



Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Trimestrieel

Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse



DE CONJUNCTUURBAROMETER VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Nr 21 – Juli 2011

IRIS

UITGAVEN



DE CONJUNCTUURBAROMETER VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Nr 2I • Juli 2011

Realisatieteam

Auteurs

Sabrine Cipriano, Aynah Gangji, Benoît Laine, Pierre-François Michiels

Het dossier “Observatiecentrum van de Huurprijzen - Enquête 2010. Een wetenschappelijk instrument voor de analyse van de privéhuurmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest” werd gerealiseerd door Marie-Noëlle Livyns van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

Wetenschappelijk comité

Sabrine Cipriano, Aynah Gangji, Benoît Laine, Pierre-François Michiels, Astrid Romain

Nagelezen door

Xavier Dehaibe

Coördinatie van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA)

Astrid Romain

Opmaak en druk

IPM Printing

Vertaling

Data Translations

Directie Vertaling van het Secretariaat-generaal, Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Verantwoordelijke uitgever

Francis Résimont, Secretaris-generaal van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Voor meer informatie

Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA)

Sabrine Cipriano

Tél. 02/800 38 65 – Fax 02/800 38 17

Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Kruidtuinlaan, 20 – 1035 Brussel

bisa@mbhg.irisnet.be – www.brustat.irisnet.be (de publicatie kan op dit adres gratis worden gedownload in pdf-formaat).

Wettelijk depot : IRIS Uitgaven – D/2011/6374/213

Alle rechten voorbehouden. Het reproduceren is niet toegestaan, noch geheel, noch gedeeltelijk, noch in de oorspronkelijke vorm, noch in de bewerkte vorm, tenzij met schriftelijke machtiging vanwege het BISA. Het gebruik van uittreksels uit deze publicatie is echter toegestaan mits de bron wordt vermeld.



9 789078 580010

ISBN 9078580011



Inhoudsopgave

DE BELANGRIJKSTE CONJUNCTUURKENMERKEN	4
1. MACRO-ECONOMISCHE CONTEXT	5
2. CONJUNCTUUR IN BRUSSEL	14
2.1. Economische activiteit	14
2.2. Arbeidsmarkt	20
3. DOSSIER : OBSERVATIECENTRUM VAN DE HUURPRIJZEN - ENQUÊTE 2010. WETENSCHAPPELIJK INSTRUMENT VOOR DE ANALYSE VAN DE PRIVÉHUURMARKT IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	25
3.1. Inleiding	25
3.2. Het huuraanbod	25
3.3. De huurprijs en de evolutie ervan	28
3.4. Een sociale vraag naar huisvesting	29
3.5. Besluiten – De lessen uit een nieuwe enquête	31
GLOSSARIUM	33
BRONNEN	35
LIJST VAN TABELLEN	36
LIJST VAN KAARTEN	36
LIJST VAN GRAFIEKEN	37

De grafieken, tabellen en commentaren werden opgemaakt op basis van de informatie die beschikbaar was op 16 juni 2011, tenzij anders vermeld.

De belangrijkste conjunctuurkenmerken

- Het herstel van **de economische wereldactiviteit**, dat half 2009 begon, heeft zich tijdens het eerste kwartaal van 2011 voortgezet, ondanks de sterke stijging van de grondstoffenprijzen, de aardbeving in Japan en de spanningen in het Midden-Oosten en in Noord-Afrika. Het tempo van dit herstel blijft verschillen tussen de ontwikkelde economieën en de opkomende economieën. Tal van opkomende landen kennen een heel fors herstel van hun activiteit en zijn in een expansiefase getreden, terwijl de groei in de ontwikkelde landen gematigd blijft.

- De komende kwartalen zou de wereldgroei aanhouden, maar met een langzamer tempo. Hij zou verder worden ondersteund door de dynamiek van de opkomende landen, waar de groeivoorzichten stevig blijven terwijl de evolutie van de groei in de ontwikkelde landen het hele jaar 2011 door slap zou blijven. Volgens de jongste vooruitzichten van het Internationaal Monetair Fonds (IMF) zou de wereldgroei in 2011 en 2012 in de buurt liggen van 4,5%, d.i. een lager tempo dan in 2010 (5%).

- De economische groei van **België** is tijdens het eerste kwartaal van dit jaar 2011 sterker geworden. Het Belgische bbp vertoonde een maandelijks groeipercantage van 1,1%, d.i. een duidelijke stijging in vergelijking met de 0,5% die het vorige kwartaal werd waargenomen. De groei werd ondersteund door de toename van de investeringen, in het bijzonder de investeringen door de overheid, alsook door het handelsverkeer. De hausse van de nationale groei is een afspiegeling van een dynamische activiteit in de industrie, de bouw en de diensten; laatstgenoemde stegen tijdens het eerste kwartaal 2011 het snelst sinds twee jaar.

- Onze conjunctuurindicatoren tonen aan dat de **Brusselse economische activiteit** zich tijdens het eerste kwartaal 2011 heeft hersteld, in lijn met de waarnemingen op nationaal vlak. Een terugkeer naar de tendens op lange termijn wordt waargenomen in de industriële takken, in de groothandel en in de tak “vervoer en communicatie”. De enige schaduwzijde is de bouw, waar de activiteit lijkt in te zakken. Hoewel veel takken hun dynamiek van voor de crisis nog niet hebben teruggevonden, heeft de schok die zij in 2008 en 2009 te verduren kregen de neiging te verminderen. De groothandel heeft voor het eerst sinds de crisis opnieuw aangeknoopt bij activiteitsniveaus die vergelijkbaar zijn met die van voor de crisis. De sterke economische activiteit in de Hoofdstad tijdens het eerste kwartaal van dit jaar tekent zich ook af op het vlak van de ondernemingsdemografie. Het percentage van de creatie van ondernemingen lag er hoger dan dat van de stopzetting van ondernemingen, hoewel het aantal ondernemingen die in Brussel actief zijn positief en sneller evolueerde dan in het hele land.

- Volgens de nieuwe macro-economische extrapolaties 2010-2016 van het HERMREG-model, zou de groei van

het Brusselse bbp in 2011 2,1% bedragen. Deze terugkeer naar de groei van de economische activiteit van het Gewest zou steunen op de kracht van de takken “andere commerciële diensten”, “financiële diensten” en “handel en horeca”. In 2012 zou het groeipercantage van het Brusselse bbp 2,3% bedragen, d.i. zijn maximum tijdens de extrapolatieperiode. De Brusselse groei zou worden gedragen door de vooruitgang van de activiteit in de tak “vervoer en communicatie”, alsook door de niet-commerciële diensten. Op middellange termijn (2013-2016) zou de groei in de Hoofdstad 2,1% bereiken tegenover 2,2% op nationaal vlak.

- Wat de **Brusselse arbeidsmarkt** betreft, zijn de resultaten van deze barometer gematigder in vergelijking met de dynamische resultaten van de vorige conjunctuurbarometer. Hoewel het herstel op de Brusselse arbeidsmarkt aanhoudt, blijft het toch vrij slap. De daling van het aantal werklozen die eind 2010 werd ingezet, is gestopt en ruimde plaats voor een status-quo. Het volume van de uitzendarbeid blijft gering in vergelijking met de rest van het land. Anderzijds dient de vermindering met meer dan 2% te worden onderstreept van het aantal werklozen jonger dan 25 jaar, alsook de uitstekende groeicijfers van de Brusselse werkende beroepsbevolking. Voor de rest van 2011 verwacht men nog nauwelijks schommelingen. Hoewel geen enkele verzwakking te voorzien valt, zullen er waarschijnlijk evenmin krachtige opevingen te noteren vallen. De aanwervingsvooruitzichten van de ondernemingen lijken voor de komende maanden nog altijd onzeker, in het bijzonder in de sectoren van de diensten en de bouw. Onze vooruitlopende indicator van de arbeidsmarkt suggereert nog altijd een daling van de conjunctuurcomponent van het aantal werkzoekenden tijdens de komende maanden. Blijft nog uit te maken of deze vermindering toereikend zal zijn om de huidige opwaartse tendens van de werkloosheid een andere richting uit te sturen.

- Het **dossier** van deze barometer is gewijd aan de nieuwe **enquête van het Observatiecentrum van de Huurprijzen**, die werd gevoerd in het kader van de werkzaamheden van het Observatorium van de Woonomstandigheden (BGHM). Deze enquête, die in 2010 werd gevoerd, interesseert zich voor de evolutie van de huurprijzen van het Brusselse particuliere huurpark. De vaststellingen van deze nieuwe enquête, de vijfde van die aard die in de jaren 2000 werd gevoerd, benadrukken onder meer dat de vastgestelde evolutie van de huurgelden tussen 2008 en 2010 sneller was dan de stijging die werd bepaald door de jaarlijkse indexering van de huur aan de kosten van levensonderhoud. Dit leidde onder meer tot een stijging van het aandeel van het inkomen dat door alle soorten van gezinnen werd besteed aan de huur. De studie onderstreept eveneens een stijging van het comfortniveau van de woningen in de meeste wijken van het Brussels Gewest.

I. Macro-economische context

• Verslapping van de groei

Het herstel van de economische wereldactiviteit dat half 2009 begon, hield tijdens het eerste kwartaal aan, zij het tegen een langzamer tempo. Deze verslapping wordt goed geïllustreerd door het indexcijfer van de **industriële wereldproductie** (grafiek 1). Hoewel het groeitempo van de industriële wereldproductie het hele jaar door sterk bleef met een driemaandelijks vooruitgang van 2,1% (2,2% tijdens het vorige kwartaal) omvat de analyse van de maandgegevens een daling van de groeidynamiek tijdens het eerste kwartaal van dit jaar. Op maandbasis steeg de industriële wereldproductie immers met 1,0% in januari, met 0,1% in februari en kromp zij voor het eerst in negen maanden tijdens de maand maart (- 0,8%). De in maart waargenomen achteruitgang volgt op de daling van de industriële productie in de ontwikkelde landen (- 2,3% op maandbasis) die met name werd teweeggebracht door het tot stilstand komen van de productie in Japan (- 14,9% op maandbasis). De aardbeving waardoor Japan werd getroffen, vernielde de installaties van meerdere toeleveranciers gespecialiseerd in de fabricage van essentiële componenten, onder meer voor de wereldindustrieën van de elektronica en de autosector, waardoor de bevoorradingsketens op internationaal vlak werden verstoord. De opkomende Aziatische landen lijken minder getroffen door de Japanse aardbeving en vertonen in maart 2011 een fors groeipercentage van de industriële productie (0,9% op maandbasis), terwijl zij de vorige maand was gekrompen (- 0,6% op maandbasis). De in maart waargenomen ommekeer moet echter niet worden geïnterpreteerd als een stopzetting van de groei van de industriële wereldproductie, maar eerder als een negatieve conjunctuurperiode die het gevolg is van de Japanse aardbeving en die tijdelijk zou moeten zijn.

Het tempo van het herstel blijft verschillen tussen de ontwikkelde economieën en de opkomende economieën. Sinds het dieptepunt dat werd waargenomen tijdens het eerste kwartaal 2009 blijven de opkomende landen stevige groeिनiveaus vertonen en zij bevinden zich thans in een expansiefase. In maart 2011 steeg het niveau van de industriële productie van deze landen, gemeten in volume met 22% in vergelijking met haar historische niveau van voor de crisis, terwijl de industriële productie van de ontwikkelde landen op hetzelfde ogenblik 10,2% lager lag dan haar hoogste niveau van voor de crisis.

In tegenstelling met de industriële wereldproductie werd het **wereldhandelsverkeer** niet getroffen door de storingen in de productieketens die verbonden zijn aan de Japanse aardbeving en werd het gesteund door de krachtige activiteit van de opkomende landen. Zoals wordt geïllustreerd door grafiek 1 kende het wereldhandelsverkeer geen daling op het einde van het eerste kwartaal 2011. Het indexcijfer van het internationale handelsverkeer gemeten in volume¹ steeg met 1,4% tussen februari en maart, zelfs hoewel in Japan een duidelijke verslapping kon worden waargenomen, zowel op het vlak van invoer als van uitvoer. Over het volledige eerste kwartaal 2011 werd de groei van het wereldhandelsverkeer sterker met een vooruitgang qua volume van 3,6% op kwartaalbasis, tegenover 2,1% het vorige kwartaal. De kracht van de internationale handel is gebaseerd op de opkomende economieën, waar het importvolume tijdens het eerste kwartaal 2011 op kwartaalbasis met 4,7% is toegenomen, tegenover 2,5% het vorige kwartaal. In de ontwikkelde economieën bleek het handelsverkeer minder dynamisch (+1,5% op kwartaalbasis).

Tijdens de komende kwartalen zou de groei van de economische wereldactiviteit aanhouden, maar dan met een trager tempo. In de **ontwikkelde economieën** zou de tendens van het begrotingsbeleid, opgelegd door de verplichting om de overheidsfinanciën te saneren, in een eerste fase de binnenlandse vraag kunnen beperken in een mate die verschilt volgens de intensiteit van de besparingsmaatregelen die in de diverse landen worden aangenomen en zich vervolgens kunnen richten op de buitenlandse vraag vanwege hun handelspartners. Hoewel in de eurozone de geldpolitiek van de Europese Centrale Bank globaal inschikkelijk zou blijven, is laatstgenoemde in een cyclus van monetaire verstrakking getreden om te voorkomen dat de inflatie die voortvloeit uit de plotselinge stijging van de energieprijzen een weerslag heeft op de consumptieprijzen en op de lonen. Deze verschuiving zou de komende maanden aanhouden en zou moeten worden gevolgd door de Amerikaanse Fed en door de Bank of England. In Japan zijn de economische gevolgen van de aardbeving nog moeilijk meetbaar, maar de economische activiteit zou tijdens het tweede kwartaal van dit jaar nog negatief worden beïnvloed. De eerste tekenen van herstel zouden tijdens het tweede deel van het jaar waarneembaar worden onder impuls van het wederopbouwpro-

¹ Zie glossarium.

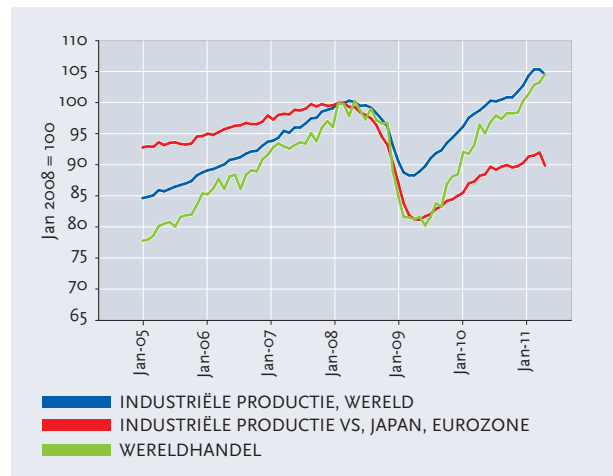
gramma van de overheid en de normalisatie van de productie. In de **opkomende landen** daarentegen zouden de autoriteiten de verstrakking van hun geld- en begrotingsbeleid voortzetten om de risico's voor oververhitting aan banden te leggen. In deze context voorziet het IMF dat de groei van het wereld-bbp in 2011 en 2012 4,5% zou bedragen. Dit groeipercentage is gematigder dan in 2010, toen de economische wereldactiviteit met 5% was toegenomen. Hij zou verder worden getrokken door de opkomende landen, waar de groeivoorzichten sterker zouden blijven met een jaarlijks groeipercentage van 6,5% in 2011 (IMF, april 2011) tegenover 7,3% in 2010. In de ontwikkelde landen zou de evolutie van de economische activiteit in 2011 slap blijven met een stijging van 2,4% op jaarbasis tegenover 3,0% in 2010.

• Analyse per geografische entiteiten

De economische activiteit in de Aziatische opkomende landen zou in 2011 stevig blijven. Volgens het IMF zou de groei van het bbp voor de zone in 2011 8,4% moeten bedragen, wat een lichte achteruitgang betekent in vergelijking met het groeipercentage dat in 2010 werd bereikt (9,5%). Het einde van de budgettaire herstelplannen en de verstrakking van de geldpolitiek die in de meeste Aziatische landen, waaronder China, worden toegepast, matigen hun economische activiteit.

China blijft de locomotief van deze zone. Ondanks de maatregelen die de voorbije zes maanden door de Chinese autoriteiten werden getroffen om een oververhitting van de economie te voorkomen, is de groei er tijdens het eerste kwartaal 2011 krachtig gebleven. Het Chinese bbp gemeten in volume steeg met 9,7% in vergelijking met hetzelfde kwartaal van vorig jaar, tegenover een percentage van 9,8% tijdens het vorige kwartaal (ECB, mei 2011). De Chinese economische activiteit wordt gedragen door de privéconsumptie en de investeringen, terwijl de netto-export bij het begin van dit jaar negatief bijdroeg tot de groei. Tijdens het eerste kwartaal 2011 blijven de inflatoire spanningen sterk in hoofdzaak wegens de prijsstijgingen van de voedingsmiddelen, waarvan de weging in de consumptiekorf van de Chinese gezinnen aanzienlijk is. Als reactie op de prijsstijgingen en om de risico's voor oververhitting in bedwang te houden, zette de Volksbank van China de verstrakking van haar geldpolitiek voort door in april 2011 het verplichte reserveniveau van de banken te verhogen en door voor de vierde keer sinds oktober 2010 de referentiecruït- en debetrenten op één jaar op te trekken. Ten gevolge van de verstrakking van de Chinese geldpolitiek is de yuan renminbi in waarde gestegen, wat het mogelijk maakte de

GRAFIEK 1 : Evolutie van de wereldhandel en de industriële productie, 2005-2011



Bron: Centraal Planbureau

inflatoire druk aanzienlijk te verminderen, maar wat de buitenlandse vraag aan China afremt. De komende kwartalen zou de Chinese economische activiteit gematigder (maar meer houdbaar) zijn door nieuwe verstrakkingen van de geldpolitiek, de doorlopende opwaardering van de yuan renminbi en de afname van de Japanse vraag ten gevolge van de aardbeving. Volgens de laatste vooruitzichten van het IMF (april 2011) zou de economische groei van China, zelfs al zou die stevig blijven, in 2011 9,6% en in 2012 9,5% bedragen, d.i. een lichte daling in vergelijking met 2010 (10,3%).

Tijdens het eerste kwartaal 2011 belandde **Japan** opnieuw in een recessie. Het Japanse bbp daalde op kwartaalbasis met 0,9%, na de achteruitgang met 0,8% die het vorige kwartaal werd waargenomen (grafiek 2). De opleving van de Japanse economie die tijdens de eerste helft van het kwartaal werd waargenomen, werd tenietgedaan door de drastische daling van de economische activiteit ten gevolge van de aardbeving. Die veroorzaakte aanzienlijke materiële schade en heeft de kerncentrales van Fukushima zwaar beschadigd. De schade die aan de centrales werd toegebracht, leidde tot een tekort in de elektriciteitsbevoorrading waardoor de productiecapaciteit van de industrie werd verstoord. In maart 2011 daalde het niveau van de Japanse industriële productie met 14,9% in vergelijking met de voorgaande maand. Twee activiteitssectoren worden in het bijzonder getroffen: de elektronica en de autosector, met tragsgewijze consequenties in de productieketen, zowel in het land als in de buitenlandse industrieën, die sterk afhankelijk zijn van bepaalde componenten die uitsluitend in Japan worden gefabriceerd. In maart daalden de export en de import gemeten in volume op maandbasis respec-

tievelijk met 8% en 1,4%. De gezinnen, die zich zorgen maakten om deze crisis, verminderden hun uitgaven in hoofdzaak op het vlak van de vrijetijdsbesteding, de aankoop van auto's en van kleding. Volgens de ramingen van de Japanse regering zou de rechtstreekse schade aan de infrastructuur en de gebouwen tussen 3,3% en 5,2% van het Japanse bbp kunnen kosten, d.i. tussen 135 miljard euro en 208 miljard euro. In april 2011 kondigde de Japanse regering de lancering aan van een wederopbouwprogramma waarvan het bedrag wordt geraamd op 0,8% van het bbp.

