



# VastgoedMonitor maart 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 maart 2021 en de verwachting voor april 2021.



# Belangrijkste inzichten VastgoedMonitor maart 2021

## Stabiele positieve outlook vastgoedsector

De vastgoedsector blijft zich onverminderd positief ontwikkelen. De gemiddelde omzetsijging in maart was 2,2% en ook de verwachtingen voor april blijven positief (+3,3%). Vooral bij de beleggers is het aandeel bedrijven dat een omzetsijging zag aanzienlijk gestegen van 22% in februari naar 37% in maart. Meer en grotere projecten worden als voornaamste redenen gegeven voor de omzetsijging. Bij een derde van de bedrijven die een omzetsijging hadden zijn verminderde huurinkomsten de oorzaak.

1

## Ruime meerderheid bedrijven blijft boekwaardestijging portefeuille zien

Het vertrouwen in de vastgoedsector blijft terug te zien in het aandeel bedrijven dat de boekwaarde van haar portefeuille ziet stijgen. Dit blijft hoog met 61%. Net als de vorige maanden blijft het aandeel bedrijven met boekwaardestijging vooral bij woning en zorgportefeuilles terug te zien. Bij retail en kantoren portefeuilles loopt het aandeel bedrijven dat een boekwaardedaling ziet steeds meer terug.

2

## Corona maakt financiering vastgoed moeilijker

De uitbraak van corona heeft het financieren van vastgoed moeilijker gemaakt. Door strengere eisen met name in financieringen voor retail, horeca en kantoor is het voor de helft van de beleggers moeilijker geworden om projecten te financieren. Banken zien vastgoed toch weer als groter risico, met name de objecten die minder in trek zijn. Toch wordt er door enkelen een verbetering sinds het begin van de crisis gezien en zijn er kansen door de beschikbaarheid van veel geld wegens de lage rente

3

## Secundaire kantoren en grotere winkelcentra moeilijker te financieren

De moeilijkere financiering is vooral terug te zien bij de herfinanciering van grotere winkelcentra en secundaire kantoren onder partijen die hier zicht op hebben (de helft heeft hier geen beeld vanuit haar ervaringen over). De grotere winkelcentra zijn niet meer courant en faillissementen worden verwacht met name door het stijgend online kopen. Niet alle winkelcentra zijn geschikt om de nieuwe rol als experience center te vervullen. Voor secundaire kantoren is de onzekerheid voor banken te groot hoe de hybride vorm met thuiswerken zal uitpakken

4

# Belangrijkste indicatoren in de vastgoed- en bouwwereld

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

	Vastgoed	Ontwerp	Bouwers	Handel & industrie	Installatie	Afbouw
<b>Omzet maart</b> <i>(ten opzichte van maart 2020)</i>	2,2% ▲	1,3% ▲	2,4% ▲	5,2% ▲	0,7% ▲	-2,2% =
<i>vorige maand</i>	0,5%	-0,9%	-1,6%	0,3%	0,0%	-2,2%
<b>Verwachte omzet april</b> <i>(ten opzichte van april 2020)</i>	3,0% ▲	0,6% =	2,0% ▲	4,4% ▲	4,3% ▲	-0,1% =
<i>vorige maand</i>	2,4%	0,6%	-0,4%	1,8%	1,3%	-0,1%
<b>Orderboek in maanden</b> <i>(eind maart)</i>		7,1 ▲	9,2 ▲		7,6 ▲	5,9 ▼
<i>vorige maand</i>		6,2	8,4		6,7	6,8
<b>% projecten geannuleerd</b> <i>(eind maart)</i>		4,9% ▼	3,7% ▲		2,4% ▼	3,3% ▼
<i>vorige maand</i>		5,6%	2,1%		2,5%	7,6%
<b>% met steun van overheid</b> <i>(eind maart)</i>	5% ▲	8% =	6% ▼	6% =	6% ▲	8% ▲
<i>vorige maand</i>	4%	8%	8%	6%	1%	4%
<b>Sentiment</b> <i>(% optimistisch over economie)</i>	32% ▲	29% ▲	23% ▲	30% ▲	33% ▲	25% ▲
<i>vorige maand</i>	25%	21%	19%	22%	24%	20%

