

A low-angle photograph of a construction site. In the foreground, several vertical steel rebar rods are visible. In the middle ground, two construction workers are looking upwards. The worker on the left is wearing a white hard hat and a high-visibility yellow vest over a blue plaid shirt. The worker on the right is wearing a yellow hard hat and an orange high-visibility vest over a blue plaid shirt. In the background, a large blue tower crane is visible against a blue sky with scattered white clouds. The overall scene is bright and clear.

Marktontwikkelingen Bouwkosten

Visiedocument, juni 2024



een betere wereld vol mogelijkheden

Inleiding

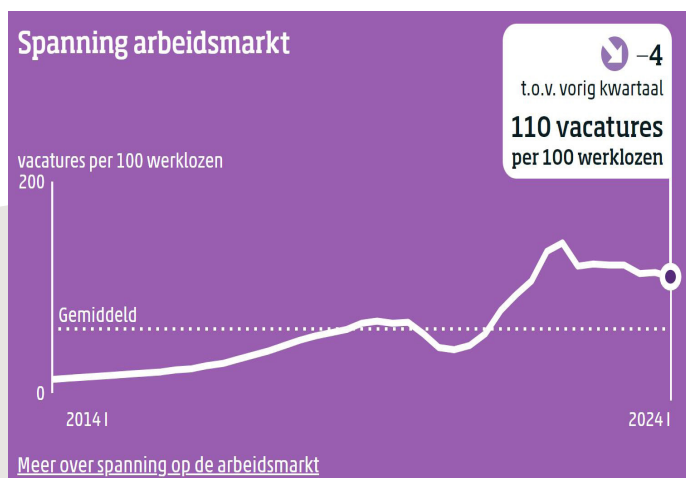
Voor u ligt het visiedocument marktontwikkelingen van bbn adviseurs. In dit document spreekt bbn zich uit over de te verwachten marktontwikkelingen en de gevolgen voor de prijsontwikkeling van bouwkosten in de komende periode. Er wordt hierbij zowel naar structurele als naar conjuncturele factoren gekeken. Bij de structurele factoren ligt de nadruk op de ontwikkeling in materiaal- en loonkosten. Bij conjuncturele factoren ligt de nadruk op de verhouding tussen vraag en aanbod op de aannemersmarkt en wordt er gekeken naar de werkvoorraad van aannemers en de krapte op de arbeidsmarkt. Door rekening te houden met bovengenoemde factoren kunnen we vanuit bbn een onderbouwd advies afgeven over de te verwachten prijsstijgingen van bouwkosten.

Factoren

Om tot een advies te komen, monitoren wij een aantal factoren die van invloed zijn op de bouwkosten. In dit document worden deze factoren nader beschouwd.

Krapte op de arbeidsmarkt

Er is nog steeds sprake van krapte op de arbeidsmarkt. Volgens het CBS is het aantal vacatures per 100 werklozen van Q4 2023 naar Q1 2024 gedaald van 114 naar 110. In de onderstaande grafiek is te zien dat er nog steeds meer vacatures dan werklozen zijn. Dit is het tiende achtereenvolgende kwartaal waarin er meer vacatures zijn dan werklozen. Door de krapte op de arbeidsmarkt staan de lonen onder druk en stijgen deze nog aanzienlijk.



Afbeelding 1, Bron: CBS

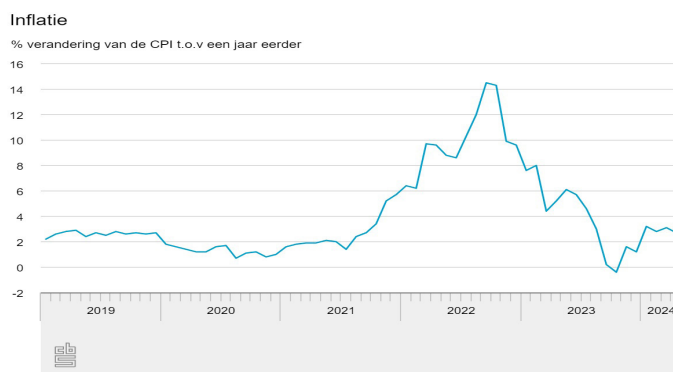
In 2024 zijn/worden bij een aantal grote bouwgerelateerde branches de volgende verhogingen doorgevoerd:

- cao-akkoord voor de bouw en infra: + 3,5% + € 50 per 1 januari 2024, + 3,5% + € 50 per 1 juli 2024;
- cao-akkoord voor metaalektro (metaalconstructies en E-installaties): + 3,25% per 1 januari 2025, + 3,00% per 1 juni 2025.

In de metaaltechniek is de cao per 1 april 2024 verlopen en staan werkgevers en vakbonden momenteel lijnrecht tegenover elkaar. Waar de vakbonden inzetten op een cao met een looptijd van 12 maanden, willen de werkgevers een looptijd van 22 maanden. De vorige cao duurde 2 jaar; om deze reden zijn de medewerkers nog niet gecompenseerd voor de hoge inflatie. Om de inflatie te compenseren willen de bonden de salarissen per 1 april 2024 verhoogd zien met een percentage van 10,1% + € 100 bruto per maand en per 2025 een automatische prijscompensatie (APC). De werkgevers bieden voorsnog 7% per 1 juli 2024, € 50 (= 1,5%) per 1 april 2025 en 0,75% per 1 januari 2026. Het ultimatum van de vakbonden is afgewezen, waardoor stakingen zijn aangekondigd. Onze verwachting is dat er uit de cao-onderhandelingen loonstijgingen komen die hoger zullen liggen dan in 2023 (5% op jaarbasis).

De huidige cao voor bouw en infra loopt tot 31 december 2024, dus onderhandelingen over een nieuwe cao zullen starten in Q4 2024.

Na een daling van de inflatie tot net onder nul in oktober 2023, is deze de afgelopen maanden weer opgelopen naar 2,6% in mei 2024. Dit betekent dat consumentengoederen en -diensten in mei 2,6% duurder waren dan in dezelfde maand een jaar eerder. De gemiddelde inflatie van 2000 tot 2020 was 1,84%.



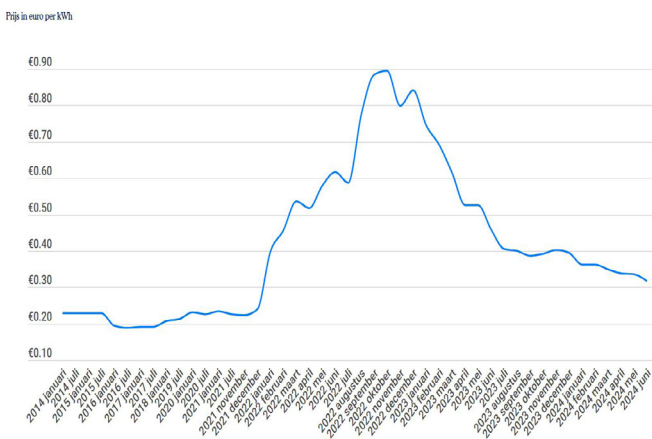
Afbeelding 2, Bron: CBS

Materiaalrijzen

Na een redelijk constant laatste kwartaal in 2023 en zelfs een kleine daling in januari 2024 lopen de prijzen voor materiaal weer op. In Q1 2024 zijn de prijzen met 1,32% gestegen (dit is ruim 4% op jaarbasis). Na de hoge prijsstijging in Q2 2023 en stabilisatie in Q3 en Q4 2023 zijn de prijzen voor betonmortel in januari 2024 met circa 4% gestegen. De prijzen voor wapening zijn in Q1 2024 met circa 2% gestegen. Balkstaal is stabiel gebleven. Houten en kunststof kozijnen zijn in het afgelopen kwartaal stabiel gebleven. Aluminium kozijnen zijn met ruim 7% gedaald. Betonproducten, zowel prefab als in situ, zijn eveneens stabiel gebleven.

