

Record aan hypothecair krediet in 2017

Brussel, 29 januari 2018 – In 2017 werden er bijna 243.000 hypothecaire kredietovereenkomsten afgesloten voor een totaalbedrag van 31 miljard EUR (exclusief herfinancieringen). Nooit eerder werd voor een dergelijk bedrag aan hypothecair krediet verstrekt. Voor het vierde jaar op rij wordt hiermee het record van het voorgaande jaar gebroken. Toch is er op basis van de laatste 6 maanden mogelijks een kentering merkbaar. Dat blijkt uit de statistieken inzake hypothecair krediet die de Beroepsvereniging van het Krediet (BVK)¹ vandaag heeft gepubliceerd.

Herfinancieringen buiten beschouwing gelaten, daalde het aantal kredietaanvragen in 2017 met 9%. In bedrag was er nog wel een stijging met iets meer dan 1%. Mede ten gevolge daarvan daalde ook het aantal verstrekte kredietovereenkomsten ten opzichte van 2016 met iets minder dan 7%. Het overeenstemmende bedrag steeg nog wel, met 3%.

Deze daling van het aantal verstrekte kredieten is omzeggens volledig toe te schrijven aan een kleiner aantal renovatiekredieten.

„De lage rentevoeten hebben, net als de voorbije jaren, een sterk ondersteunend effect gehad op de kredietaanvragen en de kredietverlening“, zo stelt Ivo Van Bulck, Secretaris-generaal van de Beroepsvereniging van het Krediet. „Vooral kredieten voor de aankoop, de bouw of de aankoop met verbouwing van een woning deden het nog goed, terwijl het aantal renovatiekredieten een daling kende.“

Hieronder vindt u de belangrijkste vaststellingen voor 2017 in vergelijking met 2016, met enige focus op het vierde trimester van 2017² :

- Het aantal **kredietaanvragen** (excl. deze voor herfinancieringen) is in 2017 gedaald met 9%. Het bedrag van de kredietaanvragen steeg nog wel met ongeveer 1%. Er werden ongeveer 335.000 kredietaanvragen ingediend voor een totaalbedrag van bijna 47 miljard EUR.
- De **verstrekte hypothecaire kredieten** zijn in 2017 in aantal gedaald met 6,7%, maar in bedrag nog wel gestegen, met ongeveer 3%. Er werden zodoende ongeveer 243.000 kredieten verstrekt voor een totaal bedrag van meer dan 31 miljard EUR (excl. herfinancieringen).
- Er was **vooral nog in het eerste en in mindere mate in het tweede trimester een stijging van de kredietverlening** merkbaar. In de tweede helft van 2017 daalde de kredietverlening ten opzichte van de tweede helft van 2016, maar bleef ze niettemin op hoog niveau.
- Het aantal **kredieten voor de aankoop van een woning** lag globaal genomen in 2017 even hoog als in 2016 (+17). Ook het aantal **bouwkredieten** (+594) lag bijna 2% hoger, na reeds

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 2017 ongeveer **204 miljard EUR**.

² Bij deze cijfers zijn de herfinancieringen buiten beschouwing gelaten.

een sterke stijging met 32% in 2016. Het aantal kredieten voor aankoop met verbouwing (+523) kende eveneens een stijging met ongeveer 6%. Het aantal kredieten voor andere doeleinden³ (-3.890) en vooral het aantal kredieten voor de renovatie van een woning (-14.736) kenden daarentegen een daling met om en bij de 20%. Die kredieten betreffen algemeen genomen kleinere bedragen dan deze voor de aankoop of bouw van een woning, met als gevolg dat het totaal verstrekte kredietbedrag in 2017 niettemin nog een positieve evolutie kende.