# Bouwsentiment

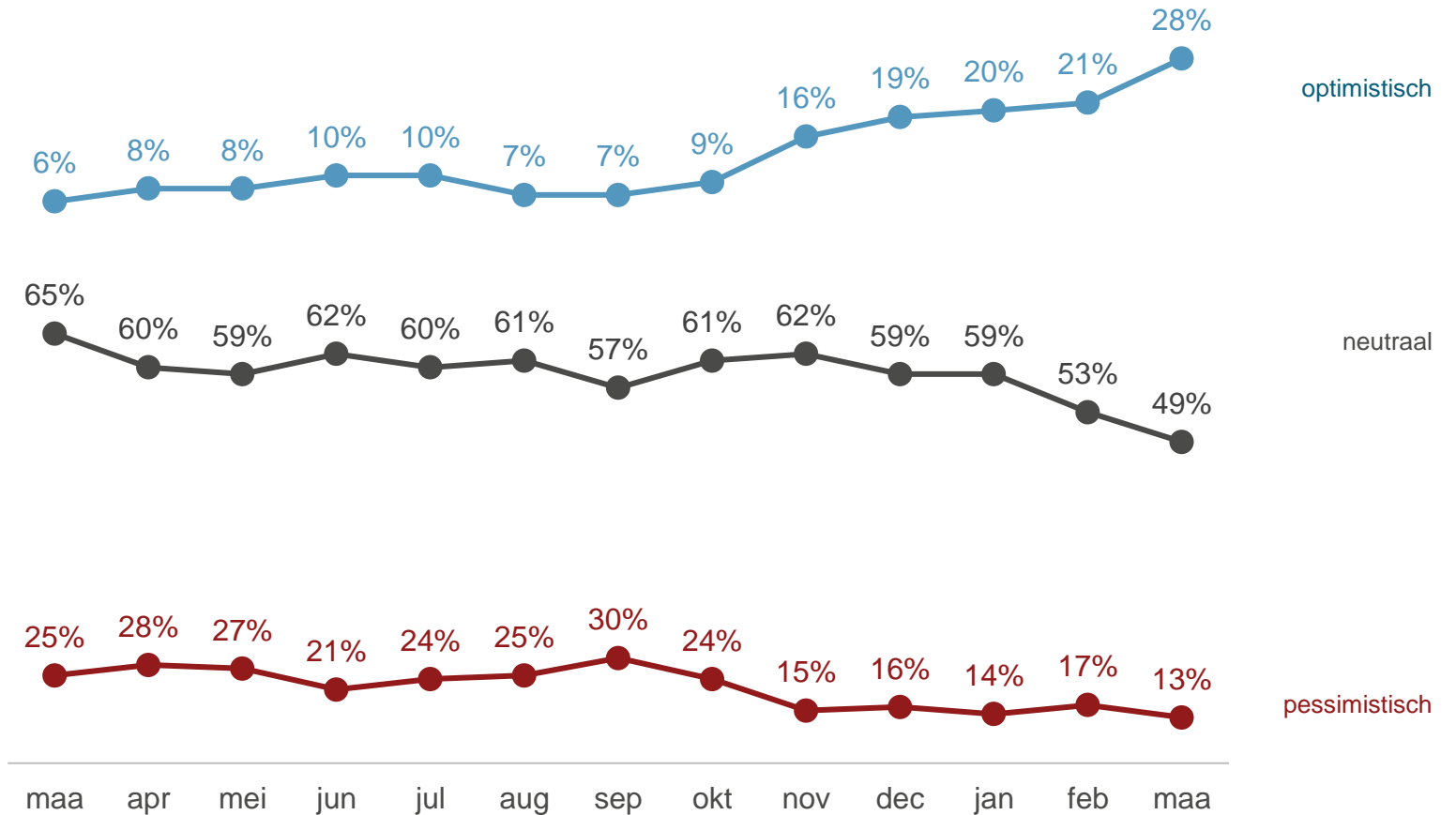
Het sentiment over de economie, totaal

## 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

