

Digitale Tools voor Waardebepalingen

AVM vs Analytisch Schatten?

www.realo.be





Samuel Willems

Partnership consultant @ Realo

2021 - heden

Vastgoedmakelaar 2010 - 2021

VLABEL 005249279783

BIV 510895

Over deze presentatie

We bekijken drie methodes om vastgoed te waarderen:

- 1. Hedonische modellen**
(vergelijkingspunten)
- 2. Automated Valuation Models**
(AI-gebaseerd)
- 3. Analytisch schatten**
(expertbeoordeling)

En hoe Realo Explorer ontstaan is uit de datapool van de schattingsmodellen.

WIE IS REALO

**Vastgoed data platform gebouwd om
vastgoedgegevens te verzamelen, residentieel
vastgoed te waarderen en data te visualiseren**

Voortdurend bijgewerkt, met regelmatige toevoeging van nieuwe
gegevensbronnen — meer dan 450 geïntegreerd sinds 2014.



450+
databronnen

sinds 2014

ONZE REIS

2014

Zoekertjeswebsite vanuit
Netlog oprichters

2018

Meer focus op
data science

2020

B2C → B2B voor
vastgoedprofessionals

2021

Lancering
Realo Explorer®

2024

Overname door
Immoweb
(AVIV Group)

ONZE KLANTEN

Vertrouwd en gebruikt door Vlabel, banken,
verzekeringsmaatschappijen en vastgoedprofessionals

4000+
gebruikers



VLABEL



Janssen en Janssen



altro
HOME



Reds

BOLT



Claes &
Willems

De kracht van data



6.5M

Percelen
in kaart gebracht



450+

Geïntegreerde
databronnen



2.5M+

Publicaties
geanalyseerd



4000+

Professionele
klanten

Welke data verzamelen we?



Administratieve data

- Alle adressen in België
- Administratieve entiteiten
- Straten & percelen
- Gebouwen & kadaster
- Gewestbestemmingen



Zoekertjesdata

- Vraagprijzen
- Type pand & oppervlakte
- Aantal slaap-/badkamers
- EPC-labels
- Foto's & beschrijvingen



Buurtinformatie

- Openbaar vervoer
- Scholen & voorzieningen
- Overstromingsgebieden
- Geluidszones
- Socio-economische data

Drie methodes om vastgoed te waarderen

01



**Hedonische
modellen**

Vergelijkingspunten

02



**Automated
Valuation Models**

AI-gebaseerd

03



**Analytisch
schatten**

Expertbeoordeling

Drie methodes om vastgoed te waarderen

01



**Hedonische
modellen**

Vergelijkingspunten

02



**Automated
Valuation Models**

AI-gebaseerd

03



**Analytisch
schatten**

Expertbeoordeling

Vergelijkend schatten, maar dan geavanceerd

Een hedonisch model analyseert hoe elk kenmerk — zoals een extra slaapkamer, een tuin of een betere EPC — bijdraagt aan de totale woningwaarde.

Usecases:

EPC-analyse,
Nieuwbouwbarometer,
Trends Vastgoedgids



Voordelen

- Meerwaarde per kenmerk bepalen
- Veranderende voorkeuren meenemen
- Schaalbaar op grote datasets
- Betrouwbare trends



