

Februari 2024

# ING bouwstudie: Bouwsector groeit met 1,9% in 2023, maar 2024 belooft een moeilijker jaar te worden

Ondanks een scherpe daling van de vraag en een recordaantal faillissementen groeide de bouwsector vorig jaar met 1,9%, zelfs iets sneller dan de hele Belgische economie. Toch belooft 2024 een moeilijker jaar te worden. Bovendien zullen de prijzen van energie-intensieve bouwmaterialen niet meteen goedkoper worden.

## Bouw blijft sterk groeien ondanks recordaantal faillissementen

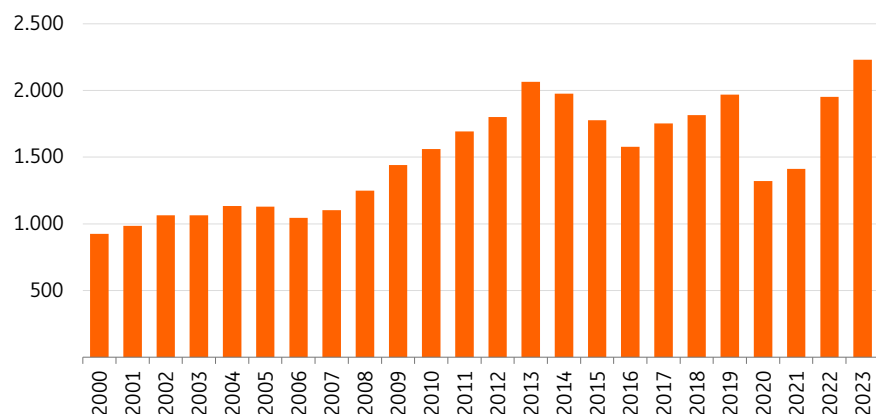
Ondanks de sterke tegenwind die opdook, is de bouwsector vorig jaar sterk gegroeid. Volgens de officiële cijfers van het Instituut voor Nationale Rekeningen is de Belgische bouwsector in 2023 met gemiddeld 1,9% gegroeid. Dat is zelfs sneller dan de hele Belgische economie, die vorig jaar met 1,5% groeide. Dit is opmerkelijk omdat de vraag, vooral residentieel, vorig jaar sterk is gedaald. De sterk gestegen rente en de dure bouwmaterialen hebben de vraag naar nieuwbouw- en renovatieprojecten sterk afgeremd.

Volgens cijfers van Statbel gingen in 2023 bovendien 2230 Belgische bouwbedrijven failliet, een stijging van 14% ten opzichte van 2022. Elke dag sloten dus meer dan 6 bouwbedrijven hun deuren. Dat is meer dan het recordjaar 2013, toen 2065 Belgische bouwbedrijven over de kop gingen. Het zijn vooral jonge bedrijven die sneller failliet gaan. Bijna een kwart (22%) van het aantal faillissementen zijn bedrijven die minder dan 3 jaar geleden werden opgericht. Kleine bedrijven bleven ook bijzonder kwetsbaar. 93% van het aantal faillissementen betrof bedrijven met maximaal 4 werknemers. De dalende vraag en de afschaffing van de corona-steunmaatregelen, die sommige bedrijven tijdens de pandemie nog boven water hielden, hebben veel jonge en kleine bedrijven de das omgedaan.

### Wouter Thierie

Economist  
 Brussel +32 (0) 477 42 45 38  
 wouter.thierie@ing.com

Fig. 1: Aantal faillissementen in de bouwsector



Bron: Statbel

## Goed gevulde orderportefeuilles zorgden voor een sterk 2023

Bouwprojecten hebben een zeer lange doorlooptijd. Vorig jaar kon de bouwsector nog profiteren van de grote vraag naar nieuwbouw die was ontstaan na de pandemie. Veel projecten liepen vervolgens vertraging op door problemen in de toeleveringsketens, waardoor de productie de vraag een tijdje niet kon bijhouden. De hoge energieprijzen zorgden er bovendien voor dat veel mensen hun huizen energiezuiniger gingen maken. Tot slot had je de relanceplannen na de pandemie die de vraag opnieuw stimuleerden. Hierdoor waren de orderboeken aan het begin van het jaar 2023 zeer goed gevuld, waardoor de sector stevig kon blijven groeien.

