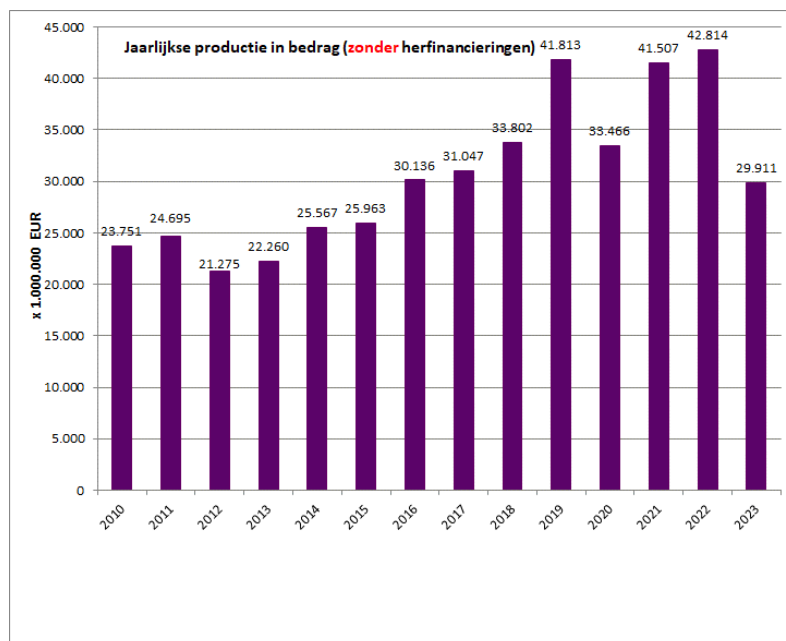


## Hypotheccair krediet in 2023 : een pauze na twee uitzonderlijke jaren

**Brussel, 26 januari 2024** – 2023 was een jaar waarin de hypotheccaire kredietverlening na 2 uitzonderlijke jaren een pauze heeft genomen, dit mede ten gevolge van de stijging van de rentevoeten, waardoor de ontleningscapaciteit daalde.

Het **aantal kredietaanvragen**, herfinancieringen buiten beschouwing gelaten, kende in 2023 een daling van iets meer dan **24% ten opzichte van 2022**. Er was een gelijkaardige daling in bedrag. **De kredietaanvragen** voor « nieuwbouw » kenden een **sterke daling van meer dan 44% in aantal en bijna 45% in bedrag**. Het aantal kredietaanvragen voor « **Aankoop + renovatie** » kende dan weer een minder sterke daling ten opzichte van 2022, respectievelijk van **9%** in aantal en **14,5%** in bedrag.

Alhoewel het geen gemakkelijk jaar was, werden, steeds de herfinancieringen buiten beschouwing gelaten, toch nog meer dan 180.000 kredieten verstrekt voor een bedrag van bijna 30 miljard euro. Dit betekent evenwel een daling met 30% ten opzichte van 2022.



Bron: BVK

Dat blijkt uit de statistieken inzake hypotheccair krediet die de Beroepsvereniging van het Krediet (BVK)<sup>1</sup> vandaag heeft gepubliceerd.

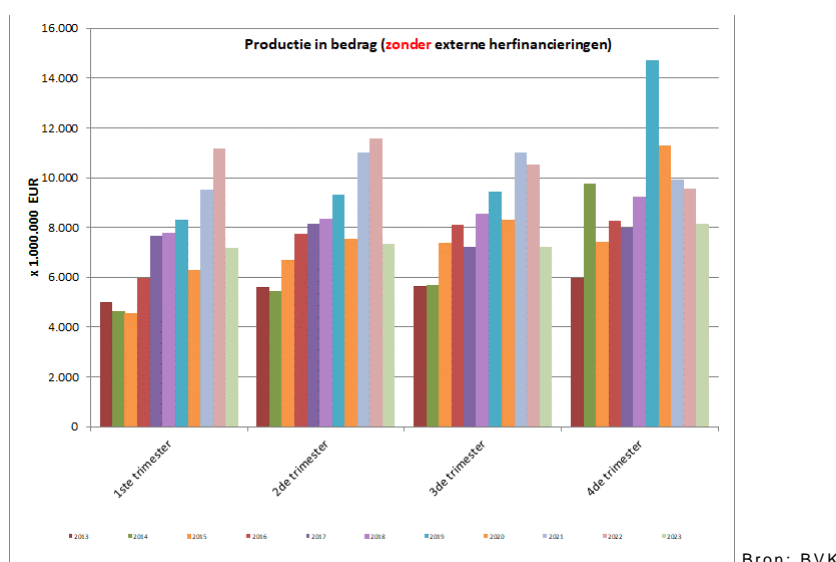
<sup>1</sup> De 50 leden van de BVK nemen samen ongeveer 90% van het totaal aantal nieuw verstrekte hypotheccaire kredieten (de zogeheten productie) voor hun rekening. Het **totale uitstaande bedrag** aan hypotheccair krediet van de BVK-leden bedraagt eind december 2023 ongeveer **279 miljard EUR**.

