

Februari 2025

Vooruitzichten Belgische bouwsector

Ondernemersvertrouwen in sector neemt opnieuw toe, maar (significante) heropleving blijft uit in 2025

2024 was een moeilijk jaar voor de bouwsector, maar een herstel lijkt op komst. Na een periode van extreem lage productie, zowel voor de gehele bouwsector als specifiek voor gebouwen, zien we de laatste maanden opnieuw een lichte stijging. Deze positieve trend zou zich moeten voortzetten in 2025 en 2026, hoewel we in 2025 eerder een stabilisatie verwachten en pas een (geleidelijke) heropleving vanaf 2026. Dit impliceert een stijging van de productie in de totale bouwsector met 0,5% in 2025 en 1,0 % in 2026, terwijl de productie van gebouwen naar verwachting met 0,2% in 2025 en 0,8% in 2026 zal groeien.

Hoewel het ondernemersvertrouwen weer is toegenomen en terugkeert naar het niveau van voor de pandemie, zijn er verschillende factoren die aangeven dat het herstel van de bouwsector eerder moeizaam zal verlopen. Eerst en vooral, bleef het aantal bouwvergunningen in 2024 extreem laag, met niet alleen aanzienlijke verschillen tussen de gewesten in België, maar ook tussen de renovatie- en nieuwbouwmarkt. Naast de toenemende bouwgrondschaarste worden de procedures voor het aanvragen van vergunningen complexer en langer, waardoor het steeds moeilijker zal worden om vergunningen te verkrijgen. Ten tweede biedt de rente-ontwikkeling maar een beperkte stimulans aan de bouwsector. Hoewel de rente in 2024 opnieuw begon te dalen, lijkt het potentieel voor verdere langetermijnrentedalingen in de toekomst beperkt en zit deze de laatste maanden zelfs opnieuw in de lift. Ook liggen de kosten voor de bouwmaterialen vandaag aanzienlijk hoger dan voor 2022 en zullen deze naar verwachting het komende kwartaal nog verder toenemen vooraleer opnieuw te stabiliseren. Dit heeft een impact gehad op de vraag naar bouwprojecten. Zo zien we dat de zwakke vraag nog steeds de belangrijkste beperking voor de sector blijft, hoewel de laatste gegevens een lichte verbetering laten zien. Tegelijkertijd wordt arbeid een steeds belangrijkere rem, aangezien het voor bouwbedrijven moeilijker wordt om gekwalificeerd personeel te vinden. Deze omstandigheden hebben geleid tot een steeds sterkere toename van het aantal faillissementen, terwijl het aantal nieuwe registraties afneemt, waardoor het aantal bedrijven in de sector krimpt.

Het renovatieverhaal daarentegen, schetst op het eerste gezicht een rooskleuriger beeld, met een stijging van het aantal renovaties, althans voor Vlaanderen. Echter, voor heel België nam niet alleen het aantal renovatievergunningen af ten opzichte van vorig jaar, maar ook het aantal aangevraagde renovatiekredieten blijft tot 35% lager dan enkele jaren geleden. Ook op dit vlak wacht de sector dus aanzienlijke uitdagingen, zeker nu de afschaffing van de renovatiesubsidie en de versoepeling van de renovatieverplichting in Vlaanderen sinds begin dit jaar mogelijk een rem kunnen zetten op de toekomstige renovatiebereidheid en -activiteiten. Dit zou problematisch zijn, aangezien in de rest van België het aantal renovaties al in dalende lijn zit. Vanaf 2026 zal er echter een renovatieverplichting worden ingevoerd in Wallonië, alsook vanaf 2030 voor Brussel. Ook zal de huur voor woningen met een slechte energiescore niet langer mogen worden geïndexeerd vanaf 2028 én zullen deze woningen helemaal niet meer mogen worden verhuurd vanaf 2030. We verwachten dat deze wetswijzigingen een positief effect zullen hebben op de renovatiemarkt, maar de renovatiegolf, die hoognodig is om de bouwsector een boost te geven, zal mogelijk nog even op zich laten wachten.

