



VERSLAG

CRB 2017-1805

De conjunctuur in de bouwsector
- juni 2017

CCE
Conseil Central de l'Economie
Centrale Raad voor het Bedrijfsleven
CRB





Verslag over de conjunctuur in de bouwsector - juni 2017

**Contactpersoon:
Jean-Paul Denayer
jeanpaul.denayer@ccecrb.fgov.be
Emmanuel de Bethune
embe@ccecrb.fgov.be**

Inhoudsopgave

1 Algemene conjunctuur.....	4
2 Ontwikkelingen activiteit in de bouwsector	9
2.1 Gebouwen	9
2.1.1 Nieuwbouw vergunningen	9
2.1.2 Verbouwingen.....	11
2.1.3 Hypothecaire kredieten en rente.....	12
2.1.4 Conjunctuurcurve voor gebouwen	15
2.2 Infrastructuur - conjunctuurcurve	16
3 Werkgelegenheid.....	17
4 Besluit	22
5 Bijlage	24

Lijst grafieken

Grafiek 1-1: Economische vertrouwensindex in de Europese Unie en in België (tot 03/2017).....	6
Grafiek 1-2: Groeipercentage van het Belgische bbp	8
Grafiek 2-1: Ontwikkeling bouwvergunning 2006/1-2017/01: nieuwe woningen (aantal, linkerschaal) en nieuwe utiliteitsgebouwen (1000 m ³ , rechterschaal) - voortschrijdende totalen over 12 maanden.....	9
Grafiek 2-2: Evolutie bouwvergunningen per trimester	10
Grafiek 2-3: Vergunde woningen in België 2006-2016	11
Grafiek 2-4: Vergunde verbouwingen in België: 2006-2016	12
Grafiek 2-5: Hypothecaire kredieten: aantal ingediende aanvragen volgens bestemming 2008-02/2017	13
Grafiek 2-6: Hypothecaire kredieten: bedragen van de aanvragen volgens bestemming 2008-02/2017	13
Grafiek 2-7: Aantal nieuwe hypothecaire leningen per maand (België en regio's) 2010-2017/3	14
Grafiek 2-8: Aandeel herfinanciering in hypothecaire leningen %	15
Grafiek 2-9: Ruwbouw van gebouwen: conjunctuurcurven, bruto en afgevlakte gegevens: 2006-04/2017	15
Grafiek 2-10: Infrastructuur: synthetische conjunctuurcurven, bruto en afgevlakte gegevens: 2006-04/2017	16
Grafiek 3-1: Tewerkstelling bouw: tewerkgestelde werknemers, VTE en pc 124	18
Grafiek 3-2: Toegevoegde waarde vs. omzet	19
Grafiek 3-3: Evolutie van de tijdelijke werkloosheid bij werknemers v.d. bouwnijverheid tussen januari 2012 en februari 2017	20
Grafiek 3-4: Aantal faillissementen bij bouwondernemingen in België, 2006-03/2017	21
Grafiek 5-1: Vlaams Gewest: vergunde woongebouwen 2006-2016.....	24
Grafiek 5-2: Waals Gewest: vergunde woongebouwen 2006-2016.....	24
Grafiek 5-3: Brussels Hoofdstedelijk Gewest: vergunde woongebouwen 2006-2016	25
Grafiek 5-4: Ontwikkeling bouwvergunning 2007/1-2017/01: nieuwe utiliteitsgebouwen (1000 m ³ , linkerschaal en in aantal, rechterschaal) - voortschrijdende totalen over 12 maanden	25
Grafiek 5-5: Componenten van de synthetische curve – bouwnijverheid (tot 11/2016).....	26
Grafiek 5-6: Componenten van de synthetische curve – burgerlijke bouwkunde (tot 11/2016).....	26
Grafiek 5-7: Aantal nieuwe hypothecaire leningen per maand en per provincie (tot 03/2017)	27

Lijst tabellen

Tabel 1-1: Groeipercentages van het bbp en herzieningen (projectie winter 2017).....	4
Tabel 1-2: Groeipercentage van het bbp (projectie winter 2017)	7
Tabel 3-1: Evolutie van het aantal tewerkgestelde werknemers in de bouwnijverheid 2008-4 ^{de} kw 2016	17
Tabel 3-2: Evolutie tewerkstelling Limosa 2009-2016 (2009=100)	19
Tabel 3-3: Evolutie van het aantal werkgevers met personeel en zelfstandigen in de bouwsector	20

1 Algemene conjunctuur

Voor de conjunctuurvooruitzichten wordt gebruik gemaakt van de prognoses van grote internationale instellingen. In dit verslag wordt in hoofdzaak beroep gedaan op de winterprognose van de Europese Commissie (02/2017)¹. Ook wordt er zo nodig ook verwezen naar andere nationale en/of internationale instellingen die intussen hun meest recente prognoses hebben gepubliceerd.^{2,3,4}

Vergeleken met de lenteprognoses 2016 geven de economische prognoses van februari 2017 van de Europese Commissie (EC) voor de jaren 2016 tot 2018 een uiteenlopend beeld voor de grote economische blokken. Het gaat wel meestal over kleine herzieningen, behalve voor de VSA in 2016 (negatief) en Japan in 2017 (positief).

Europa⁵ ziet zijn groeivoorzichten van het bbp licht terugvallen in 2017 maar zowel de Europese Unie als de Eurozone blijven op koers. De Verenigde Staten ervaren een opvallende negatieve herziening in 2016 (-0,7% daling van de groeiprognoses) om daarna weer op te veren in 2017 en 2018. De groeiverwachtingen van de VSA zijn hoger dan die van de eurozone of de EU voor de jaren 2017 en 2018.

De vooruitzichten van de andere geraadpleegde instellingen liggen in de lijn van deze van de Europese Commissie. Alleen voor de VSA voorzien zij hogere groeiperspectieven (tot +0,6% in 2018).

Tabel 1-1: Groeipercentages van het bbp en herzieningen (projectie winter 2017)

	2016	2017	2018		2016	2017	2018*
Eurozone	1,7%	1,6%	1,8%	Eurozone	↑	↓	↑
EU	1,9%	1,8%	1,8%	EU	↑	↓	=
VSA	1,6%	2,3%	2,2%	VSA	↓	↑	↑
Japan	0,9%	1,0%	0,5%	Japan	↑	↑	↑
China	6,7%	6,4%	6,2%	China	↑	↑	↑
Wereld	3,0%	3,4%	3,6%	Wereld	↓	=	↑

Bron: European Economic Forecast winter 2017 & spring 2016 (* autumn 2016)

De vooruitzichten m.b.t. de wereldwijde activiteit werd neerwaarts herzien in 2016 om later opnieuw aan te trekken vanaf 2018. De EC gaat uit van een groei van het mondiale bbp van 3,0% in 2016, deze loopt op naar 3,4% in 2017, om in 2018 af te kloppen op 3,6%.

¹ European Economic Forecast, Winter 2017

² OECD Interim Economic Outlook, 7 March 2017 <http://www.oecd.org/eco/outlook/Will-risks-derail-the-modest-recovery-OECD-Interim-Economic-Outlook-March-2017-presentation.pdf>

³ IMF World Economic Outlook, April 2017, <http://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2017/04/04/world-economic-outlook-april-2017#Summary>

⁴ Analyses économiques et prévisions, Ires, Avril 2017

⁵ De eurozone bestaat uit [België](#), [Duitsland](#), [Finland](#), [Frankrijk](#), [Griekenland](#), [Ierland](#), [Italië](#), [Luxemburg](#), [Nederland](#), [Oostenrijk](#), [Portugal](#) en [Spanje](#), [Slovenië](#), [Cyprus](#), [Malta](#), [Slowakije](#), [Estland](#), [Letland](#), [Litouwen](#). De Europese Unie omvat naast de eurozone ook het Verenigd Koninkrijk, Denemarken, Zweden, Polen, Hongarije, Tsjechië, Roemenië, Bulgarije, Kroatië.

Van alle grote ontwikkelde economieën zullen de Verenigde Staten allicht de hoogste prestaties neerzetten tijdens de periode waarop de prognose betrekking heeft. De VSA realiseren een groei van het bbp van 2,3% in 2017, die zou teruglopen tot 2,2% in 2018.

Volgens de EC zou de groei in de Europese Unie minder hoog uitvallen dan in de VSA, maar wel oplopen tot 1,8% in 2017 en 2018. Met groeicijfers van 1,6% in 2017 presteert de eurozone minder goed dan de Europese Unie in 2017, maar voor het eerst sinds lang wordt voor beide een even hoge groei voorspeld in 2018.

In Japan wordt de groei voor de ganse periode 2016-2018 naar boven herzien en zou 1,0% in 2017 en 0,5% in 2018 bedragen.

Alle Europese landen kennen over de ganse periode 2016-2018 positieve groeicijfers, de sterkste groeiprognoses worden opgetekend in een aantal landen van Oost-Europa.

Verschillende elementen verklaren de evolutie in eurozone en EU

Globaal bekeken blijven de groeiperspectieven van EU en eurozone, wanneer de prognoses van de lente 2016 met die van de winter 2017 worden vergeleken, quasi ongewijzigd.

Dit speelt zich af, zo stelt de Europese Commissie, terwijl Europa wordt geconfronteerd met tal van internationale en lokale uitdagingen. Het politieke klimaat evolueert (populisme), de veiligheidssituatie wordt uitgedaagd door het terrorisme, geopolitiek zijn er heel wat spanningen, een lidstaat (Groot-Brittannië) heeft beslist om de Europese Unie te verlaten. Internationaal verslapt de groei van de handel en keert een deel van de publieke opinie zich tegen de globalisering.

In deze context tonen de economische groeiprestaties van de Europese Unie en van de eurozone dat zij in staat zijn om veerkrachtig te reageren op al deze gebeurtenissen. Een aantal factoren dragen bij tot deze veerkracht: de gunstig lage olieprijs, de lagere waardering van de euro, het monetaire beleid van de ECB, de hervormingen die werden doorgevoerd in een aantal landen.

Globaal bekeken wordt de groei vooral gedragen door de private consumptie.

De investeringsinspanningen blijven achterop maar geleidelijk aan zouden een aantal factoren (stijgende bezettingsgraad, stijgende rentabiliteit, gunstige investeringsvoorwaarden) de investeringen wel moeten doen toenemen. Ook het "Investment Plan for Europe" moet op kruissnelheid komen, met gunstige gevolgen voor zowel de private als de publieke investeringen.

