

30 maart 2017

De bouwsector komt in evenwicht

De bouwsector zal naar verwachting verder groeien in 2017 en 2018. De groei zal wel wat afnemen ten opzichte van 2016. Positief is dat de bouw in deze jaren niet meer volledig zal leunen op de woningbouw. De utiliteitsbouw en grond-, water- en wegenbouw zullen harder gaan groeien dan de afgelopen jaren. Daarmee komt de bouwsector meer in evenwicht. Zowel de installateurs, groothandel in bouwmaterialen, hout- en bouwmaterialenindustrie en architecten profiteren hiervan. De ingenieurs doen naar verwachting een stapje terug. Zij hebben last van de internationale onzekerheden en zagen in 2016 hun orderportefeuille afnemen.

De bouw groeit door in 2017 en 2018

Na 2015 was ook 2016 een goed jaar voor de bouwsector. In 2016 groeide de bouwproductie met 7,1% nadat de productie in 2015 al met 8,5% was gestegen. De bouwsector leunde deze twee jaren sterk op de woningbouw, maar wij verwachten dat dit in 2017 en 2018 anders zal zijn. Deze groei zal evenrediger verdeeld zijn over de verschillende branches. Enerzijds omdat de groei in de woningbouw wat terugvalt, maar anderzijds omdat andere branches naar verwachting harder gaan groeien. Hierdoor is de bouwsector niet meer enkel afhankelijk van de woningbouw. De groei is naar verwachting wel wat gematigder. Wij verwachten zowel voor 2017 als 2018 een groei van de bouwproductie van 4,5%.

Woningbouw doet een stapje terug

De woningbouw was in 2015 en 2016 de motor van de bouwsector, door de sterk aantrekkende woningmarkt. Dit is in de grafiek op de volgende pagina te zien. Zowel het aantal verkochte nieuwbouwwoningen als het aantal verkochte bestaande koopwoningen stijgt sinds 2014 hard, al zwakte het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in 2016 wat af. Dit vertaalt zich in een toename van de bouw van nieuwe woningen. In totaal werden er in 2016 53.872 nieuwe woningen gebouwd, een stijging van 11,3%.

De verwachting is dat de groei in de woningbouw een stapje terug zal doen. Dit heeft

Mutaties productie en omzet naar branche, in %

	2015	2016	2017	2018
Bouw (productie):	8,5	7,1	4,5	4,5
Woningbouw	24,0	17,5	7,0	5,5
Utiliteitsbouw	-4,0	2,9	3,0	3,5
Gww	3,4	1,5	3,0	3,5
Aanverwante sectoren bouw:				
Installatiebedrijven (omzet)	3,7	6,7	5,0	5,0
Hout- en bouwmaterialenindustrie (productie)	5,9	1,5	4,5	4,0
Groothandel hout- en bouwmaterialen (omzet)	6,8	7,2	5,0	5,0
Architecten (omzet)	3,6	7,3	5,0	3,0
Ingenieurs (omzet)	4,4	2,0	2,0	2,0

Bron: CBS, ramingen en prognoses ABN AMRO Sector Advisory

Kerncijfers Nederlandse economie, in %

	2015	2016	2017	2018
Bbp	2,0	2,1	2,4	1,7
Particuliere consumptie	1,8	1,7	2,1	1,6
Overheidsconsumptie	0,2	1,0	1,0	1,2
Investerings	9,9	4,8	4,0	3,0
Uitvoer	5,0	3,3	3,8	4,0
Invoer	5,8	3,6	4,1	4,2
Consumentenprijsindex	0,6	0,3	1,6	1,5
Contractlonen (part.)	1,3	1,7	1,8	2,2
Werkloosheid (% ber.bev.)	6,9	6,0	5,1	4,9

Bron: CBS, ramingen en prognoses ABN AMRO Economisch Bureau

Meer woningen verkocht

Aantal (12 maanden voortschrijdend gemiddelde)



Bron: NVB, CBS

een aantal redenen. Allereerst verwachten wij dat de woningmarkt wat minder hard zal groeien. Wij verwachten dat het aantal transacties in 2017 met 5% zal stijgen en in 2018 met 5% zal dalen. De prijzen stijgen naar verwachting in 2017 met 5% en in 2018 met 3%. De woningmarkt komt daarmee in rustiger vaarwater wat ook een dempend effect zal hebben op de woningbouw.

