

20 februari 2019

**Julien Manceaux**

 Senior Economist  
 Brussels +32 2 547 33 50  
 Julien.Manceaux@ing.be

**Steven Trypsteen**

 Economist  
 Brussels +32 2 547 33 79  
 Steven.Trypsteen@ing.be

# ING Belgium Economic Newsletter

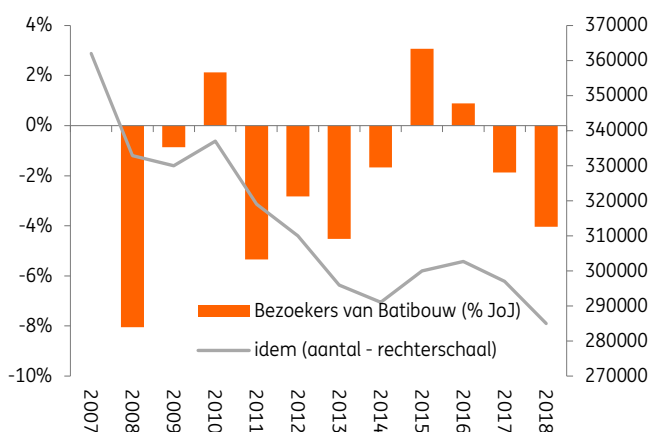
## Gouden tijden voor de Vlaamse bouwsector in 2018

De toegevoegde waarde van de bouwsector is in 2018 voor de eerste keer in drie jaar tijd gestegen en het optimisme in de sector is in 30 jaar niet meer zo hoog geweest. Er werd voor 5,6 miljard euro aan leningen verstrekt voor nieuwbouwprojecten in 2018. De aanwezigheid van investeerders hebben de activiteit in Vlaanderen sterk doen stijgen, met name aan de kust, terwijl de trend zich stabiliseert in Wallonië en Brussel. Er waren daarentegen minder renovatieprojecten. Volle zalen dus op Batibouw, nu de sector gouden tijden kent?

### Wordt Batibouw het slachtoffer van een existentiële crisis in 2019?

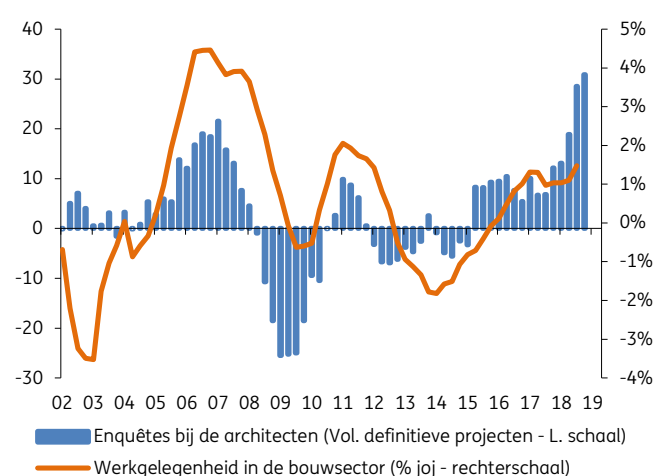
Binnen enkele dagen gaat de 60ste editie van Batibouw van start, de perfecte gelegenheid om de balans op te maken van de bouwsector. In het verleden waren de bezoekersaantallen een graadmeter van de gezondheid van de sector: de sterke daling van de bezoekersaantallen tussen 2008 en 2014 (zie grafiek 1) was bijvoorbeeld een signaal van de malaise in de sector, waarvan de bruto toegevoegde waarde slechts met 5,5% gestegen was in 7 jaar. Na twee positieve jaren in 2015 en 2016 haalde de editie 2017 opnieuw niet de beoogde 300.000 bezoekers, ondanks de bijzonder gunstige context voor hypothecaire leningen. In 2018 zijn de bezoekersaantallen verder gedaald (-4% tot 285.000 bezoekers), een verrassende evolutie aangezien de sector vorig jaar goed geboerd heeft. Als de bezoekersaantallen op deze zestigste editie opnieuw niet overeenstemmen met de dynamiek van de sector, zou misschien aan een verandering van de formule moeten gedacht worden.

