

4 januari 2012

Flexibeler lenen, groener lenen: nieuwe trends in woningkredieten in 2011

2011 was een succesvol jaar voor KBC op het vlak van nieuwe woningkredieten. Er werden ruim 75.000 nieuwe woningkredieten afgesloten, 32% meer dan in 2010. Ook het totaalbedrag aan verleende woningkredieten liet een stijging optekenen: + 10,7% in vergelijking met 2010.

84% van de kredietnemers koos voor een vaste rentevoet, omwille van het kleine tariefverschil tussen een krediet met een vaste rentevoet en een krediet met een variabele rentevoet.

Ook de groene lening was een groot succes in 2011. Vooral in de vier laatste maanden van het jaar gingen nog veel cliënten een nieuw, groen krediet aan.

Daarnaast stelde KBC ook vast dat het profiel van de 'kredietnemer' wijzigde: de gemiddelde leeftijd stijgt van 37 naar 40 jaar, veel kredietnemers gaan een bijkomende lening (voor verbouwingen) aan en ook in de groep 'alleenstaanden' zijn er enkele opvallende trends*.

Het klassieke profiel van de woningkredietnemer verdwijnt

KBC-kredietnemers zijn niet langer alleen de traditionele jonge koppels:

- Wie leent om een huis te kopen of bouwen, is nu gemiddeld 35 jaar oud, terwijl wie leent voor verbouwingen en vastgoedbeleggingen (bv. tweede verblijf, opbrengsteigendom) gemiddeld respectievelijk 43 en 45 jaar oud is. Dat brengt de gemiddelde leeftijd van een woningkredietnemer op 40 jaar. Vijf jaar geleden was dat nog 37 jaar.
- Veel mensen sluiten op latere leeftijd nog een bijkomende of nieuwe lening af, hoofdzakelijk voor verbouwingen. 62% van de kredietnemers heeft daarnaast nog een ander woningkrediet, terwijl dat vijf jaar geleden maar 48% was.
- Kredietnemers passen de looptijd van hun krediet wel aan volgens hun leeftijd. Waarschijnlijk is dat vooral ingegeven door bezorgdheid. Velen willen na hun pensionering geen belangrijke kredietlast meer te hoeven dragen. Gemiddeld kiest maar 16% van de kredietnemers voor een looptijd die voorbij hun 65e gaat en dat is niet gewijzigd t.o.v. vijf jaar geleden, hoewel de gemiddelde leeftijd waarop een woningkrediet wordt aangegaan wel gestegen is.

Heel wat woningkredieten worden afgesloten door één kredietnemer:

- In 24% van het aantal nieuwe dossiers is er maar één kredietnemer. In 45% van de gevallen gaat het om een aankoop van een woning (+ev. verbouwing). Slechts 10% van de alleenstaanden leent voor een nieuwbouw.
- In dossiers met maar één kredietnemer stelt KBC vast dat in de categorie 'aankoop (+ev. verbouwing)' het investeringsbedrag lager ligt (gemiddeld 205 000 euro ten opzichte van gemiddeld 261 000 in het totaal van nieuwe kredieten voor 'aankoop (+ ev. verbouwingen)').
- Bij enige ontleners ligt de eigen inbreng wel een stuk hoger, gemiddeld 37% eigen inbreng bij aankoop (+ev. verbouwing). In het totaal van nieuwe kredieten is dat gemiddeld 30%. Daardoor ligt ook het totale kredietbedrag een stuk lager (gemiddeld kredietbedrag van 122 000 euro bij 'nieuwbouw (excl. bouwgrond)' en 129 000 bij aankoop (+ev. verbouwing) in vergelijking met gemiddeld 154 000 euro bij 'nieuwbouw (excl. bouwgrond)' en 182 000 bij aankoop (+ev. verbouwing) in de totale nieuwe productie). Daaruit kun je besluiten dat alleenstaanden maar gaan lenen als ze zelf voldoende eigen middelen kunnen inbrengen (via spaargeld, hulp van ouders, uitkoop van vorige woning na echtscheiding, enz.)

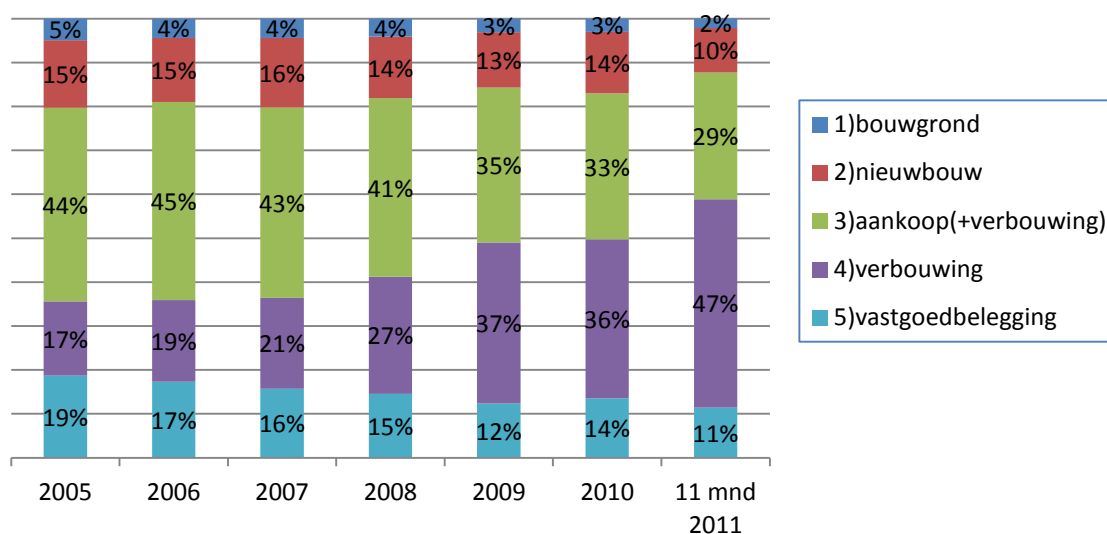
Ook jongeren investeren in vastgoed:

- 22% van de kredietnemers zijn jonger dan 30 jaar. In 55% van de gevallen kopen ze een woning (+ev. verbouwing). 18% van hen leent voor een nieuwbouw.
- In de groep ontleners jonger dan 30 jaar stelt KBC vast dat het gemiddelde investeringsbedrag lager ligt (+/- 231 000 euro ten opzichte van gemiddeld 261 000 euro bij de totale nieuwe productie voor aankoop(+ ev. verbouwingen).
- Bij deze groep jonger dan 30 ligt de eigen inbreng een stuk lager. Daardoor ontlene jongere kredietnemers uiteindelijk ongeveer evenveel als oudere kredietnemers (gemiddeld 160 000 euro bij nieuwbouw (excl. bouwgrond) en 177 000 euro bij aankoop (+ev.verbouwing)). De gemiddelde looptijd van het krediet is wel langer (24 à 25 jaar in vergelijking met 20 à 21 jaar als gemiddelde van alle nieuwe kredieten).

Verbouwingen en de groene lening: een groot succes

- Er werd opvallend meer geleend voor verbouwingen dan vroeger: 47% van de nieuwe woningkredieten was bedoeld voor een verbouwing. Vijf jaar geleden was dat maar 19%. Een groot deel van die stijging is te verklaren door het succes van de groene lening. Gezien het maximumbedrag van groene leningen maken de verbouwingen echter maar 13% van de totale nieuwe productie uit.

Nieuwe productie woningkredieten
Aantallen - excl. herfinancieringen



- In 2011 sloot KBC 30.397 groene leningen af, zowel onder de vorm van een woningkrediet als van een lening of afbetaling, een stijging met 118% ten opzichte van 2010. Het gemiddelde kredietbedrag per groen krediet is 17.454 euro, de gemiddelde looptijd bedraagt 148 maanden voor de groene woningkredieten en 55 maanden voor de groene leningen op afbetaling.
- KBC stelde vooral in de laatste maanden van het jaar een sterke toename vast van het aantal groene leningen. In de periode september tot en met december was er zelfs een verdubbeling ten opzichte van dezelfde periode het jaar daarvoor, en dat zowel in aantal als in bedrag van afgesloten groene kredieten (op vier maanden van circa 7 000 dossiers in 2010 naar meer dan 14 000 in dezelfde periode van 2011). Vooral in de maanden november en december werden nog heel veel nieuwe groene kredieten afgesloten. Veel cliënten wilden nog voor het uitdoven van de overheidsmaatregel gebruik maken van de interestbonificatie.
- Het groter aantal verbouwingsleningen (onder de vorm van groene leningen) waarvan het kredietbedrag beperkter is, drukt het gemiddelde kredietbedrag (op de totale nieuwe productie). Dat bedroeg 97 405 euro per aanvraag, een daling met 23% ten opzichte van vijf jaar geleden. Het

gemiddelde kredietbedrag voor het financieren van een nieuwbouw of de aankoop van een woning (+ev. verbouwing) steeg voor beide categorieën immers met 10 à 15% ten opzichte van vijf jaar geleden en bedraagt nu respectievelijk 154 000 en 182 000 euro.

- De eigen inbreng in woonprojecten bedraagt gemiddeld 30%. Alleen voor verbouwingsleningen ligt de eigen inbreng een stuk lager (14%). Ook daarbij zal de groene lening een belangrijke rol in gespeeld hebben.

Huren, kopen, bouwen of verbouwen: er komt veel bij kijken...

Eind november lanceerde KBC een nieuwe iPad-app: KBC-Home Project. Het is een gratis app met nuttige informatie en tools om een woonproject uit te werken. Voor elk type van woonproject – of het nu huren, kopen, bouwen of verbouwen betreft – biedt de app een selectie van informatie uit eigen en externe bronnen: uitgebreide informatie die de huurder/koper/(ver)bouwer begeleidt bij elke stap in zijn woonproject, een handige to-do tool om het hele project te plannen, een budgettool waarmee hij zijn uitgaven inschat en opvolgt, een woningkredietssimulator met actuele informatie over de woningkrediettarieven bij KBC, enz.

Iedereen die (ver)bouwt, koopt, of huurt kan terecht in een KBC-bankkantoor of KBC-verzekeringssagentschap in zijn buurt voor gepersonaliseerd advies. Meer informatie: www.kbc.be

* Productiecijfers over de periode januari t.e.m. december 2011. Analysecijfers (vb. profielen, gemiddelde leeftijd,...) over de periode januari t.e.m. november 2011.

KBC Groep NV

Havenlaan 2 – 1080 Brussel

Viviane Huybrecht:
directeur

Communicatie Groep
en Persdienst /
woordvoester
Tel. 02 429 85 45

Persdienst

Tel. 02 429 65 01

Fax 02 429 81 60

E-mail: pressofficekbc@kbc.be

KBC-persberichten zijn beschikbaar op www.kbc.com of kunnen verkregen worden door een mail te zenden naar pressofficekbc@kbc.be

Volg ons op 
www.twitter.com/kbc_group