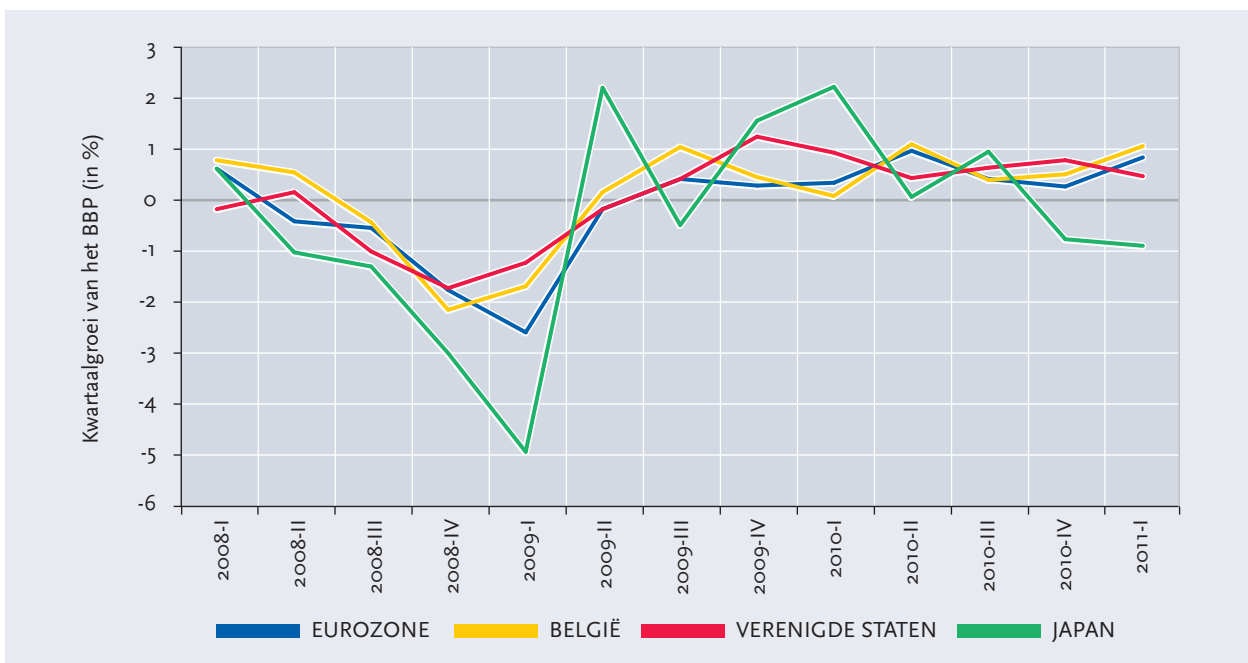
De weerslag van de aardbeving op de Japanse economische activiteit, die sterk afhankelijk is van haar uitvoer, zou zich volop laten voelen tijdens het tweede kwartaal 2011 door de verdere storingen in de bevoorradingsketens binnen de industrieën van het land. De komst van de zomerperiode kondigt eveneens nieuwe problemen aan in de elektriciteitsvoorziening door het massale gebruik van airconditioning, wat de elektriciteitsleveranciers ertoe zou dwingen de stroomvoorziening beurteilungen te onderbreken. Dit zou de ondernemingen er opnieuw toe dwingen hun industriële productie stop te zetten of met geringere vermogens te produceren.

Vanaf het derde kwartaal 2011 zou de Japanse economische groei worden gestimuleerd door het wederopbouwproces, aangezwengeld door de vaste investeringen en het behoud van een inschikkelijke geldpolitiek van de Bank of Japan. De gezinsconsumptie daarentegen zou het hele jaar 2011 lang aarzelend blijven, onder de

gecombineerde invloed van een verlies aan gezinsvertrouwen en de elektriciteitsschaarste waardoor onder meer de openingsuren van de winkels en de activiteit van het openbaar vervoer worden beperkt. Naarmate de wederopbouwinspanningen en het herstel van de investeringen in woongelegenheid vorderen, zou de privéconsumptie in 2012 sterker worden.

De wederopbouwuitgaven en de massale overheidssteun die door de Japanse regering worden overwogen om de economische activiteit van het land te ondersteunen, zouden de financiële toestand van Japan ietwat afzwakken. Voor de aardbeving had de begrotingssituatie immers een kritieke drempel bereikt met een schuldenlast van meer dan 200% van het bbp, d.i. het hoogste peil van de ontwikkelde economieën. Drie maanden na de aardbeving is de economische weerslag ervan kwantificeerbaar. De agenda van de maatregelen die door de autoriteiten zullen worden aangenomen, zal de omvang en de snelheid van het herstel bepalen. Voor de aardbeving rekende het IMF op een groeipercentage van het Japanse bbp van 1,6% in 2011 en van 1,8% in 2012. In zijn laatste vooruitzichten (april 2011), verlaagde het IMF zijn groeiprognose tot 1,4% voor 2011 en verhoogde het tegelijk zijn prognose voor 2012 met 0,3 procentpunt, waardoor de groei van het Japanse bbp werd opgetrokken tot 2,1%. De OESO (april 2011) daarentegen verlaagde haar groeiprognose voor Japan in 2011 met de helft en rekt op een percentage van 0,8%. Voor 2012 is de OESO van oordeel dat de groei van de Japanse economie zou versnellen dankzij de wederopbouwwerken.

GRAFIEK 2 : Kwartaalverloop van het BBP in kettingeuro's*



* Kwartaal-op-kwartaalgroei in volumes, gecorrigeerd voor seizoensinvloeden en kalendereffecten, referentiejaar 2000
Zie glossarium voor een definitie van kettingeuro's
Bron: Eurostat - berekeningen BISA

Tijdens het eerste kwartaal 2011 evolueerde de economische groei in de **Verenigde Staten** weinig sterk met een driemaandelijks groeipercentage van 0,4% tegenover 0,8% het vorige kwartaal (grafiek 2). Tijdens de eerste drie maanden van 2011 werd de groei van het Amerikaanse bbp ondersteund door de privéconsumptie en de wederaanleg van de voorraden. De buitenlandse handel, waarvan de bijdrage negatief was, de investeringen en de overheidsschulden, die beide zijn gekrompen, remden daarentegen de groei af. De afgelopen maanden steeg de industriële activiteit met een lager tempo dan in het vierde kwartaal 2010 wegens een daling van de activiteit in de autosector die was blootgesteld aan de bevoorradingsproblemen met Japanse "inputs".

De consumptie-uitgaven van de gezinnen herstelden zich tijdens het eerste kwartaal 2011, gestimuleerd door de nieuwe reeks maatregelen die half december door het Amerikaanse Congres werd aangenomen en door de verbeterde situatie op de arbeidsmarkt. De creatie van banen versnelde immers deze laatste maanden en het werkloosheidspercentage vertoonde de jongste vijf maanden een daling. Tijdens het eerste kwartaal 2011 bedroeg het werkloosheidspercentage 8,9% terwijl het tijdens het vierde kwartaal 2010 9,6% bedroeg. Hoewel dit percentage de neiging heeft te verminderen, blijft het toch nog heel hoog in vergelijking met het percentage in het begin van de economische en financiële crisis (4,8% eind 2007). De gezinsconsumptie werd eveneens gestimuleerd door de stijging van de beursnoteringen, waardoor hun vermogen werd uitgebreid. Deze gegevens, die de koopkracht van de gezinnen aanzienlijk verhogen, zouden hun vertrouwen versterken en de privéconsumptie blijven ondersteunen. De woningenmarkt daarentegen vertoont nog geen tekenen van een overtuigend herstel. Het aantal bouwvergunningen daalde in april, de verkoop van nieuwe huizen stagneert op een historisch laag niveau en de vastgoedprijzen hebben het moeilijk om zich te herstellen.

De komende kwartalen zou het behoud van een uitzonderlijk inschikkelijke geldpolitiek vanwege de Fed en de ongeziene expansionistische geldpolitiek in de Verenigde Staten de gezinsconsumptie en de investeringen van de ondernemingen verder ondersteunen. Ter herinnering, het Amerikaanse herstelplan bepaalt dat een bedrag van 850 miljard dollar in de economie wordt geïnjecteerd, d.i. ongeveer 6% van het Amerikaanse bbp. Deze maatregelen hebben betrekking op verlagingen van de belastingen op inkomsten van arbeid en van kapitaal, de verlenging van de toekenningduur van de werkloosheidsuitkeringen, de daling van het percentage van de werkgeversbijdrage en de afrekbaarheid à 100% van de gedane investeringsuitgaven tot in december 2011.

Aangezien het niveau van het benuttingspercentage van de productiecapaciteiten laag is, zou de inflatie in 2011 onder controle blijven en de gezinsconsumptie niet mogen uithollen. Op de vastgoedmarkt worden weinig verbeteringen verwacht wegens de stagnatie van de verkoop van de nieuwe huizen ingevolge het verstrijken van de premies voor de aankoop van een woning en een aanzienlijke voorraad woningen, die wordt in stand gehouden door de vastgoedbeslagen die tijdens het tweede halfjaar 2011 zouden voortduren. Het groeitempo zou tegen het einde van het jaar kunnen afnemen ten gevolge van de verdwijning of van de vermindering van de omvang van de budgettaire herstelmaatregelen. In deze context verlaagde het IMF (april 2011) zijn groeivoorzichten met 0,2 procent en rekt het op een evolutie van het Amerikaanse bbp met 2,8% in 2011, d.i. hetzelfde jaarlijkse groeitempo als in 2010.

In de **eurozone** versnelde de economische groei tijdens het eerste kwartaal 2011, met een driemaandelijks groeipercentage van 0,8%, na het voorgaande kwartaal 0,3% te hebben gehaald (grafiek 2). In vergelijking met hetzelfde kwartaal van vorig jaar steeg het bbp van deze zone met 2,5%, d.i. zijn hoogste tempo sinds het derde kwartaal 2007. De eurozone toonde tijdens het eerste kwartaal meer veerkracht dan de Verenigde Staten en Japan. Het bbp van de eurozone gemeten in volume vertoonde tijdens het eerste kwartaal van 2011 echter een niveau dat nog altijd lager lag dan voor de crisis, ondanks zeven opeenvolgende kwartalen van positieve groei. Begin 2011 werd de groei van het bbp van de eurozone ondersteund door de investeringen (0,4%), alsook door de export, ook al blijft de toename van de uitgewisselde volumes² tijdens het eerste kwartaal 2011 onder de hoge niveaus van begin 2010. De consumptie-uitgaven van de overheidsdiensten, die tijdens het eerste kwartaal 2011 fors waren gestegen (+2,1% in vergelijking met een nulgroei het voorgaande kwartaal), droegen positief bij tot de groei, wat sinds vijf kwartalen niet meer was gebeurd. De privéconsumptie stagneert, uitgehouden door de inflatie die het gezinsbudget verzwakt, maar blijft positief bijdragen tot de groei van het bbp. Wanneer men de evolutie van het bbp analyseert per activiteitssector, stelt men vast dat de economische activiteit in de eurozone tussen de verschillende takken ongelijk was. Zij herstelde zich duidelijk in de bouw met een stijging van 2,9% op kwartaalbasis, na een daling met 0,9% tijdens het vorige kwartaal. Deze sector profiteerde van de gevolgen van het inhaalmanoeuvre na de ongunstige weersomstandigheden eind vorig jaar. De activiteit was eveneens dynamisch in de industriële takken die een groei optekenen van 1,9% op kwartaalbasis tegenover 1,2% het vorige kwartaal, maar blijft zwak in de takken van de diensten aan de ondernemingen.

² In het vierde kwartaal stegen de export en de import in volume het traagst sinds begin 2010: namelijk met 1,7% voor de export en met 1,9% voor de import.

Er blijven echter belangrijke groeiverschillen bestaan tussen de landen van de eurozone. Enerzijds kennen Duitsland, Frankrijk, België en Nederland een sterk herstel van hun economische activiteit en vertonen zij groeipercentages boven het gemiddelde van de eurozone. Anderzijds hebben Spanje, Griekenland en Italië moeite om uit de crisis te raken of bevinden zich zelfs in een recessie (Portugal). Deze verschillen geven het vermogen van de landen weer om profijt te trekken van het economische herstel in de opkomende landen en het besparingsniveau, dat wordt opgelegd door het oordeel van de financiële markten over hun overheidsfinanciën.

Vanuit dit standpunt draait Duitsland zich handig uit de zaak en stimuleert de groei van de eurozone. Tijdens het eerste kwartaal 2011 versnelde de groei van zijn bbp duidelijk en haalde 1,5% op kwartaalbasis, tegenover 0,4% het vorige kwartaal. Gemeten in volume vond het Duitse bbp zijn niveau van voor de crisis terug en zette zijn vooruitgang voort, om zo tijdens het eerste kwartaal 2011 een recordpeil te halen. Deze opmerkelijke groei wordt verklaard door een duidelijk herstel van de binnenlandse vraag en door de toename van de export, waarvan het volume tijdens het eerste kwartaal 2011 voor het eerst zijn hoogtepunt van voor de crisis overschreed. Ook de import nam toe, onder invloed van een krachtige binnenlandse vraag, wat de bijdrage van de netto-uitvoer tot de groei van het bbp verminderde. Als uitvloeisel daarvan profiteren de belangrijkste handelspartners van Duitsland, waaronder Frankrijk, België en Nederland, van de dynamiek van zijn economie. Tijdens het eerste kwartaal 2011 veerde het Franse bbp op met een groeipercentage dat op kwartaalbasis 1% bedroeg. Zo vertoont Frankrijk prestaties die niet meer werden waargenomen sinds het tweede kwartaal 2006. Meerdere factoren liggen aan deze kracht ten grondslag. De Franse economische activiteit maakte begin dit jaar een inhaalbeweging ten gevolge van onder meer de dooiperiode en van de verschoven gevolgen van het einde van de slooppremie die op het einde van het vierde kwartaal 2010 de aankoop van auto's stimuleerden. Omgekeerd vertonen de landen aan de rand van de eurozone slappe groeipercentages. Dit is met name het geval in Spanje, Italië, Griekenland en Portugal. Deze landen moeten sinds meerdere maanden het hoofd bieden aan moeilijke begrotingssituaties en dienden besparingsplannen aan te nemen die rechtstreeks wegen op de binnenlandse vraag. Deze plannen verscherpen de verschillen qua economische dynamiek die binnen de zone al werden vastgesteld.

De begrotingscrisis leefde de afgelopen twee maanden opnieuw op in de eurozone. Na Ierland en Griekenland kreeg Portugal op zijn beurt in mei de financiële bijstand van de Europese Unie en van het IMF voor een bedrag van 78 miljard euro. Hoewel Spanje, Portugal en Ierland besparingsplannen aannamen die toestonden de situatie van hun overheidsfinanciën te corrigeren en de scherpe stijging van hun schulden af te remmen, blijft de angst

van de financiële markten bijzonder groot met betrekking tot de financiering van de Griekse overheidsschuld die in 2011 157% van het Griekse bbp zou bereiken (Europese Commissie, mei 2011). De financiële markten vrezen dat Griekenland zijn leningen op korte termijn niet zal kunnen terugbetalen, wat de risicopremies die verbonden zijn aan de schatkistcertificaten de hoogte injaagt. De mogelijkheid van een nieuwe Europese steun die Griekenland zou toestaan zijn vervaldata in 2012 na te komen, wordt hoe langer hoe meer ter sprake gebracht. Een herstructurering van de Griekse schuld wordt eveneens vermeld, maar tot deze mogelijkheid zou Europa pas in laatste instantie zijn toevlucht nemen, aangezien zij een nieuwe crisis van de soevereine schuld zou kunnen ontketenen. De komende maanden zou Griekenland in het brandpunt blijven van de aandacht van de Europese leiders die de markten willen geruststellen en de financiële situatie van de eurozone willen stabiliseren.

In deze sterk verschillende context zou de economische groei van de eurozone de komende kwartalen bescheiden blijven en nog altijd heterogeen zijn tussen de lidstaten. De maatregelen inzake begrotingsconsolidatie waarvan de omvang van lidstaat tot lidstaat verschilt, zouden blijven wegen op de binnenlandse vraag. Duitsland en Frankrijk zouden de groeimotoren van de zone blijven. De jongste vooruitzichten van het IMF (april 2011) voorzien voor de eurozone een groeipercentage van 1,6% in 2011 en 1,8% in 2012.

Dit groeiniveau zou de situatie op de arbeidsmarkt aanzienlijk verbeteren en het werkloosheidspercentage lichtjes verminderen in de eurozone. Tijdens het eerste kwartaal van dit jaar bedroeg het werkloosheidspercentage 9,9%, d.i. een daling in vergelijking met het percentage van 10% dat het vorige kwartaal werd waargenomen. Hoewel dit cijfer de neiging heeft te verminderen, blijft het nog heel hoog in vergelijking met het percentage voor het begin van de economische en financiële crisis (7,3% begin 2008). Dit samengevoegde

TABEL 1 : Evolutie van de wisselkoers van de US dollar tegenover de euro

US dollars per euro		
	Periode-gemiddelde	Einde periode
DEC - 2010	1,322	1,336
JAN - 2011	1,336	1,369
FEB - 2011	1,365	1,383
MRT - 2011	1,400	1,421
APR - 2011	1,444	1,486
MEI - 2011	1,435	1,439

Bron: ECB

werkloosheidspercentage versluiert echter verschillende realiteiten tussen de lidstaten onderling. Tijdens het eerste kwartaal 2011 blijft het werkloosheidspercentage zakken in Duitsland (6,4%) en in Nederland (4,3%), terwijl het in Spanje (20,6%) en in Ierland (14,8%) stijgt. De gegevens van het eerste kwartaal 2011 zijn niet beschikbaar voor Griekenland, maar men verwacht ook daar een nieuwe stijging van het werkloosheidspercentage.

Na in maart en april sterk in waarde te zijn gestegen, is de euro in mei ten opzichte van de dollar in waarde gedaald (tabel 1). Deze waardevermindering volgt op een verbetering van de groeivoorzichten in de Verenigde Staten, op de beslissing van de Europese Centrale Bank om haar belangrijkste leidende rentevoet in mei ongewijzigd te laten op 1,25% na de verhoging in april en op de ongerustheid van de financiële markten met betrekking tot het terugbetalingsvermogen van bepaalde landen uit de eurozone. De komende maanden zou de wisselkoers van de euro onregelmatig blijven en schommelen volgens de verwachtingen van de markten betreffende de houdbaarheid van de overheidsfinanciën van Portugal, Ierland, Spanje en Griekenland, alsook van de beslissingen die door de ECB worden genomen.

De inflatie, gemeten aan de hand van de consumptieprijnsindex, is de voorbije zes maanden in de eurozone versneld en bereikt in april 2011 een piek van 2,8% (tabel 2) onder invloed van de stijging van de grondstoffenprijzen, in het bijzonder van de verse levensmiddelen (groenten, tarwe, maïs enz.) en van alle energieproducten. Diverse factoren liggen aan deze stijging ten grondslag: de geopo-

litieke spanningen in Noord-Afrika en in het Midden-Oosten en de snelle ontwikkeling van de opkomende landen, in het bijzonder China. Het betreft het hoogste inflatiepercentage sinds oktober 2008 waarbij de referentie van 2% van de ECB werd overschreden. Om de hausse van de inflatie die in de eurozone werd waargenomen in bedwang te houden, besliste de ECB in april haar geldpolitiek te verstrakken door haar belangrijkste leidende rentevoet met 0,25 basispunt te verhogen en hem zodoende op 1,25% te brengen. Nadat de rentevoet gedurende twee jaar (mei 2009) op het historisch lage niveau van 1% gebleven is, zou deze hausse de eerste zijn van een cyclus van verstrakking van de geldpolitiek van de ECB, waarbij de volgende verhoging in juli wordt verwacht. De ECB is de eerste van de drie grote centrale banken die dit jaar hun leidende rentevoeten hebben opgetrokken, terwijl de Bank of England en de Amerikaanse Fed hun geldpolitiek nog niet hebben verstrakt. In mei zou de inflatie lichtjes zijn gedaald (2,7% volgens de flashraming van Eurostat van mei 2011), onder invloed van een prijsdaling van de olieproducten, waar bij de notering van een vat olie in mei was gezakt tot 110 dollar na de piek van 126 dollar die in april werd waargenomen. De komende maanden zou de druk op de prijzen aanzienlijk moeten verminderen ten gevolge van een meer beperkte evolutie van de olieprijs, maar de inflatie zou niettemin behouden blijven op een niveau lichtjes boven de 2%.

