

30/10/2019

Quick read – Real Estate

Welke gevolgen zullen de nieuwe prudentiële maatregelen hebben?

De Nationale Bank van België (NBB) heeft besloten om financiële instellingen strengere voorwaarden op te leggen met betrekking tot de risico's die zij op de hypotheekmarkt kunnen nemen. Zoals het er nu uitziet, zullen ze de markt als geheel niet verstoren, maar moeten ze excessen voorkomen en bepaalde "risicozones" verkleinen. Maar zelfs als het effect beperkt is, zetten deze maatregelen een verdere rem op de stijging van de vastgoedprijzen in de komende jaren.

Cijfer van de dag

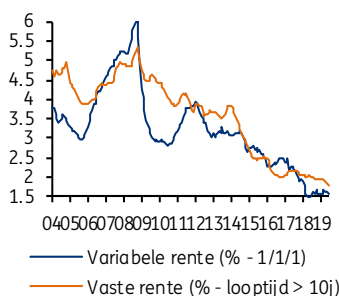
6,7%

Het aandeel van hypothecaire leningen met een LTV groter dan 100% in 2018. De NBB wil dit aandeel terugbrengen tot 5%.

Trends in termen van risico's

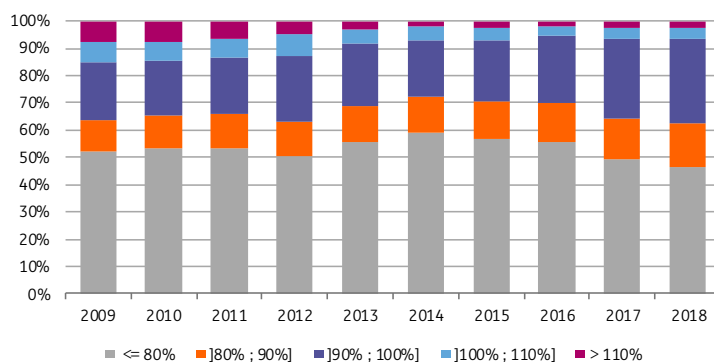
Elk jaar publiceert de NBB hoe de LTV ("loan-to-value", d.w.z. de verhouding tussen het bedrag van de lening en de waarde van het onroerend goed, exclusief kosten) evolueert. Sinds 2009 (grafiek 1) is het aandeel van leningen met een LTV van minder dan 80% (waarbij de koper/investeerder zelf 20% van de waarde van het onroerend goed en de aankoopkosten, die kunnen oplopen tot 15%, inbrengt) boven de 50% gebleven, alvorens er in 2017 en 2018 onder te zakken. De categorie die in deze periode het meest is toegenomen zijn leningen met LTV's tussen de 90% en 100%: deze leningen vertegenwoordigden 20,1% van het totaal in 2009, vergeleken met 30,8% in 2018. Ten slotte kan worden vastgesteld dat de maatregelen die de NBB in 2013 nam (versterkt in 2016 en sindsdien verlengd) het aandeel van de leningen met LTV's boven de 100% hebben verminderd van 8% in 2013 tot 5,6% in 2016 (in 2009 was het nog 15,25% van de totale leningen). Sindsdien is er echter sprake van een lichte stijging tot 6,7% in 2017 en 2018.

Rentevoeten



Bron : NBB
 Vast = looptijd van 10 jaar of langer
 Variabel = jaarlijks herzienbaar (1/1/1)

Gr 1 Evolutie van de LTV's



Bron : NBB, Financial Stability Report 2019 – Macroprudentieel verslag (p27)

De nieuwe maatregelen...

Met de nieuwe maatregelen, aangekondigd op 25 oktober, die van toepassing zullen zijn op de productie van hypotheekleningen van jaargang 2020, tracht de NBB het aandeel van leningen met LTV's tussen de 90% en de 100% en deze met LTV's van meer dan 100% te verminderen. De maatregelen zijn strikt genomen niet onderworpen aan sancties, maar de overtreders zullen een verklaring moeten geven.

Voor leningen aan gezinnen die voor het eerst een woning kopen (first time buyers) mag het aandeel van leningen met LTV's boven de 90% niet hoger liggen dan 35%, en voor LTV's boven de 100% zou het aandeel niet hoger mogen liggen dan 5%. Voor andere

Julien Manceaux

Senior Economist
 Brussels +32 2 547 33 50
 Julien.Manceaux@ing.be

ontleners, die lenen voor een eigen woning, zou het aandeel van leningen met LTV's boven de 100% gelijk moeten zijn aan 0% en voor leningen met een LTV tussen 90% en 100% zou het aandeel maximum 20% mogen bedragen.

De NBB voegt een bijkomende voorwaarde toe: de verhouding tussen de maandelijkse afbetaling en het inkomen van de kredietnemer mag bij ten hoogste 5% van de leningen met een LTV van meer dan 90% meer dan 50% bedragen (de gevallen in oranje in Tabel 1).

In de jaren 2000 tot en met 2010 werd dit criterium inderdaad versoepeld en het aandeel van de leningen waarbij de maandelijkse afbetaling meer dan 50% van de inkomsten vertegenwoordigde, bereikte bijna 30% van de kredieten in jaargang 2013. Door de scherpe renteverlaging vanaf 2014 was er een lichte verbetering, maar in 2018 was het aandeel van deze type leningen nog steeds 23%. Dit criterium zal nu strenger worden voor kredietnemers die meer dan 90% van de waarde van hun onroerend goed willen lenen.

Ook belangrijk is dat leningen aan investeerders, die de aangekochte panden willen verhuren, een LTV moeten hebben die lager is dan 80%. Een LTV van 80% tot 90% zou in 10% van de gevallen getolereerd worden. Boven de 90% LTV wordt dit soort leningen in principe niet meer toegelaten.

