



VastgoedMonitor november 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 9 van de VastgoedMonitor, met de resultaten voor de maand november 2020 en de verwachting voor december 2020.



Belangrijkste inzichten VastgoedMonitor november 2020

Vastgoedsector groeit voor het eerst sinds COVID-19 weer ten opzichte van vorig jaar

Voor het eerst sinds de start van COVID-19 ligt de maandelijkse omzet van de vastgoedsector boven het niveau van 2019. Het aandeel dat positief gestemd is over de economie is verder gestegen naar 16%. Vooral binnen woning en zorg portefeuilles blijft voornamelijk een boekwaarde stijging te zien, terwijl de boekwaarde voor kantoren en retail iets minder onder druk lijkt te staan dan in voorgaande maanden.

1

Ontwikkelaars en architecten zien een toename in projecten en omzet

Ontwikkelaars hebben de afgelopen maanden een betere omzet gehad dan in 2019, wat aangeeft dat veel bouwprojecten niet langer uitgesteld werden (door COVID-19 of andere redenen). Dit is eindelijk ook terug te zien bij architecten, die na een diep dal bijna op het niveau van 2019 zijn. Ook geven veel architecten aan een grotere portefeuille te hebben dan in 2019. De verbetering aan de start van de keten is positief nieuws voor de rest van de bouwwereld.

2

Centrale aansturing vanuit het Rijk gewenst om woningnood tegen te gaan

De aanhoudende woningnood lijkt een grotere rol dan COVID-19 te hebben gespeeld in de vastgoedmarkt. Bijna alle vastgoedpartijen zien een centrale aansturing van de woningbouw door het Rijk als het belangrijkste om de woningnood tegen te gaan. Alleen de beleggers zien het duidelijk anders en wensen voornamelijk dat het Rijk zich terugtrekt en de woningbouw aan de markt overlaat.

3

Vastgoedsector kritisch op aanpassing overdrachtsbelasting

Om de woningnood tegen te gaan heeft het kabinet het voorstel gelanceerd voor aanpassing van de overdrachtsbelasting (naar 0% voor starters en 8% voor beleggers). Dit voorstel wordt door de vastgoedsector kritisch beoordeeld. Ruim de helft van de vastgoedprofessionals vindt het geen goede maatregel tegen de woningnood. Beleggers zijn unaniem kritisch. De maatregel heeft een prijsopdrijvend effect en vermindert niet het tekort aan woningen.

4

Belangrijkste indicatoren in de vastgoed- en bouwwereld

Overzicht resultaten november (zwart) en oktober (grijs), eind november 2020, per sector



	Vastgoed	Ontwerp	Bouwers	Handel & industrie	Installatie	Afbouw
Omzet november <i>(ten opzichte van nov 2019)</i> <i>vorige maand</i>	▲	▲	▲	▲	▲	▲
Verwachte omzet december <i>(ten opzichte van dec 2019)</i> <i>vorige maand</i>	▲	▲	▲	▲	▲	▲
Orderboek in maanden <i>(eind november)</i> <i>vorige maand</i>		▲	▲		▼	▼
% projecten geannuleerd <i>(eind november)</i> <i>vorige maand</i>		▼	▼		▲	▲
% met steun van overheid <i>(eind november)</i> <i>vorige maand</i>	▲	=	▼	▼	▼	▼
Sentiment <i>(% optimistisch over economie)</i> <i>vorige maand</i>	▲	▲	▲	▲	▲	▲