Zoals al eerder uitgelegd, werd de economische groei van België tijdens het eerste kwartaal sterker. Het Belgische bbp vertoonde een driemaandelijkse groeipercantage van 1,1%, een duidelijke stijging in vergelijking met het vorige kwartaal (0,5%). Deze resultaten zijn beter dan die waargenomen voor het gemiddelde van de eurozone (0,8%) en Nederland (0,9%), maar lager dan die van Duitsland (1,5%).

TABEL 2 : Evolutie van het indexcijfer van de consumptieprijzen in België en in de eurozone

	België		Eurozone	
	Index (2005 = 100)	Jaarlijkse groeivoet (%)	Index (2005 = 100)	Jaarlijkse groeivoet (%)
OKT - 2010	111,31	3,01	110,58	1,95
NOV - 2010	111,45	2,86	110,68	1,92
DEC - 2010	111,88	3,10	111,35	2,21
JAN - 2011	112,53	3,22	110,56	2,32
FEB - 2011	113,18	3,39	111,02	2,44
MRT - 2011	113,74	3,52	112,53	2,68
APR - 2011	114,02	3,41	113,16	2,84
MEI - 2011	114,40	3,35	n.d.	n.d.
JUN - 2011 (e)	114,73	3,66	n.d.	n.d.
JUL - 2011 (e)	114,97	3,82	n.d.	n.d.
AUG - 2011 (e)	115,02	3,80	n.d.	n.d.
SEP - 2011 (e)	115,25	3,68	n.d.	n.d.

(e) Schattingen

Bron: FPB, Eurostat - berekeningen BISA

Tabel 3 en grafiek 3 ontlede het bbp volgens de uitgavenbenadering in de eindconsumptie van de gezinnen en van de overheidsinstellingen, de investeringen, de export en de import. Tijdens het eerste kwartaal 2011 steeg de binnenlandse vraag (exclusief voorraden) in volume met hetzelfde driemaandelijkse tempo als het vorige kwartaal (0,5%). Zij werd ondersteund door de sterke toename van de openbare investeringen die op kwartaalbasis met 4,7% stegen, terwijl zij een kwartaal eerder met 2,2% waren gekrompen. De weerslag van de toekomstige gemeente- en provincieraadsverkiezingen van 2012 die de lokale overheden ertoe aanzetten hun investeringen op te voeren, zou zich al bij het begin van dit jaar kunnen laten voelen en de bijdrage van de openbare investeringen tot de groei kunnen verhogen. De binnenlandse vraag werd eveneens ondersteund door de investeringen van de ondernemingen (1,5% tegenover 0,5% een kwartaal eerder). De investeringen in woningen daarentegen hebben de neiging af te nemen (0,1%), maar zij dragen nog altijd positief bij tot de groei van de binnenlandse vraag tijdens het eerste kwartaal, ook al blijft hun inbreng bescheiden gelet op de aan-

zienlijke achteruitgang die de voorbije twee jaar werd geleden. De toename van de gezinsconsumptie ten slotte is tussen het vierde kwartaal 2010 (0,6%) en het eerste kwartaal 2011 (0,2%) verminderd. Nadat het handelsverkeer eind 2010 was gekrompen, deed de exportactiviteit van de

Belgische ondernemingen het begin 2011 opnieuw beter. Tijdens het eerste kwartaal nam de export in volume met 2,3% toe onder invloed van de opleving van de economische activiteit bij de belangrijkste handelspartners van België, namelijk Duitsland, Frankrijk en Nederland.

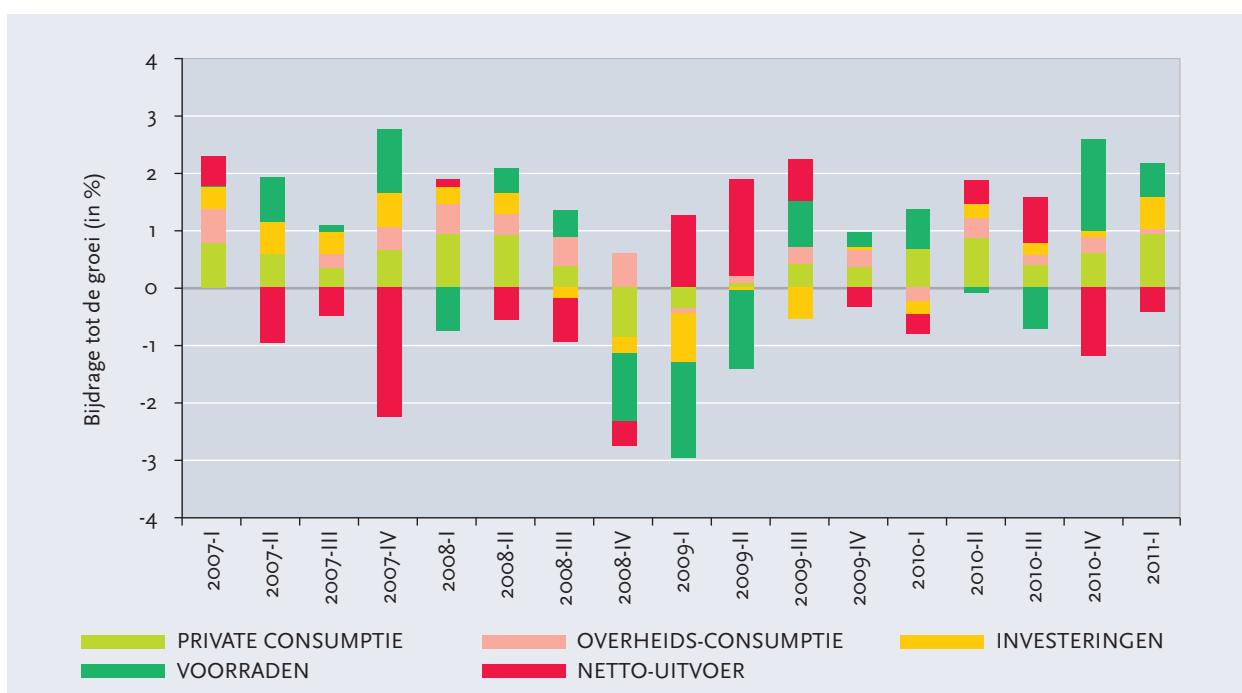
TABEL 3 : Kerncijfers voor België

	2010		2011		2012	2013
	IV	Totaal	I	Totaal	Totaal	Totaal
Groeipercentage van het bbp in volume	-	2,1	-	2,2	2,2	2,1
<i>in vergelijking met het vorige kwartaal</i>	0,5	-	1,1	-	-	-
<i>in vergelijking met hetzelfde kwartaal het vorige jaar</i>	2,1	-	3,0	-	-	-
Groeipercentage van de componenten van het bbp in volume*						
<i>Uitgaven qua eindconsumptie van de particulieren</i>	0,6	1,4	0,2	1,6	1,8	1,8
<i>Uitgaven qua eindconsumptie van de overheid</i>	0,3	1,1	0,3	1,2	1,7	2,0
<i>Brutokapitaalvorming</i>	0,3	-1,8	1,4	3,2	3,5	1,6
<i>Uitvoer van goederen en diensten</i>	2,3	10,1	2,3	4,8	4,5	4,7
<i>Invoer van goederen en diensten</i>	3,9	7,9	1,7	4,3	4,4	4,3
Arbeidsmarkt						
<i>Tewerkstellingspercentage (Hermes gegevens)</i>	-	63,4	-	63,6	64,0	64,4
<i>Driemaandelijke tewerkstellingspercentage (EAK gegevens)</i>	62,7	-	n.d.	-	-	-
<i>Werkloosheidspercentage (gestandaardiseerde definitie Eurostat)</i>	8,0	8,4	7,7	8,6	-	-

De kwartaalcijfers betreffende het bbp en de componenten ervan zijn afkomstig van de gegevenssite van de NBB, Belgostat Online. De jaarcijfers zijn prognoses die uitgaan van het federale Planbureau, "Economische vooruitzichten 2011-2016", Mei 2011.

* In vergelijking met hetzelfde kwartaal het vorige jaar voor de kwartaalcijfers
Bron: NBB, FPB, ADSEI

GRAFIEK 3 : Kwartaalevoluties van de componenten van het bbp tegen gangbare prijzen, optiek uitgaven, België, 2007-2011



Bron: NBB - berekeningen BISA

Ook de import ging erop vooruit, maar met een minder hoog tempo wegens de bescheiden toename van zowel de binnenlandse vraag als van de voorraadwijzigingen. Bijgevolg was de bijdrage van het buitenlandse handelsverkeer inzake goederen en diensten tot de groei van het Belgische bbp tijdens het eerste kwartaal positief in volume (0,5%), na de inkrimping met 1% die het vorige kwartaal werd opgetekend, maar blijft negatief qua waarde.

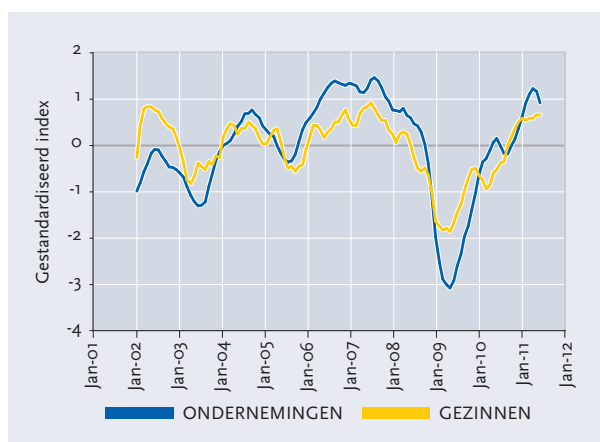
De stijging van de Belgische groei tijdens het eerste kwartaal 2011 is de afspiegeling van een dynamische activiteit in alle activiteitstakken, maar de omvang van de groei van de toegevoegde waarde is ongelijk tussen de sectoren onderling. De industriële activiteit vertoont het beste groeitempo, met een driemaandelijks stijging van de toegevoegde waarde met 1,7%, na 0,1% het vorige kwartaal. Deze stijging volgt op een duidelijke opleving van de buitenlandse vraag aan België³, in het bijzonder vanwege Duitsland. De groei is dynamisch gebleven in de sector van de bouw, die niet al te zeer te lijden heeft gehad van de zware weersomstandigheden eind 2010. Tijdens het eerste kwartaal 2011 steeg de toegevoegde waarde er met 1,5% op kwartaalbasis, na 1,4% het voorgaande kwartaal. Hoewel de groei van de toegevoegde waarde bij de diensten de jongste kwartalen de neiging had te stagneren, stelt men tijdens het eerste kwartaal 2011 vast dat hij steeg met het hoogste tempo sinds twee jaar (0,9% op kwartaalbasis).

Onder impuls van het herstel van de economische activiteit in België stelt men tijdens het eerste kwartaal 2011 een nieuwe daling vast van het werkloosheidspercentage, gemeten op basis van de Enquête naar de Arbeidskrachten (EAK). Tussen het vierde kwartaal 2010 en het eerste kwartaal 2011 zakte het werkloosheidspercentage van 8,0% tot 7,7% (tabel 3). Dat is het derde kwartaal op rij dat het werkloosheidspercentage in België daalt, wat de goede stemming op de arbeidsmarkt bevestigt. Tegelijk stelt men een toename vast van de binnenlandse werkgelegenheid (+0,2% in vergelijking met het vorige kwartaal). De komende kwartalen zou de werkgelegenheid blijven toenemen, maar de creatie van arbeidsplaatsen zou in 2011 niet langer het hoge peil halen dat in 2010 werd waargenomen. De uitwerking van de anticrisismaatregelen zoals het aanwervingsplan "Win-Win"⁴, die werden aangenomen om de werkgelegenheid te ondersteunen zou in de loop van 2011 geleidelijk vervagen ten gevolge van de verdwijning of de vermindering van de omvang van deze maatregelen. Volgens de laatste vooruitzichten van het Federaal Planbureau (mei 2011), zou de nettocreatie van arbeidsplaatsen in 2011 43 000 eenheden bedragen, tegenover 54 000 eenheden gecreëerd in 2010. In deze context zou

het aantal werklozen in 2011 afnemen met 8 000 eenheden en in 2012 met 3 000 eenheden.

Gelet op de meest recente cijfers betreffende de vertrouwensindicatoren (grafiek 4) zou het herstel zich de komende kwartalen voortzetten, maar met een gematigder tempo dan tijdens het eerste kwartaal 2011. Na een lichte inzinking in maart en april stelt men vast dat het gezinsvertrouwen in mei sterker is geworden: de vertrouwensindicator bevindt zich sinds zes maanden boven zijn langetermijngemiddelde en haalt in mei 2011 zijn hoogste peil van de afgelopen vier jaar. De consumenten gaven blijk van meer vertrouwen met betrekking tot de algemene economische vooruitzichten, de werkgelegenheidsvooruitzichten, maar ook met betrekking tot hun eigen financiële situatie. Anderzijds verwachten zij de komende maanden geen evolutie van hun spaarmogelijkheden. Na een geleidelijke herstelling sinds het dieptepunt in de eerste helft van 2010 is het ondernemersvertrouwen in april en mei echter verslechterd, wat de voorbode is van een verslapping van de economische activiteit de komende maanden. De daling van de vertrouwensindicator was bijzonder uitgesproken in mei nadat begin 2011 hoge niveaus bereikt werden. Het ondernemersvertrouwen brokkelde af ingevolge de uitholling van de orderboekjes. Het zakenklimaat verslechtert in alle activiteitstakken. Het is meer bepaald somberder geworden in de industrie en de diensten aan de ondernemingen, terwijl de achteruitgang minder uitgesproken is in de bouw. Hoewel in het begin van de lente bepaalde gegevens het ondernemersvertrouwen konden aantasten, zoals de stijging van de olieprijs en het zakenklimaat dat op Europees vlak versomberde, zal men toch de waarden van de komende maanden moeten afwachten alvorens deze neerwaartse trend al dan niet te bevestigen.

GRAFIEK 4 : **Conjunctuurenquêtes bij de ondernemingen en de consumenten, België, 2002-2011 (antwoordensaldo, gestandaardiseerde score)**



Bron: NBB - berekeningen BISA

³ De Belgische industrie is gespecialiseerd in de productie van intermediaire of halfafgewerkte goederen.

⁴ Zie glossarium.

In 2011 zou de groei van de Belgische economie moeten worden gedragen door de privéconsumptie en de terugkeer naar de groei van alle investeringscategorieën (woningen, bedrijfsinvesteringen en overheidsinvesteringen), waarvan het tempo in de loop van het jaar zou moeten versnellen, in hoofdzaak onder impuls van de investeringen van de overheid (nog altijd ingevolge de komende gemeente- en provincieraadsverkiezingen van 2012). Ook de export zou de groei moeten ondersteunen, maar zijn bijdrage zou matig blijven aangezien deze dynamiek gedeeltelijk zou worden geneutraliseerd door de sterke toename van de import. In deze globaal optimistische context werden de groeivoorzichten voor België naar boven toe bijgesteld. Volgens de laatste ramingen van het Federaal Planbureau (mei 2011) zou de jaarlijkse groei van het bbp in 2011 2,2% bedragen. Deze ramingen zijn natuurlijk sterk afhankelijk van de evolutie van het Europese milieu, waarvoor de hierboven beschreven belangrijke risico's en onzekerheden blijven bestaan.

De inflatie is in België de jongste maanden versneld onder invloed van de hogere prijzen voor ingevoerde grondstoffen, in het bijzonder voor de energieproducten, wat een weerslag heeft op de prijs van goederen en diensten. In mei 2011 bereikte de groei van de verbruikersprijnsindex een piek van 3,4% op jaarbasis. Deze stijging is de sterkste die in België werd opgetekend sinds oktober 2008. Op basis van de maandelijkse vooruitzichten van het Federaal Planbureau zou de inflatie tot in augustus blijven toenemen en vervolgens verminderen tijdens het tweede deel van het jaar. Over heel 2011 zou de inflatie gemiddeld 3,5% bedragen (niveau dat 0,2 procentpunt⁵ hoger ligt dan de vooruitzichten ten tijde van de publicatie van de vorige barometer), tegenover 2,2% in 2010 en -0,05% in 2009. Overeenkomstig de bepalingen betreffende het indexatiesysteem van de lonen zullen de sociale uitkeringen en de lonen van de ambtenaren respectievelijk in mei 2011 en in juni 2011 met 2% worden geïndexeerd. Deze indexatie zou de uitholling van het reële beschikbare gezinsinkomen door de inflatoire druk ietwat moeten matigen.

⁵ Zie glossarium.

2. Conjunctuur in Brussel

2.1. Economische activiteit

• De jongste gegevens van de gewestelijke boekhouding

De gewestelijke boekhouding werd niet bijgewerkt sinds de barometer van april 2011. Ter herinnering, de cijfers van de gewestelijke boekhouding (verschenen in december 2010) hebben betrekking op het jaar 2009 en wijzen op een heel goede weerstand van de Brusselse economische activiteit tijdens de crisis. Het Brusselse bbp bleef in 2009 immers in waarde stijgen en vertoonde qua volume maar een lichte daling van 0,5%. In vergelijking met de daling met 2,8% die qua volume werd gemeten voor het hele land of met de daling van 3,4% die in Vlaanderen werd opgetekend, kan deze achteruitgang als een heel goed resultaat worden beschouwd. Voor de gedetailleerde evoluties in de loop van 2009 wordt de lezer verwezen naar de conjunctuurbarometer van april 2011.

Het gewestelijke macro-economische model “Hermreg” geeft ons extrapolaties van de economische activiteit voor

de jaren 2010-2016. De analyse van de resultaten (Federaal Planbureau, juni 2011) toont dat de terugkeer van de groei bij de commerciële diensten een snel herstel van de Brusselse economie in 2010 en 2011 zou bevorderen, met een groeitempo van het bbp in de buurt van 2,0% per jaar voor de eerste twee jaar van de extrapolatie. De sterkte van de tak “andere commerciële diensten”, alsook het herstel van de financiële takken en van de “handel en horeca” zouden tijdens die periode de belangrijkste motoren zijn van de groei van het bbp in de Hoofdstad. In 2012 zou de stijging van het Brusselse bbp 2,3% bedragen, d.i. zijn maximale groeipercentage over de extrapolatieperiode. Die zou worden ondersteund door zowel de tak “vervoer en communicatie”, die na meerdere jaren van een nul- of negatieve inbreng opnieuw een positieve bijdrage zou leveren, als door de toename van de activiteit van de niet-commerciële diensten.

• Recente analyse van de conjunctuur via de productiebenadering

De laatste waarden die op nationaal vlak (tabel 3) werden geobserveerd, tonen aan dat de Belgische economische activiteit het eerste kwartaal 2011 sterker is geworden. De resultaten van de vertrouwens enquêtes bij de gezinnen en de ondernemingen doen vermoeden dat het groeitempo van het tweede kwartaal lager zou zijn in vergelijking met zijn hoge niveau dat werd vastgesteld tijdens het eerste kwartaal 2011. Hoewel dergelijke kwartaalramingen niet beschikbaar zijn op gewestelijk vlak⁶, kan de recente conjunctuurevolutie van de Brusselse economische activiteit worden geanalyseerd door een beroep te doen op alternatieve indicatoren. Dit hoofdstuk wil die bekijken volgens de productiebenadering van het bbp, die de evoluties ervan ontbindt per activiteitstak. Daartoe baseert de analyse zich op de gegevens betreffende de omzet per tak volgens de btw-bron en op de resultaten van de conjunctuurenquêtes van de NBB, die beide maandelijks en snel beschikbaar zijn.

