

igg bouweconomie

marktanalyse

indices en prognoses

kwartaalbericht, Q3 - 2015

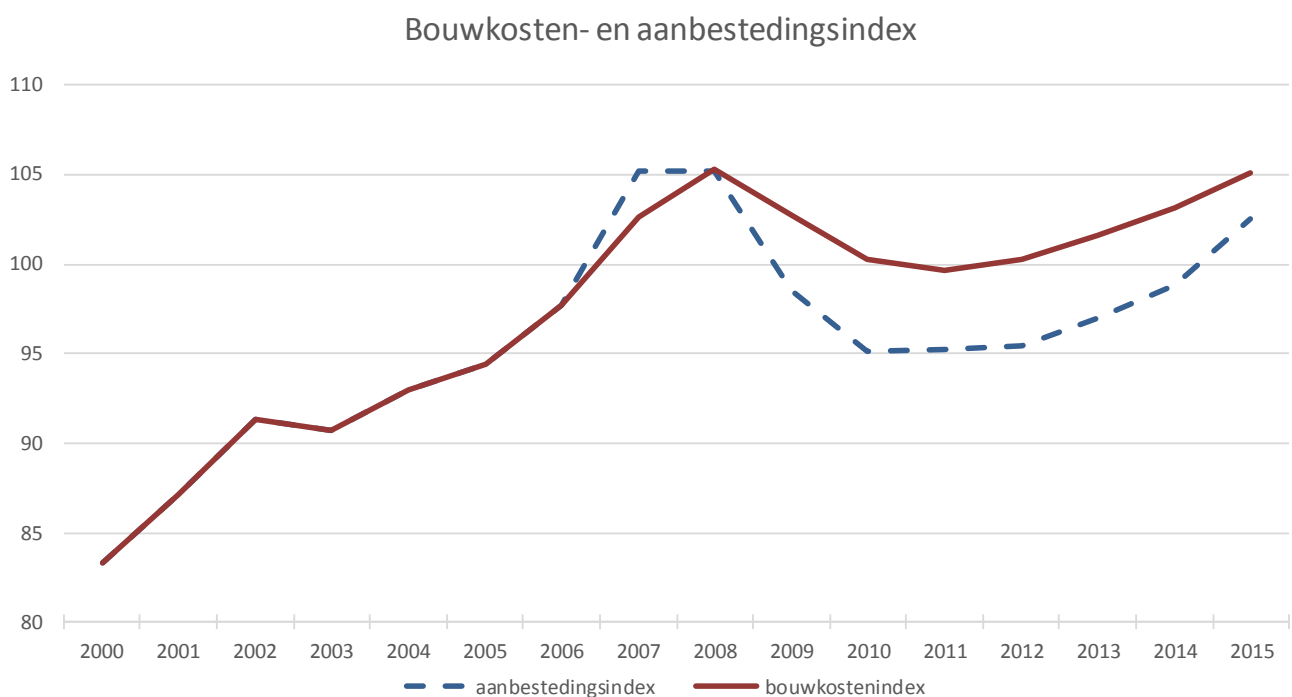
Ook in het derde kwartaal gaat het herstel van de bouwmarkt verder. In 2015 is er een duidelijke bodem bereikt in de bouwmarkt na een periode van circa zeven jaar waarin de prijzen continue een relatieve daling doormaakten. De bouwkostenindex laat al enige tijd een constante verbetering zien, die momenteel nog wordt afgevlakt door de lage olieprijs en in het derde kwartaal door de onzekerheid van stagnatie van de Chinese economie. De aanbestedingsresultaten laten daarnaast steeds minder vaak een (voor de opdrachtgever) voordelig resultaat zien; alleen kleine projecten geven nog een voordeel. Gezien de huidige ontwikkelingen verwachten wij dat er aan het einde van 2015 over het algemeen geen aanbestedingskortingen meer zullen worden gegeven en er bij langlopende projecten weer rekening gehouden dient te worden met een plus om prijsstijgingen tijdens de bouw af te kopen.