Nadelen

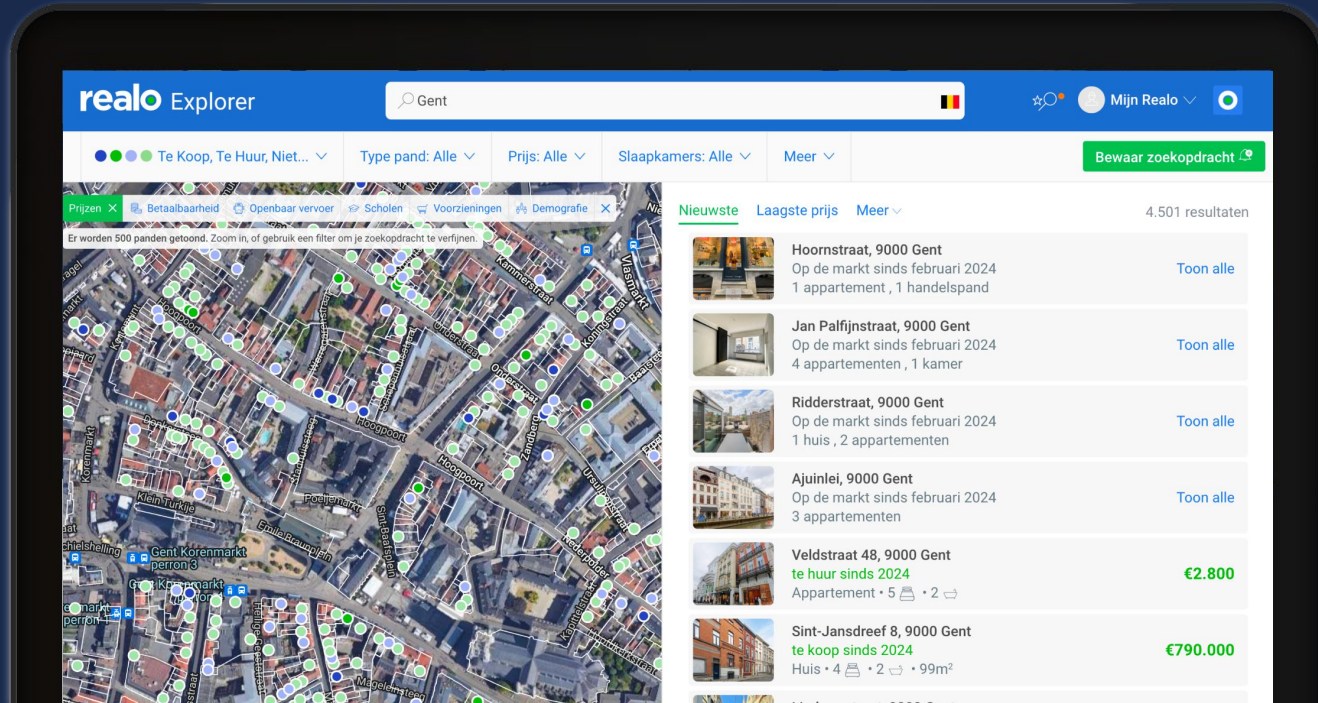
- Lineaire relatie aangenomen
- Beperkt aantal kenmerken
- 'Missing data' groot probleem
- Modellen moeilijk uit te leggen