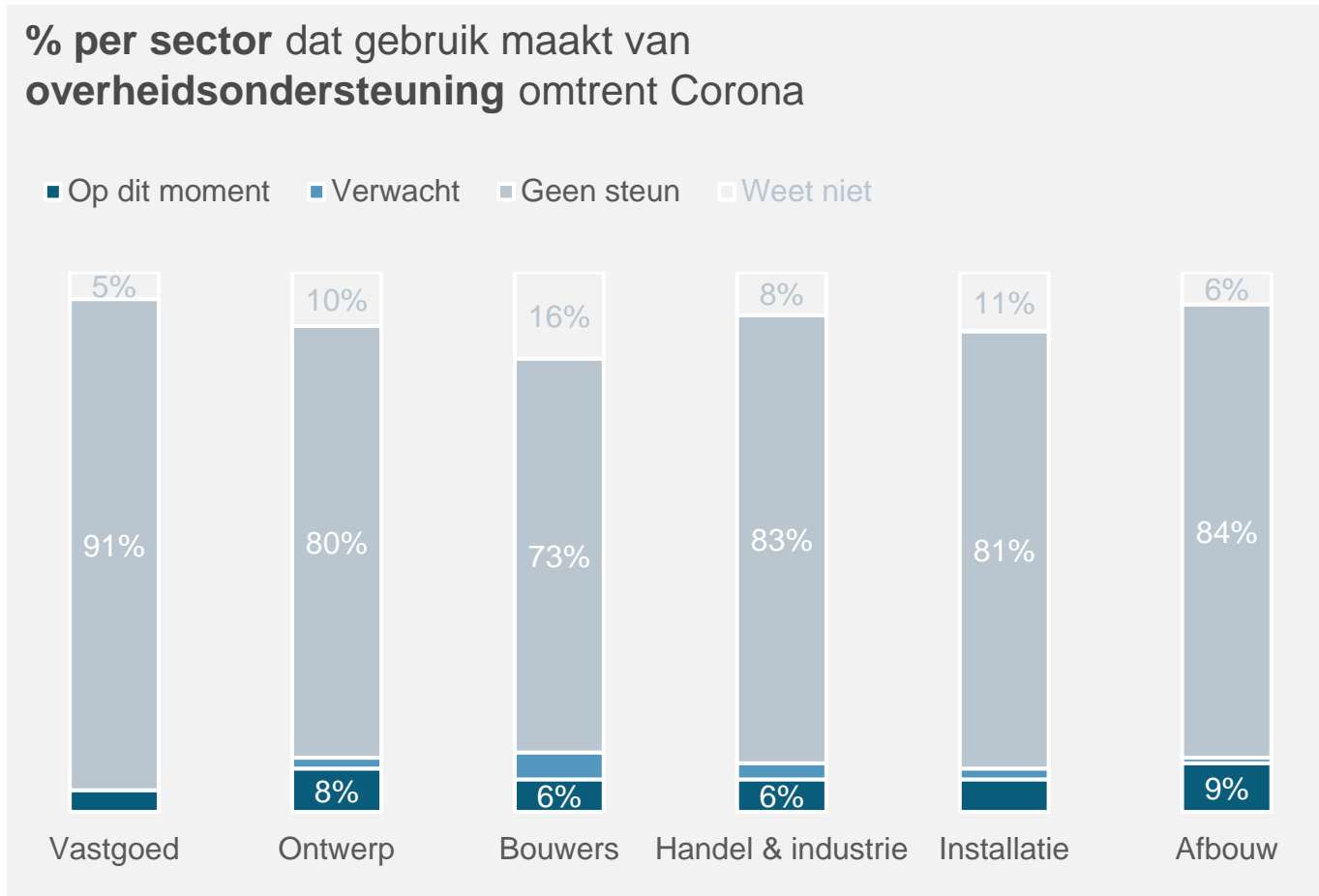
**Neutraal** De economie zal 6 tot 12 maanden worden beïnvloed door COVID-19 en zal daarna stagneren of een trage groei vertonen

