

Sterke daling van de hypothecaire kredietverlening in het eerste trimester

Brussel, 27 april 2023

In het eerste trimester van 2023 werden er iets meer dan 43.000 hypothecaire kredietovereenkomsten afgesloten voor een totaalbedrag van iets meer dan 7 miljard EUR (exclusief herfinancieringen).

Dit betekent een daling van het aantal verstrekte kredietovereenkomsten met meer dan 36% ten opzichte van het eerste trimester van vorig jaar. Ook in bedrag werd er ongeveer 36% minder krediet verstrekt dan toen.

Herfinancieringen buiten beschouwing gelaten, daalde het aantal kredietaanvragen in het eerste trimester van 2023 eveneens met bijna 37% ten opzichte van het eerste trimester van 2022. Ook in bedrag was er een daling met meer dan 36%.

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

Dalende vraag drukt de kredietverlening

De daling van de kredietvraag, die zich in het derde trimester van 2022 duidelijk begon af te tekenen en in het laatste trimester van 2022 verder toenam, zette zich ook in het eerste trimester van 2023 door. Daardoor viel ook de kredietverlening substantieel terug.

De rentevoeten voor hypothecaire kredieten kenden in het voorbije trimester zoals te verwachten was verder een stijgende trend. Volgens cijfers gepubliceerd door de Nationale Bank van België bedroegen deze in februari tussen gemiddeld 4,31% (voor kredieten met een initiële periode van rentevastheid van meer dan 1 en tot 5 jaar) en gemiddeld 3,11% (voor kredieten met een initiële rentevaste periode van meer dan 10 jaar).

“Onder meer de stijgende rentevoeten hebben geleid tot een dalende vraag, en bijgevolg tot een daling van het aantal verstrekte kredieten.”, zo stelt Ivo Van Bulck, Secretaris-generaal van de Beroepsvereniging van het Krediet. “De daling van de kredietvraag werd ook in het eerste trimester van dit jaar doorgezet en zal dus ook in het tweede trimester van dit jaar wellicht nog tot een daling van de kredietverlening leiden.”

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 einde maart 2023 ongeveer **273 miljard EUR**.

Hieronder vindt u de belangrijkste vaststellingen² voor het eerste trimester van 2023 in vergelijking met het eerste trimester van 2022:

- Het aantal **kredietaanvragen** (excl. deze voor herfinancieringen) is in het **eerste trimester** van 2023 **gedaald met bijna 37%** ten opzichte van het eerste trimester van 2022. Het **bedrag** van de kredietaanvragen daalde eveneens met ongeveer **36%** ten opzichte van 2022. Er werden zodoende iets meer dan **68.000 kredietaanvragen** ingediend voor een **totaalbedrag van iets meer dan 12 miljard EUR**.
- De **verstekte hypothecaire kredieten** zijn in het eerste trimester van 2023 in aantal **gedaald met ongeveer 36%** ten opzichte van het eerste trimester van vorig jaar. Het overeenstemmende **bedrag** daalde eveneens met ongeveer **36%** ten opzichte van 2022. Er werden in totaal **iets meer dan 43.000 kredieten** verstrekt voor een **totaalbedrag van iets meer dan 7 miljard EUR** (excl. herfinancieringen).
- Het aantal kredieten voor **andere doeleinden**³ (-2.156, hetzij -52,3%) kende **de sterkste daling** ten opzichte van het eerste trimester van 2022, samen met het aantal kredieten voor de **renovatie** van een woning (-6.252, hetzij -42,2%). De daling van het aantal kredieten voor de **aankoop** van een woning was eveneens substantieel, nl. -33,3% of 12.556 kredieten minder dan in het eerste trimester van 2022. Dit geldt eveneens voor de daling van het aantal kredieten voor de **bouw** van een woning (-2.555, hetzij -31,2%) en voor het aantal kredieten voor de **aankoop met verbouwing** (-1.074, hetzij -34,3%).
- Het aantal **externe herfinancieringen** (-6.215, hetzij -76,3%) kende een spectaculaire daling in het eerste trimester van 2023, wat niet verwonderlijk is in een stijgend renteklimaat. Er werden in het eerste trimester van 2023 bijgevolg minder dan 2.000 externe herfinancieringen verstrekt voor ongeveer 238 miljoen EUR.
- Het **gemiddelde ontleende bedrag** voor de **aankoop van een woning** daalde in het eerste trimester van 2023 licht tot ongeveer **191.000 EUR**. Ook het gemiddelde bedrag voor een **bouwkrediet** daalde in het eerste trimester van 2023 licht tot **207.000 EUR**. Het **gemiddelde bedrag** van de kredieten voor **aankoop + verbouwing** steeg, na een daling in het voorgaande trimester, opnieuw tot ongeveer **201.000 EUR**.
- In het eerste trimester van 2023 kozen opnieuw **meer dan 9 van de 10 kredietnemers** (93,2%) voor een **vaste rentevoet** of een **veranderlijke rentevoet met een initiële periode van rentevastheid van minimum 10 jaar**. In slechts 1,4% van de gevallen werd geopteerd voor een krediet met een jaarlijks veranderlijke rentevoet.

