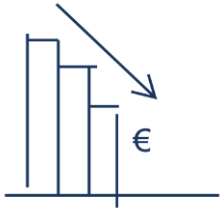


Volg ons





Bouwkosten

De structurele bouwkostenontwikkeling (ontwikkeling van materialen- en lonen bij een gelijkblijvend vraag- en aanbod) was tussen januari 2022 en juni 2022 **+3,7%** (bron; bouwkostenindex.nl).

De bouwkosten stijgen zeer hard en snel, deze ontwikkeling begon in 2020 tijdens de corona pandemie waarin vraag- en aanbod steeds minder op elkaar was afgestemd en productie processen ontregelt waren. Vanaf juli 2021 zien wij de prijzen nog harder stijgen mede omdat de productie in de bouw omhoog gaat en er daarmee meer vraag ontstaat. De verwachting was dat na het inlopen van tekorten van diverse materialen de prijzen zouden dalen aan het einde van 2021. De Russische inval in Oekraïne zorgde echter voor stijgende materiaalprijzen met een effect op de bouwkosten index van **+1,8%** in slechts 3 maanden tijd.

De bouwkostenindex stijgt onder invloed van de ontwikkeling van materialen- en lonen. De stijgende energieprijzen hebben als gevolg dat materialen die bij productie veel energie verbruiken sterk stijgen. In Q2 zien wij de volgende ontwikkelingen;

Prijzen van **betonstaal** (wapening) zijn het afgelopen kwartaal met ca. **-8,6%** gedaald. Maar t.o.v. januari 2022 **+22%**.

De **staalprijzen** zijn in het afgelopen kwartaal gedaald met **-24%**. T.o.v. januari 2022 **+20%**. Het afgelopen kwartaal heeft de prijsontwikkeling van staal na sterk stijgende prijzen de weg naar beneden ingeslagen. Maar het niveau ligt nog steeds fors boven die van begin van het jaar.

Prijzen van **hout- en plaatmaterialen** zijn in het afgelopen kwartaal gestegen met **+4,1%** (gemiddeld; meest gebruikte hout- en plaatmaterialen bouwsector). T.o.v. begin van 2022 **+7%**.

De **brandstof** prijzen zijn het afgelopen kwartaal met **+1%** gestegen. T.o.v. begin van 2022 is dit **+30%**. De grootste ontwikkeling was in het eerste kwartaal van 2022. In het tweede kwartaal is de ontwikkeling gestabiliseerd.

De **aluminium** prijzen zijn met **-30%** gedaald aan het einde van Q2. Dit is nog steeds **+31%** t.o.v. voor de corona pandemie.

Welke invloed hebben de stijgende bouwrijzen op de bouwproductie en de orderportefeuilles van bouwers? Voor lopende projecten is het niet altijd mogelijk om prijstijgingen te verrekenen. 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 aannemers 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.

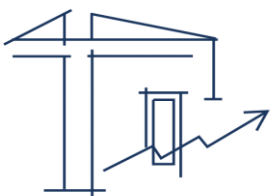
Bouwproductie & Portefeuilles

De **omzetontwikkeling** in Q1 van 2022 is gestegen met **+5,4%** (10 of meer werkzame personen) en **+8,1%** (1 of meer werkzame personen) t.o.v. een jaar eerder. Een hogere omzet geeft niet direct aan dat het financieel beter gaat met de bouwsector. De stijgende bouwkosten zorgen ervoor dat de omzetgroei omhoog gaat.

De **orderportefeuilles** voor de woningbouw staan eind Q2 2022 op **13,4 maanden** werk (t.o.v. Q1 2021 een groei van **+11%**). Voor de utiliteitsbouw is dit **10,3 maanden** werk. Sinds 2015 stijgt de werkvoorraad onafgebroken voor de woningbouw. Een recordhoogte sinds 2008. Na een periode van afvlakking is de voorraad binnen de utiliteitsbouw weer op het niveau van 2019. Vanwege vertragingen op projecten veroorzaakt door tekorten aan personeel of materialen kan het zijn dat projecten langer in de orderportefeuilles blijven zitten. Hierdoor blijven de ordersboeken langer gevuld met bestaande projecten. Het effect van eventueel teruglopende nieuwe orders vanwege de stijgende bouwkosten is nog niet goed meetbaar.

