



VastgoedMonitor december 2020

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 indicatoren zoals de omzetontwikkeling en orderportefeuille van de relevante partijen in de bouwkolom, alsmede de boekwaardeontwikkeling specifiek voor beleggers. Door alle partijen te monitoren brengt de VastgoedMonitor de effecten van het Coronavirus op de bouw- en vastgoedwereld en het herstel van de sector in kaart.

De VastgoedMonitor heeft elke wave een ander thema zoals demografie, verstedelijking, wet- en regelgeving of woningtekorten. 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 10 van de VastgoedMonitor, met de resultaten voor de maand december 2020 en de verwachting voor januari 2021.



Belangrijkste inzichten VastgoedMonitor december 2020

Positieve omzettrend in vastgoed zet door

Het sentiment in de vastgoedsector blijft ondanks de lockdown onverminderd positief. De omzet is gestegen (naar gemiddeld 2,6%) en ook de omzetverwachtingen voor januari zijn opnieuw positief. De ontwikkelaars doen het wederom het best. De helft van de ontwikkelaars heeft een omzetstijging gezien in december.

De beleggers hebben ook een goede maand gedraaid (34% zag omzetstijging) en verwachten ook voor januari omzetstijging.

1

Woningmarkt blijft booming

Het positieve sentiment is vooral terug te zien in de woningmarkt. In december heeft twee derde van de vastgoedpartijen actief in de woningmarkt een boekwaarde stijging gezien. De druk op woningmarkt in combinatie met de lage rente zorgen voor een verdere stijging van de woningwaarde.

Ook de boekwaarde in zorg is bij ruim de helft van partijen die hierin actief zijn gestegen.

2

Geen positieve invloed investeringsklimaat overheidsmaatregelen

De vastgoedsector is niet positief over de genomen overheidsmaatregelen. Vooral de beleggers zijn kritisch. Bijna de helft van de beleggers ziet dat de beperkende maatregelen het investeringsklimaat hebben verslechterd. Er wordt een gebrek aan lange termijn visie bij de overheid ervaren. Dit leidt er ook toe dat bij een kwart van de vastgoedprofessionals het overheidsvertrouwen is verminderd in het coronajaar.

3

Beperkte aanpassing vastgoedstrategie door Corona

Om voorbereid te zijn op toekomstige crises zal bijna één op de acht vastgoedorganisaties haar vastgoedstrategie aanpassen. Dit uit zich in meer focus op woningbouw dan op kantoren en retail en door minder te investeren.

4

Belangrijkste indicatoren in de vastgoed- en bouwwereld

Overzicht resultaten december (zwart) en januari (grijs), eind december 2020, per sector



Omzet december <i>(ten opzichte van dec 2019)</i> <i>vorige maand</i>	2,6% ▲	-0,6% ▲	0,6% ▲	1,6% ▲	0,8% ▲	1,1% ▲
	0,8%	-0,8%	0,5%	0,9%	0,1%	-0,8%
Verwachte omzet januari <i>(ten opzichte van jan 2020)</i> <i>vorige maand</i>	1,6% ▲	-1,1% ▼	0,5% ▲	0,0% ▲	2,1% ▲	0,1% ▲
	0,6%	0,6%	-1,5%	-0,1%	0%	-1,5%
Orderboek in maanden <i>(eind december)</i> <i>vorige maand</i>		5,9 ▼	8,7 ▲		7,2 ▲	5,6 ▲
		6,3	7,4		5,6	4,9
% projecten geannuleerd <i>(eind december)</i> <i>vorige maand</i>		4,9% ▼	3,4% ▲		4,0% ▼	6,4% ▲
		5,8%	3,3%		5,7%	5,6%
% met steun van overheid <i>(eind december)</i> <i>vorige maand</i>	5% ▼	8% ▼	12% ▲	8% ▲	7% ▲	6% =
	7%	14%	4%	7%	6%	6%
Sentiment <i>(% optimistisch over economie)</i> <i>vorige maand</i>	21% ▲	17% ▼	17% ▲	18% ▲	25% ▲	15% =
	16%	23%	16%	15%	13%	15%