I. Aantal kredietaanvragen op laagste niveau sinds 2010

Het aantal kredietaanvragen, zonder deze die betrekking hadden op een externe herfinanciering, kende in de loop van het eerste trimester van 2023 een daling met bijna 37% ten opzichte van hetzelfde trimester van vorig jaar. Het onderliggende bedrag van de kredietaanvragen daalde eveneens met ongeveer 36%. Het aantal kredietaanvragen in het eerste trimester bevindt zich daarmee op het laagste niveau sinds 2010.

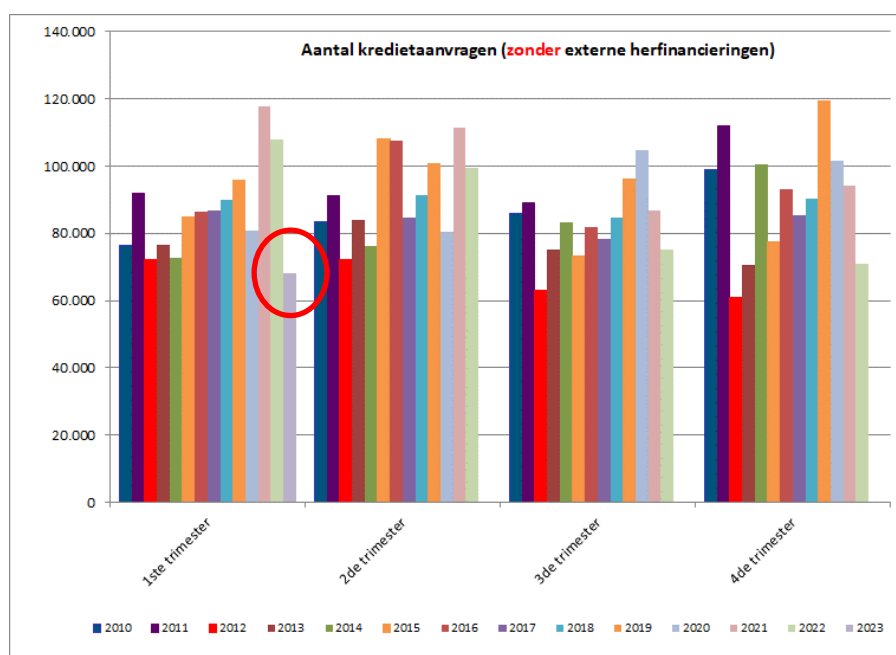
² Bij deze cijfers zijn de herfinancieringen buiten beschouwing gelaten.

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 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%
Q 1 2023	-36,76%	-36,30%

Bron: BVK

Het **aantal kredietaanvragen daalde voor alle doeleinden**. De kredietaanvragen voor de **aankoop** van een woning (-15.597) daalden met -27%, deze voor de **aankoop + renovatie** van een woning (-2.127) met -34,8%. Ook het aantal kredietaanvragen voor **de renovatie van een woning** (-10.131, hetzij -46,8%), evenals het aantal kredietaanvragen voor **andere doeleinden**⁴ (-3.334, hetzij -53,4%) kenden een sterke daling, net als het aantal kredietaanvragen voor de **bouw** van een woning (-8.418, hetzij -52,4%). Ook het aantal aanvragen voor **externe herfinancieringen** kende een spectaculaire daling met -77,4%, hetgeen niet verwonderlijk is in het huidige stijgende renteklimaat.



