

Krimp slaat weer toe in bouw

Voor 2012 verwacht ING Economisch Bureau een lichte krimp van de bouwproductie van 2%. Door de vastgelopen woningmarkt worden er minder nieuwbouwwoningen verkocht. Bedrijven zien door de verwachte recessie in 2012 hun omzetten dalen en stellen investeringen in nieuwe bedrijfsgebouwen uit omdat zij de extra capaciteit niet nodig hebben en/of de financiële middelen hier niet meer voor hebben. De enige deelsector in de bouw die aan de recessie ontkomt, is de renovatiemarkt.

Flinke groei bouwproductie in 2011

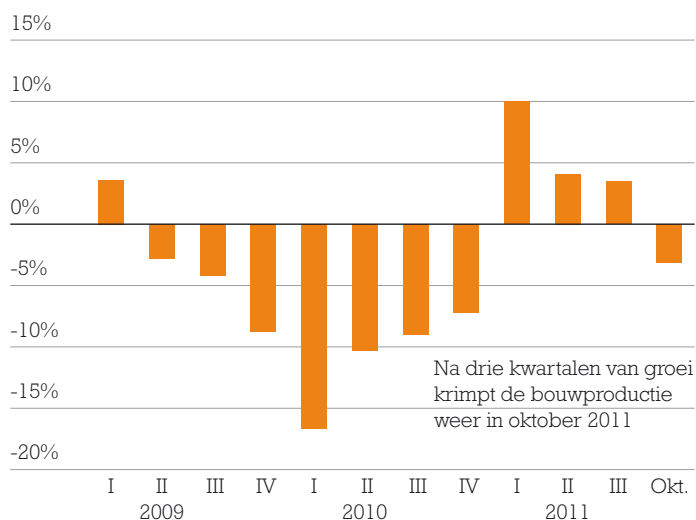
In 2011 groeide de bouwproductie naar verwachting met 3,8%. Hierdoor werd een periode van bijna 2 jaar waarin de productie alleen maar daalde beëindigd. Weerseffecten en de verlaagde BTW op arbeidsloon waren de belangrijkste

Tabel 1 Bouwproductie naar deelsectoren, 2011-2013 (% j.o.j.)

	2011	2012	2013
Woningbouw			
Nieuwbouw	5,5%	-5,0%	4,0%
Verbouw	5,5%	-2,0%	3,0%
Onderhoud	2,5%	0,0%	1,5%
Aantal woningen gereed	62.000	55.000	57.000
Utiliteitsbouw			
Nieuwbouw	3,5%	-4,0%	3,0%
Verbouw	3,5%	-3,0%	2,0%
Onderhoud	1,5%	0,5%	1,5%
Infrasector			
Nieuwbouw & verbouw	3,5%	1,0%	1,5%
Onderhoud	3,0%	1,0%	2,0%
Totaal bouw	3,8%	-2,0%	2,5%