Bouwsentiment

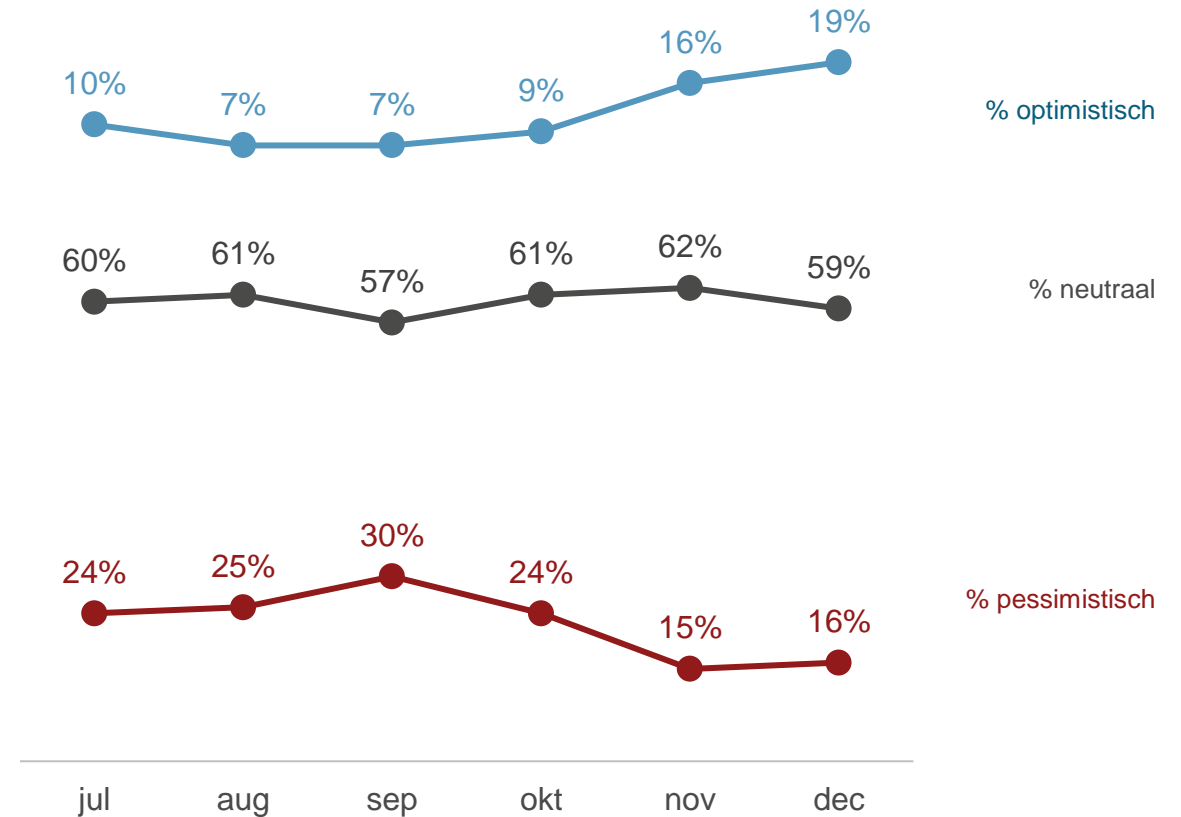
Het sentiment over de economie, december 2020, totaal

