

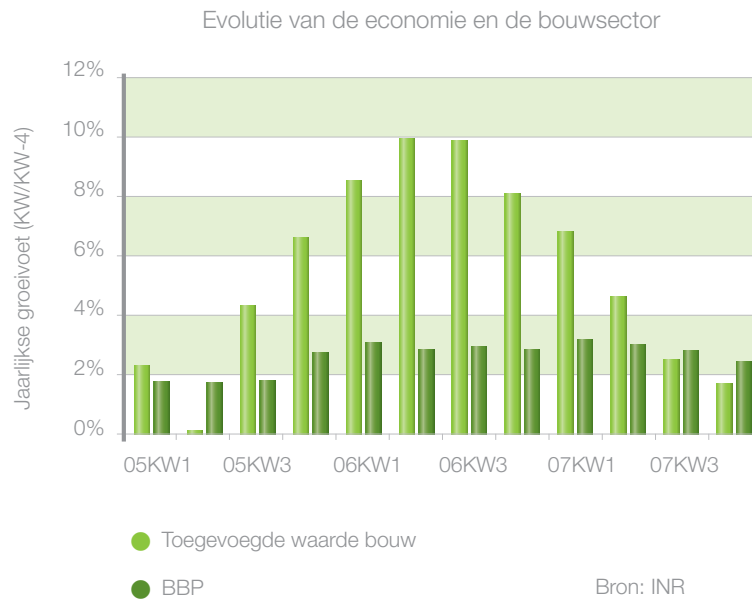




De economische  
conjunctuur  
Balans en  
vooruitzichten

## Het dynamisme van de bouw

De economie in het algemeen heeft in 2007 heel goede prestaties neergezet. Dit geldt ook voor de bouw die, volgens het Instituut voor de Nationale Rekeningen, "de meest dynamische sector" was, ondanks de minder goede prestaties in vergelijking met wat in 2006 werd gepresteerd.



De algemene conjunctuur was beter dan door de deskundigen werd verwacht. De economische groei is immers over heel 2007 maar een heel klein beetje afgenomen (van 2,9 naar 2,8%). 2007 was hierdoor een topjaar. Toch moeten we erop wijzen dat de aanvankelijk verwachte vertraging volop actueel blijft, zoals de laatste kwartaalcijfers trouwens aangeven en zoals de pessimistische voorspellingen van de experts bevestigen: de groei zou in 2008 maar 1,7% halen als we de lentevoorspellingen van de Europese Commissie mogen geloven.

Deze vaststellingen gelden in grote lijnen ook voor de bouw, waarvan de groei, zelfs met de helft verminderd ten opzichte van 2006, beter dan verwacht heeft standgehouden. De bouw heeft op die manier nogmaals en voor het vijfde jaar op rij de algemene economie kunnen ondersteunen. Maar de kwartaalcijfers wijzen op een vermindering van het verschil ten opzichte van de rest van de economie. Dit voedt een pessimistischer visie op de prestaties die de bouw in 2008 zal kunnen neerzetten. Want als de toestand die het Instituut voor de Nationale Rekeningen voor het tweede halfjaar van 2007 beschreven heeft, blijft duren, dan zal de groei in de bouw minder hoog liggen dan de gemiddelde groei van de andere sectoren.