Alissa Lefebre
Economist
Brussels
Alissa.lefebvre@ing.com

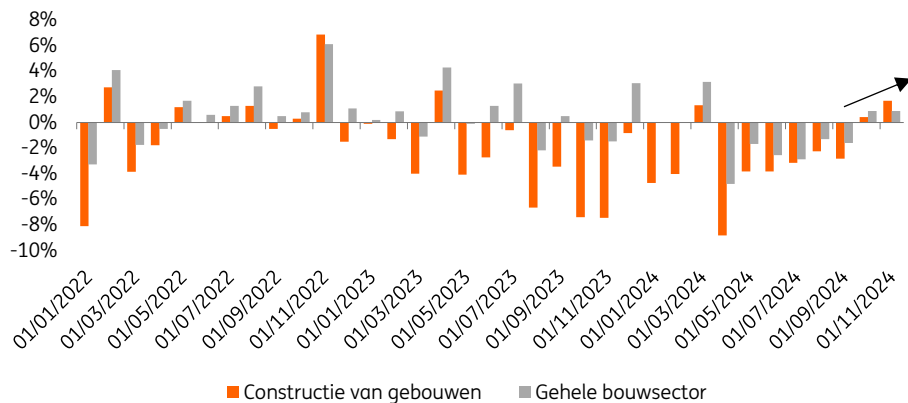
Dieptepunt productie bouwsector lijkt stilaan achter de rug

2024 was opnieuw een moeilijk jaar voor de bouwsector. Zo zagen we dat de productie voor de hele bouwsector afnam met 1%, terwijl de productie van gebouwen met zo'n 2,8% kromp ten opzichte van 2023 in de eerste 11 maanden van 2024. Ook dit jaar verwachten we nog geen volledige heropleving van de sector, hoewel de productie de laatste maanden opnieuw licht toenam. Dit zou weleens kunnen betekenen dat het dieptepunt van de productie in de bouwsector stilaan achter de rug is, hoewel er nog een lange weg te gaan is voor men van een volledig herstel mag spreken.

We verwachten dat de sector de komende jaren geleidelijk aan zal heropleven, met een groei van 0,5% dit jaar en 1,0% volgend jaar. Aangezien 2024 een verkiezingsjaar voor België was, wordt dit doorgaans gekenmerkt door aanzienlijk meer investeringen in infrastructuur, alsook in het jaar ervoor. Het lijkt dan ook waarschijnlijk dat dit jaar de infrastructuurwerken opnieuw wat zullen terugvallen, zoals in het verleden ook al het geval was in het jaar na verkiezingen, wat zal wegeen op de groei. Niettemin, verwachten we dat de rest van de bouwsector (onderhoud, schrijnwerkerij, sanitair en centrale verwarming, handel en verhuur, baggersector etc.) zich geleidelijk aan zullen beginnen herstellen, zoals reeds te zien is in de laatste data. Zo vertoonde de productie van de totale bouwsector de laatste maanden opnieuw een stijgende trend en we verwachten dan ook dat deze trend zich zal doorzetten, maar doordat infrastructuurwerken een aanzienlijk deel uitmaken van de totale bouwactiviteiten, verwachten we dat de sector dit jaar eerder een gematigde groei zal vertonen, gevolgd door een iets sterkere groei het jaar daarop.

Ook de productie van gebouwen begon de laatste maanden weer geleidelijk toe te nemen. Voor het eerst sinds 2022 werden er weer twee opeenvolgende maanden van positieve jaar-op-jaar veranderingen gemeten. Toch zien we dat de productie van gebouwen in 2024 aanzienlijk lager was dan die van de gehele bouwsector in vergelijking met het jaar ervoor, waardoor we voor de gebouwenproductie een iets gematigdere stijging van 0,2% in 2025 en 0,8% in 2026 verwachten.

Fig. 1. Productie in bouwsector neemt opnieuw stilaan toe
(Jaar-op-jaar procentuele verandering)