Het aantal **faillissementen** in de bouw is sinds 2008 op het laagste niveau. In Q1 & Q2 2022 gingen er 164 bouwbedrijven failliet. In 2021 waren dit er 159 een toename van +3%. Dit is nog steeds historisch laag.

De **bouwproductie** is in Q1 2022 t.o.v. een jaar eerder gestegen met **+3,5%**.





Vergunningen & huizenmarkt

Het aantal vergunde woningen is in Q1 2022 t.o.v. een jaar eerder gedaald met -13%. Ook het aantal aanvragen voor nieuwe bouwvergunningen neemt verder af met -21% t.o.v. vorig jaar (het aantal aangevraagde bouwvergunningen geeft niet aan hoeveel woningen binnen die vergunning ontwikkeld worden).

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 terug te zien in 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.

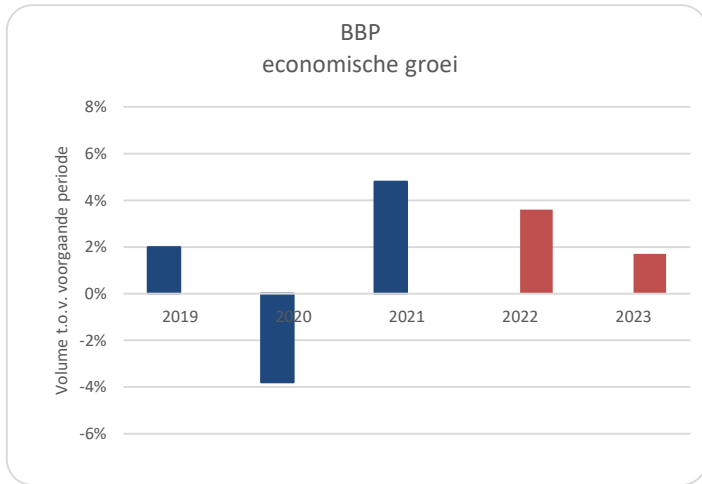
De orderportefeuilles staan op recordhoogte, onze economie groeit in 2022 met 2,8% (bron; dnb), er is een grote onderliggende vraag naar woningen. Daartegenover staat een tekort aan beschikbare bouwgrond, tekort aan goed personeel, een hoge inflatie, verhoogde rente tarieven en de bouwkosten zijn gestegen. De huizenprijsstijgingen vlakken af omdat de verhoogde hypotheek rente ervoor zorgt dat het maximale leenbedrag minder wordt. Hierdoor kunnen beleggers voorzichtiger worden omdat dit in combinatie met stijgende bouwpreizen het rendement verlaagd.

Het vertrouwen onder aannemers is Q2 2022 met -45% gedaald t.o.v. voorgaande periode al is de algehele stemming nog steeds positief. De verwachting is dat de invloed van de oorlog en de economische ontwikkelingen ervoor zal zorgen dat het vertrouwenscijfers nog zal dalen. Aannemers zijn de afgelopen jaren 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 aanhouden. Enige druk hierop is de woningbouw die achterblijft bij de ambities en het tekort aan bouwgrond & personeel. Na 2022 verwachten wij dat de aanbestedingsindex zal dalen.

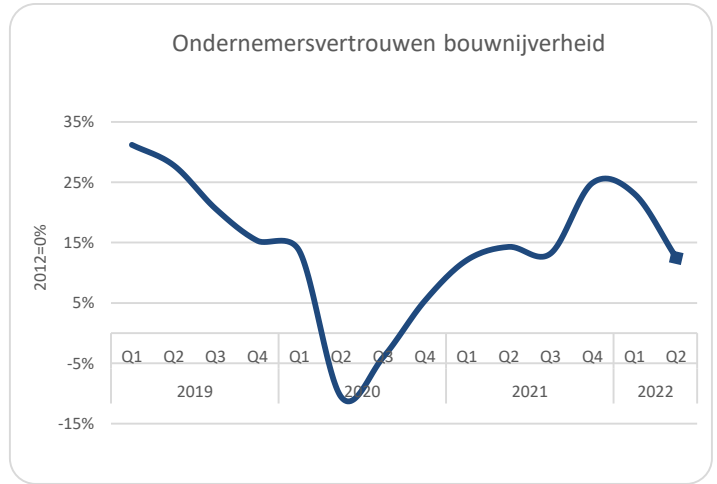
Wij verwachten dat de aanbestedingsindex in 2022 zal toenemen +4% omdat vraag- en aanbod nog uiteenlopen en/of risico's voor bouwers toenemen vanwege stijgende prijzen en tekorten. Dit zal met name effect hebben op:

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

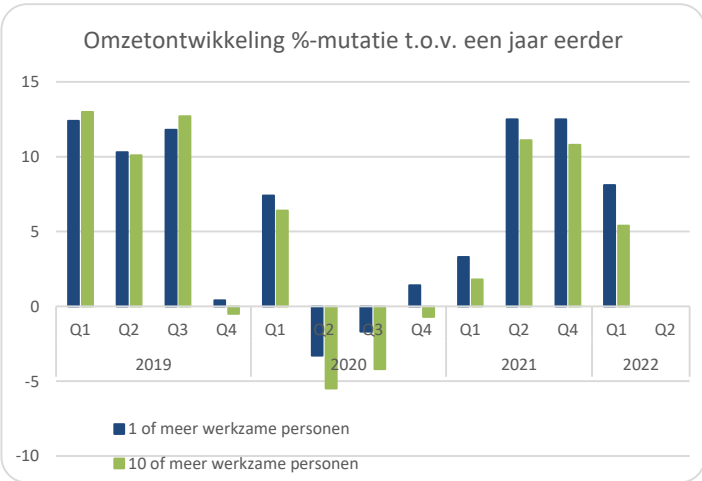
Na 2022 verwachten wij afvlakking en vervolgens daling van -1,5% op de aanbestedingsmarkt vanwege druk op de bouwpreizen, beschikbare bouwgrond, tekort aan personeel en een teruglopende economie.



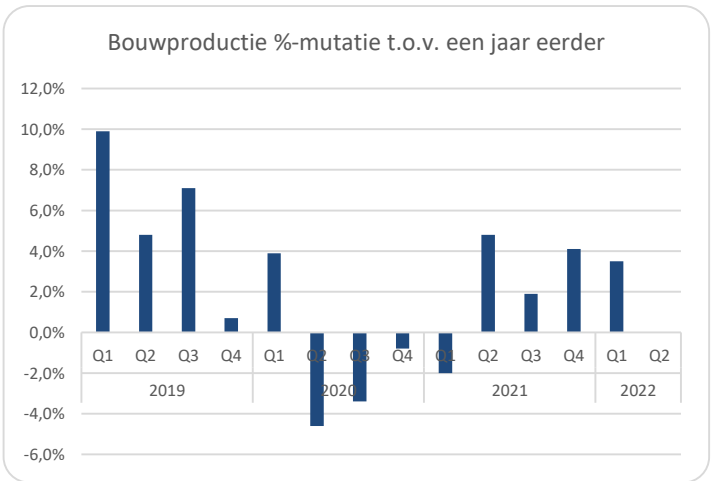
Bron: CBS, CPB, bewerkt door IGG bouweconomie



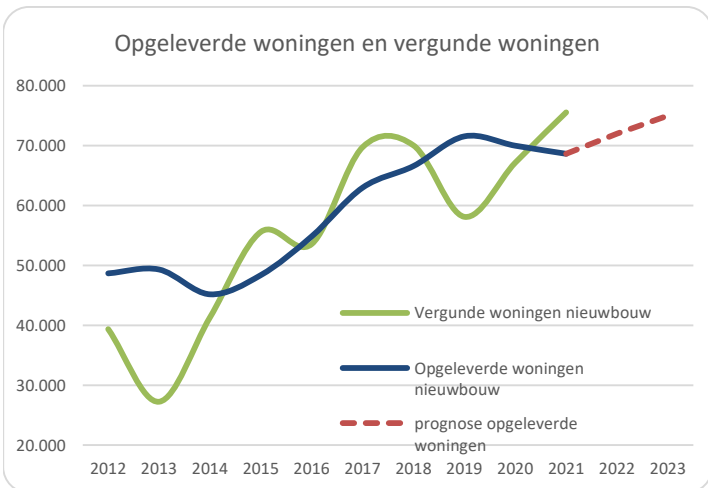
Bron: CBS, bewerkt door IGG bouweconomie



