

13 maart 2023

# Vooruitzichten Belgische bouwsector

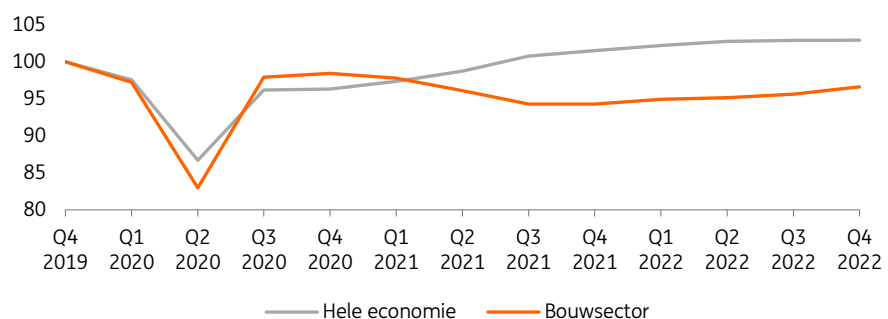
## Bouwsector staat voor moeilijk jaar

Ondanks de forse tegenwind van de duurdere bouwmaterialen en hogere rentevoeten heeft de bouwsector een behoorlijk jaar 2022 achter de rug en deed het zelfs beter dan de buurlanden. Er zijn echter verschillende signalen dat de activiteit zal vertragen in 2023. Vorig jaar was er een sterke daling van het aantal bouwvergunningen voor nieuwe woningen, maar de daling was nog groter voor commercieel vastgoed en veel groter dan in de buurlanden. Ook het aantal bouwvergunningen voor de renovatie van commercieel vastgoed bereikte een dieptepunt. Verder blijft de prijsdruk in de sector historisch hoog, zeker nu de prijzen van veel bouwmaterialen opnieuw in de lift zitten. Het trage vergunningsbeleid verergert de situatie nog meer. België heeft een van de langste doorlooptijden voor vergunningen en de situatie is de afgelopen jaren verder verslechterd. We verwachten dat de sector dit jaar met 0,5% en volgend jaar met 1% zal groeien. Ondanks de huidige tegenwind zijn de langetermijnvooruitzichten voor de bouwsector gunstig, dankzij de aankomende renovatiegolf.

### Bouwsector nog steeds 3,4% onder pre-covidniveau

In het vierde kwartaal van 2022 steeg de activiteit met 2,4% ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2021. Op kwartaalbasis groeide de sector zelfs met 1% ten opzichte van het derde kwartaal. Dit was enerzijds te danken aan goed gevulde orderportefeuilles sinds het begin van 2022, als gevolg van de grote vraag naar bouwwerken en renovaties tijdens de pandemie en anderzijds aan de zachte winter, waardoor er minder verlet was door ongunstige weersomstandigheden. Ondanks deze groei, lag de activiteit in het vierde kwartaal nog steeds 3,4% onder het niveau van vóór de pandemie (figuur 1). Het zal waarschijnlijk duren tot 2025 voordat de sector weer boven het pre-pandemische niveau uitkomt. Dit staat in contrast met de Belgische economie, waar de activiteit in het vierde kwartaal van 2022 al 2,9% boven het niveau van vóór de pandemie lag.

Fig. 1. Bruto toegevoegde waarde bouwsector ten opzichte van Belgische economie (Q4 2019 = 100)



**Wouter Thierie**  
Economist  
Brussels  
Wouter.thierie@ing.com

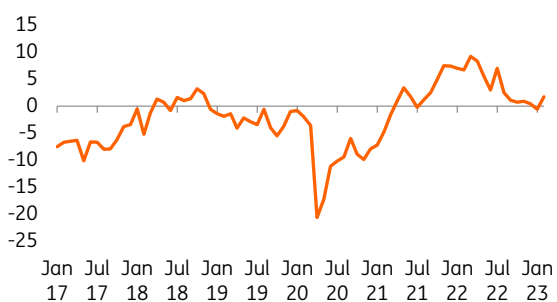
Bron : Eurostat

De Belgische bouwsector presteerde vorig jaar beter dan de bouwsectoren in de buurlanden. De activiteit was in het vierde kwartaal van 2022 lager dan in hetzelfde kwartaal van 2021 in Frankrijk (-0,5%) en Duitsland (-0,7%). In Nederland groeide de sector met 1,5% op jaarbasis, wat nog steeds aanzienlijk lager is dan het Belgische groeicijfer. De goede prestaties van de Belgische bouwsector vorig jaar kunnen worden toegeschreven aan verschillende factoren, waaronder de verlaging van het btw-tarief voor sloop en wederopbouw, de sterke vraag naar nieuwbouw en renovaties tijdens de pandemie die doorwerkte tot in 2022 en diverse gewestelijke maatregelen ter ondersteuning van energie-efficiënte renovaties.

