

L'octroi de crédit se stabilise

Le crédit hypothécaire au cours du troisième trimestre de 2011

Bruxelles, 3 novembre 2011

Au cours du troisième trimestre de 2011, le nombre de **crédits hypothécaires octroyés a augmenté de 7 %** par rapport à la même période de 2010. Cette progression est imputable à la **forte augmentation du nombre de crédits à la rénovation** qui ont fait un bond de 35%. Les autres destinations des crédits ont connu moins de succès. Les crédits à la construction en particulier ont enregistré un recul sensible de près de 18%. En outre, il n'est pas exclu que la mesure en faveur des "crédits verts", prévoyant une bonification d'intérêt de 1,5%, ne soit pas prolongée à la fin de cette année. Il faudra donc attendre de voir l'impact que cette éventuelle non reconduction aura sur l'octroi de crédit.

Depuis le début de cette année, le **montant moyen d'un crédit pour l'achat** d'un logement augmente progressivement et s'élève, au troisième trimestre de 2011, à un peu moins de **135.000 euros**.

Au cours du trimestre écoulé, **quatre crédits sur cinq** étaient assortis d'un **taux fixe**.

Demandes de crédit

Pour la première fois en deux ans, **le nombre de demandes de crédit n'a pas augmenté** par rapport au trimestre correspondant de l'année précédente.

Parallèlement, et pour le deuxième trimestre consécutif, le **montant des demandes de crédit a baissé** par rapport au trimestre correspondant de l'année précédente.

Le **nombre de demandes de crédit** est ainsi resté **pratiquement stable** durant le troisième trimestre de 2011, par rapport à la même période de l'année précédente, tandis que les montants sous-jacents enregistraient une baisse de 8%.

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

¹ Les 59 membres de l'UPC représentent ensemble environ 90% du nombre total de nouveaux crédits hypothécaires octroyés (ce que l'on appelle la production). Extrapolé à l'ensemble du marché hypothécaire, l'**encours total de crédit hypothécaire** avoisine actuellement les **170 milliards d'euros**.

Graphiques

Nombre de crédits octroyés : progression de 7%

Si l'on exclut les refinancements, près de **7% de crédits hypothécaires de plus** ont été octroyés par rapport au troisième trimestre de 2010. En montant, on note toutefois un recul de plus de 4%.

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 2010	+25,62%	+30,04%
Q 2 2010	+17,21%	+18,38%
Q 3 2010	+15,07%	+13,65%
Q 4 2010	+23,77%	+23,12%
Q 1 2011	+24,10%	+14,09%
Q 2 2011	+19,66%	+5,77%
Q 3 2011	+6,93%	-4,33%

Source : UPC (ces chiffres n'englobent pas les refinancements)

La progression du nombre de crédits octroyés conjuguée à la baisse du montant accordé est intégralement imputable à la **forte progression (+35%) des crédits à des fins de rénovation**, qui portent sur des montants plus limités.

Il s'agit sans nul doute d'un prolongement de l'effet des **crédits verts** assortis d'une bonification d'intérêt de 1,5% pris en charge par les pouvoirs publics. Au cours des 9 premiers mois de cette année, quelque **47.000 crédits de ce type** ont été accordés sous la forme d'un crédit hypothécaire, et ce pour un montant total de **près de 860 millions euros**.

L'on peut dès lors s'interroger sur l'**impact** d'une **éventuelle non reconduction** de cette mesure, qui arrive normalement à échéance à la fin de cette année.

Principalement une augmentation des crédits à la rénovation – le nombre de crédits à la construction est en recul

Au cours du troisième trimestre de 2011, seul le **nombre de crédits à la rénovation** a enregistré **une forte progression (+35%)** par rapport au troisième trimestre de 2010.

Pour toutes les autres destinations, on a enregistré un recul du nombre de crédits, et en particulier pour les crédits à la construction qui ont baissé de près de 18% par rapport au troisième trimestre de 2010.