Bron: ramingen ING Economisch Bureau

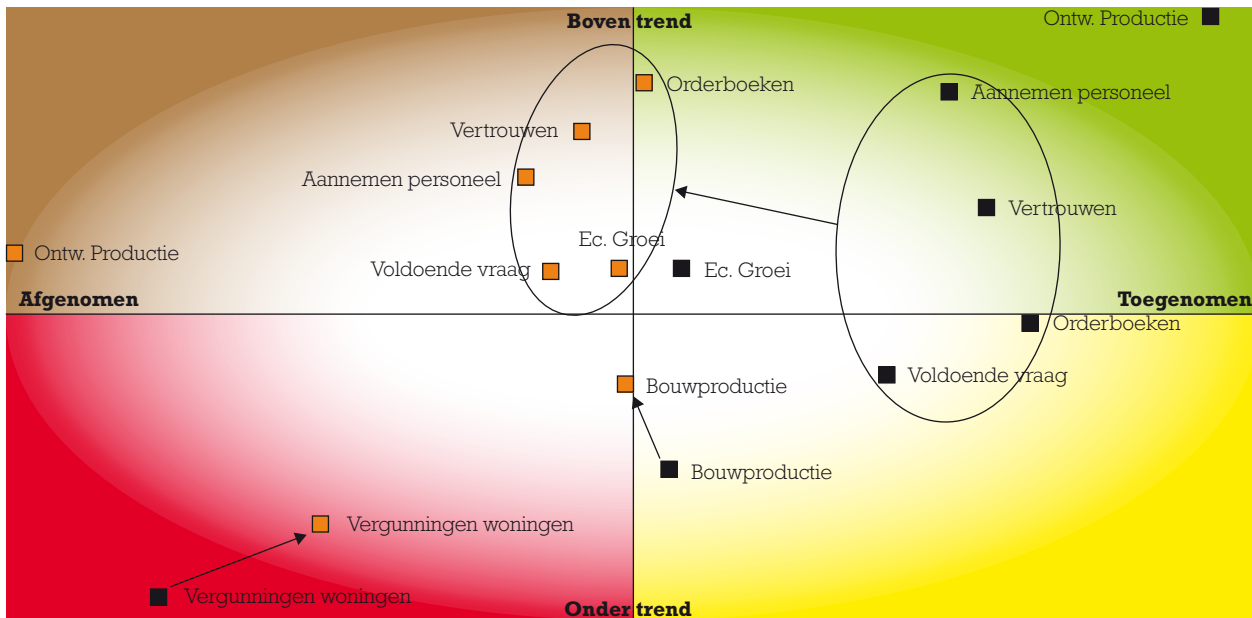
Figuur 1 Ontwikkeling bouwproductie 2009 t/m oktober 2011 (% j.o.j.)



Bron: CBS

factoren die hierop van invloed waren. De groei kwam tot stand in de eerste drie kwartalen van het jaar. Het goede weer in het begin van 2011 in vergelijking met het jaar ervoor zorgde er voor dat er flink kon worden doorgewerkt. Er vond zo een verschuiving plaats van werkzaamheden die eigenlijk eind 2010 gepland stonden maar toen niet konden plaatsvinden door de extreme kou. Deze bouwproductie vond uiteindelijk plaats in het begin van 2011. In het tweede en derde kwartaal daalden de nieuwbouwactiviteiten wel weer maar de groei in de onderhoudssector zorgde voor voldoende tegenwicht zodat de totale bouwproductie kon toenemen. In oktober zette de krimp toch weer in (figuur 1) en daalde de bouwproductie met 3,1% (% j.o.j.) doordat het verlaagde BTW tarief beëindigd werd en de opdrachtenstroom voor verbouwingen hierdoor ook af nam.

Figuur 2 Conjunctuurklok bouw december 2011 ten opzichte van mei 2011



■ Positie van de betreffende indicator in mei 2011

■ Positie van de betreffende indicator in december 2011

De conjunctuurklok bouw is een middel voor het bepalen van de economische situatie van de bouwsector en is gebaseerd op dezelfde werking als de conjunctuurklok van het CBS van de totale Nederlandse economie. Verschillende conjunctuurrelevante indicatoren die van belang zijn voor de bouwsector zijn geplaatst in 4 verschillende kwadranten die ieder een eigen fase van de conjunctuur vertegenwoordigen en ook wel te vergelijken zijn met de 4 jaargetijden:

- Boven trend en afgenomen (het kwadrant links boven, kleur bruin "herfst")
- Onder trend en afgenomen (het kwadrant links onder, kleur rood "winter")
- Onder trend en toegenomen (het kwadrant rechts onder, kleur geel "lente")
- Boven trend en toegenomen (het kwadrant rechts boven, kleur groen "zomer")

Voor ieder indicator wordt de plaats in de klok bepaald. Aan de hand van de verdeling van de verschillende indicatoren over de kwadranten in de klok kan een beeld van de stand en het verloop van de conjunctuur in de bouw worden verkregen. Het gaat daarbij om de plaats en de beweging van de puntenwolk. In een periode van hoogconjunctuur zal de meerderheid van de indicatoren zich boven de trend (3-jaars gemiddelde) bevinden, in een periode van laagconjunctuur juist onder deze trend.

