

72% van vastgoedprofessionals is bezorgd over de toekomstige betaalbaarheid van residentiële nieuwbouw

Uit een enquête van ING België bij 253 vastgoedprofessionals blijkt dat 72% van de respondenten zich zorgen maakt over de betaalbaarheid van residentiële nieuwbouw in de nabije toekomst. Dat verklaart ook waarom de sector verwacht dat het eigenaarschap zal afnemen. Vandaag heeft 72% van de gezinnen een eigen woning. De vastgoedprofessionals verwachten dat dit de komende tien jaar zal dalen naar 65% en dit voornamelijk omwille van de prijs van bouwgrond en de kosten gelinkt aan de ecologische bouwnormen. Maar dat zijn niet de enige redenen. Ook een verandering in consumentenvoorkeur (47%) wordt aangehaald als reden voor de dalende eigendomscijfers de komende jaren – vooral jongere woningeigenaars zouden andere prioriteiten en voorkeuren hebben – ook al toont een enquête bij consumenten andere resultaten. De tanende betaalbaarheid en het dalende eigenaarschap stelt de sector voor uitdagingen. 7 op de 10 ondervraagden verwacht een consolidatie van hun activiteitendomein. Schaalvoordeel en efficiëntiewinsten die voortkomen uit technologie en nieuwe bedrijfsmodellen kunnen een oplossing bieden voor de uitdagingen waarmee de sector geconfronteerd wordt.

Sector verwacht dat eigenaarschap in belang zal afnemen maar consumenten zijn het hier niet mee eens

Dat de betaalbaarheid van residentiële nieuwbouw onder druk komt te staan is volgens 74% van de ondervraagden ook de voornaamste reden voor de daling van het eigenaarschap in de toekomst. Vastgoedprofessionals verwachten dat het aantal gezinnen dat eigenaar is van een eigen woning de komende tien jaar zal dalen van 72% naar 65%, in hoofdzaak omdat woningen minder betaalbaar worden. Voor 47% onder hen is dit ook gelinkt aan het feit dat het voor de Belgen in de toekomst minder belangrijk zal worden om een eigen woning te bezitten. Dat staat dan weer in contrast met de mening van de consumenten. Slechts 19% van hen verwacht dat woningeigendom in de toekomst minder belangrijk zal worden. 55% denkt dat het even belangrijk zal blijven om een eigen woning te bezitten en 26% verwacht zelfs dat het in de toekomst nog belangrijker zal worden om eigenaar te zijn van een eigen woning.

De Belgische consumenten zijn zich bewust van de kostprijs van passief wonen en zijn bereid om oppervlakte te verliezen om dichterbij voorzieningen te wonen



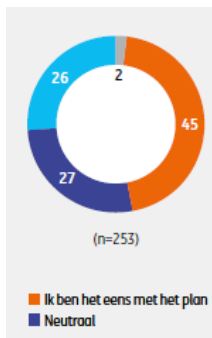
Wanneer gekeken wordt naar de oorzaken van de dalende betaalbaarheid van wonen, blijkt dat de sector overtuigd is dat niet enkel de prijs van de bouwgronden een verklaring vormt, maar

ook de steeds strengere energienormen de bouwkost doen toenemen.

69% van de vastgoedprofessionals meent dat een passiefwoning minstens 20% meer kost dan een woning die aan de minimumnormen voldoet. Parallel onderzocht ING hoeveel meer de Belgen willen betalen voor een passiefwoning. Daaruit bleek dat 7% van de consumenten, die zichzelf in staat achten om een nieuwe woning te kopen, bereid is om 20% of meer te betalen voor zo'n passiefwoning. Dat ligt ruim boven het aandeel passiefwoningen op de markt.

De meerderheid van de ondervraagde vastgoedprofessionals gelooft dat de daling van de oppervlakte van woningen zich zal doorzetten. Kleiner wonen kan in principe de druk op de betaalbaarheid verminderen. Een deel van de consumenten blijkt hiertoe bereid voor zover dit hen toelaat om op minder dan 10 minuten van scholen, winkels en diensten te gaan wonen. 13% onder hen is bereid om 20% van de oppervlakte in te leveren en 8% om 30% in te leveren. Een derde van de ondervraagde particulieren woont al in een straal van 10 minuten van scholen en andere voorzieningen.

Sector overwegend positief over 'betonstop'. In Vlaanderen heeft die in de sector voor een ommekeer gezorgd.



