

2013-06-07

## PERSCOMMUNIQUÉ

---

### Het onroerend vermogen per institutionele sector

(Artikel voor het Economisch Tijdschrift van de maand juni 2013)

De brede informatie over het verloop van de vastgoedprijzen wordt nu aangevuld met statistieken over de waarde van het onroerend vermogen in België. De raming van het onroerend vermogen wordt uitgesplitst naar het type van goederen (woongebouwen, niet-woongebouwen en gronden) en naar de drie gewesten waarin de goederen gelegen zijn.

De raming van dit vermogen werd mogelijk gemaakt door gebruik te maken van gedetailleerde informatie afkomstig van de kadastrale bestanden van de FOD Financiën. In dit artikel worden enkele kenmerken van het Belgische gebouwenbestand voorgesteld, alsook hun ontwikkelingen over de periode van 2005 tot 2011.

Door deze informatie te combineren met de door de FOD Economie opgestelde gegevens van de verkoopprijzen, en mits het aanbrengen van enkele aanpassingen om de volatiliteit van de prijzen van bepaalde types van goederen te beperken, werd de totale waarde van het onroerend vermogen geraamd op € 1 380 miljard eind 2011.

De eigenaars van de onroerende goederen werden gerangschikt naar categorie volgens de ESR95-sectorclassificatie, waardoor de link kan worden gelegd met de sectorrekeningen van de nationale rekeningen. De sectorale verdeling van het vermogen naar type van goederen en naar gewest werd uitgevoerd in verhouding tot de sectorale verdeling van de kadastrale inkomens naar type van goederen en naar gewest. Aangezien er slechts één enkele prijs bestaat per type van goederen en per gewest, werd uitgegaan van de hypothese dat er een correlatie bestaat tussen het kadastraal inkomen van het goed en de marktwaarde ervan.

Het hoeft niet te verbazen dat de particulieren (S14 +S15) de belangrijkste categorie van eigenaars vormen, met een geraamd onroerend vermogen van € 1 070 miljard eind 2011. Dit vermogen bestaat vooral uit woongebouwen (€ 920 miljard). Hoewel het onroerend vermogen van de vennootschappen (S11 + S12) grotendeels bestaat uit niet-woongebouwen, blijkt uit de studie dat deze categorie ook heel wat woongebouwen bezit, en dat dit aandeel tijdens de periode is toegenomen.

Uit de meer gedetailleerde analyse van het onroerend vermogen van de particulieren blijkt onder meer dat het aandeel van de villa's tijdens de beschouwde periode is afgenomen ten voordele van de appartementen. De waarde van het vermogen naar het gewest waarin het vastgoed is gelegen, staat min of meer in verhouding tot de bevolking van de gewesten. Bovendien kan worden vastgesteld dat nagenoeg alle goederen van een gewest eigendom zijn van de inwoners van dat gewest. Dit geldt in iets mindere mate voor het Brussels Gewest, waar 18 % van het onroerend vermogen eigendom is van inwoners van de andere gewesten.

De verdeling van het onroerend vermogen bij de particulieren werd bij benadering vastgesteld aan de hand van vereenvoudigende aannamen. Deze verdeling is duidelijk ongelijkmatig, aangezien de helft van het residentieel vastgoedvermogen wordt aangehouden door 18 % of 28 % van de eigenaars, afhankelijk van de hypothese die wordt gehanteerd.

Uit het artikel blijkt tevens dat het onroerend vermogen een leeuwenaandeel heeft in het totale vermogen van de particulieren, en dat dit aandeel gestaag de hoogte is ingegaan tijdens de beschouwde periode. De hypothecaire verplichtingen van de particulieren zijn tijdens de periode aanzienlijk toegenomen, maar niet meer dan de waarde van hun onroerend vermogen, zodat kan worden geconcludeerd dat er in België uit macro-economisch oogpunt geen overmatige hypothecaire schuldenlast bestaat, maar dit sluit niet uit dat individuele personen toch in gebreke zijn.