

A low-angle photograph of two construction workers on a site. They are wearing hard hats and safety vests. One worker is pointing towards the right. In the background, a large blue crane is visible against a blue sky with white clouds. The foreground shows a concrete structure with vertical rebar.

Marktontwikkelingen Bouwkosten

Visiedocument, december 2024



een betere wereld vol mogelijkheden

Inleiding

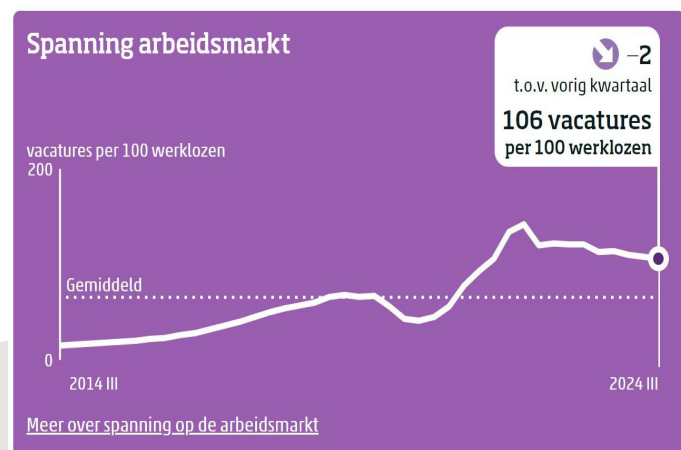
Voor u ligt het visiedocument 'Marktontwikkelingen' van bbn adviseurs. In dit document spreekt bbn zich uit over de te verwachten marktontwikkelingen en de gevolgen voor de prijsontwikkeling van bouwkosten in de komende periode. Er wordt hierbij zowel naar structurele als naar conjuncturele factoren 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 naar de werkvoorraad van aannemers en de krapte op de arbeidsmarkt gekeken. 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 Q2 2024 naar Q3 2024 gedaald van 108 naar 106. In de onderstaande grafiek is te zien dat er nog steeds meer vacatures dan werklozen zijn. Dit is het elfde achtereenvolgende kwartaal waarin er meer vacatures zijn dan werklozen. Door de krapte op de arbeidsmarkt staan de lonen onder druk en eisen de vakbonden nog aanzienlijke loonstijgingen, hetzij niet zo fors als de afgelopen jaren.



Afbeelding 1, Bron: CBS

In de studie 'Trends op de bouwmarkt 2024-2028' van het EIB staat dat de werkgelegenheid in de bouw is gestabiliseerd in 2024. Sinds 2013 is de bouw gegroeid met 100.000 arbeidsjaren. Ondanks dat de bouwproductie dit jaar is afgenomen, blijft de krapte op de arbeidsmarkt op hoog niveau met 70 openstaande vacatures per 1.000 banen. De verwachting is dat de bouwproductie na 2024 met 2% per jaar zal stijgen. In de periode 2025-2028 zijn er in totaal ruim 60.000 arbeidsjaren aan instroom benodigd. Dit hangt deels samen met de natuurlijke uitstroom van arbeidsjaren door pensioen en arbeidsongeschiktheid. Het aandeel bouwbedrijven dat stagnatie ervaart door een gebrek aan personeel stijgt alweer vier maanden op rij.

Cao-lonen

In de metaaltechniek is er per 9 augustus 2024 een cao-akkoord bereikt met terugwerkende kracht, waarbij er per 1 juli 2024 een loonsverhoging is doorgevoerd van 7%. Daarnaast komt er per 1 maart 2025 een structurele loonsverhoging van €100 per maand en komt er een loonsverhoging van 3% per 1 oktober 2025. De onderhandelingen voor de cao Bouw en Infra zijn op 31 oktober 2024 weer gestart. De looptijd van de cao is van 1 januari 2025 tot 31 december 2025. De vakbonden zetten in op onder andere een loonstijging van 7% en het automatisch indexeren van de lonen met de CPI van oktober tot oktober, beginnend in januari 2026.

Materiaalprijzen

Na een stijging in de eerste maanden van het jaar zien we voornamelijk een daling of stabilisatie van de materiaalprijzen. Bij de houtprijzen zien we een dalende lijn: de prijzen voor zachthout dalen dit jaar gemiddeld met 0,9% en de prijzen voor hardhout dalen met ruim 10,4%. Cement- en betonproducten dalen tussen de 3,3% en 7,3%. Binnen de kozijnen zien we ook een wisselend beeld waarbij aluminium- en stalen kozijnen bijna 6%-7% dalen, maar houten kozijnen ruim 2,4% stijgen. Bij de afbouw zien we over het algemeen dalingen van de prijzen. De prijzen van installatiematerialen stijgen over het algemeen, met uitzondering van PV-panelen en radiatoren.

