

# De bouwmarkt 2025 - ....

Bieke Gepts, Essencia



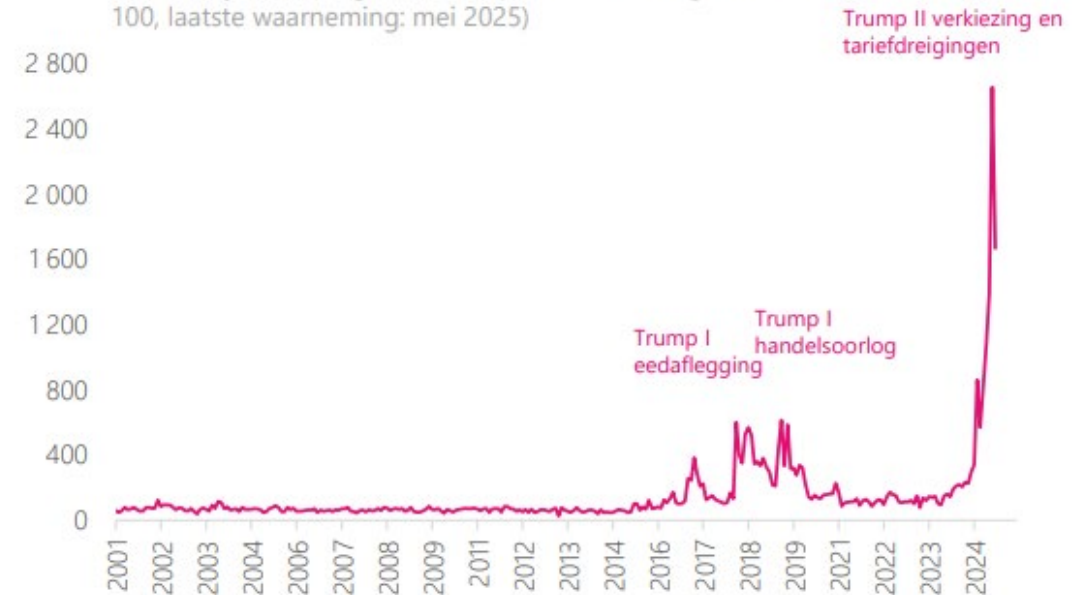
# ONZEKERHEID

In de vooruitzichten van de OESO werden 330 keer de woorden “onzekerheid” of “onzeker” vermeld, terwijl dit in december vorig jaar slechts 60 keer was.

## Een onvoorspelbaardere wereld ?

De index met betrekking tot handelonzekerheid is momenteel recordhoog

(maandelijkse index gebaseerd op de actualiteit, gemiddelde 1985-2019 = 100, laatste waarneming: mei 2025)



## Zeer zwakke economische groei

- Zeer gematigde groei van +/- 1% : groei vanuit particuliere consumptie, bedrijfs- en overheidsinvesteringen (defensie-uitgaven)
  - ⇒ De torenhoge overheidsschuld moet aan banden gelegd worden, maar zonder de overheidsbestedingen groeide België slechts 0,45%. (ING Belgium)
- Begrotingsoefening
  - Onzekerheidsperiode
  - Impact bouwsector
    - Koopkracht
    - Consumentenvertrouwen/investeringsklimaat
    - Subsidieaanpassingen
    - BTW herziening
- Investerings in woongebouwen zouden vanaf 2026 opnieuw aantrekken. Eerst komende weken afwachten.

