

ONDANKS DE TERUGLOPENDE VASTGOEDMARKT IN 2023 KIEZEN JONGEREN NOG ALTIJD VOOR EEN EIGEN WONING

Na twee uitzonderlijke jaren vertraagde de markt van hypothecaire kredieten fors in 2023, tot een niveau dat in meer dan tien jaar niet meer was vertoond. De verminderde vraag was voornamelijk te wijten aan de rentestijging. Ze weerspiegelde zich echter niet in de prijzen, behalve bij energieverblindende woningen. En hoewel het gemiddelde geleende bedrag om een woning te kopen licht gedaald is (-3%), is het de voorbije vijf jaar met bijna 10% gestegen. Nog verrassender is het aandeel eerste-eigendomsverwervers (jongeren onder de 30 jaar), dat nooit eerder zo hoog was in de productie van BNP Paribas Fortis. De marktleider in hypothecaire kredieten blikt terug op 2023, dat in meerdere opzichten een bijzonder jaar was.

Het is een understatement om te zeggen dat 2023 niet het beste jaar op de markt van de hypothecaire kredieten was. Er werden 180.000 leningen¹ aangegaan, goed voor een bedrag van 29,9 miljard euro. Daarmee liggen de cijfers 30% lager dan het jaar voordien (255.000 leningen voor een recordbedrag van 42,8 miljard euro in 2022).

De daling van het aantal woonkredietaanvragen bij marktleider BNP Paribas Fortis lag met 31% in dezelfde lijn. Het is al van 2012 geleden dat het niveau zo laag was. De forse rentestijging, die nochtans aanzienlijk lager was dan de inflatie, heeft het leenvermogen van kandidaat-kopers duidelijk getemperd. Terwijl de rentetarieven in januari 2022 nog circa 1,5% bedroegen, zijn ze daarna, als gevolg van het verkrappende monetaire beleid van de Europese Centrale Bank, gestaag gestegen tot 4%.

Niet alleen het aantal herfinancieringen kelderde, ook de vaste rentetarieven werden zeer populair (97%). Tevens zien we dat het marktaandeel van huizen tegenover appartementen stabiel blijft over de jaren heen. Op nationaal niveau is 18% van de afgesloten leningen bestemd voor de aankoop van een appartement, voor een bedrag van gemiddeld 219.000 euro, tegenover 229.000 euro voor een huis. Het gemiddelde geleende bedrag voor de aankoop van een woning is de voorbije 5 jaar met bijna 10% gestegen tot 227.000 euro.

Millennials en singles, centrale figuren op de vastgoedmarkt

Investeerders hebben door de stijgende rente en nieuwe verplichtingen op het gebied van renovatie en verhuur (meer bepaald op het vlak van de EPC-normen) hun plannen blijkbaar on hold gezet. Toch hebben eerste-eigendomsverwervers hun droom van een eigen huis niet opgegeven. Met een stijging van 9% ten opzichte van 2022

¹ Cijfers van de Beroepsvereniging van het Krediet (BVK)

waren de hypothecaire kredieten verstrekt aan personen onder de 30 jaar goed voor 29% van alle toegekende kredieten. Als we de groep uitbreiden tot mensen onder de 35 jaar, dan stijgt dat cijfer zelfs tot 47%.

Hoe valt dat te verklaren? *“De gemiddelde quotiteit van hypothecaire leningen die jongeren aangaan, is de afgelopen jaren voortdurend afgenomen. Dat betekent dat de eigen inbreng is toegenomen. En een groot deel daarvan lijkt afkomstig te zijn van de ouders of naaste familieleden van de jonge kredietnemers”,* zegt **Jean-François Tilly**, specialist hypothecaire kredieten bij BNP Paribas Fortis. *“Dankzij ons nieuw hypothecair krediet met een looptijd van 30 jaar kunnen eerste-eigendomsverwervers bovendien makkelijker een eigen woning kopen. 60% van de kredietnemers van een woonkrediet op 30 jaar is trouwens jonger dan 30 jaar. En dankzij ons ‘soepel woonkrediet’ kunnen jonge kredietnemers, als hun budget na enkele jaren een hogere kredietlast aankan, de looptijd van hun woonkrediet verkorten en zo hun totale kosten verlagen. Dat toont aan dat BNP Paribas Fortis zijn rol zeer ernstig neemt door eerste-eigendomsverwervers te helpen een woning te kopen.”*

Het geleend bedrag (218.000 euro) en de looptijd (275 maanden) liggen bij millennials hoger dan het gemiddelde. Ze kochten (66% van de toegekende kredieten, +12% tegenover 2022) en renoveerden meer (15% van de kredieten, +4% tegenover 2022), en bouwden minder (-23% tegenover 2022). De kredietlast voor min-30-jarigen blijft stabiel (37%), terwijl de quotiteit aanzienlijk daalt (79% tegenover 81% in 2022).

