



PERSCONFERENTIE

Nieuwe spelregels op de hypothecaire markt

15-02-2024

KLAAR VOOR JOUW WERELD



BNP PARIBAS
FORTIS

De bank
voor een wereld
in verandering



VASTGOED



Jean-François Tilly

Product Expert Mortgage Loans



Sophie De Brabander

Beyond Banking Expert





INHOUD



Inleiding

Vastgoedsector in België

Veerkracht van de vastgoedmarkt en
vooruitzichten

De voornaamste tendensen

Uitdagingen op het vlak van energiestaatie

Segmentatie van de klanten

Conclusies



Inleiding door

LAURENT LONCKE

Head of Retail Banking



Deel1

INLEIDING

#KLAARVOORJOUWWERELD





Een vastgoedmarkt met twee snelheden in 2023

Vaststellingen



Sterke **stijging van de rentevoeten** in 2023, maar de verhoging van de kredietrentes blijft gevoelig lager dan de inflatie.

De stijging van de rentevoeten heeft **een aanzienlijk deel van de kandidaat-ontleners doen afhaken**.

Duidelijke **vertraging van de activiteit** op de hypothecaire markt in 2023, maar dat na twee uitzonderlijke jaren.

De daling van de vraag heeft maar **heel weinig impact gehad op de prijzen**. De daling van de prijzen heeft vooral betrekking op **energie-intensieve huizen** die verplicht een energetische renovatie moeten ondergaan.

Investeerders zetten hun projecten on hold vanwege de stijging van de kredietrentes en verschillende nieuwe beperkingen inzake verhuur, meer bepaald rond energieprestatie.

Ondanks de hogere rentevoeten en de onzekerheden rond het EPC, **blijven de eerste-eigendoms-verwerwers aanwezig op de markt**.

Het is logisch dat het aantal **herfinancieringen** gekelderd is, en dat de **vaste rentevoet** heel populair was.

Energieprestatie: een sprint en een marathon



Klimaatakkoord
van Parijs.

2015

De Europese Green
Deal.

2019

2021

Europese
klimaatwet



Toepassingen van de
nieuwe wetgeving
inzake
energieprestatie van
gebouwen (EPBD).

2025

Vanaf 2028 zouden nieuwe
gebouwen van
overheidsinstellingen een
nuluitstoot hebben.

2028

Residentiële gebouwen zullen
tegen 2030 van klasse **G** naar
klasse **F** moeten gaan, en vóór
2033 van klasse **F** naar **E**.

Tegen 2030 zullen alle nieuwe
gebouwen een nuluitstoot
hebben.

2030

2050



Europa wordt het
eerste
klimaatneutrale
continent

Energie- en milieu-uitdaging



Uitdagingen op energetisch vlak

13,8% van de CO₂-uitstoot in België is gelinkt aan residentieel vastgoed.

615 Het renovatieritme moet naar 3%/jaar gebracht worden opdat België zou kunnen voldoen aan de doelstellingen van het akkoord van Parijs. Dat komt neer op de renovatie van 615 woningen per dag.

Geschat bedrag aan renovaties tegen 2050*

195 Vlaanderen
miljard euro

144 Wallonië
miljard euro

39 Brussel
miljard euro

≈378 België
miljard euro



Onze strategie in het ecosysteem van woningen

TRANSITIE naar een koolstofarme woning

Bewustzijn creëren bij onze klanten.

Een positieve **verandering** teweegbrengen voor de maatschappij en onze klanten **ondersteunen** in hun **transitie** naar een woning met lage uitstoot.

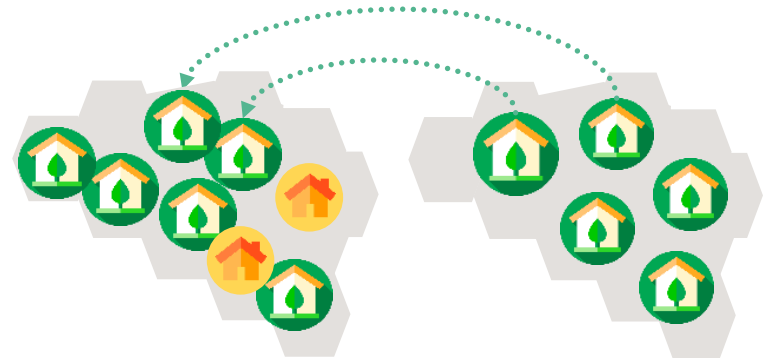


AL ONZE KLANTEN ONDERSTEUNEN BIJ HET KOOLSTOFARM MAKEN VAN HUN WONING.



AANKOOP van een energiezuinige woning

De (toekomstige) klanten **ondersteunen** bij de aankoop van een energiezuinige woning.

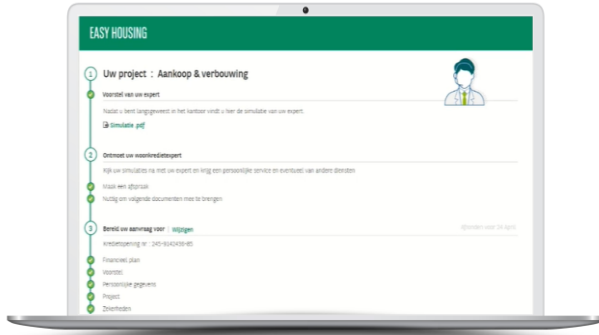


ERVOOR ZORGEN DAT DE AANKOOP VAN EEN WONING TOEGANKELIJK BLIJFT.





Easy Housing, een steeds populairder hybride model



1/4

In 2023 werd **25% van de hypothecaire kredieten** toegekend via die digitale oplossing.

In 2023 hebben **4 op 10 jongeren onder de 30 jaar** Easy Housing gebruikt om een hypotheckair krediet te onderschrijven.



