; meest gebruikte hout- en plaatmaterialen bouwsector). Het prijsniveau ligt **11%** hoger dan tijdens dezelfde periode vorig jaar. En ca. 75% hoger dan in Q1 2020.

De **staalrijzen** zijn in het afgelopen kwartaal **zeer sterk gestegen +59%**. De verwachting is dat de prijs op dit hoge niveau zal afvlakken en voorlopig nog even aanhoudt.

De **betonrijzen** zijn begin 2022 flink gestegen t.o.v. 2021 **+20%**. Deze stijging komt voort uit de beperkte beschikbaarheid van grondstoffen zoals hoogovenslak, hogere kosten voor energie en de verdubbeling CO2 rechten.



Bouwproductie & Portefeuilles

De **omzetontwikkeling voor Q4 2021 is 5%** t.o.v. een jaar eerder (bouwsector). Terugkijkend op de afgelopen kwartalen is er na een periode van een daling in de omzet weer omzetgroei. De totale omzetgroei komt uit op **6%** volgens de cijfers van het CBS (10 of meer werkzame personen). In 2020 was de totale omzetgroei 1,5% t.o.v. een jaar eerder.

De **orderportefeuilles** voor de woningbouw staan eind Q1 2022 op 13 maanden werk (t.o.v. Q1 2021 een groei van 11%). Voor de utiliteitsbouw is dit 10 maanden werk. Sinds 2015 stijgt de werkvoorraad onafgebroken voor de woningbouw. Een recordhoogte sinds 2008. De voorraad bij de utiliteitsbouw is licht gestegen tot het niveau van 2019. Na een periode van afvlakking.

Het aantal **faillissementen** in de bouw is sinds 2008 op het laagste niveau. In Q4 2021 gingen er ca. 86 bouwbedrijven failliet. Dit is de eerste stijging van het aantal faillissementen sinds 2 jaar.

De **bouwproductie** is in 2021 t.o.v. een jaar eerder weer flink gestegen met 2,4%. Het EIB verwacht voor 2022 een groei van 5% en 2023 een groei van 4%.



Vergunningen & huizenmarkt

De investeringen in de utiliteitsbouw nemen toe. Na twee jaar van dalingen in 2019 & 2020 zijn in 2021 de aantallen afgegeven bouwvergunningen voor nieuwbouw aanzienlijk gestegen. Met een groei van 12% t.o.v. 2020. Deze groei komt voort uit de ontwikkelingen bij bedrijfsruimten +18% t.o.v. 2020. De afgegeven bouwvergunning voor kantoren t.o.v. 2020 is met -8% gedaald.

Het aantal opgeleverde woningen ligt tussen 2019 & 2021 op ca. 70.000 per jaar. Prognose van het EIB is dat dit aantal in 2022 & 2023 zal oplopen naar 75.000 woningen per jaar. Nog niet de 100.000 woningen waarnaar de overheid streeft. Het aantal opgeleverde woningen neemt sinds 2019 licht af (2019 ca. 71.000 / 2021 68.000). Het aantal afgegeven bouwvergunningen voor nieuwbouw woningen is in 2019 aanzienlijk gedaald en in 2020 & 2021 gestegen (een toename van 11% t.o.v. 2020).



Aanbestedingsindex

In 2022 zijn de prijzen van materialen en lonen wederom gestegen ofwel de ontwikkeling van de bouwkostenindex. Dit zijn de prijsstijgingen waarbij het vraag- en aanbod op de aanbestedingsmarkt gelijk blijft. Daarnaast zijn ook de conjuncturele ontwikkelingen van belang die wij vertalen onder de aanbestedingsindex. De aanbestedingsindex is de vertaling van vraag- en aanbod op de markt.