Ook de trend in het aantal afgegeven vergunningen geeft aan dat de woningbouw wat minder hard zal groeien. In de periode december 2015-april 2016 daalde het aantal afgegeven vergunningen voor woningen. Vooral de afgegeven vergunningen voor nieuwe woningen zakten weg. Een aantal redenen

hiervoor hebben we in een eerdere [publicatie](#) uitgebreid besproken. Er is sprake geweest van te weinig capaciteit bij gemeenten om aanvragen te beoordelen, te weinig capaciteit bij bouwers en hoge grondprijzen. Na deze korte periode van daling zijn de vergunningen weer flink gestegen. Uit onderstaande grafiek blijkt dat er in 2016 uiteindelijk meer vergunningen zijn afgegeven dan in 2015. In 2016 zijn er 14.481 vergunningen afgegeven, in 2015 waren dit er nog 12.880. Een stijging van 12,4%. De afgegeven vergunningen hadden in 2016 een waarde van afgerond EUR 8 miljard.

Stijging afgegeven vergunningen

Aantal



Bron: CBS

In 2016 werden er 14,5% meer vergunningen afgegeven voor nieuwe woningen. Vooral het aantal vergunningen afgegeven aan particuliere opdrachtgevers voor de bouw van nieuwe woningen steeg in 2016. De woningcorporaties

vroegen nog minder vergunningen voor nieuwe woningen aan. Het aantal afgegeven vergunningen voor renovatie van woningen steeg met 8,8% in 2016.

Eerste lichtpuntjes utiliteitsbouw zichtbaar

In 2016 waren de eerste lichtpuntjes in de utiliteitsbouw zichtbaar. De investeringen in gebouwen stegen heel licht, met 0,2%. In totaal werd er EUR 17,4 miljard geïnvesteerd in gebouwen, dit is in onderstaande grafiek te zien.

Investeringen gebouwen licht gestegen

x EUR mln



Bron: CBS

Deze trend zal ook de komende tijd zichtbaar zijn. Het aantal afgegeven vergunningen voor utiliteitsgebouwen liet in 2016 ook een lichte stijging zien van 0,5%. Dit is de eerste jaarlijkse stijging sinds 2008. Daardoor zullen er de komende tijd meer utiliteitsgebouwen worden gebouwd. De stijging is te danken aan het feit

dat er meer vergunningen zijn afgegeven voor nieuwe utiliteitsgebouwen, de stijging bedroeg 1,6% in 2016. Voor renovaties van utiliteitsgebouwen werden vorig jaar 0,3% minder vergunningen afgegeven. De vergunningen die worden afgegeven voor transformatie van utiliteitsgebouwen naar woningen worden bij de woningbouw geteld.

Stijging afgegeven vergunningen

Aantal



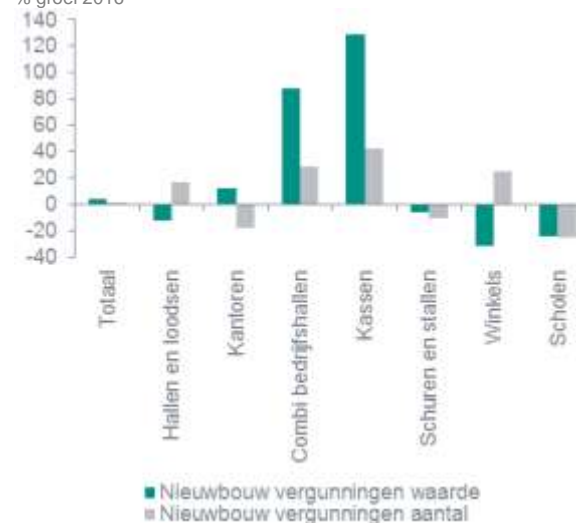
Bron: CBS

Door de aantrekkende economie, de focus op duurzaamheid en online verkopen is er meer vraag naar nieuwe utiliteitsgebouwen. Als we naar de vergunningen kijken dan zien we dat er vooral nieuwe kassen en combinatie bedrijfshallen worden gebouwd. Zowel de waarde als het aantal afgegeven vergunningen van deze categorieën steeg in 2016. Vooral de stijging van de bouw van nieuwe kassen is opvallend. Dit is met name vernieuwbouw, want

