



La demande de crédit en baisse entraîne une première légère réduction de l'octroi de crédit

Bruxelles, 27 octobre 2022

Au troisième trimestre 2022, un peu plus de 61.000 contrats de crédit hypothécaire ont été conclus pour un montant total de plus de 10,5 milliards EUR (hors refinancements).

Ceci représente une diminution du nombre des contrats de crédit octroyés de presque 11% par rapport au troisième trimestre de l'an dernier. Concernant le montant des crédits octroyés, on note également une diminution, plus précisément d'un peu plus de 4,5% par rapport au montant accordé à la même période de 2021.

Le nombre de demandes de crédit a connu au troisième trimestre 2022 une réduction de plus de 13%, hors refinancements, par rapport au troisième trimestre de 2021. Le montant de crédit correspondant durant ce troisième trimestre 2022 s'est également contracté, de presque 10%.

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

Malgré une légère diminution, l'octroi de crédit hypothécaire se maintient à un niveau élevé

Après une année 2021 déjà très forte et un premier semestre 2022 comparable, durant lesquels des records en matière d'octroi de crédit se succédaient, une baisse de l'octroi de crédits hypothécaires se dessine désormais pour la première fois au troisième trimestre 2022 par rapport au troisième trimestre 2021. Néanmoins, l'octroi de crédit continue de plafonner et ce n'est que l'année dernière qu'il a été accordé au cours d'un troisième trimestre davantage de crédits hypothécaires (en montant) que cette année.

Comme on s'y attendait, 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 août entre en moyenne 2,27% (pour les crédits assortis d'une période initiale de fixité du taux de un an ou de plus de 5 ans jusqu'à 10 ans) et en moyenne 2,82% (pour les crédits assortis d'une période initiale de fixité du taux de plus d'1 an et jusqu'à 5 ans).

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 septembre 2022 s'élève à environ **269 milliards EUR**.

"Globalement, il a été accordé moins de crédits.", déclare Ivo Van Bulck, Secrétaire général de l'Union professionnelle du Crédit. "Cette baisse est actuellement plutôt limitée pour les crédits pour l'achat et la construction, cependant que l'on enregistre une forte contraction pour les crédits de rénovation. La baisse de la demande de crédit pourrait donc également se traduire par un nouveau recul des crédits octroyés au cours du prochain trimestre."

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

- Le nombre de **demandes de crédit** (hors celles pour refinancements) a **connu une diminution de presque 13,5%** au **troisième trimestre 2022** par rapport au troisième trimestre 2021. Le **montant** des demandes de crédit s'est lui aussi réduit, d'environ **10%** par rapport à 2021. Ce sont ainsi près de **75.000 demandes de crédit** qui ont été introduites pour un **montant total de 13,5 milliards EUR**.
- Les **crédits hypothécaires octroyés** ont enregistré **sur un an une baisse** (en nombre) **de presque 11%** au troisième trimestre 2022. Le **montant** correspondant a également connu une diminution d'environ **4,5%** par rapport à 2021. **Un peu plus de 61.000 crédits** ont ainsi été octroyés pour un **montant total de 10,5 milliards EUR** (hors refinancements).
- Par rapport au troisième trimestre de 2021, c'est le nombre de contrats de crédit pour d'**autres destinations**³ (-1.320, soit -30,2%) qui a connu la plus grande diminution. Il en est allé de même du nombre de **crédits de rénovation** (-3.664, soit -24,5%). La diminution du nombre de **crédits contractés** pour **l'achat** d'un logement est restée relativement limitée, à savoir -4,2%, soit -1.532 contrats de moins qu'au troisième trimestre de 2021. Il en va de même pour le nombre de crédits **à la construction** (-723, soit -7,4%) et le nombre de crédits pour **l'achat avec transformation** d'un logement (-82, soit -2,7%).
- Le nombre de **refinancements externes** (-5.461, soit -53,8%) a connu une diminution spectaculaire au troisième trimestre 2022, ce qui n'a rien d'étonnant dans le climat actuel d'augmentation des taux. Néanmoins, presque 4.700 refinancements externes ont encore été enregistrés au troisième trimestre 2022, pour un montant total de plus de 630 millions EUR.
- Le **montant moyen emprunté** pour **l'achat d'un logement** est quant à lui resté stable au troisième trimestre 2022, autour de **197.000 EUR**. Le montant moyen pour un **crédit de construction** a connu une légère diminution jusqu'à atteindre **215.000 EUR** au troisième trimestre 2022. Il s'agit néanmoins d'une **augmentation de plus de 46.000 EUR (soit plus de 27 %) depuis début 2019**. Le **montant moyen** d'un crédit pour **achat + rénovation** a diminué légèrement et atteint désormais **203.000 EUR**.
- Au cours de ce trimestre, **presque 9 emprunteurs sur 10** (89,5%) 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**. Dans un peu plus de 4% des cas, les emprunteurs ont encore opté pour des crédits assortis d'un taux d'intérêt variable annuellement.

