



Brussel, 22 april 2021

## Hoe groot is de baksteen in de maag?

### **KBC Mobile en KBC Touch geven klanten voortaan overzicht én snelle indicatie schatting van hun vastgoed dankzij een AI-model.**

ECB-cijfers geven aan dat

- circa zeven op de tien Belgische huishoudens in de eigen woning wonen. Dat eigenwoningbezit in België ligt hoger dan in de hele eurozone, waar het zes op de tien bedraagt.
- bijna één op de vijf Belgische huishoudens bijkomend vastgoed (appartement om te verhuren, tweede verblijf, bouwgrond,...) bezit. Dat cijfer ligt wel lager dan in de eurozone (één op de vier).

Uit de gegevens van de Nationale Bank blijkt dan weer dat

- het totale vastgoedvermogen van de Belgische huishoudens sinds 2006 groter is geworden dan hun financieel vermogen (zie figuur).
- In 2019 bedroeg het aandeel ervan in het totale bruto vermogen 52,7%.

Volgens cijfers van het kadaster nam het aantal individuele woningen (de belangrijkste vastgoedcomponent) tussen 1995 en 2020 met 26% toe.

### **Uniek vastgoedoverzicht, primeur voor België**

Vastgoed neemt een belangrijke plaats in het vermogen van de Belg. De Belg wil dan ook graag een duidelijk overzicht en een idee hebben van de waarde van die 'baksteen in zijn maag'.

**KBC Private Banking & Wealth-klanten hebben sinds kort de mogelijkheid om via een gebruiksvriendelijke toepassing in KBC Mobile en KBC Touch een schatting en up-to-date overzicht te krijgen van hun residentieel vastgoed.**

De klant registreert een pand of perceel in de toepassing en krijgt onmiddellijk een schatting van zijn vastgoedvermogen. KBC maakt voor de schatting van de verwachte verkoopprijs van een pand (of perceel grond) gebruik van een model op basis van artificiële intelligentie, een state of the art algoritme dat op basis van historische verkoopprijzen van panden en percelen gefinancierd door KBC, geleerd heeft welke karakteristieken bepalend zijn voor de prijs. Deze karakteristieken komen uit publieke data, zoals kadasterinfo en data van Statbel. Het algoritme houdt onder andere rekening met de kenmerken van het pand zoals bv. de grootte, maar ook de eigenschappen van het perceel worden meegenomen. Bovendien wordt rekening gehouden met informatie over de directe buurt en bredere omgeving, zoals bereikbaarheid, geluidsoverlast,

nabijheid van winkels en nog vele andere aspecten. Ook worden de voorspelde prijzen automatisch aangepast aan de laatste evoluties in vastgoedprijzen.

De klant kan de schatting verder verfijnen door zelf een aantal kenmerken in te vullen zoals bouwjaar, aantal slaapkamers, EPC,...

De schatting wordt bij elke raadpleging geüpdatet, rekening houdend met de nieuwe marktomstandigheden. Momenteel kan de klant appartementen, huizen en bouwgronden in Vlaanderen en Brussel ingeven. Het is de bedoeling dat de toepassing nog verder uitgebouwd en verfijnd wordt.

De toepassing werd een tweetal maanden geleden voor het eerst opengesteld voor klanten in Vlaanderen. Twee maanden na de lancering maakte 8 % van de digitaal actieve KBC Private Banking en Wealth-klanten gebruik van de toepassing.

Sinds 13 april is de toepassing beschikbaar voor KBC Brussels private banking klanten. Binnenkort kunnen KBC en KBC Brussels klanten ook panden in Wallonië opnemen in de toepassing. Vanaf dan zal de toepassing ook beschikbaar zijn voor CBC Private Banking klanten.

**Regine Debeuckelaere, directeur KBC Private Banking & Wealth:** *“Deze toepassing is uniek in de markt. Telkens de klant de vastgoedtoepassing consulteert in KBC Mobile of KBC Touch, krijgt hij onmiddellijk een update van de schatting(en) van zijn vastgoed. Zo heeft de klant in één beweging een volledig up-to-date overzicht van zijn vermogen. Dit past geheel binnen de strategie van KBC Private Banking & Wealth om de klant te ontzorgen in het beheer en opvolgen van zijn totaal vermogen.”*

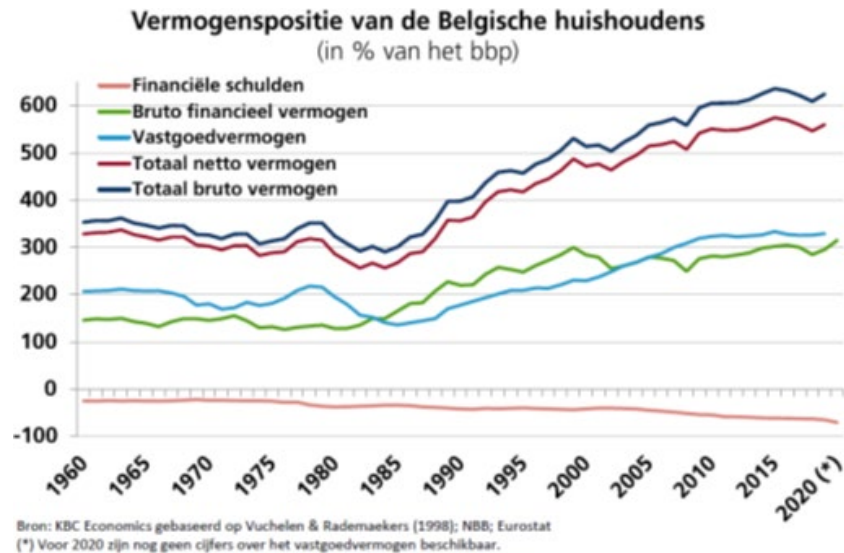
## De Belg en zijn baksteen

Er wordt vaak gezegd dat de Belgen geboren zijn met een baksteen in hun maag. Dit populaire gezegde is al oud en verspreidde zich na de Tweede Wereldoorlog toen de meeste Belgische gezinnen absoluut hun eigen stekje wilden.

