



## Record de crédit hypothécaire pour le troisième trimestre consécutif

Bruxelles, 28 octobre 2021

**Au troisième trimestre 2021, près de 68.500 contrats de crédit hypothécaire ont été conclus pour un montant total d'environ 11 milliards EUR (hors refinancements).**

**Ceci représente une augmentation du nombre des contrats de crédit octroyés d'environ 18,5% par rapport au troisième trimestre de l'an dernier. Le montant des crédits octroyés est quant à lui supérieur d'un peu moins de 32,5% à celui de la même période de 2020.**

**Il ne faut toutefois pas oublier que le troisième trimestre de 2020 a encore été un trimestre relativement « faible » en termes de crédits octroyés en raison de la crise du coronavirus et du confinement imposé au cours du deuxième trimestre.**

**Une comparaison avec le troisième trimestre plus « normal » de 2019 montre qu'au cours de cette même période cette année, les crédits octroyés ont été certes moins nombreux (-1,6%), mais que le montant octroyé a été pour sa part nettement plus élevé (+17%).**

**Le nombre de demandes de crédit a connu au troisième trimestre 2021 une diminution d'environ 17%, hors refinancements, par rapport au troisième trimestre de 2020. Il est à noter que ce troisième trimestre 2020 faisait directement suite à la levée du confinement, ce qui avait entraîné une reprise des demandes de crédit. Le montant de crédit correspondant durant ce troisième trimestre 2021 a également enregistré une diminution, d'environ 12,5%.**

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

### L'octroi de crédit hypothécaire s'est totalement redressé

Après deux trimestres déjà exceptionnellement forts, l'octroi de crédits a une nouvelle fois atteint un pic au troisième trimestre, affichant un record par rapport à tous les troisièmes trimestres précédents.

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 août entre 1,36% (pour les crédits à taux fixe ou à taux variable assortis d'une période initiale de fixité du taux de

<sup>1</sup> 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 septembre 2021 s'élève à environ **254 milliards EUR**.

plus de plus de 5 ans et jusque 10 ans) et 2,09% (pour les crédits assortis d'une période initiale de fixité du taux de plus d'1 an et jusque 5 ans).

***"L'octroi de crédit hypothécaire suit toujours 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 troisième trimestre. Les deux trimestres précédents ont également été exceptionnellement élevés. Depuis quelques mois, nous constatons toutefois une légère baisse dans le nombre des demandes de crédit."***

On trouvera ci-dessous les principaux constats<sup>2</sup> pour le troisième trimestre de 2021 par rapport au troisième trimestre de 2020 :

- Le nombre de **demandes de crédit** (hors celles pour refinancements) a **connu une diminution de 17%** au **troisième trimestre** 2021 par rapport au troisième trimestre 2020. Mais on note aussi une évolution à la baisse, en l'occurrence de presque 10%, par rapport au troisième trimestre de 2019. Le **montant** des demandes de crédit a lui aussi diminué, d'environ **12,5%** par rapport à 2020, mais par rapport à 2019 il a augmenté de presque 7%. Ce sont ainsi près de **87.000 demandes de crédit** qui ont été introduites pour un **montant total de 15 milliards EUR**.
- Les **crédits hypothécaires octroyés** ont enregistré **sur un an une augmentation d'environ 18,5%** au troisième trimestre 2021. Par rapport au troisième trimestre de 2019, on note toutefois une légère diminution de 1,5%. Le **montant** correspondant a **augmenté d'environ 32,5%** par rapport à 2020. Par rapport à 2019, on note également une augmentation de presque 17%. **Environ 68.500 crédits** ont ainsi été octroyés pour un **montant total de 11 milliards EUR** (hors refinancements).
- Par rapport au troisième trimestre de 2020, le nombre de **crédits à la construction** a enregistré **l'augmentation la plus marquée en pourcentage**, à savoir +38,5%, soit +2.712 contrats de plus; il en a été de même pour le nombre de crédits **contractés** pour **l'achat** d'un logement (+6.713, soit +22,7%). Le nombre de crédits pour **l'achat avec transformation** d'un logement (+514) a progressé de presque 20%, tandis que le nombre de **crédits de rénovation** (+885) a augmenté de 6%. Le nombre de contrats de crédit pour **d'autres destinations**<sup>3</sup> (-164, soit -3,6%) a connu une légère diminution par rapport au troisième trimestre de 2020.
- Le nombre de **refinancements externes** (+704, soit +7,5%) a continué à augmenter au troisième trimestre 2021, mais moins fortement qu'auparavant. Un peu plus de 10.000 refinancements externes ont été enregistrés au troisième trimestre 2021, pour un montant total d'un peu plus de 1,3 milliard EUR.
- Le montant moyen pour un **crédit de construction** a continué à augmenter au troisième trimestre 2021, pour atteindre **208.000 EUR**. Il s'agit d'une **augmentation de 40.000 EUR (ou 23,5 %)** par rapport à **début 2019**. Le **montant moyen** d'un crédit pour **achat + rénovation** a de nouveau connu un fort accroissement, pour atteindre presque **218.000 EUR**. Le **montant moyen emprunté** pour **l'achat d'un logement** a quant à lui également augmenté jusque **188.500 EUR** au troisième trimestre 2021.
- Au cours de ce trimestre, **plus de 9 emprunteurs sur 10** ont à nouveau 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

