

2016 : une année positive pour le crédit hypothécaire

Bruxelles, 25 janvier 2017 - En 2016, plus de 260.000 contrats de crédit hypothécaire ont été contractés pour un montant total de quelque 30 milliards EUR (hors refinancements). Le marché hypothécaire belge a ainsi à nouveau atteint en 2016, comme les années précédentes, un niveau élevé. C'est ce qui ressort des statistiques relatives au crédit hypothécaire publiées ce jour par l'Union professionnelle du Crédit (UPC)¹.

Hors refinancements, le nombre de demandes de crédit a augmenté en 2016 d'un peu plus de 7 %. Une hausse en montant de plus de 13% a également été observée. Notamment en conséquence de cette évolution, le nombre de contrats de crédit contractés a également progressé d'environ 8% par rapport à 2015. Le montant correspondant a augmenté de 16%.

Cette hausse a surtout été perceptible au niveau des crédits en vue de l'achat et de la construction d'un logement.

« Comme l'an dernier, les faibles taux d'intérêt ont eu pour effet de soutenir clairement la demande et l'octroi de crédit », explique Monsieur Ivo Van Bulck, Secrétaire général de l'Union professionnelle du Crédit. « Par ailleurs, la suppression annoncée du bonus-logement dans la Région de Bruxelles-Capitale a oeuvré dans le même sens. »

On trouvera ci-dessous les principaux constats pour 2016 par rapport à 2015, l'accent étant mis en partie sur le quatrième trimestre de 2016 ² :

- Le nombre de **demandes de crédit** (hors celles pour refinancements) a progressé de 7 % en 2016. Le montant des demandes de crédit a lui aussi augmenté d'environ 13%. Près de 370.000 demandes de crédit ont été introduites pour un montant total de plus de 46 milliards EUR.
- Les **crédits hypothécaires octroyés** ont progressé, tant en nombre qu'en montant, respectivement de 8% et 16%. Plus de 260.000 crédits ont été octroyés pour un montant total de plus de 30 milliards EUR (hors refinancements).
- On a observé **au cours de tous les trimestres une forte progression de l'octroi de crédit**.
- Le nombre de **crédits contractés pour l'achat d'un logement** (+13.300) a crû de plus de 11% par rapport à celui enregistré en 2015. Le nombre de **crédits de construction** (+7.900) a quant à lui été supérieur de plus de 32%, après le recul de 16% noté en 2015. Le nombre de crédits pour l'achat avec transformation et le nombre de crédits à d'autres fins (garage, terrain

¹ Les 57 membres de l'UPC représentent ensemble environ 90% du nombre total de crédits hypothécaires nouvellement octroyés (ce que l'on appelle la production). L'**encours total** du crédit hypothécaire des membres de l'UPC fin 2016 s'élève à environ **192 milliards EUR**.

² Les refinancements ne sont pas pris en compte dans ces chiffres.

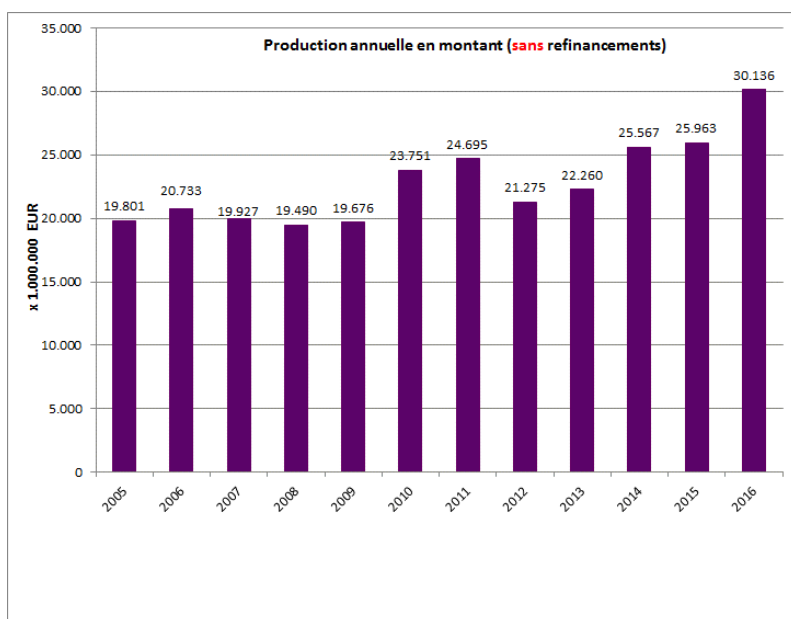
à bâtir, ...) ont également connu une progression. Quant à celui des crédits pour la rénovation d'un logement, il a diminué de 4% (-3.200).

