

Nieuwbouwmakrt utiliteit nog niet uit het dal

De totale marktomvang van dakbanen in de utiliteitsnieuwbouw is in 2013 uitgekomen op iets meer dan 4,2 miljoen m². Ten opzichte van 2012 is dit een daling van maar liefst 24%. De marktomvang wordt zwaar getroffen door de nog altijd dalende utiliteitsbouwactiviteiten in Nederland. Pas in 2015 zal de voor dakbanen belangrijke marktsector weer enigszins herstellen. Dit blijkt uit de BouwKennis Marketing Score Card Marktomvang.

Jacco Ridderhof, BouwKennis



In dit artikel bekijken we de markt voor dakbanen voor het platte dak in de utiliteitsnieuwbouw. De cijfers zijn hierbij gebaseerd op het werk van professionele verwerkers. De werkzaamheden die professionals in hun eigen tijd uitvoeren (grijze/zwarte circuit) en de werkzaamheden

die particulieren zelf uitvoeren of uitbesteden aan bekenden zijn niet meegenomen. Ook de toegepaste hoeveelheid materiaal voor garages, bergingen, schuren en stallen is niet meegenomen.

Marktomvang sterk gedaald

De daling van de marktomvang voor dakbanen in de utiliteitsnieuwbouw in 2013 is de vierde op rij. BouwKennis brengt de marktomvang van de dakbanen waarmee platte daken worden afgedekt sinds 2004 in kaart. Tot en met 2009 laat de markt van dakbanen op nieuwe utiliteitsgebouwen een gestage groei zien. Dat jaar werd een hoogtepunt van iets meer dan 10 miljoen vierkante meter toegepaste dakbanen genoteerd. Inmiddels is de marktomvang dus met meer dan de helft afgenomen.

Aanhoudende laagconjunctuur

De aanhoudende laagconjunctuur heeft een zeer directe invloed op utiliteitsnieuwbouw. Wanneer het goed gaat met ons land, zullen bedrijven uitbreiden en eerder geneigd zijn te investeren in hun vastgoed. Daarnaast is de werkgelegenheid één van de belangrijkste factoren die de vraag naar vastgoed bepalen. Werknemers voeren dagelijks hun handelingen uit in kantoren, loodsen, distributiecentra, winkels enzovoorts. Elke werknemer neemt daarbij een bepaalde hoeveelheid ruimte in beslag.

Beide factoren brachten de utiliteitsbouw de afgelopen jaren weinig soelaas. Zo daalde het BBP in 2012 en 2013 nog met respectievelijk 1,7% en 0,7%. De werkloosheid bereikte in februari dit jaar nog een hoogtepunt, 8,8% van de beroepsbevolking was werkloos. De afgelopen jaren stonden dan ook in het teken van een sterk dalende utiliteitsnieuwbouwproductie. Vooral de marktsector is flink geraakt.

Groeipercentage bouwproductie per jaar per hoofdsector, 2010 t/m 2013.

	2010	2011	2012	2013
Marktsector	-25,3	-14,5	-16,3	-19,9
Budgetsector	-7,2	-3,6	-9,8	-14,2
Totaal	-19,3	-10,3	-13,6	-17,4

Bron: CBS Voortgangstatistiek, september 2014

Prognose: economie kijkt omhoog

De Nederlandse economie kent momenteel een aantal positieve en negatieve factoren die van invloed zijn op de utiliteitsbouw. Allereerst remt de overcapaciteit de nieuw-

bouwproductie van utiliteitsgebouwen: de bezettingsgraad in de industrie is laag, op veel bedrijventerreinen staan bedrijfspanden leeg, de kantorenmarkt heeft een overcapaciteit van ruim 15% en de winkelmarkt ziet ook het probleem van leegstand toenemen door de opgekomen interneteconomie. Deze factoren zijn gedeeltelijk conjunctureel, maar ook structureel. De economie verandert en daarmee ook de rol van het vastgoed. We werken steeds meer thuis, Nederland verandert van een werkende in een zorgbehoevende maatschappij en consumptie verloopt in toenemende mate via het internet.

Aan de andere kant is de weg omhoog weer gevonden. Zowel het producenten- als het consumentenvertrouwen herstelden het afgelopen jaar sterk. In haar meest recente prognoses gaat het Centraal Planbureau (CPB) uit van een economische groei van 0,75% in 2014 en 1,25% in 2015. De groei is uiteraard positief, maar het zijn geen cijfers die een zeer sterke investeringsgroei teweeg te brengen. De werkloosheid wordt geraamd op 7% van de beroepsbevolking in 2014 en 6,75% in 2015.