Tabel 1 Nieuwe maatregelen en situatie in jaargang 2018

Buy-to-let		Ownership		Primo		2018 (Total)	
<i>LTV</i>	<i>Share</i>	<i>LTV</i>	<i>Share</i>	<i>LTV</i>	<i>Share</i>	<i>LTV</i>	<i>Share</i>
max80	90%					max80%	47%
]80% ; 90%]	10%]80% ; 90%]	16%
		max90%	80%	max90%	65%	max90%	63%
]90% ; 100%]	20%]90% ; 100%]	30%*]90% ; 100%]	31%
				>100	5%	>100	7%

Bron : NBB

* In het geval dat het aandeel van leningen met een LTV > 100% gelijk is in aan 0%, dan kan het aandeel van leningen met een LTV tussen 90% en 100% in principe gelijk zijn aan 35%.

...en hun potentiële impact...

Beleggers in fysiek vastgoed, die meestal een deel van hun spaargeld gebruiken bij de aankoop, lenen meestal om fiscale redenen (aftrek voor langetermijnsparen) en om te profiteren van de hefboomwerking. Wij geloven echter niet dat de hier ingevoerde maatregelen (LTV minder dan 80% in 90% van de gevallen, en tussen 80% en 90% in 10% van de gevallen) de markt voor investeringen in huurwoningen zal verstoren. De LTV's in dit segment zijn al lager en deze leningen vertegenwoordigen minder dan 10% van de productie. De impact van de maatregelen hangt vooral af van het belang van starters in de hypotheekmarkt. De NBB geeft geen indicatie hierover.

Als alle nieuwe leningen door starters zouden worden opgenomen, blijkt uit tabel 1 (laatste twee kolommen) dat jaargang 2018 niet ver verwijderd zou zijn van de door de NBB bepaalde drempels. Toch zou in dit geval een lichte daling (van 7% naar 5%) van het aandeel van de leningen met LTV van meer dan 100% noodzakelijk zijn. Zelfs als hun aandeel niet precies gekend is (we weten dat het belangrijk is, meer dan de helft van de productie), weten we dat starters niet de enigen op de markt zijn en dat voor de anderen die lenen voor de eigen woning het aandeel van leningen met een maximale LTV van 90% in 2020 80% moet bedragen. Jaargang 2018 liet echter slechts een aandeel van 63% zien van leningen met een LTV onder 90%. Er zal dus een inspanning moeten worden geleverd die een invloed zou moeten hebben op de leencapaciteit in het algemeen en dus op het potentieel voor prijsstijgingen op de vastgoedmarkt.

Tenslotte dient nog te worden opgemerkt dat deze analyse refereert naar de totale hypotheekmarkt, maar het is duidelijk dat niet alle financiële instellingen dezelfde verdeling hebben en dus niet alle financiële instellingen dezelfde inspanning zullen moeten leveren.

Deze maatregelen zullen in elk geval bijdragen tot de huidige vertraging van de groei van de gemiddelde lening en zo het potentieel voor prijsstijgingen vanaf 2020 beperken.

Disclaimer

Deze publicatie, opgesteld door de afdeling Economische en Financiële Analyse van ING België N.V. ("ING") is uitsluitend bedoeld ter informatie en houdt geen rekening met de beleggingsdoelstellingen, financiële situatie of middelen van een bepaalde gebruiker. De informatie in deze publicatie is geen aanbeveling om te beleggen en is geen juridisch, fiscaal of beleggingsadvies noch een aanbod of uitnodiging om financiële instrumenten te kopen of te verkopen. Alle redelijke maatregelen werden genomen om ervoor te zorgen dat deze publicatie niet onwaar of misleidend is, maar ING kan niet garanderen dat de informatie volledig is of de informatie meegegeed door derden correct is. ING is niet aansprakelijk voor directe, indirecte of gevolgschade die voortvloeit uit het gebruik van deze publicatie, behoudens grove fout van ING. Tenzij anders vermeld, zijn eventuele opinies, voorspellingen of schattingen uitsluitend toe te rekenen aan de auteur(s), zoals deze gelden op de publicatiedatum. Bovendien kunnen deze zonder voorafgaande kennisgeving worden gewijzigd.

Mogelijk is de verspreiding van deze publicatie onderworpen aan wettelijke of reglementaire beperkingen in verschillende rechtsgebieden en wie die deze publicatie in handen krijgt, dient zich te informeren over, en zich te houden aan, deze beperkingen.

Op dit rapport zijn auteurs- en databankrechten van toepassing en dit rapport mag niet gereproduceerd, verspreid of gepubliceerd worden voor welke doeleinden dan ook zonder de voorafgaandelijke, uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van ING. Alle rechten voorbehouden. Aan de publicerende juridische entiteit, ING België N.V is vergunning verleend door de Nationale Bank van België en zij staat onder toezicht van de Europese Centrale Bank (ECB), de Nationale Bank van België (NBB) en de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA). ING België N.V. is opgericht in België (ondernemingsnummer 0403.200.393 te Brussel).

Voor Amerikaanse beleggers: Wie dit rapport wenst te bespreken of transacties wenst uit te voeren met de effecten die hierin besproken werden, dient contact op te nemen met ING Financial Markets LLC, dat lid is van de NYSE, FINRA en SIPC en onderdeel is van ING, en dat de verantwoordelijkheid draagt voor de verspreiding van dit rapport in de Verenigde Staten conform de toepasselijke voorschriften.

Verantwoordelijke uitgever: Peter Vanden Houte, Marnixlaan 24, 1000 Brussel, België.