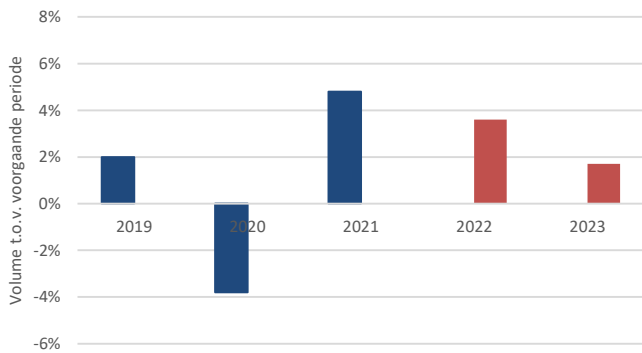
De orderportefeuilles staan op recordhoogte, de economie groeit, er is nog een grote onderliggende vraag naar woningen. Daartegenover is er een tekort aan beschikbare bouwgrond, tekort aan goed personeel en zijn de bouwrijzen enorm gestegen. Het vertrouwen onder bouwers is eind Q1 2022 licht gedaald al is de algehele stemming nog steeds positief. De verwachting is dat de invloed van de oorlog ervoor zal zorgen dat het vertrouwenscijfers nog zal dalen. Bouwers zijn de afgelopen jaren vanwege het gebrek aan capaciteit ook kritischer geworden bij het aannemen van werk. Dit heeft zich vertaald in hogere percentages voor algemene kosten en winst & risico. Gezien de stand van de portefeuilles verwachten wij dat dit nog zal blijven. Enige druk hierop is de woningbouw die achterblijft bij de ambities en het tekort aan bouwgrond & personeel. Na 2022 verwachten wij dat de groei zal afvlakken en de aanbestedingsindex zal dalen.

Wij verwachten dat de aanbestedingsindex in 2022 zal toenemen +5% omdat vraag- en aanbod nog uiteenlopen en/of risico's voor bouwers toenemen vanwege stijgende prijzen en tekorten. Dit zal met name effect hebben op:

- Algemene kosten bouwbedrijf
- Winst & risico
- Geen kortingen op materialen en inkooprijzen
- Hogere uurlonen in bijvoorbeeld de bouwplaatskosten
- Minder inschrijvers bij aanbestedingen

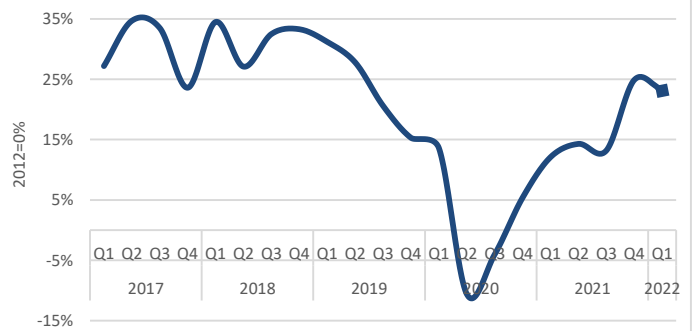
Na 2022 verwachten wij afvlakking en vervolgens krimp op de aanbestedingsmarkt vanwege druk op de bouwrijzen, beschikbare bouwgrond, tekort aan personeel, teruglopende economie.

BBP economische groei



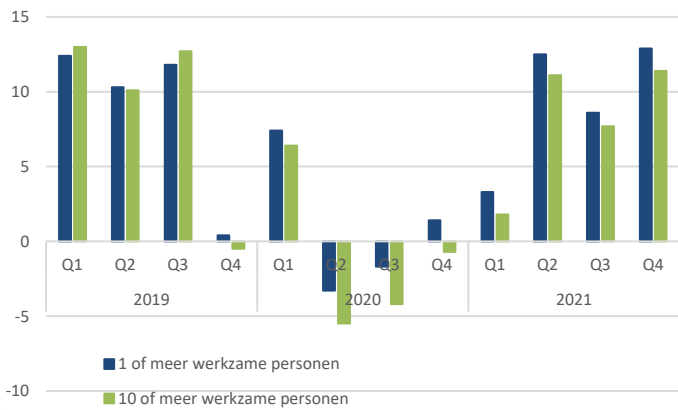
Bron: CBS, CPB, bewerkt door IGG bouweconomie

