



La diminution de l'octroi de crédit hypothécaire se poursuit au deuxième trimestre

Bruxelles, 20 juillet 2023

Au deuxième trimestre 2023, environ 44.600 contrats de crédit hypothécaire ont été conclus pour un montant total de quelque 7,4 milliards EUR (hors refinancements).

Ceci représente une diminution du nombre de contrats de crédit octroyés de plus de 36% par rapport au deuxième 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 deuxième trimestre 2022 au deuxième trimestre de 2023, le nombre de demandes de crédit s'est réduit d'environ 29%, hors refinancements. Le montant de crédit correspondant durant ce deuxième trimestre 2023 s'est également contracté, d'environ 29%.

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

La réduction de la demande freine l'octroi de crédit

La comparaison des chiffres avec ceux de 2022 montre que, comme au trimestre précédent, la demande de crédit est demeurée très faible au deuxième trimestre de 2023. En conséquence, l'octroi de crédit a lui aussi diminué de manière substantielle par rapport à l'an dernier.

Les taux d'intérêt des crédits hypothécaires ont poursuivi leur 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 mai entre en moyenne 4,66% (pour les crédits assortis d'une période initiale de fixité du taux jusqu'à 1 an) et en moyenne 3,28% (pour les crédits assortis d'une période initiale de fixité du taux de plus de 10 ans).

« La hausse des taux d'intérêt, notamment, a 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. "96% des emprunteurs optent pour un taux fixe." »

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** de crédit hypothécaire des membres de l'UPC fin juin 2023 s'élève à environ **276 milliards EUR**.

On trouvera ci-dessous les principaux constats² pour le deuxième trimestre de 2023 par rapport au deuxième trimestre de 2022 :

- Le nombre de **demandes de crédit** (hors celles pour refinancements) a **connu une diminution d'un peu plus de 29%** au **deuxième trimestre 2023** par rapport au deuxième trimestre 2022. Le **montant** des demandes de crédit s'est lui aussi réduit d'environ **29%** par rapport à 2022. Ce sont ainsi un peu plus de **70.000 demandes de crédit** qui ont été introduites pour un **montant total de presque 13 milliards EUR**.
- Les **crédits hypothécaires octroyés** ont enregistré **sur un an une baisse** (en nombre) **d'environ 36%** au deuxième trimestre 2023. Le **montant** correspondant s'est également réduit d'environ **36%** par rapport à 2022. **Un peu plus de 44.500 crédits** ont ainsi été octroyés pour un **montant total de près de 7,4 milliards EUR** (hors refinancements).
- Par rapport au deuxième trimestre de 2022, c'est le nombre de contrats de crédit pour d'**autres destinations**³ (-1.964, soit -49,1%) qui a connu **la plus forte diminution**, tout comme le nombre de crédits **à la construction** (-5.470, soit -51%). Il en est allé de même du nombre de **crédits de rénovation** (-6.724, soit -43%) ainsi que du nombre de crédits pour **l'achat avec transformation** d'un logement (-1.015, soit -30,3%). La diminution du nombre de **crédits contractés** pour **l'achat** d'un logement (-10.000, soit -28%) était également substantielle.
- Comme au trimestre précédent, le nombre de **refinancements externes** (-6.454, soit -78%) a connu une diminution spectaculaire au deuxième trimestre 2023, ce qui n'a rien d'étonnant dans le climat actuel de hausse des taux. Par conséquent, moins de 1.800 refinancements externes ont encore été enregistrés au deuxième trimestre 2023, pour un montant total d'environ 219 millions EUR.
- Le **montant moyen emprunté** pour **l'achat d'un logement** a quant à lui légèrement augmenté au deuxième trimestre 2023, pour atteindre environ **193.000 EUR**. Le montant moyen pour un **crédit de construction** a également connu une légère augmentation jusqu'à atteindre **211.000 EUR** au deuxième trimestre 2023. En revanche, le **montant moyen** d'un crédit pour **achat + rénovation** a continué à diminuer au trimestre précédent, pour atteindre un peu plus de **192.500 EUR**.
- Au cours de ce trimestre, **nettement plus d'emprunteurs (96%)** 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 0,3% 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 bas

Le nombre de demandes de crédit, hors celles relatives aux refinancements externes, a connu au deuxième trimestre 2023 une diminution d'environ 29% par rapport au même trimestre de l'année précédente. Le montant sous-jacent des demandes de crédit a également signé une diminution d'environ 29%. Pour le deuxième trimestre consécutif, le nombre de demandes de crédit pour les trimestres visés (celles pour les refinancements n'étant pas reprises) se situe ainsi au niveau le plus bas depuis 2010.

