

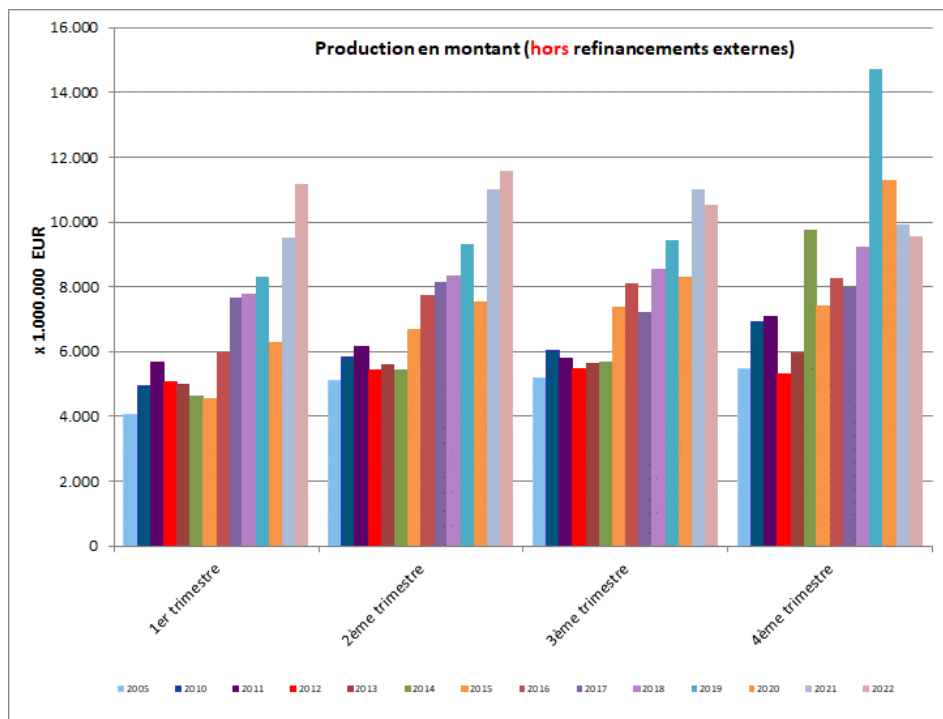
Crédits hypothécaires en 2022 : montant record octroyé, malgré une diminution au deuxième semestre

Bruxelles, 26 janvier 2023 – L'octroi de crédit hypothécaire a connu deux tendances en 2022 : une augmentation au premier semestre et une baisse au deuxième semestre. Malgré cette tendance à la baisse des derniers mois, l'année 2022 a de nouveau été une année record.

Si l'on exclut les refinancements, le nombre de demandes de crédit en 2022 a diminué d'environ 14% par rapport à 2021. En montant également, une contraction d'environ 11% par rapport à 2021 s'est produite, mais si l'on compare avec l'année 2019, le montant demandé a toutefois signé une progression de 5,6%.

En 2022, toujours en excluant les refinancements, ce sont finalement plus de 255.000 contrats de crédit hypothécaire qui ont été conclus (5% de moins qu'en 2021) pour un montant total de près de 43 milliards d'euros, ce qui signifie un nouveau record absolu en termes de montant.

Cette progression a pour l'essentiel été enregistrée au cours du premier semestre de 2022, le second semestre ayant plutôt été marqué par une tendance à la baisse.



