

2015 : een positief jaar voor het hypothecair krediet

Brussel, 26 januari 2016 – In 2015 werden er meer dan 241.000 hypothecaire kredietovereenkomsten afgesloten voor een totaalbedrag van omzeggens 26 miljard EUR (exclusief herfinancieringen). Daarmee bevindt de Belgische hypotheekmarkt zich in 2015 opnieuw op een hoog niveau, na een ook reeds uitzonderlijk sterk 2014. Dat blijkt uit de statistieken inzake hypothecair krediet die de Beroepsvereniging van het Krediet (BVK)¹ vandaag heeft gepubliceerd.

Herfinancieringen buiten beschouwing gelaten, steeg het aantal kredietaanvragen in 2015 met iets meer dan 3%. Ook in bedrag was er een stijging met bijna 4%. Mede ten gevolge daarvan steeg ook het aantal verstrekte kredietovereenkomsten ten opzichte van 2014 met meer dan 4%. Het overeenstemmende bedrag steeg met 1,5%.

Deze stijging was vooral merkbaar bij de renovatiekredieten en de kredieten voor een aankoop met verbouwing.

„De lage rentevoeten, de verwachte aanpassing van de woonbonus in Wallonië en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en de aangekondigde wijzigingen op vlak van toegepaste BTW voor verbouwingen aan woningen van 5 tot 10 jaar oud, hebben een ondersteunend effect gehad op de kredietaanvragen en de kredietverlening“, zo stelt Dhr. Ivo Van Bulck, Secretaris-generaal van de Beroepsvereniging van het Krediet. „Daarnaast werd 2015 gekenmerkt door een ongeziene herfinancieringsgolf, die pas in de voorbije maanden enigszins is beginnen afzwakken.“

Hieronder vindt u de belangrijkste vaststellingen voor 2015 in vergelijking met 2014, met enige focus op het vierde trimester van 2015² :

- Het aantal **kredietaanvragen** (excl. deze voor herfinancieringen) is in 2015 gestegen met 3%. Ook het bedrag van de kredietaanvragen steeg met bijna 4%. Er werden meer dan 340.000 kredietaanvragen ingediend voor een totaalbedrag van bijna 41 miljard EUR.
- De **verstrekte hypothecaire kredieten** zijn zowel in aantal als in bedrag gestegen, met respectievelijk 4% en 1,5%. Er werden bijna 241.000 kredieten verstrekt voor een totaal bedrag van bijna 26 miljard EUR (excl. herfinancieringen).

¹ De 54 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 einde 2015 naar schatting **207 miljard EUR**.

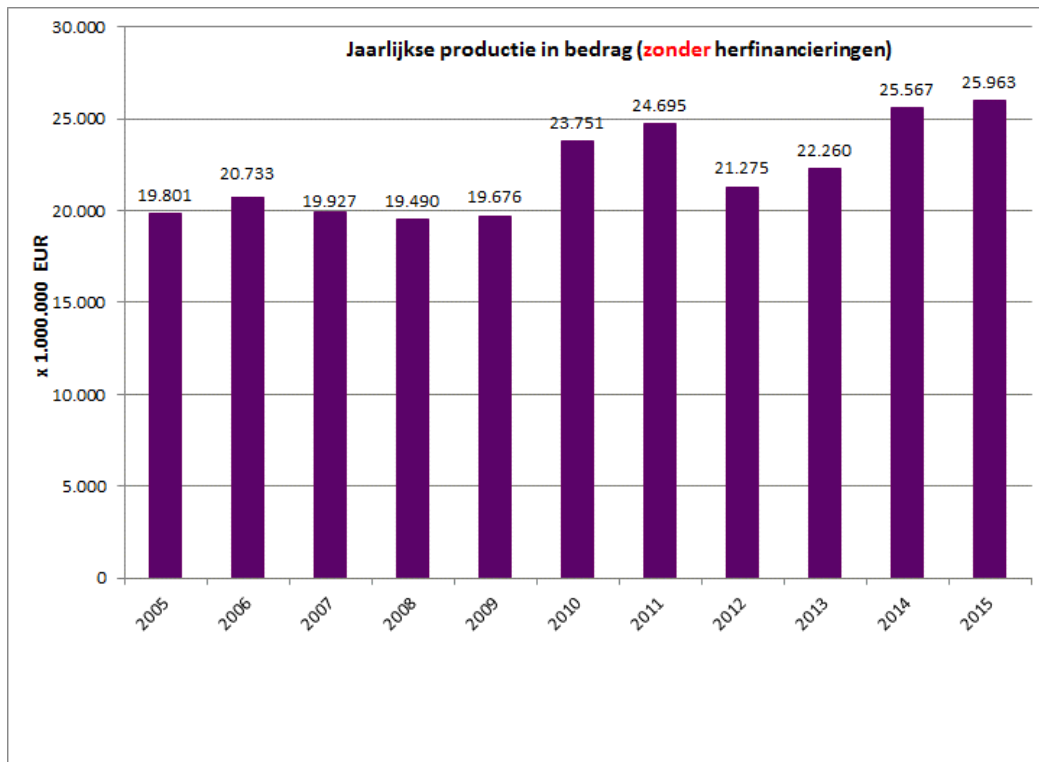
² Bij deze cijfers zijn de herfinancieringen buiten beschouwing gelaten.

