

Sterke impact coronacrisis op hypothecaire kredietverlening

Brussel, 24 juli 2020 – Herfinancieringen buiten beschouwing gelaten, daalde het aantal kredietaanvragen in het tweede trimester van 2020 met 23% ten opzichte van het tweede trimester van 2019. Ook in bedrag was er een daling met meer dan 16%.

In het tweede trimester van 2020 werden er bijna 53.500 hypothecaire kredietovereenkomsten afgesloten voor een totaalbedrag van ongeveer 7,5 miljard EUR (exclusief herfinancieringen). Dit is een daling van het aantal verstrekte kredietovereenkomsten met ongeveer 23,5% ten opzichte van het tweede trimester van vorig jaar. In bedrag werd er 19% minder krediet verstrekt dan toen. Dat blijkt uit de statistieken inzake hypothecair krediet die de Beroepsvereniging van het Krediet (BVK)¹ vandaag heeft gepubliceerd.

Daar waar de daling van de kredietverlening in het eerste trimester van het jaar nog hoofdzakelijk toe te schrijven was aan de afschaffing van de woonbonus in Vlaanderen vanaf eind 2019 en de vele kredieten die om die reden nog voor het jaareinde gesloten werden, liggen de beperkende regeringsmaatregelen met betrekking tot de coronacrisis in grote mate aan de oorsprong van de sterke daling van de kredietaanvragen en -verlening in het tweede trimester. De impact ervan verschilde bovendien sterk van maand tot maand.

De beperkende maatregelen laten zich voelen

Ingevolge de coronacrisis en de ermee gepaard gaande regeringsmaatregelen zoals het verbod op niet-essentiële verplaatsingen, sluiting van niet-essentiële sectoren, enz. werd het verlijden van notariële akten² in het notariskantoor in de loop van het tweede trimester tot een minimum beperkt, al werden dossiers die al waren opgestart, verder afgewerkt en kwamen na verloop van tijd alternatieven ter beschikking (videoconferentie met verlijden van de akte op afstand, ondertekening via volmacht, ...). Door de maatregelen kende ook het aantal vastgoedtransacties een sterke daling in de maanden april en mei.

De situatie verschilde dan ook sterk van maand tot maand. In april werden bijna de helft minder kredieten verleend, vooral voor de aankoop, de bouw of de aankoop met verbouwing van een woning. In de maanden mei en juni herstelde de situatie zich enigszins, maar werden toch nog tussen 12% tot

¹ 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 juni 2020 ongeveer **238 miljard EUR**.

² 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.

14% minder kredieten verstrekt. De stijging van het aantal kredietaanvragen in de loop van de maand juni wijst mogelijks op een verder herstel van de normale situatie in de komende maanden.

De zeer lage rentevoeten voor hypothecaire kredieten van de voorbije jaren waren nochtans nog steeds van toepassing in het tweede trimester van 2020. Volgens cijfers gepubliceerd door de Nationale Bank van België bedroegen die in mei tussen 1,52% (voor kredieten met een veranderlijke rentevoet en een initiële periode van rentevastheid van meer dan 10 jaar) en 2,06% (voor kredieten met een initiële rentevaste periode van meer dan 1 jaar en minder dan 5 jaar).

“De coronacrisis heeft ook op de hypothecaire kredietverlening een sterke impact gehad”, zo stelt Ivo Van Bulck, Secretaris-generaal van de Beroepsvereniging van het Krediet. “De lockdown-maatregelen hebben vooral in de maand april tot een zeer sterke daling geleid, maar de toename van het aantal kredietaanvragen in de maand juni doet het beste verhopen voor de toekomst.”