**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

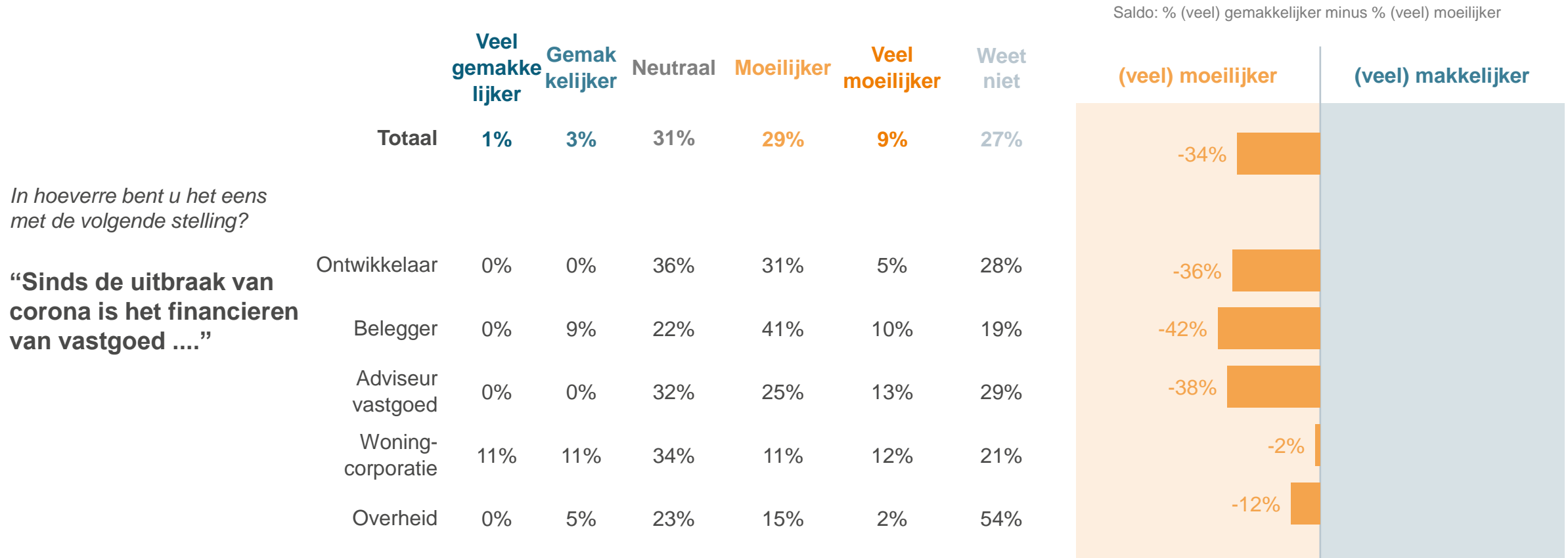


## % dat gebruik maakt van steun

	nu	verwacht
Ontwikkelaar	3%	0%
Belegger	4%	0%
Adviseur	4%	0%
Architect	6%	2%
Ingenieur	11%	1%
Aannemer B&U	3%	2%
Aannemer GWW	12%	3%
Handel	5%	0%
Fabrikanten	7%	4%
Totaalinstallateur	3%	0%
E-Installateur	13%	0%
W-Installateur	0%	0%

# Sinds corona is financiering vastgoed moeilijker geworden

Vooraf beleggers vinden financiering moeilijker sinds uitbraak corona



# Sinds de uitbraak van corona is het financieren van vastgoed ...

## (veel) moeilijker

“Groot banken maar zeker ook andere banken stellen absurde eisen aan zekerheid bij vastgoed financieringen. Ze werken de economie tegen en zijn zeker niet het smeermiddel van de economie.”

“Banken zijn zeer onbetrouwbaar en terughoudend, hebben geen visie en altijd obstakels verzinnen ipv meedenken. Daareintegen gaan ze met woning financieringen weer veel te ver en niets geleerd van 2008.”

“Kantoren/industriëel, retail en kleine woning objecten zijn moeilijk te financieren.”

