



Les crédits hypothécaires atteignent un sommet au premier trimestre

Bruxelles, 29 avril 2021 – Le nombre de demandes de crédit a connu au premier trimestre 2021 une augmentation de 46%, hors refinancements, par rapport au même trimestre de l'année précédente. Le montant de crédit correspondant a également enregistré une progression, d'environ 59,5%.

Au premier trimestre 2021, près de 65.000 contrats de crédit hypothécaire ont été conclus pour un montant total d'environ 9,5 milliards EUR (hors refinancements).

Ceci représente également une augmentation du nombre des contrats de crédit octroyés d'environ 35% par rapport au premier trimestre de l'an dernier. Le montant des crédits accordés est quant à lui supérieur d'environ 51 % à celui de la même période de 2020.

Il ne faut toutefois pas oublier que le premier trimestre de 2020 a été un trimestre plutôt faible après la suppression du bonus logement en Flandre fin 2019 et le fait que, par conséquent, de nombreux emprunteurs avaient finalisé leurs projets de financement (achat, construction et rénovation) de manière anticipée fin 2019, mais aussi en raison du début de la crise du corona en mars.

Une comparaison avec le premier trimestre de 2019 montre toutefois également que des chiffres solides ont été enregistrés au cours de ce premier trimestre.

C'est ce qui ressort des statistiques relatives au crédit hypothécaire publiées ce jour par l'Union professionnelle du Crédit (UPC)¹.

L'octroi de crédit hypothécaire s'est entièrement redressé

La reprise du marché immobilier et de la demande de crédits hypothécaires s'est poursuivie au premier trimestre 2021, après un dernier trimestre 2020 déjà fort.

D'une part, on a observé un mouvement de rattrapage après l'année "corona" spéciale qu'a été 2020, et une envie chez les consommateurs d'améliorer la situation de leur foyer compte tenu de l'accroissement du travail à domicile et de la limitation des possibilités de vacances. Mais d'autre part aussi, les taux d'intérêt des crédits hypothécaires sont restés très attractifs au cours du dernier trimestre. Sur la base des chiffres publiés par la Banque Nationale de Belgique, ces taux oscillaient en

¹ Les 54 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 mars 2021 s'élève à environ **246 milliards EUR**.

février entre 1,34% (pour les crédits à taux variable assortis d'une période initiale de fixité du taux de plus de 5 ans et jusque 10 ans) et 2,12% (pour les crédits assortis d'une période initiale de fixité du taux de plus d'1 an et jusque 5 ans).

"Après la chute du premier semestre de l'année dernière, le marché du logement s'est rétabli", déclare Ivo Van Bulck, Secrétaire général de l'Union professionnelle du Crédit. "Le nombre important de demandes de crédits au cours du trimestre passé indique que l'octroi de crédits hypothécaires continuera de plafonner à des niveaux élevés dans les mois à venir."

On trouvera ci-dessous les principaux constats² pour le premier trimestre de 2021 par rapport au premier trimestre de 2020 :

- Le nombre de **demandes de crédit** (hors celles pour refinancements) a **connu une augmentation d'un peu moins de 46%** au **premier trimestre 2021** par rapport au premier trimestre 2020. Mais on note aussi une évolution à la hausse, en l'occurrence de presque 23%, par rapport au premier trimestre de 2019. Le **montant** des demandes de crédit a lui aussi augmenté, d'environ **60%** par rapport à 2020. Ce sont ainsi près de **118.000 demandes de crédit** qui ont été introduites pour un **montant total d'exactly 20 milliards EUR**. Un record absolu pour un premier trimestre.
- Les **crédits hypothécaires octroyés** ont **connu une augmentation de plus de 35%** au premier trimestre 2021. Mais également par rapport au premier trimestre de 2019, l'augmentation se chiffrant à presque 5%. Le **montant** correspondant a **augmenté d'un peu plus de 51%** par rapport à 2020. **Environ 65.000 crédits** ont ainsi été octroyés pour un **montant total de 9,5 milliards EUR** (hors refinancements).
- Par rapport au premier trimestre de 2020, le nombre de **crédits à la construction** a enregistré **l'augmentation la plus marquée en pourcentage**, à savoir +42%, soit +2.368 contrats en plus, de même que le nombre de crédits pour **d'autres destinations**³ (+1.620, soit +44%). Le nombre de crédits **contractés** pour **l'achat** d'un logement (+8.973) a connu une augmentation de 38,4%, tandis que le nombre de crédits pour **l'achat avec transformation** d'un logement (+771) a augmenté de presque 36%. Le nombre de contrats de **crédit pour la rénovation** a également connu une augmentation (+3.244, soit +24,5%) par rapport au premier trimestre de 2020.
- Le nombre de **refinancements externes** (+3.780) a continué à augmenter au premier trimestre 2021, de 51,3% par rapport au même trimestre de l'année précédente. Plus de 11.000 refinancements externes ont été enregistrés au premier trimestre 2021, pour un montant total de plus de 1,4 milliard EUR.
- Le **montant moyen** pour un **crédit de construction** a franchi pour la première fois la barre des 200.000 EUR au premier trimestre 2021, avec **204 000 EUR**. Il s'agit d'une **augmentation de 36.000 EUR (ou 21 %) en deux ans**. Le **montant moyen** d'un crédit pour **achat + rénovation** continue à fluctuer autour des **200.000 EUR**. Le **montant moyen emprunté** pour **l'achat d'un logement** est resté plus ou moins stable autour de **181.000 EUR** au premier trimestre 2021.
- Au premier trimestre 2021, de nouveau **plus de 9 emprunteurs sur 10** 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**. Dans à peine 0,6% des cas, les emprunteurs ont encore opté pour des crédits assortis de taux d'intérêt variables annuellement.

