Vlaanderen
is internationaal
ondernemen

DE BOUWSECTOR IN PORTUGAL

FLANDERS INVESTMENT & TRADE MARKTSTUDIE

FLANDERS
INVESTMENT &
TRADE

Marktstudie

BOUWSECTOR IN PORTUGAL

Publicatiedatum / 8.06.2022

Flanders Investment & Trade – Kantoor Lissabon

Representação Economica da Flandres
c/o Embaixada da Bélgica
Rua Castilho nº 75 – 4º D
1250-068 Lisboa
Portugal
lisbon@fitagency.com

INHOUD

1. ALGEMENE INFORMATIE OVER PORTUGAL 3
2. BOUWSECTOR 6
2.1 GESCHIEDENIS 9
2.2 DE MARKT VAN VANDAAG 15
2.3 MARKTVOORUITZICHTEN EN UITDAGINGEN 19
3. INFRASTRUCTUUR 22
3.1 TRANSPORT 22
3.2 ENERGIE-, WATER- ENAFVALVOORZIENINGEN 22
4. OPPORTUNITEITEN 28
4.1 LIGGING EN INFRASTRUCTUUR 28
4.2 BOUWKOSTEN 29

1. ALGEMENE INFORMATIE OVER PORTUGAL

Portugal is gelegen langs de Atlantische kust, in het zuidwesten van Europa en deelt een grens met Spanje. Inclusief Madeira en de Azoren, telt Portugal meer dan tien miljoen inwoners. De officiële taal is Portugees en deze wordt wereldwijd door meer dan 200 miljoen mensen gesproken in Europa, Afrika en Zuid-Amerika. Dit zorgt voor sterke historische en culturele banden met verschillende ex-kolonies (CEPSU, 2018).

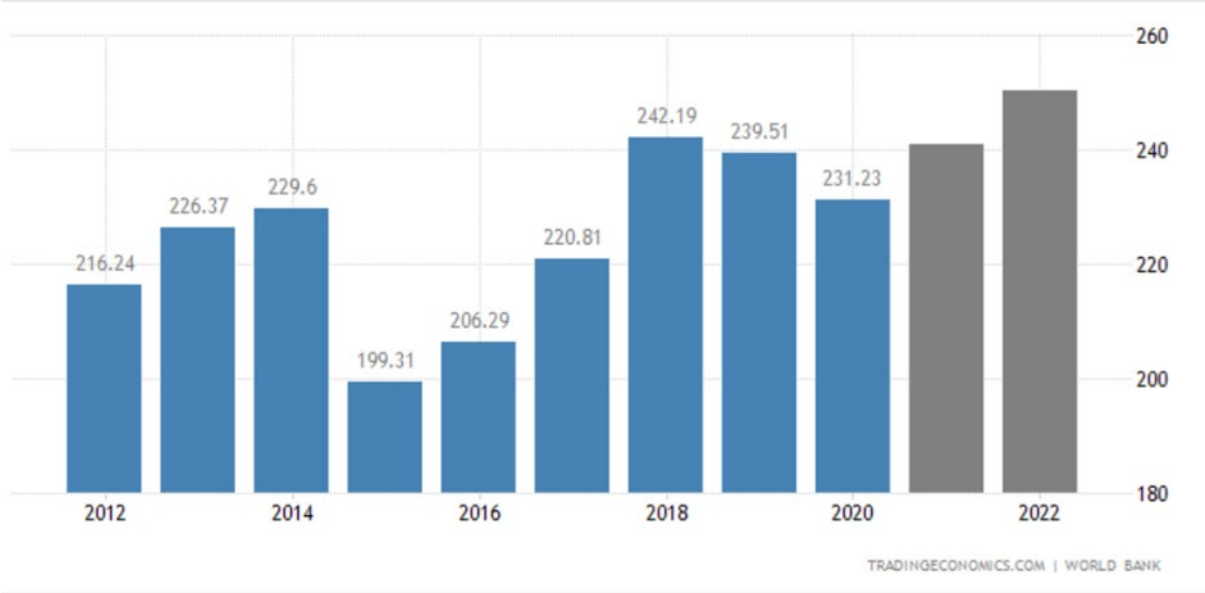
De hoofdstad van Portugal is Lissabon en telt 505.000 inwoners. Grootstedelijk Lissabon telt 2,986 miljoen inwoners.. Andere grote steden zijn Porto, Braga, Coimbra en Setúbal (Britannica, 2018). Portugal is een parlementaire republiek. De huidige president is Marcelo Rebelo de Sousa. Het land trad in 1986 toe tot de Europese Unie en maakte in 2002 de overgang naar de euro (Portugal.com, 2018).

Het land was een van de grootste slachtoffers van de financieel-economische crisis van 2009. Portugal beëindigde de EU/IMF bail-out in 2014 en loste in 2018 de laatste lening bij het IMF af. Portugal moet wel nog leningen aan de Europese Unie aflossen (NRC, 2018). In juni 2014 sloot Portugal zijn driejarige economische aanpassingsprogramma af dat de uitvoering van een ambitieuze hervormingsagenda omvatte en bijdroeg tot het herstel van de economische groei en van het beleggersvertrouwen. Portugal staat nu onder post-programmatoezicht (PPS) totdat ten minste 75% van de ontvangen financiële bijstand is terugbetaald.

https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/economic-and-fiscal-policy-coordination/financial-assistance-eu/which-eu-countries-have-received-assistance/financial-assistance-portugal_en

In 2018 groeide de economie met 4,71%. Daarmee bedroeg het Portugese BBP 205,184,124 euro in 2018. De in 2019 verwachtte groei werd gerealiseerd en het Portugese bbp groeide tot 214,374,620 euro. Bepaalde externe macro economische risico's, zoals de Brexit en handelsoorlogen, gaven geen hoop op directe verbetering. Als we kijken naar 2020, zien we dat het voor vele landen een zeer moeilijk jaar is. Het coronavirus laat diepe sporen na op macro-economisch vlak. Ook Portugal ontsnapt hier niet aan en het BBP daalde in 2020 tot 200,087,571 euro. De economie wordt verwacht terug te groeien met 5.8% en zal naar schatting 226,994,000 behalen in het jaar 2022. Het BBP-herstel is trager in Midden-Europese landen wegens het grote gewicht van het toerisme, dus vind er een grotere groei plaats in Portugal in 2022 vergeleken met de rest van Europa. Het BBP zou haar niveau voor de pandemie moeten inhalen halverwege 2022. De groeispurt wordt het meest gesteund door de binnenlandse vraag en de absorptie van EU fondsen. Geüpdatet grafiek:

https://www.pordata.pt/Portugal/PIB-130

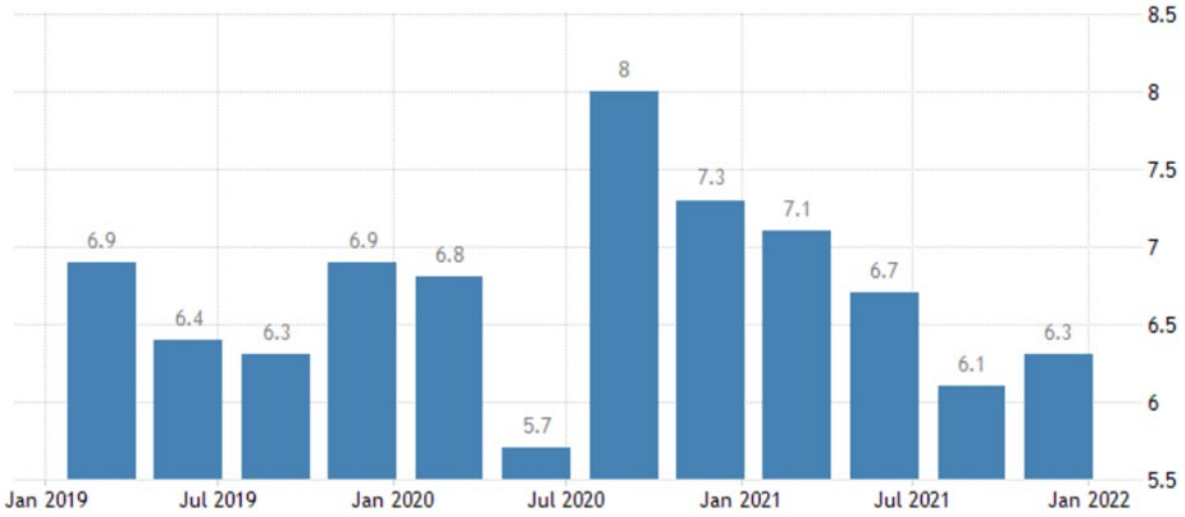


https://tradingeconomics.com/

In onderstaande tabel ziet u het verloop van het bbp voor en na de coronacrisis, gebaseerd op de analyse van de Europese Commissie.

JAAR	2017	2018	2019	2020	2021	2022
BBP percentageverschil	3.5	2.8	2.2	-9.3	5.4	3.5

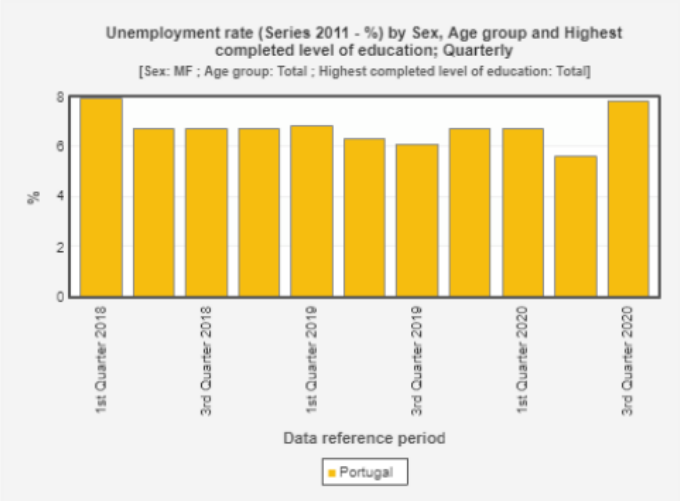
De werkloosheid was één van de grote problemen van Portugal na de economische crisis van 2008. Het land kende een record aantal werkzoekenden in 2013 (16.18%), maar heeft zich daarna volledig uit de put gewerkt en in 2018 was de werkloosheid dan ook sterk gedaald (6.99%) (Statista, 2020). De werkloosheidscijfers zijn recentelijk wel opnieuw beginnen stijgen. De impact van de coronapandemie op de tewerkstelling was mild tijdens de eerste golf in de lente, maar het afkondigen van strengere maatregelen tijdens de herfst heeft de cijfers nu toch negatief beïnvloed. De tweede helft van 2020 zag het hoogste werkloosheidscijfer met 8.0%, zoals de grafiek toont. Nu dat het Coronavirus was gaan liggen, en heel veel maatregelen versoepeld zijn, wat op zijn beurt weer mogelijkheid biedt tot meer jobs (in bv. Horeca en toerisme sector), kan men een daling zien ten opzichte van 2020.