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

³ Garage, terrain à bâtir, ...

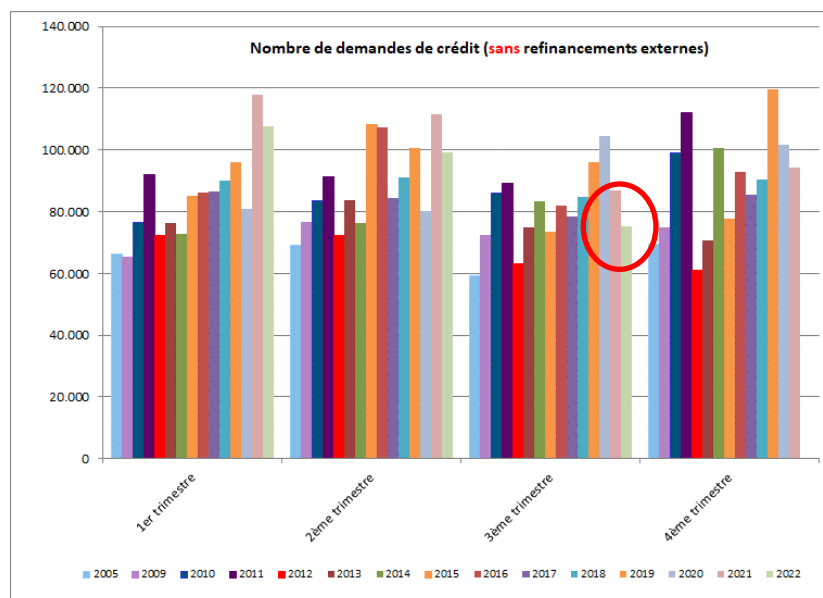
I. Nombre de demandes de crédit

Le nombre de demandes de crédit, hors celles relatives aux refinancements externes, a connu au troisième trimestre 2022 une diminution de presque 13,5% par rapport au même trimestre de l'année précédente. Le montant sous-jacent des demandes de crédit a également connu une diminution de 10%.

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 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%
Q 3 2022	-13,31%	-9,76%

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 (-2.982) s'est contracté de 6%, celui pour l'**achat + rénovation** d'un logement (-990) de 18,5%. Le nombre de demandes de crédit pour la **rénovation d'un logement** (-3.462, soit -22,4%) a également fortement diminué, tout comme le nombre de demandes de crédit pour d'**autres destinations**⁴ (-1.872, soit -34,6%) et le nombre de demandes de crédit pour la **construction** d'un logement (-2.246, soit -20%). Par ailleurs, au cours du troisième trimestre de 2022, le nombre de demandes de **refinancements externes** a connu une forte baisse, en l'occurrence de -64%, ce qui n'est pas étonnant dans le climat actuel d'augmentation des taux.



⁴ Garage, terrain à bâtir, ...

