

19 februari 2016

Bouwsector in Utrecht herstelt snel

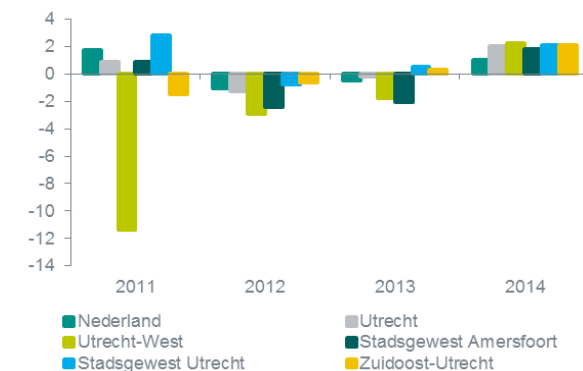
Het economisch herstel gaat snel in de provincie Utrecht wat zich ook uit in een sterk aantrekkende woningmarkt. De woningmarkt profiteert van de aantrekkingskracht van de stad Utrecht. Dit zorgde er ook voor dat de productie van woningen in de provincie Utrecht sneller groeide dan in Nederland als geheel. De productie van utiliteitsgebouwen bleef achter. Op basis van de vergunningen voor woning- en utiliteitsbouw is op korte termijn verdere groei van de bouwactiviteit te verwachten. De vooruitzichten voor de bouw in de provincie Utrecht moeten wat getemperd worden op basis van de orderportefeuille. De langetermijn investeringen in de infrastructuur nemen af.

Economie Utrecht groeide hard

De economische groei in de provincie Utrecht bedroeg in 2014 2%, terwijl de Nederlandse economie met 1% groeide.

Economische groei Utrecht omhoog

Groei in %, j-o-j



Bron: CBS

De economie van Utrecht doet het dus beduidend beter. Dit geldt ook voor alle gebieden in de provincie Utrecht. Dit komt omdat Utrecht een Randstedelijke provincie is waar veel bedrijven zijn gevestigd en Utrecht een hoge dynamiek heeft. Er zijn veel bedrijven in de IT en specialistische zakelijke dienstverlening actief, die minder last van de crisis hebben gehad.

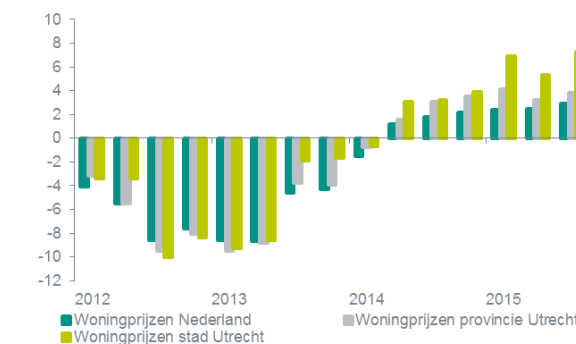
Woningprijzen Utrecht in de lift...

De economie in Utrecht doet het veel beter dan de Nederlandse economie en dit is terug te zien in de ontwikkeling van de woningmarkt in Utrecht. In de media is er veel aandacht voor de sterk stijgende huizenprijzen in Amsterdam en de stad Utrecht. De stijging van de prijzen in Utrecht is in de grafiek rechts te zien. Het herstel van de woningprijzen werd in Utrecht net als in Nederland ingezet in het tweede kwartaal van

2014. Het herstel gaat een stuk sneller dan in Nederland als geheel. In de provincie Utrecht stegen de huizenprijzen sinds het dieptepunt met 7,1% en in de stad Utrecht met 10,7%. Elk kwartaal stegen de huizenprijzen in Utrecht harder dan in Nederland als geheel. De stijging in Nederland als geheel bleef beperkt tot 4,7%. De stad Utrecht trekt de provincie mee omhoog.

Woningprijzen herstellen sneller

Groei in %, j-o-j



Bron: CBS

...maar transacties nemen minder hard toe dan in Nederland

In de eerste drie kwartalen van 2015 werden er in de provincie Utrecht 10.759 woningen verkocht, in de eerste drie kwartalen van 2014 waren dit er nog 8.887. Dit is een stijging van 21,1%. In de stad Utrecht werden in de eerste drie kwartalen van 2015 3.277 woningen verkocht. In de eerste drie kwartalen van 2014

werden er 2.765 woningen in de stad Utrecht verkocht. Een stijging van 18,5%. In Nederland steeg het aantal verkochte woningen in de eerste drie kwartalen van 2015 met 23,2% in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder.