https://tradingeconomics.com/

Onderstaande grafiek en tabel tonen het verloop van het percentage van de werkloosheidscijfers in Portugal doorheen de afgelopen 2 jaar, telkens per kwartaal. Dat omvat alle Portugezen, ongeacht welk diploma, geslacht of leeftijd (INE, 2020)

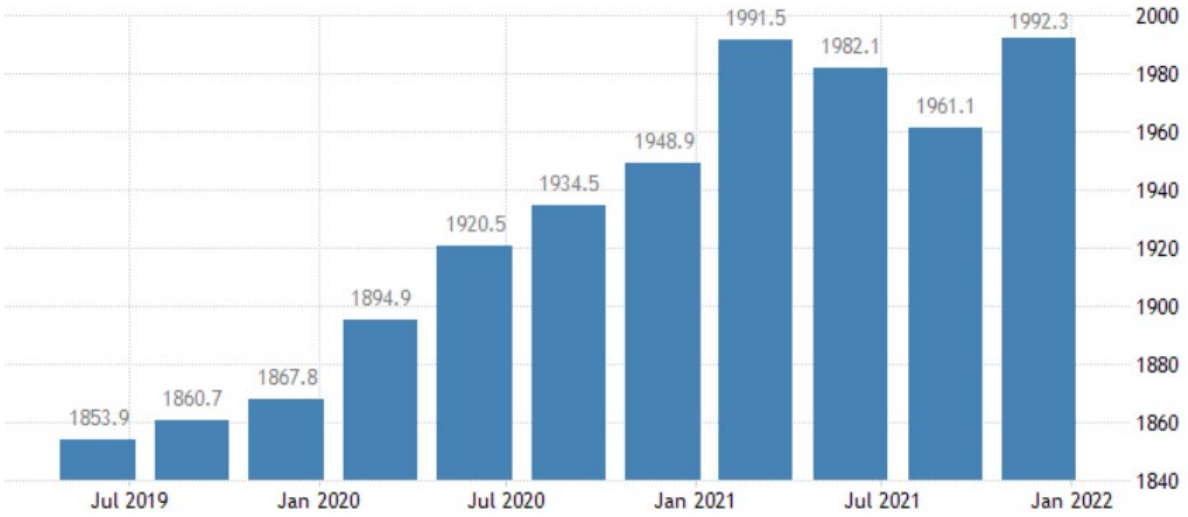
1e Qter 2018	2e Qter 2018	3e Qter 2018	4e Qter 2018	1e Qter 2019	2e Qter 2019	3e Qter 2019	4e Qter 2019	1e Qter 2020	2e Qter 2020	3e Qter 2020
7.9	6.7	6.7	6.7	6.8	6.3	6.1	6.7	6.7	5.6	7.8



2. BOUWSECTOR

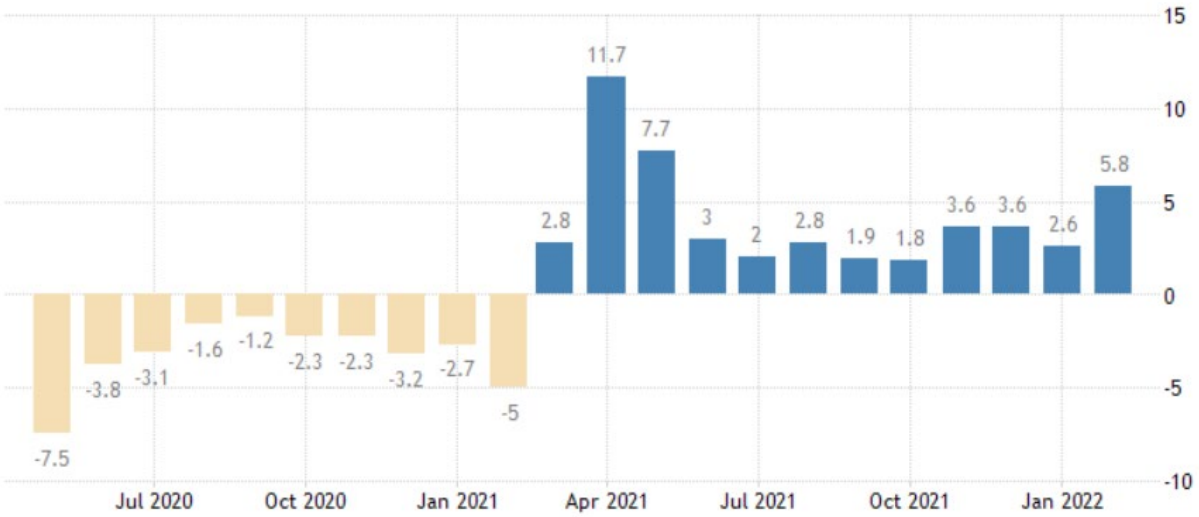
Wereldwijd heeft de bouwsector een grote invloed op de nationale economieën. Dit geldt ook voor Portugal. Vandaag is de bouwsector een van de belangrijkste sectoren in Portugal. De sector droeg ongeveer 1667,60 miljoen euro bij tot het bbp in 2019 (Trading Economics, 2019). Voor Portugal was dit een bemoedigend cijfer, rekening houdend met wat het land de voorbije vijftien jaar heeft doorstaan (Trading Economics, 2019). In het eerste kwartaal van 2022 steeg de bijdrage van de bouwsector aan het BBP tot 1992.30 miljoen euro. Bovendien creëert de sector veel jobs en draagt zo bij tot de ontwikkeling van de economie (TL., 2015).

Men keek hoe dan ook zeer angstig naar wat de invloed van de pandemie op de sector zou zijn, maar het coronavirus heeft in de constructiesector geen al te grote gevolgen gehad. Enerzijds omdat de eerste golf in Portugal beperkt was en anderzijds omdat het werk in deze sector deels kon blijven doorgaan met het behouden van fysieke afstand. De bouwsector was waarschijnlijk de sector die de grootste weerstand toonde tijdens de pandemie. Beleggers behielden een hoog niveau van vertrouwen, aannemers pasten zich aan en kopers en exploitanten bleven geïnteresseerd en de sector lag nooit stil. In het eerste kwartaal van 2020 steeg de waarde van de sector naar 1959.1 miljoen euro, waar die in het laatste kwartaal van 2019 nog 1908.8 miljoen bedroeg (Trading Economics, 2020). Het tweede kwartaal van 2020 scoorde nog beter, met een totaal van 1998.8 miljoen euro en een duidelijk bewijs van de veerkracht van deze sector in Portugal (Trading Economics, 2020).



Maar, toch is de output van deze sector niet hetzelfde als voorgaande jaren of maanden (Trading economics, 2020). Met de opkomst van de pandemie zag de output van deze sector een serieuze daling, maar dat herstelde zich opnieuw in april 2021 met de hoogste piek tot nut toe van 11.7 (zie onderstaande grafiek).

Daarna daalde de output opnieuw, maar het cijfer is nu in het tweede deel van 2022 opnieuw aan het stijgen.

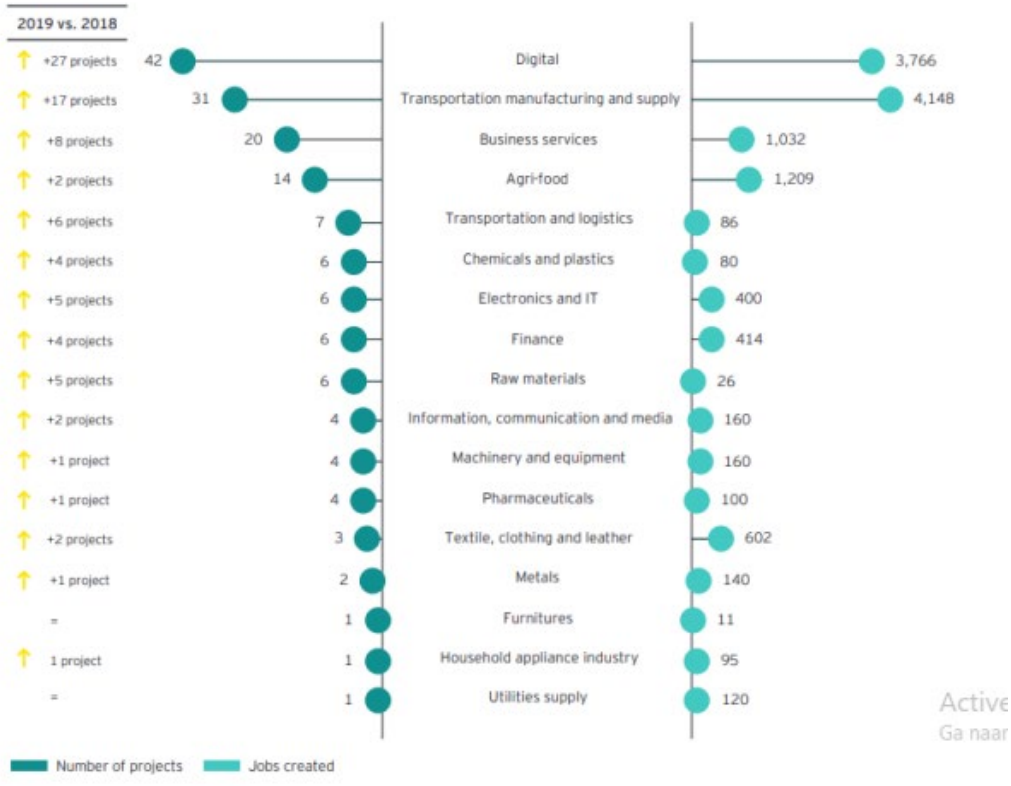


https://tradingeconomics.com/

Als we kijken naar het werk dat geleverd werd, zien we dat het coronavirus hier wel gevolgen had, zeker in de eerste maanden van de start van de pandemie. Men ziet een directe stijging nadat men de diepe daling in april kende, wat ook een bewijs is van de veerkracht van deze sector (Trading economics, 2020).

De bouwsector werd samen met vastgoed en toerisme geselecteerd door meer dan 32% van alle investeerders als de belangrijkste drijvende sectoren die zorgen voor economische groei. Sinds 2008 werden er ook telkens meer directe buitenlandse investeringen waargenomen in de bouwsector (EY, 2018). Hieronder ziet u het totaal aantal Foreign Direct Investments (FDI) in 2019 (EY,2019).

Figure 6: FDI projects in Portugal and jobs created by sector (2019)



Tussen 2014 en 2018 is de tewerkstelling in de bouwsector met meer dan 13% toegenomen (CaixaBank, 2018) en sinds januari 2019 werden er nog eens meer dan 9000 banen gecreëerd (Idealista 2019).

In 2019 waren er 307.000 mensen aan de slag in de bouw- en vastgoedsector (FEPICOP,2019). Nadat het coronavirus zijn intrede maakte in Portugal zien we dat het cijfer van de index van werkgelegenheid een dip kent in april 2020, zeer gelijkaardig met de output van de constructiesector (INE, 2020). Daarna ziet men opnieuw een geleidelijke stijging van werkgelegenheid in deze sector (INE, 2020).