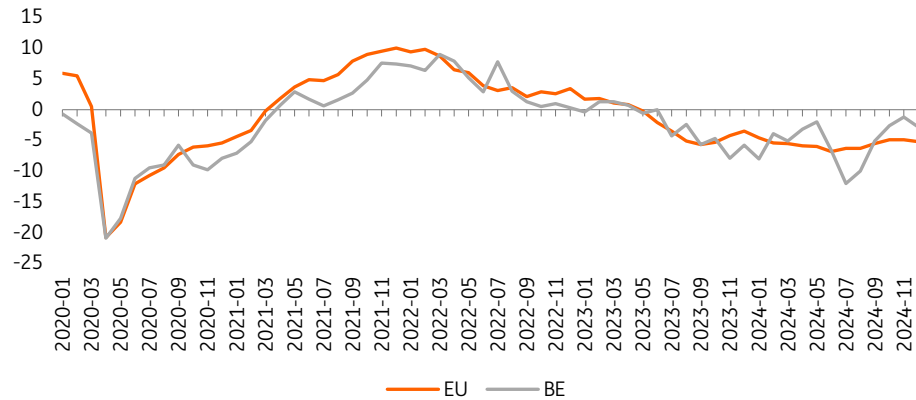


Bron: Eurostat, ING Research

Ondernemersvertrouwen keert geleidelijk terug naar pre-covid niveau

Na enkele zware jaren voor de bouwsector met stijgende bouwmaterialprijzen, hogere rentevoeten en macro-economische onzekerheid, stond het vertrouwen in de bouwsector in 2024 op het slechtste niveau in tien jaar tijd. Echter, de enquête van de Europese Commissie toont aan dat het ondernemersvertrouwen in 2024 geleidelijk aan opnieuw toenam, met de uitzending van juli 2024. In deze maand was de vraag als beperkende factor op zijn hoogtepunt, wat mogelijks een negatief effect heeft gehad op het ondernemersvertrouwen op dat moment. Het vertrouwen herstelde zich echter weer, en de recentste gegevens laten zien dat we langzaam terugkeren naar een neutraal niveau, vergelijkbaar met de periode net voor het begin van de COVID-crisis. In Europa zien we dat er meer sprake was van een stabilisatie in 2024, weliswaar op een negatief niveau.

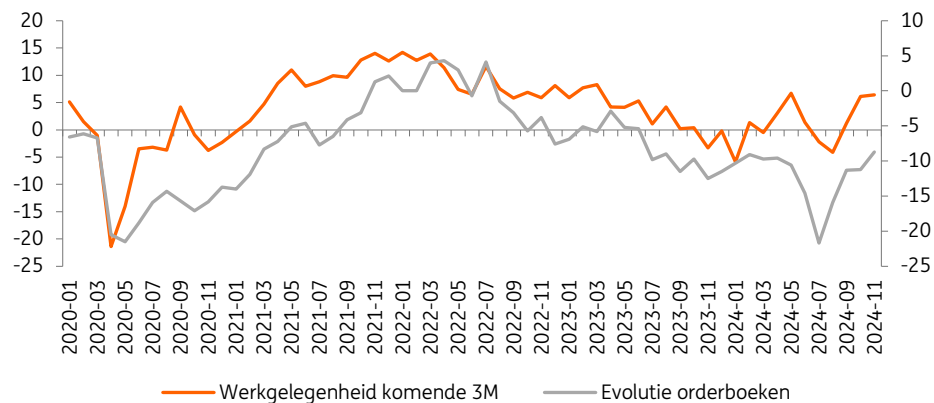
Fig. 2. Vertrouwen in de bouwsector in België en Europa



Bron: Eurostat, ING Research

In de laatste maanden van 2024 was er opnieuw een kleine heropleving in de orderboekjes, al blijven de niveaus lager dan de voorbije jaren. Ondanks de zwakkere cijfers in 2024 blijft de evolutie wel boven het historisch gemiddelde en keren we ook hier stilaan terug naar het pre-COVID niveau. Deze positieve trend zien we ook terugkomen in de werkgelegenheidsverwachtingen, waar de laatste maanden ondernemers opnieuw meer werkgelegenheid. Verder zijn de prijsverwachtingen in 2024 eindelijk weer wat afgezwakt, nadat verwachte prijsstijgingen sinds 2021 voortdurend in de lift zaten.

Fig. 3. Evolutie van de orderboeken en verwachte werkgelegenheid in Belgische bouwsector



Bron: Eurostat, ING Research

Maar een volledige heropleving van de sector zit er voorlopig nog niet in... zeker niet voor de nieuwbouwmkt

Ondanks de toename in het ondernemersvertrouwen de laatste maanden, staat de bouwsector voor een reeks uitdagingen die ervoor zullen zorgen dat de sector eerder zal stabiliseren in 2025 en pas in 2026 een noemenswaardig herstel zal kennen.