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

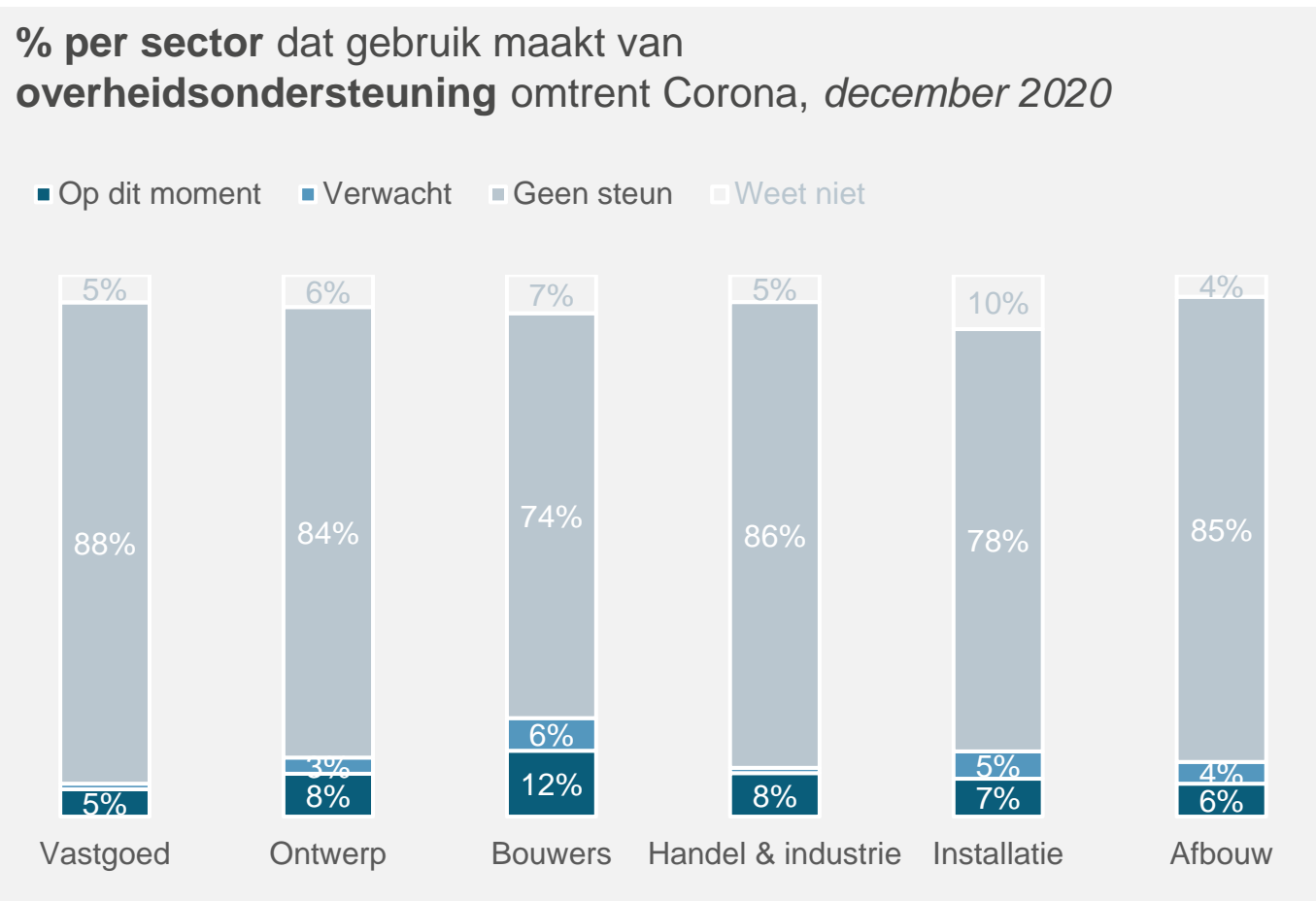
Neutraal De economie zal 6 tot 12 maanden worden beïnvloed door COVID-19 en zal daarna stagneren of een trage groei vertonen

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



Benutting overheidssteuning per sector

% van bedrijven dat gebruik maakt van overheidssteuning, december 2020, per sector en per marktpartij