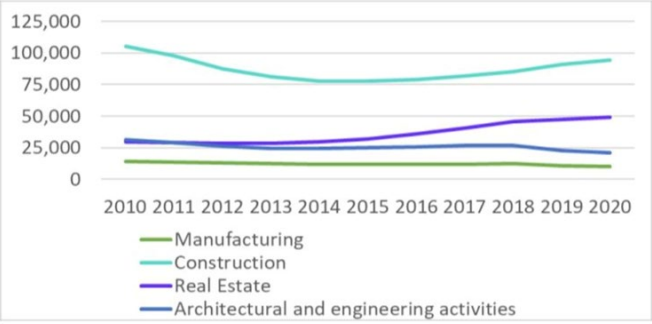
2.1 GESCHIEDENIS

Portugal heeft zwaar in de klappen gedeeld na de financieel-economische crisis van 2010-2014. De crisis werd gekenmerkt door grote overheidsbezuinigingen, een afname van de investeringen en strenge kredietvoorwaarden. Dit had een grote impact op Portugese constructiebedrijven die het moeilijk kregen om te overleven.

Het aantal ondernemingen in de ruime bouwsector daalde met 3.6% tussen 2010 en 2020, wat een totaal gaf van 174,298 ondernemingen in 2020. De grootste daling werd waargenomen in de architectuur en ingenieur activiteiten (-33.7%) sub-sector, gevolg door de productiesector (-30.2). De vastgoed activiteiten, daarentegen, stegen met 65.5% in diezelfde periode.

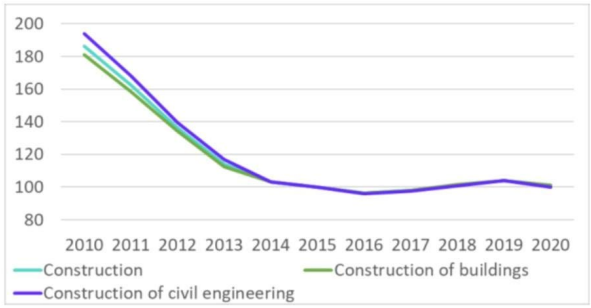
https://ec.europa.eu/growth/sectors/construction/observatory/country-fact-sheets/portugal_en

Figure 1: Number of enterprises in the Portuguese broad construction sector between 2010 and 2020



Source: Eurostat, 2021.

Figure 2: Volume index of production in the Portuguese construction sector between 2010 and 2020 (2015=100)



Source: Eurostat, 2021.

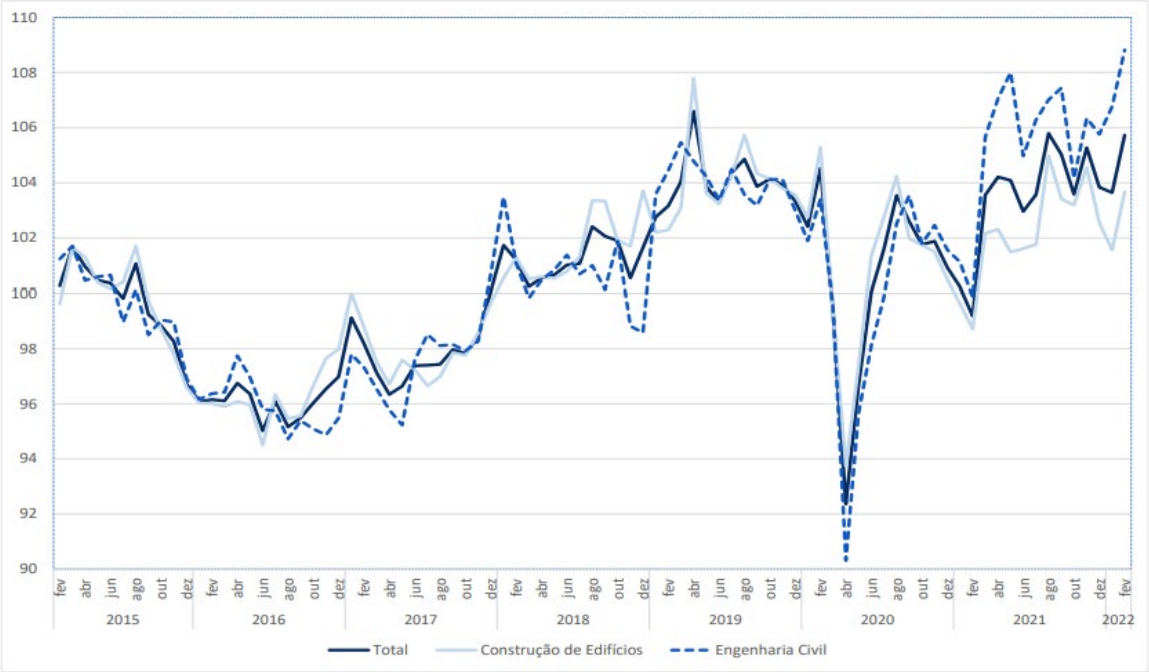
https://ec.europa.eu/growth/sectors/construction/observatory_en

Na de initiële uitbraak van de pandemie, kan men waarnemen dat de productie van de constructiesector opnieuw stijgt. De dure bouwmaterialen zijn de reden voor lichte dalingen doorheen de periode van 2020-2022.

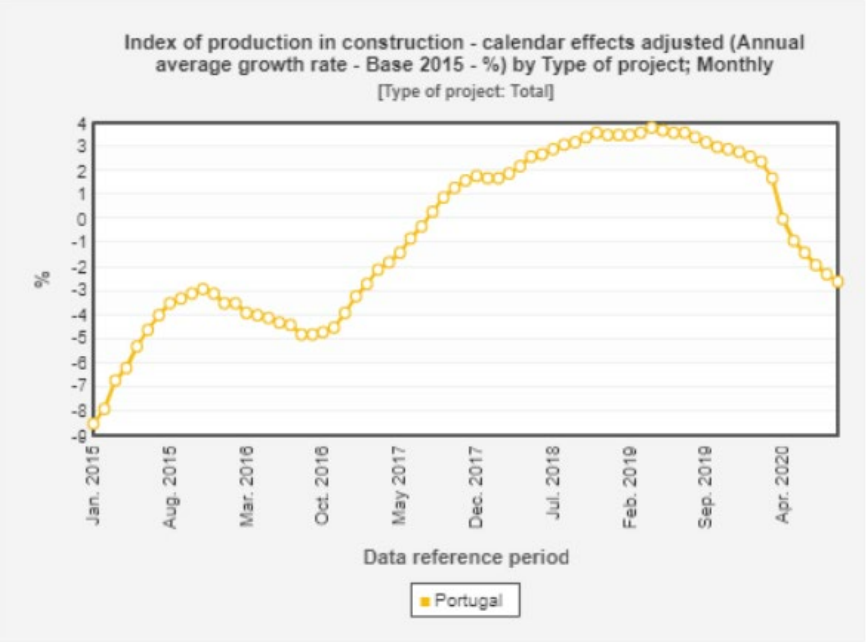
https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUESdest_boui=472650707&DESTAQUESmodo=2&xlang=pt

Figura 1. **Índice de Produção na Construção (2015=100)**

Total e Segmentos

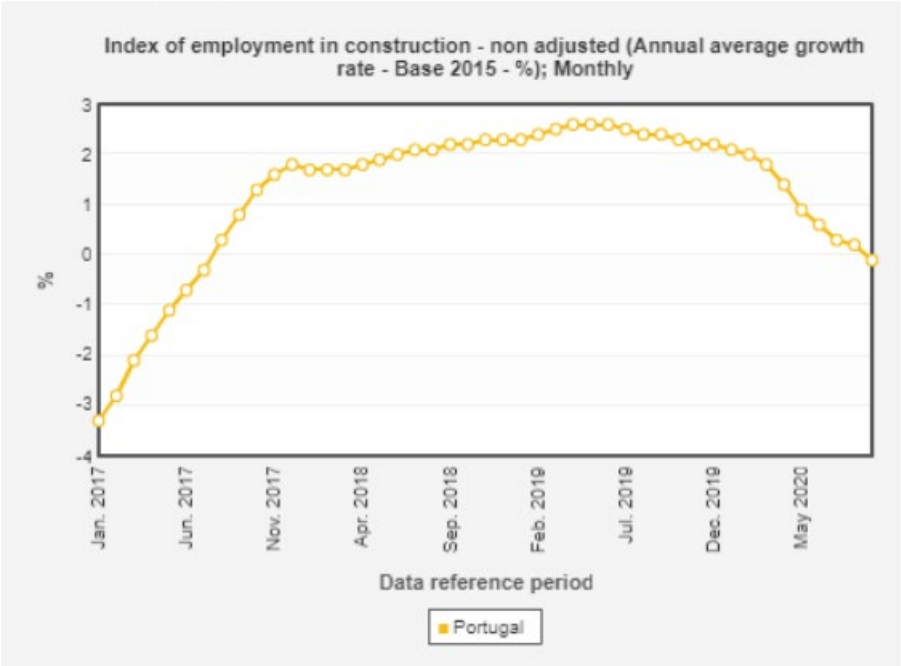


In onderstaande tabel zien we echter dat na 2014 deze sector veel moeite doet om de productie weer te verhogen en men erin slaagt om in 3 jaar tijd terug tot een positieve productie-index te komen (INE, 2020). Dit bleef het geval tot de uitbraak van het coronavirus, toen de productie weer een negatief percentage kende (INE, 2020).



In onderstaande tabel wordt de evolutie van de bijdrage van de bouwsector tot het bbp beschreven in miljoen EUR. Ook hier zien we het effect van de financieel-economische crisis en de daaropvolgende positieve kentering (Trading economics, 2020).

Na 2017 kende Portugal eindelijk een positieve trend op de arbeidsmarkt binnen de constructiesector (INE, 2020). Dit bleef gedurende 2 jaar een constante waarna men voor de eerste keer in 3 jaar een negatief percentage kende, door de gevolgen van het coronavirus (INE, 2020).



Werkgelegenheid en beloning in de bouw

Het doel van de indexcijfers van de werkgelegenheid en de beloning in de bouwnijverheid is om op regelmatige basis een beeld te geven van de ontwikkeling van de werkgelegenheid en de werkelijk betaalde lonen op korte termijn weer te geven. Daartoe moet een er maandelijks een elektronische enquête gehouden onder statistische eenheden die zijn geselecteerd uit de ondernemingen met hoofdzetel op het nationale grondgebied, voornamelijk actief in de bouw en de vastgoedontwikkeling.

