

Hypothecaire kredietverlening blijft op peil, ondanks afwachtende houding van de Vlaamse koper

Brussel, 2 mei 2018 – In het eerste trimester van 2018 werden er bijna 60.000 hypothecaire kredietovereenkomsten afgesloten voor een totaalbedrag van bijna 7,8 miljard EUR (exclusief herfinancieringen). Dit is een daling van het aantal verstrekte kredietovereenkomsten met 4% ten opzichte van het eerste trimester van vorig jaar, maar dat was dan ook het sterkste eerste trimester ooit. In bedrag werd er wel nog iets meer krediet (+1%) verstrekt dan toen. 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 het eerste trimester van 2018 met omzeggens 4% ten opzichte van het eerste trimester van 2017. Ook in bedrag was er een stijging, met meer dan 6%. In maart was er wel een opvallende daling van de kredietaanvragen met ongeveer 6%, wellicht mee toe te schrijven aan de afwachtende houding van de consument ingevolge de nakende wijziging van de registratierechten in Vlaanderen.

„De lage rentevoeten blijven, net als de voorbije jaren, een sterk ondersteunend effect hebben op de kredietaanvragen en de kredietverlening”, zo stelt Ivo Van Bulck, Secretaris-generaal van de Beroepsvereniging van het Krediet. „Er kan echter verwacht worden dat de afwachtende houding van de consument die in maart kon worden vastgesteld nog zal voortduren tot aan de inwerkingtreding van de nieuwe berekening van de registratierechten in Vlaanderen.”

Hieronder vindt u de belangrijkste vaststellingen² voor het eerste trimester van 2018 in vergelijking met het eerste trimester van 2017:

- Het aantal **kredietaanvragen** (excl. deze voor herfinancieringen) is in het **eerste trimester** van 2018 **gestegen met 4%** ten opzichte van het eerste trimester van 2017. Het **bedrag** van de kredietaanvragen steeg eveneens, met **ongeveer 6%**. Er werden ongeveer **90.000 kredietaanvragen** ingediend voor een **totaalbedrag van 12,5 miljard EUR**.
- In de **maand maart** was er een **opvallende terugval** in het aantal kredietaanvragen met ongeveer 6%, wellicht mede te wijten aan de wijziging op vlak van de registratierechten in Vlaanderen vanaf juni 2018.
- De **verstrekte hypothecaire kredieten** zijn in het eerste trimester van 2018 in aantal **gedaald met 4%**, maar in **bedrag** nog wel **gestegen**, met **ongeveer 1%**. Er werden zodoende **bijna**

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 maart 2018 ongeveer **208 miljard EUR**.

² Bij deze cijfers zijn de herfinancieringen buiten beschouwing gelaten.

60.000 kredieten verstrekt voor een **totaal bedrag van bijna 7,8 miljard EUR** (excl. herfinancieringen).

- De **terugval van het aantal verstrekte kredieten** wordt vooral merkbaar vanaf de maand februari. Ook hier is er **wellicht een verband met de aangekondigde wijziging van de registratierechten in Vlaanderen**.
- Het aantal **kredieten voor de aankoop van een woning** (+1.009) lag in het eerste trimester van 2018 meer dan 3% hoger dan in het eerste trimester van 2017. Het aantal kredieten voor andere doeleinden³ (+642) kende eveneens een stijging (+17%). Maar het aantal **bouwkredieten** (-851) lag bijna 10% lager, net als het aantal kredieten voor aankoop met verbouwing (-143), dat een daling met ongeveer 6% kende. Vooral het aantal kredieten voor de renovatie van een woning (-3.192) kende 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 het eerste trimester van 2018 niettemin nog een positieve evolutie kende.
- Het aantal **externe herfinancieringen** daalde in het eerste trimester van 2018 verder met meer dan 47% ten opzichte van het eerste trimester van 2017. Niettemin werden er in het eerste trimester van 2018 nog 6.200 externe herfinancieringen verstrekt voor een totaal bedrag van 770 miljoen EUR.
- Het **gemiddelde ontleende bedrag** voor de **aankoop van een woning** steeg in het eerste trimester van 2018 tot bijna **157.000 EUR**. Het gemiddelde bedrag voor een **bouwkrediet** steeg in het eerste trimester van 2018 verder tot ongeveer **168.000 EUR**.
- In het eerste trimester van 2018 kozen **iets meer dan 8 op de 10 kredietnemers** voor een **vaste rentevoet** of een **veranderlijke rentevoet met een initiële periode van rentevastheid van minimum 10 jaar**. Het marktaandeel van kredieten met jaarlijks veranderlijke rentevoeten stijgt in het eerste trimester tot bijna 5% van de verstrekte kredieten.

I. Aantal kredietaanvragen

Het aantal kredietaanvragen, zonder deze die betrekking hadden op een externe herfinanciering, kende in de loop van het eerste trimester van 2018 een stijging met bijna 4% ten opzichte van hetzelfde trimester van vorig jaar. Het onderliggende bedrag van de kredietaanvragen steeg eveneens, met meer dan 6%.