Energie

Voor de komende periode is het nog onzeker wat de energieprijzen gaan doen. De prijs is nu stabiel, maar voorsnog hoger (april 2024 = index 129,06) dan vóór de energiecrisis (januari 2021 = index 100), maar flink lager dan de afgelopen jaren. De stabilisering lijkt goed te zijn doorgezet. Helaas hebben geopolitieke spanningen nog steeds een grote impact en kan de energiemarkt morgen opeens heel anders zijn. Dit kan resulteren in een hogere gasprijs. Wanneer de gasprijs stijgt, stijgen ook de prijzen van materialen waarvoor veel energie nodig is bij de productie.

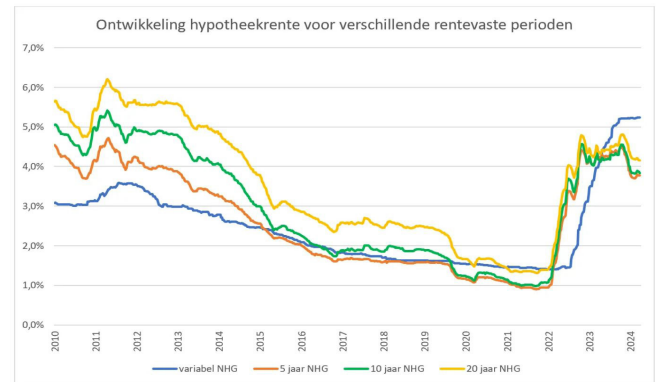


Afbeelding 3, Bron: EasySwitch.nl

Hypotheekrente

Volgens de huidige prognoses van ABN AMRO kan de 10-jaars staatsrente dalen van 2,6% nu naar 2,2% eind dit jaar. In lijn hiermee zullen ook de hypotheekrentes met een lange rentevaste periode een vergelijkbare daling optekenen, zij het met enige vertraging. Langlopende rentetarieven zijn de tarieven die langer lopen dan één jaar. De hoogte van deze rente is afhankelijk van de ontwikkelingen op de kapitaalmarkt. Hier speelt dus de kapitaalmarktrente-verwachting (de verwachtingen over de economie, de inflatie en de politieke ontwikkelingen) een belangrijke rol.

De ECB heeft 6 juni 2024 de depositorente met 25 basispunten verlaagd naar 3,75%. Momenteel is de verwachting voor geheel 2024 dat de rente zal zakken met 65 basispunten tot 3,35%. Of de hypotheekrente ook zal dalen, hangt voornamelijk af van het vertrouwen van beleggers op de obligatiemarkt. Als zij denken dat de inflatie onder controle is, daalt de rente op obligaties en daarmee ook de hypotheekrente.



Afbeelding 4, Bron: Hypotheekshop

Werkvoorraad aannemers

De EIB publiceert regelmatig cijfers over de werkvoorraad van aannemers. Het langjarig gemiddelde werkvoorraad in de woningbouw is 9,1 maanden. De huidige werkvoorraad zit hier ruim 1,7 maanden boven. Voor de utiliteitsbouw geldt een langjarig gemiddelde werkvoorraad van 7,8 maanden, waar de huidige werkvoorraad 2,1 maanden boven zit.

De productie is in de afgelopen drie maanden bij 13% van de bedrijven toegenomen en bij één op de vijf bedrijven afgenomen. Van de bouwbedrijven beoordeelde 21% de orderpositie als groot, terwijl 16% van de bedrijven de orderpositie als klein beoordeelde. Daarnaast verwacht 16% van de bedrijven dat hun personeelsbezetting zal toenemen in de komende drie maanden, terwijl 3% van de bedrijven juist een kleinere bezetting verwacht. In de bouwnijverheid verwacht 27% van de bedrijven een prijsstijging in de komende drie maanden. Begin 2023 was dit nog 67%.