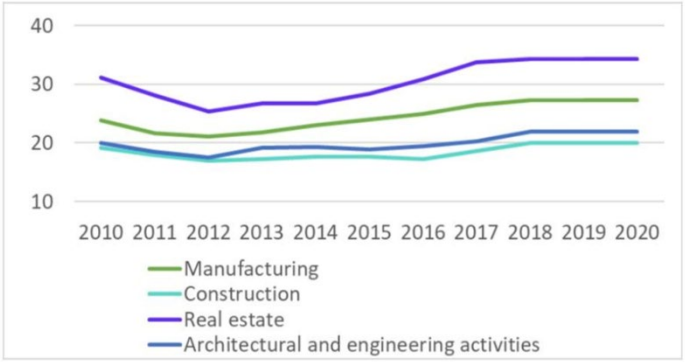
In 2020 waren er zo'n 545,060 werknemers in de Portugese ruime bouwsector, wat een daling was van 15.6% vergeleken met 2010. Dit kwam voornamelijk door de dalende werkgelegenheid in de productiesector (28.8%), en de constructiesector (-18.4%) over de periode van 2010-2020. In tegenstelling tot de vastgoedsector waar een stijging plaatsvond van 42.7% tijdens diezelfde periode.

https://ec.europa.eu/growth/sectors/construction/observatory/country-fact-sheets/portugal_en
https://ec.europa.eu/growth/sectors/construction/observatory_en

ÍNDICES DE EMPREGO E REMUNERAÇÕES NA CONSTRUÇÃO
BASE 2015=100

Índices de Emprego e Remunerações na Construção		
	Emprego	Remunerações
Índices mensais		
fev-21	102,0	102,2
mar-21	103,0	106,4
abr-21	103,1	104,6
mai-21	103,5	108,3
jun-21	103,7	119,5
jul-21	104,0	123,4
ago-21	103,9	110,0
set-21	104,4	107,1
out-21	104,1	108,8
nov-21	104,3	130,9
(*) dez-21	103,6	130,9
(*) jan-22	104,1	104,8
fev-22	104,0	108,8
Variação mensal (%)		
fev-21	0,1	3,6
mar-21	1,0	4,1
abr-21	0,1	-1,7
mai-21	0,4	3,6
jun-21	0,2	10,4
jul-21	0,3	3,2
ago-21	-0,2	-10,9
set-21	0,5	-2,6
out-21	-0,2	1,6
nov-21	0,1	20,3
(*) dez-21	-0,6	0,0
(*) jan-22	0,4	-20,0
fev-22	-0,1	3,8
Variação homóloga (%)		
fev-21	-0,7	1,0
mar-21	0,6	6,9
abr-21	3,2	14,8
mai-21	3,1	12,9
jun-21	2,6	9,0
jul-21	2,0	5,4
ago-21	1,6	6,1
set-21	2,0	6,3
out-21	1,8	6,6
nov-21	1,8	9,8
(*) dez-21	1,8	6,1
(*) jan-22	2,1	6,2
fev-22	1,9	6,5
Variação média nos últimos 12 meses (%)		
fev-21	-0,6	-1,4
mar-21	-0,6	-0,8
abr-21	-0,2	0,9
mai-21	0,2	2,4
jun-21	0,6	3,4
jul-21	0,8	4,0
ago-21	0,9	4,4
set-21	1,1	4,8
out-21	1,3	5,4
nov-21	1,5	6,6
(*) dez-21	1,6	7,0
(*) jan-22	1,8	7,5
fev-22	2,0	7,9

Figure 4: Labour productivity in the construction sector in Portugal between 2010 and 2020 (EUR k)



Source: Eurostat, 2021.

2.2 DE MARKT VAN VANDAAG

Vandaag is Portugal erin geslaagd haar economie voor een groot deel te herstellen. In het eerste trimester van 2019 werden er bijna 4 000 nieuwbouwvergunningen uitgereikt. Dit cijfer wees op een groei van 37,3% vergeleken met dezelfde periode van het voorgaande jaar (Idealista 2019). Maar na het afkondigen van de sanitaire ramptoestand in april 2020 kende men de grootste daling ooit, met een afname van 35.2% (vergeleken met 2019) voor nieuwe bouwvergunningen (Observador, 2020). In mei, juni en juli 2020 waren deze verminderingen veel minder, respectievelijk -22%, -7,6% en -2.5%, en ook deze data bewijzen de veerkracht van de sector (Observador, 2020). Ook is er een afname in de bouw van appartementen (- 4.4%) in vergelijking met juli 2019 (Observador, 2020).

In het tweede kwartaal van 2020 werden er 33.398 nieuwe woningen verkocht, wat overeenkomt met een totaal bedrag van 5.145 miljoen euro. Dit is een daling van 21.6% in aantal en 15.2% in waarde, vergeleken met dezelfde periode in 2019 (Observador, 2020). Het aantal verkochte huizen wordt verwacht om te stijgen met 10% in 2022. De residentiële markt heeft een record bereikt in 2021, met een schatting van 200,000 verkochte woningen, wat 16% meer is dan het jaar er voor en 10% meer dan 2019. Het tekort aan mankracht, de stijging van de kosten voor bouwmateriaal en de verstoringen in de supply chain, samen met de blijvende vertraging van de stedelijke vergunningsprocedures, zal de vertraging in de bouw verder zetten zowel als de continue stijging in de prijzen van huizen.

https://www.theportugalnews.com/news/2022-01-31/more-sales-and-higher-property-prices/64955#:~:text=The%20number%20of%20homes%20sold,2022%2C%20forecasts%20consultancy%20firm%20CBRE.&text=According%20to%20a%20report%20by,set%20to%20continue%20into%202022

In 2019 groeide de bouwsector in een jaar tijd met 7,6% in bruto toegevoegde waarde en met 12,4 aan bruto investeringen in vaste activa (FEPICOP, 2019). Tussen juli en September 2021, stegen de huisprijzen met zo'n 12.2% vergeleken met dezelfde periode van het voorgaand jaar.

Vóór 2020 had men geanticipeerd op een behoud van dit positief traject en een toename van 5.5% voor het gehele jaar, wat iets minder zou zijn dan het afgelopen jaar (6%) (FEPICOP, 2019). Maar door de pandemie was dit niet het geval.

Sinds het begin van de pandemie, kent Portugal de 5e hoogste stijging in huisprijzen in de Europese Unie (Idealista, 2020). In het algemeen zijn de huisprijzen binnen de Europese Unie gestegen met 5.2%, in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. Portugal overschrijdt dit cijfer en noteert een stijging van maar liefst 7.8% (Idealista, 2020).

Volgens een recent rapport van FEPICOP (Federação Portuguesa da Indùstria da Constução e Obras Públicas), ziet men dat er sprake is van een aanzienlijke stijging van de huisprijzen die onveranderd bleef na de intrede van het coronavirus. Na enkele jaren die gekenmerkt werden door devaluatie van onroerend goed en degradatie van bestaande gebouwen, is de situatie op de vastgoedmarkt indrukwekkend verbeterd. De vraag naar vastgoed is flink gestegen, vooral vanuit het buitenland.

Sinds 2018 kenden veel grootsteden in Portugal een aanzienlijke stijging in huisprijzen (Idealista, 2020). Deze prijzen stegen 23.5% in Lissabon (3010 euro/m2), 23.3% in Porto (1612 euro/m2) en ook Cascais, Oeiras, Loule, Lagos, Albufeira, Tavira, Lagoa, Funchal en Odivelas zijn allemaal steden en gemeenten waar de prijzen hoger liggen dan 1500 euro per m^2 (Idealista, 2020).

Huisprijzen in de regio's van Portugal na COVID-19

De regio's met de sterkste stijgingen in Portugal waren: de centrale regio (4.4%), Madeira (2.5%), Algarve (2.1%) en de noordelijke regio (1.3%) (Idealista, 2020). Toch zijn er regio's waar de prijzen gedaald zijn: Azoren (-4.5%), Grootstad Lissabon (-1.4%) en de Alentejo regio (-0.2%) (Idealista, 2020).

Hoewel men een daling kent, blijft de Grootstad Lissabon de duurste regio in Lissabon, met 2.945 euro/m^2 (Idealista, 2020). Gevolgd door Algarve (2.343 euro/m^2), de noordelijke regio (1.787 euro/m^2) en Madeira (1.595 euro/m^2). De goedkoopste regio's zijn: Azoren (997 euro/m^2), de Alentejo regio (1.029 euro/m^2) en de centrale regio (1.083 euro/m^2) (Idealista, 2020).

Huisprijzen in de districten van Portugal na COVID-19

Prijzen in de verschillende districten variëren ook, met de grootste toenames in: Braga (8.5%), Aveiro (6.1%), Coimbra (4.9%), Viseu (4.7%), Bragança (3.2%) en Madeira (2.7%). Faro kende een toename van 2.1% (Idealista, 2020).

De prijzen namen ook af in bepaalde districten: São Miguel (-6.6%), Évora (-5.2%), Terceira (-3%), Porto Santo (-2.5%), Portalegre (-1.8%), Lissabon (-1.5%) en Castelo Branco (-0.1%) (Idealista, 2020).

De hoofdsteden van deze districten kenden zelf ook een toename van de prijs. In 15 districtshoofdsteden zijn de prijzen gestegen, met Vila Real (13.1%) op kop. Gevolgd door: Portalegre (8.7%), Guarda (8.3%), Aveiro (6.5%), Bragrança (5.6%), Coimbra (5%) en Viseu (5%) (Idealista, 2020). In Faro en Porto was er een stijging van respectievelijk 2% en 0.7% (Idealista, 2020).

Ponta Delgada, in de Azoren kende de grootste daling, met – 4.8%. Daarna kwamen Évora (-4.4%), Viana do Castelo (-2.5%) en Lissabon (-1.1%) (Idealista, 2020).

Toch is de stad Lissabon (4.614 euro/m^2) de duurste plek om een huis te kopen. Hierna komen Porto (2.895 euro/m^2) en Faro (1.949 euro/m^2) (Idealista, 2020).