Bouwsentiment

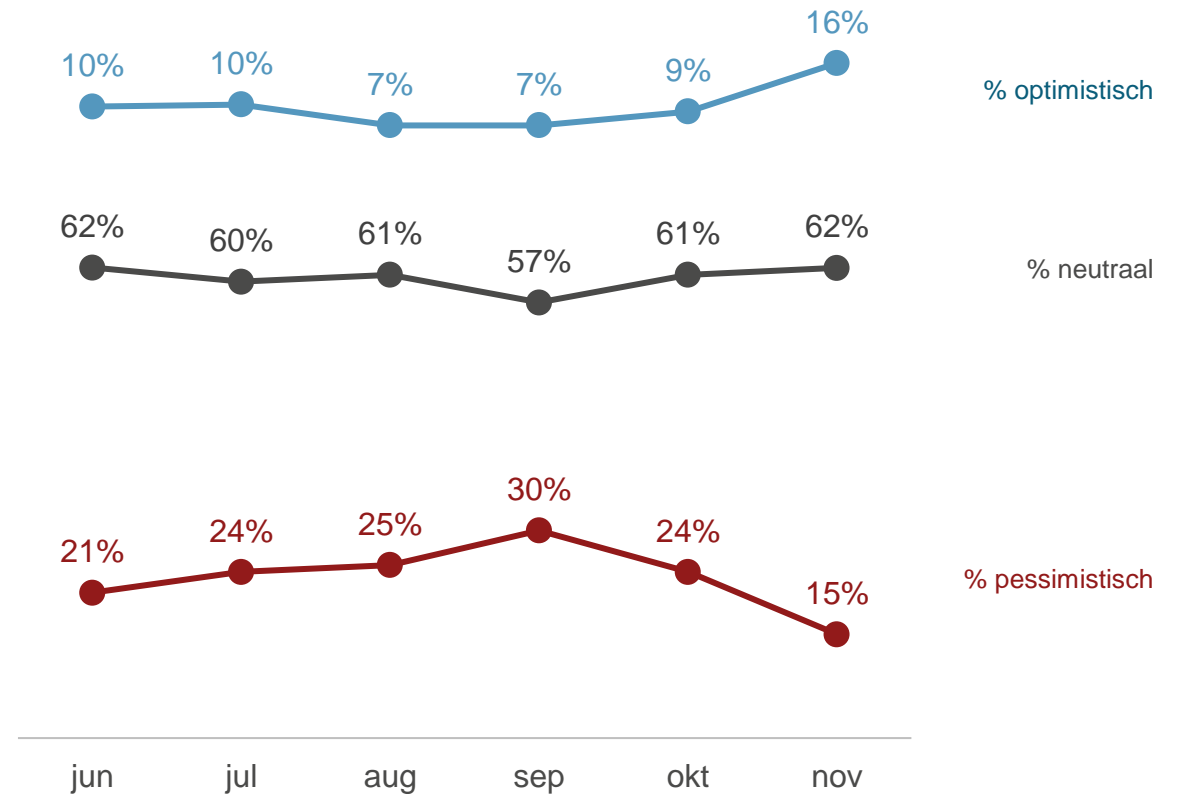
Het sentiment over de economie, november 2020, totaal

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

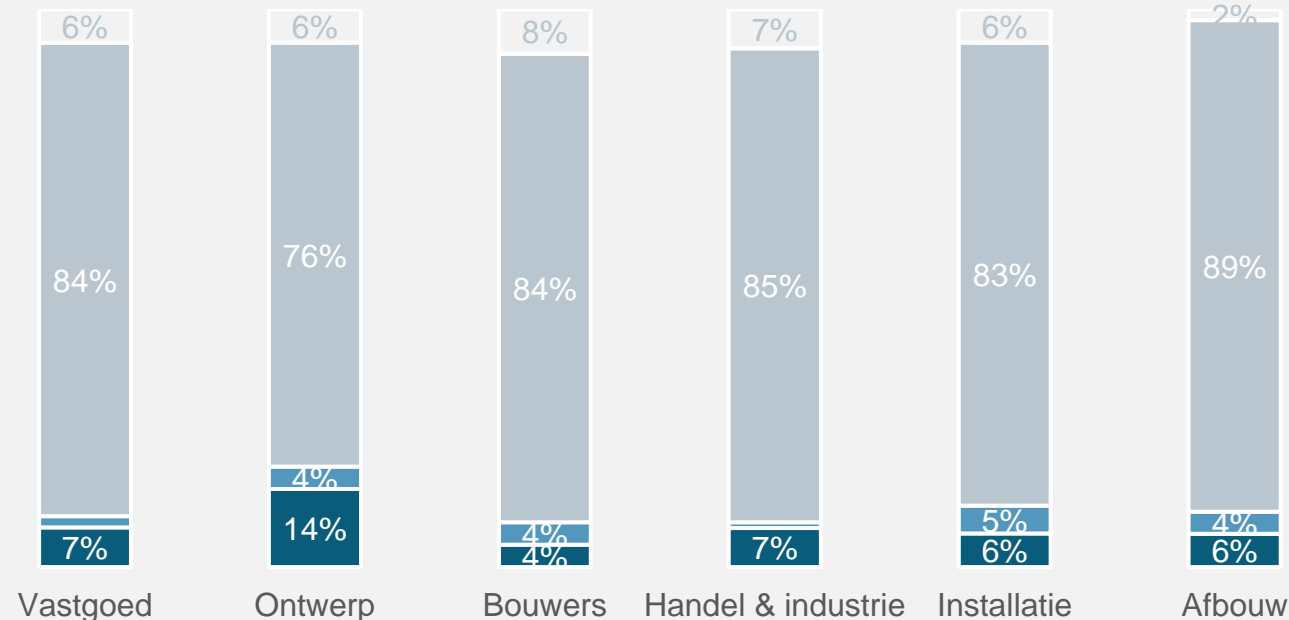


Benutting overheidssteuning per sector

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

% per sector dat gebruik maakt van overheidssteuning omtrent Corona, november 2020