<sup>2</sup> Les refinancements ne sont pas pris en compte dans ces chiffres.

<sup>3</sup> Garage, terrain à bâtir, ...

moins de 0,5% des cas, les emprunteurs ont encore opté pour des crédits assortis de taux d'intérêt variables annuellement.

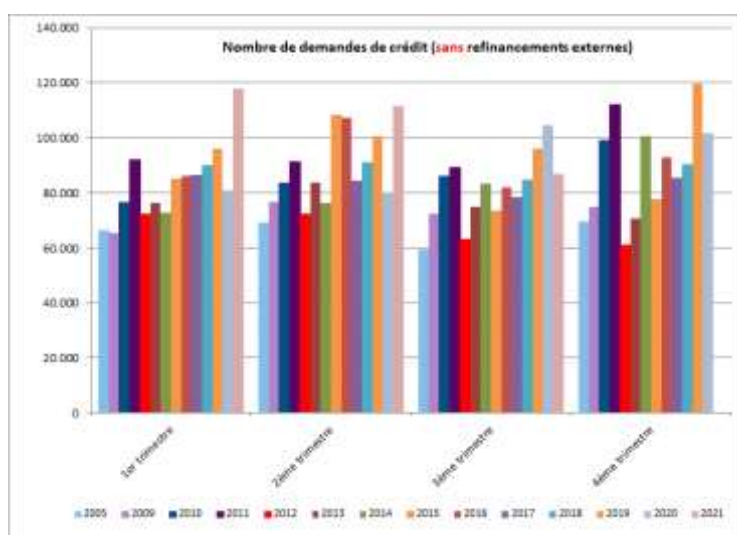
## I. Nombre de demandes de crédit

Le nombre de demandes de crédit, hors celles relatives aux refinancements externes, a connu au troisième trimestre 2021 une diminution de 17% par rapport au même trimestre de l'année précédente. Le montant sous-jacent des demandes de crédit a également connu une diminution de 12,5%.

Trimestre	Evolution en nombre	Evolution en montant
Q 1 2019	+8,53%	+11,30%
Q 2 2019	+10,47%	+11,17%
Q 3 2019	+13,49%	+14,37%
Q 4 2019	+32,34%	+29,84%
Q 1 2020	-15,75%	-10,23%
Q 2 2020	-20,27%	-13,06%
Q 3 2020	+8,87%	+22,09%
Q 4 2020	-14,89%	-0,77%
Q 1 2021	+45,73%	+50,36%
Q 2 2021	+38,70%	+51,98%
Q 3 2021	-17,06%	-12,57%

Source: UPC

La diminution **du nombre des demandes de crédit a été observée pour toutes les destinations**. Le nombre de demandes de crédit pour l'**achat** d'un logement (-11.005) a diminué de 18%, celui pour l'**achat + rénovation** d'un logement (-1.249) de 19%. Le nombre de demandes de crédit pour la **rénovation d'un logement** (-3.651, soit -19%) a également fortement diminué, tout comme le nombre de demandes de crédit pour d'**autres destinations**<sup>4</sup> (-1.710, soit -24%). Le nombre de demandes de crédit pour la **construction** d'un logement (-242, soit -2%) n'a connu qu'une légère diminution. Par ailleurs, au cours du troisième trimestre de 2021, le nombre de demandes de **refinancements externes** a également connu une forte baisse, en l'occurrence de 35%.



