



VastgoedMonitor mei 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 15 van de VastgoedMonitor, met de resultaten voor de maand mei 2021 en de verwachting voor juni 2021.



Belangrijkste inzichten VastgoedMonitor mei 2021

Weinig impact corona op de omzet in vastgoedsector

De invloed van corona op de omzet in de vastgoedsector blijft beperkt. Ruim 1 op de 3 vastgoedprofessionals (34%) zegt in 2020 een hogere omzet te hebben gedraaid dan in 2019. Bij 24% was dit lager. Dit positieve sentiment is ook terug te zien in de blijvende positieve omzetontwikkeling ten opzichte van vorig jaar en het positieve saldo aan organisaties die een omzetstijging vs daling hadden.

Ook de boekwaarde ontwikkeling laat hetzelfde beeld zien als de afgelopen maanden, namelijk een waardestijging bij woningen, zorg en logistiek vastgoed en een waarde daling bij retail en kantoren.

1

Digitale datastrategie onmisbaar

Over of PropTech de vastgoedsector radicaal zal veranderen zijn de meningen verdeeld. De term lijkt wat weerstand op te wekken, maar de meeste vastgoedprofessionals ondersteunen de inhoud wel en zeggen dat een digitale datastrategie onmisbaar is voor een succesvolle vastgoedstrategie. Men vindt data noodzakelijk om de performance van vastgoed te kunnen meten en verbeter acties te identificeren en monitoren. Slechts een klein percentage van de respondenten is het hier niet mee eens. Wel valt op dat professionals bij overheden het minst met dit onderwerp hebben en er geen mening over kunnen geven.

2

Kennisniveau (nog) onvoldoende

Gezien de overtuiging over de onmisbaarheid van een digitale datastrategie valt het kennisniveau op dit gebied nog tegen. 4 op de 10 vastgoedprofessionals zegt dat momenteel het kennisniveau in de vastgoedsector voor het opstellen van een goede digitale datastrategie onvoldoende is. Slechts 13% is het met deze stelling oneens. Men noemt de moeilijkheid van het aan elkaar koppelen van verschillende datasystemen maar ook de controle op de (juistheid en volledigheid van) input. Daarnaast zegt men dat het kennisniveau te kort schiet om de output van systemen op de juiste manier te interpreteren, ze in een context te zetten en toe te passen.

3

Belangrijke rol big data analyse

Big data analyse speelt bij meer dan de helft van de vastgoedprofessionals een belangrijke rol (55%) in de optimalisatie van de vastgoedportefeuille. Deze groep zegt dat het echte value drivers levert en dat big data analyse helpt om meer grip te krijgen op onderlinge afhankelijkheid van gebouw, installaties en gebruikersgedrag op prestaties in de praktijk. Eén op de tien vastgoedprofessionals ziet geen grote rol weggelegd voor big data analyse (met name ontwikkelaars en beleggers). Zij noemen vooral de onbetrouwbaarheid van de input en de veranderende marktsituatie als nadeel.

4

Belangrijkste indicatoren in de vastgoed- en bouwwereld

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

	Vastgoed	Ontwerp	Bouwers	Handel & industrie	Installatie	Afbouw
Omzet mei (ten opzichte van mei 2020)	2,5% ▼	2,6% ▲	1,4% ▼	4,7% ▼	1,5% ▲	2,1% ▲
<i>vorige maand</i>	3,0%	2,0%	1,5%	5,0%	1,3%	-0,1%
Verwachte omzet juni (ten opzichte van juni 2020)	3,1% ▼	2,8% ▲	1,5% ▲	3,6% ▼	2,2% ▼	3,1% ▲
<i>vorige maand</i>	3,5%	1,6%	1,3%	4,1%	3,2%	2,3%
Orderboek in maanden (eind mei)		6,4 ▲	8,8 ▼		7,4 ▼	5,9 ▼
<i>vorige maand</i>		6,0	9,6		7,5	6,4
% projecten geannuleerd (eind mei)		4,0% ▼	1,5% ▼		2,1% ▼	1,4% ▼
<i>vorige maand</i>		4,4%	2,8%		5,7%	2,5%
% met steun van overheid (eind mei)	4% ▲	6% ▲	9% =	6% ▼	1% ▼	3% =
<i>vorige maand</i>	2%	5%	9%	9%	6%	3%
Sentiment (% optimistisch over economie)	43% ▲	33% ▲	28% ▼	42% ▲	26% ▼	33% ▲
<i>vorige maand</i>	28%	24%	29%	28%	38%	17%