- Sans doute aussi en raison de la suppression annoncée du bonus-logement dans la Région de Bruxelles-Capitale au 01.01.2017, l'octroi de crédit a été largement supérieur au **quatrième trimestre 2016** à ce qu'il avait été au cours du quatrième trimestre de l'année précédente: plus de **67.000 crédits** ont ainsi été octroyés pour un montant total de près de **8,3 milliards EUR**. C'est là le meilleur quatrième trimestre jamais enregistré, abstraction faite de celui de 2014.
- Le nombre de **refinancements externes** a diminué en 2016 de 30% par rapport à 2015, l'année record absolue en matière de refinancements. Néanmoins, 57.000 refinancements externes ont encore été enregistrés en 2016, soit le deuxième chiffre le plus élevé jamais noté.
- Le **montant moyen emprunté** pour l'**achat d'un logement** a augmenté pour atteindre près de **150.000 EUR** sur l'ensemble de l'année 2016. Au cours du quatrième trimestre, il se situait même à plus de 153.000 EUR. Le montant moyen pour un **crédit de construction** a continué d'augmenter jusqu'à environ **154.000 EUR** sur l'ensemble de 2016. Au cours du quatrième trimestre, il a même franchi le cap des 156.000 EUR.
- En 2016, **plus de 9 emprunteurs sur 10** ont continué d'opter pour un **taux d'intérêt fixe** ou un **taux d'intérêt variable assorti d'une période de fixité initiale de minimum 10 ans**. Au quatrième trimestre, cette part a même atteint 93,5%. Compte tenu de la faiblesse des taux d'intérêt, la part de marché des crédits assortis d'un taux d'intérêt annuel variable est passée sous les 1%. Au quatrième trimestre de 2016, 1 emprunteur sur 300 seulement optait encore pour cette formule.

Graphiques

I. A nouveau un niveau élevé pour l'octroi de crédit en 2016

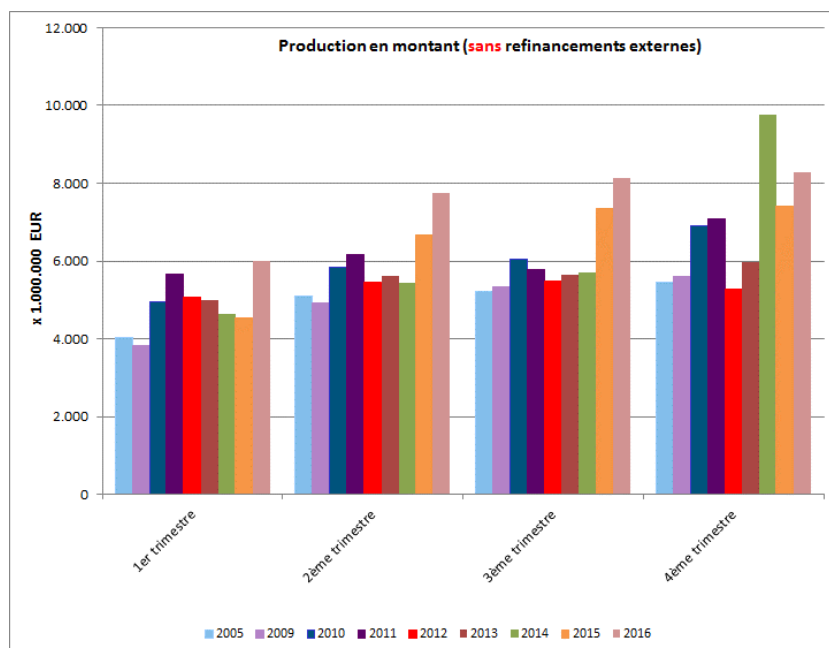
Avec un montant total de crédits hypothécaires octroyés de **plus de 30 milliards EUR**, l'année 2016 se clôture à nouveau sur un niveau élevé.