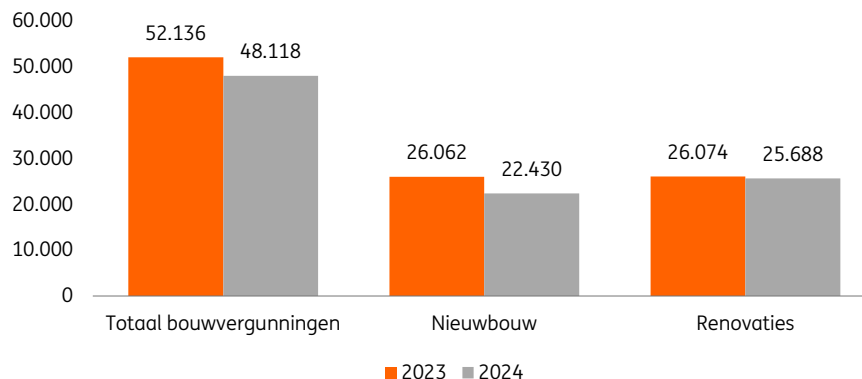
Het aantal bouwvergunningen daalt opnieuw in 2024

Het aantal bouwvergunningen blijft historisch laag. Zo ligt het aantal nieuwe vergunningen in 2024 nog steeds onder het langetermijngemiddelde en zo'n 8% onder het aantal in 2023 in dezelfde periode. Voornamelijk in het eerste kwartaal lagen de bouwvergunningen een stuk lager ten opzichte van 2023 (-12%), terwijl het tweede en derde kwartaal het opnieuw wat beter deden (-7% en -2% respectievelijk). Voornamelijk voor nieuwbouw is het aantal vergunningen enorm gedaald ten opzichte van het jaar ervoor (-14%), met een grotere daling voor residentiële gebouwen (-16%) ten opzichte van niet-residentiële gebouwen (-4%).

Zowel Vlaanderen als Wallonië hebben op jaarbasis een vergelijkbare daling in het aantal vergunningen ervaren als België, terwijl in Brussel het aantal vergunningen zo'n 25% lager lag dan een jaar eerder. Ook de daling in nieuwbouwvergunningen wordt voornamelijk gedreven door Brussel, met een daling van 31% in 2024, terwijl voor Vlaanderen (-14%) en Wallonië (-12%) de dalingen wat gematigder zijn. Aangezien bouwwerken pas kunnen

beginnen na het aanvragen van de vergunning, zijn vergunning een goede indicator voor het aantal nieuwbouwwerken dat zal worden gestart enkele kwartalen na toekenning. Door de daling in het aantal vergunningen aangevraagd in 2024, zullen er dan ook minder nieuwbouwwerken kunnen starten dit jaar.

Fig. 4. Aantal bouwvergunningen daalt in eerste 10 maanden van 2024 ten opzichte van zelfde periode in 2023, voornamelijk voor nieuwbouw



Bron: Statbel, ING Research

De lange termijn rente daalt niet meer en is zelfs opnieuw licht gestegen

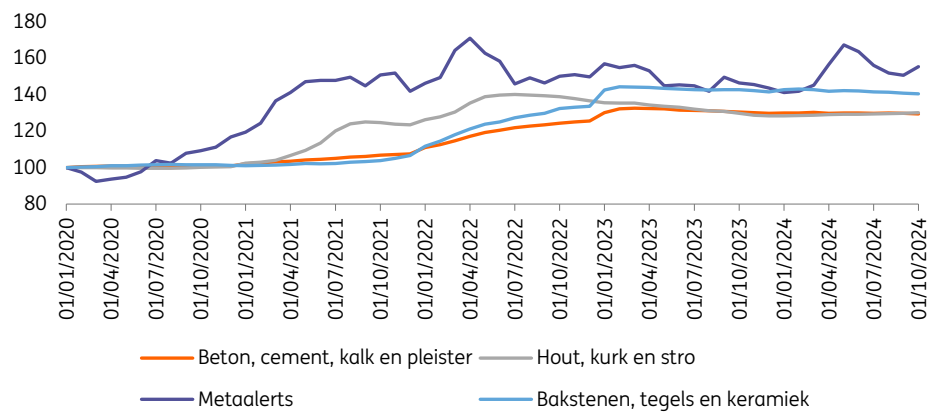
In juli 2022 begon de Europese Centrale Bank (ECB) met het verhogen van de rentevoeten om de sterk toegenomen inflatie tegen te gaan. Dit leidde tot een stijging van de langetermijnrente in België. Sinds de zomer van 2024 verlaagde de ECB de rente opnieuw, waardoor het goedkoper werd voor kopers om een woning aan te kopen en de interesse in (bestaande) woningen opnieuw toenam de laatste twee kwartalen. Eind 2024 en begin 2025 is de langetermijnrente in België enigszins gestabiliseerd, maar blijft deze op een hoger niveau dan voorheen. Het potentieel voor de langetermijnrente om opnieuw te dalen is eerder beperkt doordat verdere rentedalingen door de ECB al in de langetermijnrente verwerkt zijn. Hierdoor verwachten we dat de rente de bouwactiviteit geen bijkomende boost zal geven.