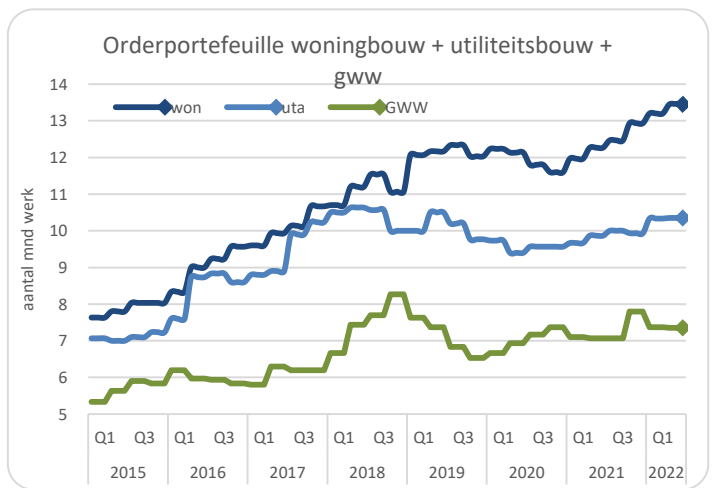
Bron: CBS, bewerkt door IGG bouweconomie



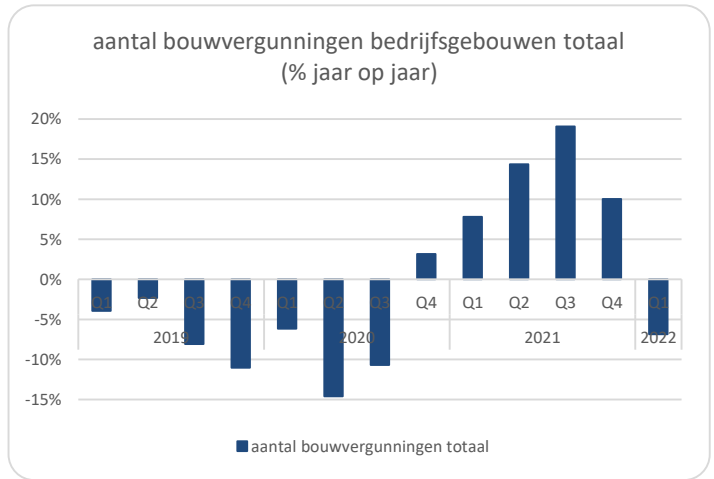
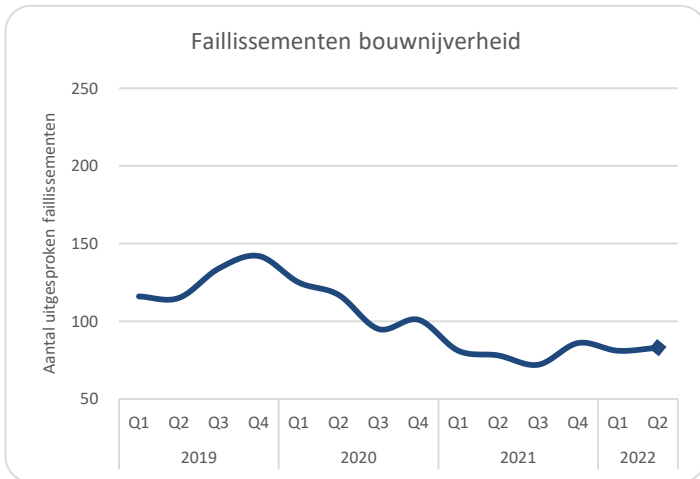
Bron: CBS, EIB, bewerkt door IGG bouweconomie