380 Experts Living
in het netwerk



20 Experts Living bij
Easy Banking Center



Onze klanten steun bieden tijdens de sleutelmomenten in hun leven

Een uniek ecosysteem

BNP Paribas Fortis wil al zijn klanten **bijstaan** met verschillende modellen van geïntegreerde diensten voor verschillende noden.

Door onze fysieke, hybride en digitale nabijheid bieden we **verschillende producten en diensten** om onze klanten te ondersteunen tijdens sleutelmomenten.

Informeren en sensibiliseren

Transitie van onze financiële oplossingen

Ondersteuning



Deel 2

VASTGOEDSECTOR IN BELGIË

#KLAARVOORJOUWWERELD





KOEN DE LEUS

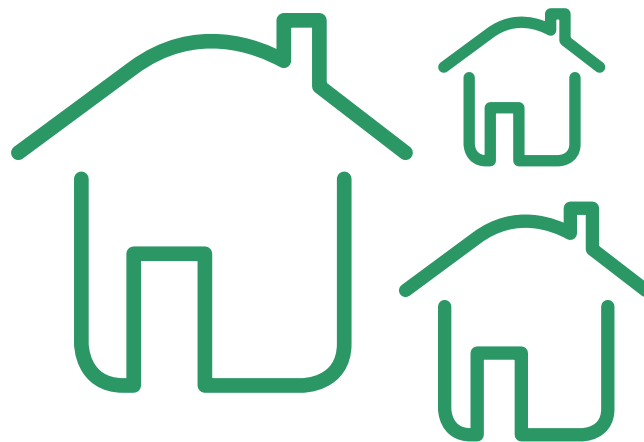
Chief Economist





1.876

miljard euro (+7,7%)



→ TOTALE WAARDE
VASTGOED BELGEN*



= 3X BBP

Bouwgrond: 1.157 miljard euro (+6,9%)*
Woningen: 698 miljard euro (+9%)



29,9

Totaalbedrag van
afgesloten
hypothecaire
kredieten*

miljard euro

(-30% tussen 2022 en 2023)





-30%
2022-2023

Aantal toegekende vastgoedkredieten

Vastgoedsector in België*

270.000
2021

255.000
2022

180.000
2023

* Bron: Beroepsvereniging van het Krediet (exclusief herfinancieringen)

Hoe zal de rente de komende maanden evolueren?



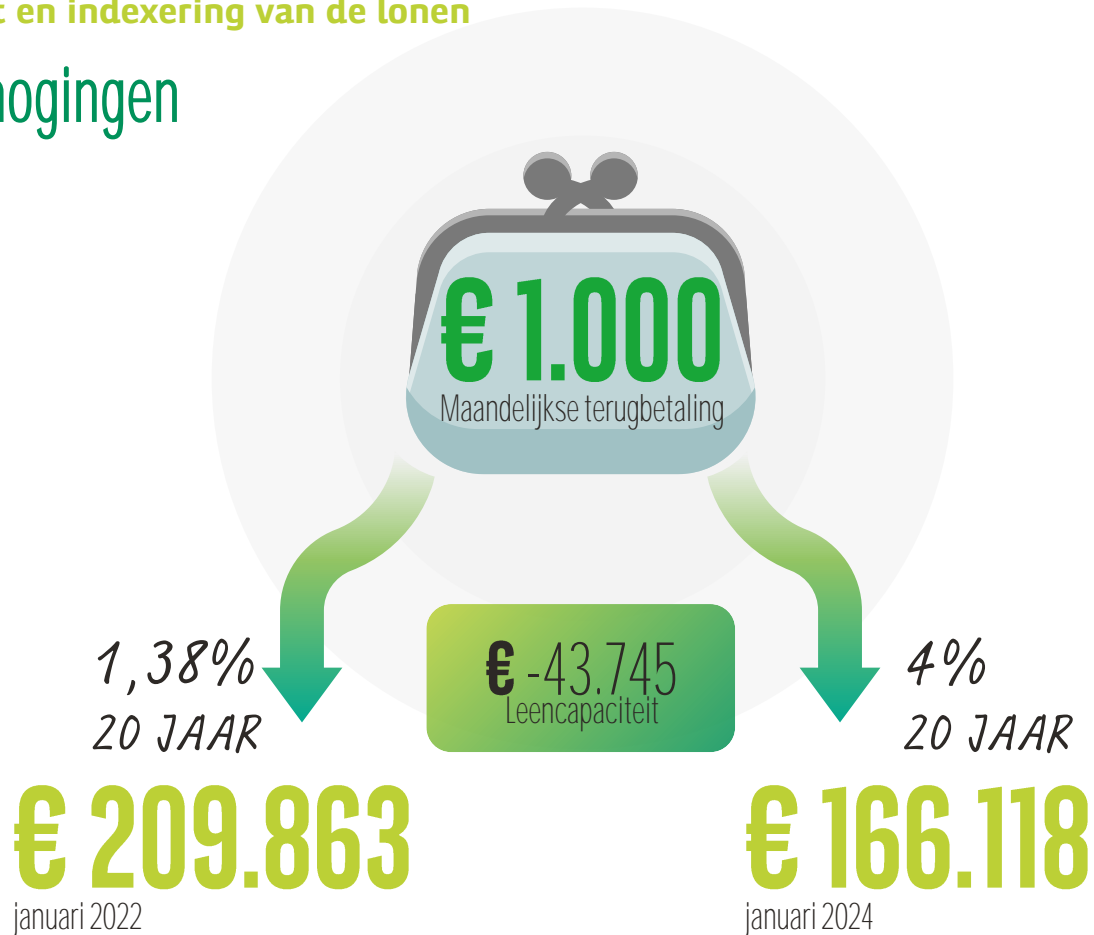
Rentevoeten in een historisch perspectief



