

Belgische hypotheekmarkt, na twee sterke jaren, nog steeds boven niveau van 2009

Brussel, 7 november 2012 – De hypothecaire kredietverlening is in het derde trimester van 2012 gedaald ten opzichte van hetzelfde trimester van 2011. Niettemin bevindt het niveau van de hypothecaire kredietverlening zich in het derde trimester van dit jaar – net zoals in de eerste twee trimesters – nog steeds boven het niveau opgetekend in 2009. Zowel 2010 als 2011 waren immers uitzonderlijke jaren voor de Belgische hypothecaire kredietmarkt.

Het aantal kredietaanvragen (-25,5%), alsook het aantal verstrekte kredieten (-26,7%) is in het derde trimester van dit jaar met ongeveer een kwart gedaald ten opzichte van derde trimester van 2011. Ook voor de onderliggende bedragen van de aangevraagde kredieten (-7%) als van de verstrekte kredieten (-5,3%) wordt er voor dezelfde periode een daling opgetekend. Dit blijkt uit de statistieken inzake hypothecair krediet die de Beroepsvereniging van het Krediet (BVK)¹ vandaag heeft vrijgegeven.

De sterke daling van het aantal aangevraagde en verstrekte kredieten kan nog steeds in belangrijke mate toegeschreven worden aan de afschaffing sinds eind vorig jaar van een aantal stimuli voor de renovatiemarkt zoals de investeringsaftrek voor een groot aantal energiebesparende investeringen, alsook aan het aflopen van de maatregel inzake het groen krediet met interestbonificatie. Ook de onzekere sociaal-economische context en het aangetaste consumentenvertrouwen spelen ongetwijfeld een rol.

De belangrijkste vaststellingen voor het derde trimester van 2012 in vergelijking met het derde trimester 2011 :

- De **verstrekte hypothecaire kredieten** zijn zowel in aantal als in bedrag gedaald, met respectievelijk 26,7% en 5,3%. Er werden bijna 51.000 kredieten verstrekt voor een totaal bedrag van bijna 6 miljard EUR.²
- Het aantal **kredietaanvragen** is gedaald met 25,5%. De onderliggende bedragen van de kredietaanvragen daalden eveneens met 7%.
- Het aantal **renovatiekredieten** (\pm 14.200) lag meer dan de helft lager.
- Het aantal **bouwkredieten** (\pm 5.600) lag 22% lager.
- Het aantal **kredieten voor de aankoop** van een woning (\pm 25.600) noteerde iets meer dan 5% lager, wat erop wijst dat de immobiliënmarkt vrij stabiel is gebleven.
- Het **gemiddelde ontleende bedrag** voor de aankoop van een woning is gestegen tot bijna 140.000 EUR.
- Kredietnemers kiezen nog steeds massaal voor een **vaste rentevoet**.

¹ De 60 leden van de BVK nemen samen ongeveer 90% van het totaal aantal nieuw verstrekte hypothecaire kredieten (de zogeheten productie) voor hun rekening. Geëxtrapoleerd naar de volledige hypothecaire kredietmarkt bedraagt het **totale uitstaande bedrag** aan hypothecair krediet momenteel ongeveer **178,5 miljard EUR**.

² Bij deze cijfers zijn de herfinancieringen buiten beschouwing gelaten.

Grafieken

I. Aantal kredietaanvragen daalt met 25%

In het derde trimester van 2012 waren er ruim **25% minder hypothecaire kredietaanvragen** dan in hetzelfde trimester van het voorgaande jaar. Het totaal **bedrag** van de kredietaanvragen lag bijna **7% lager** dan vorig jaar.