⁴ Garage, bouwgrond, ...

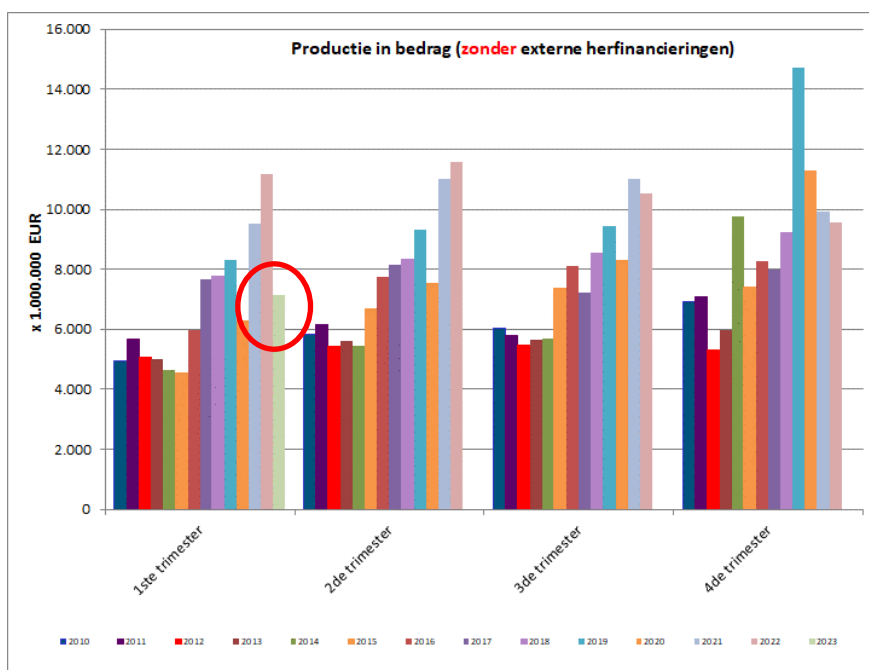
II. Aantal verstrekte kredieten in het eerste trimester

In het eerste trimester van 2023 daalde het aantal verstrekte kredieten, externe herfinancieringen buiten beschouwing gelaten, met ongeveer 36% ten opzichte van het eerste trimester van 2022. Ook het overeenstemmende bedrag kende een daling met ongeveer 36%.

Trimester	Evolutie van de productie ten opzichte van het overeenstemmende trimester van het voorgaande jaar	
	evolutie in aantal contracten	evolutie in verstrekte bedragen
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%
Q 1 2023	-36,19%	-35,93%

Bron: BVK

De dalende kredietvraag leidt dus tot een overeenkomstige daling van het aantal verstrekte kredieten.



Bron: BVK

III. Daling ongeacht de bestemming van het krediet

Er werden in het eerste trimester van 2023 iets meer dan **43.000 nieuwe kredieten** verstrekt **voor een totaalbedrag van iets meer dan 7 miljard EUR** – externe herfinancieringen buiten beschouwing gelaten. Dat is het laagste aantal sinds 2014. In bedrag is dit, met uitzondering van het coronajaar 2020, het laagste bedrag sinds 2017 verstrekt in een eerste trimester.

Algemeen genomen was er een **daling** van het aantal verstrekte kredieten met ongeveer 36% ten opzichte van het eerste trimester van 2022, en die daling was merkbaar **voor alle bestemmingen**.

Het aantal kredieten voor de **aankoop** van een woning (-12.556, hetzij -33,3%), het aantal **bouw**kredieten (-2.555, hetzij -31,2%) en het aantal kredieten voor **aankoop met verbouwing** (-1.074, hetzij -34,3%) kenden een sterke daling ten opzichte van het eerste trimester van 2022. Het aantal kredieten voor de **renovatie** van een woning kende echter de sterkste daling met -42,2% of 6.252 kredieten minder dan in het eerste trimester van 2022, evenals het aantal kredieten voor **andere doeleinden** (-2.156) dat een daling met -52,3% kende.

