



VastgoedMonitor april 2021

Onderzoeksrapport voor de bouw-, vastgoed- en installatiesector



Introductie

Het Corona virus veroorzaakt veel onzekerheid voor de Nederlandse maatschappij en de vastgoed-, bouw- en installatiesector. Momenteel wordt er veel onderzoek gedaan naar de gevolgen van het virus door losse partijen, maar geen enkel onderzoek kijkt naar de gehele bouwkolom.

USP Marketing Consultancy en Vakmedianet hebben daarom het initiatief genomen om de bouwbrede VastgoedMonitor te starten. Wij zien, denken en vinden dat fabrikanten, vastgoedpartijen, handelaren, brancheorganisaties, architecten, afbouwers, aannemers en installateurs ook moeten weten wat er met de andere partijen gebeurt. De VastgoedMonitor combineert daarom alle inzichten van alle disciplines van de bouw-, installatie- en vastgoedsector in 1 onderzoek.

Via de VastgoedMonitor wordt maandelijks inzicht verschaft in belangrijke bouwindicatoren zoals de omzetontwikkeling en orderportefeuille van elke partij in bouwkolom. Door alle partijen te monitoren brengt de VastgoedMonitor de effecten van het Coronavirus op de bouwwereld en het herstel van de sector in kaart.

De VastgoedMonitor heeft elke wave een ander thema, zoals de gevolgen voor personeel, digitalisering, de supply chain en de levering van materiaal. Ook na het Coronavirus zullen thema's zoals duurzaamheid en digitalisering een rol blijven spelen, en het is belangrijk om te monitoren hoe het gaat met deze thema's voor, tijdens en na deze crisis. De VastgoedMonitor geeft via het themadeel inzicht in de gevolgen van het Coronavirus op deze trends.

Dit is het rapport voor wave 13 van de VastgoedMonitor, met de resultaten voor de maand april 2021 en de verwachting voor mei 2021.



Belangrijkste inzichten VastgoedMonitor april 2021

Weinig impact corona op de omzet in vastgoedsector

De invloed van corona op de omzet in de vastgoedsector blijft beperkt.

Slechts 1 op de 6 vastgoedprofessionals heeft vorig jaar een lagere omzet dan in 2019 gedraaid en hiermee was de vastgoedsector de sector met de minst negatieve impact in de bouwkolom. Vier op de tien vastgoedprofessionals had zelfs een hogere omzet. Het positieve sentiment is ook terug te zien in blijvend positieve omzetontwikkeling ten opzichte van vorig jaar.

1

Ruime meerderheid bedrijven blijft boekwaardestijging portefeuille zien

Het aandeel bedrijven dat de boekwaarde van haar portefeuille ziet stijgen blijft hoog met 52%. Net als de vorige maanden blijft het aandeel bedrijven met boekwaardestijging vooral bij woning en zorgportefeuilles terug te zien. Voor de retail en kantoren portefeuille blijft een aanzienlijke groep de boekwaarde zien dalen.

2

Belegger dient door hoge huurprijzen buiten de Randstad te kijken

De prijzen voor huurwoningen in de Randstad blijven hoog. Voor 40% van de vastgoedpartijen en met name beleggers (51%) is dit dan ook het moment voor beleggers om de pijlen te richten op andere regio's. Bouwgrond en vastgoed zijn in het westen onbetaalbaar geworden en tegen hoge kosten extra bouwen trekt onnodig extra bewoners. Met het nieuwe werken is korte afstand tot werk niet meer essentieel. En is het dus beter in andere regio's te investeren en het wonen daar aantrekkelijker te maken. Toch vindt een kwart dat het huidige tekort niet mag genegeerd worden in de regio van de toekomst.

3

Secundaire kantoren en non-food winkelpanden overgewaardeerd

De huidige boekwaarde van secundaire kantoren en winkelpanden voor non-food is onrealistisch volgens de vastgoedprofessionals. De boekwaarde is overgewaardeerd, vinden beleggers vooral bij de winkelpanden voor non-food. Met de hoge prijzen uit het verleden en het overschot aan fysieke winkels is een afwaardering noodzakelijk, als ook transformatie naar woningen. Bij de oude kantoorpanden zijn de energienormen niet meer haalbaar en met het nieuwe kantoorgebruik zijn deze op grondwaarde na afgeschreven.