De vorige barometers onderstreepten dat de economische activiteit in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest blijk gaf van een heel goede weerstand tegen de crisis. De gegevens

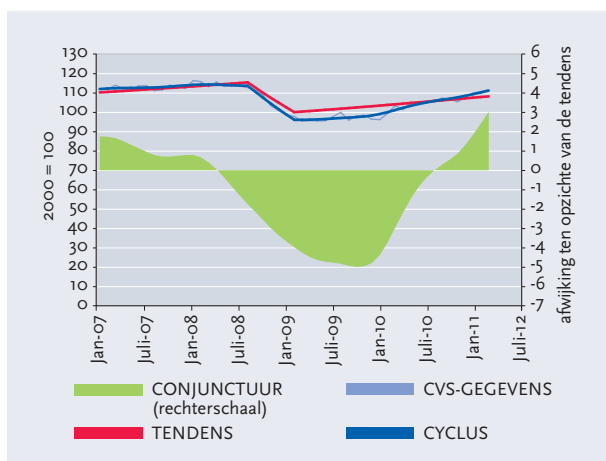
die beschikbaar zijn voor het eerste kwartaal 2011 bevestigen de versterking van de Brusselse economische activiteit, in overeenstemming met onze waarnemingen betreffende de internationale en nationale conjunctuur (cf. hoofdstuk 1 van deze barometer). Onze conjunctuurindicatoren tonen een terugkeer naar de langetermijntenden in tal van activiteitstakken, met uitzondering van de bouw, die moeite heeft om zich na de crisis te herstellen. Hoewel tal van takken hun activiteitsniveau van voor de crisis nog niet hebben teruggevonden, heeft de schok die zij in 2008 en 2009 te verduren kregen de neiging af te nemen. Voor het eerst sinds de crisis knoopte de groothandel opnieuw aan bij activiteitsniveaus die vergelijkbaar zijn met die welke vóór de crisis werden waargenomen. De meest recente gegevens, gebaseerd op de enquêtes bij de ondernemingen, tonen aan dat de Brusselse tak van de bouw de komende kwartalen aanzienlijk krachtiger zou moeten zijn, terwijl de activiteit in de handel en de diensten de komende maanden dreigt te verslappen, met name wegens een hoog inflatieniveau dat op de koopkracht van de gezinnen weegt en de verslapping van de economische activiteit die zich bij onze bureaus aftekent.

⁶ Het BISA ontwikkelde een nieuw instrument voor conjunctuuranalyse dat het mogelijk maakt het gewestelijke bbp driemaandelijks te ramen per activiteitstak. De resultaten die door dit nieuwe model worden opgeleverd, werden voor het eerst gepubliceerd in de barometer van april 2011. Wanneer met betrekking tot de methode en de resultaten ervan een voldoende afstand zal zijn verkregen, zullen die van rechtswege in dit hoofdstuk worden opgenomen.

Industrie

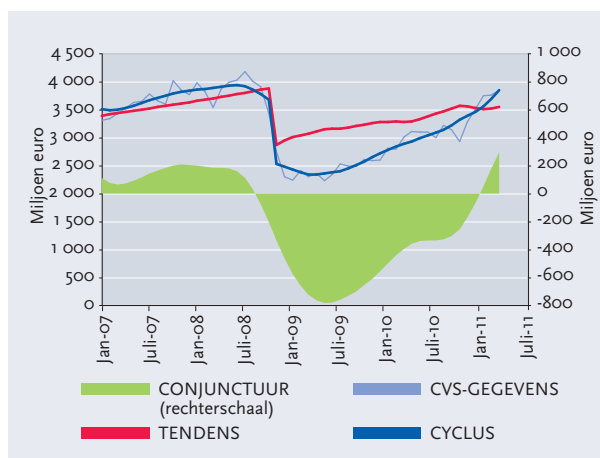
Tijdens het eerste kwartaal 2011 vertoonden de industriële takken sterke groeipercentages, met name onder invloed van een opleving van de vraag vanwege onze drie belangrijkste buurlanden, Duitsland, Frankrijk en Nederland. De conjunctuurcyclus van het indexcijfer van de nationale industriële productie (grafiek 5) steeg het eerste kwartaal 2011 boven zijn langetermijntendens. Deze verbetering op nationaal vlak is eveneens zichtbaar op het niveau van het Brussels gewest, waar men sinds oktober 2010 een sterke stijging waarneemt van de omzet bij de industriële takken (grafiek 6). Die wordt verklaard door de duidelijke opleving van de omzet in het gedeelte “chemische industrie” en in het gedeelte “transportmaterieel”. Hoewel het groeitempo van de industriële activiteiten de afgelopen maanden is versneld in het Gewest, heeft de omzet van de tak echter nog geen niveau teruggevonden dat vergelijkbaar is met datgene dat voor de crisis werd waargenomen. De komende kwartalen zou het groeitempo van de industrie, die in ruime mate afhankelijk is van de buitenlandse vraag, kunnen dalen onder invloed van de verslapping van de economische wereldactiviteit (zie hoofdstuk 1) en meer bepaald van de daling van de vraag vanwege onze buurlanden.

GRAFIEK 5 7 : Conjuncturele evolutie van de nationale productie-index, Industrie (2000=100)



Bron: ADSEI - berekeningen BISA

GRAFIEK 6 : Conjuncturele evolutie van de omzet, Industrie, BHG (miljoen euro)



Bron: ADSEI - berekeningen BISA

Handel

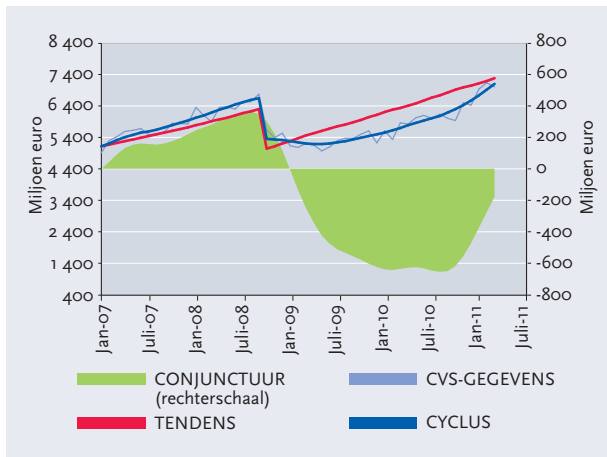
Deze tak wordt gekenmerkt door uitgesproken verschillen tussen groothandel en kleinhandel, zowel qua niveau als qua evolutie.

Het herstel van de activiteit van de **groothandel** dat in 2009 begon, hield tijdens het eerste kwartaal 2011 aan. Zoals wordt aangetoond door grafiek 7 stelt men vast dat het activiteitsvolume tijdens het eerste kwartaal 2011 groeit in vergelijking met de vorige periode en in februari 2011 een recordniveau haalde in vergelijking met zijn hoogtepunt voor de crisis. Reeds drie kwartalen stelt men vast dat het groeitempo van het activiteitsvolume van de groothandel is versneld, met als gevolg dat de activiteit in de tak zijn langetermijntendens benadert. De vooruitlopende indicatoren van de activiteit van de groothandel die afkomstig zijn van de enquêtes die werden gevoerd bij de ondernemingen van de tak en de afname van het handelsverkeer op internationaal vlak (zie hoofdstuk 1 van deze barometer) wijzen voor de komende maanden op een daling van het groeitempo van de activiteit van de groothandel.

Hoewel zij positief bleef, vertoont de stijging van de omzet die de eerste drie maanden van 2011 bij de **kleinhandel** werd waargenomen een daling. Gelet op deze resultaten begint de vlakke kromme die boven zijn langetermijntendens is gelegen, in te zakken (grafiek 8). De gezinnen, die hun koopkracht zagen dalen onder invloed van de versnelde inflatie begin 2011, zwakten hun eindvraag aan de tak af. De resultaten van de enquête naar de vraagvooruitzichten (grafiek 9) voorspellen voor de komende maanden geen verbetering van de activiteit binnen deze tak. De hypothese van een opleving met een werkelijk positieve conjunctuur voor 2011 wordt kleiner gelet op de nog broze nationale en internationale context (cf. hoofdstuk 1 van deze barometer).

7 CVS = gegevens gecorrigeerd voor de seizoenschommelingen.

GRAFIEK 7 : Conjuncturele evolutie van de omzet, Groothandel, BHG (miljoen euro)

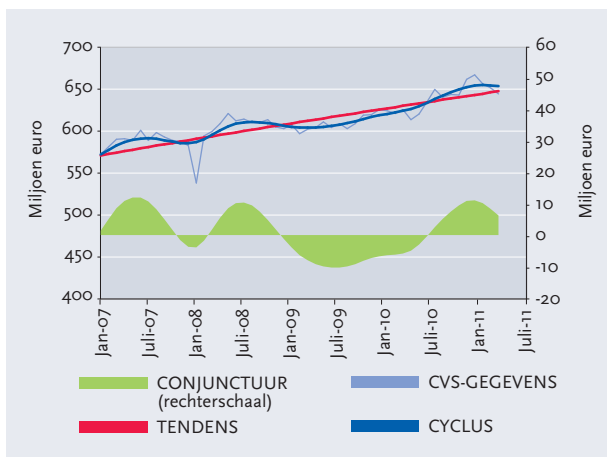


Bron: ADSEI - berekeningen BISA

Bouw

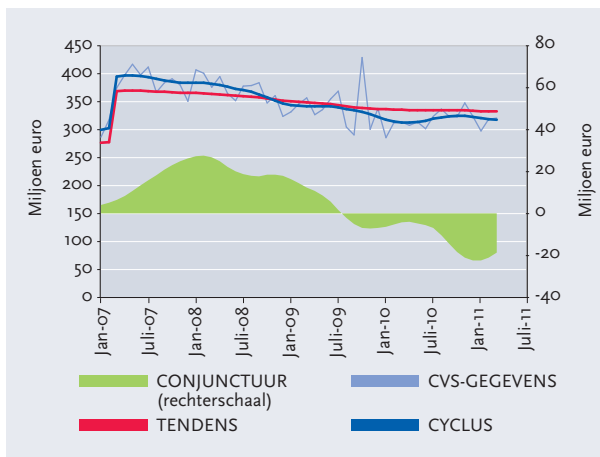
Na een jaareinde dat werd verstoord door strenge en voor de tak weinig gunstige weersomstandigheden waardoor de activiteit werd uitgesteld, werd tijdens het eerste kwartaal 2011 een mechanische opleving van de activiteit verwacht. De omzetgegevens voor Brussel vertonen echter geen tekenen van verbetering (grafiek 10), aangezien de activiteit van de tak bij het begin van dit jaar eerder de neiging heeft af te nemen. Het herstel dat in 2010 voor de tak in Brussel een aanvang nam, lijkt bijgevolg hoe langer hoe brozer aangezien de omzet van de tak moeite heeft om terug te keren naar zijn langetermijntrends deze afgelopen maanden. De activiteit van de tak zou bijzonder zijn gehinderd door de nog moeilijke weersomstandigheden en een lichte pauze in de orderboekjes, zoals beschreven door de ondernemingen van de tak in Brussel (grafiek 11), onder meer veroorzaakt door het einde van bepaalde fiscale stimuleringsmaatregelen.

GRAFIEK 8 : Conjuncturele evolutie van de omzet, Kleinhandel, BHG (miljoen euro)



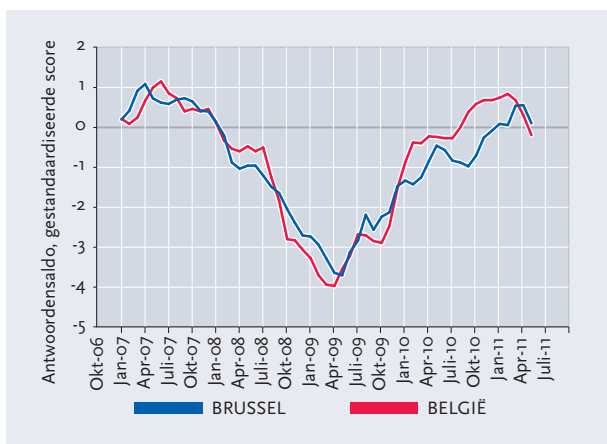
Bron: ADSEI - berekeningen BISA

GRAFIEK 10 : Conjuncturele evolutie van de omzet, Bouw, BHG (miljoen euro)



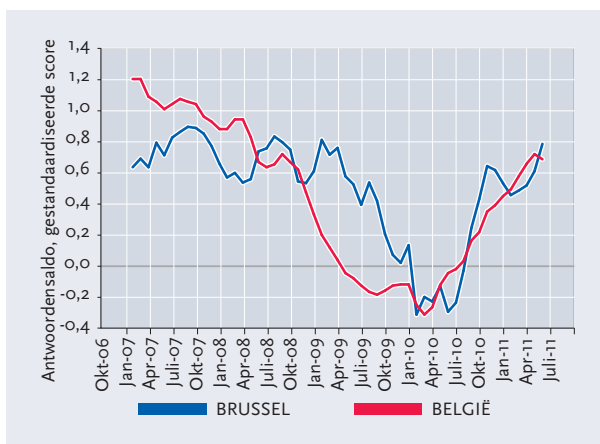
Bron: ADSEI - berekeningen BISA

GRAFIEK 9 : Vooruitzichten inzake de vraag op drie maanden in de handel, enquêteresultaten (antwoordsaldo, gestandaardiseerde score)



Bron: NBB - berekeningen BISA

GRAFIEK 11 : Evaluatie van de orderboekjes in de bouw, enquêteresultaten (antwoordsaldo, gestandaardiseerde score)



Bron: NBB - berekeningen BISA

Gelet op de jongste resultaten van de conjunctuurenquêtes mag men de komende maanden echter hopen op een verbetering van de activiteit van deze tak. De enquêtes betreffende het volume van de orderboekjes lijken aan te tonen dat laatstgenoemde sinds de maand april opnieuw gevuld raken, waarbij de ondernemingshoofden in Brussel zich optimistischer tonen dan tijdens het eerste kwartaal. De enquêtegegevens staan niet toe deze positieve evolutie om te zetten op nationaal vlak, aangezien de Belgische ondernemers minder vertrouwen lijken te hebben dan hun Brusselse collega's in april en mei.

Niet-financiële commerciële diensten

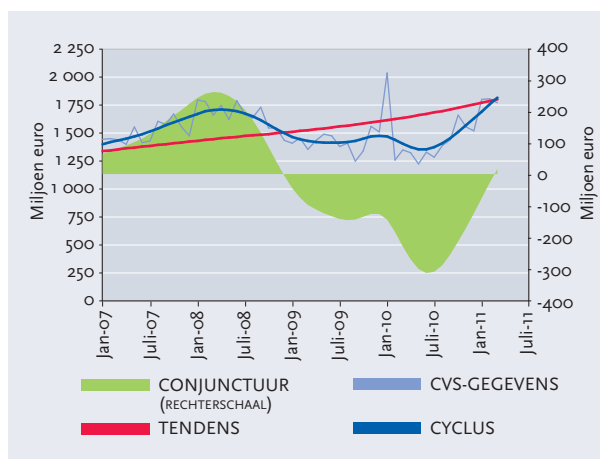
De jongste cijfers die beschikbaar zijn voor de tak "vervoer en communicatie" bevestigen het herstel dat half 2010 begon. Volgens de btw-gegevens vertoonde de omzet tijdens het eerste kwartaal 2011 een duidelijke opleving. Hij keerde voor het eerst sinds het losbarsten van de crisis terug naar zijn langetermijntendens (grafiek 12). De komende maanden zou de verslapping van de activiteiten in de handel (grafiek 9), indien zij wordt bevestigd, in de tak tot uiting kunnen komen ingevolge de vermindering van de verkeersstromen. Wat het gedeelte communicatie betreft, dat zou positief blijven evolueren, in de hypothese van het behoud van een vrij positief zakenklimaat bij de dienstenactiviteiten.

De evolutie van de activiteit in de tak "vastgoed, verhuuring en andere diensten aan de ondernemingen" zette zich tijdens het eerste kwartaal 2011 voort, zonder echter uitzonderlijk te zijn. De laatste beschikbare cijfers bevestigen de opmars van de conjunctuur, waarbij de economische cyclus sinds de maand februari in positief gebied evolueert. De komende maanden verwacht men binnen de tak een lichte daling, teweeggebracht door de achteruitgang van de industriële takken in een algemene context van verslapping van de economische wereldactiviteit.

De enquêtes naar de groeivoorzichten (grafiek 14) tonen aan dat de ondernemingshoofden minder vertrouwen hebben in Brussel dan in België, maar er dient aan te worden herinnerd dat de kwestie betrekking heeft op de vergelijking van de komende maanden met de voorbije maanden en dat vanuit dit standpunt de resultaten voor het Gewest minder profijt trekken van het "oplevingseffect". De waarden die voor deze afgelopen drie maanden worden vastgesteld wijzen bovendien op een terugkeer van het vertrouwen van de ondernemers wat hun activiteitsvoorzichten betreft. Gelet op deze resultaten en op de verslapping die zich aftekent op het vlak van de internationale conjunctuur dreigt de activiteit in de tak van de diensten de komende maanden in een luchtzak te belanden. Deze afname van het vertrouwen lijkt meer uitgesproken in België dan in Brussel. Naar

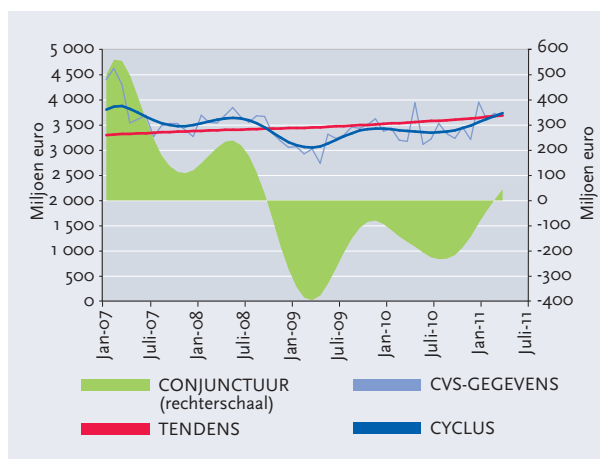
het voorbeeld van de verslapping die in 2010 werd waargenomen zou deze daling van het vertrouwen van de ondernemingshoofden een tijdelijke episode kunnen zijn in het herstelproces dat half 2009 begon. Men zal de volgende waarden inzake activiteitsvoorzichten voor de dienstensector moeten afwachten om verdergaande conclusies te kunnen trekken.

GRAFIEK 12 : Conjuncturele evolutie van de omzet, Vervoer en Communicatie, BHG (miljoen euro)



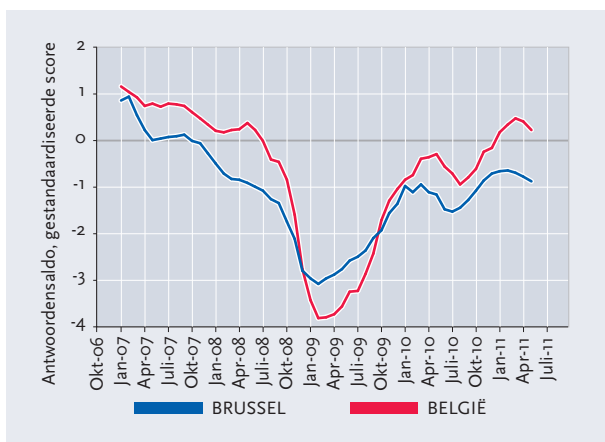
Bron: ADSEI - berekeningen BISA

GRAFIEK 13 : Conjuncturele evolutie van de omzet, Vastgoed, Verhuuring en Diensten aan de ondernemingen, BHG (miljoen euro)



Bron: ADSEI - berekeningen BISA

GRAFIEK 14 : Activiteitsvooruitzichten bij de diensten, enquêteresultaten (antwoordsaldo, gestandaardiseerde score)



Bron: NBB - berekeningen BISA

Financiële diensten

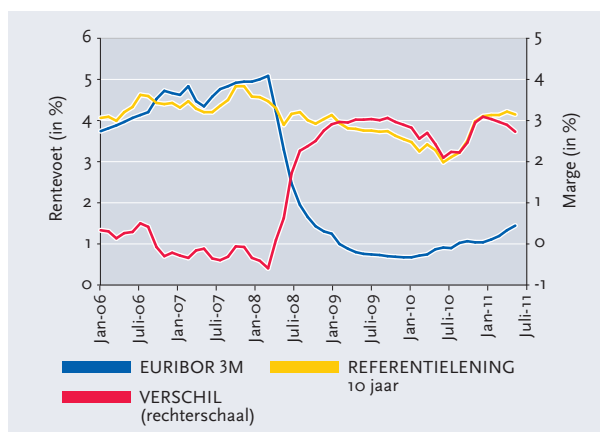
Wat de financiële diensten betreft, is de situatie in Brussel binnen België heel specifiek. Niet alleen is de concentratie van dit soort activiteiten er groter, maar zij is ook van een andere aard. De aanwezigheid van centrale of regionale zetels van grote instellingen leidt immers tot grootbank- en beleggingsactiviteiten waarvan de kenmerken sterk verschillen van de commerciële en kleinhandelsactiviteiten die de overhand hebben op de rest van het nationale grondgebied.