**Waar zoeken jullie naar
vergelijkingspunten?**

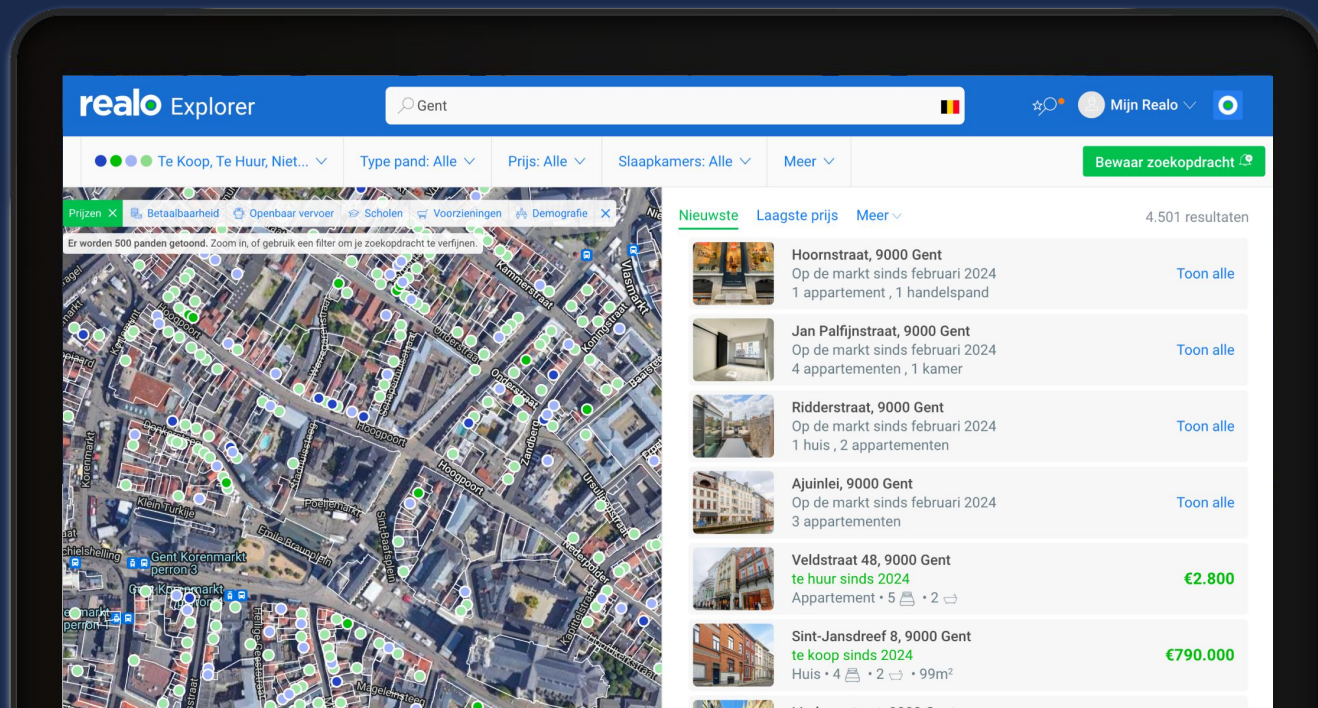
REALO EXPLORER

Get empowered with real estate knowledge



REALO EXPLORER

Let's demonstrate



Waar moeten we rekening mee houden?

Prijs hangt af van (1) gelijkaardige panden die (2) recent verkocht zijn (3) in de buurt

1

Gelijkaardige panden

2

Recent verkocht

3

In de buurt

Waar moeten we rekening mee houden?

Hoe kunnen we weten welke kenmerken van een pand bepalend zijn voor de prijs?
→ hedonische prijsmodellen ter ondersteuning

