

Het onroerend vermogen per institutionele sector

Gh. Poulet *

Inleiding

Wanneer economen de economische situatie van een land analyseren en journalisten die situatie bespreken en politici ze trachten een bepaalde richting te geven, verwijzen ze vaak naar het binnenlands product, het overheidstekort, het saldo op de betalingsbalans, wat allemaal stroomvariabelen zijn. Met uitzondering van de overheidsschuld worden voorraadvariabelen minder vaak genoemd, maar het klopt dat zij per definitie minder snel variëren dan de stromen en dat ze derhalve minder dan deze stromen stof tot discussie vormen. Het vermogen vertegenwoordigt de voorraad opgebouwde activa. Voor de man in de straat is vermogen ongetwijfeld een concreter begrip dan het bbp. De laatste tijd is er overigens opnieuw meer belangstelling voor vermogen, met onderwerpen als vermogensbelasting, vermogensaangifte of vermogensspreiding.

Er zijn twee grote vormen waarin vermogen kan worden opgebouwd: de financiële activa en de overige activa. Zonder in detail te treden over de ESR-classificatie van deze overige activa, vormt het onroerend vermogen er veruit de belangrijkste categorie van. De gegevens over het financieel vermogen zijn bekend aangezien zij elk kwartaal worden gepubliceerd als het financiële luik van de nationale rekeningen. Er zijn uitsplitsingen naar type van financieel instrument, naar categorie van bezitter en naar debiteursector beschikbaar. Dit is evenwel niet het geval voor het onroerend vermogen, waarover nog altijd niet veel statistisch materiaal voorhanden is.

Dit artikel wil in de eerste plaats ramingen over de waarde van dit vermogen aanreiken. Na de beschrijving van de gegevensbronnen en van de gehanteerde methodologie

wordt de situatie van het gebouwenbestand voorgesteld en wordt de waarde van het onroerend vermogen geraamd volgens diverse uitsplitsingen, met onder andere een verdeling volgens de institutionele categorieën van eigenaars. In een afzonderlijk hoofdstuk wordt het onroerend vermogen van de particulieren uitvoeriger onderzocht, meer bepaald het aandeel daarvan in hun totale vermogen, en wordt een verdeling van het onroerend vermogen tussen de particulieren opgemaakt. De beschrijving van de vastgestelde ontwikkelingen vormt veeleer een commentaar dan een diepgaande analyse; die moet nog worden gemaakt.

1. Gegevensbronnen

Bij gebrek aan een rechtstreekse vaststelling van de waarde van elk goed, zijn twee types van gegevens vereist om de waarde van het onroerend vermogen te kunnen ramen, namelijk de volumegegevens en de prijsgegevens.

Het 'volume' van de goederen ligt vervat in de bestanden van de FOD Financiën, meer bepaald van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD); deze overheidsdienst is een fusie van de voormalige diensten van het kadaster en van de registratie. Het is deze overheidsdienst die de database voortdurend up-to-date houdt na wijzigingen aan de kadastrale verdeling van het Belgische grondgebied en bij veranderingen van eigenaar(s) van elk van de percelen. Aan het einde van elk jaar wordt de database dan afgesloten en bepaalt die de fiscale situatie van alle percelen. Dankzij de

(*) De auteur dankt A. Foket en P. Degembe van het departement Algemene statistiek evenals G. Hofman en E. Schoofs van de FOD Financiën voor hun hulp bij dit artikel.

bereidwilligheid van de FOD Financiën en de medewerking van de AAPD beschikt het departement Algemene statistiek van de Bank over twee kadasterbestanden die zijn onttrokken aan deze jaareindsituatie: een geaggregeerd bestand van de kenmerken van de onroerende goederen die worden aangehouden door alle natuurlijke personen en een gedetailleerd bestand van de goederen die elke rechtspersoon bezit. Deze gedetailleerde gegevens waren absoluut noodzakelijk om deze rechtspersonen te kunnen indelen volgens de sectorale classificatie van het ESR op basis waarvan de resultaten rechtstreeks of onrechtstreeks kunnen worden verbonden aan de nationale rekeningen.

De gegevens over de prijzen van de onroerende goederen zijn afkomstig van de FOD Economie. Op basis van gegevens die de registratiediensten van de FOD Financiën verstrekken, stelt de Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (ADSEI) de statistieken over de verkoopprijzen van onroerend goed op.

1.1 Kadastrale gegevens

In het geaggregeerde bestand staan de specifieke gegevens van de onroerende goederen die eigendom zijn van de natuurlijke personen, volgens verscheidene categorieën: de ingezetene natuurlijke personen, de niet-ingezetene natuurlijke personen, de natuurlijke personen in onverdeeldheid met rechtspersonen. Het gedetailleerde bestand bevat de specifieke gegevens van alle onroerende goederen die elke rechtspersoon bezit. Elke rechtspersoon wordt geïdentificeerd aan de hand van zijn ondernemingsnummer indien het om een ingezetene rechtspersoon gaat of aan de hand van een code die de ISO-code bevat van het land waar de buitenlandse rechtspersoon gevestigd is.

De onroerende goederen worden uitgesplitst naar het gewest waarin ze gelegen zijn en naar hun type (huis, appartement, fabriek, grond, enz.). De uitsplitsing naar gewest heeft enkel betrekking op de geografische ligging van de goederen. In verband met de aard van onroerende goederen moet er rekening mee worden gehouden dat de kadastrale classificatie slechts sporadisch wordt bijgewerkt bij verkooptransacties of bij behoorlijk aangegeven bestemmingswijzigingen. De classificatie telt 415 verschillende soorten onroerend goed, namelijk een zestigtal voor de gronden en de rest voor de gebouwen. Deze classificatie gaat al heel lang mee en is soms achterhaald want ze bevat codes voor kiosken, kapellen, windmolens, ... De kadastrale gegevens zijn uitvoerig maar komen niet altijd overeen met de realiteit. Zo vormt een appartement een afzonderlijk perceel indien er een afzonderlijke transactie voor heeft plaatsgevonden. De diensten van het kadaster

hebben bijvoorbeeld geen weet van een appartement dat is ingericht in een huis dat altijd als dusdanig verkocht is geworden, waardoor dat appartement niet afzonderlijk in het bestand is opgenomen.

Voor elke categorie van gewest en aard worden drie variabelen meegedeeld, namelijk het aantal vastgestelde percelen, de overeenstemmende oppervlakte in m² en het kadastraal inkomen (KI). De oppervlakte is die van de grondpercelen met of zonder gebouw. Op een grond van 200 m² kan een villa met een bewoonbare oppervlakte van 400 m² of een huis met een bewoonbare oppervlakte van 50 m² staan. Appartementen en parkings hebben geen oppervlakte; die wordt toegekend aan de 'gemeenschappelijke delen van het gebouw', wat een ander type van onroerend goed is. Het KI is het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen met 1975 als referentiejaar.

De kadastrale bestanden betreffen telkens een jaar en beschrijven de situatie op 1 januari van elk jaar. Om deze gegevens in overeenstemming te brengen met de andere statistieken worden de cijfers van 1 januari van het jaar (n) in de resultaten (net zoals in het vervolg van dit artikel) beschouwd als zijnde die van 31 december van het jaar (n-1).

De bestanden die de Bank heeft ontvangen, hebben betrekking op het einde van de jaren 2005 tot 2011. De FOD Financiën is in 2005 van informaticasysteem veranderd en daardoor is het niet mogelijk verder in de tijd terug te gaan.

1.2 Gegevens over de prijzen

De ADSEI stelt de prijsstatistieken van de vastgoedtransacties in België op, per type van onroerend goed en per geografisch gebied, op basis van de bestanden die de notarissen overmaken aan de registratiediensten.

