

Voorspelde daling hypothecair krediet in eerste trimester 2020

Brussel, 29 april 2020 – Herfinancieringen buiten beschouwing gelaten, daalde het aantal kredietaanvragen in het eerste trimester van 2020 met bijna 16% ten opzichte van het eerste trimester van 2019. Ook in bedrag was er een daling met ongeveer 10%.

De beperkende regeringsmaatregelen met betrekking tot de coronacrisis hebben op deze cijfers al een beperkte impact, aangezien deze vanaf de tweede helft van de maand maart in werking zijn getreden.¹

In het eerste trimester van 2020 werden er ongeveer 48.000 hypothecaire kredietovereenkomsten afgesloten voor een totaalbedrag van ongeveer 6,3 miljard EUR (exclusief herfinancieringen). Dit is een daling van het aantal verstrekte kredietovereenkomsten met ongeveer 22,5% ten opzichte van het eerste trimester van vorig jaar. In bedrag werd er 24,2% minder krediet verstrekt dan toen. Dat blijkt uit de statistieken inzake hypothecair krediet die de Beroepsvereniging van het Krediet (BVK)² vandaag heeft gepubliceerd.

Afschaffing van de woonbonus in Vlaanderen beïnvloedt de cijfers

De afschaffing van de woonbonus in Vlaanderen eind vorig jaar en het feit dat heel wat kredietnemers dientengevolge hun financieringsprojecten (aankoop, bouw en renovatie) eind 2019 vervroegd hebben afgerond om nog met zekerheid van het toen nog geldende gunstige regime van de woonbonus in Vlaanderen te kunnen genieten, heeft tot een sterke daling van de kredietverlening geleid in het eerste trimester van 2020.

De zeer lage rentevoeten voor hypothecaire kredieten van de voorbije jaren waren ook nog steeds van toepassing in het eerste trimester van 2020. Volgens cijfers gepubliceerd door de Nationale Bank van België bedroegen die in februari tussen 1,59% (voor kredieten met een veranderlijke rentevoet en een initiële periode van rentevastheid tussen 5 en 10 jaar) en 2,07% (voor kredieten met een initiële rentevaste periode van meer dan 1 jaar en minder dan 5 jaar).

¹ Wanneer voor het krediet een akte moet verleden worden bij de notaris, zal het pas in de statistieken worden opgenomen wanneer deze akte verleden is. In de tweede helft van maart zijn er geen aktes meer verleden door de regeringsmaatregelen inzake de coronacrisis. De impact van de corona-crisis op de cijfers van verstrekte kredieten zal evenwel pas in de komende maanden echt duidelijk worden.

² De 58 leden van de BVK nemen samen ongeveer 90% van het totaal aantal nieuw verstrekte hypothecaire kredieten (de zogeheten productie) voor hun rekening. Het **totale uitstaande bedrag** aan hypothecair krediet van de BVK-leden bedraagt eind maart 2020 ongeveer **237 miljard EUR**.

“De afschaffing van de woonbonus in Vlaanderen eind vorig jaar leidt tot een vertekend beeld van de kredietverlening in het eerste trimester van 2020”, zo stelt Ivo Van Bulck, Secretaris-generaal van de Beroepsvereniging van het Krediet. “Veel kredietnemers hebben hun krediet eind vorig jaar vervroegd afgerond. Ook in het tweede trimester zal de kredietverlening verder worden beïnvloed door de lockdown-maatregelen ingevolge de coronacrisis.”

Hieronder vindt u de belangrijkste vaststellingen³ voor het eerste trimester van 2020 in vergelijking met het eerste trimester van 2019:

- Het aantal **kredietaanvragen** (excl. deze voor herfinancieringen) is in het **eerste trimester** van 2020 **gedaald met bijna 16%** ten opzichte van het eerste trimester van 2019. Het **bedrag** van de kredietaanvragen daalde eveneens met ongeveer **10%**. Er werden toch nog ongeveer **81.000 kredietaanvragen** ingediend voor een **totaalbedrag van iets meer dan 12,5 miljard EUR**.
- De **verstrekte hypothecaire kredieten** zijn in het eerste trimester van 2020 in aantal **gedaald met ongeveer 22,5%**. Het overeenstemmende **bedrag** daalde met **24%**. Er werden zodoende **ongeveer 48.000 kredieten** verstrekt voor een **totaal bedrag van 6,3 miljard EUR** (excl. herfinancieringen).
- Ten opzichte van het vierde trimester van 2019 is dit zelfs een daling met meer dan de helft.
- Het aantal kredieten voor de **aankoop van een woning** kende **procentueel de sterkste daling**, nl. - 30,8% of 10.417 kredieten minder dan in het eerste trimester van 2019. Het aantal **bouwkredieten** (- 2.410) kende een daling met 29,9%, terwijl het aantal kredieten voor **aankoop met verbouwing** (-602) een daling kende met 21,9%. Het aantal kredieten voor **andere doeleinden**⁴ (-876) kende een daling met 19,2%. **Enkel** het aantal **kredieten voor de renovatie** van een woning (+378) kende in het eerste trimester van 2020 nog een **stijging met ongeveer 3%** ten opzichte van het eerste trimester van 2019.
- Het aantal **externe herfinancieringen** (+882) steeg in het eerste trimester van 2020 met 13,6% ten opzichte van het eerste trimester van 2019. Er werden in het eerste trimester van 2020 meer bepaald ongeveer 7.400 externe herfinancieringen verstrekt voor een totaal bedrag van iets minder dan 1 miljard EUR.
- Het **gemiddelde ontleende bedrag** voor de **aankoop van een woning** steeg in het eerste trimester van 2020 verder tot **168.000 EUR**. Het gemiddelde bedrag voor een **bouwkrediet** bereikte in het eerste trimester van 2020 bijna **177.000 EUR**. Het gemiddelde bedrag van de kredieten voor **aankoop + verbouwing** daarentegen daalde tot iets minder dan **190.000 EUR**.
- In het eerste trimester van 2020 kozen opnieuw **ongeveer 9 van de 10 kredietnemers** voor een **vaste rentevoet** of een **veranderlijke rentevoet met een initiële periode van rentevastheid van minimum 10 jaar**. Slechts in 2,7% van de gevallen werd geopteerd voor een krediet met een jaarlijks veranderlijke rentevoet.

I. Aantal kredietaanvragen

Het aantal kredietaanvragen, zonder deze die betrekking hadden op een externe herfinanciering, kende in de loop van het eerste trimester van 2020 een daling met bijna 16% ten opzichte van hetzelfde

³ Bij deze cijfers zijn de herfinancieringen buiten beschouwing gelaten.

⁴ Garage, bouwgrond ...

trimester van vorig jaar. Het onderliggende bedrag van de kredietaanvragen daalde eveneens met meer dan 10%.

Evolutie van de kredietaanvragen (zonder externe herfinancieringen) ten opzichte van het overeenstemmende trimester van het voorgaande jaar		
Trimester	Evolutie in aantal	Evolutie in bedrag
Q 1 2018	+3,98%	+6,18%
Q 2 2018	+7,94%	+12,47%
Q 3 2018	+7,91%	+11,22%
Q 4 2018	+5,73%	+9,70%
Q 1 2019	+6,53%	+11,30%
Q 2 2019	+10,47%	+11,17%
Q 3 2019	+13,49%	+14,37%
Q 4 2019	+32,34%	+29,64%
Q 1 2020	-15,75%	-10,23%

Bron: BVK

Het **aantal kredietaanvragen daalde voor omzeggens alle doeleinden**. De kredietaanvragen voor de **aankoop** van een woning (-10.221) daalden met 18,7%, deze voor de **aankoop + renovatie** van een woning (-719) met 13,4%. Ook het aantal kredietaanvragen voor de **bouw** van een woning (-1.934, hetzij -16,8%) en voor **de renovatie van een woning** (-1.258, hetzij -7%) kenden een daling, evenals het aantal kredietaanvragen voor **andere doeleinden**⁵ (-990, hetzij -15,3%).

Daarnaast kende in het eerste trimester van 2020 enkel het aantal aanvragen voor **externe herfinancieringen** een **stijging met bijna 20%**.

