

Brussel, 28 januari 2016

Vastgoedbelegger zijn is trending

Analyse KBC-woningkredietenportefeuille en tendenzen

KBC analyseerde naar jaarlijkse gewoonte zijn woningkredietenportefeuille en combineerde dat voor het eerst ook met vastgoedcijfers die Johan Van Gompel, senior economist van KBC Groep NV, verzamelde en interpreteerde.

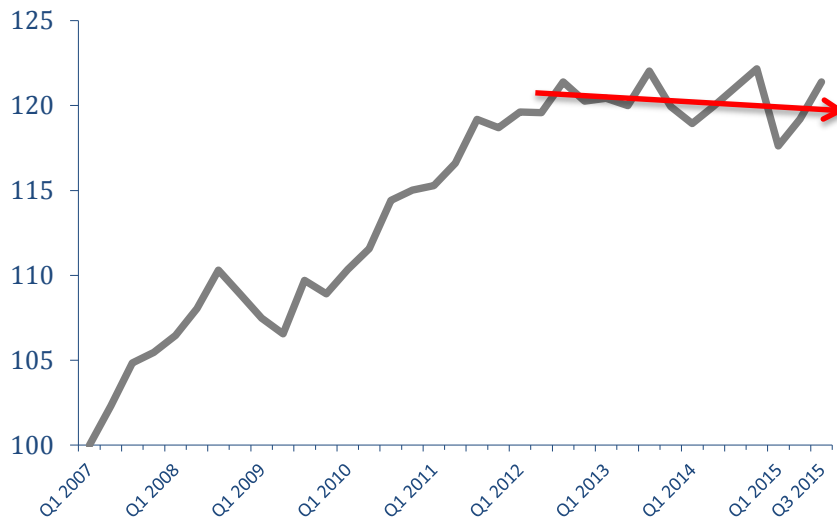
Daaruit blijkt dat:

- de Belgische vastgoedmarkt de financiële crisis goed heeft doorstaan en dat ook de mildering van de woonbonus niet tot een crash van de vastgoedprijzen heeft geleid;
- het aantal vastgoedbeleggers dat een woningkrediet afsloot in de periode 2010-2015 is toegenomen met 17% (exclusief herfinancieringen);
- de stijging vooral te merken is in de leeftijdsgroep boven 50 jaar;
- het gemiddelde investeringsbedrag stijgt en de looptijd van het krediet daalt.

Woningprijzen: zachte landing

Sedert 2012 maakt de Belgische woningmarkt een 'zachte landing'. Grafiek 1 wijst duidelijk op een stabilisatie tot slechts lichte daling van de prijzen. Ook voor de volgende 10 jaar verwacht KBC geen vastgoedcrash. De demografische trend toont een aanhoudend sterke stijging van het aantal gezinnen, en dus een toenemende nood aan woningen. Gecombineerd met de laagblijvende rente zal dat op middellange termijn zorgen voor nieuwe prijsstijgingen, zij het wellicht in een gematigder tempo dan vóór de crisis.

Grafiek 1: stijging woningprijzen in België valt stil (index eerste kwartaal 2007=100, Bron FOD Economie)



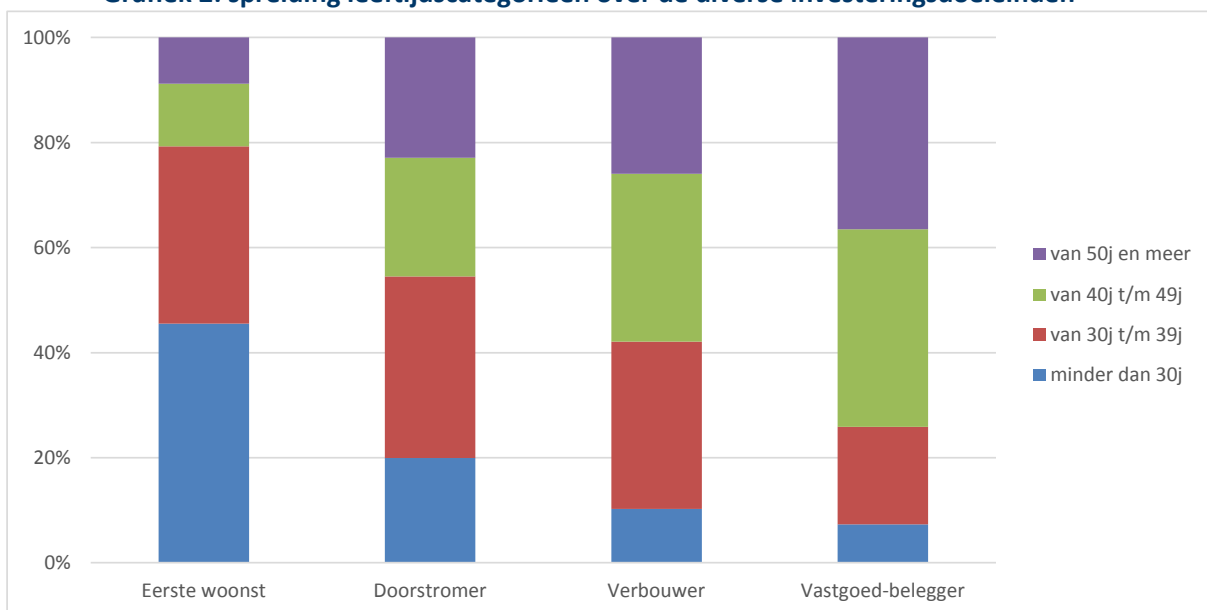
Tendenzen in de woningkredietenportefeuille

