Monitor Bouwketen

Conjunctuurverloop in de bouwketen
2011-2019

Economisch Instituut
voor de Bouw

Het auteursrecht voor de inhoud berust geheel bij de Stichting Economisch Instituut voor de Bouw. Overnemen van de inhoud (of delen daarvan) is uitsluitend toegestaan met schriftelijke toestemming van het EIB. Het is geoorloofd gegevens uit dit rapport te gebruiken in artikelen en dergelijke, mits daarbij de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld.

Oktober 2019

Monitor Bouwketen

Conjunctuurverloop in de bouwketen 2011-2019

Nylas Visser
Jeffrey Kok

Economisch Instituut voor de Bouw

Conjunctuurverloop in de bouwketen

Begin 2011 is het Economisch Instituut voor de Bouw in opdracht van Cencobouw (een samenwerking tussen enkele bouwgerelateerde brancheverenigingen) gestart met het halfjaarlijks beschrijven van het conjunctuurbeeld bij de verschillende schakels van de bouwketen.

Bij deze conjunctuurmetingen worden er vragen gesteld over:
- De personeelssterkte in de komende drie maanden (toenemen, gelijk blijven, afnemen);
- De prijsstelling van het bedrijf in de komende drie maanden (toenemen, gelijk blijven, afnemen);
- De omzet in het huidige kwartaal t.o.v. het voorgaande kwartaal (toenemen, gelijk blijven, afnemen);
- De orderpositie (in maanden werk).

Inmiddels zijn er vanaf 2011 17 rapportages van de Monitor Bouwketen verschenen. In deze rapportage beschrijven we wat de monitor in deze jaren voor beeld heeft laten zien en hoe deze zich verhoudt tot de realisaties. Hierbij kijken we naar de schakels die alle jaren hebben meegedaan; de architectenbureaus, de ingenieursbureaus, de bouwbedrijven en installatiebedrijven.

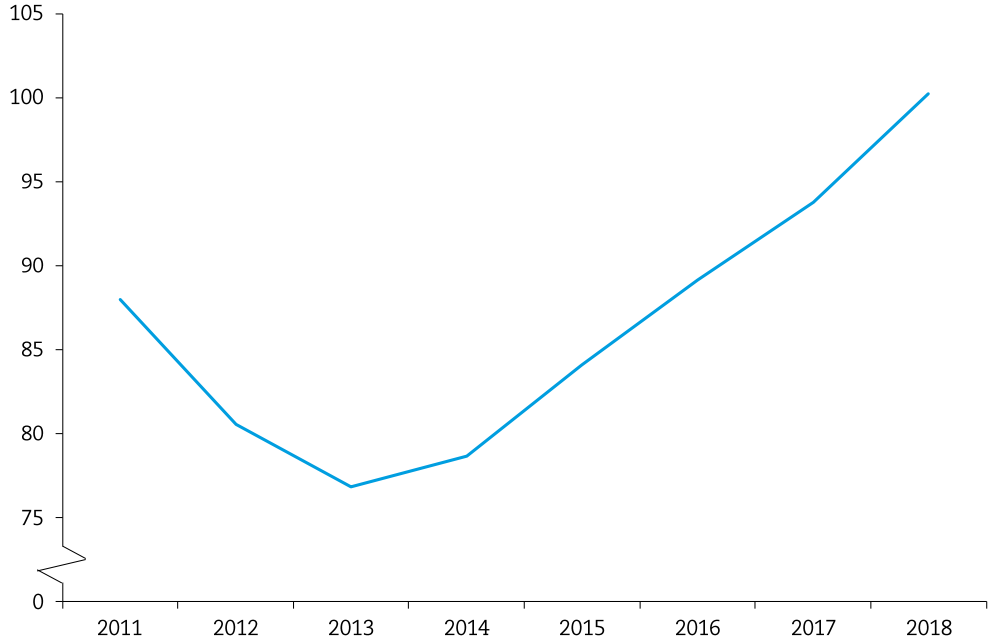
In de volgende paragrafen komen achtereenvolgens de volgende onderwerpen aan bod:
- De ontwikkelingen van de omzetvolumes met de werkvoorraad in maanden werk;
- De gerealiseerde omzetgroei per schakel met de omzetverwachting per schakel;
- De vacaturegraad met de verwachtingen over het personeelsbestand;
- De ontwikkeling van de outputprijsindex met de verwachting over de prijsontwikkeling.

Ook wordt nog apart ingezoomd op specifieke indicatoren in de afzonderlijke schakels.

Omzetvolume en werkvoorraad

Eerst beschrijven we de ontwikkelingen van de totale bouwproductie vanaf 2011. Nadat de bouwproductie sterk daalde tijdens de wereldwijde kredietcrisis tussen 2008 en 2010, herstelde deze zich bij de start van de Monitor Bouwketen in 2011 (figuur 1) weer licht. Maar in de daaropvolgende jaren raakte een tweede crisis de Nederlandse economie: de Europese schuldencrisis.

Figuur 1 **Omzetvolume totale bouwproductie in indexcijfers (2008=100), 2008-2018**



