

Le marché hypothécaire en revient à son niveau précédent

Bruxelles, le 26 avril 2012 – Au premier trimestre 2012, l'octroi de crédit hypothécaire se caractérise par une baisse par rapport au même trimestre de l'année précédente. Le nombre tant des crédits octroyés (-24%) que des demandes de crédit (-19%) a diminué. Les montants sous-jacents des crédits demandés et octroyés se sont aussi contractés, respectivement de presque 5% et 11%. La baisse s'est surtout fait sentir au niveau des crédits de rénovation : environ moitié moins de crédits de ce type ont été contractés.

Cette baisse peut être imputée à la suppression d'une série d'incitants, comme la déduction pour un grand nombre d'investissements économiseurs d'énergie et la mesure relative au crédit vert avec bonification d'intérêt, ainsi qu'à l'introduction d'une TVA sur les frais de notaire. En conséquence de quoi, bon nombre de consommateurs se sont encore empressés de réaliser anticipativement leurs projets, de manière à pouvoir encore profiter des mesures, ou les ont purement et simplement remis. La baisse de la confiance des consommateurs et les incertitudes concernant le futur transfert de la fiscalité du logement actuelle vers les Régions ont sans doute aussi joué à ce niveau.

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

- Les **crédits hypothécaires octroyés** ont diminué, tant en nombre qu'en montant, respectivement de 24% et pratiquement 11%. Plus de 48.000 crédits ont été octroyés, pour un montant total de 5 milliards EUR.¹
- Les **demandes de crédit** se sont réduites, en nombre comme en montant, respectivement de 19% et de presque 5%.
- Le nombre de **crédits de rénovation** (± 12.600) a chuté de près de moitié.
- Le nombre de **crédits à la construction** a baissé d'un tiers (± 5.500).
- Le nombre de **crédits pour l'achat** d'un logement (± 25.000) s'est contracté de 6%.
- Le **montant moyen emprunté** pour l'achat d'un logement est d'un peu moins de 133.000 EUR.
- Les emprunteurs optent toujours massivement pour un **taux fixe**.

Les constatations ci-avant découlent des statistiques relatives au crédit hypothécaire publiées ce jour par l'Union professionnelle du crédit (UPC)².

¹ Les refinancements ne sont pas pris en compte dans ces chiffres.

Graphiques

Les demandes de crédit baissent d'environ un cinquième (- 19%)

Pour le premier trimestre de 2012, on note une **baisse** de plus de **19 % des demandes de crédits hypothécaires** par rapport au trimestre correspondant de l'année précédente, pour un **montant total inférieur de près de 5 %**.

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%

Source : UPC

Les crédits octroyés baissent de pratiquement un quart (- 24%)

Au cours du premier trimestre 2012, on constate, si l'on exclut les refinancements, une **baisse** de plus de **24% des crédits hypothécaires** octroyés par rapport à la période correspondante de 2011, pour un **montant total de près de 11% de moins**.

L'arrivée à leur terme des mesures gouvernementales relatives aux crédits verts avec bonification d'intérêt, l'arrêt de la déductibilité fiscale de la plupart des investissements en économie d'énergie et l'instauration de la TVA sur les frais de notaire ont poussé de très nombreux consommateurs à encore vouloir contracter leur crédit hypothécaire avant la fin de l'année 2011. 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 joué à ce niveau.

² 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 **175 milliards EUR**.