Productiekosten stijgen door energie-inflatie in eerste kwartaal, maar stabiliseren opnieuw in tweede kwartaal

In 2023 en 2024 zijn de bouwmaterialenprijzen min of meer gestabiliseerd, maar blijven ze hoger dan tevoren. Zo toont de Index-I 2021¹ dat in november 2024 de prijzen voor bouwmaterialen zo'n 19% duurder zijn geworden ten opzichte van november 2021 en we voorzien niet dat deze prijzen weer zullen dalen naar het niveau van vóór de prijsstijgingen. Daarnaast denken we ook dat de energie-inflatie in het eerste kwartaal van dit jaar opnieuw sterker zal toenemen door de strengere winter in Europa en het niet verlengen van de transitovereenkomst tussen Gazprom en Oekraïne voor de levering van gas aan Europa, wat tot hogere energieprijzen leidt en dus (tijdelijk) hogere productiekosten in de bouwsector. Vanaf het tweede kwartaal zou de inflatie weer enigszins moeten afnemen.

¹ De I-index 2021 omvat een selectie van ongeveer 26 categorieën bouwmaterialen en hun prijzen. Deze index wordt gebruikt voor het maken van prijsherzieningsafspraken in de bouwsector.

Fig. 5. Prijzen van bouwmaterialen zijn relatief stabiel gebleven in 2024
(Index met 01/01/2020 = 100)

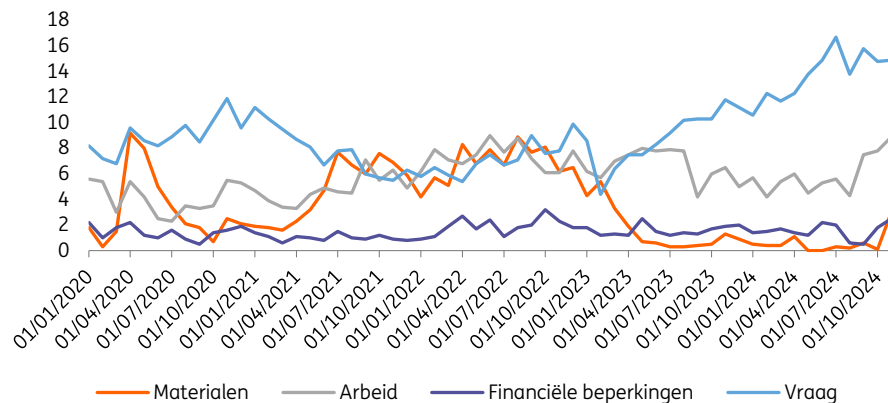


Bron: Eurostat, ING Research

De vraag blijft de meest beperkende factor in de bouwsector, maar goede werkrachten vinden wordt ook moeilijker

Verder blijft de vraag naar nieuwe woningen erg laag. De combinatie van de nog steeds relatief hoge rentetarieven en bouwmaterialenprijzen wegen op de beslissing om aan een nieuwbouwproject te beginnen, al lijkt het dieptepunt achter de rug te zijn. Bovendien zien we dat arbeid steeds meer een beperkende factor wordt. Dit is in lijn met de bevindingen van bouwfederatie Embuild eind vorig jaar, waarbij ze aanhaalden dat 89% van de bouw- en installatiebedrijven die op zoek zijn naar de medewerkers, problemen ondervonden bij het aantrekken van gekwalificeerd personeel. Dit zien we ook terugkomen in de cijfers, waarbij het aantal werknemers en werkuren in het tweede kwartaal zijn afgenomen, alsook de arbeidskosten aanzienlijk zijn gestegen. Toch zijn de verwachtingen voor de werkgelegenheid in de volgende drie maanden opnieuw positiever geworden. De ondernemers verwachten dus dat er beterschap op komst is in de bouwsector.