II. Aantal verstrekte kredieten in het eerste trimester

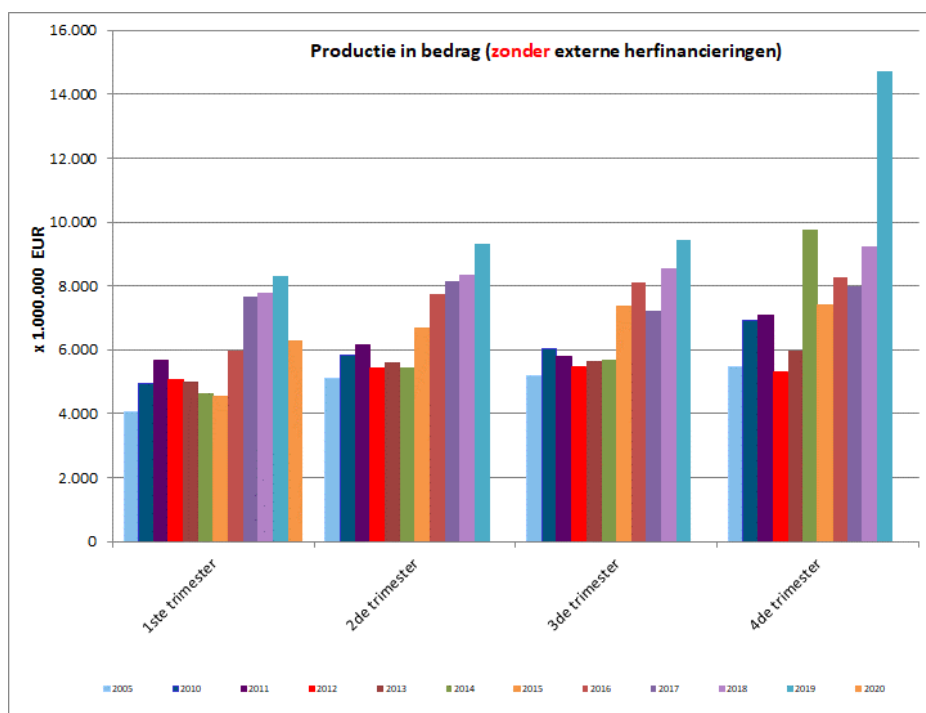
In het eerste trimester van 2020 daalde het aantal verstrekte kredieten, externe herfinancieringen buiten beschouwing gelaten, met 22,5% ten opzichte van het eerste trimester van 2019. Het overeenstemmende bedrag daalde met 24,2%.

Evolutie van de productie ten opzichte van het overeenstemmende trimester van het voorgaande jaar		
Trimester	evolutie in aantal contracten	evolutie in verstrekte bedragen
Q 1 2018	-4,09%	+1,03%
Q 2 2018	-1,28%	+1,79%
Q 3 2018	+13,09%	+18,23%
Q 4 2018	+10,19%	+15,22%
Q 1 2019	+4,29%	+7,27%
Q 2 2019	+9,23%	+12,20%
Q 3 2019	+11,09%	+10,69%
Q 4 2019	+61,11%	+60,00%
Q 1 2020	-22,46%	-24,18%

Bron: BVK

Het totaalbedrag van de in het eerste trimester verstrekte kredieten valt daarmee, na drie uiterst sterke jaren, terug tot op het – nog steeds hoge – niveau van 2016.

⁵ Garage, bouwgrond, ...



Bron: BVK

III. Daling van het aantal kredieten voor de meeste bestemmingen

Er werden in het eerste trimester van 2020 ongeveer **48.000 nieuwe kredieten** verstrekt **voor een totaalbedrag van ongeveer 6,3 miljard EUR** – externe herfinancieringen buiten beschouwing gelaten.

Ten opzichte van het eerste trimester van vorig jaar was er een **daling** waar te nemen voor **omzeggens alle bestemmingen**.

Het aantal kredieten voor de **aankoop** van een woning (-10.417) lag in het eerste trimester van 2020 30,8% lager dan in het eerste trimester van 2019. Het aantal kredieten voor **aankoop met verbouwing** (-602) kende een daling met 21,9%, terwijl het aantal **bouwkredieten** (-2.410) 29,9% lager lag. Het aantal kredieten voor **andere doeleinden** (-876) kende een daling met 19,2%.

Enkel het aantal kredieten voor de **renovatie** van een woning kende nog een stijging, nl. +2,9% of 378 kredieten meer dan in het eerste trimester van 2019.