Daarnaast daalde in het eerste trimester van 2023 ook het **aantal externe herfinancieringen** spectaculair **met 76,3%**. Er werden bijgevolg minder dan **2.000 externe herfinancieringen** verstrekt voor een totaalbedrag van ongeveer 238 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
2023Q1	25.141	5.633	8.566	2.055	1.964	1.936	45.295	43.359

Bron: BVK

IV. Gemiddelde bedrag van een krediet eveneens in dalende lijn

De gemiddelde bedragen van de verstrekte kredieten daalden in het eerste trimester licht. Dit houdt mogelijk verband met een verminderde terugbetalingscapaciteit van de kredietnemers ingevolge de gestegen rentevoeten.

Het gemiddelde bedrag van een krediet voor de **bouw van een woning** kende in het eerste trimester van 2023 een lichte daling en klokte af op **207.000 EUR**.

Het gemiddelde bedrag van een **krediet** voor de **aankoop van een woning** daalde in het eerste trimester van 2023 eveneens tot ongeveer **191.000 EUR**.

Het gemiddelde bedrag van een krediet voor de **aankoop van een woning + renovatie** daarentegen kende, na een daling in het laatste trimester van 2022, opnieuw een stijging tot ongeveer **201.000 EUR**.

Trimester	Aankoop	Bouw	Renovatie	Aankoop + Renovatie	Ander doel	Herfinancieringen
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
2023 Q 1	191.340	206.896	67.797	200.787	93.698	123.139

Bron: BVK

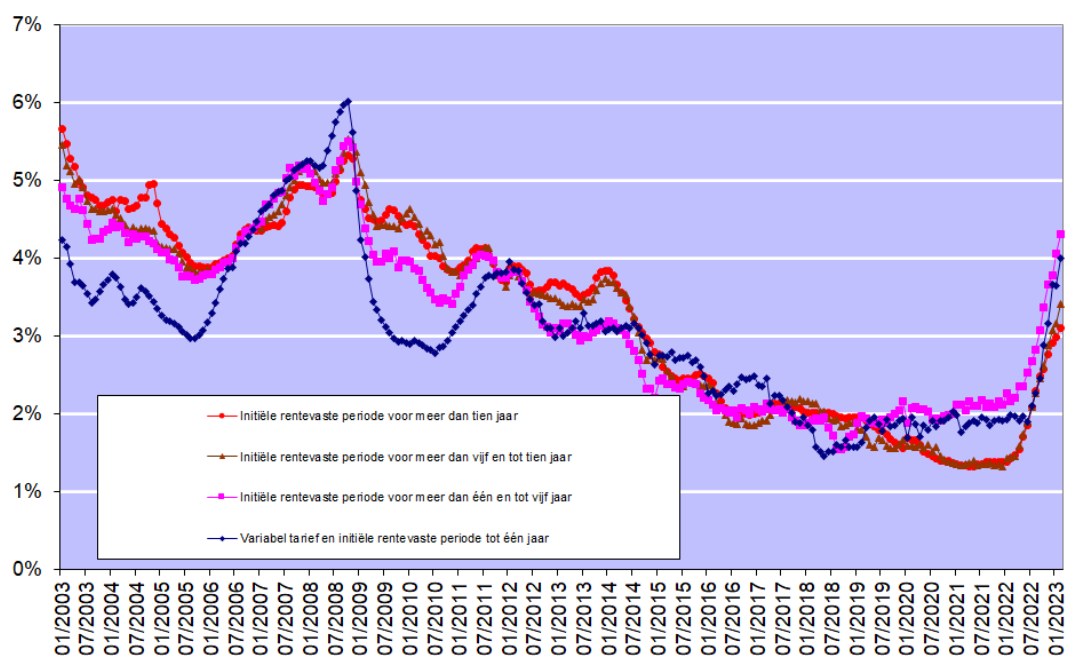
V. 9 op 10 kredietnemers opteren voor een vaste rentevoet

In het eerste trimester van 2023 kozen opnieuw meer dan **9 op 10 kredietnemers** (93,2%) voor een **vaste rentevoet** of een **veranderlijke rentevoet met een initiële periode van rentevastheid van minimum 10 jaar**. Ongeveer 5,5% van de kredietnemers opteerde voor een veranderlijke rentevoet met een initiële periode van rentevastheid tussen 3 en 10 jaar. **Minder dan 1,5%** 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							
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%
2023Q1	90,89%	0,05%	1,40%	0,57%	4,91%	2,19%	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 opteert voor een veranderlijke rentevoet blijft laag. 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 – 2023Q1) 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".