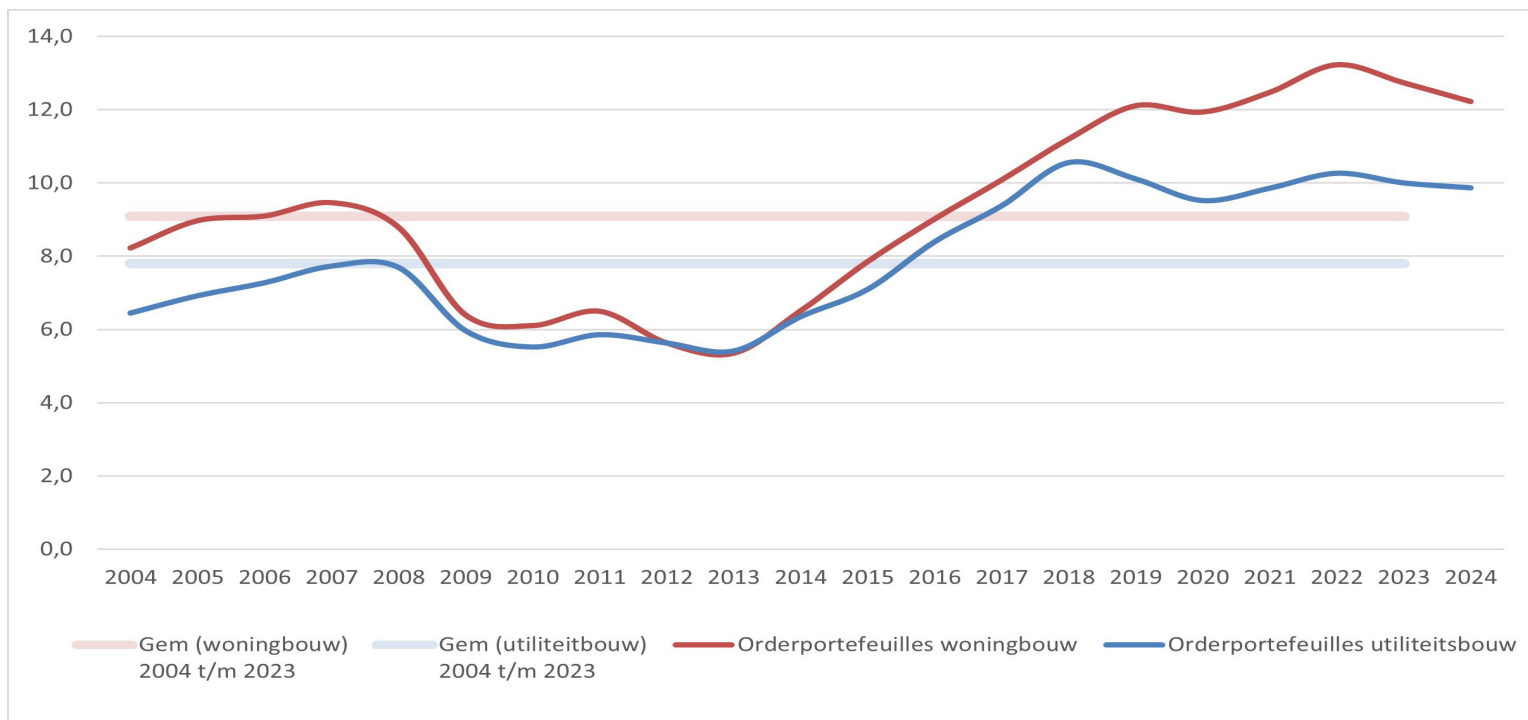
De laatste twee kwartalen laten zien dat de werkvoorraden voor woningbouw (12,7 maanden) en voor utiliteitsbouw (9,8 maanden) bij de aannemers stabiel blijven en niet aan het dalen zijn. Toch lijken de eerste tekenen zichtbaar dat de werkvoorraad van aannemers gaat afnemen. Er komen steeds meer projecten onder druk te staan door de stijgende bouwkosten en de hogere rente. De verwachting voor 2024 is dat het aantal afgegeven vergunningen wederom zal dalen.