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

- Het aantal **kredietaanvragen** (excl. deze voor herfinancieringen) is in het **tweede trimester** van 2020 **gedaald met 23%** ten opzichte van het tweede trimester van 2019. Het **bedrag** van de kredietaanvragen daalde eveneens met ongeveer **16%**. Er werden toch nog ongeveer **77.000 kredietaanvragen** ingediend voor een **totaalbedrag van iets meer dan 12,3 miljard EUR**. April en mei kenden een sterke daling met respectievelijk 40% en 32%. In juni volgde een stijging met 24% ten opzichte van juni vorig jaar.
- De **verstrekte hypothecaire kredieten** zijn in het tweede trimester van 2020 in aantal **gedaald met ongeveer 23,5%**. Het overeenstemmende **bedrag** daalde met **19%**. Er werden zodoende **iets meer dan 53.000 kredieten** verstrekt voor een **totaal bedrag van 7,5 miljard EUR** (excl. herfinancieringen).
- In de loop van de maand april was er zelfs een daling met ongeveer de helft.
- Het aantal **bouwkredieten** kende **procentueel de sterkste daling**, nl. -29,4% of 2.694 kredieten minder dan in het tweede trimester van 2019. Het aantal kredieten voor de **aankoop** van een woning (-9.942) kende een daling met 27%, terwijl het aantal kredieten voor **aankoop met verbouwing** (-364) een daling kende met 12,2%. Ook het aantal kredieten voor de **renovatie** van een woning (-2.374, hetzij -15,3%), evenals het aantal kredieten voor **andere doeleinden**⁴ (-992, hetzij -19,2%) kenden een daling ten opzichte van het tweede trimester van 2019.
- Het aantal **externe herfinancieringen** (+938) steeg in het tweede trimester van 2020 met 11,7% ten opzichte van het tweede trimester van 2019. Er werden in het tweede trimester van 2020 meer bepaald ongeveer 9.000 externe herfinancieringen verstrekt voor een totaal bedrag van bijna 1,2 miljard EUR.
- Het gemiddelde bedrag van de kredieten voor **aankoop + verbouwing** steeg opvallend sterk tot iets minder dan **199.000 EUR**. Het **gemiddelde ontleende bedrag** voor de **aankoop van een woning** steeg in het tweede trimester van 2020 eveneens tot bijna **175.000 EUR**. Het gemiddelde bedrag voor een **bouwkrediet** bereikte in het tweede trimester van 2020 ongeveer **194.000 EUR**.
- In het tweede 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**

³ Bij deze cijfers zijn de herfinancieringen buiten beschouwing gelaten.

⁴ Garage, bouwgrond ...

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 tweede trimester van 2020 een daling met meer dan 23% ten opzichte van hetzelfde trimester van vorig jaar. Het onderliggende bedrag van de kredietaanvragen daalde eveneens met meer dan 16%.

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%
Q 2 2020	-23,17%	-16,27%

Bron: BVK

Het **aantal kredietaanvragen daalde voor alle doeleinden**. De kredietaanvragen voor de **aankoop** van een woning (-15.520) daalden met 27,2%, deze voor de **aankoop + renovatie** van een woning (-761) met 14,1%. Ook het aantal kredietaanvragen voor de **bouw** van een woning (-2.361, hetzij -19,8%) en voor de **renovatie van een woning** (-2.870, hetzij -14,9%) kenden een daling, evenals het aantal kredietaanvragen voor **andere doeleinden**⁵ (-1.834, hetzij -25,2%). Ook het aantal aanvragen voor **externe herfinancieringen** kende een **daling met 6,5%**.

April en mei kenden een **sterke daling** met respectievelijk **40% en 32%**. In **juni** volgde daarentegen een **stijging met 24%** ten opzichte van juni vorig jaar.

II. Aantal verstrekte kredieten in het tweede trimester

In het tweede trimester van 2020 daalde het aantal verstrekte kredieten, externe herfinancieringen buiten beschouwing gelaten, met 23,5% ten opzichte van het tweede trimester van 2019. Het overeenstemmende bedrag daalde met 19%.