Het is moeilijker om deze bedrijfstak kwantitatief te vatten, omdat deze diensten globaal genomen niet onderworpen zijn aan de btw. De activiteiten van deze sector komen in de conjuncturenquêtes van de NBB evenmin aan bod. Bijgevolg hebben wij gebruik gemaakt van alternatieve indicatoren die het mogelijk maken de bemiddelingsmarge, een van de belangrijkste determinanten van de toegevoegde waarde voor deze sector, te benaderen. Deze marge varieert volgens het volume van de uitstaande kredieten en het renteverskil tussen leningen op middellange of lange termijn (hier vertegenwoordigd door de rente op de staatsleningen op 10 jaar) en de interbancaire financiering op korte termijn (Euribor op 3 maanden) (grafiek 15).

Dit verschil vertoonde de jongste maanden een lichte daling ingevolge de stijging van de kortetermijnrenten die werd veroorzaakt door de verhoging van de voornaamste leidende rentevoet van de ECB. De stijging van de kortetermijnrenten viel samen met een verhoging van de renten op 10 jaar. Deze rentestijging volgt op de speculatieve verschuivingen inzake de Griekse en Portugese

effecten en op het tumult bij de Europese leiders rond de steun die moet worden verleend aan Griekenland, dat het moeilijk heeft zijn terugbetalingsverplichtingen op korte termijn na te komen. De komende maanden zou de vrees die weegt op de overheidsfinanciën van Griekenland, Ierland, Portugal en Spanje de renten op 10 jaar de hoogte injagen na de lichte ontspanning die in mei werd opgetekend. De cyclus van verstrakking van de geldpolitiek van de ECB die in april 2011 werd aangevat, zal waarschijnlijk een weerslag hebben op de kortetermijnrenten. Deze laatste twee verschuivingen die zowel de kortetermijn- als de langetermijnrenten opwaarts doen evolueren, impliceren niet a priori een weerslag op het renteverskil. De opwaartse trend van de referentierenten zou echter processen kunnen ontketenen tot aanpassing van de kredietprijzen die gunstig zouden zijn voor de groei van de toegevoegde waarde voor de financiële instellingen.

GRAFIEK 15 : Referentierentevoet voor de bankbemiddelingsmarge



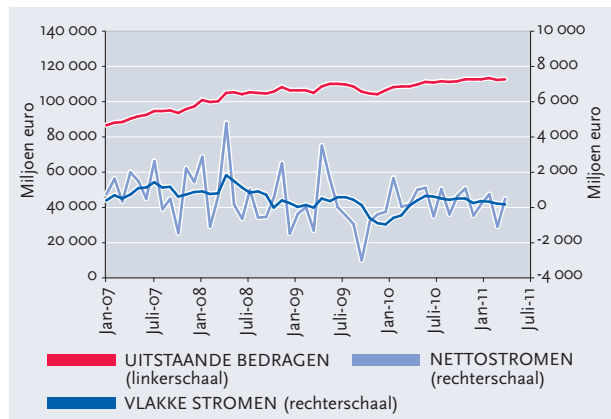
Bron: NBB - berekeningen BISA

Ondanks het herstel dat zich sinds half 2009 aftekende, stelt men vast dat de globale uitstaande kredieten die door de Belgische instellingen worden toegekend sinds meerdere maanden stagneren, wat eerder wijst op een gewone hernieuwing van de toegestane kredieten dan op een reële expansie. Hoewel de gebruiksgraad van de productiecapaciteiten sinds het begin van het jaar de neiging heeft te stijgen⁸, blijven de productiecapaciteiten ondanks alles onderbenut, wat erop lijkt te wijzen dat de productieve investeringen die verbonden zijn aan een vraag naar kredieten nog niet noodzakelijk zijn om het groeitempo te behouden. De komende maanden zou de groei van de toegevoegde waarde binnen de tak gematigd moeten zijn, waardoor die maar weinig verband lijkt te houden met de perceptie van het herstel van de economische activiteit binnen het Gewest.

⁸ Volgens de kwartaalenquête naar de productiecapaciteiten steeg het gebruikpercentage van de productiecapaciteiten tussen januari 2011 en april 2011 van 80% tot 81,2%.

Voor de tak schuilt een risicofactor in de blootstelling van de Belgische financiële instellingen aan de soevereine schulden van de Europese landen die in termen van overheidsfinanciën in moeilijkheden zijn geraakt en in dit stadium meer bepaald van Griekenland. Hoewel deze blootstelling op zich niet als gevaarlijk kan worden beschouwd, gelet op het eigen vermogen van deze instellingen, zou zij toch in hun nadeel kunnen spelen in geval van een nieuwe golf van wantrouwen op de interbankenmarkt.

GRAFIEK 16 : Uitstaande bedragen en effectieve kredietstromen, België (miljoen euro)



Bron: NBB - berekeningen BISA

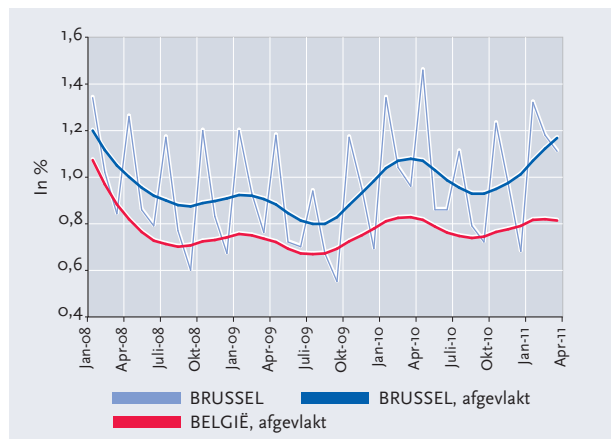
• Ondernemingsdemografie

De evolutie van de economische conjunctuur weerspiegelt zich gedeeltelijk in de ondernemingsdynamiek en met name in de percentages van oprichting en stopzetting van ondernemingen⁹. De grafieken 17 en 18 tonen de recente evolutie van deze indicatoren op het vlak van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het gehele land.

Zowel voor het percentage van oprichtingen als van stopzettingen situeert Brussel zich tijdens de hele beschouwde periode boven de nationale waarde. In de twee gevallen kan men de weerslag vaststellen van de economische en financiële crisis op de ondernemingsdemografie van de Hoofdstad. Het oprichtingspercentage, dat een neerwaartse trend volgt, bereikt bijgevolg een dieptepunt half 2009, terwijl het opwaarts georiënteerde stopzettingspercentage een piek registreert begin 2010 met een bepaald verschil in tijd. Deze laatste tendens wordt trouwens benadrukt tijdens het eerste kwartaal 2011, in het bijzonder voor het Gewest, wat erop wijst dat de economische situatie voor de Brusselse ondernemers ondanks het herstel moeilijk blijft. Tegelijk lijkt het verschil dat op het vlak van het oprichtingspercentage ten gunste van de Hoofdstad wordt waargenomen begin 2011 eveneens sterker te worden, waardoor het vorige effect wordt beperkt.

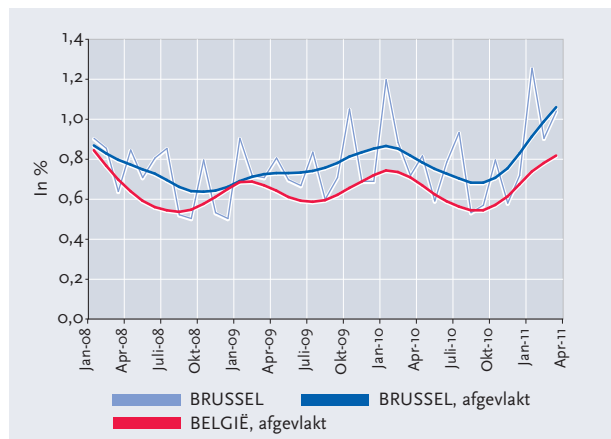
Globaal is het oprichtingspercentage groter dan het stopzettingspercentage, hoewel het aantal in Brussel actieve ondernemingen over vrijwel de hele periode positief en sneller evolueert dan in het hele land (grafiek 19). Men stelt echter vast dat de groei van het aantal Brusselse ondernemingen dat in 2008 al een neerwaartse trend vertoonde, nog duidelijker vertraagt vanaf het tweede kwartaal 2009 in de context van de crisis en zelfs onder

GRAFIEK 17 : Oprichtingsgraad van ondernemingen, 2008-2011



Bron: ADSEI - berekeningen BISA

GRAFIEK 18 : Stopzettingsgraad van ondernemingen, 2008-2011

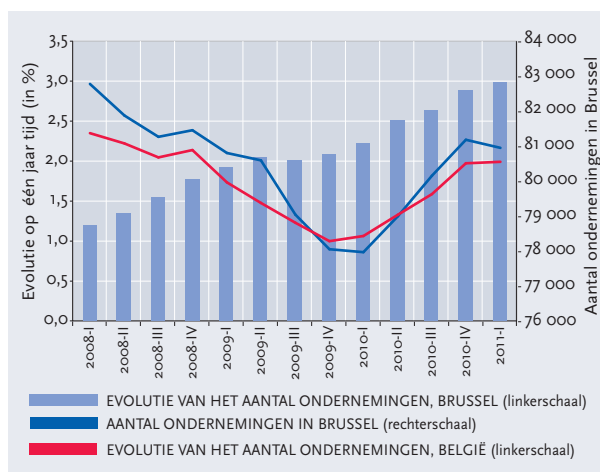


Bron: ADSEI - berekeningen BISA

⁹ Zie het glossarium voor de definitie van de oprichtings- en stopzettingspercentages. De hier beschouwde ondernemingen betreffen enkel de btw-plichtigen die in deze hoedanigheid vermeld zijn in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

de nationale waarde daalt. Wegens de conjunctuuropleving in 2010 keert de dynamiek zich om, maar zij lijkt begin 2011 al lichtjes te verslappen, in het bijzonder in het Gewest. Ook al begint er een nieuwe vertraging in het eerste kwartaal 2011, toch blijft de groei van het aantal ondernemingen positief in de Hoofdstad en hoger dan het nationale tempo. Het aantal in Brussel actieve ondernemingen stijgt dus nog en bedraagt op het einde van de periode 82 834 eenheden, wat ongeveer 1% van het Belgische totaal vertegenwoordigt.

GRAFIEK 19 : Aantal ondernemingen, 2008-2011



Bron: ADSEI - berekeningen BISA

2.2. Arbeidsmarkt

• Huidige situatie

Werkgelegenheid

De grafiek 20 geeft de driemaandelijke evolutie weer van het aantal werknemers¹⁰ volgens hun woonplaats, gecorrigeerd met de seizoensverschillen en hun groei met een jaar verschil¹¹. Deze gegevens, die met twee kwartalen vertraging beschikbaar zijn, maken het mogelijk de recente evoluties op de arbeidsmarkt te begrijpen. Zij verschaffen meer specifiek een benadering van de schommelingen van de werkende beroepsbevolking¹².

Men kan met name het herstel waarnemen dat zich op de arbeidsmarkt nu al enkele kwartalen voortzet en dit na een periode van inkrimping van het aantal werknemers zowel in Brussel als in de rest van België tussen eind 2008 en half 2009. Het banenverlies hoger in het Waalse en Vlaamse Gewest onder meer omdat laatstgenoemde meer gespecialiseerd zijn in de industriële tak, die sterk getroffen werd door de economische crisis. In totaal zal Brussel over de beschouwde periode een vermindering met ongeveer 0,3% hebben gekend van het aantal werknemers die op zijn grondgebied wonen. In de rest van het land zal de daling 0,9% hebben bedragen.

Ondanks een vrij slap herstel van de economische activiteit heeft de toename van het aantal werknemers die in Brussel tijdens het derde kwartaal 2009 begon zich het

hele jaar 2010 voortgezet. Deze groei was bovendien krachtiger in de Hoofdstad dan in de rest van het land, met als gevolg dat het aantal werknemers er tussen de tweede helft van 2009 en eind 2010 met 2,6% is toegenomen tegenover 1,5% op nationaal vlak.

Een andere manier om de recente evoluties op de arbeidsmarkt te begrijpen, bestaat erin de schommelingen te bestuderen in het aantal uren uitzendarbeid dat in Brussel en op nationaal vlak wordt gepresteerd (grafiek 21). Zoals vermeld in de vorige uitgaven is deze indicator des te interessanter omdat hij uitermate conjunctuurgevoelig is. Hij heeft eveneens een vooruitlopend karakter in vergelijking met de andere statistieken van de arbeidsmarkt. Deze indicator is beschikbaar met drie kwartalen vertraging.

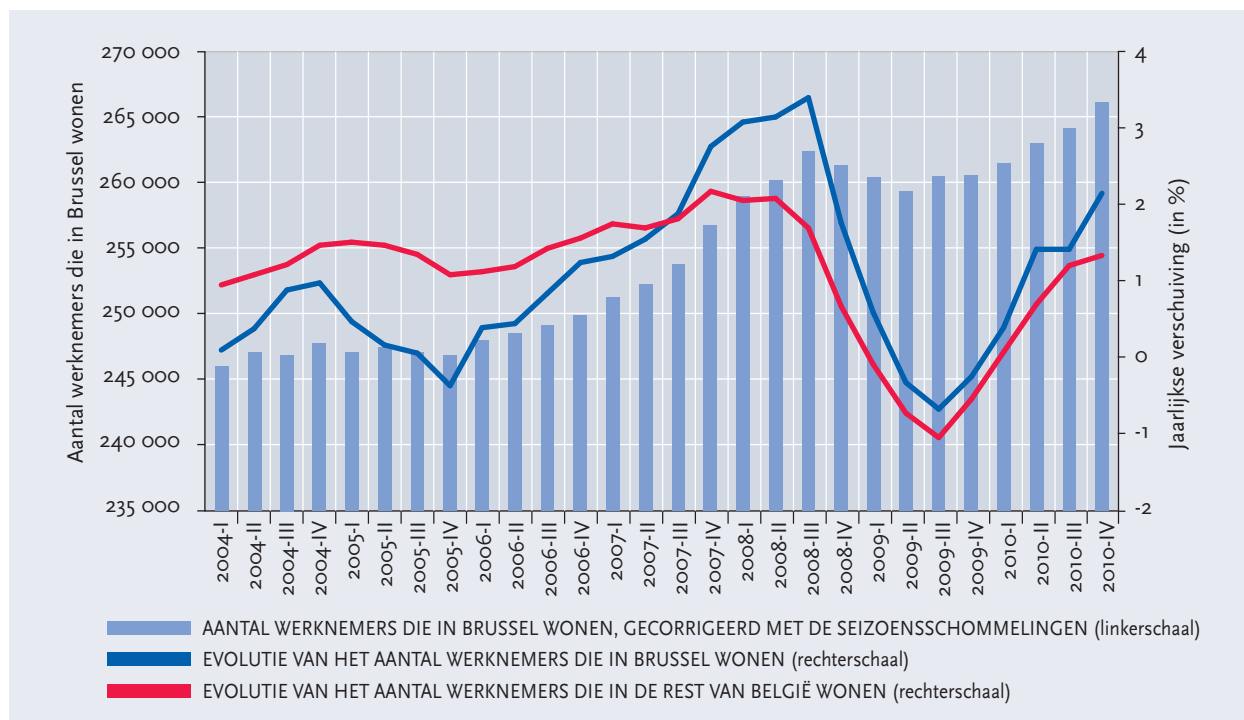
Op basis van de grafiek 21 kan men waarnemen dat het herstel in de uitzendsector zich zowel in Brussel als op nationaal vlak voortzet en dit nadat de sector met volle kracht werd getroffen door de economische en financiële crisis. De groeipercentages van het volume uitzendarbeid zijn echter krachtiger op nationaal vlak dan in Brussel. Maar zowel in België als meer bepaald in Brussel is men nog ver verwijderd van de niveaus van vóór de crisis.

¹⁰ Het betreft in feite het aantal werknemers onderworpen aan de sociale zekerheid, maar deze categorie benadert het aantal werknemers zeer correct.

¹¹ Wat toestaat de seizoensinvloeden te corrigeren waaraan deze variabele sterk onderhevig is. De groei met een jaar verschil stemt in feite overeen met een percentage op jaarbasis. Zie glossarium voor meer informatie.

¹² Zie glossarium.

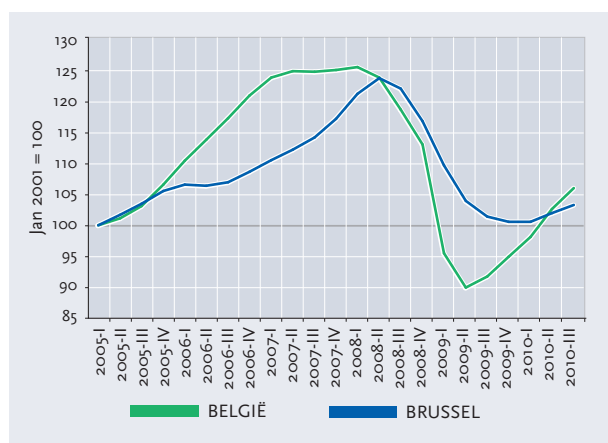
GRAFIEK 20 : Evolutie van het aantal werknemers, 2004-2010



Bron: RSZ - berekeningen BISA

De analyse van de grafiek 21 stelt ons eveneens in staat vertragingen vast te stellen in de evolutie van het aantal uren gepresteerde uitzendarbeid tussen het nationale en het gewestelijke niveau. De uitzendactiviteit in Brussel reageert immers met enkele kwartalen vertraging in vergelijking met die in België. Laatstgenoemde kon met name sneller weer op de goede koers gaan varen hoewel zij sterker getroffen was door de crisis. Op kwartaalbasis sloot Brussel pas sinds drie kwartalen opnieuw aan bij positieve groeicijfers, tegenover vijf kwartalen op nationaal vlak.

GRAFIEK 21 : Evolutie van het aantal gepresteerde uren in de uitzending sector



Bron: Federgon - berekeningen BISA

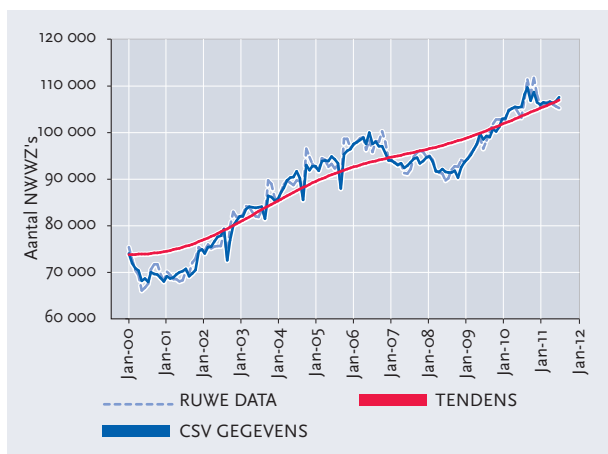
Werkloosheid

Onder de talrijke gevolgen die de economische en financiële crisis in Brussel kon hebben, noteert men de sterke toename van de werkloosheid tussen half 2008 en half 2010 (meer dan 24%). Het aantal niet-werkende werkzoekenden (NWWZ) bereikte in september 2010 een piek van 110.000 personen. Het jaar eindigde echter positiever. Aangezien de werkloosheid ten opzichte van het herstel van de economische activiteit met enkele maanden vertraging reageert, tekende zich in de werkloosheidscurve een duidelijke ommekeer af en het aantal NWWZ daalde tussen september en december 2010 met 5%.