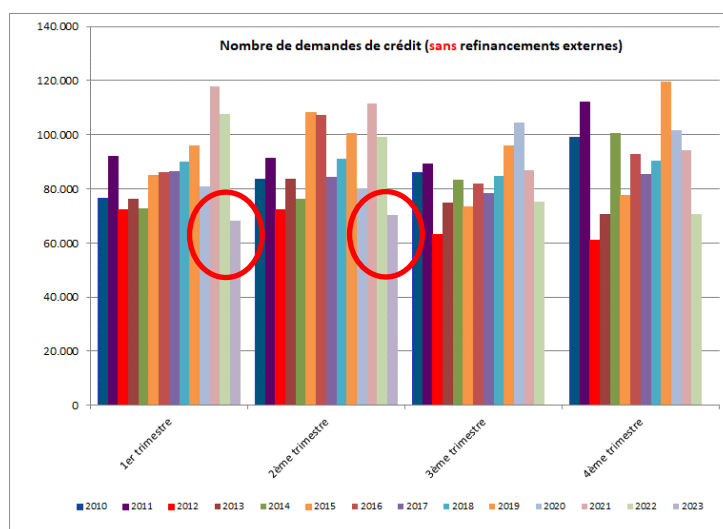
² Les refinancements ne sont pas pris en compte dans ces chiffres.

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 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	-13,30%	-9,73%
Q 4 2022	-24,87%	-24,39%
Q 1 2023	-36,76%	-36,30%
Q 2 2023	-29,13%	-29,09%

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 (-13.184) s'est contracté de -22,7%, celui pour l'**achat + rénovation** d'un logement (-524) de -10%. Le nombre de demandes de crédit pour la **rénovation d'un logement** (-6.027, soit -34,8%) a également fortement diminué, tout comme le nombre de demandes de crédit pour d'**autres destinations**⁴ (-1.970, soit -38,8%) et le nombre de demandes de crédit pour la **construction** d'un logement (-7.224, soit -52,7%). Par ailleurs, au cours du deuxième trimestre de 2023, le nombre de demandes de **refinancements externes** a noté une baisse spectaculaire, en l'occurrence de -63,5%, ce qui n'est pas étonnant dans le climat actuel de hausse des taux.



II. Nombre de crédits octroyés au deuxième trimestre

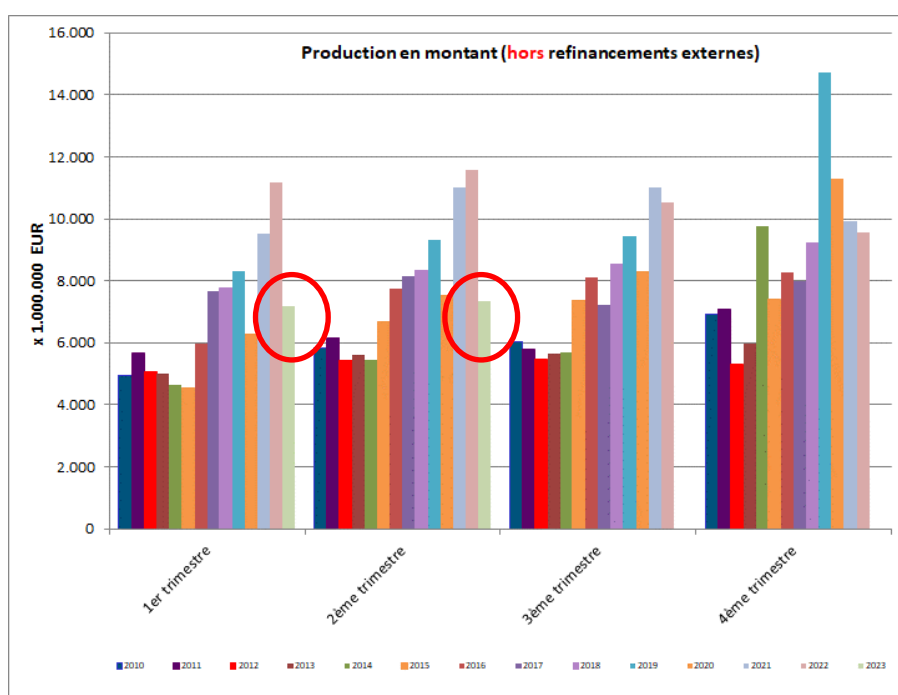
Au cours du deuxième trimestre de 2023, le nombre de crédits octroyés, hors refinancements externes, a connu une diminution d'environ 36% par rapport au deuxième trimestre 2022. Le montant correspondant a quant à lui également enregistré une baisse d'environ 36%.

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 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	-10,78%	-4,65%
Q 4 2022	-9,58%	-3,83%
Q 1 2023	-36,18%	-35,82%
Q 2 2023	-36,13%	-36,49%

Source: UPC

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



Source: UPC

III. Diminution pour toutes les destinations du crédit

Au deuxième trimestre 2023, un peu plus de **44.500 nouveaux crédits** ont été octroyés **pour un montant total de près de 7,4 milliards EUR** – hors refinancements externes. Ce nombre est le plus faible enregistré au cours d'un deuxième trimestre depuis presque 20 ans. En montant octroyé lors d'un deuxième trimestre, il s'agit du montant le plus bas enregistré depuis 2015.

