

Le marché hypothécaire retrouve un niveau normal

Bruxelles, le 26 juillet 2012 – Tout comme au premier trimestre 2012, l'octroi de crédit hypothécaire se caractérise au deuxième trimestre 2012 par un fléchissement par rapport au trimestre correspondant de l'année précédente. C'est ce qu'indiquent les statistiques relatives au crédit hypothécaire publiées ce jour par l'Union professionnelle du Crédit (UPC)¹. Tant 2010 que 2011 ont été des années exceptionnelles pour le marché belge du crédit hypothécaire.

Le nombre tant des crédits octroyés (-30%) que des demandes de crédit (-17%) a diminué. Les montants sous-jacents des crédits octroyés se sont aussi contractés de près de 12%. Les montants sous-jacents des crédits demandés ont en revanche légèrement augmenté, de 3%, du fait de la bonne résistance du marché immobilier.

La baisse du nombre de crédits demandés et octroyés est principalement imputable à la suppression d'une série d'incitants pour le marché de la rénovation, comme la déduction pour un grand nombre d'investissements économiseurs d'énergie, et à la fin de la mesure relative au crédit vert avec bonification d'intérêt. La faible confiance des consommateurs et l'incertitude concernant le futur transfert de la fiscalité du logement actuelle vers les Régions ont sans doute aussi encore joué à ce niveau.

Les principaux constats pour le deuxième trimestre 2012, par rapport au deuxième trimestre de 2011, sont les suivants :

- Les **crédits hypothécaires octroyés** ont diminué, tant en nombre qu'en montant, respectivement de 30% et de pratiquement 12%. Plus de 53.000 crédits ont été octroyés, pour un montant total de près de 5,5 milliards EUR.²
- Le nombre de **demandes de crédit** s'est contracté de 17%. Les montants sous-jacents des crédits demandés ont augmenté de près de 3%.
- Le nombre de **crédits à la rénovation** (± 15.700) a chuté de plus de moitié.
- Le nombre de **crédits à la construction** (± 6.000) a diminué d'un tiers.
- Le nombre de **crédits pour l'achat** d'un logement (± 26.000) s'est contracté de 6%.
- Le **montant moyen emprunté** pour l'achat d'un logement est d'un peu moins de 134.000 EUR.
- Les emprunteurs optent plus que jamais pour un **taux fixe**.

¹ Les 60 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 est actuellement d'environ **177 milliards EUR**.

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

Graphiques

Le nombre des demandes de crédit baisse de 17%

Pour le deuxième trimestre de 2012, on note une **baisse de plus de 17%** des **demandes de crédits hypothécaires** par rapport au trimestre correspondant de l'année précédente. Le **montant** total des crédits demandés ont en revanche **augmenté** de près de **3%**, du fait de la bonne résistance du marché immobilier.

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 2010	+16,51%	+13,79%
Q 2 2010	+9,26%	+4,40%
Q 3 2010	+23,77%	+23,76%
Q 4 2010	+39,80%	+38,23%
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%

Source : UPC

Le nombre de crédits octroyés diminue de près d'un tiers (-30%)

Au cours du deuxième trimestre 2012, on constate, si l'on exclut les refinancements, une **baisse** de plus de **30% des crédits hypothécaires** octroyés par rapport à la période correspondante de 2011, pour un **montant** total **en recul** de près de **12%**.

L'arrivée à leur terme des mesures gouvernementales relatives aux crédits verts avec bonification d'intérêt et l'arrêt de la déductibilité fiscale d'un grand nombre d'investissements économeurs d'énergie ont entraîné l'effondrement du marché des crédits à la rénovation, raison pour laquelle le nombre de crédits octroyés a diminué beaucoup plus nettement que le montant correspondant. La faible confiance des consommateurs et l'incertitude concernant le futur transfert de la fiscalité du logement actuelle vers les Régions ont sans doute aussi encore joué à ce niveau.

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 2010	+25,62%	+30,04%
Q 2 2010	+17,21%	+18,38%
Q 3 2010	+15,07%	+13,65%
Q 4 2010	+23,77%	+23,12%
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%

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

Le fléchissement touche surtout les crédits à la construction et à la rénovation

Comme au cours du premier trimestre, le deuxième trimestre de 2012 a été caractérisé par le fléchissement particulièrement marqué des crédits à la construction et à la rénovation. Le nombre de prêts pour l'achat d'un logement a diminué moins sensiblement.

Avec 15.700 **crédits de rénovation** au cours du deuxième trimestre de 2012, on constate un fléchissement **d'environ la moitié** par rapport au trimestre correspondant de 2011.

Les **crédits à la construction** ont également noté un recul sensible. Au cours du deuxième trimestre de 2012, le nombre de ces crédits a été d'environ 6.000, ce qui représente une **diminution de plus d'un tiers par rapport au deuxième trimestre de 2011**.

Le nombre de prêts pour l'**achat d'un logement** (un peu plus de 26.000 contrats) a baissé de 6% par rapport au deuxième trimestre de 2011.

CREDIT HYP ventilation selon la destination	achat	construction	rénovation	achat + rénovation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL
en nombre de contrats							
2008Q1	22.617	6.352	9.795	2.821	2.707	2.402	46.694
2008Q2	25.735	8.197	14.084	3.471	3.438	3.014	57.939
2008Q3	24.084	7.213	12.669	3.210	3.202	2.504	52.882
2008Q4	22.729	5.685	12.359	2.462	2.803	1.946	47.984
2009Q1	18.925	5.447	11.525	2.219	2.794	2.196	43.106
2009Q2	21.896	7.537	18.420	3.097	3.583	3.836	58.369
2009Q3	23.835	7.665	18.535	2.964	3.510	3.688	60.197
2009Q4	26.799	7.438	21.276	3.073	3.705	3.240	65.531
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

Source : UPC

Le montant moyen d'un crédit hypothécaire pour l'achat d'un logement est d'environ 134 000 EUR

Le montant moyen d'un crédit pour l'**achat d'un logement** est d'environ **134 000 EUR** et se situe ainsi au **même niveau** qu'au cours des **trimestres précédents**.

