



## Forte diminution de l'octroi de crédit hypothécaire au premier trimestre

Bruxelles, 27 avril 2023

**Au premier trimestre 2023, un peu plus de 43.000 contrats de crédit hypothécaire ont été conclus pour un montant total d'un peu plus de 7 milliards EUR (hors refinancements).**

Ceci représente une diminution du nombre des contrats de crédit octroyés de plus de 36% par rapport au premier trimestre de l'an dernier. Concernant le montant des crédits octroyés, on note également une diminution d'environ 36% par rapport à l'année passée.

Du premier trimestre 2022 au premier trimestre de 2023, le nombre de demandes de crédit s'est réduit de presque 37%, hors refinancements. Le montant de crédit correspondant durant ce premier trimestre 2023 s'est également contracté, de plus de 36%.

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

### La diminution de la demande freine le crédit

La baisse de la demande de crédit, qui s'était initiée au troisième trimestre 2022 et s'était encore accentuée au trimestre suivant, s'est également poursuivie au premier trimestre 2023. En conséquence, l'octroi de crédit a lui aussi diminué de manière substantielle.

Comme on s'y attendait, les taux d'intérêt des crédits hypothécaires ont connu une tendance à la hausse au cours du dernier trimestre. Sur la base des chiffres publiés par la Banque Nationale de Belgique, ces taux oscillaient en février entre en moyenne 4,31% (pour les crédits assortis d'une période initiale de fixité du taux de 1 an jusque 5 ans) et en moyenne 3,11% (pour les crédits assortis d'une période initiale de fixité du taux de plus de 10 ans).

**« La hausse des taux d'intérêt a notamment entraîné une baisse de la demande et donc une diminution du nombre de crédits octroyés », a déclaré Ivo Van Bulck, Secrétaire général de l'Union professionnelle du crédit. « La baisse de la demande de crédit s'est également poursuivie au premier trimestre de cette année et il est donc probable qu'elle entraînera également une baisse des crédits au deuxième trimestre de cette année. »**

<sup>1</sup> 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 mars 2023 s'élève à environ **273 milliards EUR**.

On trouvera ci-dessous les principaux constats<sup>2</sup> pour le premier trimestre de 2023 par rapport au premier trimestre de 2022 :

- Le nombre de **demandes de crédit** (hors celles pour refinancements) a **connu une diminution de presque 37%** au **premier trimestre 2023** par rapport au premier trimestre 2022. Le **montant** des demandes de crédit s'est lui aussi réduit, d'environ **36%** par rapport à 2022. Ce sont ainsi un peu plus de **68.000 demandes de crédit** qui ont été introduites pour un **montant total d'un peu plus 12 milliards EUR**.
- Les **crédits hypothécaires octroyés** ont enregistré **sur un an une baisse** (en nombre) **d'environ 36%** au premier trimestre 2023. Le **montant** correspondant s'est également réduit d'environ **36%** par rapport à 2022. **Un peu plus de 43.000 crédits** ont ainsi été octroyés pour un **montant total dépassant légèrement 7 milliards EUR** (hors refinancements).
- Par rapport au premier trimestre de 2022, c'est le nombre de contrats de crédit pour d'**autres destinations**<sup>3</sup> (-2.156, soit -52,3%) qui a connu **la plus forte diminution**. Il en est allé de même du nombre de **crédits de rénovation** (-6.252, soit -42,2%). La diminution du nombre de **crédits contractés** pour **l'achat** d'un logement a également été substantielle, à savoir -33,3%, soit -12.556 contrats de moins qu'au premier trimestre de 2022. Il en va de même pour le nombre de crédits à **la construction** (-2.555, soit -31,2%) et le nombre de crédits pour **l'achat avec transformation** d'un logement (-1.074, soit -34,3%).
- Le nombre de **refinancements externes** (-6.215, soit -76,3%) a connu une diminution spectaculaire au premier trimestre 2023, ce qui n'a rien d'étonnant dans le climat actuel d'augmentation des taux. Par conséquent, moins de 2.000 refinancements externes ont encore été enregistrés au premier trimestre 2023, pour un montant total d'environ 238 millions EUR.
- Le **montant moyen emprunté** pour **l'achat d'un logement** a quant à lui légèrement diminué au premier trimestre 2023, pour atteindre environ **191.000 EUR**. Le montant moyen pour un **crédit de construction** a également connu une légère diminution jusqu'à atteindre **207.000 EUR** au premier trimestre 2023. Le **montant moyen** d'un crédit pour **achat + rénovation** a de nouveau connu, après une diminution au trimestre précédent, une augmentation jusqu'à environ **201.000 EUR**.
- Au cours de ce trimestre, **plus de 9 emprunteurs sur 10** (93,2%) 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 1,4% des cas, les emprunteurs ont encore opté pour des crédits assortis d'un taux d'intérêt variable annuellement.

## I. Nombre de demandes de crédit au niveau le plus bas depuis 2010

Le nombre de demandes de crédit, hors celles relatives aux refinancements externes, a connu au premier trimestre 2023 une diminution de presque 37% par rapport au même trimestre de l'année précédente.