Bron: CBS, bewerkt door IGG bouweconomie



Bron: EIB, bewerkt door IGG bouweconomie

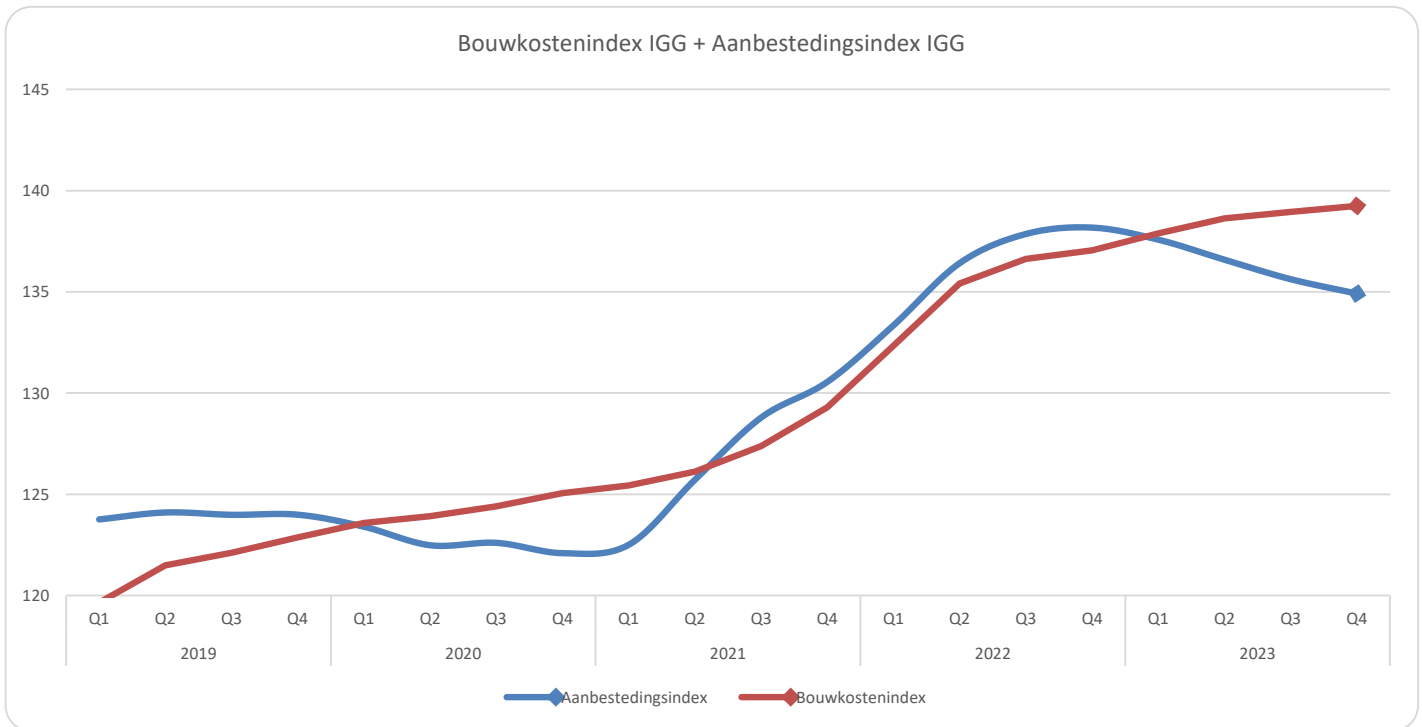


Bron: CBS, bewerkt door IGG bouweconomie

Bron: CBS, bewerkt door IGG bouweconomie

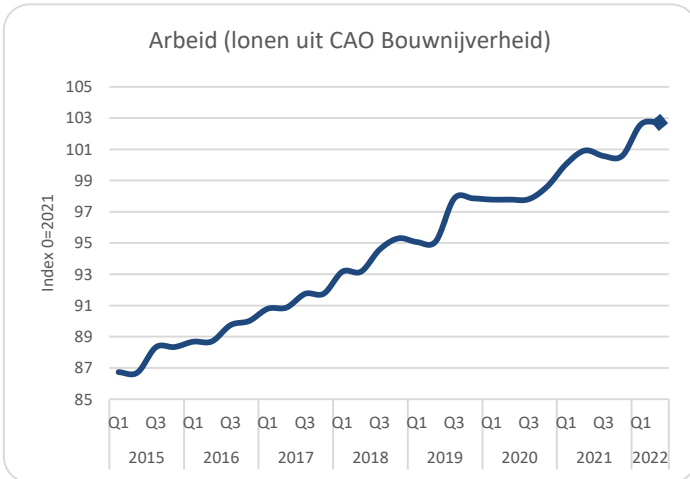
Bovenstaande indexen geven een algemeen beeld van de conditie van de bouwsector. Deze conditie drukken we uit in een hoog- of laagconjunctuur (conjuncturele kostenontwikkeling). De effecten van hoog- of laagconjunctuur zien we terug in de aanbestedingsindex. De aanbestedingsindex is een weergave van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