In de studie 'Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2024' van het EIB staat dat de werkgelegenheid in de bouw in de komende twee jaar afneemt met 12.000 voltijdbanen. Na jaren van groei krimpt de bouwproductie dit jaar met 3,5%, wat neerkomt op 3 miljard euro minder. Op de middellange termijn zijn de vooruitzichten met een gemiddelde productiegroei van 2,5% per jaar gunstiger. Het EIB ziet 2025 als een overgangsjaar met een bescheiden productiegroei. Het instituut gaat ervan uit dat verduurzaming in zowel woningbouw, utiliteitsbouw als grond-, weg- en waterbouw voor extra groei zal zorgen. De totale productie kan in de periode 2026–2028 met gemiddeld 2,5% per jaar groeien. De verwachting is dat er in deze periode 17.000 extra arbeidskrachten nodig zijn. De komende maanden zal blijken in welke mate dit gaat gebeuren. Wanneer de werkvoorraad structureel terugzakt, moeten de aannemers meer inspanningen leveren om hun orderportefeuille gevuld te houden.

Ontwikkelingen installatiebranche

De werkvoorraad van installatiebedrijven blijft hoog, maar installateurs worden ook geconfronteerd met projecten die onder druk komen te staan. Vooral grote projecten die worden uitgesteld, een langere aanloop naar realisatie hebben of geheel geannuleerd worden, hebben een impact op de werkvoorraad van installatiebedrijven.

De verwachting dat de vakbond zal inzetten op een verhoging van de lonen gelijk aan andere sectoren is uitgekomen. Vooralsnog is er nog geen akkoord bereikt. Het verschil tussen de eisen van de vakbond van circa 12,5% en het aanbod van de werkgevers van circa 5% is nog groot. De inzet voor de nieuwe cao is voor één jaar. Dit zal zeker impact hebben op de projecten waarvan de opstart van de offertetrajecten en uitvoeringen nog moeten beginnen. De verwachting is dat er rekening gehouden moet worden met een prijsstijging van de kosten voor de installaties tussen 4% en 6% tussen april 2024 en april 2025.



Afbeelding 5, Bron: EIB

Inflatie en rente

De inflatie blijft een belangrijk punt van aandacht. Hoewel de grootste inflatie achter de rug lijkt te zijn, werkt de onstuimige prijsontwikkeling van de afgelopen jaren nog door in allerlei deelsectoren, prijzen en cao's. Voor inflatie is de CPI een belangrijke index. De CPI is een onderlegger voor veel contracten en wordt dus vaak gebruikt voor automatische indexatie. Tegelijkertijd is de CPI samengesteld uit een aantal factoren, waar meer in gebeurt.

Het CBS meldt jaar-over-jaar in april 2024 een CPI van 3,1%. De verwachting is dat de inflatie langzaam terug beweegt naar het langjarig gemiddelde van 2%. Tegelijkertijd zorgen aanhoudende internationale spanningen voor onzekerheid op de energiemarkt en dit is een belangrijke bepalende factor. Ook zorgt de aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt voor stevige loonontwikkelingen.

Centrale banken hebben het afgelopen jaar hard gereageerd om het spook van de inflatie de kop in te drukken. Dit is gebeurd door forse rentestijgingen. De kapitaalmarktrente en hypotheekrente bewegen hierin mee. Ondertussen zijn de rentes gestabiliseerd en zelfs ligt gedaald in de eerste maanden van 2024.