De resultaten voor begin 2011 zijn heel wat minder bemoedigend. De daling van het aantal werklozen was veel minder indrukwekkend en bereikte nauwelijks 1,1%. Volgens de laatste beschikbare gegevens over de maand mei 2011 bedroeg het aantal NWWZ 104.894 personen, d.i. een stijging met 2% in vergelijking met mei 2010.

De werkloosheid is een variabele die sterk is onderworpen aan seizoensinvloeden en daalt doorgaans tussen de tweede en de vijfde maand van het jaar. De daling van dit jaar was minder aanzienlijk dan die van de vorige jaren. Na correctie voor de seizoensinvloeden stelt men vast dat de stijging van het aantal werklozen zich heeft voortgezet tussen de maanden maart en mei (grafiek 22). Tot slot dient opgemerkt te worden dat de werkloosheidstendens nog altijd opwaarts gericht is.

GRAFIEK 22 : Evolutie van het aantal NWWZ's in Brussel, 2000 - 2011



Bron: Actiris - berekeningen BISA

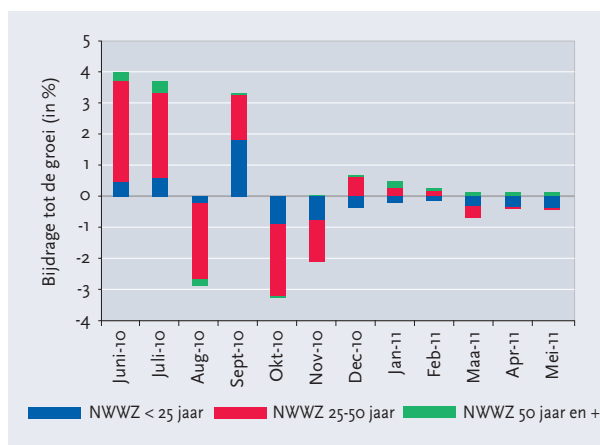
Bepaalde sociaal-economische categorieën zijn kwetsbaarder dan andere op de arbeidsmarkt. Brussel wordt gekenmerkt door een hoger aandeel jonge werklozen in vergelijking met andere plaatsen, alsook door laaggeschoolde werklozen. Bijgevolg is het interessant te kijken naar de kwartaal-evolutie van deze heel specifieke categorieën.

De grafiek 23 ontleedt de verschillen van het aantal NWWZ per leeftijdsklasse. We zien name dat de daling van het aantal jonge werklozen van minder dan 25 jaar die in oktober 2010 begon, zich de jongste maanden heeft doorgezet. In totaal zal de afname heel aanzienlijk zijn geweest, in de buurt van 20%. Men zou kunnen stellen dat de daling van de werkloosheid in deze heel specifieke categorie wordt geholpen door de invoering van het "Win-Win"-programma¹³, dat met name is toegespitst op de werkzoekenden van minder dan 26 jaar. Deze daling zal jammer genoeg niet voortduren, aangezien de datum nadert waarop nieuw gediplomeerden massaal de arbeidsmarkt betreden.

Eveneens dient te worden opgemerkt dat het aantal geschoolde werklozen nu al acht maanden daalt, wat uiting geeft aan een selectieve opleving van de aanwervingen in bepaalde takken van de economie, het gevolg van een herstel van de activiteit in die takken (grafiek 24).

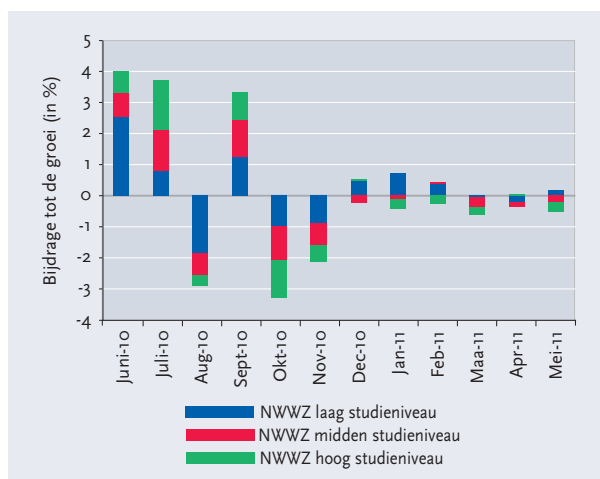
Deze daling in deze heel bijzondere categorieën van de werkloze bevolking wordt jammer genoeg gedeeltelijk geneutraliseerd door een stijging van het aantal oudere werklozen en werklozen met een laag opleidingsniveau.

GRAFIEK 23 : Bijdrage tot de groei van het aantal NWWZ per leeftijdsklasse



Bron: Actiris - berekeningen BISA

GRAFIEK 24 : Bijdrage tot de groei van het aantal NWWZ per kwalificatieniveau



Bron: Actiris - berekeningen BISA

¹³ Zie glossarium.

• Vooruitzichten

Werkgelegenheid

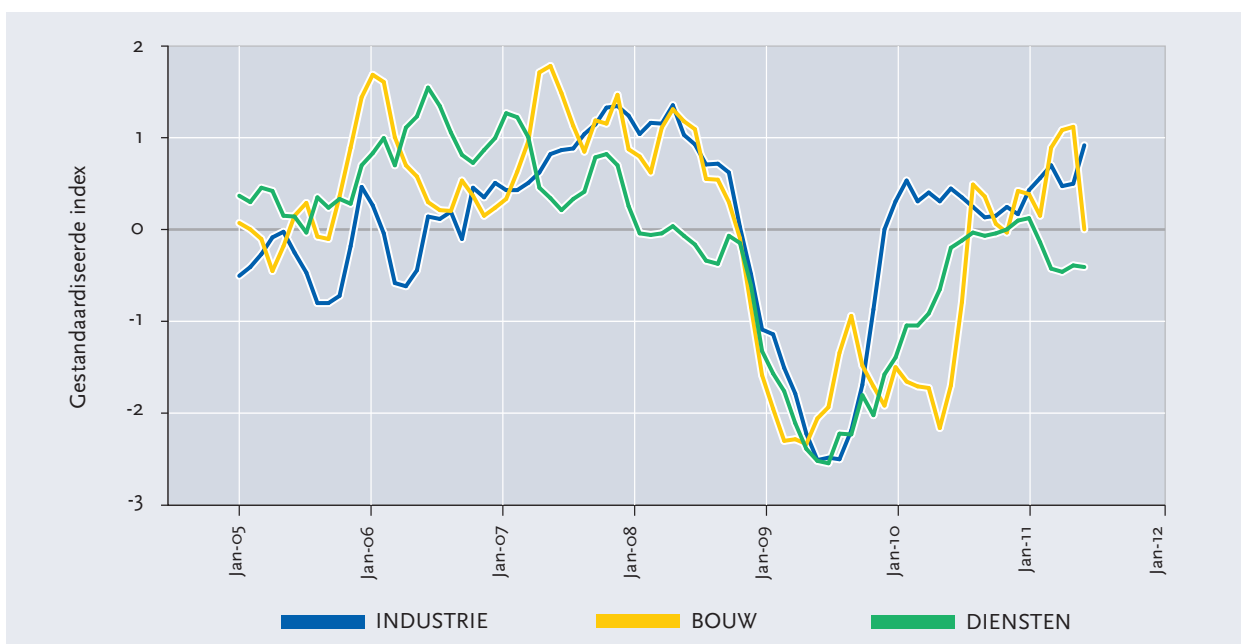
De conjunctuurenquêtes van de NBB¹⁴ bevatten specifieke vragen met betrekking tot de werkgelegenheidsvooruitzichten in de sectoren van de industrie, de bouw en de zakelijke dienstverlening voor de komende drie maanden. De resultaten worden weergegeven in grafiek 25.

In een context van een vrij gematigd herstel van de economische activiteit lijken de ondernemingshoofden vrij schoorvoetend wat hun aanwervingsintenties betreft. Enkel de ondernemingshoofden van de tak van de industrie hebben eerder positieve werkgelegenheidsvooruitzichten, aangezien de indicator nog altijd opwaarts gericht is en zich momenteel ruimschoots boven zijn historisch gemiddelde bevindt. Omgekeerd liggen de indicatoren betreffende de zakelijke dienstverlening en de bouw beide onder hun langetermijngemiddelde. De resultaten van de bouw doen nog meer vragen rijzen aangezien de aanwervingsvooruitzichten bij het

begin van het jaar nog krachtig waren. Men moet de komende maanden in deze sector dan ook geen duidelijke toename van de aanwervingen verwachten.

De laatste extrapolaties van het gewestelijke macro-economische model “Hermreg” voor de periode 2010-2016 geven ons meer informatie over de ontwikkeling op lantere termijn van de werkgelegenheid in het Brusselse Gewest. De analyse van de resultaten toont aan dat de Brusselse werkgelegenheid in 2011 zou toenemen met 0,7%, wat overeenstemt met een nettocreatie van 5 000 arbeidsplaatsen, in hoofdzaak bij de “andere commerciële diensten” en “gezondheid en sociale actie”. In 2012 zou deze dynamiek nog sterker worden met een nettocreatie van 6 800 arbeidsplaatsen. Op middellange termijn zou de interne Brusselse werkgelegenheid toenemen met hetzelfde tempo als datgene dat wordt waargenomen in de twee overige gewesten, d.i. 1,0%.

GRAFIEK 25 : Vooruitzichten betreffende de werkgelegenheid in de belangrijkste sectoren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, voortschrijdende gemiddelden



Bron: NBB - berekeningen BISA

Werkloosheid

Grafiek 26 vergelijkt de conjunctuurcomponent van het aantal niet-werkende werkzoekenden van het Gewest met de evolutie van de vooruitlopende indicator van de arbeidsmarkt¹⁵, vertraagd met 13 maanden.

Laatstgenoemde maakt het mogelijk de evolutie op korte termijn vast te stellen van de adequatie tussen arbeidsaanbod en arbeidsvraag in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

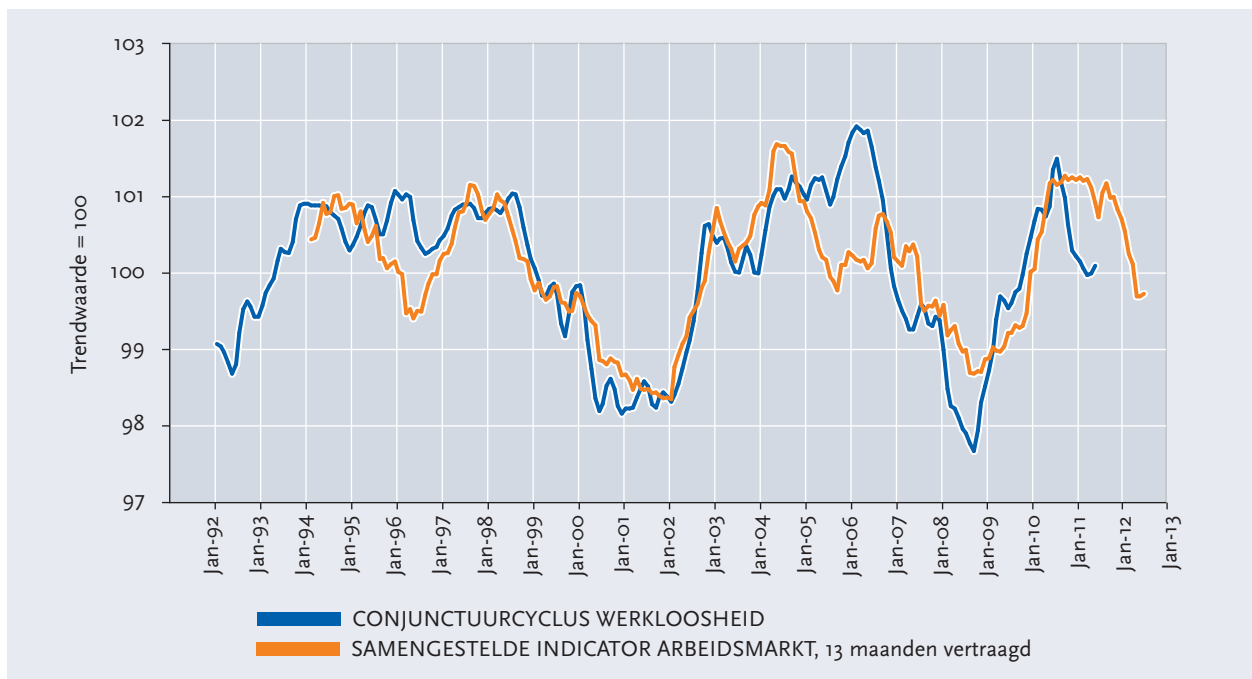
¹⁴ Zie glossarium

¹⁵ Zie glossarium

Na twee jaar ononderbroken groei kende de conjunctuurcomponent van het aantal niet-werkende werkzoekenden half 2010 een ommekeer (grafiek 26). Het is dus thans ongeveer een jaar dat deze conjunctuurcyclus neerwaarts gericht is. Dit maakte het hem mogelijk weer zijn langetermijnniveau te halen (d.i. de tendens), in overeenstemming met de prognoses die door de vooruitlopende indicator van de arbeidsmarkt werden gemaakt bij de vorige publicatie van de Conjunctuurbarometer (april 2011). Op grafiek 22 konden we echter vaststellen dat deze langetermijntendens opwaarts gericht is. Concreet betekent dit dat de conjunctuuropleving nog niet tot uiting komt in de cijfers van de structurele werkloosheid, waarvan de tendens opwaarts blijft.

Volgens de jongste ramingen van de vooruitlopen de indicator zou de conjunctuurcyclus van het aantal werklozen de komende maanden neerwaarts gericht moeten blijven. Het aantal werklozen zou dus op korte termijn moeten afnemen. De vraag rijst of deze conjunctuurverbetering zich zou kunnen omzetten in een structurele daling van het aantal niet-werkende werkzoekenden en zodoende de richting van de langetermijntendens die momenteel opwaarts gericht is, doen wijzigen.

GRAFIEK 26 : Vergelijking van de vooruitlopende arbeidsmarktindicator met de conjunctuurcomponent van het aantal NWWZ in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest



Bron: Actiris, NBB - berekeningen BISA

3. Dossier : Observatiecentrum van de Huurprijzen¹⁶ - Enquête 2010. Een wetenschappelijk instrument voor de analyse van de privéhuurmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

3.1. Inleiding

In het kader van de werkzaamheden van het Gewestelijk Observatorium voor de Huisvesting dat is ondergebracht bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) werd in 2010 een nieuwe enquête van het Observatiecentrum van de Huurprijzen gevoerd betreffende de evolutie van de huurprijzen van het privéhuurpark van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Deze enquête heeft betrekking op een staal van 2.937 woningen die representatief zijn voor het hele Brusselse privéhuurpark, dat op 180.000 woningen wordt geraamd¹⁷

(Sociaal-economische enquête van 2001). Zij werd gerealiseerd door Marie-Laurence De Keersmaecker, Doctor in de Wetenschappen en Hoogleraar aan de Faculté des Sciences van de UCL, in samenwerking met het bureau voor opiniepeilingen en communicatie Sonecom voor de realisatie van de enquêtes in het veld. De enquête werd gevoerd tussen 1 mei 2010 en 15 december 2010.

De vragenlijst van de enquête betreft de huurprijs van de woning en haar kenmerken, alsook de huurder en zijn sociaal-demografische kenmerken.

3.2. Het huuraanbod

3.2.1. Soorten van gehuurde woningen

Het Brusselse huurpark is in hoofdzaak samengesteld uit appartementen (90%); men telt er ook 4% studentenkoten, wat het aandeel van de gehuurde woningen die in collectieve gebouwen zijn gelegen op 94% brengt. De rest van de gehuurde woningen, d.i. 6%, zijn eengezinswoningen.

Zoals men kan vaststellen in de tabel 4, verschillen de verhoudingen lichtjes volgens de ligging; het aandeel van de appartementen is het hoogst in de Vijfhoek¹⁸, het aandeel van de huizen in de tweede kroon¹⁹ en het aandeel van de studentenkoten in de eerste kroon²⁰.

TABEL 4 : Verdeling van de gehuurde woningen volgens hun type en hun ligging

	Aandeel van de woningen (in %)			
	Gewest	Vijfhoek	Eerste kroon	Tweede kroon
Appartementen	90	95	89	91
Huizen	6	4	5	7
Kots	4	1	6	2

Bron: Observatiecentrum van de Huurprijzen

¹⁶ Deze nieuwe editie "Observatiecentrum van de Huurprijzen" werd gerealiseerd door Marie-Laurence De Keersmaecker (UCL) voor het Gewestelijk Observatorium van de Huisvesting. Dit is de vijfde dergelijke editie voor de jaren 2000, waarbij de vorige werd gerealiseerd in 2008. Dit artikel werd opgesteld door Marie-Noëlle Livyns op basis van de enquête 2010 van het Observatorium en bindt enkel de auteur ervan.

¹⁷ Het betreft alle gehuurde woningen van het privéhuurpark. Van de telling zijn dus uitgesloten alle woningen die toebehoren aan de openbare en semi-openbare instanties.

¹⁸ Zie glossarium.

¹⁹ Zie glossarium.

²⁰ Zie glossarium.

3.2.2. Grootte van de gehuurde woningen

De gemiddelde oppervlakte van de gehuurde woningen wordt op 75 m² geraamd. Opgemerkt dient te worden, dat de grote woningen doorgaans in de tweede kroon zijn gelegen.

Het gemiddelde aantal kamers is thans 1,6 kamers per woning. De neiging naar tweekamerwoningen is groter in de tweede kroon, terwijl de eerste kroon meer éénkamerwoningen omvat. In de Vijfhoek telt men een vrij groot aandeel studio's en driekamerwoningen.

3.2.3. Comfortniveau van de gehuurde woningen

Het comfortniveau van het Brusselse huurpark verbetert. Vrijwel alle woningen hebben een badkamer (97%) en de tweede badkamer (5%) doet haar intrede in de huurwoning. We bemerken ook een toename van het aantal woningen die zijn uitgerust met een centrale verwarming (79%). Inzake comfortniveau verschijnt een verband tussen de grootte van de woning en het comfortniveau. Hoe groter de woningen, hoe meer zij de verschillende comfortbestanddelen omvatten.

De energieprestatie van de woningen neemt toe: toename van het aantal woningen die zijn uitgerust met dubbele beglazing, of instrumenten voor energieregeling (thermostaat en thermostatische kleppen). De nieuwe technologieën voor de warmte- of elektriciteitsproductie (condensatieketel) blijven in de huurwoning weinig aanwezig (minder dan 1% van de woningen).

3.2.4. Huurprijs en kenmerken van de gehuurde woningen

De enquête bestaat erin het correlatieniveau te meten tussen de huurprijs van een woning en de kenmerken ervan (type, grootte, comfortniveau enz.). De grootte van de woning, ongeacht of zij wordt gemeten in termen van bewoonbare oppervlakte, aantal kamers of aantal vertrekken, is de variabele die het meest verband houdt met de prijs van het goed. Het aantal badkamers en in hoofd-

zaak de aanwezigheid van een tweede badkamer, de aanwezigheid van een garage en het soort woning vormen de verklarende variabelen bij de totstandkoming van de huurprijs. Tot slot maken ook andere kenmerken van het goed (centrale verwarming, thermostaat, ontspannings- en opbergruimten) eveneens deel uit van de berekening van de prijs.

