

L'octroi de crédit hypothécaire demeure élevé

Bruxelles, 30 janvier 2019 – Il ressort de nouveaux chiffres de l'Union professionnelle du Crédit (UPC)¹, publiés aujourd'hui, qu'en 2018, près de 253.000 contrats de crédit hypothécaire ont été conclus pour un montant total de 34 milliards EUR, hors refinancements. L'octroi de crédit est reparti à la hausse, surtout au cours de la deuxième moitié de l'année.

Le nombre de demandes de crédit a connu en 2018 une augmentation d'un peu plus de 6%, hors refinancements externes. Le montant de crédit correspondant a quant à lui progressé d'un peu plus de 9 %. Le nombre de contrats de crédit conclus a enregistré une croissance d'un peu plus de 4 % par rapport à 2017. Le montant correspondant a pour sa part augmenté d'environ 9 %.

Cette augmentation du nombre de crédits octroyés tient surtout à l'augmentation du nombre de crédits pour l'achat d'une maison.

Febelfin souligne que l'« octroi de crédit responsable » doit être la première priorité des prêteurs. Une croissance malsaine de ce marché pourrait avoir des conséquences sur la stabilité du système financier de notre pays. La Banque nationale de Belgique a également insisté à plusieurs reprises sur ce risque au cours de l'année écoulée et a pris des mesures pour garantir cet octroi de crédit responsable.

Ivo Van Bulck, Secrétaire général de l'UPC : « *La demande de crédits hypothécaires a considérablement progressé au second semestre de l'année, notamment du fait de la réforme des droits d'enregistrement en Flandre. Conjuguée aux taux d'intérêt toujours bas et à la demande accrue de financement d'immeubles de placement, cette évolution a eu un pour effet de soutenir nettement les demandes et les octrois de crédit en 2018.* »

On trouvera ci-dessous les principaux constats pour 2018 par rapport à 2017, l'accent étant mis en partie sur le quatrième trimestre de 2018² :

- Le nombre de **demandes de crédit** (hors celles pour refinancements) a augmenté d'un peu plus de 6 % en 2018. Le montant des demandes de crédit a quant à lui augmenté d'un peu plus de 9 %. Environ 356.000 demandes de crédit ont ainsi été introduites pour un montant total de près de 51,5 milliards EUR.
- Les **crédits hypothécaires octroyés** ont augmenté d'un peu plus de 4 % en 2018. En montant, ils ont également connu une progression d'environ 9 %. Quelque 253.000 crédits ont été octroyés pour un montant total de près de 34 milliards EUR (hors refinancements).

¹ Les 57 membres de l'UPC représentent ensemble environ 90% du nombre total de crédits hypothécaires nouvellement octroyés (ce que l'on appelle la production). L'**encours total** du crédit hypothécaire des membres de l'UPC fin 2017 s'élève à environ **218 milliards EUR**.

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

- Une **hausse de l'octroi de crédit** a surtout été perçue **au deuxième semestre**. Au cours de la première moitié de 2018, le nombre de crédits octroyés avait encore connu une baisse de 2,65 %, mais dans la deuxième moitié de 2018, il a noté une progression de 11,6 % par rapport à la deuxième moitié de 2017.
- Le nombre de **crédits contractés pour l'achat d'un logement** a connu en 2018 une forte augmentation par rapport à l'année 2017 (+9.119, soit +7 %). Le nombre de **crédits de construction** (+1.048) a quant à lui également été supérieur de 3,2 %. Le nombre de crédits pour l'**achat avec transformation** (+693, soit +7,7 %) ainsi que les crédits visant d'**autres buts**³ (+1.609, soit +9,7%) ont eux aussi connu une progression considérable. Le nombre de crédits pour la **rénovation d'un logement** (-2.386) a en revanche noté une diminution de 4,4 %.
- Le nombre de **refinancements externes** a continué de diminuer en 2018, de presque 18 % par rapport à 2017, après déjà avoir connu une baisse de 44 % en 2017. Néanmoins, plus de 26.000 refinancements externes ont encore été enregistrés en 2018, pour un montant total de 3,3 milliards EUR.
- Le **montant moyen emprunté pour l'achat d'un logement** a poursuivi sa progression pour atteindre **160.000 EUR** au quatrième trimestre de 2018. Le montant moyen pour un **crédit de construction** a également continué d'augmenter jusqu'à environ **172.000 EUR** au dernier trimestre de 2018. Le montant moyen pour un crédit pour l'**achat avec transformation** a quant à lui fortement crû pour **dépasser légèrement 195.000 EUR**.
- En 2018, de plus en plus d'emprunteurs ont opté pour un taux variable. **Environ 7 emprunteurs sur 10** ont continué de choisir un **taux d'intérêt fixe** ou un **taux d'intérêt variable assorti d'une période de fixité initiale de minimum 10 ans**. Mais près de 30 % des emprunteurs ont donc opté pour un taux variable. Environ **6,5 %** des emprunteurs ont même choisi un crédit assorti d'un **taux d'intérêt annuel variable**.