Bronnen: BNP Paribas Fortis, Macrobond



Impact van renteverhogingen en indexering op het ontleende bedrag





Deel 3

VEERKRACHT VAN VASTGOEDMARKT EN VOORUITZICHTEN

#KLAARVOORJOUWERELD



Woningmarkt: risico-indicatoren



	Criterion 1 Schuld van de huishoudens	Criterion 2 Variabele rentevoet	Criterion 3 % woning + lening	Criterion 4 De prijs veranderen	Criterion 5 De rentevoet veranderen	TOTAALSCORE
Canada	Red	Green	Red	Red	Red	Red
Luxemburg	Red	Red	Red	Red	White	Red
Noorwegen	Red	Red	Red	Green	Red	Red
Zweden	Red	Red	Red	Green	Red	Red
Nederland	Red	Green	Red	Red	White	Red
VS	Green	Green	Red	Red	Red	Red
Portugal	White	White	White	Green	White	Red
Verenigd Koninkrijk	White	Green	Green	Green	White	White
Spanje	Green	White	White	Green	White	Green
Ierland	Green	Green	White	White	White	Green
Frankrijk	White	Green	White	Green	White	White
BELGIË	Green	Green	White	Green	White	Green
Polen	Green	White	Green	Green	Red	Green
Duitsland	Green	Green	Green	White	White	Green

Economieën met een hoge schuld bij de huishoudens en meer leningen met variabele rentevoet zijn meer blootgesteld aan hogere hypothecaire betalingen, met een verhoogd risico op wanbetalingen.



Bronnen: BIS; ECB; Hypostat; OESO; en IMF-berekeningen

Opmerking: Criterion 1 = uitstaande schuld van huishoudens als een percentage van het bruto besteedbaar inkomen, 2022: Q2; Criterion 2 = gedeelte uitstaande schuld aan variabele intrestvoet (vaste rentevoet tot 1 jaar), 2022:Q3; Criterion 3 = gedeelte huishoudens die een woning hebben met hypothecaire lening, 2020; Criterion 4 = cumulatieve groei van reële huizenprijzen, 2020:Q1 - 22:Q1. Criterion 5 = cumulatieve beleidsrentewijzigingen, 2022:Q1-22Q3: voor elk criterium krijgen de landen een score tussen 0 en 4 volgens hun positie in de landenvergelijking. De totale score is de som van de individuele criteriumscores.



Waarom is de prijsstijging in België zo stabiel?

Stabiele vraag

Culturele factoren, gegoede bevolking, bescherming van de koopkracht

Beperkte speculatie op de vastgoedmarkt

Hoge transactiekosten

Weinig verhuizingen

Klein land met weinig nood aan werkgerelateerde verhuizingen

Kleinere gevoeligheid voor rentevoeten

Hoog aandeel leningen met vaste rentevoet

Beperkte groei van het aanbod

Dichtbevolkt land met een kleine elasticiteit van de prijzen



Veerkracht van de Belgische vastgoedmarkt Vooruitzichten op lange termijn



België
Prijsstijgingen*

0,0%

2024

3,8%

2025

4,2%

2026

* Stijgingen van de vastgoedprijzen op jaarbasis

Deel 4

DE VOORNAAMSTE TENDENSEN BIJ BNP PARIBAS FORTIS

#KLAARVOORJOUWWERELD





Impact van de renteverhogingen op de kredietaanvragen



-31%

Het aantal aanvragen voor hypothecaire kredieten is in 2023 met 31% gedaald ten opzichte van 2022.

2012

Het aantal aanvragen voor hypothecaire kredieten bij BNP Paribas Fortis heeft zijn laagste niveau bereikt sinds 2012.



Kerncijfers van de productie

Verdeling van de transacties bij BNP Paribas Fortis



* Bouwgrond, parkeerplaats, ...