Banken zien vastgoed weer als groter risico door Corona vooral retail en horeca, maar ook kantoren (mogelijk meer leegstand door thuiswerken).”

“Eisen strenger, veel vastgoed niet in trek dus niet te financieren.”

“Geen specifieke voorbeelden van financieringen die niet rond zijn gekomen. Op basis van onze lopende financieringen is gebleken dat banken meer kritische vragen zijn gaan stellen.”

## (veel) makkelijker

“In het begin crisis was het moeilijk, het lijkt nu weer makkelijker te worden.”

“Rente voor leningen is laag en veel geld beschikbaar.”

“Vanwege de lager rente ( nagenoeg 0% ) ligt er veel geld op de plank om , zodra het kan, geïnvesteerd te worden; ook in bouwprojecten en vastgoed!!”

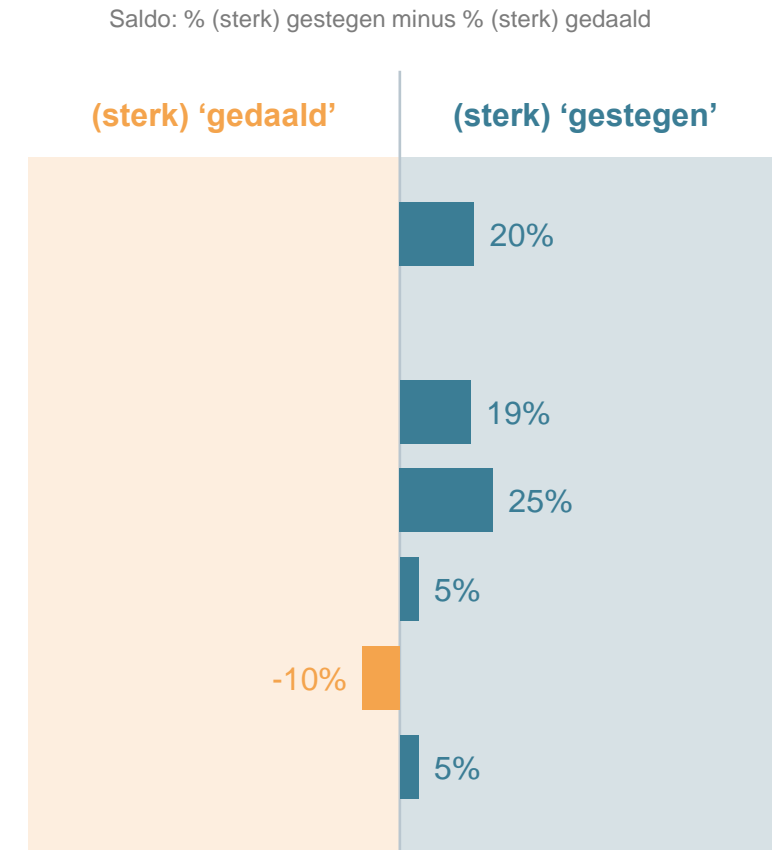
“Voor woningen voldoende, maar banken zijn niet meer bereid om financieringen te verstrekken voor bedrijfs- en kantoorpanden.”