Bij het verwerven van onroerend goed kan een woningkrediet een antwoord zijn op verschillende behoeften: zowel voor een gezin dat voor het eerst een woning koopt, als voor een gezin dat zijn huidige woning verkoopt om een nieuwe woonst aan te kopen (de zogenaamde doorstromers). Ook verbouwers en vastgoedbeleggers maken gebruik van een woningkrediet.

KBC merkt een aantal belangrijke tendenzen op in zijn woningkredietenportefeuille:

- Het aantal kredieten afgesloten door vastgoedbeleggers is de laatste vijf jaar gestegen met 17%. Het aandeel van de woningkredieten dat gebruikt wordt om een belegging in vastgoed te financieren is in 2015 opgelopen tot 19%, terwijl dat in 2010 13% was.
- De stijging bij de vastgoedbeleggers zien we vooral in de leeftijdscategorie +50 jaar (zie grafiek 2). In 2015 bevond 36% van de vastgoedbeleggers zich in deze leeftijdscategorie. In 2010 was dat 29%. Alle andere leeftijdscategorieën noteerden een daling aan vastgoedbeleggers.

Grafiek 2: spreiding leeftijdscategorieën over de diverse investeringsdoeleinden

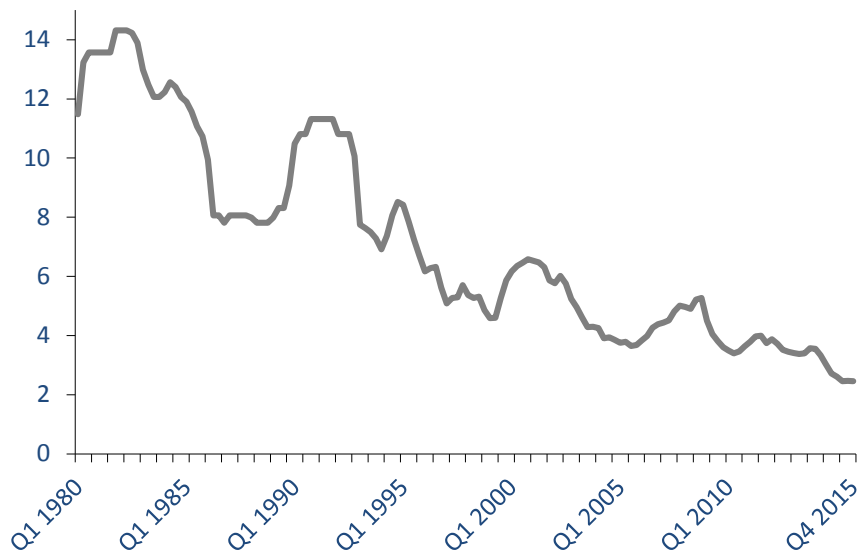


Dat 50-plussers zorgen voor een stijging van het aantal vastgoedbeleggingen komt door een combinatie van factoren:

- Ze blijven langer aan de slag.
- Hun gemiddelde inkomen is hoger dan dat van jongere mensen.
- Door de historisch lage rente (zie grafiek 3) beschikken 50-plussers vaak over spaargelden die weinig opbrengsten genereren. Vastgoed vormt dan een interessant beleggingsalternatief. Tegenover de lage spaarrente staat de historisch lage rente voor (woning)kredieten, waardoor steeds meer mensen vastgoedbelegger worden.

Waar de gemiddelde looptijd bij vastgoedbeleggers stabiel bleef op 13 jaar, profiteerden andere ontleners van de lage rente om de looptijd van hun krediet verder in te korten van 17 naar gemiddeld 15 jaar.

