

La demande soutenue de crédit hypothécaire se maintient

Bruxelles, 9 août 2019 – Le nombre de demandes de crédit a connu au deuxième trimestre 2019 une augmentation de 10,5%, hors refinancements, par rapport au même trimestre de l'année précédente. Le montant de crédit correspondant a également connu une hausse, de 11,2% précisément.

Au deuxième trimestre 2019, environ 70.000 contrats de crédit hypothécaire ont été conclus pour un montant total d'environ 9,3 milliards EUR (hors refinancements). Ceci représente une hausse du nombre des contrats de crédit octroyés d'environ 9% par rapport au deuxième trimestre de l'an dernier. En montant, il a par ailleurs également été octroyé 12,2% de crédits de plus qu'alors. C'est ce qui ressort des statistiques relatives au crédit hypothécaire publiées ce jour par l'Union professionnelle du Crédit (UPC)¹.

Les taux bas continuent de stimuler la demande de crédit

Les taux très bas des crédits hypothécaires continuent de stimuler la demande de crédit. Sur la base des chiffres publiés par la Banque Nationale de Belgique, ces taux s'élevaient de 1,55% (pour les crédits à taux variable avec une période de fixation initiale du taux d'une durée inférieure à un an) à 1,79% (pour les crédits avec une période de fixation initiale du taux d'une durée supérieure à 10 ans).

"Comme les dernières années, les faibles taux d'intérêt continuent de soutenir nettement la demande et l'octroi de crédit. ", déclare Ivo Van Bulck, Secrétaire général de l'Union professionnelle du crédit. "L'augmentation touche tant les crédits pour l'achat que pour la construction et pour la rénovation d'une habitation. L'octroi d'un crédit hypothécaire responsable est et reste toutefois toujours le principe de base."

On trouvera ci-dessous les principaux constats² pour le deuxième trimestre de 2019 par rapport au deuxième trimestre de 2018 :

- Le nombre de **demandes de crédit** (hors celles pour refinancements) a **connu une croissance de 10,5 %** au **deuxième trimestre 2019** par rapport au deuxième trimestre 2018. Le **montant** des demandes de crédit a lui aussi **augmenté, de plus de 11%**. Plus de **100.000 demandes de crédit** ont été introduites pour un **montant total de 14,7 milliards EUR**.
- Les **crédits hypothécaires octroyés** ont **connu une augmentation d'environ 9%** au deuxième trimestre 2019, tandis que le **montant** correspondant **progressait d'un peu plus de 12%**. **Environ 70.000 crédits** ont ainsi été octroyés pour un **montant total de 9,3 milliards EUR** (hors refinancements).

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). L'**encours total** du crédit hypothécaire des membres de l'UPC fin juin 2019 s'élève à environ **223 milliards EUR**.

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

- L'augmentation de l'octroi de crédit s'est manifestée pour toutes les destinations. Par rapport au deuxième trimestre de 2018, le nombre de **crédits contractés pour l'achat avec transformation** a enregistré la croissance la plus élevée en pourcentage, à savoir +28% ou 652 contrats en plus. Le nombre de contrats de crédit **pour l'achat d'un logement** (+3.573) a progressé de 10,7% par rapport au deuxième trimestre de 2018. Le nombre de crédits pour la **rénovation** d'un logement (+1.018) a connu une augmentation de 7% tandis que le nombre de **crédits de construction** (+94) a augmenté de 1%. Le nombre de crédits pour d'**autres buts**³ (+553) a quant à lui noté une croissance de 12%.
- Le nombre de **refinancements externes** (+1.197) a augmenté au deuxième trimestre 2019 de 17,5% par rapport au deuxième trimestre 2018. Plus précisément 8.000 refinancements externes ont été enregistrés au deuxième trimestre 2019, pour un montant total d'un peu plus d'un milliard EUR.
- Le **montant moyen emprunté pour l'achat d'un logement** a légèrement augmenté pour atteindre **161.000 EUR** au deuxième trimestre 2019. Le montant moyen pour un **crédit de construction** a fortement augmenté au cours de la même période pour atteindre environ **175.000 EUR**. Le montant moyen d'un crédit pour **achat + rénovation** a diminué pour atteindre **190.000 EUR**.
- Au deuxième trimestre 2019, **8 emprunteurs sur 10** ont opté pour un **taux d'intérêt fixe** ou un **taux d'intérêt variable assorti d'une période de fixité initiale des taux de minimum 10 ans**. La part de marché des crédits assortis de taux d'intérêt variables annuellement a continué à diminuer au 2^{ème} trimestre 2019 pour n'atteindre que 2,6% des crédits octroyés.