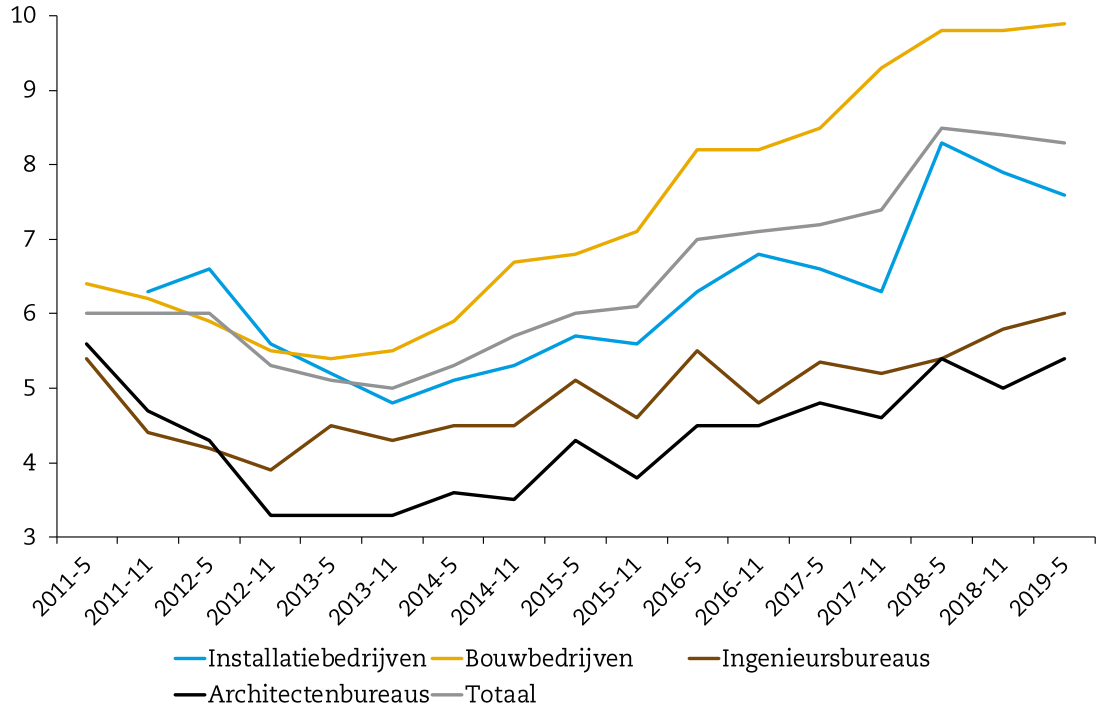
Bron: EIB

Tijdens deze crisis nam de bouwproductie tot en met 2013 verder af. Hierdoor lag het omzetvolume in 2013 een kwart lager dan in 2008. Na 2013 herstelde de bouw sterk; in 2018 oversteeg de bouwproductie het volumeniveau van 2008.

In elke conjunctuurmeting zijn de bedrijven in de bouwketen gevraagd naar de werkvoorraad die zij op dat moment in portefeuille hebben. Het historisch verloop van de totale werkvoorraad en die per schakel zijn weergegeven in figuur 2. De gemiddelde orderportefeuille voor de gehele bouwketen lag tot 2012 op ongeveer 6 maanden. Daarna liep deze terug tot een dieptepunt van 5 maanden eind 2013. Vanaf 2014 steeg de gemiddelde orderportefeuille tot ruim 8,5 maanden werk begin 2018, en ligt sindsdien rond dat niveau.

Opvallend is de zien dat het omslagpunt voor de orderportefeuilles van de verschillende schakels rond of iets voor het omslagpunt in het omzetvolume ligt. Het dieptepunt van de omzetontwikkeling was in 2013, het dieptepunt voor de werkvoorraad van de bouw als geheel ook. De ontwikkeling van de orderportefeuilles verschillen enigszins tussen de verschillende schakels. De werkvoorraden bij ingenieurs en architecten lijken qua verloop iets voor te lopen op de bouwbedrijven en de installateurs. Verder is het opvallend dat het herstel van de orderportefeuilles veel sterker is bij bouw- en installatiebedrijven dan bij ingenieurs en architecten. Bij architectenbureaus en ingenieursbureaus liggen deze inmiddels rond het niveau van begin 2011. De gemiddelde werkvoorraden voor bouw- en installatiebedrijven zijn het niveau van begin 2011 inmiddels duidelijk overstegen, waarbij de orderportefeuilles voor de bouwbedrijven inmiddels op een historisch hoog niveau liggen.

Figuur 2 Orderportefeuille in maanden werk per bouwschakel, 2011-2019



Bron: EIB, MC/Techniek Nederland, Panteia/Kon. NLingenieurs, Panteia/Kon. BNA

Gerealiseerde omzetgroei en omzetverwachting

Het CBS registreert per kwartaal wat de gerealiseerde omzetgroei is ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder (de gele lijn in figuur 3). Alle bouwschakels zijn in de periode van 2011 tot 2013 getroffen door sterke omzetdalingen. Vooral de architecten zijn in deze periode zwaar getroffen, hier nam de omzet het sterkst af van alle bouwschakels. Ook bouwbedrijven hebben tijdens de crisis veel omzet verloren, al was dit was vooral in de eerste paar jaar van de crisis. De daling werd breed over alle schakels gedeeld. De omzetontwikkeling bij installatiebedrijven was in deze periode relatief iets gunstiger dan bij bouwbedrijven. Ingenieurs ervoeren ook een afname van de omzet in de periode 2011-2013, maar de effecten en de duur van de crisis was voor ingenieursbedrijven wel relatief korter.

Verder is ook te zien dat de omzetdaling bij de architecten- en de ingenieursbureaus eerder plaatsvond dan bij de bouw- en installatiebedrijven. Dit heeft onder andere te maken met het feit dat de architecten en ingenieurs vroeger in het bouwproces actief zijn en daardoor eerder de effecten voelen van een teruglopende vraag naar gebouwen en woningen. Bouwbedrijven en installateurs merken dit pas later. Opvallend is verder dat het herstel van de omzetgroei bij de architecten het langst op zich heeft laten wachten.

Figuur 3 **Verwachting over omzet (saldo %, blauw) versus gerealiseerde omzetgroei (% groei t.o.v. voorgaande jaar, geel), per bouwschakel, mei 2011 - mei 2019**

Bron: CBS, EIB, MC/Techniek Nederland, Panteia/Kon. NLingenieurs, Panteia/Kon. BNA

Op basis van het aantal uitstaande orders en de staat van de economie oordelen bedrijven bij elke conjunctuurmeting over hun omzetverwachting in de nabije toekomst. De blauwe lijnen in figuur 3 geven per bouwschakel de verwachting van ondernemers op korte termijn weer, waarbij positieve en negatieve respondenten worden gesaldeerd.

