



## Au premier trimestre de 2022 l'octroi de crédit hypothécaire bat également des records

Bruxelles, 5 mai 2022

Au premier trimestre 2022, près de 68.000 contrats de crédit hypothécaire ont été conclus pour un montant total de plus de 11 milliards EUR (hors refinancements).

Ceci représente une augmentation du nombre des contrats de crédit octroyés d'environ 4,5% par rapport au premier trimestre de l'an dernier. Le montant des crédits octroyés est quant à lui supérieur d'un peu plus de 17% à celui de la même période de 2021.

Le nombre de demandes de crédit a connu au premier trimestre 2022 une diminution d'environ 8,5%, hors refinancements, par rapport au premier trimestre de 2021. Le montant de crédit correspondant durant ce premier trimestre 2022 a également enregistré une diminution, d'environ 4%.

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 atteint des sommets

Après une année 2021 déjà très forte, l'octroi de crédits a une nouvelle fois atteint un pic au premier trimestre, affichant un record par rapport à tous les premiers 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 février entre 1,43% (pour les crédits à taux fixe ou à taux variable assortis d'une période initiale de fixité du taux de plus de plus de 10 ans) et 2,16% (pour les crédits assortis d'une période initiale de fixité du taux de plus d'1 an et jusque 5 ans).

**" 2022 a également commencé avec un premier trimestre fort", 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 premier trimestre. En ce qui concerne les demandes de crédit, nous constatons une baisse depuis plusieurs mois, ce qui pourrait indiquer une stabilisation ou une baisse future."**

<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 mars 2021 s'élève à environ **261 milliards EUR**.

On trouvera ci-dessous les principaux constats<sup>2</sup> pour le premier trimestre de 2022 par rapport au premier trimestre de 2021 :

- Le nombre de **demandes de crédit** (hors celles pour refinancements) a **connu une diminution de 8,5%** au **premier trimestre 2022** par rapport au premier trimestre 2021. Le **montant** des demandes de crédit a lui aussi diminué, d'environ **4%** par rapport à 2021. Ce sont ainsi près de **108.000 demandes de crédit** qui ont été introduites pour un **montant total de 19 milliards EUR**.
- Les **crédits hypothécaires octroyés** ont enregistré **sur un an une augmentation d'environ 4,5%** au premier trimestre 2022. Le **montant** correspondant a **augmenté d'environ 17%** par rapport à 2021. **Presque 68.000 crédits** ont ainsi été octroyés pour un **montant total de plus de 11 milliards EUR** (hors refinancements).
- Par rapport au premier trimestre de 2021, le nombre de **crédits contractés** pour **l'achat** d'un logement a enregistré **l'augmentation la plus marquée en pourcentage**, à savoir +16,5%, soit +5.334 contrats de plus; il en a été de même pour le nombre de crédits pour **l'achat avec transformation** d'un logement (+207, soit +7%). Le nombre de crédits **à la construction** (+171) a progressé d'un peu plus de 2%, tandis que le nombre de **crédits de rénovation** (-1.641) a diminué de 10%. Le nombre de contrats de crédit pour **d'autres destinations**<sup>3</sup> (-1.185, soit -22,3%) a connu une diminution par rapport au premier trimestre de 2021.
- Le nombre de **refinancements externes** (-3.001, soit -27%) a connu une forte diminution au premier trimestre 2022. Néanmoins, un peu plus de 8.000 refinancements externes ont été enregistrés au premier trimestre 2022, pour un montant total de presque 1,1 milliard EUR.
- Le **montant moyen emprunté** pour **l'achat d'un logement** a quant à lui augmenté fortement au premier trimestre 2022, pour atteindre **196.000 EUR**. Il s'agit d'une **augmentation d'environ 37.000 EUR (ou 23 %) sur trois ans**. Le montant moyen pour un **crédit de construction** a continué à augmenter jusqu'à **210.000 EUR** au premier trimestre 2022. Il s'agit d'une **augmentation de 41.500 EUR (ou 24,6 %) par rapport à début 2019**. Le **montant moyen** d'un crédit pour **achat + rénovation** a de nouveau atteint son niveau le plus élevé d'environ **218.000 EUR**.
- 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 à peine 0,6% 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 premier trimestre 2022 une diminution de 8,5% par rapport au même trimestre de l'année précédente. Le montant sous-jacent des demandes de crédit a également connu une diminution de 4%.