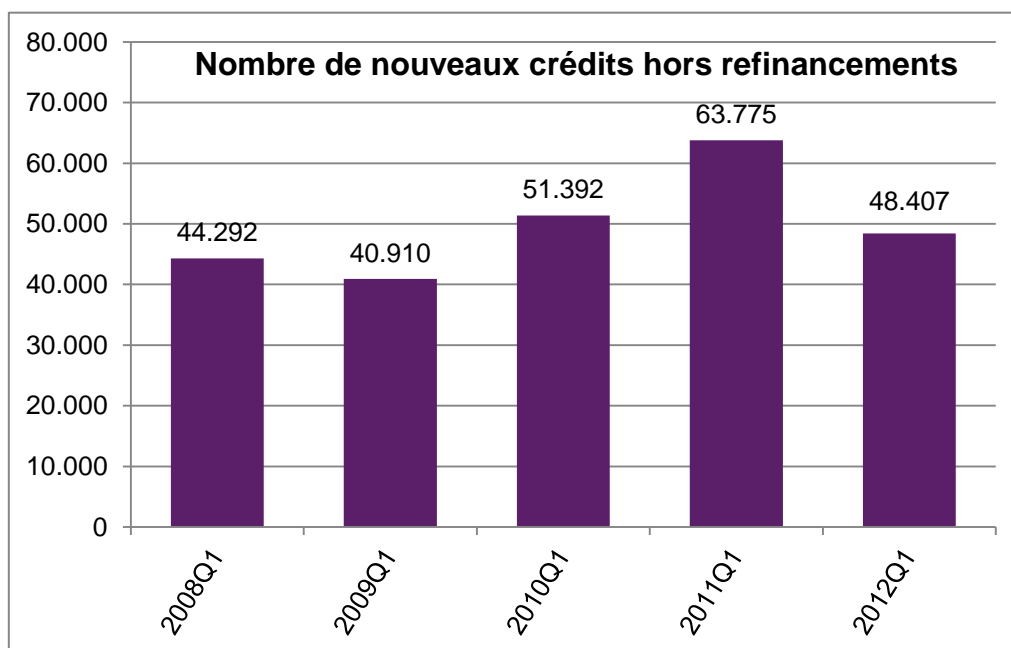
Evolution de la production par rapport au trimestre correspondant de l'année précédente		
Trimestre	Evolution en nombre de contrats	Evolution en montants octroyés
Q 1 2010	+25,62%	+30,04%
Q 2 2010	+17,21%	+18,38%
Q 3 2010	+15,07%	+13,65%
Q 4 2010	+23,77%	+23,12%
Q 1 2011	+24,10%	+14,09%
Q 2 2011	+19,66%	+5,77%
Q 3 2011	+6,93%	-4,33%
Q 4 2011	+24,41%	+2,46%
Q 1 2012	-24,10%	-10,66%

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

Nombre de crédits octroyés au même niveau qu'au cours du 1^{er} trimestre 2010

Le nombre de crédits hypothécaires octroyés au cours du premier trimestre de 2012 se situe à peu près au même niveau qu'au premier trimestre de 2010.

Le graphique ci-dessous rend l'évolution du nombre de crédits hypothécaires octroyés – hors refinancements – pour le premier trimestre de 2008 jusqu'au premier trimestre de 2012 compris.



Tant les crédits de construction et de rénovation que les emprunts pour l'achat d'un logement retombent au niveau de début 2010

Au cours du premier trimestre de 2012, le nombre des crédits de construction et de rénovation comme celui des prêts pour l'achat d'un logement est retombé au niveau de début 2010.

Avec 12.500 crédits de rénovation au cours du premier trimestre de 2012, le nombre record de **crédits de rénovation** du quatrième trimestre 2011 (46.000) est loin d'être atteint. Par rapport au premier trimestre de l'an dernier, il s'agit là d'une **baisse de moitié environ**.

La même observation vaut pour les **crédits à la construction**, dont le nombre octroyé au cours du premier trimestre de 2012 est d'environ 5.500, soit un **tiers de moins qu'au premier trimestre de 2011** et pratiquement la moitié de moins par rapport au trimestre précédent.

Le nombre de prêts pour l'**achat d'un logement** (près de 25.000 contrats) a baissé de 6% par rapport au premier 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

Source : UPC

Le montant moyen d'un crédit hypothécaire pour l'achat d'un logement se stabilise autour de 133.000 EUR

Le montant moyen d'un crédit pour l'**achat d'un logement** est d'environ **133.000 EUR** et se situe ce faisant au **même niveau qu'au cours des trimestres précédents**.