Maar voorspellen wordt steeds moeilijker

De Europese Commissie wijst op de hoge en talrijke onzekerheden die wegen op haar prognose. Ze omschrijft deze situatie als uitzonderlijk.

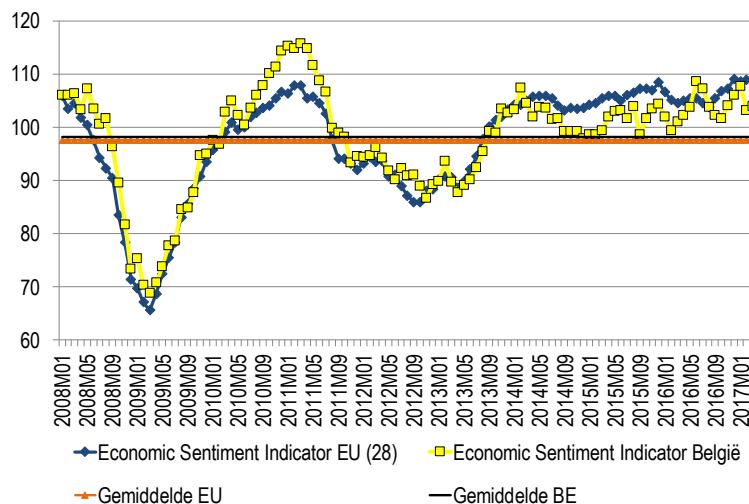
Zij linkt dit in hoge mate aan het in de VSA gevoerde of te voeren beleid. Een gewijzigd, lees protectionistischer handelsbeleid van de VSA, kan de internationale handel schade toebrengen en dit in een context van een lopend maar breekbaar herstel. De Europese commissie gaat ervan uit dat de prestaties van de opkomende landen zouden kunnen lijden onder een mogelijke appreciatie van de dollar. Het valt af te wachten hoe de financiële markten zullen reageren op deze evoluties en of dit leidt tot beroering indien zij hun risicoanalyse bijstellen. Ook het Chinees economisch beleid wordt met argusogen gevolgd.

Binnen de Europese context wordt benadrukt dat de hogervermelde Brexit vooral zijn weerslag zal kennen in het Verenigd Koninkrijk en slechts in beperkte mate zal afkleuren op de rest van de Europese economie. Onzekerheid ontstaat ook door de verkiezingen in een aantal grote landen (Frankrijk, Duitsland).

Het economische vertrouwen in België en in Europa

Uit de door de EC verrichte enquêtes blijkt dat het economische vertrouwen (economische vertrouwensindex) tijdens de laatste maanden in de EU op peil blijft. Het is wat toegenomen sinds het vorige conjunctuurverslag. Voor België kent deze indicator een grilliger verloop, met een opvallende daling van het economische vertrouwen in België in het begin van 2017. De waarden van de vertrouwensindex in de laatste maanden blijven zowel voor de EU als voor België nog steeds boven het lange termijn gemiddelde (100), dit sinds 2014.

Grafiek 1-1: Economische vertrouwensindex in de Europese Unie en in België (tot 03/2017)



Bron: Eurostat

Het economisch vertrouwen in Europa blijft stabiel in de laatste drie maanden tot maart 2017 maar was na de zomer van 2016 toegenomen. Deze toename mag op rekening van alle deelsectoren (industrie, diensten, verbruikers, kleinhandel, bouw) worden geschreven. Alle sectoren scoren hoger dan het lange termijn gemiddelde, in de bouwsector is het “Europees” vertrouwen ononderbroken blijven toenemen na de zomer van 2016.

De verslechtering van het vertrouwensklimaat in België in februari en maart 2017 is toe te schrijven aan industrie en diensten. Ook in België is het vertrouwen in de bouwsector quasi ononderbroken blijven toenemen na de zomer van 2016.

De EC verwacht een lichte en langzame daling van de werkloosheid, die in de eurozone naar verwachting zal uitkomen op 10,0% in 2016 om daarna terug te vallen naar 9,6% in 2017 en 9,1% in 2018. Vergeleken met de lenteprognose 2016 duidt de voorspelling op een verdere daling van de werkloosheid, de evolutie van de vooruitzichten inzake werkloosheid blijft dus (licht) positief. Maar de werkloosheid blijft nog steeds hoger dan voor de crisis (in 2016 nog ca. 1% hoger).

Van het monetaire beleid van de ECB werd verwacht dat dit een stijging van de inflatie zou moeten veroorzaken. Stilaan wordt deze verwachting waargemaakt. De inflatie in de eurozone zou aantrekken van 0,2% in 2016 naar 1,7% in 2017 en 1,4% in 2018.

België en de buurlanden

De groeivoorzichten van de Europese Commissie voor België, de eurozone en Frankrijk werden in 2017 naar beneden herzien. De prognoses voor Duitsland en Nederland blijven ongewijzigd. Het gaat ook altijd om zeer beperkte aanpassingen. Voor 2018 laten de Eurozone, België en Duitsland een gunstigere evolutie noteren, voor Frankrijk en Nederland worden de groeiprognoses bevestigd. De vooruitzichten van de andere instellingen (Oeso, IMF, Ires) wijken slechts in zeer beperkte mate hiervan af.

Tabel 1-2: Groeipercentage van het bbp (projectie winter 2017)

	2016	2017	2018		2016	2017	2018*
Eurozone	1,7%	1,6%	1,8%	Eurozone	↑	↓	↑
België	1,2%	1,4%	1,6%	België	=	↓	↑
Duitsland	1,9%	1,6%	1,8%	Duitsland	↑	=	↑
Frankrijk	1,2%	1,4%	1,7%	Frankrijk	↓	↓	=
Nederland	2,1%	2,0%	1,8%	Nederland	↑	=	=

Bron: European Economic Forecast winter 2017 & spring 2016 (* autumn 2016)

In haar analyse per land gaat de EC uit van een groei van het bbp in België van 1,4% in 2017 en van 1,6% in 2018.

Het particulier verbruik is de belangrijkste factor voor de groei. Een inhaalbeweging voor de lonen, (indexmechanisme), de loonontwikkelingen en de aantrekkende arbeidsmarkt ondersteunen dit. De regeringsmaatregelen moeten verder bijdragen tot de verbetering van de competitiviteit van de ondernemingen. De werkloosheidsgraad zou terugvallen van 8,0% in 2016 naar 7,4% in 2018. De investeringen zouden verder toenemen in de periode 2016-2018 (er wordt op gewezen dat er in 2018 lokale verkiezingen zijn met gunstige gevolgen voor de investeringscyclus). De inflatie zou stabiliseren rond 2% over de periode 2016-2018. In haar vooruitzichten heeft de EC het verder over een bescheiden verbetering van de openbare financiën. In 2017 zou de overheidsschuld toch nog 106,1% van het bbp bedragen.

In haar Outlook van maart 2017 verwijst de Oeso specifiek naar België. De organisatie geeft aan dat België bijkomende hervormingen heeft gedaan om de groei te stimuleren door maatregelen te nemen op de arbeidsmarkt.

De groei van het Duitse bbp zou 1,9% bedragen in 2016, om dan licht terug te vallen in 2017 (1,6%) en 2018 (1,8%). De Duitse groei zal ook in 2017 en 2018 verder ondersteund worden door de binnenlandse vraag (lage werkloosheid, privaat verbruik). De komst van asielzoekers levert ook een belangrijke bijdrage tot de overheidsconsumptie. De Duitse arbeidsmarkt zit dicht bij het punt van volledige tewerkstelling. De positieve bijdrage van de exportgerichte economie zal tegengegaan worden door een sterker stijgende invoer. De bijdrage van de buitenlandse handel tot de groei zal dan ook licht negatief zijn. De Duitse openbare financiën zullen volgens de prognose ook de komende jaren een overschot blijven vertonen, maar dit neemt wel af.

De groeivoorzichten voor Frankrijk voor 2017 en 2018 lopen gelijk aan die voor België. België en Frankrijk scoren ook nu het zwakst van de landengroep (BE, DE, FR, NL). Het particulier verbruik blijft ook in de komende jaren de belangrijkste motor van deze groei. De investeringen lopen wat terug na 2016, omdat de mogelijkheden tot "over-afschrijving" afgeschaft worden. Ook in Frankrijk zal de bijdrage van de buitenlandse handel tot de groei licht negatief zijn. Het begrotingstekort (uitgedrukt in % van het bbp) zou teruglopen tot 2,3% in 2017, om daarna weer op te veren naar 2,7% in 2018.

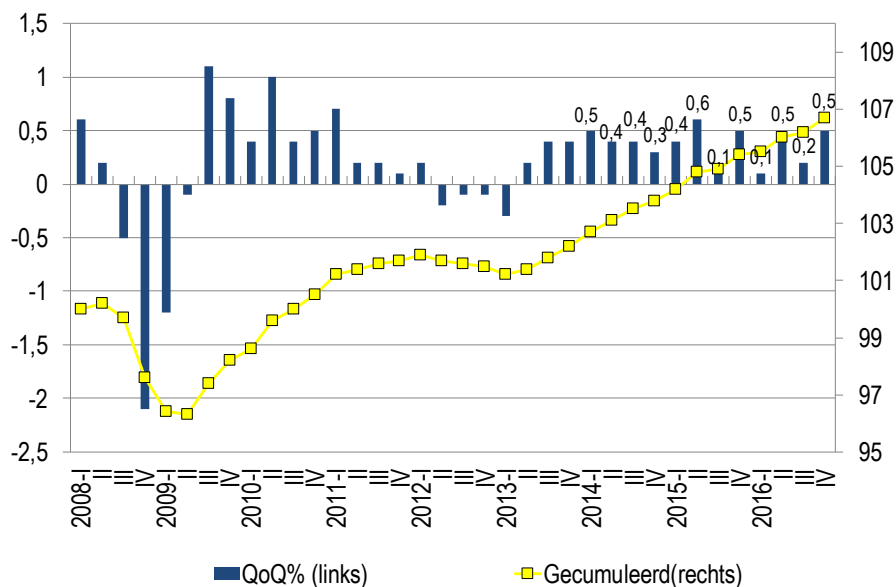
De werkloosheidsgraad blijft vrij hoog (in 2016: 10%), maar zou zeer licht dalen in 2017 (9,9%) en 2018 (9,6%).