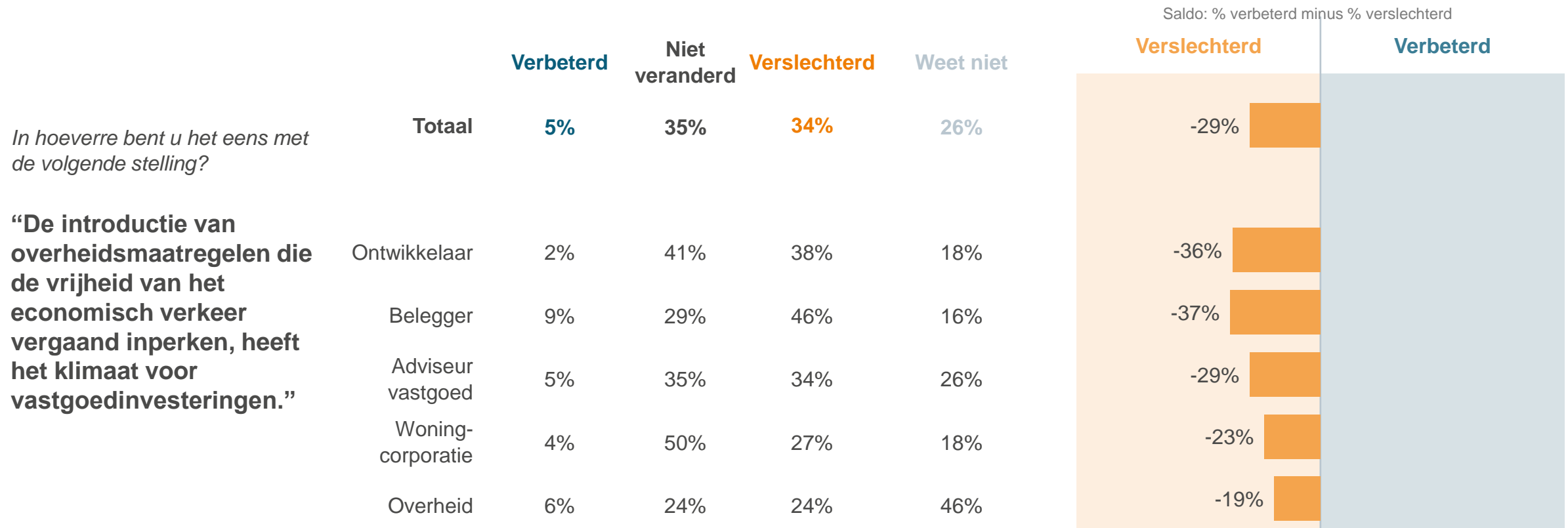


% dat gebruik maakt van steun

	nu	verwacht
Ontwikkelaar	2%	6%
Belegger	4%	0%
Adviseur	17%	13%
Architect	8%	19%
Ingenieur	13%	7%
Aannemer B&U	14%	3%
Aannemer GWW	17%	5%
Handel	7%	6%
Fabrikanten	8%	8%
Totaalinstallateur	5%	6%
E-Installateur	14%	13%
W-Installateur	0%	3%

Beperkende overheidsmaatregelen hebben investeringsklimaat niet verbeterd

Mening over de overheidsmaatregelen, december 2020, per sector



Mening overheidsmaatregelen op vastgoedsector

Mening over de overheidsmaatregelen, december 2020, per sector

De introductie van overheidsmaatregelen die de vrijheid van het economisch verkeer vergaand inperken, heeft het klimaat voor vastgoedinvesteringen

Verslechterd

“Met name de verhuur van commercieel vastgoed zal onder druk komen te staan , waarbij beleggers zullen uitgaan van een lagere aankoopwaarde.”

“Beleggers zijn terughoudend geworden en zullen door de OVB wijziging minder gaan investeren in bestaand onroerend goed.”

“Alle regels maken beleggers/investeerders afwachtend en schuw voor het blijven investeren in vastgoed.”

“De overheid is geen betrouwbare partner voor de (lange) termijn. Door het continu ingrijpen van de overheid door het veranderen / verhogen / verlagen van belastingen en subsidies is de bereidheid voor langjarige vastlegging van partijen in vastgoed afgenomen.”

“De huidige overheidsmaatregelen voor vastgoed zijn impulsief en van weinig waarde. Er is geen visie voor lange termijn. Onzekerheid ondermijnd vertrouwen.”

“Economie stagneert vertrouwen is weg geen geld = geen investeringen.”

Verbeterd

“Dit is sterk afhankelijk van de vastgoedcategorie waarin belegd wordt. Voor Logistiek Vastgoed en Woningen is het investeringsklimaat verbeterd (ofwel deze asset class wordt steeds populairder omdat het als veilige haven beschouwd wordt)”

“De overheid heeft niet zoveel invloed vraag en aanbod daar gaat het om en dwingt de ondernemer zijn hersens te gebruiken.”

“Ik denk dat het investeren in “stenen” alleen maar populairder wordt.”

“Door allerlei beperkingen is er meer geld in de markt. Beleggers kiezen hierdoor ook steeds meer voor vastgoed in plaats van andere beleggingen. Daarnaast is de rente heel laag, dat bevordert de investeringen ook.”

“De woningmarkt blijft aantrekkelijk voor beleggers, omdat de vraag altijd zal achterblijven bij het aanbod.”