Evolutie van de kredietaanvragen ten opzichte van het overeenstemmende trimester van het voorgaande jaar		
Trimester	Evolutie in aantal contracten	Evolutie in bedragen
Q 1 2011	+20,13%	+11,10%
Q 2 2011	+6,74%	-3,51%
Q 3 2011	-0,17%	-8,05%
Q 4 2011	+9,19%	-2,80%
Q 1 2012	-19,39%	-4,89%
Q 2 2012	-17,42%	+2,81%
Q 3 2012	-25,53%	-6,93%

Bron: BVK

II. Aantal verstrekte kredieten daalt eveneens met een kwart

In het derde trimester van 2012 werden er - de herfinancieringen buiten beschouwing gelaten - bijna **27% minder hypothecaire kredieten** toegekend dan in het derde trimester van 2011, voor een totaal **bedrag** dat ruim **5% lager** lag.

Eind 2011 liep de regeringsmaatregel inzake **groene kredieten** met interestbonificatie af en werd de **investeringsaftrek** voor een groot aantal **energiebesparende investeringen** geschrapt, met als gevolg dat de markt van de renovatiekredieten in 2012 – die traditioneel voor kleinere bedragen worden afgesloten - is ingestort. Dat verklaart waarom het aantal verstrekte kredieten veel sterker is gedaald dan het overeenstemmende bedrag.

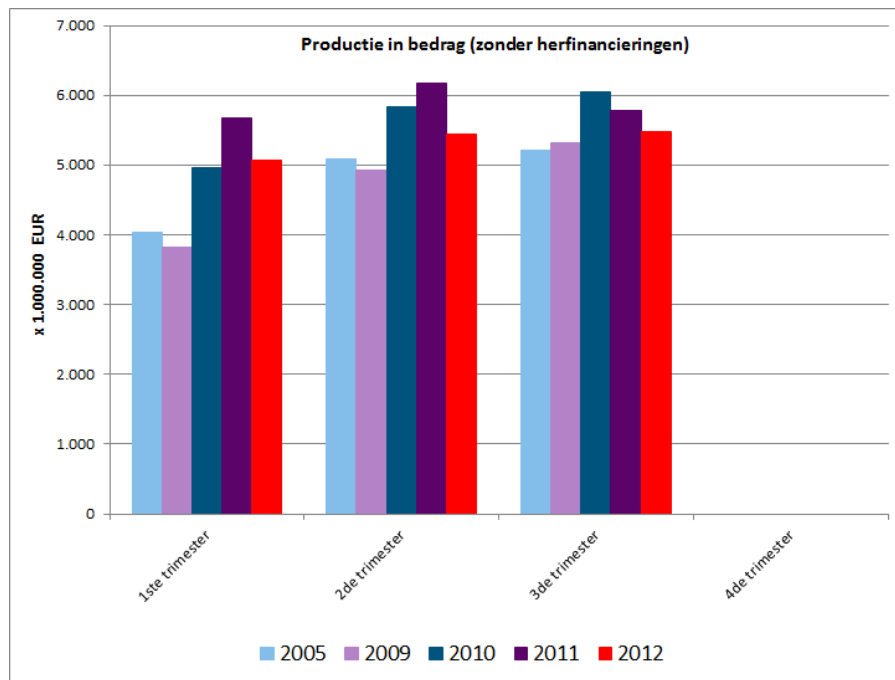
Ook de **onzekere sociaal - economische context** en het **aangetaste consumentenvertrouwen** ongetwijfeld een rol.

Evolutie van de productie ten opzichte van het overeenstemmende trimester van het voorgaande jaar		
Trimester	evolucie in aantal contracten	evolucie in verstrekte bedragen
Q 1 2011	+24,10%	+14,09%
Q 2 2011	+19,66%	+5,77%
Q 3 2011	+6,93%	-4,33%
Q 4 2011	+24,41%	+2,46%
Q 1 2012	-24,10%	-10,66%
Q 2 2012	-30,13%	-11,72%
Q 3 2012	-26,66%	-5,31%

Bron: BVK (deze cijfers bevatten geen herfinancieringen)

Kredietproductie boven niveau van 2009

Uit onderstaande grafiek blijkt dat de hypothecaire kredietverlening zich in het derde trimester van 2012 nog steeds **boven het niveau** opgetekend in **2009**, bevindt. Zowel 2010 als 2011 waren immers uitzonderlijke jaren voor de Belgische hypothecaire kredietmarkt.