Omzetontwikkelingen

Aan de voorkant van de bouwkolom (projectontwikkeling, architecten en ingenieursbedrijven) zien we na een daling qua omzet in 2023 weer een stijgende lijn in 2024. Uitvoerende partijen volgen de trend vertraagd en ervaren in 2024 juist een dalende lijn qua omzetontwikkeling. Vooral in de bouwmaterialen- en houtindustrie zien we al geruime tijd een sterke daling van de omzet. Mogelijk hangt de dalende vraag naar bouwmaterialen samen met de groei aan faillissementen en opheffingen van bedrijven in de B&U en gespecialiseerde bouw (afbouw). De verwachting is dat de omzet in de bouwmaterialen- en houtindustrie in 2025 zal toenemen, volgens ABN AMRO in hun rapport 'Stand van de Bouw' van september 2024.

Bouwvergunningen

In de periode januari 2024 tot augustus 2024 zien we een toename in verleende bouwvergunningen van ruim 20% ten opzichte van een jaar eerder. Echter, in augustus en september 2024 zien we een sterke afname in het aantal verleende vergunningen ten opzichte van een jaar eerder (respectievelijk -20% en -23%). Stroperige procedures, bezwaarprocedures en een tekort aan personeel bij de overheden kunnen hier mogelijk debet aan zijn.

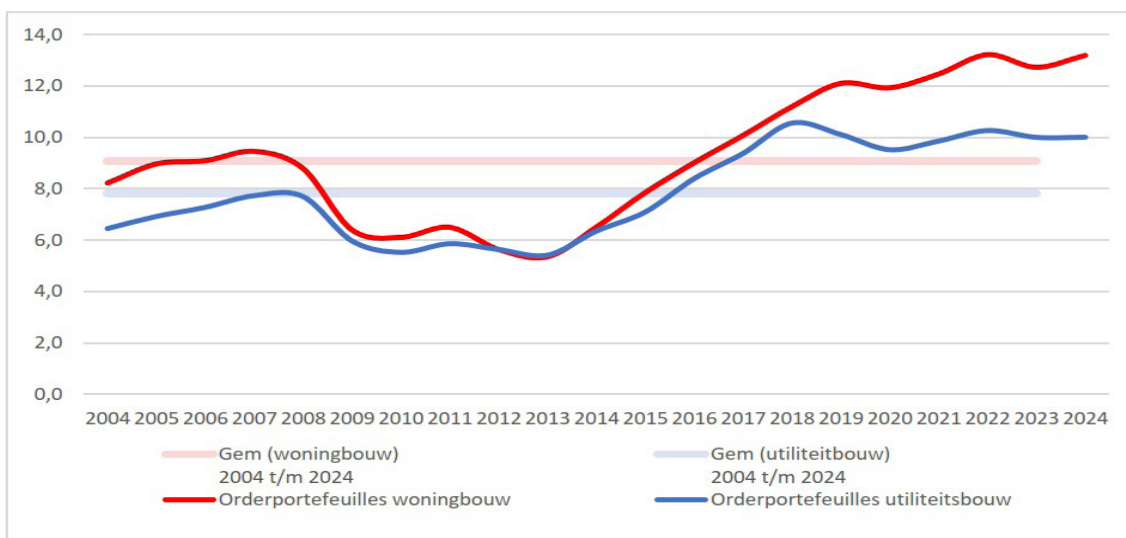
Investeringsontwikkelingen

CBRE meldt dat het totale beleggingsvolume in 2024 tot nu toe €7,3 miljard bedraagt, een groei van 30% ten opzichte van vorig jaar. In alle sectoren, op de zorg na, is een stijging te zien in het aantal vastgoedtransacties. De grootste stijging in beleggingsvolume zien we op de woningmarkt. Het beleggingsvolume komt uit op €2,4 miljard, een stijging van 119% ten opzichte van vorig jaar. De stijging hangt met name samen met één specifieke transactie, namelijk de Glass-portefeuille waarbij in één keer 2.947 woningen zijn aangekocht met als

doel deze individueel te verkopen. De keuze voor individuele verkoop van woningen hangt deels samen met de regulering van de huurwoningmarkt door middel van het woningwaarderingstelsel (WWS). Het aantal te koop staande koopwoningen groeide de afgelopen vier kwartalen en lijkt nu te stabiliseren. De vraag naar koopwoningen neemt echter nog steeds toe. De krapte-indicatoren voor bestaande en nieuwe koopwoningen zijn respectievelijk 2,1 en 2,7. Bij een cijfer tussen de 5 en 10 is er sprake van een evenwichtige markt. Onder de 5 is er sprake van een verkopers- of krappe markt.

