



COMMUNIQUE DE PRESSE

Au deuxième trimestre de 2022 l'octroi de crédit hypothécaire reste à niveau

Bruxelles, 29 juillet 2022

Au deuxième trimestre 2022, près de 70.000 contrats de crédit hypothécaire ont été conclus pour un montant total de plus de 11,5 milliards EUR (hors refinancements).

Ceci représente une diminution du nombre des contrats de crédit octroyés de presque 5% par rapport au deuxième trimestre de l'an dernier. En revanche, le montant des crédits octroyés est quant à lui supérieur d'un peu plus de 5% à celui de la même période de 2021.

Le nombre de demandes de crédit a connu au deuxième trimestre 2022 une diminution de presque 11%, hors refinancements, par rapport au deuxième trimestre de 2021. Le montant de crédit correspondant durant ce deuxième trimestre 2022 s'est également contracté, d'environ 7%.

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 se maintient à un niveau record

Après une année 2021 déjà très forte et un premier trimestre analogue, l'octroi de crédit hypothécaire (en montant) a une nouvelle fois affiché au deuxième trimestre un record par rapport à tous les deuxièmes trimestres précédents.

Les taux d'intérêt des crédits hypothécaires ont connu une tendance à la hausse au cours du dernier trimestre, demeurant cependant très attractifs. Sur la base des chiffres publiés par la Banque Nationale de Belgique, ces taux oscillaient en mai entre en moyenne 1,70% (pour les crédits à taux fixe assortis d'une période initiale de fixité du taux de plus de 10 ans) et en moyenne 2,35% (pour les crédits assortis d'une période initiale de fixité du taux de plus d'1 an et jusque 5 ans).

"La tendance au deuxième trimestre de cette année s'est inscrite dans le droit fil du début de l'année", 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, en dépit de – ou précisément à cause de – taux d'intérêt croissants. Nous observons

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 mars 2022 s'élève à environ **266 milliards EUR**.

toutefois depuis plusieurs mois une contraction de la demande de crédit, laquelle pourrait se traduire dans les mois à venir par une baisse de l'octroi de crédit."

On trouvera ci-dessous les principaux constats² pour le deuxième trimestre de 2022 par rapport au deuxième trimestre de 2021 :

- Le nombre de **demandes de crédit** (hors celles pour refinancements) a **connu une diminution de presque 11%** au **deuxième trimestre 2022** par rapport au deuxième trimestre 2021. Le **montant** des demandes de crédit s'est lui aussi réduit, d'environ **7%** par rapport à 2021. Ce sont ainsi près de **99.000 demandes de crédit** qui ont été introduites pour un **montant total de 18 milliards EUR**.
- Les **crédits hypothécaires octroyés** ont enregistré **sur un an une baisse** (en nombre) **de presque 5%** au deuxième trimestre 2022. Le **montant** correspondant a toutefois **augmenté d'un peu plus de 5%** par rapport à 2021. **Presque 70.000 crédits** ont ainsi été octroyés pour un **montant total de plus de 11,5 milliards EUR** (hors refinancements).
- Par rapport au deuxième trimestre de 2021, le nombre de contrats de crédit pour d'**autres destinations**³ (-1.366, soit -25,5%) a enregistré une nette chute. Il en est allé de même du nombre de **crédits de rénovation** (-3.207, soit -17%). Le nombre de **crédits contractés** pour l'**achat** d'un logement est en revanche resté plus ou moins stable au deuxième trimestre, à savoir +0,4%, soit +149 contrats de plus qu'au deuxième trimestre de 2021, tandis que le nombre de crédits à **la construction** (+541, soit +5,3%) et le nombre de crédits pour l'**achat avec transformation** d'un logement (+262, soit +8,5%) ont dans le même temps augmenté.
- Le nombre de **refinancements externes** (-4.292, soit -34,2%) a connu une forte diminution au deuxième trimestre 2022, ce qui n'a rien d'étonnant dans le climat actuel d'augmentation des taux. Néanmoins, plus de 8.000 refinancements externes ont encore été enregistrés au deuxième trimestre 2022, pour un montant total de plus de 1,1 milliard EUR.
- Le **montant moyen emprunté** pour l'**achat d'un logement** est quant à lui resté stable au deuxième trimestre 2022, autour de **196.000 EUR**. Le montant moyen pour un **crédit de construction** a continué à augmenter jusqu'à atteindre **218.000 EUR** au deuxième trimestre 2022. Il s'agit d'une **augmentation de presque 50.000 EUR (soit quasiment 30 %) depuis début 2019**. Le **montant moyen** d'un crédit pour **achat + rénovation** a diminué quelque peu et atteint désormais **205.000 EUR**.
- Au cours de ce trimestre, **plus de 9 emprunteurs sur 10 (92%)** 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 moins de 2% des cas, les emprunteurs ont encore opté pour des crédits assortis d'un taux d'intérêt variable annuellement.

I. Nombre de demandes de crédit

Le nombre de demandes de crédit, hors celles relatives aux refinancements externes, a connu au deuxième trimestre 2022 une diminution de presque 11% par rapport au même trimestre de l'année précédente. Le montant sous-jacent des demandes de crédit a également connu une diminution de 7%.