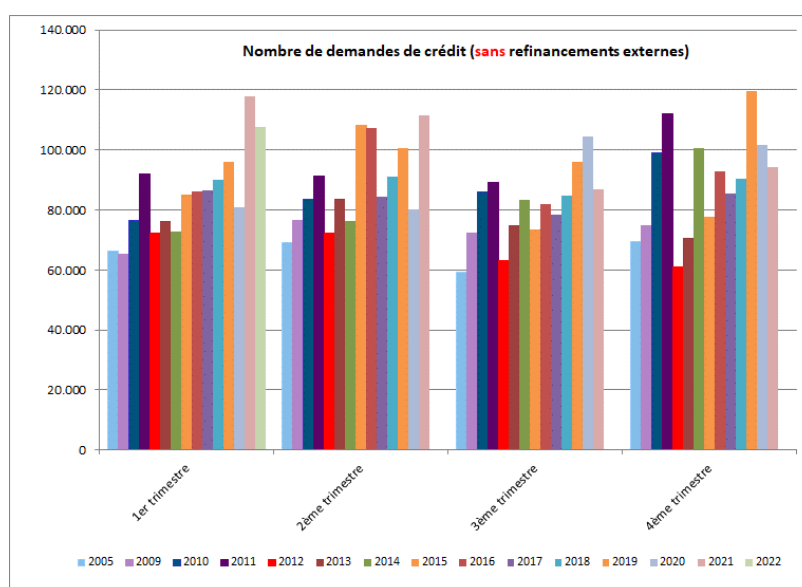
<sup>2</sup> Les refinancements ne sont pas pris en compte dans ces chiffres.

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

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 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%
Q 1 2022	-8,57%	-4,08%

Source: UPC

La diminution **du nombre des demandes de crédit a été observée pour presque toutes les destinations**. Le nombre de demandes de crédit pour l'**achat** d'un logement (-2.606) a diminué de 4,3%, celui pour l'**achat + rénovation** d'un logement (-1.766) de 22,4%. Le nombre de demandes de crédit pour la **rénovation d'un logement** (-4.200, soit -16,2%) a également fortement diminué, tout comme le nombre de demandes de crédit pour d'**autres destinations**<sup>4</sup> (-1.575, soit -20%). Le nombre de demandes de crédit pour la **construction** d'un logement (+42, soit +0,3%) est le seul à s'être stabilisé. Par ailleurs, au cours du premier trimestre de 2022, le nombre de demandes de **refinancements externes** a également connu une forte baisse, en l'occurrence de 28,5%.



## II. Nombre de crédits octroyés au premier trimestre

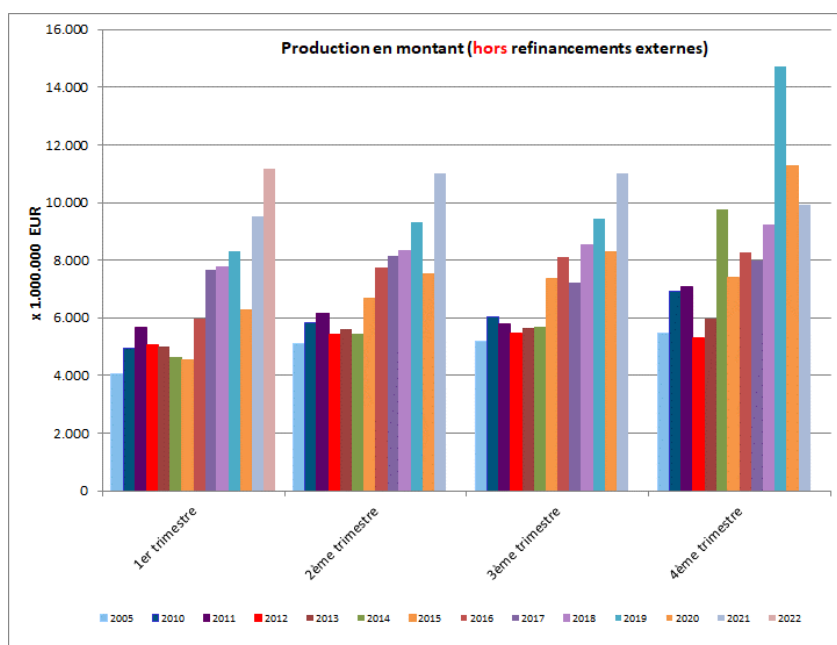
Au cours du premier trimestre de 2022, le nombre de crédits octroyés, hors refinancements externes, a connu une augmentation de 4,5% par rapport au premier trimestre 2021. Le montant correspondant a augmenté de 17%.

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

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 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%
Q 1 2022	+4,44%	+17,08%

Source: UPC

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



Source: UPC

### III. Surtout une augmentation du nombre de crédits pour l'achat d'une habitation

Au premier trimestre 2022, près de **68.000 nouveaux crédits** ont été octroyés **pour un montant total d'un peu plus de 11 milliards EUR** – hors refinancements externes.

Toutefois, par rapport au premier trimestre de l'année dernière, **toutes les destinations n'ont pas enregistré de hausse.**

Comparativement au premier trimestre de 2021, le nombre de crédits contractés pour l'**achat d'un logement** (+5.334) a augmenté de 16,5%. Le nombre de **crédits pour l'achat avec transformation**

(+207) a augmenté de 7%, tout comme le nombre de **crédits de construction** (+171), qui a connu une augmentation de 2%. Le nombre de crédits pour d'**autres destinations** (-1.185) a connu une diminution, de 22,5%. Le nombre de contrats de crédit **pour la rénovation** d'un logement a également connu une diminution au premier trimestre 2022, à savoir de -10%, soit 1.641 crédits de moins qu'au premier trimestre de 2021.