CREDIT HYP ventilation selon la destination	achat	construction	rénovation	achat + rénovation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL
en nombre de contrats							
2010Q1	24.190	6.296	14.993	2.765	3.148	3.092	54.484
2010Q2	26.925	8.558	21.793	3.024	3.618	4.079	67.997
2010Q3	27.887	8.758	21.917	2.837	3.625	4.339	69.363
2010Q4	30.816	11.821	27.200	3.074	4.185	6.959	84.055
2011Q1	26.442	8.100	23.191	2.694	3.348	7.303	71.078
2011Q2	27.713	9.112	33.457	2.772	3.428	4.452	80.934
2011Q3	27.027	7.188	29.596	2.656	3.062	3.176	72.705



En chiffres réels, le nombre de crédits octroyés reste cependant élevé.

Le montant moyen d'un crédit hypothécaire pour l'achat d'un logement grimpe à 135.000 euros

Depuis début 2011, le montant moyen d'un crédit pour l'achat d'un logement a augmenté progressivement jusqu'à atteindre près de 135.000 euros au cours du troisième trimestre de 2011.

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinan- cement
2010 Q 1	126.292	123.395	34.158	145.514	69.407	128.280
2010 Q 2	129.303	114.910	31.340	147.507	65.636	122.539
2010 Q 3	132.097	113.820	31.004	153.332	70.392	129.768
2010 Q 4	131.569	111.507	28.491	151.365	69.732	130.691
2011 Q 1	130.791	104.820	30.494	149.431	73.878	130.639
2011 Q 2	131.122	103.597	27.448	152.343	72.748	128.813
2011 Q 3	134.219	106.176	25.769	155.644	72.378	119.574

Source : UPC

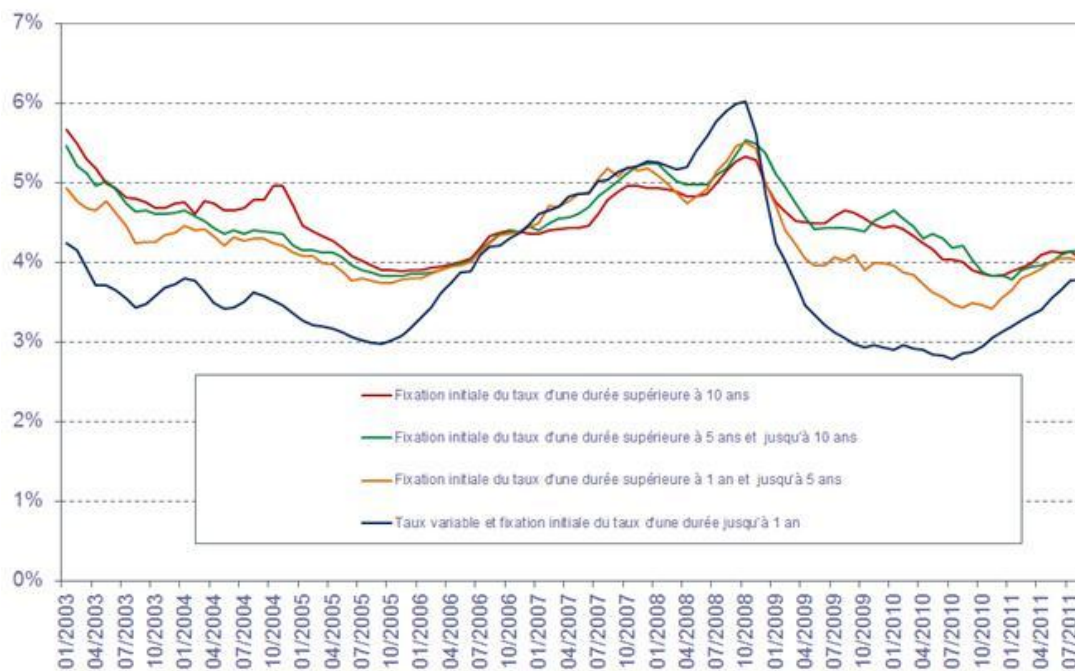
Quatre crédits sur cinq sont assortis d'un taux fixe

Pour le troisième trimestre de 2011, le taux fixe garde la prépondérance. Quatre nouveaux crédits sur cinq sont en effet assortis d'un taux fixe. Moins d'un crédit sur dix (9,5%) est encore conclu avec un taux variable annuel.