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

³ Garage, terrain à bâtir, ...

I. Nombre de demandes de crédit

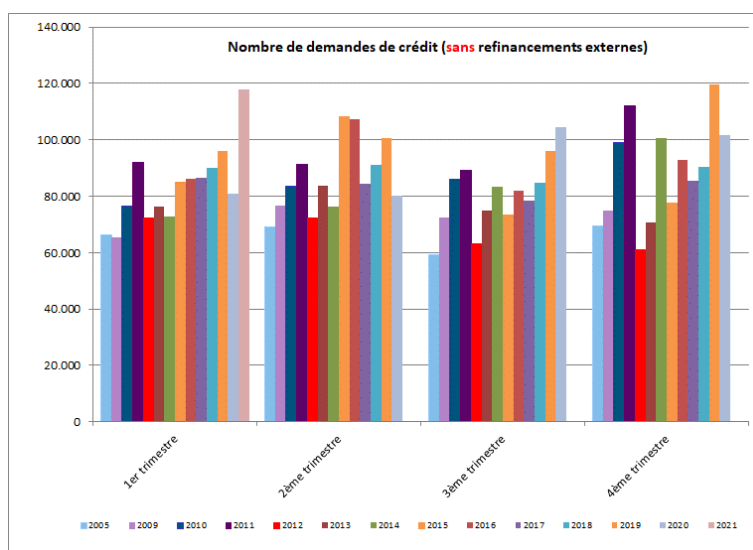
Le nombre de demandes de crédit, hors celles relatives aux refinancements externes, a connu au premier trimestre 2021 une augmentation de presque 46% par rapport au même trimestre de l'année précédente. Le montant sous-jacent des demandes de crédit a également connu une augmentation de presque 60%.

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 2019	+6,53%	+11,30%
Q 2 2019	+10,47%	+11,17%
Q 3 2019	+13,49%	+14,37%
Q 4 2019	+32,34%	+29,64%
Q 1 2020	-15,75%	-10,23%
Q 2 2020	-20,27%	-13,06%
Q 3 2020	+8,87%	+22,09%
Q 4 2020	-14,95%	-0,77%
Q 1 2021	+45,73%	+59,36%

Source: UPC

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 (+15.788) a augmenté de 35,5%, celui pour l'**achat + rénovation** d'un logement (+3.212) de presque 69%. Le nombre de demandes de crédit pour la **construction** d'un logement (+6.411, soit +66,7%) et pour la **rénovation d'un logement** (+9.209, soit +55,3%) a également fortement augmenté, tout comme le nombre de demandes de crédit pour d'**autres destinations**⁴ (+2.359, soit +43,2%). Par ailleurs, au cours du premier trimestre de 2021, le nombre de demandes de **refinancements externes** a de nouveau connu une augmentation, en l'occurrence de 49%.

Jamais auparavant autant de demandes de crédit n'avaient été introduites.



⁴ Garage, terrain à bâtir, ...

