

Hypothecaire kredietmarkt blijft op hoog niveau

Brussel, 30 januari 2019 – In 2018 werden er bijna 253.000 hypothecaire kredietovereenkomsten afgesloten voor een totaalbedrag van bijna 34 miljard EUR (exclusief herfinancieringen). Vooral in de tweede helft van het jaar trok de kredietverlening weer sterk aan. 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 2018 met iets meer dan 6%. In bedrag was er een stijging met iets meer dan 9%. Het aantal verstreckte kredietovereenkomsten steeg ten opzichte van 2017 met iets meer dan 4%. Het overeenstemmende bedrag steeg met ongeveer 9%.

Deze stijging van het aantal verstreckte kredieten is vooral toe te schrijven aan de toename van het aantal kredieten voor de aankoop van een woning.

Febelfin merkt op dat “verantwoorde kredietverlening” de eerste prioriteit moet zijn van de kredietverleners. Een ongezonde groei van deze markt kan gevolgen hebben voor de stabiliteit van het financiële systeem in ons land. Ook de Nationale Bank van België heeft hier het afgelopen jaar al meermaals op gewezen en maatregelen genomen om die verantwoorde kredietverlening te garanderen.

“Mede door de hervorming van de registratierechten in Vlaanderen is de vraag naar hypothecaire kredieten in de tweede jaarhelft flink toegenomen. In combinatie met de nog steeds lage rentevoeten en de grotere vraag naar financiering van beleggingsvastgoed heeft dit een sterk ondersteunend effect gehad op de kredietaanvragen en de kredietverlening in 2018”, zo stelt Ivo Van Bulck, Secretaris-generaal van de Beroepsvereniging van het Krediet.

Hieronder vindt u de belangrijkste vaststellingen voor 2018 in vergelijking met 2017, met enige focus op het vierde trimester ² :

- Het aantal **kredietaanvragen** (excl. deze voor herfinancieringen) is in 2018 gestegen met iets meer dan 6%. Het bedrag van de kredietaanvragen steeg met iets meer dan 9%. Er werden ongeveer 356.000 kredietaanvragen ingediend voor een totaalbedrag van bijna 51,5 miljard EUR.
- De **verstreckte hypothecaire kredieten** zijn in 2018 in aantal gestegen met iets meer dan 4%. Ook in overeenstemmend bedrag was er een stijging, met ongeveer 9%. Er werden zodoende

¹ De 57 leden van de BVK nemen samen ongeveer 90% van het totaal aantal nieuw verstreckte hypothecaire kredieten (de zogeheten productie) voor hun rekening. Het **totale uitstaande bedrag** aan hypothecair krediet van de BVK-leden bedraagt eind 2018 ongeveer **218 miljard EUR**.

² Bij deze cijfers zijn de herfinancieringen buiten beschouwing gelaten.

ongeveer 253.000 kredieten verstrekt voor een totaal bedrag van bijna 34 miljard EUR (excl. herfinancieringen).

- Er was **vooral in de tweede jaarhelft een stijging van de kredietverlening** merkbaar. In de eerste helft van 2018 daalde het aantal verstrekte kredieten nog met 2,65%. In de tweede helft van 2018 steeg het aantal verstrekte kredieten daarentegen met 11,6% ten opzichte van de tweede helft van 2017.
- Het aantal **kredieten voor de aankoop van een woning** steeg in 2018 sterk ten opzichte van 2017 (+9.119, hetzij +7%). Ook het aantal **bouwkredieten** (+1.048) lag 3,2% hoger. Het aantal kredieten voor **aankoop met verbouwing** (+693, hetzij +7,7%) evenals voor **andere doeleinden**³ (+1.609, hetzij +9,7%) kenden eveneens een aanzienlijke stijging. Het aantal kredieten voor de **renovatie van een woning** (-2.386) kende daarentegen een daling met 4,4%.
- Het aantal **externe herfinancieringen** daalde in 2018 verder met bijna 18% ten opzichte van 2017, nadat ze ook al in 2017 met 44% waren gedaald. Niettemin werden er in 2018 nog ruim 26.000 externe herfinancieringen verstrekt voor een totaal bedrag van 3,3 miljard EUR.
- Het **gemiddelde ontleende bedrag** voor de **aankoop van een woning** steeg in het vierde trimester van 2018 tot **160.000 EUR**. Het gemiddelde bedrag voor een **bouwkrediet** steeg in het laatste trimester van 2018 verder tot ongeveer **172.000 EUR**. Ook het gemiddelde bedrag voor een krediet voor de **aankoop van een woning + renovatie** steeg sterk tot **meer dan 195.000 EUR**.
- In de loop van 2018 kozen steeds meer kredietnemers voor een veranderlijke rentevoet. **Ongeveer 7 op de 10 kredietnemers** koos nog voor een **vaste rentevoet** of een **veranderlijke rentevoet met een initiële periode van rentevastheid van minimum 10 jaar**. Maar daarnaast koos dus bijna 30% voor een veranderlijke rentevoet. Ongeveer **6,5 %** van de kredietnemers opteerde daarbij zelfs voor een **jaarlijks veranderlijke rentevoet**.