- Daar waar de stijging in 2014 vooral toe te schrijven was aan een uitzonderlijk vierde trimester, was er in 2015, **met uitzondering van het eerste trimester, in alle trimesters een sterke kredietverlening** merkbaar.
- Het aantal **renovatiekredieten** (+12.650) kende een stijging met meer dan 21%. Ook het aantal kredieten voor aankoop met verbouwing en het aantal kredieten voor andere doeleinden (garage, bouwgrond, ...) kenden een stijging. Het aantal **kredieten voor aankoop** (-4.600) lag dan weer 4% lager. Ook het aantal **bouwkredieten** (-4.750) lag meer dan 16% lager.
- De daling van het aantal kredieten voor de aankoop van een woning is enkel toe te schrijven aan de vergelijking met het uitzonderlijke jaar 2014 en het relatief zwakkere eerste trimester. De bouwkredieten daarentegen blijven het moeilijk hebben en stabiliseren, met uitzondering van 2014, op een laag niveau.
- Zoals te verwachten was, lag de kredietverlening in het **vierde trimester** lager dan in het uitzonderlijke vierde trimester van 2014 : er werden niettemin meer dan **63.000 kredieten** verstrekt voor een totaalbedrag van bijna **7,5 miljard EUR**. Dit blijft, na 2014, het beste vierde trimester ooit.
- Het aantal **externe herfinancieringen** steeg in 2015 met bijna 150% ten opzichte van 2014. Pas in het laatste trimester van vorig jaar werd enige afname merkbaar.
- Het **gemiddelde ontleende bedrag** voor de **aankoop van een woning** steeg over gans 2014 tot meer dan **144.000 EUR**. In het vierde trimester bedroeg dit meer dan 145.000 EUR. Het gemiddelde bedrag voor een **bouwkrediet** over gans 2014 steeg verder tot ongeveer **149.000 EUR**. In het vierde trimester bedroeg dit eveneens 149.000 EUR.
- In 2015 kozen **bijna 9 op 10 kredietnemers** voor een **vaste rentevoet** of een **veranderlijke rentevoet met een initiële periode van rentevastheid van minimum 10 jaar**. Door de lage rentevoeten is het marktaandeel van kredieten met jaarlijks veranderlijke rentevoeten omzeggens verdwenen.