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							
2010Q1	36,07%	0,02%	45,75%	9,94%	3,54%	4,67%	100,00%
2010Q2	40,72%	0,01%	39,94%	11,45%	3,53%	4,35%	100,00%
2010Q3	51,76%	0,00%	29,50%	10,93%	4,02%	3,78%	100,00%
2010Q4	71,73%	0,00%	15,76%	4,12%	4,90%	3,49%	100,00%
2011Q1	75,52%	0,00%	12,73%	1,95%	5,73%	4,07%	100,00%
2011Q2	75,05%	0,00%	14,30%	1,43%	6,39%	2,83%	100,00%
2011Q3	79,82%	0,00%	9,50%	1,40%	7,05%	2,23%	100,00%

Source : UPC

Le fait que l'écart entre le taux variable annuel et le taux fixe se soit encore réduit et ne représente plus aujourd'hui qu'à peine 0,3% (l'écart maximum était encore de 1,65% en septembre 2009) s'explique sans doute par le choix massif en faveur du taux fixe.



Source : Taux d'intérêt sur les prêts en euros aux ménages – nouveaux contrats (Belgostat – BNB)

Les demandes de crédit semblent se stabiliser

Au cours du troisième trimestre de 2011, les demandes de crédit paraissent se stabiliser. Pour la première fois en deux ans, le nombre de demandes de crédit n'a pas augmenté par rapport au trimestre correspondant de l'année précédente. Parallèlement, et pour le deuxième trimestre consécutif, le montant des demandes de crédit a baissé par rapport au trimestre correspondant de l'année précédente.

Evolution des demandes de crédit par rapport au trimestre équivalent de l'année précédente		
Trimestre	Evolution en nombre de contrats	Evolution en montants
Q 1 2010	+16,51%	+13,79%
Q 2 2010	+9,26%	+4,40%
Q 3 2010	+23,77%	+23,76%
Q 4 2010	+39,80%	+38,23%
Q 1 2011	+20,13%	+11,10%
Q 2 2011	+6,74%	-3,51%
Q 3 2011	-0,17%	-8,05%

Source : UPC

Pour plus d'informations

Vous pouvez obtenir de plus amples informations sur le sujet auprès de Mme. Pamela Renders, porte-parole de Febelfin (02 507 68 31 – 0477 39 99 79 – pr@febelfin.be).

Les statistiques complètes en matière de crédit hypothécaire (2000 – troisième trimestre de 2011), 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 « Statistiques ».

UNION PROFESSIONNELLE DU CREDIT

L'Union professionnelle du Crédit (UPC) est membre de Febelfin.

FEBELFIN

Febelfin, la Fédération belge du secteur financier, a été créée le 28 mars 2003. Les cinq associations constitutives sont l'Association belge des banques (créée en 1937) et des sociétés de bourse (ABB), l'Association belge des Asset Managers (BEAMA), l'Union professionnelle du Crédit (UPC), l'Association belge des membres de la Bourse (ABMB) et l'Association belge de Leasing (ABL), auxquelles s'ajoutent quelques membres associés au statut particulier. Fin 2011, Febelfin et ses membres représentent 238 institutions financières en Belgique. Ces institutions procurent plus de 100.000 emplois directs et plus de 100.000 emplois indirects.

L'union des forces de ces associations au sein d'une fédération les chapeautant est un fait unique dans l'Union européenne. Febelfin constitue le représentant par excellence du monde financier belge tant au plan national qu'international. Febelfin relève le défi de remplir un rôle important en tant que "shared voice" du secteur et conciliateur entre ses membres et différentes parties aux niveaux national et européen : décideurs politiques, autorités de contrôle, fédérations professionnelles et groupes d'intérêts.

La fédération assure le suivi des tendances et évolutions et aide ses membres à adopter les positions adéquates. Avec eux, Febelfin oeuvre, au travers de communiqués et de prises de position, à défendre les valeurs du secteur : service au client, confiance et transparence, dynamisme et proactivité.