



COMMUNIQUE DE PRESSE

Octroi de crédit hypothécaire à nouveau exceptionnellement élevé au deuxième trimestre

Bruxelles, 27 juillet 2021 – Le nombre de demandes de crédit a connu au deuxième trimestre 2021 une augmentation de presque 39%, hors refinancements, par rapport au même trimestre de l'année précédente. Le montant de crédit correspondant a également enregistré une progression, d'environ 52%.

Au deuxième trimestre 2021, près de 73.500 contrats de crédit hypothécaire ont été conclus pour un montant total d'environ 11 milliards EUR (hors refinancements).

Ceci représente également une augmentation du nombre des contrats de crédit octroyés d'environ 37,5% par rapport au deuxième trimestre de l'an dernier. Le montant des crédits accordés est quant à lui supérieur d'un peu moins de 46 % à celui de la même période de 2020.

Il ne faut toutefois pas oublier que le deuxième trimestre de 2020 a été un trimestre « faible » en raison de la crise du coronavirus et du confinement pratiqué au cours de ce deuxième trimestre.

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

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

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 mai entre 1,33% (pour les crédits à taux fixe ou à taux variable assortis d'une période initiale de fixité du taux de

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 **250 milliards EUR**.

plus de 10 ans) et 2,10% (pour les crédits assortis d'une période initiale de fixité du taux de plus d'1 an et jusqu'à 5 ans).

"Comme on pouvait s'y attendre, l'octroi de crédit hypothécaire suit la forte hausse de l'activité sur le marché immobilier", déclare Ivo Van Bulck, Secrétaire général de l'Union professionnelle du Crédit. "Jamais auparavant le secteur n'avait accordé autant de crédits hypothécaires au cours d'un deuxième trimestre. Comme au premier trimestre, d'ailleurs."

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

- Le nombre de **demandes de crédit** (hors celles pour refinancements) a **connu une augmentation d'un peu moins de 39%** au **deuxième trimestre 2021** par rapport au deuxième trimestre 2020. Mais on note aussi une évolution à la hausse, en l'occurrence de presque 10,5%, par rapport au deuxième trimestre de 2019. Le **montant** des demandes de crédit a lui aussi augmenté, d'environ **52%** par rapport à 2020. Ce sont ainsi près de **111.500 demandes de crédit** qui ont été introduites pour un **montant total de 19,5 milliards EUR**. Un record absolu pour un deuxième trimestre.
- Les **crédits hypothécaires octroyés** ont enregistré **sur un an une augmentation de plus de 37%** au deuxième trimestre 2021. Mais par rapport au deuxième trimestre de 2019 aussi, l'augmentation s'est chiffrée à plus de 5%. Le **montant** correspondant a **augmenté de presque 46%** par rapport à 2020. **Environ 73.500 crédits** ont ainsi été octroyés pour un **montant total de 11 milliards EUR** (hors refinancements).
- Par rapport au deuxième trimestre de 2020, le nombre de **crédits à la construction** a enregistré **l'augmentation la plus marquée en pourcentage**, à savoir +57,5%, soit +3.731 contrats de plus; il en a été de même pour le nombre de **crédits de rénovation** (+5.602, soit +42,3%). Le nombre de crédits **contractés** pour **l'achat** d'un logement (+8.996) a connu une augmentation de 33,4%, tandis que le nombre de crédits pour **l'achat avec transformation** d'un logement (+476) a augmenté de plus de 18%. Le nombre de contrats de crédit pour d'**autres destinations**³ a également connu une augmentation (+1.185, soit +28,4%) par rapport au deuxième trimestre de 2020.
- Le nombre de **refinancements externes** (+3.587) a continué à augmenter au deuxième trimestre 2021, de 40% par rapport au même trimestre de l'année précédente. Plus de 12.500 refinancements externes ont été enregistrés au deuxième trimestre 2021, pour un montant total de presque 1,7 milliard EUR.
- Le montant moyen pour un **crédit de construction** a continué à augmenter au deuxième trimestre 2021, pour atteindre **206.000 EUR**. Il s'agit d'une **augmentation de 38.000 EUR (ou 22 %) par rapport à début 2019**. Le **montant moyen** d'un crédit pour **achat + rénovation** a également de nouveau dépassé le cap des **200.000 EUR**, pour atteindre **207.168 EUR**. Le **montant moyen emprunté** pour **l'achat d'un logement** est resté plus ou moins stable autour de **182.500 EUR** au deuxième trimestre 2021.
- Au deuxième 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 moins de 0,5% 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