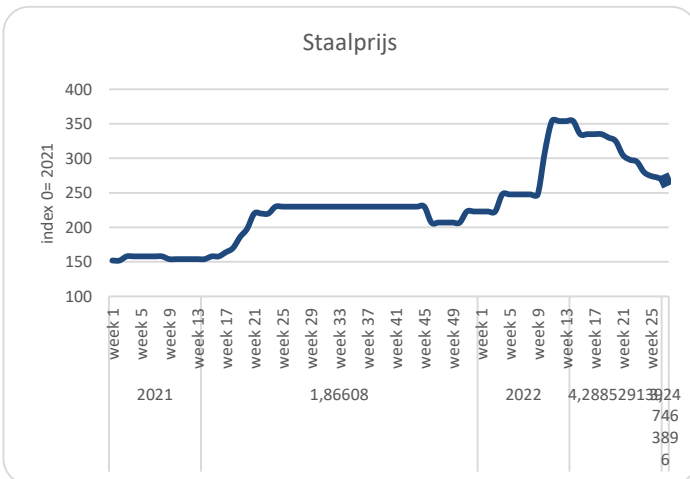
Voor een goed begrip van de aanbestedingsindex is het van belang te weten dat prijsstijgingen en-dalingen van de materiaalkosten en inkooprijzen van onderaannemers al in de bouwkostenindex is verwerkt. De bouwkostenindex geeft aan hoe de directe kosten zich ontwikkelen, de aanbestedingsindex geeft vooral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



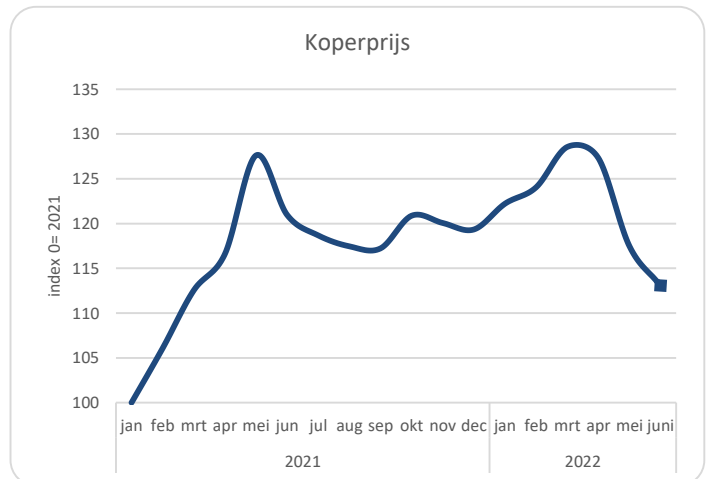
Bron: CAO, BDB, bewerkt door IGG bouweconomie