Grafieken

I. Aantal kredietaanvragen

Het aantal kredietaanvragen, zonder deze die betrekking hadden op een externe herfinanciering, kende in de loop van heel 2018 een stijging met iets meer dan 6%. Het overeenstemmende bedrag steeg met 9,4%. In het vierde trimester werden stijgingen opgetekend die in overeenstemming zijn met dit jaargemiddelde.

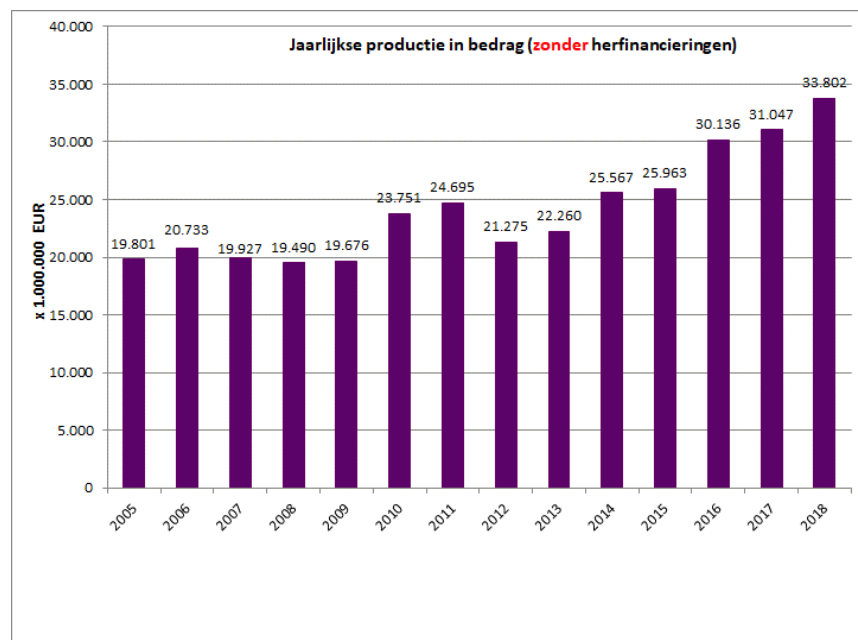
³ Garage, bouwgrond, ...

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	+3,98%	+6,18%
Q 2 2018	+7,94%	+12,47%
Q 3 2018	+7,91%	+11,22%
Q 4 2018	+5,73%	+9,70%

Bron: BVK

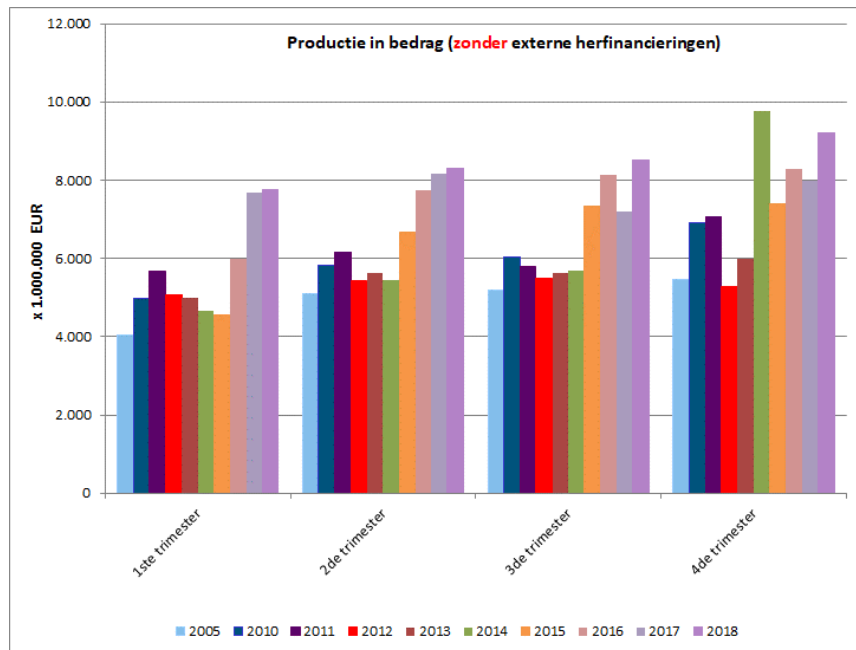
II. Aantal verstrekte kredieten

Over heel 2018 bekeken, werd **opnieuw** voor een **recordbedrag** aan hypothecair krediet verstrekt.