I. Nombre de demandes de crédit

Le nombre de demandes de crédit, hors celles relatives aux refinancements externes, a connu au deuxième trimestre 2019 une augmentation de 10,5% par rapport au même trimestre de l'année précédente. Le montant sous-jacent des demandes de crédit a également connu une hausse, d'un peu plus de 11%.

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 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%
Q 1 2019	+6,53%	+11,30%
Q 2 2019	+10,46%	+11,16%

Source: UPC

L'augmentation des demandes de crédit s'est manifestée pour toutes les destinations. Le nombre de demandes de crédit pour l'**achat** d'un logement (+3.326) a augmenté de 6,2%, celui pour l'**achat + rénovation** d'un logement (+726) de 15,6%. Le nombre de demandes de crédit pour la **construction** d'un logement (+998, soit +9,2%) et pour la **rénovation d'un logement** (+2.527,

³ Garage, terrain à bâtir, ...

soit +15,2%) ont également progressé, ainsi que le nombre de demandes de crédit pour d'« **autres buts** »⁴ (+1.967, soit +37%).

Par ailleurs, au cours du deuxième trimestre de 2019, le nombre de demandes de **refinancements externes** a connu une **augmentation de presque 24%**.

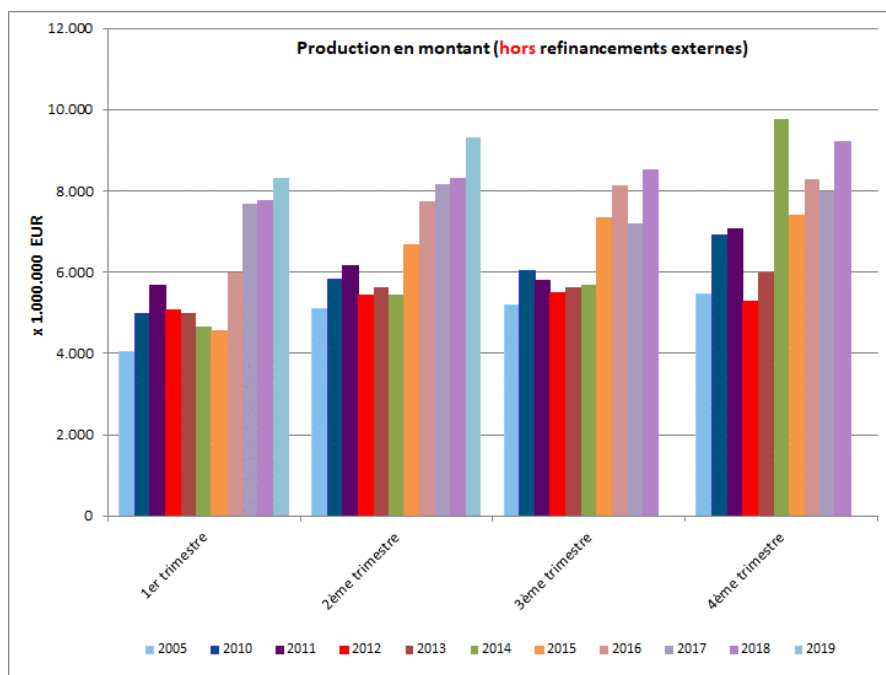
II. Nombre de crédits octroyés au deuxième trimestre

Au cours du deuxième trimestre de 2019, le nombre de crédits octroyés, hors refinancements externes, a connu une croissance d'un peu plus de 9% par rapport au deuxième trimestre 2018. Le montant correspondant a augmenté d'un peu plus de 12%.