Bron: Ecwin, bewerkt door ING Economisch Bureau

Overcapaciteit

Na een opleving in 2011, door o.m. de gunstige weersomstandigheden in het 1e halfjaar, verwacht ING Economisch Bureau voor 2012 weer een (geringe) daling van de bouwproductiviteit. Vooral nieuwbouw staat onder druk. Het (historisch) lage consumentenvertrouwen maar ook dat van producenten drukt hier zijn stempel. Bouwbedrijven zien zich genoodzaakt uit te wijken naar de betere (lees: kansrijkere) delen van het bouwspectrum. Onderhoud en renovatie is er een van. Door deze trend wordt de kans op rendementsherstel niet groter. Sterker nog... uit mijn bankpraktijk merk ik dat de concurrentie op prijs heviger is dan ooit. Natuurlijk en ook begrijpelijk is er ondernemers alles aan gelegen om deze lastige periode te overleven en de meesten zal dit lukken. Maar de markt is inmiddels een kleine 15% gekrompen en de afgelopen 3 jaren zijn er ongeveer 2500 bedrijven failliet gegaan. Dat is 3% van het totaal. Sommigen van deze bedrijven zijn inmiddels doorgestart en een groot aantal ontslagen medewerkers is als ZZP'er weer aan de slag. Zelfs rekening houdend met bedrijven die al gesaneerd hebben, en dus capaciteit hebben ingeleverd, heeft het er alle schijn van dat de capaciteit van de bouwkolom (nog) niet in overeenstemming is met de vraag. In 2012 en waarschijnlijk in 2013 zal deze disbalans ook nog wel aanwezig zijn. Gevolg is het verder gaan van een taaie strijd op overleven met het prijswapen in de aanslag. In ieder geval pleit ik hierbij voor scherp en marktgericht ondernemen en te blijven kiezen voor rendement in plaats van capaciteit ook al moet dat gepaard gaan met drastische keuzes...

Jan van der Doelen, ING Sectormanager Bouw en Vastgoed

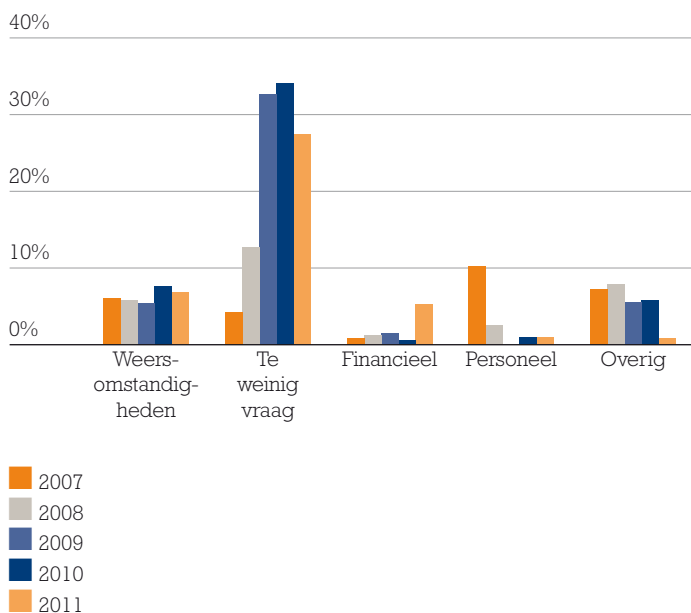
In 2012 lichte krimp

Het herstel van de bouwsector gaat met vallen en opstaan. De opnieuw opgelaaide economische tegenwind zorgt er voor dat in 2012 de bouwproductie naar verwachting met -/- 2% daalt. De bouw lijdt onder de aanhoudende onzekerheid van de schulden crisis. Consumenten stellen de aankoop van nieuwe woningen uit omdat hun koopkracht afneemt en de kans op werkloosheid weer toeneemt. Bedrijven zien door de verwachte recessie in 2012 hun omzetten dalen en stellen investeringen in nieuwe bedrijfsgebouwen uit omdat zij de extra capaciteit niet nodig hebben en/of de financiële middelen hier niet meer voor hebben.

