

Uitzonderlijk vierde trimester stuwt hypothecair krediet naar ongekende hoogte in 2014

Brussel, 20 januari 2015 – In 2014 werden er meer dan 231.000 hypothecaire kredietovereenkomsten afgesloten voor een totaalbedrag van meer dan 25,5 miljard EUR (exclusief herfinancieringen). Daarmee bevindt de Belgische hypotheekmarkt zich in 2014 op het hoogste niveau ooit, dit vooral dankzij een uitzonderlijk sterk vierde trimester. Dat blijkt uit de statistieken inzake hypothecair krediet die de Beroepsvereniging van het Krediet (BVK)¹ vandaag heeft gepubliceerd.

Herfinancieringen buiten beschouwing gelaten, stegen zowel het aantal als het bedrag van de kredietaanvragen in 2014 met 9%. Deze stijging komt volledig op rekening van de tweede jaarhelft. Mede ten gevolge daarvan steeg ook het aantal verstrekte kredietovereenkomsten ten opzichte van 2013 met meer dan 11%. Het overeenstemmende bedrag steeg met bijna 15%.

Deze stijging was merkbaar over alle bestemmingen van de hypothecaire kredieten heen, zowel aankoop, bouw als verbouwing.

„De combinatie van de aangekondigde verlaging van de woonbonus in Vlaanderen vanaf 2015, de verwachte aanpassing van de woonbonus in de andere regio's en de lage rentevoeten heeft tot deze sterke stijging van de kredietaanvragen en van de kredietverlening geleid“, zo stelt Dhr. Ivo Van Bulck, Secretaris-generaal van de Beroepsvereniging van het Krediet. „Daarnaast werden de kredietgevers vanaf oktober geconfronteerd met een ongeziene herfinancieringsgolf, met een meer dan verviervoudiging van het aantal externe herfinancieringen in het laatste trimester van vorig jaar.“

Hieronder vindt u de belangrijkste vaststellingen voor 2014 in vergelijking met 2013, met specifieke focus op het vierde trimester van 2014² :

- De **verstrekte hypothecaire kredieten** zijn zowel in aantal als in bedrag gestegen, met respectievelijk 11,4% en 14,9%. Er werden meer dan 231.000 kredieten verstrekt voor een totaal bedrag van meer dan 25,5 miljard EUR (excl. herfinancieringen).
- Vooral in het **vierde trimester** kende de kredietverlening een steile opgang : er werden toen bijna **89.000 kredieten** verstrekt voor een totaalbedrag van omzeggens **10 miljard EUR**.

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 2014 ongeveer **195 miljard EUR**.

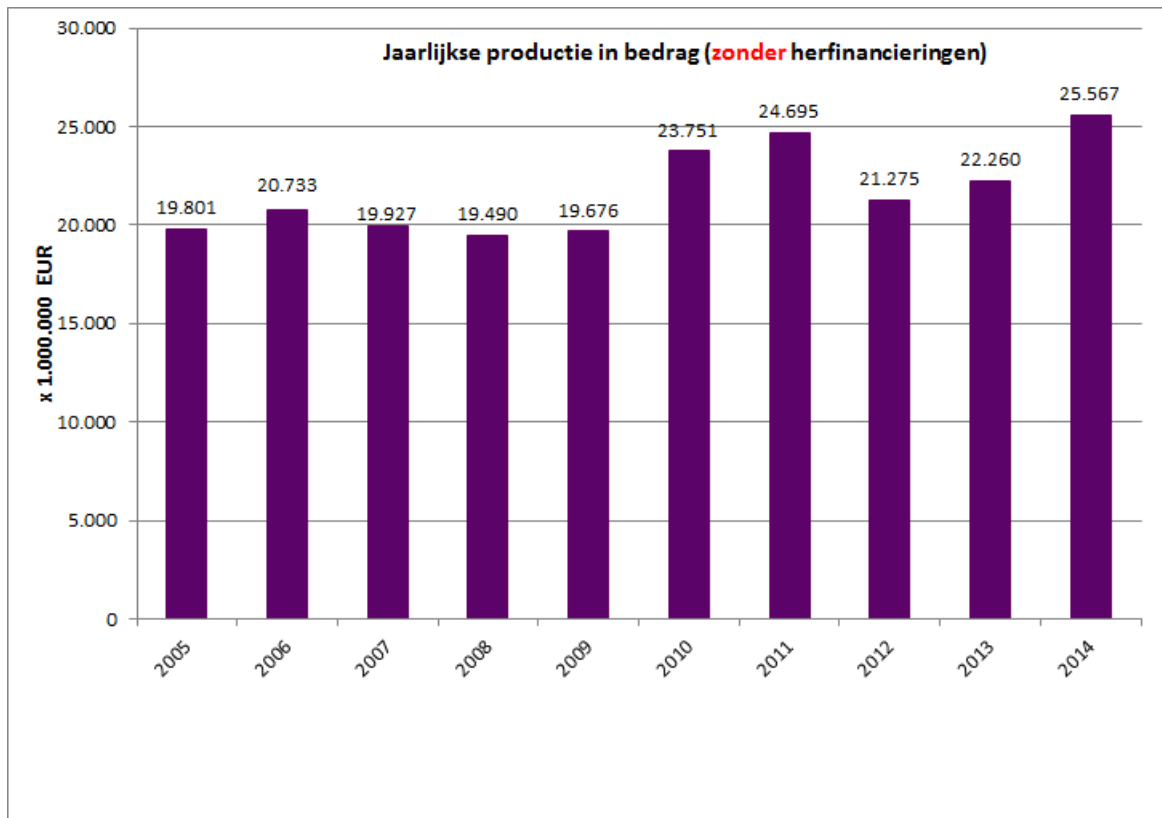
² Bij deze cijfers zijn de herfinancieringen buiten beschouwing gelaten.