Daarnaast kende in het eerste trimester van 2020 ook het **aantal externe herfinancieringen verder een stijging met 13,6%**. Er werden meer bepaald bijna **7.400 externe herfinancieringen** verstrekt voor een totaal bedrag van bijna 1 miljard EUR.

HYP KREDIET splijting volgens bestemming	aankoop	bouw	renovatie	aankoop + renovatie	ander onroerend doel	herfinancieringen (externe)	TOTAAL	Totaal zonder herfinancieringen
in aantal contracten								
2018Q1	32.384	7.879	12.617	2.182	4.404	6.200	65.666	59.466
2018Q2	33.302	9.079	14.552	2.313	4.613	6.815	70.674	63.859
2018Q3	35.200	8.309	12.352	2.464	4.269	6.251	68.845	62.594
2018Q4	38.116	8.675	12.547	2.751	4.930	7.119	74.138	67.019
2019Q1	33.807	8.059	12.837	2.753	4.561	6.490	68.507	62.017
2019Q2	36.875	9.173	15.570	2.969	5.166	8.012	77.765	69.753
2019Q3	37.930	8.784	15.025	2.898	4.895	8.560	78.092	69.532
2019Q4	56.034	16.825	25.260	3.950	5.908	12.226	120.203	107.977
2020Q1	23.390	5.649	13.215	2.151	3.685	7.372	55.462	48.090

Bron: BVK

IV. Gemiddelde bedrag van een krediet voor de aankoop van een woning stijgt tot 168.000 EUR

Het gemiddelde bedrag van een **krediet** voor de **aankoop van een woning** steeg in het eerste trimester van 2020 tot **168.000 EUR**. Dit is een **stijging met 11.000 EUR op twee jaar tijd**.

Het gemiddelde bedrag van een krediet voor de **bouw van een woning** steeg in het eerste trimester van 2020 licht verder tot **177.000 EUR**.

Het gemiddelde bedrag van een krediet voor de **aankoop van een woning + renovatie** kende in het eerste trimester dan weer een daling tot iets meer dan **189.000 EUR**.

Trimester	Aankoop	Bouw	Renovatie	Aankoop + Renovatie	Ander doel	Herfinan- cieringen
2018 Q 1	156.839	168.583	50.672	183.734	70.984	129.931
2018 Q 2	157.584	171.026	51.214	179.808	76.155	125.859
2018 Q 3	159.777	170.283	54.801	197.494	75.519	127.232
2018 Q 4	160.074	171.781	54.548	195.155	79.222	125.756
2019 Q 1	159.452	168.554	53.376	194.684	77.698	124.022
2019 Q 2	160.941	175.611	52.631	189.625	77.204	127.733
2019 Q 3	163.109	175.003	52.921	194.695	71.940	124.018
2019 Q 4	164.937	175.853	52.339	201.739	68.638	120.172
2020 Q 1	167.995	176.902	53.285	189.471	73.511	128.572

Bron: BVK

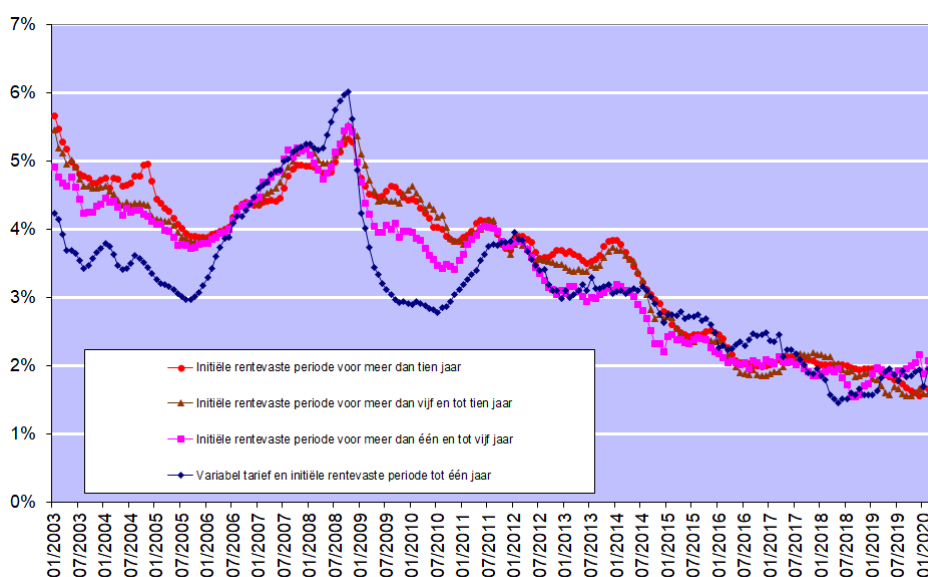
V. Bijna 9 op 10 kredietnemers opteert voor een vaste rentevoet

