



Les crédits hypothécaires retrouvent une tendance positive au 2^{ème} trimestre 2024

Bruxelles, 18 juillet 2024

Au deuxième trimestre 2024, un peu plus de 47.000 contrats de crédit hypothécaire ont été **conclus** pour un montant total d'environ 7,7 milliards EUR (hors refinancements).

Ceci représente une augmentation du **nombre** de contrats de crédit octroyés de 5,8% par rapport au deuxième trimestre de l'an dernier. Concernant le **montant** des crédits octroyés, on note également une augmentation d'environ 4,8% par rapport à l'année passée.

Du deuxième trimestre 2023 au deuxième trimestre de 2024, le nombre de **demandes** de crédit s'est accru d'environ 4,5%, hors refinancements. Le montant de crédit correspondant durant ce deuxième trimestre 2024 a également augmenté, d'un peu plus de 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 des crédits confirme la hausse des demandes de crédit.

Le premier trimestre 2024 avait montré une hausse dans les demandes de crédit par rapport au même trimestre de l'année précédente. Cette tendance haussière s'est confirmée au 2^{ème} trimestre de cette année et se traduit par une hausse de l'octroi de crédits au cours du second trimestre de l'année 2024 par rapport à la même période de l'année dernière.

Les taux d'intérêt des crédits hypothécaires ont poursuivi leur tendance à la baisse au cours du deuxième trimestre. Sur la base des chiffres publiés par la Banque Nationale de Belgique, ces taux oscillaient en mai entre en moyenne 3,14% (pour les crédits assortis d'une période initiale de fixité du taux de plus de 10 ans) et en moyenne 5,20% (pour les crédits assortis d'une période initiale de fixité du taux jusqu'à 1 an).

« Le nombre de demandes de crédit a légèrement augmenté pour le deuxième trimestre consécutif. Compte tenu également de la légère augmentation des crédits hypothécaires au cours de ce deuxième trimestre, nous nous attendons à ce que la reprise se poursuive au cours des prochains trimestres. », a déclaré Ivo Van Bulck, Secrétaire général de l'Union professionnelle du crédit.

¹ Les 48 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** de crédit hypothécaire des membres de l'UPC fin juin 2023 s'élève à environ **282 milliards EUR**.

On trouvera ci-dessous les principaux constats² pour le deuxième trimestre de 2024 par rapport au deuxième trimestre de 2023 :

- Le nombre de **demandes de crédit** (hors celles pour refinancements) a **connu une augmentation d'un peu plus de 4,5%** au **deuxième trimestre** 2024 par rapport au deuxième trimestre 2023. Le **montant** des demandes de crédit a lui aussi augmenté d'environ **7,4%** par rapport à 2023. Ce sont ainsi un peu plus de **73.000 demandes de crédit** qui ont été introduites pour un **montant total d'un peu plus de 13,5 milliards EUR**.
- Les **crédits hypothécaires octroyés** ont enregistré, **sur un an, une hausse** (en nombre) d'environ **5,8%** au deuxième trimestre 2024. Le **montant** correspondant a également augmenté d'environ **4,8 %** par rapport à 2023. **Un peu plus de 47.000 crédits** ont ainsi été octroyés pour un **montant total d'un peu plus de 7,7 milliards EUR** (hors refinancements).
- Par rapport au deuxième trimestre de 2023, c'est le nombre de contrats de crédits **pour la construction** (-795, soit -15%) qui reste toujours en berne et connaît **une baisse**. C'est le nombre de **crédits de rénovation** (+2.005, soit +22,5%) qui connaît **la plus forte hausse** au cours du second trimestre de 2024. Pour les autres buts de crédits, la tendance est positive comme pour ceux d'**autres destinations**³ (+79, soit +3,9%), ainsi que pour **l'achat avec transformation** d'un logement (+64, soit +2,7%). Le nombre de **crédits contractés** pour **l'achat** d'un logement (+1.233, soit +4,7%) poursuit sa hausse au second trimestre de 2024.
- Par rapport au trimestre précédent, le nombre de **refinancements externes** (+88, soit +4,9%) a connu, après une période de baisse continue, une légère augmentation au deuxième trimestre 2024. Par conséquent, environ 1.900 refinancements externes ont encore été enregistrés au deuxième trimestre 2024, pour un montant total d'environ 261 millions EUR.
- Le **montant moyen emprunté** pour **l'achat d'un logement** a quant à lui légèrement augmenté au deuxième trimestre 2024, pour atteindre environ **196.000 EUR**. Le montant moyen pour un **crédit de construction** a connu une forte augmentation et atteint **222.000 EUR** au deuxième trimestre 2024. Tout comme, le **montant moyen** d'un crédit pour **achat + rénovation** a continué à augmenter au trimestre précédent, pour atteindre **192.000 EUR**.
- Au cours de ce trimestre, environ **96% des emprunteurs** 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 d'un taux d'intérêt variable annuellement.

