

21 februari 2018

ING Belgium Economic Newsletter

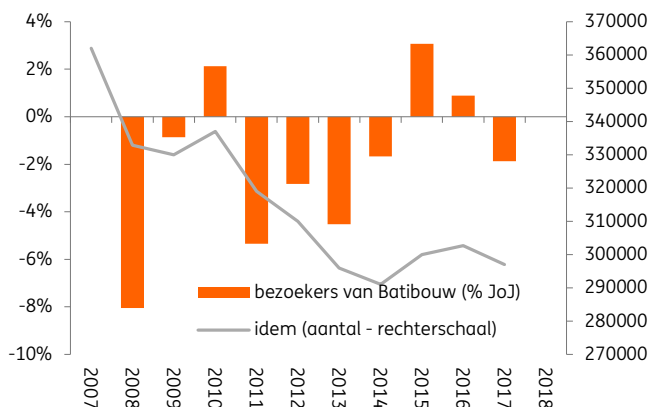
Woningbouw: nieuw record aan verstrekte leningen

De toegevoegde waarde van de bouwsector is in 2017 licht gedaald, terwijl de economie met 1,8% gegroeid is. Het aantal bouwvergunningen voor nieuwe woningen is eveneens gedaald, ondanks de gunstige economische en financiële context. De verstrekte kredieten voor nieuwbouwwoningen hebben met een bedrag van 5,3 miljard euro een nieuw record bereikt in 2017, met dank aan de lage rente. Deze situatie kan echter niet blijven duren. Intussen opent Batibouw de deuren in het teken van de nieuwe technologieën, in de hoop dat 2018 een beter jaar wordt.

Een geslaagde Batibouw-editie is vaak een voorbode voor een goed jaar voor de bouwvergunningen.

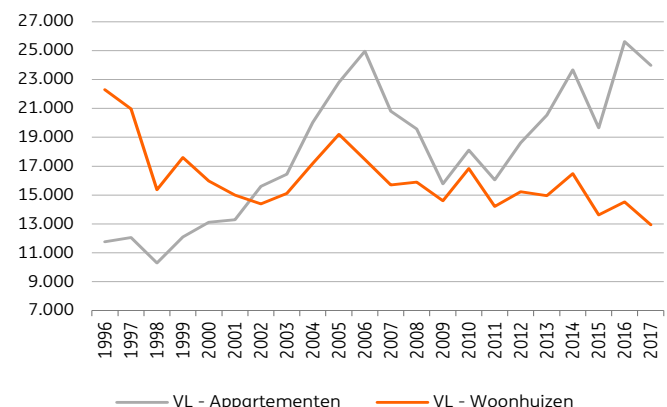
De nieuwe editie van Batibouw vormt een ideale gelegenheid om te polsen naar de gezondheid van de nieuwbouwsector. Het bezoekersaantal op het salon is vaak een graadmeter van de dynamiek in de sector, zoals de sterke daling van het aantal bezoekers tussen 2008 en 2014 aantoonde (zie grafiek 1). Na twee betere jaren in 2015 en 2016, werd het streefcijfer van 300.000 bezoekers opnieuw niet gehaald in 2017, ondanks de bijzonder gunstige kredietvoorwaarden. Het salon, dat in 2018 in het teken staat van de slimme woning (zie verder), zal het aantal bezoekers dit jaar normaal licht zien stijgen, zonder echter de cijfers te evenaren van voor de crisis.

Gr. 1 Bezoekersaantal Batibouw, een graadmeter van de activiteit in de sector



Bron: La Libre Belgique, Le soir, RTBF

Gr 2 Vlaams Gewest: evolutie van de bouwvergunningen (# per jaar)



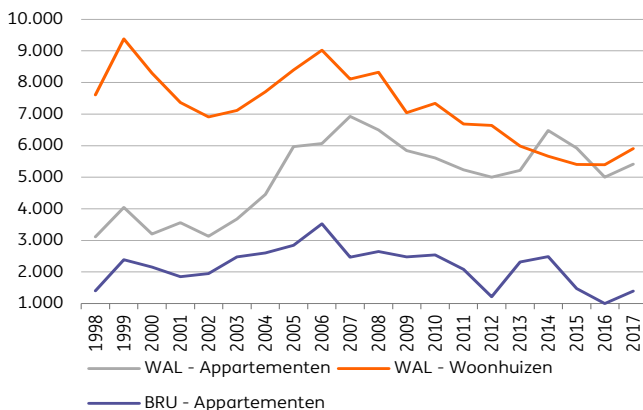
Bron: Statbel

Het minder groot succes van het salon in 2017 kwam ook tot uiting in het aantal bouwvergunningen (voorlopige cijfers geschat op basis van de eerste tien maanden van het jaar). Het aantal vergunningen is met 3,6% gedaald in 2017 en komt opnieuw onder de drempel van 50.000 uit. De daling was groter voor de woonhuizen (-5,4%) dan voor de appartementen (-2,5%). Dit is het derde jaar op rij dat het aantal bouwvergunningen voor nieuwe huizen minder dan 20.000 bedraagt.

