

## HERSTEL VAN DE VASTGOEDMARKT: BNP PARIBAS FORTIS FORMULEERT ZIJN AMBITIES OP HET VLAK VAN DUURZAAMHEID EN TOEGANKELIJKHEID

*De dalende trend van 2023 zette zich begin 2024 voort in de hypothecaire kredietverlening. Maar vanaf de lente van 2024 vond een duidelijke heropleving plaats. Een daling van de rentetarieven en de prijzen lag aan de basis van dat herstel, dat positieve vooruitzichten biedt voor kopers van een eerste woning in 2025. Toegankelijkheid en duurzaamheid blijven belangrijke uitdagingen. Door nieuwe oplossingen en twee nieuwe partners – SoSimply en Setle – te integreren in zijn ecosysteem, versterkt BNP Paribas Fortis zijn rol als betrouwbare partner voor gezinnen die aan een duurzaam vastgoedproject willen beginnen.*

De residentiële vastgoedmarkt in België kende in 2024 een trage start, maar trok in het tweede kwartaal weer aan. Het aantal aanvragen voor hypothecaire kredieten bij BNP Paribas Fortis steeg met 24% ten opzichte van 2023. Dat toont aan dat de bank in staat is haar klanten bij hun vastgoedprojecten te ondersteunen. Het volume is nog ver verwijderd van het recordniveau van 2022, maar uit de heropleving blijkt dat kandidaat-kredietnemers opnieuw stappen zetten om vastgoed te kopen. Daarbij waren alleenstaanden en eenoudergezinnen goed voor 1 op de 3 aanvragen, terwijl jongeren onder de 35 jaar 42% van de nieuwe hypothecaire kredieten aangingen.

### Stijging van de geleende bedragen

Hoewel de prijzen <sup>1</sup> min of meer gelijk blijven, blijft het gemiddeld geleende bedrag stijgen. Voor de aankoop van een appartement bedraagt dat € 235.500 (7% meer dan in 2023). Voor een huis is dat € 231.200 (+1%).

Ook de gemiddelde lening voor een aankoop stijgt naar € 233.500. De inflatie van de grondstoffenprijzen heeft ook een impact op kredieten met als doel 'nieuwbouw', waarvoor de gemiddelde lening met 10% stijgt ten opzichte van een jaar eerder, tot € 263.000. Het gemiddeld geleende bedrag voor renovatie daalde dan weer met 7% tot € 83.000. Het zal niemand verbazen dat Brussel met een gemiddeld geleend bedrag van

### Nieuwbouw

263.000 +10%

### Aankoop van vastgoed

233.500 +3%

### Andere (grond, garage,...)

128.000 -5%

### Renovatie

83.000 -7%

### Gemiddelde

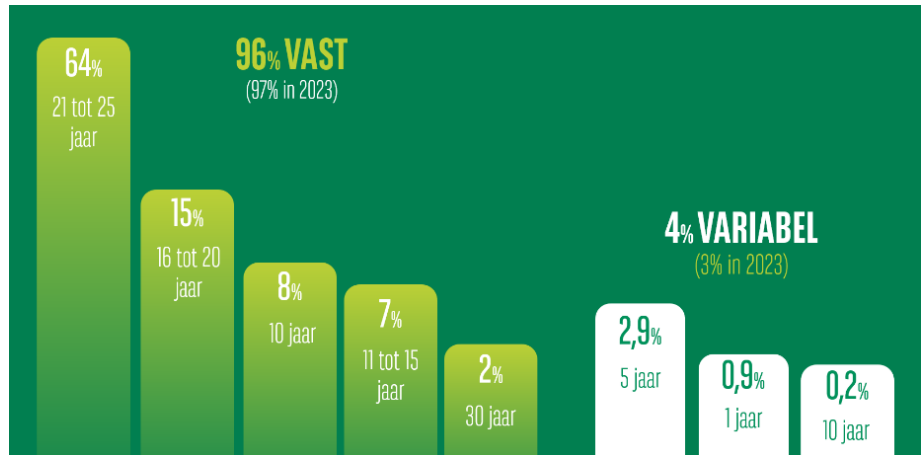
199.000 +2%

Gemiddeld ontleend bedrag (in euro) en evolutie t.o.v. 2023 (cijfers van BNP Paribas Fortis – 2024)

<sup>1</sup> De gemiddelde prijzen van huizen en appartementen zijn blijven stijgen. Er kunnen vrij opmerkelijke regionale verschillen optreden. Maar rekening houdend met de inflatie vertaalt de gemiddelde prijs zich in een reële daling van 0,8% voor huizen en 0,5% voor appartementen.

280.000 euro (+6%) op de eerste plaats staat, gevolgd door Vlaanderen met € 235.000 (+6%) en Wallonië met € 222.000 (+7%).

