

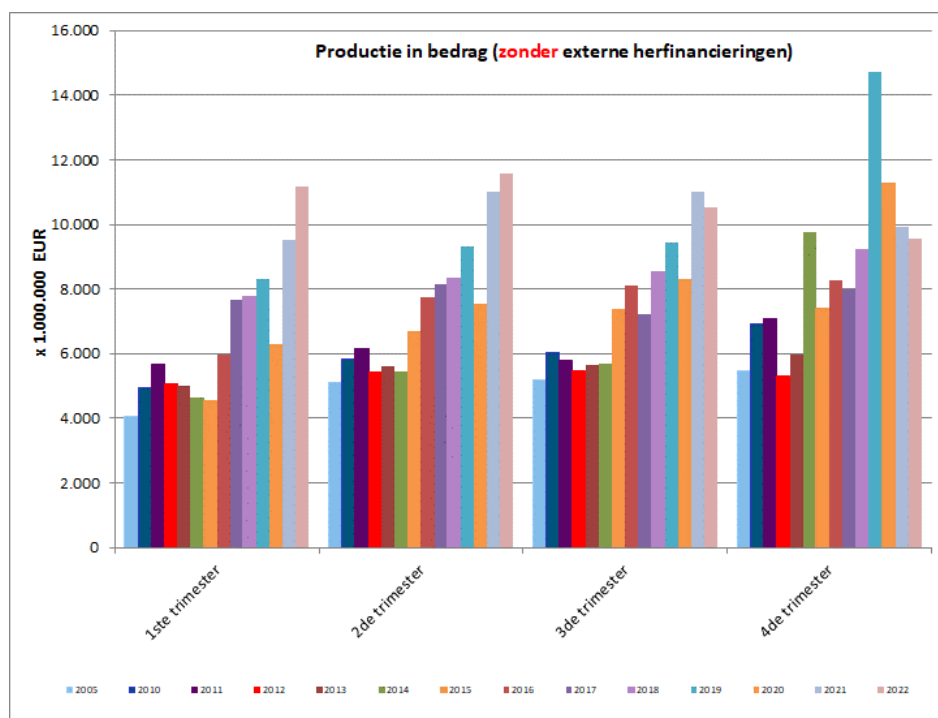
Record aan hypothecair krediet verleend in 2022, ondanks daling in tweede jaarhelft

Brussel, 26 januari 2023 – De hypothecaire kredietverlening kende in 2022 twee snelheden, een stijging in de eerste jaarhelft en een dalende trend in de tweede jaarhelft. Ondanks die dalende trend in de afgelopen maanden, werd 2022 opnieuw een recordjaar.

Het aantal kredietaanvragen daalde, over heel 2022 bekeken, met ongeveer 14% ten opzichte van 2021, herfinancieringen buiten beschouwing gelaten, en ook in bedrag was er op vlak van de kredietaanvragen een daling met ongeveer 11% ten opzichte van 2021, maar ten opzichte van 2019 lag het aangevraagde bedrag toch nog 5,6% hoger.

In 2022 werden, nog steeds herfinancieringen buiten beschouwing gelaten, uiteindelijk meer dan 255.000 hypothecaire kredietovereenkomsten afgesloten (5% minder dan in 2021) voor een totaalbedrag van bijna 43 miljard EUR, opnieuw een absoluut recordbedrag.

In de eerste jaarhelft van 2022 werd daarvoor de basis gelegd. In de tweede jaarhelft zette zich een daling in.



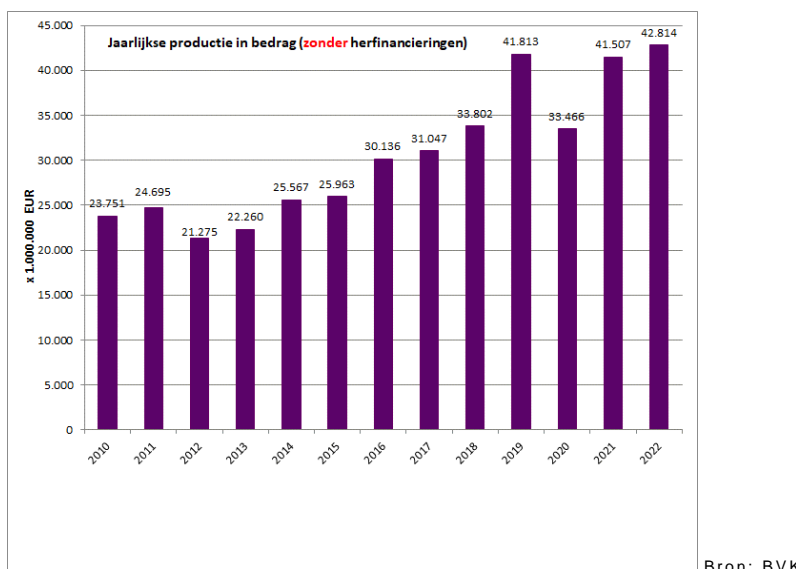
Dat blijkt uit de statistieken inzake hypothecair krediet die de Beroepsvereniging van het Krediet (BVK)¹ vandaag heeft gepubliceerd.