Niveau bouwproductie blijft boven het niveau van het dieptepunt in 2010

De krimp van de bouwproductie zal zoals het er nu naar uit ziet niet zo groot zijn als in 2009 en 2010. Orderboeken zijn het afgelopen half jaar namelijk maar beperkt gedaald van 6,4 maanden in april 2011 naar 6,0 maanden in november 2011. Ter vergelijking: in dezelfde periode in 2008 daalden de orderboeken in de bouw van gemiddelde 8,6 maanden werk naar 6,9 maanden werk. Dit betekent echter niet dat bouwbedrijven de productiekrimp eenvoudig kunnen opvangen. Veel bedrijven zijn al veel van hun financiële reserves kwijt en orderboeken zijn ondanks de beperkte afname minder goed gevuld dan aan het begin van de vorige recessie in 2008.

Figuur 3 Productiebelemmeringen bij bouwbedrijven, november 2011



Bron: Ecwin

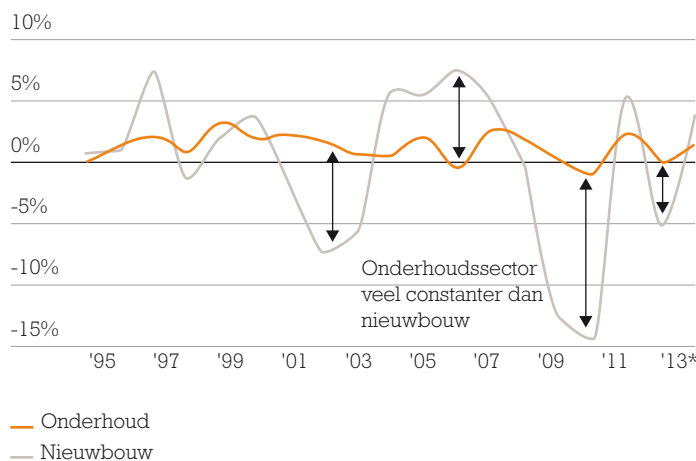
Conjunctuurbeeld bouw verslechterd

Niet alleen de orderboeken zijn de afgelopen maanden verslechterd in de bouw. Meerdere indicatoren geven aan dat het beeld voor de bouwsector verslechterd is ten opzichte van een half jaar geleden. Dit is duidelijk te zien in de conjunctuurklok in figuur 2. In mei 2011 zaten de meeste indicatoren in het groene kwadrant recht boven. Bouwbedrijven verwachtten toen weer een toename van de productie, wilden weer vaker personeel gaan aannemen en het ondernemersvertrouwen (hoewel nog steeds negatief) was beter dan de afgelopen jaren en nam toe. In december 2011 zijn de meeste indicatoren verschoven naar het kwadrant linksboven. De trend van de meeste indicatoren neemt af maar ligt nog wel boven het gemiddelde niveau van de afgelopen 3 jaar. Deze verschuiving geeft ook de verwachte ontwikkeling weer voor de bouwproductie welke zelf al verschoven is van het kwadrant rechtsonder naar het kwadrant linksonder. De weer afnemende bouwproductie eind 2011 zorgt voor deze verschuiving. Hierbij ligt het niveau van de bouwproductie nog onder de trend van de afgelopen jaren. Naar verwachting zal de bouwproductie in de conjunctuurklok in 2012 verder in dit rode kwadrant naar linksonder afzakken.