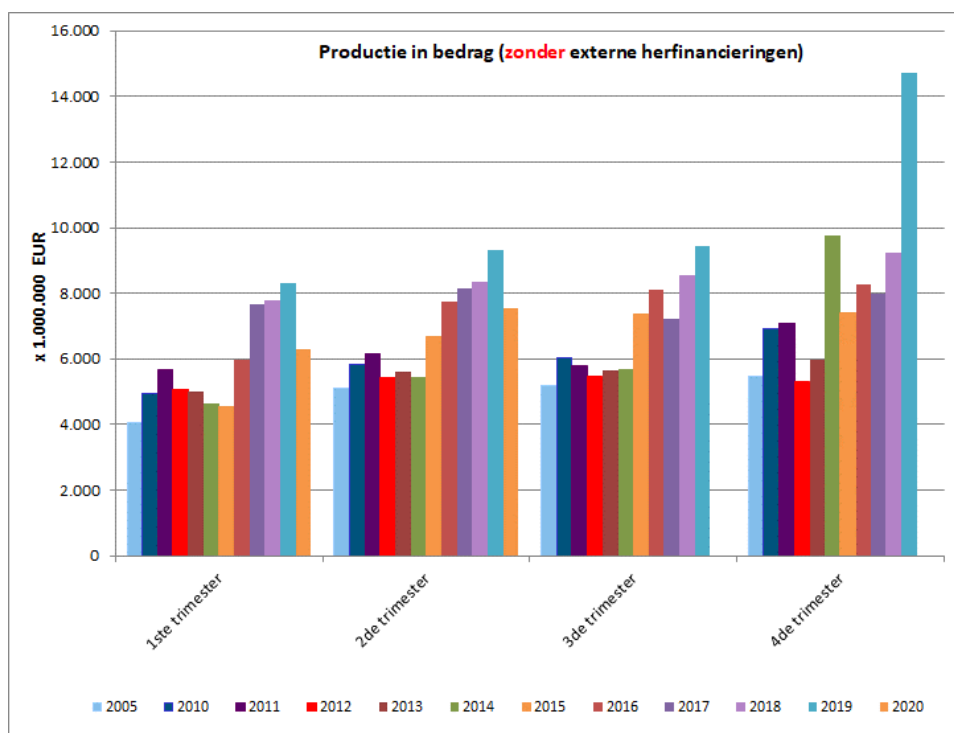
⁵ Garage, bouwgrond, ...

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%
Q 2 2020	-23,46%	-19,03%

Bron: BVK

In de loop van de maand **april** was er de **sterkste daling**, met ongeveer de helft (**-46%**), ten opzichte van dezelfde maand in 2019. Ook in **mei** (**-13,6%**) en **juni** (**-12,4%**) was er nog een daling, maar minder uitgesproken.

Het totaalbedrag van de in het tweede trimester verstrekte kredieten valt daarmee terug tot onder het – weliswaar nog steeds hoge – niveau van 2016.



Bron: BVK

III. Daling van het aantal kredieten voor alle bestemmingen

Er werden in het tweede trimester van 2020 iets meer dan **53.000 nieuwe kredieten** verstrekt voor een **totaalbedrag van ongeveer 7,5 miljard EUR** – externe herfinancieringen buiten beschouwing gelaten.

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

Het aantal kredieten voor de **aankoop** van een woning (-9.942) lag in het tweede trimester van 2020 27% lager dan in het tweede trimester van 2019. Het aantal kredieten voor **aankoop met verbouwing** (-364) kende een daling met 12,2%, terwijl het aantal **bouwkredieten** (-2.694) 29,4% lager lag. Het aantal kredieten voor **andere doeleinden** (-992) kende een daling met 19,2%. Ook het aantal kredieten voor de **renovatie** van een woning kende een daling, nl. -15,2% of 2.374 kredieten minder dan in het tweede trimester van 2019.

Daarnaast kende ook in het tweede trimester van 2020 het **aantal externe herfinancieringen nog als enige een stijging met 11,7%**. Er werden meer bepaald bijna **9.000 externe herfinancieringen** verstrekt voor een totaal bedrag van iets minder dan 1,2 miljard EUR.

HYP KREDIET splitsing 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
2020Q2	26.934	6.480	13.196	2.609	4.175	8.950	62.344	53.394

Bron: BVK

IV. Gemiddelde bedrag van een krediet voor de aankoop met verbouwing van een woning stijgt tot 199.000 EUR

Het gemiddelde bedrag van een krediet voor de **aankoop van een woning + renovatie** kende in het tweede trimester een sterke stijging tot bijna **199.000 EUR**.