In de landengroep (BE, DE, FR, NL) vertoont de Nederlandse economie nog steeds de meest positieve vooruitzichten: +2,1% in 2016, +2,0% in 2017 en 1,8% in 2018. Deze groei zou in 2017 en 2018 vooral worden gedragen door de opleving van de private consumptie. Het beschikbaar inkomen zal toenemen door een combinatie aan factoren: de loonevolutie en de werkgelegenheid. Nederland kende een forse investeringsgroei in 2015 en tot midden 2016. Deze zal terugvallen ten gevolge van een trager evoluerende bouwmarkt. De Nederlands handelsbalans blijft zeer positief maar ondanks deze goede prestaties zal de export ook hier slechts in beperkte mate bijdragen tot de groei, dit omdat de binnenlandse vraag ook de import zal doen toenemen. De werkloosheidsvooruitzichten (prognose 5,2% in 2017 en 4,7% in 2018) blijven gunstig evolueren. De overheidsfinanciën zijn in evenwicht en de overheidsschuld blijft beperkt tot 60,2% van het bbp in 2017.

De Belgische groei

Uit de onderstaande grafiek blijkt dat de groei van het Belgisch reëel bbp, die vanaf het tweede kwartaal van 2013 op gang kwam, tijdens de daaropvolgende kwartalen tot vandaag positief bleef. De gele curve toont de ontwikkeling van het bbp (basis=100, met het eerste kwartaal van 2008 als referentie (=100)). Einde december 2016 ligt het bbp 6,7% hoger dan het maximumniveau van net voor de crisis, dat in het tweede kwartaal van 2008 werd bereikt.

Grafiek 1-2: Groeipercentage van het Belgische bbp



Bron: Nationale Bank van België (INR)

2 Ontwikkelingen activiteit in de bouwsector

2.1 Gebouwen

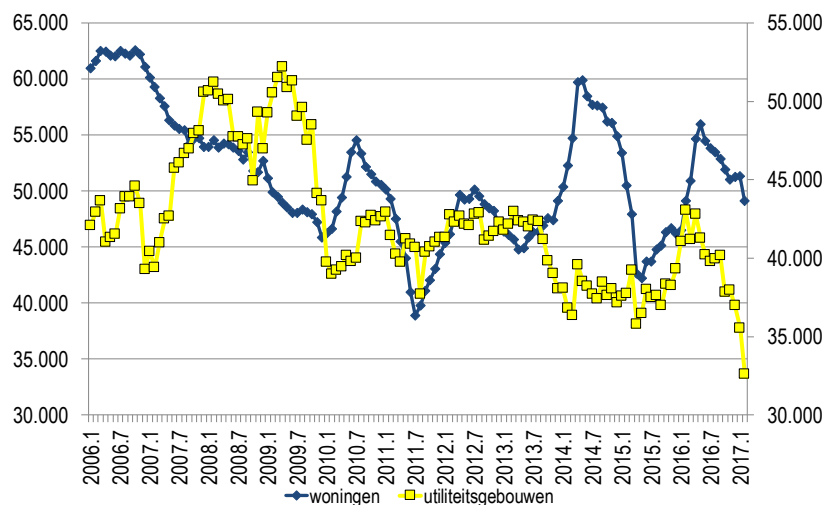
2.1.1 Nieuwbouw vergunningen

De evolutie van de vergunningen wordt opgevolgd voor de residentiële en voor de niet-residentiële gebouwen.

Niet-residentiële gebouwen

In februari 2017 was 32,6 miljoen m³ aan utiliteitsgebouwen vergund (voortschrijdend jaartotaal). In vergelijking met februari 2016 neemt het volume af met quasi 24%. De gecumuleerde 12 maandcijfers kenden eerder een historisch dieptepunt in april 2015. De volumes aan utiliteitsgebouwen vallen sinds het midden van 2016 terug naar historische laagten na een opleving in het begin van dat jaar. Het aantal vergunningen in de maand februari (voortschrijdend jaargemiddelde) daalt met ca. 12% op jaarbasis. De gemiddelde omvang van de bouwprojecten (jaar-op-jaar vergelijking) is de laatste 12 maanden teruggelopen. Ondanks een terugval van de gemiddelde omvang van de bouwprojecten aanvang 2017 blijven deze gedurende 2016 in lijn met het lange termijn gemiddelde sinds 2006.

Grafiek 2-1: Ontwikkeling bouwvergunning 2006/1-2017/02: nieuwe woningen (aantal, linkerschaal) en nieuwe utiliteitsgebouwen (1000 m³, rechterschaal) - voortschrijdende totalen over 12 maanden



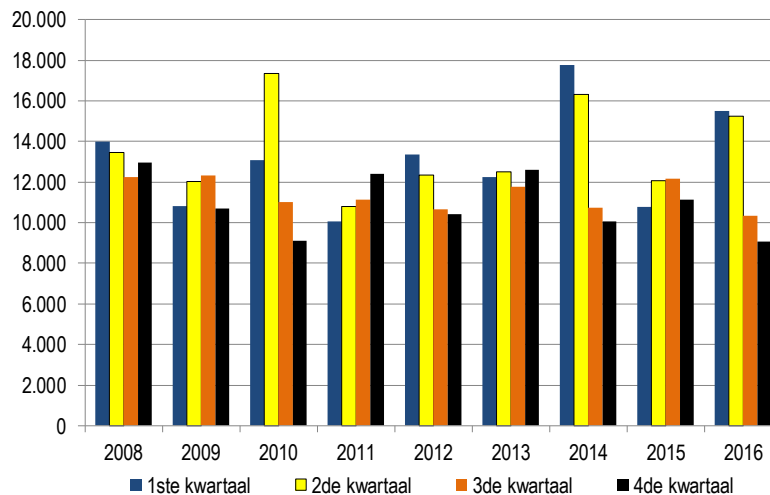
Bron: CRB op basis Statistics Belgium

Residentiële gebouwen

In mei 2016 kenden we opnieuw een hoogtepunt (55.976 als voortschrijdend jaartotaal) voor de afgeleverde bouwvergunningen (het historische hoogtepunt situeert zich in april 2014 met 59.711 vergunningen). Dit wordt naar beneden bijgesteld naar het jaareinde toe door een spectaculaire terugval, vanaf juni 2016, van het aantal maandelijks afgeleverde bouwvergunningen. Over een langere periode bedraagt het aantal maandelijks afgeleverde vergunningen (voortschrijdend jaartotaal) 49.119 in februari 2016 en 49.134 in februari 2017.

Ook in de vorige conjunctuurrapporten werd al gewezen op de achtergrond van deze evoluties: aan de spectaculaire terugval van het aantal verleende bouwvergunningen ging een spectaculaire toename vooraf, toe te schrijven aan de vergunningsaanvragen in Vlaanderen. Deze toename in de eerste maanden van 2016 werd vooral veroorzaakt door de anticipatieve reactie van kandidaat-bouwers op het in voege treden van strengere eisen voor nieuwbouw in Vlaanderen (op 1 januari 2016). Alle vergunningen die werden aangevraagd voor 1 januari 2016 moesten nog niet voldoen aan de strengere eisen. Deze vergunningen werden afgeleverd in de twee eerste trimesters van 2016 en zijn dus pas dan zichtbaar in de statistieken.

Grafiek 2-2: Evolutie bouwvergunningen per trimester



Bron: FOD Economie

Na de stevige ontwikkelingen in de eerste twee kwartalen van 2016 neemt het aantal bouwvergunningen (op maandbasis) fors af. Vanaf het derde kwartaal van 2016 ligt het aantal trimestrieel toegekende bouwvergunningen lager dan in de voorbije jaren.

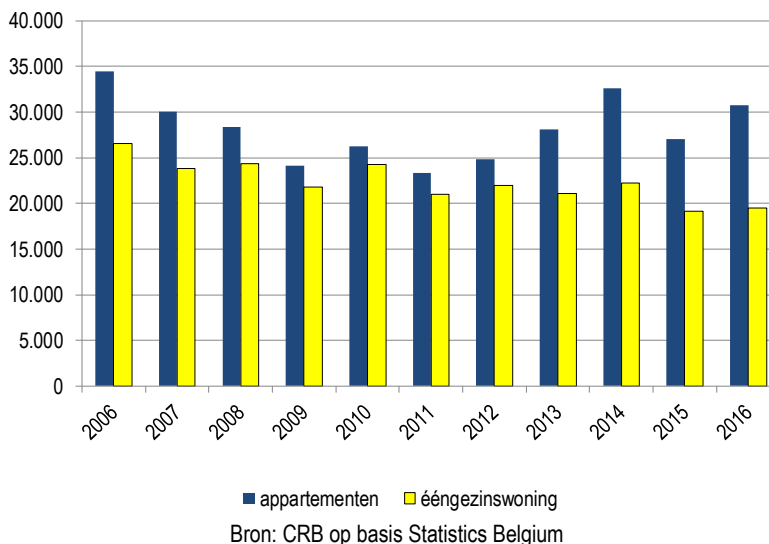
De toename van het aantal bouwvergunningen op jaarbasis (12 maanden tot december 2016 vergeleken met 12 maanden tot december 2015) doet verhoppen dat de nieuwbouwactiviteit in de toekomst (2017 en mogelijk 2018) hiervan de gunstige gevolgen zal mogen plukken.

De opdeling van het aantal bouwvergunningen naar appartementen en ééngezinshuizen bevestigt, zoals reeds vastgesteld in eerdere conjunctuurstudies, dat het aantal vergunningen voor appartementen beduidend hoger blijft dan voor de ééngezinshuizen. (Grafiek 2-3). Over het jaar 2016 werden ca. 30.700 appartementen en ca. 19.500 ééngezinshuizen vergund. Wanneer we het jaar 2016 vergelijken met het jaar 2015 zien we in België een toename met ca. 13,5% voor appartementen en met ca. 1,6% voor huizen.

Deze positieve evolutie is alleen het gevolg van de toename van het aantal bouwvergunningen voor alle woonvormen in Vlaanderen. In de andere gewesten is de evolutie negatief en dit voor alle woonvormen. Het aantal vergunningen voor appartementen en voor ééngezinshuizen over 2016 neemt in Wallonië af met resp. ca. -28% en ca. -11%. In Brussel is de terugval voor appartementen ca. 34%, de kleine markt van de ééngezinshuizen in het Hoofdstedelijk Gewest daalt met ca. 9%.

In Vlaanderen neemt het aantal bouwvergunningen voor deze beide woonvormen (appartementen en ééngezinswoningen) toe met ca. 30 en 7%. Het aandeel van Vlaanderen in het totaal aantal vergunningsaanvragen voor appartementen in België loopt op tot meer dan 80% van het Belgisch totaal.