I. Le nombre de demandes de crédit reste positif.

Le nombre de demandes de crédit, hors celles relatives aux refinancements externes, a connu au deuxième trimestre 2024 une augmentation d'environ 4,5% par rapport au même trimestre de l'année précédente. Le montant sous-jacent des demandes de crédit a également signé une augmentation de 7,4%. Pour le deuxième trimestre consécutif, le nombre de demandes de crédit pour les trimestres visés

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

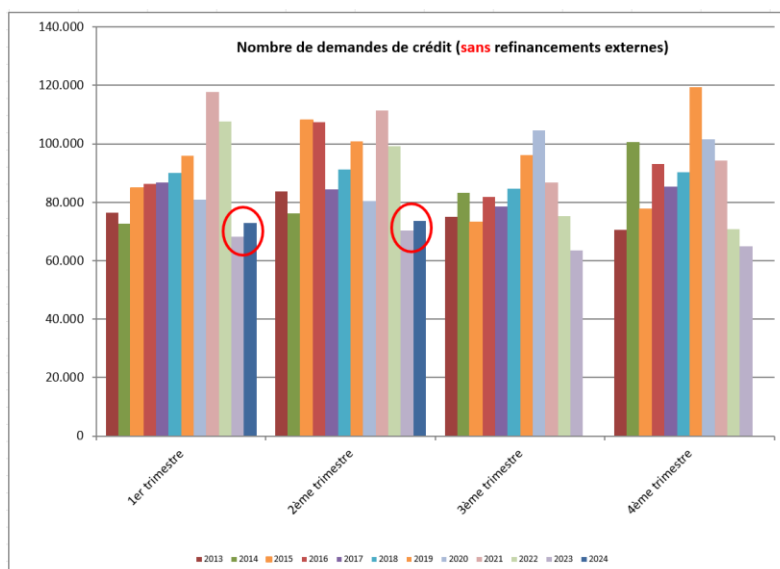
³ Garage, terrain à bâtir, ...

(celles pour les refinancements n'étant pas reprises) retrouve la tendance positive après 10 trimestres de baisse.

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 2022	-8,57%	-4,08%
Q 2 2022	-10,88%	-7,01%
Q 3 2022	-13,30%	-9,73%
Q 4 2022	-24,87%	-24,39%
Q 1 2023	-36,76%	-36,30%
Q 2 2023	-29,13%	-29,09%
Q 3 2023	-15,53%	-14,33%
Q 4 2023	-8,25%	-7,86%
Q 1 2024	+6,99%	+8,79%
Q 2 2024	+4,48%	+7,40%

Source: UPC

L'augmentation **du nombre des demandes de crédit a été observée pour la majorité des destinations**. Le nombre de demandes de crédit pour l'**achat** d'un logement (+1.645) s'est augmenté de +3,7%. Le nombre de demandes de crédit pour la **rénovation d'un logement** (+2.498, soit +22,1%) a connu **la plus forte augmentation**. Le nombre de demandes de crédit pour d'**autres destinations**⁴ a également augmenté par rapport au même trimestre de 2023 (+121, soit +3,9%). Le nombre de demandes de crédit pour l'**achat + rénovation** d'un logement (-605) s'est contracté de -13% tout comme celui pour la **construction** d'un logement (-506, soit -7,8%). Par ailleurs, au cours du deuxième trimestre de 2024, le nombre de demandes de **refinancements externes** reste stable, avec une légère augmentation (+43, soit + 1,4%).



⁴ Garage, terrain à bâtir, ...