Bouwsentiment

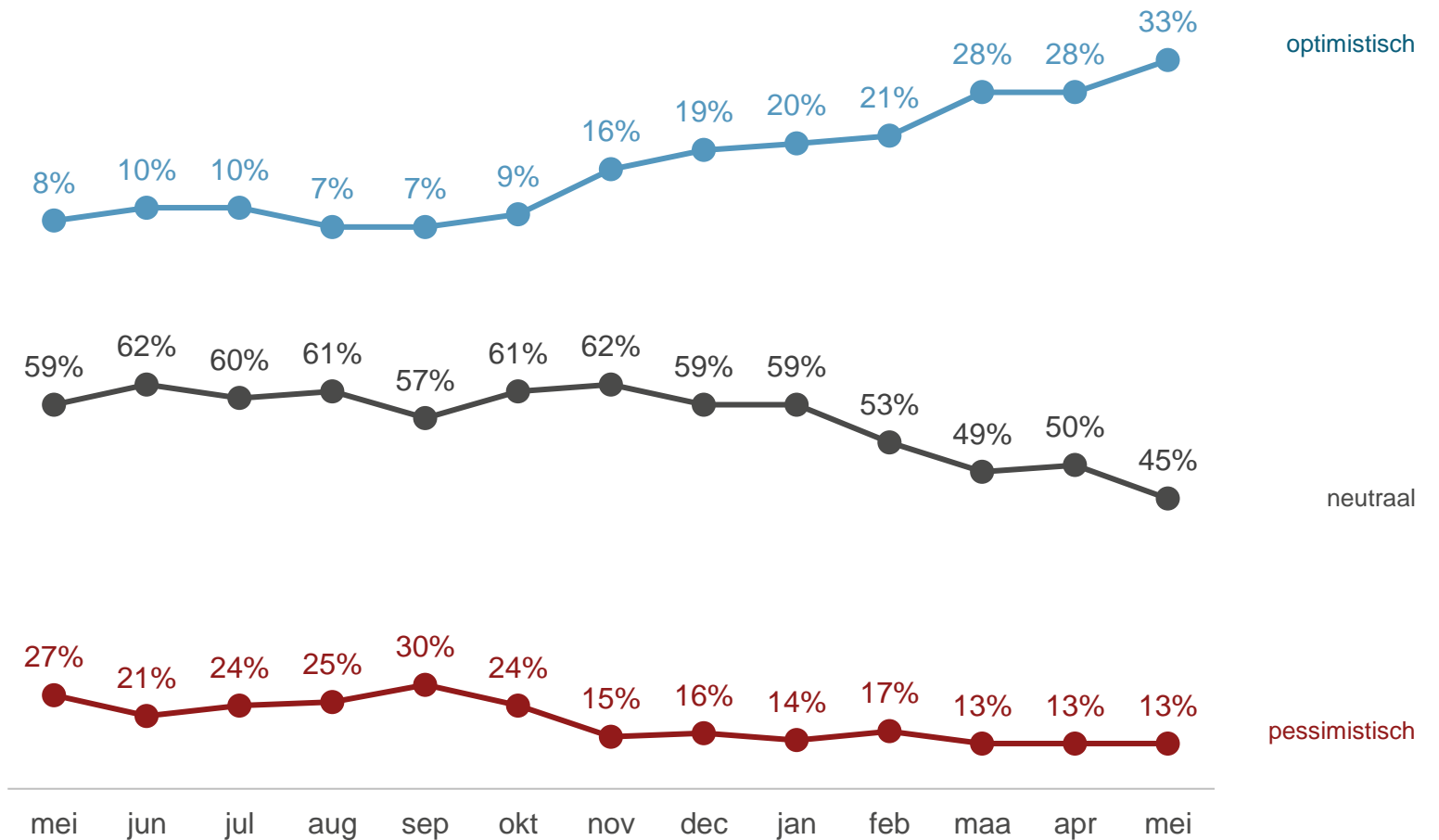
Het sentiment over de economie, totaal

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

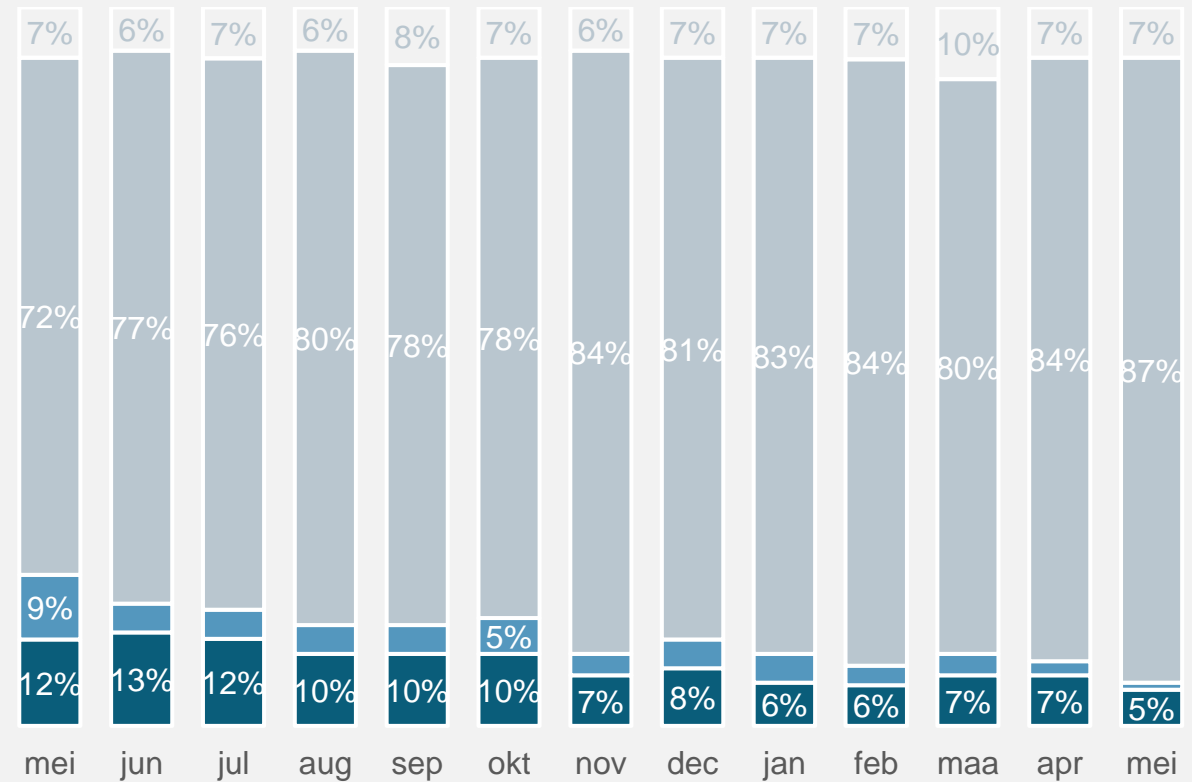
% van bedrijven dat gebruik maakt van overheidsondersteuning, trend, totaal

% van bedrijven in de bouw dat gebruik maakt van overheidsondersteuning omtrent Corona

- Weet niet
- Geen ondersteuning
- Verwacht ondersteuning nodig te hebben
- Krijgt op dit moment ondersteuning

Belangrijkste ondersteuning

- Tijdelijke Noodmaatregel Overbrugging Werkgelegenheid (NOW)
- Uitstel belastingdienst
- Tijdelijke overbruggingsregeling zelfstandig ondernemers (Tozo)