Hoewel de omzetverwachtingen en de gerealiseerde omzetgroei verschillende grootheden hebben en daardoor niet één-op-één te vergelijken zijn, is het interessant om te kijken in hoeverre de omslagpunten van de twee indicatoren overeenkomen. Wanneer we deze vergelijking per schakel maken, zijn er uiteenlopende resultaten te zien. Zo lijkt de omzetverwachting van de bouwbedrijven zeker in de crisistijd een periode voor te lopen op de gerealiseerde omzetgroei of -daling. Het omslagpunt in het sentiment over de omzetverwachting ligt al rond het einde van 2012, terwijl de gerealiseerde omzet pas in 2013 het dieptepunt bereikte. Vanaf 2015 lijkt de omzetverwachting de gerealiseerde omzet in dezelfde periode te volgen.

Bij de architectenbureaus en de installatiebedrijven lijkt het omslagpunt van het sentiment in dezelfde periode te liggen als de gerealiseerde omzet. Vanaf halverwege 2013 lopen zowel het saldo bedrijven dat een omzetdaling verwacht, als de omzetdaling terug. Het saldo bedrijven dat een omzetstijging verwacht, stijgt hierbij iets minder hard dan de gerealiseerde omzet; het lijkt alsof de bedrijven in deze overgangssituatie de kat uit de boom kijken. Bij de ingenieursbureaus is het omslagpunt van de omzetverwachting al relatief vroeg; het dieptepunt is eind 2011 al bereikt. Sinds begin 2014 zijn de ingenieursbureaus per saldo onafgebroken positief over de omzetontwikkeling.

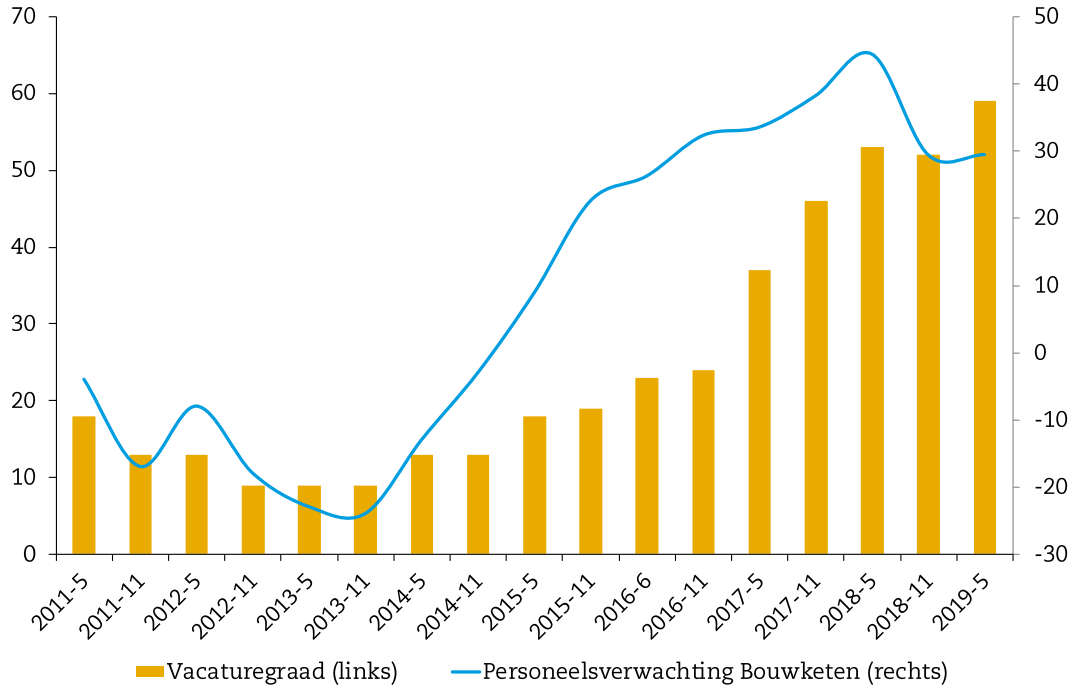
Personeelsverwachting en vacaturegraad

De vacaturegraad, gepubliceerd door het CBS, laat het aantal vacatures per 1.000 banen zien. In figuur 4 worden deze weergegeven als de gele staven. In de crisisjaren is de vacaturegraad teruggezakt tot rond de 10 vacatures per 1.000 banen. Na een voorzichtig herstel tot 25 vacatures per 1.000 banen in 2016, is de vacaturegraad vanaf 2017 ruim verdubbeld in de 2½ jaar erna. Bij de laatste meting kwam de vacaturegraad uit op bijna 60 vacatures per 1.000 banen.

In de conjunctuurmeting wordt gevraagd of het bedrijf in de aankomende periode verwacht extra personeel aan te nemen. Deze resultaten worden gesaldeerd voor de hele bouwketen weergegeven in figuur 5. Te zien is dat het percentage sinds het begin van de gezamenlijke meting in 2011 al per saldo negatief was en het dieptepunt bereikte in het laatste kwartaal van 2013. Vanaf dat moment was er een scherp omslagpunt. In het tweede kwartaal van 2015 waren de bedrijven alweer per saldo positief over een uitbreiding van het personeelsbestand en in 2018 was per saldo bijna 50% van de bedrijven van plan om in de komende periode personeel aan te nemen.

Wanneer de vacaturegraad naast de personeelsverwachting wordt gelegd, is te zien dat het verloop van de vacaturegraad grotendeels overeen komt met de verwachtingen omtrent het personeelsbestand. Wel lijken de conjunctuurdata voor te lopen op de vacaturegraad. Dit is logisch te verklaren door het feit dat wanneer bedrijven de intentie hebben om uit te breiden, de vacature daar nog meestal op moet volgen. De conjunctuurindicator zal dus altijd enigszins voorlopen op de vacaturegraad.