Transacties woningen nemen minder hard toe

Groei in %, j-o-j eerste drie kwartalen 2015



Bron: CBS

De transacties in Utrecht stijgen dus minder hard dan in Nederland. Dit komt doordat de woningmarkt in Utrecht sneller herstelde in 2014 dan in Nederland waardoor de groei eerder afvlakt. Opvallend is het verschil met Noord-Holland waar de transacties nog wel fors toenemen. Dit komt niet door Amsterdam, want in bovenstaande grafiek is te zien dat de transacties in Amsterdam ook niet meer zo hard toenemen.

De woningmarkt in de provincie Utrecht wordt gedomineerd door de stad Utrecht. Ruim 30% van de verkochte woningen in de provincie Utrecht wordt namelijk in de stad Utrecht verkocht.

Omdat de woningmarkt het in Utrecht goed doet, worden woningen ook een stuk sneller verkocht dan het Nederlandse gemiddelde. In Nederland stonden woningen in september 2015 gemiddeld 23 maanden te koop. In de provincie Utrecht was dat maar 20 maanden en in de stad Utrecht was dit zelfs maar 18 maanden.

Positieve ontwikkeling productie gebouwen Utrecht

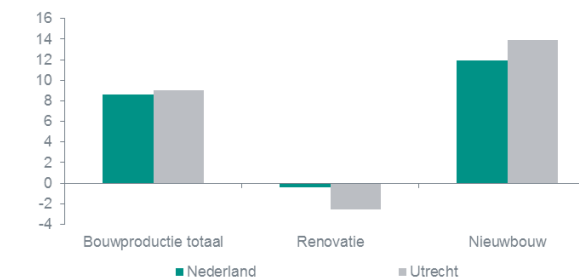
Al met al is de economische situatie in Utrecht gunstig. De economie groeide flink in 2014 en ook de woningmarkt herstelde sterk. Dit zorgt ervoor dat de uitgangspunten voor de bouwsector in Utrecht gunstig zijn. De productie van gebouwen steeg daarom ook wat harder in de provincie Utrecht dan in Nederland als geheel in de eerste 10 maanden van 2015. Het gaat om de productie van zowel woningen als utiliteitsgebouwen. De productie in Utrecht steeg met 9,1% j-o-j en de productie in Nederland steeg met 8,7% j-o-j.

Net als in Nederland was er in Utrecht een lichte daling van de renovatiewerkzaamheden. In Nederland bedroeg de daling 0,4% j-o-j in de eerste 10 maanden van 2015, in Utrecht daalden de renovatiewerkzaamheden in deze periode met 2,6% j-o-j.

De nieuwbouwproductie steeg in Utrecht wat harder dan in Nederland als geheel. In Utrecht bedroeg de stijging 13,9% j-o-j in de eerste 10 maanden van 2015, in Nederland bedroeg de stijging 11,9% j-o-j. Gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt, is het logisch dat de nieuwbouw in Utrecht sterker aantrekt. Een positieve ontwikkeling van de woningmarkt heeft meestal meer nieuwbouw tot gevolg. Ook heeft de stad een grote aantrekkingskracht waardoor de bevolking ook harder groeit en er meer nieuwe woningen nodig zijn.

Productie gebouwen Utrecht herstelt

Groei in %, j-o-j eerste 10 maanden 2015



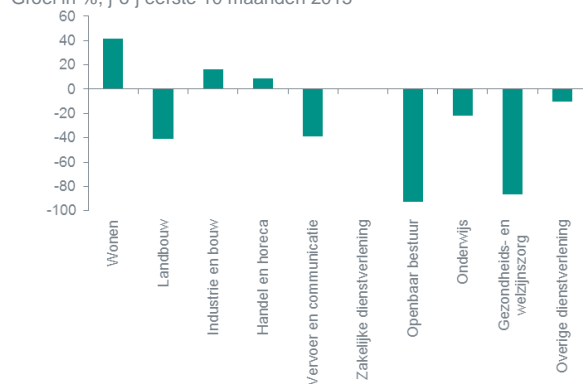
Bron: CBS

Er worden in de provincie Utrecht voornamelijk koopwoningen gebouwd. De nieuwbouw van woningen steeg in de eerste 10 maanden van 2015 met 41,4% j-o-j, in Nederland was de stijging 30,5% j-o-j. Verder zijn er in de provincie Utrecht meer nieuwe gebouwen voor de industrie en bouw en voor de handel en horeca gebouwd. Dit is in de grafiek op de volgende pagina te zien. Daaruit blijkt ook dat er vooral

minder nieuwe gebouwen voor het openbaar bestuur en de gezondheidszorg werden gebouwd. Hieruit blijkt dat de utiliteitsbouw in Utrecht het nog moeilijk heeft.