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

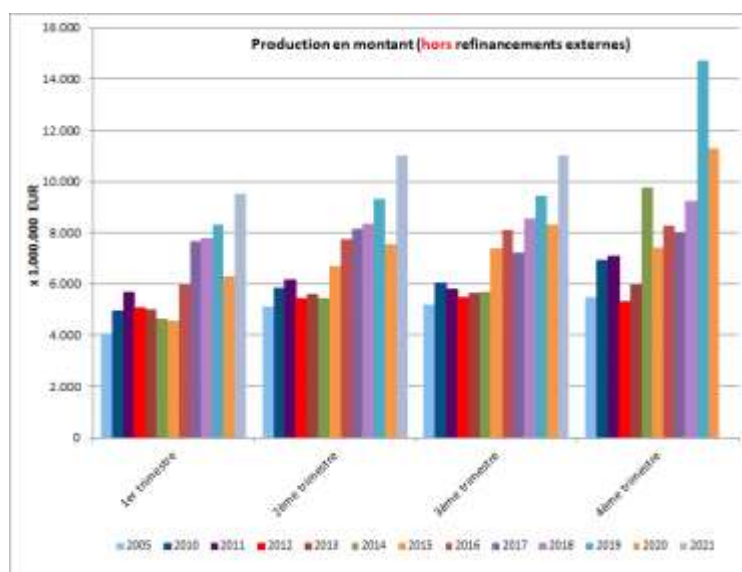
## II. Nombre de crédits octroyés au troisième trimestre

Au cours du troisième trimestre de 2021, le nombre de crédits octroyés, hors refinancements externes, a connu une augmentation de 18,5% par rapport au troisième trimestre 2020. Le montant correspondant a augmenté de 32,5%.

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%
Q 3 2021	+18,45%	+32,46%

Source: UPC

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



Source: UPC

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

Au troisième trimestre 2021, près de **68.500 nouveaux crédits** ont été octroyés **pour un montant total de quelque 11 milliards EUR** – hors refinancements externes.

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

Comparativement au troisième trimestre de 2020, le nombre de crédits contractés pour l'**achat d'un logement** (+6.713) a augmenté de presque 23%. Le nombre de **crédits** pour l'**achat avec transformation** (+514) a augmenté de presque 20%, tout comme le nombre de **crédits de construction** (+2.712), qui a connu une augmentation de 38,5%. Le nombre de crédits pour d'**autres destinations** (-164) a été le seul à avoir diminué, de 3,5%. Le nombre de contrats de crédit **pour la rénovation** d'un logement a connu une augmentation plutôt légère au troisième trimestre 2021, à savoir de +6,3%, soit 885 crédits de plus qu'au troisième trimestre de 2020.

Par ailleurs, au cours du troisième trimestre de 2021, le **nombre de refinancements externes a enregistré une progression de 7,5%**. Plus précisément un peu plus de **10.000 refinancements externes** ont été octroyés pour un montant total de presque 1,3 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	5.849	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
2021Q3	36.325	9.738	14.915	3.099	4.369	10.146	78.592	68.446

Source: UPC

## IV. Le montant moyen d'un crédit pour la construction d'un logement augmente de 40.000 EUR en moins de trois ans

Le montant moyen d'un **crédit de construction** a continué à augmenter au troisième trimestre 2021 pour atteindre 208.000 EUR. Ceci représente une **augmentation d'environ 40.000 EUR** (ou 23,5%) **depuis début 2019**.

Le montant moyen d'un crédit pour l'**achat d'un logement + rénovation** a connu une forte augmentation au troisième trimestre, pour atteindre un montant de presque **218.000 EUR**. Ceci ne représente toutefois "qu'une" **augmentation d'environ 23.000 EUR** (soit 12%) depuis début 2019.