Nieuwbouw weer getroffen

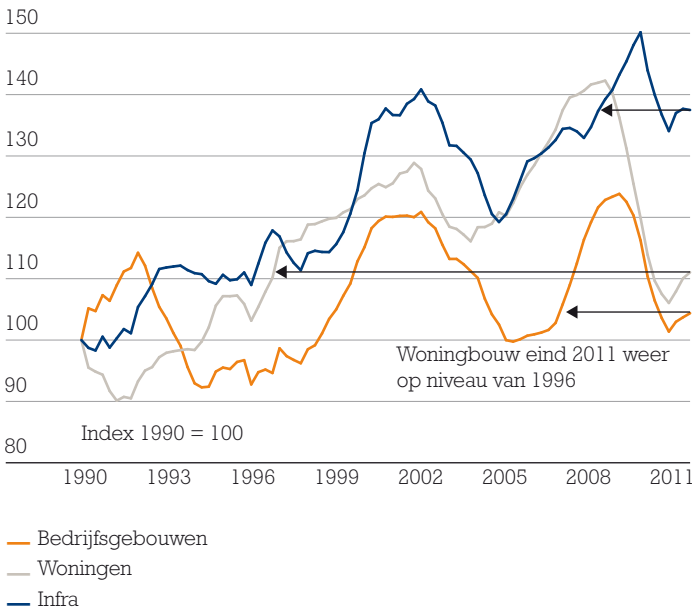
Het is vooral de nieuwbouw die ook in 2012 de klappen in de bouw zal moeten opvangen. Deze sector is veel conjunctuurgevoeliger dan de onderhoudsector (figuur 4). Op de woningmarkt stellen potentiële kopers door de economische onzekerheid, een dalende koopkracht en toenemende baanonzekerheid de koop van een (nieuwbouw)woning uit. Ook de vastgelopen woningmarkt waarbij mensen eerst hun huidige huis willen verkopen voordat zij een nieuw huis kopen zorgt ervoor dat er ook minder nieuwbouw-

Figuur 4 Productieontwikkeling nieuwbouw en onderhoud woningen (% j.o.j.), 1995-2013



Bron: CBS, * ramingen ING economisch Bureau

Figuur 5 Ontwikkeling investeringen in woningen, bedrijfsgebouwen en infrastructuur, 1990- 3^e kwartaal 2011



Bron: Ecowin, bewerkt door ING Economisch Bureau

woningen worden verkocht. Na een opleving begin 2011 is in de tweede helft van vorig jaar het aantal woningverkoop dan ook weer flink gedaald. Omdat nieuwbouwwoningen vaak eerst worden verkocht voordat ze gebouwd worden gaat ING economisch Bureau daarom uit van een dalende woningbouwproductie in 2012 en zullen er naar verwachting 55.000 woningen worden afgebouwd ten opzichte circa 62.000 in 2011.

Woningbouw op niveau van 1996

Alle nieuwbouwsectoren hebben in 2011 een licht herstel laten zien. In de woningbouw liggen de investeringen echter eind 2011 op een niveau dat te vergelijken is met het volume van 15 jaar geleden in 1996 (figuur 5). Door de verwachte krimp in 2012 en een beperkt herstel in 2013 komt hier de komende jaren naar verwachting ook nauwelijks verandering in. De terugval in investeringen in infrastructuur en bedrijfsgebouwen is minder extreem maar ook hier zal het herstel de komende jaren beperkt zijn door de gematigde economische verwachtingen en overheidsbezuinigingen.

Onderhoudssector groeit stabiel door

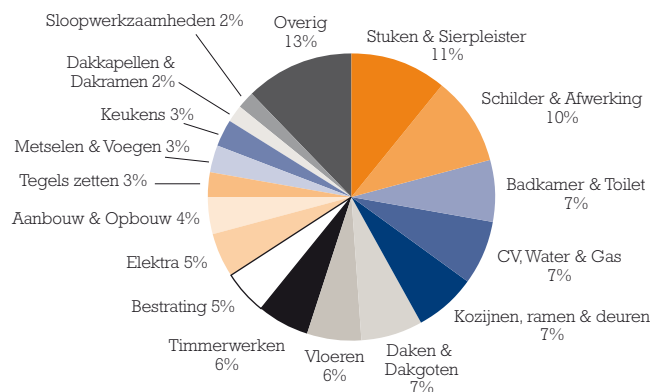
De verbouw- en onderhoudssector kan zich voor een groot gedeelte onttrekken aan economische tegenwind. De sector laat altijd een stabiele ontwikkeling zien (figuur 4) en werd in 2011 extra gestimuleerd door de tijdelijke verlaging van de BTW op arbeid. De verscheidenheid aan redenen om woningen op te laten knappen, ligt hieraan ten grondslag.