Aan de opbrengstenkant zorgen de lagere hypotheekrente en het stijgende consumentenvertrouwen voor een groeiende vraag naar woningen. Hiermee beginnen de verkoopwaardes van de woningen ook weer te stijgen. De kantorenmarkt heeft het nog steeds moeilijk – met uitzondering van Amsterdam staan er in heel Nederland nog steeds veel m² kantoren leeg, wat de huuropbrengsten en de beleggerswaarden drukt.

1 Bouwkosten

Overall bouwkostenontwikkeling

De bouwmarkt geeft duidelijke tekenen van verder herstel. De bouwrijzen hebben zich over de gehele linie inmiddels hersteld tot boven het niveau van net voor de crisis. In onderstaande grafiek is de ontwikkeling van de bouwkosten weergegeven vanaf 2000 tot heden, daarnaast vanaf 2006 ook de aanbestedingsindex.



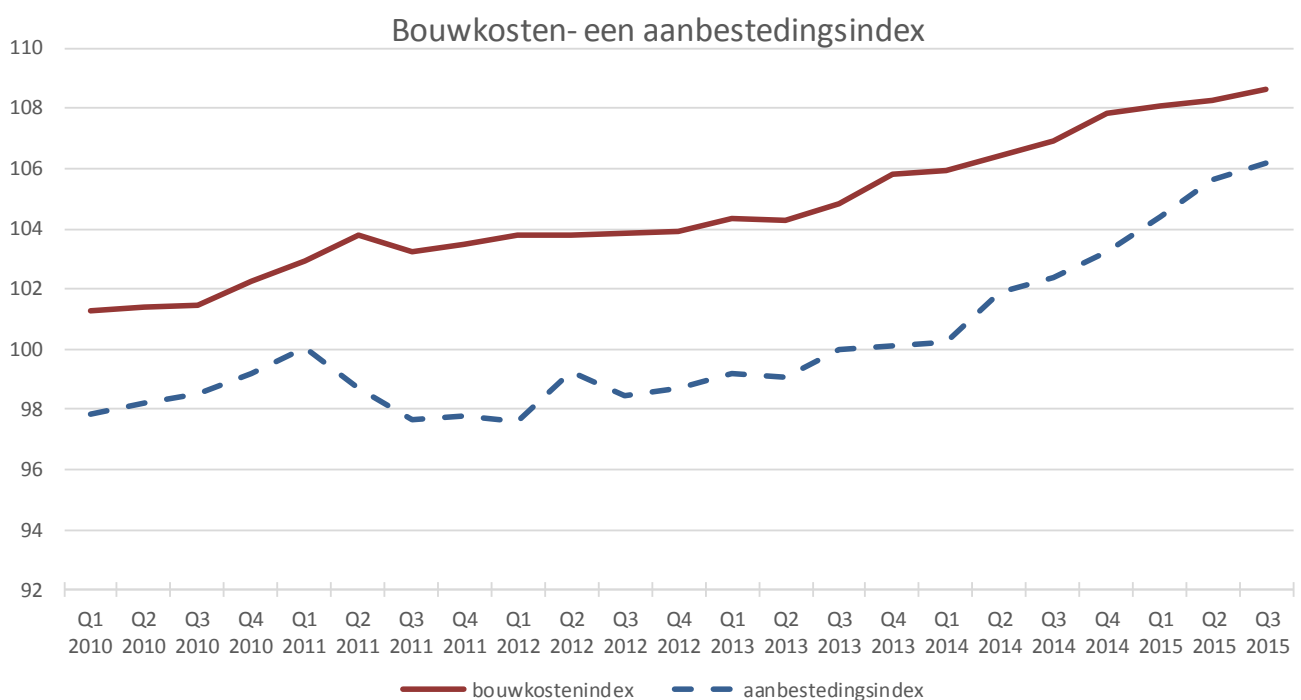
Figuur 1 (Overall) Bouwkosten en aanbestedingsindex per jaar (2007=100). BRON: Bouwkostenindex.nl

Was er voor de crisis nog sprake van een aanbestedingsvoordeel, vanaf 2009 hebben we rekening kunnen houden met aanzienlijke kortingen, variërend van -10% bij kleinere projecten tot -3% bij grote, langlopende projecten (fouten in de inschrijvingen daar gelaten). Momenteel is te zien dat de kortingen bij aanbestedingen snel afnemen, hetgeen zich vanaf het begin 2015 heeft ingezet. Bij de kleinere, kortlopende projecten is nog een korting te verwachten aangezien er nog steeds aannemers zijn die uitvoeringscapaciteit hebben, maar bij de grotere langlopende projecten is het inmiddels omgedraaid. In plaats van kortingen worden er weer risico's ingecaluleerd. Materialen zullen weer duurder moeten worden ingekocht dan in de huidige markt.