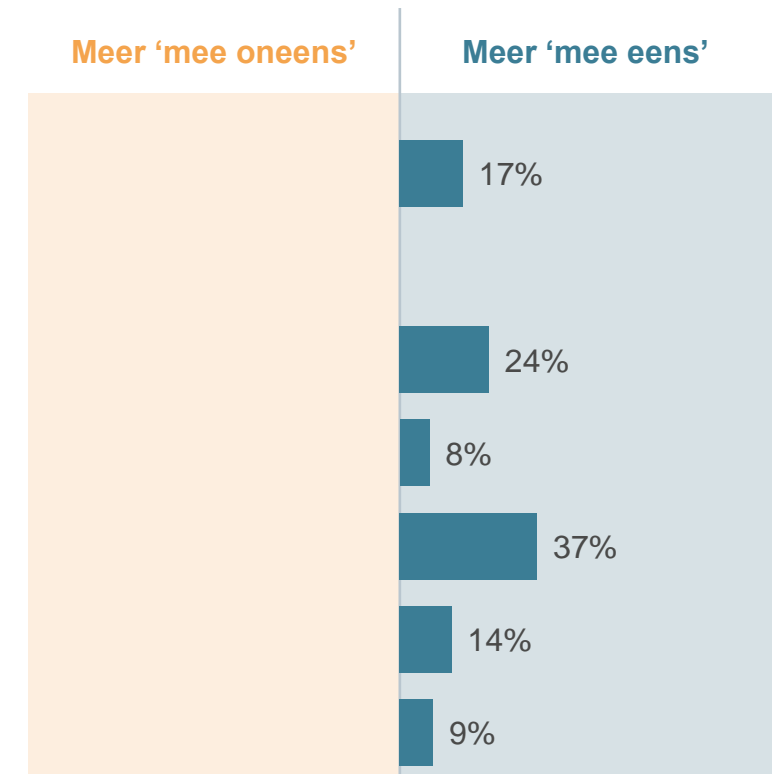
“Met name woningbeleggingen zijn stabiele belegging met rendement. Retail zal anders zijn.”

Eén op drie professionals ziet opwaarts effect risicopremie door invloed beperkende overheidsmaatregelen

Mening over de overheidsmaatregelen, december 2020, per sector

		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	3%	28%	24%	12%	2%	31%
“De introductie van overheidsmaatregelen die de vrijheid van het economisch verkeer vergaand inperken, heeft structureel een opwaarts effect op de risicopremie op vastgoed.”	Ontwikkelaar	2%	32%	30%	8%	2%	24%
	Belegger	6%	30%	25%	25%	2%	13%
	Adviseur vastgoed	8%	35%	18%	7%	0%	32%
	Woningcorporatie	5%	18%	29%	9%	0%	38%
	Overheid	3%	20%	14%	10%	4%	50%

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



Rekening overheidsmaatregelen komt deels bij eindgebruiker

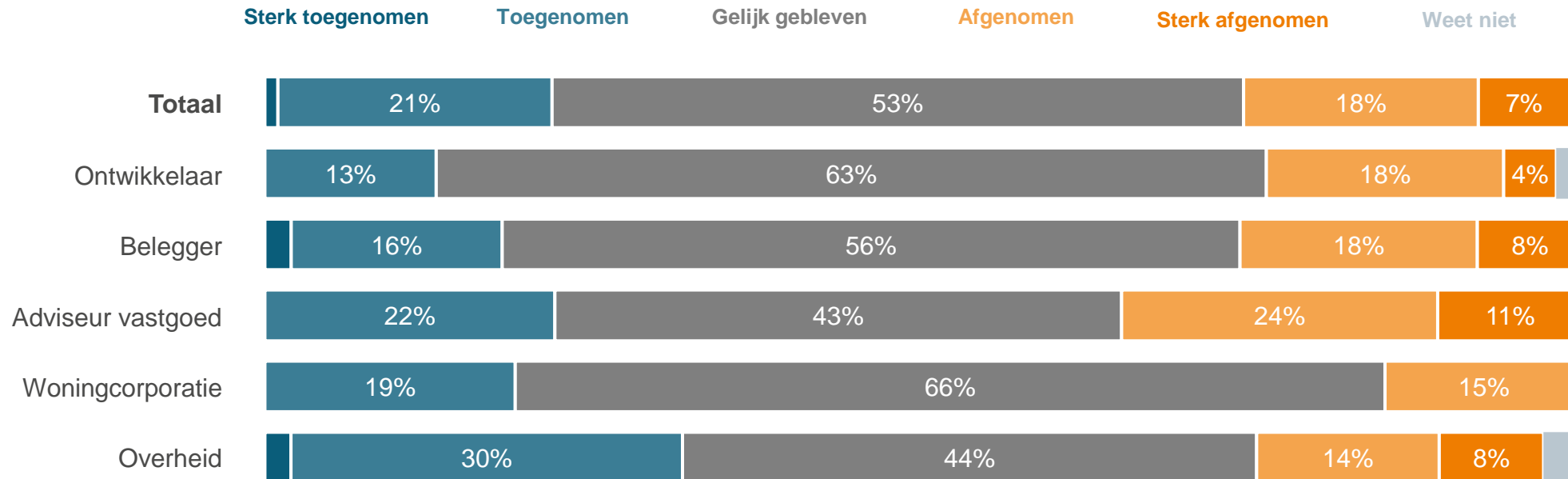
Mening over de overheidsmaatregelen, december 2020, per sector