■ Op dit moment ■ Verwacht ■ Geen steun □ Weet niet



% dat gebruik maakt van steun

	nu	verwacht
Ontwikkelaar	6%	2%
Belegger	0%	0%
Adviseur	13%	0%
Architect	19%	4%
Ingenieur	7%	3%
Aannemer B&U	3%	6%
Aannemer GWW	5%	0%
Handel	6%	0%
Fabrikanten	8%	0%
Totaalinstallateur	6%	12%
E-Installateur	13%	4%
W-Installateur	3%	3%

Wet- en regelgeving

Wens vanuit vastgoedsector om woningbouw weer centraal aan te sturen vanuit het Rijk, alleen beleggers zien liever een terugtrekkende overheid om woningnood tegen te gaan.

Wat is het belangrijkste dat het Rijk moet doen om de woningnood tegen te gaan

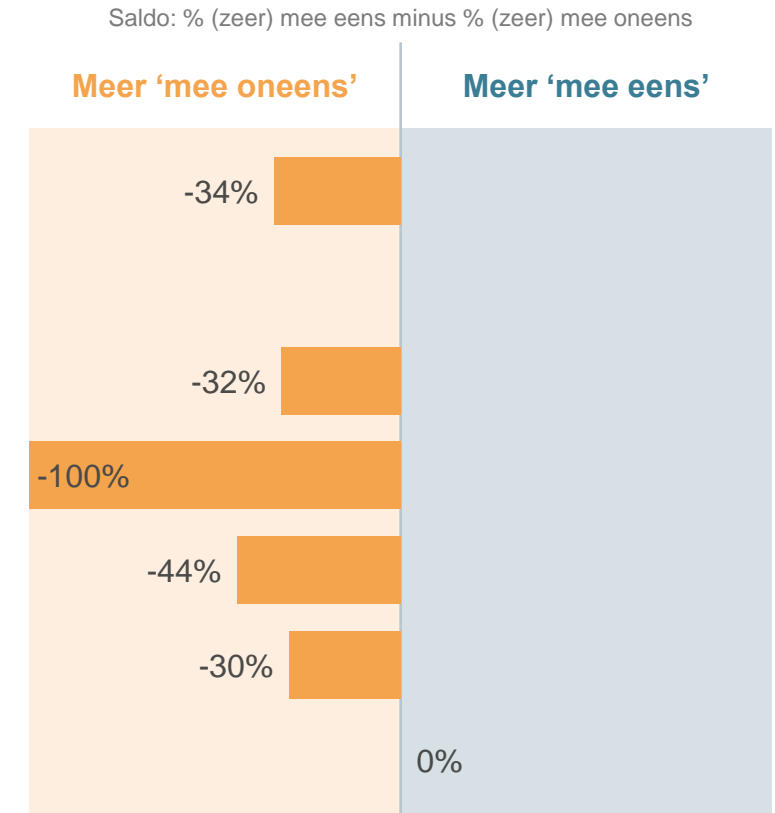
		<i>Ontwikkelaar</i>	<i>Belegger</i>	<i>Adviseur vastgoed</i>	<i>Woning-corporatie</i>	<i>Overheid</i>
De woningbouw weer centraal gaan aansturen.	40%	39%	24%	48%	46%	45%
Bouwquota afspreken met gemeenten en controle overnemen wanneer gemeenten quota niet halen.	30%	38%	22%	29%	18%	31%
Zich terugtrekken en de woningbouw aan de markt overlaten.	12%	6%	47%	12%	9%	2%
Anders	11%	10%	0%	11%	9%	11%
Weet niet/geen mening	6%	6%	6%	0%	8%	6%

2%: versnellen proces
3%: afschaffen verhuurdersheffing

Wet- en regelgeving

Vastgoedsector kritisch op de aanpassing van de overdrachtsbelasting, de helft (53%) denkt dat het de woningnood niet tegen zal gaan