4

Belangrijkste indicatoren in de vastgoed- en bouwwereld

Overzicht resultaten april (zwart) en maart (grijs), eind april 2021, per sector

	Vastgoed	Ontwerp	Bouwers	Handel & industrie	Installatie	Afbouw
Omzet april <i>(ten opzichte van april 2020)</i>	3,0% ▲	2,0% ▲	1,5% ▼	5,0% ▼	1,3% ▲	-0,1% ▲
<i>vorige maand</i>	2,2%	1,3%	2,4%	5,2%	0,7%	-2,2%
Verwachte omzet mei <i>(ten opzichte van mei 2020)</i>	3,5% ▲	1,6% ▲	1,3% ▼	4,1% ▼	3,2% ▼	2,3% ▲
<i>vorige maand</i>	3,0%	0,6%	2,0%	4,4%	4,3%	-0,1%
Orderboek in maanden <i>(eind april)</i>		6,0 ▼	9,6 ▲		7,5 ▼	6,4 ▲
<i>vorige maand</i>		7,1	9,2		7,6	5,9
% projecten geannuleerd <i>(eind april)</i>		4,4% ▼	2,8% ▼		5,7% ▲	2,5% ▼
<i>vorige maand</i>		4,9%	3,7%		2,4%	3,3%
% met steun van overheid <i>(eind april)</i>	2% ▼	5% ▼	9% ▲	9% ▲	6% =	3% ▼
<i>vorige maand</i>	5%	8%	6%	6%	6%	8%
Sentiment <i>(% optimistisch over economie)</i>	28% ▼	24% ▼	29% ▲	28% ▼	38% ▲	17% ▼
<i>vorige maand</i>	32%	29%	23%	30%	33%	25%