TABEL 5 : Correlatieniveau tussen huurprijs en de intrinsieke kenmerken ervan

Variabelen	Correlatiecoëfficiënt (in %)	Variabelen	Correlatiecoëfficiënt (in %)
Oppervlakte van de woning	60	Centrale verwarming	16
Aantal kamers	48	Kelder	15
Aantal vertrekken	45	Videfoon	14
Aantal badkamers	41	Lift	14
Soort woning	36	Zolder	13
Bewoonbare oppervlakte	31	Grote tuin	11
Garage	26	Convectors	11
Vloerbekleding	25	Balkon	9
Elektrische uitrusting van de keuken	19	Binnenplaats	9
Tuintje	19	Alarm	9
Keuken met inbouwtoestellen	18	Amerikaanse keuken	8
Terras	18	Dakisolatie	7
Soort gebouw	17	Toiletten	6
Staat van de woning	17	Bouwdatum	6
Thermostaat	17	Boiler	6
Keuken van + 4 m ²	16	Thermostatische kleppen	6

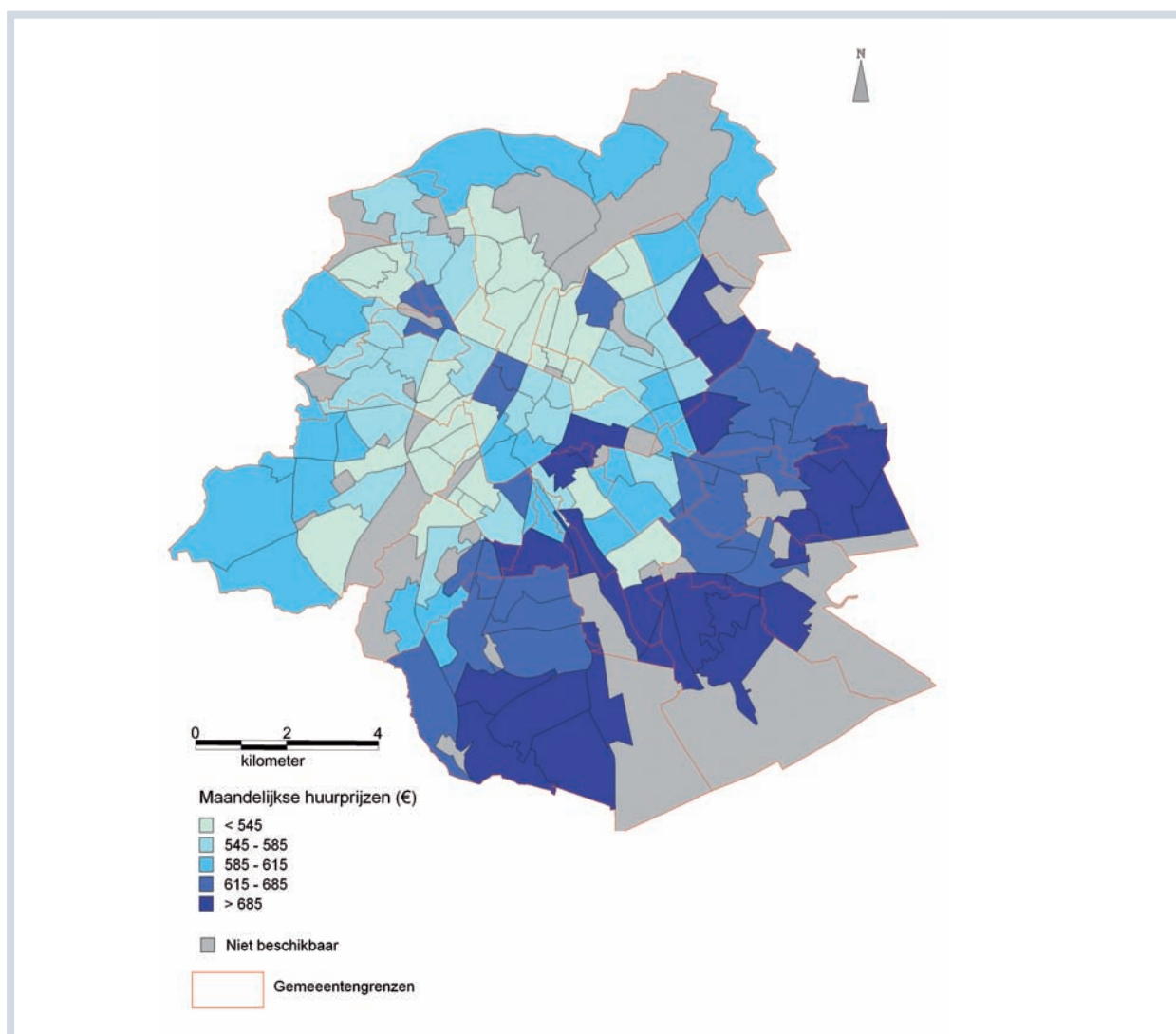
Bron: Observatiecentrum van de Huurprijzen

3.2.5. Huurprijs en ligging per wijk van de gehuurde woning

De ligging vormt een verklarende factor van de huurprijs. De huurders zijn bereid een bepaalde prijs te betalen om een woning te hebben die gelegen is op een bepaalde plaats. In het kader van de Wijkmonitoring werd een werk gerealiseerd²¹ ²² om het Brusselse grondgebied in te delen in 118 bewoonde wijken met convergerende sociaal-demografische en stedenbouwkundige kenmerken. Het betreft een tussenliggende indeling tussen de gemeenten en de statistische sector. Deze geografische indeling werd opnieuw gebruikt in het kader van het Observatorium. De gemiddelde huurprijzen werden geraamd per wijk en in kaart gebracht.

Zoals wordt aangetoond door de kaart hieronder worden de laagste huurprijzen opgetekend in de wijken in het noorden van de Vijfhoek (Noord-Station, Sint-Joost-ten-Node en Tour en Taxis), in het zuid-westen van de Vijfhoek (Kuregem) en in het zuiden van de Vijfhoek (laaggelegen deel van Sint-Gillis). Middelhoge huurprijzen worden aangetroffen in Sint-Jans-Molenbeek, in de gemeenten van de tweede westelijke kroon en in de gemeenten van de eerste oostelijke kroon (Etterbeek, Elsene en Schaarbeek). In het oosten en het zuiden stijgen de huurprijzen van het centrum naar de rand van de stad; zij blijven het hoogst in de gemeenten Sint-Lambrechts-Woluwe, Sint-Pieters-Woluwe, Oudergem, Watermaal-Bosvoorde en Ukkel.

KAART 1: Verdeling per wijk van de gemiddelde maandhuur in het Brusselse Gewest



Bron: Observatiecentrum van de Huurprijzen

²¹ www.monitoringdesquartiers.irisnet.be

²² Zie glossarium.

3.3. De huurprijs en de evolutie ervan

3.3.1. Situatie van de huurmarkt

De gemiddelde maandhuur wordt geraamd op 591 €; 50% van de huurders betalen een huur van minder dan 550 €. Hoe groter de woning, hoe hoger de huur. De gemiddelde maandhuur van een woonst van minder dan 28 m² wordt geraamd op 380 €, terwijl die van een woonst met een grootte tussen 84 m² en 104 m² op 647 € wordt geraamd. Een éénkamerappartement zou een gemiddelde huurprijs hebben van 526 €, een tweekamerappartement kost gemiddeld 639 €. De aanwezigheid van een garage verhoogt de prijs van de woonst.

Hetzelfde geldt voor de aanwezigheid van een tweede badkamer.

Hoewel de huurprijzen in de tweede oostelijke kroon hoger blijven, worden de verschillen in huurprijs in het Brusselse Gewest niet meer zozeer bepaald door de tegenstelling eerste-tweede kroon of oosten-westen van de stad. Centrale wijken registreren thans gemiddelde waarden voor de huurprijzen van de daar gelegen woningen.

3.3.2. Evolutie van de huurprijzen 1994-2010

Tussen 1994 en 1997, na een periode van sterke stijging van de vastgoedprijzen die in de jaren negentig werd vastgesteld, heeft de situatie van de huurmarkt zich gemiddeld gestabiliseerd. Zoals wordt geïllustreerd door grafiek 27, die de evolutie van de prijzen vergelijkt met de gezondheidsindex, stagneren de huurprijzen tijdens deze periode en volgen zij niet de curve van de gezondheidsindex.

Vanaf 1997 doet zich een inhaalbeweging voor: de sterkere stijging van de huurprijzen dan die van de gezondheidsindex leidt tot een gelijkstelling van de twee situaties in vergelijking met de situatie van 1994. De prijzen op de markt van het bezitsvastgoed stegen wegens de daling van de tarieven van de hypothecaire leningen. Deze verhoging van de prijs van het bezitsvastgoed, zelfs gekoppeld aan een daling van de tarieven van de hypothecaire leningen, leidt tot een verhoging van de huurprijzen, die noodzakelijk is voor de rentabiliteit van de vastgoedbeleggingen. Deze beleggingen zijn des te meer in trek aangezien het rendement van de roerende beleggingen is ingestort vanaf 11 september 2001.

Tussen 2004 en 2006 wijkt de curve van de evolutie van de huurgelden af van die van de gezondheidsindex, wat wijst op een grotere groei van de huurgelden in vergelijking met laatstgenoemde.

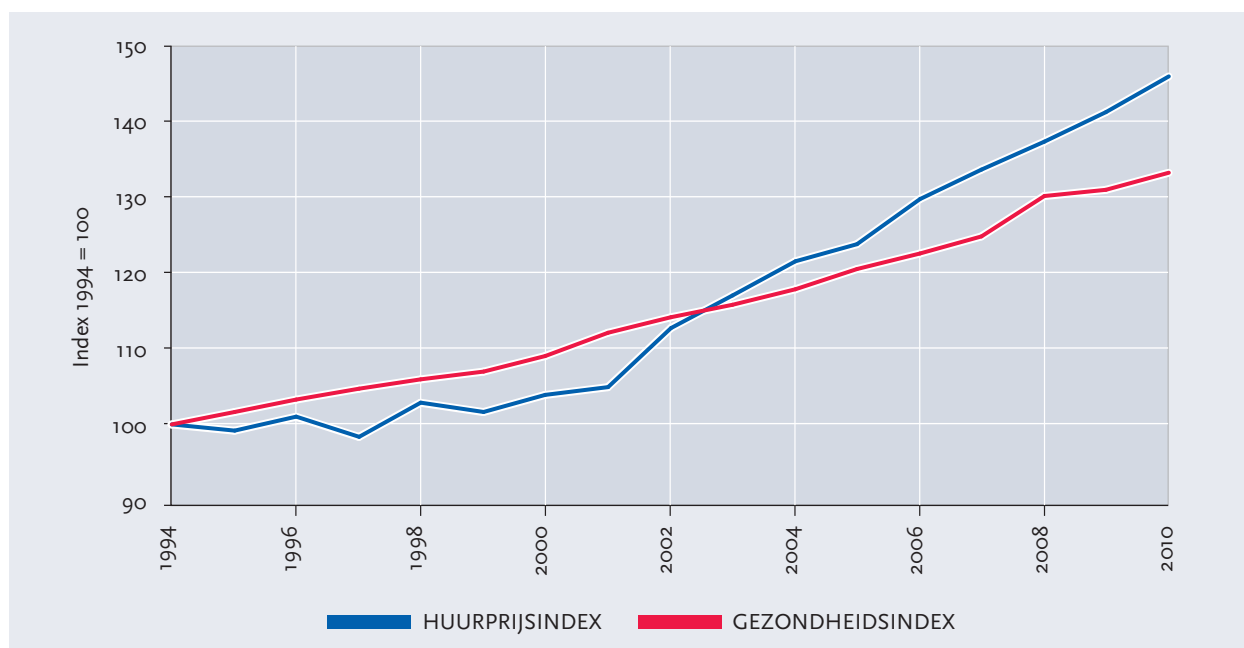
Tussen 2006 en 2008 blijven de huurgelden stijgen, maar dit keer gekoppeld aan de stijging van de gezondheidsindex.

Tussen 2008 en 2010 tot slot stabiliseert de groei van de gezondheidsindex; de huurprijzen wijken ervan af. Zij stijgen sneller dan de index en de curve van de huurprijzen maakt zich los. Tussen 2008 en 2010 kan men de evolutie van de huurprijzen op ongeveer 4% ramen, bovenop de door de wet voorziene verhoging die verbonden is aan de gezondheidsindex. Hoewel de huurprijzen tussen 2006 en 2008 stabiel waren gebleken, tekende deze verhoging zich al af voor de nieuwe bewoners die hogere huurprijzen betaalden dan die welke door alle huurders werden betaald voor een zelfde type van woning. Dit feit had een weerslag in de statistieken van de huurprijzen die twee jaar later werden opgetekend.

Deze prijsverhoging kan te wijten zijn aan de combinatie van meerdere factoren:

- globale economische factoren: aantrekkingskracht van de vastgoedbeleggingen, verhoging van de vastgoedprijzen, internationalisering van Brussel;
- plaatselijke stedenbouwkundige factoren: een verhoging van het comfortniveau van de woningen die in de meeste wijken van het Brusselse Gewest tot uiting komt, zowel in de eerste als in de tweede kroon, zowel in het oosten als in het westen.

GRAFIEK 27 : Evolutie van de gewone huren (1994-2010)



Bron: Observatiecentrum van de Huurprijzen

3.4. Een sociale vraag naar huisvesting

3.4.1. Sociaal-demografische kenmerken van de huurders

Leeftijd van de huurders

In 2010 was 50% van de huurders jonger dan 40 jaar, waarbij de gemiddelde leeftijd 42 jaar was. De huurders zijn ouder in de centrale wijken (Vijfhoek en eerste kroon) dan in de wijken van de tweede kroon.

Gezinssituatie

46% van de huurders leeft alleen in een woning zonder kinderen. 33% van de woningen huisvest kinderen. Het aandeel van de huurders die alleen in hun woning leven, is duidelijk hoger in de Vijfhoek. De gemiddelde grootte van het gezin is 2,15 personen. 50% van de gezinnen telt minder dan 2 personen.

Huurprijs en inkomen

25% van de huurders heeft een beschikbaar maandinkomen van minder dan 1.000 €. 50% heeft een inkomen van minder dan 1.500 €. 25% van de huurders heeft daarentegen een inkomen van 2.000 € en meer.

63% van de huurders leeft van ten minste één inkomen uit werk. 16% van de huurders is afhankelijk van sociale uitkeringen. 16% van de huurders ontvangt een pensioen en 5% is student.

Men gaat er doorgaans van uit dat het bedrag van de huurprijzen niet meer zou mogen bedragen dan 30% van de inkomsten van het gezin. De enquête toont aan dat het aandeel van de huurprijs in het gezinsbudget in de buurt ligt van 30% voor koppels met of zonder kinderen. De eenoudergezinnen besteden gemiddeld 40% van hun inkomsten aan de huur van hun woning; wat boven de norm is. Hetzelfde geldt voor de huurders die alleen leven.

3.4.2. Lokalisatie van de verschillende segmenten van de vraag

De huurders die alleen leven, zijn in hoofdzaak gelokaliseerd in de Vijfhoek en de wijken van de eerste oostelijke kroon van de stad.

De huurders die over een hoger inkomen beschikken, vindt men meer in de tweede kroon dan in de meer centrale zones. De gezinnen met een hoog inkomen treft men vooral aan in Ukkel. De gemeenten van de

tweede westelijke kroon huisvesten gezinnen met een gemiddeld inkomen, terwijl de gemeenten van de tweede oostelijke kroon de verblijfplaats zijn van alleenstaande huurders of van koppels met een gemiddeld tot hoog inkomen. De gezinnen met een laag inkomen treft men hoofdzakelijk aan in de eerste westelijke kroon (Sint-Jans-Molenbeek en Laken) en in het noorden van de gemeente Schaarbeek.

3.4.3. Woonmobiliteit

34% van de huurders denkt dat hij binnen de komende drie jaar zal verhuizen. De gemiddelde bewoningsduur van een woonst is meer dan zes jaar. De huurder blijkt minder mobiel te zijn dan vroeger. Deze tendens die al sinds een paar jaar is begonnen wordt momenteel bevestigd.

De gehechtheid aan de gemeente van verblijf blijft groot aangezien 31% van de huurders een nieuwe woning zoekt in dezelfde gemeente. Bovendien probeert 31% van de huurders een woning te kopen.

3.4.4. Evolutie van het aandeel van de huurmarkt dat toegankelijk is voor elke inkomensdecieel

Tussen 2008 en 2010 is en blijft het deel van de huurmarkt dat toegankelijk is voor de eerste vier inkomensdecieën bijzonder gering, (tabel 6). Van het vijfde tot het zevende decieel is het deel van de huurmarkt thans kleiner dan ongeveer 50% en daalde het sterk tussen de twee jaren. Het is een duidelijk gevolg van de grotere stijging van de huurprijzen voor de kleinere woningen. Vanaf het achtste decieel is 80% van het huurpark toegankelijk voor de kandidaat-huurders; er is geen evolutie.

Indien men de evolutie van de situatie sinds 1993 analyseert, is de vaststelling rampzalig. Hoewel in 1993 de eer-

ste vier decieën op de woningenmarkt al in een hachelijke situatie verkeerden, had het zesde decieel toegang tot 57% van het park, terwijl dat thans nog maar 12% is. Hoewel de situatie minder zorgwekkend is voor het achtste decieel, is zij toch ook verslechterd. De verslechtering van de huurrelatie is natuurlijk te wijten aan een sterkere verhoging van de huurprijzen dan van de gezondheidsindex tijdens de hele periode (met uitzondering van de periode omstreeks 1997 die een stagnatie, of zelfs een daling van de huurprijzen kende), maar vloeit ook voort uit een aanhoudende verarming van de Brusselse bevolking, in het bijzonder van de huurbevolking.

TABEL 6 : Evolutie van het deel van het huurpark dat toegankelijk is voor elk inkomensdecieel (1993-2010)

Inkomensdecieën	Toegankelijk aandeel huurwoningenbestand (%) als huurprijs = 25 % beschikbaar inkomen				
	1993	1997	2004	2008	2010
2	5	8	1	0	0
3	12	18	4	2	1
4	22	28	10	3	2
5	38	43	21	8	5
6	57	64	44	17	12
7	73	79	61	40	28
8	88	89	79	66	57
9	96	95	93	89	87

Bron: Observatiecentrum van de Huurprijzen

3.4.5. Energieregeling en sociaal isolement

Het zijn de huurders die als koppel leven waarvan de woning het vaakst is voorzien van energieregelingsystemen. Afgezien van de thermostatische kleppen zijn de verschillende uitrustingen minder aanwezig in de

woningen van alleenstaande huurders.

De verschillende uitrustingen zijn hoe langer hoe meer aanwezig naarmate de woningen huurders met een groeiend inkomen huisvesten.

3.4.6. Besluiten

De huurvraag wordt voor bijna 50% gevormd door huurders die alleen leven in hun woning. Hoewel meer dan 60% van de huurders leeft van ten minste één inkomen uit werk, beschikt 50% van hen over een maandinkomen van minder dan 1.500 €. Deze vraag is verschillend in de eerste en de tweede kroon: de woningen van laatstgenoemde worden betrokken door oudere huurders die sociaal-economisch welgestelder zijn.

Het aandeel van de huur in het budget van de huurders is gelijk aan 30% voor de koppels en gelijk aan 40% voor de alleenstaande huurders. Voor de huurders die over minder dan 2.000 € per maand beschikken, kan het aandeel van de huur in hun budget groter zijn dan 30%.

Om het aandeel van de huur in het budget te verminderen, bestaat een oplossing erin de grootte van de woning te ver-

kleinen. Er duiken problemen op inzake het niet afgestemd zijn van de grootte van het gezin op de afmeting van de woning. Het aandeel van de huur in het budget neemt toe wegens de verhoging van de huurprijzen die groter is dan die van de gezondheidsindex. Tussen 2008 en 2010 vermindert het aandeel van de huurmarkt dat toegankelijk is voor elk inkomensdeciël; de situatie verslechtert voor de acht eerste inkomensdecielen. Wanneer men deze resultaten sinds 1993 in een chronologisch perspectief plaatst, is de situatie van de huurder op de Brusselse huurmarkt rampzalig. Toen verkeerden de eerste vier inkomensdecielen ten opzichte van de huurmarkt in een hachelijke situatie, thans zijn het de eerste acht inkomensdecielen waarvan de situatie verslechterde. Deze feitelijke toestand is het gezamenlijke resultaat van een grotere stijging van de huurprijzen dan die van de gezondheidsindex en van de daling van het gemiddelde inkomen van de Brusselse bevolking.