Huren is door de pandemie niet veel goedkoper geworden. In mei 2020 was er een afname van -0.2% in vergelijking met 2019 en een waarde van 0.3% percentagepunten lager dan in april 2020 (Idealista, 2020). Alleen de Azoren kenden een stijging van 0.3% in de huurprijzen (Idealista, 2020). Maar de huurprijzen per vierkante meter kenden wel een stijging in mei 2020. Met een totale toename van 2.7% vergeleken met dezelfde periode in 2019 (Idealista, 2020). Volgens het Portugese nationale instituut voor de statistiek (INE) zullen de huurprijzen in 2022 met 0,43% stijgen volgens de inflatiecijfers voor de laatste 12 maanden tot het einde van de zomer van 2021. Deze stijging van de huurprijzen in Portugal in 2022 kan al dan niet per verhuurder worden toegepast, en geldt voor zowel residentiële als commerciële huurwoningen in stedelijke en landelijke gebieden. Volgens de laatste gegevens van het Idealista-prijzenrapport bedraagt de gemiddelde huur in Portugal 10,9 euro/m^2, met gemiddelde cijfers van 9,8 euro/m^2 in de Algarve, 12,7 euro/m^2 in Lissabon en 10 euro/m^2 in Porto. Met de mogelijke verhogingen in 2020, kan iemand die 300 euro huur betaalt deze waarde dus geactualiseerd zien tot 301,29 euro, terwijl iemand die 700 euro betaalt een lichte stijging kan zien tot 703,01 euro. Een huurwoning van 1.000 euro per maand zou dus met 4,30

euro stijgen als een verhuurder ervoor kiest de INE-coëfficiënt toe te passen en uw huur te verhogen. https://www.idealista.pt/en/news/property-for-rent-in-portugal/2021/10/04/4687-house-prices-in-portugal-in-2022-rent-will-rise-by-0-43

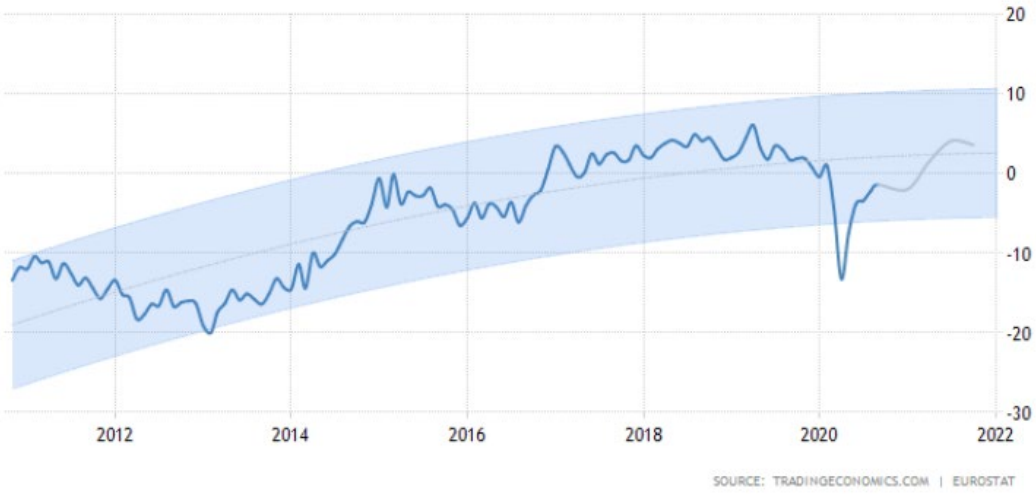
Wat betreft bouwmaterialen staat Portugal bekend voor **keramiek, kurk, hout, metaal en sierstenen**. De bouwmaterialenmarkt telt meer dan 5 000 bedrijven waarvan 15% ook exporteren. Deze markt is naar schatting ongeveer 16 miljard euro waard. De export van Portugese bouwmaterialen bedroeg in 2017 1,2 miljard euro en de voornaamste importlanden zijn de EU-landen, de VS en Japan (British-Portuguese Chamber of Commerce, 2018). De export van hout, kurk, mineralen en ertsen bedroeg samen 5,8% van alle Portugese export tussen januari en juni 2019 (AICEP, 2019). De prijzen van in de bouw gebruikte materialen (met een gewicht van 8,9 procentpunt in de berekening) stegen met 15,3% (tegen een stijging met 10,3% in februari). Tot de materialen die het meest tot deze ontwikkeling hebben bijgedragen, behoren staal, keramische producten, diesel, glas, agglomeraat- en kurktegels en houtderivaten, allen met een jaar-op-jaargroei van meer dan 20%, aldus het INE. De arbeidskosten (met een gewicht van 2,7 procentpunt in de berekening) stegen in maart met 6,4%, meer dan de groei van 6,3% in februari.

https://www.theportugalnews.com/news/2022-05-10/building-a-house-now-costs-12-more/66936

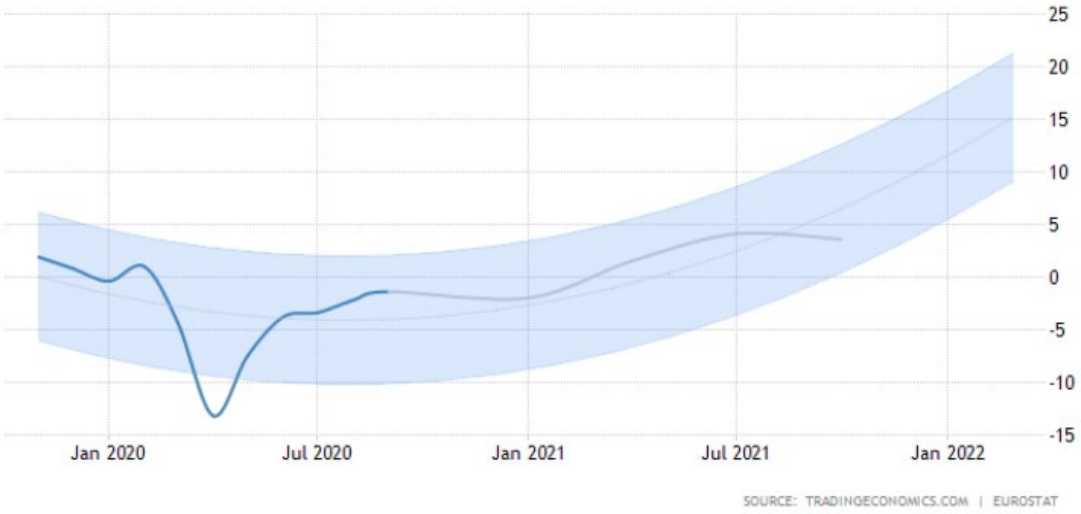
Bedrijven zijn over het algemeen niet gespecialiseerd in een bepaald product. Zo verkopen ze cement, zand, bakstenen, vloer- en wandbekleding, sanitair, enz. De grootste klanten zijn grote aannemers en openbare entiteiten (25%), middelgrote en kleine aannemers (35%), vakmannen (15%), particulieren (15%) en andere detailhandelaren (10%). Enkele grote buitenlandse detailhandelaren hebben al winkels in Portugal. De bekendste zijn onder andere **MaxMat, Leroy Merlin, Mestre Maco en Bricomarché** (British Portuguese Chamber of Commerce, 2018).

2.3 MARKTVOORUITZICHTEN EN UITDAGINGEN

De marktvooruitzichten voor de constructiesector zien er goed uit. Men verwachtte om weer in de prepandemie situatie te zitten begin 2023 en een stijging te realiseren in de zomermaanden 2022, maar met het huidige stijgende bbp zien we dat de economie terug op een prepandemie niveau zou komen in 2022. (Trading economics, 2020).



Toch zien we, volgens het econometrisch model van Trading Economics, dat de markt snel zal pieken in de komende jaren. De heropleving van de sector die nodig was en die begon na de economische crisis is op zijn einde aan het lopen.



In de voorbije jaren heeft Portugal veel interesse getoond voor duurzame constructie. Initiatieven zoals de Sustainable Habitat Cluster die innoverende en ecologische bouwtechnieken promoot of het Energy Efficient Fund die energie-efficiënte renovatie steunt, worden populairder. Daarnaast heeft Portugal ook een systeem opgesteld waarbij men gemakkelijk de ecologische prestatie en duurzaamheid van gebouwen kan evalueren (Construction21, 2018).). 83% van de beleggers verwacht een toename van de vraag van huurders naar duurzame gebouwen, zo blijkt uit twee onlangs door CBRE uitgevoerde onderzoeken naar milieu, maatschappij en goed bestuur (ESG). Een andere conclusie is dat meer dan 54% van de beleggers van plan is hun portefeuillestrategie te wijzigen in ESG. De indiening van aanvragen voor het steunprogramma voor duurzamere gebouwen werd verlengd tot 31 maart 2022. https://www.idealista.pt/en/news/financial-advice-in-portugal/2022/02/01/4807-demand-for-sustainable-buildings-in-portugal-will-increase-warn-investors

Ook onderzocht het INE (Nationaal Instituut voor Statistiek) met welke obstakels ondernemers uit de bouwsector over het algemeen het meest worstelen. De onderstaande tabel is een samenvatting volgens volgende kolommen van links naar rechts: vraag, gekwalificeerd personeel, verkoopvooruitzichten, rentevoet, bankkrediet en verkregen vergunningen (FEPICOP 2019).

	Principais obstáculos à atividade					
	Procura	Pessoal qualificado	Perspetivas vendas	Taxa de juro	Crédito bancário	Obtenção de licenças
2016-I sem	67,6	5,0	40,6	15,0	36,4	7,6
2017-I sem	65,3	10,3	33,6	13,4	35,2	12,2
2018-I sem	47,4	24,3	28,3	9,1	30,5	14,7
2019-I sem	43,0	34,7	26,2	9,7	25,9	15,0
	↘	↗	↘	↘	→	↗

Fonte: INE, Inquéritos qualitativos à atividade da construção

SRE - Saldo das respostas extremas (em %)

Naast het feit dat men uit de economische put moet geraken die het coronavirus veroorzaakt heeft, staat de Portugese bouwsector voor twee grote uitdagingen: **een toenemend tekort aan geschoolde arbeidskrachten en de toenemende bouwkosten**. Deze twee elementen duwen de prijzen en de vraag omlaag. Indien men de situatie niet snel aanpakt, kan het herstel van de bouwsector in gevaar komen (Construir, 2018).

Tot slot, zijn de administratieve aspecten in Portugal nog steeds vrij zwaar. Er is sprake van een restrictief regelgevingskader dat de ontwikkeling van de bouwsector beperkt (Construction21, 2018).

3. INFRASTRUCTUUR

3.1 TRANSPORT

Wat betreft mobiliteit, stond Portugal in 2018, volgens de Europese Commissie (2019), op de tiende plaats in de EU-rangschikking.

Voor het meten van de kwaliteit van de verkeersinfrastructuur heeft de Europese Unie een maatstaf ontwikkeld, genaamd de TEN-T Core Network (Trans-European Transport Network). Dit is een beleid dat zich richt op de implementatie en ontwikkeling van een Europees netwerk van spoorlijnen, wegen, binnenwateren, zeevaartroutes, havens, luchthavens en spoorwegterminals. Het uiteindelijke doel is om de hiaten aan te pakken, knelpunten en technische belemmeringen weg te nemen en de sociale, economische en territoriale samenhang in de Europese Unie te versterken (European Commission, z.d.). Hieruit kan men afleiden dat de kwaliteit van de Portugese verkeersinfrastructuur een van de beste in de EU is. Bovendien heeft Portugal haar TEN-T Core Road Network volledig voltooid. De TEN-T High Speed Rail Core Network moet echter nog verder ontwikkeld worden (Europese Commissie, 2019). Hiervoor had Portugal een plan klaarliggen, dat als doel had om de Portugese spoorweginfrastructuur aan deze TEN-T voorwaarden te laten voldoen tegen 2020, genaamd 'Ferrovia 2020'. Dit is echter niet gebeurd: slechts 11% van het totale plan werd gerealiseerd (TSF, 2020). Portugal bevindt zich momenteel ook net onder het EU-gemiddelde voor de kwaliteit van spoorwegen-, haven – en luchtvervoerinfrastructuur (Europese Commissie, 2019).