Naar verwachting zullen de lijnen van de bouwkostenindex en de aanbestedingsindex rond het einde van dit jaar of het begin van volgend jaar elkaar weer kruisen, waarmee aanbestedingsvoordelen weer tot het

verleden behoren en goed bouwkostenmanagement nog maar de sleutel wordt voor het financieel welslagen van een project. Daarnaast stijgen eveneens de potentiële opbrengsten mee, zie hiervoor hoofdstuk 3.

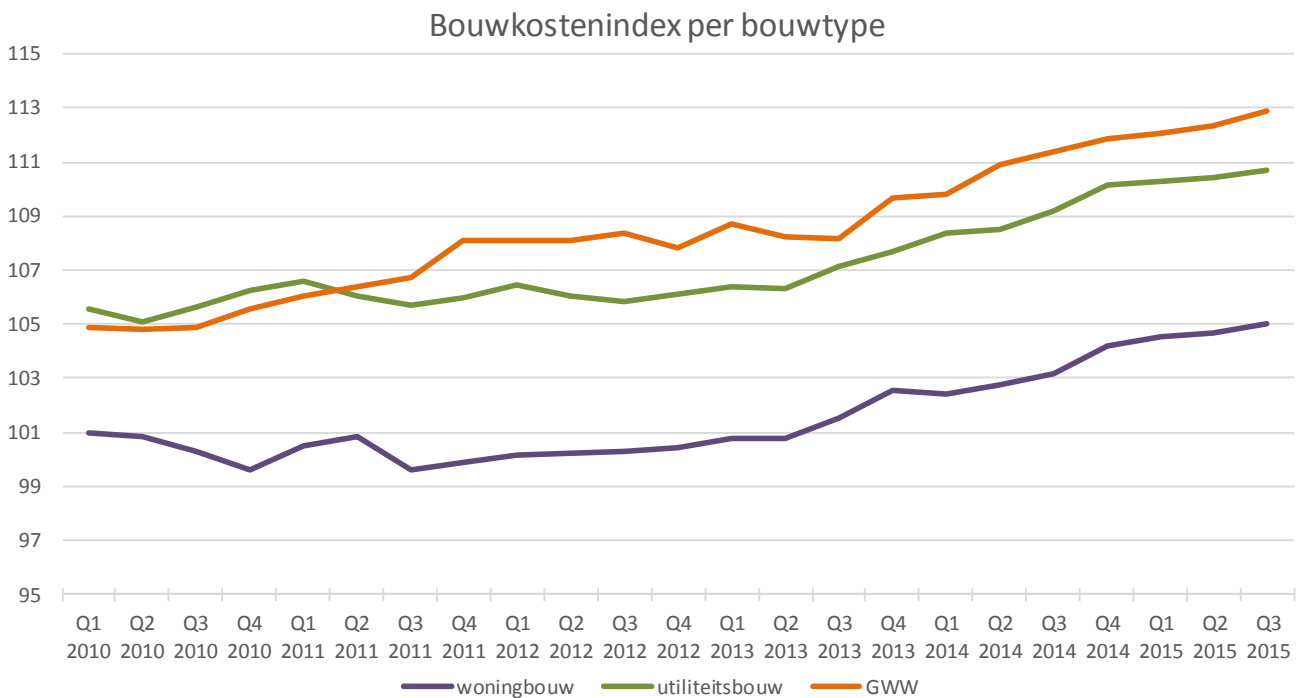
Indien we naar de bouwkostenontwikkeling per kwartaal kijken, blijkt dat de bouwkostenindex inmiddels een redelijk constante stijging doormaakt van 1,0 tot 1,5% per jaar. De lage olieprijs is hierin een van de belangrijkste factoren die zorgt voor de beperkte toename. De meeste economen gaan uit van een structureel lagere olieprijs c.q. energieprijs, waardoor een correctie op korte termijn hoogstwaarschijnlijk uit zal blijven.