het teeltoppervlak neemt al jaren niet meer toe. Terwijl het aantal afgegeven vergunningen daalde, steeg in 2016 de waarde van de afgegeven vergunningen voor nieuwe kantoren. Dit was de eerste stijging in 7 jaar. Ook hier heeft de aantrekkende economie een positief effect, tezamen met de focus op duurzaamheid. Het aantal afgegeven vergunningen voor nieuwe winkels steeg in 2016, maar de waarde ervan daalde.

Vooraf meer nieuwe kassen en combinatie bedrijfshallen

% groei 2016

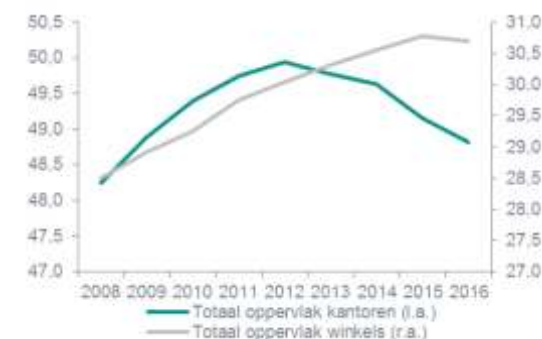


Bron: CBS

De leegstand is in Nederland voor kantoren en winkels nog wel een probleem, maar de cijfers over 2016 zijn bemoedigend. Het totale oppervlakte van zowel kantoren als winkels in Nederland daalde in 2016. Het oppervlakte van kantoren daalt zelfs al sinds 2013. In 2016 daalde voor het eerst het leegstandspercentage van kantoren van 17,6% naar 17,4%. In 2016 daalde het totale oppervlakte aan winkels voor het eerst. De winkelleegstand stijgt nog wel.

Totale oppervlakte kantoren en winkels nam in 2016 af

Oppervlakte in m2



Bron: Compendium voor de Leefomgeving, ABN AMRO Sector

Advisory

Utiliteitsgebouwen worden de komende tijd meer gerenoveerd. Er werden in 2016 alleen minder vergunningen afgegeven voor renovatie van schuren en stallen.

De marges blijven nog achter

Uit de prognoses voor 2017 en 2018 wordt duidelijk dat de bouwsector blijft groeien. De grote vraag is echter of bouwbedrijven ook in staat zijn om hogere marges te behalen. Lange tijd steeg de productie harder dan de omzet (of daalde de productie minder hard dan de omzet) wat betekende dat de prijzen die bouwbedrijven konden vragen onder druk stonden. Dit is in onderstaande grafiek te zien.

Prijsdruk bouwsector zwakt af

Negatief=prijsdruk



Bron: CBS, ABN AMRO Sector Advisory

Eind 2016 lijkt deze trend (tijdelijk) om te keren. In het vierde kwartaal ontwikkelde de omzet zich positiever dan de productie. Een teken dat de prijzen in de sector weer langzaam stijgen. Dit is voor het eerst sinds oktober 2013 het geval. In januari 2017 was echter weer prijsdruk te zien. Het is dus de vraag of de trend van hogere prijzen zich de komende tijd gaat doorzetten.

Gww krijgt meer lucht

De derde belangrijke pijler van de bouw, de grond-, wegen- en waterbouw (gww), krijgt naar verwachting wat meer lucht. De investeringen in de gww namen in 2016 met 1,8% toe. De omzet daalde nog wel met 1,6%. Dit kwam vooral doordat de omzet van de natte waterbouwers sterk terugliep in 2016.

De orderportefeuille van gww-bouwers steeg licht. In januari 2016 bedroeg de orderportefeuille 5,8 maanden en die is gegroeid naar 6 maanden in januari 2017. Net iets boven het langetermijngemiddelde van 5,7 maanden.