Het nationale investeringsprogramma van Portugal (PNI) voorziet tegen 2030 een investering van 12,68 miljard euro in 44 projecten in de transport- en mobiliteitssector. Dit bedrag behoort tot een groter pakket aan investeringen van net geen 22 miljard euro in transport, energie en milieu. Van dit bedrag zal 5,75 miljard gefinancierd worden door de Europese Unie (The Portugal News, 2019).

3.2 ENERGIE-, WATER- EN AFVALVOORZIENINGEN

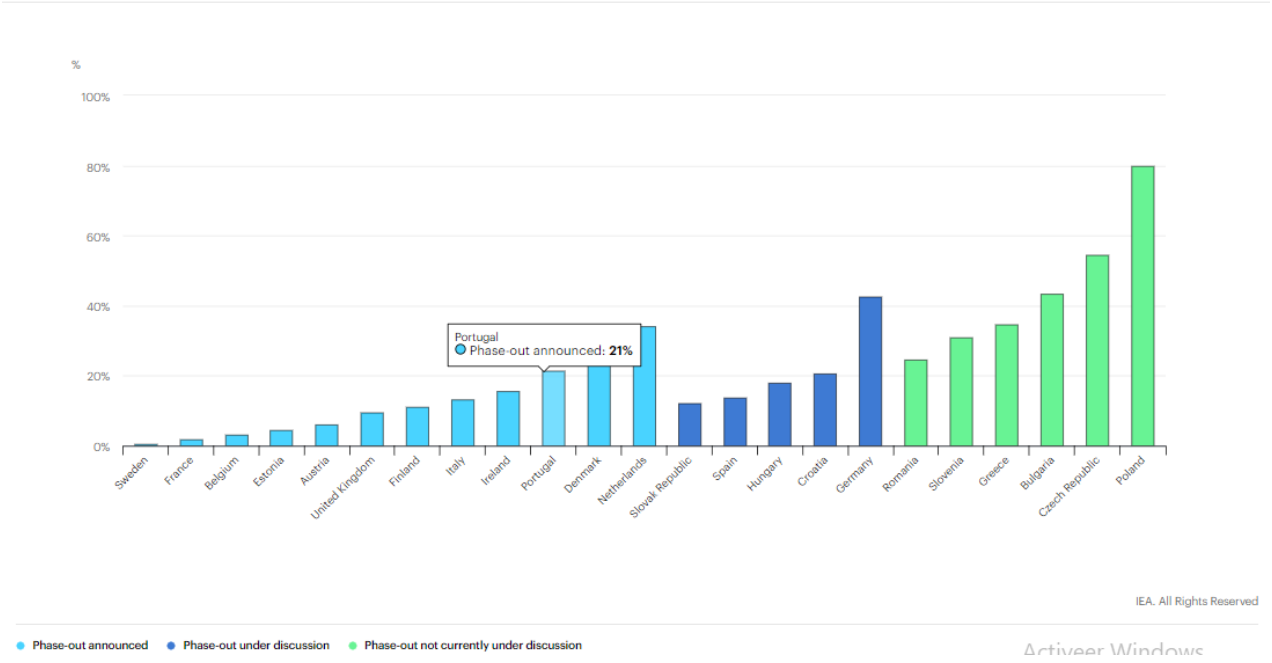
ENERGIE

De Portugese afhankelijkheid van geïmporteerde **energie** is altijd groot geweest aangezien er geen olie- of gasbronnen zijn in het land (Global Legal Insights, 2019). In 2008 besloot Portugal haar energiebeleid grondig te herzien. Dankzij deze hervormingen groeide het gebruik van hernieuwbare energie indrukwekkend, liberaliseerde men de elektriciteits- en gassector en werd sterk ingezet op energie-efficiëntie. Portugal liberaliseerde in 2012 de aardgas- en elektriciteitsmarkt. Dat betekent o.m. dat alle aardgas- en elektriciteitsconsumenten eenvoudiger kunnen veranderen van leverancier (OECD, 2019).

In Portugal zijn er heel veel nieuwe hernieuwbare energieprojecten met een duidelijk overwicht van projecten die gebruik maken van fotovoltaïsche zonne-energie. Deze projecten hangen samen met andere regeringsdoelen voor de bevordering van lithiumconcessies en maatregelen om de energieprijzen te

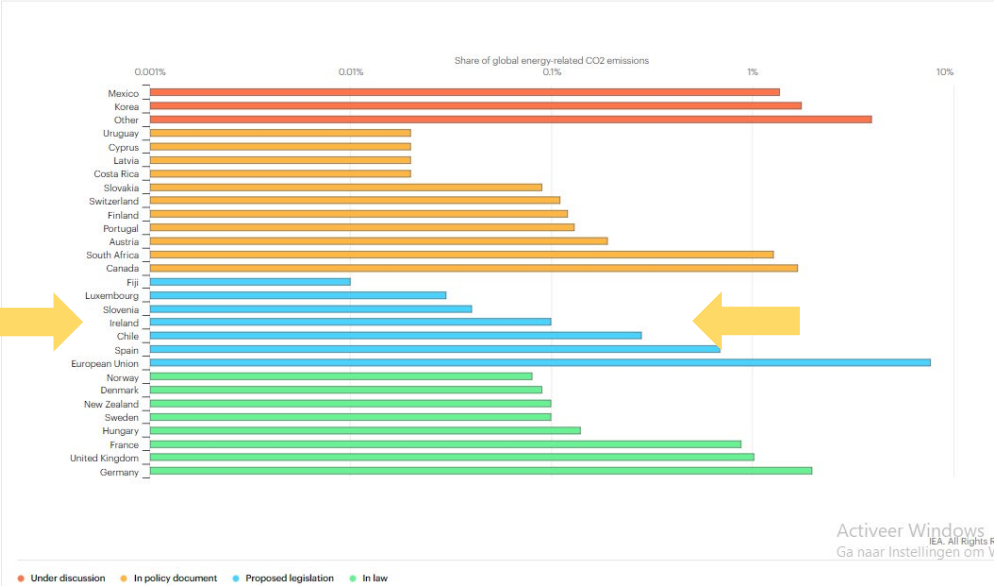
verlagen (Global Legal Insights, 2019). Portugal wil zijn energietransitie versnellen en het aandeel van hernieuwbare bronnen met 20 procentpunten verhogen tot 80% van zijn elektriciteitsproductie in 2026, vier jaar eerder dan eerder gepland. Als onderdeel van een wereldwijde verschuiving weg van koolstof uitstotende fossiele brandstoffen, zetten landen in op hernieuwbare energiebronnen zoals wind- en zonne-energie, een overgang die in Europa wordt versneld na de Russische invasie in Oekraïne.

Verder heeft Portugal een nationaal Energie- en Klimaatplan 2030, en een roadmap naar CO2-neutraliteit tegen 2050 (International Energy Agency, z.d.). Deze plannen zijn zeer ambitieus en hebben als primaire doelstelling om de energiesector CO2-vrij te maken op een kostefficiënte manier (International Energy Agency, z.d.). Als we echter kijken naar de beschikbare data, zien we dat er nog veel moet gebeuren om deze doelstellingen te behalen.

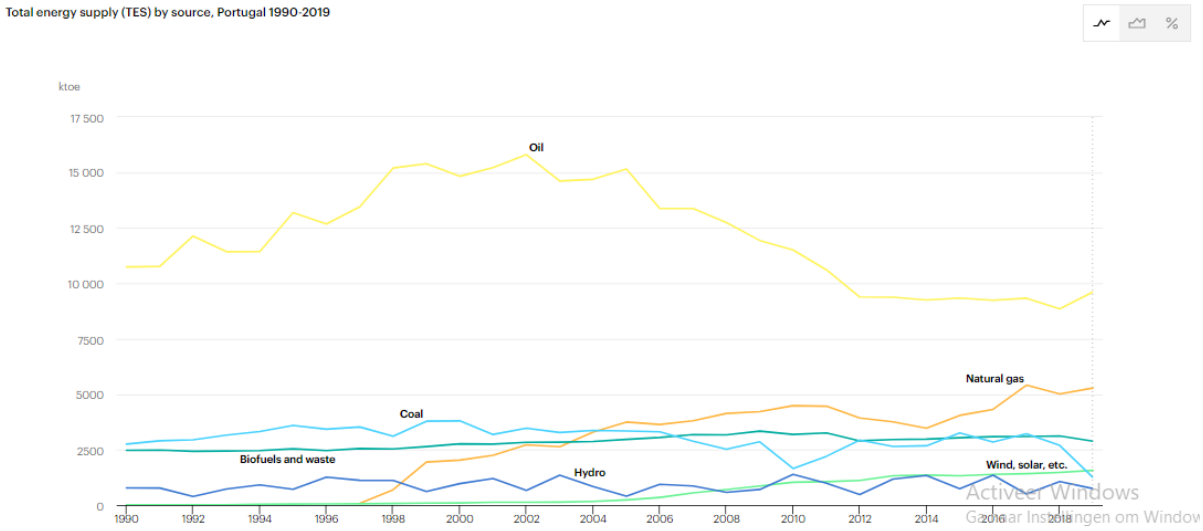


Activeer Windows

Als we kijken naar onderstaande grafiek (International Energy Agency, z.d.) doet Portugal het goed vergeleken met andere West-Europese landen en andere landen in de wereld. Maar Portugal kan altijd het voorbeeld van de Scandinavische landen volgen, die op veel vlakken veel energiezuiniger zijn. Ook toont het dat Portugal nog steeds geen wet heeft omtrent deze doelstelling, wat de Scandinavische landen wel hebben.



In onderstaande grafiek wordt het gebruikspercentage van elke energiebron weergegeven van Portugal, tot 2019 (International Energy Agency, z.d.).



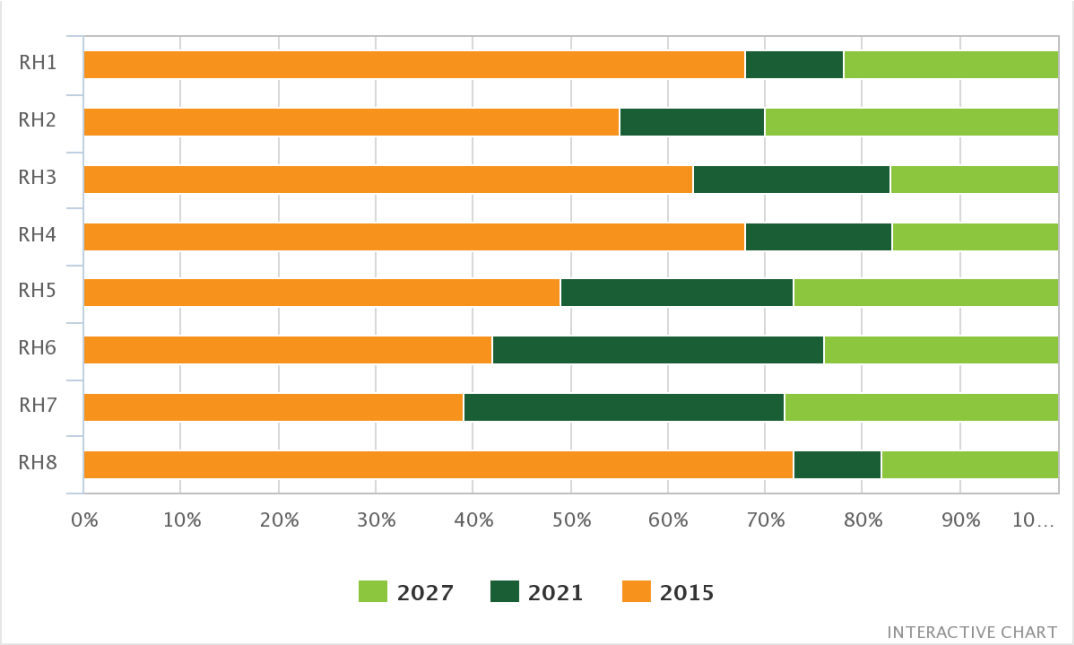
WATERVOORZIENING EN BEHEER

Wat betreft **watervoorziening**, kreeg Águas de Portugal (AdP) in 2017 420 miljoen euro van de Europese Investeringsbank om investeringen in waterinfrastructuur te ondersteunen. Deze lening diende voor het verbeteren van de kwaliteit, efficiëntie en duurzaamheid.

