

## Après deux années à un niveau élevé, le marché hypothécaire belge dépasse toujours celui de 2009

Bruxelles, le 7 novembre 2012 – Au cours du troisième trimestre de 2012, l'octroi de crédit hypothécaire s'est contracté par rapport au trimestre correspondant de 2011. Au troisième trimestre de cette année, le niveau de l'octroi de crédit hypothécaire demeure néanmoins - comme au cours des deux premiers trimestres de 2012 - à un niveau supérieur à celui de 2009. Tant 2010 que 2011 ont en effet été des années exceptionnelles pour le marché belge du crédit hypothécaire.

Le nombre des demandes de crédit (-25,5%), de même que le nombre de crédits octroyés (-26,7%), ont diminué d'environ un quart durant le troisième trimestre de cette année par rapport au troisième trimestre de 2011. Les montants sous-jacents des crédits demandés (-7%) et des crédits octroyés (-5,3%) ont eux aussi enregistré un fléchissement au cours de cette même période. C'est ce qui ressort des statistiques relatives au crédit hypothécaire publiées ce jour par l'Union Professionnelle du Crédit (UPC)<sup>1</sup>.

La forte baisse du nombre de crédits demandés et octroyés reste dans une large mesure imputable à la suppression, depuis l'année dernière, 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 l'arrivée à son terme de la mesure relative au crédit vert avec bonification d'intérêt. Le contexte socio-économique incertain et la détérioration de la confiance des consommateurs ont certainement aussi joué un rôle dans cette évolution.

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

- Les **crédits hypothécaires octroyés** ont diminué, tant en nombre qu'en montant, respectivement de 26,7% et de 5,3%. Près de 51.000 crédits ont été octroyés pour un montant total de près de 6 milliards EUR.<sup>2</sup>
- Le nombre de **demandes de crédit** a diminué de 25,5%. Les montants sous-jacents des crédits demandés ont également baissé de 7%.
- Le nombre de **crédits à la rénovation** (± 14.200) a chuté de plus de moitié.
- Le nombre de **crédits à la construction** (± 5.600) a enregistré un recul de 22%.
- Le nombre de **crédits pour l'achat** d'un logement (± 25.600) a reculé d'un peu plus de 5%, ce qui dénote une relative stabilité du marché immobilier.
- Le **montant moyen emprunté** pour l'achat d'un logement a augmenté jusqu'à près de 140.000 EUR.
- Les emprunteurs optent toujours massivement pour un **taux fixe**.

<sup>1</sup> 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 **178,5 milliards EUR**.

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

## Graphiques

### I. Le nombre des demandes de crédit baisse de 25%

Pour le troisième trimestre de 2012, on note une **baisse** de plus de **25% des demandes de crédits hypothécaires** par rapport au trimestre correspondant de l'année précédente. Le **montant** total des crédits demandés a **diminué** de près de **7%** par rapport à l'année dernière.

Evolution des demandes de crédit par rapport au trimestre équivalent de l'année précédente		
Trimestre	Evolution en nombre de <b>contrats</b>	Evolution en <b>montants</b>
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%

Source : UPC

### II. Le nombre de crédits octroyés diminue également d'un quart

Au cours du troisième trimestre 2012, on constate, si l'on exclut les refinancements, une **baisse** de près de **27% des crédits hypothécaires** octroyés par rapport au troisième trimestre de 2011, pour un **montant** total de plus de **5% de moins**.

Fin 2011, l'arrivée à son terme de la mesure gouvernementale relative au **crédit vert** avec bonification d'intérêt et la suppression de la **déduction** pour un grand nombre d'**investissements économeurs d'énergie** ont eu pour conséquence un effondrement, en 2012, du marché des crédits à la rénovation, traditionnellement conclus pour de plus petits montants. C'est la raison pour laquelle le nombre de crédits octroyés a diminué beaucoup plus nettement que le montant correspondant.