Per type van onroerend goed en per gebied wordt elk kwartaal een gemiddelde prijs berekend, evenals prijzen per kwartiel (prijs die de 25 %, 50 %, 75 % goedkoopste goederen aanduidt; de prijs die de 50 % goedkoopste goederen scheidt van de 50 % duurste goederen wordt de mediaanprijs genoemd) en prijzen per hoogste en laagste deciel (prijs die de 10 % goedkoopste of de 10 % duurste goederen afbakent). Er zij aan herinnerd dat voor gebouwen de genoteerde prijs de prijs per eenheid is, terwijl dat voor gronden de prijs per m² is. De prijzen van de vier meest voorkomende types van onroerend goed worden gepubliceerd (huizen, villa's, appartementen en bouwgronden) en in de pers is na afloop van deze publicatie commentaar bij deze prijzen te lezen. Er bestaan in

feite prijzen voor 21 andere types van onroerend goed: 12 types van gebouwen en 9 types van gronden.

De prijzen zijn beschikbaar per gemeente, per provincie, per gewest en voor heel het land. Aangezien deze 21 andere types van onroerend goed minder voorkomen, zijn alleen de prijzen per gewest voldoende frequent om representatief te zijn. Om de waarde van het vermogen te ramen, werden derhalve de regionale prijzen gebruikt.

2. Methodologie

De raming van de waarde van het onroerend vermogen per sector verloopt in twee stappen: eerst wordt de totale

Kader 1 – Types van onroerend goed

Woongebouwen

- gewone huizen
- huurhuizen
- villa's, bungalows, landhuizen
- appartementen, eenkamerflats, studio's
- delen van woongebouwen

Niet-woongebouwen

- handelshuizen
- hotels, herbergen
- handelsruimten (deel van gebouw)
- kantoorgebouwen
- overige commerciële gebouwen
- industriële gebouwen
- diverse en nog niet-ingedeelde gebouwen
- landbouwerswoningen
- landbouweigendommen
- tuinbouweigendommen

Gronden

- bouwgronden
- landbouwgronden
- weilanden
- boomgaarden
- gemengde landbouwgronden
- industrieterreinen
- bossen
- niet-buikbare gronden
- kleine percelen
- niet-ingedeelde en diverse gronden

waarde van het onroerend vermogen geraamd en vervolgens gebeurt een uitsplitsing per sector.

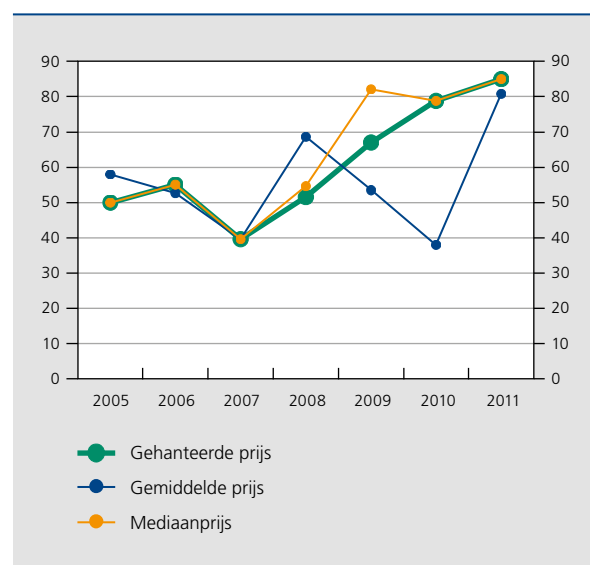
2.1 Het totale onroerende vermogen

Het totale vermogen wordt volgens een eenvoudige methodologie geraamd: eerst wordt de waarde per categorie van onroerend goed berekend door het volume van de goederen te vermenigvuldigen met hun gemiddelde prijs en vervolgens worden alle waarden van de verschillende categorieën bij elkaar opgeteld. Om coherent met de prijzen te blijven, worden de volumes uitgedrukt in aantal voor de gebouwen en in m² voor de gronden.

Aangezien voor slechts 25 types van onroerend goed prijsstatistieken beschikbaar zijn, gebeuren de ramingen op basis van 75 categorieën (25 types van onroerend goed in drie gewesten). Een eerste bewerking bestaat erin om met behulp van een tabel van concordantie tussen de codes 'aard' en de codes 'type' de onroerende goederen van de kadastrale bestanden samen te voegen volgens de 25 types die de ADSEI hanteert (zie Kader 1). Ter informatie: de hierboven vermelde pittoreske gebouwen behoren tot het type 'diverse en nog niet-ingedeelde gebouwen'.

In dit artikel wordt doorgaans over slechts drie types van onroerend goed gesproken: de woongebouwen, de niet-woongebouwen en de gronden; de verdere onderverdeling van deze types is eveneens in kader 1 te vinden.

GRAFIEK 1 PRIJS VAN INDUSTRIETERREINEN IN VLAANDEREN
(in €/m²)



Bron: FOD Economie.

Ondanks de samenvoegingen blijken de gemiddelde prijzen voor sommige categorieën soms sterk van jaar tot jaar te verschillen. Dat heeft te maken met het kleine aantal transacties en met de heterogeniteit van de onroerende goederen. Om de ramingen van de waarde van het onroerend vermogen minder volatiel te maken, werd beslist om de mediaanprijs te hanteren, die statistisch stabiel is dan de gemiddelde prijs, en om desgevallend een maximum van 30% in te stellen voor de jaar-op-jaarverandering ervan (voor zowel een stijging als een daling). In grafiek 1 is te zien hoe deze werkwijze is toegepast op het geval van de industrieterreinen in Vlaanderen.

Bovendien kan het gebeuren dat voor een aantal categorieën geen transacties zijn geregistreerd in de loop van een jaar of dat er dermate weinig transacties voorkomen dat ze er vertrouwelijk door worden, en dan worden de prijzen niet gepubliceerd. Het gaat daarbij voornamelijk om gronden in het Brussels Gewest. In dat geval moeten de ontbrekende prijzen worden ingevuld op basis van

het prijsverloop bij soortgelijke onroerende goederen. Deze categorieën komen gelukkig zelden voor en vertegenwoordigen minder dan 1% van het geraamde vermogen.

2.2 Verdeling per sector

In het gedetailleerde bestand staan de goederen vermeld die eigendom zijn van de rechtspersonen die worden geïdentificeerd door middel van hun ondernemingsnummer waaraan een sectorcode is verbonden die conform de ESR-methodologie werd toegekend. Dat maakt het mogelijk de onroerende goederen samen te voegen per categorie van eigenaars en per categorie voor de drie gehanteerde variabelen (aantal goederen, oppervlakte en KI). Kader 2 bevat de classificatie van de institutionele sectoren volgens het ESR95, de sectorcodes en de samenstelling van de grote sectoren die in dit artikel worden gebruikt.

Kader 2 – Institutionele sectoren volgens het ESR

Totale economie	S1	
Niet-financiële vennootschappen	S11	} Vennootschappen
Financiële vennootschappen	S12	
Centrale bank	S121	
Overige monetaire financiële instellingen	S122	
Overige financiële intermediairs	S123	
Financiële hulpbedrijven	S124	
Verzekeringsondernemingen en pensioenfondsen		
Overheid	S13	} Overheden
Centrale overheid	S1311	
Deelstaatoverheid	S1312	
Lagere overheid	S1313	
Wettelijke sociale-verzekeringinstellingen	S1314	
Huishoudens	S14	} Particulieren
Instellingen zonder winstoogmerk t.b.v. huishoudens	S15	
Rest van de wereld	S2	Buitenland
Europese Unie	S21	
Derde landen en internationale organisaties	S22	

Ook voor het geaggregeerde bestand van de natuurlijke personen gebeurt deze samenvoeging per categorie: de ingezetenen worden ingedeeld bij de huishoudens (S14), de niet-ingezetenen in de sector van het buitenland (S2), de goederen die eigendom zijn van natuurlijke personen in onverdeeldheid met rechtspersonen worden voor de helft bij S14 of S2 ingedeeld naargelang het om ingezetenen of niet-ingezetenen gaat.

Op deze manier wordt voor alle categorieën van onroerende goederen de verdeling per sector van de drie variabelen verkregen. De verdeling van de geraamde waarde van het vermogen per categorie tussen de sectoren gebeurt niet volgens de opgetekende volumes (aantal goederen of oppervlakte) maar volgens het KI van de per sector aangehouden onroerende goederen.