Orderportefeuille gww steeg licht

Aantal maanden



Bron: EIB

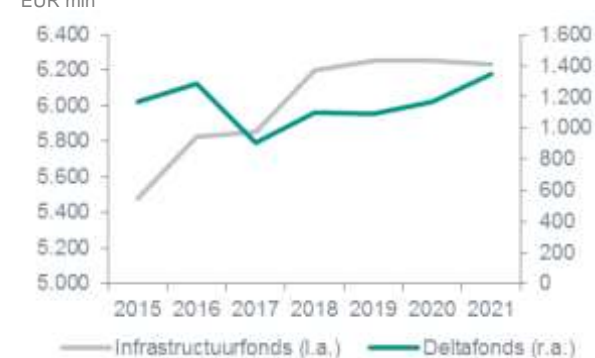
De wegenbouwers hadden zowel in januari 2016 als januari 2017 een orderportefeuille van 5,6

maanden. Gedurende het jaar waren er wel stijgingen en dalingen te zien. De orderportefeuille van grond- en waterbouwers steeg in dezelfde periode van 6,1 naar 6,5 maanden. Dit is in de grafiek links te zien.

De investeringen door de Rijksoverheid zijn natuurlijk van groot belang voor de gww-bouwers. Uit het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) blijkt dat de Rijksoverheid in 2017 EUR 6,8 miljard gaat besteden aan de infrastructuur. Dit is een daling van 4,9% ten opzichte van 2016. Dit is in onderstaande grafiek te zien.

Meer investeringen door de Rijksoverheid

EUR mln



Bron: MIRT 2017

Voor 2018 wordt weer een stijging verwacht van 8%. De investeringen ontwikkelen zich in 2017 en 2018 dus volatiel. De stijging is te danken

aan meer investeringen in de infrastructuur. Er wordt vooral meer in wegen geïnvesteerd. De investeringen in de infrastructuur laten naar verwachting pas in 2021 weer een lichte daling zien. De investeringen komen vooral van nieuwe projecten. De investeringen in beheer en onderhoud laten tot en met 2021 een dalende trend zien. Enige uitzondering is een verwachte lichte stijging in 2018. De investeringen in het Deltafonds laten de komende jaren een volatiele trend zien. Na 2017 wordt er meer geïnvesteerd, met als uitzondering een lichte daling in 2019. Ook dit zijn voornamelijk investeringen in nieuwe projecten. Er wordt minder geïnvesteerd in beheer en onderhoud.

Onzekere factor voor de investeringen in de infrastructuur zijn de coalitiebesprekingen die op dit moment gevoerd worden. De mogelijkheid bestaat dat er op basis van de gevormde coalitie meer of minder in de infrastructuur zal worden geïnvesteerd.

Installatiebedrijven hebben de wind mee

Installatiebedrijven hebben een mooie toekomst in de bouwsector. Zij hadden in 2016 al een goed jaar met een omzetgroei van 6,7%. Zij kunnen de komende jaren bij uitstek een rol spelen bij de verduurzaming van gebouwen. Kantoren moeten in 2023 allemaal een energielabel C hebben, anders mogen ze niet meer gebruikt worden. Nog niet veel kantoren

hebben een energielabel, maar van de kantoren met een energielabel heeft 57% een label lager dan C. Een groot deel van de kantoren moet dus verduurzaamd worden. Ook bij woningen wacht nog een flinke uitdaging. De woningcorporaties lopen hierin voorop, maar daar is te zien dat de gewenste snelheid niet gehaald wordt.

Meer werk voor installateurs

In maanden



Bron: EIB

De orderportefeuille van installateurs geeft aan dat installateurs de komende tijd meer werk hebben. De orderportefeuille steeg in 2016, zoals in de grafiek hierboven te zien is. In november 2016 bedroeg de orderportefeuille 6,8 maanden, terwijl die in mei 2016 nog 6,3 maanden bedroeg.