Ook in Utrecht vooral meer nieuwbouw van woningen

Groei in %, j-o-j eerste 10 maanden 2015



Bron: CBS, ABN AMRO Economisch Bureau

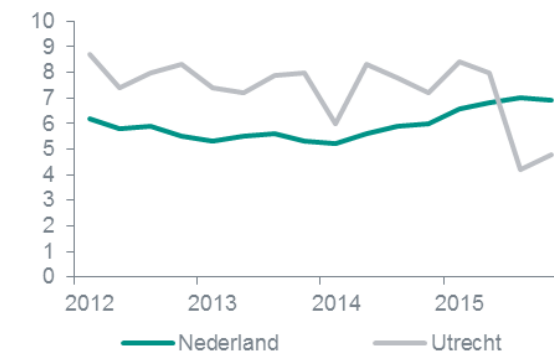
Orderportefeuille bouwers zakt weg

De orderportefeuille en de afgegeven vergunningen geven een goed beeld waar de bouwsector in Utrecht de komende tijd naar toe zal gaan. De orderportefeuille van bouwers in Utrecht liet een opvallende beweging zien in het derde kwartaal van 2015. De orderportefeuille zakte toen sterk weg van 8 maanden naar 4,2 maanden en was daarmee ook een stuk lager dan de orderportefeuille van alle Nederlandse bouwers van 7 maanden. Alleen de orderportefeuille van bouwers in Friesland is nog lager, maar daar ligt de orderportefeuille gemiddeld ook op een lager niveau. Het is

opvallend want de orderportefeuille lag gemiddeld in de periode kwartaal 1 2012 – kwartaal 2 2015 op 7,8 maanden en was daarmee ook altijd beter gevuld dan de orderportefeuille van alle Nederlandse bouwers. In het vierde kwartaal herstelde de orderportefeuille van 4,2 naar 4,8 maanden maar daarmee is de orderportefeuille nog lang niet op het oude niveau.

Orderportefeuille zakt flink terug

Aantal maanden



Bron: CBS

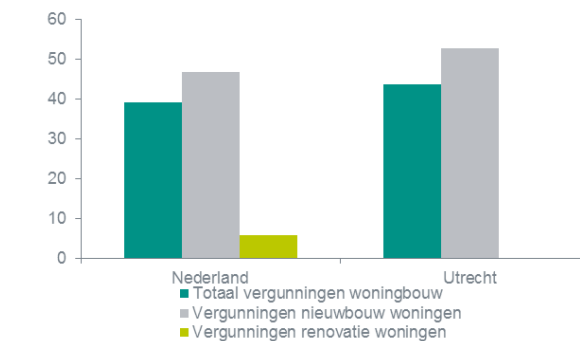
De vraag is dan ook wat er in de bouwsector in Utrecht aan de hand is en waarom er opeens nog maar een beperkte werkvoorraad is. Een mogelijke verklaring hiervoor kan zijn dat er veel werk in productie is genomen in Utrecht in het derde kwartaal van 2015 waardoor het werk uit de orderportefeuille verdwijnt. Dit zou dan de komende tijd in de productiecijfers terug te zien moeten zijn.

Vergunningen woningbouw stijgen hard

De positieve ontwikkelingen op de woningmarkt zorgen er ook voor dat de vergunningen voor nieuwbouw woningen nog flink blijven stijgen in Utrecht. De afgegeven vergunningen stegen in Utrecht met 43,7% j-o-j in de eerste 10 maanden van 2015. In Nederland als geheel bedroeg de stijging 39,1% j-o-j.

Vergunningen woningbouw stijgen harder

Groei in %, j-o-j eerste 10 maanden 2015



Bron: CBS, ABN AMRO Economisch Bureau

Dat de stijging in Utrecht groter is, komt doordat de vergunningen voor nieuwbouw van woningen harder stegen. De vergunningen voor nieuwe woningen in de provincie Utrecht stegen met 52,7% j-o-j, in Nederland was de stijging 46,7% j-o-j. Vooral de stad Utrecht heeft een grote aantrekkingskracht waardoor veel mensen daar willen wonen en dat kan alleen maar door extra nieuwe woningen te bouwen. Maar naast de stad Utrecht worden ook in Amersfoort veel

vergunningen voor nieuwe woningen afgegeven. In Utrecht worden veel nieuwe koop- en huurwoningen gebouwd door commerciële partijen. In Amersfoort bouwen woningcorporaties ook een flink aantal koopwoningen. Ook in de kleinere plaatsen in de provincie worden vergunningen afgegeven voor nieuwe woningen. Opvallend is dat de woningcorporaties actiever lijken te zijn in Utrecht dan in andere provincies. Vooral opvallend hieraan is dat zij zich niet beperken tot huurwoningen, maar dat ze ook koopwoningen bouwen. Vanuit de overheid wordt juist erop aangedrongen dat woningcorporaties zich weer met hun hoofdtaak, huurwoningen in het sociale segment, gaan bezighouden.