Source : UPC

Sans doute aussi en raison de la suppression annoncée du bonus-logement dans la Région de Bruxelles-Capitale au 01.01.2017, l'octroi de crédit a été largement supérieur au quatrième trimestre 2016 à ce qu'il avait été au cours du quatrième trimestre de l'année précédente : plus de 67.000 crédits ont ainsi été octroyés pour un montant total de près de 8,3 milliards EUR. C'est là le meilleur quatrième trimestre jamais enregistré, abstraction faite de celui de 2014.

Au demeurant, l'octroi de crédit a atteint, durant tous les trimestres de 2016, un niveau très élevé.



Source : UPC

II. Le nombre de demandes de crédit a progressé de 7%

Le nombre de demandes de crédit (à l'exception des demandes pour refinancements externes) a augmenté de 7 % entre 2015 et 2016. Pour cette même période, le montant sous-jacent des demandes de crédit a lui aussi progressé, de 13%.

Evolution des demandes de crédit (sans refinancements externes) par rapport au trimestre équivalent de l'année précédente		
Trimestre	Evolution en nombre	Evolution en montant
Q 1 2014	-4,99%	-0,84%
Q 2 2014	-8,96%	-5,56%
Q 3 2014	+11,15%	+12,92%
Q 4 2014	+42,68%	+31,86%
Q 1 2015	+16,70%	+8,91%
Q 2 2015	+41,90%	+33,99%
Q 3 2015	-12,16%	-9,90%
Q 4 2015	-22,99%	-13,51%
Q 1 2016	+1,79%	+9,47%
Q 2 2016	-0,77%	+3,12%
Q 3 2016	+11,85%	+16,97%
Q 4 2016	+20,03%	+26,74%

Source: UPC

III. Nombre de crédits octroyés

En 2016 - hors refinancements -, on a noté une hausse de **8% des crédits hypothécaires** octroyés par rapport à 2015, pour un **montant total supérieur de 16%**.

Evolution de la production par rapport au trimestre correspondant de l'année précédente		
Trimestre	Evolution en nombre de contrats	Evolution en montants octroyés
Q 1 2014	-11,03%	-7,02%
Q 2 2014	-8,07%	-3,15%
Q 3 2014	-2,47%	+0,98%
Q 4 2014	+64,07%	+63,14%
Q 1 2015	+9,59%	-2,27%
Q 2 2015	+30,95%	+22,12%
Q 3 2015	+29,97%	+29,00%
Q 4 2015	-28,59%	-24,13%
Q 1 2016	+13,78%	+31,81%
Q 2 2016	+8,63%	+16,29%
Q 3 2016	+5,09%	+10,59%
Q 4 2016	+6,49%	+11,66%

Source : UPC (ces chiffres ne reprennent pas les refinancements)

IV. Ce sont surtout les crédits pour l'achat d'un logement et les crédits de construction qui progressent

Le nombre de crédits pour l'achat d'un logement a augmenté de plus de 11% par rapport à 2015 (+13.300). Le nombre de crédits de construction a progressé de plus de 32% (+7.900), après le recul de 16% en 2015. Le nombre de crédits pour l'achat avec transformations et le nombre de crédits à d'autres fins (garage, terrain à bâtir, ...) ont également connu une hausse. Le nombre de crédits à la rénovation d'un logement a reculé de 4% (-3.200).