Bouwsentiment

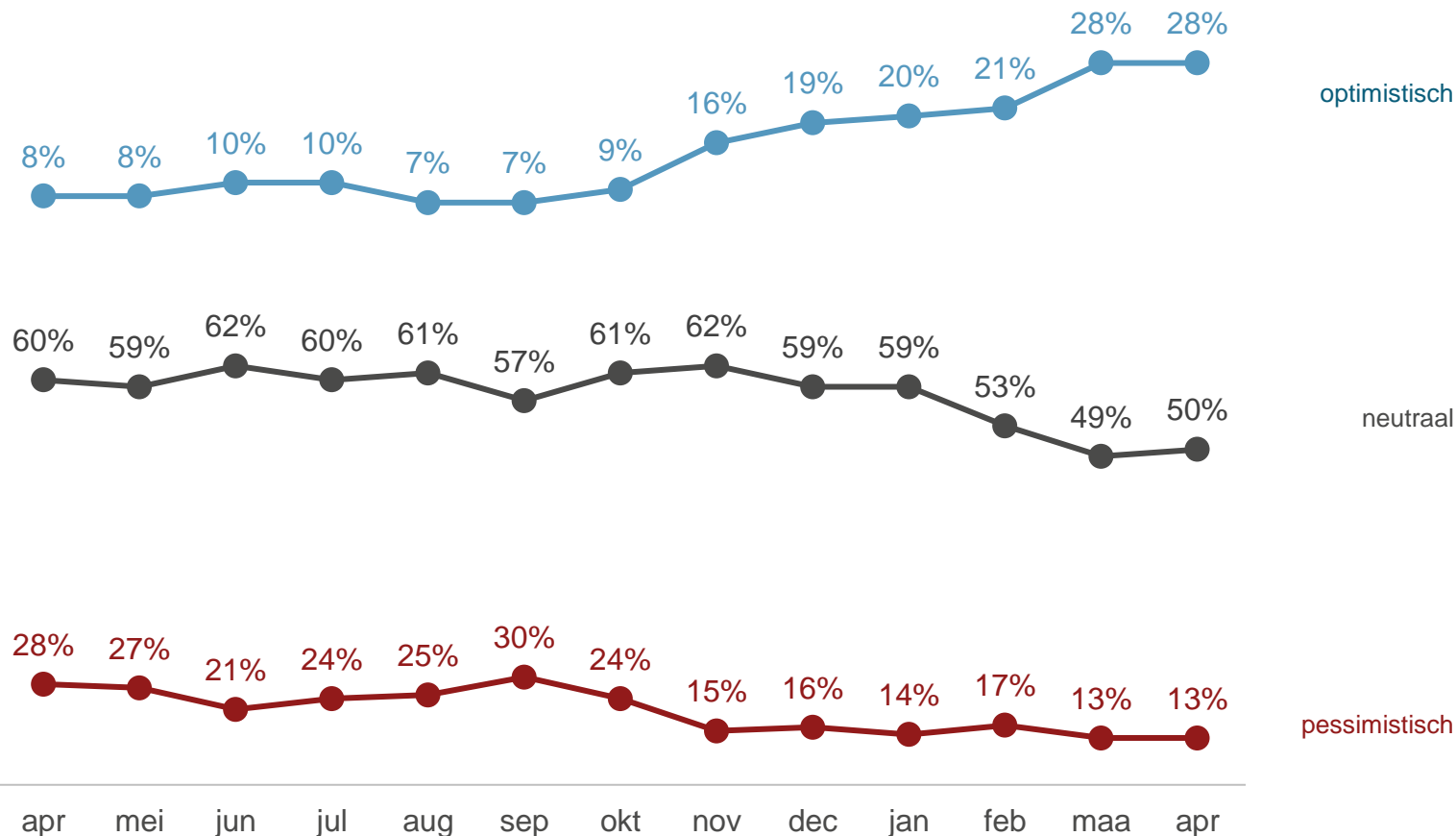
Het sentiment over de economie, totaal

Sentiment over de economie

Optimistisch de economie zal herstellen binnen 2 tot 3 maanden en zal net zo hard of harder groeien dan voor COVID-19

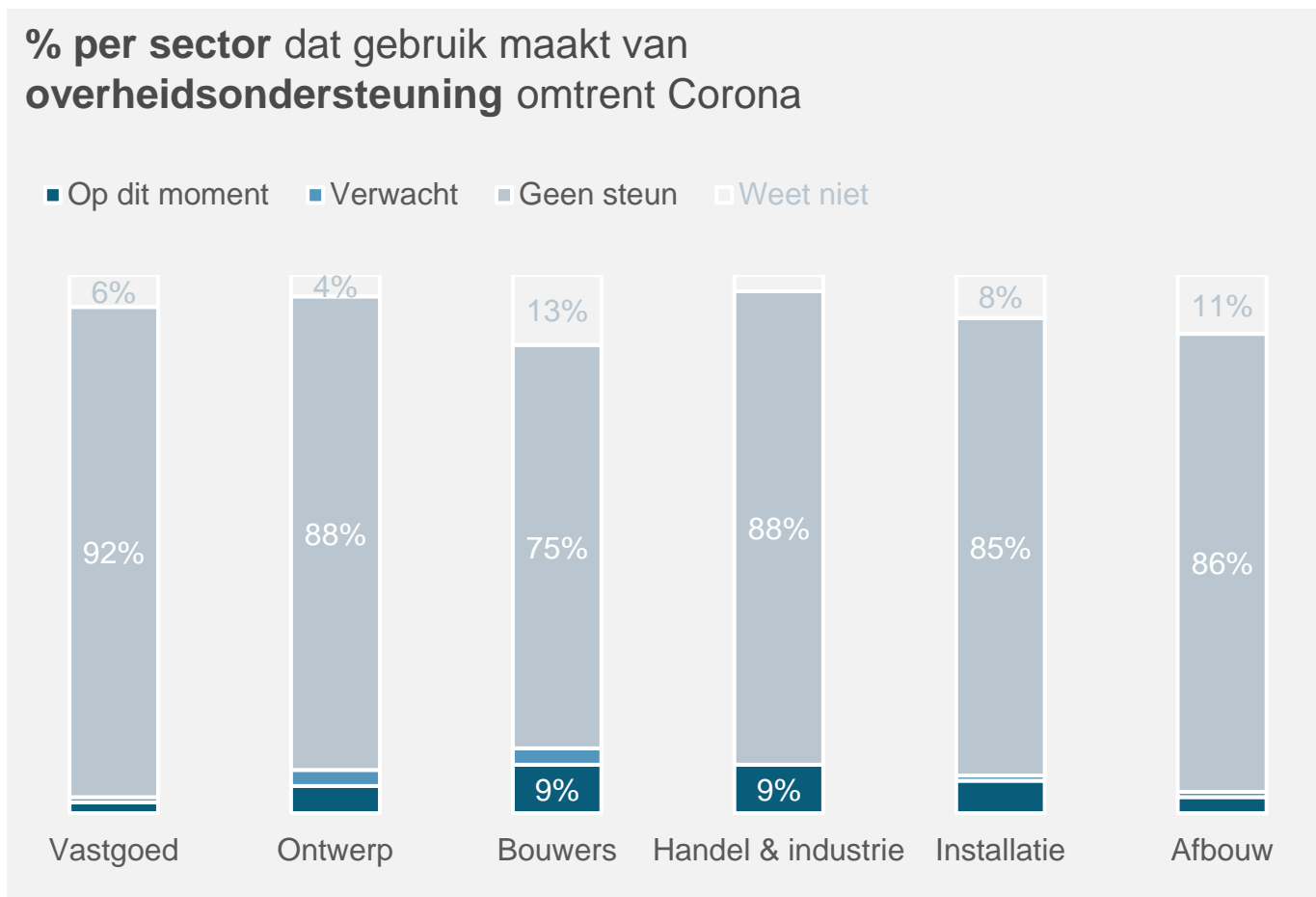
Neutraal De economie zal 6 tot 12 maanden worden beïnvloed door COVID-19 en zal daarna stagneren of een trage groei vertonen