Graphiques

I. Nombre de demandes de crédit

Le nombre de demandes de crédit, hors celles relatives aux refinancements externes, a connu au cours de l'année 2018 une augmentation d'un peu plus de 6 % par rapport à l'année précédente. Le montant sous-jacent des demandes de crédit a progressé de 9,4 %. Au quatrième trimestre, l'évolution était en ligne avec cette évolution sur une base annuelle.

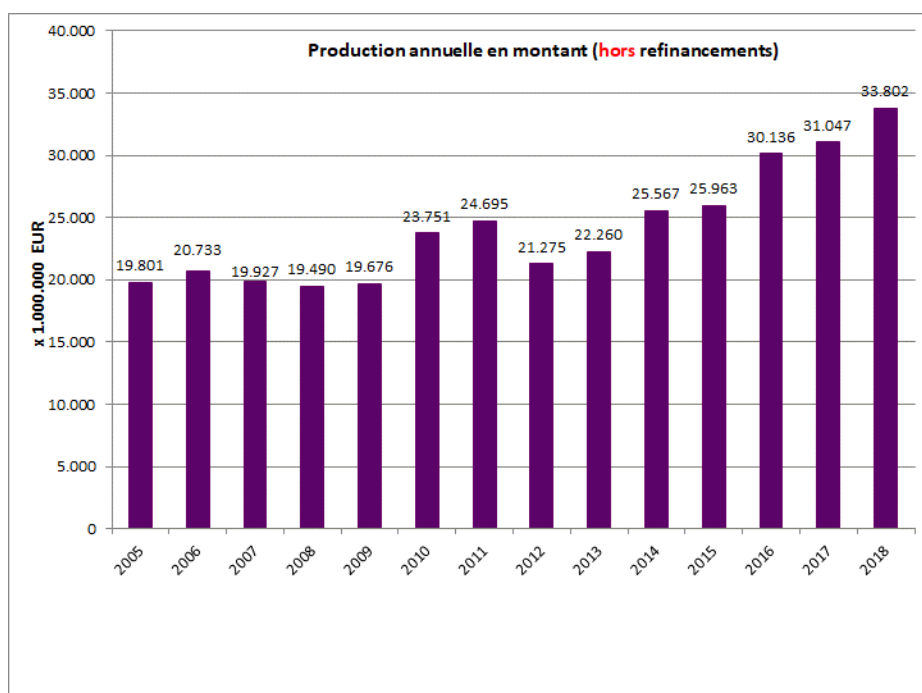
³ garage, terrain à bâtir, ...

Evolution des demandes de crédit (hors refinancements externes) par rapport au trimestre équivalent de l'année précédente		
Trimestre	Evolution en nombre	Evolution en montant
Q 1 2016	+1,79%	+9,47%
Q 2 2016	-0,77%	+3,12%
Q 3 2016	+11,85%	+16,97%
Q 4 2016	+20,03%	+26,74%
Q 1 2017	+0,40%	+12,33%
Q 2 2017	-21,32%	-8,53%
Q 3 2017	-4,15%	+5,33%
Q 4 2017	-8,19%	-1,74%
Q 1 2018	+3,98%	+6,18%
Q 2 2018	+7,94%	+12,47%
Q 3 2018	+7,91%	+11,22%
Q 4 2018	+5,73%	+9,70%