Bron: BVK (deze cijfers bevatten geen herfinancieringen)

III. Vooral bouw- en renovatiekredieten vallen terug

Net als in de voorgaande twee trimesters van dit jaar viel ook in het derde trimester van 2012 vooral het aantal bouw- en renovatiekredieten sterk terug.

Met 14.200 **renovatiekredieten** in het derde trimester van 2012 was er een daling **met iets meer dan de helft** ten opzichte van het derde trimester van 2011.

Ook de **bouwkredieten** daalden sterk, maar in mindere mate dan in de twee voorgaande trimesters. In het derde trimester van 2012 werden er ongeveer 5.600 verstrekt, m.a.w. ruim **22% minder dan in het derde trimester van 2011**. In de twee voorgaande trimesters bedroeg de daling echter nog meer dan 30%.

Het aantal leningen voor de **aankoop van een woning** (\pm 25.600 contracten) daalde met 5,4% ten opzichte van het derde trimester van 2011. Dit toont aan dat de immobiliënmarkt de afgelopen maanden stabiel is gebleven.

HYP KREDIET splitsing volgens bestemming	aankoop	bouw	renovatie	aankoop + renovatie	ander onroerend doel	herfinancieringen (externe)	TOTAAL
in aantal contracten							
2009Q1	18.925	5.447	11.525	2.219	2.794	2.196	43.106
2009Q2	21.896	7.537	18.420	3.097	3.583	3.836	58.369
2009Q3	23.835	7.665	18.535	2.964	3.510	3.688	60.197
2009Q4	26.799	7.438	21.276	3.073	3.705	3.240	65.531
2010Q1	24.190	6.296	14.993	2.765	3.148	3.092	54.484
2010Q2	26.925	8.558	21.793	3.024	3.618	4.079	67.997
2010Q3	27.887	8.758	21.917	2.837	3.625	4.339	69.363
2010Q4	30.816	11.821	27.200	3.074	4.185	6.959	84.055
2011Q1	26.442	8.100	23.191	2.694	3.348	7.303	71.078
2011Q2	27.713	9.112	33.457	2.772	3.428	4.452	80.934
2011Q3	27.027	7.188	29.596	2.656	3.062	3.176	72.705
2011Q4	31.680	10.308	46.386	3.190	4.348	4.825	100.737
2012Q1	24.906	5.492	12.572	2.375	3.062	4.726	53.133
2012Q2	26.007	5.940	15.693	2.536	3.264	4.358	57.798
2012Q3	25.578	5.587	14.219	2.341	3.269	4.690	55.684

Bron: BVK

IV. Gemiddelde bedrag van hypothecair krediet voor aankoop van woning is gestegen tot bijna 140.000 EUR

Het gemiddelde bedrag van een krediet voor de **aankoop van een woning** is in de loop van het derde trimester gestegen tot ongeveer **140.000 EUR**.

Het gemiddelde bedrag van een krediet voor **aankoop én renovatie** bedraagt nu bijna **166.000 EUR**.