Figuur 4 Ontwikkeling saldo personeelsverwachting en vacaturegraad, 2011-2019



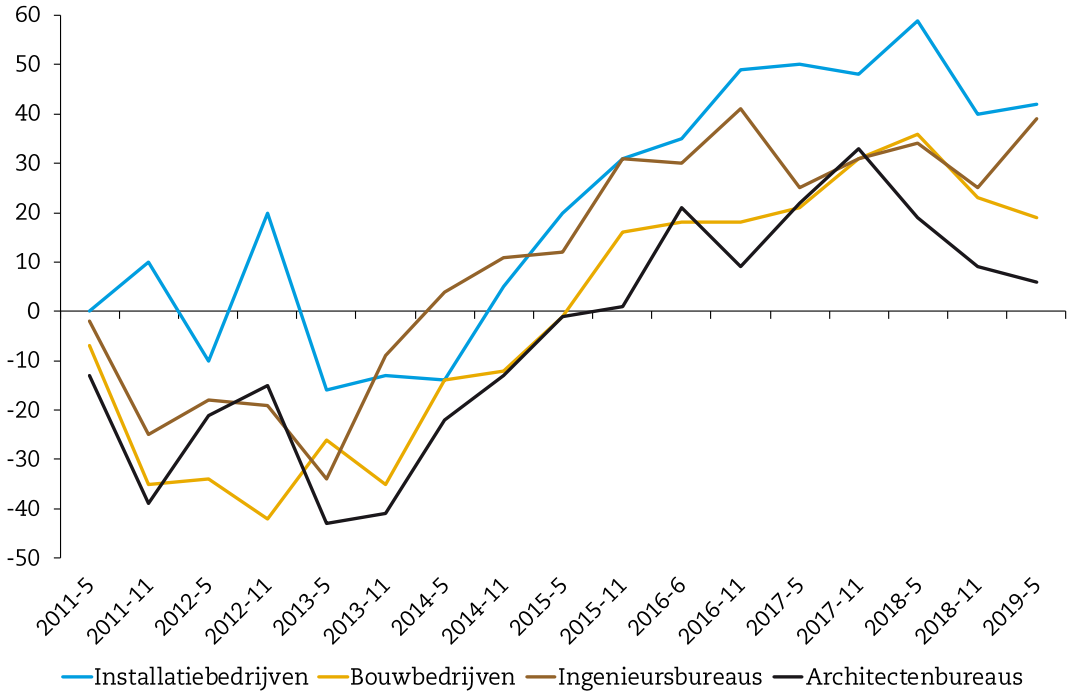
Bron: CBS, EIB, MC/Techniek Nederland, Panteia/Kon. NLingenieurs, Panteia/Kon. BNA

Wanneer de bouwschakels afzonderlijk worden bekeken (figuur 5), was bij de meeste bouwschakels tussen 2011 en 2014 de verwachting dat het aantal personeelsleden ging afnemen. Alleen bij installatiebedrijven was er in 2011 en in 2012 sprake van een neutrale verwachting over het personeelsbestand.

Ondernemers bij installatiebedrijven en ingenieursbureaus waren vanaf 2014 weer positief over het aannemen van personeel. Dit in tegenstelling tot bouwbedrijven en architecten die pas een jaar later weer in meerderheid dachten om personeel aan te nemen. De personeelsverwachting was bij bouwbedrijven in eerste instantie negatiever, omdat de bouwbedrijven bij de gestegen omzet nog huiverig waren om personeel aan te nemen en in eerste instantie liever gebruik maakten van de flexibele schil. Sinds 2016 verwachten alle bouwschakels dat het aantal personeelsleden op korte termijn gaat toenemen.

Wel is er een dip zichtbaar in het laatste jaar; zowel de architectenbureaus, bouwbedrijven en installateurs verwachten per saldo minder personeel aan te nemen. Dit terwijl de orderportefeuilles op een hoog niveau blijven en het aandeel bedrijven dat een krimp van het personeelsbestand verwacht al jaren op een zeer laag niveau ligt. Dit kan te maken hebben met het feit dat het werkloosheidsniveau op het moment zeer laag is en bedrijven inzien dat het moeilijk zal worden om het personeelsbestand uit te breiden. Ook het aantal teruglopende nieuwbouwvergunningen kan bedrijven doen besluiten om voorlopig geen nieuw personeel aan te nemen.

Figuur 5 **Personeelsverwachting per bouwschakel, saldo van positieve en negatieve ondernemers in procenten, 2011-2019**



Bron: EIB, MC/Techniek Nederland, Panteia/Kon. NLingenieurs, Panteia/Kon. BNA

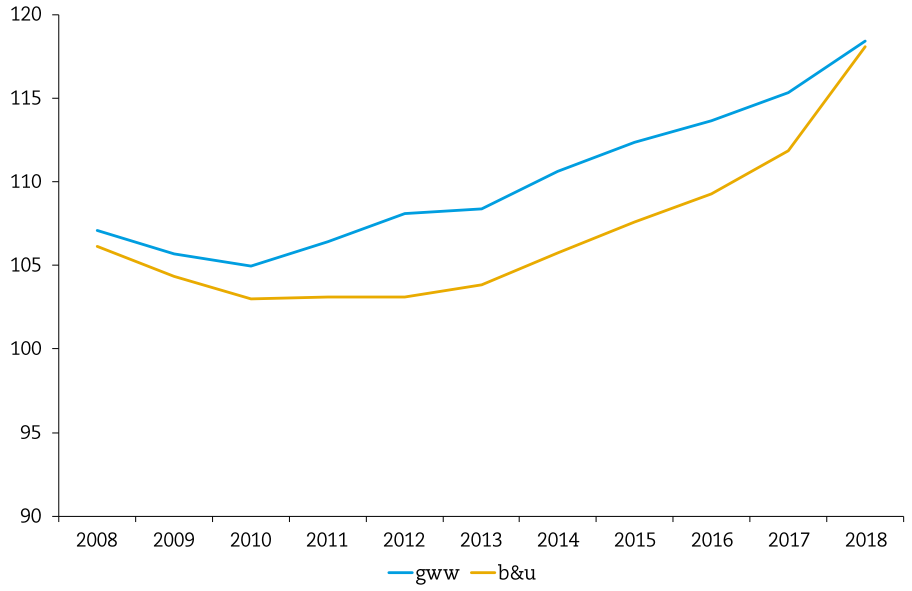
Prijzen nemen sterk toe bij bouw- en installatiebedrijven