1

Gelijkaardige panden

2

Recent verkocht

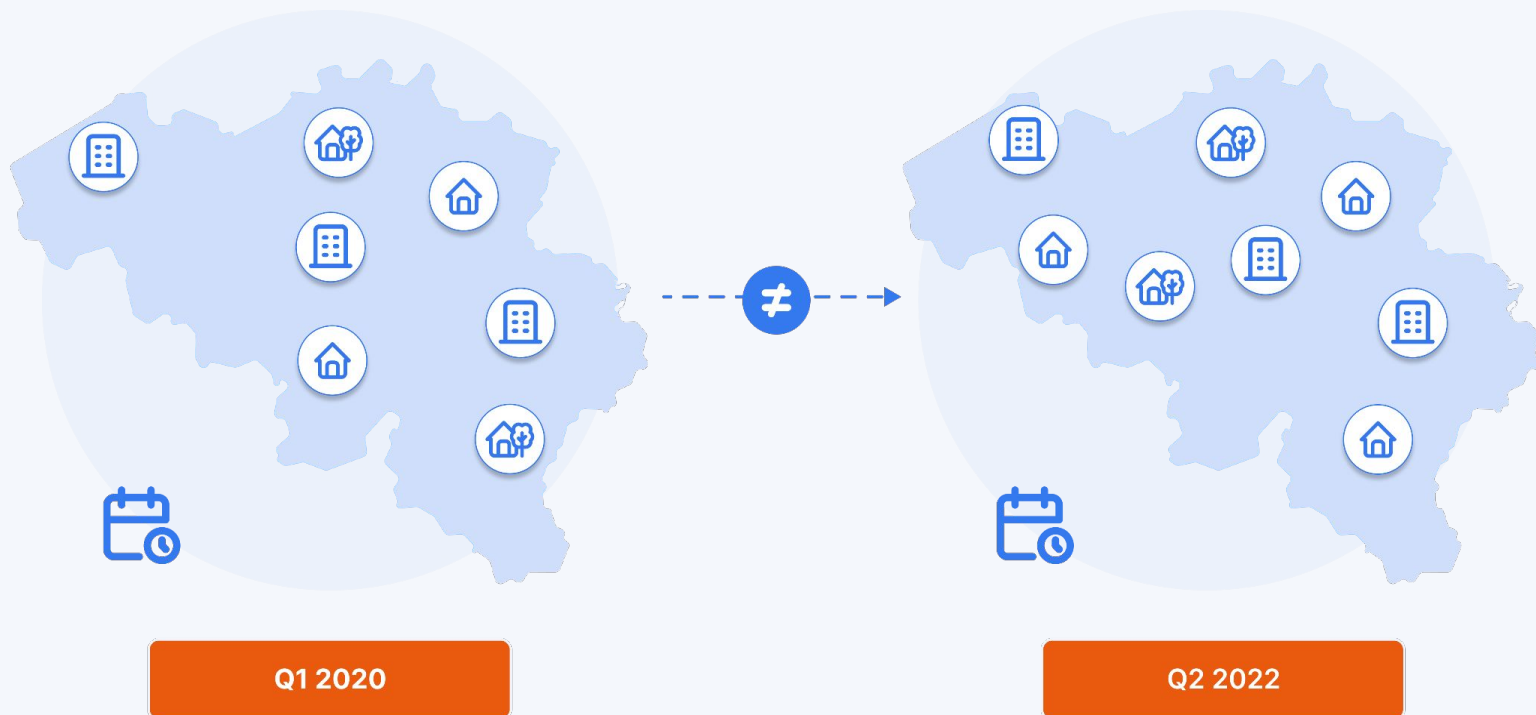
3

In de buurt

Hedonische-prijsmethode



Hedonische-prijsmethode



Waarom een hedonische-prijsmethode gebruiken?

Pro

Con

Waarom een hedonische-prijsmethode gebruiken?

Pro

- ✓ Meerwaarde van elk kenmerk te bepalen
- ✓ Belang van elk kenmerk kan bestudeerd
- ✓ Veranderende voorkeuren over de tijd
- ✓ Schaalbaar en toepasbaar op grote datasets

Con

Waarom een hedonische-prijsmethode gebruiken?

Pro

- ✓ Meerwaarde van elk kenmerk te bepalen
- ✓ Belang van elk kenmerk kan bestudeerd
- ✓ Veranderende voorkeuren over de tijd
- ✓ Schaalbaar en toepasbaar op grote datasets