Ommakeer in de tweede jaarhelft

In de eerste jaarhelft van 2022 kende de hypothecaire kredietverlening een verdere opgang, na een al even sterk 2021. Toen werd nog een groei met meer dan 10% aan verstrekte kredietbedragen opgetekend.

Vanaf de tweede jaarhelft hebben onder meer de stijgende rentevoeten en de gevolgen van de energiecrisis een toenemende impact op de terugbetalingscapaciteit en dus ook op de kredietverlening. Er werd in bedrag 4% minder krediet verleend dan in de tweede jaarhelft van 2021.

Niettemin werd over heel 2022 een recordbedrag aan hypothecair krediet verleend, ondanks een globale daling van het aantal kredietovereenkomsten met meer dan 5%.



De rentevoeten hebben dus een belangrijke rol gespeeld in de evolutie van het voorbije jaar, inzonderheid in de tweede jaarhelft. Volgens cijfers gepubliceerd door de Nationale Bank van België bedroegen de rentevoeten in november 2022 tussen 2,76% (voor kredieten met een veranderlijke rentevoet en een initiële periode van rentevastheid van meer dan 10 jaar) en 3,67% (voor kredieten met een initiële rentevaste periode van meer dan 1 jaar en minder dan 5 jaar).

***“De stijgende rentevoeten en de gevolgen van de energiecrisis hebben in de tweede jaarhelft een toenemende impact gehad op de terugbetalingscapaciteit en dus ook op de kredietverlening”, zo stelt Ivo Van Bulck, Secretaris-generaal van de Beroepsvereniging van het Krediet.*”**

¹ De 50 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 december 2022 ongeveer **272 miljard EUR**.

Hieronder vindt u de belangrijkste vaststellingen² voor het hele jaar 2022, met tevens speciale focus op het vierde trimester.

Met betrekking tot het hele jaar 2022:

- Het aantal **kredietaanvragen** (excl. deze voor herfinancieringen) lag in 2022 **14% lager ten opzichte van 2021**. Het **bedrag** van de kredietaanvragen lag **ongeveer 11% lager ten opzichte van 2021**, maar **toch nog 5,6% hoger ten opzichte van het topjaar 2019**. Er werden **353.000 kredietaanvragen** ingediend voor een **totaalbedrag van meer dan 63,5 miljard EUR**.
- Er werden in 2022 uiteindelijk meer dan **255.000 hypothecaire kredieten** (excl. herfinancieringen) verstrekt voor een totaalbedrag van bijna **43 miljard EUR**. De **verstrekte hypothecaire kredieten** zijn in 2022 dus **in aantal met meer dan 5% gedaald ten opzichte van 2021**, en ten opzichte van het recordjaar 2019 is er zelfs een daling met meer dan 17%. Maar het overeenstemmende **bedrag** kende wel nog een stijging met iets meer dan **3% ten opzichte van 2021**, en met bijna 2,5% ten opzichte van het vorige recordjaar 2019.
- **Ten opzichte van 2021** evolueerde het **aantal** verstrekte kredieten verschillend naargelang het doeleinde. Er was nog een stijging van het aantal verstrekte **kredieten voor de aankoop van een woning** (+4.972, hetzij +3,6%) en van het aantal kredieten voor **aankoop met verbouwing** (+798, hetzij +6,9%). De **bouwkredieten** (-2.848, hetzij -7,5%), de kredieten voor de **renovatie** van een woning (-10.904, hetzij -17,3%) en het aantal kredieten voor **andere doeleinden**³ (-5.851, hetzij -30%) kenden een daling.
- **Vergeleken met het recordjaar 2019 is het beeld evenwel uniformer** en is voor alle doeleinden een daling van het **aantal** verstrekte kredieten merkbaar. Voor de kredieten voor de **aankoop van een woning** bedraagt die daling ongeveer 13,5% en de voor de **bouwkredieten** ongeveer 18,5%. Voor de **renovatiekredieten** en de kredieten voor **aankoop met verbouwing** is dit zelfs 24% en 33%.
- **Ten opzichte van 2021 is er in bedrag een sterke stijging** voor de kredieten voor de **aankoop** van een woning en voor de kredieten voor **aankoop met verbouwing**. Vergeleken met 2021 is er immers een stijging met iets meer dan 10% voor de aankoopkredieten en met 4,4% voor de kredieten voor de aankoop met verbouwing. Voor de **bouwkredieten** is er een **daling** met -3,7% en voor de **renovatiekredieten** zelfs met -17%.
- Het aantal **externe herfinancieringen** (-18.350, hetzij -43%) daalde in 2022 sterk ten opzichte van 2021. Er werden in 2022 meer bepaald ongeveer 24.000 externe herfinancieringen verstrekt voor een totaalbedrag van 3,2 miljard EUR.