**Ondernemersvertrouwen lijkt te stabiliseren**

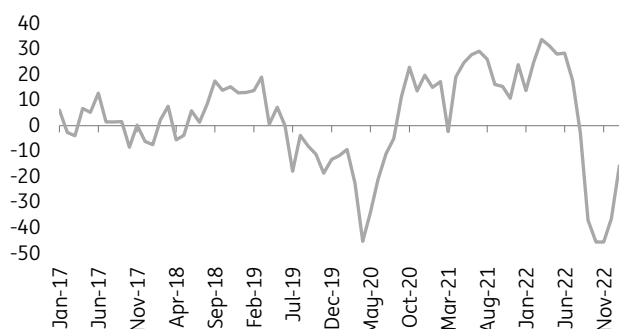
Het ondernemersvertrouwen in de Belgische bouwsector (figuur 2) piekte in maart 2022 op het hoogste niveau sinds 1990, maar daalde nadien snel vanwege de gestegen bouwmaterialenprijzen, hogere rentevoeten en macro-economische onzekerheid. De afgelopen maanden lijkt het vertrouwen zicht te stabiliseren, mede door de dalende energieprijzen en inflatie, en een economie die veerkrachtiger was dan verwacht. Het vertrouwen steeg in februari lichtjes, maar het is nog te vroeg om van een ommekeer te spreken. Bij Belgische producenten van bouwmaterialen en vlakglas is er wel al sprake van een duidelijke ommekeer in het vertrouwen, hoewel het nog steeds onder het historisch gemiddelde ligt (figuur 3).

**Fig. 2. Evolutie van het ondernemersvertrouwen in de Belgische bouwsector, 2017 – feb 2023**



Bron : Eurostat

**Fig. 3. Evolutie van het ondernemersvertrouwen bij producenten van bouwmaterialen en vlakglas, 2017 – feb 2023**



Bron : NBB

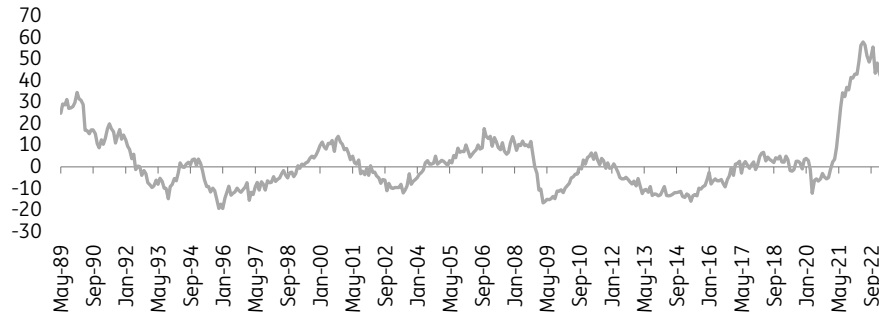
**Prijsdruk blijft historisch hoog**

Hoewel sommige bouwmaterialen zoals hout en metaalertsen goedkoper zijn dan afgelopen zomer, blijven de prijzen historisch hoog. De prijzen van andere materialen zoals koper en staal zijn na een periode van afkoeling weer gestegen. Nu de Chinese economie zich langzaam herstelt van de pandemie en de vastgoedmarkt in China de eerste tekenen van verbetering vertoont, zou de wereldwijde vraag naar grondstoffen en bouwmaterialen kunnen toenemen, wat kan leiden tot nieuwe prijsstijgingen voor bouwmaterialen.