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinan- cement
2010 Q 1	126.292	123.395	34.158	145.514	69.407	128.280
2010 Q 2	129.303	114.910	31.340	147.507	65.636	122.539
2010 Q 3	132.097	113.820	31.004	153.332	70.392	129.768
2010 Q 4	131.569	111.507	28.491	151.365	69.732	130.691
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

Source : UPC

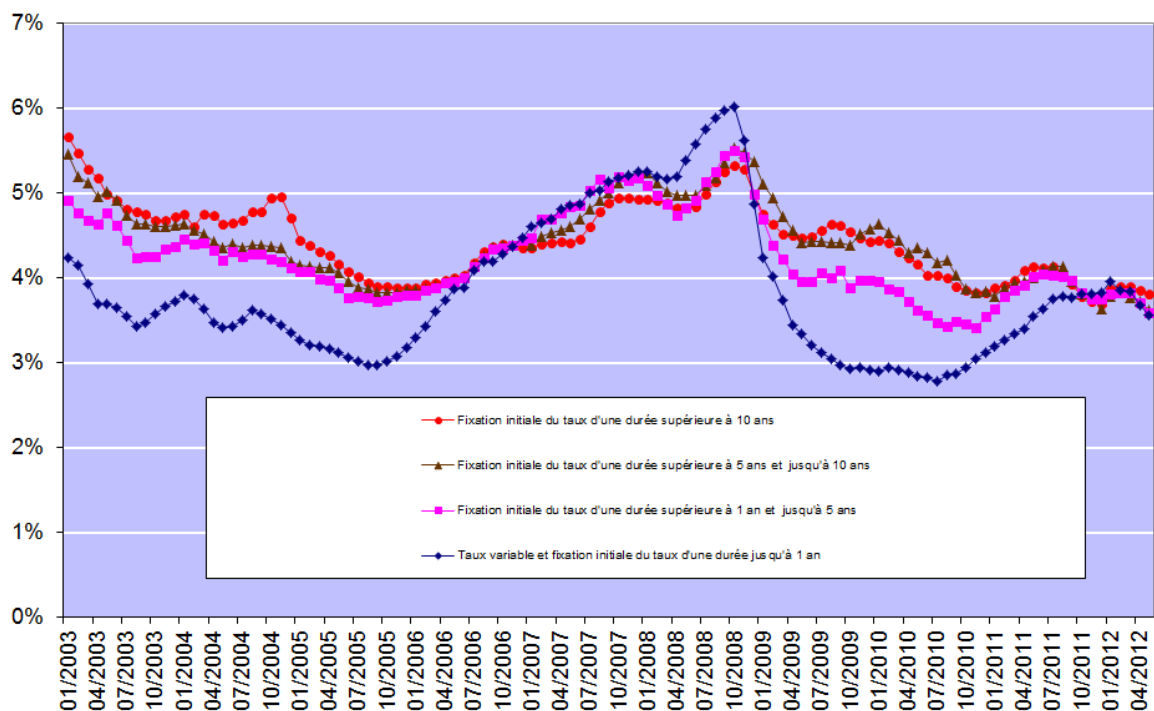
Près de 9 crédits sur 10 sont toujours des crédits à taux fixe

Près de 9 emprunteurs sur 10 (86,4%) optent pour un **taux d'intérêt fixe**.

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							
2010Q1	36,07%	0,02%	45,75%	9,94%	3,54%	4,67%	100,00%
2010Q2	40,72%	0,01%	39,94%	11,45%	3,53%	4,35%	100,00%
2010Q3	51,76%	0,00%	29,50%	10,93%	4,02%	3,78%	100,00%
2010Q4	71,73%	0,00%	15,76%	4,12%	4,90%	3,49%	100,00%
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%

Source : UPC

L'écart entre le taux variable annuel et le taux fixe a encore évolué au cours du deuxième trimestre 2012, à l'avantage, certes minime, du taux variable annuel : en mai 2012, le taux variable annuel était **inférieur** d'environ **0,2%** au taux fixe (N.B. : l'écart maximal était encore de 1,65% en septembre 2009, à l'avantage du taux variable annuel).



Source : taux d'intérêt sur les prêts en EUR aux ménages – nouveaux contrats (Belgostat – BNB).

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).

L'ensemble des statistiques en matière de crédit hypothécaire (2000 - 2012 Q 2), ventilées selon la destination et le type d'intérêt, sont disponibles sur le site de l'UPC (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 représentaient 252 institutions financières en Belgique. Ils procurent ensemble plus de 100 000 emplois directs et plus de 100 000 emplois indirects.

L'union des forces des associations précitées au sein d'une fédération les chapeautant est un fait unique dans l'Union européenne. Febelfin est le plus important représentant du monde financier belge, tant au plan national qu'international. La fédération relève le défi de remplir un rôle majeur en tant que "shared voice" du secteur et conciliateur 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 les plus opportunes. Avec eux, Febelfin oeuvre, par le biais de communiqués et de prises de position, à défendre les valeurs du secteur : service, confiance et transparence, dynamisme et proactivité.