De sterke schommelingen in vraag en aanbod hebben in de bouwketen voor schommelingen in prijzen gezorgd. Dit is ook zichtbaar in de ontwikkeling van de outputprijzen (figuur 6). Tot en met 2010 daalden de outputprijsindexen. Daarna herstelde de outputprijsindex voor de gww zich voorzichtig. De outputprijsindex voor de b&u bleef tot en met 2013 op hetzelfde lage niveau. Vanaf 2014 stijgen beide indexen; tot en met 2017 met een gestaag tempo, maar de stijging in 2018 is sterker.

De prijsverwachting van bedrijven in de bouwketen in het komende kwartaal is ook een vraag in de conjunctuurmeting. In figuur 7 wordt een gewogen gemiddelde van het saldo optimisten en pessimisten voor de gehele bouwketen weergegeven. Ook hier wordt er gekeken naar de omslagpunten.

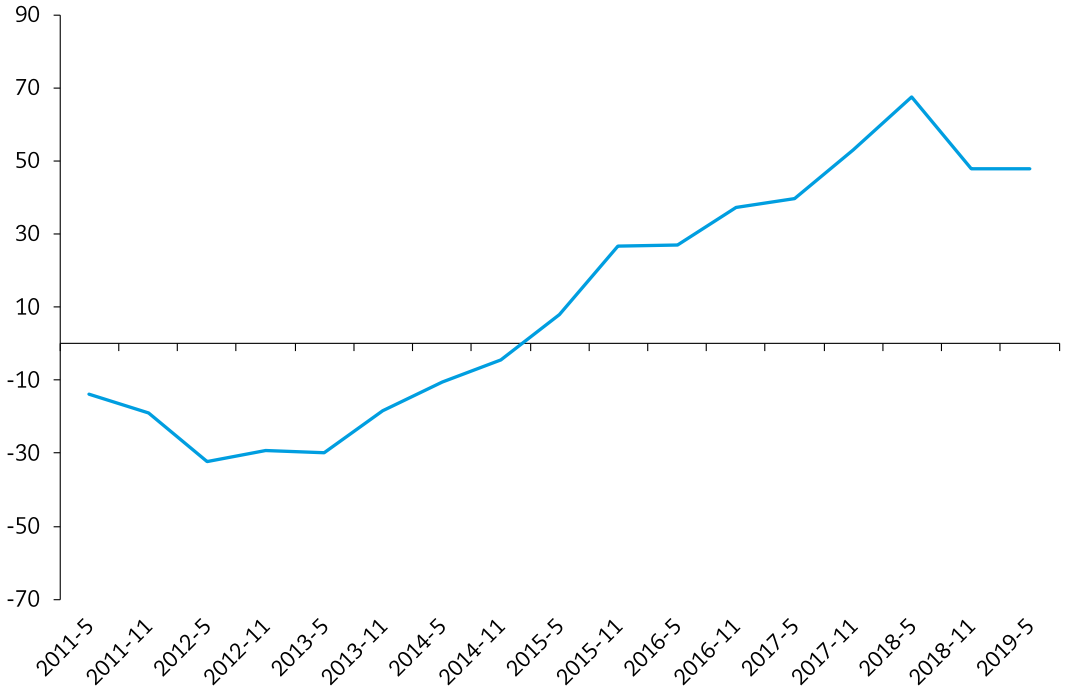
In de periode 2011-2014 verwachtten veel bedrijven dat ze hun prijzen moesten verlagen om nieuwe opdrachten binnen te halen. Deze verwachte prijsdaling betekent niet automatisch dat de prijzen gaan dalen, maar is vaak wel een teken hiervoor. Eind 2013 was er een omslagpunt in het sentiment. Begin 2015 verwachtten bedrijven in de bouwketen dat men in de komende periode per saldo de prijzen zou gaan verhogen. Vanaf eind 2015 was het aandeel van bedrijven dat verwachtte binnenkort de prijzen te zullen verlagen gedaald tot rond de 5%, en ligt sindsdien rond dat percentage. Als de outputprijsindexen worden vergeleken met de prijsverwachting, dan komt vooral de outputprijsindex voor de b&u overeen met de gerapporteerde prijsverwachting vanuit de conjunctuurmeting. Zowel het omslagpunt als de versnelling in 2018 is goed terug te vinden in het saldo van positieve en negatieve antwoorden.

Figuur 6 Aanbestedingsindex 2008-2018, index 2007=100



Bron: Bouwkostenindex (IGG), bewerking EIB

Figuur 7 Prijsverwachting bouwketen, gewogen gemiddelde van saldo positieve en negatieve ondernemers in procenten, 2011-2019



Bron: EIB

Uitslagen geven een goede indicatie van conjuncturele omslagpunten

Uit de bovenstaande vergelijkingen blijkt dat de uitslagen van de conjunctuurmetingen in belangrijke mate overeenkomsten vertonen met de statistische data over de bouw. Niet alleen trendmatig, maar ook de omslagmomenten komen goed overeen. Verder blijkt dat alle schakels sterk conjunctuurgevoelig zijn.