Ondernemersvertrouwen bouwnijverheid



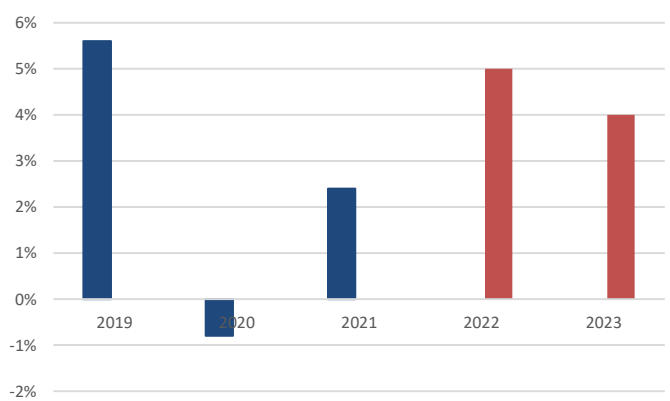
Bron: CBS, bewerkt door IGG bouweconomie

Omzetontwikkeling %-mutatie t.o.v. een jaar eerder



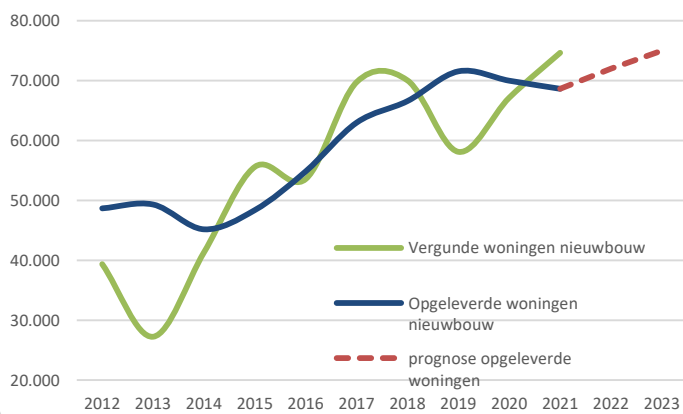
Bron: CBS, bewerkt door IGG bouweconomie

Bouwproductie %-mutatie t.o.v. een jaar eerder



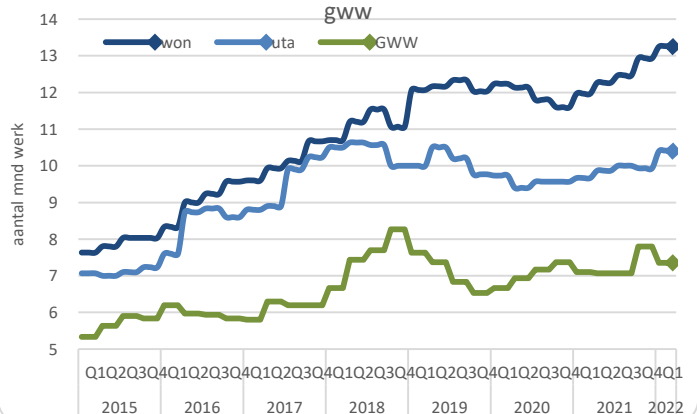
Bron: CBS, EIB, bewerkt door IGG bouweconomie