Source: UPC

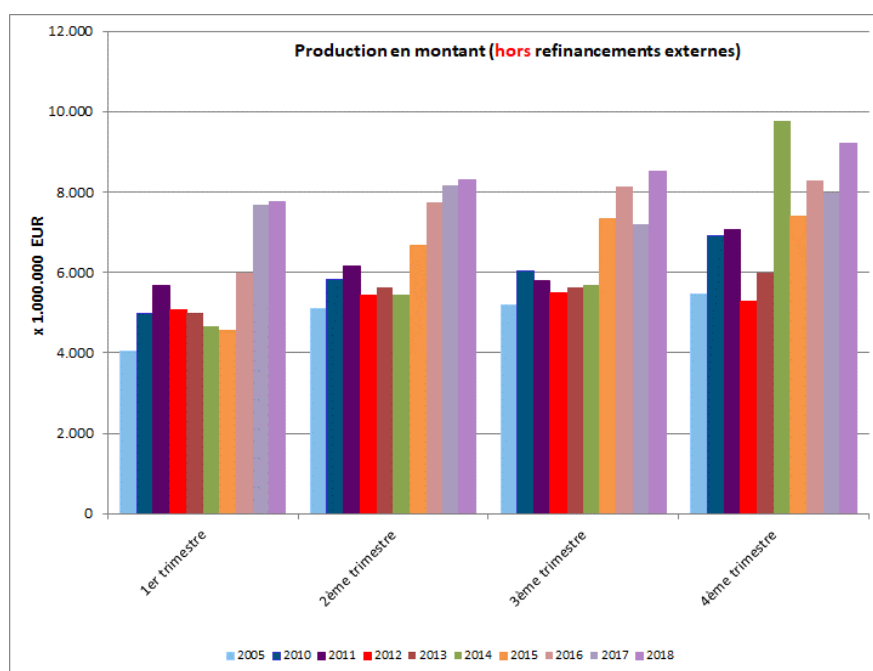
II. Nombre de crédits octroyés

Si l'on considère l'ensemble de l'année 2018, c'est à **nouveau** un **montant** record de crédits hypothécaires qui a été octroyé.



Source: UPC

Comme aux trimestres précédents, le **montant** total des crédits octroyés au cours du quatrième trimestre demeure très élevé, si l'on fait abstraction de l'année exceptionnelle qu'a été 2014.



Source: UPC

Au cours du quatrième trimestre de 2018, le nombre de nouveaux crédits, hors refinancements externes, a augmenté d'un peu plus de 10 % par rapport au quatrième trimestre de 2017. Le montant correspondant a progressé d'environ 15 %.

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 2016	+13,78%	+31,81%
Q 2 2016	+8,63%	+16,29%
Q 3 2016	+5,09%	+10,59%
Q 4 2016	+6,49%	+11,66%
Q 1 2017	+17,06%	+28,23%
Q 2 2017	-8,20%	+5,47%
Q 3 2017	-20,40%	-11,29%
Q 4 2017	-9,73%	-3,46%
Q 1 2018	-4,09%	+1,03%
Q 2 2018	-1,28%	+1,79%
Q 3 2018	+13,09%	+18,23%
Q 4 2018	+10,19%	+15,22%

Source: UPC

III. L'augmentation de l'octroi de crédit touche presque tous les segments

En 2018, près de **253.000 nouveaux crédits** ont été octroyés pour un montant total de **presque 34 milliards EUR** – hors refinancements externes.

Par rapport à l'année dernière, on observe une **progression du nombre de contrats de crédit** conclus pour l'**achat** (+9.119, soit +7 %), pour la **construction** (+1.048, soit +3,2 %),

pour l'**achat + rénovation d'un logement** (+693, soit +7,7 %) ainsi que pour d'**autres buts** (+1.609, soit +9,7 %).

En revanche, le nombre de crédits pour la **rénovation d'un logement** (-2.386, soit -4,4 %) a de nouveau connu une **diminution**. Ce qui avait déjà été le cas en 2017, année où la contraction s'était élevée à plus de 20 %.

Par ailleurs, en 2018, le **nombre de refinancements externes a enregistré une nouvelle diminution de presque 18 %**. Néanmoins, **plus de 26.000 refinancements externes** ont encore été octroyés pour un montant total de 3,3 milliards EUR.