Grafiek 2-3: Vergunde woningen in België 2006-2016



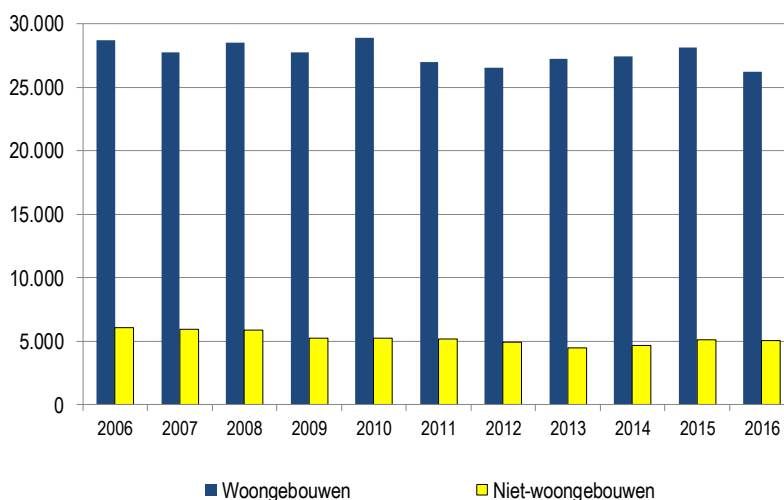
Grafiek 5-1, Grafiek 5-2 en Grafiek 5-3 (in bijlage) illustreren de regionale verschillen in België.

2.1.2 Verbouwingen

Grafiek 2-4 toont aan dat het aantal vergunde verbouwingen voor niet-woongebouwen vrijwel stabiel blijft wanneer het jaar 2016 wordt vergeleken met het jaar 2015 (ca. -0,2%). Over een langere periode, wanneer wordt gekeken naar de periode vanaf 2006, is het aantal vergunde verbouwingen voor niet-woongebouwen blijven dalen tot 2014. In de twee laatste jaren is er sprake van een beperkte opleving.

Het aantal vergunde verbouwingen voor woongebouwen daalt met ca. 7% over het jaar 2016 vergeleken met het jaar 2015. Sinds 2012 is het aantal vergunde verbouwingen voor woongebouwen quasi ononderbroken toe (26.561 in 2012, 28.178 in 2015), maar in 2016 valt het aantal vergunde verbouwingen voor woongebouwen terug met bijna 2000 eenheden (tot 26.233).

Deze cijfers i.v.m. de verbouwingsvergunningen geven slechts een partieel beeld van de evolutie in de verbouwingen. Heel wat verbouwingen gebeuren zonder dat een vergunning moet worden aangevraagd.

Grafiek 2-4: Vergunde verbouwingen in België: 2006-2016

Bron: CRB op basis Statistics Belgium

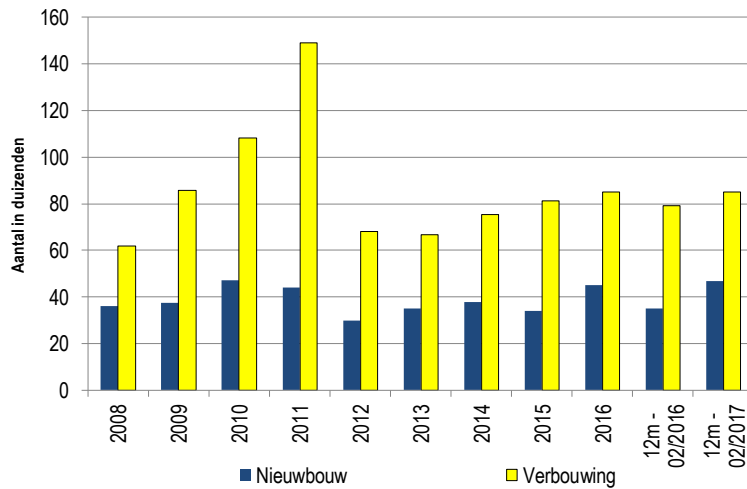
2.1.3 Hypothecaire kredieten en rente

Grafiek 2-5 toont aan dat het aantal aanvragen van hypothecaire kredieten in de periode maart 2016 - februari 2017 gestegen is t.o.v. de periode maart 2015 - februari 2016 (voortschrijdend jaartotaal) voor verbouwing toenam van 79.200 naar 84.900. Voor nieuwbouw stijgt het aantal aanvragen van 35.000 naar 46.700. Over de betrokken periode neemt het aantal aanvragen van hypothecaire kredieten voor nieuwbouw dus toe met ca. 33%, de toename voor verbouwingen bedraagt ca. 7%.

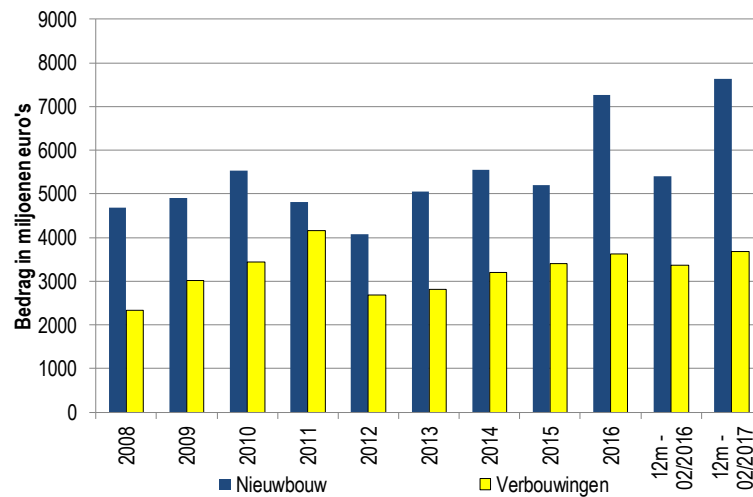
Sinds een aantal jaren blijft het aantal aanvragen van hypothecaire kredieten voor verbouwing eerder stabiel. Het contrast met de periode vóór 2012 blijft opvallend (verdwijnen van de fiscaal gunstige "groene lening"). Het gemiddeld aangevraagd bedrag voor nieuwbouw neemt licht toe tussen de periode maart 2016 - februari 2017 t.o.v. de periode maart 2015 - februari 2016. Voor de nieuwbouw stijgt het bedrag van 154.200 euro naar 163.500 euro (+6%). Voor vernieuwbouw neemt het gemiddeld aangevraagd bedrag toe tot ca. 43.300 (een jaar eerder nog ca. 42.300 euro of +2%). Sinds het aangevraagde kredietbedrag voor nieuwbouw een dieptepunt bereikte in 2011 met 109.000 euro is het bedrag vrijwel ononderbroken gestegen. Voor de vernieuwbouw stellen we al langere tijd een stabilisering vast.

Het totaal aangevraagde bedrag (voortschrijdend jaartotaal) aan hypothecaire kredieten voor vernieuwbouw evolueert in dezelfde richting als het aantal kredieten (+ 9,6%). Het totaal gevraagde bedrag (12 maanden voortschrijdend totaal) aan hypothecaire leningen voor nieuwbouw stijgt van 5,4 miljard euro naar 7,6 miljard euro en van 3,4 miljard euro naar 3,7 miljard euro voor de leningen voor verbouwingen.

Het dient benadrukt te worden dat de hypothecaire activiteit afhangt van de financieringsvoorwaarden en in die context verwijzen de sociale partners uit de bouwsector naar hun advies van begin mei 2017: "Striktere Loan-To-Value: een abrupte invoering kan leiden tot ongewenste effecten en verhoogt het risico op een daling van de huizenprijzen". Mogelijk kan dit ook een weerslag hebben op de bouwactiviteit (nieuwbouw).

Grafiek 2-5: Hypothecaire kredieten: aantal ingediende aanvragen volgens bestemming 2008-02/2017

Bron: CRB op basis NBB

Grafiek 2-6: Hypothecaire kredieten: bedragen van de aanvragen volgens bestemming 2008-02/2017

Bron: CRB op basis NBB

De onderstaande grafiek splitst het aantal nieuwe hypotheekleningen op naar regio.⁶

⁶ De grafiek wil ook de invloed van ondersteunende overheidsmaatregelen illustreren. Dit was het geval van 2010 naar 2011 door het beëindigen van de 6% btw-regeling voor nieuwbouw (tot 50.000 euro) en van 2011 naar 2012 door de afbouw van de "groene lening".

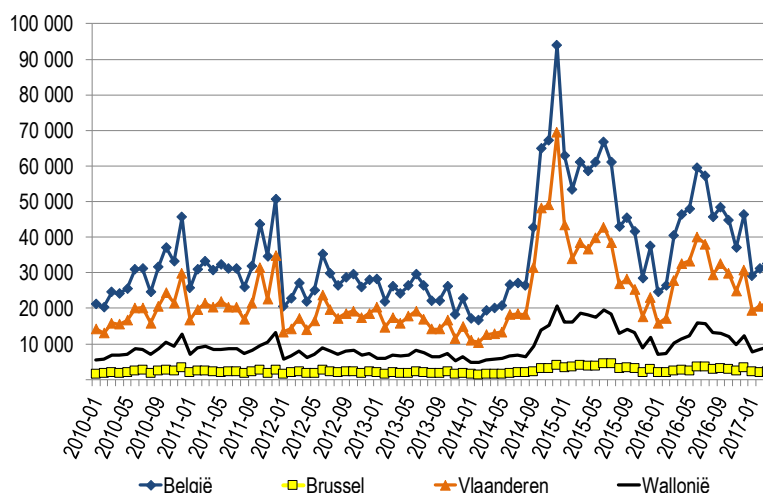
Het hoge aantal nieuwe hypothecaire leningen per maand, vergeleken met de periode vóór einde 2014, wordt mee ondersteund door de toegenomen tendens om de hypothecaire leningen te herfinancieren. Uit grafiek 2-8 blijkt dat dit over een langere periode geen nieuw fenomeen is maar dat het aandeel van de herfinancieringen gevoelig stijgt vanaf 2014. De mogelijkheid tot herfinancieren wordt uiteraard aangestuurd door een verlaging van het rentepeil (hier weergegeven door de rente op OLO 10 jaar). In de eerste twee maanden van 2017 valt het aandeel van de herfinancieringen verder terug (naar ca.15%).