De vergunningen voor renovatie van woningen bleven in de provincie Utrecht stabiel. In Nederland was een stijging te zien van 5,8% j-o-j. Doordat er veel woningtransacties zijn in de provincie Utrecht verhuizen er veel mensen en dat is vaak een moment om de nieuwe woning te verbouwen en mogelijk ook nog de oude woning verkoop klaar te maken. In de provincie Utrecht wordt ook relatief veel verhuisd wanneer je het met het Nederlandse gemiddelde vergelijkt. Het is daarom opvallend dat de vergunningen voor renovaties stabiel blijven. Het kan zijn dat er in Utrecht renovaties plaatsvinden waar geen vergunning voor nodig is.

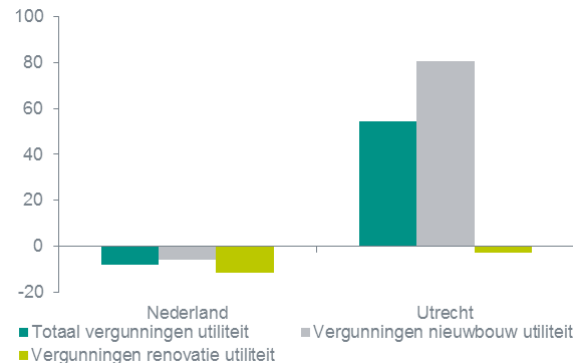
Gunstig vooruitzicht utiliteitsbouw

De utiliteitsbouw had het moeilijk in de provincie Utrecht, maar gaat een betere tijd tegemoet. Dit

blijkt uit de waarde van de vergunningen die voor utiliteitsgebouwen worden afgegeven. Zoals in de grafiek hieronder te zien is, steeg de waarde van de afgegeven vergunningen voor utiliteitsgebouwen in de eerste 10 maanden van 2015. Dit staat haaks op de ontwikkeling in Nederland als geheel. Vooral de laatste paar maanden worden meer vergunningen in Utrecht afgegeven.

Vergunningen utiliteitsbouw herstellen

Groei in %, j-o-j eerste 10 maanden 2015



Bron: CBS, ABN AMRO Economisch Bureau

De waarde van de afgegeven vergunningen voor utiliteitsgebouwen steeg in Utrecht met 54,2% j-o-j in de eerste 10 maanden van 2015. In Nederland als geheel daalde de waarde van de afgegeven vergunningen met 7,8% j-o-j. Er werden in Utrecht vooral meer vergunningen voor nieuwe utiliteitsgebouwen afgegeven. De waarde van de vergunningen steeg in de eerste 10 maanden met 80,4% j-o-j. In Nederland bedroeg de daling 5,7% j-o-j. Voor gebouwen

voor vervoer en communicatie, gebouwen voor zakelijke dienstverlening, gebouwen voor openbaar bestuur, voor de gezondheidszorg en onderwijsgebouwen worden meer vergunningen afgegeven voor nieuwbouw. Het is vooral opvallend dat er meer gebouwen voor de zakelijke dienstverlening worden gebouwd. In delen van de provincie is de leegstand namelijk zeer hoog. In bijvoorbeeld Nieuwegein staat bijna 31% van de kantoren leeg. Ook in de gemeente Stichtse Vecht, waar Maarssen en Breukelen onder vallen, staat ruim 25% van de kantoren leeg. Gemiddeld staat in Nederland 17% van de kantoren leeg.

De waarde van de vergunningen voor renovatiewerkzaamheden daalde in Utrecht met 2,7% j-o-j in de eerste 10 maanden van 2015. In Nederland bedroeg de daling 11,4% j-o-j in dezelfde periode. Industriële gebouwen, gebouwen voor handel en horeca en openbaar bestuur worden de komende tijd nog wel vaker gerenoveerd in de provincie Utrecht.

Investeringen infrastructuur omlaag

Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) maakt per jaar een samenvatting van de geplande investeringen die de overheid in de infrastructuur gaat doen. Dit doen zij alleen per regio, niet per provincie. De regio Randstad Noord omvat de provincies Noord-Holland en Utrecht. De investeringen in de regio Randstad Noord zijn in de tabel op de volgende pagina te zien. Van alle regio's in Nederland wordt in de

Randstad Noord het meeste geld geïnvesteerd in de infrastructuur.