## Minder sterke daling in de tweede jaarhelft

In de eerste helft van 2023 werd ten volle de impact van de rentestijging gevoeld, die na 2 recordjaren leidde tot een daling van de ontlensingscapaciteit en bijgevolg van de vraag naar hypothecair krediet.

Ook de tweede jaarhelft volgde nog die negatieve tendens, maar wel minder uitgesproken. In de tweede jaarhelft werd inderdaad nog een daling vastgesteld, herfinancieringen buiten beschouwing gelaten, van 23,3% in bedrag ten opzichte van dezelfde periode in 2022. In de eerste jaarhelft was dit nog een daling met 36,1% ten opzichte van 2022.

In een markt die te kampen heeft met wat wordt aangevoeld als "hoge" rentevoeten en dientengevolge een daling van de terugbetalings- en ontlensingscapaciteit, werden in de tweede jaarhelft toch nog 93.000 hypothecaire kredieten verstrekt voor bijna 15,4 miljard euro.



De rentevoeten hebben dus een belangrijke rol gespeeld in de evolutie van het voorbije jaar. Volgens cijfers gepubliceerd door de Nationale Bank van België bedroegen de rentevoeten in november 2023 tussen 3,56% (voor kredieten met een veranderlijke rentevoet en een initiële periode van rentevastheid van meer dan 10 jaar) en 5,45% (voor kredieten met een initiële rentevaste periode tot 1 jaar).

***"In een markt die te kampen heeft met wat wordt aangevoeld als "hoge" rentevoeten en dientengevolge een daling van de terugbetalings- en ontlensingscapaciteit, kende de hypothecaire kredietverlening in de tweede jaarhelft een minder uitgesproken daling", zo stelt Ivo Van Bulck, Secretaris-generaal van de Beroepsvereniging van het Krediet."***

Hieronder vindt u de belangrijkste vaststellingen<sup>2</sup> voor het hele jaar 2023, met tevens speciale focus op het vierde trimester.

Met betrekking tot het hele jaar 2023:

<sup>2</sup> Bij deze cijfers zijn de herfinancieringen buiten beschouwing gelaten.

- Het aantal **kredietaanvragen** (excl. deze voor herfinancieringen) lag in **2023 iets meer dan 24% lager ten opzichte van 2022**. Het **bedrag** van de kredietaanvragen lag **eveneens ongeveer 24% lager ten opzichte van 2022**. Er werden zodoende **267.000 kredietaanvragen** ingediend voor een **totaalbedrag van meer dan 48,3 miljard EUR**.
- Er werden in 2023 in totaal iets meer dan **180.000 hypothecaire kredieten** (excl. herfinancieringen) verstrekt voor een totaalbedrag van bijna **30 miljard EUR**. De **verstrekte hypothecaire kredieten** zijn in 2023 dus **in aantal met bijna 30% gedaald ten opzichte van 2022**, en ten opzichte van het recordjaar 2019 is er zelfs een daling met meer dan 41%. Ook het overeenstemmende **bedrag** kende een daling met iets meer dan **30% ten opzichte van 2022**.
- Het **aantal** verstrekte kredieten kende in het algemeen in 2023 een dalende tendens ongeacht het doeleinde. Dit is het geval voor het aantal verstrekte **kredieten voor de aankoop van een woning** (-34.589, hetzij -24,3%), voor het aantal kredieten voor **aankoop met verbouwing** (-2.002, hetzij -16,5%), voor de **bouwkredieten** (-14.554, hetzij -41,7%), voor de kredieten voor de **renovatie** van een woning (-17.874, hetzij -34,3%) en voor het aantal kredieten voor **andere doeleinden**<sup>3</sup> (-5.643, hetzij -41,2%).
- Het aantal **externe herfinancieringen** (-17.143, hetzij -71,1%) kende in 2023 een sterke daling ten opzichte van het voorgaande jaar. Er werden in 2023 nog nauwelijks 7.000 externe herfinancieringen verstrekt voor een totaalbedrag van iets minder dan 900 miljoen EUR.