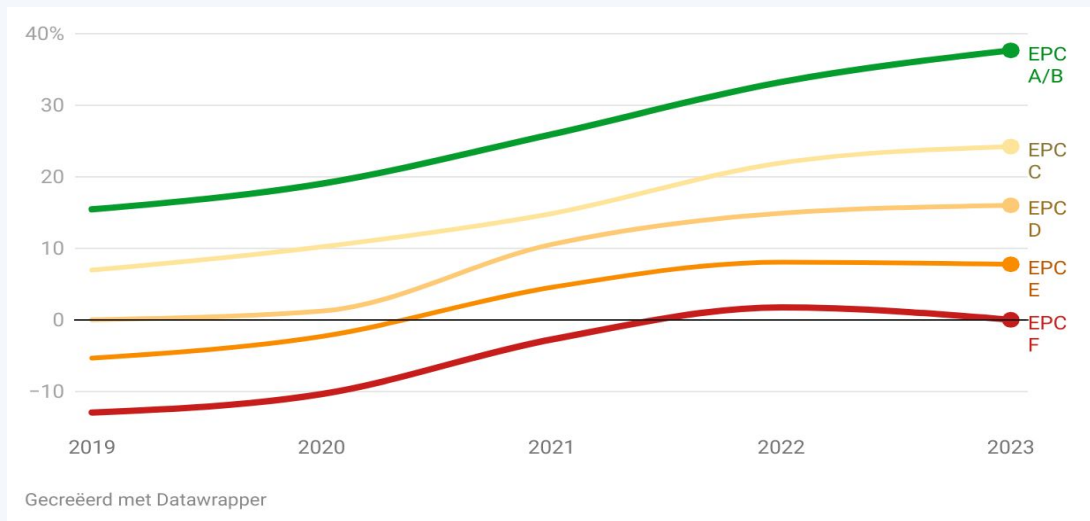
Con

- ✗ Lineaire relatie tussen kenmerken & prijs
- ✗ Beperkt aantal kenmerken gebruiken
- ✗ 'Missing data' groot probleem
- ✗ Moeilijk uit te leggen

Usecase?