Source: UPC

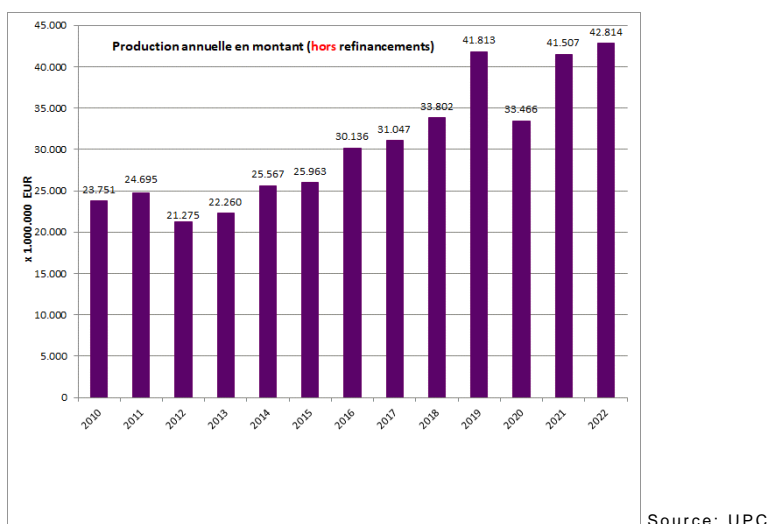
C'est ce qui ressort des statistiques relatives au crédit hypothécaire publiées ce jour par l'Union professionnelle du Crédit (UPC)¹.

Retournement de situation au second semestre de l'année

Au premier semestre 2022, l'octroi de crédit hypothécaire a continué à progresser, après une année 2021 tout aussi forte : à cette époque, l'on enregistrait encore une croissance de plus de 10% des montants de crédits octroyés.

À partir du second semestre, la hausse des taux d'intérêt et la crise énergétique, entre autres, ont eu un impact croissant sur la capacité de remboursement et donc aussi sur l'octroi de crédit. Le montant des crédits octroyés a ainsi baissé de 4 % par rapport au second semestre 2021.

Néanmoins, un montant record de crédits hypothécaires a été accordé sur l'ensemble de l'année 2022, en dépit d'une baisse globale de plus de 5 % du nombre de contrats de crédit.



Les taux d'intérêt ont donc joué un rôle majeur dans l'évolution constatée l'an dernier, et en particulier au deuxième semestre 2022. Sur la base des chiffres publiés par la Banque Nationale de Belgique, ces taux oscillaient en novembre 2022 entre 2,76% (pour les crédits à taux variable assortis d'une période initiale de fixité du taux de plus de 10 ans) et 3,67% (pour les crédits assortis d'une période initiale de fixité du taux de plus d'1 an et de moins de 5 ans).

" Les taux d'intérêt à la hausse et la crise énergétique ont eu un impact croissant sur la capacité de remboursement au second semestre 2022, et par voie de conséquence aussi sur l'octroi de crédit ", déclare Ivo Van Bulck, Secrétaire général de l'Union professionnelle du crédit.

¹ Les 50 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 2022 s'élève à environ **272 milliards EUR**.

On trouvera ci-dessous les principaux constats² pour l'ensemble de l'année 2022, l'accent étant en outre mis particulièrement sur le quatrième trimestre.

En ce qui concerne l'ensemble de l'année 2022 :