Een focus op het vierde trimester van 2023 in vergelijking met het vierde trimester van 2022 geeft volgende resultaten.

- Er kan vastgesteld worden dat in het vierde trimester van 2023 **ongeveer 65.000 kredietaanvragen** werden ingediend **voor in totaal iets meer dan 11,7 miljard EUR**, hetgeen zowel **in aantal** een daling met ongeveer 8% betekent en, in bedrag, een daling met iets minder dan 8%, telkens ten opzichte van het laatste trimester van 2022.
- In **vergelijking met het vierde trimester van 2022** is het **aantal verstrekte hypothecaire kredieten** in het vierde trimester van 2023 globaal genomen **gedaald (-12,9%)**. Die daling is nog meer uitgesproken ten opzichte van 2021 (-21,3%). In vergelijking met het (ingevolge de afschaffing van de woonbonus in Vlaanderen) recordtrimester Q4 2019 bedraagt ze zelfs -54,5%.
- Ook in **bedrag** werd er in het vierde trimester van 2023 ongeveer **14,6% minder krediet verstrekt dan in het vierde trimester van 2022**. In vergelijking met 2020 (-27,7%) en met het uitzonderlijke vierde trimester van 2019 (-44,6%) is die daling nog meer uitgesproken.
- Er werden in totaal **iets meer dan 49.000 kredieten** verstrekt voor een **bedrag van 8,2 miljard EUR** (excl. herfinancieringen).
- Het aantal **externe herfinancieringen** bleef verder dalen in het vierde trimester van 2023. Er werden in het vierde trimester van 2023 nauwelijks 1.700 externe herfinancieringen verstrekt voor een bedrag van iets meer dan 227 miljoen EUR.
- Het **gemiddelde bedrag** van de kredieten voor **aankoop + verbouwing** kende in het vierde trimester opnieuw een daling tot **182.000 EUR**. Het **gemiddelde ontleende bedrag** voor de **aankoop van een woning** daalde in het vierde trimester van 2023 ook licht tot iets minder dan **193.000 EUR**. Het gemiddelde bedrag voor een **bouwkrediet** daalde in het vierde trimester van 2023 tot ongeveer **210.000 EUR**.

<sup>3</sup> Garage, bouwgrond ...

- In het vierde trimester van 2023 kozen opnieuw **meer dan 9 van de 10 kredietnemers (97,3%)** voor een **vaste rentevoet** of een **veranderlijke rentevoet met een initiële periode van rentevastheid van minimum 10 jaar**. In slechts 0,3% 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 2023 een daling met ongeveer 8% ten opzichte van hetzelfde trimester van het voorgaande jaar. Het onderliggende bedrag van de kredietaanvragen daalde iets minder sterk, namelijk met bijna 8%, in het laatste trimester van 2023.

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 2022	-8,57%	-4,08%
Q 2 2022	-10,88%	-7,01%
Q 3 2022	-13,30%	-9,73%
Q 4 2022	-24,87%	-24,39%
Q 1 2023	-36,76%	-36,30%
Q 2 2023	-29,13%	-29,09%
Q 3 2023	-15,53%	-14,33%
Q 4 2023	-8,25%	-7,86%

Bron: BVK

De kredietaanvragen voor de **aankoop** van een woning (-3.442) daalden met -7,8%, deze voor **de renovatie van een woning** (-706) met -6,1%, deze voor de **bouw** van een woning (-2.103) met 25,6% en deze voor **andere doeleinden**<sup>4</sup> (-458) met -14,3%. Het aantal aanvragen voor **externe herfinancieringen** kende in het laatste trimester van 2023 een daling met 21,5%. Het **aantal kredietaanvragen voor de aankoop + renovatie van een woning kende evenwel een toename (23%)**.

## II. Aantal verstrekte kredieten in het vierde trimester

**Vergeleken met het vierde trimester van 2022** zijn de verstrekte hypothecaire kredieten in het vierde trimester van 2023 zoals in de rest van het jaar **gedaald**, maar toch in mindere mate, namelijk met -12,9% in aantal en bijna -15% in bedrag.

<sup>4</sup> Garage, bouwgrond, ...