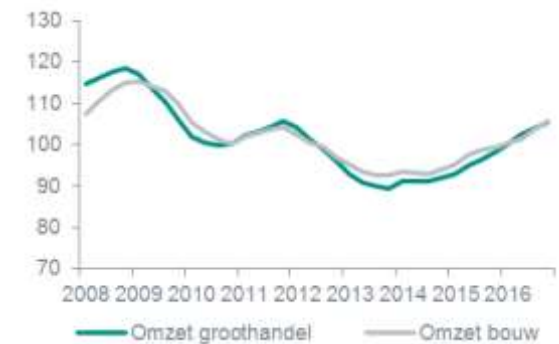
Groothandel profiteert van herstel bouw

De groothandel in bouwmaterialen profiteerde in 2016 van het verdere herstel van de

bouwsector. Hun omzet steeg vorig jaar met 7,2%. Zoals in de grafiek hieronder te zien is, ontwikkelt de omzet van de groothandel en de bouwsector zich zeer vergelijkbaar. Vooral kleinere bouwbedrijven halen hun materialen bij de groothandel. De kleine bouwbedrijven behaalden de afgelopen jaren de grootste omzetgroei.

Groothandel en bouw gelijk op

Index 2010=100 (12 maands voortschrijdend gemiddelde)



Bron: CBS, ABN AMRO Sector Advisory

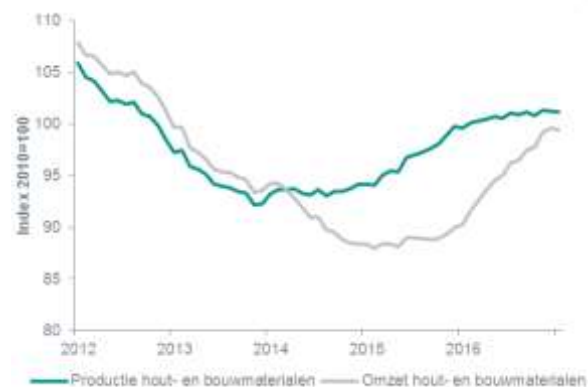
De omzetverwachtingen voor de groothandel zijn ook positief, vanwege de positieve verwachtingen voor de bouwsector. Wel krijgen de groothandels steeds meer concurrentie van grote bouwmarkten waar kleine bouwbedrijven en zzp'ers steeds vaker hun materialen halen.

Productie hout en bouwmaterialen maakt pas op de plaats

De hout- en bouwmaterialenindustrie produceerde in 2016 meer, maar de stijging bleef met 1,5% beperkt. Dit terwijl de omzet met 10,8% steeg in vergelijking met 2015. Dit is in de grafiek hieronder te zien. Dit is opvallend, want dit betekent dat de hout- en bouwmaterialenindustrie hogere prijzen kan vragen voor hun producten. Dit kunnen bouwbedrijven nog niet. Door de aantrekkende markt is er veel vraag naar hout- en bouwmaterialen. Wat ongunstig is voor de bouwbedrijven, want zij moeten hierdoor meer betalen voor hun inkoop.

Omzet herstelt flink

Index 2010=100 (12 maands voortschrijdend gemiddelde)



Bron: CBS, ABN AMRO Sector Advisory

Het verschil tussen de productie- en omzetontwikkeling was vooral te zien in de bouwmaterialenindustrie, die sterk afhankelijk is van de nieuwbouw. Hun productie steeg met 0,3%, terwijl hun omzet met 13,2% steeg. Het was ook de binnenlandse markt die zorgde voor deze sterke omzetstijging. Bij de houtindustrie, die afhankelijker is van renovatie, was dit onderscheid niet zo duidelijk te zien. Hun productie steeg met 3,8% in 2016, terwijl hun omzet met 4,6% steeg.

In 2015 was deze ontwikkeling nog omgekeerd. Toen deed de houtindustrie het beter dan de bouwmaterialenindustrie. De ondernemers in de hout- en bouwmaterialenindustrie zijn ook niet heel erg positief over hun voorraden. Het kan dus zijn dat zij te weinig voorraad hebben voor de vraag naar hun producten.