La hausse du montant moyen d'un **crédit à la construction** jusqu'à près de **127.000 EUR** peut s'expliquer par le fait qu'il n'y a plus de scission en 2 crédits distincts, suite à la suppression des crédits verts assortis d'une bonification d'intérêt dont le montant était plafonné à 15.000 EUR par personne.

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

Source : UPC

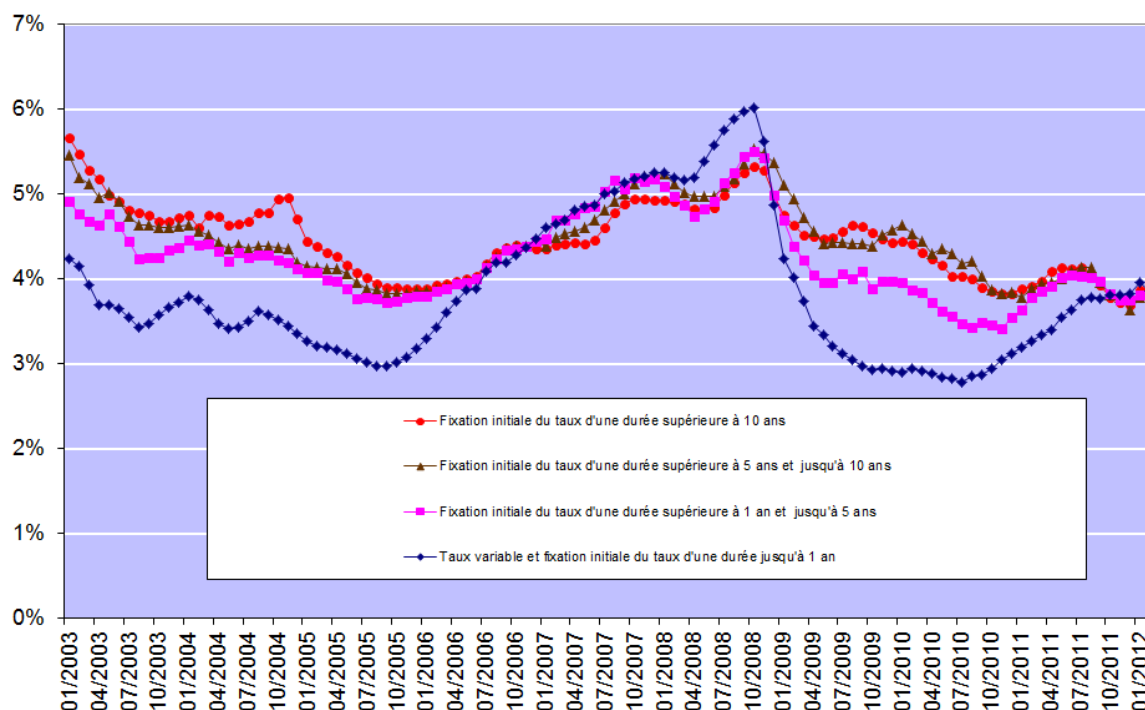
Près de 9 crédits sur 10 sont des crédits à taux fixe

Près de 9 emprunteurs sur 10 (85,38%) 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%

Source : UPC

L'écart entre le taux variable annuel et le taux fixe s'est inversé depuis fin 2011 : le taux variable annuel était aussi d'environ **0,1% supérieur** au taux fixe début 2012 (N.B. : l'écart maximal était encore de 1,65% en septembre 2009, à l'époque à l'avantage du taux variable annuel). Ceci explique notamment pourquoi à peine 2% de crédits ont été octroyés assortis d'un taux variable annuel au premier trimestre de 2012.



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 1), 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.