### Economische prognoses

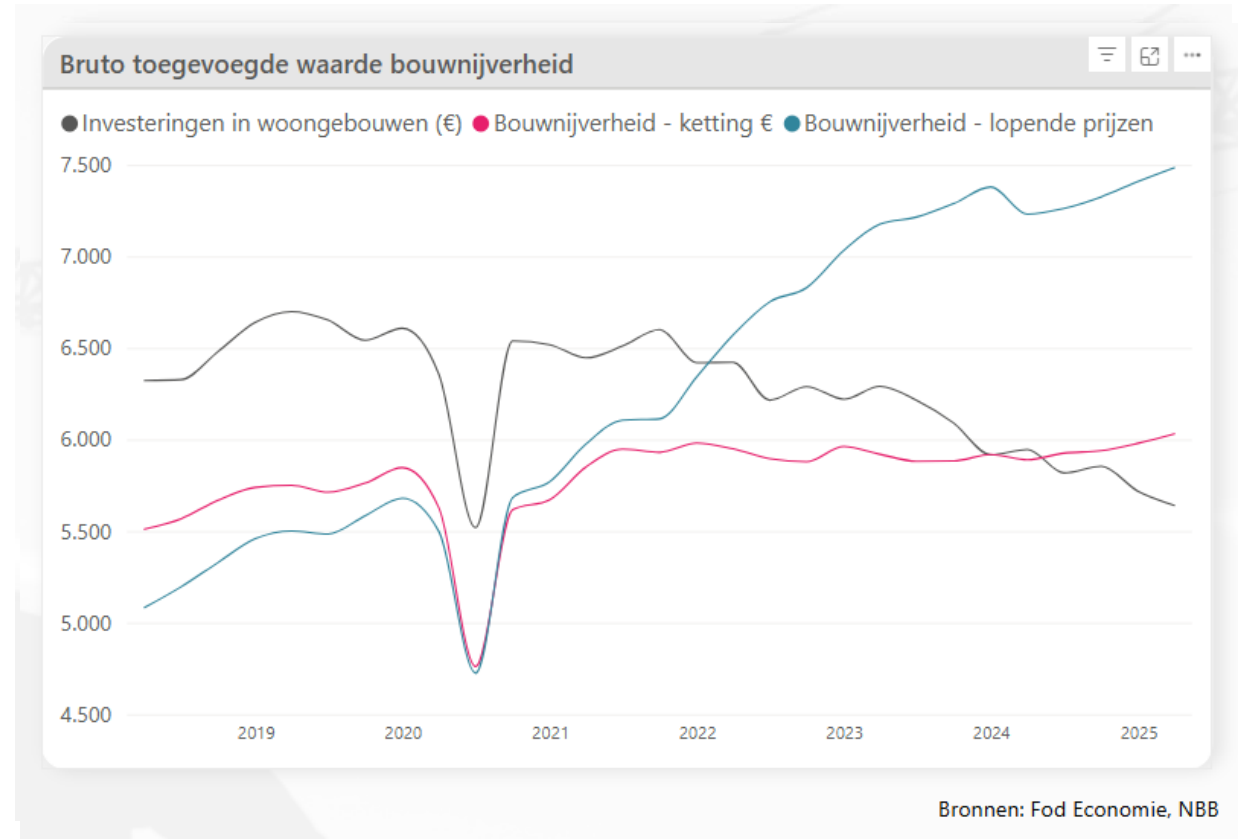
Bron : federaal Planbureau

Evolutie in % tov voorgaande periode

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>BBP</b>	1,3	1,1	0,9	1,2	1,4	1,4
<b>Inflatie</b>	2,1	1,3	2,4	1,8	1,7	1,7
<b>Beschikbaar inkomen</b>	1,4	0,9	0,6	1,2	2,3	1,4
<b>Werkloosheidsgraad (Eurostat) (%)</b>	6,0	6,5	6,4	6,2	5,8	5,4
<b>Investerings in vaste activa</b>						
Woongebouwen	-2,9	2,3	2,2	1,8	1,5	2,1
Bedrijven	2,7	2,0	1,7	1,9	2,2	2,1
Overheid	9,6	3,5	-6,4	-1,5	1,6	3,3
<b>Private consumptie</b>	2,4	1,3	1,0	1,1	1,5	1,5
<b>Overheidsconsumptie</b>	2,5	0,2	0,7	0,8	0,8	0,8

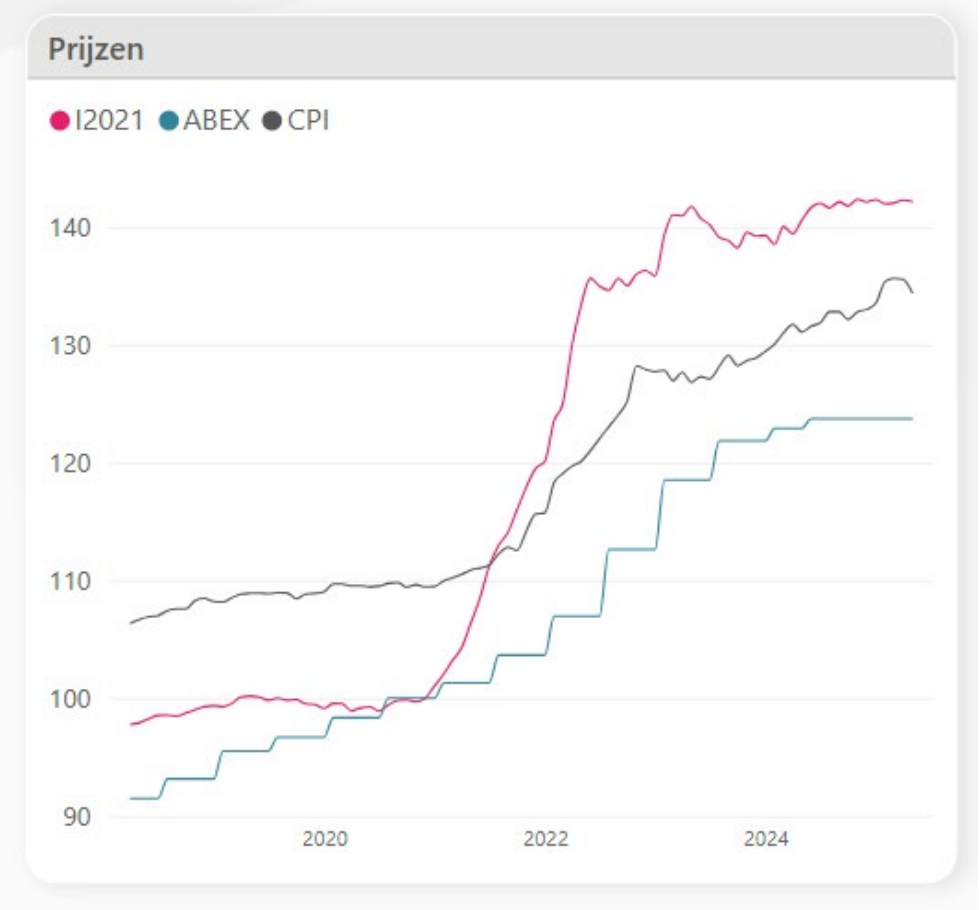


# Voorzichtig (maar onvolledig) herstel voor woninginvesteringen





De winkelkar van de bouwmaterialen stagneert op zeer hoog niveau.  
Kerninflatie zou onder 2% dalen.



Vertrouwen op korte, middellange en lange termijn : iedereen pessimistischer dan in corona-tijd. Aannemers overwegend positiever dan bij kredietcrisis. Productie en handel negatiever dan tijdens kredietcrisis.