Grafiek 3: Dalende trend Belgische hypotheekrente in % (Bron: NBB)



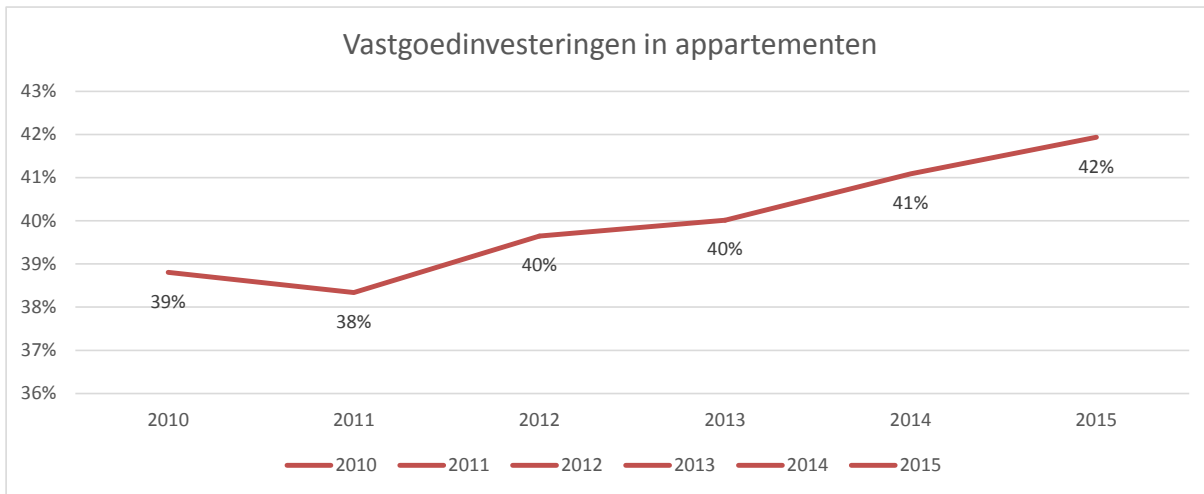
Appartementen in trek

De meeste vastgoedbeleggers zijn al eigenaar en gaan een bijkomend woningkrediet aan om de vastgoedbelegging te financieren. Naast de lage rente kan het belastingvoordeel een drijfveer zijn om een nieuw krediet te nemen. Als de lening van de enige en eigen woning bijna afbetaald is, komt er opnieuw ruimte vrij in de fiscale korf.

In de groep vastgoedbeleggers blijkt ook dat het gemiddelde investeringsbedrag in de laatste vijf jaar met ruim 6% toegenomen is tot 245 573 euro.

Twee derde van de woningkredieten aangegaan door vastgoedbeleggers dient om bestaand vastgoed te kopen. Bij een op vijf van deze woningkredieten gaat het over nieuwbouwprojecten. De helft van het vastgoed wordt aangekocht om te verhuren, ruim een kwart wordt aangehouden als tweede woning. Vooral investeren in appartementen is in. Uit grafiek 4 blijkt dat in de groep vastgoedbeleggers ruim 42% van de woningkredieten in 2015 voor de aankoop van appartementen was bestemd. Dat is niet zo verwonderlijk, aangezien appartementen in het algemeen aan populariteit gewonnen hebben de laatste vijf jaar.

Grafiek 4: vastgoedinvesteringen in appartementen



Conclusie

De samenloop van een aanhoudend lage rente, beschikbare tegoeden die een nieuwe bestemming zoeken, een nog aantrekkelijke fiscaliteit en een correct geprijsde vastgoedmarkt zal ervoor zorgen dat de Belg met een baksteen in de maag ook in 2016 naar geschikte vastgoedbeleggingen zal uitkijken.

KBC verleent deskundig advies over woningkredieten via verschillende kanalen: de bankkantoren, de website en de regionale adviescentra. Klanten vinden voor woningkredieten steeds vaker hun weg naar de regionale adviescentra (via beeldbellen), die dankzij de ruimere openingstijden (ook op zaterdag) een stijgend succes kennen. Ze zorgen ervoor dat informatie en advies optimaal bereikbaar en toegankelijk zijn voor de klanten.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

Viviane Huybrecht, directeur Corporate communicatie/woordvoester KBC-groep
Tel +32 2 429 85 45 - E-mail: pressofficekbc@kbc.be

KBC Groep NV

Havenlaan 2 – 1080 Brussel
Viviane Huybrecht
Directeur Corporate
Communicatie /
woordvoester
Tel. 02 429 85 45

Persdienst
Tel. 02 429 65 01 Stef Leunens
Tel. 02 429 29 15 Ilse De Muyer
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](https://twitter.com/kbc_group)