CREDIT HYP ventilation selon la destination	achat	construction	rénovation	achat + rénovation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL	Total sans refinancements
en nombre de contrats								
2016Q1	27.403	6.375	13.635	1.719	3.835	8.810	61.777	52.967
2016Q2	32.876	8.749	20.231	2.087	6.527	15.759	86.229	70.470
2016Q3	34.397	8.622	18.966	2.319	5.220	17.518	87.042	69.524
2016Q4	35.190	8.554	16.355	2.369	4.908	14.918	82.294	67.376
2017Q1	31.375	8.730	15.809	2.325	3.762	11.803	73.804	62.001
2017Q2	33.570	9.305	15.397	2.323	4.093	8.724	73.412	64.688
2017Q3	30.900	6.891	11.516	2.002	4.032	5.645	60.986	55.341
2017Q4	34.037	7.968	11.731	2.367	4.717	5.988	66.808	60.820
2018Q1	32.384	7.879	12.617	2.182	4.404	6.200	65.666	59.466
2018Q2	33.302	9.079	14.552	2.313	4.613	6.815	70.674	63.859
2018Q3	35.200	8.309	12.352	2.464	4.269	6.251	68.845	62.594
2018Q4	38.116	8.675	12.547	2.751	4.930	7.119	74.138	67.019

Source: UPC

IV. Le montant moyen d'un crédit pour un achat immobilier + rénovation s'élève à 195.000 EUR

Le montant moyen emprunté pour l'**achat d'un logement** a augmenté au cours de l'année 2018 pour atteindre environ de **160.000 EUR**.

Le montant moyen des **crédits à la construction** a également continué de progresser durant l'année 2018, pour atteindre environ **172.000 EUR**.

Le montant moyen d'un crédit pour l'**achat d'un logement + rénovation** a augmenté jusqu'à un plus de **195.000 EUR**.

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinan- cement
2015 Q 4	145.134	149.336	44.226	163.261	79.622	124.683
2016 Q 1	142.938	150.639	42.509	161.533	68.546	124.232
2016 Q 2	147.211	154.008	41.091	170.172	56.681	120.322
2016 Q 3	153.059	154.602	42.771	168.532	62.741	122.036
2016 Q 4	153.526	156.405	44.477	185.552	74.710	124.475
2017 Q 1	153.329	159.038	48.614	175.343	81.261	126.084
2017 Q 2	153.239	164.376	48.880	180.733	78.463	130.510
2017 Q 3	156.221	166.701	49.294	178.286	76.613	124.742
2017 Q 4	156.077	165.374	49.681	183.668	72.088	129.161
2018 Q 1	156.839	168.583	50.672	183.734	70.984	129.931
2018 Q 2	157.584	171.026	51.214	179.808	76.155	125.859
2018 Q 3	159.777	170.283	54.801	197.494	75.519	127.232
2018 Q 4	160.074	171.781	54.548	195.155	79.222	125.756

Source: UPC

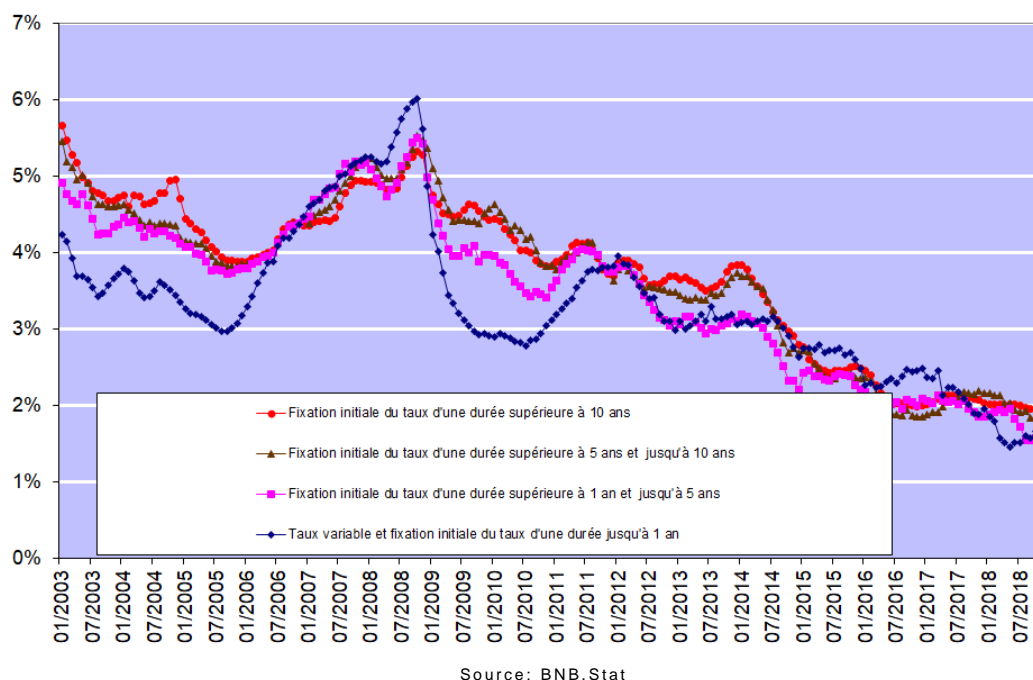
V. Les taux d'intérêt variables gagnent du terrain