Werkvoorraad aannemers

De EIB publiceert regelmatig cijfers over de werkvoorraad van aannemers. De langjarige gemiddelde werkvoorraad in de woningbouw is 9,1 maanden. De huidige werkvoorraad zit met 13,9 maanden hier ruim 4,8 maanden boven. Voor de utiliteitsbouw geldt dat de langjarige gemiddelde werkvoorraad 7,8 maanden is. De huidige werkvoorraad zit met 10,2 maanden hier 2,4 maanden boven. De productie is in de afgelopen 3 maanden bij 25% van de bedrijven toegenomen en bij 10% van de bedrijven afgenomen. Van de bouwbedrijven beoordeelde 20% de orderpositie als groot, terwijl 10% van de bedrijven de orderpositie als klein beoordeelde. Daarnaast verwacht 20% van de bedrijven dat hun personeelsbezetting zal toenemen in de komende 3 maanden, terwijl 2% van de bedrijven juist een kleinere bezetting verwacht. In de bouwnijverheid verwacht 28% van de bedrijven een prijsstijging in de komende 3 maanden. Begin 2023 was dit nog 67%. De laatste twee kwartalen laten zien dat de werkvoorraden voor woningbouw (13,9 maanden) en voor utiliteitsbouw (10,2 maanden) bij de aannemers stabiel blijven of stijgen. Het aantal aannemers dat aangeeft dat ze een prijsstijging verwachten, neemt ook toe.



Afbeelding 2, Bron: EIB

Ontwikkelingen installatiebranche

De werkvoorraad van installatiebedrijven blijft hoog. De gemiddelde werkvoorraad van installatiebedrijven ligt op 11,8 maanden.

Na een krimp van circa -0,7% in 2024 verwacht Techniek Nederland een stijging in het bouwvolume van circa 1,7% in 2025. Hoewel investeringen in zonnepanelen en warmtepompen dit jaar zijn afgenomen, mede door plannen van het nieuwe kabinet, is de verwachting dat de investeringen in de toekomst weer zullen toenemen. De belangrijkste reden hiervoor is het moeten behalen van de doelstellingen vanuit het klimaatakkoord. Zoals eerder vermeld zullen de lonen voor de cao Metaal en Techniek per 1 maart 2025 met €100 per maand (gemiddeld circa 3%) stijgen en per 1 oktober 2025 weer met 3%. De verwachting is dat er rekening moet worden gehouden met een prijsstijging van de kosten voor de installaties tussen 4% en 6% tussen oktober 2024 en oktober 2025.

Inflatie en rente

Inflatie- en renteontwikkelingen

De inflatie lijkt lastig omlaag te krijgen en bedroeg in oktober 2024 3,6%. Dit betekent dat consumentengoederen en -diensten in oktober 3,6% duurder waren dan in dezelfde maand een jaar eerder. De gemiddelde inflatie van 2000 tot 2020 was 1,84%. De Europese Centrale Bank (ECB) heeft de depositorente in de eurozone voor de derde keer dit jaar verlaagd tot 3,25%. De verwachting is dat de ECB de rente stapsgewijs zal verlagen tot 2,25% in december 2025.

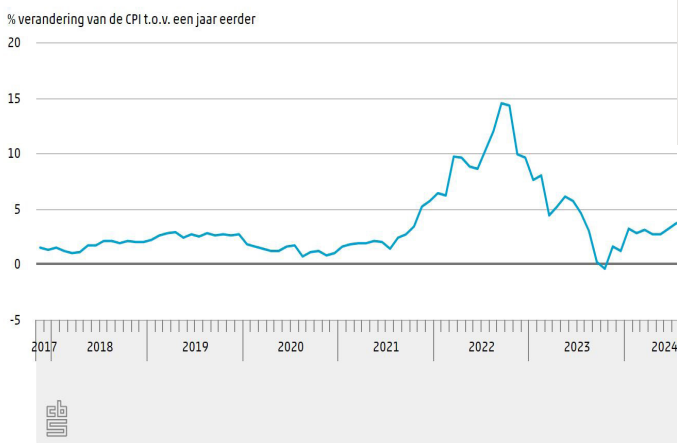
De inflatie blijft een belangrijk punt van aandacht. Hoewel de grootste inflatie achter de rug lijkt, werkt de onstuimige prijsontwikkeling van de afgelopen jaren nog door in allerlei deelsectoren, prijzen en cao's. Voor inflatie is de CPI een belangrijke index.