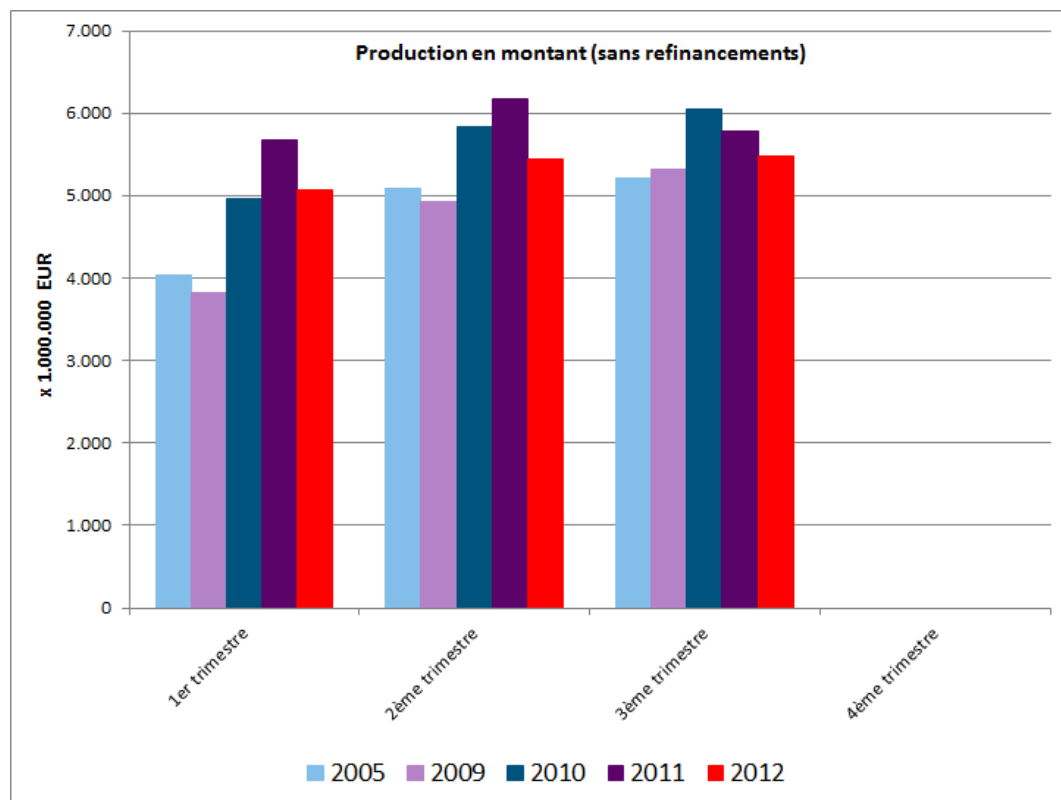
Le **contexte socio-économique incertain** et la **détérioration de la confiance des consommateurs** ont certainement aussi joué un rôle dans cette évolution.

Evolution de la production par rapport au trimestre correspondant de l'année précédente		
Trimestre	Evolution en nombre de <b>contrats</b>	Evolution en <b>montants octroyés</b>
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%

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

## La production de crédit dépasse le niveau de 2009

Le graphique ci-dessous indique que pour le troisième trimestre de 2012, l'octroi de crédit hypothécaire se situe toujours à un **niveau plus élevé** qu'en **2009**. Tant 2010 que 2011 ont en effet été des années exceptionnelles pour le marché belge du crédit hypothécaire.



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

### III. Le fléchissement touche surtout les crédits à la construction et à la rénovation

Comme les deux premiers trimestres de cette année, le troisième trimestre de 2012 a également été caractérisé par un fléchissement surtout marqué pour les crédits à la construction et à la rénovation.

Avec 14.200 **crédits à la rénovation** au cours du troisième trimestre de 2012, on constate un recul d'un **peu plus de la moitié** par rapport au troisième trimestre de 2011.

Les **crédits à la construction** se sont également inscrits en net recul, mais dans une mesure moindre toutefois qu'au cours des deux trimestres précédents. Au cours du troisième trimestre de 2012, le nombre de ces crédits a été d'environ 5.600, ce qui représente une **contraction de plus de 22% par rapport au troisième trimestre de 2011**. Au cours des deux trimestres précédents, le fléchissement excédait encore 30%.

Le nombre de prêts pour l'**achat d'un logement** (± 25.600 contrats) a baissé de 5,4% par rapport au troisième trimestre de 2011. Ceci démontre la stabilité du marché immobilier au cours des derniers mois.

CREDIT HYP ventilation selon la destination	achat	construction	rénovation	achat + rénovation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL
en nombre de contrats							
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
2012Q3	25.578	5.587	14.219	2.341	3.269	4.690	55.684

Source : UPC

#### IV. Le montant moyen d'un crédit hypothécaire pour l'achat et rénovation d'un logement atteint près de 140.000 EUR

Le montant moyen d'un crédit pour l'**achat d'un logement** est passé à environ **140.000 EUR** au cours du troisième trimestre.

Le montant moyen d'un crédit pour l'**achat et la rénovation** atteint aujourd'hui près de **166.000 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

Source : UPC

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

Près de **9 emprunteurs sur 10** (89,3%) optent pour un **taux d'intérêt fixe** ou un taux variable assorti d'une période de fixité initiale de 10 ans ou plus. Il n'est opté que **dans des cas exceptionnels** (1,8%) pour un **taux variable annuel** ou un taux assorti d'une période de fixité initiale de moins de 3 ans.

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%
2012Q3	85,22%	0,00%	1,77%	4,10%	4,84%	4,07%	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 Q 3), ventilées selon la destination du crédit 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. Les 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. Ils 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 les chapeautant est un fait unique dans l'Union européenne. Febelfin constitue 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 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 adéquates. Avec eux, Febelfin oeuvre, par le biais des communiqués et des prises de position, à défendre les valeurs du secteur : service au client, confiance et transparence, dynamisme et proactivité.*