



Union professionnelle
du Crédit

Crédits à la rénovation plus que jamais populaires

Bruxelles, 10/09/2009

L'**Union Professionnelle du Crédit (UPC)**, membre de Febelfin, vient de clôturer ses statistiques relatives au crédit hypothécaire pour le **2^{ème} trimestre 2009**. Les 63 membres de l'UPC couvrent ensemble 90% du marché des **nouveaux crédits hypothécaires conclus** (= production). Extrapolé à tout le marché hypothécaire, l'encours en crédit hypothécaire atteint actuellement environ 140 milliards d'euros.

Les constats les plus importants sont :

- **Stabilisation** du nombre de nouveaux crédits hypothécaires par rapport au 2^{ème} trimestre 2008.
- En **montant**, **9 % en moins** ont été empruntés.
- Le **nombre de refinancements est légèrement en hausse**. Plus de 6% des opérations concernaient des refinancements.
- Moins de crédits étaient destinés à l'achat d'une habitation, mais **de plus en plus de consommateurs prennent un crédit pour des transformations**.
- Un crédit sur quatre était octroyé à **taux variable annuellement**. Les crédits hypothécaires à taux fixe ne représentent plus que la moitié.
- Après avoir connu une diminution depuis le 3^{ème} trimestre de l'année passée, le **montant moyen emprunté** pour l'achat d'une maison a **de nouveau augmenté**.

Presque autant de crédits hypothécaires qu'au 2^{ème} trimestre 2008

Après deux trimestres très négatifs, le 2^{ème} trimestre 2009 comporte quelques signes d'amélioration. L'augmentation du nombre de demandes de crédit au cours des mois passés laisse espérer pour une évolution positive au troisième trimestre.

Evolution de la production par rapport au trimestre équivalent de l'année précédente		
Trimestre	évolution en nombre de contrats	évolution en montants octroyés
Q 1 2007	-16,46%	-14,10%
Q 2 2007	-8,96%	-7,89%
Q 3 2007	+0,92%	+2,80%
Q 4 2007	+4,30%	+5,15%
Q 1 2008	+0,02%	+0,53%
Q 2 2008	+5,14%	+4,19%
Q 3 2008	+1,65%	-0,72%
Q 4 2008	-5,59%	-12,75%
Q 1 2009	-7,64%	-16,37%
Q 2 2009	-0,71%	-9,39%

Source: UPC

Les chiffres ci-dessus ne concernent que les **nouveaux contrats réalisés**. Les refinancements ne sont donc pas pris en compte.

N.B. : Si nous prenons également en compte les refinancements externes⁽¹⁾, la production au deuxième trimestre 2009 a connu une augmentation d'environ 0,75% en nombre de contrats, mais encore une baisse de 7% en montants octroyés par rapport au deuxième trimestre 2008.

Le niveau des refinancements remonte

Au cours du 2^{ème} trimestre 2009, nous avons enregistré 25% de refinancements externes de plus que lors du 2^{ème} trimestre 2008. Ainsi, les refinancements externes représentaient de nouveau 6,5% de la production totale en crédit hypothécaire lors du deuxième trimestre 2009, après être resté en-dessous de 5% depuis longtemps.

La majorité des crédits sont encore destinés à l'achat, mais presque 1/3 des contrats étaient destinés à des « transformations »

Au deuxième trimestre 2009, la majorité des contrats signés étaient toujours destinés à l'«achat», soit 37,5% (partant de 50% fin 2007). Près d'un crédit sur trois était destiné à des « transformations », ce qui représente environ 12% de plus que fin 2007.

⁽¹⁾ refinancements externes : l'institution consent un nouveau crédit destiné à refinancer un ancien crédit auprès d'une autre institution, entraînant une nouvelle production et un accroissement de l'encours