Wat zijn de voordelen van het hebben van de conjuncturele indicatoren ten opzichte van de statistische data? Het grootste voordeel is dat conjuncturele data relatief sneller voorhanden is dan statistische data. Dit betekent dat omslagen, zoals te zien is bij bijvoorbeeld de orderportefeuilles, sneller kunnen worden geregistreerd dan wanneer alleen op statistische data wordt vertrouwd. Bedrijven, brancheorganisaties en overheid kunnen hierdoor bij omslagpunten snel actie ondernemen.

Wel is het zo dat de conjunctuurdata een zekere volatiliteit laat zien; het is belangrijk om te kijken of de uitslag van deze indicator past in de trend en wordt ondersteund door de uitslagen van andere indicatoren. Het is hiervoor van belang dat de metingen met enige regelmaat plaatsvinden.

Extra informatie ontwikkelingen per bouwschakel

Architecten

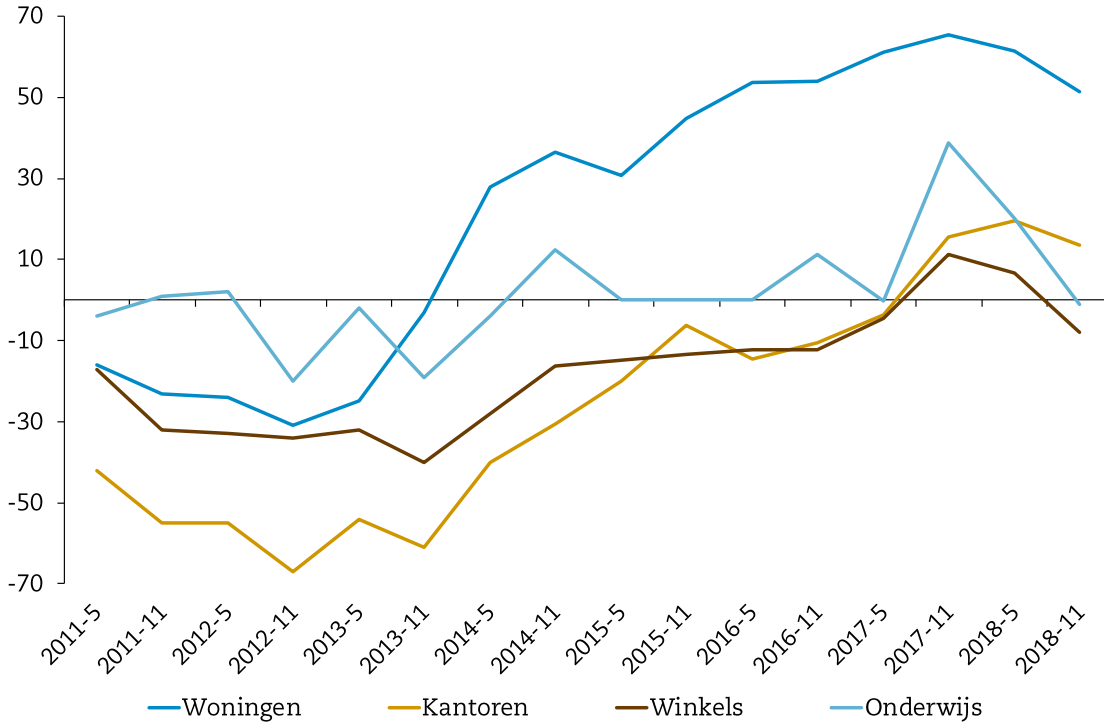
Architecten geven in de conjunctuurmeting voor acht verschillende sectoren aan of het belang in die sector naar verwachting gaat toenemen of afnemen. In figuur 2.9 zijn de resultaten vanaf 2011 gesaldeerd op een rij gezet.

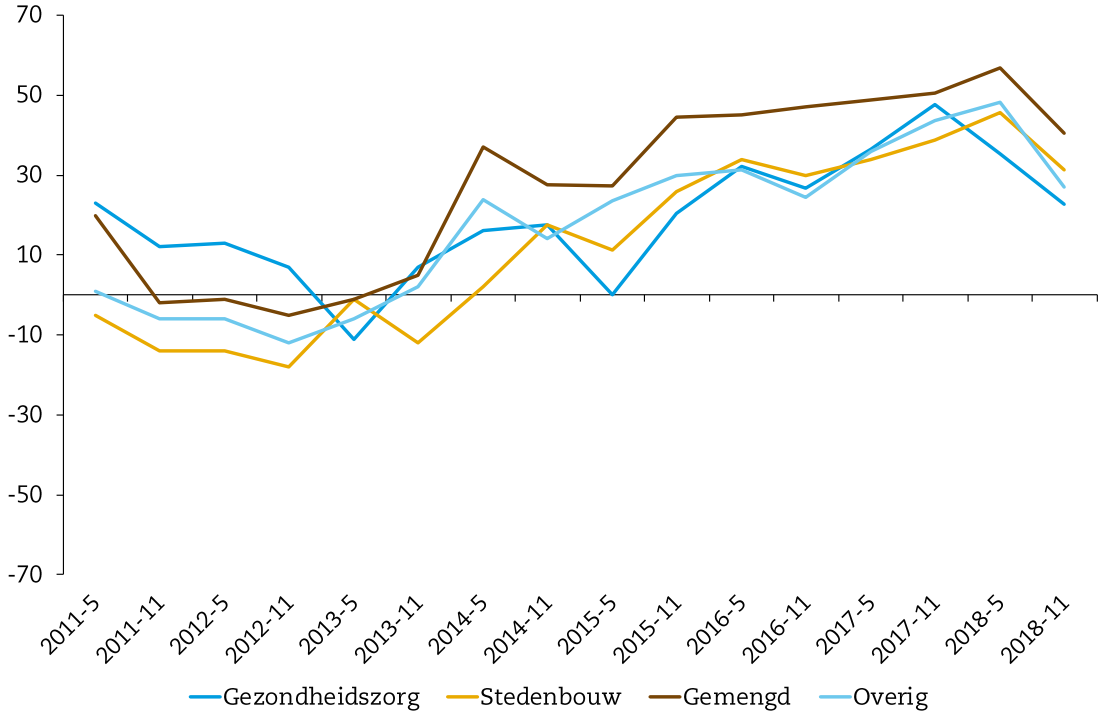
Wat vooral sterk opvalt is dat het belang van winkels en kantoren tot 2017 volgens veel architecten afnam. Dit zijn ook de sectoren die vanaf 2008 sterk waren gekrompen en waar nog nauwelijks sprake was geweest van herstel. Zo bedroeg de bouwsom nieuwbouw-vergunningen van kantoren in 2008 nog circa € 1 miljard en dit was in 2018 naar circa € 260 miljoen gedaald. Bij winkels daalde de bouwsom nieuwbouwvergunningen van € 150 miljoen in 2008 naar € 50 miljoen in 2018. In deze twee sectoren is veel omzet voor architecten verloren gegaan.