Bron: BVK

Net als in de voorgaande trimesters bereikt het **totaalbedrag** van de in het vierde trimester verstrekte kredieten een uitermate hoog niveau, het uitzonderlijke jaar 2014 buiten beschouwing gelaten.



Bron: BVK

In het vierde trimester van 2018 steeg het aantal nieuwe kredieten, externe herfinancieringen buiten beschouwing gelaten, zodoende met iets meer dan 10% ten opzichte van het vierde trimester van 2017. Het overeenstemmende bedrag steeg met ongeveer 15%.

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%
Q 2 2018	-1,28%	+1,79%
Q 3 2018	+13,09%	+18,23%
Q 4 2018	+10,19%	+15,22%

Bron: BVK

III. De stijging van het aantal verstrekte kredieten doet zich voor op bijna alle vlakken

Er werden in 2018 bijna **253.000 nieuwe kredieten** verstrekt voor een **totaalbedrag van bijna 34 miljard EUR** – externe herfinancieringen buiten beschouwing gelaten.

Ten opzichte van vorig jaar werden er **meer kredietovereenkomsten** gesloten voor de **aankoop** (+9.119, hetzij +7%), voor de **bouw** (+1.048, hetzij +3,2%), voor de **aankoop + renovatie** van een woning (+693, hetzij +7,7%) en voor **andere doeleinden** (+1.609, hetzij +9,7%).

Het aantal kredieten voor **de renovatie van een woning** daarentegen kende opnieuw een **daling** (-2.386, hetzij -4,4%). Ook in 2017 was er al een daling met meer dan 20%.

Daarnaast kende in 2018 ook het **aantal externe herfinancieringen verder een daling met bijna 18%**. Er werden niettemin nog meer dan **26.000 externe herfinancieringen** verstrekt voor een totaal bedrag van 3,3 miljard EUR.

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
2018Q2	33.302	9.079	14.552	2.313	4.613	6.815	70.674	63.859
2018Q3	35.200	8.309	12.352	2.464	4.269	6.251	68.845	62.594
2018Q4	38.116	8.675	12.547	2.751	4.930	7.119	74.138	67.019

260.347

242.858

252.941

Bron: BVK

IV. Gemiddelde bedrag van een krediet voor de aankoop van een woning + renovatie bedraagt nu 195.000 EUR

Het gemiddelde bedrag van een krediet voor de **aankoop van een woning** is in de loop van van 2018 verder gestegen tot ongeveer **160.000 EUR**.

Ook het gemiddelde bedrag van een **bouwkrediet** steeg verder in de loop van 2018 en bedraagt nu om en bij de **172.000 EUR**.

Het gemiddelde bedrag van een krediet voor de **aankoop van een woning + renovatie** is in de loop van 2018 gestegen tot meer dan **195.000 EUR**.

Trimester	Aankoop	Bouw	Renovatie	Aankoop + Renovatie	Ander doel	Herfinan- cieringen
2015 Q 4	145.134	149.336	44.226	163.261	79.622	124.683
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
2018 Q 2	157.584	171.026	51.214	179.808	76.155	125.859
2018 Q 3	159.777	170.283	54.801	197.494	75.519	127.232
2018 Q 4	160.074	171.781	54.548	195.155	79.222	125.756