# Bij één op vijf zijn lasten vastgoedfinanciering gestegen

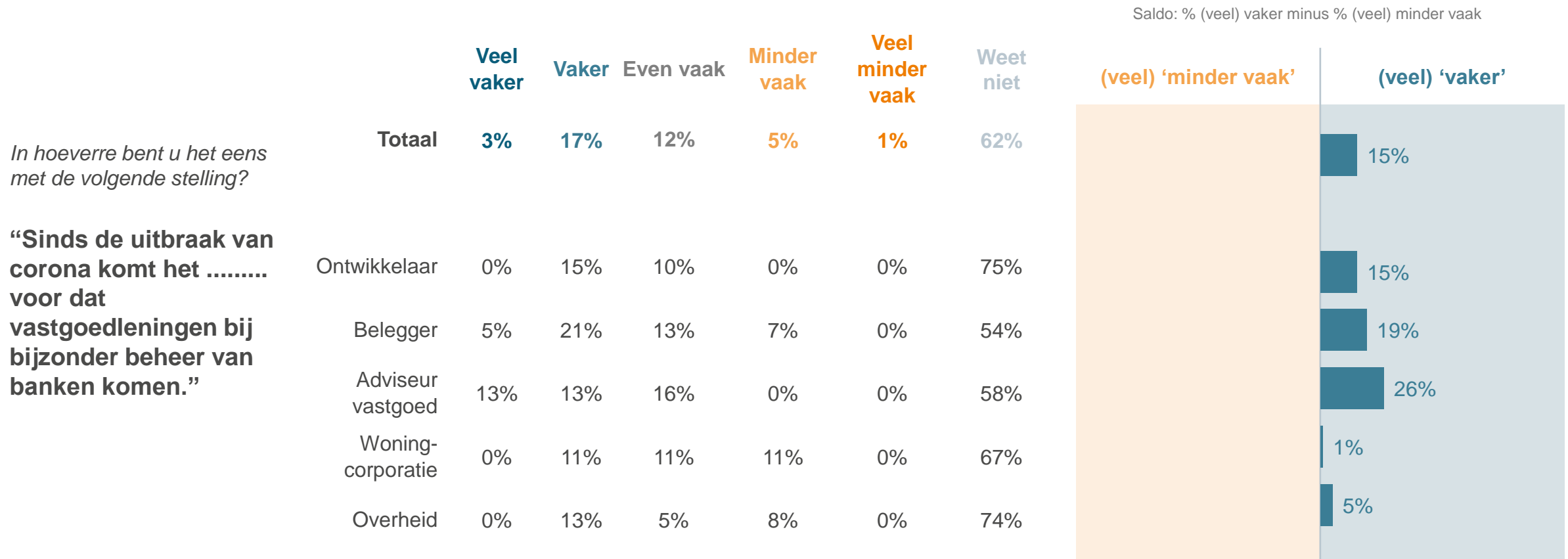
Mening over financiering, per sector

		Sterk gestegen	Gestegen en	Gelijk gebleven	Gedaald	Sterk gedaald	Weet niet
	<b>Totaal</b>	<b>4%</b>	<b>25%</b>	<b>28%</b>	<b>8%</b>	<b>0%</b>	<b>36%</b>
<i>In hoeverre bent u het eens met de volgende stelling?</i>							
<b>“Sinds de uitbraak van corona zijn de lasten voor nieuwe vastgoedfinancieringen ...”</b>	Ontwikkelaar	0%	24%	32%	5%	0%	38%
	Belegger	3%	34%	18%	12%	0%	34%
	Adviseur vastgoed	5%	5%	38%	5%	0%	48%
	Woningcorporatie	12%	0%	34%	22%	0%	32%
	Overheid	2%	16%	13%	13%	0%	56%



