

Octroi de crédit hypothécaire : statu quo par rapport au trimestre précédent

Bruxelles, 25 octobre 2013 – Au cours du troisième trimestre 2013, 46.000 contrats de crédit hypothécaire ont été conclus pour un montant total d'environ 5 milliards EUR. C'est ce qu'indiquent les statistiques relatives au crédit hypothécaire publiées ce jour par l'Union professionnelle du Crédit (UPC)¹.

Ceci représente une légère diminution du nombre de contrats par rapport au trimestre précédent (48.000), mais un statu quo en termes de montant. Par rapport au troisième trimestre de 2012, on note un recul des contrats de crédit hypothécaire, tant en nombre qu'en montant, respectivement de 9% et d'environ 8%.

Par rapport au trimestre précédent, on constate une légère augmentation des crédits pour l'achat d'un logement (+300), une légère baisse des crédits de construction (-300), mais surtout une forte contraction des crédits de rénovation (-1 700).

Au cours du troisième trimestre de cette année, les demandes de crédit hypothécaire ont enregistré une légère contraction, tant en nombre qu'en montant, par rapport au trimestre correspondant de 2012 : le nombre de demandes a diminué de 1,5%, le montant de 2%.

L'incertitude quant au maintien de l'actuel bonus logement, au moins pour 2014, pourrait freiner l'activité sur le marché du logement dans les mois à venir, en attendant plus de clarté. Il semble dès lors opportun de clarifier la situation dans les meilleurs délais.

Les principaux constats pour le troisième trimestre de 2013, par rapport au deuxième trimestre de 2012, sont les suivants :

- Par rapport au trimestre correspondant de 2012, les **crédits hypothécaires octroyés** ont diminué, tant en nombre qu'en montant, respectivement de 9% et de 8%. Environ 46.000 nouveaux crédits ont été octroyés, pour un montant total de 5 milliards EUR².
- Il s'agit d'une légère diminution du nombre de nouveaux contrats de crédit **par rapport au trimestre précédent**, mais d'un **statu quo en termes de montant**.

¹ Les 58 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 septembre 2013 est d'environ 186 milliards EUR.

² Ces chiffres n'englobent pas les refinancements.

- Par rapport au trimestre précédent, on a constaté une **légère augmentation** des crédits pour l'**achat d'un logement** (+300), une **baisse des crédits de construction** (-300), mais surtout une **forte contraction des crédits de rénovation** (-1.700).
- Par rapport au trimestre correspondant de l'année dernière, les **demandes de crédit** ont légèrement diminué, tant en ce qui concerne le nombre de crédits (-1,5%) que le montant sous-jacent des demandes de crédit (- 2%).
- Au cours du troisième trimestre de 2013, le **montant moyen emprunté** pour l'achat d'un logement est resté d'environ 135.000 EUR. Le montant moyen pour un **crédit de construction** a augmenté sensiblement jusqu'à un peu moins de **143.000 EUR**.
- Au troisième trimestre 2013, **les emprunteurs** ont à nouveau été **un peu plus nombreux** à opter pour un taux fixe (78%). Ils ont été un peu moins nombreux à opter pour un **taux variable assorti d'une période de fixité initiale de minimum 10 ans** (environ 6,5%). Ensemble, ils représentent, comme pour les trimestres précédents, plus de 80% des contrats de crédit conclus (84%).

Graphiques

I. Le nombre des demandes de crédit reste stable

Au cours de troisième trimestre de 2013, le nombre de demandes de crédit a diminué de 1,5% par rapport au troisième trimestre de 2012. Pour la même période, le montant sous-jacent des demandes de crédit a également baissé légèrement, de 2%.

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%
Q 1 2013	-9,78%	-9,77%
Q 2 2013	+1,13%	+2,33%
Q 3 2013	-1,56%	-2,00%

Source : UPC

II. Nombre de crédits octroyés

Au cours du troisième trimestre de 2013, si l'on exclut les refinancements, ce sont 9% de crédits hypothécaires de moins qui ont été octroyés par rapport au troisième trimestre de 2012, pour un montant total de 8 % de moins.

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%
Q 1 2013	-13,52%	-12,60%
Q 2 2013	-9,87%	-7,50%
Q 3 2013	-9,05%	-8,13%

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

III. Statu quo de l'octroi de crédit par rapport au trimestre précédent

Au cours du troisième trimestre de 2013, si l'on exclut les refinancements, environ 46.000 nouveaux crédits ont été octroyés, pour un montant total d'environ 5 milliards EUR. Ce nombre est légèrement inférieur à celui du deuxième trimestre qui était de 48.000 nouveaux crédits pour un montant identique d'un peu plus de 5 milliards EUR.

Par rapport au trimestre précédent, on a constaté **une légère augmentation** des crédits pour l'**achat d'un logement** (+300), une **baisse des crédits de construction** (-300), mais surtout une **forte contraction des crédits de rénovation** (-1 700).

