

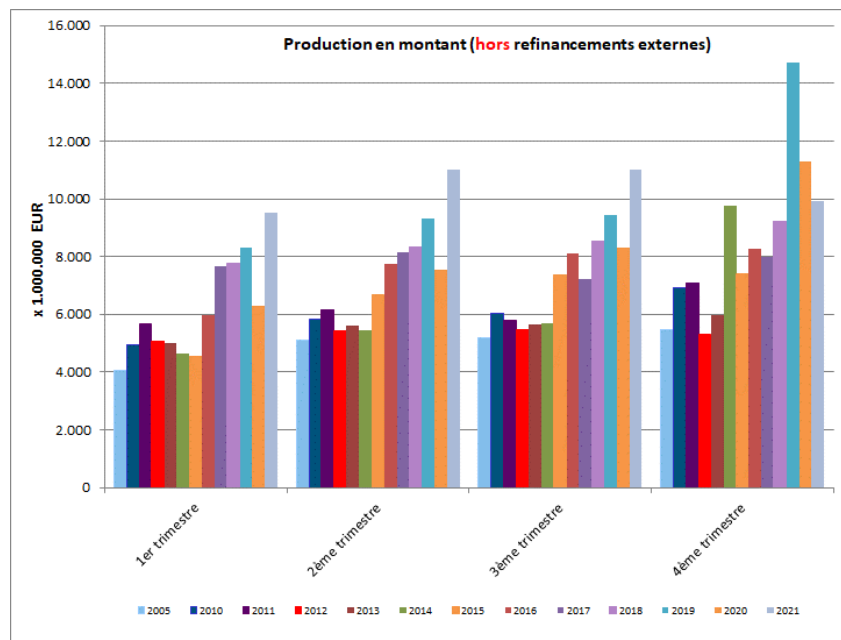
En 2021, l'octroi de crédit hypothécaire a retrouvé son niveau d'avant le corona

Bruxelles, 28 janvier 2021 – L'octroi de crédit hypothécaire s'est pleinement remis de la crise du corona en 2021 et a quasiment rattrapé son niveau de l'année record 2019.

Si l'on exclut les refinancements, le nombre de demandes de crédit en 2021 a augmenté d'environ 11,5 % par rapport à 2020, et ne se situait que 0,5% en-dessous du niveau de l'année record 2019. En montant, il y a même eu une augmentation de plus de 19% par rapport à 2020, mais par rapport à l'année 2019 aussi, l'augmentation se situe autour de 19%.

En 2021, toujours en excluant les refinancements, ce sont finalement près de 270.000 contrats de crédit hypothécaire qui ont été conclus pour un montant total de près de 41,5 milliards d'euros, soit seulement une fraction de moins qu'au cours de l'année record 2019.

C'est surtout durant les trois premiers trimestres de 2021 que les records sont tombés les uns après les autres.



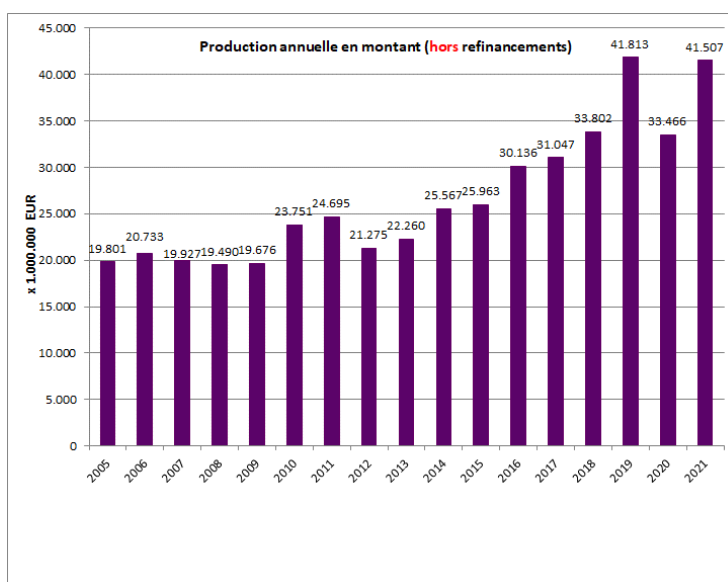
Source: UPC

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

Complètement remis de la crise du coronavirus

En 2020, l'impact de la crise du corona, avec les confinements y associés, a encore entraîné une baisse sensible de l'octroi de crédits hypothécaires, même si au second semestre, il est devenu évident qu'un processus de rattrapage était en cours.