Deze keuze vloeit voort uit de volgende vaststelling: aangezien er maar één prijs per categorie bestaat, zou een verdeling volgens de volumes erop neerkomen dat alle goederen van een categorie verondersteld worden tegen diezelfde prijs te worden gewaardeerd. Zo zouden

bijvoorbeeld alle kantoorgebouwen in Brussel dezelfde waarde hebben, ongeacht of het om een klein gebouw van twee verdiepingen gaat dat eigendom is van een zelfstandige of om een complex van 20 verdiepingen dat eigendom is van een verzekeringsonderneming. Met een verdeling volgens het KI wordt deze extreme simplificatie vermeden. Het uitgangspunt daarbij is dat het KI informatie over de waarde van het onroerend goed bevat. Een perfecte hypothese is dit uiteraard niet, want het kadastraal inkomen werd in 1975 vastgelegd om de huurinkomsten van een onroerend goed te schatten en niet de waarde ervan. Er kan evenwel worden aangenomen dat binnen een categorie van onroerende goederen een voldoende grote positieve correlatie bestaat tussen de waarde van een onroerend goed en zijn KI.

3. Onroerend vermogen

Vooraleer over te gaan tot de raming van de waarde van het onroerend vermogen, lijkt het nuttig een aantal basisgegevens voor te stellen waarmee het Belgisch

TABEL 1 AANTAL PERCELEN
(in duizenden)

	Naar type van onroerend goed			
	Woongebouwen	Niet-woongebouwen	Gronden	Totaal
2005	4 283,2	933,7	4 428,3	9 645,2
2006	4 404,8	933,3	4 415,6	9 753,8
2007	4 513,0	932,8	4 399,0	9 844,8
2008	4 612,9	932,9	4 382,7	9 928,5
2009	4 703,0	933,3	4 370,9	10 007,3
2010	4 800,2	933,3	4 358,1	10 091,6
2011	4 895,8	932,7	4 351,6	10 180,1
	Naar gewest			
	Vlaanderen	Wallonië	Brussel	Totaal
2005	5 232,1	3 965,8	447,3	9 645,2
2006	5 301,2	3 989,9	462,6	9 753,8
2007	5 355,5	4 010,3	478,9	9 844,8
2008	5 406,9	4 028,8	492,8	9 928,5
2009	5 454,8	4 045,6	506,8	10 007,3
2010	5 514,7	4 059,2	517,7	10 091,6
2011	5 570,7	4 078,4	531,0	10 180,1

Bron: FOD Financiën.

gebouwenbestand en zijn ontwikkeling tijdens de afgelopen jaren beter kan worden geïdentificeerd.

3.1 Immobiliënbestand

Het Belgisch grondgebied is verdeeld in kadastrale percelen, waarvan elk een afzonderlijk bebouwd of onbebouwd onroerend goed vertegenwoordigt. Tabel 1 geeft het aantal kadastrale percelen in België weer, opgesplitst naar type van onroerend goed en naar gewest. Dit aantal percelen neemt gestaag toe over de beschouwde periode, van 9,65 miljoen in 1995 tot 10,18 miljoen in 2011, een stijging met 535 000 eenheden op 6 jaar tijd of met 1,2 % per jaar.

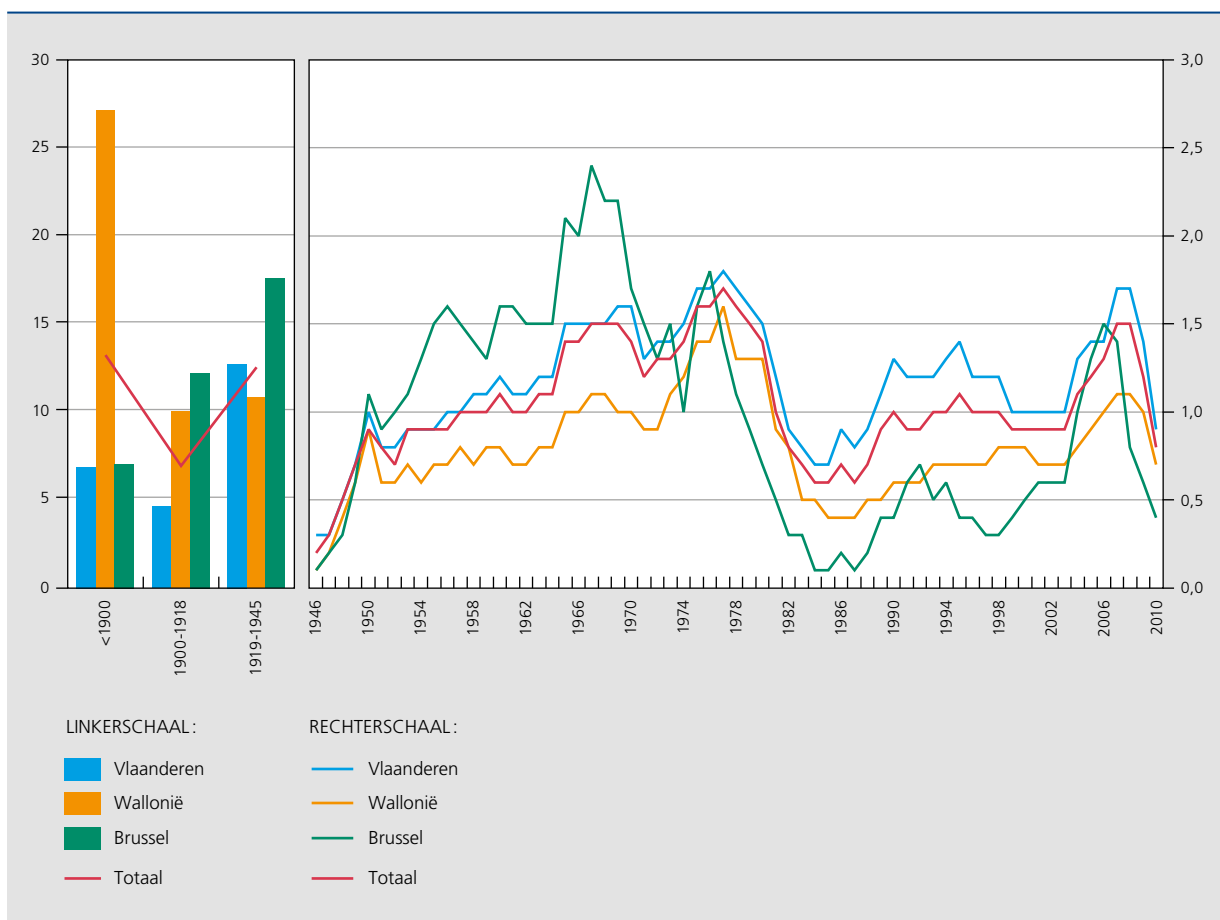
Deze stijging is volledig toe te schrijven aan de woongebouwen waarvan het aantal met meer dan 613 000 eenheden toeneemt, terwijl het aantal percelen met niet-woongebouwen volkomen stabiel blijft. Het aantal

terreinen neemt met 77 000 eenheden af en telt inmiddels minder eenheden dan de woongebouwen.

De grondversnippering en de bouwactiviteit zijn de oorzaak van deze ontwikkeling. De bouw van een woning met 10 appartementen op een enkel terrein leidt tot een vermindering van het aantal terreinen met 1 en tot een stijging van het aantal bebouwde percelen met 10.

Het tweede gedeelte van de tabel toont aan dat de toename van het aantal percelen, in uiteenlopende mate, in alle gewesten vast te stellen is: +1,1 % per jaar in Vlaanderen, +0,5 % in Wallonië en +2,9 % in Brussel. Zoals op nationaal niveau werd vastgesteld, neemt in elk van deze gewesten het aantal terreinen des te sterker af naarmate het aantal percelen met woongebouwen fors toeneemt. Het opsplitsen van huizen in appartementen is een ander verschijnsel dat de krachtige groei in Brussel verklaart.

GRAFIEK 2 VERDELING VAN DE WOONGEBOUWEN NAAR HET BOUWJAAR
(gebouwenbestand 2010)



Bron: FOD Financiën.