Le nombre de refinancements externes en 2016 a baissé de 30 % par rapport à 2015. Néanmoins, 57.000 refinancements externes ont encore été accordés en 2016, soit le deuxième chiffre le plus élevé jamais noté.

CREDIT HYP ventilation selon la destination	achat	construction	rénovation	achat + rénovation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL
en nombre de contrats							
2014Q1	23.005	4.939	10.832	1.435	2.268	3.081	45.560
2014Q2	26.391	5.957	12.888	1.716	2.590	3.785	53.327
2014Q3	27.710	6.050	12.534	1.645	2.967	5.802	56.708
2014Q4	44.089	12.218	23.494	2.885	5.918	20.296	108.900
2015Q1	20.381	4.206	16.075	1.625	4.263	20.172	66.723
2015Q2	29.318	5.951	21.296	2.212	6.097	24.878	89.752
2015Q3	32.493	7.319	19.404	2.197	4.751	21.922	88.086
2015Q4	34.385	6.929	15.623	2.268	4.066	14.933	78.204
2016Q1	27.403	6.375	13.635	1.719	3.835	8.810	61.777
2016Q2	32.876	8.749	20.231	2.087	6.527	15.759	86.229
2016Q3	34.397	8.622	18.966	2.319	5.220	17.518	87.042
2016Q4	35.190	8.554	16.355	2.369	4.908	14.918	82.294

Source : UPC

V. Le montant moyen des prêts hypothécaires et des crédits à la construction augmente nettement

Le montant moyen d'un crédit pour **la construction** d'un logement fluctue aux alentours de **156.000 EUR**. Cela représente une hausse de près de 13.000 EUR en 2 ans de temps.

Le montant moyen d'un crédit pour **l'achat d'un logement** a également progressé, sur un an de temps, de 8.000 EUR pour passer à quelque **153.000 EUR** en 2016, après avoir déjà crû de plusieurs milliers d'euros par an les années précédentes.

Le montant moyen d'un crédit pour **l'achat et la rénovation** a grimpé pour dépasser les **185.000 EUR**.

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinan- cement
2014 Q 1	134.956	140.035	41.093	154.090	82.620	117.329
2014 Q 2	136.743	139.784	42.013	155.605	78.249	113.307
2014 Q 3	138.929	136.482	42.863	161.029	74.006	114.790
2014 Q 4	141.708	143.210	42.676	162.107	50.609	114.391
2015 Q 1	140.360	140.665	40.673	144.624	47.669	126.031
2015 Q 2	144.991	151.124	41.813	153.442	45.747	124.531
2015 Q 3	142.707	150.303	42.512	161.533	68.835	123.796
2015 Q 4	145.134	149.336	44.226	163.261	79.622	124.683
2016 Q 1	142.938	150.639	42.509	161.533	68.546	124.232
2016 Q 2	147.211	154.008	41.091	170.172	56.681	120.322
2016 Q 3	153.059	154.602	42.771	168.532	62.741	122.036
2016 Q 4	153.526	156.405	44.477	185.552	74.710	124.475

Source :