[ Vertrouwen ]  Sep-2025

Grafiek filters

1Y

3Y

5Y

10Y

15Y

20Y

aannemers residentieel



aannemers niet-residentieel



productie



handel



Grafiek filters

1Y

3Y

5Y

10Y

15Y

20Y

aannemers residentieel



aannemers niet-residentieel



productie



handel



Grafiek filters

1Y

3Y

5Y

10Y

15Y

20Y

aannemers residentieel



aannemers niet-residentieel



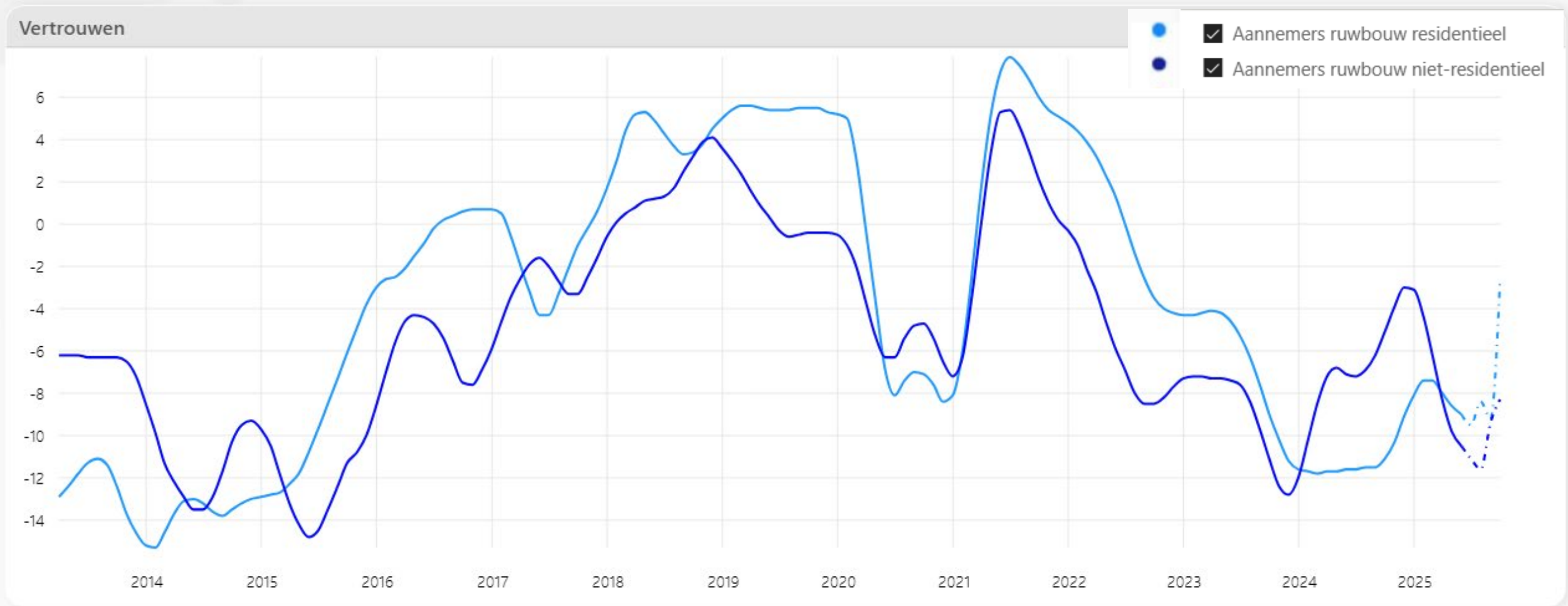
productie