De bezettingsgraad van zowel de houtindustrie als de bouwmaterialenindustrie ligt net onder het langetermijngemiddelde. Op basis van deze cijfers lijkt het daarom niet dat de hout- en bouwmaterialenindustrie te weinig capaciteit heeft om aan de vraag te voldoen. De vooruitzichten voor de hout- en bouwmaterialenindustrie zijn goed, want zij profiteren als eerste van de stijgende bouwproductie. De orderportefeuille is afgelopen jaar wel gedaald. De orderportefeuille van de

houtindustrie daalde van 4,4 naar 2,7 maanden in 2016. De orderportefeuille van de bouwmaterialenindustrie daalde in 2016 van 3,1 naar 3 maanden en bleef dus beperkt. De hout- en bouwmaterialenindustrie is wel positief over de ontwikkeling van de orderportefeuille, zoals in de grafiek hieronder te zien is.

Ondernemers positief over orders

Linkeras: aantal maanden

Rechteras: saldo



Bron: CBS

Architecten vinden weg omhoog

De omzet van architecten steeg in 2016 met 7,3%. Architecten profiteerden van de sterk aantrekkende woningbouw. Daarmee lijken de architecten de weg naar boven definitief gevonden te hebben. De tarieven stegen voor het tweede jaar op rij. In 2016 bedroeg de stijging 1,7%. Wel is er nog een lange weg te

gaan, de omzet ligt nog 43% onder het niveau van 2008.

De orderportefeuille bleef in 2016 stabiel op 4,5 maanden. Maar de bouwsom van nieuwe opdrachten van architecten liet in de eerste drie kwartalen van 2016 een positieve ontwikkeling zien. De totale bouwsom steeg vorig jaar met 14%. Dit kwam door een stijging van nieuwbouwopdrachten met 17,1%. De bouwsom van nieuwe opdrachten voor renovatieprojecten steeg met 4%. Het onderscheid tussen woningbouw en utiliteitsbouw is groot.

Opdrachten woningen doen het goed

% groei opdrachten eerste drie kwartalen 2016 j-o-j



Bron: CBS

Architecten krijgen meer opdrachten gerelateerd aan de woningbouw, terwijl de opdrachten voor de utiliteitsbouw daalden. Dit is in de grafiek hierboven te zien. De architecten kunnen

daarom de vertraging in de woningbouw ook gaan merken.

Ingenieurs in lagere versnelling

De omzet van ingenieurs steeg in 2016 licht, met 2%. De omzet viel wat tegen, waarschijnlijk hebben de onzekere situatie als gevolg van de verkiezingen in de VS en het Brexit referendum de omzet gedrukt in 2016. Wel konden ingenieurs in 2016 hogere prijzen voor hun diensten vragen.

Dat de omzet de komende jaren ook minder hard zal groeien, blijkt uit de orderportefeuille. De orderportefeuille was in november 2015 nog 6 maanden en is inmiddels gezakt naar 4,8 maanden. Dit is in onderstaande grafiek te zien. De ingenieurs blijven last houden van de internationale onzekerheden.

Orders lopen terug

Aantal maanden



Bron: EIB

Slot

De bouwsector zal naar verwachting verder groeien in 2017 en 2018. De groei zal wel wat afnemen ten opzichte van 2016. Positief is dat de bouw in deze jaren niet meer volledig zal leunen op de woningbouw. Naar verwachting zullen de utiliteitsbouw en grond-, water- en wegenbouw harder gaan groeien dan de afgelopen jaren. Daarmee komt de bouwsector meer in evenwicht. Zowel de installateurs, groothandel in bouwmaterialen, hout- en bouwmaterialenindustrie en architecten profiteren hiervan. De ingenieurs doen naar verwachting een stapje terug. Zij hebben last van de internationale onzekerheden en zagen in 2016 hun orderportefeuille afnemen.