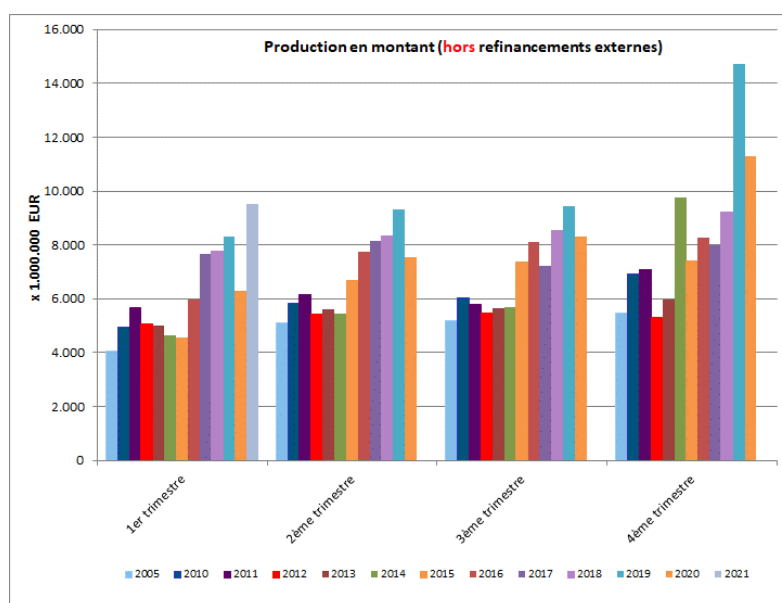
II. Nombre de crédits octroyés au premier trimestre

Au cours du premier trimestre de 2021, le nombre de crédits octroyés, hors refinancements externes, a connu une augmentation de plus de 35% par rapport au premier trimestre 2020. Le montant correspondant a augmenté de plus de 51%.

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 2019	+4,29%	+7,27%
Q 2 2019	+9,23%	+12,20%
Q 3 2019	+11,09%	+10,69%
Q 4 2019	+61,11%	+60,00%
Q 1 2020	-22,46%	-24,18%
Q 2 2020	-23,39%	-19,01%
Q 3 2020	-16,90%	-11,77%
Q 4 2020	-31,15%	-23,43%
Q 1 2021	+35,30%	+51,10%

Source: UPC

Jamais auparavant autant de crédits hypothécaires n'avaient été accordés au cours d'un premier trimestre.



Source: UPC

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

Au premier trimestre 2021, un peu plus de **65.000 nouveaux crédits** ont été octroyés **pour un montant total de quelque 9,5 milliards EUR** – hors refinancements externes.

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

Comparativement au premier trimestre de 2020, le nombre de crédits contractés pour l'**achat d'un logement** (+8.973) a augmenté de plus de 38%. Le nombre de **crédits** pour l'**achat avec transformation** (+771) a augmenté de presque 36%, tout comme le nombre de **crédits de construction** (+2.368), qui a connu une augmentation de 42%. Le nombre de crédits pour d'**autres destinations** (+1.620) a quant à lui augmenté de 44%. Le nombre de contrats de crédit pour la **rénovation** d'un logement a également connu une augmentation au premier trimestre 2021, à savoir de +24,5%, soit 3.244 crédits en plus qu'au premier trimestre de 2020.

Par ailleurs, au cours du premier trimestre de 2021, le **nombre de refinancements externes a connu une progression de plus de 51%**. Plus précisément un peu plus de **11.000 refinancements externes** ont été octroyés pour un montant total d'un peu plus de 1,4 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								
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
2019Q4	56.034	16.825	25.260	3.950	5.908	12.226	120.203	107.977
2020Q1	23.390	5.649	13.215	2.151	3.685	7.372	55.462	48.090
2020Q2	26.940	6.481	13.235	2.609	4.179	8.950	62.394	53.444
2020Q3	29.612	7.026	14.030	2.585	4.533	9.445	67.231	57.786
2020Q4	40.528	8.941	15.616	4.088	5.171	11.803	86.147	74.344
2021Q1	32.363	8.017	16.459	2.922	5.305	11.152	76.218	65.066

Source: UPC

IV. Le montant moyen d'un crédit pour la construction d'un logement franchit le cap des 200.000 EUR

Le montant moyen d'un **crédit de construction** a continué à augmenter au premier trimestre 2021 et a franchi ainsi le cap de 200.000 EUR. Avec un montant moyen de **204.000 EUR**, ceci représente une **augmentation de 36.000 EUR** (ou 21%) depuis début 2019.

