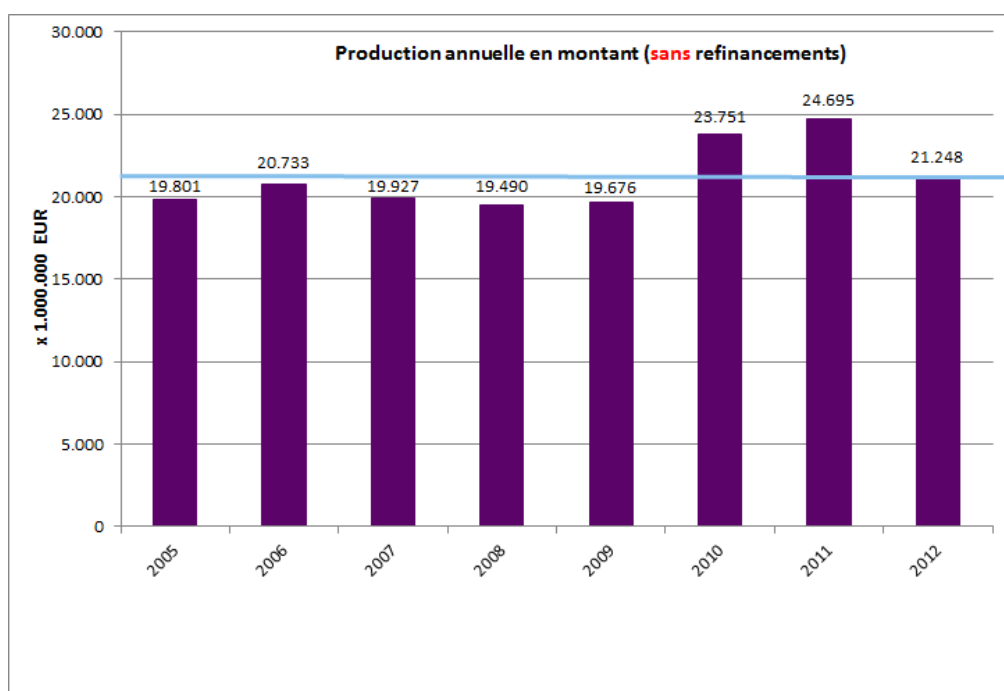


## Le marché du crédit hypothécaire belge revient à un niveau normal

Bruxelles, 1<sup>er</sup> février 2013 – En 2012, la demande de crédits hypothécaires a baissé de près d'un tiers (27,5%) par rapport à 2011, le montant total demandé se réduisant dans le même temps de presque 10%. Le nombre de crédits hypothécaires octroyés a, par voie de conséquence, lui aussi diminué : en nombre, d'un peu plus d'un tiers (34%) et en montant, de 14%. Cette contraction est presque intégralement imputable à la suppression d'une série de mesures fiscales liées aux investissements en économie d'énergie, ainsi qu'au contexte socio-économique et à la faible confiance des consommateurs. Avec plus de 21 milliards EUR de crédits hypothécaires contractés en 2012, l'on peut cependant affirmer que l'octroi de crédit hypothécaire en Belgique se maintient à un niveau élevé. C'est ce qui ressort des statistiques relatives au crédit hypothécaire publiées ce jour par l'Union professionnelle du Crédit (UPC)<sup>1</sup>.

### Plus de 21 mia EUR de crédits hypothécaires octroyés

Avec un montant total de **plus de 21 milliards EUR** de crédits hypothécaires octroyés, 2012 se classe en **troisième position, derrière 2010 et 2011**, deux années exceptionnelles pour le marché du crédit hypothécaire belge.



<sup>1</sup> Les 59 membres de l'UPC représentent ensemble environ 90% du nombre total de crédits hypothécaires nouvellement octroyés (ce que l'on appelle la production). Si l'on extrapole à l'ensemble du marché du crédit hypothécaire, l'**encours total** du crédit hypothécaire fin 2012 est d'environ **180 milliards EUR**.

## La baisse touche surtout les crédits de rénovation

Voici ci-dessous les principaux constats pour 2012 par rapport à 2011 :

- Les **crédits hypothécaires octroyés** ont diminué, tant en nombre qu'en montant, respectivement de 34% et de 14%. Un peu plus de 200.000 nouveaux crédits ont été octroyés pour un montant total de plus de 21 milliards EUR.<sup>2</sup>
- Le nombre des **demandes de crédits** s'est contracté de 27,5%. Les montants sous-jacents se sont également réduits de 10%.
- Le nombre des **crédits de rénovation** ( $\pm 55.000$ ) a chuté de près de 60%.
- Le nombre des **crédits à la construction** ( $\pm 22.200$ ) a baissé de 36%.
- Le nombre des **crédits pour l'achat** d'un logement ( $\pm 102.000$ ) s'est contracté de quasiment 10%. En montant, la baisse a été moins prononcée, soit de 7%.
- Le **montant moyen emprunté** pour l'achat d'un logement atteignait fin 2012 environ 138.000 EUR.
- **8 emprunteurs sur 10 ont opté en 2012 pour un taux d'intérêt fixe.**