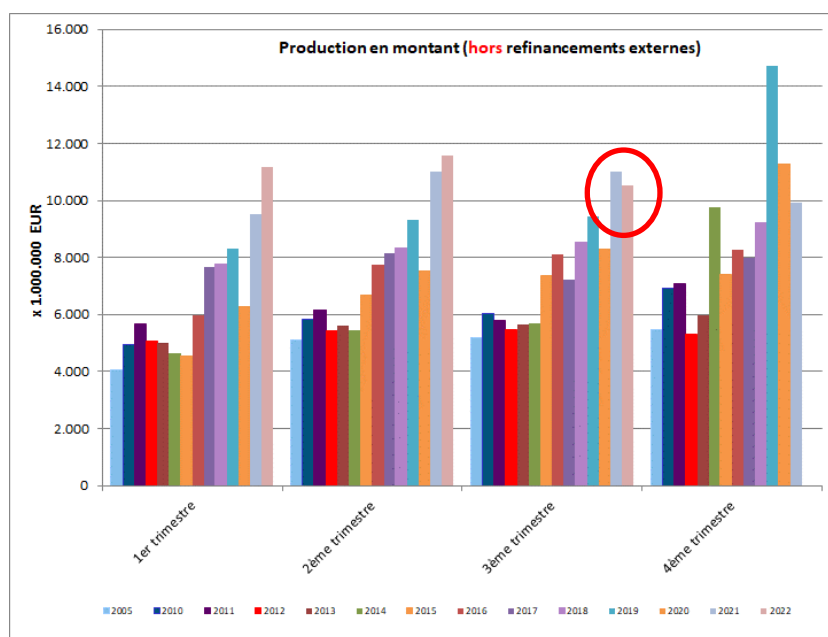
II. Nombre de crédits octroyés au troisième trimestre

Au cours du troisième trimestre de 2022, le nombre de crédits octroyés, hors refinancements externes, a connu une diminution de presque 11% par rapport au troisième trimestre 2021. Le montant correspondant a quant à lui également connu une diminution d'un peu plus de 4,5%.

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 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%
Q 3 2022	-10,70%	-4,66%

Source: UPC

Malgré cette diminution, l'octroi de crédit hypothécaire se maintient à un niveau élevé.



Source: UPC

III. Diminution pour toutes les destinations du crédit

Au troisième trimestre 2022, un peu plus de **61.000 nouveaux crédits** ont été octroyés **pour un montant total d'un peu plus de 10,5 milliards EUR** – hors refinancements externes.

En général, le nombre de crédits octroyés a **diminué** de presque 11% par rapport au troisième trimestre de 2021. Cette diminution est **visible pour toutes les destinations**.

Comparativement au troisième trimestre de 2021, le nombre de crédits contractés pour l'**achat d'un logement** (-1.532, soit -4,2%) a encore connu une diminution relativement faible. Le nombre de **crédits** pour l'**achat avec transformation** (-82) a connu une diminution de -2,7%, tandis que le nombre de **crédits de construction** (-723) a malgré tout connu une diminution de -7,4%. Par contre, le nombre de crédits pour d'**autres destinations** (-1.320) a connu une diminution plus marquée, de -30,2%, tout comme le nombre de contrats de crédit **pour la rénovation** d'un logement, qui a enregistré une contraction de -24,6%, soit 3.664 crédits de moins qu'au troisième trimestre de 2021.

Par ailleurs, au cours du troisième trimestre de 2022, le **nombre de refinancements externes a enregistré une diminution de 53,8%**. Néanmoins, presque **4.700 refinancements externes** ont encore été octroyés pour un montant total d'environ 630 millions 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
2022Q3	34.793	9.015	11.251	3.017	3.049	4.685	65.810	61.125

Source: UPC

IV. Le montant moyen d'un crédit reste relativement stable au troisième trimestre

Au troisième trimestre, le montant moyen des crédits octroyés est resté relativement stable.

Le montant moyen d'un **crédit de construction** a connu une légère diminution au troisième trimestre 2022, pour atteindre **215.000 EUR**. Ceci représente néanmoins une **augmentation d'environ 46.000 EUR** (ou 27,3%) **depuis début 2019**.