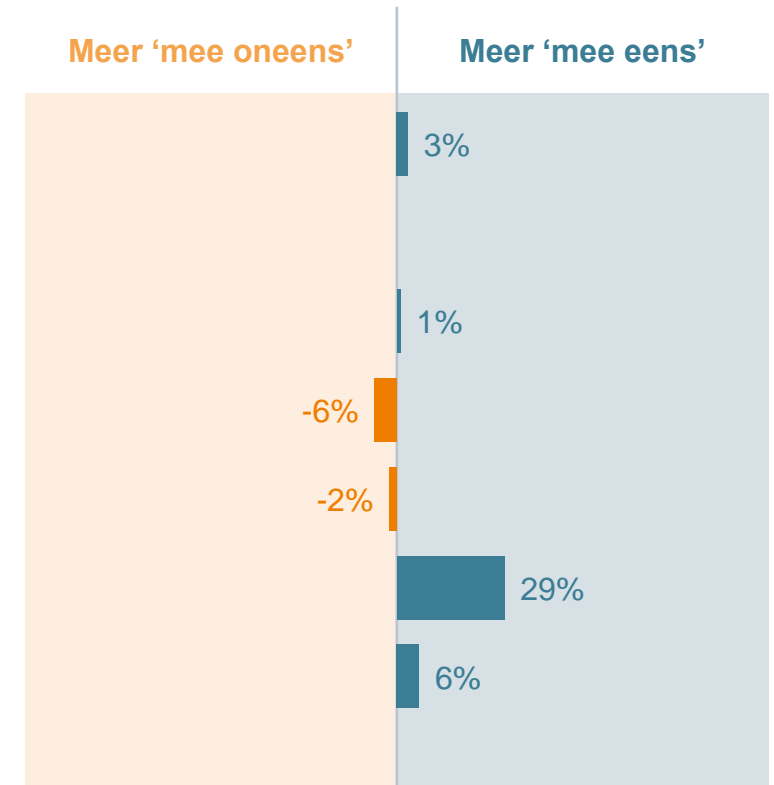
PropTech: marketing hype of game changer?

In hoeverre bent u het eens met de volgende stelling?

“PropTech is niets meer dan een marketing hype in de vastgoedsector.”

	Zeer mee eens	Mee eens	Neutraal	Mee oneens	Zeer mee oneens	Weet niet
Totaal	2%	12%	24%	3%	8%	50%
Ontwikkelaar	2%	8%	30%	1%	8%	51%
Belegger	5%	8%	36%	3%	16%	32%
Adviseur vastgoed	0%	10%	20%	4%	8%	58%
Woningcorporatie	0%	42%	12%	0%	13%	33%
Overheid	6%	9%	9%	6%	3%	67%

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



“PropTech inhoudelijk zeer belangrijk, term een beetje ongelukkig gekozen”

Mee oneens

“Technologie en data worden maatgevend voor de vastgoedwereld.”

“Technologie in de breedste zin van het woord gaat steeds meer waarde geven aan allerlei processen van het vastgoed. Vanuit Beheer & Onderhoud zal zich dit vooral richten op informatieverzameling en dit op een juiste manier kunnen ontsluiten.”

“PropTech is een buzzwoord dat gebruikt wordt om vooral de technologie rondom vastgoed te promoten. Inhoudelijk gezien is PropTech zeer belangrijk en niet een wassen neus bedacht door marketing. Het woord is een beetje ongelukkig gekozen.”

“Van de volledige digitale verankering in de vastgoedmarkt woningen (als Funda) tot aan de digitalisering en visualisering van de bouwtekeningen en vastgoedtrends, het is al overal aanwezig in de maatschappij.”

“Het samentrekken van vastgoeddata d.m.v. technologie helpt bij het nemen van beslissingen.”

“Het kunnen analyseren van data met kunstmatige intelligentie helpt verbanden te kunnen toetsen die we (nog) niet kennen.”

Mee eens

“Het lijkt een managementtool, meer niet.”

“Vermoeden dat het een verdienmodel is.”

“Oude wijn in nieuwe zakken voor een technologie waar een conservatieve sector als de vastgoedsector en de bouw eigenlijk nauwelijks voor open staat.”

“Dit heeft geen toegevoegde waarde.”

“Overgewaardeerd.”

“Waait vanzelf over.”