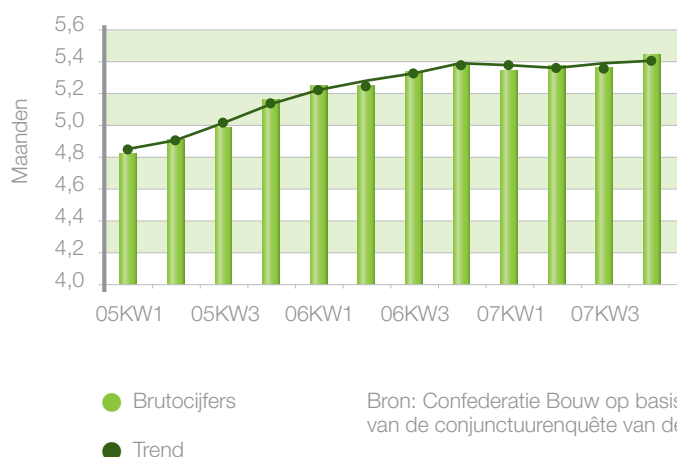
### Groei-potentieel

Ondanks deze vooruitzichten zijn de bouwbedrijven 2008 veeleer goed gestart, met andere woorden met een goed groeipotentieel dat door hun orderboekje wordt bevestigd. De door de bestellingen in portefeuille verzekerde activiteitsduur bleef in heel 2007 immers voortdurend stijgen en bereikte in het laatste kwartaal van het jaar het recordniveau van 5,5 maanden.

De cijfers van de orderboekjes vertonen uiteraard verschillen naargelang de deelsectoren. Vanuit een structurele invalshoek tonen deze verschillen bepaalde kenmerken van de opdrachten die door de aannemersbedrijven behandeld worden, namelijk langere opdrachten, of opdrachten die langer op voorhand werden besteld, zowel voor de burgerlijke bouwkunde als voor de gebouwensector of, nog meer, voor die van de voltooiing.

Deze verschillen verstrekken ook conjunctuurinformatie die zeer interessant is. Zo geeft, bij een constante productiecapaciteit, een toename van het orderboekje altijd een grotere vraag aan terwijl een daling daarentegen weerspiegelt dat de vraag vermindert.

Evolutie van de door de orderboekjes  
van de bouwondernemingen verzekerde activiteitsduur



### Weerslag op de werkgelegenheid

In casu vormt de in 2007 waargenomen stijging een conjunctuurindicator die des te positiever is omdat zij met een toename van de productiecapaciteit gepaard is gegaan. De loonarbeid in de sector is immers op één jaar tijd met 6.000 eenheden toegenomen. De toename van de werkgelegenheid in de bouw, die de afgelopen drie jaar vrijwel altijd meer heeft bedragen dan de gemiddelde toename van de werkgelegenheid in de andere sectoren, heeft het personeelspeil in het vierde kwartaal 2007 op 208.700 werknemers gebracht; dat is het hoogste peil sinds het begin van de jaren 80.

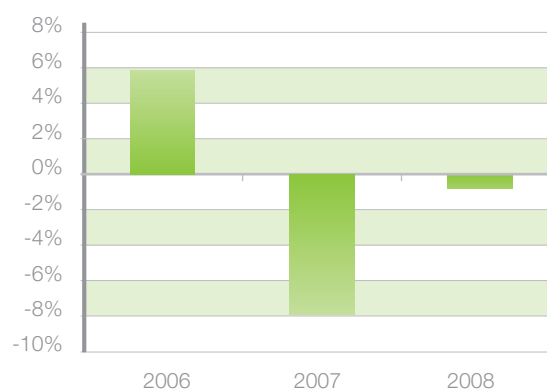
De aannemers zijn 2008 dan ook gestart met werkvooruitzichten die hoger liggen dan in 2007. De stijging van het volume uit te voeren werken die in 2007 werd geboekt, is een teken van een sterkere vraag en geeft een gunstige oriëntatie van de activiteit van de aannemers voor begin 2008 aan. Deze positieve tekens volstaan evenwel niet om de situatie op langere termijn in te schatten en een toename van het totale productiepeil over het hele jaar aan te kondigen.

Zo'n voorspelling kan alleen worden gedaan voor zover de vraag voldoende groot blijft. In dit verband geeft een grondiger analyse van de resultaten van 2007 waardevolle informatie over de tendensen die zich aftekenen. Zo is het belangrijk te vermelden dat zowel de cijfers uit het orderboekje als die welke op de werkgelegenheid betrekking hebben vooral gunstig zijn voor gebouwen en nog meer voor de ruwbouw.