Cette forte reprise s'est poursuivie au cours des trois premiers trimestres de 2021 en particulier, avec de nouveaux montants record de crédit accordés à chaque trimestre. Le quatrième trimestre a connu une certaine stabilisation. Ainsi, en 2021, le montant du crédit octroyé était à peu près le même que celui de l'année 2019, année du pic absolu.



Source: UPC

Comme les années précédentes, les emprunteurs ont aussi pu profiter au cours de l'année passée des taux très bas pour les crédits hypothécaires. Sur la base des chiffres publiés par la Banque Nationale de Belgique, ces taux oscillaient en novembre 2021 entre 1,36% (pour les crédits à taux variable avec une période initiale de fixité du taux de plus de 5 ans et jusqu'à 10 ans) et 2,16% (pour les crédits avec une période initiale de fixité du taux de plus d'1 an et de moins de 5 ans).

"L'octroi de crédit hypothécaire s'est totalement remis de la crise du corona. Les chiffres de l'année 2021 ont frôlé le record de 2019", déclare Ivo Van Bulck, Secrétaire général de l'Union professionnelle du crédit.

¹ Les 49 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 décembre 2020 s'élève à environ **258 milliards EUR**.

On trouvera ci-dessous les principaux constats² pour l'ensemble de l'année 2021, l'accent étant en outre mis particulièrement sur le quatrième trimestre.

En ce qui concerne l'ensemble de l'année 2021 :

- **En 2021**, le nombre de **demandes de crédit** (hors celles pour refinancements) a **connu une augmentation de 11,5%** par rapport à **2020**, et se situait à peine **0,5% en dessous** du niveau record de **2019**. Le **montant** des demandes de crédit était **19% plus élevé** qu'en **2020**, mais **également qu'en 2019**. Ce sont ainsi **410.000 demandes de crédit** qui ont été introduites pour un **montant total de plus de 71 milliards EUR**.
- Au total, ce sont près de **270.000 crédits hypothécaires** qui ont été octroyés en 2021 (hors refinancements) pour un montant total de presque **41,5 milliards d'euros**. En **nombre**, les **crédits hypothécaires octroyés** ont donc augmenté en 2021 **de plus de 15% par rapport à l'année 2020**, mais par rapport à l'année record 2019, on a observé un recul de près de 13%. Le **montant** correspondant a connu une augmentation de **24% par rapport à l'année 2020**, et par rapport à l'année record 2019 il ne s'agit que d'une diminution d'à peine 0,7%.
- **Si l'on compare avec l'année 2020**, l'augmentation du **nombre** de crédits octroyés a concerné toutes les destinations. Les plus importantes augmentations ont concerné les **crédits de construction** (+9.700, soit +34,5%), les **contrats de crédit pour l'achat d'un logement** (+16.800, soit +14%) ainsi les crédits contractés pour la **rénovation** d'un logement (+7.000, soit +12,5%). Le nombre de crédits pour **l'achat avec transformation** d'un logement (+155, soit +1,4%) ainsi que pour **d'autres destinations**³ (+2.000, soit +11%) a quant à lui noté une augmentation moins marquée.
- **La comparaison avec l'année record 2019 donne une image plus nuancée** et montre une diminution du **nombre** de crédits octroyés pour toutes les destinations. En ce qui concerne les **contrats de crédit pour l'achat d'un logement**, cette baisse est d'environ 16,5% et pour les **crédits de construction** d'environ 12%. En ce qui concerne les **crédits pour la rénovation** d'un logement ainsi que les crédits pour **l'achat avec transformation**, cette contraction est d'environ 8%.
- **Par rapport à l'année 2020**, on constate en **montant** aussi une **forte hausse générale** et l'année record 2019 est presque égalée. Comparativement à l'année 2020, il s'agit d'une augmentation de 44% pour les crédits de construction et de 19% pour les crédits destinés à l'achat d'une habitation. Pour les crédits pour l'achat avec transformation d'un logement, on note une augmentation de +7% et pour les crédits de rénovation, de même +37%.
- En 2021, le nombre de **refinancements externes** (+4.900, soit +13%) a de nouveau augmenté par rapport à l'année 2020. Presque 42.500 refinancements externes ont été enregistrés en 2021, pour un montant total de plus de 5,5 milliards EUR.