Pessimistisch COVID-19 zal een langdurige impact hebben op de economie en zal in een (langdurige) recessie terechtkomen



Benutting overheidsondersteuning per sector

% van bedrijven dat gebruik maakt van overheidsondersteuning, per sector en per marktpartij



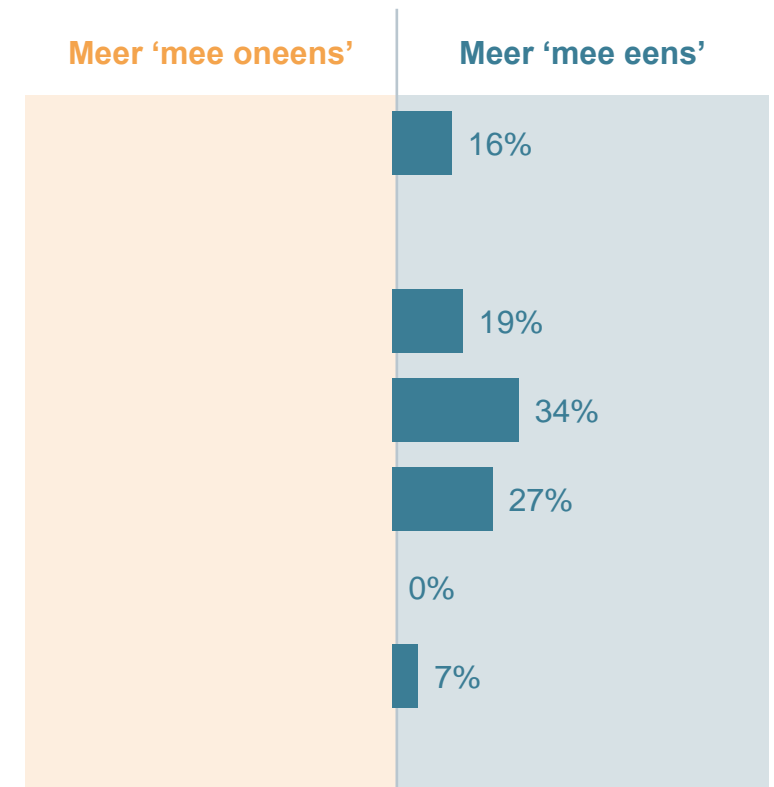
% dat gebruik maakt van steun

	nu	verwacht
Ontwikkelaar	2%	0%
Belegger	0%	0%
Adviseur	0%	5%
Architect	5%	2%
Ingenieur	5%	5%
Aannemer B&U	9%	3%
Aannemer GWW	12%	2%
Handel	10%	0%
Fabrikanten	9%	1%
Totaalinstallateur	3%	0%
E-Installateur	8%	0%
W-Installateur	0%	0%

Wegens prijzen huurwoningen Randstad zouden beleggers hun pijlen beter op andere regio's kunnen richten

		Zeer mee eens	Mee eens	Neutraal	Mee oneens	Zeer mee oneens	Weet niet
<i>In hoeverre bent u het eens met de volgende stelling?</i>	Totaal	10%	31%	22%	20%	6%	12%
“Huurwoningen in de Randstad zijn nu zo duur, dat beleggers beter hun pijlen kunnen richten op andere regio's.”	Ontwikkelaar	9%	28%	32%	14%	5%	13%
	Belegger	10%	41%	24%	12%	4%	9%
	Adviseur vastgoed	15%	41%	11%	26%	3%	3%
	Woning-corporatie	6%	26%	32%	27%	4%	5%
	Overheid	10%	24%	16%	17%	9%	25%

Saldo: % (zeer) mee eens minus % (zeer) mee oneens



“Huurwoningen in de Randstad zijn nu zo duur, dat beleggers beter hun pijlen kunnen richten op andere regio’s.”