### Burgerlijke bouwkunde

Deze resultaten doen toch wel denken aan die welke karakteristiek zijn voor het jaar dat volgt op een jaar met gemeenteraadsverkiezingen, dat traditioneel wordt gekenmerkt door de terugval van de lokale overheidsinvesteringen en de bijbehorende werken, hoofdzakelijk op het gebied van de burgerlijke bouwkunde. In de cyclus van overheidsinvesteringen, die zelf door de cyclus van de lokale overheid wordt bepaald, wordt deze achteruitgang gevolgd door een periode van quasi-stabilisatie – die het federale Planbureau al voor 2008 aankondigt – en daarna een nieuwe opwaartse beweging in het vooruitzicht van de volgende verkiezingsdatum.

Evolutie van de openbare investeringen\*



\* zonder verkoop van openbare gebouwen

Bron: INR (economische begroting januari 2008)

Zoals verwacht, hebben de activiteiten die met gemeentelijke werken te maken hebben het meest geleden onder de achteruitgang. We wijzen er evenwel op dat de terugval minder aanzienlijk was dan tijdens vorige cycli omdat de groei die aan de electorale impuls gebonden was ook minder sterk was dan tijdens de laatste cyclus.

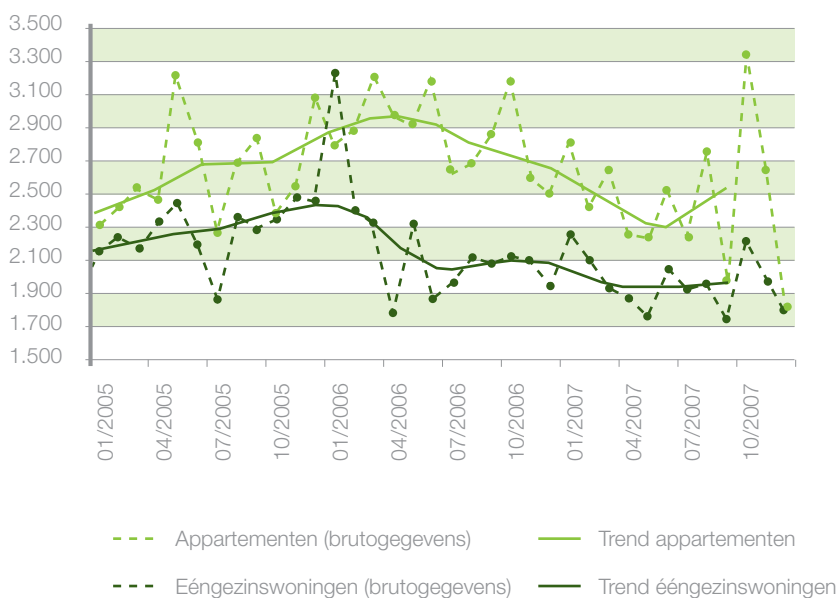
## Nieuwbouwwoningen

De ontwikkelingen die in de sector van de woningbouw werden waargenomen, vragen dan weer meer toelichting. Eén cijfer trekt meer in het bijzonder onze aandacht: dat van de achteruitgang (-12% ten opzichte van 2006) van het aantal nieuwe vergunde woningen, dat zich op 54.000 eenheden

stabiliseert. Na het recordaantal van 2006 blijft het resultaat van 2007, ondanks de achteruitgang, één van de hoogste van de afgelopen 25 jaar.

Bovendien lijkt het resultaat van 2007, ondanks de terugvallende vraag, in een gunstiger conjunctuurdynamiek te passen dan op het eerste gezicht lijkt. De daling werd immers op gang gebracht door de evolutie van de vraag naar appartementen in Vlaanderen en Brussel en versterkt door heel plaatselijke verschijnselen, namelijk een sterke en plotse toename van de vraag, die de cijfers van 2006 voor Limburg en Brussel een boost hebben gegeven, maar die heel kort is geweest.