UPC

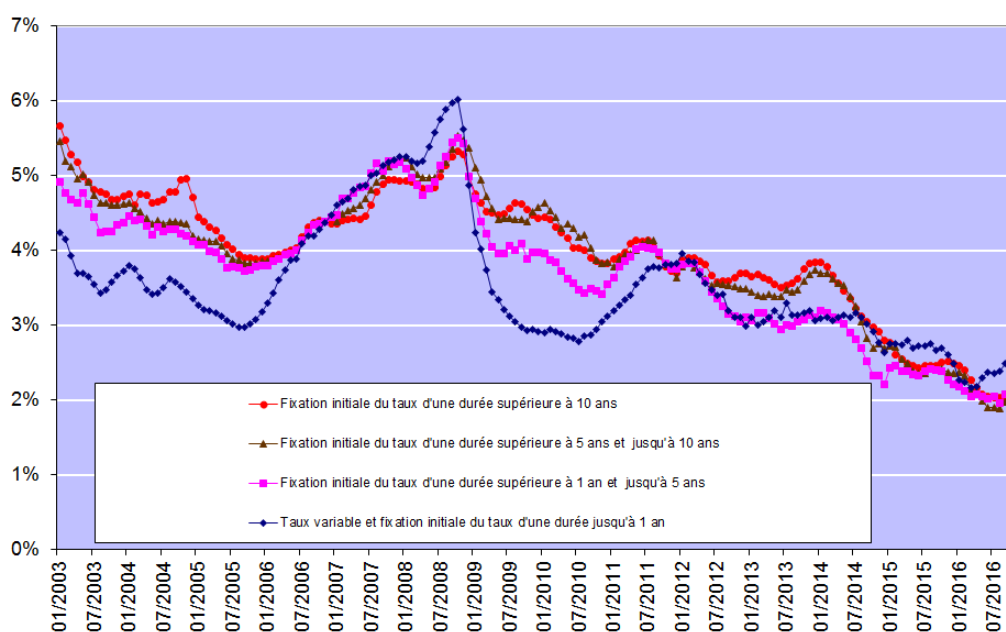
VI. Le taux d'intérêt (semi-)fixe reste le plus apprécié

En 2016, **plus de 9 emprunteurs sur 10** (93,5% au quatrième trimestre) ont opté pour un **taux d'intérêt fixe** ou un taux d'intérêt variable assorti d'une période de fixité initiale de minimum 10 ans, ce qui n'a rien d'étonnant en ces temps de faibles taux d'intérêt. Les clients n'ont pour ainsi dire plus opté pour des crédits assortis d'un taux d'intérêt annuel variable. (1 emprunteur sur 300 seulement au quatrième trimestre de 2016).

CREDIT HYP ventilation selon les types de taux	fixe	variable à la baisse uniquement	variable (1 an <= période de fixité initiale < 3 ans)	variable (3 ans <= période de fixité initiale < 5 ans)	variable (5 ans <= période de fixité initiale < 10 ans)	variable (période de fixité initiale >=10 ans)	TOTAL
en nombre de contrats							
2014Q1	65,24%	0,00%	7,46%	13,94%	6,44%	6,92%	100,00%
2014Q2	70,57%	0,00%	5,13%	10,82%	7,91%	5,56%	100,00%
2014Q3	75,54%	0,00%	2,49%	7,91%	9,40%	4,67%	100,00%
2014Q4	75,94%	0,00%	1,59%	6,79%	11,42%	4,26%	100,00%
2015Q1	80,39%	0,00%	1,02%	4,32%	10,07%	4,21%	100,00%
2015Q2	85,13%	0,00%	0,51%	2,67%	6,87%	4,82%	100,00%
2015Q3	84,83%	0,00%	0,36%	2,82%	5,07%	6,92%	100,00%
2015Q4	77,16%	0,00%	0,72%	3,87%	6,49%	11,76%	100,00%
2016Q1	76,22%	0,00%	1,55%	4,72%	6,99%	10,52%	100,00%
2016Q2	81,75%	0,00%	1,31%	2,63%	5,27%	9,04%	100,00%
2016Q3	83,56%	0,00%	0,50%	2,06%	4,95%	8,92%	100,00%
2016Q4	82,28%	0,00%	0,34%	1,81%	4,41%	11,15%	100,00%

Source : UPC

Compte tenu des taux d'intérêt toujours très faibles (voir graphique ci-après), le consommateur continue donc clairement de préférer la sécurité.



Source : BNB



Pour plus d'informations

Pour de plus amples informations sur le sujet, n'hésitez pas à prendre contact avec Wien De Geyter, porte-parole de Febelfin (02 507 68 31 – press@febelfin.be).

L'ensemble des statistiques en matière de crédit hypothécaire (2000 – 2016), ventilé selon la destination du crédit et le type de taux d'intérêt, est disponible sur le site internet de l'UPC (www.upc-bvk.be), sous la rubrique « Presse et chiffres ».