		Geheel	Gedeeltelijk	Niet	Weet niet
	Totaal	30%	50%	6%	14%
<i>In hoeverre bent u het eens met de volgende stelling?</i>					
“De rekening van de vastgoedgerelateerde overheidsmaatregelen komt bij de eindgebruiker.”	Ontwikkelaar	40%	48%	4%	8%
	Belegger	22%	59%	11%	8%
	Adviseur vastgoed	31%	50%	9%	10%
	Woningcorporatie	19%	54%	10%	16%
	Overheid	23%	41%	4%	32%

Vertrouwen in overheid in coronajaar bij kwart professionals afgenomen

Vertrouwen in de overheid , december 2020, per sector

De mate van vertrouwen in de overheid in het coronajaar 2020

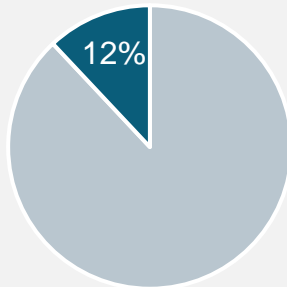


Eén op de acht organisaties wijzigt vastgoedstrategie door corona

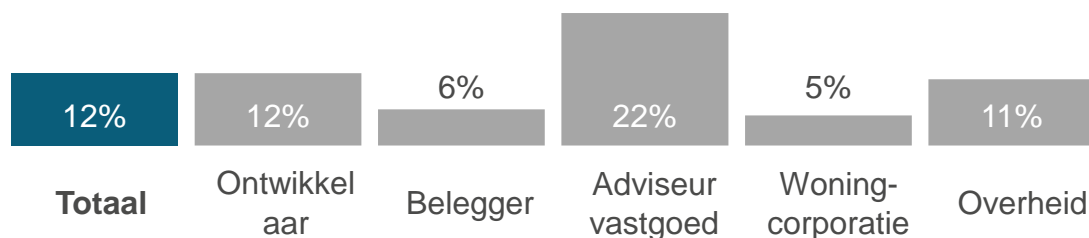
Effect van toekomstige crises op organisatiestrategieën, december 2020, per sector

Vanwege het risico op toekomstige crises vergelijkbaar met Covid-19, wijzigen organisaties hun vastgoedstrategie

% van organisaties wijzigen hun vastgoedstrategie, december 2020



Aandeel van organisaties wijzigen hun vastgoedstrategie vanwege het risico op toekomstige crises



Hoe wordt de strategie gewijzigd?

“Strategie in retail niet, kantoren en wonen aanpassen, meer ruimtelijke opzet.”

“Minder investeren, meer onderhoud.”

“Bij nieuwe projecten creëren we grotere slaapkamers i.v.m. thuiswerkplekken.”

“Als financier zijn we kritischer op kantoren, horeca, leisure en retailobjecten.”

“Algemene voorwaarden, ruimer dienstenpakket.”

“Meer met eigen geld en minder afhankelijk van banken.”

“Minder investeren, meer liquide middelen.”

“Meer woningbouw.”

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

882 online enquêtes afgenomen tussen 21 december en 4 januari, verdeeld over:

- **212** Vastgoed, overheid en andere opdrachtgevers
- **145** Aannemers
- **130** Fabrikanten, leveranciers en handelaren
- **113** Afbouw
- **134** Installateurs
- **148** Ontwerpers

Wil je op de hoogte blijven?

Wil je op de hoogte blijven van de situatie in de vastgoedsector en de laatste prognoses voor 2020?

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 december 2020

€ 250

Jaar Abonnement (12 rapporten)

€ 1.800



VastgoedMonitor december 2020
Onderzoeksrapport voor de bouw-, vastgoed- en installatiesector



USP Marketing Consultancy

© 07 January 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.