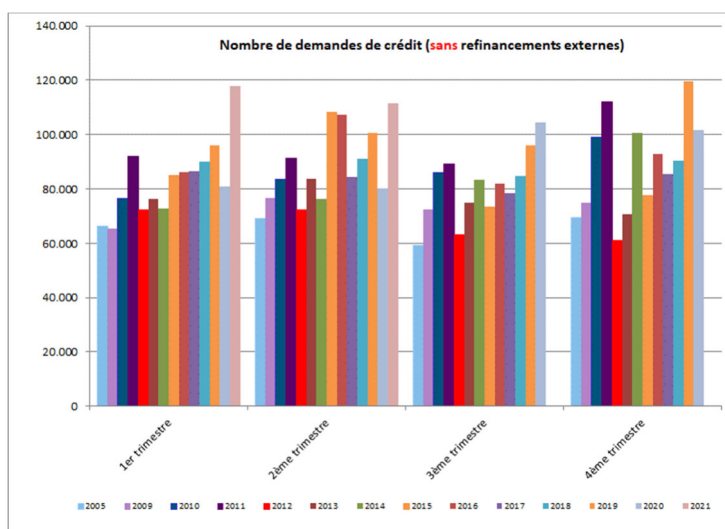
Le nombre de demandes de crédit, hors celles relatives aux refinancements externes, a connu au deuxième trimestre 2021 une augmentation de presque 39% par rapport au même trimestre de l'année précédente. Le montant sous-jacent des demandes de crédit a également connu une augmentation de presque 52%.

| 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% |
| Q 2 2021 | +38,70% | +51,98% |

Source: UPC

L'augmentation **du nombre de demandes de crédit a été observée pour toutes les destinations**. Le nombre de demandes de crédit pour l'**achat** d'un logement (+17.354) a augmenté de 40%, celui pour l'**achat + rénovation** d'un logement (+2.478) de presque 54%. Le nombre de demandes de crédit pour la **construction** d'un logement (+5.236, soit +53%) et pour la **rénovation d'un logement** (+4.949, soit +29%) a également fortement augmenté, tout comme le nombre de demandes de crédit pour **d'autres destinations**⁴ (+1.071, soit +19,5%). Par ailleurs, au cours du deuxième trimestre de 2021, le nombre de demandes de **refinancements externes** a de nouveau connu une augmentation, en l'occurrence de 12%.

Jamais auparavant autant de demandes de crédit n'avaient été introduites au cours d'un deuxième trimestre.



⁴ Garage, terrain à bâtir, ...

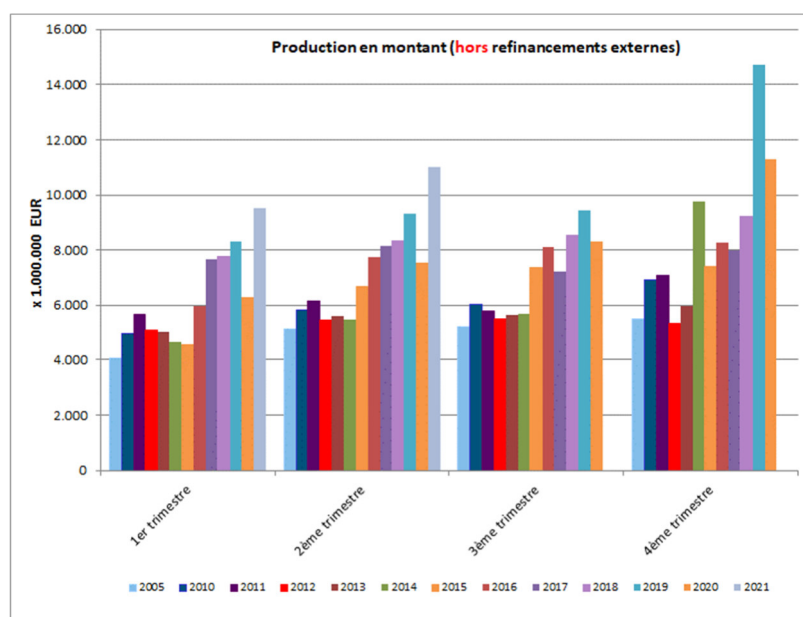
II. Nombre de crédits octroyés au deuxième trimestre

Au cours du deuxième trimestre de 2021, le nombre de crédits octroyés, hors refinancements externes, a connu une augmentation de plus de 37% par rapport au deuxième trimestre 2020. Le montant correspondant a augmenté de presque 46%.

| 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% |
| Q 2 2021 | +37,40% | +45,72% |

Source: UPC

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



Source: UPC

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

Au deuxième trimestre 2021, presque **73.500 nouveaux crédits** ont été octroyés **pour un montant total de quelque 11 milliards EUR** – hors refinancements externes.