Ook de woningbouw is één van de sectoren die tijdens de crisis sterk was gedaald. Op het dieptepunt in 2013 was er voor € 3,5 miljard aan nieuwbouwvergunningen verleend, twee derde minder dan in 2008. In tegenstelling tot winkels en kantoren is de woningbouw sindsdien wel sterk hersteld. In 2018 was dit weer toegenomen naar circa € 10 miljard en daarmee iets lager dan voor de crisis. Het sterke herstel van de woningbouw is bij architecten vanaf 2014 te zien.

Naast de woningbouw verwachtten architecten vanaf 2014 ook meer werk in de stedenbouw, gemengde bouw, overig en gezondheidszorg te vinden. Al zijn deze sectoren qua omvang minder belangrijk dan de woningbouw. Ook was het belang van kantoren voor de crisis veel belangrijker dan die nu is. Opvallend is dat het belang van gezondheidszorg in de periode 2011-2018 volgens een groter deel van de architecten is toegenomen, terwijl de bouwsom nieuwbouwvergunningen van gezondheids- en welzijnsgebouwen in de periode 2011-2018 gehalveerd was.

Figuur 8 Ontwikkeling belang per marktsector[1], saldo van positieve en negatieve ondernemers in procenten, 2011-2018





Bron: Panteia/Koninklijke BNA

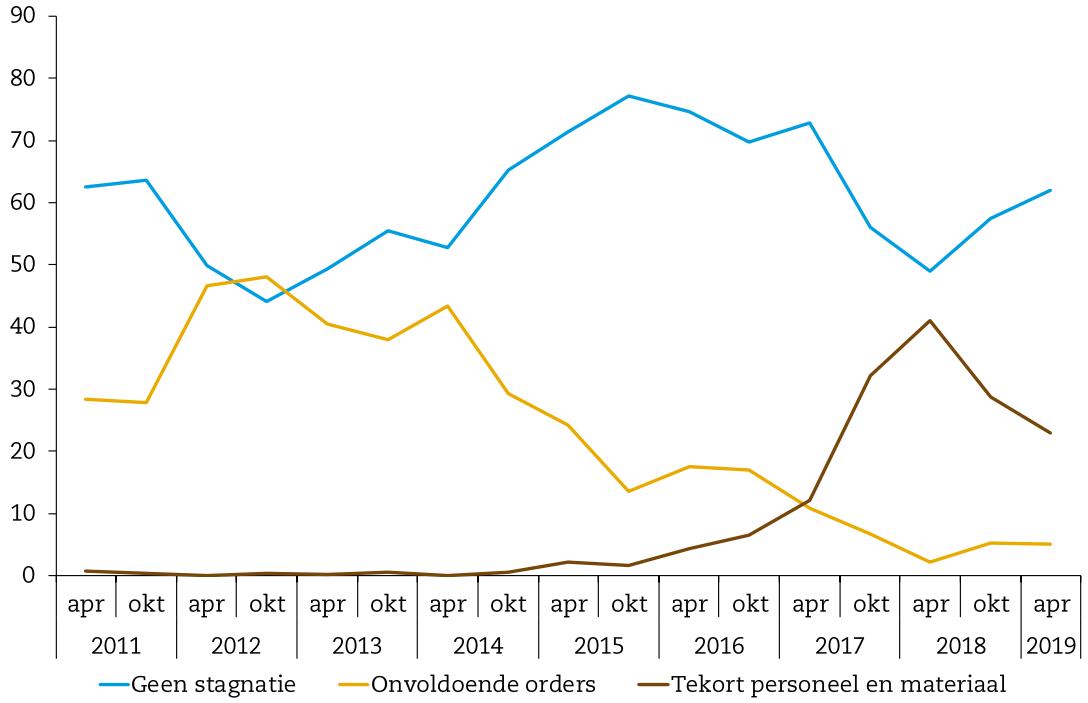
[1] Hier worden alleen bureaus die actief zijn in de betreffende sectoren beschouwd

Bouwbedrijven

De productie van bouwbedrijven nam tijdens de crisis sterk af. Sindsdien heeft er een krachtig herstel plaatsgevonden. Deze toename was desondanks niet voldoende om de gestegen vraag bij te houden. Deze ontwikkelingen kunnen verklaard worden aan de hand van belemmeringen die bouwbedrijven ervaren (figuur 9).

Tijdens de crisis vormde een gebrek aan orders een belemmering in onderhanden werk voor tussen de 40% en 50% van bouwbedrijven. Vanaf oktober 2014 nam het aantal bedrijven met onvoldoende orders af tot rond de 5% in 2019. Door deze ontwikkeling nam het aantal bedrijven zonder belemmering in eerste instantie tot 2016 toe en bleef tot begin 2017 op een hoog niveau. Met de sterke stijging van de bouwproductie nam het aantal bedrijven met stagnatie door personeel en materieel in 2017 sterk toe. In 2018 was het aantal bedrijven dat stagnatie had vanwege tekort aan personeel of materiaal gestegen naar ruim 40% van de bouwbedrijven. Sindsdien is het aandeel weer enigszins gezakt, ten gunste van het aandeel bedrijven dat geen belemmeringen ondervindt.