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 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%
Q 1 2019	+4,29%	+7,27%
Q 2 2019	+9,22%	+12,19%

Source: UPC

Le montant total des crédits octroyés au deuxième trimestre atteint, ce faisant, le plus haut niveau jamais observé au cours d'un deuxième trimestre. C'était également déjà le cas au trimestre précédent.



Source: UPC

⁴ Garage, terrain à bâtir, ...

III. Augmentation du nombre de crédits octroyés pour toutes les destinations

Au deuxième trimestre 2019, environ **70.000 nouveaux crédits** ont été octroyés **pour un montant total de quelque 9,3 milliards EUR** – hors refinancements externes.

Par rapport au deuxième trimestre de l'année précédente, on observe une **augmentation du nombre de contrats** au niveau de **toutes les destinations**.

Comparativement au deuxième trimestre de 2018, le nombre de crédits contractés pour **l'achat avec transformation** a enregistré l'augmentation la plus élevée en pourcentage, à savoir +28% ou 652 contrats en plus. Le nombre de contrats de crédit pour **l'achat d'un logement** (+3.573) a progressé au deuxième trimestre 2019 de 10,7% par rapport au deuxième trimestre de 2018. Le nombre de **crédits pour la rénovation** d'un logement (+1.018) a augmenté de 7%, tout comme le nombre de **crédits de construction** (+94), qui a connu une croissance de 1%. Le nombre de crédits pour **d'autres buts** (+553) a quant à lui fait un bond en avant de 12%.

Par ailleurs, au cours du deuxième trimestre de 2019, le **nombre de refinancements externes a connu une progression de 17,5%**. Plus précisément **8.000 refinancements externes** ont encore été octroyés pour un montant total d'un peu plus d'un milliard EUR.

CREDIT HYP ventilation selon la destination	achat	construction	rénovation	achat + rénovation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL	Total hors refinancements
en nombre de contrats								
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
2019Q1	33.807	8.059	12.837	2.753	4.561	6.490	68.507	62.017
2019Q2	36.875	9.173	15.570	2.969	5.166	8.012	77.765	69.753

Source: UPC

IV. Le montant moyen d'un crédit pour l'achat d'un logement augmente légèrement jusqu'à 161.000 EUR

Le montant moyen emprunté pour **l'achat d'un logement** a légèrement augmenté au cours du deuxième trimestre 2019 pour atteindre **161.000 EUR**.

Le montant moyen d'un **crédit à la construction** a fortement augmenté au deuxième trimestre 2019 pour atteindre **175.000 EUR**.

Le montant moyen d'un crédit pour l'**achat d'un logement + rénovation** a diminué au deuxième trimestre 2019, pour se fixer aux alentours de **190.000 EUR**.

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinan- cement
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
2019 Q 1	159.452	168.554	53.376	194.684	77.698	124.022
2019 Q 2	160.941	175.611	52.631	189.625	77.204	127.733