Aantal nieuwe toegestane woningen



Bron: NIS

Omgekeerd maakte de vraag naar eengezinswoningen een veel gematigder evolutie door. Dit lijkt erop te wijzen dat het veeleer de beleggers dan de gezinnen zijn die de markt de rug hebben toegekeerd. Er moet ook op worden gewezen dat er al van een ruimschoots dalende trend sprake was in het grootste deel van 2006. Hierdoor ligt de context moeilijk om 2006 met 2007 te vergelijken.

Zo moet men ook ervan uitgaan dat een stabilisatie van de vraag, op het in december 2006 bereikte peil, in een volledig jaar een daling met 6% zou hebben veroorzaakt. Zoals bekend, was de daling in 2007 groter, maar er is dus slechts een deel van die daling die aan de vraagontwikkeling in 2007

toe te schrijven valt. Bekijken we die vraagontwikkeling diepgaander, dan kunnen we zelfs de opvatting huldigen dat de dynamiek van 2007 een trendbreuk op gang brengt, die tot uiting komt in het weer aantrekken van de vraag naar nieuwbouwapartementen, in de loop van het tweede halfjaar.

Deze trendbreuk kan verrassend lijken in een context die wordt gekenmerkt door grotere moeilijkheden om een woning te financieren, in het bijzonder een nieuwbouwwoning. Toch past deze trendbreuk in een evolutie die logisch lijkt zodra je het onderwerp vanuit een algemenere invalshoek bekijkt, die ook rekening houdt met de kostenontwikkeling op de secundaire markt, namelijk die van de bestaande wo-

ningen. Deze kosten gingen voortdurend in stijgende lijn, met uitzondering van de laatste maanden van 2007; dit wijst op een vraag die het aanbod bijna overstijgt en vormt een oproep om nieuwbouwwoningen op te trekken om dit aanbod te verhogen. Volgens de Nationale Bank wordt deze economische leer heel in het bijzonder bewaarheid op de Belgische markt.

De redenering kan ook worden uitgebreid tot een vergelijking van de kostenontwikkeling, die op de secundaire markt een meer uitgesproken kostenstijging laat zien dan op de primaire markt. Deze vaststelling toont aan dat de nieuwbouw (inclusief grond) zijn concurrentiepositie ten opzichte van de bestaande woningen heeft verbeterd. Nieuwbouw blijft duurder (inclusief grond), maar hij biedt een woning van betere kwaliteit, onder andere door de gunstiger energieprestaties.

Ook al valt er een verklaring te geven voor de weer aantrekkende vraag die in het tweede halfjaar van 2007 werd geconstateerd, toch wijst niets erop dat deze vraag zich in de economische context die eraan komt, zal kunnen handhaven.

In dit verband is de prijsontwikkeling van het vastgoed op het einde van 2007 niet geruststellend. Het is echter de

evolutie van de rentetarieven die wellicht het doorslaggevend element zal zijn, hoofdzakelijk wegens het risico dat de Europese inflatie zich duurzaam boven de 2% handhaaft.

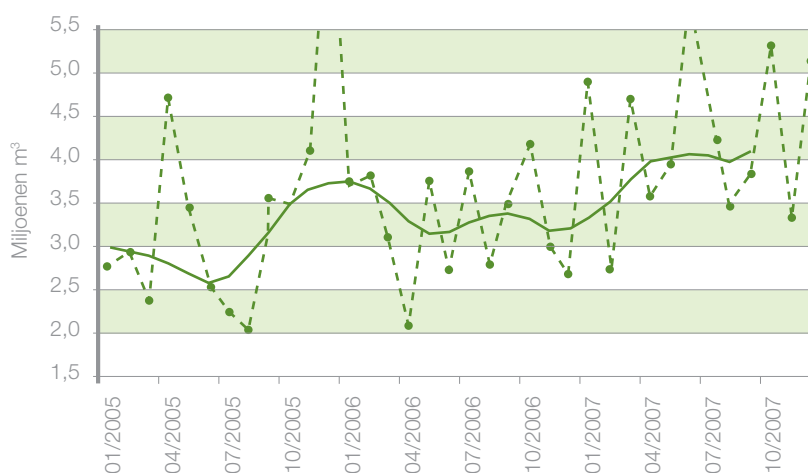
### Bouw van niet-woongebouwen

Er was niet evenveel aandacht voor de situatie bij de bouw van niet-woongebouwen als voor nieuwbouw, terwijl deze situatie markanter was, aangezien het volume vergunde nieuwe gebouwen hier met 30% is gestegen.