Als men dan kijkt naar de staat van het water in Portugal, heeft men de jaren 2021 en 2027 als deadlines genomen om de vooropgestelde doelen van de WFD (Water Framework Directive) te behalen, met 2027 als eindpunt (APAMBIENTE, 2017). Om dit te behalen, heeft men Portugal onderverdeeld in verschillende districten, elk met hun unieke code (APAMBIENTE, 2017):

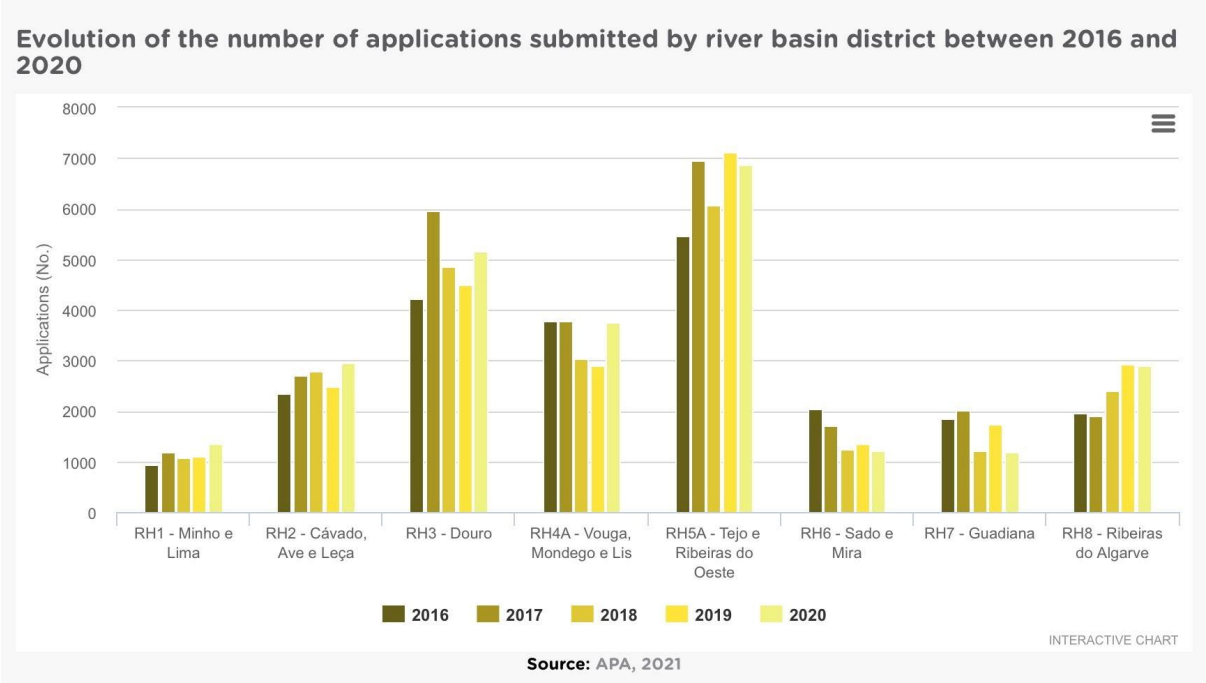
RH1: Minho e Lima
RH2: Cávado, Ave e Leça
RH3: Douro
RH4: Vouga, Mondego e Lis
RH5: Tejo e Ribeiras do Oeste
RH6: Sado e Mira
RH7: Guadiana
RH8: Ribeiras do Algarve
RH9: Açores
RH10: Madeira

Onderstaande tabel toont de percentuele realisatie tegenover de doelstellingen van de WDF, voor alle districten van continentaal Portugal (zonder Azoren en Madeira) (APAMBIENTE, 2017).



Uit analyse blijkt dat de meerderheid van de ingeleverde applicaties voor de stroomgebied districten zijn. met grotere oppervlakte zoals Douro (20%), Tagus en Ribeiras do Oesta (27%). Er valt ook een gelijkenis op in het totale aantal applicaties ingeleverd tussen Minho's Lima (5%), en Guardiana (5%), ook tussen de regio's Cavado, Ave e Leca (12%), en Ribeiras do Algarve (11%).

Als men 2020 vergelijkt met 2021, is er een stijging te zien in het aantal ingeleverde applicaties voor de noord en centrale regios van Portugal (RH1, RH2, RH3 enRH4A), en een daling voor de zuidelijke regio's (RH5A, RH6,RH7 en RH8)



https://rea.apambiente.pt/content/use-water-resources?language=en

AFVALBEHEER

Met betrekking tot **afvalbeheer** werkt Portugal aan een nieuw systeem voor bouw- en sloopafval dat de hele cyclus zou integreren van de productie van het bouwmateriaal tot het einde. De bouwsector is en blijft nog steeds een belangrijke afvalproducent, vooral nu de sub sector van de renovatie van gebouwen aan belang wint. Naast de bouwsector zijn er uiteraard nog andere sectoren die veel afval produceren, waaronder de behandeling van scheepsafval en de ontmanteling van schepen (European Environment Agency, 2018).

De behandeling van afvalstoffen die afkomstig zijn van beroepsactiviteiten wordt geregeld door de algemene afvalstoffenwetgeving, die uitvoering geeft aan de beginselen van zelfvoorziening en nabijheid, verantwoordelijkheid voor het beheer, bescherming van de menselijke gezondheid en het milieu, afvalhiërarchie, verantwoordelijkheid van de burger, regelgeving inzake afvalbeheer en gelijkwaardigheid.

Exploitanten van afvalverwerkingsbedrijven mogen bepaalde afvalverwerkingsactiviteiten uitvoeren, afhankelijk van het soort afval en hun capaciteiten. Bij die vergunningverlening worden ook de omstandigheden van de installaties en de respectieve exploitatie beoordeeld. Afhankelijk van het type verwerker of de geïnstalleerde verwerkingsactiviteit en andere kenmerken, waaronder marktkenmerken, kan de exploitant "technische specificaties" vaststellen om afval in ontvangst te nemen.

Voor het vervoer van afval is het e-OHR (electronic waste monitoring document) verplicht voor alle vervoer van afval op het nationale grondgebied, en het vervoersdocument moet op SIRER worden ingevuld. Producenten, vervoerders en verwerkers die bij het vervoer betrokken zijn, moeten dan ook op het platform worden geregistreerd. e-GAR is geen vervanging voor het vervoersdocument van de Tax and Customs Authority (AT) en daarom moet contact worden opgenomen met de AT om te bepalen bij welke soorten afvalvervoer dit document moet worden gevoegd.

https://eportugal.gov.pt/en/cidadaos-europeus-viajar-viver-e-fazer-negocios-em-portugal/bens-e-mercadorias-em-portugal/gestao-de-residuos

Voor het afvalbeheer van constructie en sloopwerken in Portugal is er een rangschikking van de European Economic Area die zich baseert op duurzaamheid en efficiëntie (MDPI, 2020). In deze rangschikking staat Portugal op de 12e plaats, met een score van 51% op duurzaamheid en 97% op efficiëntie (MDPI, 2020). Daaruit kan men afleiden dat het systeem van afvalbeheer zeer goed is, maar niet veel rekening houdt met het milieu (MDPI, 2020).

Afvalproducenten, -handelaars en -makelaars, afvalverwerkers en -transporteurs moeten zich gratis registreren op het SILIAMB-platform (Sistema Integrado de Licenciamento do Ambiente - Geïntegreerd systeem voor milieuvergunningen) om toegang te krijgen tot SIRER (Sistema Integrado de Registo Eletrónico de Resíduos), (Verordening inzake de werking van het geïntegreerde elektronische afvalstoffenregistratiesysteem), en MIRR (Mapa Integrado de Registo de Resíduos - Geïntegreerde afvalstoffenregistratiekaart).

4. OPPORTUNITEITEN

4.1 LIGGING EN INFRASTRUCTUUR

Portugal is strategisch gelegen langs de Atlantische kust en is dus geografisch goed gepositioneerd om handel te drijven met Noord-, Centraal- en Zuid-Amerikaanse landen.

Om de kwaliteit van de wegeninfrastructuur te wegen, kan men de Global Competitiveness Index (GCI) gebruiken. Dit is een index van 141 landen die rangschikkingen maakt gebaseerd op verschillende thema's en de globale competitiviteit definieert. Deze topics kunnen o.m. infrastructuur en ICT-adaptatie zijn. Het laatste rapport dateert van 2019, waar Portugal in het algemeen (som van alle rangschikkingen van alle thema's) op de 34ste plaats staat (World Economic Forum, 2020).

Volgens het rapport van 2018 noteerde Portugal, op vlak van infrastructuur, een 19e plaats en de kwaliteit van de Portugese wegen behoorden zelfs tot de top 5 (World Economic Forum, 2020). Maar in het recentst rapport daalt Portugal op beide vlakken (World Economic Forum, 2020). Het daalt van de 19e naar de 21ste plaats op vlak van de infrastructuurkwaliteit en het valt uit de top 5 bij de wegenkwaliteit, naar een 8e plaats (World Economic Forum, 2020).

Volgens AICEP heeft Portugal in 2020 de 21e plaats in de wereld bemachtigd voor betere infrastructuur. Wat de kwaliteit van de wegeninfrastructuur betreft, beschikt Portugal over 3065 kilometer autosnelweglengte, en is het de EU-lidstaat met het op één na beste wegennetwerk van alle 28 landen volgens het EU-transportscorebord. Het spoorwegennetwerk van Portugal beslaat 2546 kilometer van het land, en staat in verbinding met alle belangrijke zeehavens, verder naar Spanje en Centraal-Europa. Tot slot staat het land op de 36e plaats in de wereld wat betreft de efficiëntie van zeehavendiensten, en heeft het in totaal 6 grote internationale zeehavens.

https://portugaldigital.gov.pt/wp-content/uploads/2022/02/Portugal_the_best_place_to_startup.pdf

Volgens het Global Competitiveness Report, staat Portugal uit 141 landen op de 21ste plaats voor de algemene kwaliteit van de infrastructuur. Portugal scoort hoog specifiek met een 8ste plaats voor de kwaliteit van de wegen infrastructuur. In het wegennetwerk en luchthavennetwerk, staat Portugal op de 14de en 30ste plaats. Verder, staat het land op de 31ste plaats voor het sporennetwerk dichtheid en 32ste in de efficiëntie van de trein diensten.