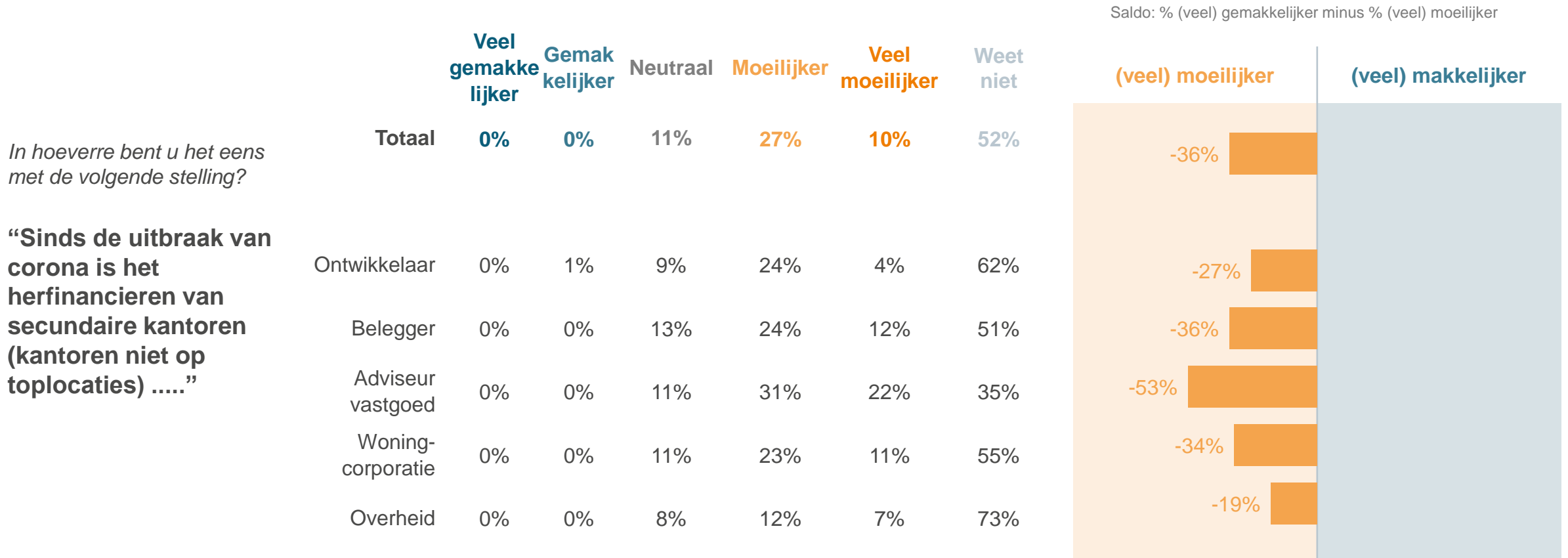
# Kwart belegger ziet vastgoedleningen vaker bij bijzonder beheer banken komen

Meerderheid professionals heeft hier geen zicht op



# Herfinancieren secundaire kantoren volgens is moeilijker geworden

Helpt professionals heeft geen beeld hierover



# Sinds de uitbraak van corona is het herfinancieren van secundaire kantoren (kantoren niet op toplocaties) .....

“

**(veel) moeilijker**

“De gevolgen van Corona zal een grote impact hebben op de secundaire kantoren markt doordat we vaker thuis gaan werken en daardoor minder kantoren m2 nodig zullen hebben daarbij zal ook de functie van het kantoor gaan veranderen. Werken gaan we thuis doen.”

“Kantoren verliezen hun huidige functie. Dat zal na Corona niet veranderen. Hybride werken zal de nieuwe norm worden. Dat zal van kantoren meer een ontmoetingsplek maken dan van het klassieke kantoor. Kantoren (ontmoetingsplekken) voor het nieuwe flexibel werken.”

“Banken zien in thuiswerk een risico voor de kantoren.”

“Banken zijn zeer terughoudend in financiering van leegstaande en verouderde kantoren.”