Par ailleurs, au cours du premier trimestre de 2022, le **nombre de refinancements externes a enregistré une diminution de 27%**. Néanmoins, un peu plus de **8.000 refinancements externes** ont encore été octroyés pour un montant total de presque 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								
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
2022Q1	37.697	8.188	14.818	3.129	4.120	8.151	76.103	67.952

Source: UPC

## IV. Le montant moyen d'un crédit pour l'achat d'un logement frôle les 200.000 EUR

Le montant moyen d'un **crédit** pour l'**achat d'un logement** a connu au cours du premier trimestre 2022 une nouvelle forte augmentation pour atteindre **196.000 EUR**. Il s'agit d'une **augmentation d'environ 37.000 EUR** (ou 23%) **sur trois ans**.

Le montant moyen d'un **crédit de construction** a continué à augmenter au premier trimestre 2022 pour atteindre 210.000 EUR. Ceci représente une **augmentation d'environ 41.500 EUR** (ou 24,6%) **depuis début 2019**.

Le montant moyen d'un crédit pour l'**achat d'un logement + rénovation** a de nouveau atteint, au premier trimestre, son niveau le plus élevé de presque **218.000 EUR**. Ceci ne représente toutefois "qu'une" **augmentation d'environ 23.000 EUR** (soit 12%) depuis début 2019.

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinan- cement
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
2022 Q 1	196.087	210.089	69.447	217.909	83.034	131.352

Source: UPC

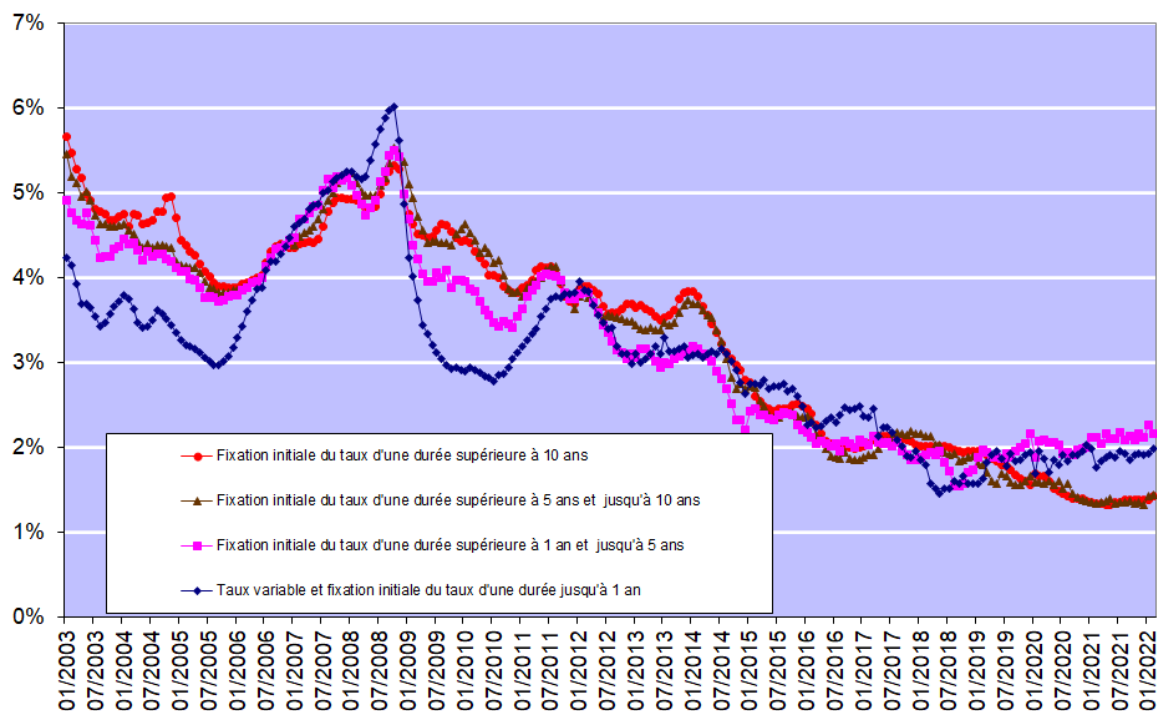
## V. Plus de 9 emprunteurs sur 10 optent toujours pour un taux fixe

Au cours du premier trimestre 2022, plus de **9 emprunteurs sur 10** (93,5%) 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**. Environ 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** s'est élevé à peine à **0,6%**.

CREDIT HYP ventilation selon les types de taux	en nombre de contrats						TOTAL
	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)	
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%
2022Q1	84,67%	0,00%	0,60%	1,18%	4,80%	8,75%	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.



## 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 – 2022Q1), 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 ».