Source: UPC

V. 8 emprunteurs sur 10 optent pour un taux fixe

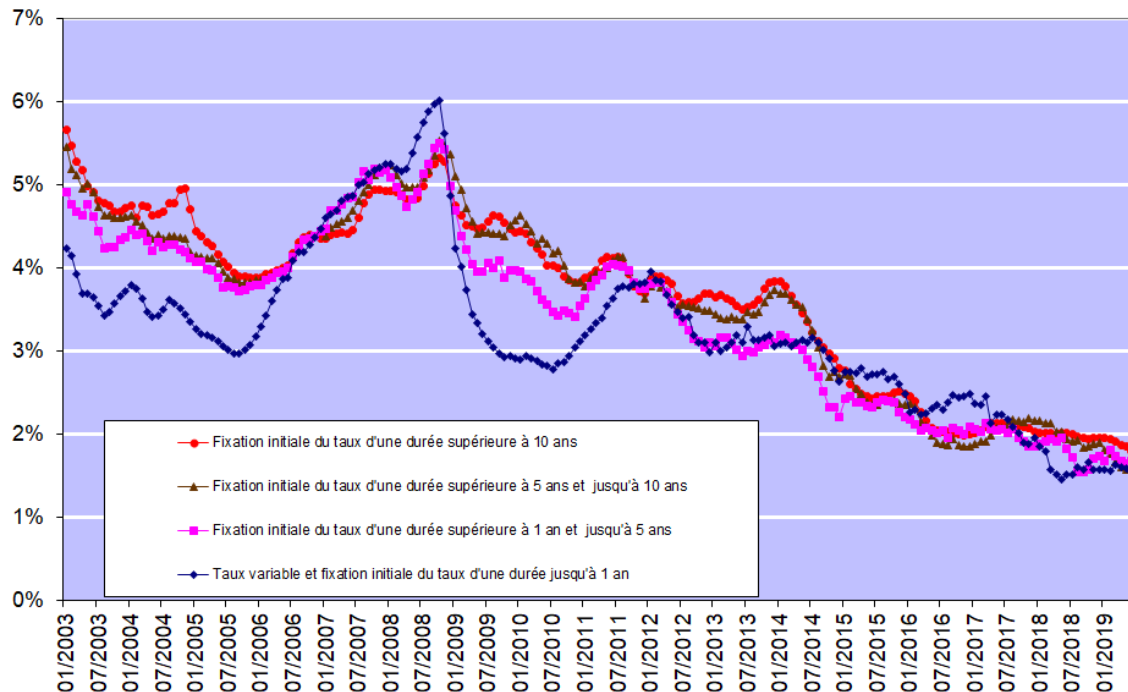
Au cours du deuxième trimestre 2019, **8 emprunteurs sur 10** (79,4%) ont opté pour un **taux d'intérêt fixe** ou un **taux d'intérêt variable assorti d'une période initiale de fixité des taux de minimum 10 ans**. Environ 18% des emprunteurs ont privilégié un taux d'intérêt variable assorti d'une période initiale de fixité des taux entre 3 et 10 ans. Comme au trimestre précédent, le nombre d'emprunteurs ayant choisi un **taux variable annuellement** a diminué pour atteindre **2,6%**.

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							
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%
2019Q1	66,15%	0,00%	6,02%	3,43%	14,11%	10,30%	100,00%
2019Q2	69,13%	0,00%	2,56%	2,86%	15,23%	10,22%	100,00%

Source: UPC

Compte tenu des taux d'intérêt toujours très faibles (voir graphique ci-après), les consommateurs belges continuent donc de privilégier très largement la sécurité. Néanmoins, environ 20% optent pour un taux d'intérêt variable. Un nombre restreint d'entre eux choisissent même un taux d'intérêt variable annuellement. Mais la législation protège aussi particulièrement le consommateur qui choisit

un taux d'intérêt variable. C'est ainsi que ce taux ne peut, après adaptation en fonction de l'évolution des indices de référence applicables, jamais excéder le double du taux d'intérêt initial.



Source: Stat BNB

Un octroi de crédit hypothécaire responsable reste le principe de base

Le secteur du crédit est et reste 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 le service de presse (02 507 68 31 – press@febelfin.be).

L'ensemble des statistiques en matière de crédit hypothécaire (2000 – 2019 S 1), ventilées selon la destination du crédit et le type de taux d'intérêt, sont disponibles sur le site internet de l'UPC (www.upc-bvk.be) sous la rubrique « Presse et chiffres ».