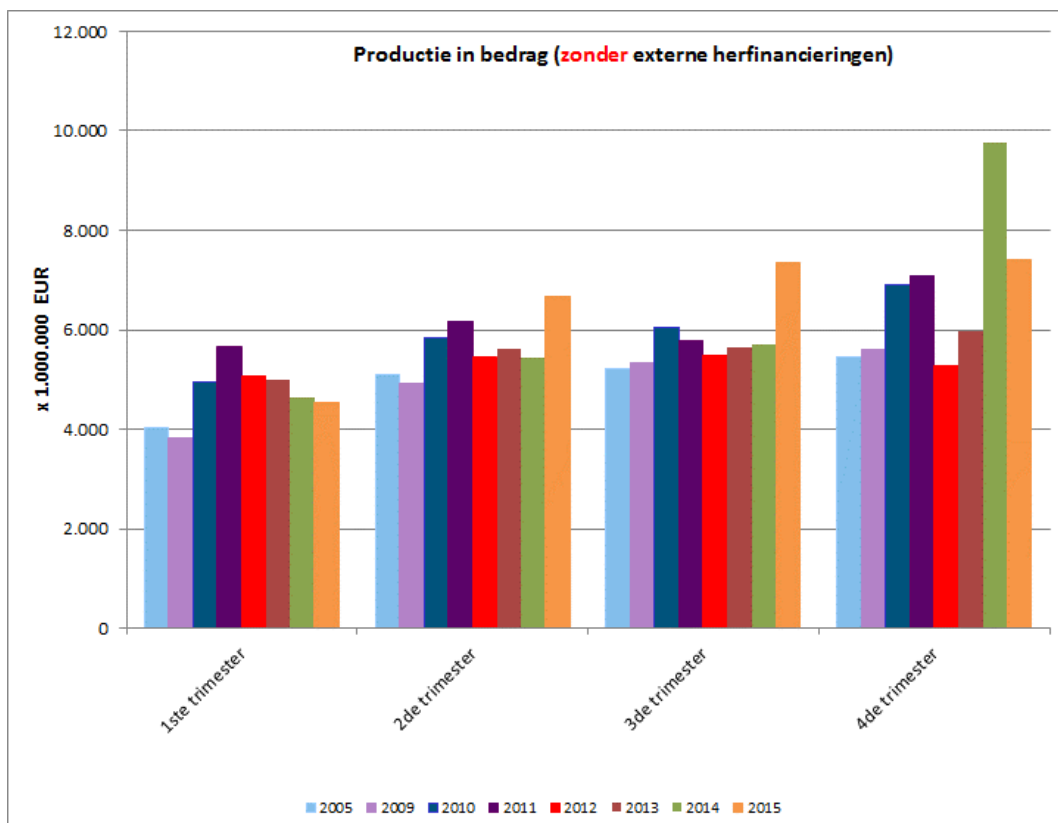
Grafieken

I. Kredietverlening in 2015 opnieuw op hoog niveau

Met een totaalbedrag aan verstrekte hypothecaire kredieten van **bijna 26 miljard EUR** eindigt 2015 opnieuw op een hoog niveau.



Daar waar de stijging in 2014 vooral toe te schrijven was aan een uitzonderlijk vierde trimester, was er in 2015, met uitzondering van het eerste trimester, in alle trimesters een sterke kredietverlening merkbaar.



II. Aantal kredietaanvragen steeg met 3%

Het aantal kredietaanvragen (deze voor externe herfinancieringen uitgesloten) is in 2015 met 3% gestegen ten opzichte van 2014. Voor dezelfde periode steeg ook het onderliggende bedrag van de kredietaanvragen met bijna 4%.

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 2013	-9,61%	-9,30%
Q 2 2013	+0,37%	+2,04%
Q 3 2013	+1,81%	+2,75%
Q 4 2013	-4,20%	-1,77%
Q 1 2014	-4,99%	-0,84%
Q 2 2014	-8,96%	-5,56%
Q 3 2014	+11,15%	+12,92%
Q 4 2014	+42,68%	+31,86%
Q 1 2015	+16,70%	+8,91%
Q 2 2015	+41,90%	+33,99%
Q 3 2015	-12,16%	-9,90%
Q 4 2015	-22,99%	-13,51%

Bron: BVK

III. Aantal verstrekte kredieten

In 2015 werden er – de herfinancieringen buiten beschouwing gelaten – **4% meer hypothecaire kredieten** toegekend dan in 2014, voor een **totalbedrag** dat **1,5% hoger** lag.

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 2013	-13,52%	-12,60%
Q 2 2013	-9,87%	-7,50%
Q 3 2013	-9,05%	-8,13%
Q 4 2013	-2,03%	-0,49%
Q 1 2014	-11,03%	-7,02%
Q 2 2014	-8,07%	-3,15%
Q 3 2014	-2,47%	+0,98%
Q 4 2014	+64,07%	+63,14%
Q 1 2015	+9,59%	-2,27%
Q 2 2015	+30,95%	+22,12%
Q 3 2015	+29,97%	+29,00%
Q 4 2015	-28,59%	-24,13%

Bron: BVK (deze cijfers bevatten geen herfinancieringen)

IV. Vooral renovatiekredieten stijgen

Het aantal renovatiekredieten (+12.650) kende een stijging met meer dan 21%. Ook het aantal kredieten voor aankoop met verbouwing en het aantal kredieten voor andere doeleinden (garage, bouwgrond, ...) kenden een stijging. Het aantal kredieten voor aankoop (-4.600) lag dan weer 4% lager. Ook het aantal bouwkredieten (-4.750) lag meer dan 16% lager.