handel



## Algemeen vertrouwen aannemers nog in dalende lijn, maar kentering nabij

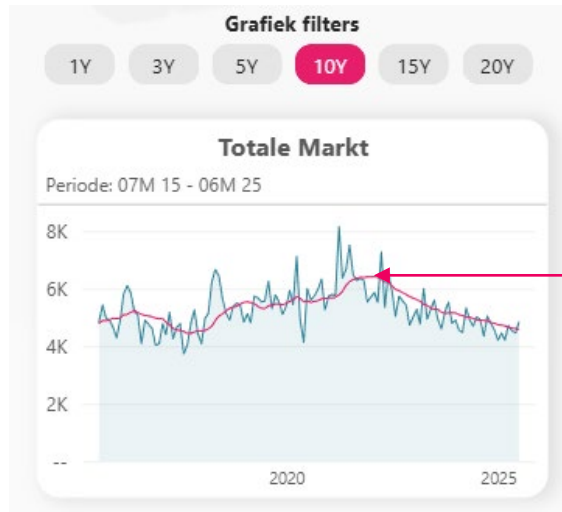


# Bouwproductie2025-2027





# Bouwvergunningen : Y-t-Y daalt instroom met bijna 7%. Eerste 6 maanden 2025 is de afname nog steeds 6%

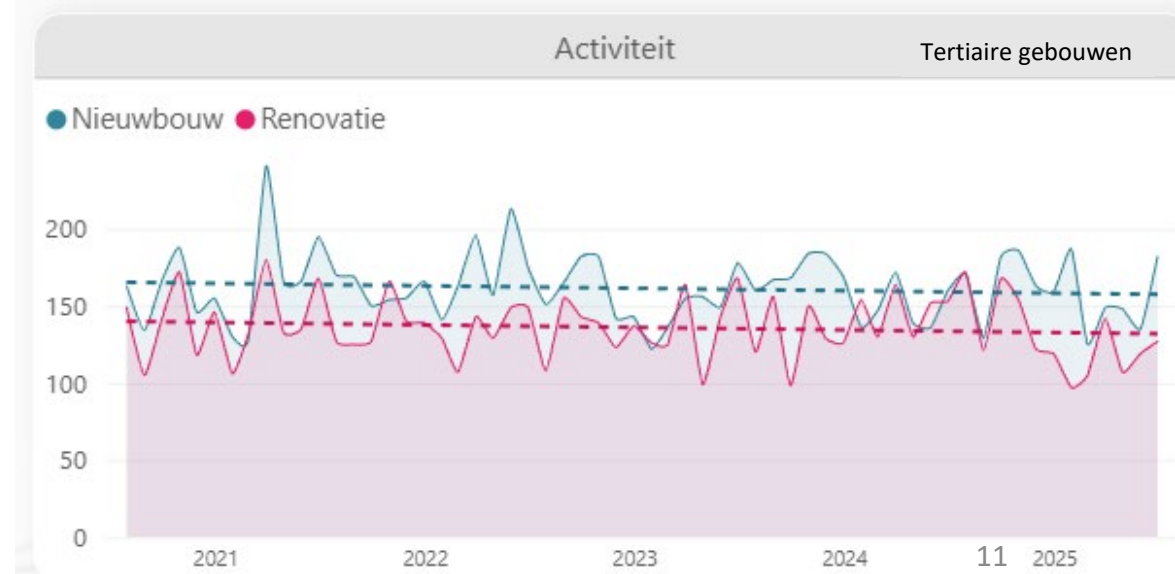
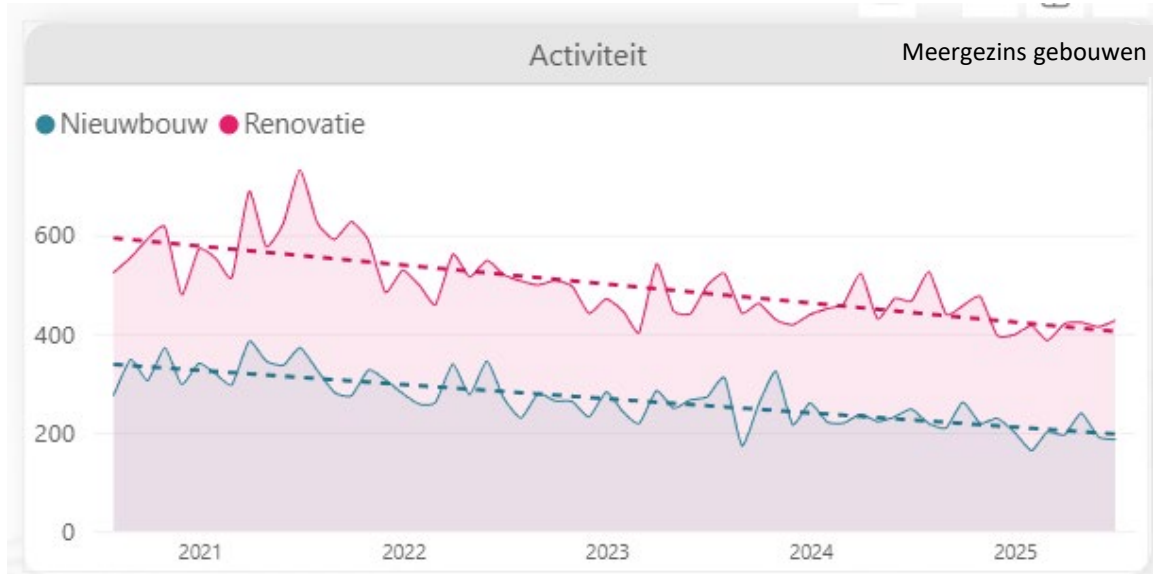
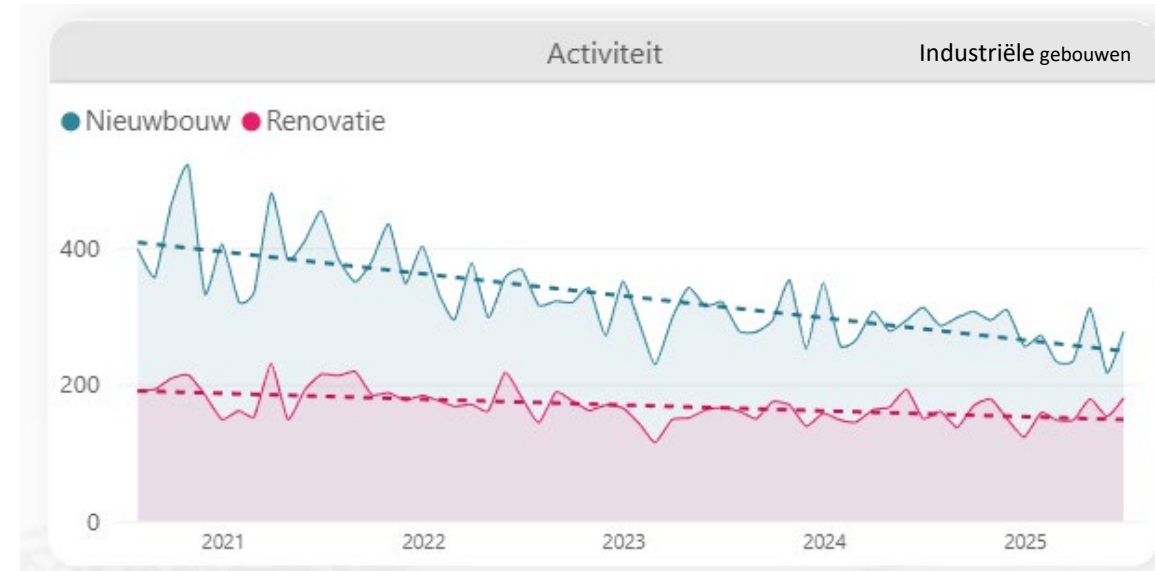
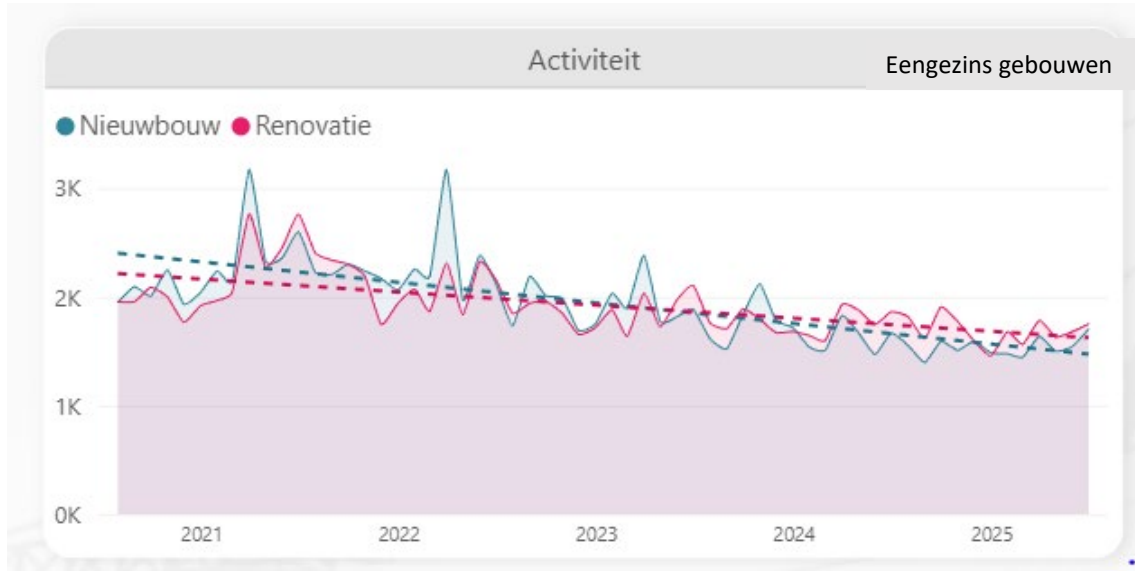