Ondanks een scherpe terugval in de residentiële sector bleven bedrijven en overheden sterk investeren in 2023 en er wordt verwacht dat deze trend zich dit jaar zal voortzetten. Volgens de laatste prognoses van de NBB stegen de bedrijfsinvesteringen in 2023 met 8,6% en zullen ze in 2024 naar verwachting met 4,3% stijgen. Ook de overheidsinvesteringen stegen in 2023 met 5,1%. Met de komende verkiezingen zou deze groei dit jaar moeten versnellen (de NBB voorspelt een stijging van de overheidsinvesteringen met 10,6% in 2024). Dit stimuleert het aantal openbare infrastructuurprojecten, zoals de aanleg van wegen, bruggen, enz.

Overheidsinvesteringen volgen grotendeels de lokale verkiezingscyclus. Gemeentelijke investeringen zijn over het algemeen veel hoger in de laatste jaren van de legislatuur en pieken in een verkiezingsjaar. Dit komt omdat veel politici nieuwe projecten willen voorstellen tijdens de verkiezingen. Daarnaast vraagt de voorbereiding van openbare infrastructuurprojecten ook veel tijd. Het duurt vaak meerdere jaren voordat de eerste spade in de grond kan worden gestoken, wat betekent dat veel projecten pas in de tweede helft van de legislatuur van de grond komen.

## Residentiële nieuwbouwmakkt ziet donkere wolken opdoemen voor 2024

De woningbouw doet het nu nog vrij goed, maar verschillende indicatoren wijzen op een sterke afkoeling in 2024. Zo raken de orderboeken steeds minder gevuld. De sterke stijging van de hypotheekrente sinds begin 2022 heeft het lenen voor een renovatie of nieuwbouw aanzienlijk duurder gemaakt. Daarnaast stegen de bouw- en renovatiekosten veel sneller dan de inflatie en daarmee ook onze lonen. Dit heeft de vraag naar nieuwbouw en woningrenovaties sterk afgeremd.

Het aantal bouwvergunningen, een goede indicator voor de activiteit in de woningbouwmarkt in de nabije toekomst, lag van begin 2023 tot oktober 13% lager dan in dezelfde periode een jaar eerder. Voor eengezinswoningen was de daling sterker (-14%) dan voor appartementen (-4%). Ook het aantal renovatievergunningen daalde met 8%. Fabrikanten van bouwmaterialen, die vaak als eerste in de keten worden getroffen, zagen de vraag ook sterk dalen en schroefden hun productie terug. De productie van bouwmaterialen zoals beton, cement en bakstenen lag in november 2023 bijna een kwart lager dan begin 2022.

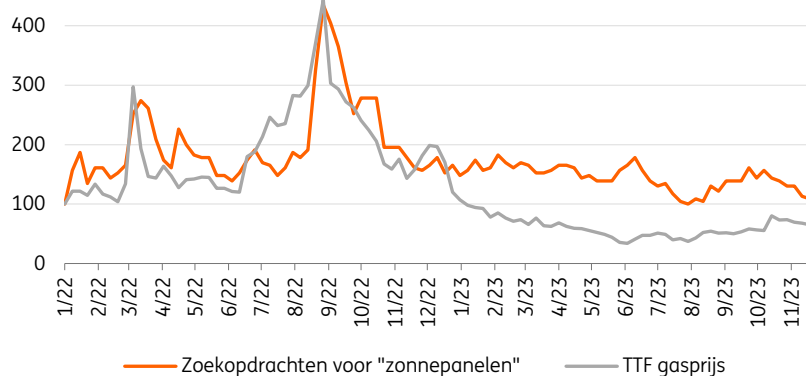
Naast de sterk gestegen rentevoeten en de dure bouwmaterialen verwachten we ook dat het wegvallen van het gunstige btw-tarief van 6 procent voor sloop- en heropbouw voor niet-particuliere bouwers de sector zal afremmen. Daarnaast blijft de lange doorlooptijd van vergunningen een pijnpunt voor de sector. Volgens cijfers van het Departement Omgeving is de gemiddelde doorlooptijd van vergunningen voor een woning in Vlaanderen tussen januari en juli 2023 verder opgelopen tot 92 dagen. In 2018 was dit nog 61 dagen.