In het eerste trimester van 2020 kozen bijna **9 op 10 kredietnemers** (87,5%) voor een **vaste rentevoet** of een **veranderlijke rentevoet met een initiële periode van rentevastheid van minimum 10 jaar**. Ongeveer 10% van de kredietnemers opteerde voor een veranderlijke rentevoet met een initiële periode van rentevastheid tussen 3 en 10 jaar. Het aantal kredietnemers dat voor een **jaarlijks veranderlijke rentevoet** opteerde beperkte zich tot ongeveer **2,7%**.

HYP KREDIET splijtsing volgens rentevoet	vast	enkel neerwaartse veranderlijkheid	veranderlijk (1 jaar ≤ oorspronkelijke periode van vastheid < 3 jaar)	veranderlijk (3 jaar ≤ oorspronkelijke periode van vastheid < 5 jaar)	veranderlijk (5 jaar ≤ oorspronkelijke periode van vastheid < 10 jaar)	veranderlijk (oorspronkelijke periode van vastheid ≥ 10 jaar)	TOTAAL
in aantal contracten							
2018Q1	72,91%	0,00%	4,89%	4,15%	8,65%	9,40%	100,00%
2018Q2	71,64%	0,00%	7,38%	3,85%	9,24%	7,89%	100,00%
2018Q3	65,48%	0,00%	7,87%	5,81%	13,90%	6,94%	100,00%
2018Q4	62,88%	0,00%	6,59%	5,92%	16,03%	8,58%	100,00%
2019Q1	66,15%	0,00%	6,02%	3,43%	14,11%	10,30%	100,00%
2019Q2	69,13%	0,00%	2,56%	2,86%	15,23%	10,22%	100,00%
2019Q3	76,56%	0,00%	1,10%	1,97%	11,19%	9,20%	100,00%
2019Q4	83,99%	0,00%	2,34%	1,44%	7,08%	5,16%	100,00%
2020Q1	82,20%	0,00%	2,68%	1,12%	8,54%	5,46%	100,00%

Bron: BVK

Rekening houdend met de nog steeds zeer lage rentevoeten (zie grafiek hierna) blijft de Belgische consument dus in overgrote mate kiezen voor zekerheid. Toch kiest ook ongeveer 12% voor een veranderlijke rentevoet. Een zeer beperkt aantal daarvoor opteert nog voor een jaarlijks veranderlijke rentevoet. Maar ook in geval van een veranderlijke rentevoet wordt de consument door de wetgeving ten zeerste beschermd. Zo kan de veranderlijke rentevoet na aanpassing aan de evolutie van de toepasselijke referte-indexen nooit meer bedragen dan het dubbele van de initiële rentevoet.



Bron: NBB.Stat

Verantwoorde hypothecaire kredietverlening blijft het uitgangspunt

De kredietsector is en blijft zich ervan bewust dat hypothecaire kredietverlening **met grote zorg** moet gebeuren en dat **verantwoorde kredietverlening** het absolute uitgangspunt moet blijven. Op dat punt zit de sector op dezelfde lijn als de toezichthouder: de kredietverstrekkers moeten de nodige **voorzichtigheid** aan de dag leggen om enerzijds maximaal te vermijden dat individuele kredietnemers te omvangrijke leningen zouden aangaan, en anderzijds op termijn de financiële stabiliteit te vrijwaren.

Meer informatie

Meer informatie kan worden verkregen bij de persdienst (02 507 68 31 – press@febelfin.be).

De volledige statistieken inzake hypothecair krediet (2000 – 2020) opgesplitst naar de bestemming van het krediet en naar het type van rentevoet, zijn beschikbaar op de website van de BVK (www.upc-bvk.be) onder de rubriek "Pers & cijfers".