- Het aantal **kredietaanvragen** (excl. deze voor herfinancieringen), evenals de onderliggende bedragen, is in 2014 gestegen met 9%. Er werden meer dan 330.000 kredietaanvragen ingediend voor een totaalbedrag van bijna 40 miljard EUR.
- Ook hier was het **vierde trimester** bepalend voor deze stijging : er werden meer dan **100.000 kredietaanvragen** ingediend, voor een totaalbedrag van **meer dan 11 miljard EUR**.
- Het aantal **kredieten voor aankoop** (+12.000) lag 11% hoger. Het aantal **bouwkredieten** (+4.000) lag meer dan 15% hoger. Ook het aantal **kredieten voor andere doeleinden** (grond, garage, ...) kende een stijging met meer dan 22% (+2.500). Er waren tot slot ongeveer 8% meer **renovatiekredieten** (+4.500) in 2014 ten opzichte van 2013.
- Opnieuw was in het **vierde trimester** de stijging opmerkelijk ten opzichte van het vierde trimester van 2013 : stijging van het aantal kredieten voor de **aankoop** met 48,4% (44.000), van het aantal **bouwkredieten** met 72% (12.200), van het aantal kredieten voor **andere doeleinden** met 112% (6.000) en van het aantal **renovatiekredieten** met 88% (23.500).
- Het aantal **externe herfinancieringen** steeg in 2014 met 33% ten opzichte van 2013. Ook hier is het **laatste trimester van 2014 determinerend** : van de bijna 33.000 externe herfinancieringen die in 2014 plaatsvonden, werden er meer dan 20.000, dus bijna 2/3^{de}, gerealiseerd in het vierde trimester.
- Het **gemiddelde ontleende bedrag** voor de **aankoop van een woning** steeg over gans 2014 tot ongeveer **139.000 EUR**. In het vierde trimester bedroeg dit bijna 142.000 EUR. Het gemiddelde bedrag voor een **bouwkrediet** over gans 2014 steeg verder tot ongeveer **141.000 EUR**. In het vierde trimester bedroeg dit 143.000 EUR.
- In 2014 kozen opnieuw **ongeveer 8 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 2014 op hoogste peil ooit

Met een totaalbedrag aan verstrekte hypothecaire kredieten van **meer dan 25,5 miljard EUR** eindigt 2014 op het **hoogste niveau ooit** van de voorgaande jaren, onder impuls van een uitzonderlijk sterk vierde trimester.



II. Aantal kredietaanvragen steeg met 9%

Het aantal kredietaanvragen (deze voor externe herfinancieringen uitgesloten) is in 2014 met 9% gestegen ten opzichte van 2013. Voor dezelfde periode steeg ook het onderliggende bedrag van de kredietaanvragen met 9%.

Evolutie van de kredietaanvragen (zonder externe herfinancieringen) ten opzichte van het overeenstemmende trimester van het voorgaande jaar		
Trimester	Evolutie in aantal contracten	Evolutie in bedragen
Q 1 2012	-21,56%	-6,58%
Q 2 2012	-20,74%	-0,77%
Q 3 2012	-29,44%	-11,89%
Q 4 2012	-45,60%	-27,39%
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%

Bron: BVK

III. Aantal verstrekte kredieten

In 2014 werden er – de herfinancieringen buiten beschouwing gelaten – **11,4% meer hypothecaire kredieten** toegekend dan in 2013, voor een **totaalbedrag** dat **14,9% hoger** lag. Vooral **in het vierde trimester** van 2014 **was de stijging frappant** ten opzichte van hetzelfde trimester van het voorgaande jaar.