Figuur 2 (Overall) Bouwkosten en aanbestedingsindex per kwartaal (2007=100). BRON: Bouwkostenindex.nl

Bouwkostenontwikkeling per sectorgroep

Als we kijken naar de verschillende sectoren blijkt de bouwkostenontwikkeling binnen de sector woningbouw nog steeds achter te lopen t.o.v. de sectoren Utiliteitsbouw en GWW. De vraag naar (nieuwe) woningen neemt inmiddels wel weer sterk toe (zie hiervoor ook paragraaf Ontwikkeling woningmarkt p.7), waardoor het onze verwachting is dat ook deze markt weer een inhaalslag zal gaan maken de komende jaren.



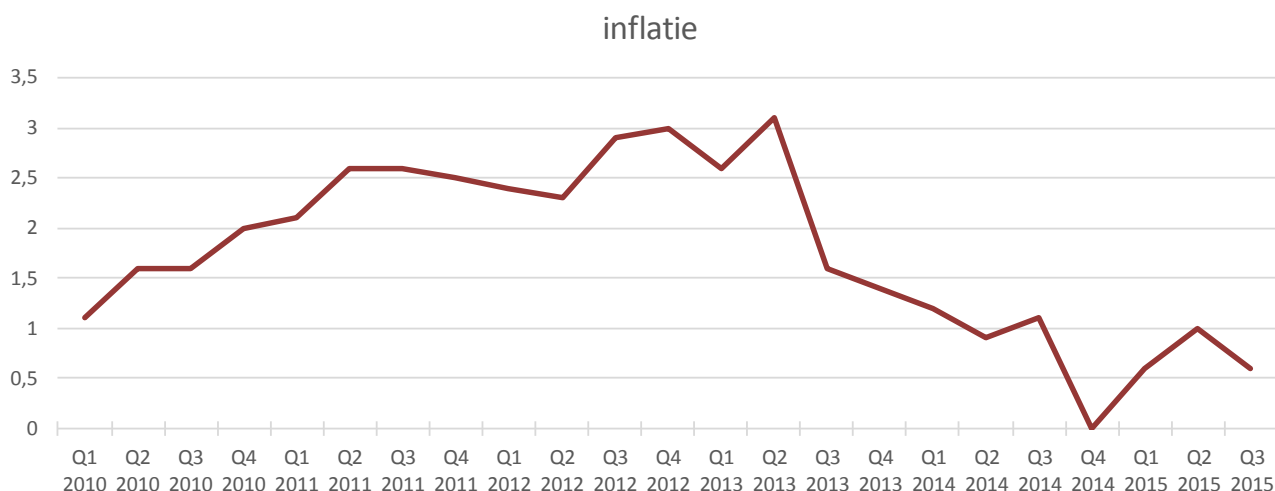
Figuur 3 Bouwkostenindex sectorgroepen per kwartaal (2007=100). BRON: Bouwkostenindex.nl

2 Inflatie, rente, AEX en vertrouwen

Er zijn diverse indicatoren voor de ontwikkelingen op de markt, die een indruk geven van het vertrouwen in de huidige (financiële) markt. We bespreken de inflatie, de hypotheekrente, de stand van de AEX en het consumentenvertrouwen. Per item analyseren wij de relatie met de bouwmarkt.