TABEL 2 WOONGEBOUWEN NAAR CATEGORIE VAN EIGENAAR
(in duizenden)

	Vennootschappen	Overheid	Particulieren	Buitenland	Totaal
2005	383,9	19,1	3 858,2	22,1	4 283,2
2006	419,0	22,6	3 941,7	21,6	4 404,8
2007	447,8	22,6	4 021,2	21,4	4 513,0
2008	470,3	22,9	4 099,9	19,9	4 612,9
2009	490,2	23,2	4 170,4	19,3	4 703,0
2010	506,5	23,1	4 253,5	17,2	4 800,2
2011	529,6	23,6	4 325,2	17,4	4 895,8

Bron: FOD Financiën.

Deze groei van de woningsector in de afgelopen jaren wordt weerspiegeld in de verdeling van de woongebouwen naar het bouwjaar (grafiek 2).

Woningen zijn duidelijk ouder in Wallonië dan in de andere gewesten, aangezien 48 % van de woongebouwen vóór 1945 werd gebouwd, tegen 24 % in Vlaanderen en 36 % in Brussel. Meteen na de oorlog werden in alle gewesten woonhuizen gebouwd en heropgebouwd. De Brusselse expansie vond plaats in de jaren 50 en 60, waarbij de toename van de appartementsgebouwen gepaard ging met de afbraak van oudere huizen. Sinds het midden van de jaren 70 wordt de bouwbedrijvigheid in Vlaanderen ondersteund door de bouw van traditionele alleenstaande woningen maar ook door de opkomst van appartementsgebouwen. Deze vaststellingen worden verklaard door de demografie, maar vooral door de geïndividualiseerde levenswijze die tot kleinere huishoudens leidt. De crisis van de jaren 80 komt tot uiting in de cijfers van ieder gewest; in Vlaanderen is ze relatief snel voorbij, terwijl er tot vrij recent (vanaf 2004) dient te worden gewacht vooraleer de woningbouw in het Brusselse en Waalse gewest opnieuw aantrekt. Deze opleving is van korte duur, want de financiële crisis doet in alle gewesten de bouwbedrijvigheid weer afnemen. De opsplitsing en omvorming van oude woningen in appartementen is een recent verschijnsel in Brussel dat verklaart waarom de forse stijging van het aantal woningen niet tot uiting komt in een equivalente toename van het aantal recente constructies.

De uitsplitsing van de woongebouwen naar categorie van eigenaar (tabel 2) toont aan dat de particulieren (categorie S14 + S15) er het grootste deel van bezitten (4,3 miljoen van de 4,9 miljoen eind 2011). Het is verrassend

dat dit aandeel slechts 88 % bedraagt en dat de overige categorieën een aanzienlijk aantal woongebouwen bezitten (600 000 eind 2011, dat is 12 % van het totaal). Vooral vennootschappen (S11 + S12) zijn eigenaar van woongebouwen (530 000 of 11 %), terwijl de overheid (S 13) en het buitenland (S2) samen slechts minder dan 1 % van het totaal in hun bezit hebben.

Het zij opgemerkt dat het aantal woongebouwen dat eigendom is van vennootschappen blijft groeien. Over de beschouwde periode stijgt het aandeel van de vennootschappen van 9 % naar 11 %, in tegenstelling tot dat van de particulieren dat daalt van 90 % naar 88 %. Daarentegen wordt vastgesteld dat van de 100 000 woongebouwen die jaarlijks worden gebouwd, ongeveer een vierde in handen komt van vennootschappen.

3.2 Ramingen van het onroerend vermogen

De waarde van het onroerend vermogen van België werd eind 2011 geraamd op € 1 384 miljard, dat is 374 % bbp (tabel 3). Die waarde bedroeg slechts € 950 miljard in 2005 (313 % bbp). De groei van het vermogen over de beschouwde periode bedroeg 46 %, dat is ruim boven de stijging van het bbp (+22 %). Het vermogen nam elk jaar toe, behalve in 2009, toen het licht afnam (–€ 7 miljard, dat is –0,6 %) wegens de niet-woongebouwen.

In België is de waarde van het onroerend vermogen geconcentreerd in woningen die eind 2011 € 1 025 miljard vertegenwoordigden, dat is 74 % van de totale waarde (die raming omvat de waarde van de gronden waarop de woningen gebouwd zijn en die ongeveer 8 % van de oppervlakte van België bestrijkt). Dat aandeel is tijdens

TABEL 3 RAMING VAN HET ONROEREND VERMOGEN
(in € miljard)

	Naar type van onroerend goed				Totaal (in % bbp)
	Woongebouwen	Niet-woongebouwen	Gronden	Totaal	
2005	684,1	138,4	126,9	949,4	312,9
2006	777,0	151,8	138,8	1 067,6	334,8
2007	862,3	178,2	151,9	1 192,3	355,1
2008	911,7	174,7	152,3	1 238,6	357,6
2009	911,0	167,1	153,3	1 231,5	361,4
2010	977,5	174,2	170,9	1 322,6	371,4
2011	1 025,8	178,3	179,7	1 383,8	374,2

	Naar gewest			
	Vlaanderen	Wallonië	Brussel	Totaal
2005	628,5	224,6	96,3	949,4
2006	708,7	250,7	108,2	1 067,6
2007	791,0	277,6	123,7	1 192,3
2008	817,0	295,5	126,2	1 238,6
2009	813,1	296,1	122,3	1 231,4
2010	876,0	312,2	134,3	1 322,6
2011	917,5	323,2	143,0	1 383,8

Bronnen: FOD Financiën, FOD Economie, berekeningen NBB.

de beschouwde periode zeer licht gedaald van 72 % tot 74 %. Afgezien van het jaar 2009, toen als gevolg van de daling van de prijzen een zeer lichte vermindering (-0,1 %) werd opgetekend, nam de waarde van

het woonvermogen elk jaar toe. Eind 2011 bedroeg de waarde van de niet-woongebouwen € 178 miljard. Hun gewicht in het totaal daalde van 14,5 % in 2005 tot 13 % in 2011. Die relatieve afname kwam ook in

TABEL 4 RAMING VAN HET VERMOGEN PER EIGENAARSCATEGORIE
(in € miljard)

	Vennootschappen	Overheid	Particulieren	Buitenland	Totaal
2005	180,3	24,6	739,8	4,6	949,4
2006	202,0	30,7	829,7	5,2	1 067,6
2007	237,6	33,6	915,2	5,9	1 192,3
2008	237,0	34,1	961,6	5,9	1 238,6
2009	231,8	33,2	961,0	5,4	1 231,4
2010	252,9	36,8	1 027,4	5,4	1 322,6
2011	271,9	36,7	1 069,7	5,5	1 383,8

Bronnen: FOD Financiën, FOD Economie, berekeningen NBB.

2008 en 2009 tot uiting in een vermindering in absolute waarde (–€ 11 miljard, dat is –6 %), want de prijs van die goederen is gevoeliger voor de economische conjunctuur, welke als gevolg van de economische crisis vanaf 2008 sterk verzwakt is. De waarde van de niet-bebouwde gronden was aan het einde van de periode vergelijkbaar met die van de niet-woongebouwen (€ 180 miljard). De geraamde waarde van de gronden is elk jaar gegroeid, zelfs in de crisisjaren. Hoewel het aantal en de oppervlakte van de gronden voortdurend afneemt (zie tabel 1), blijft het aandeel ervan in het vermogen stabiel rond 13 %, wat impliceert dat het prijsverloop uitkomt boven dat van het bebouwd vastgoed.

De waarde van het onroerend vermogen van de gewesten kan worden geraamd aan de hand van de geografische ligging van de goederen. Eind 2011 werd het vastgoedvermogen van Vlaanderen geraamd op € 917 miljard, dat van Wallonië op € 323 miljard en dat van Brussel op € 143 miljard, respectievelijk 66,3 %, 23,4 % en 10,3 % van het nationaal vermogen.