³ garage, bouwgrond ...

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%
Q 1 2018	+3,97%	+6,18%

Bron: BVK

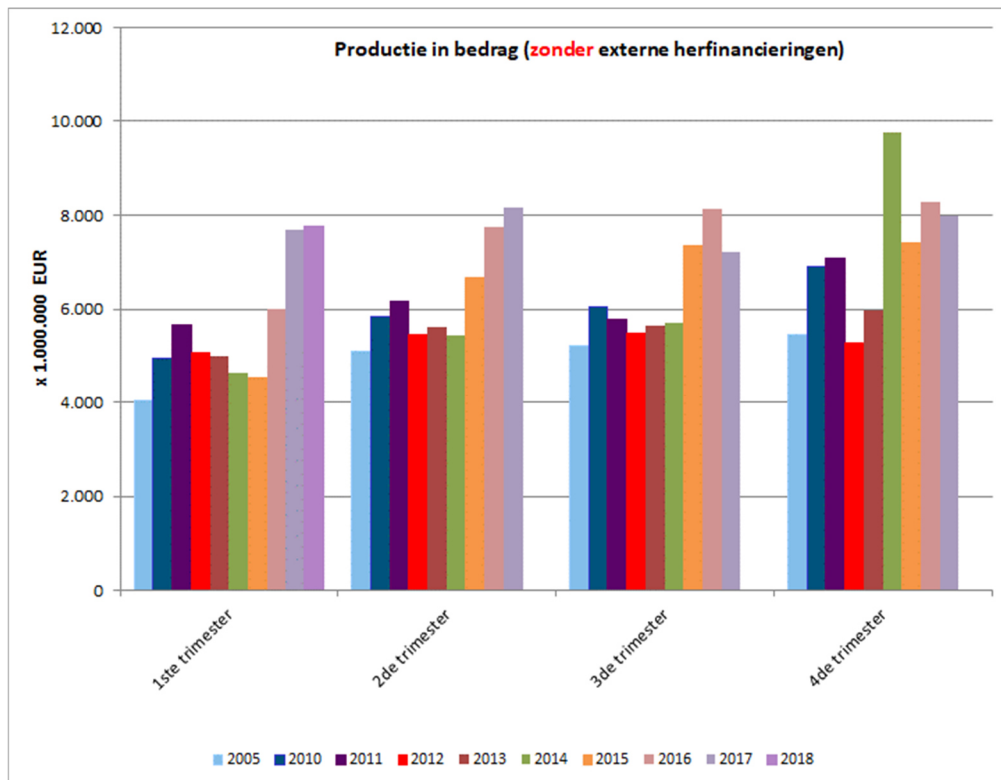
II. Aantal verstrekte kredieten in het eerste trimester

In het eerste trimester van 2018 daalde het aantal verstrekte kredieten, externe herfinancieringen buiten beschouwing gelaten, met ongeveer 4% ten opzichte van het eerste trimester van 2017. Het overeenstemmende bedrag steeg nog wel met ongeveer 1%.

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%
Q 1 2018	-4,09%	+1,03%

Bron: BVK

Het totaalbedrag van de in het eerste trimester verstrekte kredieten bereikt daarmee opnieuw het hoogste niveau ooit in een eerste trimester.



III. Nog wel meer kredieten voor de aankoop van een woning, minder voor de bouw en renovaties

Er werden in het eerste trimester van 2018 iets minder dan **60.000 nieuwe kredieten** verstrekt voor **een totaalbedrag van bijna 7,8 miljard EUR** – externe herfinancieringen buiten beschouwing gelaten.

Ten opzichte van het eerste trimester van vorig jaar werden er **meer kredietovereenkomsten** gesloten voor de **aankoop** van een woning (+1.009, hetzij +3,2%) en voor **andere doeleinden**⁴ (+642, hetzij +17%).

Er werden minder kredieten verstrekt voor de **bouw** van een woning (-851, hetzij -9,8%), voor de **aankoop + renovatie** van een woning (-143, hetzij -6,2%) en vooral voor **de renovatie van een woning** (-3.192, hetzij -20,2%).

Daarnaast kende in het eerste trimester van 2018 ook het **aantal externe herfinancieringen verder een forse daling met 47,5%**. Er werden niettemin nog **6.200 externe herfinancieringen** verstrekt.

⁴ Garage, bouwgrond, ...

HYP KREDIET splitsing volgens bestemming	aankoop	bouw	renovatie	aankoop + renovatie	ander onroerend doel	herfinancieringen (externe)	TOTAAL	Totaal zonder herfinancieringen
in aantal contracten								
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
2018Q1	32.384	7.879	12.617	2.182	4.404	6.200	65.666	59.466

Bron: BVK

IV. Gemiddelde bedrag van een krediet voor de bouw van een woning stijgt verder tot meer dan 168.000 EUR

Het gemiddelde bedrag van een **bouwkrediet** kende in het eerste trimester van 2018 een verdere stijging tot meer dan **168.000 EUR**. Dat is een **stijging met ± 18.000 EUR in nauwelijks 2 jaar tijd**.