- Het aantal **externe herfinancieringen** daalde in 2017 verder met bijna 44% ten opzichte van 2016. De daling wordt vooral merkbaar vanaf het derde trimester. Niettemin werden er in 2017 nog 32.000 externe herfinancieringen verstrekt voor een totaal bedrag van 4 miljard EUR.
- Het **gemiddelde ontleende bedrag** voor de **aankoop van een woning** steeg over gans 2017 tot bijna **155.000 EUR**. Het gemiddelde bedrag voor een **bouwkrediet** steeg over gans 2017 verder tot ongeveer **164.000 EUR**. In de tweede helft van 2017 bedroeg dit zelfs meer dan 166.000 EUR. Dit betekent een stijging met 10.000 EUR op één jaar tijd.
- In 2017 kozen **bijna 9 op de 10 kredietnemers** voor een **vaste rentevoet** of een **veranderlijke rentevoet met een initiële periode van rentevastheid van minimum 10 jaar**. In het vierde trimester was dit ongeveer 84% van de kredietnemers. Door de lage rentevoeten blijft het marktaandeel van kredieten met jaarlijks veranderlijke rentevoeten over heel 2017 beperkt tot ongeveer 1%. In het vierde trimester van 2017 daarentegen lag het om en bij de 2,5%.

Grafieken

I. Aantal kredietaanvragen in het vierde trimester

Het aantal kredietaanvragen, zonder deze die betrekking hadden op een externe herfinanciering, kende in de loop van het vierde trimester een daling met iets meer dan 8% ten opzichte van hetzelfde trimester van vorig jaar. Het onderliggende bedrag van de kredietaanvragen daalde eveneens, maar in mindere mate, met meer dan 1,7%.

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 2016	+1,79%	+9,47%
Q 2 2016	-0,77%	+3,12%
Q 3 2016	+11,85%	+16,97%
Q 4 2016	+20,03%	+26,74%
Q 1 2017	+0,40%	+12,33%
Q 2 2017	-21,32%	-8,53%
Q 3 2017	-4,15%	+5,33%
Q 4 2017	-8,19%	-1,74%

Bron: BVK

³ garage, bouwgrond ...

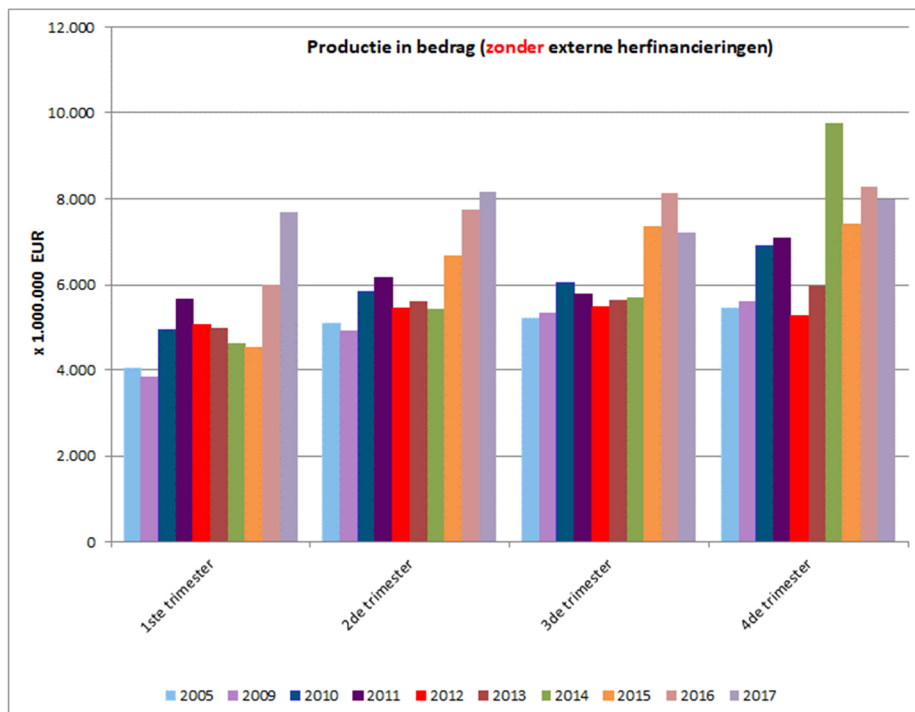
II. Aantal verstrekte kredieten in het vierde trimester

In het vierde trimester van 2017 daalde het aantal nieuwe kredieten, externe herfinancieringen buiten beschouwing gelaten, met bijna 10% ten opzichte van het vierde trimester van 2016. Het overeenstemmende bedrag daalde met ongeveer 3,5%.