**Gr 1 Bezoekersaantallen Batibouw, een graadmeter van de activiteit in de sector**



Bron: La Libre Belgique, Le soir, RTBF

**Gr 2 De tewerkstelling in de bouw zal normaal profiteren van het optimisme, dat zich op zijn hoogste niveau in 30 jaar bevindt**

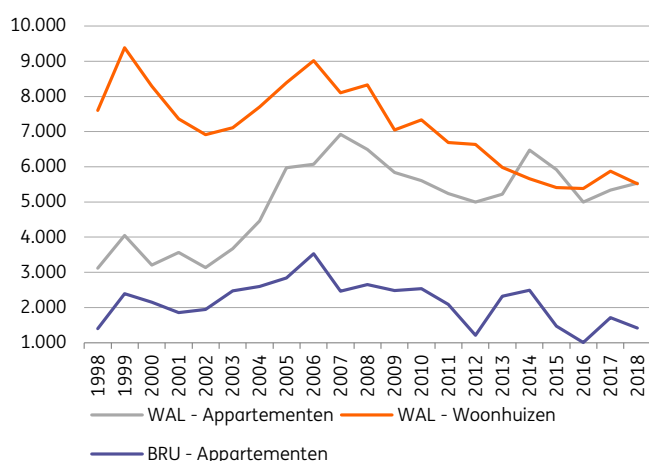


Bron: NBB

### 2018 was een sterk jaar voor de bouw

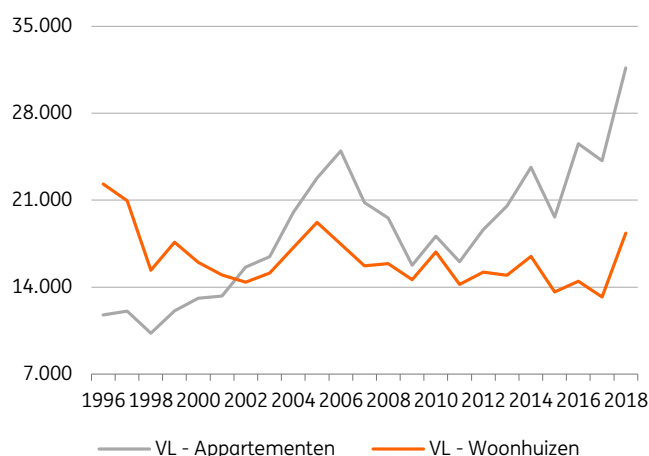
Na twee opeenvolgende jaren van negatieve groei nam de bruto toegevoegde waarde van de sector opnieuw toe in 2018, met ongeveer 0,5%. Ook de tewerkstelling heeft zich herpakt en is net als in 2017 gestegen met 1,2% tot 276.000 arbeidsplaatsen in het derde kwartaal, waarvan 26% zelfstandigen. De werkgelegenheid in de sector bevindt zich nog niet op het niveau van begin 2012 (277.000) maar is er niet ver vanaf. Het optimisme blijkt overigens ook uit de vertrouwenspeilingen. De peiling van de NBB bij de architecten in het laatste kwartaal van 2018 wijst erop dat de activiteit zich op zijn hoogste niveau in dertig jaar (1988) bevindt voor de woningbouw, wat normaal een positief effect heeft op de tewerkstelling (zie grafiek 2). De sector komt dus goed uit de startblokken in 2019 en ondanks de economische groeivertraging die verwacht wordt, denken we dat de groei van toegevoegde waarde dit jaar zal accelereren, en misschien zelfs tot boven het economische groeicijfer zal uitstijgen (verwacht op 1,2%). De geleidelijke invoering van nieuwe technologieën kan sommige knelpunten in de productiviteit helpen opvangen (zie kader).