De prijzen van energie-intensieve bouwmaterialen zoals beton, cement en bakstenen vertonen nog geen teken van afkoeling, ondanks dalende energieprijzen. In de nabije toekomst hoeven we geen prijsdalingen te verwachten, aangezien veel leveranciers nog steeds van plan zijn hun verkoopprijzen te verhogen. Dit komt deels omdat beton, cement en baksteen zeer zware en omvangrijke materialen zijn, waardoor het vervoer ervan duurder is. Daarom worden ze vaak lokaal geproduceerd, waardoor er minder concurrentie is. Dit geeft meer prijszettingmacht aan leveranciers, waardoor zij hun prijzen minder snel zullen verlagen als reactie op een daling van de energieprijzen. We verwachten dat de prijzen van beton, cement en baksteen zullen pas dalen als de voorraden van de leveranciers fors toenemen, wat zou wijzen op een veel zwakkere vraag. Hoewel de voorraden al zijn toegenomen, liggen ze nog steeds onder hun historisch gemiddelde, waardoor we geen onmiddellijke prijsdaling voor deze materialen hoeven te verwachten. Bovendien zorgt de veerkrachtige Belgische economie ervoor dat de vraag beter standhoudt dan verwacht, wat het voor producenten van deze materialen gemakkelijker maakt om nieuwe kostenstijgingen door te rekenen of minder snel tot prijsverlagingen over te gaan.

Volgens een maandelijkse enquête van de Europese Commissie zijn veel bouwbedrijven van plan de hogere inputkosten de komende maanden verder door te rekenen aan hun klanten. Hoewel het aantal bedrijven dat van plan is de prijzen te verhogen sinds de zomer is afgenomen, blijft het aantal nog steeds historisch hoog (figuur 4). Naast duurdere bouwmaterialen worden de Belgische bedrijven ook geconfronteerd met sterkere loonstijgingen dan in de buurlanden. De loonkosten zijn het afgelopen jaar met ongeveer 10% gestegen, als gevolg van de automatische loonindexering.

**Fig. 4. Verkoopprijsverwachtingen in de Belgische bouwsector**

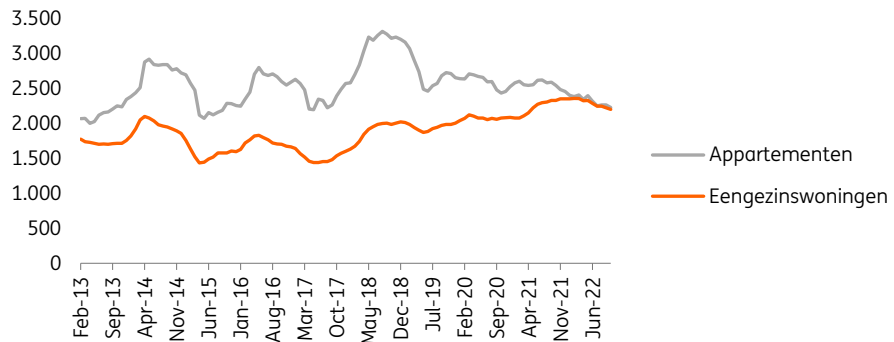


Bron : Europese Commissie, ING Research

**Forse daling in het aantal vergunde nieuwbouwwoningen duidt op vertraging in 2023**

Het aantal verleende bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen is 8,3% gedaald in de eerste 10 maanden van 2022 (figuur 5). De hogere kosten van bouwmaterialen en de stijging van hypothecaire rentevoeten zijn de belangrijkste oorzaken van deze daling. Aangezien het aantal verleende bouwvergunningen voor nieuwbouwprojecten een goede leidende indicator is voor de activiteit van de bouwsector, wijst dit op een vertraging in 2023. De vertraging is bij appartementen veel sterker dan bij eengezinswoningen, aangezien het aantal vergunde appartementen met 11% is gedaald in de eerste 10 maanden van 2022, terwijl het aantal vergunde eengezinswoningen met 7,7% daalde. Het aantal vergunde appartementen zit in een dalende trend sinds 2018. Zo lag het aantal vergunde appartementen in de eerste 10 maanden van 2022 maar liefst 32,9% lager dan in dezelfde periode in 2018. Door de stijgende bouwkosten en grondprijzen, hogere rentarieven, strengere regelgeving, toenemende grondschaarste en vertragingen bij vergunningsprocedures zijn investeringen in appartementsgebouwen minder aantrekkelijk geworden voor ontwikkelaars. Daarnaast heeft ook de pandemie de vraag naar kleinere appartementen afgeremd door de opkomst van telewerken en veranderde wooneisen.