CREDIT HYP ventilation selon les buts	achat	construction	transformation	achat + transformation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL
en montant							
2007Q4	60,10%	15,28%	6,92%	7,70%	4,16%	5,84%	100,00%
2008Q1	59,53%	15,96%	7,59%	7,78%	4,12%	5,01%	100,00%
2008Q2	57,09%	16,75%	8,99%	7,43%	4,22%	5,53%	100,00%
2008Q3	57,79%	16,13%	8,64%	7,50%	4,76%	5,18%	100,00%
2008Q4	61,10%	14,59%	9,02%	6,58%	4,41%	4,30%	100,00%
2009Q1	57,30%	15,71%	10,17%	6,76%	4,69%	5,38%	100,00%
2009Q2	51,05%	17,23%	12,34%	7,26%	4,15%	7,97%	100,00%
en nombre de contrats							
2007Q4	49,27%	13,16%	19,45%	6,16%	6,29%	5,66%	100,00%
2008Q1	48,44%	13,60%	20,98%	6,04%	5,80%	5,14%	100,00%
2008Q2	44,42%	14,15%	24,31%	5,99%	5,93%	5,20%	100,00%
2008Q3	45,54%	13,64%	23,96%	6,07%	6,05%	4,74%	100,00%
2008Q4	47,37%	11,85%	25,76%	5,13%	5,84%	4,06%	100,00%
2009Q1	43,90%	12,64%	26,74%	5,15%	6,48%	5,09%	100,00%
2009Q2	37,51%	12,91%	31,56%	5,31%	6,14%	6,57%	100,00%

Source: UPC

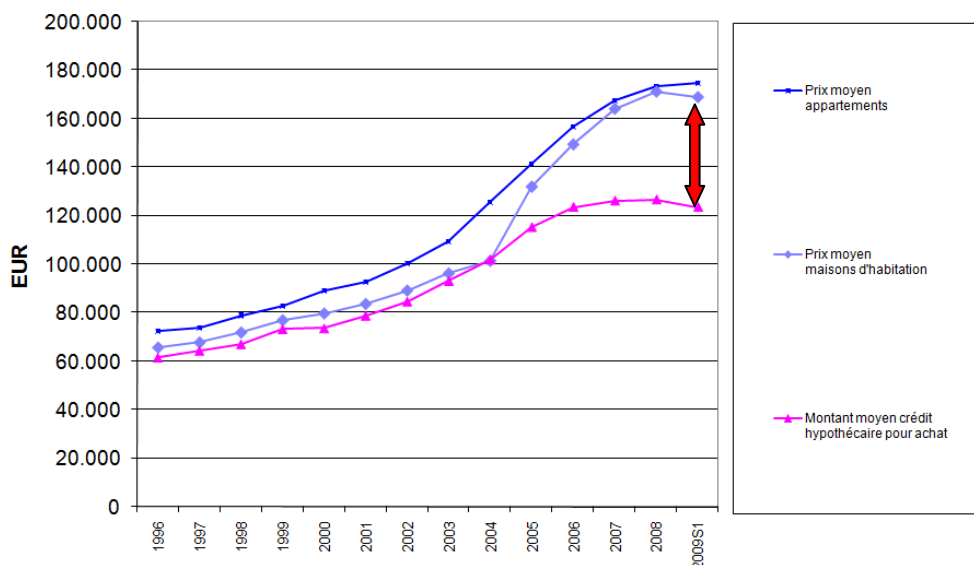
Le montant moyen emprunté est de nouveau légèrement à la hausse

Après une diminution jusqu'à ± 122.000 euros aux deux trimestres précédents, le montant moyen des crédits destinés à l'« achat » est remonté à presque 125.000 euros au cours du deuxième trimestre 2009.

Trimestre	Achat	Construction	Transformation	Achat + Transformation	Autre but	Refinan- cement
2008 Q 1	126.479	120.771	37.233	132.735	73.257	100.379
2008 Q 2	127.666	117.594	36.741	123.156	70.690	105.502
2008 Q 3	128.887	120.145	36.638	125.509	79.834	111.105
2008 Q 4	123.444	117.882	33.510	122.777	72.248	101.367
2009 Q 1	122.175	116.343	35.597	122.934	67.686	98.761
2009 Q 2	124.808	122.347	35.851	125.465	62.017	111.265

Sur la première moitié de 2009, le montant moyen des crédits pour l'achat d'une habitation a toutefois encore diminué de 2,4% par rapport à 2008.