Mee oneens

“Vooral in de Randstad is een groot woning tekort, waarom dan niet investeren?”

“Er is nog genoeg vraag en ruimte voor vrije sector huur.”

“De Randstad is de toekomst, net zoals 80% van alle mondiale deltagebieden voor kennisrijke arbeid.”

“Rendement is hoger en de vraag is in de randstad groter dan er buiten.”

“Dan worden huurwoningen in andere regio's ook veel duurder. Het is nu al niet meer betaalbaar voor de gemiddelde man/vrouw.”

“Nu is het nog steeds zo dat de grote beleggers in de Randstad willen zitten. In de overige regio's wordt op een aantal uitzonderingen nog niet heel veel ontwikkelt.”

Mee eens

“Te weinig rendement. Verwachte daling prijzen op termijn.”

“Bouwgrond en vastgoed zijn in het westen onbetaalbaar geworden. Gezien het nieuwe manier van werken, thuiswerken is de locatie waar je woont minder essentieel.”

“Zitten in overspannen markt met idee dat alle goud is, inkoop momenteel veel te duur en gaat zich door langere doorlooptijden ontwikkelingen in nabije opkomst wreken. Beter in andere regio's investeren, is stabielier.”

“Meer bouwen in de Randstad lost het probleem niet op, want dat trekt alleen maar meer mensen naar de Randstad en zal de druk op de huurprijzen niet minder maken. Het zou fijn zijn als het weer aantrekkelijk is om juist buiten de Randstad te wonen.”

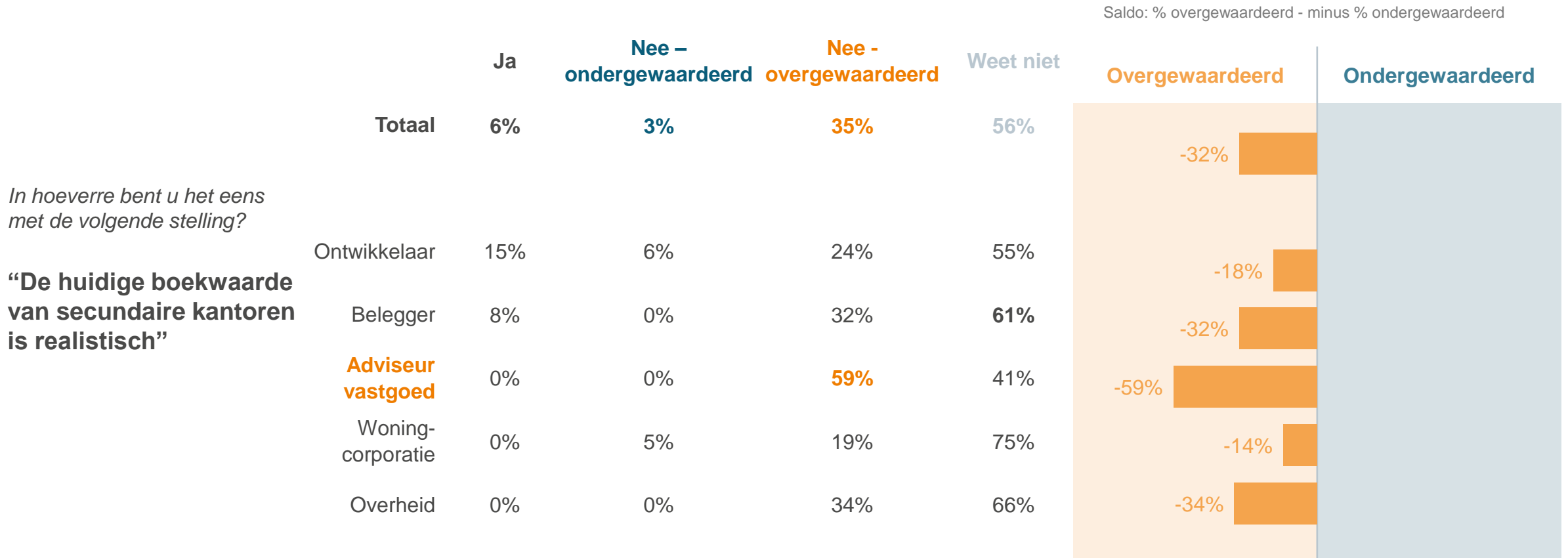
“Ik vind niet dat ze het zouden moeten doen, maar alles beter dan de prijzen in de randstad nog verder omhoog stuwen.”