Inflatie

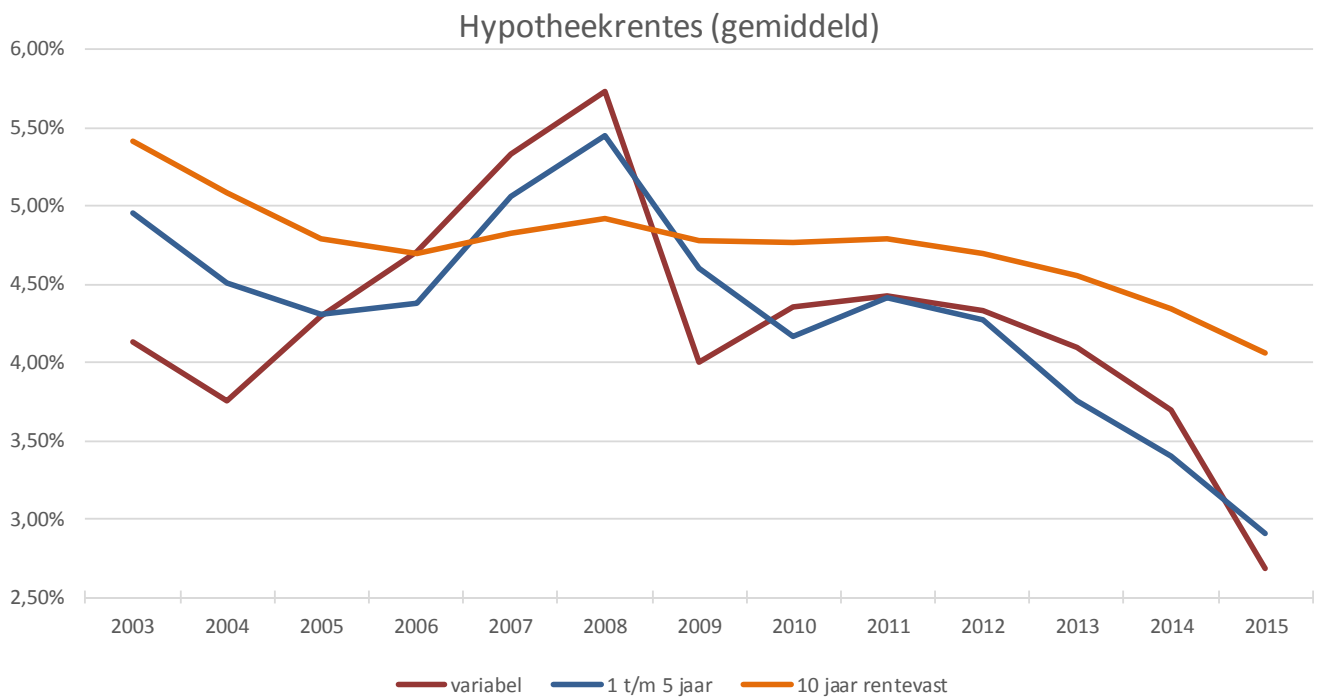
In de onderstaande grafiek is de inflatieontwikkeling weergegeven vanaf 2010. Na een stijging tussen 2010 en 2013 is er vanaf Q2 2013 een (forse) daling zichtbaar in de inflatiecijfers. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de daling van de olieprijs en de invloed die dit heeft op de volledige index. De daling van de inflatie drukt momenteel de prijsontwikkeling van materialen.



Figuur 4 inflatiecijfers (consumentenprijzen). BRON: CBS

Hypotheekrentes

De rentes en daarmee de hypotheekrente staan nog steeds op een laag niveau en dalen momenteel nog steeds. Uit de onderstaande grafiek is te zien dat de 10-jarige vaste renteperiode voor hypotheeklen rond 4% ligt. Dit is een historisch laag niveau, wat zorgt voor meer ruimte om te investeren in vastgoed, aangezien geleend geld relatief goedkoop is. Daarentegen valt wel op dat de variabele rentes en de rente met een vaste periode tussen de 1-5 jaar elkaar afwisselen, dus er is nog geen rust in de renteontwikkelingen.



Figuur 5 Hypotheekrenteontwikkeling. BRON: ECB

AEX

De AEX geeft zeer snel aan hoe het met het vertrouwen binnen de professionele en institutionele beleggersmarkt is gesteld. De aandelenbeurzen lopen over het algemeen voor op de rest van de economie. Sinds 2011 is er weer een aanzienlijke stijging te zien binnen de AEX, met een correctie in het laatste kwartaal. Het is weliswaar geen garantie, maar suggereert wel dat er weer meer vertrouwen in de markt komt om te investeren.