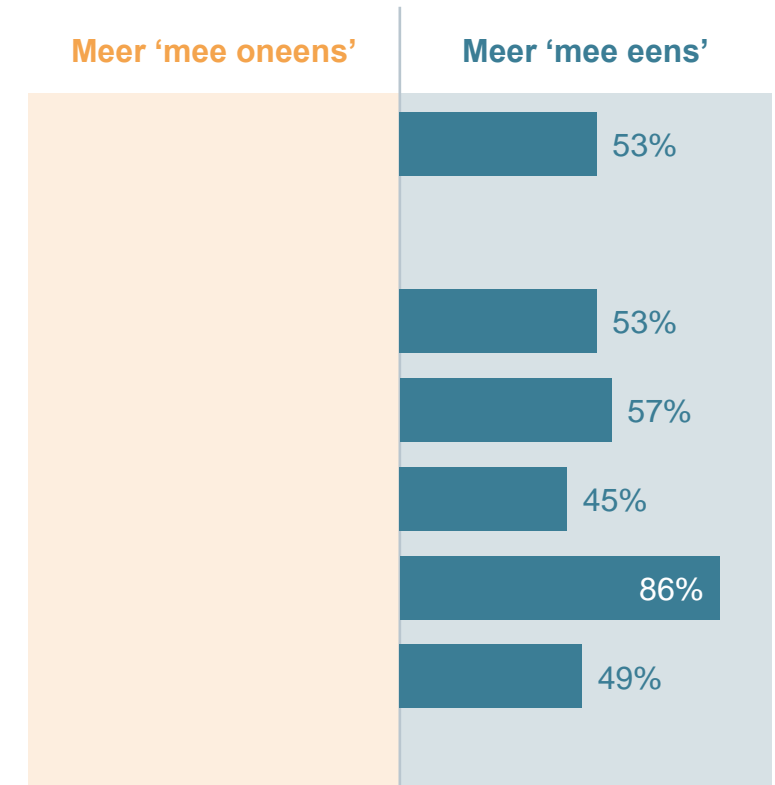
Digitale datastrategie onmisbaar voor succesvolle vastgoedstrategie

In hoeverre bent u het eens met de volgende stelling?

“Een digitale datastrategie is onmisbaar voor succesvolle vastgoedstrategie.”

	Ze er mee eens	Mee eens	Neutraal	Mee oneens	Ze er mee oneens	Weet niet
Totaal	9%	50%	26%	5%	1%	9%
Ontwikkelaar	11%	48%	25%	6%	0%	10%
Belegger	11%	50%	29%	4%	0%	5%
Adviseur vastgoed	14%	43%	26%	9%	3%	5%
Woning-corporatie	13%	73%	14%	0%	0%	0%
Overheid	0%	55%	18%	6%	0%	22%

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



“Data is noodzakelijk om performance van vastgoed te kunnen meten en verbeteren”

Mee oneens

“Er zijn altijd niet marktconforme objecten te verwerven.”

“Andere factoren zijn meer van belang en van invloed.”

“Eeuwen is er gebouwd, bepaalt niet slecht, zonder een te ingewikkeld digitaal data systeem.”

“Het vullen en beheren van systemen blijft mensenwerk. Het gevaar van teveel digitaliseren zit hem in het bijhouden/onderhouden van systemen.”

Mee eens

“Digitalisering is een zodanig belangrijk element binnen de samenleving geworden, dat een organisatie die gericht is op continuïteit zich van digitale technieken zal moeten bedienen.”

“Data is noodzakelijk om performance van vastgoed te kunnen meten en verbeteren acties te identificeren en monitoren.”

“Datagedrevenheid wordt steeds groter, op een gegeven moment is het meedoen in aanbestedingen niet meer mogelijk. Als niet de juiste data uit het systeem kan worden gehaald.”

“Gegevens/data zijn nodig om op juiste commerciële wijze te kunnen groeien. Daarnaast is het belangrijk om aan alle integriteitseisen te blijven voldoen, ook daarin is data van groot belang.”

“Relevante data is te herleiden tot kennis. Meten is weten.”

“Juiste info, beschikbaar op elk moment voor de juiste toekomstige doelstellingen te kunnen maken met hanteerbare gegevens via de digitale database.”

“Strategie moet eerst worden bedacht alvorens deze kan worden getoetst middels data.”