- **En 2022**, le nombre de **demandes de crédit** (hors celles pour refinancements) a **connu une diminution de 14%** par rapport à **2021**. Le **montant** des demandes de crédit était d'environ **11% moins élevé qu'en 2021**, mais **néanmoins de 5,6% plus élevé qu'au cours de l'année record 2019**. Ce sont ainsi **353.000 demandes de crédit** qui ont été introduites pour un **montant total de plus de 63,5 milliards EUR**.
- Au total, ce sont près de **255.000 crédits hypothécaires** qui ont été octroyés en 2022 (hors refinancements) pour un montant total de presque **43 milliards d'euros**. En **nombre**, les **crédits hypothécaires octroyés** ont donc diminué en 2022 **de plus de 5% par rapport à l'année 2021**; et par rapport à l'année record 2019, il a même été observé un recul de plus de 17%. Le **montant** correspondant a en revanche encore connu une augmentation d'un peu plus de **3% par rapport à l'année 2021**, et de presque 2,5% par rapport à 2019, qui était l'année record précédente.
- **Si l'on compare avec l'année 2021**, l'évolution du **nombre** de crédits octroyés diffère selon la destination. Une augmentation a encore été enregistrée pour le nombre de **crédits octroyés pour l'achat d'un logement** (+4.972, soit +3,6%) ainsi que pour celui des **crédits octroyés pour l'achat avec transformation** (+798, soit +6,9%). Les **crédits de construction** (-2.848, soit -7,5%), les crédits contractés pour la **rénovation** d'un logement (-10.904, soit -17,3%) ainsi que le nombre de crédits pour **d'autres destinations**³ (-5.851, soit -30%) ont quant à eux signé une diminution.
- **La comparaison avec l'année record 2019 rend toutefois une image plus uniforme** 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 13,5% et pour les **crédits de construction**, d'environ 18,5%. Pour les **crédits pour la rénovation** d'un logement ainsi que pour ceux pour **l'achat avec transformation**, cette contraction se chiffre à respectivement 24 et 33%.
- **Par rapport à l'année 2021**, on constate en **montant** une **forte hausse** au niveau des crédits pour **l'achat d'un logement** et des crédits pour **l'achat avec transformation**. Par rapport à l'année en question, on observe en effet une croissance d'un peu plus de 10% pour les crédits d'achat et de 4,4% pour les crédits pour l'achat avec transformation d'un logement. On note une **contraction** de -3,7% pour les **crédits de construction** et même de -17% pour les **crédits de rénovation**.
- En 2022, le nombre de **refinancements externes** (-18.350, soit -43%) a connu une forte diminution par rapport à l'année précédente. Environ 24.000 refinancements externes ont ainsi été enregistrés en 2022, pour un montant total de 3,2 milliards EUR.

Une comparaison du quatrième trimestre 2022 avec le quatrième trimestre de l'année précédente donne les résultats suivants.

- On peut constater qu'au cours du quatrième trimestre 2022, **environ 71.000 demandes de crédit** ont été introduites **pour un montant total d'un peu plus de 12,5 milliards EUR**, ce qui représente tant en nombre qu'en termes de montant une forte diminution par rapport aux années précédentes.

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

³ Garage, terrain à bâtir, ...

- Si l'on compare avec le quatrième trimestre de 2021, le **nombre de crédits hypothécaires octroyés** a globalement **diminué (-9%)** au cours du 4^e trimestre de 2022. Cette baisse est encore plus prononcée par rapport à 2020 (-24%) et 2018 (-15,6%). Si l'on compare avec le record du quatrième trimestre 2019 (correspondant à la suppression du bonus logement en Flandre), la baisse est même de -47,6%.
- En **montant** également, ce sont environ **3,8% de crédits de moins** qui ont été accordés **au quatrième trimestre 2022** par rapport au quatrième trimestre de l'année précédente. Si l'on compare avec 2020 (-15,3%) et avec le quatrième trimestre exceptionnel de 2019 (-35%), on note également une baisse, mais par rapport à l'année 2018, plus "normale", il y a tout de même une augmentation de 3,8%.
- Environ **56.500 crédits** ont été octroyés au total pour un **montant de 9,5 milliards EUR** (hors refinancements).
- Le nombre de **refinancements externes** a fortement diminué au cours du quatrième trimestre de 2022. Durant ce trimestre, ce sont juste un peu plus de 3.000 refinancements externes qui ont été accordés pour un montant d'un peu plus de 400 millions EUR.
- Le **montant moyen** d'un crédit pour **achat + rénovation** a connu, au quatrième trimestre, une forte contraction pour retomber à **191.000 EUR**. Le **montant moyen emprunté** pour l'**achat d'un logement** a également enregistré une légère diminution au cours du quatrième trimestre 2022, se fixant à un peu moins de **194.000 EUR**. Le montant moyen pour un **crédit de construction** s'est stabilisé au quatrième trimestre 2022 à environ **214.000 EUR**.
- Au quatrième 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**. Dans 2% 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 2022** une baisse d'environ 25% par rapport au même trimestre de l'année précédente. Le montant sous-jacent des demandes de crédit a diminué un peu moins fortement, précisément de 24,5%.