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

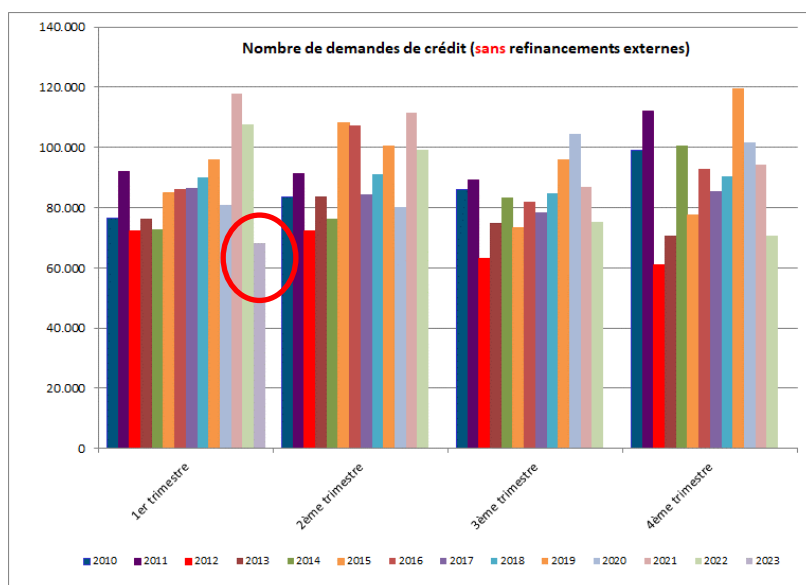
<sup>3</sup> Garage, terrain à bâtir, ...

Le montant sous-jacent des demandes de crédit a également noté une diminution d'environ 36%. Le nombre de demandes de crédit au premier trimestre se situe ainsi au niveau le plus bas depuis 2010.

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%
Q 1 2023	-36,76%	-36,30%

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 (-15.597) s'est contracté de -27%, celui pour l'**achat + rénovation** d'un logement (-2.127) de -34,8%. Le nombre de demandes de crédit pour la **rénovation d'un logement** (-10.131, soit -46,8%) a également fortement diminué, tout comme le nombre de demandes de crédit pour d'**autres destinations**<sup>4</sup> (-3.334, soit -53,4%) et le nombre de demandes de crédit pour la **construction** d'un logement (-8.418, soit -52,4%). Par ailleurs, au cours du premier trimestre de 2023, le nombre de demandes de **refinancements externes** a noté une baisse spectaculaire, en l'occurrence de -77,4%, ce qui n'est pas étonnant dans le climat actuel d'augmentation des taux.



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

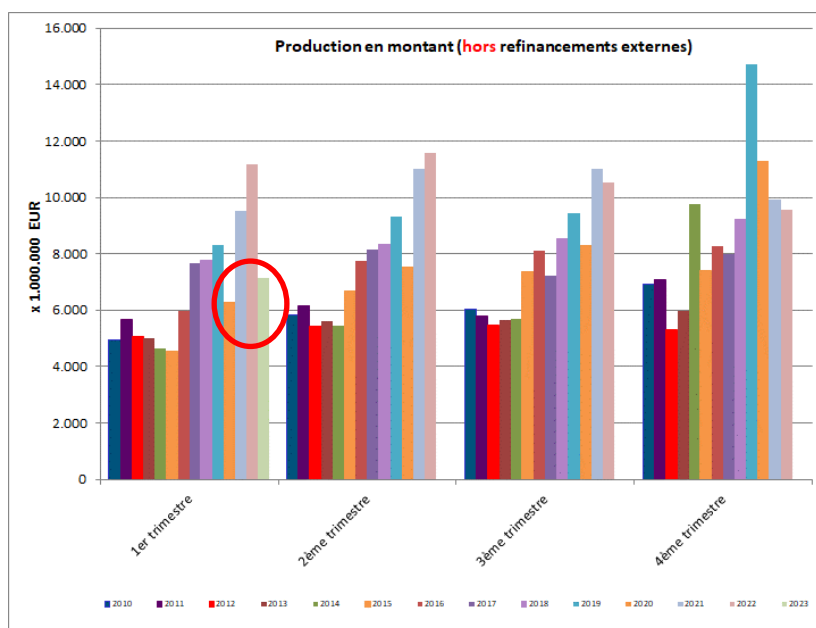
## II. Nombre de crédits octroyés au premier trimestre

Au cours du premier trimestre de 2023, le nombre de crédits octroyés, hors refinancements externes, a connu une diminution d'environ 36% par rapport au premier trimestre 2022. Le montant correspondant a quant à lui également enregistré une baisse d'environ 36%.

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%
Q 4 2022	-9,27%	-3,83%
Q 1 2023	-36,19%	-35,93%

Source: UPC

La contraction de la demande de crédit entraîne donc à une diminution comparable du nombre des crédits octroyés.