Ook het gemiddelde bedrag van een krediet voor de **aankoop van een woning** is in de loop van het eerste trimester van 2018 verder gestegen tot ongeveer **157.000 EUR**.

Het gemiddelde bedrag van een krediet voor de **aankoop van een woning + renovatie** bleef in het eerste trimester stabiel op ongeveer **184.000 EUR**.

Trimester	Aankoop	Bouw	Renovatie	Aankoop + Renovatie	Ander doel	Herfinan- cieringen
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
2018 Q 1	156.839	168.583	50.672	183.734	70.984	129.931

Bron: BVK

V. Aandeel van de jaarlijks veranderlijke rentevoet stijgt

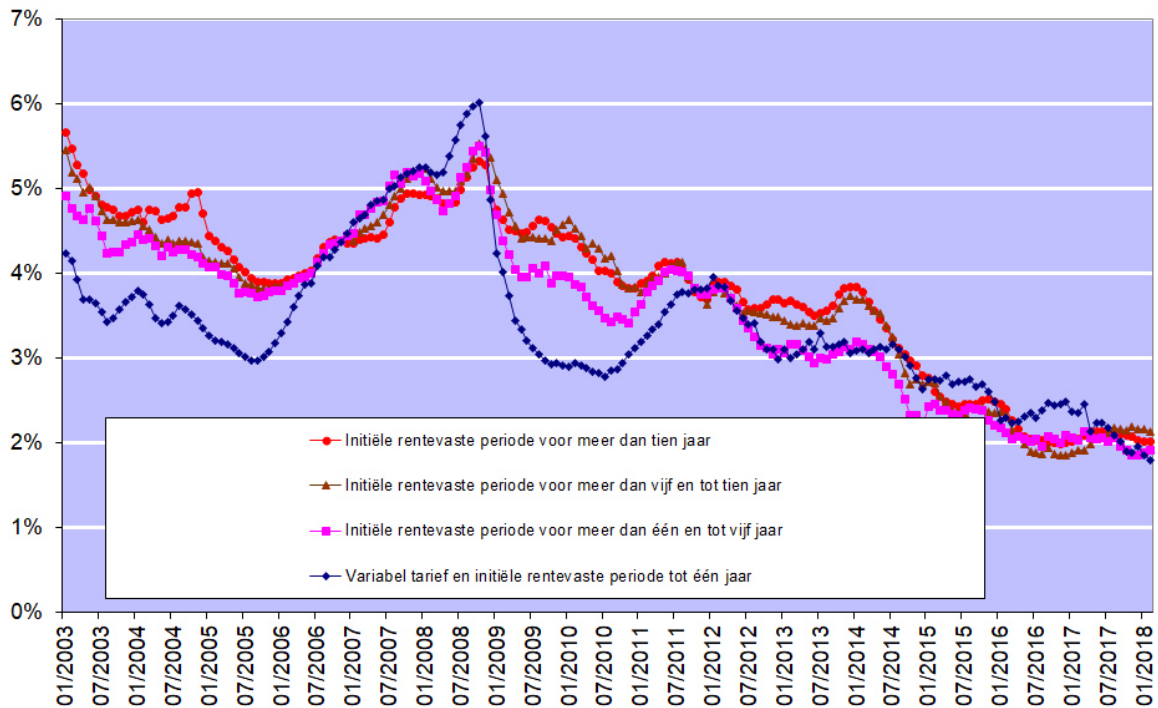
In het eerste trimester van 2018 kozen iets meer dan **8 op de 10 kredietnemers** (82%) voor een **vaste rentevoet** of een **veranderlijke rentevoet met een initiële periode van rentevastheid van minimum 10 jaar**. Ongeveer 13% van de kredietnemers opteerde voor een veranderlijke rentevoet met een initiële periode van rentevastheid tussen 3 en 10 jaar. **Bijna 5%** van de kredietnemers opteerde voor een **jaarlijks veranderlijke rentevoet**.

HYP KREDIET splijting 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							
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%
2018Q1	72,91%	0,00%	4,89%	4,15%	8,65%	9,40%	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. Door de historisch lage stand van de jaarlijks veranderlijke rentevoeten hebben 5% van de kredietnemers hiervoor geopteerd. Maar ook in geval van een jaarlijks veranderlijke rentevoet wordt de consument door de wetgeving ten zeerste

beschermde. Zo kan de veranderlijke rentevoet na aanpassing aan de evolutie van de toepasselijke referentie-indexen nooit meer bedragen dan het dubbele van de initiële rentevoet.



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 – 2018 Q 1) 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".