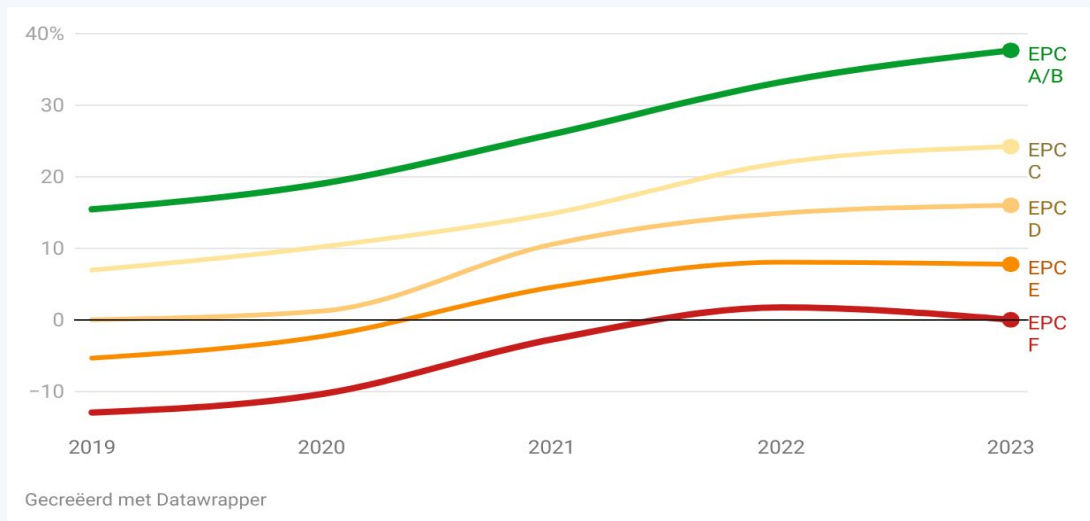
1. Veranderende voorkeuren

Huizen in Vlaanderen



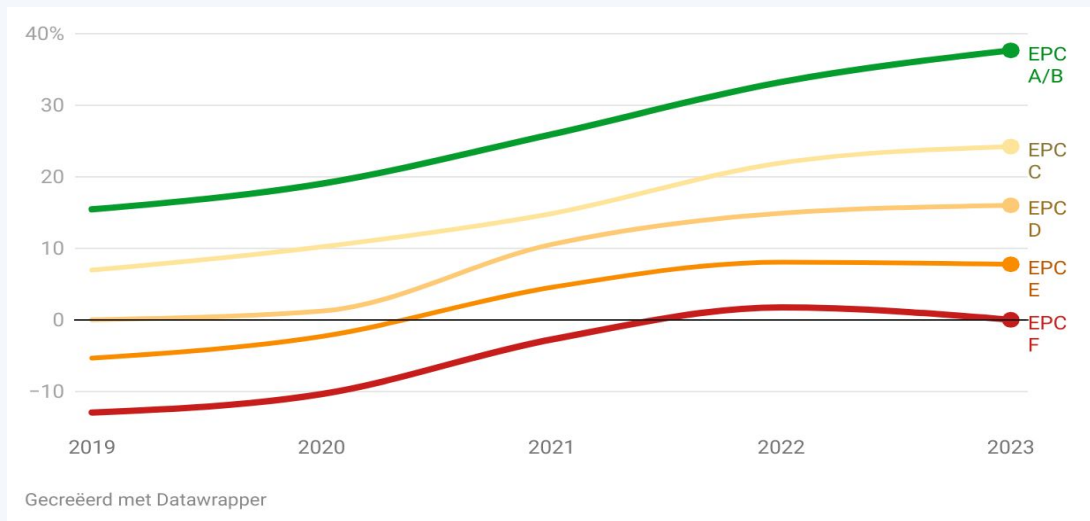
1. Veranderende voorkeuren

Huizen in Vlaanderen



1. Veranderende voorkeuren

Huizen in Vlaanderen



immoweb

De 3 karakteristieken

die de waarde van
je huis het meest
verhogen per m²



1

Tot

+19,2%

Een huis met een EPC-score A
tegenover een score D.



2

Tot

+17,8%

Een huis gebouwd na 2010, tegenover
een huis van de periode 1945-1970.



3

Tot

+21,8%

Een huis met een tuin.



De 3 karakteristieken

die de waarde van je
appartement het meest
verhogen per m²



1

Tot

+17,3%

Een appartement met een EPC-score A
tegenover een score D.



2

Tot

+12,4%

Een appartement met
2 badkamers vs. 1.



3

Tot

+15,6%

Een appartement gebouwd na 2010 tegenover
een gebouw van tussen 1990-2000.

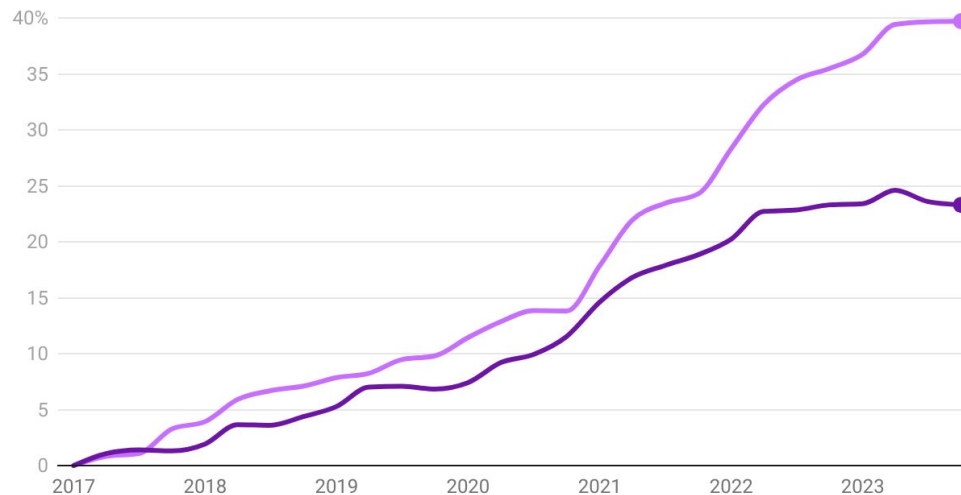
HEDONISCHE MODELLEN

De nieuwbouwbarometer



2. Nieuwbouwbarometer

Sinds 2021 stegen in België de prijzen voor
nieuwbouwhuizen veel sneller dan voor **bestaande huizen**



Grafiek: Realo • Bron: Realo • Gecreëerd met Datawrapper

HEDONISCHE MODELLEN

De ERA barometer



HEDONISCHE MODELLEN

realo x Trends



Hedonische barometer

vs

Traditionele barometer

Geen uitschieters

Houdt rekening met de bijdrage van individuele kenmerken waardoor uitschieters minder invloed hebben.