Au cours de l'année 2018, de plus en plus d'emprunteurs ont opté pour un taux variable. A la fin de l'année, la plupart des emprunteurs, à savoir un peu plus de **7 emprunteurs sur 10** (71,5%), avaient encore choisi un **taux d'intérêt fixe** ou un **taux d'intérêt variable assorti d'une période initiale de fixité des taux de minimum 10 ans**. Mais le nombre d'emprunteurs ayant opté pour un taux d'intérêt variable assorti d'une période initiale de fixité des taux entre 3 et 10 ans a augmenté progressivement, pour atteindre 22 % au quatrième trimestre de 2018. Un peu plus de 6,5 % des emprunteurs ont même privilégié un taux variable annuellement.

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							
2016Q1	76,22%	0,00%	1,55%	4,72%	6,99%	10,52%	100,00%
2016Q2	81,75%	0,00%	1,31%	2,63%	5,27%	9,04%	100,00%
2016Q3	83,56%	0,00%	0,50%	2,06%	4,95%	8,92%	100,00%
2016Q4	82,28%	0,00%	0,34%	1,81%	4,41%	11,15%	100,00%
2017Q1	81,07%	0,00%	0,48%	2,15%	5,18%	11,12%	100,00%
2017Q2	79,12%	0,00%	1,20%	2,47%	6,70%	10,52%	100,00%
2017Q3	78,09%	0,00%	1,58%	3,11%	7,24%	9,97%	100,00%
2017Q4	74,55%	0,00%	2,46%	4,76%	8,65%	9,59%	100,00%
2018Q1	72,91%	0,00%	4,89%	4,15%	8,65%	9,40%	100,00%
2018Q2	71,64%	0,00%	7,38%	3,85%	9,24%	7,89%	100,00%
2018Q3	65,48%	0,00%	7,87%	5,81%	13,90%	6,94%	100,00%
2018Q4	62,88%	0,00%	6,59%	5,92%	16,03%	8,58%	100,00%

Source: UPC

Ces choix semblent surtout être inspirés par l'évolution des taux (voir graphique ci-après),



Un crédit hypothécaire responsable reste le principe de base

Compte tenu de l'**augmentation progressive du taux d'endettement des ménages belges**, lequel est supérieur à la moyenne de la zone euro (et même si la Belgique connaît assurément toujours une situation plus modérée que plusieurs autres pays européens sur ce point), le secteur du crédit est conscient qu'une **grande prudence** doit présider à l'octroi de crédit hypothécaire. Il sait ainsi qu'un **octroi de crédit responsable** doit demeurer le principe de base absolu. A cet égard, il est donc en phase avec les autorités de contrôle : les prêteurs doivent faire preuve de toute la **prudence** qui s'impose afin, d'une part, d'éviter au maximum que les emprunteurs individuels ne contractent des prêts excessifs et, d'autre part, de préserver la stabilité financière.

Pour plus d'informations

Pour de plus amples informations sur le sujet, n'hésitez pas à prendre contact avec Rodolphe de Pierpont, porte-parole de Febelfin (02 507 68 31 – press@febelfin.be).

L'ensemble des statistiques en matière de crédit hypothécaire (2000 – 2018), ventilées selon la destination du crédit et le type de taux d'intérêt, est disponible [sur le site internet de l'UPC](http://www.upc-bvk.be) sous la rubrique « Presse et chiffres ».