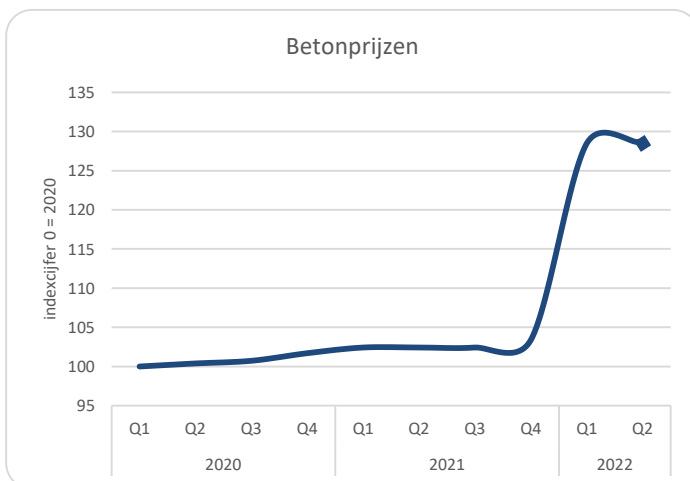
Bron: , bewerkt door IGG bouweconomie



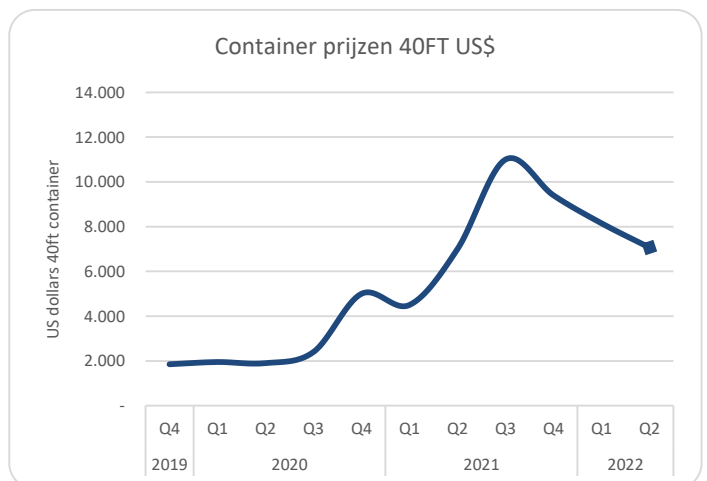
Bron: diverse leveranciers, bewerkt door IGG bouweconomie



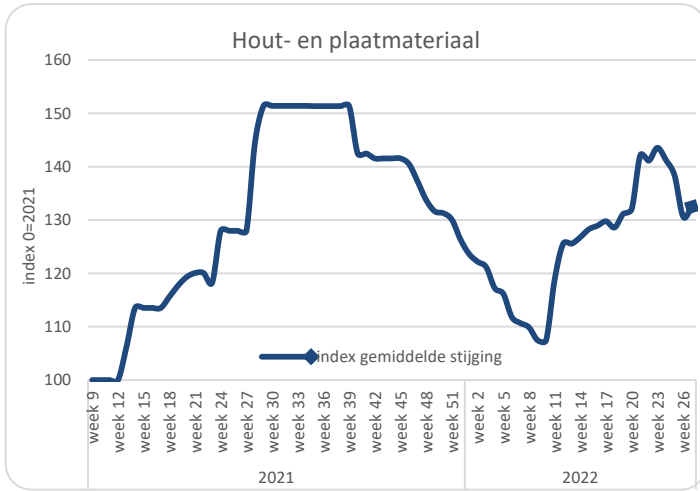
Bron: diverse leveranciers, bewerkt door IGG bouweconomie



Bron: diverse beton leveranciers, bewerkt door IGG bouweconomie



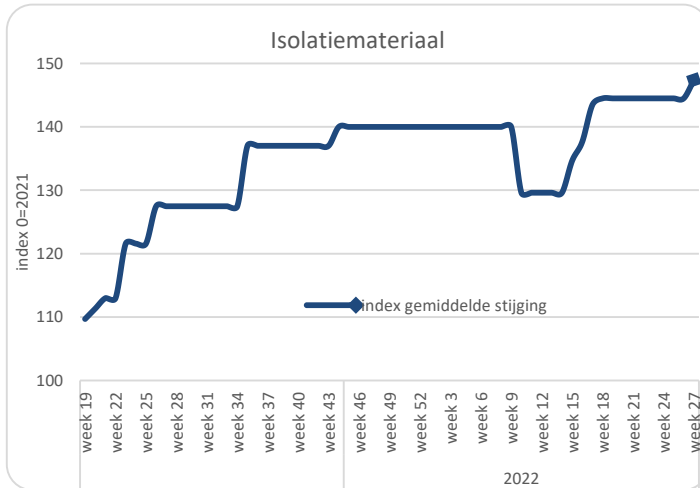
Bron: world container index drewry, bewerkt door IGG bouweconomie



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://bouwkostenindex.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 apr, mei, juni - Cobouw
- world container index - drewry.co.uk
- EIB verwachting bouwproductie 2022
- Economische ontwikkelingen en vooruitzichten DNB juni 2022
- Eigen onderzoeken IGG bouweconomie