Een focus op het vierde trimester van 2022 in vergelijking met het vierde trimester van 2021 geeft volgende resultaten.

- Er kan vastgesteld worden dat in het vierde trimester van 2022 **ongeveer 71.000 kredietaanvragen** werden ingediend **voor in totaal iets meer dan 12,5 miljard EUR**, hetgeen zowel in aantal als in bedrag een sterke daling is ten opzichte van de voorgaande jaren.
- In **vergelijking met het vierde trimester van 2021** is het **aantal** verstrekte **hypothecaire kredieten** in het vierde trimester van 2022 globaal genomen **gedaald (-9%)**. Die daling is nog meer uitgesproken ten

² Bij deze cijfers zijn de herfinancieringen buiten beschouwing gelaten.

³ Garage, bouwgrond ...

opzichte van 2020 (-24%) en 2018 (-15,6%). In vergelijking met het (ingevolge de afschaffing van de woonbonus in Vlaanderen) recordtrimester Q4 2019 bedraagt ze zelfs -47,6%.

- Ook in **bedrag** werd er in het vierde trimester van 2022 ongeveer **3,8% minder krediet verstrekt dan in het vierde trimester van 2021**. In vergelijking met 2020 (-15,3%) en met het uitzonderlijke vierde trimester van 2019 (-35%) is er eveneens een daling, maar in vergelijking met het meer “normale” jaar 2018 is er toch een stijging met 3,8%.
- Er werden in totaal **ongeveer 56.500 kredieten** verstrekt voor een **bedrag van 9,5 miljard EUR** (excl. herfinancieringen).
- Het aantal **externe herfinancieringen** daalde in het vierde trimester van 2022 scherp. Er werden in het vierde trimester van 2022 slechts iets meer dan 3.000 externe herfinancieringen verstrekt voor een bedrag van iets meer dan 400 miljoen EUR.
- Het **gemiddelde bedrag** van de kredieten voor **aankoop + verbouwing** kende in het vierde trimester een opmerkelijke terugval tot **191.000 EUR**. Het **gemiddelde ontleende bedrag** voor de **aankoop van een woning** daalde in het vierde trimester van 2022 ook licht tot iets minder dan **194.000 EUR**. Het gemiddelde bedrag voor een **bouwkrediet** stabiliseerde in het vierde trimester van 2022 rond ongeveer **214.000 EUR**.
- In het vierde trimester van 2022 kozen opnieuw **meer dan 9 van de 10 kredietnemers (92%)** voor een **vaste rentevoet** of een **veranderlijke rentevoet met een initiële periode van rentevastheid van minimum 10 jaar**. In 2% van de gevallen werd nog geopteerd voor een krediet met een jaarlijks veranderlijke rentevoet.

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** van 2022 een daling met ongeveer 25% ten opzichte van hetzelfde trimester van het voorgaande jaar. Het onderliggende bedrag van de kredietaanvragen daalde iets minder sterk, namelijk met 24,5%.