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%
Q 4 2022	-24,87%	-24,40%

Source: UPC

La contraction du **nombre de demandes de crédit a été uniforme**. Le nombre de demandes de crédit pour l'**achat** d'un logement (-9.750) s'est réduit de -18%, celui pour l'**achat + rénovation** d'un logement (-1.655) de -30,5%, celui pour la **rénovation d'un logement** (-4.870) de -29,5% et celui

des demandes de crédit pour d'**autres destinations**⁴ (-2.700) de -46%. Le nombre de demandes de crédit pour la **construction** d'un logement (-4.450) a quant à lui connu une forte baisse, de -35%. Comme attendu, le nombre de demandes de **refinancements externes** a enregistré une chute de plus de 62%.

II. Nombre de crédits octroyés au quatrième trimestre

Comparativement au quatrième trimestre de 2021, l'octroi de crédits hypothécaires au quatrième trimestre 2022 a **considérablement diminué**, à savoir de -9% en nombre et de -3,8% en montant.

Trimestre	Evolution de la production par rapport au trimestre correspondant de l'année précédente	
	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%
Q 3 2022	-10,70%	-4,66%
Q 4 2022	-9,27%	-3,83%

Source: UPC

Cette **baisse est encore plus prononcée** en nombre de crédits octroyés **si l'on compare avec 2020** (-24%) **et 2018** (-15,6%). Par rapport au record du 4^{ème} trimestre 2019 (correspondant à la suppression du bonus logement logement en Flandre), la contraction est même de -47,6%.

En montant également, ce sont environ **3,8% de crédits de moins qui ont été accordés** au quatrième trimestre 2022 **par rapport au quatrième trimestre de l'année précédente**. Si l'on compare avec 2020 (-15,3%) et avec le quatrième trimestre exceptionnel de 2019 (-35%), on note également une baisse, mais par rapport à l'année 2018, qui était plus "normale", on note tout de même une augmentation de 3,8%.

III. Evolution du nombre de crédits par destination

Au quatrième trimestre de 2022, un peu plus de **56.500 nouveaux crédits** ont été octroyés **pour un montant total de quelque 9,5 milliards EUR** – hors refinancements externes.

Par rapport à 2021, il s'agit, comme nous l'avons déjà indiqué, d'une **diminution** d'environ **9% en nombre de contrats** et d'environ 3,8% en montant correspondant, et ce, pour presque toutes les destinations. La **comparaison avec le quatrième trimestre de 2021** révèle une image mixte : le

⁴ Garage, terrain à bâtir, ...

nombre de crédits contractés pour l'**achat d'un logement** (+1.020) a augmenté de plus de 3% au quatrième trimestre de 2022 par rapport au même trimestre de 2021. Le nombre de **crédits** pour l'**achat avec transformation** (+411) a également connu une augmentation d'environ 16,5%. Le nombre de crédits pour d'**autres destinations** (-1.980, soit -44%), le nombre de crédits pour la **rénovation** d'un logement (-2.392, soit -18,6%) ainsi que le nombre de **crédits de construction** (-2.837, soit -29%) ont quant à eux enregistré une forte diminution par rapport au quatrième trimestre de 2021.

Par ailleurs, au cours du quatrième trimestre de 2021, le **nombre de refinancements externes** a été **sensiblement moins élevé (-64%)** qu'au quatrième trimestre de 2021. Ce sont encore environ **3.000 refinancements externes** qui ont été octroyés pour un montant total d'un peu plus de 400 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
2022Q4	33.698	6.988	10.464	2.893	2.524	3.039	59.606	56.567

Source: UPC

IV. Forte augmentation des montants moyens en quelques années

Le montant moyen d'un **crédit de construction** se stabilisait au quatrième trimestre 2022 autour de **214.000 EUR**. Ceci représente une **augmentation d'environ 45.000 EUR (+26,8%)** depuis début 2019.