Belangrijke kenmerken

Bepalen welke kenmerken echt effect hebben op de prijs van een woning.

Betrouwbare trends

Analyseert gedetailleerde kenmerken voor een realistisch beeld van prijsontwikkelingen.



markt te ntden en huis ement in ieende d kost

gtoegedarmeter van taris, be, de federatie va notariaten. "Op jaarbas de prijzen blijven stijgen 22, maar in vergelijking infatie zijn de prijzen erlijk gedaald", zegt Be Opstal van Notaris be

Is de vastgoedbubbel gebarsten? 'Gezinnen zijn terughoudend om zich nu in grote avonturen te storten'

De vastgoedmarkt koelt af, nu blijkt uit nieuwe cijfers van dataplatform Realo, waarover de Mediahuis-kranten berichten. Toch neemt de prijs van energiezuinig wonen nog altijd fors toe. "Als ik nu veel duurder worden, kan de vraag hieraan stijgen", zegt Johan Van Gompel, senior adviseur bij Realo.

WIST U DAT...

Huizenprijzen stijgen nog amper, kopers wachten af

Voor het eerst stegen woningen en appartementen **gus minder** in prijs dan de inflatie. Dit jaar wordt de stijgende

in raken (bijna) niet: stabiel

die, populaire bouwmarkt de huizenmarkt niet te raken. Het laatste in de tweede helft van 2023.

Huizenmarkt koelt af, appartement zelfs goedkoop

Wie in België een huis gemiddeld 4 procent n geleden. Een standaard erkante markt met dri hoge mobiliteitscore n 276.800.

Energiezuinig en erg panden worden dan w omen vlakke de prijsstijgingen recent wel af studee data-analist Realo vast. Vooral in de tweede helft van dit jaar is de afkleding van de huizenmarkt in België geleidelig. Appartementen werden in het laatste kwartaal zelfs iets goedkoper, behalve in Brussel (+ 0,4

Crisis en peperduur bouwmaterialen: de huizenmarkt in België komt Europese

Economische crisis, torenhoge inflatie, stijgende energieprijzen, de huizenmarkt in België komt in voor de crisis terecht. Maar de markt doet het beter dan verwacht. Het is niet de eerste keer dat de huizenmarkt in België beter doet dan verwacht. Het is niet de eerste keer dat de huizenmarkt in België beter doet dan verwacht.

Een korte handleiding tot vastgoedbarometers

Vorige week hoorden we nog dat de vastgoedmarkt fors afgekoeld is, vandaag lezen we dat de markt slechts 'licht' afgekoeld is. Prijzen zouden nu weer 5% gestegen zijn op een jaar tijd, dan weer 8%. Wat is er aan de hand?

Jan 12, 2023

Realo jaarverslag 2022: de Belgische vastgoedmarkt in omwenteling

Dit rapport probeert duidelijkheid te

Drie methodes om vastgoed te waarderen

01



**Hedonische
modellen**

Vergelijkingspunten

02



**Automated
Valuation Models**

AI-gebaseerd

03



**Analytisch
schatten**

Expertbeoordeling

Wat is een AVM?

Een Automated Valuation Model gebruikt machine learning om automatisch de waarde van vastgoed te bepalen. Het model leert patronen uit historische data.



**Data
verzamelen**



**Data
koppelen**



**Model
trainen**



**Schatting +
prijsvork**

De data achter de schatting

De kwaliteit van een AVM staat of valt met de data erachter. Realo Explorer integreert data uit meer dan 450 bronnen.