Trimester	Aankoop	Bouw	Renovatie	Aankoop + Renovatie	Ander doel	Herfinancieringen
2011 Q 1	130.791	104.820	30.494	149.431	73.878	130.639
2011 Q 2	131.122	103.597	27.448	152.343	72.748	128.813
2011 Q 3	134.219	106.176	25.769	155.644	72.378	119.574
2011 Q 4	132.853	96.454	23.897	155.587	61.320	119.360
2012 Q 1	132.598	126.905	38.148	157.395	67.803	125.230
2012 Q 2	133.720	130.427	37.240	158.918	62.757	125.918
2012 Q 3	139.773	138.642	37.892	165.589	62.649	127.665

Bron: BVK

V. Nog steeds bijna 9 op 10 kredieten met vaste rentevoet

Bijna **9 op 10 kredietnemers** (89,3%) kiest voor een **vaste rentevoet** of een veranderlijke rentevoet met een oorspronkelijke periode van vastheid van 10 jaar of meer. **Slechts in uitzonderlijke gevallen** (1,8%) wordt geopteerd voor een **jaarlijks veranderlijke rentevoet** of een rentevoet met een oorspronkelijke periode van vastheid van minder dan 3 jaar.

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
2010Q1	36,07%	0,02%	45,75%	9,94%	3,54%	4,67%	100,00%
2010Q2	40,72%	0,01%	39,94%	11,45%	3,53%	4,35%	100,00%
2010Q3	51,76%	0,00%	29,50%	10,93%	4,02%	3,78%	100,00%
2010Q4	71,73%	0,00%	15,76%	4,12%	4,90%	3,49%	100,00%
2011Q1	75,52%	0,00%	12,73%	1,95%	5,73%	4,07%	100,00%
2011Q2	75,05%	0,00%	14,30%	1,43%	6,39%	2,83%	100,00%
2011Q3	79,82%	0,00%	9,50%	1,40%	7,05%	2,23%	100,00%
2011Q4	88,03%	0,00%	3,01%	1,62%	5,73%	1,62%	100,00%
2012Q1	85,38%	0,00%	1,82%	4,34%	6,48%	1,98%	100,00%
2012Q2	86,37%	0,00%	1,60%	4,67%	4,98%	2,38%	100,00%
2012Q3	85,22%	0,00%	1,77%	4,10%	4,84%	4,07%	100,00%

Bron: BVK

Meer informatie

Meer informatie kan worden verkregen bij Mevr. Pamela Renders, woordvoester van Febelfin (02 507 68 31 – 0477 39 99 79 – pr@febelfin.be).

De volledige statistieken inzake hypothecair krediet (2000 – 2012 Q 3) 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 “statistieken”.



BEROEPSVERENIGING VAN HET KREDIET

De Beroepsvereniging van het krediet (BVK) is lid van Febelfin.

FEBELFIN

Op 28 maart 2003 werd Febelfin, de Belgische Federatie van de Financiële sector, opgericht. De beroepsfederatie telt vijf aangesloten leden, namelijk de Belgische Vereniging van Banken (die opgericht werd in 1937) en Beursvennootschappen (BVB), de Belgische Vereniging van Asset Managers (BEAMA), de Beroepsvereniging van het Krediet (BVK), de Belgische Vereniging van Beursleden (BVBL) en de Belgische Leasingvereniging (BLV), en enkele geassocieerde leden met een bijzonder statuut. Begin 2012 vertegenwoordigen Febelfin en haar leden 261 financiële instellingen in België. Samen staan deze rechtstreeks in voor meer dan 100.000 jobs en onrechtstreeks nog eens meer dan 100.000.

De gebundelde krachten van de verenigingen in één overkoepelende federatie vormen een unicum binnen de Europese Unie. Febelfin is zowel op nationaal als internationaal vlak de belangrijkste vertegenwoordiger van de Belgische financiële wereld. De federatie neemt de uitdaging op zich een belangrijke rol te vervullen als "shared voice" van de sector en als bruggenbouwer tussen haar leden en verschillende partijen op nationaal en Europees niveau: beleidsmakers, toezichhouders, beroepsfederaties en belangenverenigingen.

De federatie volgt trends en evoluties op de voet en helpt haar leden de juiste positie in te nemen. Samen met hen werkt Febelfin, via boodschappen en standpunten, aan het uitdragen van de waarden van de sector: dienstverlening, vertrouwen en transparantie, dynamiek en proactiviteit.