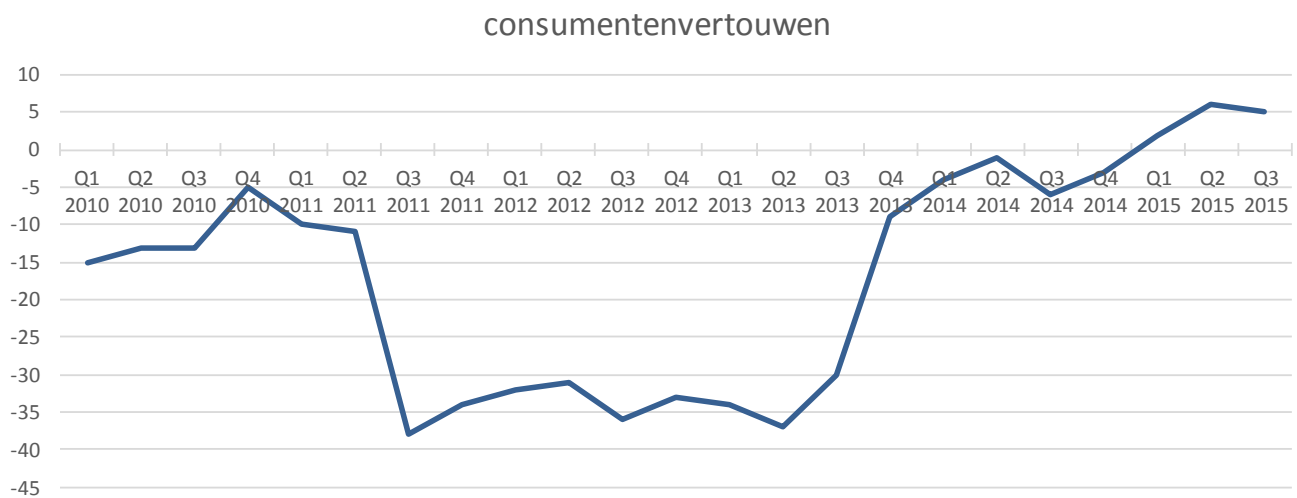


Figuur 6 Ontwikkeling AEX. BRON: Euronext

Consumentenvertrouwen

Sinds 2015 is er weer sprake van een positief consumentenvertrouwen (zie onderstaande grafiek). 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 dit dat er ingezet kan worden op de ontwikkeling van woningprojecten.

De combinatie van de lage hypotheekrente en het toenemende consumentenvertrouwen zal een positief effect hebben op de woningmarkt.



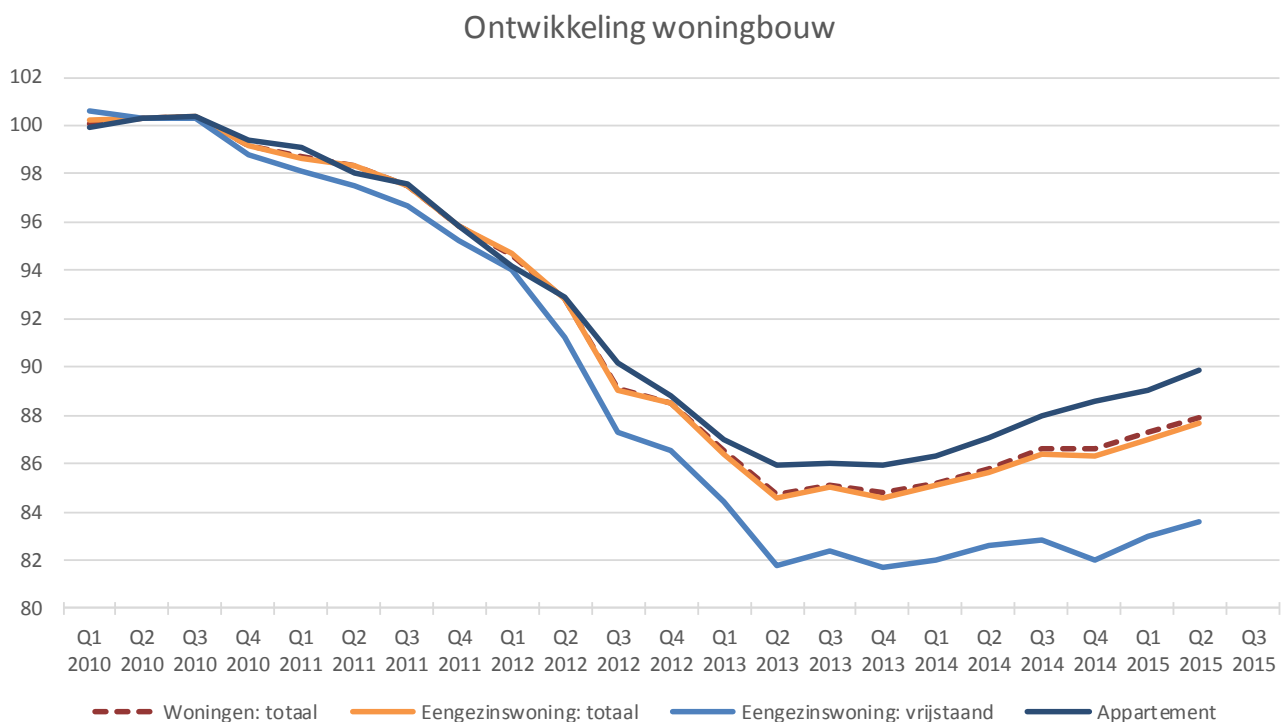
Figuur 7 Consumentenvertrouwen. BRON: CBS