Source: UPC

## III. Diminution pour toutes les destinations du crédit

Au premier trimestre 2023, un peu plus de **43.000 nouveaux crédits** ont été octroyés **pour un montant total dépassant légèrement 7 milliards EUR** – hors refinancements externes. Ce nombre est le plus faible enregistré depuis 2014. En montant octroyé lors d'un premier trimestre, il s'agit, exception faite de l'année "corona" 2020, du montant le plus bas enregistré depuis 2017.

**Globalement**, le nombre de crédits octroyés s'est **contracté** d'environ 36% par rapport au premier trimestre de 2022. Cette diminution est **visible pour toutes les destinations**.

Comparativement au premier trimestre de 2022, le nombre de crédits contractés pour l'**achat d'un logement** (-12.556, soit -33,3%), le nombre de **crédits de construction** (-2.555, soit -31,2%) ainsi que le nombre de **crédits** pour l'**achat avec transformation** (-1.074, soit -34,3) ont connu une forte diminution. Mais c'est le nombre de contrats de crédit **pour la rénovation** d'un logement qui, avec une contraction de -42,2%, soit 6.252 crédits de moins qu'au premier trimestre de 2022, a connu la diminution la plus marquée, tout comme le nombre de crédits pour d'**autres destinations** (-2.156), qui a noté une diminution de -52,3%.

Par ailleurs, au cours du premier trimestre de 2023, le **nombre de refinancements externes a enregistré une baisse spectaculaire de 76,3%**. De ce fait, ce sont moins de **2.000 refinancements externes** qui ont été octroyés pour un montant total d'environ 238 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
2023Q1	25.141	5.633	8.566	2.055	1.964	1.936	45.295	43.359

Source: UPC

## IV. Le montant moyen d'un crédit également en baisse

Au premier trimestre, le montant moyen des crédits octroyés a légèrement diminué. Cela peut probablement être lié à la réduction de la capacité de remboursement des emprunteurs en raison de l'augmentation des taux d'intérêt.

Le montant moyen d'un **crédit de construction** a connu une légère baisse au premier trimestre 2023, pour descendre à **207.000 EUR**.

Le montant moyen d'un **crédit** pour l'**achat d'un logement** a également enregistré une diminution au cours du premier trimestre 2023 jusqu'à environ **191.000 EUR**.

En revanche, le montant moyen d'un crédit pour l'**achat d'un logement + rénovation** a de nouveau augmenté, après une diminution lors du dernier trimestre de 2022, jusqu'à atteindre environ **201.000 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
2022 Q 4	193.633	213.734	70.339	191.030	97.538	134.051
2023 Q 1	191.340	206.896	67.797	200.787	93.698	123.139

Source: UPC

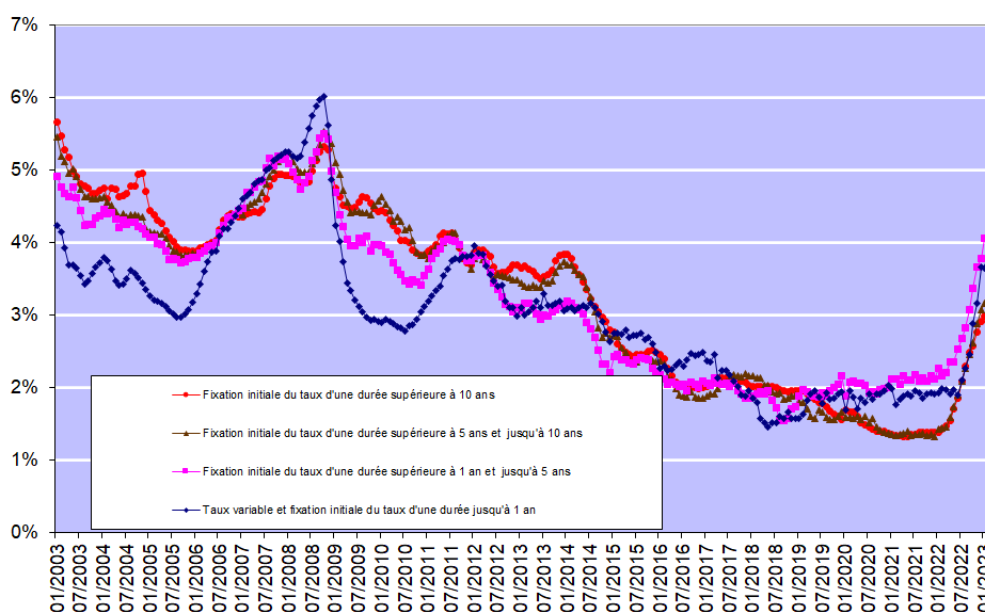
## V. 9 emprunteurs sur 10 optent pour un taux fixe

Au cours du premier trimestre 2023, plus de **9 emprunteurs sur 10** (93,2%) 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 5,5% des emprunteurs ont privilégié un taux d'intérêt variable assorti d'une période initiale de fixité des taux entre 3 et 10 ans. **Moins de 1,5%** 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							
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%
2023Q1	90,89%	0,05%	1,40%	0,57%	4,91%	2,19%	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](mailto:press@febelfin.be)).

Toutes les statistiques en matière de crédit hypothécaire (2000 – 2023Q1), 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 ».