**Fig. 5. 12-maandelijks voortschrijdend gemiddelde van het aantal verleende vergunningen voor appartementen en eengezinswoningen, 2013 – feb 2023**

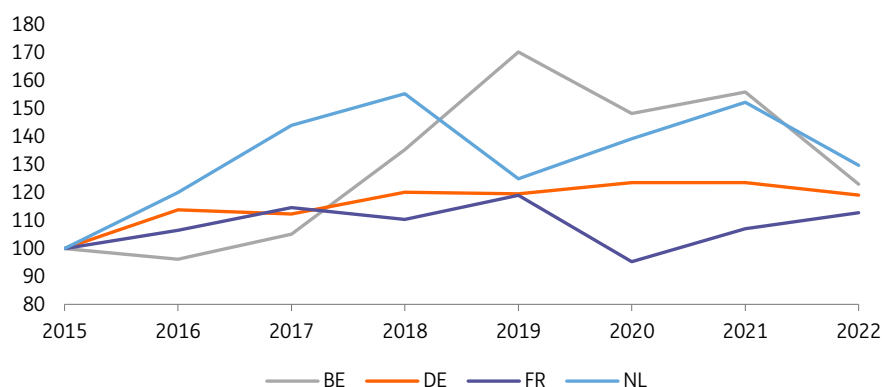


Bron : Statbel

### Vergunningen voor niet-residentieel vastgoed stevig gedaald in 2022

Daarnaast staat momenteel ook de ontwikkeling van commercieel vastgoed momenteel sterk onder druk (figuur 6). Zo is het bouwvergunningen (uitgedrukt in m<sup>2</sup> vloeroppervlakte) voor niet-residentiële projecten in de eerste 11 maanden van 2022 met 21% gedaald ten opzichte van dezelfde periode in 2021. Ten opzichte van 2019 is de daling zelfs opgelopen tot 28%. Het is belangrijk op te merken dat 2019 een uitzonderlijk sterk jaar was. Tussen 2016 en 2019 steeg het aantal ontwikkelde vierkante meters commerciële ruimte met bijna 80%, waardoor we dit jaar zijn teruggevallen op de niveaus van 2017-2018. Deze terugval werd voornamelijk veroorzaakt door de toenemende trend naar online winkelen en telewerken, waardoor de vraag naar fysieke winkels en kantoorruimte afnam. Daarnaast speelden in 2022 ook de economische onzekerheid en de sterk gestegen bouwkosten een belangrijke rol, wat bedrijven terughoudender maakte met nieuwe investeringen in vastgoed. Daarnaast hebben wellicht ook het trage vergunningenbeleid, in combinatie met strenge milieunormen en veiligheidsvoorschriften, en de beperkte beschikbaarheid van grond ook bijgedragen aan de achteruitgang. In 2022 herstelde de ontwikkeling van nieuwe kantoren zich echter enigszins, aangezien het aantal vergunde vierkante meters voor het eerst sinds 2018 steeg.

**Fig. 6. Bouwvergunningen voor niet-residentieel vastgoed in m<sup>2</sup> vloeroppervlak, enkel eerste 11 maanden van elk jaar, 2015=100**