Vergund t.e.m Jun-2025      Opgeleverd t.e.m Sep-2025

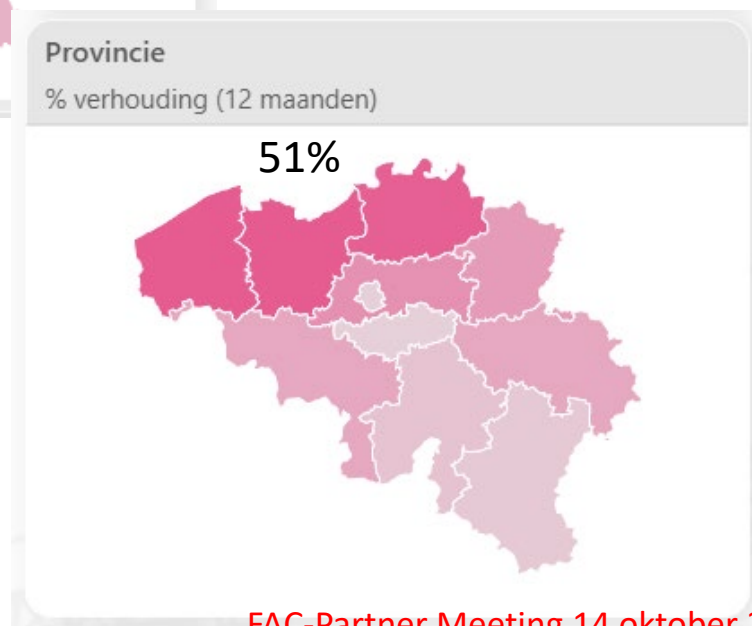
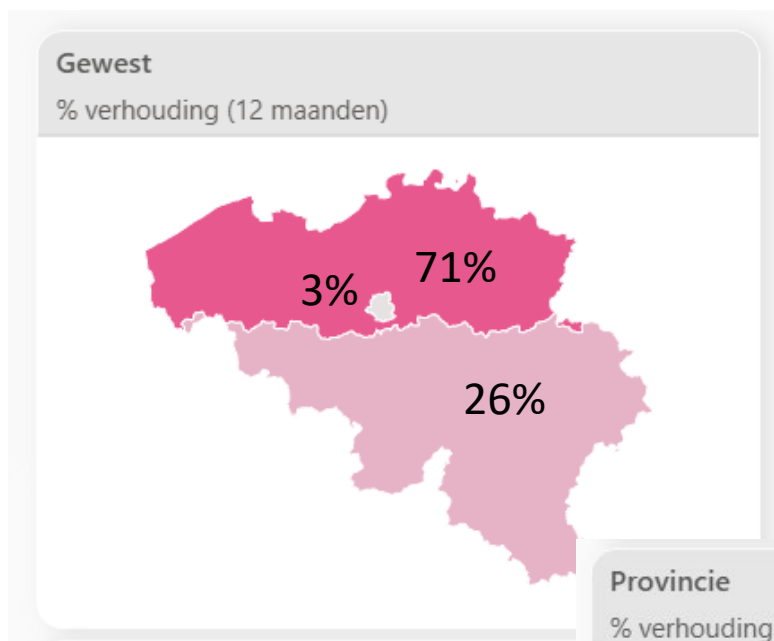
Evolutie in # en %-wijziging tov vorig jaar