De resultaten van de enquête tonen verder nog aan dat de sector overtuigd is van de 'betonstop' die in het nieuwe Vlaamse regeerakkoord de naam 'bouwshift' kreeg. Slechts 26% is het niet eens met wat voorheen als de 'betonstop' gekend was. 45% van de ondervraagden gaat akkoord met de plannen en 27% is neutraal. Dat resultaat stemt overeen met het feit dat de vermindering van de voetafdruk van de sector zal komen van de verdichting van de woonkernen.

Het valt ook op dat er bij de bedrijven die actief zijn in Wallonië een groot aantal neutraal tegenover de 'betonstop' staat. Het debat over de 'betonstop' is uiteraard al een tijdje aan de gang in Vlaanderen, terwijl dat in Wallonië nu pas start. In Wallonië zien sommigen de 'betonstop' als een stimulans voor de activiteit. Zelfs toen de 'betonstop' nog niet van toepassing was en er nog onzekerheid bestond over het uiteindelijke beleid, hield bijna 2 op 3 van de ondervraagden in Vlaanderen er al actief rekening mee bij de aankoop van bouwgrond.

Technologie: een oplossing voor efficiëntiewinst, maar nog niet binnen ieders handbereik

Er is optimisme binnen de sector wat nieuwe technologieën betreft. 77% denkt dat 3D printer meer zal worden ingezet in de komende 5 jaar. Nieuwe technologieën zullen het ook mogelijk maken om productiever te werken, zo aan efficiëntie te winnen, de kosten te drukken en tegelijk de ecologische voetafdruk van de bouwsector te verkleinen. Denk bijvoorbeeld aan het Bouw Informatie Model (BIM). Die technologie laat toe om aan 'digital construction' te doen. Dat maakt het gemakkelijker om fouten op te sporen, wat onnodige

kosten beperkt en dus leidt tot minder materiaalgebruik. Heel wat respondenten denken dat deze methoden meer gebruikt zullen worden in de komende vijf jaar maar een groot deel van de sector past ze vandaag nog niet toe. Slechts 32% van de ondervraagden weet bijvoorbeeld wat BIM is. Wellicht maakt denood aan schaal voor de implementatie van dergelijke technologieën dat het nog niet binnen ieders handbereik ligt. Dit kan verklaren waarom zeven op de tien vastgoedprofessionals een consolidatiegolf verwacht in de sector.

Hebben investeerders de bouwactiviteit te veel gestimuleerd in vergelijking met de nood?

Dat de sector allerlei oplossingen en opportuniteiten ziet, neemt niet weg dat voorzichtigheid geboden is. Een belangrijke graadmeter om te bekijken of het aanbod op de woningmarkt op de vraag is ingesteld, is het aantal bestaande woningen per gezin. Drie kwart van de verhoging van het aantal woningen per gezin in de afgelopen 20 jaar, deed zich recent voor. Deze evolutie verklaart dat minder dan de helft van de ondervraagden verwacht dat het aantal ontwikkelde woonprojecten zal stijgen en dat ondanks de gunstige financieringsvoorwaarden.

Over ING

ING België is een universele bank die financiële diensten aanbiedt aan particulieren, ondernemingen en institutionele cliënten. ING Belgium S.A./N.V. is een dochtervennootschap van ING Group N.V. via ING Bank N.V. (www.ing.com).

ING is een wereldwijde financiële instelling met een sterke Europese aanwezigheid, en biedt bankdiensten aan via zijn werkmaatschappij ING Bank. De doelstelling van ING Bank is om mensen in staat te stellen een stap voor te zijn, in het leven en in zaken. De meer dan 53.000 werknemers van ING Bank bieden retail- en wholesale bankdiensten aan cliënten in meer dan 40 landen.

De aandelen van ING Group noteren op de beurzen van Amsterdam (INGA NA, INGA.AS), Brussel en op de New York Stock Exchange (ADR's: ING US, ING.N).

Duurzaamheid vormt een fundamenteel onderdeel van de strategie van ING, wat blijkt uit het feit dat ING wordt geklasseerd als 'Leader' binnen de banksector door Sustainalytics en een 'A' rating krijgt in het ratinguniversum van MSCI. De aandelen van ING Group zijn opgenomen in belangrijke duurzame en Environmental, Social and Governance (ESG) indexproducten van vooraanstaande leveranciers zoals STOXX, Morningstar en FTSE Russell.

ING heeft toegewijde teams voor Duurzame Financiering in verschillende landen, waaronder België.

Voor meer informatie:

Julie Kerremans
+32 (0)491 35 30 32
pressoffice@ing.be