MIRT planning regio Randstad Noord

Bedrag in mln EUR			
	Realisatiefase	Planfase	Totaal
2011-2015	8033	9057	17090
2012-2016	6574	8588	15162
2013-2017	5711	9188	14899
2014-2018	7978	7586	15564
2015-2019	6855	6051	12906
2016-2020	4655	3655	8310

Bron: EIB

Uit de tabel blijkt dat de investeringen wel al een paar jaar flink teruglopen. Voor de periode 2016-2020 bevindt zich EUR 4.655 miljoen in de realisatiefase. EUR 3.655 miljoen bevindt zich nog in de planfase. Veruit de meeste investeringen zullen gedaan worden in het hoofwegennet, namelijk EUR 5.596 miljoen. In de provincie Utrecht wordt bijvoorbeeld geld geïnvesteerd in het verbeteren van de Ring Utrecht.

Slot

Het economisch herstel gaat snel in de provincie Utrecht wat zich ook uit in een sterk aantrekkende woningmarkt. De woningmarkt profiteert van de aantrekkingskracht van de stad Utrecht. Dit zorgde er ook voor dat de productie van woningen in de provincie Utrecht sneller groeide dan in Nederland als geheel. De productie van utiliteitsgebouwen bleef achter.

Op basis van de vergunningen voor woning- en utiliteitsbouw is op korte termijn verdere groei van de bouwactiviteit te verwachten. De vooruitzichten voor de bouw in de provincie Utrecht moeten wat getemperd worden op basis van de orderportefeuille. De langetermijn investeringen in de infrastructuur nemen af.

Contactgegevens ABN AMRO | Economisch Bureau Nederland:

	Aandachtsgebied	Telefoonnummer:	E-mailadres:
Jacques van de Wal (hoofd)	Algemeen	020 628 0499	jacques.van.de.wal@nl.abnamro.com
Eric Huliselan	Zakelijke Dienstverlening	020 628 2138	eric.huliselan@nl.abnamro.com
Casper Burgering	Industrie (w.o. industriële materialen)	020 383 2693	casper.burgering@nl.abnamro.com
Nadia Menkveld	Transport & Logistiek	020 628 6441	nadia.menkveld@nl.abnamro.com
Frank Rijkers	Agrarisch, Food	020 628 6437	frank.rijkers@nl.abnamro.com
Sonny Duijn	Retail,TMT	020 343 6535	sonny.duijn@nl.abnamro.com
Hans van Cleef	Olie & Gas	020 343 4679	hans.van.cleef@nl.abnamro.com
Madeline Buijs	Bouw, Real Estate	020-383 8201	madeline.buijs@nl.abnamro.com
Nico Klene	Macro-economie	020-625 4204	nico.klene@nl.abnamro.com
Philip Bokeloh	Woningmarkt, Macro-economie	020-383 2657	philip.bokeloh@nl.abnamro.com
Theo de Kort	Informatieanalist, Autohandel	020 628 0489	theo.de.kort@nl.abnamro.com

Volg ons ook op Twitter: [@ABNAMROeconomen](https://twitter.com/ABNAMROeconomen)

Disclaimer

This document has been prepared by ABN AMRO. It is solely intended to provide financial and general information on economics. The information in this document is strictly proprietary and is being supplied to you solely for your information. It may not (in whole or in part) be reproduced, distributed or passed to a third party or used for any other purposes than stated above. This document is informative in nature and does not constitute an offer of securities to the public, nor a solicitation to make such an offer.

No reliance may be placed for any purposes whatsoever on the information, opinions, forecasts and assumptions contained in the document or on its completeness, accuracy or fairness. No representation or warranty, express or implied, is given by or on behalf of ABN AMRO, or any of its directors, officers, agents, affiliates, group companies, or employees as to the accuracy or completeness of the information contained in this document and no liability is accepted for any loss, arising, directly or indirectly, from any use of such information. The views and opinions expressed herein may be subject to change at any given time and ABN AMRO is under no obligation to update the information contained in this document after the date thereof.

Before investing in any product of ABN AMRO Bank N.V., you should obtain information on various financial and other risks and any possible restrictions that you and your investments activities may encounter under applicable laws and regulations. If, after reading this document, you consider investing in a product, you are advised to discuss such an investment with your relationship manager or personal advisor and check whether the relevant product –considering the risks involved- is appropriate within your investment activities. The value of your investments may fluctuate. Past performance is no guarantee for future returns. ABN AMRO reserves the right to make amendments to this material.

© ABN AMRO, 2016