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 2022	+4,44%	+17,08%
Q 2 2022	-4,93%	+5,20%
Q 3 2022	-10,78%	-4,65%
Q 4 2022	-9,58%	-3,83%
Q 1 2023	-36,18%	-35,82%
Q 2 2023	-36,13%	-36,49%
Q 3 2023	-28,79%	-31,19%
Q 4 2023	-12,91%	-14,64%

Bron: BVK

Die **daling** is in **aantal** verstrekte kredieten **nog meer uitgesproken ten opzichte van 2020** (-34%). In vergelijking met het (ingevolge de afschaffing van de woonbonus in Vlaanderen) recordtrimester Q4 2019 bedraagt ze zelfs -54,5%.

Ook in **bedrag** werd er in het vierde trimester van 2023 **ongeveer 14,6% minder krediet verstrekt dan in het vierde trimester van 2022**. In vergelijking met 2020 (-27,7%) en met het uitzonderlijke vierde trimester van 2019 (-44,6%) is de daling nog meer uitgesproken.

### III. Evolutie van het aantal kredieten per bestemming

Er werden in het vierde trimester van 2023 **49.000 nieuwe kredieten** verstrekt **voor een totaalbedrag van ongeveer 8,2 miljard EUR** – externe herfinancieringen buiten beschouwing gelaten.

**Vergeleken met 2022** is dit zoals gezegd een **daling** met ongeveer **13% in aantal contracten** en iets minder dan 15% in overeenstemmend bedrag. In vergelijking met het vierde trimester van 2022 geeft dit een **gemengd beeld**: het aantal kredieten voor de **aankoop** van een woning (-3.931) lag in het vierde trimester van 2023 meer dan 11,7% lager dan in het vierde trimester van 2022. Het aantal kredieten voor **aankoop met verbouwing** (+397) kende daarentegen een **stijging met ongeveer 14,7%**. Het aantal kredieten voor **andere doeleinden** (-375, hetzij -14,9%), het aantal **renovatiekredieten** (-1.623, hetzij -15,5%) en het aantal **bouwkredieten** (-1.744, hetzij -25%) kenden dan weer eveneens een daling ten opzichte van het vierde trimester van 2022.

Daarnaast lag in het vierde trimester van 2023 het **aantal externe herfinancieringen merkkelijk lager (-44%)** dan in het vierde trimester van 2022. Er werden nog slechts ongeveer **1.700 externe herfinancieringen** verstrekt voor een totaal bedrag van iets minder dan 230 miljoen EUR.

HYP KREDIET splitzing volgens bestemming	aankoop	bouw	renovatie	aankoop + renovatie	ander onroerend doel	herfinancieringen (externe)	TOTAAL	Totaal zonder herfinancieringen
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	34.791	9.014	11.251	2.961	3.049	4.685	65.751	61.066
2022Q4	33.696	6.990	10.464	2.700	2.522	3.037	59.409	56.372
2023Q1	25.146	5.633	8.568	2.056	1.965	1.936	45.304	43.368
2023Q2	26.037	5.283	8.906	2.332	2.034	1.791	46.383	44.592
2023Q3	26.729	4.228	7.974	2.650	1.900	1.548	45.029	43.481
2023Q4	29.765	5.246	8.841	3.097	2.147	1.700	50.796	49.096

Bron: BVK

## IV. Stabilisering van de gemiddelde bedragen

Het gemiddelde bedrag van een krediet voor de **bouw van een woning** stabiliseerde eind 2023 rond ongeveer **210.000 EUR**. Dit vormt een daling met iets minder dan 4.000 EUR ten opzichte van eind 2022, maar een stijging met ongeveer 38.000 EUR (+22,2%) over een periode van 5 jaar.

Het gemiddelde bedrag van een **krediet** voor de **aankoop van een woning** daalde in de loop van 2023 licht tot ongeveer **193.000 EUR**. Ook hier gaat het evenwel over een stijging met 33.000 EUR (+20,5%) over een periode van 5 jaar.

Het gemiddelde bedrag van de **renovatiekredieten** kende de **sterkere daling ten opzichte van één jaar tevoren**: van ongeveer 70.500 EUR eind 2022 tot iets meer dan 61.000 EUR eind 2023. Niettemin kende dit gemiddelde bedrag een stijging met iets minder dan 7.000 EUR (+12,5%) in 5 jaar.

Het gemiddelde bedrag van een krediet voor de **aankoop van een woning + renovatie** kende in 2023 eveneens een aanzienlijke daling tot ongeveer **181.500 EUR**. Dit is het enige soort krediet dat ook een daling van het gemiddelde bedrag met ongeveer 7% heeft gekend over een periode van 5 jaar.