Er is minder vooruitgang geboekt als het gaat over het Connecting Europe Facility (CEF) project onder het 2020 Ferrovia programma. In oktober van 2020 heeft de minister-president een investering aangekondigd van 43.0 miljard euro voor openbare infrastructuur. Hier zit de hoge snelheidsspoorweg tussen Lissabon en Porto inbegrepen, wat zal uitgevoerd worden tegen 2030. De focus van deze investering zal het transport van energie zijn, met 21.7 miljard euro voor transport projecten en 13.0 miljard euro voor directe milieu vriendelijke energieprojecten die focussen rond waterstofproductie. Het plan is reeds goedgekeurd door

het parlement en zal gefinancierd worden door het nationale budget (12.0 miljard euro), de Europese structuur fondsen (12.0 miljard euro), de herstellingsfondsen (3.3 miljard euro), en van privé investeringen (12.0 miljard euro).

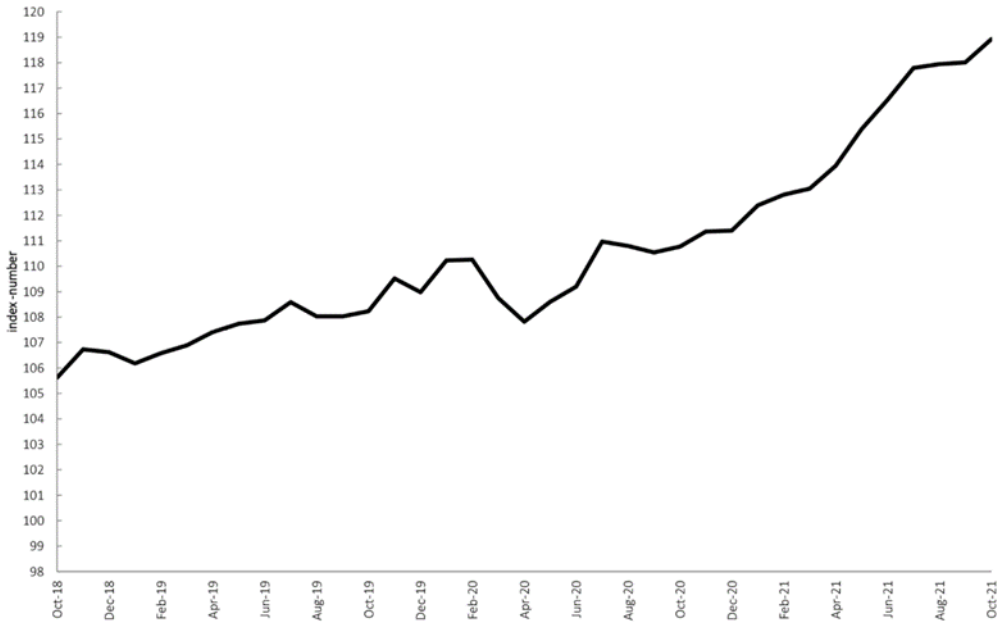
https://ec.europa.eu/docsroom/documents/47918/attachments/1/translations/en/renditions/native

4.2 BOUWKOSTEN

In onderstaande grafiek zien we de bouwkosten voor residentiële gebouwen, met als basis 2015 (100) (INE, 2020). Hier zien we duidelijk dat de sector, net als bij de output en productie, een stijging kent tot de eerste maand(en) van 2020 (INE, 2020). Daarna zien we een sterke daling, door het coronavirus en, opnieuw, een sterke heropleving van de bouwkosten (INE, 2020). In juli 2020 meet men een stijging van 2.3%, vergeleken met dezelfde periode in 2019 (INE, 2020). Geüpdatet grafiek:

Figure 1. **Construction cost index for new residential buildings**

October 2018 – October 2021 (100=2015)



https://www.ine.pt/ngt_server/attachfileu.jsp?look_parentBoui=534069463&att_display=n&att_download=y

Maar vergeleken met de evolutie van de Europese Unie en de eurozone is de daling zeker niet zo diep en komt Portugal er goed van af (Eurostat, 2020).

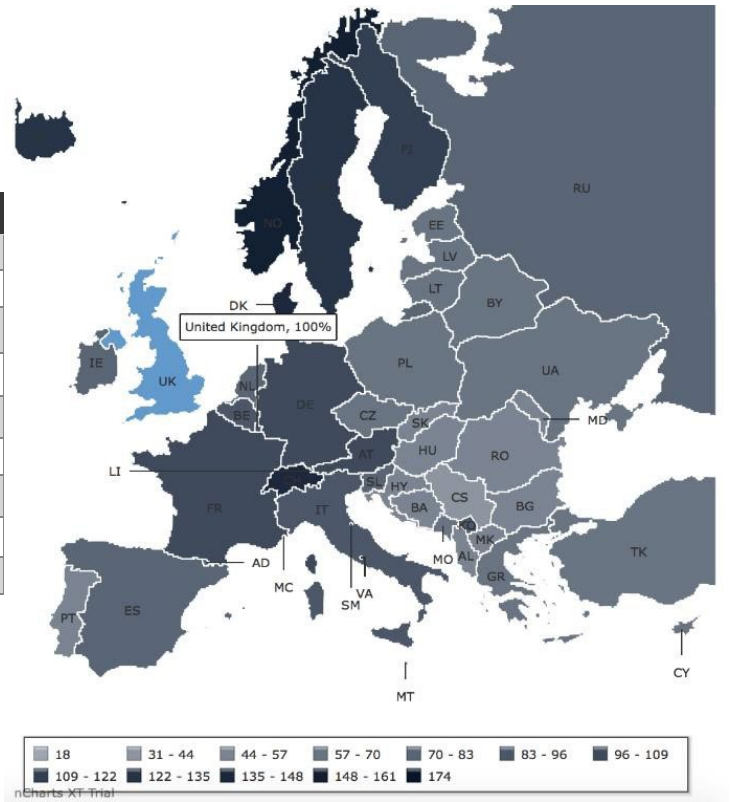
EU-27 and EA-19 construction production 2005 - 2020, calendar and seasonally adjusted data (2015 = 100)

Source: Eurostat (online data code: sts_copr_m)

eurostat

Bron: European Construction Cost, 2018).

nd	Index
Noorwegen	160,74 %
Zwitserland	137,42 %
België	89,29 %
Rusland	77,32 %
Polen	65,61 %
Hongarije	53,23 %
Portugal	50,33 %
Roemenië	46,40 %
Servië	38,00 %



Bouwbedrijven hebben een stijging van meer dan 35% gezien in de prijzen van grondstoffen sinds begin 2021. Deze situatie zorgt voor hogere bouwkosten, en dus ook hogere prijzen voor vastgoed. Deze stijging komt door een tekort aan voorraad en een hoge vraag. Zo is er een tekort aan hout voor timmerwerk, staal voor bouw structuren en PVC voor aluminium buizen en ramen. Dit probleem doet zich niet alleen voor in Portugal, maar het is een wereldwijd probleem. Toch was de bouwsector een van de weinige sectoren die niet heeft stilgelegen tijdens de pandemie. Cement consumptie was zelf gestegen met 10.6% in 2020 ten opzichte van 2011. Daarbovenop, is de stijging van de rentevoeten het resultaat van de combinatie van een gering aanbod van onroerend goed en een aanzienlijke groei van de vraag. Door de daling van bouwactiviteiten tijdens de laatste financiële crisis werd de bouw van woningen afgeremd en kan het aanbod de vraag niet volgen. In de komende jaren wordt verwacht dat het inkomen van gezinnen zal stijgen onder invloed van de verbetering van de arbeidsmarkt wat er voor zal zorgen dat het effect van de hoge rentevoeten voor de aankoop van huizen minder sterk zal zijn. In de tweede helft van 2021, was Portugal volgens de Energy Services Regulatory Authority (ERSE) het 10de land in de Europese Unie met de hoogste elektriciteitsprijs, en het 13de land met de hoogste prijs voor aardgas. Dit heeft dan weer een negatief gevolg op de budgetten van gezinnen, aangezien dit hun onderhoud kosten weer verhoogd.

https://www.brytfmonline.com/shortage-of-building-materials-causes-prices-to-rise-by-35/

https://www.caixabankresearch.com/en/sector-analysis/real-estate/portugal-and-future-housing

https://www.idealista.pt/en/news/financial-advice-in-portugal/2022/05/13/4999-portugal-gas-and-electricity-prices-in-2022

Een kansrijke sector: studentenwoningen

In 2021 werd er ongeveer in Europa 5.8 miljard euro geïnvesteerd in studentenwoningen wat een daling van 14% is vergeleken met 2020. Deze sector is nog in ontwikkeling in Portugal, maar het heeft een groot groeipotentieel door het schaarse aanbod en groeiende vraag naar studenten accommodatie. Deze vraag groeit alsmaar doordat Portugal een aantrekkelijke bestemming is voor internationale studenten. Toch mag men de lokale studentenpopulatie niet verwaarlozen, en moeten oplossingen gevonden worden voor zowel lokale als internationale studenten om gepaste accommodatie te voorzien. Zelf tijdens de pandemie blijven de investeringen in de studentenwoningen groeien.

https://www.construir.pt/2022/02/11/mercado-de-residencias-para-estudantes-em-portugal-atrai-investidores

Disclaimer

De informatie die u in deze publicatie vindt is bedoeld als achtergrondinformatie die u moet in staat stellen een beeld te vormen met betrekking tot de hierin behandelde materie. Zij is met de grootste zorg verzameld op basis van de beschikbare data en documentatie op het ogenblik van de publicatie. Deze publicatie heeft bijgevolg niet de ambitie van volledigheid of geldigheid voor uw specifieke situatie. Zij kan bijgevolg nooit beschouwd worden als een juridisch, financieel of ander gespecialiseerd advies. Flanders Investment & Trade (FIT) kan in die zin nooit verantwoordelijk gesteld worden voor gebeurlijke foutieve vermeldingen, weglatingen of onvolledigheden in deze publicatie. FIT kan evenmin verantwoordelijk worden gesteld voor het gebruik of de interpretatie van de informatie in deze publicatie. De verwijzingen in deze publicatie naar bepaalde entiteiten, bedrijven en/of personen houden geen bijzondere aanbevelingen in die voor Flanders Investment & Trade enige verantwoordelijkheid zou kunnen teweegbrengen.

Datum van publicatie: juni 2022