Ook het gemiddelde bedrag van een **krediet** voor de **aankoop van een woning** bleef in het tweede trimester van 2020 stijgen tot bijna **175.000 EUR**. Dit is een **stijging met 17.000 EUR op twee jaar tijd**.

Het gemiddelde bedrag van een krediet voor de **bouw van een woning** kende in het tweede trimester van 2020 een opmerkelijke stijging tot **194.000 EUR**.

Trimester	Aankoop	Bouw	Renovatie	Aankoop + Renovatie	Ander doel	Herfinancieringen
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
2020 Q 2	174.771	194.126	57.991	198.724	72.689	130.918

Bron: BVK

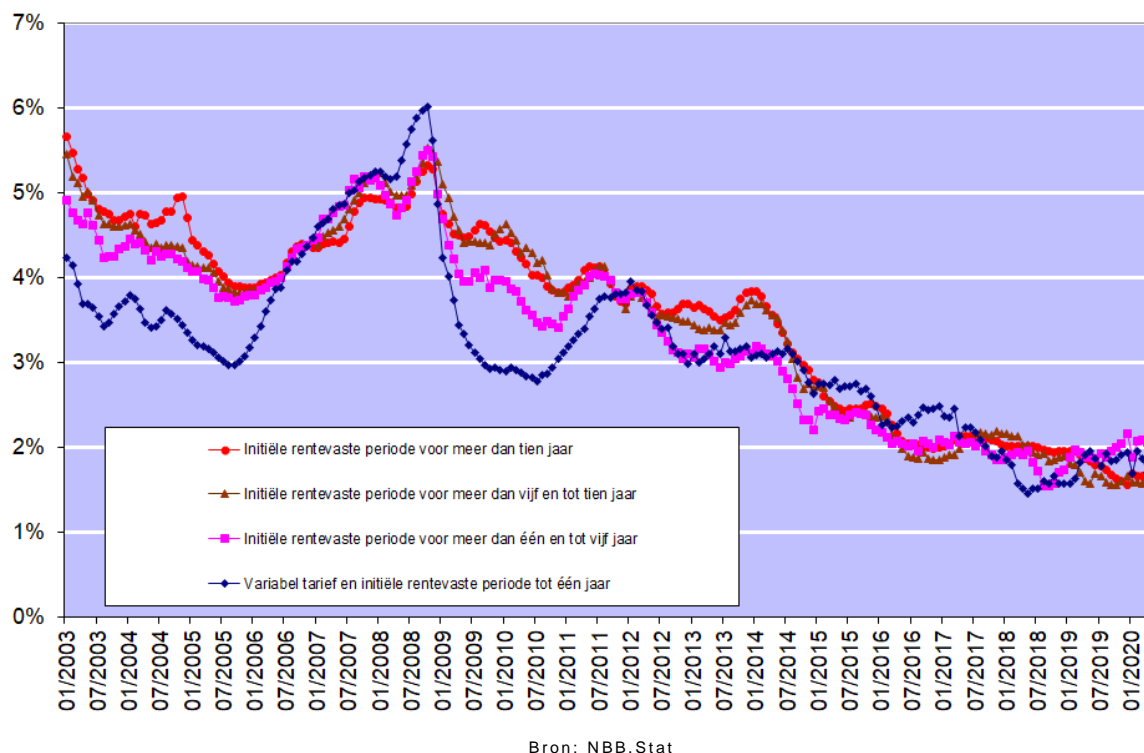
V. Bijna 9 op 10 kredietnemers opteert voor een vaste rentevoet

In het tweede trimester van 2020 kozen bijna **9 op 10 kredietnemers** (88,1%) voor een **vaste rentevoet** of een **veranderlijke rentevoet met een initiële periode van rentevastheid van minimum 10 jaar**. Ongeveer 9% 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 splitsing 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%
2020Q2	81,48%	0,00%	2,65%	1,32%	7,93%	6,62%	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.



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 – 2020S1) 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".