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

Comparativement au deuxième trimestre de 2022, le nombre de crédits contractés pour l'**achat d'un logement** (-10.000, soit -27,8%), le nombre de contrats de crédit **pour la rénovation** (-6.724, soit -43%) ainsi que le nombre de **crédits** pour l'**achat avec transformation** (-1.015, soit -30,3) ont connu une forte diminution. Mais c'est le nombre de **crédits de construction** d'un logement qui, avec une contraction de -50,9%, soit 5.470 crédits de moins qu'au deuxième trimestre de 2022, a connu la diminution la plus marquée, tout comme le nombre de crédits pour d'**autres destinations** (-1.964), qui a noté une diminution de -49,1%.

Par ailleurs, au cours du deuxième trimestre de 2023, le **nombre de refinancements externes a enregistré une baisse spectaculaire de 78,3%**. De ce fait, ce sont moins de **1.800 refinancements externes** qui ont été octroyés pour un montant total d'environ 219 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

Source: UPC

IV. Le montant moyen d'un crédit en légère augmentation

Au deuxième trimestre, le montant moyen des crédits octroyés a légèrement augmenté.

Le montant moyen d'un **crédit** pour l'**achat d'un logement** a enregistré une augmentation au cours du deuxième trimestre 2023 jusqu'à environ **193.000 EUR**.

Le montant moyen d'un **crédit de construction** a également connu une légère augmentation au deuxième trimestre 2023, pour atteindre un peu moins de **211.000 EUR**.

En revanche, le montant moyen d'un crédit pour l'**achat d'un logement + rénovation** a connu une nouvelle diminution, pour tomber à environ **192.000 EUR**.

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinan- cement
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	197.244	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

Source : UPC

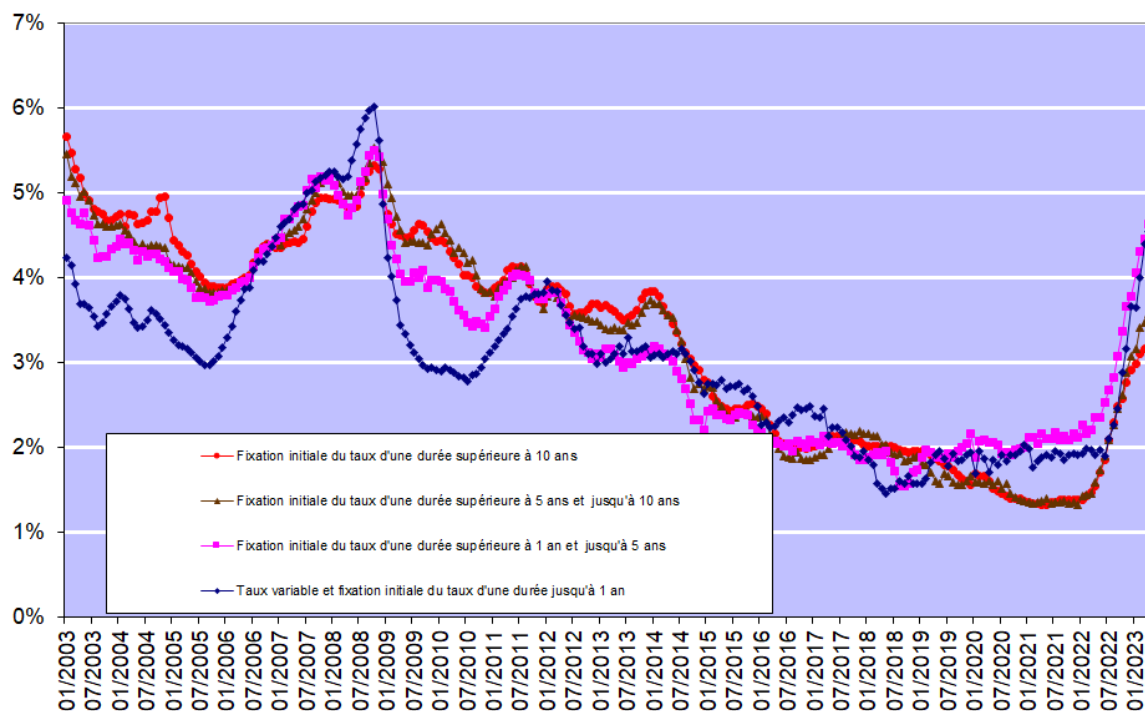
V. 96% des emprunteurs optent pour un taux fixe

Au cours du deuxième trimestre 2023, plus de **9 emprunteurs sur 10**, plus précisément **96%**, 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 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 0,3%** 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							
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	84,84%	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%

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 – 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 ».