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 2016	+13,78%	+31,81%
Q 2 2016	+8,63%	+16,29%
Q 3 2016	+5,09%	+10,59%
Q 4 2016	+6,49%	+11,66%
Q 1 2017	+17,06%	+28,23%
Q 2 2017	-8,20%	+5,47%
Q 3 2017	-20,40%	-11,29%
Q 4 2017	-9,73%	-3,46%

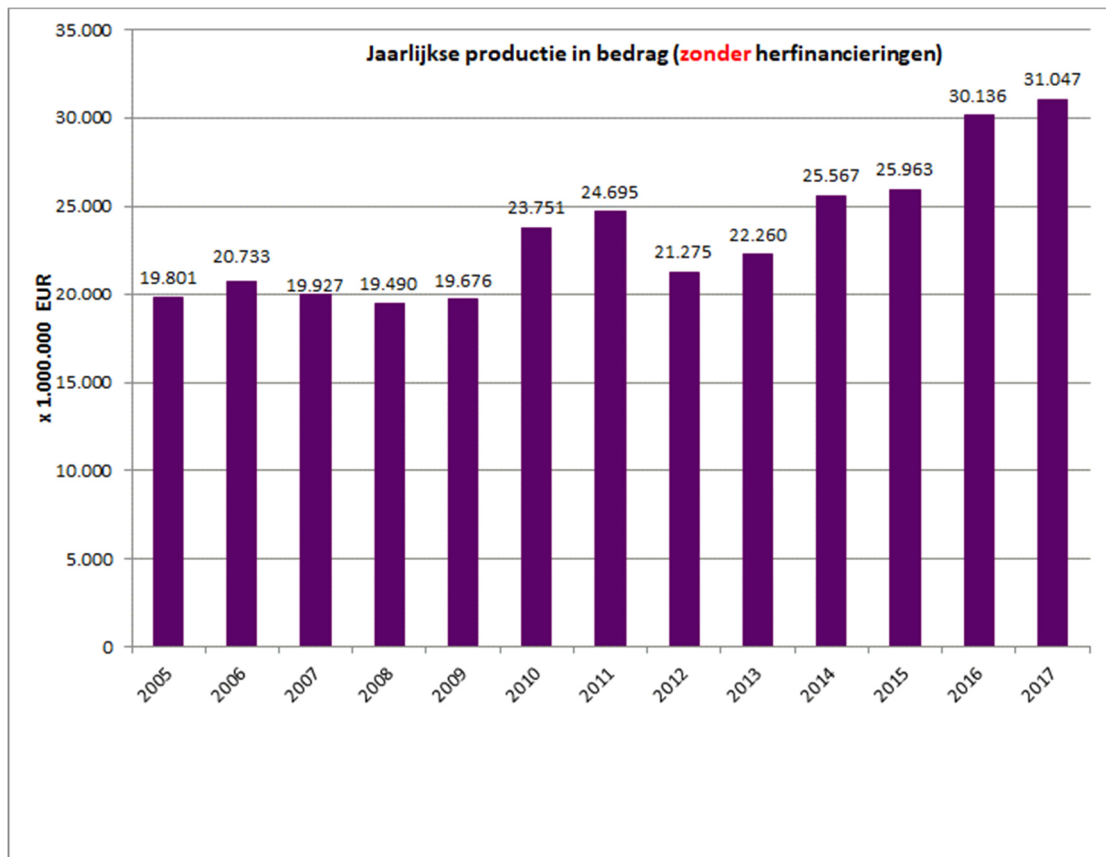
Bron: BVK

Niettemin blijft het totaalbedrag van de in het vierde trimester verstrekte kredieten op een erg hoog niveau, het uitzonderlijke jaar 2014 buiten beschouwing gelaten.