	Act maand 06M 25		Huidig jaar 01M 25 - 06M 25		12 maanden 07M 24 - 06M 25	
	Vergund	ΔYoY	Vergund	ΔYoY	Vergund	ΔYoY
<b>Residentieel</b>	<b>4.070,0</b>	<b>-4,1%</b>	<b>23.063,0</b>	<b>-6,0%</b>	<b>46.393,0</b>	<b>-7,0%</b>
<b>Nieuwbouw</b>	<b>1.889,0</b>	<b>-1,3%</b>	<b>10.482,0</b>	<b>-5,3%</b>	<b>20.950,0</b>	<b>-9,7%</b>
EG	1.703,0	2,2%	9.307,0	-3,9%	18.438,0	-9,1%
MG	186,0	-24,7%	1.175,0	-14,7%	2.512,0	-13,9%
<b>Renovatie</b>	<b>2.181,0</b>	<b>-6,4%</b>	<b>12.581,0</b>	<b>-6,6%</b>	<b>25.443,0</b>	<b>-4,7%</b>
EG	1.754,0	-5,9%	10.094,0	-5,4%	20.263,0	-4,3%
MG	427,0	-8,4%	2.487,0	-11,2%	5.180,0	-6,0%
<b>Niet-residentieel</b>	<b>766,0</b>	<b>-1,3%</b>	<b>4.136,0</b>	<b>-7,1%</b>	<b>8.651,0</b>	<b>-4,1%</b>
<b>Nieuwbouw</b>	<b>459,0</b>	<b>-3,0%</b>	<b>2.472,0</b>	<b>-5,1%</b>	<b>5.212,0</b>	<b>-4,2%</b>
IAO	277,0	-11,5%	1.546,0	-9,8%	3.296,0	-6,3%
TB	182,0	13,8%	926,0	4,0%	1.916,0	-0,3%
<b>Renovatie</b>	<b>307,0</b>	<b>1,3%</b>	<b>1.664,0</b>	<b>-10,0%</b>	<b>3.439,0</b>	<b>-4,0%</b>
IAO	180,0	20,0%	967,0	0,1%	1.886,0	-1,7%
TB	127,0	-17,0%	697,0	-21,1%	1.553,0	-6,6%
<b>Totaal</b>	<b>4.836,0</b>	<b>-3,7%</b>	<b>27.199,0</b>	<b>-6,2%</b>	<b>55.044,0</b>	<b>-6,6%</b>