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 2021	+45,73%	+59,36%
Q 2 2021	+38,70%	+51,98%
Q 3 2021	-17,06%	-12,57%
Q 4 2021	-7,25%	-2,59%
Q 1 2022	-8,57%	-4,08%
Q 2 2022	-10,88%	-7,01%
Q 3 2022	-13,31%	-9,76%
Q 4 2022	-24,87%	-24,40%

Bron: BVK

De daling van het **aantal kredietaanvragen was algemeen**. De kredietaanvragen voor de **aankoop** van een woning (-9.750) daalden met -18%, deze voor de **aankoop + renovatie** van een woning (-1.655) met -30,5%, deze voor **de renovatie van een woning** (-4.870) met -29,5% en deze voor

andere doeleinden⁴ (-2.700) met -46%. Ook het aantal aanvragen voor kredieten voor de **bouw** van een woning (-4.450) kende een sterke daling met -35%. Het aantal aanvragen voor **externe herfinancieringen** kende zoals verwacht een daling met meer dan 62%.

II. Aantal verstrekte kredieten in het vierde trimester

Vergeleken met het vierde trimester van 2021 zijn de verstrekte hypothecaire kredieten in het vierde trimester van 2022 **gedaald**, met name -9% in aantal en -3,8% in bedrag.

Trimester	Evolutie van de productie ten opzichte van het overeenstemmende trimester van het voorgaande jaar	
	evolucie in aantal contracten	evolucie in verstrekte bedragen
Q 1 2020	-22,46%	-24,18%
Q 2 2020	-23,39%	-19,01%
Q 3 2020	-16,90%	-11,77%
Q 4 2020	-31,15%	-23,43%
Q 1 2021	+35,30%	+51,10%
Q 2 2021	+37,40%	+45,72%
Q 3 2021	+18,45%	+32,46%
Q 4 2021	-16,14%	-11,88%
Q 1 2022	+4,44%	+17,08%
Q 2 2022	-4,93%	+5,20%
Q 3 2022	-10,70%	-4,66%
Q 4 2022	-9,27%	-3,83%

Bron: BVK

Die **daling** is in **aantal** verstrekte kredieten **nog meer uitgesproken ten opzichte van 2020** (-24%) **en 2018** (-15,6%). In vergelijking met het (ingevolge de afschaffing van de woonbonus in Vlaanderen) recordtrimester Q4 2019 bedraagt ze zelfs -47,6%.

Ook in **bedrag** werd er in het vierde trimester van 2022 **ongeveer 3,8% minder krediet verstrekt dan in het vierde trimester van 2021**. In vergelijking met 2020 (-15,3%) en met het uitzonderlijke vierde trimester van 2019 (-35%) is er eveneens een daling, maar in vergelijking met het meer "normale" jaar 2018 is er toch een stijging met 3,8%.

III. Evolutie van het aantal kredieten per bestemming in het vierde trimester

Er werden in het vierde trimester van 2022 iets meer dan **56.500 nieuwe kredieten** verstrekt **voor een totaalbedrag van ongeveer 9,5 miljard EUR** – externe herfinancieringen buiten beschouwing gelaten.

Vergeleken met 2021 is dit zoals gezegd een **daling** met ongeveer **9% in aantal contracten** en met ongeveer 3,8% in overeenstemmend bedrag, en dit over de meeste bestemmingen heen. In vergelijking met het vierde trimester van 2021 geeft dit een **gemengd beeld**: het aantal kredieten

⁴ Garage, bouwgrond, ...

voor de **aankoop** van een woning (+1.020) lag in het vierde trimester van 2022 meer dan 3% hoger dan in het vierde trimester van 2021. Ook het aantal kredieten voor **aankoop met verbouwing** (+411) kende een stijging met ongeveer 16,5%. Het aantal kredieten voor **andere doeleinden** (-1.980, hetzij -44%), het aantal **renovatiekredieten** (-2.392, hetzij -18,6%) en het aantal **bouwkredieten** (-2.837, hetzij -29%) kenden daarentegen een sterke daling ten opzichte van het vierde trimester van 2021.

Daarnaast lag in het vierde trimester van 2022 het **aantal externe herfinancieringen merkkelijk lager (-64%)** dan in het vierde trimester van 2021. Er werden nog ongeveer **3.000 externe herfinancieringen** verstrekt voor een totaal bedrag van iets meer dan 400 miljoen EUR.