Fig.6. Beperkingen voor de productie in de bouwsector

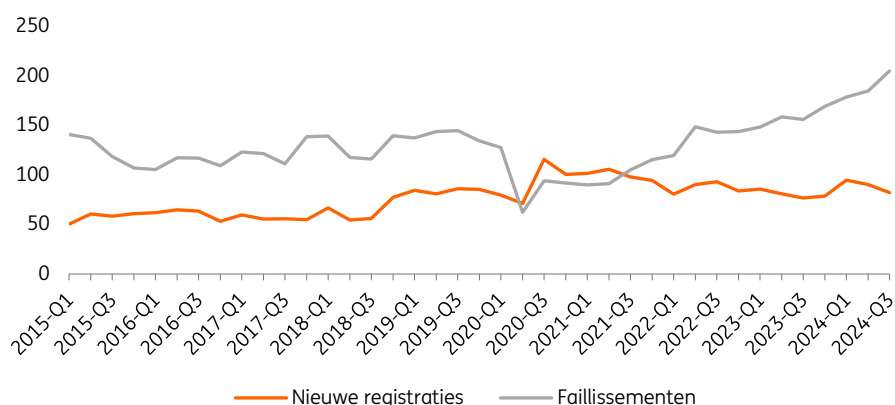


Bron: Eurostat, ING Research

Recordaantal faillissementen in de bouwsector in 2024

Deze uitdagingen hebben ervoor gezorgd dat bouwondernemingen het aanzienlijk moeilijker gekregen hebben in de laatste jaren. In 2024 werden 2619 ondernemingen failliet verklaard, wat een stijging is van 17,4% ten opzichte van 2023. Sinds 2020 neemt niet alleen het aantal faillissementen sterker toe, maar ook het aantal registraties van nieuwe bouwondernemingen sneller af. Hierdoor daalt het aantal actieve bouwbedrijven op de markt aan een sneller tempo dan voorheen.

Fig.7. Het verschil tussen faillissementen en nieuwe registraties wordt steeds groter
(Index met 01/01/2021 = 100)



Bron: Eurostat, ING Research

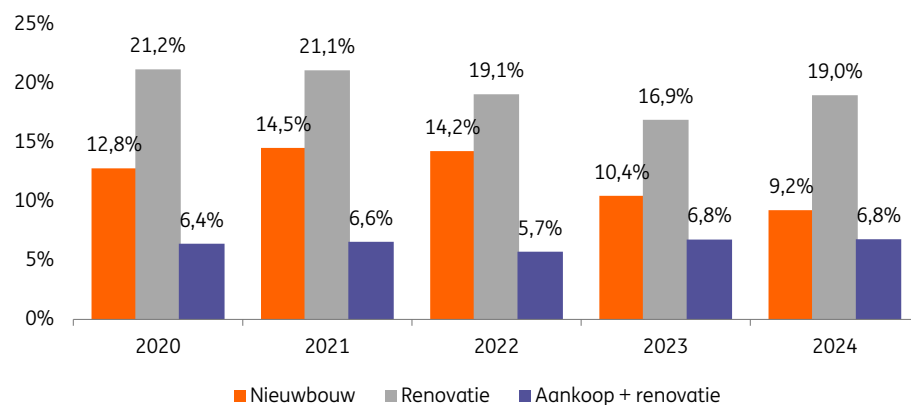
Ook de renovatiemarkt kan voorlopig nog geen redding bieden

Het aantal renovaties daalde gemiddeld met 1,0%, voornamelijk door Brussel (-24%) en Wallonië (-4%). Voor Vlaanderen, daarentegen, steeg het aantal renovatievergunningen met bijna 2% ten opzichte van een jaar eerder, mogelijks door de renovatieverplichting die Vlaanderen invoerde in 2023 voor woningen met een slechte EPC-score². Zo worden kopers van woningen met EPC label E of F verplicht om de woning binnen een beperkte termijn te renoveren tot minstens een EPC label D. Aangezien deze verplichting niet geldt in Wallonië en Brussel, kan dit de daling in het aantal renovaties daar verklaren, terwijl we in Vlaanderen een stijging zien. Ondanks het toenemende belang van energie-efficiëntie in Europa, werd begin dit jaar deze verplichting in Vlaanderen versoepeld, wat mogelijks een negatief effect zal hebben op het aantal renovaties die uitgevoerd zullen worden in de nabije toekomst.