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

Comparativement au deuxième trimestre de 2020, le nombre de crédits contractés pour l'**achat d'un logement** (+8.996) a augmenté de plus de 33%. Le nombre de **crédits** pour l'**achat avec transformation** (+476) a augmenté de plus de 18%, tout comme le nombre de **crédits de construction** (+3.731), qui a connu une augmentation de 57,5%. Le nombre de crédits pour d'**autres destinations** (+1.185) a quant à lui augmenté de 28,4%. Le nombre de contrats de crédit pour la **rénovation** d'un logement a également connu une augmentation au deuxième trimestre 2021, à savoir de +42,3%, soit 5.602 crédits en plus qu'au deuxième trimestre de 2020.

Par ailleurs, au cours du deuxième trimestre de 2021, le **nombre de refinancements externes a enregistré une progression de plus de 40%**. Plus précisément un peu plus de **12.500 refinancements externes** ont été octroyés pour un montant total de presque 1,7 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 |
| 2021Q2 | 35.936 | 10.212 | 18.837 | 3.085 | 5.364 | 12.537 | 85.971 | 73.434 |

Source: UPC

IV. Le montant moyen d'un crédit pour la construction d'un logement continue à augmenter pour atteindre 206.000 EUR

Le montant moyen d'un **crédit de construction** a continué à augmenter au deuxième trimestre 2021 pour atteindre 206.000 EUR. Ceci représente une **augmentation de 38.000 EUR** (ou 22%) depuis **début 2019**.

Le montant moyen d'un crédit pour l'**achat d'un logement + rénovation** a de nouveau fortement franchi le cap de 200.000 EUR, avec un montant de **207.168 EUR**. Ceci ne représente toutefois "qu'une" **augmentation d'environ 12.500 EUR** (soit 6,4%) depuis début 2019.

Le montant moyen d'un **crédit** pour l'**achat d'un logement** a continué à osciller au cours du deuxième trimestre 2021 autour de **182.500 EUR**. Ici aussi, il s'agit d'une **augmentation de 23.000 EUR** (ou 14,5%) par rapport à début 2019.

| Trimestre | Achat | Construction | Rénovation | Achat + Rénovation | Autre but | Refinan- cement |
|-----------|---------|--------------|------------|-----------------------|--------------|--------------------|
| 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 |
| 2021 Q 2 | 182.547 | 206.268 | 68.225 | 207.168 | 77.896 | 132.027 |

Source: UPC

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

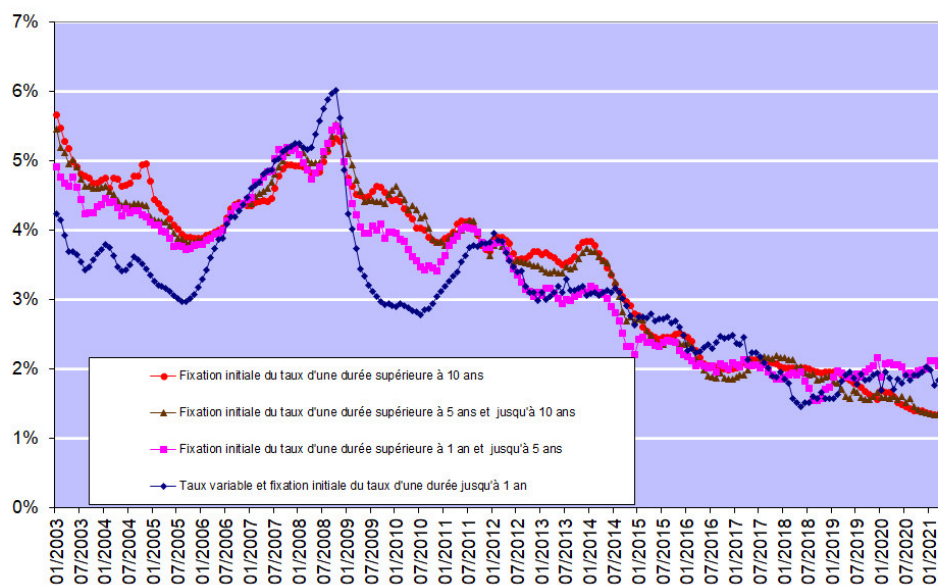
Au cours du deuxième trimestre 2021, de nouveau plus de **9 emprunteurs sur 10** (92,9%) ont opté pour un **taux d'intérêt fixe** ou un **taux d'intérêt variable assorti d'une période initiale de fixité des taux de minimum 10 ans**. Un peu plus de 6,5% des emprunteurs ont privilégié un taux d'intérêt 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 moins de **0,5%**.

| 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% |
| 2021Q2 | 84,99% | 0,00% | 0,44% | 1,08% | 5,59% | 7,90% | 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 – 2021S1), 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 ».