Comparer le quatrième trimestre 2021 à celui de l'année 2020 amène aux résultats suivants. Il faut ici toutefois tenir compte du fait que la comparaison est réalisée avec un 4^{ème} trimestre 2020 caractérisé par un fort mouvement de rattrapage dû à la crise du corona qui a frappé particulièrement fort au premier semestre 2020.

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

³ Garage, terrain à bâtir, ...

- On peut constater qu'au cours du quatrième trimestre 2021, **presque 95.000 demandes de crédit** ont été introduites **pour un montant total d'un peu moins de 17 milliards EUR**, ce qui est à peine moins qu'en 2020 et 2019 en termes de montant.
- **Si l'on compare avec le quatrième trimestre de 2020**, fort du fait du mouvement de rattrapage qui était intervenu à l'époque, les **crédits hypothécaires octroyés** ont globalement **diminué en nombre** de contrats **(-16%)** au cours du 4^e trimestre de 2021. La comparaison avec le trimestre record absolu Q4 2019 (en raison de la suppression du bonus logement en Flandre) est difficile, mais par rapport au quatrième trimestre de l'année plus "normale" qu'avait été 2018 aussi, on constate une diminution du nombre de crédits accordés de près de 7%.
- En **montant** également, ce sont environ **12% de crédit de moins** qui ont été accordés **au quatrième trimestre 2021** par rapport au quatrième trimestre 2020. Là aussi, la comparaison avec le quatrième trimestre exceptionnel de 2019 est difficile, mais la comparaison avec l'année plus "normale" qu'avait été 2018 montre une augmentation de près de 8%.
- **Plus de 62.000 crédits** ont ainsi été octroyés au total pour un **montant de presque 10 milliards EUR** (hors refinancements).
- Le nombre de **refinancements externes** est demeuré assez élevé, y compris au cours du quatrième trimestre de 2021. Au cours de ce trimestre, plus de 8.600 refinancements externes ont été accordés pour un montant de 1,1 milliard EUR.
- Le **montant moyen** d'un crédit pour **achat + rénovation revient**, après la forte hausse du trimestre précédent, à un niveau légèrement plus bas de **212.000 EUR**. Le **montant moyen emprunté** pour l'**achat d'un logement** a également connu une légère diminution au cours du quatrième trimestre 2020 se fixant à plus de **185.000 EUR**. Le montant moyen pour un **crédit de construction** s'élevait au quatrième trimestre à environ **205.000 EUR**.
- Au quatrième trimestre 2021, **plus de 9 emprunteurs sur 10 (93%)** 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 à peine 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 au quatrième trimestre

Le nombre de demandes de crédit, hors celles relatives aux refinancements externes, a connu **au quatrième trimestre 2021** une diminution d'environ 7% par rapport au même trimestre de l'année précédente. Le montant sous-jacent des demandes de crédit a toutefois diminué moins nettement, précisément de 2,6%.