Figuur 9 **Bouwbedrijven zonder stagnatie in onderhanden werk, en stagnatie door ofwel onvoldoende orders, ofwel tekort aan personeel en materiaal, in procenten, 2011-2019**



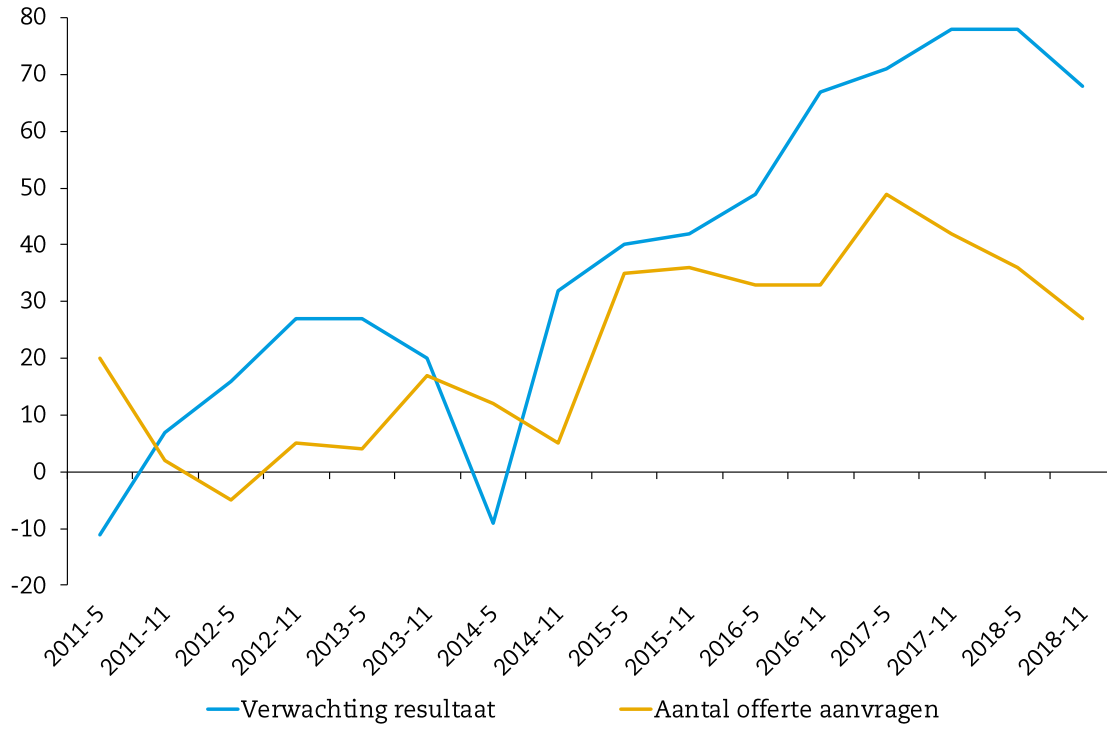
Bron: EIB

Installateurs

De installatiebedrijven zijn ook in de crisis zeer positief geweest over het verwachte resultaat ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Behalve begin 2011 en begin 2014 was het aandeel positief gestemde ondernemers altijd groter dan het aandeel negatief gestemde ondernemers. De uitslag van mei 2014 kan vanwege responseffecten misschien een uitbijter zijn geweest.

De positieve stemming van de installateurs kan wellicht zijn gekomen vanwege het aantal offerteaanvragen die de bedrijven hebben ontvangen. Per saldo hebben installateurs elke meting (behalve die van mei 2012) aangegeven meer offerteaanvragen te hebben ontvangen ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Ook is er, zeker vanaf 2015, te zien dat de verwachting over het resultaat meegroeit met het aantal offerteaanvragen. De reden dat dit voor 2015 niet het geval is, ligt wellicht in de prijsstelling van die offertes en de scoringspercentages bij offertes. Het scoringspercentage bij offertes lag in de crisisjaren gemiddeld rond de 25%, terwijl deze in het afgelopen jaar gemiddeld op ruim 50% lag.

Figuur 10 **Verwachting installatiebedrijven over het resultaat en aantal offertes t.o.v. het vorige kwartaal, saldo van positieve en negatieve ondernemers in procenten, 2011-2018**



Bron: MC/Techniek Nederland

Ingenieurs

Voor de ingenieursbranche geldt dat deze van alle bouwschakels qua omzet relatief het beste is hersteld sinds de crisis. De omzetontwikkeling ligt zowel nominaal als relatief op een hoger niveau dan voor de crisis. De werkvoorraad is in 2019 even groot als voor de crisis en bij de eerste meting in 2011. Maar hoe beoordeelden de ingenieurs hun orderpositie, en hoe vergelijkt zich dat met de huidige meting?

Tabel 1 **Percentage bedrijven dat hun orderportefeuille als groot, normaal of klein beoordeelt**

Beoordeling	1e helft 2011	1e helft 2019
Groot	10	34
Normaal	52	66
Klein	38	0

Bron: Panteia/Kon. NLingenieurs

In tegenstelling tot 2011 vonden meer bedrijven dat hun orderpositie groot was dan met dezelfde gemiddelde orderportefeuille in 2011 (tabel 1). De vraag die hierbij rijst, waarom zijn de ingenieurs positiever geworden over eenzelfde werkvoorraad? Dit kan aan de samenstelling van de respondenten liggen; bij de meting in 2011 deden er relatief meer kleine ingenieursbureaus mee. Maar het is niet met zekerheid te zeggen dat dit een oorzaak is. In ieder geval zijn de ingenieurs op dit moment content met de huidige orderpositie.

Economisch Instituut
voor de Bouw

Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam

t (020) 205 16 00

eib@eib.nl
www.eib.nl