Opgeleverde woningen en vergunde woningen

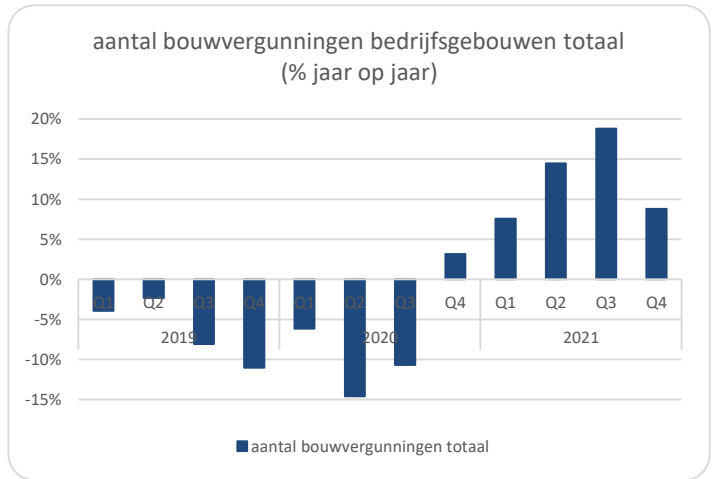
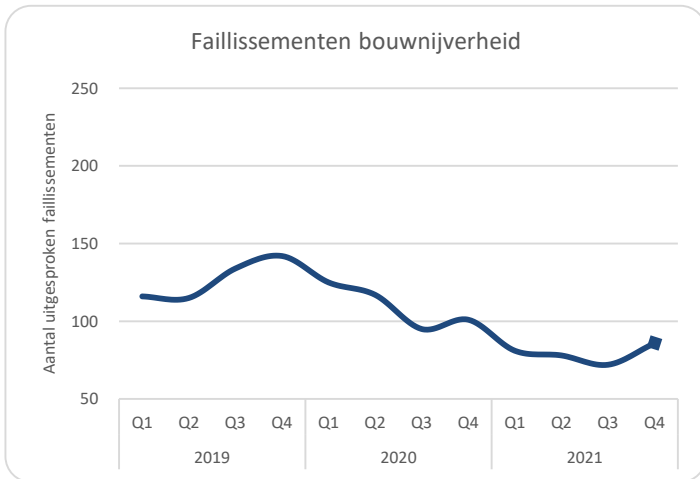