# Bouwvergunningen : alles neerwaarts



# Regionale evolutie : Nadert Vlaanderen het dieptepunt ? Krimpt Waals gewest nog verder in ?

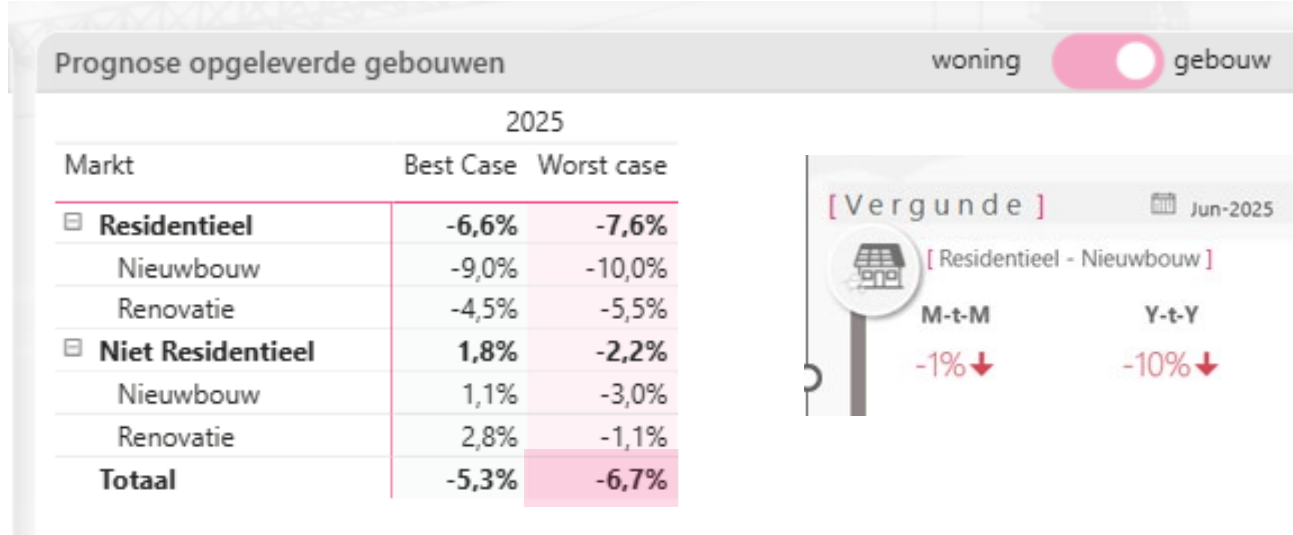


Vergund t.e.m Jun-2025      Opgeleverd t.e.m Sep-2025

Evolutie in # en %-wijziging tov vorig jaar

	Act maand 06M 25	Huidig jaar 01M 25 - 06M 25	12 maanden 07M 24 - 06M 25	Vergund	ΔYoY	Vergund	ΔYoY	Vergund	ΔYoY
<b>Brussels Hoofdstedelijk Gewest</b>	<b>118</b>	<b>-21%</b>	<b>731</b>	<b>-24%</b>	<b>1.488</b>	<b>-25%</b>			
⊕ Brussels Hoofdstedelijk Gewest	118	-21%	731	-24%	1.488	-25%			
<b>Vlaams Gewest</b>	<b>3.453</b>	<b>-4%</b>	<b>19.458</b>	<b>-4%</b>	<b>39.151</b>	<b>-6%</b>			
⊕ Antwerpen	795	1%	4.532	-3%	9.205	-5%			
⊕ Limburg	448	-14%	2.591	-7%	5.079	-8%			
⊕ Oost-Vlaanderen	807	-4%	4.714	-4%	9.470	-4%			
⊕ Vlaams-Brabant	483	-6%	2.851	-6%	5.869	-8%			
⊕ West-Vlaanderen	920	-1%	4.770	-4%	9.528	-4%			
<b>Waals Gewest</b>	<b>1.265</b>	<b>-1%</b>	<b>7.010</b>	<b>-9%</b>	<b>14.405</b>	<b>-7%</b>			
⊕ Henegouwen	385	13%	2.036	-7%	4.238	-8%			
⊕ Luik	390	10%	2.079	-4%	4.277	-2%			
⊕ Luxemburg	192	25%	1.085	12%	2.009	1%			
⊕ Namen	187	-32%	1.142	-21%	2.395	-16%			
⊕ Waals-Brabant	111	-28%	668	-25%	1.486	-11%			
<b>Totaal</b>	<b>4.836</b>	<b>-4%</b>	<b>27.199</b>	<b>-6%</b>	<b>55.044</b>	<b>-7%</b>			

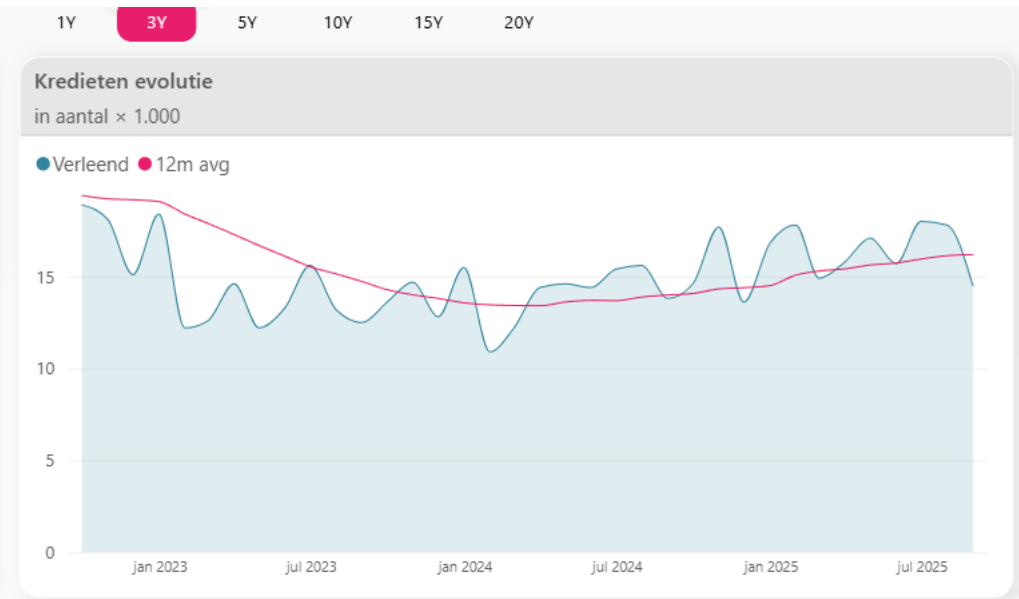
# Afsluiting 2025 Worst Case



Kredieten t.e.m Aug-2025

Kredieten per type  
in # (× 1.000) en %-wijziging tov vorig jaar

	Act maand 08M 25		Huidig jaar 01M 25 - 08M 25		12 maanden 09M 24 - 08M 25	
	Verleend	ΔYoY	Verleend	ΔYoY	Verleend	ΔYoY
Aankoop	9,4	8,0%	83,3	21,8%	121,4	16,1%
Aankoop met renovatie	1,0	-	8,7	19,2%	13,2	21,1%
Nieuwbouw	1,3	8,3%	12,2	14,0%	18,7	9,4%
Renovatie	2,8	-3,4%	27,4	10,0%	41,0	16,1%
<b>Totaal</b>	<b>14,5</b>	<b>5,1%</b>	<b>131,6</b>	<b>18,2%</b>	<b>194,3</b>	<b>15,7%</b>





## Verwachting 2026 / 2027 scenario-thinking

Prognose opgeleverde gebouwen woning  gebouw

Markt	2025		2026		2027	
	Best Case	Worst case	Best Case	Worst case	Best Case	Worst case
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Residentieel</b>	-6,6%	-7,6%	1,9%	-1,5%	2,2%	0,8%
Nieuwbouw	-9,0%	-10,0%	1,0%	-2,3%	2,5%	0,7%
Renovatie	-4,5%	-5,5%	2,6%	-0,9%	2,0%	0,8%
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Niet Residentieel</b>	1,8%	-2,2%	2,1%	-0,5%	1,4%	0,1%
Nieuwbouw	1,1%	-3,0%	2,5%	0,5%	1,7%	1,0%
Renovatie	2,8%	-1,1%	1,5%	-2,0%	1,0%	-1,4%
<b>Totaal</b>	-5,3%	-6,7%	1,9%	-1,4%	2,1%	0,6%