In lijn met de bevindingen voor bouwvergunningen, is het aandeel van nieuwbouwkredieten binnen de hypothecaire kredieten sinds 2022 afgenomen, terwijl de kredieten voor aankoop gecombineerd met renovatie stabiliseerde de laatste jaren. Het aandeel van renovatiekredieten in het totaal van hypothecaire kredieten, daarentegen, is na een dip in 2023 weer gestegen tot het niveau van 2022, hoewel dit nog steeds lager is dan in 2020 en 2021. Ook in absolute aantallen nam het aantal renovatiekredieten in 2024 opnieuw toe. Zo stegen de aanvragen voor renovatiekredieten in 2024 met 23% ten opzichte van 2023, maar ligt het aantal aanvragen in 2024 nog steeds 26%, 35% en 18% onder de niveaus van 2020, 2021 en 2022, wat wijst op een aanhoudende zwakte in de markt.

Fig. 8. Aandeel renovatiekredieten blijft lager dan voorheen

(Percentage aandeel kredieten voor nieuwbouw en renovaties in eerste 11 maanden van het jaar van totaal hypothecaire kredieten)



Bron: NBB, ING Research

² Ondanks het feit dat louter energie gerelateerde renovaties niet opgenomen zijn in deze statistieken, zijn het vooral woningen met een slechte EPC-score die zich in een slechte staat bevinden en nood hebben aan renovatiewerken (NBB, 2025).

Aankomende renovatiegolf zal de sector de komende decennia wellicht een boost geven, maar nog niet in 2025

Tegen 2050 wil Europa klimaatneutraal zijn. Dit betekent dat er niet alleen nood is aan energie-efficiënte nieuwbouwwoningen, maar ook aan de renovatie van een groot deel van ons bestaande woningbestand.

Voor de renovatiekredieten was er een opstoot in 2021, wat mogelijks te maken heeft met het renteloze renovatiekrediet dat werd uitgegeven door de overheid dat jaar. Deze maatregel werd op zijn beurt in 2023 omgevormd naar een rentesubsidie, wat de daling van het aantal kredieten in dat jaar zou kunnen verklaren. Aangezien deze rentesubsidie afliep op 31/12/2024, zou dit mogelijks dit jaar opnieuw een daling van het aantal renovatiekredieten kunnen veroorzaken, zeker nu de renovatieverplichting ook vanaf dit jaar werd versoepeld in Vlaanderen én nog geen renovatieverplichting in werking treedt in de rest van België. Vanaf 2026 zal er wel een renovatieverplichting komen in Wallonië, alsook vanaf 2030 voor Brussel, waardoor dan mogelijk het aantal renovaties wel opnieuw sterker zal stijgen. Energie-efficiënte is niet alleen noodzakelijk om de (energie)kosten te drukken, maar ook (potentiële) huurinkomsten zullen hier van afhangen in de toekomst. Zo zal de huur van woningen met een slechte energiescore niet langer mogen worden geïndexeerd vanaf 2028 én zullen deze woningen helemaal niet meer mogen worden verhuurd vanaf 2030. We verwachten dan ook dat de renovatiegolf pas in een stroomversnelling zal komen in de komende jaren.

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).

In het Verenigd Koninkrijk is deze informatie goedgekeurd en/of medegedeeld door ING Bank N.V., London Branch. ING Bank N.V., London Branch heeft een vergunning van de Prudential Regulation Authority en is onderworpen aan de regelgeving van de Financial Conduct Authority en aan beperkte regelgeving van de Prudential Regulation Authority. ING Bank N.V., London Branch is geregistreerd in Engeland (registratienummer BR000341) op 8-10 Moorgate, Londen EC2 6DA.

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.