Bron: CBS, bewerkt door IGG bouweconomie

Orderportefeuille woningbouw + utiliteitsbouw + gww



Bron: EIB, bewerkt door IGG bouweconomie

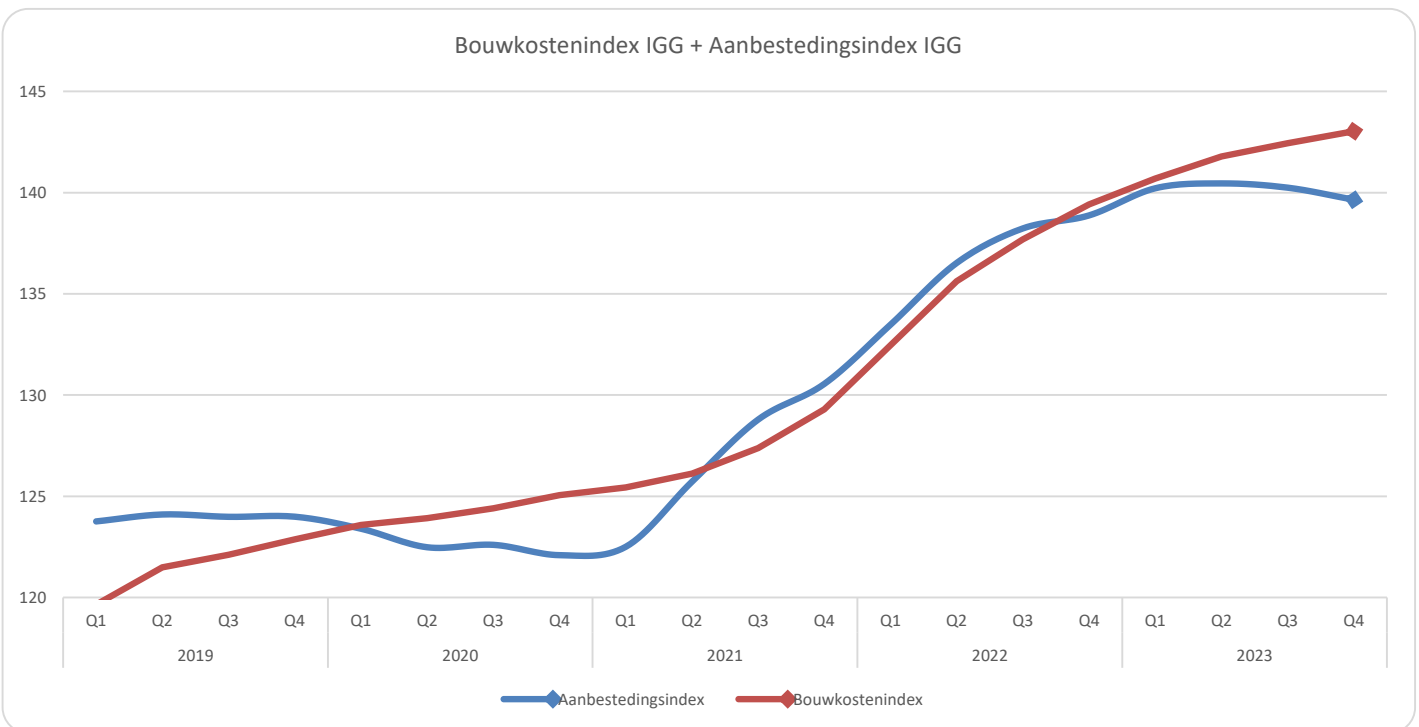


Bron: CBS, bewerkt door IGG bouweconomie

Bron: CBS, bewerkt door IGG bouweconomie

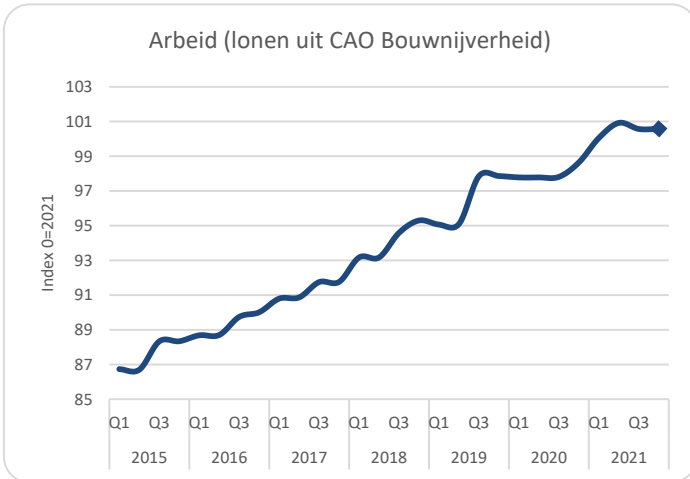
Bovenstaande indexen geven een algemeen beeld van de conditie van de bouwsector. Deze conditie drukken we uit in een hoog- of laagconjunctuur (conjuncturele kostenontwikkeling). De effecten van hoog- of laagconjunctuur zien we terug in de aanbestedingsindex. De aanbestedingsindex is een weergave van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

Aanbestedingsindex IGG bouweconomie



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. De aanbestedingsindex geeft een indicatie van de krapte of ruimte op de markt.

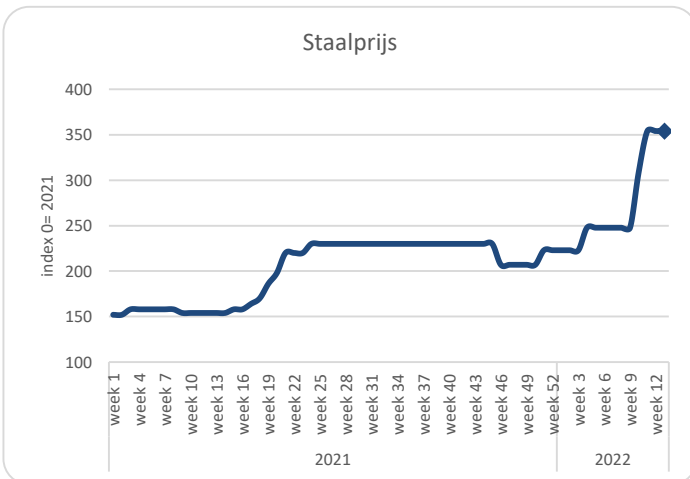
Voor een goed begrip van de aanbestedingsindex is het van belang te weten dat prijsstijgingen en-dalingen van de materiaalkosten en inkooprijzen van onderaannemers al in de bouwkostenindex is verwerkt. De bouwkostenindex geeft aan hoe de directe kosten zich ontwikkelen, de aanbestedingsindex geeft vooral weer hoe de aanbestedingsresultaten worden beïnvloed in de indirecte kosten.