Andere fenomenen hebben vermoedelijk ook een rol gespeeld. Uit grafiek 2-7 blijkt dat de Belgische cijfers vooral onderbouwd worden door de evolutie in Vlaanderen. Vlaanderen heeft zijn technische bouwcriteria in de loop van de jaren verstrengd wat kandidaat-bouwheren mogelijk heeft aangezet om versneld te bouwen.

Anderzijds stellen we vast dat de verwachte negatieve impact van de hervorming van de woonbonus op het aantal hypothecaire leningen in 2015-2016 werd tegengewerkt door de historische lage rente. Beide factoren hebben samen het gedrag van de kandidaat-kopers beïnvloed.

De toekomstige evolutie van de vraag naar bouwvergunningen zou, zelfs in het geval van een beperkte stijging van de hypothecaire rente, nog steeds moeten profiteren van het lage niveau van de rentevoeten. Deze spelen in het voordeel van de markt.

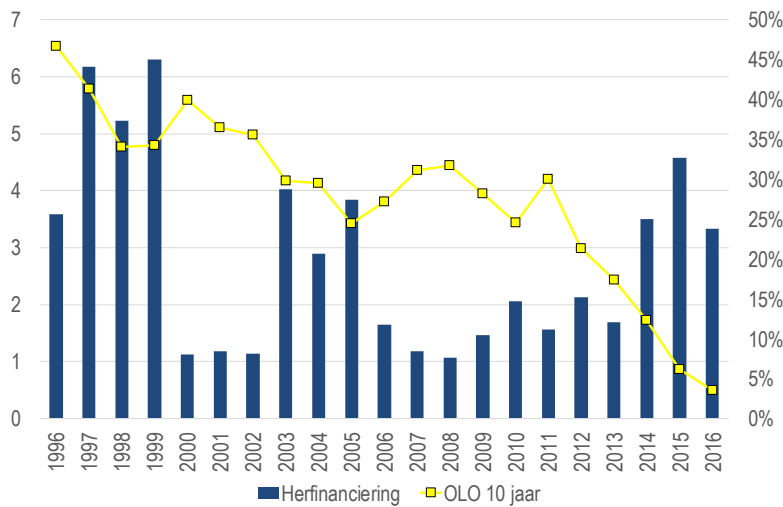
Grafiek 2-7: Aantal nieuwe hypothecaire leningen per maand (België en regio's) 2010-2017/3



Bron: NBB

Een gelijkaardige evolutie is zichtbaar wanneer de data worden uitgesplitst naar provincie (zie bijlage Grafiek 5-7).

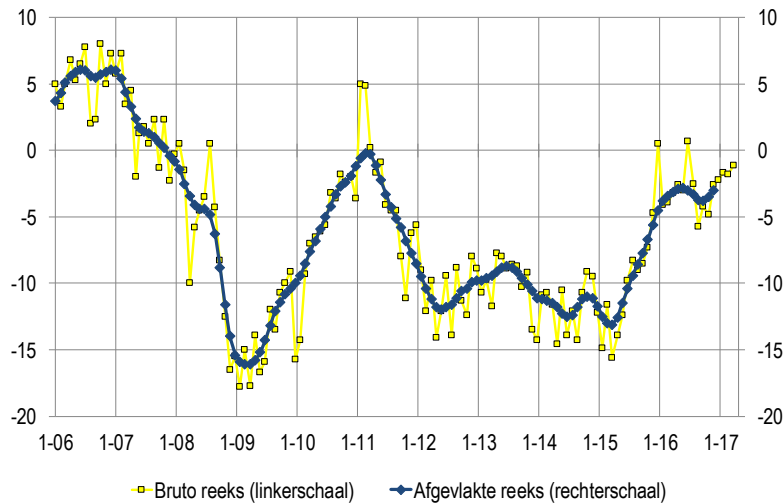
Grafiek 2-8: Aandeel herfinanciering in hypothecaire leningen %



Bron: NBB

2.1.4 Conjunctuurcurve voor gebouwen

De opleving die we vaststellen sinds de lente van 2015 heeft zich quasi een vol jaar blijven doorzetten. Pas vanaf de lente van 2016 heeft deze trend zich gestabiliseerd. De positieve kentering in de laatste maand lijkt bevestigd te worden door de bruto seizoengezuiverde reeksen.

Grafiek 2-9: Ruwbouw van gebouwen: conjunctuurcurven, bruto en afgevlakte gegevens: 2006-04/2017⁷

Bron: CRB op basis van NBB

De synthetische conjunctuurcurve voor de ruwbouw van gebouwen is het samengesteld resultaat van o.a. het verloop van het orderbestand, het verloop van het ingeschakeld materieel, de beoordeling van het orderbestand en de vooruitzichten van de vraag.

⁷ De synthetische conjunctuurcurve voor de ruwbouw van gebouwen is het samengesteld resultaat van o.a. het verloop van het orderbestand, het verloop van het ingeschakeld materieel, de beoordeling van het orderbestand en de vooruitzichten van de vraag.

In de bijlage van deze nota (Grafiek 5-5) worden deze elementen grafisch geïllustreerd (enkel de afgevlakte reeksen).

Al deze elementen die de conjunctuurcurve onderbouwen evolueerden gunstig sinds het midden van 2015. Midden 2016 wordt deze trend lichtjes omgebogen voor alle elementen, behalve het ingeschakeld materieel. Hoewel bruto gegevens voor al deze variabelen zoals voorheen een grilliger verloop vertonen lijken ook deze eerder te wijzen op een verbeterende situatie (data tot 03/2017)

2.2 Infrastructuur - conjunctuurcurve

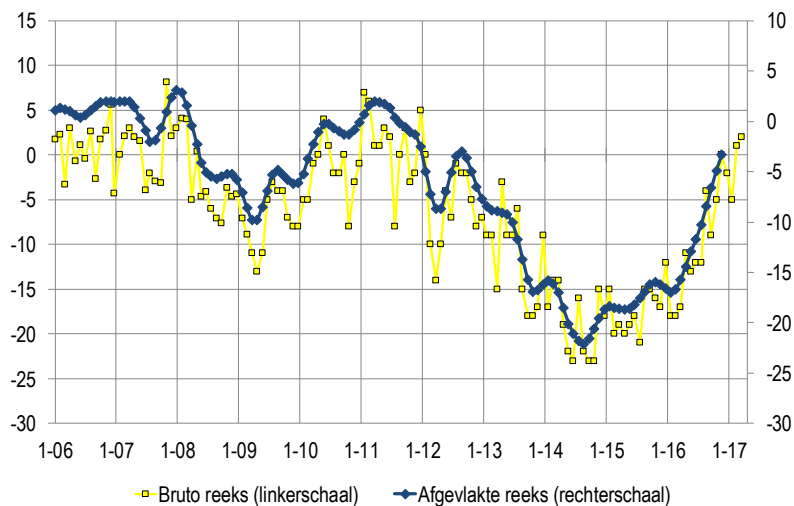
De gedurende een lange tijd (quasi gans 2014 en 2015) zwaar gedeprimeerde conjunctuurcurve voor de infrastructuurwerken is in positieve zin omgebogen in 2016. Voor de infrastructuurwerken wordt de evolutie van de conjunctuur positief ingeschat.

De conjunctuurcurve wordt onderbouwd door het verloop van de activiteit, de vooruitzichten van de vraag en de beoordeling van het orderbestand. Deze elementen, en in het bijzonder de beoordeling van het orderbestand, evolueren positief (grafiek in de bijlagen).

De bruto-gegevens (beschikbaar t.e.m. 04/2017) vertonen een grillig patroon over de laatst geobserveerde maanden. Dit kan ondanks de gunstige evolutie toch nog wijzen op blijvende conjuncturele onzekerheid in de sector van de infrastructuurwerken.

Deze evolutie van de conjunctuurcurve voor de infrastructuur doet geen afbreuk aan de eerdere vaststellingen van de bijzondere raadgevende commissie voor de Bouwnijverheid dat België in een Europese context al zeer lang het slechts presteert inzake publieke investeringen.

Grafiek 2-10: Infrastructuur: synthetische conjunctuurcurven, bruto en afgevlakte gegevens: 2006-04/2017



Bron: CRB op basis NBB

3 Werkgelegenheid

In een jaar-op-jaar vergelijking (4de kwartaal 2015 vs. 4de kwartaal 2016) trekt de werkgelegenheid in de sector wat aan, van 198.288 naar 199.300 (+ 1.012), dit voor de werknemers die hun sociale bijdragen aan de RSZ in België betalen. Het is een kleine toename die echter positief af kleurt t.o.v. de evolutie die werd vastgesteld in de voorgaande jaren. De tewerkstelling blijft in 2016 schommelen rond het peil van de 200.000 werknemers. Het blijft een feit dat de sector 17.735 RSZ betalende werknemers meer telde in het derde trimester van 2011 dan in het vierde kwartaal van 2016. De lange ononderbroken daling van de tewerkstelling lijkt, indien niet omgebogen, dan toch wel gestabiliseerd. Om deze stabilisering te bereiken had de bouwsector wel een groei van 3,5% nodig.