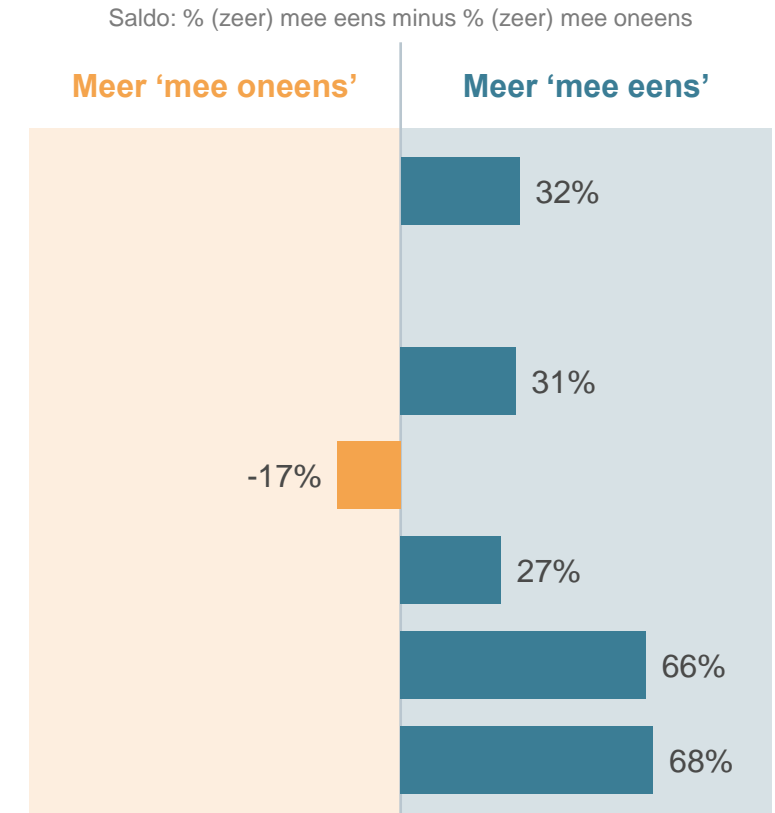
In hoeverre bent u het eens met de volgende stelling?		Zeer mee eens	Mee eens	Neutraal	Mee oneens	Zeer mee oneens	Weet niet
“De aanpassing van de overdrachtsbelasting (0% voor starters en 8 % voor beleggers) is een goede maatregel om de woningnood tegen te gaan.”	Totaal	5%	14%	21%	29%	24%	7%
	Ontwikkelaar	7%	16%	16%	25%	30%	5%
	Belegger	0%	0%	0%	39%	61%	0%
	Adviseur vastgoed	0%	16%	25%	47%	13%	0%
	Woningcorporatie	0%	16%	31%	30%	16%	8%
	Overheid	9%	21%	28%	17%	13%	13%



Wet- en regelgeving

Bijna alle vastgoedpartijen denken dat maximaliseren van huurstijging excessen op woningmarkt tegen zal gaan. Beleggers zien dit duidelijk anders, ruim de helft is het hier mee oneens.

		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	4%	49%	16%	18%	3%	10%
“Het maximaliseren van de huurstijging in de vrije sector zoals in het Woonakkoord voorgesteld, gaat excessen tegen op de huurwoningmarkt.”	Ontwikkelaar	2%	47%	24%	15%	3%	10%
	Belegger	5%	31%	11%	46%	7%	0%
	Adviseur vastgoed	0%	50%	15%	13%	10%	12%
	Woningcorporatie	8%	66%	8%	8%	0%	8%
	Overheid	7%	65%	8%	4%	0%	17%



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

887 online enquêtes afgenomen tussen 22 november en 30 november, verdeeld over:

- **198** Vastgoed, overheid en andere opdrachtgevers
- **156** Aannemers
- **186** Fabrikanten, leveranciers en handelaren
- **104** Afbouw
- **115** Installateurs
- **128** Ontwerpers

Wil je op de hoogte blijven?

Wil je op de hoogte blijven van de situatie in de bouw en vastgoed en de laatste prognoses?

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 november 2020

€ 250



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



Jaar Abonnement (12 rapporten)

€ 1.800

VASTGOEDMONITOR NEDERLAND

Ik wil graag de volgende marktrapporten aanschaffen:

- 2020 - VastgoedMonitor Nederland - September
- 2020 - VastgoedMonitor Nederland - Augustus
- 2020 - VastgoedMonitor Nederland - Juli
- 2020 - VastgoedMonitor Nederland - Juni
- 2020 - VastgoedMonitor Nederland - Mei
- 2020 - VastgoedMonitor Nederland - April
- 2020 - VastgoedMonitor Nederland - Maart - Gratis

USP Marketing Consultancy

© 03 December 2020, 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.