Zoals steeds dienen deze cijfers vergeleken te worden per regio en sector. In het Waals Gewest zien we mogelijk een kentering in de dalende trend bij de nieuwbouwhuizen. Het aantal vergunningen is tussen 2006 en 2016 immers gedaald met 35% van 9.000 tot 5.400 (in 2016 was er een daling van 15% in vergelijking met 2015) alvorens opnieuw te stijgen met 9,4% in 2017 tot 5.900 eenheden. In Vlaanderen is de daling minder uitgesproken (-25% tussen 2006 en 2016), maar hield de trend aan in 2017, met een nieuwe daling van 11% tot amper 13.000 bouwvergunningen. Bij de appartementen is het aantal bouwvergunningen in het Waalse Gewest in 2017 met 8,2% gestegen na de fikse daling van 15,5% die we in 2016 registreerden, tot 5400 vergunningen, d.w.z. 10% minder dan tien jaar geleden. In Vlaanderen daarentegen bleef het aantal bouwvergunningen voor appartementen op een hoog niveau in 2017, met 24.000 vergunningen. Dit komt dicht in de buurt van het record van tien jaar geleden, net voor de crisis.

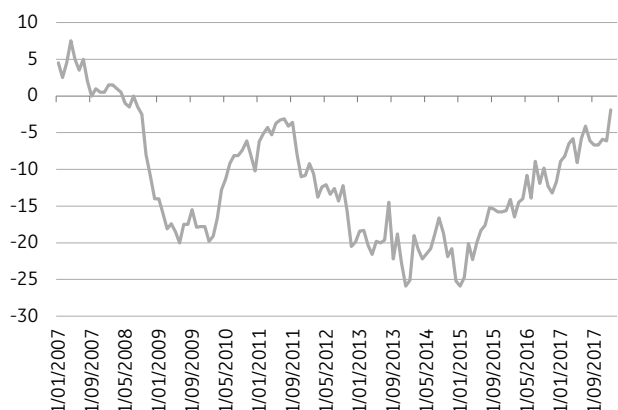
In het algemeen stellen we dus vast dat nieuwbouw vooral een Vlaamse aangelegenheid blijft: het Gewest registreerde in totaal 37.000 nieuwe bouwvergunningen in 2017, van de 50.000 bouwvergunningen in heel België, waarvan het grootste deel bestemd voor appartementen (24.000). In het Waalse Gewest ligt het aantal bouwvergunningen voor huizen en appartementen dicht bij elkaar (respectievelijk 5.400 en 5.900). In Brussel zal het aantal bouwvergunningen in 2017 voor nieuwbouwapartementen normaal beperkt blijven tot 1.450 stuks, ver onder de 2.000 eenheden, het gemiddelde van de afgelopen tien jaar. Dit betekent dat het woningaanbod opnieuw een zwakke groei zou kunnen kennen in 2017.

Gr. 3 Waals Gewest: evolutie van de bouwvergunningen (# per jaar)



Bron: Statbel

Gr. 4 De vertrouwensindex in de bouwsector gaat erop vooruit



Bron: NBB

De sector in het algemeen ...

Behalve de bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen (-3,6% in 2017) zijn de cijfers voor de sector in zijn geheel eveneens gedaald in 2017. De groei van de bruto toegevoegde waarde van de sector, die daalde van 2,1% in 2015 naar 0,3% in 2016, was licht negatief in 2017, terwijl het bbp (of de bruto toegevoegde waarde van de economie in zijn geheel) gegroeid is met 1,8%. Zo is het aandeel in de totale economie van de sector vorig jaar licht gedaald tot 4,7%.

Desondanks blijft de werkgelegenheid in de sector stijgen en werd dit cijfer in 2016 opnieuw positief na drie jaar van dalende werkgelegenheid (+1,2%, inclusief zelfstandigen). De vooruitzichten voor 2018 zien er redelijk goed uit: de peiling van de NBB bij de architecten laat een lichte stijging van het aantal projecten zien en het vertrouwen in de sector neemt toe (grafiek 4). Uit de peiling van de architecten blijkt zelfs dat de vooruitzichten voor de prijzen sinds halverwege 2016 stijgen, na verschillende magere jaren. Wellicht had de daling van de rente een positief effect op de winstmarge van bedrijven die actief zijn op de markt voor nieuwbouwwoningen.