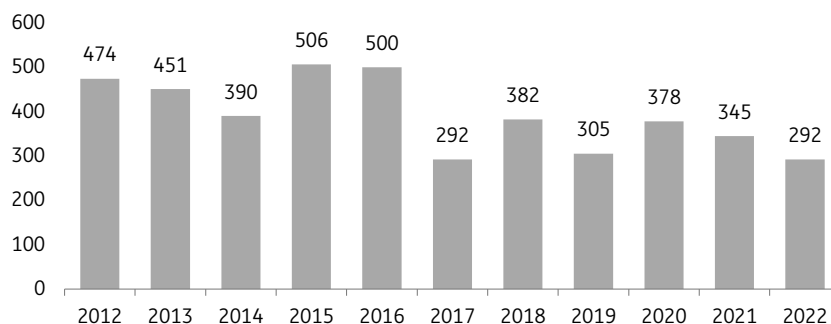


Bron: Eurostat

### Het aantal bouwvergunningen voor de renovatie van commercieel vastgoed zakt naar dieptepunt

De renovatiemarkt van commercieel vastgoed koelt nog sterker af dan de nieuwbouwmarkt. Zo evenaarde het aantal vergunningen voor de renovatie van niet-residentieel vastgoed in oktober het dieptepunt van 2017 (figuur 7). Om tegen 2050 alle commerciële gebouwen klimaatneutraal te maken, moet het aantal energetische renovaties sterk stijgen. Het is mogelijk dat de uitdaging voor commercieel vastgoed nog groter is dan voor woningen, aangezien commercieel vastgoed een groter aandeel heeft in het energieverbruik en de broeikasgasemissies van ons gebouwenbestand. Bovendien is de uitstoot van broeikasgassen door commercieel vastgoed sinds 1990 met 20% gestegen, terwijl deze van woningen met 36% is gedaald. Deze ontwikkeling is echter ook het gevolg van de sterke groei van het aantal niet-residentiële gebouwen in deze periode. Ook de regelgeving voor commercieel vastgoed zal de komende jaren steeds strenger worden, net als voor woningen. Vlaanderen heeft al een traject uitgestippeld om het commercieel vastgoed te verduurzamen. Sinds vorig jaar moeten alle niet-residentiële gebouwen binnen vijf jaar na de verkoop energiebesparende maatregelen nemen en een minimaal energielabel behalen. De lat zal de komende jaren steeds hoger worden gelegd. Ook Wallonië en Brussel zullen de komende jaren de strengere Europese regelgeving moeten toepassen.

**Fig. 7. Aantal verleende vergunningen voor renovatie van commercieel vastgoed, alleen oktober**



Bron : Statbel

### **Te traag vergunningsbeleid remt de sector**

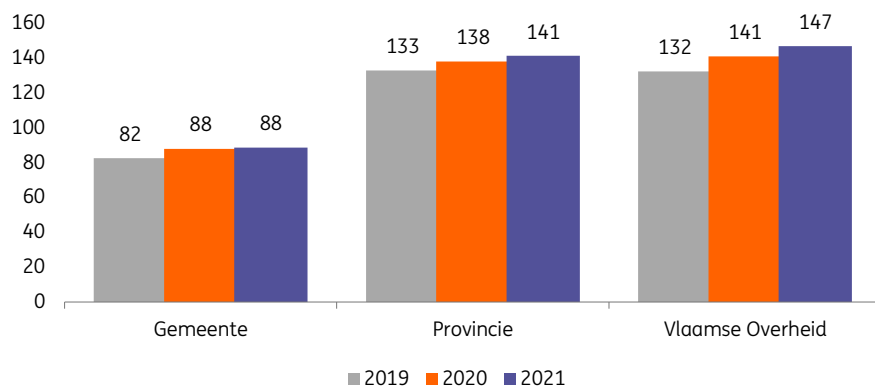
Het trage vergunningsbeleid in België is een belangrijke factor die de activiteit in de bouwsector afremt. De lange doorlooptijd van vergunningen ontmoedigd ontwikkelaars om te investeren in nieuwe projecten omdat ze zorgen voor onzekerheid en de kosten doen oplopen. Volgens de Wereldbank scoort België zeer slecht in een internationale vergelijking op basis van de doorlooptijd van vergunningen. Zo staan we op plaats 172 van de 208 landen, volgens de laatste beschikbare cijfers uit 2019. België scoort opvallend slechter dan zijn buurlanden en andere grote landen van de eurozone op het vlak van doorlooptijd, met uitzondering van Frankrijk, dat nog net iets slechter presteert.

Hoewel we niet over cijfers voor België beschikken, stellen we vast dat de situatie in Vlaanderen tussen 2019 en 2021 verder is verslechterd (figuur 8), met steeds langere doorlooptijden voor verleende vergunningen op zowel gemeentelijk, provinciaal als Vlaams niveau. Hoewel we nog niet over volledige gegevens voor 2022 beschikken, lijkt het erop dat de situatie in de eerste helft van 2022 niet is verbeterd. Er zijn evenwel aanzienlijke verschillen tussen gemeenten en provincies. Zo had Antwerpen in 2021 de kleinste gemiddelde doorlooptijd van 124 dagen, vergeleken met 165 dagen voor Limburg. De kloof tussen gemeenten is nog groter, met een gemiddelde doorlooptijd van 125 dagen in Oostrozebeke en slechts 35 dagen in Zoersel.