Kerncijfers van de productie

Daling van het ontleende bedrag voor een aankoop



-2,5%*

Appartement

€ 219.000



-3%*

Huis

€ 229.000



Gemiddeld ontleend bedrag (EUR)*

Nieuwbouw

239.000 -11%

Aankoop

227.000 -3%

Andere

135.000 -7%

Renovatie

89.000 -6%

Gemiddelde

196.000 -4%

* Ten opzichte van het boekjaar 2022



Kerncijfers van de productie

Gemiddeld ontleend bedrag voor de aankoop van een woning

€ 207.400
2019

+9,5%

€ 227.000
2023

€ 178.000
2013

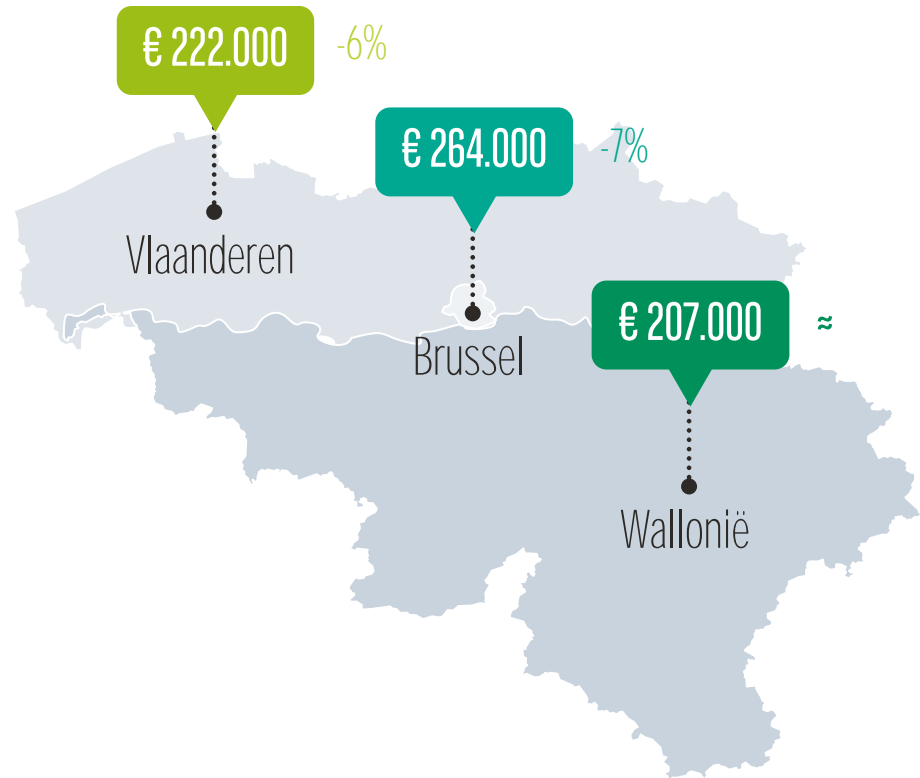
+27%

€ 227.000
2023



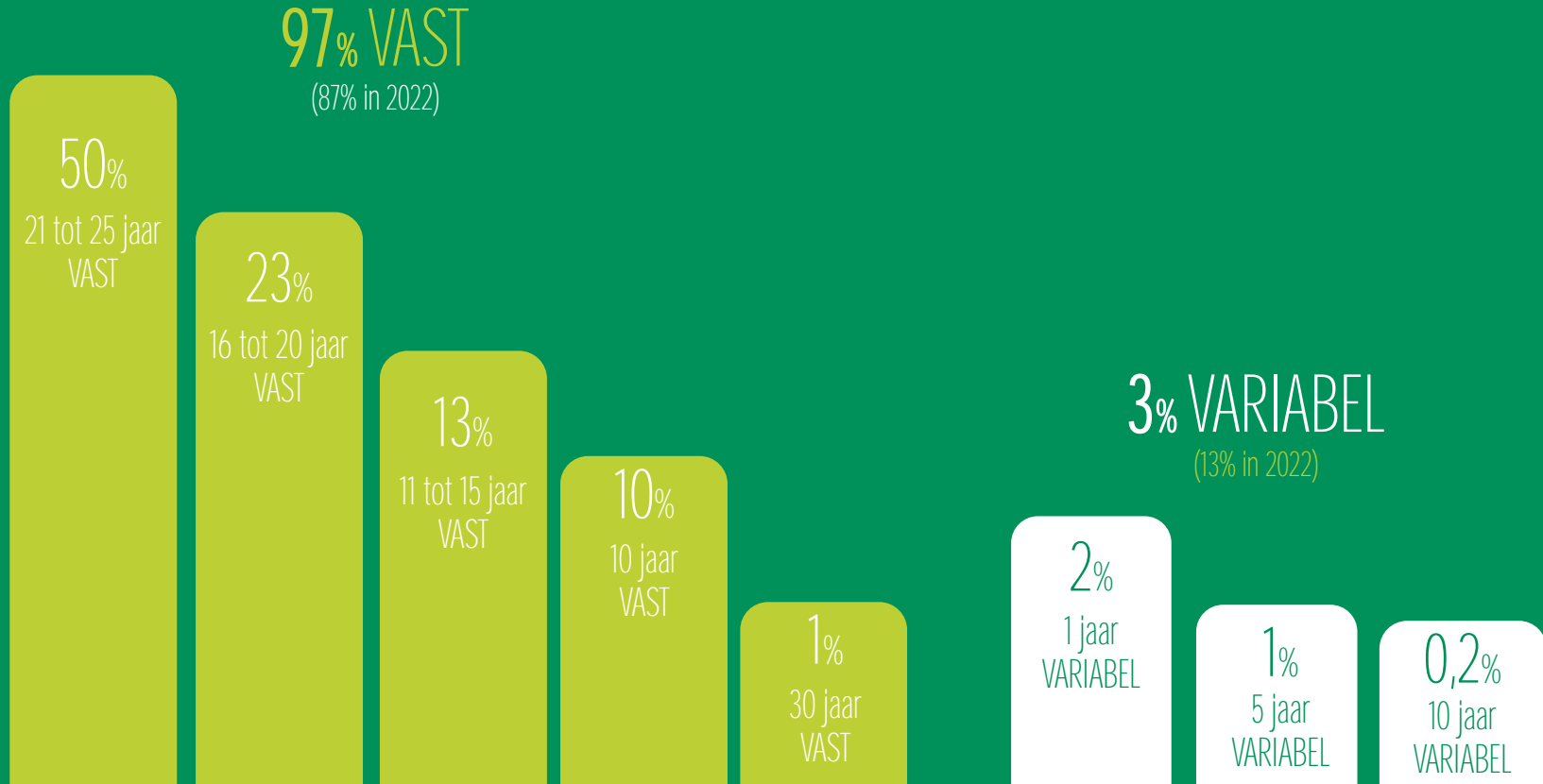
Kerncijfers van de productie

Gemiddeld ontleend bedrag voor de aankoop van een woning per regio en verdeling van de transacties per regio