CREDIT HYP ventilation selon la destination	achat	construction	rénovation	achat + rénovation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL
en nombre de contrats							
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
2013Q1	21.684	4.395	11.770	1.639	2.374	4.077	45.939
2013Q2	23.594	5.788	14.434	1.711	2.636	4.709	52.872
2013Q3	23.890	5.483	12.722	1.816	2.469	4.494	50.874

Source : UPC

IV. Le montant moyen des crédits de construction augmente sensiblement

Le montant moyen d'un **crédit de construction** a sensiblement augmenté jusqu'à un peu moins de **143.000 EUR**, un montant moyen sans précédent pour ce type de crédits.

Le montant moyen d'un crédit pour l'**achat d'un logement** est resté d'environ **135.000 EUR** au cours du troisième trimestre.

Le montant moyen d'un crédit pour l'**achat et la rénovation d'une habitation** a continué à augmenter pour atteindre environ **156.000 EUR**.

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinan- cement
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
2013 Q 1	135.319	136.173	39.099	154.956	74.047	125.085
2013 Q 2	134.957	138.011	40.391	153.178	78.969	123.000
2013 Q 3	135.251	142.682	41.840	156.238	83.450	124.583

Source : UPC

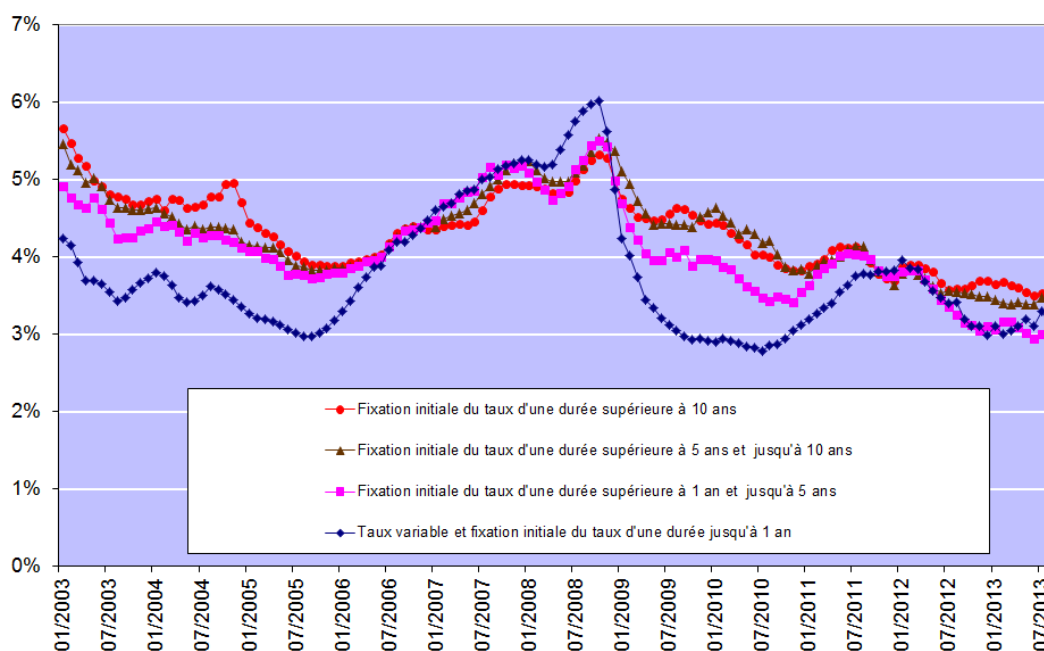
V. A nouveau une légère progression des crédits à taux fixe

Au troisième trimestre 2013, les **emprunteurs** ont à nouveau été **un peu plus nombreux** à opter pour un **taux fixe** (+/-78%). Ils ont été un peu moins nombreux à opter pour un taux variable assorti d'une période de fixité initiale de minimum 10 ans (environ 6,5%). Ensemble, ils représentent plus de **84% des contrats de crédit**.

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%
2013Q1	63,68%	0,00%	4,84%	7,50%	7,70%	16,28%	100,00%
2013Q2	69,82%	0,00%	4,21%	7,31%	5,39%	13,27%	100,00%
2013Q3	77,75%	0,00%	3,54%	7,21%	4,88%	6,63%	100,00%

Source : UPC

Compte tenu des taux d'intérêt toujours très bas (voir graphique ci-après), le consommateur continue donc à opter clairement pour la sécurité, même si le taux moyen pour les crédits à taux fixe ou assortis d'une période de fixité initiale de minimum 10 ans est légèrement supérieur au taux moyen pour les crédits à taux variable.





Plus d'informations

Pour de plus amples informations, n'hésitez pas à prendre contact avec M. Thomas Van Rompuy (02 507 68 23 – 0498 74 03 68 – vr@febelfin.be) ou M. Rodolphe de Pierpont (02 507 68 36 – 0496 26 96 89 – rp@febelfin.be), porte-parole de Febelfin.

L'ensemble des statistiques en matière de crédit hypothécaire (2000 - 2013 Q 3), ventilées selon la destination et le type d'intérêt, sont disponibles sur le site de l'UPC (www.upc-bvk.be) sous la rubrique "Presse et stats".