Andere belangrijke spelers zijn alleenstaanden en eenoudergezinnen. Zij waren in 2023 goed voor 32% van de hypothecaire kredieten. Dat is hetzelfde cijfer als het jaar voordien. Ook in die klantencategorie vertegenwoordigen de aankopen het grootste deel van de projecten (68%, +6% tegenover 2022). Door hun situatie hebben alleenstaanden een hogere terugbetalingslast (41%), maar leveren ze een grotere eigen inbreng dan min-30-jarigen. De quotiteit bedraagt 69%, voor een gemiddeld geleend bedrag van 182.000 euro over 228 maanden.

Terughoudende babyboomers

Hoewel veel 55-plussers in het verleden interesse toonden in vastgoed, stellen we vast dat die categorie het voorbije jaar een stap terug heeft gezet. Amper 7% van de kredieten werd aan hen verstrekt (-7% tegenover 2022). Die minderheid van klanten gaat wel in tegen de algemene trend: slechts een op de twee kredieten (56%) gaat naar de aankoop van een woning, terwijl meer dan een op de vijf (22%) naar nieuwbouw gaat. 55-plussers beschikken vaak over een groter vermogen. Ze lenen dus kleinere bedragen, kiezen voor kortere looptijden en een lagere quotiteit (174.000 euro op 119 maanden en een quotiteit van 50%). Babyboomers zijn ook minder gevoelig voor risico's want 8% kiest voor een variabele rentevoet.

De veerkracht van de Belgische vastgoedmarkt

Ondanks die duidelijke vertraging van de vraag toonde de Belgische vastgoedmarkt over het algemeen een zekere veerkracht. *“Sinds de piek begin 2022 zijn in alle buurlanden de prijzen gedaald. Duitsland laat zelfs een daling van 11,4% optekenen”,* zegt **Koen De Leus**, hoofdeconoom bij BNP Paribas Fortis. *“België daarentegen vertoonde over diezelfde periode een stijging van bijna 4%. Dat de prijsschommelingen in België zo laag zijn, is niets nieuws en is te verklaren door een combinatie van vijf factoren: de vraag is stabiel, we kennen een lage blootstelling aan renteschommelingen, de mensen verhuizen minder, er is minder speculatie en een beperkte stijging van het aanbod. Al die factoren worden gevoed door specifieke Belgische eigenschappen: de drang naar vaste rentevoeten, de fiscale voordelen en andere premies van de overheid, de loonindexering, de kleine omvang van ons land – wat mobiliteit in de hand werkt zodat mensen minder verhuizen als ze van job veranderen –, de bebouwingsdichtheid en de beperkte beschikbaarheid van nieuwe bouwgronden, evenals de hoge kosten die gepaard gaan met de aan- of verkoop van een onroerend goed.”*

Zal die trend zich de komende jaren voortzetten? *“Voor 2024 verwachten we een nulgroei van de prijzen. Maar nadien wordt het beter, want vanaf 2025 verwachten we een herstel (+3,8%) dat in 2026 bevestigd zal worden (+4,2%)”,* besluit Koen De Leus.



Energieverslinders, de enige slachtoffers van de rentestijging

Er is wel één vastgoedcategorie die veel meer onderhevig lijkt te zijn aan prijschommelingen, namelijk energieverslindende woningen. In 2022 zagen we al het prijsverschil met energiezuinigere woningen, een tendens die die zich alsmaar duidelijker aftekent. **Sophie De Brabander**, Beyond Banking Expert bij BNP Paribas Fortis: *"België heeft een relatief oud, en daardoor ook vrij energieverslindend, gebouwenpark. We zullen fors moeten investeren in onze bestaande woningen om de klimaatdoelstellingen voor 2050 te behalen. Vorig jaar schatten we het bedrag dat eraan zou worden uitgegeven nog op 300 miljard euro. Vandaag, met de inflatie van arbeidskosten en bouwmaterialen, bedraagt de rekening bijna 380 miljard euro. Dat betekent dat in België de komende 26 jaar elk jaar 170.000 woningen gerenoveerd moeten worden! Dat is ongeveer te vergelijken met het totale aantal woningen in Gent (151.000 in 2023). In die context is het niet verwonderlijk dat de vraag en bijgevolg ook de prijzen van energieverslindende woningen een neerwaartse trend kennen."*