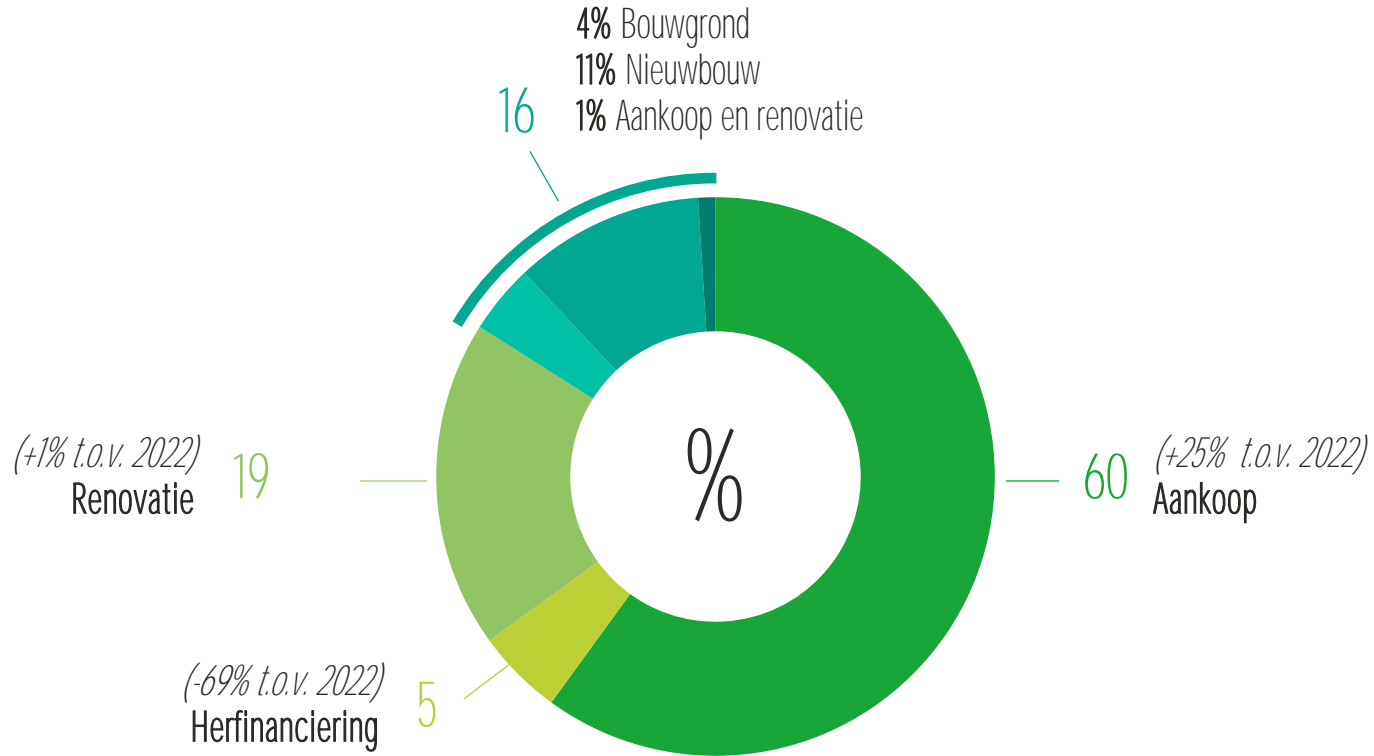




De populairste kredietformules



Doel van het krediet





Focus op de kerncijfers van 2023



Bedrag

196.000
euro
(t.o.v. € 203.000)



Looptijd

234
maanden
(t.o.v. 223)



Maandlast

1.097
euro
(t.o.v. € 956)



Schuldgraad

40%
(t.o.v. 39%)



Quotiteit

72%
(t.o.v. 73%)



Vaste rentevoet

97%
(t.o.v. 87%)



Focus op de kerncijfers van de afgelopen 10 jaar (2023-2013)



Bedrag

196.000
euro
t.o.v.

151.000



Looptijd

234
maanden
t.o.v.

226



Maandlast

1.097
euro
t.o.v.

676



Schuldgraad

40%
t.o.v.

37%



Quotiteit

72%
t.o.v.

73%



Vaste rentevoet

97%
t.o.v.

86%

Deel 5

ENERGIEPRESTATIE: RENOVATIES EN ENERGIEKREDIETEN

#KLAARVOORJOUWWERELD





Een CO₂-neutraal vastgoedpatrimonium in België tegen 2050

Sinds 1 januari 2023 moet in **Vlaanderen** de koper een goed waarvan de EPC-waarde lager is dan of gelijk aan **E**, binnen de **5 jaar** na aankoop renoveren om tot het niveau **D** te komen.

2023

In **Brussel** hebben eigenaars van een goed met EPC **F** of **G** tijd tot **2033** om een betere energiescore te behalen. Vóór 2050 moeten ze een gemiddeld energieprestatieniveau van 100 kWh/m²/jaar (**C+**) bereiken.

2033

2026

Vanaf 1 juli 2026 zullen in **Wallonië** nieuwe eigenaars van gebouwen met een EPC-label **G**, **F** of **E** er binnen de **5 jaar** na aankoop voor moeten zorgen dat die het label **D** behalen*.

* Bron: Referentiekalender in eerste lezing aangenomen door de Waalse regering op 21 oktober 2023.

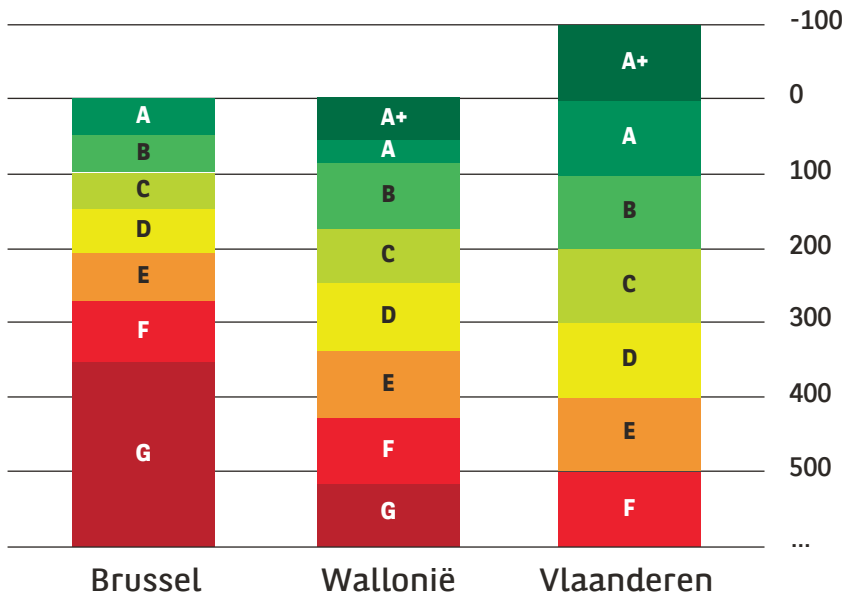
2050

Een klimaatneutraal vastgoedpatrimonium in België tegen 2050.

