

## La forte demande de crédit hypothécaire se maintient

**Bruxelles, 24 octobre 2019 – Le nombre de demandes de crédit a connu au troisième trimestre 2019 une augmentation de 13,5%, hors refinancements, par rapport au même trimestre de l'année précédente. Le montant de crédit correspondant a également connu une hausse, de 14,4% précisément.<sup>1</sup>**

**Au troisième trimestre 2019, environ 69.500 contrats de crédit hypothécaire ont été conclus pour un montant total d'environ 9,4 milliards EUR (hors refinancements). Ceci représente une hausse du nombre des contrats de crédit octroyés d'environ 11% par rapport au troisième trimestre de l'an dernier. En montant, il a par ailleurs également été octroyé 10,7% de crédits de plus que l'an passé. C'est ce qui ressort des statistiques relatives au crédit hypothécaire publiées ce jour par l'Union professionnelle du Crédit (UPC)<sup>2</sup>.**

### 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 en août à 1,55% (pour les crédits à taux variable avec une période initiale de fixité du taux d'une durée inférieure à un an) et à 1,74% (pour les crédits avec une période initiale de fixité du taux d'une durée supérieure à 10 ans).

***"Les très faibles taux d'intérêt des crédits hypothécaires continuent de stimuler la demande.", déclare Ivo Van Bulck, Secrétaire général de l'Union professionnelle du crédit. "Cette augmentation touche tant les crédits pour l'achat que pour la construction et la rénovation d'une habitation. L'octroi responsable de crédit hypothécaire, qui tient donc compte de la capacité de remboursement des candidats emprunteurs, est et demeure toutefois toujours le principe de base."***

On trouvera ci-dessous les principaux constats<sup>3</sup> pour le troisième trimestre de 2019 par rapport au troisième trimestre de 2018 :

- Le nombre de **demandes de crédit** (hors celles pour refinancements) a **connu une croissance de 13,5 %** au **troisième trimestre** 2019 par rapport au troisième trimestre 2018. Le **montant** des demandes de

<sup>1</sup> A noter que la modification du bonus logement en Flandre à partir du 1er Janvier 2020 n'a pas encore eu d'incidence sur ces chiffres. L'annonce de ladite modification n'est en effet intervenue que début octobre.

<sup>2</sup> 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 septembre 2019 s'élève à environ **226 milliards EUR**.

<sup>3</sup> Les refinancements ne sont pas pris en compte dans ces chiffres.

crédit a lui aussi **augmenté, de 14,4%**. **96.000 demandes de crédit** ont été introduites pour un **montant total d'un peu plus de 14 milliards EUR**.

- Les **crédits hypothécaires octroyés** ont connu une **augmentation d'environ 11%** au troisième trimestre 2019, tandis que le **montant** correspondant **progressait de 10,7%**. **Environ 69.500 crédits** ont ainsi été octroyés pour un **montant total de 9,4 milliards EUR** (hors refinancements).
- L'augmentation de l'octroi de crédit s'est manifestée pour toutes les destinations. Par rapport au troisième trimestre de 2018, le nombre de **crédits contractés** pour la **rénovation** a enregistré la croissance la plus élevée en pourcentage, à savoir +21,6% ou 2.673 contrats de plus. Le nombre de contrats de crédit **pour l'achat d'un logement** (+2.730) a progressé de 7,8% par rapport au troisième trimestre de 2018. Le nombre de crédits pour **l'achat avec transformation** d'un logement (+434) a connu une augmentation de 17,6% tandis que le nombre de **crédits de construction** (+475) a augmenté de 5,7%. Le nombre de crédits pour **d'autres destinations**<sup>4</sup> (+626) a quant à lui noté une croissance de 14,7%.
- Le nombre de **refinancements externes** (+2.309) a augmenté au troisième trimestre 2019 de 37% par rapport au troisième trimestre 2018. Un peu plus de 8.500 refinancements externes ont été enregistrés au troisième 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 **163.000 EUR** au troisième trimestre 2019. Le montant moyen pour un **crédit de construction** est resté stable au cours de la même période, autour de **175.000 EUR**. Le montant moyen d'un crédit pour **achat + rénovation** a de nouveau augmenté pour atteindre **195.000 EUR**.
- Au troisième trimestre 2019, **environ 86% des emprunteurs** 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**. La part de marché des crédits assortis de taux d'intérêt variables annuellement a continué à diminuer au 3<sup>e</sup> trimestre 2019 pour n'atteindre qu'un peu plus de 1% des crédits octroyés.