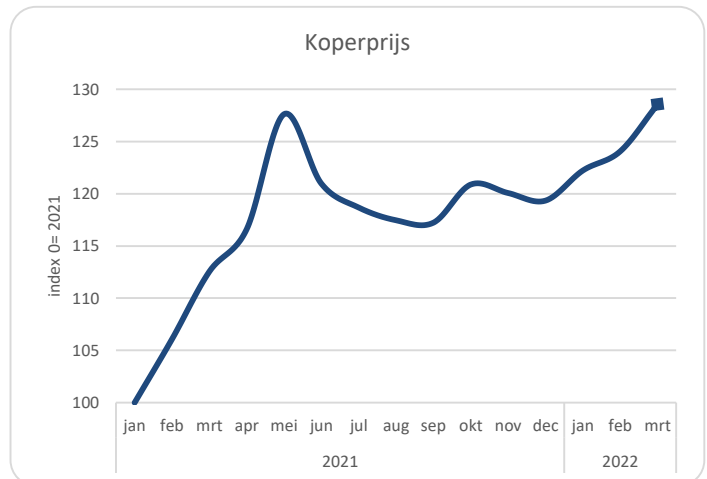
Bron: CAO, BDB, bewerkt door IGG bouweconomie



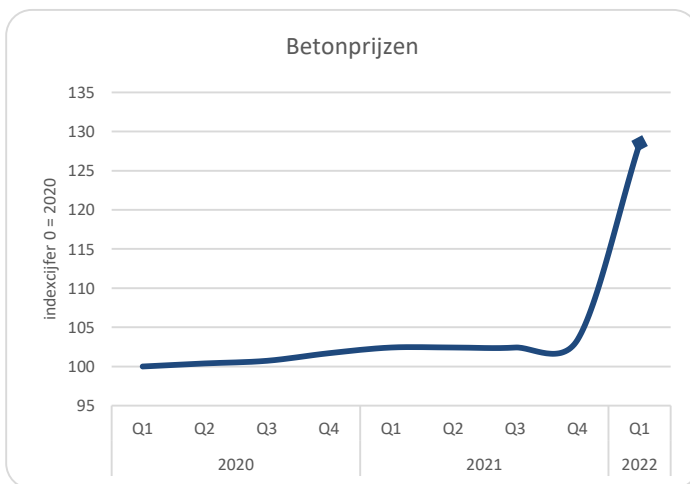
Bron: , bewerkt door IGG bouweconomie



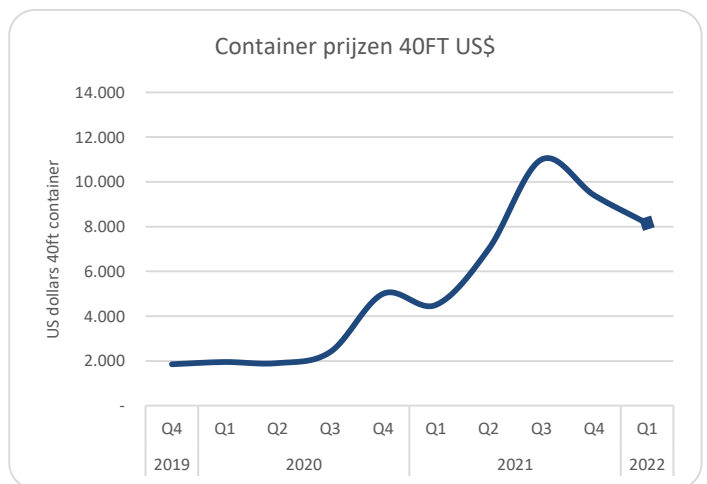
Bron: diverse leveranciers, bewerkt door IGG bouweconomie