### Cruciale weken

- Internationaal
  - Gaza-akkoord
  - Meer spanningen tussen Europa en Rusland
- Begrotingsplan
  - Indexsprong
  - Btw-herziening van 6% naar 9%

### 2026/2027

- Best-case scenario gaat uit van een status quo tot zeer gematigde aantrek, waarbij het internationaal kader zich stilaan herstelt maar onzeker blijft, de overheidsmaatregelen een beperkte impact op het beschikbaar inkomen hebben en het vertrouwen in de bouwsector zich verder versterkt ziet door een kentering in de bouwvergunningen waarbij het dieptepunt stilaan bereikt is. In dit scenario is evenwel nog geen ruimte voor sterke aantrek.
  - Het Worst-case scenario houdt rekening met één van de volgende gebeurtenissen
    - internationale spanningen opnieuw escaleren met wereldwijde economische terugval tot gevolg
    - de begrotingsaanpak stevig inhaakt op ieders portemonnee en opnieuw een stilstand van investeringen
    - belangrijke onbekende is de wijziging van het BTW-stelsel voor de bouwsector
- Een combinatie van gebeurtenissen zou zelfs leiden tot een extra neerwaartse bijstelling.

## Preview Construct

Maandelijks update in Preview Construct online  
Abonneren via [essencia.be](https://essencia.be)



### Pagina's

Dashboard

Bouwproductie

Gebouw Details

Regio Details

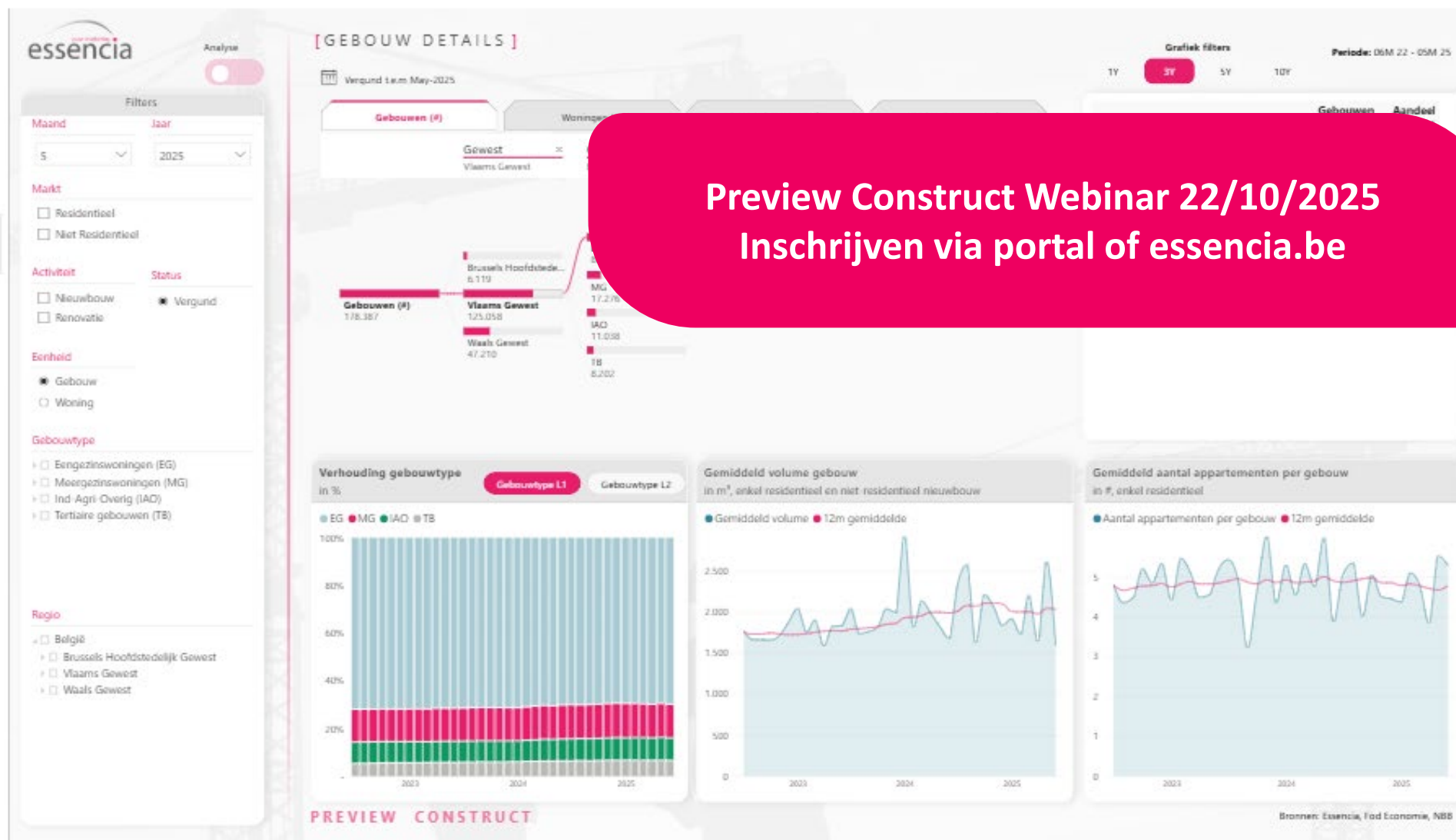
Kredieten

Conjunctuur

Conjunctuur bouw

Bouwprognoses

Lexicon



Preview Construct Webinar 22/10/2025  
Inschrijven via [portal of essencia.be](https://portal.essencia.be)