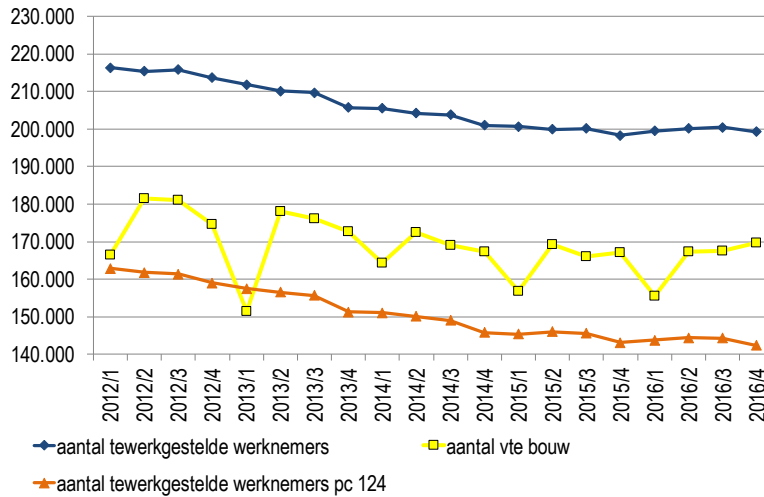
Tabel 3-1: Evolutie van het aantal tewerkgestelde werknemers in de bouwnijverheid 2008-4^{de} kw 2016

		Arbeiders	Bedienden	Totaal
2008	I	176.379	34.687	211.066
	II	176.244	35.217	211.461
	III	177.960	36.111	214.071
	IV	175.850	36.113	211.963
2009	I	175.158	36.454	211.612
	II	174.116	36.456	210.572
	III	174.894	36.792	211.686
	IV	173.504	36.836	210.340
2010	I	174.299	37.159	211.458
	II	174.454	37.303	211.757
	III	175.872	37.775	213.647
	IV	176.153	38.042	214.195
2011	I	177.357	38.966	216.323
	II	176.413	38.736	215.149
	III	177.597	39.438	217.035
	IV	177.255	39.395	216.650
2012	I	176.663	39.724	216.387
	II	175.537	39.848	215.385
	III	175.553	40.270	215.823
	IV	0	0	213.696
2013	I	171.516	40.316	211.832
	II	169.960	40.227	210.187
	III	169.282	40.438	209.720
	IV	165.254	40.463	205.717
2014	I	164.811	40.665	205.476
	II	163.612	40.605	204.217
	III	162.930	40.906	203.836
	IV	160.164	40.900	201.064
2015	I			200.707
	II			199.961
	III			200.172
	IV			198.288
2016	I			199.536
	II			200.113
	III			200.520
	IV			199.300

Bron: RSZ (snelle) ramingen van de tewerkstelling (groene en beige brochure)

In de onderstaande grafiek wordt de evolutie weergegeven van het aantal werknemers (totaal), het aantal werknemers (PC 124) en het aantal voltijds equivalenten. Deze evolutie lijkt vrijwel parallel te verlopen voor het aantal werknemers (totaal) en het aantal werknemers die werken onder PC 124. Het aantal voltijds equivalenten kent elk voorjaar bruuske, seizoengebonden veranderingen, maar het totaal arbeidsvolume weet zich in 2016 te handhaven op het peil van 2015.

Grafiek 3-1: Tewerkstelling bouw: tewerkgestelde werknemers, VTE en pc 124



Bron: RSZ

Deze gegevens hierboven betreffen dus enkel de tewerkstelling onderworpen aan de Belgische sociale zekerheid.

De problematiek van de gedetacheerde werknemers en zelfstandigen blijft aan de orde. De bouwnijverheid stelt een zeer aanzienlijk deel van de buitenlandse gedetacheerde werknemers en zelfstandigen te werk.

In de onderstaande tabel worden geen RSZ-data opgenomen voor de Limosa tewerkstelling. Een aantal vragen over de methodologische aanpak zijn vooralsnog niet uitgeklaard.

Tot 2015 stijgt het aantal gerapporteerde meldingen van unieke personen – werknemers in de Limosa statistiek.

Voor 2016 moet verder worden onderzocht hoe de evolutie zich verder doorzet. Een lichte terugval wordt niet bevestigd door andere bronnen. Constructiv rapporteert een toename van het aantal tewerkgestelden onder Limosa, dit zowel voor werknemers als voor zelfstandigen, ongeacht of het gaat over het aantal aangiftes of het aantal unieke personen. Naar aantal unieke personen neemt het aantal Limosa werknemers tussen 2015 en 2016 toe met 9,5% en het aantal Limosa zelfstandigen met 15,2%.

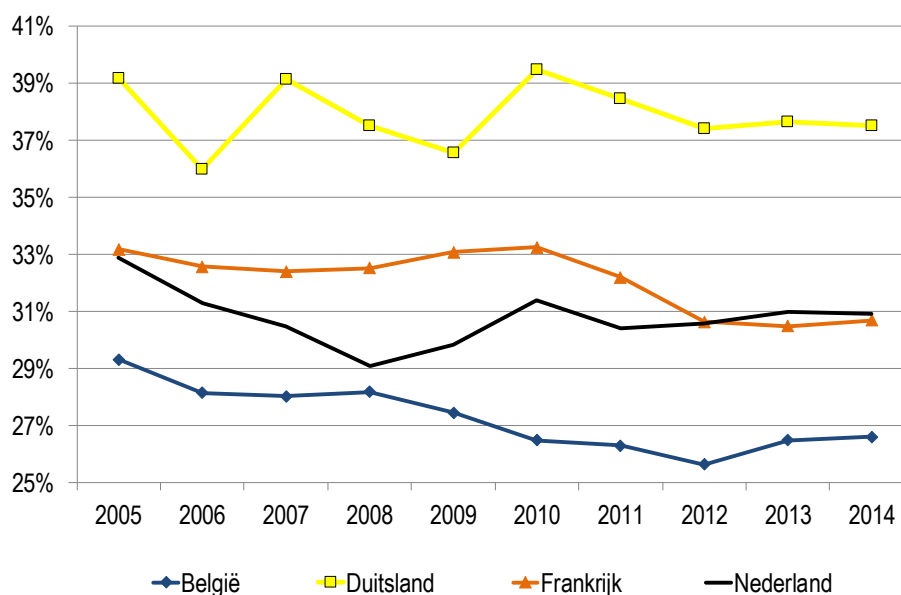
Tabel 3-2: Evolutie tewerkstelling Limosa 2009-2016 (2009=100)

Jaar	werknemers Limosa		werknemers Dimona	
	Limosa unieke personen	jaarlijks $\Delta\%$	(pc 124 + interim) unieke personen	jaarlijks $\Delta\%$
2009	100		100	
2010	105	5%	104	4%
2011	132	25%	106	2%
2012	163	23%	104	-2%
2013	251	54%	100	-3%
2014	329	31%	95	-5%
2015	366	11%	93	-2%
2016	-	-	93	0%

Bron: RSZ

Deze evolutie heeft in vorige conjunctuurverslagen ook telkens de vraag doen rijzen hoe het aandeel van de toegevoegde waarde in de sectoromzet evolueert. De door Eurostat gepubliceerde gegevens i.v.m. de toegevoegde waarde zijn beschikbaar tot 2014 (de onderstaande grafiek werd dus niet gewijzigd in vergelijking met een eerder conjunctuurverslag). De sector kent wel een gevoelige omzettoename: van 62 miljard euro in 2014 naar 69,6 miljard euro in 2015 (of +12%).

Grafiek 3-2: Toegevoegde waarde vs. omzet



Bron: Eurostat

Tabel 3-3: Evolutie van het aantal werkgevers met personeel en zelfstandigen in de bouwsector

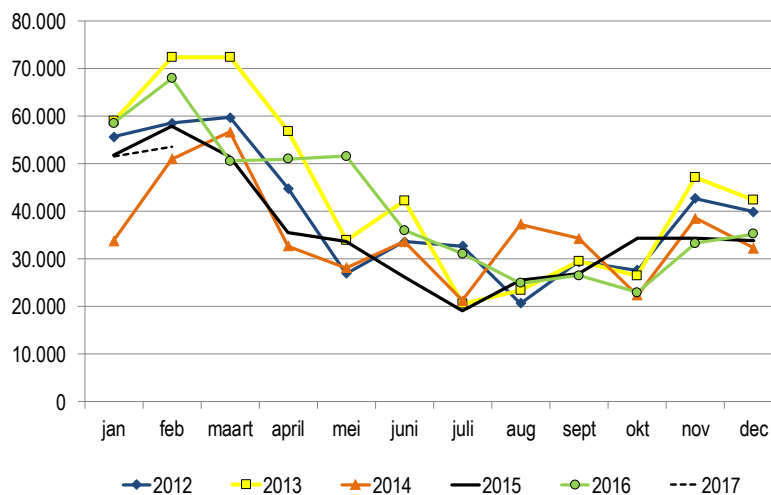
	Werkgevers met personeel	Zelfstandigen	Helpers
2007	27.590	48.009	8.303
2008	27.948	49.616	8.520
2009	28.002	52.489	7.530
2010	28.812	57.274	8.423
2011	29.256	58.189	8.805
2012	28.948	60.102	9.287
2013	28.342	63.047	9.362
2014	27.591	63.865	9.450
2015	27.141	62.603	9.316
2016	28.023	66.811	9.846

Bron: RSZ en RSVZ

Sinds 2011 is het aantal werkgevers met personeel blijven afnemen tot in 2015. In de loop van 2016 trekt het aantal werkgevers met personeel verder aan (tot 28.023 in het 4^{de} trimester 2016). Het aantal zelfstandigen is tussen 2007 en 2014 onafgebroken toegenomen. In 2015 daalt het aantal zelfstandigen van 63.865 naar 62.603. Voor het jaar 2016 rapporteert het RSVZ een verdere toename (met ca. 7% in vergelijking met 2015). Het aantal zelfstandigen-helpers neemt toe in 2016 (+5,6% in vgl. met 2015).

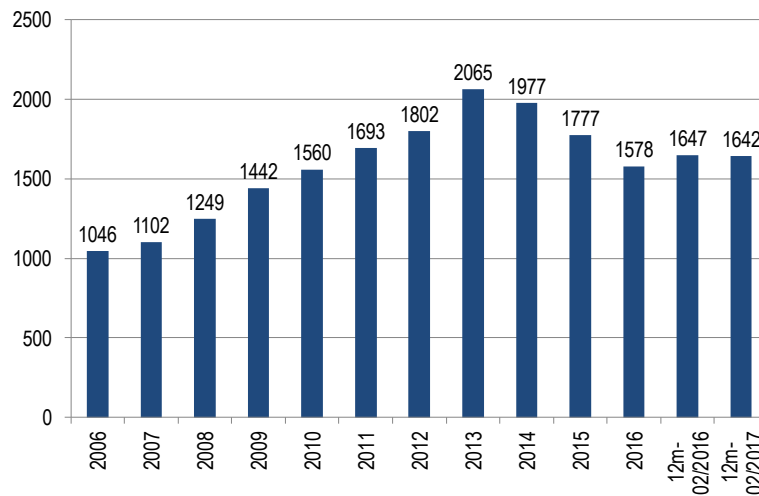
Over de laatste 12 geobserveerde maanden is het gemiddeld aantal tijdelijke werklozen licht toegenomen (met 1.718 of ca. 5%) t.o.v. de periode maart 2015 - februari 2016.

Grafiek 3-3: Evolutie van de tijdelijke werkloosheid bij werknemers v.d. bouwnijverheid tussen januari 2012 en februari 2017



Bron: CRB op basis van RVA

De tussen 2006 en 2013 vastgestelde ononderbroken stijging van het aantal faillissementen in de bouwsector werd omgebogen vanaf 2014. Na een opeenvolgende daling (jaarcijfers) in de periode 2014-2016 lijkt de langdurige stijgende trend definitief doorbroken. In de periode april 2016- maart 2017 gingen 1.642 bedrijven failliet in de sector. Dit waren exact 5 faillissementen minder dan in de periode april 2015- maart 2016.