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, waarin meer gebeurt. Het CBS meldt jaar-op-jaar in oktober 2024 een CPI van 3,5%. De verwachting is dat de inflatie langzaam terugbeweegt naar het langjarig gemiddelde van 2%.

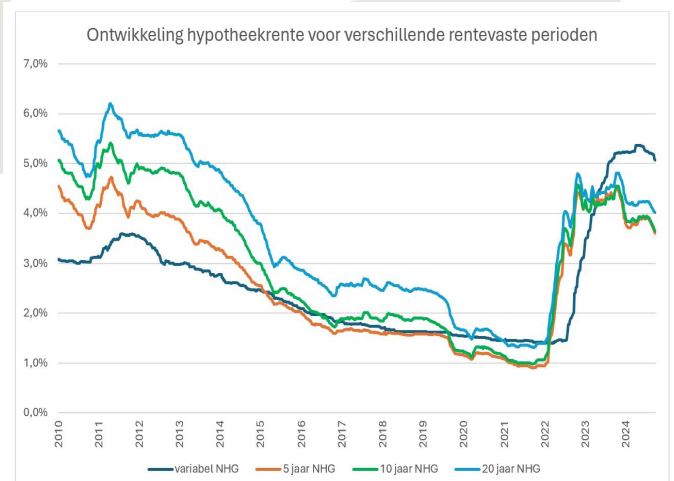
Hypotheek(rente)

Volgens de huidige prognoses van ABN AMRO kan de 10-jaars staatsrente dalen van 2,6% nu naar 2,25% eind dit jaar en tot 2% eind 2025. In lijn hiermee is de verwachting dat 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 politieke ontwikkelingen) een belangrijke rol. De ECB heeft op 23 oktober 2024 de depositorente met 25 basispunten verlaagd naar 3,25%. Momenteel is de verwachting voor geheel 2025 dat de depositorente zal zakken met 100 basispunten tot 2,25%. Of de hypotheekrente ook zal dalen, hangt voornamelijk af van het vertrouwen van de beleggers op de obligatiemarkt. Als zij denken dat de inflatie onder controle is, daalt de rente op obligaties en daarmee ook de hypotheekrente. Het gemiddelde hypotheekbedrag is met 8% gestegen naar het hoogste niveau ooit en ligt inmiddels op €346.572. Door de gestegen salarissen en de daling van de rente hebben kopers een hogere leencapaciteit.

Inflatie



Afbeelding 3, Bron: CBS



Afbeelding 4, Bron: Hypotheekshop

Conclusie en advies

Wanneer we kijken naar de omzetontwikkelingen en de stijging van het aantal faillissementen en opheffingen, zien we in 2024 een negatieve tendens. Vooral bedrijven in de B&U, speciaalbouw, bouwmaterialenindustrie en houtindustrie ervaren een daling van de omzet. De indicatoren voor 2025 staan echter op positief. Er is nog steeds sprake van krapte op de arbeidsmarkt en aangezien er in 2024-2025 weer nieuwe cao-onderhandelingen voor bouw en infra worden gevoerd, is de verwachting dat de lonen wederom gaan stijgen. Diverse andere cao's hebben al loonsverhogingen gepland staan. De beleggingen in diverse sectoren van de bouw nemen toe en de orderportefeuilles van de aannemers zijn historisch nog steeds hoog. Het BBP groeit al twee kwartalen op rij met respectievelijk 1,1% (Q2) en 0,8% (Q3).

Er is in Nederland een groot tekort aan woningen. In 2024 stijgt het woningtekort in Nederland naar verwachting tot 401.000. 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 1.108.000 woningen worden gebouwd tot en met 2038 (bron: ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening).

Door de hogere lonen en krapte op de huizenmarkt, zijn ook de huizenprijzen wederom gestegen. Wellicht is dit, tezamen met de verwachte dalingen in depositorente, voor de ontwikkelaars van woningen voldoende om de projecten weer vlot te trekken.

Afhankelijk van de complexiteit, omvang en het materiaalgebruik bij een project, adviseren wij bij het budgetteren rekening te houden met een prijsstijging van 3,5% tot 4,5% van Q4 2024 tot en met Q4 2025.

Naar verwachting zal dit percentage op de middellange termijn (na Q4 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 onduidelijk wat de uitslag van de verkiezingen in Amerika betekenen voor de economieën van de rest van de wereld, hier is dan ook nog geen rekening mee gehouden.

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