De aangekondigde plannen van Vlaams minister van Omgeving Zuhal Demir om de vergunningsprocedures in de loop van dit jaar te vereenvoudigen, is dan ook een broodnodige maatregel. Lange doorlooptijden en omslachtige beroepsprocedures zorgen voor vertragingen, wat extra problematisch is in de huidige context van duurdere bouwmaterialen en stijgende loonkosten. Dit zou kunnen leiden tot een verminderd aanbod van nieuwbouw op lange termijn, met als gevolg een groeiend tekort aan woningen en een stijging van de koop- en huurprijzen. Het belang van deze factor mag niet worden onderschat: een Amerikaanse studie heeft aangetoond dat het verkorten van de doorlooptijd met drie maanden de bouwinvesteringen met 5,7% kan doen toenemen in een projectcyclus van 22 maanden<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> PricewaterhouseCoopers. 2005. "Economic Impact of Accelerating Permit Processes on Local Development and Government Revenues." Report prepared for the American Institute of Architects, Washington, DC.

**Fig. 8. Evolutie van de gemiddelde doorlooptijd voor vergunningen op verschillende beleidsniveaus in Vlaanderen, 2019 -2021**

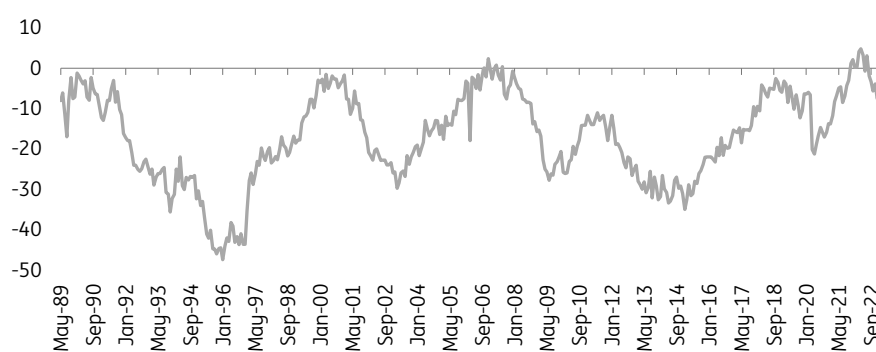


Bron : Departement Omgeving, Vlaanderen

### Ondanks forse tegenwind zijn de langetermijnvooruitzichten gunstig

De Belgische bouwsector wordt geconfronteerd met uitdagingen, zoals stijgende prijzen van bouwmaterialen, hogere rentes op hypothecaire leningen en hogere loonkosten. Hoewel de prijsstijgingen sinds de zomer wat zijn afgekoeld, zijn de prijzen van veel bouwmaterialen de afgelopen maanden opnieuw gestegen en kan een heropleving van China de prijzen verder omhoog stuwten. De rente zal dit jaar nog licht stijgen, maar de volledige impact hiervan zullen we pas volgend jaar voelen. Deze factoren hebben geleid tot een scherpe daling van het aantal bouwvergunningen in zowel de residentiële als niet-residentiële sector. Anderzijds heeft de sector een relatief gunstige uitgangspositie met orderboekjes die nog steeds boven het historisch gemiddelde liggen (figuur 9). We verwachten dat de Belgische bouwsector dit jaar met ongeveer 0,5% zal groeien en volgend jaar met 1%.

**Fig. 9. Evolutie van de orderboekjes, 1989 – feb 2023**



Bron : Europese Commissie

Op lange termijn blijven de vooruitzichten voor de Belgische bouwsector gunstig, dankzij de komende renovatiegolf om woningen duurzamer te maken. De Europese doelstelling om tegen 2050 klimaatneutraal te zijn, zal de vraag naar renovatie- en isolatiewerken doen toenemen. Hoewel nieuwbouw belangrijk zal blijven, vooral om het groeiende tekort aan betaalbare woningen in sommige regio's aan te pakken, verschuift het zwaartepunt steeds meer van nieuwbouw naar renovatie. Deze verschuiving zal verder worden gestimuleerd door de stijgende bouwkosten en grondprijzen, die projectontwikkelaars ertoe zullen aanzetten te investeren in renovatieprojecten in plaats van in nieuwbouw.

## 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.