Wat de renteformules betreft, was de vaste rentevoet veruit het populairst: 96% van de kredietnemers koos voor zekerheid. Het aantal mensen dat nog kiest voor een variabele rentevoet blijft laag (4%). Opmerkelijk is de doorbraak van de lening op 30 jaar met vaste rentevoet. Die is bedoeld om eerste-eigendomsverwerwers te helpen bij de aankoop of de renovatie van een energiezuinige woning. Vorig jaar, toen de inflatie en de rente nog hoog waren, bleek die lening op 30 jaar voor sommige klanten de beste en vaak de enige optie. Zo koos 2% van onze klanten voor die looptijd, twee keer zoveel als het jaar daarvoor. 65% van de kredietnemers die voor die formule kozen was jonger dan 30 jaar.



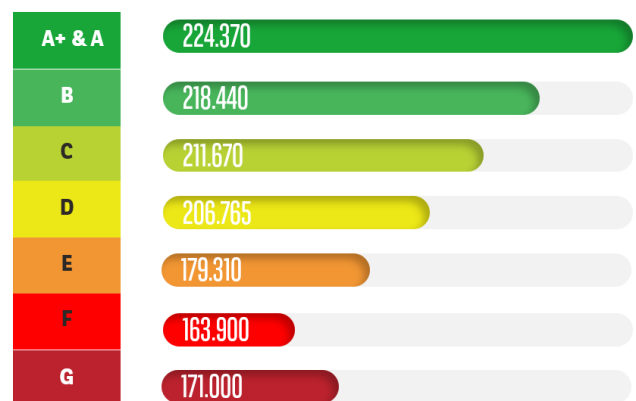
	Bedrag	Looptijd	Maandlast	Schuldgraad	Quotiteit	Vaste rentevoet
2024	€ 199.000	238 maanden	€ 1.072	40%	74%	96%
2023	€ 196.000	234 maanden	€ 1.097	40%	72%	97%

### Duurzaamheid: een sleutelement op de vastgoedmarkt

De Belgische vastgoedsector staat echter voor een grote uitdaging. Van de ruim 5 miljoen gebouwen in België voldoet slechts 2% tot 5% aan de duurzaamheidsdoelstellingen voor 2050. De totale renovatiekosten om die doelstellingen te bereiken, lopen op tot zo'n € 380 miljard. Het blijft belangrijk om een woningrenovatie te overwegen, want de vraag naar energiezuinige woningen blijft groot. Door te investeren in het energiezuiniger maken van een woning verhoogt de waarde en de verhandelbaarheid ervan.

In de kredietenportefeuille van BNP Paribas Fortis loopt in 2024 ook het verschil op in gemiddeld ontleend bedrag tussen een krediet voor de aankoop van een energiezuinige woning (label A) en een energieverslindende woning (label G). Dat verschil bedraagt € 53.370.

**Laurent Loncke**, Head of Retail Banking bij BNP Paribas Fortis: *"Hoewel de energietransitie een onvermijdelijke revolutie is, biedt de verbetering van de energieprestaties van een gebouw de eigenaars vooral een kans om waarde te creëren. En omdat elke klant specifieke behoeften heeft en er geen 'one size fits all' bestaat, is het onze taak om hen van A tot Z te begeleiden."*



Gemiddeld ontleend bedrag (in euro) voor een huis per EPC-attest (cijfers van BNP Paribas Fortis - 2024)

## Het 'Energy Hub'-ecosysteem versterkt met SoSimply en Setle

Om van die transitie naar een duurzaam vastgoedpark een succes te maken moeten alle betrokken spelers samenwerken binnen een duidelijk en goed gedefinieerd wettelijk en regelgevend kader. Overheidssteun blijft natuurlijk broodnodig, maar ook voor de banken is een cruciale rol weggelegd.

*“Als grote financiële speler is het onze prioriteit om erover te waken dat die overgang duurzaam, toegankelijk en eerlijk verloopt”, vervolgt **Laurent Loncke**. “Duurzaam, door diensten en oplossingen op maat aan te bieden om zo de woningen van onze klanten koolstofvrij te maken. Toegankelijk, doordat we het uitgebreidste netwerk in België hebben, dankzij onze kantoren én onze aanwezigheid in de bpost-kantoren, waar zo'n 400 'Living'-experten de toegang tot wonen vergemakkelijken. En tot slot moet de transitie ook eerlijk verlopen, want niemand mag aan de kant geschoven worden op de weg naar koolstofneutraliteit. Ook daar hebben we onze oplossingen doen evolueren, zodat iedereen kan deelnemen aan die transitie.”*

Naast de kortingen voor als 'energiezuinig' beschouwde leningen, beschikt BNP Paribas Fortis over een volledig ecosysteem om het leven te vergemakkelijken van mensen die een renovatieproject met succes willen realiseren. Zo hebben twee nieuwe partners zich onlangs bij het programma aangesloten: SoSimply en Setle.

SoSimply brengt particulieren in contact met een netwerk van ruim 400 professionals om een hele reeks certificeringen uit te voeren. Setle biedt dan weer gedetailleerde en gepersonaliseerde kostenramingen van renovatieprojecten, gedetailleerde rapporten over het toekomstige EPC-label, energie-efficiëntieanalyses en een overzicht van de beschikbare subsidies en premies.