Energieprestatie

Verschillende EPC-maatregelen per regio

In kWh/m²/jaar





Energieprestatie

Het energie- efficiënt krediet

>3.400

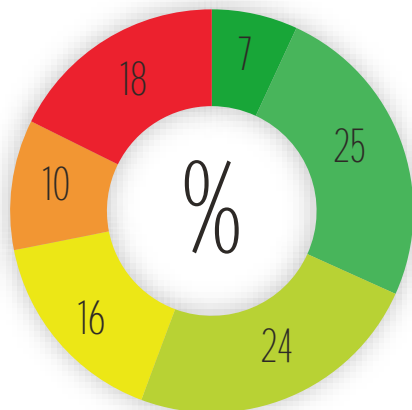
Aantal dossiers waarbij een korting op de rentevoet (-0,10%) werd toegekend wanneer de energieprestatie van de woning niet hoger was dan 150 kWh/m²/jaar*.

*Sinds 2021

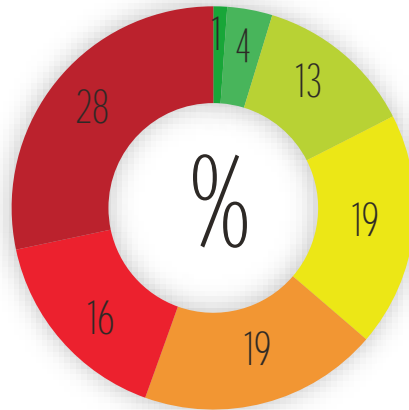


Energieprestatie

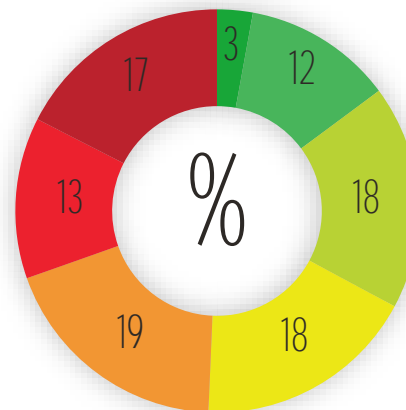
Verdeling EPC-scores verzameld in het kader van een hypothecair krediet



Vlaanderen



Brussel



Wallonië



Energieprestatie

Woonkrediet voor (aankoop en) renovatie

21%

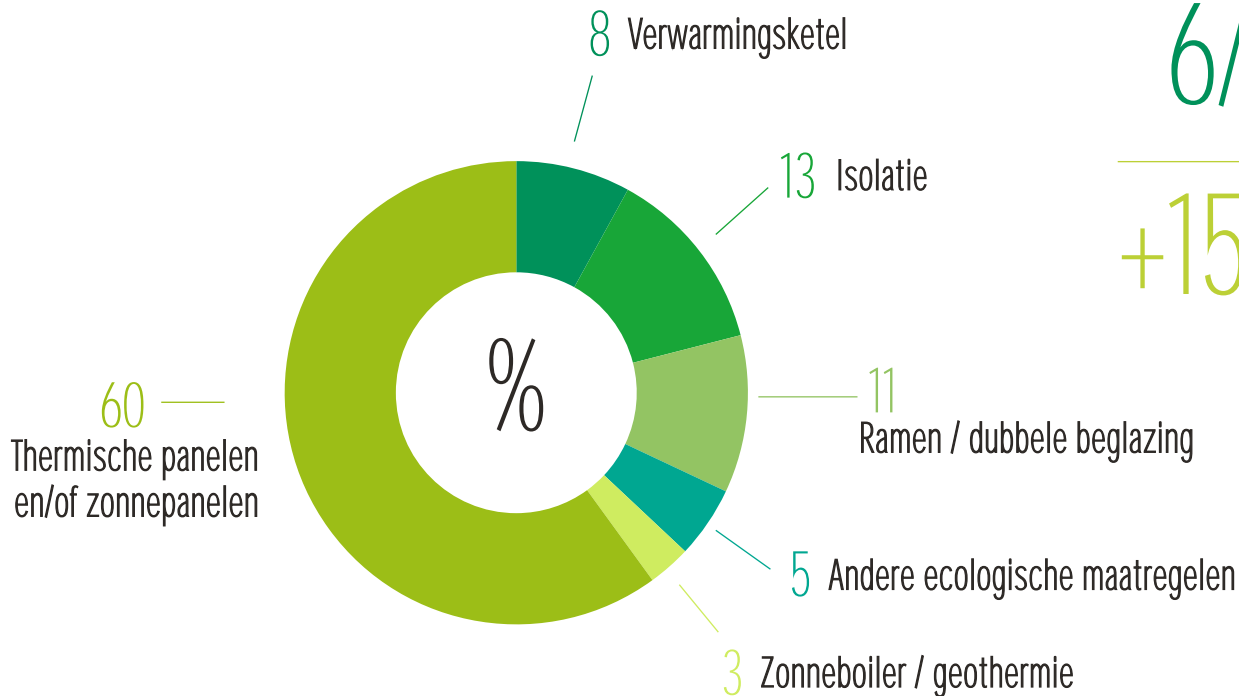
Percentage hypothecaire kredieten die bestemd zijn voor renovatie, ten opzichte van 23% in 2022.