Administratieve data

Percelen, adressen, kadaster



Zoekertjesdata

Vraagprijzen, kenmerken, EPC



Buurtinformatie

Voorzieningen, overstromingen

450+

databronnen
geïntegreerd

Voortdurend bijgewerkt

Hoe leert het model?

Machine learning gaat relaties zoeken tussen kenmerken die ons misschien niet opvallen. Waar een hedonisch model lineair denkt, kan ML complexe verbanden ontdekken.

Hedonisch model

- Lineaire relaties
- Beperkt aantal kenmerken
- Statistisch model
- Transparant maar rigide



Machine Learning

- Niet-lineaire verbanden
- Honderden kenmerken
- Zelflerend algoritme
- Flexibel en adaptief

Waarom een AVM gebruiken?

Voordelen

- ✓ Gestandaardiseerd — altijd hetzelfde resultaat
- ✓ Volledig geautomatiseerd en objectief
- ✓ Optimaal gebruik van alle informatie
- ✓ Geeft een prijsvork met betrouwbaarheid

Nadelen

- ✗ Moeilijk uit te leggen aan eigenaar
- ✗ Niet zelf te ontwikkelen
- ✗ Geen subjectieve kenmerken

Conclusie



Snel

Experten maken veel schattingen
dus snelheid is belangrijk!



Objectief

Digitale tools helpen de invloed
van subjectieve factoren te
verminderen.



Situatie gebonden

Hoe je een waardebeoordeling
benadert hangt af van de
specifieke situatie.

Drie methodes om vastgoed te waarderen

01



**Hedonische
modellen**

Vergelijkingspunten

02



**Automated
Valuation Models**

AI-gebaseerd

03



**Analytisch
schatten**

Expertbeoordeling

De menselijke expertise als aanvulling op AI

Analytisch schatten is de kracht van de kennis van een vastgoedexpert.



Subjectieve waarde

Uitzicht, architectuur, afwerking

Klantbetrokkenheid

Vertrouwen opbouwen

Prijsvork verkleinen

Nauwkeurigere waardebeoordeling

Flexibiliteit

Bij bijzondere panden

Waarom analytische schatting nog gebruiken?

Pro

- ✓ Je houdt rekening met de subjectieve waarde
- ✓ Verhoogt klantbetrokkenheid
- ✓ Je kan de prijsvork verkleinen
- ✓ Flexibiliteit in bijzondere gevallen

Con

- ✗ Afhankelijk van menselijke input
- ✗ Geen directe standaardisatie
- ✗ Kosten- en tijdfactor
- ✗ Risico van over- of onderschatting

AVM vs Analytisch Schatten

Criterium	AVM	Analytisch
Snelheid	✓ Direct resultaat	🕒 Tijdsintensief
Objectiviteit	✓ Volledig objectief	⚠️ Afhankelijk van expert
Subjectieve kenmerken	✗ Niet meegenomen	✓ Uitzicht, afwerking
Atypische panden	⚠️ Minder betrouwbaar	✓ Sterke aanpak
Klantvertrouwen	⚠️ Moeilijk uitlegbaar	✓ Persoonlijke aanpak
Schaalbaarheid	✓ Onbeperkt	✗ Beperkt door tijd

CONCLUSIE

Use your brain

Digitale tools vervangen je niet als vastgoedexpert.
Ze helpen je efficiënter en betrouwbaarder te werken.



AVM

- Snelle eerste evaluatie
- Extra vergelijkingspunt
- Trends & marktinzichten



Analytisch Schatten

- Subjectieve kenmerken
- Klantvertrouwen opbouwen
- Atypische panden



Realo Explorer

- 450+ databronnen
- 6.5M percelen
- Voortdurend bijgewerkt

Q&A

Bedankt!

www.realo.be