## Ook AI doet zijn intrede in de hypotheeksector

Tegelijk stelt de nummer 1 op de Belgische hypotheekmarkt alles in het werk om de klanttevredenheid te verhogen door gebruik te maken van technologie. In 2024 werden 4 op de 10 hypothecaire kredieten toegekend via de digitale oplossing Easy Housing. Dat is vooral te danken aan jongeren onder de 30 jaar: 56% van die leeftijdsgroep ondertekende de kredietaanvraag via die toepassing. En om de klantervaring nog te verbeteren, sprong BNP Paribas Fortis op de kar van artificiële intelligentie.

Zo werkt de bank aan de ontwikkeling van toekomstgerichte technologieën voor nieuwe toepassingen van generatieve artificiële intelligentie. Ze doet dat met een team van 80 medewerkers die zich tot doel stellen de klantervaring te optimaliseren, in het bijzonder dankzij gepersonaliseerde en proactieve interacties. De bedoeling is om zowel de operationele efficiëntie verder te verbeteren door kredietadviseurs bij te staan als de kwaliteit te versterken van de dienstverlening aan klanten die een hypothecair krediet aangaan. Het gebruik van AI gebeurt op een verantwoorde en ethische manier.

**Kristof Meganck**, Chief Data Officer bij BNP Paribas Fortis: *“De opkomst van generatieve AI heeft een aanzienlijke impact op de klantenbeleving en de operationele prestaties. Het is een essentiële hefboom om de klantenervaring te verbeteren en om de kredietadviseurs de kans te geven om zich te concentreren op taken met een hogere toegevoegde waarde, zoals het geven van advies en het behandelen van complexe aanvragen.”*

## Optimisme voor kopers van een eerste woning

BNP Paribas Fortis verwacht dat de Belgische vastgoedmarkt in 2025 zal blijven groeien. 3 belangrijke factoren zouden die golf moeten ondersteunen: de stabiliteit van de koopkracht van de Belgen, de lagere rentetarieven van de ECB en de verlaging van de registratierechten in Vlaanderen en Wallonië.

*“Kopers van een eerste woning zullen wellicht de belangrijkste motor van dat herstel zijn”, zegt **Koen De Leus**, Hoofdeconoom bij BNP Paribas Fortis. “We zijn uiteraard nog ver verwijderd van de tarieven van 3 of 4 jaar geleden,*

maar ze zitten wel in licht dalende lijn, wat gunstig is voor kredietnemers. Ter vergelijking: voor een maandelijkse aflossing van € 1.000 over een looptijd van 20 jaar ligt de aflossingscapaciteit van een klant die in januari 2025 een lening aangaan ruim € 22.000 hoger dan die van een klant die in januari 2024 een lening afsloot. En we mogen vooral één parameter die vaak over het hoofd wordt gezien niet vergeten: het overwicht van hypothecaire leningen met vaste rentevoet en een lange looptijd zorgt ervoor dat de Belgische markt wordt gekenmerkt door een hoog niveau van bescherming van de gezinnen. Die aanpak biedt Belgische huiseigenaren financiële zekerheid en koopkrachtbescherming die quasi ongeëvenaard zijn in Europa. De combinatie van al die factoren geeft ons positieve vooruitzichten voor het lopende jaar.”

Na een eerder rustig jaar op het vlak van prijsschommelingen verwachten we een lichte stijging: “We denken aan een stijging van 3% voor 2025 en 3,6% voor de twee daaropvolgende jaren. Ik wil benadrukken dat duurzaamheid een cruciale factor blijft in de Belgische vastgoedmarkt. De vraag naar energiezuinige woningen blijft sterk en investeringen in de verbetering van de energie-efficiëntie van woningen verhogen hun waarde aanzienlijk en maken ze makkelijker verkoopbaar. Daarom verwachten we voor energie-efficiënte gebouwen een sterkere prijsstijging”, besluit Koen De Leus.

Anderzijds zijn er bij energieverblindende woningen zeker koopjes te doen, op voorwaarde dat de kandidaat-koper zich goed laat adviseren en de juiste keuzes maakt.

\*\*\*

## Perscontacten

### Valéry Halloy

Press Officer

[valery.halloy@bnpparibasfortis.com](mailto:valery.halloy@bnpparibasfortis.com)

+32 (0)475 78 80 97

### Hilde Junius

Press Officer

[hilde.junius@bnpparibasfortis.com](mailto:hilde.junius@bnpparibasfortis.com)

+32 (0)478 88 29 60

### Jeroen Petrus

Press Officer

[jeroen.petrus@bnpparibasfortis.com](mailto:jeroen.petrus@bnpparibasfortis.com)

+32 (0)498 32 14 94

\*\*\*

**BNP Paribas Fortis** ([www.bnpparibasfortis.com](http://www.bnpparibasfortis.com)) biedt in België een totaalpakket van financiële diensten aan particulieren, zelfstandigen, beoefenaars van vrije beroepen, ondernemingen en publieke instellingen. Op het gebied van verzekeringen werkt BNP Paribas Fortis nauw samen, als verbonden agent, met AG Insurance, leader 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](http://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, 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-Pacifc. 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.