De daling van het aantal kredieten voor de aankoop van een woning is enkel toe te schrijven aan de vergelijking met het uitzonderlijke jaar 2014 en het relatief zwakkere eerste trimester.

De bouwkredieten daarentegen blijven het moeilijk hebben en stabiliseren, met uitzondering van 2014, op een laag niveau.

Onder impuls van de lage rentevoeten steeg het aantal externe herfinancieringen in 2015 met bijna 150% ten opzichte van 2014. Pas in het laatste trimester van vorig jaar werd enige afname merkbaar.

HYP KREDIET splitsing volgens bestemming	aankoop	bouw	renovatie	aankoop + renovatie	ander onroerend doel	herfinancieringen (externe)	TOTAAL
in aantal contracten							
2013Q1	25.141	5.258	12.965	1.690	2.689	6.620	54.363
2013Q2	26.801	6.619	15.756	1.763	2.952	6.804	60.695
2013Q3	27.262	6.298	13.990	1.870	2.774	6.393	58.587
2013Q4	29.703	7.088	12.512	1.908	2.792	4.861	58.865
2014Q1	23.005	4.939	10.832	1.435	2.268	3.081	45.560
2014Q2	26.391	5.957	12.888	1.716	2.590	3.785	53.327
2014Q3	27.710	6.050	12.534	1.645	2.967	5.802	56.708
2014Q4	44.089	12.218	23.494	2.885	5.918	20.296	108.900
2015Q1	20.381	4.206	16.075	1.625	4.263	20.172	66.723
2015Q2	29.318	5.951	21.296	2.212	6.097	24.878	89.752
2015Q3	32.493	7.319	19.404	2.197	4.751	21.922	88.086
2015Q4	34.385	6.929	15.623	2.268	4.066	14.933	78.204

Bron: BVK

V. Gemiddelde bedrag van bouwkrediet stijgt fors

Het gemiddelde bedrag voor een krediet voor de **bouw** van een woning schommelt rond de **150.000 EUR**. Dit is een stijging met bijna 10.000 EUR op 2 jaar tijd.

Het gemiddelde bedrag van een krediet voor de **aankoop van een woning** is in 2015 op één jaar tijd eveneens met verscheidene duizenden euros gestegen tot ongeveer **145.000 EUR**, nadat het ook in 2014 reeds met 7.000 EUR was gestegen.

Het gemiddelde bedrag van een krediet voor **aankoop én renovatie** is opgeklommen tot ongeveer **163.000 EUR**.

Trimester	Aankoop	Bouw	Renovatie	Aankoop + Renovatie	Ander doel	Herfinan- cieringen
2013 Q 1	135.319	136.173	39.099	154.956	74.047	125.085
2013 Q 2	134.957	138.011	40.391	153.178	78.969	123.000
2013 Q 3	135.251	142.682	41.840	156.238	83.450	124.583
2013 Q 4	134.374	135.913	43.123	159.124	90.956	126.488
2014 Q 1	134.956	140.035	41.093	154.090	82.620	117.329
2014 Q 2	136.743	139.784	42.013	155.605	78.249	113.307
2014 Q 3	138.929	136.482	42.863	161.029	74.006	114.790
2014 Q 4	141.708	143.210	42.676	162.107	50.609	114.391
2015 Q 1	140.360	140.665	40.673	144.624	47.669	126.031
2015 Q 2	144.991	151.124	41.813	153.442	45.747	124.531
2015 Q 3	146.149	151.505	43.040	157.331	66.015	127.147
2015 Q 4	145.134	149.336	44.226	163.261	79.622	124.683