“Randstad is duur. Naastgelegen gemeentes zijn ook gewild.”

“In andere regio's is simpelweg geen vraag naar dergelijke woningen, maar investeren in de randstad is ook niet meer wenselijk want de huren van woningen zullen gaan dalen, door leegloop ,expats komen niet snel meer terug.”

Huidige boekwaarde secundaire kantoren is overgewaardeerd

Waarde ontwikkeling van vastgoed



“De huidige boekwaarde van secundaire kantoren is realistisch”

Ja

“Omdat daar nu eenmaal huurovereenkomsten op lopen ook al werken mensen thuis, werkgevers zullen personeel altijd willen controleren vandaar dat kantoren niet direct worden opgezegd.”

“Boekwaarde is geen relevante waarde.”

“In de huidige markt wel.”

“De markt bepaald.”

Nee - ondergewaardeerd

“In de juiste circulaire benadering van vastgoed zou de waardering omhoog moeten.”

Nee - overgewaardeerd

“Alleen op AAA locaties zal de waarde stabiel blijven of zelfs mogelijk nog stijgen. Op andere locaties is dit zeer huurders afhankelijk.”

“Als gevolg van nieuwe ontwikkelingen/tendensen die uit de COVID-pandemie voortvloeien zal het kantoorgebruik sterk veranderen. Dat leidt o.m. tot een lagere behoefte aan kantoren.”

“Wanneer kantoren omgebouwd moeten worden naar woningen is de boekwaarde te hoog met vaak verouderde installaties.”

“Stijging % leegstand, en beperkte transformatie naar woningen.”

“Boekwaarde wordt bewust hoog gehouden en niet afgeschreven.”

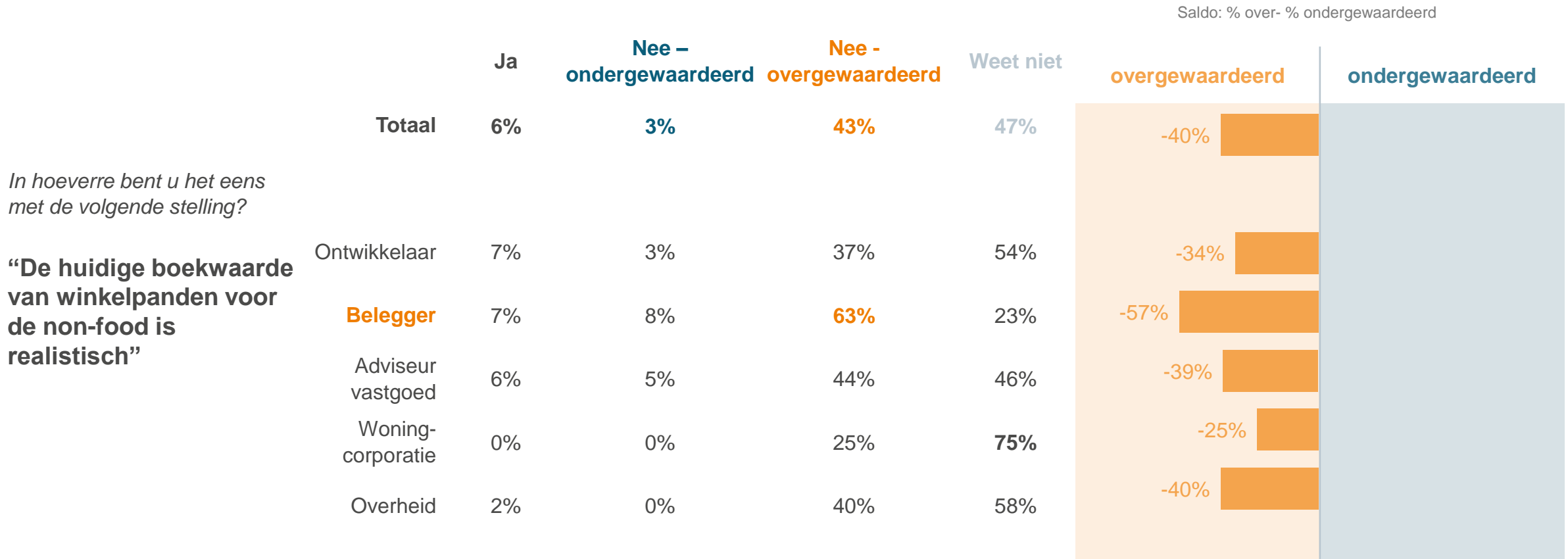
“Oudere kantoren die niet voldoen aan huidige energienormen zijn economisch gezien afgeschreven. Alleen de grond waar het op staat heeft waarde.”