Conclusie en advies

De factoren die zorgen voor de huidige hoge bouwrijzen zijn nog steeds aanwezig en lijken komend jaar niet te dalen. Er is nog steeds sprake van krapte op de arbeidsmarkt en aangezien er in 2024 weer nieuwe cao- onderhandelingen worden gevoerd, is de verwachting dat de lonen wederom gaan stijgen. Het is de vraag in hoeverre het loon meestijgt met de inflatie. Door de hogere lonen zijn ook de huizenprijzen wederom gestegen. Wellicht is dit voor de ontwikkelaars van woningen voldoende om de projecten weer vlot te trekken.

In Nederland is er een groot tekort aan woningen. In 2023 steeg het woningtekort in Nederland tot 390.000 woningen. Dat zal naar verwachting verder oplopen in 2024 (bron: ABF Research). Dit komt onder andere door de groeiende bevolking, veranderende gezinssamenstelling, lange bouwprocedures en beperkte bouwgrond. Voor veel mensen is het hierdoor lastig een woning te vinden die aansluit bij hun wensen en mogelijkheden. Daarom wil de Rijksoverheid dat er 900.000 nieuwe woningen worden gebouwd tot en met 2030.

De werkvoorraden bij aannemers zijn gemiddeld gelijk gebleven voor zowel woning- als utiliteitsbouw. Door onder andere de stijgende bouwkosten neemt het aantal afgegeven vergunningen af. De verwachting is dat de werkvoorraad in de komende periode gaat afnemen. Als dit de trend wordt, zullen aannemers noodgedwongen scherper moeten inschrijven om werken binnen te halen. Wij adviseren om hier bij het budgetteren nog geen rekening mee te houden. Afhankelijk van de complexiteit, omvang en het materiaalgebruik bij een project, adviseren wij bij het budgetteren rekening te houden met een prijsstijging van 2,5% tot 5,0% van Q2 2024 tot en met Q2 2025. Naar verwachting zal dit percentage op de middellange termijn (na Q2 2025) stabiliseren tot 2,5% tot 3,5% per jaar.

Disclaimer

In het bovenstaande advies is rekening gehouden met de huidige marktomstandigheden. Het is nog erg onzeker hoe de werkvoorraad van aannemers, de lonen en de gasprijs zich in de komende periode gaan ontwikkelen.

Meer weten over onze visie op de ontwikkelingen in de bouwsector, de gevolgen voor de prijsontwikkeling van bouwkosten en de financiële haalbaarheid van projecten? Neem dan contact op met:



Bart Beijen
Bouwkostenmanager

b.beijen@bbn.nl
+31 (0)6 13 97 53 37

Wereldwijd praten we over de urgentie om van onze planeet een betere plek te maken. Bij bbn voelen we dat in ons hart en dóen we er iets aan. We vinden dat sociale, ecologische en financiële waarden hierbij altijd in balans moeten zijn. Ambitieuw? Zeker. Onmogelijk? Zeker niet! Daarvan zijn we bij bbn overtuigd.

Binnen bbn zien we onbegrensde mogelijkheden om te bouwen aan een betere wereld. Sterker: we benutten en creëren die mogelijkheden elke dag. Met onze diepgaande kennis, baanbrekende oplossingen én een onstuitbare drive voegen we duurzame waarde toe aan de te realiseren plannen voor de bebouwde omgeving. En laten we zien dat iederéén daar beter van wordt, van investeerder tot eindgebruiker.

Met 120 specialisten verbinden we onze duurzame overtuiging graag met de ambitie van onze opdrachtgevers, architecten en bouwpartners. Dit doen we door vol in te zetten op hernieuwbare energie, circulariteit en natuurinclusief bouwen. Samen zetten we alle mogelijkheden in om direct te werken aan een betere wereld voor nu en volgende generaties.

bbn. Een betere wereld vol mogelijkheden.

Ook bouwen binnen de
grenzen van onze planeet?

Laat het ons weten!

info@bbn.nl
bbn.nl



een betere wereld vol mogelijkheden