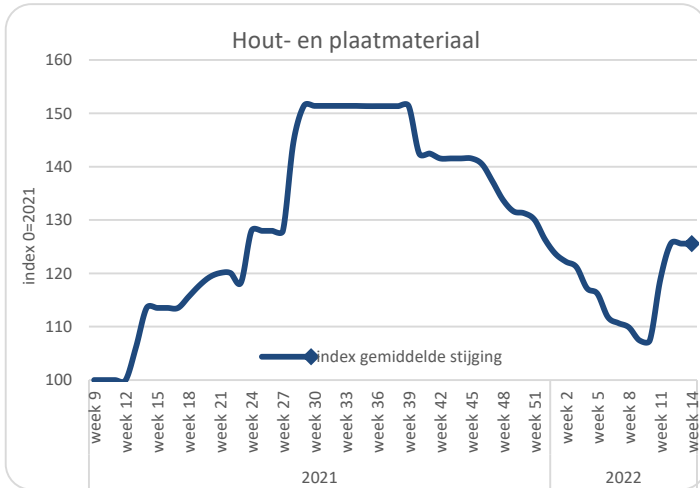
Bron: diverse leveranciers, bewerkt door IGG bouweconomie



Bron: diverse beton leveranciers, bewerkt door IGG bouweconomie



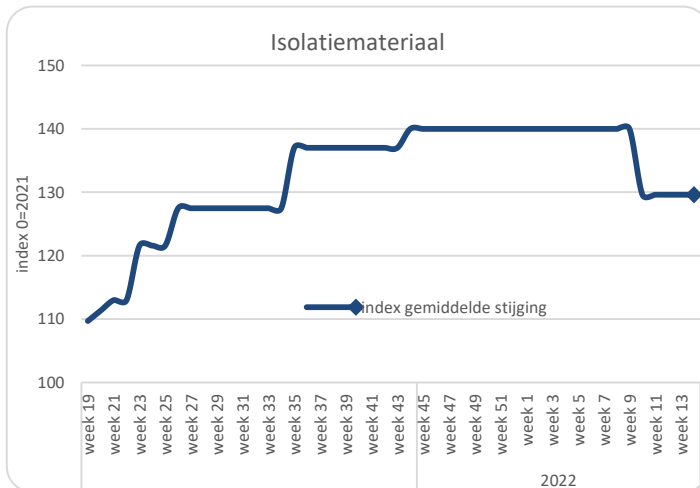
Bron: world container index drewry, bewerkt door IGG bouweconomie



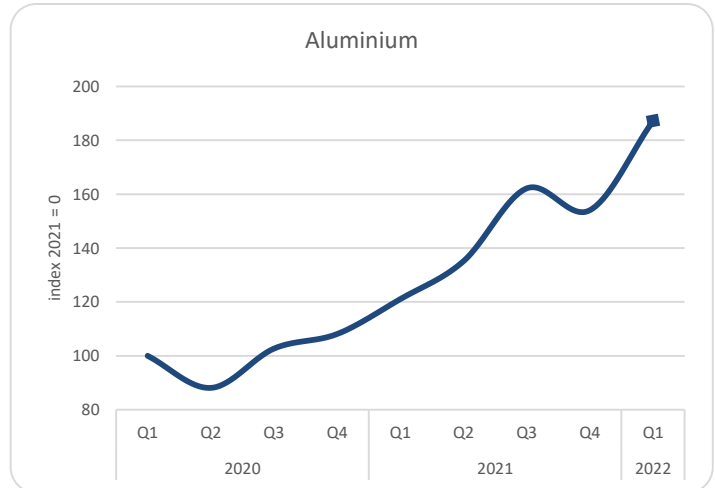
Bron: diverse houthandels, bewerkt door IGG bouweconomie



Bron: diverse bouwmaterialen groothandels, bewerkt door IGG bouweconomie



Bron: diverse bouwmaterialen groothandels, bewerkt door IGG bouweconomie



bron: aluminium prijzen LME (inkooprijzen aluminium voor behandeling tot product)



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://bouwindex.nl) & [Bouwkostenkompas.nl](https://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)
- Kerncijfers bouwsector - Bouwend Nederland
- cobouw prijsalarm maand jan, feb, mrt - Cobouw
- world container index - drewry.co.uk
- EIB verwachting bouwproductie 2022
- Eigen onderzoeken IGG bouweconomie