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



Bron: Statbel

**Gr. 4 Vlaams Gewest: evolutie bouwvergunningen (# per jaar)**



Bron: Statbel

### Recordaantal bouwvergunningen in Vlaanderen, vooral aan de kust

De trend van de nieuwbouw loopt sterk uiteen in de verschillende gewesten. 80% van de activiteit bevindt zich in Vlaanderen, waar het aantal bouwvergunningen sterk gestegen is, niet alleen voor de appartementen die sinds 2017 erg in trek zijn bij investeerders, maar ook voor de huizen.

We stellen vast dat het vooral investeerders zijn die de richting van de markt bepalen. Zo zien we dat het aantal uitgereikte bouwvergunningen erg hoog ligt in Vlaanderen en dat er tegelijk niet kan gesproken worden van een recordaantal hypothecaire leningen voor nieuwbouwprojecten. De 33.200 toegekende leningen in 2018 zijn zeker een van de hoogste cijfer sinds de piek van 36.000 in 2011 (door de relancemaatregelen via de btw-verlaging), maar vóór de financiële crisis van 2008 was een cijfer van meer dan 34.000 zeker niet ongewoon.

Men kan hierin het effect zien van het schaarser worden van bouwgrond in Vlaanderen in de afgelopen 15 jaar, maar ook het effect van de hogere toegangdrempel voor kandidaat-bouwers. Het aantal leningen mag dan niet zo uitzonderlijk lijken, maar de leenbedragen zijn historisch hoog: het bedrag aan hypothecaire leningen voor nieuwbouwprojecten bereikte in 2018 een nieuw record op 5,6 miljard euro. De toegekende leenbedragen zijn met andere worden sterk gestegen: op een jaar tijd is het gemiddelde leenbedrag voor nieuwbouwprojecten met 6,8% gestegen in 2017 en met 3% in 2018 tot 168.300 euro. Dit is 50% meer dan 10 jaar geleden (ter vergelijking: de gemiddelde hypothecaire lening voor een aankoop op de secundaire markt is met 27% gestegen in de afgelopen tien jaar, net als de prijs van bestaande woningen). In

dezelfde periode is de bebouwde oppervlakte sterk gekrompen in Vlaanderen (-27% per bebouwde eenheid, een fenomeen dat in Wallonië niet voorkomt) afgaand op het aantal bebouwde vierkante meters per vergunning.

Het zijn de investeerders die de markt voor appartementen in 2018 hebben ondersteund in Vlaanderen (31.600 afgeleverde bouwvergunningen dit jaar, als we de activiteit in de eerste 10 maanden, 26.374 vergunningen, extrapoleren naar het volledige jaar), maar de opmerkelijkste bijdrage werd geleverd door de Kust, waar er een uitzonderlijk hoog aantal bouwvergunningen voor appartementen afgeleverd werd in 2018: er werden bijna evenveel bouwvergunningen geregistreerd in Oostende (1770) als in Gent (1900), samen met Antwerpen (2380) de top 3 van Vlaanderen in 2018. We zien overigens dat ook Knokke (1000), Middelkerke (470), Nieuwpoort (440), en Heist (410) deel uitmaken van de 20 gemeentes waarin het grootste aantal bouwvergunningen afgeleverd werd in 2018. Anders gezegd, van de 20 gemeentes waar men het meeste appartementen bouwt in Vlaanderen, ligt één op vier aan de kust. We vermoeden dan ook dat de sterke groei in 2017 en 2018 wellicht niet houdbaar is op lange termijn, aangezien het zelden voorkomt dat investeringen de activiteit zo sterk ondersteunen. Wij rekenen dus op een stabilisering op een hoog niveau in 2019, al is het waarschijnlijk dat de minder gunstige financieringsvoorwaarden vanaf 2020 zullen leiden tot een minder uitzonderlijk bouwtempo.