La forte baisse du nombre de crédits demandés et octroyés par rapport à 2011 est largement imputable à la suppression, depuis fin 2011, d'une série d'incitants pour le marché de la rénovation, comme la déduction fiscale pour un grand nombre d'investissements économiseurs d'énergie, ainsi que la fin de la mesure relative au crédit vert avec bonification d'intérêt. Les incertitudes générées par le contexte socio-économique et la baisse de la confiance des consommateurs ne sont pas non plus étrangères à cette évolution.

Les chiffres pour l'ensemble de l'année 2012 ont été fortement influencés par le quatrième trimestre. Au cours de ce trimestre, ce sont en effet moitié moins de crédits hypothécaires qui ont été demandés et octroyés si l'on compare avec le quatrième trimestre de 2011.

---

<sup>2</sup> Les refinancements ne sont pas pris en compte dans ces chiffres.

# Graphiques

## I. Le nombre des demandes de crédits baisse

En 2012, le nombre des demandes de crédit a chuté de 27,5% par rapport à 2011. Pour la même période, le montant sous-jacent des demandes de crédit a également diminué (-10%).

Comme indiqué ci-avant le tableau ci-dessous démontre que le quatrième trimestre de 2012 a un impact important sur les chiffres annuels.

Evolution des demandes de crédit par rapport au trimestre équivalent de l'année précédente		
Trimestre	Evolution en nombre de contrats	Evolution en montants
Q 1 2011	+20,13%	+11,10%
Q 2 2011	+6,74%	-3,51%
Q 3 2011	-0,17%	-8,05%
Q 4 2011	+9,19%	-2,80%
Q 1 2012	-19,39%	-4,89%
Q 2 2012	-17,42%	+2,81%
Q 3 2012	-25,53%	-6,93%
Q 4 2012	-43,74%	-26,35%

Source : UPC

## II. Le nombre des crédits octroyés diminue

En 2012, on constate, si l'on exclut les refinancements, une baisse de 34% des crédits hypothécaires octroyés par rapport à 2011, pour un montant total de 14% de moins.

L'arrivée à son terme de la mesure gouvernementale relative aux **crédits verts** avec bonification d'intérêt et l'arrêt de la **déductibilité fiscale** d'un grand nombre **d'investissements en économie d'énergie** ont entraîné, fin 2011, une envolée sans précédent du marché des crédits à la rénovation. Dès lors que les chiffres de fin 2012 sont actuellement comparés à cette situation exceptionnelle, on note une chute significative.

Les **incertitudes générées par le contexte socio-économique** et la **baisse de la confiance des consommateurs** ont par ailleurs aussi contribué à cette évolution.

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 2011	+24,10%	+14,09%
Q 2 2011	+19,66%	+5,77%
Q 3 2011	+6,93%	-4,33%
Q 4 2011	+24,41%	+2,46%
Q 1 2012	-24,10%	-10,66%
Q 2 2012	-30,13%	-11,72%
Q 3 2012	-26,66%	-5,31%
Q 4 2012	-49,91%	-25,62%

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

### III. Le recul est particulièrement marqué pour les crédits à la construction et de rénovation

En 2012, pratiquement **60% de crédits de rénovation de moins** ont été contractés ( $\pm 55.000$ ). Si la comparaison est limitée aux quatrièmes trimestres de 2011 et 2012, on note même une baisse de pratiquement 75% d'un an sur l'autre.

Les **crédits à la construction** ( $\pm 22.200$ ) ont aussi enregistré une contraction en 2012 : **-36%**. Si l'on compare à nouveau le quatrième trimestre de 2012 avec le quatrième trimestre de 2011, l'impact est ici évident : -50%. Cette baisse est imputable au fait que de très nombreux consommateurs ont encore voulu contracter leur crédit à la construction avant fin 2011, notamment pour s'épargner la TVA sur les frais de notaire.

Le nombre de crédits pour l'**achat d'un logement** ( $\pm 102.000$ ) s'est réduit de **10%** en 2012. En montant, la baisse a été moins prononcée : -7%.