Grafiek 3-4: Aantal faillissementen bij bouwondernemingen in België, 2006-03/2017

Bron: CRB op basis van FOD Economie

Het betaalgedrag in de bouwsector (nace 41 - bouw van gebouwen) blijft volgens het bureau voor handelsinformatie Graydon vrijwel ongewijzigd⁸. In het derde kwartaal van 2016 staat de Graydon indicator op 8,18 op 10. Hiermee scoort de sector op het vlak van betaalgedrag in de zwakke middenmoot van het geheel van de nace-2 sectoren.

⁸ Meer informatie hierover op de website van Graydon. https://graydon.be/sites/graydon/files/uploads/GraydonBE_Studie-Betaalgedrag-Q3-2015.pdf https://graydon.be/sites/graydon/files/visual_select_file/Graydon%20Studie%20betaalgedrag%20Q3%202016.pdf

4 Besluit

Macro Conjunctuur

De voorspelde wereldgroei wordt voor 2017 gehandhaafd en in positieve zin bijgesteld in 2018 in vergelijking met de vorige prognoses.

In 2017 en 2018 zijn het vooral de Verenigde Staten en China die bijdragen tot een sterkere groei. De eurozone en de EU worden in 2017 in negatieve zin bijgesteld. De Verenigde Staten zetten nog steeds de hoogste groeicijfers neer van de grote ontwikkelde economieën.

Globaal bekeken blijven de groeiperspectieven van EU en eurozone, wanneer de prognoses van de winter 2017 met die van de lente 2016 worden vergeleken, quasi ongewijzigd.

De groei is positief in alle lidstaten. De private consumptie blijft de belangrijkste factor. Deze wordt aangedreven door de toename van het reëel beschikbaar inkomen en een verbeterende arbeidsmarkt. De aantrekkende inflatie zal een matigende invloed hebben op het beschikbaar inkomen.

Een aantal factoren (stijgende bezettingsgraad, stijgende rentabiliteit, gunstige investeringsvoorwaarden) moeten het investeringsklimaat ten goede komen. Ook het "Investment Plan for Europe" moet op kruissnelheid komen, met gunstige gevolgen voor zowel de private als de publieke investeringen.

Dit alles speelt zich af, zo stelt de EC, met op de achtergrond tal van internationale en lokale uitdagingen. Het politieke klimaat evolueert (populisme), de veiligheidssituatie wordt uitgedaagd door het terrorisme, geopolitiek zijn er heel wat spanningen, een lidstaat (Groot-Brittannië) heeft beslist om de Europese Unie te verlaten. Internationaal verslapt de groei van de handel en keert een deel van de publieke opinie zich tegen de globalisering.

De voorspelde economische groeiprestaties van de Europese Unie en van de eurozone dat tonen aan dat zij in staat zijn om veerkrachtig te reageren op al deze gebeurtenissen. Een aantal factoren dragen bij tot deze veerkracht: de gunstig lage olieprijs, de lagere waardering van de euro, het monetaire beleid van de ECB, de hervormingen die werden doorgevoerd in een aantal landen.

Bouw Conjunctuur

Het aantal afgeleverde bouwvergunningen op jaarbasis is teruggevallen vanaf juni 2016. Hieraan ging een lange periode vooraf waarin een spectaculaire toename van het aantal verleende bouwvergunningen werd genoteerd.

Deze toename in de eerste maanden van 2016 werd vooral veroorzaakt door de anticipatieve reactie van kandidaat-bouwers op het in voege treden van strengere energievereisten voor nieuwbouw in Vlaanderen (op 1 januari 2016). Alle vergunningen die werden aangevraagd voor 1 januari 2016 moesten nog niet voldoen aan de strengere energievereisten. Deze vergunningen werden afgeleverd in de twee eerste trimesters van 2016 en zijn dus pas dan zichtbaar in de statistieken.

De aanvragen voor hypothecaire leningen groeien naar bedragen en naar aantallen, dit zowel in het segment nieuwbouw als in het segment verbouwing (12 maanden tot december 2016 vergeleken met 12 maanden tot december 2015). Het geleende bedrag voor nieuwbouw blijft toenemen, het bedrag voor verbouwing blijft quasi stabiel.

We kunnen stellen dat de verstrengde energienormen vanaf 2016 de anticipatieve vraag naar bouwvergunningen en hypothecaire kredieten heeft ondersteund. De toename van het aantal bouwvergunningen op jaarbasis doet verhopelijk dat de nieuwbouwactiviteit in de toekomst (2017 en mogelijk 2018) hiervan de gunstige gevolgen zal mogen plukken.

Het is een positieve vaststelling dat de conjunctuurcurves voor de ruwbouw en de infrastructuur (afgevlakte reeks) niet langer historisch laag zijn. Alle onderbouwende elementen van deze curves (o.a. het orderbestand, de vraag, het ingeschakeld materieel, verloop activiteit...) dragen hiertoe bij. Vanaf de lente 2016 stabiliseert het conjunctureel klimaat voor het segment "ruwbouw van gebouwen".

De tewerkstelling van de werknemers die sociale bijdragen betalen in België blijft zich nu al vele trimesters handhaven. De vaststelling dat de tewerkstelling op een historisch laag peil staat van 200.000 werknemers blijft overeind. Maar de quasi continue daling sinds het tewerkstellingshoogtepunt in het derde trimester van 2011 lijkt doorbroken (dit neemt niet weg dat er, zeer concreet, sinds 2011 ca 17.000 RSZ betalende werknemers minder actief zijn).

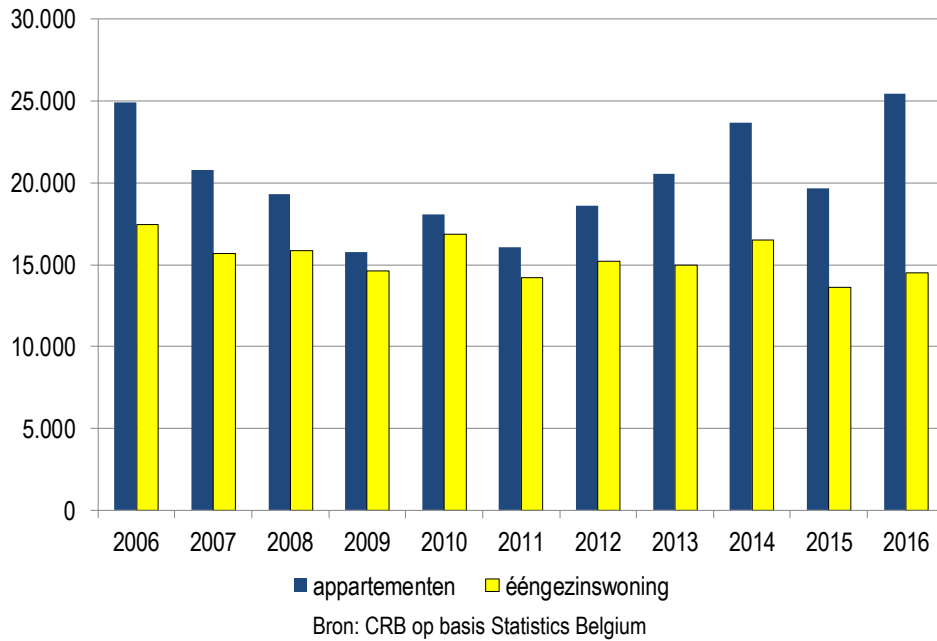
Parallel aan deze evolutie van de tewerkstellingscijfers voor RSZ betalende werknemers stelde men in het verleden een onafgebroken stijging vast van de Limosa meldingen (of activiteit van gedetacheerde werknemers en buitenlandse zelfstandigen). Uit de data van Constructiv blijkt dat deze trend zich doorzet in 2016.

Tussen 2006 bijna en 2013 namen de faillissementscijfers onafgebroken toe. Het aantal faillissementen in de sector daalde in de periode 2014-2016. De vergelijking van de 12 maanden tot maart 2017 met de 12 maanden tot maart 2016 doet ons vaststellen dat deze dalende trend nu stabiliseert.

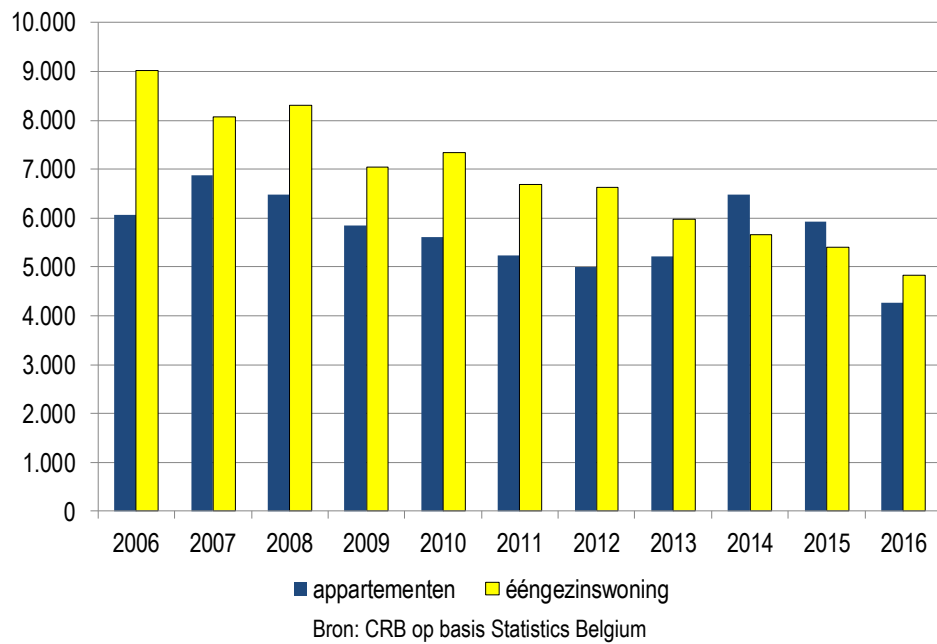
Hoewel er zich voor de bouwsector in België een aantal positieve tekenen voordoen (conjunctuur, faillissementen) blijft de huidige economische context nog fragiel. Het lijkt dan ook aangewezen dat de verschillende overheden omzichtig te werk gaan bij het doorvoeren van nieuwe regelgeving die betrekking heeft op de bouwsector. De sociale partners uit de bouwsector verwijzen in die context ook naar hun advies van begin mei 2017: "Striktere Loan-To-Value: een abrupte invoering kan leiden tot ongewenste effecten en verhoogt het risico op een daling van de huizenprijzen".