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%
Q 3 2021	-17,06%	-12,57%
Q 4 2021	-7,25%	-2,59%

Source: UPC

La contraction du **nombre de demandes de crédit n'a pas été uniforme**. Le nombre de demandes de crédit pour l'**achat** d'un logement (-2.100) s'est réduit de 3,8%, celui pour l'**achat + rénovation** d'un logement (-1.600) de 23%, celui pour la **rénovation d'un logement** (-2.900) de 15% et celui des demandes de crédit pour d'**autres destinations**⁴ (-900) de 13,5%. En revanche, le nombre de demandes de crédit pour la **construction** (+180) est le seul à avoir connu une augmentation légère, de 1,4%. Le nombre de demandes de **refinancements externes** a connu une diminution de 10%.

II. Nombre de crédits octroyés au quatrième trimestre

Comparativement au quatrième trimestre de 2020, du fait du mouvement de rattrapage qui a eu lieu à l'époque après un premier semestre faible compte tenu de la pandémie, l'octroi de crédits hypothécaires au quatrième trimestre 2021 a évidemment **fortement diminué**, à savoir -16% en nombre et -12% en montant.

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%
Q 4 2021	-16,14%	-11,88%

Source: UPC

La comparaison avec le trimestre record absolu Q4 2019 (en raison de la suppression annoncée du bonus logement en Flandre à partir de 2020) est difficile, mais **par rapport** au quatrième trimestre de l'**année**

⁴ Garage, terrain à bâtir, ...

plus « normale » 2018, on note également une **diminution** du **nombre** de crédits octroyés de presque 7%.

En **montant** également, environ **12% de crédit de moins a été accordé** au quatrième trimestre 2021 **par rapport au quatrième trimestre 2020**. Là aussi, la comparaison avec le quatrième trimestre exceptionnel de 2019 est difficile, mais la **comparaison avec l'année plus "normale" 2018** montre une **augmentation de près de 8%**.

III. Evolution du nombre de crédits par destination

Au quatrième trimestre de 2021, un peu plus de **62.000 nouveaux crédits** ont été octroyés **pour un montant total de quelque 10 milliards EUR** – hors refinancements externes.

Par rapport à 2020, il s'agit, comme nous l'avons déjà indiqué, d'une **diminution** d'environ **16% en nombre de contrats** et d'environ 12% en montant correspondant, et ce, pour presque toutes les destinations (sauf les crédits de construction). La comparaison avec l'année exceptionnelle 2019 est difficile (en raison de la suppression du bonus logement en Flandre). Toutefois, une **comparaison avec le quatrième trimestre de l'année plus « normale » 2018** révèle une image mixte : le nombre de crédits contractés pour **l'achat d'un logement** (-5.438) a diminué de plus de 14% au quatrième trimestre de 2021 par rapport au même trimestre de 2018. Le nombre de **crédits** pour **l'achat avec transformation** (-269) a connu une diminution d'un peu moins de 10%, tout comme le nombre de crédits pour **d'autres destinations** (-426, soit -8,6%). Le nombre de crédits pour la **rénovation** d'un logement (+309, soit +2,5%) ainsi que le nombre de **crédits de construction** (+1.150, soit +13,3%) ont quant à eux augmenté par rapport au quatrième trimestre de 2018.

Par ailleurs, au cours du quatrième trimestre de 2021, le **nombre de refinancements externes** est **sensiblement moins élevé** qu'au quatrième trimestre de 2020. Cependant, ce sont encore **8.600 refinancements externes** qui ont été octroyés pour un montant total d'un peu plus de 1,1 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
2021Q3	36.325	9.738	14.915	3.099	4.369	10.146	78.592	68.446
2021Q4	32.678	9.825	12.856	2.482	4.504	8.626	70.971	62.345

Source: UPC

IV. Forte augmentation des montants moyens en quelques années

Le montant moyen d'un **crédit de construction** se situait au quatrième trimestre 2021 autour de **205.000 EUR**. Ceci représente une **augmentation d'environ 25.000 EUR (+15,7%) sur trois ans**.