De toename is wel op bepaalde segmenten gericht, hoofdzakelijk industriegebouwen, met inbegrip van opslagruimtes, en wordt meer gekenmerkt door een grotere omvang van de projecten dan door de toename van hun aantal. Dat neemt niet weg dat zij voor heel wat werkvolume zorgt waardoor de orderboekjes van de ondernemingen gevuld raken en de daling van de vraag naar nieuwbouwwoningen wordt opgevangen.

De maandcijfers zien er op het einde van het jaar minder goed uit, wat ook ingaat tegen de trend in de nieuwbouw en wat suggereert dat de niet-woningbouw veeleer op weg is naar een stabilisatie dan naar het voortzetten van zijn groei. Deze evolutie is logisch omdat deskundigen al lang van mening zijn dat 2008 minder gunstig voor uitbreidings-

Volume van nieuwe toegestane niet-woongebouwen



Bron: NIS

- Trend niet-woongebouwen
- - - Niet-woongebouwen (brutocijfers)

investeringen zal zijn en omdat de noden voor dit type wellicht in grote mate werden ingevuld door de grote vraag naar nieuwe gebouwen in 2007.

## Renovatie

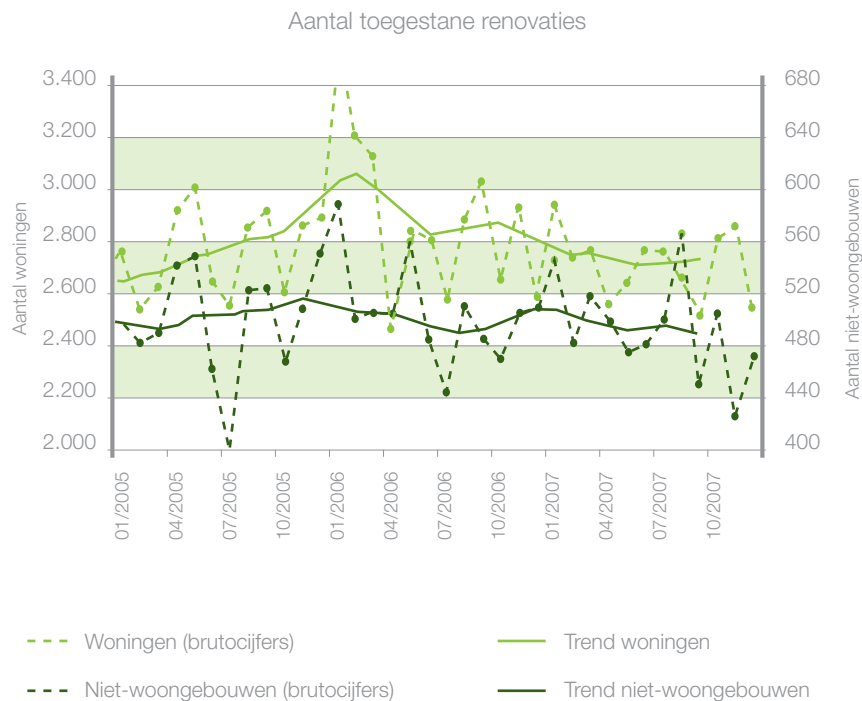
Het renovatieprofiel valt dan weer moeilijker op te stellen omdat de statistische instrumenten hier niet zo goed uitgebouwd zijn. We hebben immers alleen cijfermateriaal voor werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is wegens wijziging van het volume, het aantal woningen of de bestemming van het gebouw, zonder aanvullende vermeldingen over de omvang van de werken. De werken waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is, zoals de meeste werken om de energieprestatie te verbeteren, staan in geen enkele statistiek.