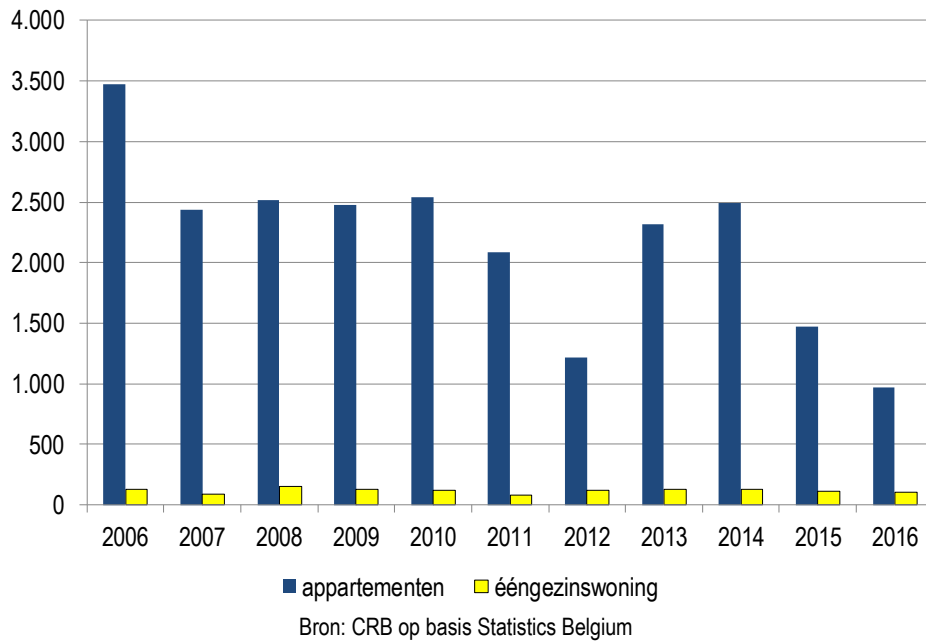
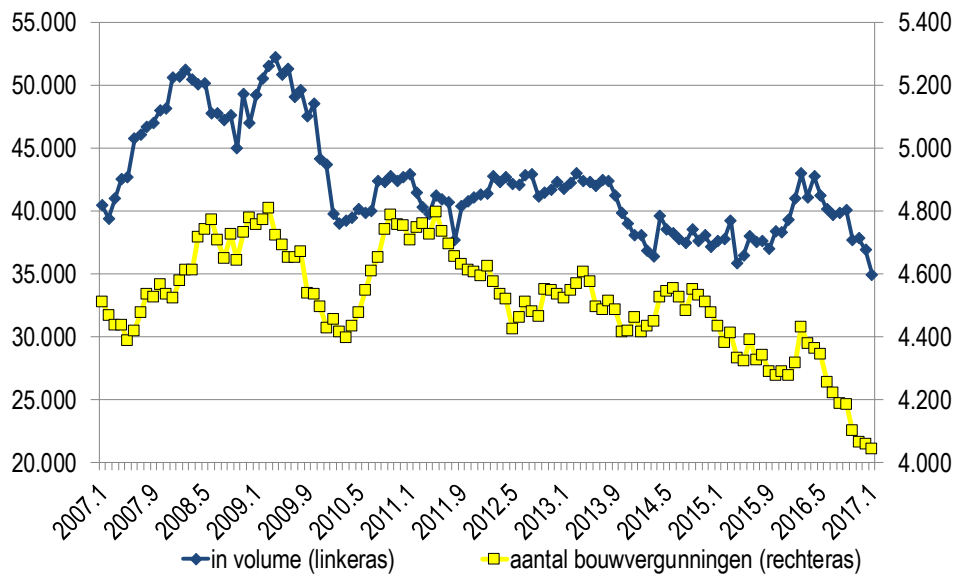
5 Bijlage

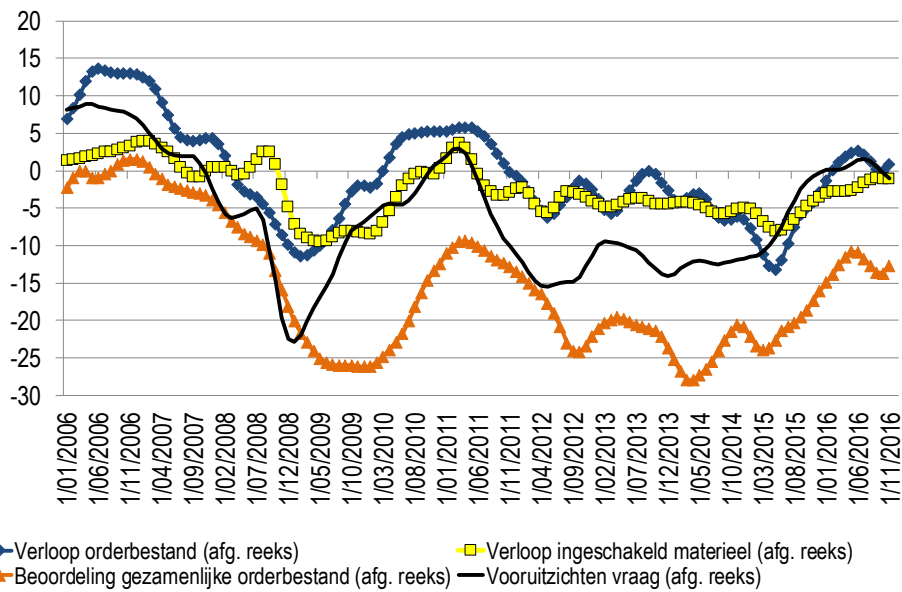
Grafiek 5-1: Vlaams Gewest: vergunde woongebouwen 2006-2016



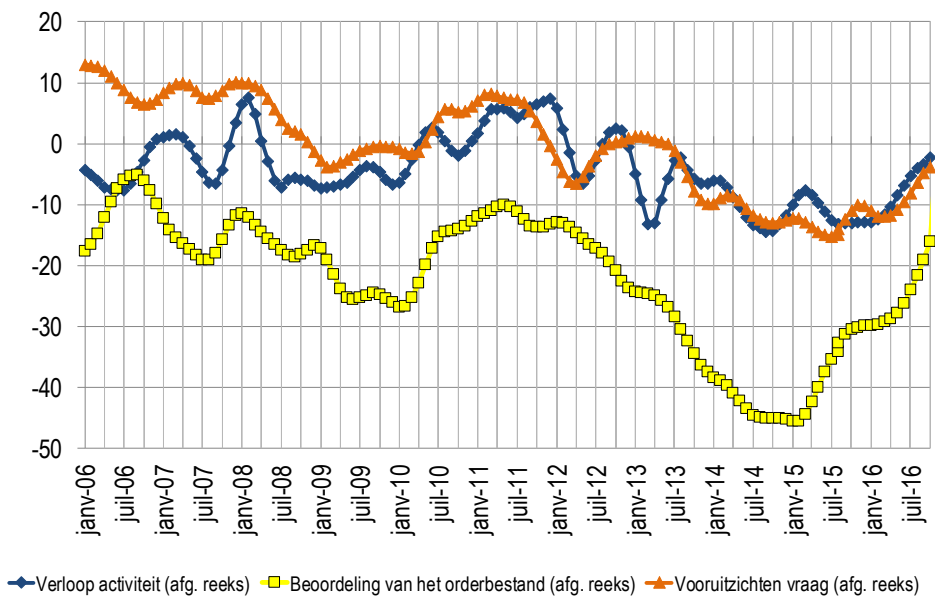
Grafiek 5-2: Waals Gewest: vergunde woongebouwen 2006-2016



Grafiek 5-3: Brussels Hoofdstedelijk Gewest: vergunde woongebouwen 2006-2016**Grafiek 5-4: Ontwikkeling bouwvergunning 2007/1-2017/01: nieuwe utiliteitsgebouwen (1000 m³, linkschaal en in aantal, rechterschaal) - voortschrijdende totalen over 12 maanden**

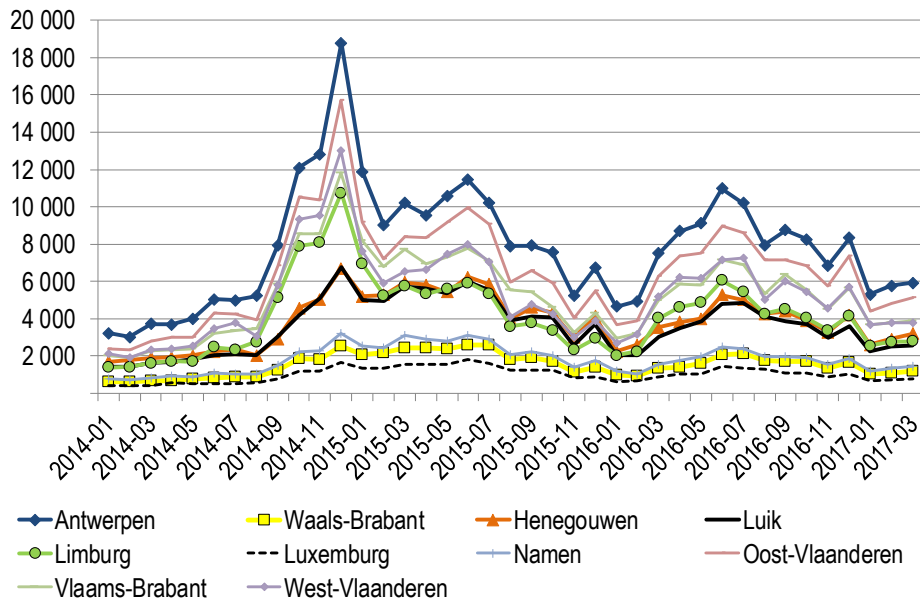
Grafiek 5-5: Componenten van de synthetische curve – bouwnijverheid (tot 11/2016)

Bron: NBB

Grafiek 5-6: Componenten van de synthetische curve – burgerlijke bouwkunde (tot 11/2016)

Bron: NBB

Grafiek 5-7: Aantal nieuwe hypothecaire leningen per maand en per provincie (tot 03/2017)



Bron: NBB