Die gewestelijke vermogens namen elk jaar toe, behalve tijdens het crisisjaar 2009, toen in Vlaanderen een lichte daling werd opgetekend (–0,5 %) en een iets sterkere vermindering in Brussel (–3,2 %) wegens het belang van het niet aan huisvesting gerelateerde vermogen in de

TABEL 5 GEDETAILLEERDE RAMING VAN HET VERMOGEN PER EIGENAARSCATEGORIE
(in € miljard)

	Vennootschappen	Overheid	Particulieren	Buitenland	Totaal
Residentiële goederen					
2005	58,1	3,7	619,1	3,2	684,1
2006	67,3	4,9	701,3	3,5	777,0
2007	76,4	5,4	776,7	3,8	862,3
2008	80,9	5,6	821,3	3,9	911,7
2009	81,5	5,7	820,1	3,8	911,0
2010	89,7	6,1	878,1	3,6	977,5
2011	96,3	6,4	919,4	3,8	1 025,8
Niet-residentiële gebouwen					
2005	85,0	8,0	44,6	0,7	138,4
2006	93,3	9,5	48,1	1,0	151,8
2007	112,5	10,5	54,0	1,3	178,2
2008	109,5	10,9	53,1	1,2	174,7
2009	104,2	10,3	51,7	0,9	167,1
2010	109,0	11,9	52,2	1,1	174,2
2011	114,6	10,7	52,1	1,0	178,3
Gronden					
2005	37,2	12,9	76,1	0,7	126,9
2006	41,4	16,4	80,3	0,7	138,8
2007	48,8	17,8	84,6	0,8	151,9
2008	46,6	17,7	87,2	0,8	152,3
2009	46,1	17,3	89,3	0,7	153,3
2010	54,2	18,8	97,2	0,7	170,9
2011	61,1	19,6	98,3	0,8	179,7

Bronnen: FOD Financiën, FOD Economie, berekeningen NBB.

hoofdstad. Ondanks verschillende samenstellingen en uiteenlopende prijsontwikkelingen, zijn de verhoudingen tussen de gewestelijke vermogens in de loop van de periode zeer stabiel gebleven (maximale verandering van 0,6 %).

Het hoeft geen verbazing te wekken dat de particulieren in België de voornaamste categorie van vastgoed-eigenaars zijn. Het vermogen ervan beliep eind 2011 € 1 070 miljard, dat is ruim 77 % van het totaal (tabel 4). Over de beschouwde periode groeide hun vermogen met 45 % maar dat is een geringere stijging dan het totaal (+46 %), waardoor hun aandeel licht verminderd is.

De vennootschappen bezaten eind 2011 € 272 miljard aan onroerende goederen in België. De waarde van dat vermogen groeide tussen 2005 en 2011 met 51 % aan, waardoor het aandeel ervan in het totaal gestegen is van 19 % in 2005 tot 20 % aan het einde van de periode.

Het vastgoedvermogen van de overheid werd eind 2011 geraamd op € 37 miljard, dat is iets minder dan 3 % van het totaal. De ramingen van die categorie vergen enig voorbehoud, want tot die categorie behoren tal van zeer bijzondere gebouwen waarvoor de gemiddelde prijzen en het gehanteerde kadastraal inkomen waarschijnlijk weinig significant zijn. De niet-ingezetenen bezitten maar een zeer klein gedeelte van het onroerend vermogen (€ 6 miljard in 2011) en dat is in de loop van de periode verminderd van 0,5 % tot 0,4 %. Het vermogen van alle categorieën is in 2009 licht afgenomen, behalve voor de vennootschappen, die een forsere daling lieten optekenen (-2 %) wegens hun portefeuille niet-woon-gerelateerde immobiëlen.

Tabel 5 biedt een opsplitsing van de raming van de vermogens van de categorieën naar type van goederen. Het vermogen van de particulieren zal in het hierna volgende hoofdstuk meer in detail worden toegelicht.

Logischerwijze maken de niet-residentiële gebouwen voor de vennootschappen het grootste gedeelte van hun onroerend vermogen uit (€ 115 miljard in 2011, dat is 42 % van het totaal). Er kan echter worden vastgesteld dat de woongebouwen een steeds groter gedeelte van het vermogen van de vennootschappen vertegenwoordigen, namelijk 35 % in 2011 (€ 98 miljard), tegen 32 % (€ 58 miljard) in 2005. Uit de gedetailleerde gegevens blijkt dat de villa's van de niet-financiële vennootschappen gemiddeld groter zijn dan die van particulieren. Waarschijnlijk betrekken steeds meer zelfstandigen en managers een woning die aangekocht is door een door hen bestuurde vennootschap, waardoor ze een aantal belastingvoordelen genieten.

Het vermogen van de overheid is voornamelijk in het bezit van de lokale overheid. Het bestaat vooral uit gronden (€ 20 miljard eind 2011) en niet-woongebouwen.

De door het buitenland aangehouden vastgoedportefeuille bestaat voor nagenoeg 70 % uit woongebouwen, wat komt doordat het leeuwendeel van de niet-ingezetenen eigenaars natuurlijke personen zijn.

4. Onroerend vermogen van de particulieren

In tabel 6 wordt een uitvoeriger beeld gegeven van het vastgoed dat in het bezit is van de voornaamste categorie van eigenaars, de particulieren.

Woongebouwen vormen de belangrijkste component van dat vastgoed: € 920 miljard in 2011. Hun aandeel in het totaal nam tijdens de beschouwde periode gestaag toe van 84 % tot 86 %. Huizen vormen het hoofdbestanddeel van het woonvermogen (€ 400 miljard in 2011), gevolgd door villa's (€ 330 miljard) en andere woningen (€ 190 miljard), die vooral appartementen omvatten, maar ook beleggingspanden. Terwijl het aandeel van de huizen gedurende de hele periode constant bleef, daalde het gewicht van de villa's met 2 % en steeg dat van de andere woningen met 4 %. Dit weerspiegelde de tendensen op de vastgoedmarkt die kunnen worden samengevat als 'minder villa's, meer appartementen'.

De waarde van de niet-woongebouwen in handen van particulieren bedroeg € 50 miljard in 2011, dat is 5 % van het totaal. Dit aandeel liep tijdens de verslagperiode met één procentpunt terug.

De waarde van de gronden die eigendom zijn van particulieren bedroeg € 100 miljard, of 9 % van het totaal. Ze is voor de helft verdeeld over bouwgronden en andere gronden. Deze laatste categorie, die vooral de landbouwgronden en bossen omvat, heeft tijdens de periode aan belang ingeboet, in tegenstelling tot de bouwgronden.

In die cijfers wordt geen rekening gehouden met het vastgoed dat de particulieren in het buitenland bezitten. Hierover is geen enkele betrouwbare statistiek beschikbaar.

Uit het oogpunt van de geografische ligging, bevindt het onroerend vermogen van de particulieren zich hoofdzakelijk in Vlaanderen (€ 714 miljard in 2011, of 67 % van het totaal). Wallonië vertegenwoordigt € 258 miljard en Brussel € 98 miljard, dat is respectievelijk 24 % en 9 % van het totaal. Het Brusselse aandeel nam tijdens de periode licht toe (+0,5 %) als gevolg van de stijging van het aantal

TABEL 6 ONROEREND VERMOGEN VAN DE PARTICULIEREN
(in € miljard)

	Volgens het vastgoedtype							Totaal (in % bbp)
	Residentieel			Niet- woon- gebouwen	Gronden		Totaal	
	Huizen	Villa's	Andere woon- gebouwen		Bouw- gronden	Andere		
2005	273,9	242,2	102,9	44,6	30,1	46,0	739,8	243,8
2006	310,7	265,9	124,7	48,1	33,0	47,3	829,7	260,2
2007	342,3	292,2	142,2	54,0	36,4	48,2	915,2	272,5
2008	362,2	304,1	155,0	53,1	38,2	49,0	961,6	277,6
2009	363,9	293,4	162,8	51,7	42,0	47,3	961,0	282,0
2010	382,0	314,5	181,5	52,1	45,4	51,8	1 027,4	288,5
2011	397,6	328,0	193,8	52,1	45,3	53,0	1 069,7	289,1