Le montant moyen d'un crédit pour l'**achat d'un logement + rénovation** a de nouveau franchi le cap de 200.000 EUR, avec un montant de **200.606 EUR**. Ceci ne représente toutefois qu'une **augmentation d'environ 6.000 EUR** (soit 3%) depuis début 2019.

Le montant moyen d'un **crédit** pour l'**achat d'un logement** a continué à osciller au cours du premier trimestre 2021 autour de **181.000 EUR**. Ici aussi, il s'agit d'une **augmentation de 21.000 EUR** (ou 13,4%) par rapport à début 2019.

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
2019 Q 4	164.937	175.853	52.339	201.739	68.638	120.172
2020 Q 1	167.995	176.902	53.285	189.471	73.511	128.572
2020 Q 2	174.776	194.102	57.895	198.724	72.619	130.918
2020 Q 3	178.748	196.591	57.845	209.199	65.927	129.329
2020 Q 4	181.275	197.952	61.303	194.752	78.215	127.138
2021 Q 1	180.784	204.043	65.695	200.606	72.063	128.743

Source: UPC

V. Plus de 9 emprunteurs sur 10 optent pour un taux fixe

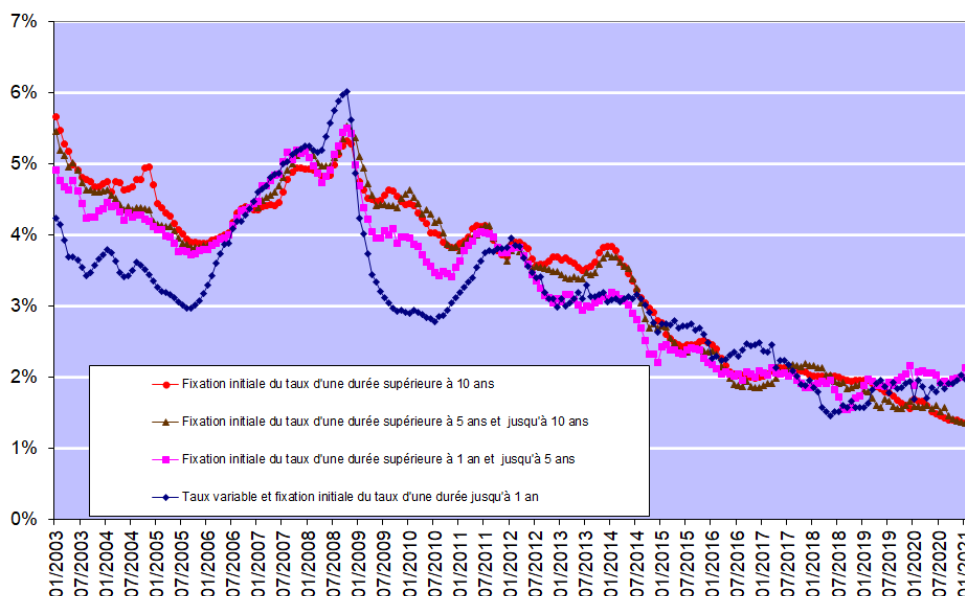
Au cours du premier trimestre 2021, de nouveau plus de **9 emprunteurs sur 10** (92%) ont opté pour un **taux d'intérêt fixe** ou un **taux d'intérêt variable assorti d'une période initiale de fixité des taux de minimum 10 ans**. Un peu moins de 7% des emprunteurs ont privilégié un taux d'intérêt variable assorti d'une période initiale de fixité des taux entre 3 et 10 ans. Le nombre d'emprunteurs ayant choisi un **taux variable annuellement** a atteint à peine **0,6%**.

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							
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%
2019Q4	83,99%	0,00%	2,34%	1,44%	7,08%	5,16%	100,00%
2020Q1	82,20%	0,00%	2,68%	1,12%	8,54%	5,46%	100,00%
2020Q2	81,49%	0,00%	2,65%	1,32%	7,92%	6,62%	100,00%
2020Q3	84,23%	0,00%	0,74%	0,97%	6,77%	7,30%	100,00%
2020Q4	83,63%	0,00%	0,64%	1,09%	6,29%	8,35%	100,00%
2021Q1	84,39%	0,00%	0,64%	1,15%	6,30%	7,52%	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. Le nombre de personnes qui optent encore pour un taux d'intérêt variable reste très faible, surtout pour ce qui est du 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).

Toutes les statistiques en matière de crédit hypothécaire (2000 – 2021Q1), 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 ».