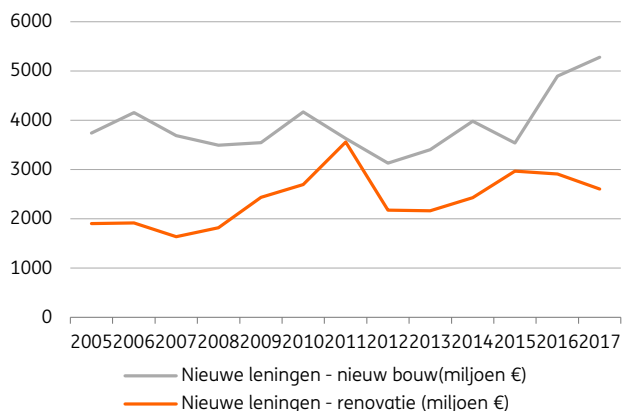
De economische context blijft gunstig gezien de kredietvoorwaarden ...

De aanhoudend lage rente had opnieuw een positief effect op de groei van de kredietverlening voor renovaties en nieuwbouwwoningen in 2017. De Belgische banken hebben voor een recordbedrag aan 5,3 miljard leningen verstrekt voor de bouw van nieuwe woningen. Na de sterke toename van 38% in 2016 steeg het leenbedrag met 7,8%. Dit bedrag is een absoluut record, 40% meer dan het gemiddelde van de afgelopen tien jaar. De vraag is dus of deze trend zal aanhouden, vooral nu de rente geleidelijk zal stijgen. Hoewel het hier om een inhaalbeweging gaat na verschillende zwakkere jaren, zal dit bedrag waarschijnlijk met ongeveer 15% dalen in de komende drie jaar.

De krediet stijging is vooral het gevolg van de verhoging van het gemiddelde leenbedrag, wat mogelijk gemaakt wordt door de lage rente. Het aantal leningen voor bouwprojecten is immers niet gestegen in 2017 (32.300, opnieuw onder het niveau van voor 2011). Het gemiddelde leenbedrag daarentegen blijft maar stijgen (+6,8% op een jaar tijd tot 163.500 euro). De gemiddelde stijging sinds 2013 loopt zo op tot 4,8% per jaar. De kredietverlening blijft dus een belangrijke steunpilaar van de nieuwbouwmarkt, en dat zal wellicht ook in 2018 het geval zijn, zelfs al zal het record van 2017 (5,3 miljard) wellicht niet geëvenaard worden.

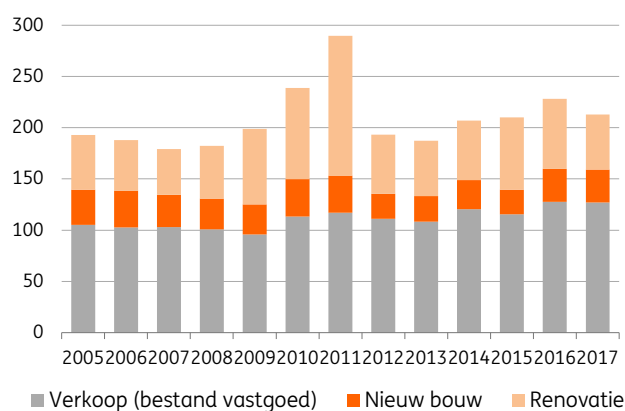
Overigens had het aantal renovatieleningen in 2017 normaal sterk moeten gestegen zijn vanwege de aanpassing van de wet op hypothecaire leningen (leningen voor renovatiewerken mogen normaal niet meer geregistreerd worden als consumentleningen maar als hypothecaire kredieten). In plaats daarvan zijn ze met 22% gedaald tot 53.500 leningen, het laagste aantal sinds 2008. Ondanks de stevige stijging van het gemiddelde leenbedrag (met 14% in 2017 tot 48.650 euro), is het totale geleende bedrag dat voor renovatie door de financiële instellingen uitgeleend werd in 2017 met 11% gedaald tot 2,6 miljard.