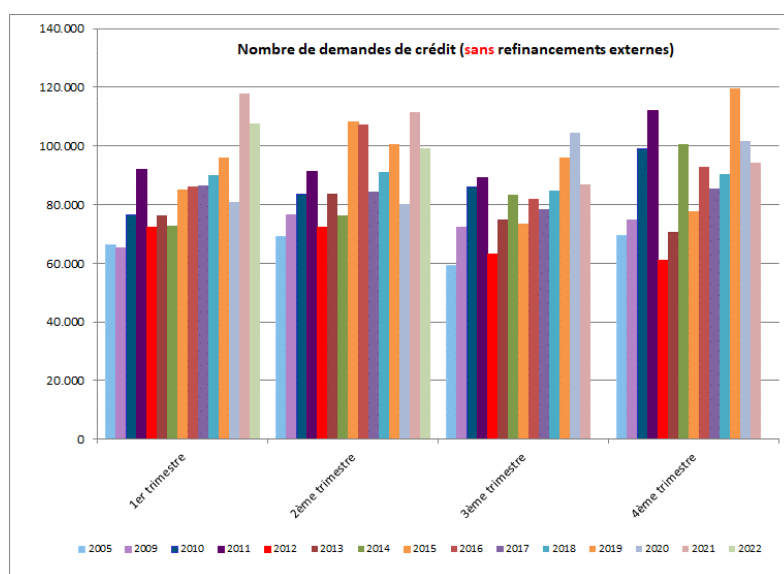
² Les refinancements ne sont pas pris en compte dans ces chiffres.

³ 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%
Q 2 2022	-10,88%	-7,01%

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 (-2.610) s'est contracté de 4,3%, celui pour l'**achat + rénovation** d'un logement (-1.901) de 26,8%. Le nombre de demandes de crédit pour la **rénovation d'un logement** (-4.723, soit -21,4%) a également fortement diminué, tout comme le nombre de demandes de crédit pour d'**autres destinations**⁴ (-1.486, soit -22,6%) et le nombre de demandes de crédit pour la **construction** d'un logement (-1.405, soit -9,3%). Par ailleurs, au cours du deuxième trimestre de 2022, le nombre de demandes de **refinancements externes** a connu une forte baisse, en l'occurrence de -47,5%, ce qui n'est pas étonnant dans le climat actuel d'augmentation des taux.



II. Nombre de crédits octroyés au deuxième trimestre

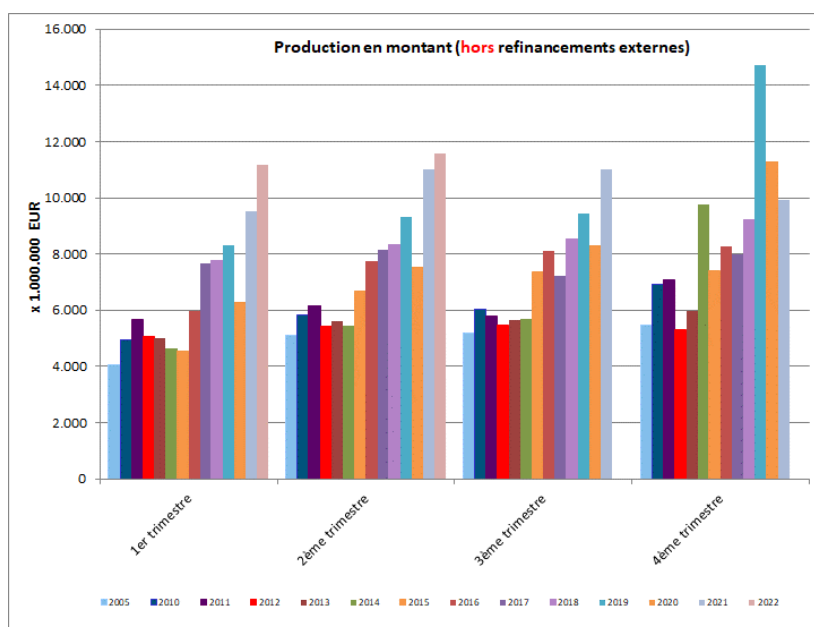
Au cours du deuxième trimestre de 2022, le nombre de crédits octroyés, hors refinancements externes, a connu une diminution de presque 5% par rapport au deuxième trimestre 2021. Toutefois, le montant correspondant a quant à lui encore progressé de plus de 5%.

⁴ 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%
Q 2 2022	-4,93%	+5,20%

Source: UPC

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



Source: UPC

III. Image hybride compte tenu des différentes destinations du crédit

Au deuxième trimestre 2022, près de **70.000 nouveaux crédits** ont été octroyés **pour un montant total d'un peu plus de 11,5 milliards EUR** – hors refinancements externes.

En général, le nombre de crédits octroyés a **diminué** de presque 5% par rapport au deuxième trimestre de 2021. Toutefois, **toutes les destinations** n'ont **pas** enregistré de diminution.