Le montant moyen d'un **crédit** pour l'**achat d'un logement** s'est stabilisé au cours du troisième trimestre 2022 autour de **197.000 EUR**. Il s'agit néanmoins d'une **augmentation d'environ 38.000 EUR** (soit 23,7%) **sur un peu moins de quatre ans**.

Le montant moyen d'un crédit pour l'**achat d'un logement + rénovation** a reculé légèrement au troisième trimestre, et s'élève à environ **203.000 EUR**.

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
2022 Q 2	196.329	218.413	70.266	204.964	90.928	135.323
2022 Q 3	197.233	214.617	72.960	203.217	92.938	169.352

Source : UPC

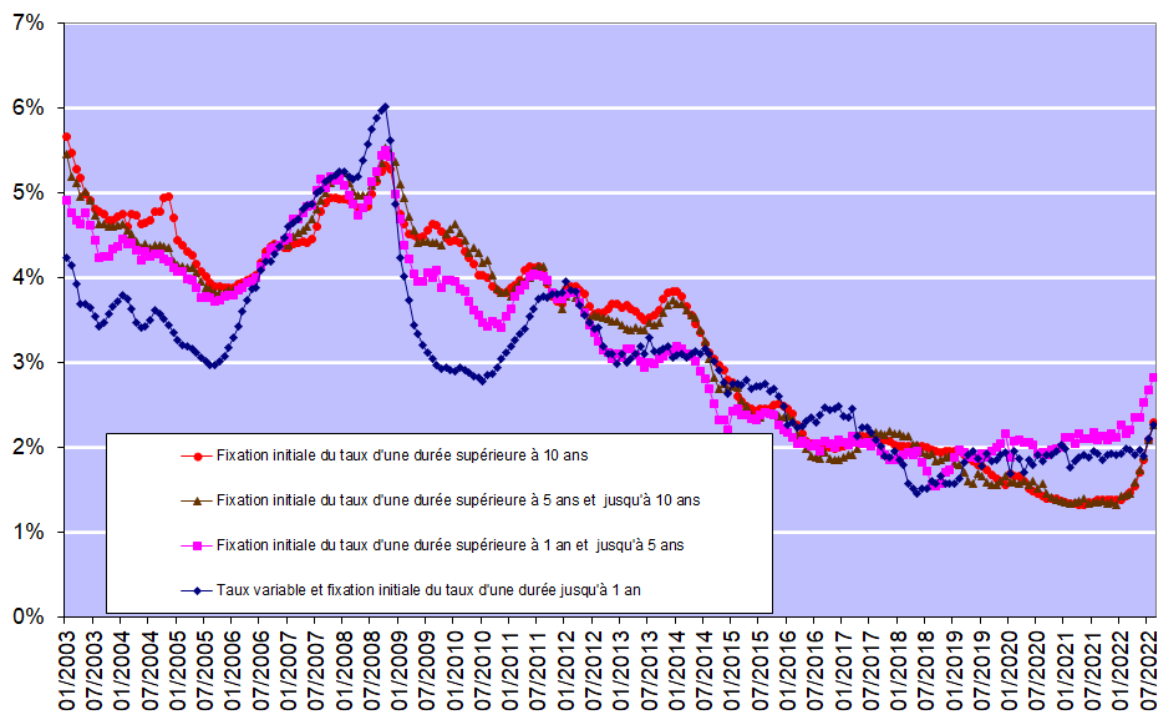
V. 9 emprunteurs sur 10 optent pour un taux fixe

Au cours du troisième trimestre 2022, environ **9 emprunteurs sur 10** (89,5%) 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. **Un peu plus de 4%** 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%
2022Q3	84,86%	0,01%	4,27%	1,22%	5,06%	4,58%	100,00%

Source: UPC

Compte tenu des taux d'intérêt en augmentation (voir graphique ci-après), les consommateurs belges continuent donc de privilégier très largement la sécurité. Le nombre de personnes qui optent pour un taux d'intérêt variable reste faible. 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 – 2022Q3), 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 ».