3 Woning- en kantorenmarkt

In dit hoofdstuk wordt de opbrengstenontwikkeling van de woningmarkt en de kantorenmarkt onder de loep genomen.

Ontwikkeling woningmarkt

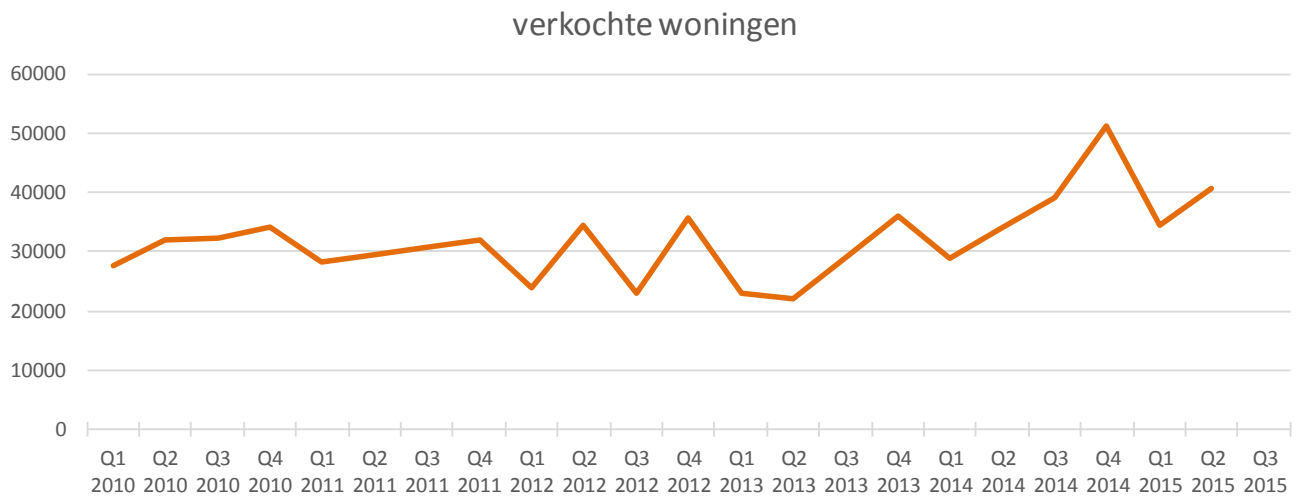
De woningmarkt herstelt zich over de gehele linie, in het afgelopen kwartaal zijn de woningprijzen gemiddeld (van jaar op jaar) 2,1% gestegen. Met Amsterdam als enige uitzondering heeft het prijsniveau van de woningen nog niet het niveau van voor de crisis bereikt, waarbij de signalen wel aangeven dat er een verder herstel van de woningprijzen mogelijk is. De belangrijkste indicatoren van een gunstige woningmarkt zijn de lage hypotheekrente en het groeiende consumentenvertrouwen.