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 2012	-24,10%	-10,66%
Q 2 2012	-30,13%	-11,72%
Q 3 2012	-26,66%	-5,31%
Q 4 2012	-49,73%	-25,24%
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%

Bron: BVK (deze cijfers bevatten geen herfinancieringen)

IV. De stijging doet zich voor over alle bestemmingen

De stijging in het vierde trimester doet zich voor **over alle bestemmingen heen**, zowel op vlak van het aantal kredieten voor de **aankoop** (+48% - 44.000), de **bouw** (+72% - 12.200), **renovatie** (+88% - 23.500), **aankoop + renovatie** (+51% - 2.900) en de kredieten voor **andere doeleinden** (grond, garage, zwembad, ...), die een stijging met 112% (5.900) kenden.

Door de lage rentevoeten kende ook het aantal externe herfinancieringen een ongeken- de stijging met meer dan 300% in het vierde trimester van 2014 ten opzichte van hetzelfde trimester van 2013 : meer dan 20.000 externe herfinancieringen, d.i. 2/3^{de} van het totale aantal voor 2014, kwamen in het vierde trimester tot stand.

HYP KREDIET splitsing volgens bestemming	aankoop	bouw	renovatie	aankoop + renovatie	ander onroerend doel	herfinancieringen (externe)	TOTAAL
in aantal contracten							
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
2012Q4	25.576	5.190	12.449	2.135	2.861	5.563	53.774
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

Bron: BVK

V. Gemiddelde bedrag van krediet voor aankoop stijgt fors

Het gemiddelde bedrag van een krediet voor de **aankoop van een woning** is op één jaar tijd met meer dan 7.000 EUR gestegen tot ongeveer **141.000 EUR**.

Het gemiddelde bedrag van een krediet voor **aankoop én renovatie** is opnieuw opgeklommen tot ongeveer **162.000 EUR**.

Trimester	Aankoop	Bouw	Renovatie	Aankoop + Renovatie	Ander doel	Herfinancieringen
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
2012 Q 4	138.157	137.294	39.292	155.829	74.596	135.104
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

Bron: BVK

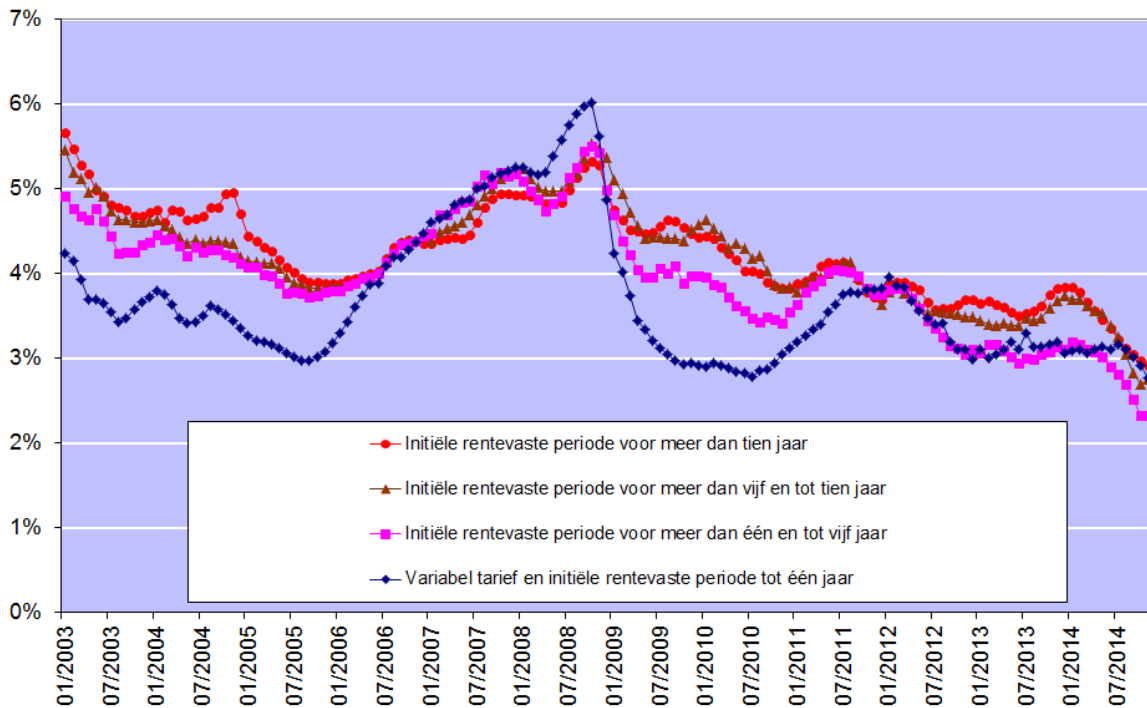
VI. De (semi-)vaste rentevoet blijft het meest gekozen

Meer dan **8 op 10 kredietnemers** (80,2%) koos in het vierde trimester van 2014 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							
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%
2012Q4	72,14%	0,00%	3,50%	6,65%	7,62%	10,08%	100,00%
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%

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 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 – 2014) 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”.