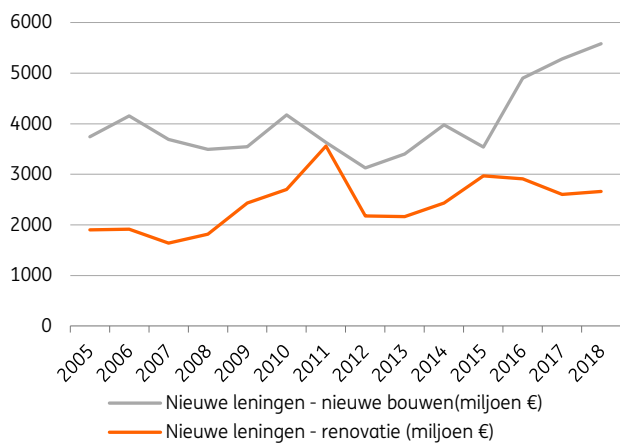
### Weinig verandering in Wallonië

Het aantal bouwvergunningen voor huizen in Vlaanderen zal in 2018 wellicht de kaap van 17.000 overschrijden, maar van een vergelijkbare trend in het zuiden van het land is geen sprake. In Wallonië zal de kaap van 6.000 vergunningen wellicht niet overschreden zijn in 2018. Na de stijging in 2017 zien we nu zelfs een daling van 6%. De trend die we in Vlaanderen bij de appartementen zien, komt slechts hier en daar voor in Wallonië. Over het algemeen stemt het aantal geregistreerde bouwvergunningen in 2018 overeen met het gemiddelde van 5.500 van de afgelopen 10 jaar. Toch zien we ook gemeentes waar de bouwactiviteit even hoog is als in sommige Vlaamse gemeentes. Ottignies-Louvain-la-Neuve is de Waalse gemeente met het grootste aantal bouwvergunningen voor appartementen in 2018 (470), gevolgd door Luik (440) en Charleroi (278). In tegenstelling tot Vlaanderen is de gemiddelde oppervlakte van de gebouwde woningen in Wallonië niet aan het dalen (we kunnen uiteraard niet uitsluiten dat dit fenomeen zich op sommige plaatsen voordoet, maar wellicht wordt dit dan elders gecompenseerd). In Brussel ten slotte zijn Brussel-Stad (295) en Sint-Jans-Molenbeek (245) goed voor 40% van de circa 1.400 afgeleverde bouwvergunningen voor appartementen in het gewest in 2018. Dit cijfers stemt overeenstemt met het gemiddelde sinds 2015 maar ligt ver onder het gemiddelde van 2.400 in de tien jaar daarvoor. De schaarste aan woningen door de demografische druk in de hoofdstad zal dus wellicht niet meteen afnemen. We verwachten geen grote trendbreuk in deze twee regio's in 2019 in vergelijking met de cijfers van 2018.

### Renovatieprojecten lijken over hun hoogtepunt heen

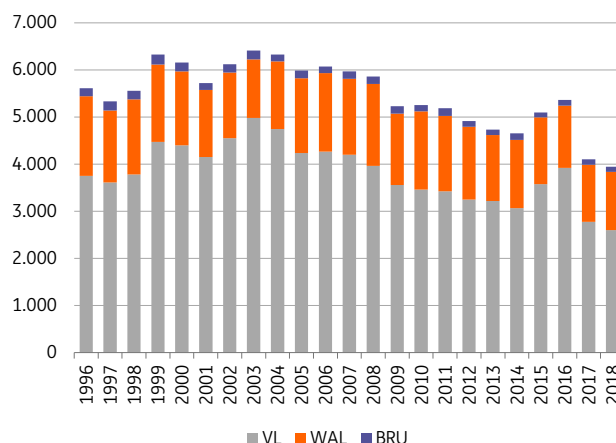
De leenbedragen voor nieuwbouwprojecten braken in 2018 alle records (5,6 miljard euro), maar hetzelfde kan niet gezegd worden van de leningen voor renovatieprojecten (zie grafiek 5), die net als het aantal projecten (zie grafiek 6) stagneerden in 2018. Het aantal vergunningen voor renovatieprojecten bevindt zich zelfs op het laagste niveau in meer dan 20 jaar (minder dan 4000 geregistreerde projecten in 2018). Gelet op het totale leenbedrag stellen we vast dat de gemiddelde waarde van de projecten gestegen is, vermits de gemiddelde hypothecaire lening voor een renovatie ongeveer 50.000 euro bedroeg in 2017 en 2018, in vergelijking met gemiddeld 36.600 euro in de tien jaar daarvoor. Minder projecten dus, maar met gemiddeld genomen een grotere schuldenlast.