**Johan Van Gompel, senior economist bij KBC Groep,** verzamelde beschikbare gegevens en zet enkele feiten op een rij: *“Onze ‘bakstenen maag’ heeft ervoor gezorgd dat 71,3% van de Belgische bevolking nu woont in de eigen woning (Eurostat-cijfers 2019). Dat eigenwoningbezit, uitgedrukt in procent van de bevolking, ligt hoger dan gemiddeld in de Europese Unie (69,2%) en de eurozone (65,8%). Koploper is België evenwel zeker niet in Europa. Dat is Roemenië met liefst 95,8%. Het eigenwoningbezit ligt in 17 EU-landen bovendien hoger dan in België. Dat België toch een hoger cijfer heeft dan het Europese gemiddelde, wordt verklaard door de erg lage cijfers in de grote landen Duitsland (51,1%) en Frankrijk (64,1%).”*

De *Household Finance and Consumption Survey* van de Europese Centrale Bank (ECB) uit 2017 drukt het eigenwoningbezit uit in procent van het aantal huishoudens. Voor België is dat cijfer 69,3%, tegenover 60,3% in de eurozone. De enquête bevrageet de huishoudens ook naar hun bijkomend vastgoedbezit (tweede verblijf, bouwgrond, garage,...). Dat ligt volgens de bevraging uit 2017 in België (18,9%) wel opvallend lager dan in de eurozone (24,8%). Globaal beschouwd, bezat 72,4% van de Belgische huishoudens in 2017 een of andere vorm van vastgoed, tegenover 64,7% in de eurozone. Het totale vastgoedbezit zou daarmee in België toen 65,1% hebben uitgemaakt van het totale bruto vermogen (d.w.z. exclusief schulden) van de huishoudens. Dat is iets lager dan in de eurozone (67,6%).

In België publiceert ook de *Nationale Bank van België (NBB)* gegevens over het vermogen van de huishoudens. In tegenstelling tot de ECB-survey betreft het ‘harde’ cijfers uit de Nationale en Financiële Rekeningen. Zij geven aan dat het vastgoedvermogen van de Belgische huishoudens (eigen woning plus bijkomend vastgoedbezit) sinds 2006 groter is geworden dan hun financieel vermogen (zie figuur). In 2019 bedroeg het aandeel ervan in het totale bruto vermogen 52,7%. Dat is een lager cijfer dan wat uit de hierboven besproken ECB-enquête naar voren komt. Los van de verschillende benadering, heeft het verschil allicht ook te maken met het feit dat het buitenlands vastgoed in het bezit van de Belgen niet is meegerekend in de NBB-cijfers bij gebrek aan een raming hierover.



In 2019 bedroeg het totale vastgoedbezit van de Belgische huishoudens 329% van het bruto binnenlands product (bbp, het geheel van alle goederen en diensten die we in een jaar produceren). Het bruto financieel vermogen (exclusief schulden) bedroeg toen 296% van het bbp. De afgelopen decennia bleek het vermogen, en in het bijzonder het vastgoedvermogen, veerkrachtig tegen de verschillende crisissen die zich hebben voorgedaan. De forse stijging van het vastgoedvermogen sinds de jaren 90 was vooral toe te schrijven aan de sterke evolutie van de vastgoedprijzen en minder aan de toename van het volume vastgoed. Volgens cijfers van het kadaster nam het aantal individuele woningen (de belangrijkste vastgoedcomponent) tussen 1995 en 2020 met 26% toe. De woningprijzen stegen in diezelfde periode veel fors met 240%. Op zijn beurt was die stijging van de woningprijzen vooral toe te schrijven aan de relatief sterke stijging van de grondprijzen. Van het totale vastgoedvermogen bestond in 1995 nog 55% uit gebouwen en 45% uit gronden (voor bebouwde percelen worden gebouwen en gronden daarbij los gezien van elkaar). In 2019 was die verhouding gewijzigd naar 38% gebouwen en 62% gronden.

**KBC Groep NV**  
 Havenlaan 2 – 1080 Brussel  
 Viviane Huybrecht  
 Directeur Corporate communicatie/  
 Woordvoester  
 Tel. 02 429 85 45

Persdienst  
 Tel. 02 429 65 01 Stef Leunens  
 Tel. 02 429 29 15 Ilse De Muyer  
 Tel. 02 429 32 88 Pieter Kussé  
 Tel. 02 429 85 44 Sofie Spiessens  
 E-mail: [pressofficekbc@kbc.be](mailto:pressofficekbc@kbc.be)

KBC-persberichten zijn beschikbaar op  
[www.kbc.com](http://www.kbc.com)  
 Volg ons op [www.twitter.com/kbc\\_group](https://www.twitter.com/kbc_group)  
 Blijf op de hoogte van [alle innovatieve oplossingen](#)