3.5. Besluiten – De lessen uit een nieuwe enquête

3.5.1. Een verbetering van het huurpark

Het comfortniveau van het huurpark verbetert; vrijwel alle woningen beschikken met name over een badkamer. We zijn ook getuige van een groeiend aantal woningen dat is uitgerust met een centrale verwarming. De energieprestatie van tal van woningen stijgt, hoewel de nieuwe technologieën voor warmte- en elektriciteitsproductie in de huurwoningen maar weinig zijn ingeburgerd.

De ruimtelijke differentiatie van het huurpark wat alle in de enquête bestudeerde gegevens betreft (kenmerken van de woningen en verschil in de huurprijzen) duurt voort, bijvoorbeeld tussen de eerste en de tweede kroon. Toch heeft dit cliché de neiging te vervagen wegens onder meer de verhoging van de renovatietegemoetkomingen in de eerste kroon en vooral in de Vijfhoek.

3.5.2. Een sterke evolutie van de huurprijzen

Terwijl de evolutie van de huurprijzen tussen 2006 en 2008 die van de gezondheidsindex volgde, heeft die zich tussen 2008 en 2010 daarvan losgemaakt. De aanzien-

lijke verhoging van de huurprijzen wordt door de gezondheidsindex niet gevolgd. Alle marktsegmenten worden getroffen door deze verhoging van de huurprijzen.

3.5.3. *Huurders die meer stabiel zijn in hun woning*

Meer dan 60% van de ondervraagde huurders heeft geen verhuisplannen, terwijl zij enkele jaren geleden met minder dan 50% waren. De verhoging van de huurprijzen en de perceptie door de huurder dat hij moeilijker

toegang heeft tot de huurmarkt kunnen worden beschouwd als verklarende factoren voor deze grotere stabiliteit van de huurders.

3.5.4. *Een sociale vraag naar huisvesting*

Wegens de prijsstijging die niet wordt gevolgd door de gezondheidsindex stijgt het aandeel van de huur in het budget van alle gezinnen onvermijdelijk. Het zijn vooral de gezinnen die een extra inspanning moeten leveren om toegang te krijgen tot een woning, waarbij zij over dezelfde inkomsten beschikken als alleenstaanden. Deze inspanning kan worden gecompenseerd door te opteren voor een kleinere woning waarvan de afmetingen niet zijn aangepast aan de grootte van het gezin.

Het deel van het huurpark dat theoretisch toegankelijk is voor elk inkomensdeciel is een indicator voor de moeilijke toegang tot een huurwoning voor de eerste zeven inkomensdecielen. De analyse van de ontwikkeling van het aandeel van het huurpark dat toegankelijk is voor elk inkomensdeciel versterkt de al onderstreepte tendens van de belangrijke ontwikkeling van de sociale vraag naar huisvesting. Het zijn thans de eerste acht decielen waarvan de situatie verslechterd is.

Kortom, deze nieuwe enquête onderstreept duidelijk de verhoging van de huurprijzen die groter is dan die welke door de indexatie wordt bepaald. De verschillende oorzaken behoren tot de economische as (aantrekkingskracht van de vastgoedbeleggingen, internationalisering van Brussel, concurrentie voor de ruimte) of tot de stedenbouwkundige as (verbetering van het comfort van de woningen, verhoging van de energieprestatie). Deze verhoging, gekoppeld aan de verarming van de Brusselse bevolking, uit zich in de gestage ontwikkeling van een sociale vraag naar huisvesting.

Wij stippen tot slot aan dat de enquête 2010 van het Observatiecentrum voor de Huurprijzen vergezeld gaat van bijlagen betreffende:

- de strategie inzake steekproeftrekking die werd gekozen om de representativiteit van de steekproef op gewestelijke schaal te verzekeren;
- de gemeentelijke beschrijvende fiches die toestaan de rol aan te tonen van de geografische ligging op de samenstelling van het huurpark en op de prijsvorming.

De enquête 2010 van het Observatiecentrum voor de Huurprijzen kan gratis worden gedownload op de website van de BGHM www.slr.birisnet.be

Glossarium

• Conjuncturenquête van de NBB

De NBB houdt maandelijks bij een panel bedrijfsleiders een kwalitatieve conjuncturenquête naar hun appreciatie van de huidige en toekomstige economische toestand. Deze enquête omvat heel gevarieerde vragen zoals hun beoordeling van hun voorraden en orderboeken, de evolutie hiervan en hun vooruitzichten op het vlak van tewerkstelling en de evolutie van de vraag. De berekening van elk van deze reeksen is in hoofdzaak gebaseerd op de som van de saldi van de antwoorden (verschil tussen het percentage deelnemers dat een verhoging heeft opgegeven en het percentage dat een daling heeft opgegeven). Sinds 1 januari 2007 werd de omvang van het staal betreffende het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vergroot om beter verslag uit te brengen over de toestand in de hoofdstad.

• Driemaandelijke verschuiving

Een evolutie op kwartaalbasis vergelijkt de waarde van een grootheid met een tussenpoos van een kwartaal. Zo wordt driemaandelijke verschuiving van een variabele X tijdens een kwartaal T berekend volgens de volgende formule :

$$\text{Evolutiepercentage} = \frac{X_T - X_{T-1}}{X_{T-1}}$$

• Eerste kroon

Het begrip "eerste kroon" stemt overeen met de volgende gebiedsdelen: Brussel Louizalaan, Brussel squares en Leopoldwijk, Laken binnen de spoorweglijn, Vorst, Elsene, Jette binnen de spoorweglijn, Koekelberg, Anderlecht en Molenbeek binnen de spoorweglijn en het station West, Sint-Gillis, Sint-Joost, Schaarbeek.

• Evolutie in volume/evolutie in waarde

"Om de reële evolutie van de economische activiteit (productie, consumptie, ...) vast te stellen, is het noodzakelijk rekening te houden met de gevolgen van de inflatie. Bijgevolg maakt men een onderscheid tussen de evoluties tegen gangbare prijzen (zonder correctie voor de gevolgen van de inflatie) en de evoluties tegen constante prijzen (met correctie voor de gevolgen van de inflatie). In het eerste geval betreft het een evolutie in waarde en in het tweede een evolutie in volume" (Bron: INSEE).

• Jaarlijkse verschuiving

Een evolutie op jaarbasis vergelijkt de waarde van een grootheid op twee data die één jaar van elkaar gescheiden zijn. Zo wordt op basis van driemaandelijke gegevens de jaarlijkse verschuiving van een variabele X tijdens een gegeven kwartaal berekend volgens de volgende formule :

$$\text{Evolutiepercentage} = \frac{X_T - X_{T-4}}{X_{T-4}}$$

• Kettingeuro's

«Middel om bij de berekening van diverse economische aggregaten (zoals bijvoorbeeld het bbp, de investeringen, de consumptie door gezinnen...) de volumegroei te bepalen en het effect van prijsveranderingen te elimineren» (Bron : Glossarium NBB).

• Niet-werkende werkzoekende (NWWZ)

Personen zonder bezoldigde baan die als werkzoekenden zijn ingeschreven bij een openbare tewerkstellingsdienst (definitie Actiris).

• Oprichtingspercentage van ondernemingen

Het oprichtingspercentage van ondernemingen is de verhouding tussen enerzijds het aantal nieuwe btw-plichtigen en de opnieuw btw-plichtige ondernemingen en anderzijds het gemiddelde aantal actieve ondernemingen die tijdens de beschouwde periode btw-plichtig zijn.

• Procentpunt

Het procentpunt is de eenheid van het absolute verschil tussen twee in procenten uitgedrukte cijfers. Tussen een werkloosheidspercentage van 12,3% het ene jaar en van 15,6% het andere jaar is het verschil zodoende 3,4 procentpunten.

• Stopzettingspercentage van ondernemingen

Het stopzettingspercentage van ondernemingen is de verhouding tussen enerzijds het aantal stopzettingen van btw-plichtige ondernemingen en anderzijds het gemiddelde aantal actieve ondernemingen die tijdens de beschouwde periode btw-plichtig zijn.

• **Tewerkgestelde actieve bevolking**

“De tewerkgestelde actieve bevolking, zoals gedefinieerd door het Internationaal Arbeidsbureau (IAB), omvat de personen (van minimaal 15 jaar oud) die (al was het maar 1 uur) gedurende een bepaalde week (referentieweek genoemd) hebben gewerkt, ongeacht of zij werknemers zijn, voor eigen rekening werken, werkgevers dan wel helpers in de onderneming of het gezinsbedrijf zijn. Zij omvat ook de personen die een betrekking bekleden, maar die tijdelijk afwezig zijn wegens een reden zoals ziekte (minder dan een jaar), betaalde vakantie, een zwangerschapsverlof, een arbeidsconflict, een opleiding, slechte weersomstandigheden,... De dienstplichtigen, de leerjongens en de bezoldigde stagiairs maken deel uit van de tewerkgestelde actieve bevolking” (definitie INSEE).

De tewerkgestelde actieve bevolking van een gewest omvat alle werknemers die in dat gewest wonen. Niet te verwarren met de binnenlandse tewerkstelling, die alle personen omvat die op het grondgebied werken, ongeacht of zij er al dan niet werken.

• **Tewerkstellingsgraad**

De tewerkstellingsgraad wordt gedefinieerd als verhouding tussen de tewerkgestelde beroepsactieve bevolking en de bevolking op beroepsactieve leeftijd (doorgaans gedefinieerd als het aantal personen tussen 15 en 64 jaar).

• **Tweede kroon**

Het begrip “tweede kroon” stemt overeen met de volgende gebiedsdelen: Anderlecht en Molenbeek voorbij het station West, Oudergem, Sint-Agatha-Berchem, Laken Noord, Neder-Over-Heembeek en Haren, Evere, Ganshoren, Elsene voorbij de Generaal Jacqueslaan, Jette-Noord, Schaarbeek en voorbij de Lambermontlaan, Ukkel, Watermaal-Bosvoorde, Sint-Lambrechts-Woluwe en Sint-Pieters-Woluwe.

• **Uitstaande kredieten**

Totaal bedrag van de kredieten die tot nu toe door de Belgische bankinstellingen zijn verstrekt aan de niet-financiële ondernemingen en waarvan de termijn nog niet is vervallen.

• **Vijfhoek**

Het begrip “Vijfhoek” stemt overeen met de volgende gebiedsdelen: Brussel-Stad binnen de lanen van de kleine ring of de omwalling.

• **Vooruitlopende indicator van de arbeidsmarkt**

De vooruitlopende indicator van de arbeidsmarkt voorspelt de schommelingen op korte termijn van het onevenwicht tussen vraag en aanbod op de Brusselse arbeidsmarkt, dat geschat wordt met de conjunctuurcomponent van het aantal werkzoekenden in Brussel.

Hij wordt geraamd op basis van :

- de synthetische curve van de economische activiteit in Brussel, berekend door de Nationale Bank van België (NBB);
- de arbeidsvooruitzichten van de werkgevers in de bouwsector – werken van burgerlijke bouwkunde en wegenwerken in België;
- het verschil tussen het aantal ontvangen werkaanbiedingen en het aantal ingevulde vacatures op de Brusselse arbeidsmarkt, dat de aanpassings- of spanningsgraad op de arbeidsmarkt aangeeft;
- een dummy variabele die de beleidsaanpassingen inzake werkloosheid tussen midden 2006 en half 2007 weergeeft.

Het optimale voorspellende karakter is 13 maanden.

• **Wijkmonitoring**

De Wijkmonitoring is een dynamisch en interactief instrument (www.monitoringdesquartiers.irisnet.be) dat toestaat de sociaal-economische situatie van de 145 wijken van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te volgen in de tijd en in de ruimte. Dit instrument, dat wordt beheerd door het BISA, heeft tot doel het publiek de beschikking te geven over een selectie van indicatoren die de territoriale dynamiek en ongelijkheden binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kenmerken door middel van kaarten, tabellen en grafieken. Het illustreert de toestand van de wijken van het Gewest volgens verschillende thema's: demografie, arbeidsmarkt, inkomen, mobiliteit, gezondheid enz.

• **«Win-Win»-banenplan**

Het «Win-Win»-banenplan dat op 1 januari 2010 in werking trad, kent de werkgevers een tewerkstellingssubsidie toe die gedurende maximaal 12 maanden kan gaan tot 1 100 euro per maand, alsook een vermindering van de werkgeversbijdragen. Het «Win-Win»-plan loopt tot eind 2011, maar vanaf januari 2011 zullen de voornoemde voordelen worden verminderd (duur en bedrag van de tegemoetkoming).

Bronnen

- BNP Paribas, Economic Research Departement (april 2011), “Conjunctuur – Wisselkoersen”, BNP Paribas.
- BNP Paribas, Economic Research Departement (mei 2011), “Ecoweek - overzicht”, BNP Paribas.
- BNP Paribas, Economic Research Departement (juni 2011), “Ecoweek - overzicht”, BNP Paribas.
- De Mulder J. en Druant M. (2011), “De Belgische arbeidsmarkt tijdens en na de crisis”, Economisch Tijdschrift, Nationale Bank van België.
- DEXIA Bank (mei 2011), “Economische vooruitzichten”, DEXIA Bank.
- European Commission (mei 2011), “European Economic Forecast spring 2011”, Europese Commissie.
- European Commission, Economic and Financial Affairs (mei 2011), “Key indicators for the Euro Area”, Europese Commissie.
- European Commission, Eurostat (mei 2011), “Eurostatistics – Data for short-term economic analysis”, Eurostat.
- Europese Centrale Bank (april 2011), “Maandelijks Bulletin april 2011”, Europese Centrale Bank.
- Europese Centrale Bank (mei 2011), “Maandelijks Bulletin mei 2011”, Europese Centrale Bank.
- Federaal Planbureau (juni 2010), “Gewestelijke economische vooruitzichten 2010-2016”, Federaal Planbureau.
- Federaal Planbureau (mei 2011), “Economische vooruitzichten 2011-2016”, Federaal Planbureau.
- FOD Economie en Statistiek, Algemene directie Statistiek en economische informatie, “Algemene sociaal-economische enquête – Jaar 2001”, FOD Economie en Statistiek.
- Gewestelijk Observatorium voor de Huisvesting (juni 2011), “Observatiecentrum van de Huurprijzen 2010”, Gewestelijk Observatorium voor de Huisvesting.
- Gewestelijk Observatorium voor de Huisvesting, “Observatiecentrum van de Huurprijzen 2008”, Gewestelijk Observatorium voor de Huisvesting.
- ING Bank, Financial Market Research (mei 2011), “Monthly Economic Update”, ING Bank.
- ING Bank, Investment Management (mei 2011), “Monthly Economic Update”, ING Bank.
- Institut de Recherches Économiques et Sociales (april 2011), “Perspectives économiques 2011”, IRES.
- Internationaal Monetair Fonds (april 2011), “Perspectives de l'économie mondiale”, IMF
- Internationaal Monetair Fonds (mei 2011), “Perspectives pour l'Europe”, Bulletin van het IMF
- IWEPS (mei 2011), “Analyse et prévisions conjoncturelles”, Tendances économiques: Nr. 40, IWEPS.
- Nationale Bank van België (juni 2011), “Economische indicatoren voor België”, Nationale Bank van België.
- Nationale Bank van België (mei 2011), “Conjunctuurbarometer van de Nationale Bank van België”, Nationale Bank van België.
- OESO (april 2011), “OECD Economic Surveys. Japan”, OESO.
- OESO (mei 2011), “Economische vooruitzichten van de OESO. Voorbereidende versie”, OESO.

Lijst van tabellen

TABEL	1 :	Evolutie van de wisselkoers van de US dollar tegenover de euro	9
TABEL	2 :	Evolutie van het indexcijfer van de consumptieprijzen in België en in de eurozone	10
TABEL	3 :	Kerncijfers voor België	11
TABEL	4 :	Verdeling van de gehuurde woningen volgens hun type en hun ligging	25
TABEL	5 :	Correlatieniveau tussen huurprijs en de intrinsieke kenmerken ervan	26
TABEL	6 :	Evolutie van het deel van het huurpark dat toegankelijk is voor elk inkomensdeciel (1993-2010)	30

Lijst van kaarten

KAART	1 :	Verdeling per wijk van de gemiddelde maandhuur in het Brusselse Gewest	27
-------	-----	--	----

Lijst van grafieken

GRAFIEK	1 : Evolutie van de wereldhandel en de industriële productie, 2005-2011	6
GRAFIEK	2 : Kwartaalverloop van het BBP in kettingeuro's	7
GRAFIEK	3 : Kwartaalevoluties van de componenten van het bbp tegen gangbare prijzen, optiek uitgaven, België, 2007-2011	11
GRAFIEK	4 : Conjunctuurenquêtes bij de ondernemingen en de consumenten, België, 2002-2011 (antwoordensaldo, gestandaardiseerde score)	12
GRAFIEK	5 : Conjuncturele evolutie van de nationale productie-index, Industrie (2000=100)	15
GRAFIEK	6 : Conjuncturele evolutie van de omzet, Industrie, BHG (miljoen euro)	15
GRAFIEK	7 : Conjuncturele evolutie van de omzet, Groothandel, BHG (miljoen euro)	16
GRAFIEK	8 : Conjuncturele evolutie van de omzet, Kleinhandel, BHG (miljoen euro)	16
GRAFIEK	9 : Vooruitzichten inzake de vraag op drie maanden in de handel, enquêteresultaten (antwoordensaldo, gestandaardiseerde score)	16
GRAFIEK	10 : Conjuncturele evolutie van de omzet, Bouw, BHG (miljoen euro)	16
GRAFIEK	11 : Evaluatie van de orderboekjes in de bouw, enquêteresultaten (antwoordensaldo, gestandaardiseerde score)	16
GRAFIEK	12 : Conjuncturele evolutie van de omzet, Vervoer en Communicatie, BHG (miljoen euro)	17
GRAFIEK	13 : Conjuncturele evolutie van de omzet, Vastgoed, Verhuring en Diensten aan de ondernemingen, BHG (miljoen euro)	17
GRAFIEK	14 : Activiteitsvooruitzichten bij de diensten, enquêteresultaten (antwoordensaldo, gestandaardiseerde score)	18
GRAFIEK	15 : Referentierentevoet voor de bankbemiddelingsmarge	18
GRAFIEK	16 : Uitstaande bedragen en effectieve kredietstromen, België (miljoen euro)	19
GRAFIEK	17 : Oprichtingsgraad van ondernemingen, 2008-2011	19
GRAFIEK	18 : Stopzettingsgraad van ondernemingen, 2008-2011	19
GRAFIEK	19 : Aantal ondernemingen, 2008-2011	20
GRAFIEK	20 : Evolutie van het aantal werknemers, 2004-2010	21
GRAFIEK	21 : Evolutie van het aantal gepresteerde uren in de uitzending sector	21
GRAFIEK	22 : Evolutie van het aantal NWWZ's in Brussel, 2000 - 2011	22
GRAFIEK	23 : Bijdrage tot de groei van het aantal NWWZ per leeftijdsklasse	22
GRAFIEK	24 : Bijdrage tot de groei van het aantal NWWZ per kwalificatieniveau	22
GRAFIEK	25 : Vooruitzichten betreffende de werkgelegenheid in de belangrijkste sectoren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, voortschrijdende gemiddelden	23
GRAFIEK	26 : Vergelijking van de vooruitlopende arbeidsmarktindicator met de conjunctuurcomponent van het aantal NWWZ in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	24
GRAFIEK	27 : Evolutie van de gewone huren (1994-2010)	29



De website van de Wijkmonitoring is
helemaal vernieuwd.

De statistieken over de Brusselse wijken zijn nu
voor iedereen beschikbaar in de vorm
van kaarten en tabellen.

www.wijkmonitoring.irisnet.be

© 2011 Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest – Alle rechten voorbehouden

V.U.: F. Résimont, Secretaris-generaal
Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,
Kruidtuinlaan 20 – 1035 Brussel

IRIS Uitgaven – D/2011/6374/213



9 789078 580010

ISBN 9078580011