**Gr. 5 Evolutie nieuwe leningen (miljard euro per jaar) voor nieuwbouwprojecten en renovaties**



Bron: NBB

**Gr. 6 Vergunningen voor renovatieprojecten per regio**



Bron: Statbel

### Kader 1 Productiviteit in de bouw: eindelijk in een stroomversnelling?

De lage productiviteit van de bouwsector is al een tijdje een pijnpunt. De belangrijkste reden hiervoor is dat bouwbedrijven minder kapitaalintensief (wat meer concurrentie en fragmentatie impliceert, en dus een lagere productiviteit) zijn en dat ze moeilijk schaalvoordelen kunnen realiseren. Hier liggen heel wat factoren aan de basis, die moeilijk snel weg te werken zijn. Neem nu bijvoorbeeld de plaatsgebonden productie. Dat maakt het moeilijk om te produceren in een fabriek. Bouwbedrijven investeren daardoor minder in productiemiddelen in vergelijking met industriële bedrijven. Een andere belangrijke factor is dat er heel vaak iets anders moet gebouwd worden en dat voorraden aanleggen dus moeilijk gaat. Dat maakt het uiteraard moeilijk om schaalvoordelen te realiseren tijdens de productie.

Ook al groeide de productiviteit niet echt de voorbije jaren, toch zien we opwaarts potentieel in de komende jaren. Waarom? Nieuwe technologie maakt het mogelijk om productiever te werken en tegelijkertijd de ecologische voetafdruk van de bouwsector te verkleinen. De groene golf in de samenleving is een extra argument om deze nieuwe technologie te gaan gebruiken.

Denk bijvoorbeeld aan het Bouw Informatie Model (BIM). Deze technologie laat toe om aan 'digital construction' te doen. Eerst digitaal bouwen en daarna in het echt. Dit maakt het gemakkelijker om fouten op te sporen, wat onnodige kosten beperkt. En dat zorgt dan weer voor minder materiaalgebruik. Groen en productief dus. Ook interessant is dat alle materiaalgebruik wordt bijgehouden. Zo wordt de waardebeoordeling van het gebouw gemakkelijker en dat stimuleert ook hergebruik. Als je weet wat er in een gebouw zit en hoe, dan wordt het uiteraard gemakkelijk om grondstoffen of onderdelen te gaan hergebruiken. Op die manier kan een gebouw ook gezien worden als een opslagplaats van bouwmaterialen.

BIM is niet de enige technologie die tegelijkertijd productiviteitswinsten kan boeken en de ecologische voetafdruk kan minderen. De 3D printer, Internet of Things, drones, modulaire bouwsystemen en nieuwe bedrijfsmodellen zoals 'Product als Dienst' zijn allemaal beloftevol. Belangrijk is wel dat nieuwe technologie initiële kosten met zich meebrengt. Voor kleinere bedrijven, zal het moeilijker zijn om deze initiële kosten te dragen. Het is dus mogelijk dat deze trend voor meer consolidatie zal zorgen van de sector.

## 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.