Le montant moyen d'un **crédit** pour l'**achat d'un logement** a connu au cours du troisième trimestre 2021 une nouvelle augmentation pour atteindre **188.000 EUR**. Ici aussi, il s'agit d'une **augmentation de 29.000 EUR** (ou plus de 18%) 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
2021 Q 3	188.369	208.325	75.297	217.873	82.100	132.197

Source: UPC

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

Au cours du troisième trimestre 2021, plus de **9 emprunteurs sur 10** (92,9%) ont à nouveau 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** s'est élevé à moins de **0,5%**.

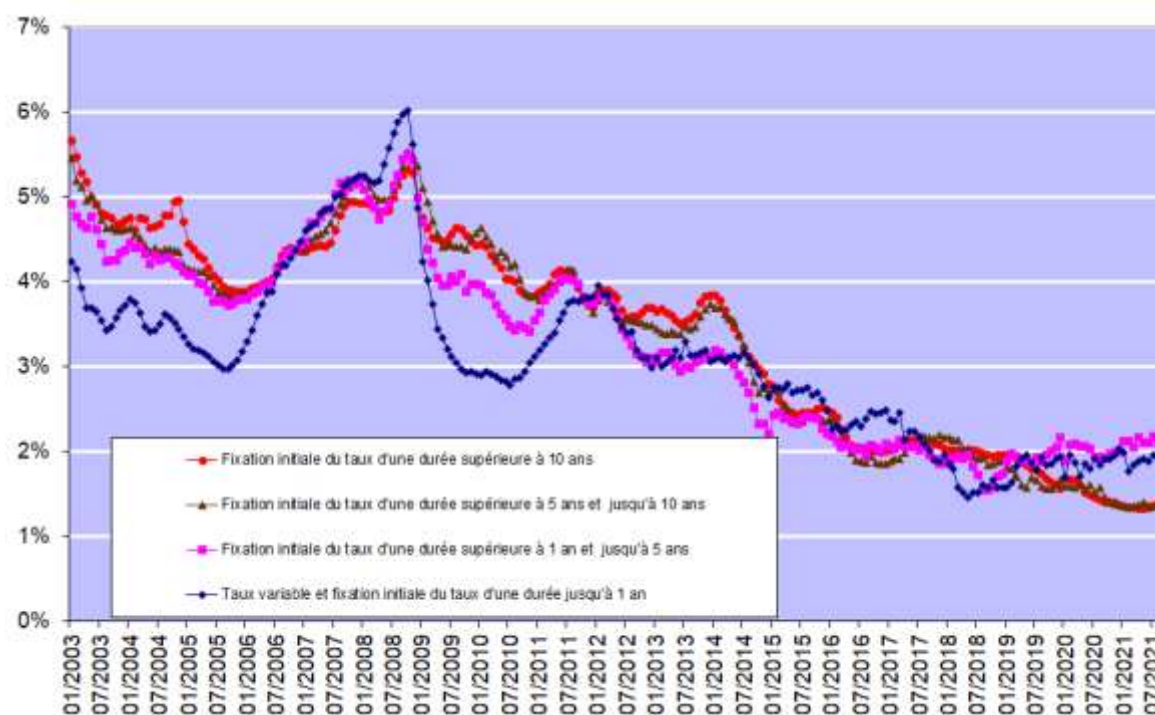
CREDIT HYP ventilation selon les types de taux	fixe	variable à la baixse uniquement	variable (1 an <= période de fixité initiale < 3 ans)	variable (3 ans <= période de fixité initiale < 5 ans)	variable (5 ans <= période de fixité initiale < 10 ans)	variable (période de fixité initiale >= 10 ans)	TOTAL
en nombre de contrats							
2019Q1	88,15%	0,00%	6,02%	3,43%	14,11%	10,33%	100,00%
2019Q2	88,13%	0,00%	2,58%	2,88%	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%	2,88%	1,12%	8,54%	5,48%	100,00%
2020Q2	81,49%	0,00%	2,85%	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%	0,84%	1,08%	6,29%	8,35%	100,00%
2021Q1	84,38%	0,00%	0,84%	1,15%	6,30%	7,52%	100,00%
2021Q2	84,99%	0,00%	0,44%	1,08%	5,59%	7,90%	100,00%
2021Q3	83,75%	0,00%	0,42%	1,24%	5,42%	9,18%	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](mailto:press@febelfin.be)).

Toutes les statistiques en matière de crédit hypothécaire (2000 – 2021Q3), 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 ».