Bron: BVK

Over heel 2017 bekeken, werd zoals gezegd voor een recordbedrag aan hypothecair krediet verstrekt.



III. De daling van het aantal verstrekte kredieten in het vierde trimester doet zich voor op alle vlakken

Er werden in het vierde trimester van 2017 bijna **61.000 nieuwe kredieten** verstrekt voor een **totaalbedrag van bijna 8 miljard EUR** – externe herfinancieringen buiten beschouwing gelaten.

Ten opzichte van het vierde trimester van vorig jaar werden er **minder kredietovereenkomsten** gesloten voor de **aankoop** (-1.153, hetzij -3,3%), voor de **bouw** (-586, hetzij -6,9%), voor de **aankoop + renovatie** van een woning (-2, hetzij -0,1%) en vooral voor de **renovatie van een woning** (-4.624, hetzij -28,3%).

Daarnaast kende in het vierde trimester van 2017 ook het **aantal externe herfinancieringen verder een forse daling met bijna 60%**. Er werden niettemin nog meer dan **6.000 externe herfinancieringen** verstrekt.

Ook wanneer we **heel 2017** bekijken, werden dus **minder nieuwe kredieten** (± 243.000) verstrekt dan in 2016 (± 260.000), maar het **totaalbedrag van die verstrekte kredieten is wel gestegen**.

HYP KREDIET splitsing volgens bestemming	aankoop	bouw	renovatie	aankoop + renovatie	ander onroerend doel	herfinancieringen (externe)	TOTAAL	Totaal zonder herfinancieringen
in aantal contracten								
2015Q1	20.381	4.206	16.075	1.625	4.263	20.172	66.723	46.551
2015Q2	29.318	5.951	21.296	2.212	6.097	24.878	89.752	64.874
2015Q3	32.493	7.319	19.404	2.197	4.751	21.922	88.086	66.164
2015Q4	34.385	6.929	15.623	2.268	4.066	14.933	78.204	63.271
2016Q1	27.403	6.375	13.635	1.719	3.835	8.810	61.777	52.967
2016Q2	32.876	8.749	20.231	2.087	6.527	15.759	86.229	70.470
2016Q3	34.397	8.622	18.966	2.319	5.220	17.518	87.042	69.524
2016Q4	35.190	8.554	16.355	2.369	4.908	14.918	82.294	67.376
2017Q1	31.375	8.730	15.809	2.325	3.762	11.803	73.804	62.001
2017Q2	33.570	9.305	15.397	2.323	4.093	8.724	73.412	64.688
2017Q3	30.900	6.891	11.516	2.002	4.032	5.645	60.986	55.341
2017Q4	34.037	7.968	11.731	2.367	4.717	5.988	66.808	60.820

Bron: BVK

IV. Gemiddelde bedrag van een krediet voor de aankoop van een woning + renovatie bedraagt 184.000 EUR

Het gemiddelde bedrag van een krediet voor de **aankoop van een woning** is in de loop van het vierde trimester van 2017 stabiel gebleven rond **156.000 EUR**.

Ook het gemiddelde bedrag van een **bouwkrediet** stabiliseerde in het vierde trimester van 2017 om en bij de **165.000 EUR**. Dat is niettemin een stijging met ± 10.000 EUR in één jaar.

Het gemiddelde bedrag van een krediet voor de **aankoop van een woning + renovatie** bedroeg in het vierde trimester bijna **184.000 EUR**.