Bron: BVK

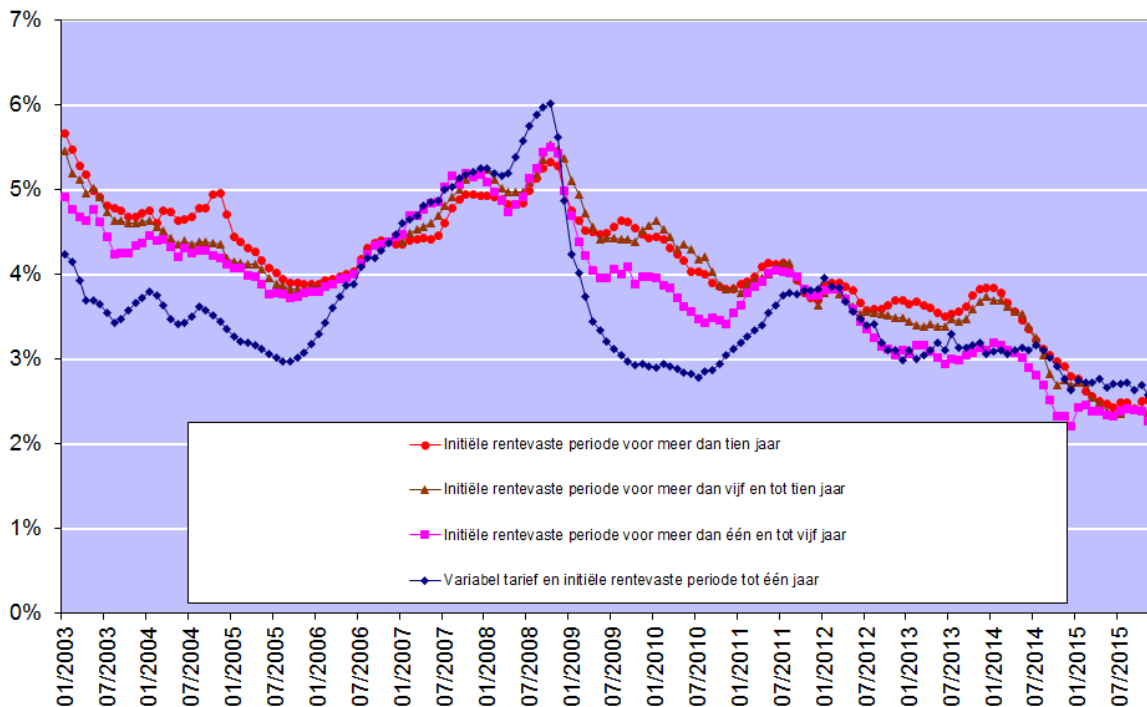
VI. De (semi-)vaste rentevoet blijft het meest gekozen

9 op 10 kredietnemers (89,1%) koos 2015 voor een **vaste rentevoet** of een veranderlijke rentevoet met een oorspronkelijke periode van vastheid van 10 jaar of meer, wat niet verwonderlijk is in deze tijden van lage rentevoeten. Voor kredieten met een jaarlijks veranderlijke rentevoet wordt omzeggens niet meer geopteerd.

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							
2013Q1	57,13%	0,00%	7,33%	12,60%	7,91%	15,03%	100,00%
2013Q2	63,41%	0,00%	4,82%	12,64%	7,01%	12,12%	100,00%
2013Q3	70,28%	0,00%	4,16%	12,34%	7,12%	6,10%	100,00%
2013Q4	65,93%	0,00%	6,76%	12,72%	7,21%	7,38%	100,00%
2014Q1	65,24%	0,00%	7,46%	13,94%	6,44%	6,92%	100,00%
2014Q2	70,57%	0,00%	5,13%	10,82%	7,91%	5,56%	100,00%
2014Q3	75,54%	0,00%	2,49%	7,91%	9,40%	4,67%	100,00%
2014Q4	75,94%	0,00%	1,59%	6,79%	11,42%	4,26%	100,00%
2015Q1	80,39%	0,00%	1,02%	4,32%	10,07%	4,21%	100,00%
2015Q2	85,13%	0,00%	0,51%	2,67%	6,87%	4,82%	100,00%
2015Q3	84,83%	0,00%	0,36%	2,82%	5,07%	6,92%	100,00%
2015Q4	77,16%	0,00%	0,72%	3,87%	6,49%	11,76%	100,00%

Bron: BVK

Rekening houdend met de nog steeds zeer lage rentevoeten (zie grafiek hierna) blijft de consument dus duidelijk kiezen voor zekerheid, ondanks het feit dat de gemiddelde rentevoet voor kredieten met vaste rentevoet of met initiële periode van rentevastheid van minimum 10 jaar licht hoger noteert dan deze voor kredieten met semi-veranderlijke rentevoet.





Meer informatie

Meer informatie kan worden verkregen bij Mevr. Isabelle Marchand, woordvoester van Febelfin (02 507 68 31 – im@febelfin.be).

De volledige statistieken inzake hypothecair krediet (2000 – 2015) 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”.