De beschikbare statistieken tonen dat 2007 met minder duidelijke evoluties wordt afgesloten dan bij nieuwbouw.

De woningrenovatie vertoont een daling van 5,8%, waarvan de helft aan een verkleining van de projectomvang toe

te schrijven valt en de overblijvende helft wordt verklaard door een vermindering van het aantal projecten. De evolutie van het "omvangeffect" is moeilijk te voorspellen omdat zij hoofdzakelijk afhangt van enkele renovatieprojecten voor appartementsgebouwen (die traditioneel niet vaak het voorwerp uitmaken van werken die door deze statistiek worden bedoeld). De evolutie van het aantal projecten is daarentegen gemakkelijker voorspelbaar want die hangt vaak samen met het aantal verkopen van individuele huizen, aangezien een verbouwing van het goed vaak na aankoop ervan wordt beslist. Vanuit dit standpunt wijzen wij erop dat de relatieve stabiliteit van de secundaire markt voor dit type renovatie nauwelijks groeivoorzichten biedt.

Bij de renovatie van niet-woongebouwen wordt een daling van de renovatieprojecten met 2,5% opgetekend. Dit bevestigt dat er een negatieve correlatie blijft bestaan tussen de evoluties bij nieuwbouw en bij renovatie. In de huidige context, waarin de nieuwbouw niet in omvang zal toenemen, biedt de correlatie veeleer gunstige vooruitzichten voor meer renovatie in 2008.



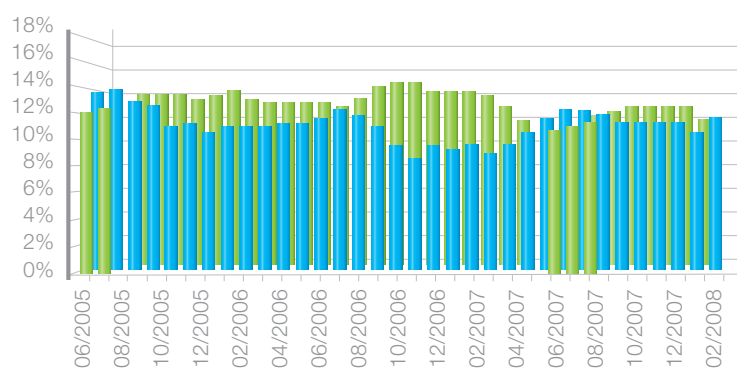
Bron: NIS

## Conclusies

Het analyseren van alle cijfers van 2007 toont aan dat er verschuivingen op vraagniveau zijn en suggereert dat er in 2008 nieuwe verschuivingen zullen optreden, zowel op vraag- als op productieniveau. Het productieniveau volgt de vraag met een zekere vertraging die te maken heeft met de wachtermijnen voor de bouwstart. Deze verschuivingen bemoeilijken uiteraard het bedrijfsleven want de meeste bedrijven zijn maar in bepaalde marktsegmenten actief.

Dit gezegd zijnde, is de balans van 2007 goed en de vooruitzichten voor 2008 zijn niet slecht. Maar natuurlijk staan niet alle conjunctuurindicatoren op groen. Zo zijn de beoordelingen van de aannemers in de periode die slaat op eind 2007 en de eerste maanden van 2008 vrijwel neutraal terwijl zij een jaar ervoor ronduit gunstig waren. In dit verband is de koude douche die de op het einde van het eerste kwartaal gepubliceerde conjunctuurbarometer aan de bouw en aan de andere bedrijfssectoren bezorgt van dien aard dat zij gematigde beoordelingen versterkt, vooral in de veronderstelling dat, zoals sommigen denken, de barometer het overdreven optimisme van het begin van het jaar corrigeert.

Conjuncturele beoordeling van de bouwsector



- Percentage ondernemingen die een stijging verwachten
- Percentage ondernemingen die een daling verwachten

*De meeste ondernemingen verwachten een stabilisering*

Bron: Confederatie Bouw op basis van de conjunctuurenquête van de NBB