7%

Percentage hypothecaire kredieten die bestemd zijn voor aankoop en renovatie, ten opzichte van 5% in 2022.



Energetische renovatie: de energielening



6/10

6 renovatieleningen op 10 waren energieleningen in 2023.

+154%

stijging van het aantal toegekende energieleningen tussen 2021 en 2023.





Duurzaamheid

Portefeuille van energie-efficiënte vastgoedkredieten

€ 6 miljard

Totaalbedrag aan energie-efficiënte vastgoedkredieten (EEM) in de portefeuille van BNP Paribas Fortis*, een stijging met 21% ten opzichte van 2022.



49.330

Energie-efficiënte kredieten in portefeuille (+17% ten opzichte van 2022).

* Klanten van BNP Paribas Fortis nv (incl. ex-bpost bank)



Deel 6

MILLENNIALS, BABYBOOMERS & SINGLES EN EENOUDERGEZINNEN WIE HEEFT VASTGOED GEKOCHT?

#KLAARVOORJOUWWERELD





Gemiddelde leeftijd van de kredietnemer voor aankoop

38 jaar
in 2013

38 jaar
in 2023

Gemiddelde leeftijd van de kredietnemer voor renovatie

43 jaar
in 2013

39 jaar
in 2023



+9%
2022-2023



~1/3

81%

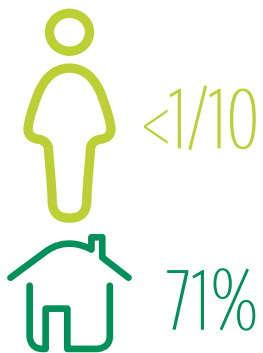
De 'millennials' blijven actief op de vastgoedmarkt

Bij BNP Paribas Fortis

was in 2023 29% van de hypothecaire kredieten bestemd voor jongeren **onder de 30 jaar**.



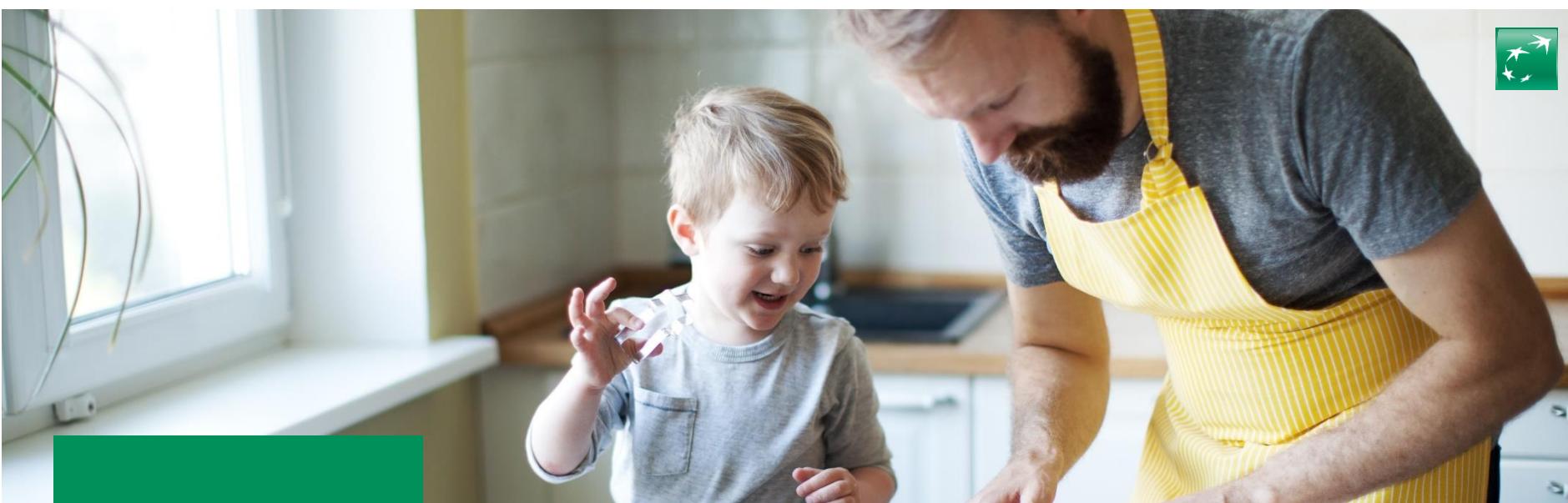
-7%
2022-2023



De 'babyboomers' blijven op de achtergrond

Bij BNP Paribas Fortis

was in 2023 7% van de hypothecaire kredieten bestemd
voor 55-plussers.