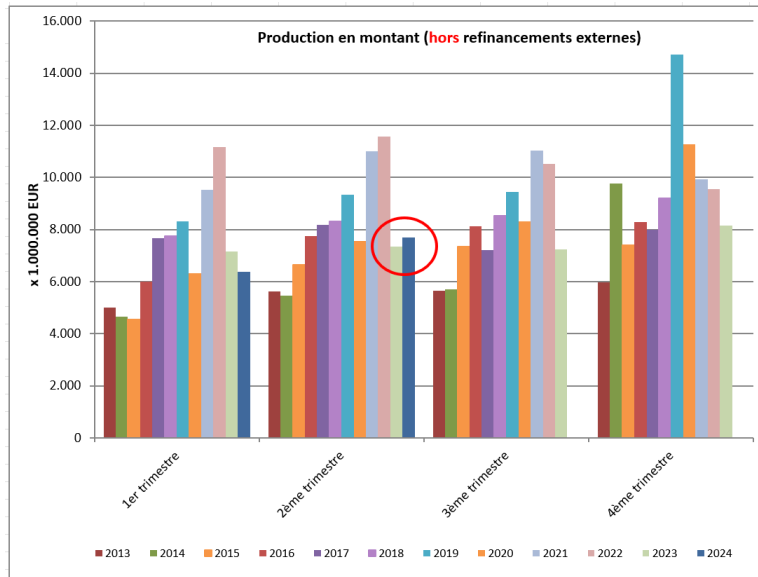
II. Nombre de crédits octroyés au deuxième trimestre

Au cours du deuxième trimestre de 2024, le nombre de crédits octroyés, hors refinancements externes, a connu une augmentation de presque 6% par rapport au deuxième trimestre 2023 après 8 trimestres consécutifs de baisse. Le montant correspondant a, quant à lui, également enregistré une hausse d'environ 4,8%.

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 2022	+4,44%	+17,08%
Q 2 2022	-4,93%	+5,20%
Q 3 2022	-10,78%	-4,65%
Q 4 2022	-9,58%	-3,83%
Q 1 2023	-36,18%	-35,82%
Q 2 2023	-36,13%	-36,49%
Q 3 2023	-28,79%	-31,19%
Q 4 2023	-12,91%	-14,64%
Q 1 2024	-8,87%	-11,08%
Q 2 2024	+5,80%	+4,75%

Source: UPC

La reprise de la demande de crédit commence à se traduire dans le nombre des crédits octroyés.



Source: UPC

III. Le but des crédits pour la construction reste à la traine.

Au deuxième trimestre 2024, un peu plus de **47.000 nouveaux crédits** ont été octroyés **pour un montant total d'un peu plus de 7,7 milliards EUR** – hors refinancements externes. Ce nombre,

pour le second trimestre 2024, reste faible et le plus bas enregistré pour un trimestre depuis 2014, à l'exception de l'année 2023.

Globalement, par rapport au niveau le plus bas du deuxième trimestre 2023, le nombre de crédits octroyés, hors refinancements externes, s'est **accru** d'environ 6 %. Cette augmentation est **visible pour l'ensemble des destinations à l'exception de la construction**.

Comparativement au deuxième trimestre de 2023, le nombre de crédits contractés pour l'**achat d'un logement** (+1.233, soit +4,7%) ainsi que le nombre de **crédits** pour l'**achat avec transformation** (+64, soit +2,7%) ont connu une légère augmentation, tout comme le nombre de crédits pour d'**autres destinations** (+79), qui a noté une augmentation de +3,9%. Quant au nombre de contrats de crédit pour la **rénovation** (+2.005, soit +22,5%), il connaît **la plus forte hausse**. Mais c'est le nombre de **crédits de construction** d'un logement qui, avec une contraction de -15%, soit 795 crédits de moins qu'au deuxième trimestre de 2023, a connu la seule diminution au cours de ce trimestre.

Par ailleurs, au cours du deuxième trimestre de 2024, le **nombre de refinancements** externes a enregistré une légère hausse de presque 5% soit 88 crédits de plus qu'au second trimestre 2023. De ce fait, ce sont environ **1.900 refinancements externes** qui ont été octroyés pour un montant total d'environ 261 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								
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	34.791	9.014	11.251	2.961	3.049	4.685	65.751	61.066
2022Q4	33.696	6.990	10.464	2.700	2.522	3.037	59.409	56.372
2023Q1	25.146	5.633	8.568	2.056	1.965	1.936	45.304	43.368
2023Q2	26.037	5.283	8.906	2.332	2.034	1.791	46.383	44.592
2023Q3	26.732	4.229	7.974	2.650	1.900	1.548	45.033	43.485
2023Q4	29.765	5.246	8.841	3.097	2.147	1.700	50.796	49.096
2024Q1	23.092	3.511	8.679	2.323	1.915	1.292	40.812	39.520
2024Q2	27.270	4.488	10.911	2.396	2.113	1.879	49.057	47.178

Source: UPC

IV. Le montant moyen d'un crédit en augmentation

Au deuxième trimestre, le montant moyen des crédits octroyés a légèrement augmenté pour la plupart des destinations.

Le montant moyen d'un **crédit** pour l'**achat d'un logement** a enregistré une augmentation au cours du deuxième trimestre 2024 jusqu'à un peu moins de **196.000 EUR**.