Duurzaamheid en toegankelijkheid centraal in de strategie van BNP Paribas Fortis

BNP Paribas Fortis is de eerste bank in België die het EEM-label (Energy Efficient Mortgage) aanbiedt. De bank is zich terdege bewust van de enorme taak die ons te wachten staat. **Laurent Loncke**, Head of Retail Banking bij BNP Paribas Fortis: *"Het totaalbedrag aan hypothecaire kredieten voor energiezuinig vastgoed in onze portefeuille bedraagt 6 miljard euro (+21 % tegenover 2022). Sinds 2021 werd aan meer dan 3.400 kredieten een lagere rentevoet toegekend omdat de woningen een EPC lager dan 150 kWh/m²/jaar hadden. En onze 'energieleningen' zijn tussen 2021 en 2023 met 154% toegenomen. We zijn dus op de goede weg."*

Maar voor Laurent Loncke mag de toegang tot duurzaamheid niet ten koste gaan van de toegankelijkheid: *"Duurzaamheid is een enorme uitdaging. Maar het is net zo belangrijk om erover te waken dat de energietransitie eerlijk en inclusief verloopt. Dankzij ons ecosysteem en de verschillende initiatieven die we hebben genomen (kredieten op 30 jaar, HappyNest, enzovoort), zorgen we ervoor dat niemand in de kou blijft staan. We steunen daarvoor op 3 pijlers: informeren en sensibiliseren, transitie van onze financiële oplossingen, en ondersteuning. Zo garanderen wij dat onze klanten blijvend toegang hebben tot de vastgoedmarkt."*

Perscontacten

Valéry Halloy

Press Officer

valery.halloy@bnpparibasfortis.com

+32 (0)475 78 80 97

Hilde Junius

Press Officer

hilde.junius@bnpparibasfortis.com

+32 (0)478 88 29 60

Jeroen Petrus

Press Officer

jeroen.petrus@bnpparibasfortis.com

+32 (0)498 32 14 94

BNP Paribas Fortis (www.bnpparibasfortis.com/nl) biedt in België een totaalpakket van financiële diensten aan particulieren, zelfstandigen, vrije beroepers, ondernemingen en publieke instellingen. Op het gebied van verzekeringen werkt BNP Paribas Fortis nauw samen, als verbonden agent, met AG Insurance, leider op de Belgische markt. De bank verstrekt internationaal ook maatoplossingen aan vermogende particulieren, grote ondernemingen en publieke en financiële organisaties. Daarbij maakt zij gebruik van de knowhow en het wereldwijde netwerk van BNP Paribas.

BNP Paribas (www.bnpparibas.com) is de grootste bank van de Europese Unie en een belangrijke internationale bancaire speler. De bank is actief in 65 landen en telt bijna 185.000 medewerkers, van wie meer dan 145.000 in Europa. De groep bekleedt sleutelposities in haar drie kernactiviteiten: Commercial, Personal Banking & Services voor alle commerciële banken van de groep en verschillende gespecialiseerde metiers, zoals BNP Paribas Personal Finance en Arval; Investment & Protection Services voor spaar-, beleggings- en verzekeringsoplossingen; en Corporate & Institutional Banking, dat zich op bedrijfsklanten en institutionele klanten toelegt. Op basis van haar solide, gediversifieerde en geïntegreerde model helpt de groep al haar klanten (particulieren,



BNP PARIBAS
FORTIS

De bank
voor een wereld
in verandering

verenigingen, ondernemers, kmo's, grote bedrijven en institutionele klanten) hun projecten te realiseren met financierings-, beleggings-, spaar- en verzekeringsoplossingen. BNP Paribas heeft vier thuismarkten in Europa (België, Frankrijk, Italië en Luxemburg) en ontplooit zijn geïntegreerde commercialbankingmodel ook in het Middellandse Zeegebied, Turkije en Oost-Europa. Als vooraanstaande internationale bancaire speler beschikt de groep over toonaangevende platformen en metiers in Europa, een sterke aanwezigheid in Noord- en Zuid-Amerika en solide en snelgroeiende activiteiten in Azië-Pacific. BNP Paribas hanteert in al zijn activiteiten een maatschappelijk verantwoorde en milieubewuste aanpak. Zo kan het meebouwen aan een duurzame toekomst en tegelijkertijd goede resultaten en de stabiliteit van de groep verzekeren.



BNP PARIBAS

FORTIS

De bank
voor een wereld
in verandering