Bron: BVK

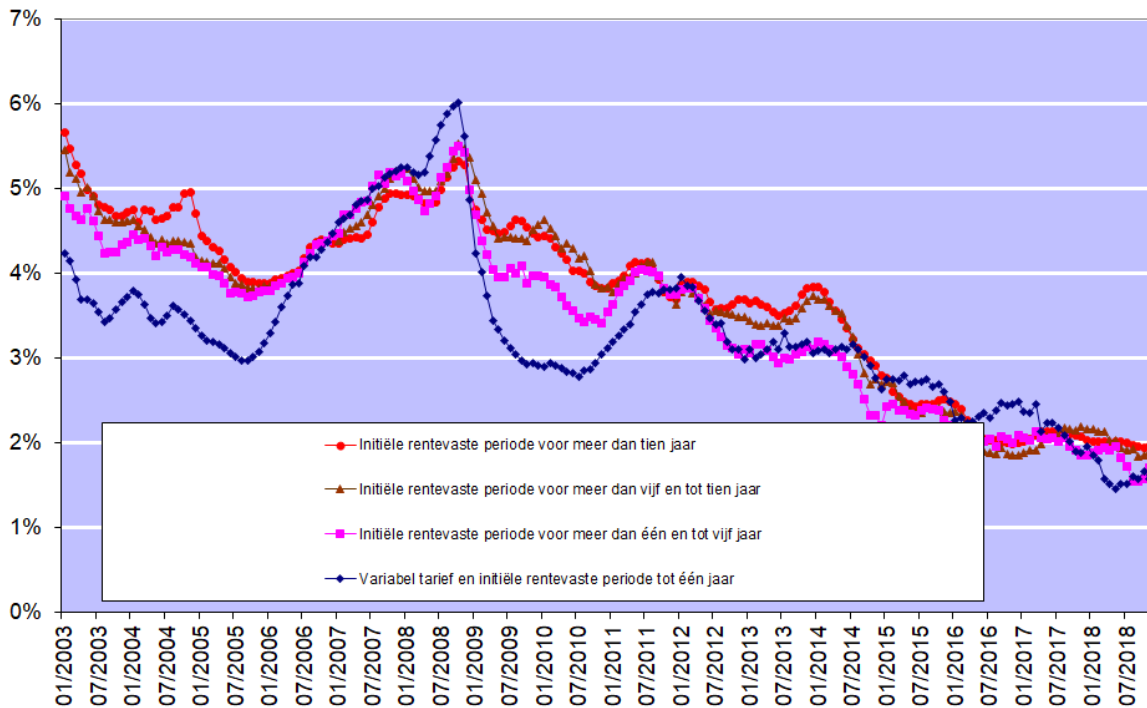
V. De veranderlijke rentevoeten winnen terrein

In de loop van 2018 kozen steeds meer kredietnemers voor een veranderlijke rentevoet. Het overgrote deel, namelijk meer dan **7 op de 10 kredietnemers** (71,5%), kiest op het einde van het jaar nog wel voor een **vaste rentevoet** of een **veranderlijke rentevoet met een initiële periode van rentevastheid van minimum 10 jaar**. Maar het aantal kredietnemers dat voor een veranderlijke rentevoet met een initiële periode van rentevastheid tussen 3 en 10 jaar opteerde, nam geleidelijk aan toe en bereikte in het 4^{de} trimester van 2018 ongeveer 22%. Iets meer dan 6,5% van de kredietnemers opteerde zelfs voor een jaarlijks veranderlijke rentevoet.

HYP KREDIET splittings 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%
2018Q2	71,64%	0,00%	7,38%	3,85%	9,24%	7,89%	100,00%
2018Q3	65,48%	0,00%	7,87%	5,81%	13,90%	6,94%	100,00%
2018Q4	62,88%	0,00%	6,59%	5,92%	16,03%	8,58%	100,00%

Bron: BVK

Deze keuzes lijken evenwel vooral te zijn ingegeven door de evolutie van de rentevoeten (zie grafiek hierna).



Bron: NBB.Stat

Verantwoorde hypothecaire kredietverlening blijft het uitgangspunt

Gelet op de **geleidelijk klimmende schuldgraad van de Belgische gezinnen**, die hoger ligt dan het gemiddelde van de eurozone (en ofschoon België op dat punt zeker nog een gematigder situatie kent dan diverse andere Europese landen), is de kredietsector zich ervan bewust dat de hypothecaire kredietverlening **met grote zorg** moet gebeuren. De sector beseft dat **verantwoorde kredietverlening** het absolute uitgangspunt moet blijven. Op dat punt zit de sector op dezelfde lijn als de toezichthouder: de kredietverstrekkers moeten de nodige **voorzichtigheid** aan de dag leggen om enerzijds maximaal te vermijden dat individuele kredietnemers te omvangrijke leningen zouden aangaan, en anderzijds op termijn de financiële stabiliteit te vrijwaren.

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) opgesplitst naar de bestemming van het krediet en naar het type van rentevoet, zijn beschikbaar [op de website van de BVK](#) onder de rubriek “Pers & cijfers”.