Le montant moyen d'un crédit pour l'**achat d'un logement + rénovation** a connu au quatrième trimestre 2020 une légère diminution, pour atteindre environ **212.000 EUR**. Malgré cette diminution, cela représente une augmentation d'environ 17.000 EUR (+8,7%) sur 3 ans, et même de presque 27.000 EUR (+14,4%) sur 5 ans.

Le montant moyen d'un **crédit** pour l'**achat d'un logement** a également légèrement diminué au cours du quatrième trimestre 2021, pour atteindre un peu plus de **185.000 EUR**. Ici aussi, il s'agit d'une **augmentation de 25.000 EUR (+15,7)** par rapport à fin 2018.

Le montant moyen des **crédits de rénovation** a connu la plus forte augmentation : d'environ 54.500 EUR fin 2018 à environ 74.000 EUR (+35,7%) fin 2021. Une augmentation de 19.500 EUR en 3 ans. Par rapport à fin 2016, donc **sur 5 ans**, on note même une **augmentation de 29.500 EUR, soit 66,4%**, par rapport au montant moyen de l'époque (44.477 EUR).

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinan- cement
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
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
2021 Q 4	185.260	204.971	74.008	212.192	86.307	129.813

Source: UPC

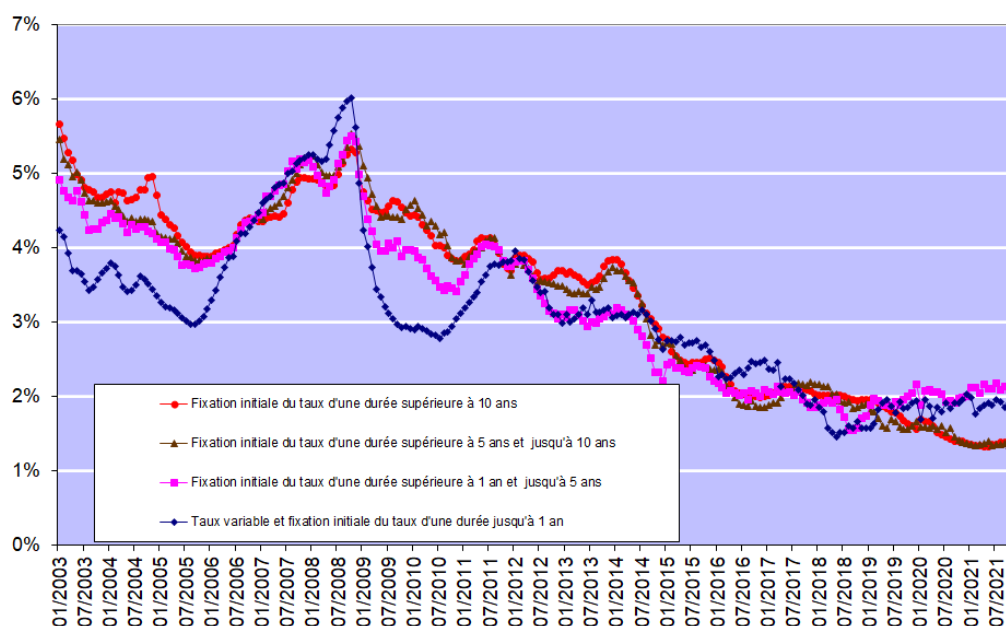
V. Le taux fixe reste l'option préférée

Au cours du quatrième trimestre 2021 également, plus de **9 emprunteurs sur 10** (93%) 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% 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 **0,5%**.

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%
2021Q3	83,75%	0,00%	0,42%	1,24%	5,42%	9,16%	100,00%
2021Q4	84,76%	0,00%	0,50%	1,13%	5,39%	8,22%	100,00%

Source: UPC

Compte tenu des taux d'intérêt toujours très bas (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 faible, surtout en ce qui concerne le 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'il convient d'accorder **une attention soutenue** 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 – 2021), 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 ».