2022-2023



3/10

68%

Singles en eenoudergezinnen zijn actief op de vastgoedmarkt

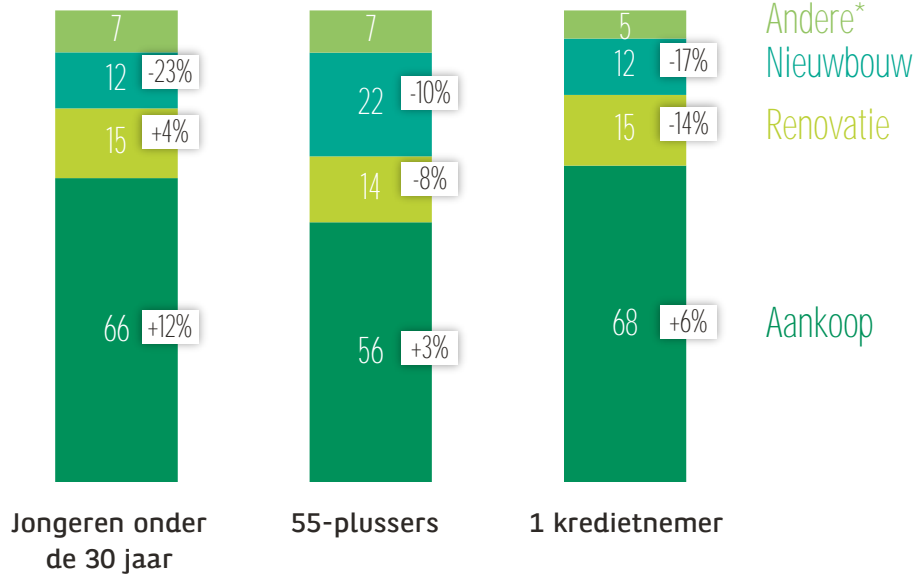
Bij BNP Paribas Fortis

was in 2023 32% van de hypothecaire kredieten bestemd voor singles en eenoudergezinnen.



Focus op...

Doel van het krediet









* Bouwgrond, aankoop & renovatie...
Bron: Productie 2023 zonder herfinanciering

xx% t.o.v. 2022



Focus op...

	Gemiddelde	Jongeren -30 jaar	55-plussers	1 kredietnemer
 Bedrag	€ 196.000	€ 218.000	€ 174.000	€ 182.000
 Looptijd	234 maanden	275 maanden	119 maanden	228 maanden
 Maandlast	€ 1.097	€ 1.134	€ 1.188	€ 1.043
 Schuldgraad	40%	37%	36%	41%
 Quotiteit	72%	79%	50%	69%
 Vaste rente	97%	96%	92%	98%



Deel 7

CONCLUSIES POSITIONERING VAN DE BANK

#KLAARVOORJOUWWERELD





INFORMEREN EN SENSIBILISEREN

Informatie over renoveren in de kantoren

Onze klanten informeren over de belangrijkste renovatieverplichtingen en ondersteuningsmechanismen.

Opleiding voor onze adviseurs

Specifieke leermodules over het EPC-certificaat, de reglementering, de Net Zero Banking Alliance, enzovoort.

TRANSITIE VAN ONZE FINANCIËLE OPLOSSINGEN

Duurzaam kredietbeleid

Voortdurende aanpassing van ons duurzaam kredietbeleid. 1) Woonkrediet op 30 jaar, 2) minimaal beschikbaar inkomen geïndexeerd volgens het energielabel en 3) quotiteit gelinkt aan kWh (Credit Brokers: quotiteit >90% met energielabel A/B/C).

Financiering van mede-eigendommen

Specifiek team en professioneel krediet voor verenigingen van mede-eigenaars om duurzame renovaties te doen van de gemeenschappelijke delen. Een belangrijke stap in de ondersteuning van eigenaars in hun energietransitie.

Oprichting van HappyNest

Eerst huren en later aankopen. Een oplossing voor personen die onvoldoende eigen middelen hebben om op korte termijn een woning te kopen met een traditioneel woonkrediet.

ONDERSTEUNING

Contractbeheer van nutsbedrijven

Een hulpmiddel in Easy Banking App waarmee onze klanten offertes en prijzen van energie- en telecomleveranciers kunnen vergelijken. Het houdt ook administratieve ondersteuning in bij verandering van abonnement.

Uniek ecosysteem

Een uniek en hybride ecosysteem om onze klanten bij te staan in de transitie naar duurzaam vastgoed. Dat ecosysteem biedt verschillende diensten om aan verschillende noden te beantwoorden.

Impact Together – Energie-efficiëntie

Enveloppe van 2 miljoen euro om de Belgische verenigingssector te ondersteunen bij de energieprestatie van hun gebouwen of hun mobiliteit via onze filantropiefonds.



Conclusies

Verantwoord lenen bij BNP Paribas Fortis



#environmental

BNP Paribas Fortis blijft inzetten op een verdere bewustmaking van het belang van de energietransitie. Een gevolg daarvan is de stijging van de portefeuille woonkredieten met het Energy Efficient Mortgage label van 21% tot € 6 miljard euro. Maar zowel in de markt als in onze productiecijfers van 2023 zien we dat de appetijt voor renovaties niet sterk is toegenomen ten opzichte van vorig jaar. Het wordt daarom in het komende jaar een uitdaging voor banken en overheid om klanten verder te helpen met advies, aangepaste producten en ondersteuning om het renovatieritme te boosten.

#social

De toegang tot een woning stond onder druk in 2023 – onder invloed van de stijging van de rentevoeten -, wat zich vertaalde in een sterke daling van de productie van nieuwe woonkredieten. BNP Paribas Fortis gaat verder met het zoeken naar oplossingen om de toegang tot woningen te garanderen (woonkrediet op 30 jaar, HappyNest, ...).

#governance

BNP Paribas Fortis blijft als verantwoordelijke kredietgever inzetten op een gezonde kredietenportefeuille, in lijn met de richtlijnen van de NBB, maar ook rekening houdend met de specifieke noden van al zijn klanten.



**VRAGEN?
ANTWOORDEN**



BEDANKT

KLAAR VOOR JOUW WERELD



BNP PARIBAS
FORTIS

De bank
voor een wereld
in verandering



MEDIA RELATIONS

Annelore Marynissen

annelore.marynissen@bnpparibasfortis.com
+32 (0)479 01 60 58

Valéry Halloy

valery.halloy@bnpparibasfortis.com
+32 (0)475 78 80 97

Hilde Junius

hilde.junius@bnpparibasfortis.com
+32 (0)478 88 29 60

Jeroen Petrus

jeroen.petrus@bnpparibasfortis.com
+32 (0)498 32 14 94



BNP PARIBAS
FORTIS

<https://www.bnpparibasfortis.com/newsroom/>



KLAAR VOOR JOUW WERELD



BNP PARIBAS

FORTIS