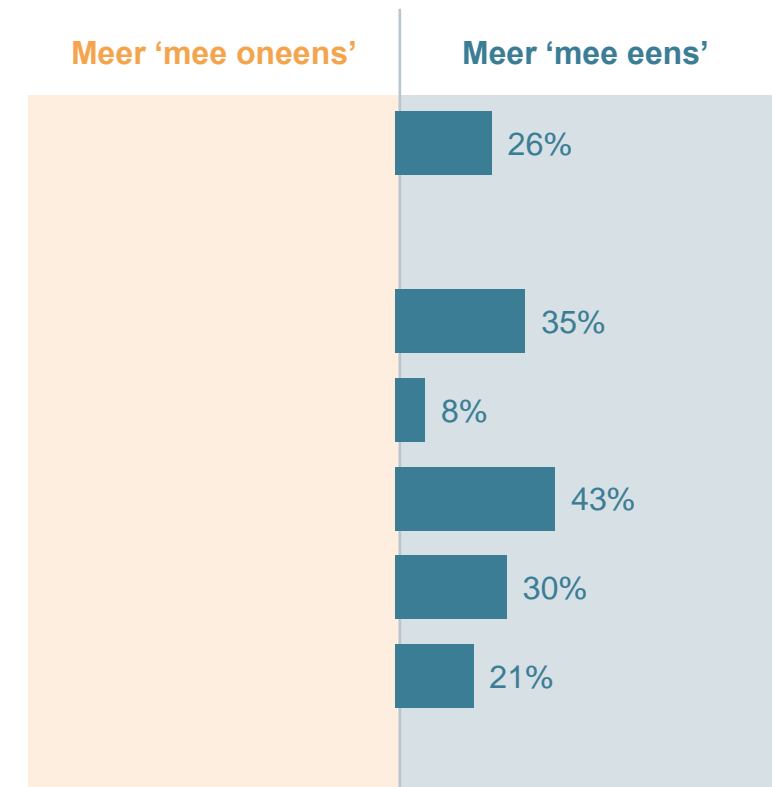
Kennisniveau onvoldoende voor opstellen goede digitale datastrategie

In hoeverre bent u het eens met de volgende stelling?

“Het kennisniveau binnen de vastgoedsector is momenteel onvoldoende voor het opstellen van een goede digitale datastrategie.”

		Zeer mee eens	Mee eens	Neutraal	Mee oneens	Zeer mee oneens	Weet niet
	Totaal	5%	34%	28%	12%	1%	19%
	Ontwikkelaar	9%	33%	30%	7%	0%	20%
	Belegger	0%	28%	31%	20%	0%	21%
	Adviseur vastgoed	8%	44%	34%	9%	0%	5%
	Woningcorporatie	0%	53%	24%	23%	0%	0%
	Overheid	3%	31%	17%	10%	3%	37%

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



“Het inrichten van data systemen en het kunnen sturen op data staat in de kinderschoenen”

Mee oneens

“Dit is in een ontwikkeling waarin altijd duidelijk wordt dat het kennisniveau achterloopt.”

“Er is meer dan genoeg kennis aanwezig! De juiste vraagstelling bij de partijen zal zeer veel bruikbare informatie naar boven halen.”

“Er is voldoende kennis aanwezig.”

“NVM heeft een prachtig data systeem.”

“Er is veel kennis. Alleen de politiek is nodig om meer beweging te krijgen.”

Mee eens

“Er zijn veel teveel procesmanagers betrokken en te weinig inhoudelijke kennisdragers in veel functies bij veel bedrijven. Techniek kan niet door een procesmanager worden gemanaged. Zo zijn er tal van vakgebieden waar dat voor geldt.”

“Er is denk ik genoeg kennis alleen de kunst zal zijn om de kennis aan elkaar te knopen. Daarnaast moet ook de vastgoedeigenaar het belang ervan inzien.”

“Het inrichten van data en het kunnen sturen op data staat in de kinderschoenen.”

Er is genoeg data beschikbaar om te analyseren. Alleen wordt er niet genoeg gebruik van gemaakt.

“Hbo-Opleidingen zijn gericht op het creëren van managers i.p.v. kennis van een onderdeel of onderdelen.”

“Anders was dat al veel eerder gebeurt met toepassingen zoals GIS, BIM.”