CREDIT HYP ventilation selon la destination	achat	construction	rénovation	achat + rénovation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL
en nombre de contrats							
2010Q1	24.190	6.296	14.993	2.765	3.148	3.092	54.484
2010Q2	26.925	8.558	21.793	3.024	3.618	4.079	67.997
2010Q3	27.887	8.758	21.917	2.837	3.625	4.339	69.363
2010Q4	30.816	11.821	27.200	3.074	4.185	6.959	84.055
2011Q1	26.442	8.100	23.191	2.694	3.348	7.303	71.078
2011Q2	27.713	9.112	33.457	2.772	3.428	4.452	80.934
2011Q3	27.027	7.188	29.596	2.656	3.062	3.176	72.705
2011Q4	31.680	10.308	46.386	3.190	4.348	4.825	100.737
2012Q1	24.906	5.492	12.572	2.375	3.062	4.726	53.133
2012Q2	26.007	5.940	15.693	2.536	3.264	4.358	57.798
2012Q3	25.578	5.587	14.219	2.341	3.269	4.690	55.684
2012Q4	25.457	5.189	12.423	2.132	2.844	5.464	53.509

Source : UPC

#### IV. Le montant moyen d'un crédit hypothécaire pour l'achat d'un logement est d'environ 138.000 EUR

Le montant moyen d'un crédit pour l'**achat d'un logement** a **légèrement baissé** au quatrième trimestre 2012 pour atteindre environ **138.000 EUR**.

Le montant moyen d'un crédit pour l'**achat et la rénovation** d'une habitation est redescendu à quelque **156.000 EUR**.

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinan- cement
2011 Q 1	130.791	104.820	30.494	149.431	73.878	130.639
2011 Q 2	131.122	103.597	27.448	152.343	72.748	128.813
2011 Q 3	134.219	106.176	25.769	155.644	72.378	119.574
2011 Q 4	132.853	96.454	23.897	155.587	61.320	119.360
2012 Q 1	132.598	126.905	38.148	157.395	67.803	125.230
2012 Q 2	133.720	130.427	37.240	158.918	62.757	125.918
2012 Q 3	139.773	138.642	37.892	165.589	62.649	127.665
2012 Q 4	138.157	137.294	39.292	155.829	74.596	135.104

Source : UPC

#### V. 8 crédits sur 10 sont des crédits à taux fixe

Plus de **8 emprunteurs sur 10** (82,1%) optent pour un **taux d'intérêt fixe** ou un taux variable assorti d'une période de fixité initiale de 10 ans ou plus.

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							
2011Q1	75,52%	0,00%	12,73%	1,95%	5,73%	4,07%	100,00%
2011Q2	75,05%	0,00%	14,30%	1,43%	6,39%	2,83%	100,00%
2011Q3	79,82%	0,00%	9,50%	1,40%	7,05%	2,23%	100,00%
2011Q4	88,03%	0,00%	3,01%	1,62%	5,73%	1,62%	100,00%
2012Q1	85,38%	0,00%	1,82%	4,34%	6,48%	1,98%	100,00%
2012Q2	86,37%	0,00%	1,60%	4,67%	4,98%	2,38%	100,00%
2012Q3	85,22%	0,00%	1,77%	4,10%	4,84%	4,07%	100,00%
2012Q4	72,00%	0,00%	3,52%	6,68%	7,65%	10,14%	100,00%

Source : UPC



## Plus d'informations

Pour de plus amples informations, n'hésitez pas à prendre contact avec Mme Pamela Renders, porte-parole de Febelfin (02 507 68 31 – 0477 39 99 79 – [pr@febelfin.be](mailto:pr@febelfin.be)).

L'ensemble des statistiques en matière de crédit hypothécaire (2000 - 2012), ventilées selon la destination et le type d'intérêt, sont disponibles sur le site de l'UPC ([www.upc-bvk.be](http://www.upc-bvk.be)) sous la rubrique "Statistiques".

### UNION PROFESSIONNELLE DU CREDIT

*L'Union professionnelle du Crédit (UPC) est membre de Febelfin.*

### FEBELFIN

*Febelfin, la Fédération belge du secteur financier, a été créée le 28 mars 2003. Ses cinq associations constitutives sont l'Association belge des banques (créée en 1937) et des sociétés de bourse (ABB), l'Association belge des Asset Managers (BEAMA), l'Union Professionnelle du Crédit (UPC), l'Association belge des membres de la Bourse (ABMB) et l'Association belge de Leasing (ABL), auxquelles s'ajoutent quelques membres associés au statut particulier. Début 2012, Febelfin et ses membres représentent 261 institutions financières en Belgique. Ceux-ci procurent ensemble plus de 100 000 emplois directs et plus de 100 000 emplois indirects.*

*L'union des forces de ces associations au sein d'une fédération-coupole est un fait unique dans l'Union européenne. Febelfin est le représentant par excellence du monde financier belge tant au plan national qu'international. Febelfin relève le défi de remplir un rôle important en tant que "shared voice" du secteur. Elle jette des ponts entre ses membres et différentes parties aux niveaux national et européen : décideurs politiques, autorités de contrôle, fédérations professionnelles et groupes d'intérêts.*

*La fédération assure le suivi des tendances et évolutions et aide ses membres à adopter les positions adéquates. Avec eux, Febelfin oeuvre, par le biais de communiqués et de prises de position, à défendre les valeurs du secteur : service au client, confiance et transparence, dynamisme et proactivité.*