HYP KREDIET splitsing volgens bestemming	aankoop	bouw	renovatie	aankoop + renovatie	ander onroerend doel	herfinancieringen (externe)	TOTAAL	Totaal zonder herfinancieringen
in aantal contracten								
2020Q1	23.390	5.649	13.215	2.151	3.685	7.372	55.462	48.090
2020Q2	26.940	6.481	13.235	2.609	4.179	8.950	62.394	53.444
2020Q3	29.612	7.026	14.030	2.585	4.533	9.445	67.231	57.786
2020Q4	40.528	8.941	15.616	4.088	5.171	11.803	86.147	74.344
2021Q1	32.363	8.017	16.459	2.922	5.305	11.152	76.218	65.066
2021Q2	35.936	10.212	18.837	3.085	5.364	12.537	85.971	73.434
2021Q3	36.325	9.738	14.915	3.099	4.369	10.146	78.592	68.446
2021Q4	32.678	9.825	12.856	2.482	4.504	8.626	70.971	62.345
2022Q1	37.697	8.188	14.818	3.129	4.120	8.151	76.103	67.952
2022Q2	36.085	10.753	15.630	3.347	3.998	8.245	78.058	69.813
2022Q3	34.793	9.015	11.251	3.017	3.049	4.685	65.810	61.125
2022Q4	33.698	6.988	10.464	2.893	2.524	3.039	59.606	56.567

Bron: BVK

IV. Sterke stijging van de gemiddelde bedragen in enkele jaren

Het gemiddelde bedrag van een krediet voor de **bouw van een woning** stabiliseerde in het vierde trimester van 2022 rond ongeveer **214.000 EUR**. Dit vormt een **stijging met ongeveer 45.000 EUR (+26,8%) sinds begin 2019**.

Het gemiddelde bedrag van een **krediet** voor de **aankoop van een woning** daalde in het vierde trimester van 2022 licht tot ongeveer **194.000 EUR**. Ook hier niettemin de vaststelling dat er op minder dan 4 jaar tijd een **stijging is met 34.000 EUR (+21,5%)** ten opzichte van begin 2019.

Het gemiddelde bedrag van de **renovatiekredieten** kende de **sterkste stijging**: van ongeveer 54.500 EUR begin 2019 tot ongeveer 70.500 EUR **(+29%)** einde 2022. Een **stijging met bijna 16.000 EUR** in nog geen vier jaar.

Het gemiddelde bedrag van een krediet voor de **aankoop van een woning + renovatie** is in het vierde trimester vrij sterk gedaald tot ongeveer **191.000 EUR**. Dit betekent zelfs een lichte daling van dit gemiddelde bedrag ten opzichte van begin 2019 (ongeveer 3.500 EUR minder, hetzij -1,9%).

Trimester	Aankoop	Bouw	Renovatie	Aankoop + Renovatie	Ander doel	Herfinan- cieringen
2020 Q 1	167.995	176.902	53.285	189.471	73.511	128.572
2020 Q 2	174.776	194.102	57.895	198.724	72.619	130.918
2020 Q 3	178.748	196.591	57.845	209.199	65.927	129.329
2020 Q 4	181.275	197.952	61.303	194.752	78.215	127.138
2021 Q 1	180.784	204.043	65.695	200.606	72.063	128.743
2021 Q 2	182.547	206.268	68.225	207.168	77.896	132.027
2021 Q 3	188.369	208.325	75.297	217.873	82.100	132.197
2021 Q 4	185.260	204.971	74.008	212.192	86.307	129.813
2022 Q 1	196.087	210.089	69.447	217.909	83.034	131.352
2022 Q 2	196.329	218.413	70.266	204.964	90.928	135.323
2022 Q 3	197.233	214.617	72.960	203.217	92.938	169.352
2022 Q 4	193.633	213.734	70.339	191.030	97.538	134.051