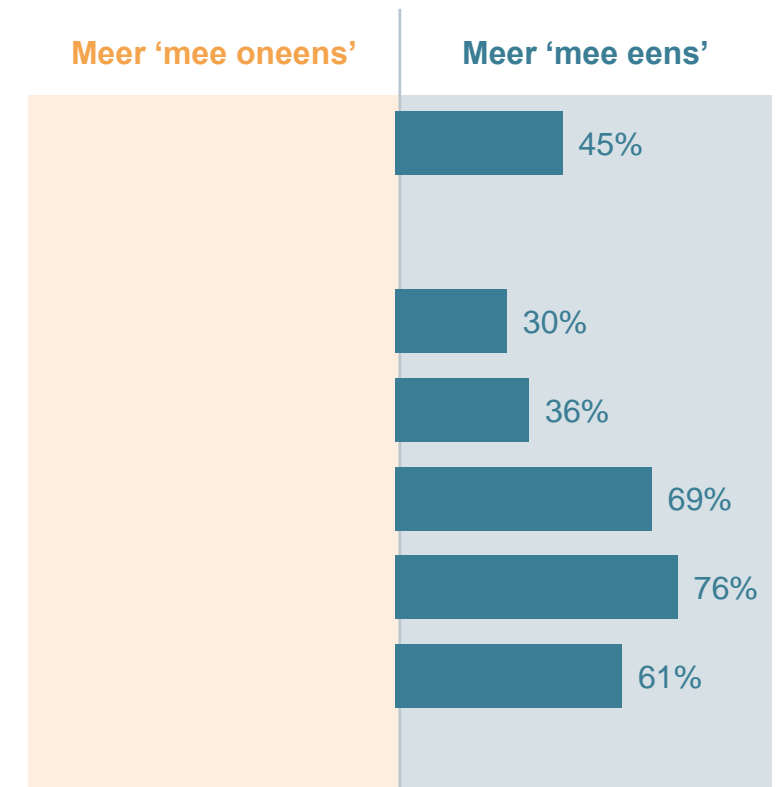
Big data analyse speelt een belangrijke rol in de optimalisatie van onze vastgoedportefeuille

In hoeverre bent u het eens met de volgende stelling?

“Big data analyse speelt een belangrijke rol in de optimalisatie van onze vastgoedportefeuille.”

	Ze er mee eens	Mee eens	Neutraal	Mee oneens	Ze er mee oneens	Weet niet
Totaal	6%	49%	25%	8%	2%	9%
Ontwikkelaar	10%	38%	25%	18%	0%	9%
Belegger	6%	48%	30%	6%	11%	0%
Adviseur vastgoed	7%	65%	26%	0%	3%	0%
Woning-corporatie	0%	76%	24%	0%	0%	0%
Overheid	3%	61%	12%	0%	3%	21%

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



“Het is tijd om de echte value drivers te gaan gebruiken”

Mee oneens

“Risico wordt afgewaardeerd in een contract niet in big data.”

“Data is niet volledig. Econometristen die veel met data werken geven aan dat dit niet betrouwbaar is. Data geeft een richting aan, dat is alles.”

“Er ontstaan veel onsamenhangende gegevens.”

“Nee te lastig in deze omgeving.”

“Wel een populaire term, maar de financiële wereld verandert momenteel snel, waardoor de rekengrondslagen telkens moeten worden aangepast.”

Mee eens

“Alleen al het kunnen analyseren van de levensduur van de individuele onderdelen die in de bouw zijn gebruikt maakt de financiële planning beter en heeft dan wederom invloed op een betere inkoop.”

“Big Data is van invloed op de portefeuille op korte en lange termijn.”

“De tijd van referentie waarden als basis is voorbij. Het is tijd om de echte value drivers te gebruiken bij waarderingen en het inschatten van ontwikkelingen.”

“Big data helpt om meer grip te krijgen op inzicht wat de onderlinge afhankelijkheid is van gebouw, installaties en gebruiker gedrag op gebouw- en installatieprestaties in de praktijk.”

“Gezamenlijke dataverzameling en verwerking zal leiden tot meer efficiëntie.”

“Kennismen van ontwikkelingen via geautomatiseerde data is een voorwaarde om rationele beslissingen te kunnen nemen.”

“Mits goed uitgevoerd, cijfers alleen zeggen niets, alleen met juiste input.”

“Maar pas op voor technocratie. Dat is te zien o.a. op het gebied van duurzaamheid. Daar is het kunnen afvinken van zaken belangrijker dan een goed onderbouwde keuze.”

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

776 online enquêtes afgenomen tussen 23 mei en 31 mei, verdeeld over:

- **185** Vastgoed, overheid en andere opdrachtgevers
- **158** Aannemers
- **137** Fabrikanten, leveranciers en handelaren
- **78** Afbouw
- **96** Installateurs
- **122** Ontwerpers

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 mei 2021

€ 250

Jaar Abonnement (12 rapporten)

€ 1.800



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



USP Marketing Consultancy

© 03 June 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.