	Volgens het gewest waar het vastgoed ligt								
	Vlaanderen			Wallonië			Brussel		
	Woningen	Andere	Totaal	Woningen	Andere	Totaal	Woningen	Andere	Totaal
2005	410,5	85,3	495,7	149,7	30,1	179,8	58,9	5,4	64,3
2006	462,9	91,4	554,3	171,1	31,5	202,7	67,2	5,5	72,7
2007	511,4	98,7	610,1	190,4	33,0	223,4	74,9	6,9	81,8
2008	539,4	99,6	639,1	202,5	34,6	237,1	79,4	6,0	85,4
2009	539,6	99,9	639,5	201,5	34,4	235,9	79,0	6,6	85,6
2010	579,2	106,2	685,4	212,8	36,1	248,8	86,1	7,1	93,2
2011	607,3	106,4	713,7	221,4	36,9	258,4	90,6	7,0	97,6

Bronnen: FOD Financiën, FOD Economie, berekeningen NBB.

woningen die werd veroorzaakt door een sterkere demografische ontwikkeling in dit gewest. Woningen hebben trouwens een overwegend aandeel van 93 % in Brussel, tegen 85 % in de beide andere gewesten.

4.1 Regionale verdeling van de eigenaars

De regionale uitsplitsing van tabel 6 is gebaseerd op de ligging van het vastgoed en niet op de woonplaats van de eigenaars. Door de AAPD verstrekte aanvullende gegevens maakten het mogelijk de eigenaars van de kadastrale inkomens van de in elk gewest gelokaliseerde onroerende goederen te regionaliseren⁽¹⁾. Het gewest van de eigenaar

is gemakkelijk vast te stellen wanneer er slechts één eigenaar is. Jammer genoeg, voor de statisticus, hebben tal van onroerende goederen meerdere eigenaars. Ter vereenvoudiging worden de goederen uitgesplitst naar het gewest waar de voornaamste eigenaar woont. Het begrip 'voornaamste eigenaar' wordt gebruikt door de belastingdiensten. De voornaamste eigenaar van een goed is de persoon die of het echtpaar dat het belangrijkste deel van in onverdeeldheid aangehouden goederen bezit. Bij een verdeling van de eigendom tussen blote eigendom en vruchtgebruik is de vruchtgebruiker de voornaamste eigenaar. De regionalisering van het vermogen is dus niet volmaakt, aangezien ze geen rekening houdt met ieders quotiteiten in de waarde van de goederen. De proxy geldt maar voor de goederen waarvan de onverdeelde eigenaars in verschillende gewesten wonen. Aangezien deze gevallen, die waarschijnlijk weinig voorkomen, elkaar min of meer compenseren per gewest, is er alle reden om aan

(1) In deze verdeling wordt geen onderscheid gemaakt tussen de kadastrale inkomens per goedertype. Om ze volledig vergelijkbaar te maken met de ramingen (tabel 6), moet worden uitgegaan van de hypothese dat de opsplitsing naar goedertype in elk gewest dezelfde is, ongeacht het gewest van de eigenaar.

TABEL 7 VERDELING VAN HET VERMOGEN NAAR GEWEST VAN DE VOORNAAMSTE EIGENAAR
(in %, eind 2010)

Gewest waarin het goed gelegen is	Eigenaar			
	Vlaanderen	Wallonië	Brussel	Totaal
Woongebouwen				
Vlaanderen	98,3	0,8	0,8	100
Wallonië	1,2	97,6	1,1	100
Brussel	10,3	7,2	82,5	100
Totaal	60,6	28,5	10,8	100
Andere goederen				
Vlaanderen	97,7	1,0	1,1	100
Wallonië	2,8	94,7	2,5	100
Brussel	18,8	9,5	71,7	100
Totaal	57,3	34,1	8,6	100
Totaal				
Vlaanderen	98,3	0,9	0,9	100
Wallonië	1,4	97,3	1,3	100
Brussel	11,0	7,4	81,6	100
Totaal	60,3	29,1	10,6	100

Bronnen: FOD Financiën, berekeningen NBB.

te nemen dat de exacte regionale verdeling zeer weinig afwijkt van die in tabel 7.

De resultaten geven de uitsplitsing weer van de waarde van het regionale vermogen (horizontale regel) naar het gewest van de voornaamste eigenaar (in de kolom) aan het einde van 2010. De verdeling laat de niet-ingezetenen voornaamste eigenaars buiten beschouwing, maar deze maken slechts minder dan een half procent van het totaal uit.

Zeer logischerwijs kan worden vastgesteld dat de hoogste cijfers (in het vet) voorkomen in de hoofddiagonaal van de tabellen, wat erop wijst dat de goederen van een gewest vooral worden aangehouden door de inwoners van het gewest. Wat de residentiële goederen betreft, behoort meer dan 98 % van de woningen in Vlaanderen toe aan Vlaamse ingezetenen. De verhouding is nagenoeg identiek in Wallonië (97 %) maar valt lager uit in Brussel, waar slechts 82 % van de woningen naar waarde een Brusselse eigenaar heeft. De huurmarkt, die een belangrijk deel van het Brusselse woningenbestand omvat, valt in de smaak bij particulieren uit Vlaanderen (10 %) en Wallonië

(7 %). Omgekeerd bezitten de Brusselaars slechts een zeer gering deel van de woningen in Vlaanderen (0,8 %) of Wallonië (1,1 %).

De andere goederen zijn in mindere mate in het bezit van lokale eigenaars maar deze behouden een overwicht: respectievelijk 98 %, 95 % en 72 % voor Vlaanderen, Wallonië en Brussel. Dit soort goederen, dat de niet-woongebouwen en de gronden omvat, wordt voor een deel als investering aangehouden. Vlaanderen, waar meer ondernemers en zelfstandigen gevestigd zijn – onder meer in de Brusselse Rand – bezit (of gebruikt zelfs) een niet te verwaarlozen gedeelte van de goederen van dat type die in Brussel liggen (19 %). Dat is ook het geval voor Wallonië, zij het in mindere mate (9 %). Aangezien woongebouwen het leeuwendeel van het vermogen van de particulieren uitmaken, sluit de regionale verdeling van het totaal zeer nauw aan bij die van de woongebouwen.

Over het geheel genomen houden de Vlaamse particulieren 60 % van het onroerend vermogen van de Belgische

particulieren aan, de Waalse 29% en de Brusselse 11%. Zoals kan worden vastgesteld, stemmen deze cijfers min of meer overeen met die van de regionale verdeling van de populatie. Het onroerend vermogen per inwoner is dus gelijkmatig verdeeld over de gewesten.

4.2 Verdeling van het onroerend vermogen

Hoewel het onroerend vermogen gelijkmatig verdeeld is aan de bevolkingsverdeling over de gewesten, geldt dat niet voor de verdeling per persoon. De gegevens over de vermogensverdeling, zowel wat het onroerend als het financieel vermogen betreft, liggen zeer gevoelig en lokken steeds weer discussies uit. In België bestaan er gegevens over de inkomensverdeling maar niet over de vermogensverdeling. Er werden pogingen ondernomen om die leemte aan te vullen. De resultaten moeten echter behoedzaam worden geïnterpreteerd omdat de materie complex is en er tal van hypothesen zijn.