Gr. 5 Evolutie van de nieuwe kredieten (miljard euro per jaar) voor woningbouw of -renovatie



Bron: NBB

Gr. 6 Aantal nieuwe leningen (bankinstellingen) per bestemming



Bron: NBB

... maar de rente zal normaal stijgen tegen het einde van het jaar

De risicovrije benchmarkrente (op OLO's op 10 jaar) is recent gestegen van 0,5% naar 1,0%. Wij denken dat de rente volatiel zal zijn in 2018 en dat de benchmarkrente het jaar 2018 rond de 1,1% zal afsluiten. Voor de rente op hypothecaire leningen betekent dit een geleidelijke opwaartse verhoging die wij voor dit jaar op 30 à 40 bp ramen. Deze trend zal volgend jaar wellicht nog versnellen. Dit zal een effect hebben, niet zozeer op het aantal bouwleningen, maar vooral op de evolutie van het gemiddelde leenbedrag en men kan

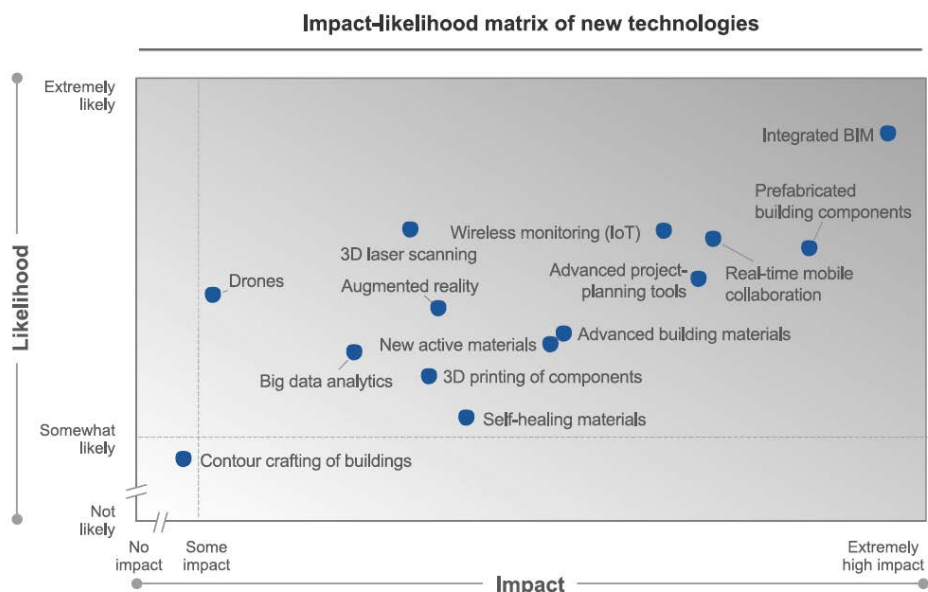
ervan uitgaan dat het leenbedrag de komende jaren het record van 2017 niet zal overschrijden.

Batibouw, in het teken van de slimme woning

De rol van de nieuwe technologieën in de bouwsector is een actueel thema, ook al wordt de sector niet als de meest geavanceerde gezien op het gebied van digitale dichtheid (dit wil zeggen de mate waarin er digitale gegevens gebruikt en aangemaakt worden). Een rapport van het World Economic Forum¹ toont aan dat verscheidene technologieën een grote impact kunnen hebben op de activiteit in de sector (zie grafiek 7) doordat ze de kosten en de impact op het milieu zullen verminderen. Drones, “augmented reality”, 3D-printers, slimme toestellen en BIM (Building Information Modelling) zijn technologieën die er nu al zijn, maar die over het algemeen nog maar weinig gebruikt worden. Volgens het jaarverslag van de Confederatie Bouw², is slechts 30% van de Belgische ondernemers in de sector vertrouwd met deze technologieën, en slechts 5% gebruikt ze. Bovendien denkt minder dan één bedrijfsleider op twee (van de 95%) eraan om deze technologieën in de komende tien jaar in gebruik te nemen. In bedrijven met minder dan 20 werknemers, daalt dit cijfer tot 20%. Nochtans blijkt uit het rapport van de Wereldbank ook dat, na het personeelsbeleid, het gebruik van nieuwe technologieën de grootste uitdaging is voor de sector.

Er zal dus zeker nog meer dan één salon nodig zijn voordat de sector volop het digitale tijdperk intreedt. Toch is het de moeite waard, want indien de sector zich in andere landen transformeert, kunnen er ook in België efficiëntiewinsten geboekt worden (zowel wat de kosten als wat de CO2-uitstoot betreft).

Gr. 7 Nieuwe technologieën in de bouw: intensiteit van de impact en waarschijnlijkheid



Bron: World Economic Forum – Future of construction survey

¹ World Economic Forum en Boston Consulting Group (mei 2016) “Shaping the future of construction – A breakthrough in mindset and technology”

² Jaarverslag van de Confederatie Bouw (2016-2017) pag. 30 en volgende.

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.