Comparativement au deuxième trimestre de 2021, le nombre de crédits contractés pour l'**achat d'un logement** (+149, soit +0,4%) est resté plus ou moins stable. Le nombre de **crédits** pour l'**achat avec transformation** (+262) a augmenté de 8,5%, tout comme le nombre de **crédits de**

construction (+541), qui a connu une augmentation de 5,3%. Par contre, le nombre de crédits pour d'**autres destinations** (-1.366) a connu une diminution, de -25,5%, tout comme le nombre de contrats de crédit **pour la rénovation** d'un logement, qui a enregistré une contraction de -17%, soit 3.207 crédits de moins qu'au deuxième trimestre de 2021.

Par ailleurs, au cours du deuxième trimestre de 2022, le **nombre de refinancements externes a enregistré une diminution de 34,2%**. Néanmoins, plus de **8.000 refinancements externes** ont encore été octroyés pour un montant total de 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								
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
2022Q2	36.085	10.753	15.630	3.347	3.998	8.245	78.058	69.813

Source: UPC

IV. Le montant moyen d'un crédit de construction augmente de 50.000 EUR depuis début 2019

Au deuxième trimestre, le nombre de crédits octroyés a diminué, mais le montant correspondant a augmenté. Cela indique d'une manière générale que le montant moyen des crédits octroyés a augmenté, ce qui est effectivement le cas, à l'exception du montant moyen des crédits pour l'achat d'un logement + rénovation.

Le montant moyen d'un **crédit de construction** a continué à augmenter fortement au deuxième trimestre 2022, pour atteindre **218.000 EUR**. Ceci représente une **augmentation d'environ 50.000 EUR** (ou 29,6%) **depuis début 2019**.

Le montant moyen d'un **crédit** pour l'**achat d'un logement** s'est stabilisé au cours du deuxième trimestre 2022 autour de **196.000 EUR**. Il s'agit néanmoins d'une **augmentation d'environ 37.000 EUR** (soit 23%) **sur un peu plus de trois ans**.

Le montant moyen d'un crédit pour l'**achat d'un logement + rénovation** a reculé au deuxième trimestre, et s'élève à environ **205.000 EUR**.

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
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
2022 Q 2	196.329	218.413	70.266	204.964	90.928	135.323

Source: UPC

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

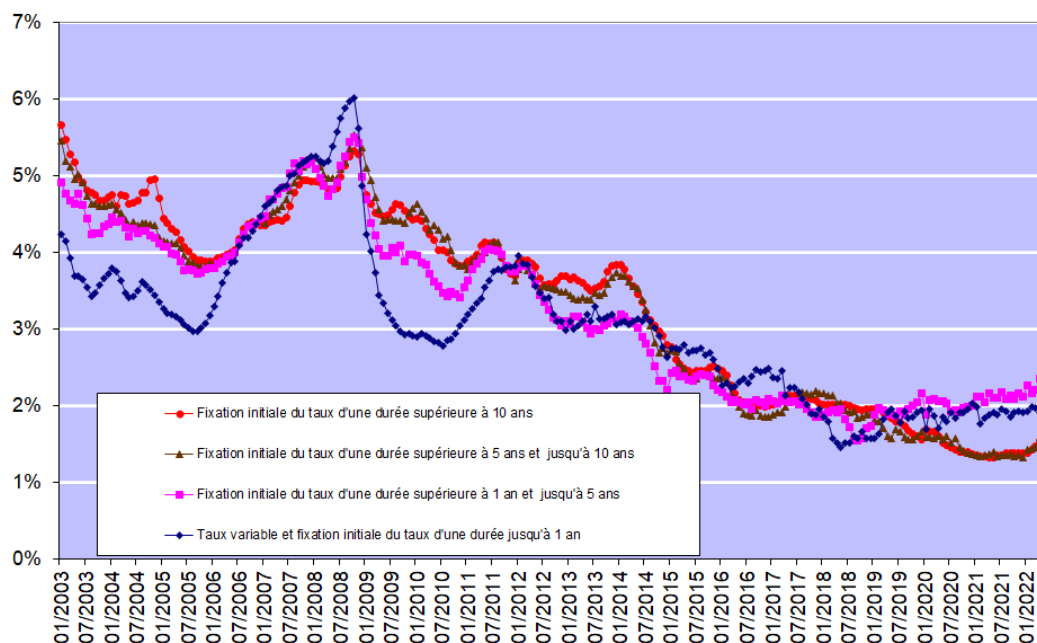
Au cours du deuxième trimestre 2022, plus de **9 emprunteurs sur 10** (92%) ont à nouveau opté pour un **taux d'intérêt fixe** ou un **taux d'intérêt variable assorti d'une période initiale de fixité des taux de minimum 10 ans**. Environ 6% des emprunteurs ont privilégié un taux d'intérêt variable assorti d'une période initiale de fixité des taux entre 3 et 10 ans. **Un peu moins de 2%** des emprunteurs ont choisi un **taux variable annuellement**.

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							
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%
2022Q2	85,34%	0,00%	1,91%	1,18%	4,86%	6,70%	100,00%

Source: UPC

Compte tenu des taux d'intérêt en augmentation mais toujours 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 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 – 2022S1), 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 ».