Figuur 8 Ontwikkeling AEX. BRON: CBS

Het aantal woningverkopten stijgt geleidelijk, zoals in onderstaande grafiek is weergegeven. Het aantal nieuw ontwikkelde woningen is in de afgelopen jaren tot een enorm teruggelopen, waardoor is te verwachten dat er bij de aantrekkende markt een tekort aan nieuwbouwwoningen zal blijken te bestaan.

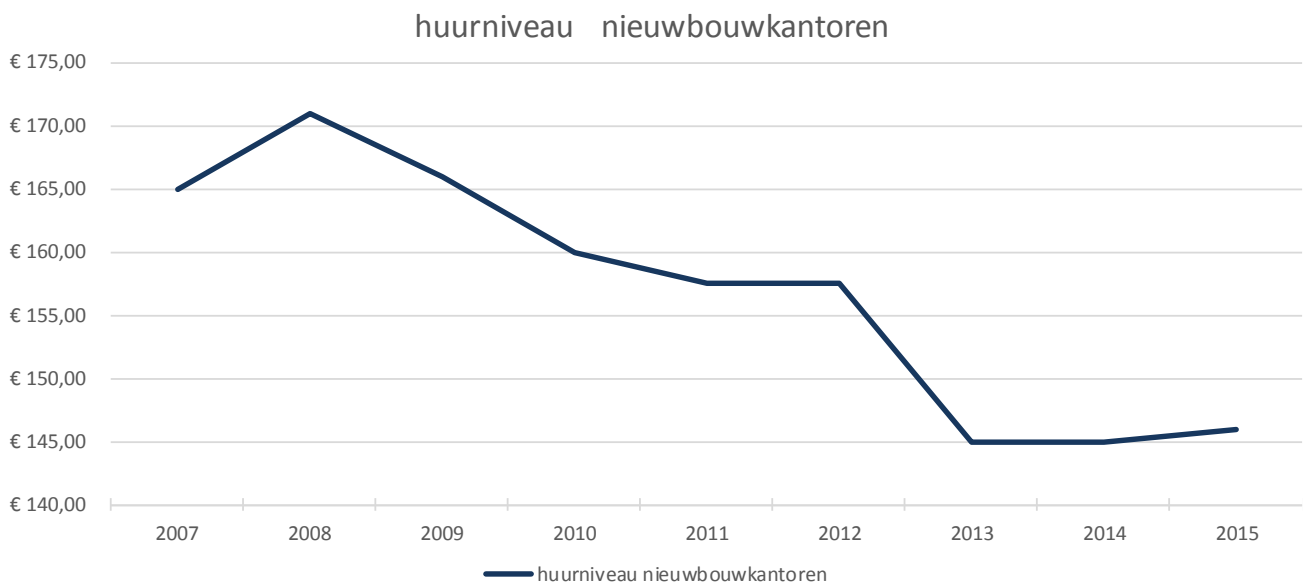
De huidige trends geven dus aanleiding om een extra woningontwikkeling te verwachten. Door de gunstige markt is bij woningbouwontwikkelingen zullen ontwikkelaars inzetten op een lager rendement bij een acquisitie.



Figuur 9 Ontwikkeling woningverkopen per kwartaal, incl. trendanalyse. BRON: CBS

Kantoren

In tegenstelling tot de woningmarkt is er op de kantorenmarkt nog sprake van grote leegstand. De huurprijzen staan hierdoor worden gevraagd staan nog steeds onder zware druk. Ook in de nabije toekomst zien wij hier geen snelle veranderingen in komen (de regio Amsterdam vormt hierop een uitzondering).



Figuur 10 Huurprijsontwikkeling per jaar. BRON: CBS

Door de grote leegstand zullen de gewenste rendementen bij acquisities nog steeds hoog zijn om risico's af te dekken. Daarbij zullen de komende jaren veel vierkante meters aan de markt moeten worden onttrokken om weer een reëel huurniveau te krijgen.

igg bouweconomie
het financiële fundament

Prinses Catharina-Amaliastraat 32
2496 XD Den Haag
T. 070 – 514 54 20
E: info@igg.nl