“Onvoldoende rekening gehouden met energie labels. Dat wordt nog wat m.b.t. (zware) kosteninspanning om tot labelverbetering te komen.”

“Secundaire kantoren zullen het meeste last ondervinden van de verdere en versnelde transitie naar thuiswerken agv COVID.”

Huidige boekwaarde non-food winkelpanden is overgewaardeerd

Waarde ontwikkeling van vastgoed



“Huidige boekwaarde winkelpanden voor non-food is realistisch”

Ja

“Winkelpanden op goede locaties behouden hun waarde. Echter, het ontwikkelen naar woningen zou een goede optie zijn.”

“Winkels zijn nodig.”

“De markt bepaald.”

Nee - ondergewaardeerd

“Alles wordt duurder.”

“Winkels zijn in waarde gedaald, terwijl ze veel potentie hebben.”

Nee - overgewaardeerd

“Transformatie naar woningen dringend gewenst. Verdere krimp van de detailhandel.”

“Omzet huurders vaak onder druk, huurprijs (mede gebaseerd op boekwaarde) wordt daardoor te hoog t.o.v. de omzet.”

“De waarde is geënt op de lopende huurovereenkomsten, die geven geen realistisch beeld van hoe het met de onderneming gaat, winkels zullen het niet redden waarna er moeilijk een nieuwe huurder wordt gevonden daarna zal het vastgoed worden afgewaardeerd.”

“Er zijn te veel winkels in Nederland. De behoefte aan fysieke winkels loopt terug. Ook zal het effect van online-winkelen zich verder laten voelen en leiden tot minder winkelbehoefte.”

“Sterke overwaardering i.v.m. hoge prijzen die betaald zijn in het verleden.”

“Hier volgt nog een afwaardering.”

“Waarderingen gaan uit van historische transacties en hebben geen relatie met toekomst.”

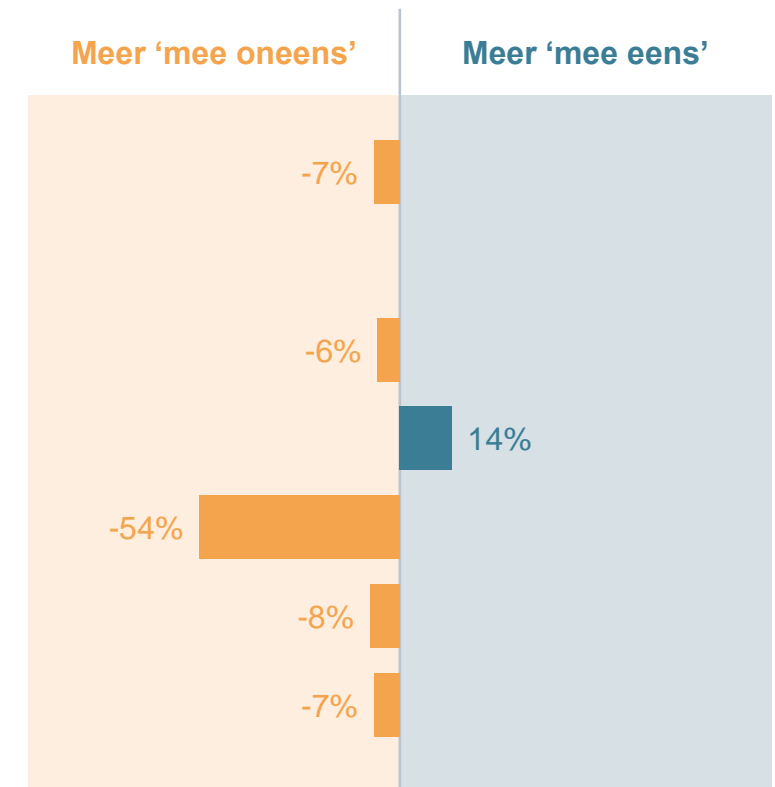
Investeren in hotels wordt alleen door beleggers als te risicovol gezien

In hoeverre bent u het eens met de volgende stelling?

“Investeren in hotels is momenteel te risicovol.”