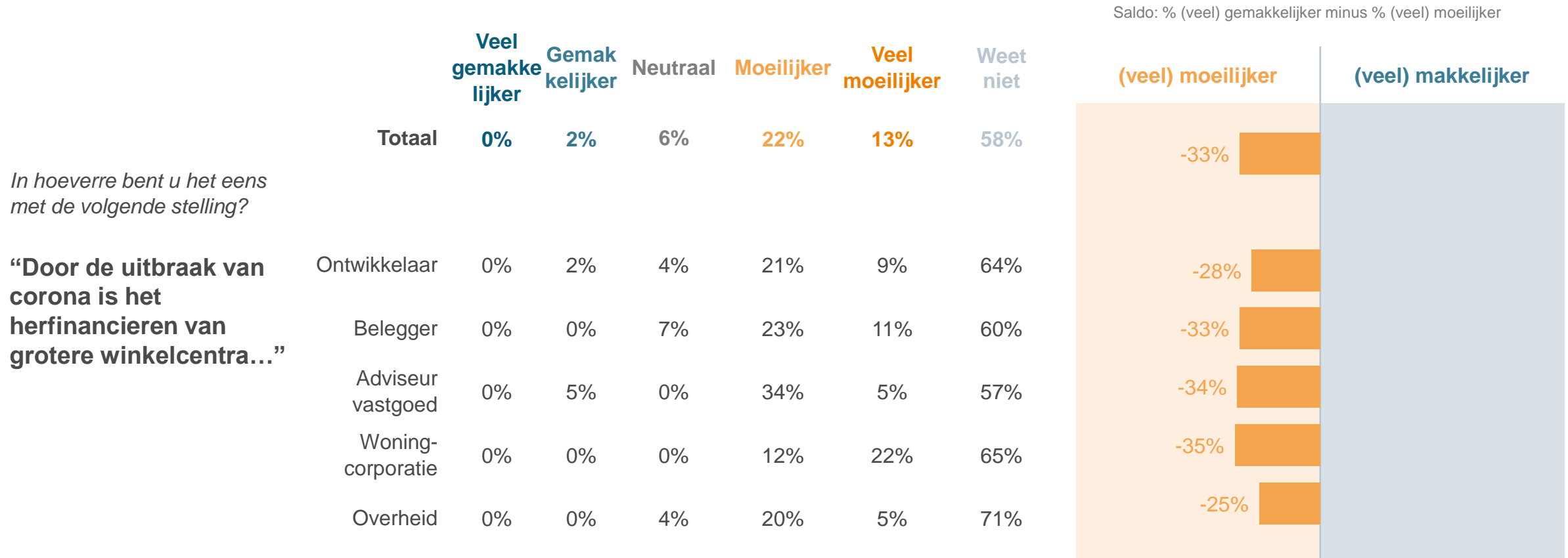
“Financiers zijn voorzichtiger, omdat nog niet bekend is wat er gaat gebeuren in de kantorenmarkt.”

**(veel) makkelijker**

“E.e.a. is afhankelijk van locatie en ouderdom van gebouw en technische installaties. In deze gevallen wordt meer en meer gekeken naar de inbreng van de factor duurzaamheid en beperking van energiegebruik.”

# Ook herfinanciering grotere winkelcentra moeilijker

Opnieuw geeft helft aan hier geen beeld over te hebben



# Door de uitbraak van corona is het herfinancieren van grotere winkelcentra....

## (veel) moeilijker

“Zulke panden zijn actueel niet courant. Huurderving is aan de orde; een golf van faillissementen is nog te verwachten. De attractiviteit is globaal minder geworden voor consumenten, die sterker online shoppen.”

“Mensen zijn meer online gaan kopen; zij moeten straks weer aan wennen om naar een winkel te gaan. Dus nu nog een riskante investering.”

“Er zullen grote gaten in binnensteden ontstaan door faillissement en meer internet.”

“Corona heeft geleerd dat we alles online kunnen bestellen. Consumenten zullen meer dan ooit online gaan bestellen. De functie van winkelcentra zal gaan veranderen naar showrooms en experience centra.”

## (veel) makkelijker

“Winkelcentra blijven een bron van inkomsten.”

“Het winkelen zal altijd aantrekkelijk blijven en na deze beperking terug komen.”

“Mijn onderbuikgevoel zegt ja maar het nieuwe winkelcentrum "The Mall of the Netherlands" spreekt dat weer tegen!”

“Veel zaken zijn prima online verkrijgbaar. Winkelen blijft bestaan, maar moet meer een ervaring worden. Het spaargeld is enorm toegenomen. Dat wordt wel weer uitgegeven, maar kwalitatief besteed. Niet alle huidige winkelcentra zijn hiervoor geschikt.”

# 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

**833** online enquêtes afgenomen tussen 28 maart en 6 april, verdeeld over:

- **216** Vastgoed, overheid en andere opdrachtgevers
- **132** Aannemers
- **123** Fabrikanten, leveranciers en handelaren
- **93** Afbouw
- **91** Installateurs
- **114** Ontwerpers
- **64** 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 maart 2021

€ 250

Jaar Abonnement (12 rapporten)

€ 1.800



**VastgoedMonitor maart 2021**  
Onderzoeksrapport voor de bouw-, vastgoed- en installatiesector





# USP Marketing Consultancy

© 08 April 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.