## Lagere energieprijzen remmen renovatiemarkt

Los van de hogere rentes en hogere kosten hebben ook de lagere energieprijzen de renovatiemarkt sterk afgeremd. De hoge energieprijzen hadden één groot voordeel: mensen gingen massaal op zoek naar manieren om hun huis energiezuiniger te maken, zoals zonnepanelen, warmtepompen, extra isolatie, waardoor ze minder afhankelijk werden van de hoge en volatiele energieprijzen. De hoge energieprijzen zorgden ervoor dat de terugverdientijd van deze investeringen sterk werd ingekort.

Een analyse van Google Trends data toont dat er een nauw verband is tussen het niveau van de energieprijzen en de belangstelling voor energiebesparende maatregelen. In de afgelopen jaren was er bijvoorbeeld een sterk verband tussen de TTF-gasprijs en het aantal zoekopdrachten naar "zonnepanelen", waarbij de piek in zoekopdrachten precies samenviel met de piek van de TTF-gasprijs eind augustus 2022. De gedaalde energieprijzen hebben dus een belangrijke motivatie weggenomen om de energiezuinigheid van de woning verder te verbeteren.

**Fig. 2: Hoge energieprijzen wakkerden interesse in zonnepanelen aan**



Bron: Google trends, Refinitiv

### Slechte weer hinderde meer dan 1 op de 10 bouwbedrijven tijdens de wintermaanden

Bovendien veroorzaakten hevige regenval in december en sneeuwval en vriestemperaturen in januari veel vertragingen voor bouwbedrijven die buitenwerk uitvoeren, zoals dakbedekking en wegenbouw. Volgens de maandelijkse conjunctuurenquête van de Europese Commissie meldde 16% van de bouwbedrijven in december en 12% in januari dat de weersomstandigheden hun productie vertraagden door zware regenval.

### De prijzen van veel bouwmaterialen zullen hoog blijven

De prijzen van veel bouwmaterialen, zoals hout en kunststof, zijn de afgelopen maanden gedaald ten opzichte van hun piekniveau, maar liggen nog steeds veel hoger dan vóór 2022. Opvallend is dat energie-intensieve bouwmaterialen zoals beton en cement amper zijn gedaald, ondanks de scherpe daling van de energieprijzen in het afgelopen jaar. In november vorig jaar lagen de gemiddelde verkoopprijzen van deze bouwmaterialen in Europa slechts 1% lager in vergelijking met hun piek in de zomer van 2023.

Wij verwachten dat ook in de komende maanden de prijzen van deze energie-intensieve bouwmaterialen hoog zullen blijven. Terwijl de energieprijzen daalden, zijn de kosten van andere essentiële inputs die nodig zijn om deze bouwmaterialen te produceren, zoals zand, steen en klei, de afgelopen twee jaar met bijna een kwart gestegen. Bovendien schatten we dat de prijzen van deze inputs tweeënhalf keer zwaarder doorwegen in de totale kost dan de energiekosten.

Daarnaast zijn bouwmaterialen zoals beton en cement zwaar en omvangrijk. Daarom worden ze vaak verhandeld op relatief kleine lokale markten, waardoor er minder concurrentie is. Dit geeft de leveranciers van deze producten meer marktmacht, wat meestal resulteert in hogere prijzen en minder prijsvolatiliteit. Lichtere bouwmaterialen, zoals hout en staal, worden wereldwijd verhandeld, waardoor de concurrentie veel groter is. Als de vraag daalt en de voorraden van leveranciers toenemen, vertaalt dit zich doorgaans 1-2 maanden later al in dalende prijzen. Zo zijn koper en zink het afgelopen jaar wat goedkoper geworden door de zwakke vraag vanuit China.