		Zeer mee eens	Mee eens	Neutraal	Mee oneens	Zeer mee oneens	Weet niet
	Totaal	3%	18%	24%	25%	3%	26%
	Ontwikkelaar	3%	19%	25%	28%	0%	25%
	Belegger	7%	37%	20%	27%	3%	6%
	Adviseur vastgoed	0%	8%	13%	56%	6%	18%
	Woningcorporatie	4%	10%	15%	21%	0%	49%
	Overheid	3%	8%	28%	12%	6%	43%

Saldo: % (zeer) mee eens minus % (zeer) mee oneens



“Investeren in hotels is momenteel te risicovol.”

Mee oneens

“Op de korte termijn weinig tot geen rendement. Op de langere termijn zeker wel interessant.”

“toerisme is een steeds belangrijkere bedrijfstak in Nederland, dus nieuwe hotels en/of gerenoveerde zijn daarbij van groot belang.”

“Recreatie en verblijf in NL is populair momenteel bij inwoners van NL zelf, wel sterk locatie afhankelijk voor wat betreft het risico profiel.”

“Het toerisme trekt sterk aan. Er is veel geld onder de burgers....”

“Het is nu zeker opletten, maar hier gaan nu wel kansen ontstaan door prijscorrecties.”

“Op het moment dat Covid-19 onder controle is door vaccinatie beleid in Europa en de wereld zal direct het toerisme weer toenemen. Bovendien kunnen hotels makkelijk herontwikkeld worden tot appartementen.”

“Investeren in een crisis is vaak lonend. Valt en staat met de prijs.”

“Na deze dalende lijn zal het toerisme zeker weer terugkomen op zijn huidige niveau of erboven.”

Mee eens

“Er is al een overcapaciteit aan hotelruimte.”

“Meer thuiswerken en online. Minder zakelijke overnachting.”

“De horeca heeft het erg zwaar, risico van faillissementen is hoog.”

“Bij crisis als corona heeft de hotelgast er blijk van gegeven niet naar hotels te willen komen, al was dit gewoon mogelijk, dat zit in de psyché van de mens. Bij een volgende crisis zal dit weer het geval zijn.”

“Toerisme ligt op zijn gat. Het zal zeker 1 á 2 jaar duren voordat we weer op het oude niveau zijn. Dus nu investeren c.q. kopen is qua timing een ongeschikt moment.”

“Zakelijke reizen zullen geen groeimarkt meer vormen.”

“Je weet niet hoe de toekomstige vraag eruit ziet.”

“Toerisme zal langere tijd nodig hebben om op het oude niveau te komen.”

Over het onderzoek

Het doel van het onderzoek

Het COVID-19 virus veroorzaakt veel onzekerheid voor de Nederlandse maatschappij en de bouw-, installatie- en vastgoedsector. Dit onderzoek geeft inzicht in de gevolgen die de COVID-19 crisis met zich meebrengt in alle verschillende disciplines van de bouw-, installatie- en vastgoedsector.

Methodologie

Maandelijks online onderzoek onder verschillende disciplines van de bouw, - installatie- en vastgoedsector.

Onderzoeksvragen

- Hoe zijn de afgelopen maand de ontwikkelingen geweest met betrekking tot de volgende indicatoren: Omzet, Orderportefeuille, Projecten (% uitgesteld, % afgesteld), Personeel (ziekteverzuim, ontslagen).
- Wat zijn de verwachtingen voor de komende 3 maanden met betrekking tot deze indicatoren?
- Themavragen: bijvoorbeeld opleiding, digitalisering en personeel.

Response

892 online enquêtes afgenomen tussen 25 april en 3 mei, verdeeld over:

- **197** Vastgoed, overheid en andere opdrachtgevers
- **160** Aannemers
- **167** Fabrikanten, leveranciers en handelaren
- **87** Afbouw
- **99** Installateurs
- **127** Ontwerpers
- **55** Overig

Wil je op de hoogte blijven?

Wil je op de hoogte blijven van de situatie in de vastgoedsector en de laatste prognoses voor 2021?

Aan het begin van elke maand verschijnt een nieuw rapport met de meest recente data.
Wil je deze rapporten bestellen? Ga dan naar <https://bit.ly/33yUmgE>.

Rapport april 2021

€ 250

Jaar Abonnement (12 rapporten)

€ 1.800



VastgoedMonitor april 2021
Onderzoeksrapport voor de bouw-, vastgoed- en installatiesector



USP Marketing Consultancy

© 05 May 2021, USP Marketing Consultancy B.V.

The information in this publication is strictly confidential and all relevant copyrights, database rights and other (intellectual) property rights are explicitly reserved. No part of this publication may be reproduced and/or published without the prior written permission of USP Marketing Consultancy B.V.