C'est également le cas pour le montant moyen d'un crédit pour l'**achat d'un logement + rénovation** qui a connu une nouvelle augmentation, pour atteindre environ **192.000 EUR**.

C'est surtout le montant moyen d'un **crédit de construction** qui a connu une **forte augmentation** au deuxième trimestre 2024, pour atteindre **222.000 EUR**.

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinan- cement
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	197.244	214.670	72.961	207.073	92.938	134.610
2022 Q 4	193.628	213.779	70.339	204.685	97.616	134.139
2023 Q 1	191.751	206.896	67.816	200.901	93.681	123.139
2023 Q 2	193.222	210.811	65.215	192.529	88.930	122.061
2023 Q 3	191.837	211.512	66.844	188.142	93.727	132.207
2023 Q 4	192.879	209.933	61.321	181.662	96.857	133.547
2024 Q 1	193.833	206.483	62.881	186.486	101.699	147.360
2024 Q 2	195.894	222.098	62.620	191.948	106.068	138.798

Source: UPC

V. Environ 96% des emprunteurs optent encore pour un taux fixe.

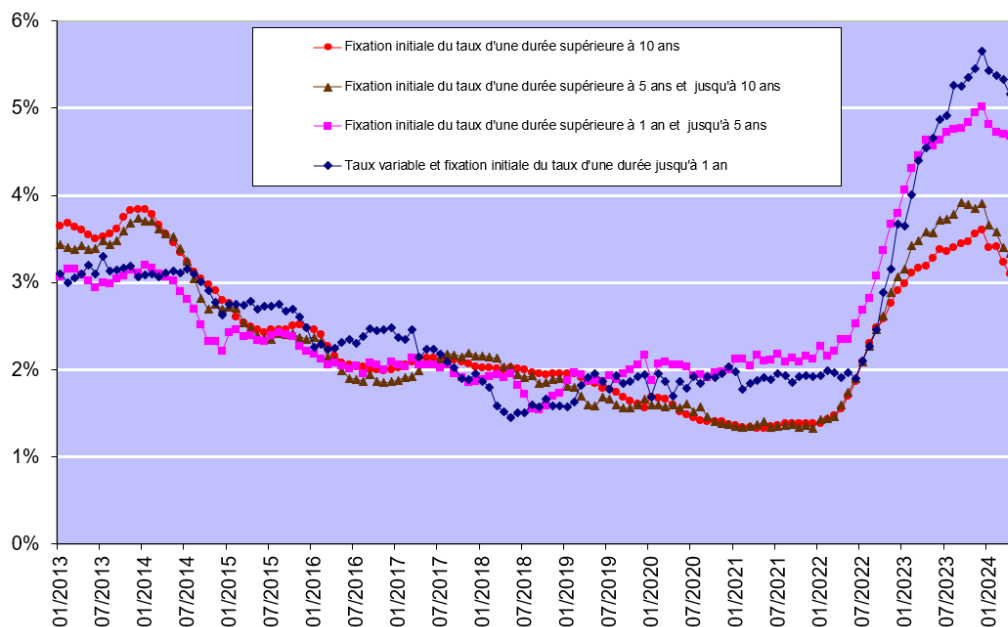
Au cours du deuxième trimestre 2024, plus de **9 emprunteurs sur 10**, plus précisément **95,6%**, ont à nouveau opté pour un **taux d'intérêt fixe** ou un **taux d'intérêt variable assorti d'une période initiale de fixité des taux de minimum 10 ans**. Un peu plus de 4% des emprunteurs ont privilégié un taux d'intérêt variable assorti d'une période initiale de fixité des taux entre 3 et 10 ans. **A peine 0,5%** 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							
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	84,84%	0,01%	4,27%	1,22%	5,06%	4,58%	100,00%
2022Q4	89,52%	0,02%	2,04%	0,97%	4,94%	2,51%	100,00%
2023Q1	90,89%	0,05%	1,40%	0,57%	4,91%	2,19%	100,00%
2023Q2	92,19%	0,05%	0,30%	0,49%	3,19%	3,78%	100,00%
2023Q3	92,24%	0,02%	0,21%	0,39%	2,18%	4,95%	100,00%
2023Q4	92,31%	0,03%	0,30%	0,48%	1,93%	4,95%	100,00%
2024Q1	89,63%	0,04%	0,35%	0,57%	2,85%	6,56%	100,00%
2024Q2	88,53%	0,11%	0,55%	0,51%	3,20%	7,10%	100,00%

Source: UPC

Compte tenu du niveau des taux d'intérêt (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 – 2023S1), 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 ».