Als de woningmarkt goed draait en het aantal verkooptransacties hoog is profiteert de sector hiervan omdat mensen hun nieuw gekochte woning vaak laten verbouwen of opknappen. Draait de woningmarkt daarentegen, zoals nu, minder en krijgen huizenverkopers hun woning niet verkocht dan kunnen zij er voor kiezen om de woning te verbouwen om deze zo aantrekkelijker te maken voor kopers. Ook kunnen ze besluiten toch maar niet te verhuizen en de huidige woning aan te laten passen aan hun actuele woonwensen door bijvoorbeeld een nieuwe keuken, uitbouw en/of dakkapel te plaatsen. Ondanks de economische recessie in 2012 verwacht ING Economisch Bureau daarom dat de onderhoudssector dit jaar niet krimpt maar stabiliseert.

Online kanaal wint steeds meer marktaandeel

In de renovatiemarkt zijn vooral veel kleine bouwbedrijven actief. In deze markt worden werkzaamheden vooral verkregen door mond-op-mond reclame. Ook hier neemt, net als in de detailhandel, het marktaandeel van het online kanaal toe. Steeds vaker plaatsen particulieren hun klusopdrachten op internet waar vakmannen dan via openbare aanbesteding op de opdrachten kunnen bieden. Veruit de belangrijkste speler in deze markt is Werkspot.nl maar ook via Marktplaats bieden particulieren hun opdrachten aan. De verschillende soorten opdrachten zijn zeer divers (figuur 6). In drie jaar tijd is het aantal bouwgerelateerde opdrachten dat op Werkspot.nl geplaatst wordt opgelopen van circa 30.000 in 2008 naar bijna 170.000 in 2011. De waarde van een opdracht was in 2011 gemiddeld € 2.100,-. Totaal werd er zo in 2011 naar schatting voor bijna € 600 miljoen aan opdrachten via internet vergeven. Dit is circa 5% van de totale verbouw- en onderhoudsmarkt en naar verwachting zal het aandeel de komende jaren verder toenemen.

Figuur 6 Procentuele verdeling van aantal opdrachten op Werkspot.nl, 2011



Bron: Werkspot.nl, bewerkt door ING Economisch Bureau

Disclaimer

De informatie in dit rapport geeft de persoonlijke mening weer van de analist(en) en geen enkel deel van de beloning van de analist(en) was, is, of zal direct of indirect gerelateerd zijn aan het opnemen van specifieke aanbevelingen of meningen in dit rapport. De analisten die aan deze publicatie hebben bijgedragen voldoen allen aan de vereisten zoals gesteld door hun nationale toezichhouders aan de uitoefening van hun vak. Deze publicatie is opgesteld namens ING Bank N.V., gevestigd te Amsterdam en slechts bedoeld ter informatie van haar cliënten. ING Bank N.V. is onderdeel van ING Groep N.V. Deze publicatie is geen beleggingsaanbeveling noch een aanbieding of uitnodiging tot koop of verkoop van enig financieel instrument. Deze publicatie is louter informatief en mag niet worden beschouwd als advies. ING Bank N.V. betreft haar informatie van betrouwbaar geachte bronnen en heeft alle mogelijke zorg betracht om er voor te zorgen dat ten tijde van de publicatie de informatie waarop zij haar visie in dit rapport heeft gebaseerd niet onjuist of misleidend is. ING Bank N.V. geeft geen garantie dat de door haar gebruikte informatie accuraat of compleet is. De informatie in dit rapport kan gewijzigd worden zonder enige vorm van aankondiging. ING Bank N.V. noch één of meer van haar directeuren of werknemers aanvaardt enige aansprakelijkheid voor enig direct of indirect verlies of schade voortkomend uit het gebruik van (de inhoud van) deze publicatie alsmede voor druk- en zetfouten in deze publicatie. Auteursrecht en rechten ter bescherming van gegevensbestanden zijn van toepassing op deze publicatie. Overneming van gegevens uit deze publicatie is toegestaan, mits de bron wordt vermeld. In Nederland is ING Bank N.V. geregistreerd bij en staat onder toezicht van De Nederlandsche Bank en de Autoriteit Financiële Markten.

De tekst is afgesloten op 2 januari 2012.

Meer weten?
Kijk op ING.nl
Of bel met

Maurice van Sante,
Senior econoom (auteur)
020 576 85 47

Jan van der Doelen,
Senior sectormanager
Bouw en onroerend goed
020 652 20 14

Wilt u nieuwe publicaties per e-mail ontvangen?
Ga naar ING.nl/kennis