## Aankomende renovatiegolf zal de sector de komende decennia een boost geven

2024 belooft dus een zwakker jaar te worden voor de bouwsector. Niettegenstaande zijn de langetermijnvooruitzichten gunstig. De bouwsector heeft een enorme kans om in te spelen op de energietransitie op de lange termijn.

85% van de woningen voldoet nu niet aan de energienormen. Het aantal renovaties moet met drie tot vier worden vermenigvuldigd om de klimaatdoelstellingen in 2050 te halen. De Europese doelstelling om in 2050 klimaatneutraal te zijn zal de komende jaren een renovatiegolf op gang brengen. Onze openbare infrastructuur heeft ook een opknapbeurt nodig. Onze scholen, ziekenhuizen, rusthuizen, snelwegen, waterwegen, spoorwegen... ze zijn vaak sterk verouderd en staan groei in de weg.

Zorgwekkend genoeg heeft de sector, ondanks de gedaalde vraag, nog steeds de grootste moeite om geschikte geschoolde arbeidskrachten aan te trekken. De VDAB maakte onlangs bekend dat verschillende bouwberoepen zoals werfleider, bouwcalculator en wegenwerker in de top 10 staan van knelpuntberoepen in ons land. Bovendien zullen de vergrijzing en de zwakke instroom het tekort de komende jaren nog nijpender maken. Het risico is groot dat door dit structurele tekort een aantal grote uitdagingen waar we voor staan, zoals de vergroening van ons woningbestand te vertragen en de kosten en wachttijden voor energierenovaties extra te doen oplopen.

## Disclaimer

Deze publicatie, opgesteld door de afdeling Economische en Financiële Analyse van ING België N.V, ("ING") is uitsluitend bedoeld ter informatie en houdt geen rekening met de beleggingsdoelstellingen, financiële situatie of middelen van een bepaalde gebruiker. De informatie in deze publicatie is geen aanbeveling om te beleggen en is geen juridisch, fiscaal of beleggingsadvies noch een aanbod of uitnodiging om financiële instrumenten te kopen of te verkopen. Alle redelijke maatregelen werden genomen om ervoor te zorgen dat deze publicatie niet onwaar of misleidend is, maar ING kan niet garanderen dat de informatie volledig is of de informatie meegedeeld door derden correct is. ING is niet aansprakelijk voor directe, indirecte of gevolgschade die voortvloeit uit het gebruik van deze publicatie, behoudens grove fout van ING. Tenzij anders vermeld, zijn eventuele opinies, voorspellingen of schattingen uitsluitend toe te rekenen aan de auteur(s), zoals deze gelden op de publicatiedatum. Bovendien kunnen deze zonder voorafgaande kennisgeving worden gewijzigd.

Mogelijk is de verspreiding van deze publicatie onderworpen aan wettelijke of reglementaire beperkingen in verschillende rechtsgebieden en wie die deze publicatie in handen krijgt, dient zich te informeren over, en zich te houden aan, deze beperkingen.

Op dit rapport zijn auteurs- en databankrechten van toepassing en dit rapport mag niet gereproduceerd, verspreid of gepubliceerd worden voor welke doeleinden dan ook zonder de voorafgaandelijke, uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van ING. Alle rechten voorbehouden. Aan de publicerende juridische entiteit, ING België N.V is vergunning verleend door de Nationale Bank van België en zij staat onder toezicht van de Europese Centrale Bank (ECB), de Nationale Bank van België (NBB) en de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA). ING België N.V, is opgericht in België (ondernemingsnummer 0403,200,393 te Brussel).

Voor Amerikaanse beleggers: Wie dit rapport wenst te bespreken of transacties wenst uit te voeren met de effecten die hierin besproken werden, dient contact op te nemen met ING Financial Markets LLC, dat lid is van de NYSE, FINRA en SIPC en onderdeel is van ING, en dat de verantwoordelijkheid draagt voor de verspreiding van dit rapport in de Verenigde Staten conform de toepasselijke voorschriften.

Verantwoordelijke uitgever: Peter Vanden Houte, Marnixlaan 24, 1000 Brussel, België,