## I. Nombre de demandes de crédit

Le nombre de demandes de crédit, hors celles relatives aux refinancements externes, a connu au troisième trimestre 2019 une augmentation de 13,5% par rapport au même trimestre de l'année précédente. Le montant sous-jacent des demandes de crédit a également connu une hausse, de 14,4%.

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	+10,47%	+11,17%
Q 3 2019	+13,49%	+14,37%

Source: UPC

<sup>4</sup> Garage, terrain à bâtir, ...

L'augmentation du nombre de demandes de crédit s'est manifestée pour toutes les destinations. Le nombre de demandes de crédit pour l'achat d'un logement (+4.181) a augmenté de 8,2%, celui pour l'achat + rénovation d'un logement (+909) de 21,4%. Le nombre de demandes de crédit pour la construction d'un logement (+1.686, soit +17,8%) et pour la rénovation d'un logement (+4.083, soit +28,5%) a également progressé, tout comme le nombre de demandes de crédit pour d'autres destinations<sup>5</sup> (+569, soit +10%).

Par ailleurs, au cours du troisième trimestre de 2019, le nombre de demandes de refinancements externes a connu une augmentation de plus de 36%.

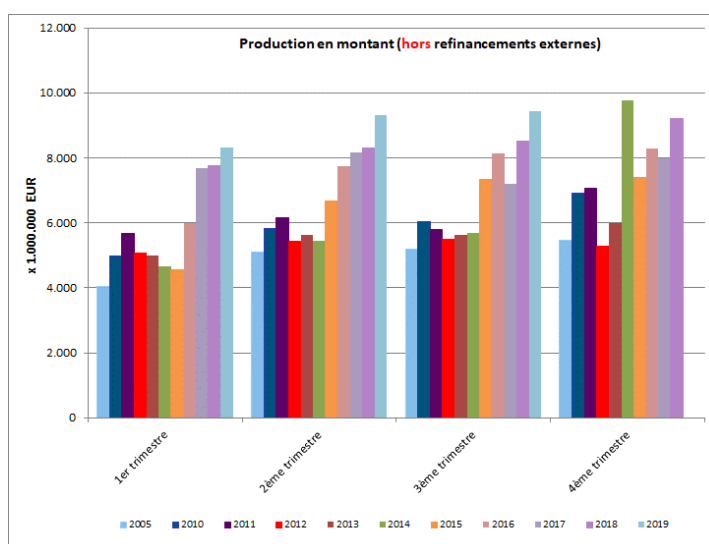
## II. Nombre de crédits octroyés au troisième trimestre

Au cours du troisième trimestre de 2019, le nombre de crédits octroyés, hors refinancements externes, a connu une croissance d'un peu plus de 11% par rapport au troisième trimestre 2018. Le montant correspondant a augmenté de 10,7%.

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	+9,23%	+12,20%
Q 3 2019	+11,08%	+10,68%

Source: UPC

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



Source: UPC

<sup>5</sup> Garage, terrain à bâtir, ...

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

Au troisième trimestre 2019, environ **69.500 nouveaux crédits** ont été octroyés **pour un montant total de quelque 9,4 milliards EUR** – hors refinancements externes.

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

Comparativement au troisième trimestre de 2018, le nombre de crédits contractés **pour la rénovation** d'un logement a enregistré l'augmentation la plus élevée en pourcentage, à savoir +21,6% ou 2.673 contrats de plus. Le nombre de contrats de crédit pour **l'achat d'un logement** (+2.730) a progressé au troisième trimestre 2019 de 7,8% par rapport au troisième trimestre de 2018. Le nombre de **crédits** pour **l'achat avec transformation** (+434) a augmenté de 17,6%, tout comme le nombre de **crédits de construction** (+475), qui a connu une croissance de 5,7%. Le nombre de crédits pour **d'autres destinations** (+626) a quant à lui fait un bond en avant de 14,7%.