Bron: BVK

V. Vaste rentevoet blijft de voorkeur wegdragen

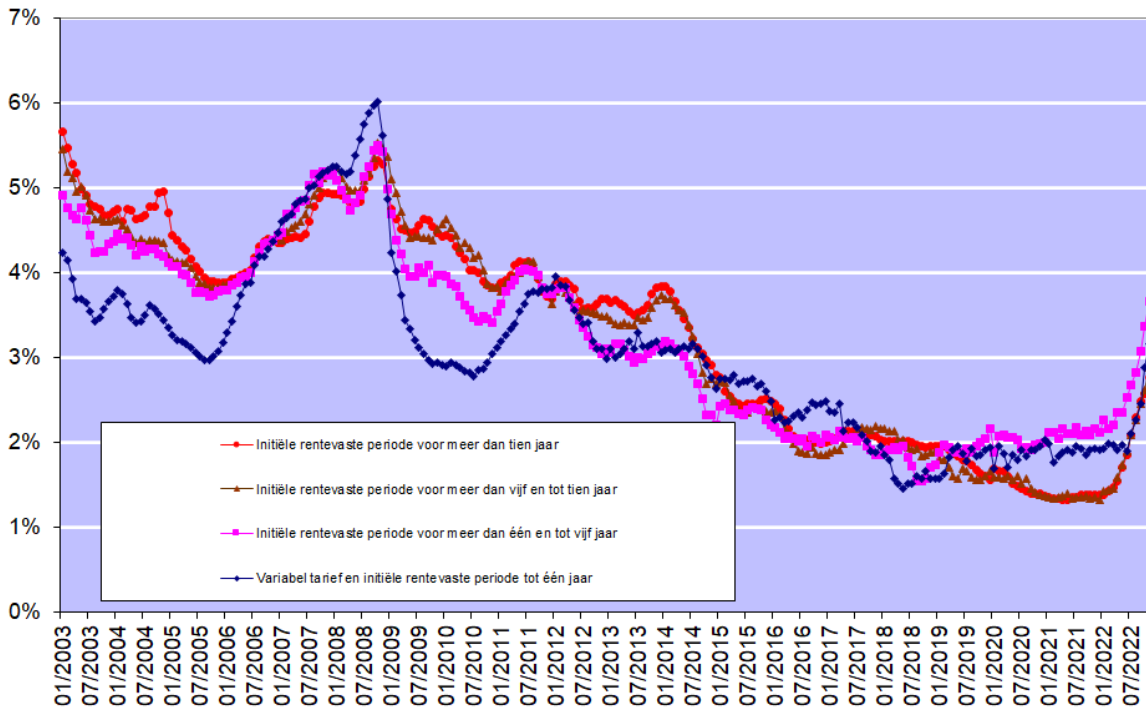
In het vierde trimester van 2022 kozen opnieuw meer dan **9 op 10 kredietnemers** (92%) voor een **vaste rentevoet** of een **veranderlijke rentevoet met een initiële periode van rentevastheid van minimum 10 jaar**. Ongeveer 6% van de kredietnemers opteerde voor een veranderlijke rentevoet met een initiële periode van rentevastheid tussen 3 en 10 jaar. Het aantal kredietnemers dat voor een **jaarlijks veranderlijke rentevoet** opteerde, beperkte zich tot **2%**.

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							
2020Q1	82,20%	0,00%	2,68%	1,12%	8,54%	5,46%	100,00%
2020Q2	81,49%	0,00%	2,65%	1,32%	7,92%	6,62%	100,00%
2020Q3	84,23%	0,00%	0,74%	0,97%	6,77%	7,30%	100,00%
2020Q4	83,63%	0,00%	0,64%	1,09%	6,29%	8,35%	100,00%
2021Q1	84,39%	0,00%	0,64%	1,15%	6,30%	7,52%	100,00%
2021Q2	84,99%	0,00%	0,44%	1,08%	5,59%	7,90%	100,00%
2021Q3	83,75%	0,00%	0,42%	1,24%	5,42%	9,16%	100,00%
2021Q4	84,76%	0,00%	0,50%	1,13%	5,39%	8,22%	100,00%
2022Q1	84,67%	0,00%	0,60%	1,18%	4,80%	8,75%	100,00%
2022Q2	85,34%	0,00%	1,91%	1,18%	4,86%	6,70%	100,00%
2022Q3	84,86%	0,01%	4,27%	1,22%	5,06%	4,58%	100,00%
2022Q4	89,56%	0,02%	2,03%	0,97%	4,92%	2,50%	100,00%

Bron: BVK

Rekening houdend met de stijgende rentevoeten (zie grafiek hierna) blijft de Belgische consument dus in overgrote mate kiezen voor zekerheid. Het aantal personen dat nog opteert voor een veranderlijke rentevoet blijft laag, zeker wat de jaarlijks veranderlijke rentevoet betreft. Maar ook in geval van een veranderlijke rentevoet wordt de consument door de wetgeving ten zeerste

beschermd. 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

Verantwoorde hypothecaire kredietverlening blijft het uitgangspunt

De kredietsector is en blijft zich ervan bewust dat hypothecaire kredietverlening **met grote zorg** moet gebeuren en 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 de persdienst (02 507 68 31 – press@febelfin.be).

De volledige statistieken inzake hypothecair krediet (2000 – 2022) 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".