Stijgende vergunningverlening marktsector

Een nieuw pand kan alleen maar tot stand komen als er een vergunning voor is verleend. Daarmee is het een belangrijke indicator voor de toekomstige utiliteitsnieuwbouwproductie. Wanneer we kijken naar deze vergunningverlening, valt op dat er vooral in de budgetsector momenteel rake klappen vallen. Het voortschrijdend 12-maandstotaal voor de vergunningverlening ligt in juni 2014 inmiddels al 8% onder dat van juni 2013. Ook de nieuwbouwproductie voor de budgetsector neemt versneld af. Voor de marktsector geldt dat vergunningverlening juist toeneemt. Het voortschrijdende 12-maandstotaal ligt in juni 2014 11% boven het niveau van juni 2013.

2015: 3,5% groei marktsector

Eerder zagen we al dat nieuwbouwproductie van utiliteitsgebouwen in 2013 met 17,4% is gedaald ten opzichte van 2012. Volgens de nieuwste prognoses van BouwKennis zal daar naar verwachting in 2014 nog eens 4,9% vanaf gaan. Ook in 2015 daalt de totale utiliteitsnieuwbouwproductie nog. Dat jaar verscherpt de tegenstelling tussen de markt- en budgetsector. De productie voor de marktsector groeit dan met 3,5%, terwijl de productie voor de budgetsector met nog eens 8,4% daalt. In 2016 wordt een substantieel herstel verwacht van circa 9%. De groei is het grootst in de marktsector, die met vertraging profiteert van de aantrekkende economie vanaf 2014.

Prognoses groeipercentage bouwproductie per jaar per hoofdsector, 2014 t/m 2016

	2014	2015	2016
Marktsector	-2,1	3,5	10
Budgetsector	-8,4	-7,8	7
Totaal	-4,9	-1,3	9

Bron: CBS Voortgangstatistiek/berekening BouwKennis, september 2014

Hallen en loodsen en combinatie bedrijshallen

Wat betekenen deze groeicijfers voor de marktomvang van dakbanen? Hierbij is het interessant om in te zoomen op de verwachte ontwikkeling van de productie van hallen en loodsen en bedrijshallen. Traditioneel zijn dit de grootste afzetgebieden voor dakbanen in de utiliteitsbouw. Ook in 2013 werd zo'n 70% van de dakbanen in de utiliteitsnieuwbouw op deze gebouwtypen verwerkt. Dat jaar daalde de nieuwbouwproductie voor deze gebouwtypen harder dan het gemiddelde. Voor 2014 wordt verwacht dat de nieuwbouwproductie van hallen en loodsen een relatief grote stijging van 14% zal laten zien om vervolgens enigszins te stabiliseren. In 2014 en 2015 bevindt het groeipercentage zich boven het gemiddelde maar in 2016 juist niet. Hallen en loodsen worden gebouwd voor een verscheidenheid aan marktsectoren, waaronder de nijverheid, handel en horeca en vervoer en communicatie. De productie van combinatiebedrijshallen daalt nog in 2014, maar zal naar verwachting in 2015 en 2016 sterke procentuele stijgingen laten zien.

Kanttekening bij de zojuist beschreven ontwikkelingen is dat het om groeipercentages gaat vanaf een absoluut dieptepunt in de utiliteitsnieuwbouwproductie. Beide gebouwtypen bevinden zich ruim onder het productniveau van voor de crisis.

Bouwproductie 2010-2016 in mln. euro's, excl. btw (prijzen 2013)

	2010	2011	2012	2013	2014*	2015*	2016*
Hallen en loodsen	507	435	426	368	420	430	445
Kantoren	795	818	527	458	255	305	330
Combinatie bedrijshallen	1.179	942	699	581	550	665	800
Kassen	45	23	54	17	20	15	15
Schuren en stallen	612	622	547	512	495	480	480
Winkels	77	37	81	43	105	100	105
Scholen	498	361	374	421	350	360	360
Zorggebouwen	1.127	1.087	958	756	670	580	650
Overige gebouwen	1.282	1.164	1.077	768	860	740	815
Totaal	6.121	5.489	4.742	3.923	3.725	3.675	4.000

Bron: CBS Voortgangstatistiek/berekening BouwKennis, september 2014. *Prognose

De stagnerende nieuwbouwactiviteiten hebben de markt voor platte daken en dakbanen een flinke slag toegebracht. Pas in 2015 zal de productie van de voor dakbanen belangrijke gebouwtypen weer enigszins aantrekken. De ramingen moeten met voorzichtigheid worden geïnterpreteerd. Het verloop van de vergunningverlening hangt zeer sterk samen met het verloop van de economische groei. Dit geldt zeker voor de marktsector die voor platte daken zeer belangrijk is. Hieruit volgt dat de productieprognoses ook in hoge mate afhangen van het verwachte BBP: ●

Zie voor meer prognoses door bouwKennis www.dakweb.nl