Par ailleurs, au cours du troisième trimestre de 2019, le **nombre de refinancements externes a connu une nouvelle progression de 37%**. Plus précisément **8.560 refinancements externes** ont 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								
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
2019Q3	37.930	8.784	15.025	2.898	4.895	8.560	78.092	69.532

Source: UPC

### IV. Le montant moyen d'un crédit pour l'achat d'un logement augmente jusqu'à 163.000 EUR

Le montant moyen d'un **crédit** pour **l'achat d'un logement** a augmenté au cours du troisième trimestre 2019 jusqu'à atteindre **163.000 EUR**.

Le montant moyen d'un **crédit de construction** est resté quasi inchangé au troisième trimestre 2019 et s'élève à **175.000 EUR**.

Le montant moyen d'un crédit pour l'**achat d'un logement + rénovation** a augmenté à nouveau au troisième trimestre 2019, pour se fixer aux alentours de **195.000 EUR**.

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinan- cement
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
2019 Q 3	163.109	175.003	52.921	194.695	71.940	124.018

Source: UPC

## V. Plus de 8 emprunteurs sur 10 optent pour un taux fixe

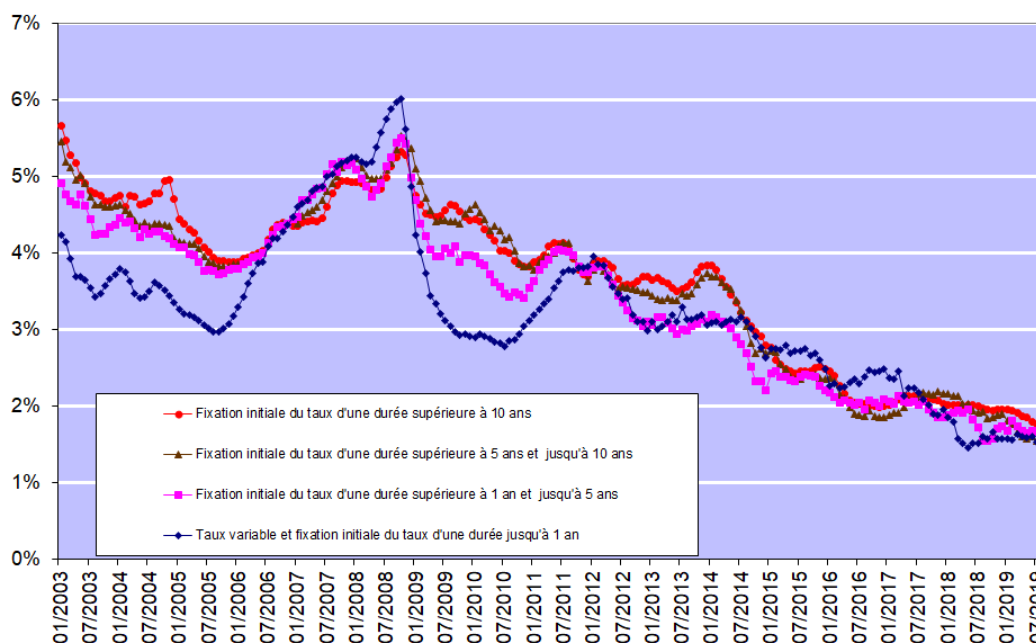
Au cours du troisième trimestre 2019, **8 emprunteurs sur 10** (86%) ont opté pour un **taux d'intérêt fixe** ou un **taux d'intérêt variable assorti d'une période initiale de fixité des taux de minimum 10 ans**. Environ 13% des emprunteurs ont privilégié un taux d'intérêt variable assorti d'une période 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 n'atteindre qu'un peu plus de **1%**.

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							
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%
2019Q3	76,56%	0,00%	1,10%	1,97%	11,19%	9,20%	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 14% optent pour un taux d'intérêt variable. Un nombre très restreint d'entre eux choisissent même encore un taux

d'intérêt variable annuellement. Mais la législation protège aussi particulièrement le consommateur qui opte pour 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 demeure conscient qu'une **grande prudence** doit présider à l'octroi de crédit hypothécaire et qu'un **octroi de crédit responsable** doit demeurer le principe de base absolu. A cet égard, le secteur 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](mailto:press@febelfin.be)).

Toutes les statistiques en matière de crédit hypothécaire (2000 – 2019 Q 3), 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](http://www.upc-bvk.be)) sous la rubrique « Presse et chiffres ».