ABN AMRO Sector Advisory

	Sander van Wijk	<i>Hoofd Sector Advisory</i>	sander.van.wijk@nl.abnamro.com				
	-----	<i>Hoofd Sector Research</i>					
	Maria Gambin Andres	<i>Secretaresse</i>	maria.gambin.andres@nl.abnamro.com				
Industrie	David Kemps	<i>Sector Banker</i>	david.kemps@nl.abnamro.com	Retail	Henk Hofstede	<i>Sector Banker</i>	henk.hofstede@nl.abnamro.com
	Casper Burgering	<i>Sector Econoom</i>	casper.burgering@nl.abnamro.com		Sonny Duijn	<i>Sector Econoom</i>	sonny.duijn@nl.abnamro.com
	Roderick Vos	<i>Sector Analyst</i>	roderick.vos@nl.abnamro.com		Saskia van de Scheur	<i>Sector Analyst</i>	saskia.van.de.scheur@nl.abnamro.com
Bouw	Petran van Heul	<i>Sector Banker</i>	petran.van.heul@nl.abnamro.com	Leisure	Stef Driessen	<i>Sector Banker</i>	stef.driessen@nl.abnamro.com
	Madeline Buijs	<i>Sector Econoom</i>	madeline.buijs@nl.abnamro.com		Sonny Duijn	<i>Sector Econoom</i>	sonny.duijn@nl.abnamro.com
	-----	<i>Sector Analyst</i>			Saskia van de Scheur	<i>Sector Analyst</i>	saskia.van.de.scheur@nl.abnamro.com
Transport & Logistiek	Bart Banning	<i>Sector Banker</i>	bart.banning@nl.abnamro.com	Food	Rob Morren	<i>Sector Banker</i>	rob.morren@nl.abnamro.com
	Madeline Buijs	<i>Sector Econoom</i>	madeline.buijs@nl.abnamro.com		Nadia Menkveld	<i>Sector Econoom</i>	nadia.menkveld@nl.abnamro.com
	-----	<i>Sector Analyst</i>			Martijn Leguit	<i>Sector Analyst</i>	martijn.leguit@nl.abnamro.com
TMT	Steven Peters	<i>Sector Banker</i>	steven.peters@nl.abnamro.com	Agrarisch	Pierre Berntsen	<i>Sector Banker</i>	pj.berntsen@nl.abnamro.com
	Kasper Buiting	<i>Sector Econoom</i>	kasper.buiting@nl.abnamro.com		Jan de Ruyter	<i>Sector Banker</i>	jan.de.ruyter@nl.abnamro.com
	Frederieke van Oppen	<i>Sector Analyst</i>	frederieke.van.oppen@nl.abnamro.com		Nadia Menkveld	<i>Sector Econoom</i>	nadia.menkveld@nl.abnamro.com
Zakelijke diensten	Han Mesters	<i>Sector Banker</i>	han.mesters@nl.abnamro.com		Martijn Leguit	<i>Sector Analyst</i>	martijn.leguit@nl.abnamro.com
	Kasper Buiting	<i>Sector Econoom</i>	kasper.buiting@nl.abnamro.com				
	Frederieke van Oppen	<i>Sector Analyst</i>	frederieke.van.oppen@nl.abnamro.com				

Disclaimer

This document has been prepared by ABN AMRO. It is solely intended to provide financial and general information on economics. The information in this document is strictly proprietary and is being supplied to you solely for your information. It may not (in whole or in part) be reproduced, distributed or passed to a third party or used for any other purposes than stated above. This document is informative in nature and does not constitute an offer of securities to the public, nor a solicitation to make such an offer.

No reliance may be placed for any purposes whatsoever on the information, opinions, forecasts and assumptions contained in the document or on its completeness, accuracy or fairness. No representation or warranty, express or implied, is given by or on behalf of ABN AMRO, or any of its directors, officers, agents, affiliates, group companies, or employees as to the accuracy or completeness of the information contained in this document and no liability is accepted for any loss, arising, directly or indirectly, from any use of such information. The views and opinions expressed herein may be subject to change at any given time and ABN AMRO is under no obligation to update the information contained in this document after the date thereof.

Before investing in any product of ABN AMRO Bank N.V., you should obtain information on various financial and other risks and any possible restrictions that you and your investments activities may encounter under applicable laws and regulations. If, after reading this document, you consider investing in a product, you are advised to discuss such an investment with your relationship manager or personal advisor and check whether the relevant product –considering the risks involved- is appropriate within your investment activities. The value of your investments may fluctuate. Past performance is no guarantee for future returns. ABN AMRO reserves the right to make amendments to this material.

© ABN AMRO, 2017