marché immobilier et crédit hypothécaire : montants moyens

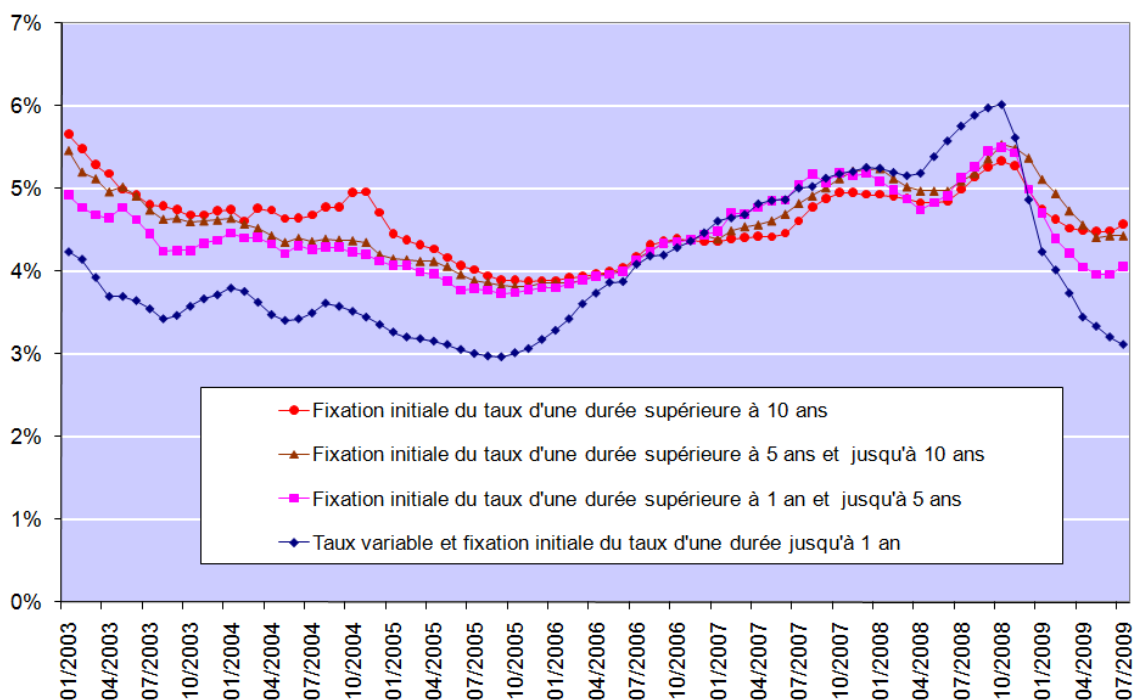


Source : SPF Economie (immobilier) - UPC (crédit)

Le royaume des crédits à taux fixe prend fin

- **A peine 58%** des crédits sont encore **à taux fixe** (contre 85% début de l'année passée)
- **Presque 1 sur 4** des crédits octroyés au 2^{ème} trimestre l'étaient déjà **à un taux variable annuellement**.

Suite à la diminution sensible depuis décembre de l'année passée des indices de référence sous-jacents, les taux des crédits hypothécaires à taux variable annuellement ont atteint un niveau bien inférieur aux taux des crédits à taux fixe ou semi-fixe. La différence entre le taux à variabilité annuelle et le taux fixe a atteint environ 1,5%, ce qui a amené de plus en plus d'emprunteurs d'opter pour le taux à variabilité annuelle.



Source: Taux d'intérêt sur les crédits en EUR des ménages - nouveaux contrats (Belgostat – BNB)

Plus d'informations

Des renseignements complémentaires peuvent être obtenus auprès de M. Piet Van Baeveghem, Secrétaire général de l'Union Professionnelle du Crédit (02/507.68.91 – 0478/45.20.50 – pv@febelfin.be).

Les statistiques complètes relatives au crédit hypothécaire ventilé par but et par type de taux (1998-1^{er} sem. 2009) sont disponibles sur le site internet de l'UPC, à l'adresse www.upc-bvk.be, rubrique « statistiques ».

FEBELFIN

Febelfin, la Fédération belge du secteur financier, a été créée le 28 mars 2003. Les cinq associations constituantes 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 2007, Febelfin et ses membres représentaient plus de 235 institutions financières en Belgique. Ils proposent ensemble 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 suit les tendances et évolutions et aide ses membres à adopter la position qui convient. Avec eux, Febelfin oeuvre, par des communiqués et des prises de position, à défendre les valeurs du secteur : service au client, confiance et transparence, dynamisme et proactivité.