

PERSBERICHT

Links: [Methodologie](#) [NBB.Stat](#) [Algemene informatie](#)

Belgisch vastgoed van particulieren wordt in 2016 gewaardeerd op € 1 412 miljard (334 % van bbp)

- Het Instituut voor de nationale rekeningen (INR) berekent voor het eerst waarde van de grondpercelen in België die eigendom zijn van particulieren.
- De totale vastgoedwaarde van particulieren kan worden uitgesplitst naar terreinen (61 %) en gebouwen (39 %).

Het Europees System van Rekeningen (ESR 2010) regelt o.a. de rapportering, door de Lidstaten, van een aanzienlijk pakket macro-economische statistieken waaronder, sinds eind 2017, de waarde van de grondpercelen die eigendom zijn van particulieren. Het gaat naast om onbebouwde gronden ook om bebouwde gronden, waarvan de waarde van de gebouwen op de percelen wordt afgetrokken; enkel de grondpercelen gelegen in België zijn beschouwd.

Belgische grondpercelen van particulieren geraamd op € 863 miljard in 2016

De residentiële bebouwde gronden vormen het overgrote deel (74,2 % in 2016) van de terreinen in eigendom van de particulieren (de ingezeten huishoudens inclusief zelfstandigen, en instellingen zonder winst oogmerk ten behoeve van de huishoudens). Andere specifieke types van percelen die zij bezitten zijn 'landbouwgrond' (4,5 %), 'bouwgrond' (5,0 %) en 'overige bebouwde gronden' (6,3%); die laatste zijn niet-residentiele bebouwde percelen voornamelijk samengesteld uit goederen aangehouden door zelfstandigen in het kader van hun productieve activiteiten (bijvoorbeeld landbouwbedrijven of winkels).

De voorraad aan gebouwen van de particulieren belooft in 2016 € 549 miljard en bestaat quasi volledig (namelijk 97 %) uit woongebouwen. Samen met de grondpercelen bedraagt de totale Belgische vastgoedvermogen van de particulieren € 1 412 miljard, en is dus hoger dan hun netto financieel vermogen dat eind 2016 uitkwam op € 1 066 miljard (252 % van bbp).

In 2005 werd de totale waarde van de gronden in handen van de particulieren geraamd op € 496 miljard; over de periode 2005-2016 bedroeg de gemiddelde groei op jaarbasis 5,2 %. Dat verloop is enkel toe te schrijven aan de prijsontwikkelingen (inclusief de omzetting van bvb niet-bebouwde grond in bebouwde grond), aangezien het totaal gekadastreerd volume in de loop van de tijd nagenoeg stabiel gebleven is. Hun totale Belgische vastgoedvermogen bedroeg € 866 miljard (278 % van bbp) terwijl hun netto financieel vermogen eind 2005 op € 729 miljard uitkwam (234 % van bbp).

VASTGOEDVERMOGEN IN BELGIË IN EIGENDOM VAN DE PARTICULIEREN¹*(€ miljard, tenzij anders vermeld)*

		2005	2010	2015	2016r	2016r % van Grond
AN211	Grond	496,4	693,7	852,2	863,2	100,0
AN21111	Residentiële bebouwde grond	347,9	522,8	633,4	640,3	74,2
AN21112	Overige bebouwde grond	35,2	50,6	53,3	54,4	6,3
AN21121	Landbouwgrond	42,1	35,3	38,8	39,0	4,5
AN21122	Bosgrond	3,4	3,3	3,4	3,5	0,4
AN21123	Oppervlaktewater voor hydrocultuur	0,1	0,1	0,2	0,2	0,0
AN21130	Recreatief gebied (inclusief bijhorend oppervlaktewater)	27,1	26,1	34,1	34,0	3,9
AN21191	Bouwgrond	18,1	30,2	40,7	43,5	5,0
AN21192	Overige grond	22,4	25,2	48,2	48,3	5,6
AN111+AN112	Gebouwen	369,2	483,1	542,1	549,3	
AN111	Woongebouwen	350,4	463,4	523,6	531,0	
AN112	Overige gebouwen en bouwwerken	18,8	19,7	18,5	18,3	
AN211+AN111+AN112	Vastgoedvermogen	865,6	1176,8	1394,3	1412,5	
<i>Pm :</i>	<i>Vastgoedvermogen in % van bbp</i>	<i>278 %</i>	<i>324 %</i>	<i>340 %</i>	<i>334%</i>	
	<i>Netto financieel vermogen in % van bbp</i>	<i>234%</i>	<i>224 %</i>	<i>260 %</i>	<i>252 %</i>	

¹ Huishoudens en IZW's ten behoeve van huishoudens; de cijfers voor de jaren 1995 – 2016 zijn beschikbaar op NBB.Stat .

De methodologie berust op het gebruik van kadaster-percelen en de prijzen van vastgoedtransactie op de secundaire markt

De statistieken over de waarde van de gronden zijn berekend door het volume aan gronden te vermenigvuldigen met de prijzen. Het volume aan gronden naar type perceel en type eigenaar worden verstrekt door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (Kadaster); de prijzen steunen op de transactieprijzen op de secundaire markt verwerkt door Statbel. De waarde van de onbebouwde terreinen kunnen rechtsreeks worden berekend. De waarde van de bebouwde gronden wordt afgeleid door de totale waarde te verminderen met de waarde van de gebouwen zoals berekend in de nationale rekeningen.

Bovenstaande methodologie werd ontwikkeld gebruik makend van enkele hypothesen, waarvan de sectorbepaling van de eigenaar, het opvangen van enkele ontbrekende prijzen en het behoud van de coherentie met de nationale rekeningen de belangrijkste zijn.

Een afzonderlijke publicatie van de gehanteerde methodologie wordt ter beschikking gesteld.