Trimester	Aankoop	Bouw	Renovatie	Aankoop + Renovatie	Ander doel	Herfinancieringen
2016 Q 1	142.707	150.303	42.512	161.533	68.835	123.796
2016 Q 2	147.211	154.008	41.091	170.172	56.681	120.322
2016 Q 3	153.059	154.602	42.771	168.532	62.741	122.036
2016 Q 4	153.526	156.405	44.477	185.552	74.710	124.475
2017 Q 1	153.329	159.038	48.614	175.343	81.261	126.084
2017 Q 2	153.239	164.376	48.880	180.733	78.463	130.510
2017 Q 3	156.221	166.701	49.294	178.286	76.613	124.742
2017 Q 4	156.077	165.374	49.681	183.668	72.088	129.161

Bron: BVK

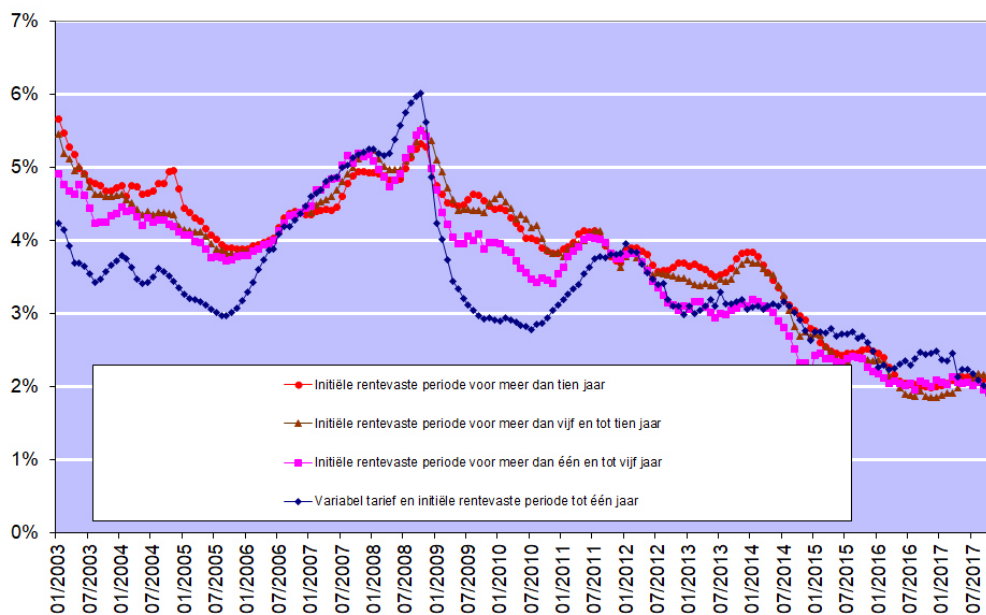
V. Kredietnemers kiezen in de meeste gevallen nog steeds voor een vaste rentevoet

In het vierde trimester van 2017 kozen iets meer dan **8 op de 10 kredietnemers** (84%) voor een **vaste rentevoet** of een **veranderlijke rentevoet met een initiële periode van rentevastheid van minimum 10 jaar**. Bijna 13,5% van de kredietnemers opteerde voor een veranderlijke rentevoet met een initiële periode van rentevastheid tussen 3 en 10 jaar. Iets meer dan 2,5% van de kredietnemers opteerde voor een jaarlijks veranderlijke rentevoet.

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							
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%
2016Q1	76,22%	0,00%	1,55%	4,72%	6,99%	10,52%	100,00%
2016Q2	81,75%	0,00%	1,31%	2,63%	5,27%	9,04%	100,00%
2016Q3	83,56%	0,00%	0,50%	2,06%	4,95%	8,92%	100,00%
2016Q4	82,28%	0,00%	0,34%	1,81%	4,41%	11,15%	100,00%
2017Q1	81,07%	0,00%	0,48%	2,15%	5,18%	11,12%	100,00%
2017Q2	79,12%	0,00%	1,20%	2,47%	6,70%	10,52%	100,00%
2017Q3	78,09%	0,00%	1,58%	3,11%	7,24%	9,97%	100,00%
2017Q4	74,55%	0,00%	2,46%	4,76%	8,65%	9,59%	100,00%

Bron: BVK

Rekening houdend met de nog steeds uiterst lage rentevoeten (zie grafiek hierna) blijft de Belgische consument dus in overgrote mate kiezen voor zekerheid.



Bron: NBB.Stat



Meer informatie

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

De volledige statistieken inzake hypothecair krediet (2000 – 2017) 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”.