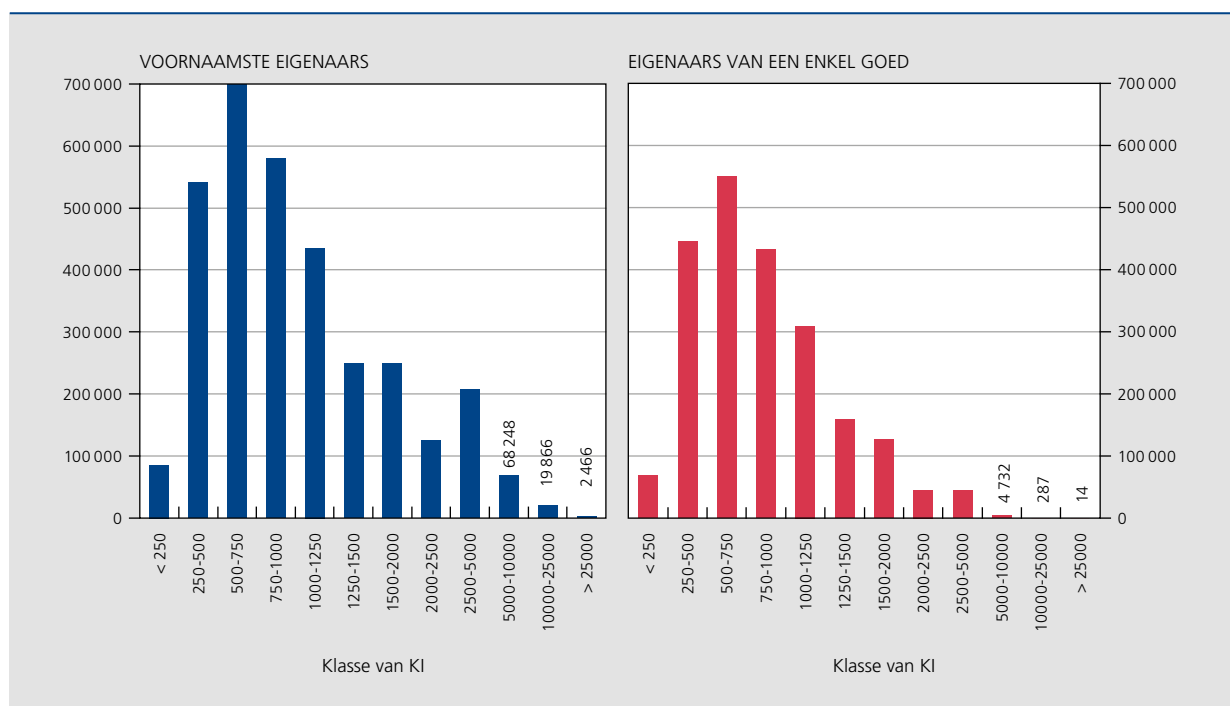
Het opmaken van een verdeling vereist immers dat alle afzonderlijke gegevens in detail worden verwerkt. Om redenen van vertrouwelijkheid en ook uit haalbaarheidsoverwegingen werden de verwerkingen en berekeningen van dit gedeelte volledig door de diensten van de FOD Financiën verricht.

Bij de verdeling van het onroerend vermogen duiken verscheidene struikelblokken op:

- de gedetailleerde gegevens zijn beschrijvend maar weinig aangepast omdat totaal verschillende zaken moeten worden vergeleken: is bijvoorbeeld een vermogen dat drie goederen omvat, namelijk twee parkeergarages in Brussel en een studio in Leuven, meer waard dan het bezit van een villa in Gent?
- indien meerdere personen eigenaar zijn van een enkel goed, rijst de vraag of dat al dan niet in gelijke mate is bij onverdeeldheid, vruchtgebruik of blote eigendom.

Om een exacte verdeling te verkrijgen, zou elk goed afzonderlijk moeten worden geraamd, terwijl slechts de gemiddelde prijs of mediaan per gemeente en vastgoedtype beschikbaar is (de prijs van een appartement in een kustgemeente heeft zowel betrekking op het penthouse op de dijk als op de studio achteraan een derderangs gebouw). Vervolgens moet die waarde worden verdeeld volgens het aandeel van elke particuliere eigenaar in het goed en moet per eigenaar het geheel van zijn bezittingen in België worden samengeteld. Een dergelijk werk is met beperkte middelen niet uitvoerbaar binnen een redelijke termijn. Derhalve werden benaderingen gehanteerd om tot een haalbare oplossing te komen.

GRAFIEK 3 VERDELING VAN DE EIGENAARS VAN RESIDENTIËLE GOEDEREN, AAN HET EINDE VAN 2010



Bron: FOD Financiën.

Een eerste mogelijkheid bestond erin zich te beperken tot residentiële goederen, die het grootste deel van het vermogen van de particulieren vormen, de kadastrale inkomens te verdelen in plaats van de waarde van de goederen (zie beschouwing aan het einde van hoofdstuk 2) en ten slotte enkel de voornaamste eigenaar van het goed in aanmerking te nemen door het totale KI aan hem toe te wijzen. In het linkerdeel van grafiek 3 wordt de verdeling voorgesteld die werd verkregen per klasse van KI van de eigenaars van residentiële goederen aan het einde van 2010.

Het residentiële vastgoed behoort toe aan 3 260 000 eigenaars en heeft de volgende kenmerken:

- de verdeling is asymmetrisch naar links (de laagste kadastrale inkomens (KI's) zijn meer geconcentreerd en de hoogste liggen zeer ver uit elkaar);
- de modale klasse (de talrijkste) is die van de KI's tussen € 500 en € 750⁽¹⁾;
- het mediaan KI bedraagt € 880 en het gemiddelde KI € 1 310;
- 10 % van de eigenaars bezit woongebouwen waarvan de som van de KI's hoger is dan € 2 390 en voor 1 % van hen ligt die som hoger dan € 9 250;
- de helft van de KI's van de woongebouwen wordt aangehouden door 18 % van de eigenaars;
- 1 % van de eigenaars houdt 11 % van de KI's van de woongebouwen aan.

Om de resultaten correct te beoordelen, moet voor ogen worden gehouden dat de keuze om het volledige KI toe te rekenen aan de voornaamste eigenaar, de vermogens kunstmatig concentreert bij de voornaamste eigenaars en die van de andere onverdeelde eigenaars onderschat. Intuïtief kan worden gesteld dat die keuze de ongelijkheden lijkt te verhogen⁽²⁾.

Om dat nadeel te omzeilen, werd een tweede keuzemogelijkheid gevolgd, namelijk zich beperken tot de eigenaars die over slechts één residentieel goed beschikken. Aangezien het vermogen van de meervoudige eigenaars niet wordt meegerekend, onderschat die verdeling in dit geval duidelijk de ongelijkheden.

De verdeling van de eigenaars van een enkel residentieel goed heeft betrekking op 2 190 000 personen en vertoont de volgende kenmerken (rechterdeel van grafiek 3):

- de verdeling is asymmetrisch naar links. Deze verdeling is minder ongelijkmatig dan de voorgaande (de zeer hoge KI's liggen minder ver uit elkaar) daar ze enkel van toepassing is op de eigenaars van slechts één woning. Omdat maar één eigenaar per goed in aanmerking wordt genomen, is ze ook gelijk aan de verdeling van het woningbezit;

- de modale klasse (de talrijkste) is die van de KI's tussen € 500 en € 750;
- het mediaan KI bedraagt € 770 en het gemiddelde KI € 900;
- 10 % van de eigenaars bezit een woongebouw waarvan het KI hoger is dan € 1 516 en voor 1 % van hen ligt het KI boven € 4 054;
- de helft van de KI's van die woongebouwen wordt aangehouden door 29 % van de eigenaars;
- 1 % van de eigenaars houdt 4,5 % van de KI's van die woongebouwen aan.

Al die cijfers zijn lager dan in de voorgaande verdelingen omdat de eigenaars van goederen met een hoog KI vaak meervoudige eigenaars zijn en niet in deze verdeling worden opgenomen. Deze verdeling maakt het ook niet mogelijk de ongelijkheden naar behoren te meten.

4.3 Totaal vermogen van de particulieren

Door het onroerend vermogen en het netto financieel vermogen op te tellen, wordt het totaal vermogen van de particulieren verkregen (tabel 8). Dit laatste is gestegen van € 1 442 miljard eind 2005 tot € 1 819 miljard eind 2011. De groei bedraagt 26 % tijdens de beschouwde periode. Aangezien het onroerend vermogen sterker toenam (+46 %) dan het financieel vermogen (+7 %), liep het gewicht van het onroerend vermogen in het totaal duidelijk op, namelijk van 51 % aan het begin van de periode tot 59 % aan het einde ervan.