Le montant moyen d'un **crédit** pour l'**achat d'un logement** a légèrement diminué au cours du quatrième trimestre 2022, pour atteindre environ **194.000 EUR**. Ici aussi, il s'agit d'une **augmentation de 34.000 EUR (+21,5)** par rapport à début 2019, donc en moins de quatre ans de temps.

Le montant moyen des **crédits de rénovation** est celui qui a connu la **plus forte croissance**, passant d'environ 54.500 EUR début 2019 à près de 70.500 EUR **(+29%)** fin 2022. Une **augmentation de quelque 16.000 EUR** en moins de 4 ans.

Le montant moyen d'un crédit pour l'**achat d'un logement + rénovation** a connu au quatrième trimestre 2022 une diminution relativement importante, pour atteindre environ **191.000 EUR**. Ceci représente même une légère diminution de ce montant moyen par rapport à début 2019 (environ 3.500 EUR en moins, soit -1,9%).

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
2022 Q 4	193.633	213.734	70.339	191.030	97.538	134.051

Source: UPC

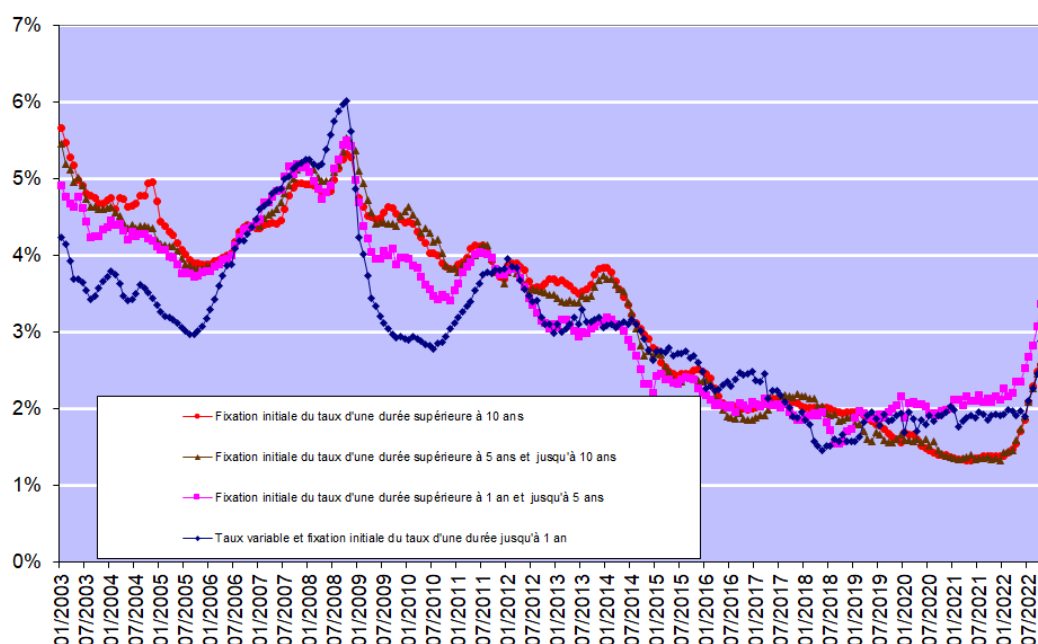
V. Le taux fixe reste l'option préférée

Au cours du quatrième trimestre 2022 également, plus de **9 emprunteurs sur 10** (92%) 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**. 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 limité à **2%**.

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%
2022Q4	89,56%	0,02%	2,03%	0,97%	4,92%	2,50%	100,00%

Source: UPC

Compte tenu des taux d'intérêt en hausse (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 – 2022), 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 ».