Trimester	Aankoop	Bouw	Renovatie	Aankoop + Renovatie	Ander doel	Herfinan- cieringen
2018 Q 4	160.074	171.781	54.548	195.155	79.222	125.756
2019 Q 1	159.452	168.554	53.376	194.684	77.698	124.022
2019 Q 2	160.941	175.611	52.631	189.625	77.204	127.733
2019 Q 3	163.109	175.003	52.921	194.695	71.940	124.018
2019 Q 4	164.937	175.853	52.339	201.739	68.638	120.172
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	197.244	214.670	72.961	207.073	92.938	134.610
2022 Q 4	193.628	213.779	70.339	204.685	97.616	134.139
2023 Q 1	191.751	206.896	67.816	200.901	93.681	123.139
2023 Q 2	193.222	210.811	65.215	192.529	88.930	122.061
2023 Q 3	191.837	211.512	66.844	188.142	93.727	132.207
2023 Q 4	192.879	209.933	61.321	181.662	96.857	133.547

Bron: BVK

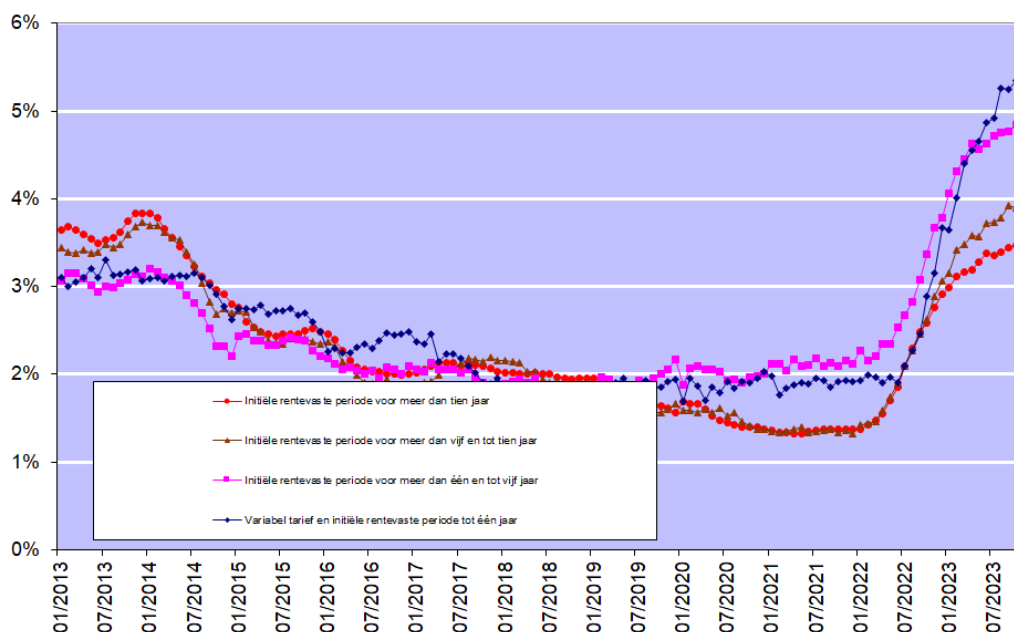
## V. Meer dan 97% van de kredietnemers kiest vaste rentevoet

In het vierde trimester van 2023 kozen opnieuw meer dan **9 op 10 kredietnemers (97,3%)** voor een **vaste rentevoet** of een **veranderlijke rentevoet met een initiële periode van rentevastheid van minimum 10 jaar**. Ongeveer 2,7% 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 **0,3%**.

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							
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	84,84%	0,01%	4,27%	1,22%	5,06%	4,58%	100,00%
2022Q4	89,52%	0,02%	2,04%	0,97%	4,94%	2,51%	100,00%
2023Q1	90,89%	0,05%	1,40%	0,57%	4,91%	2,19%	100,00%
2023Q2	92,19%	0,05%	0,30%	0,49%	3,19%	3,78%	100,00%
2023Q3	92,24%	0,02%	0,21%	0,39%	2,18%	4,95%	100,00%
2023Q4	92,31%	0,03%	0,30%	0,48%	1,93%	4,95%	100,00%

Bron: BVK

Rekening houdend met de hogere 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 **bijzondere aandacht blijven verlenen aan de terugbetalingscapaciteit** 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](mailto:press@febelfin.be)).

De volledige statistieken inzake hypothecair krediet (2000 – 2023) 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](http://www.upc-bvk.be)) onder de rubriek "Pers & cijfers".