Uitgedrukt in procenten bbp kwam het vermogen van de particulieren eind 2011 uit op 492 %, of bijna vijfmaal het bbp, waarvan 202 % voor het financiële gedeelte en 290 % voor het vastgoedgedeelte. Daarbij valt op dat het netto financieel vermogen volgens deze maatstaf is gedaald ten opzichte van zijn niveau in 2005 en slechts gedeeltelijk de als gevolg van de financiële crisis opgelopen verliezen heeft goedgemaakt, in tegenstelling tot het onroerend vermogen, dat elk jaar in ruimere mate groeide dan het bbp. In totaal steeg het vermogen van de particulieren, ondanks de crisissfeer, tijdens de beschouwde periode met 3,5 % meer dan het bbp.

De term netto financieel vermogen wordt gehanteerd omdat er sprake is van het verschil tussen de financiële activa

(1) In werkelijkheid is de grootste klasse, die niet voorkomt op de grafiek, die van de niet-eigenaars.

(2) In theorie kan moeilijk worden nagegaan hoe die keuze de verdeling van alle eigenaars beïnvloedt. Nemen we als voorbeeld drie goederen die elk een KI van 100 hebben en veronderstellen we dat een eigenaar A 40 % van het eerste, het tweede en het derde goed bezit, een eigenaar B 60 % van het eerste goed, een eigenaar C 60 % van het tweede goed en een eigenaar D 60 % van het derde. De genoemde keuze rekent een vermogen van 100 toe aan B, C en D, en houdt geen rekening met A, die nochtans het hoogste vermogen heeft, namelijk 120. In dit bijzonder geval worden de ongelijkheden veeleer onderschat.

TABEL 8 TOTAAL VERMOGEN VAN DE PARTICULIEREN

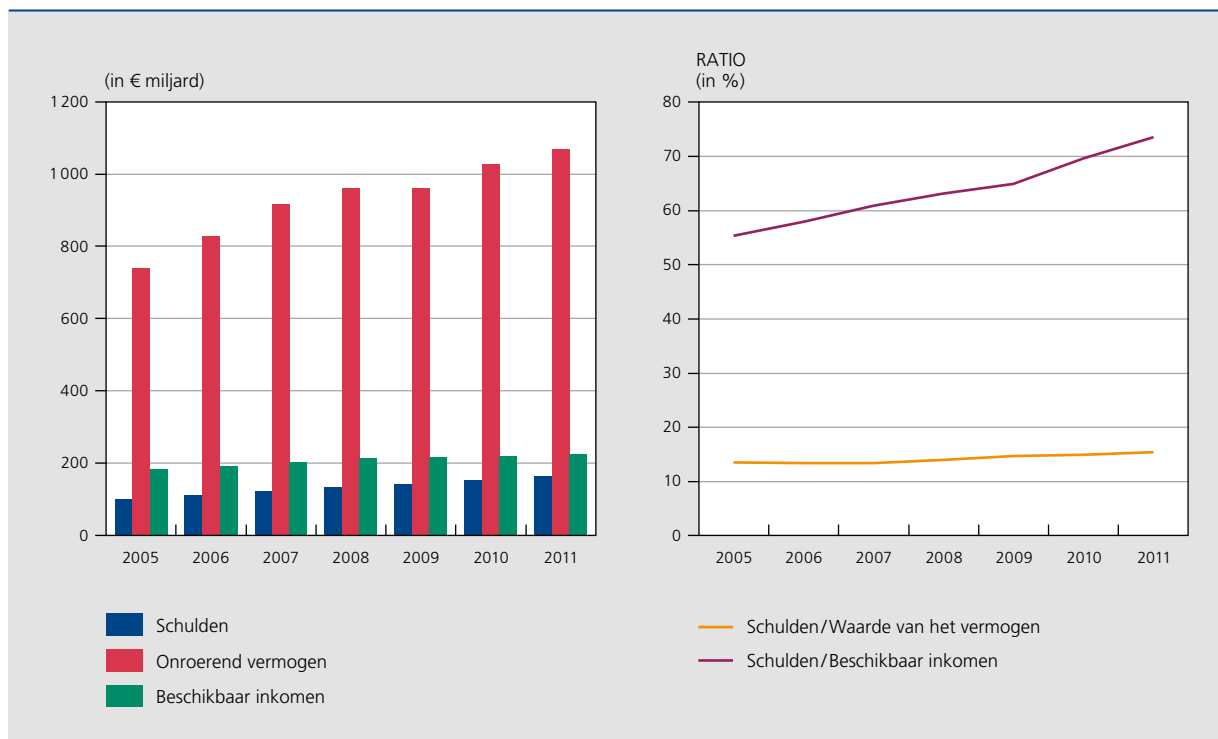
	In € miljard			In % bbp		
	Netto financieel	Vastgoed	Totaal	Netto financieel	Vastgoed	Totaal
2005	702,7	739,8	1 442,5	231,6	243,8	475,4
2006	729,0	829,7	1 558,6	228,6	260,2	488,9
2007	726,3	915,2	1 641,6	216,3	272,5	488,8
2008	652,5	961,6	1 614,1	188,4	277,6	466,0
2009	717,1	961,0	1 678,1	210,4	282,0	492,4
2010	729,4	1 027,4	1 756,8	204,8	288,5	493,3
2011	749,0	1 069,7	1 818,7	202,5	289,2	491,8
2012	806,5			214,0		

Bronnen: INR, NBB.

en de financiële verplichtingen. De belangrijkste financiële verplichting van de particulieren houdt eveneens verband met vastgoed. Het gaat namelijk om de hypothecaire schuldenlast. Uit grafiek 4 blijkt dat die schuldenlast tijdens de periode gestaag is toegenomen van € 100 miljard

tot € 165 miljard. Deze toename met 65 % valt hoger uit dan de groei van het onroerend vermogen van de particulieren (+46 %). De ratio tussen de waarde van het vermogen en de schuldenlast liep gedurende de periode op van 13 % tot 16 %, wat zeer redelijk blijft.

GRAFIEK 4 HYPOTHECAIRE SCHULDENLAST



Bronnen: INR, NBB.

De schuldenlast van de particulieren is veel sterker gestegen dan hun bruto beschikbaar inkomen (+24%). De ratio tussen die twee grootheden nam toe van 55% in 2005 tot 74% aan het einde van de periode. De toename van die ratio hoeft niet noodzakelijk op moeilijkheden te wijzen, aangezien de afname van de hypothecaire rente en de verlenging van de looptijd van de leningen zorgden voor een lagere afbetalingslast voor leningen, wat waarschijnlijk de schuldenlast deed opveren. Die cijfers wijzen erop dat België, uit macro-economisch oogpunt, geen problemen heeft met een overmatige hypothecaire schuldenlast. Deze algemene vaststelling neemt niet weg dat sommige kredietnemers individueel in gebreke blijven.

Conclusie

De totale waarde van het Belgische onroerend vermogen bedroeg eind 2011 meer dan € 1 384 miljard, dat is 3,7 maal het bbp. Ondanks die indrukwekkende omvang waren op dat gebied weinig statistieken beschikbaar.

Die leemte is deels aangevuld, maar er blijft nog ruimte voor verdere ontwikkelingen.

De uitsplitsing van die raming naar type van goederen geeft aan dat de woongebouwen het leeuwendeel ervan uitmaken. De ramingen per sector bevestigden dat de Belgische particulieren hiervoor de voornaamste categorie van eigenaars zijn. De resultaten bevestigen dat de Belgen een 'baksteen in de maag hebben', aangezien woongebouwen het grootste deel van hun vermogen vormt. Ze zijn niet de enigen die zich voor dat soort goederen interesseren, aangezien ook het niet-verwaarloosbare en toenemende bezit van woningen door bedrijven hier werd belicht.

De regionale uitsplitsing van zowel het onroerend vermogen als de particuliere eigenaars van dat vermogen, weerspiegelt het relatieve aandeel van de gewesten. Het onroerend vermogen is ongelijk verdeeld. De verdeling van dit vermogen over de particulieren is al omvat in een proxy, maar moet nog verder worden uitgewerkt.