

Niveau record pour le crédit hypothécaire au deuxième trimestre

Bruxelles, 23 juillet 2015 – Comme l'indiquent les nouveaux chiffres de l'Union professionnelle du Crédit (UPC)¹, jamais auparavant au deuxième trimestre l'octroi de crédit hypothécaire n'a atteint un niveau aussi élevé qu'au cours des trois derniers mois : près de 65.000 contrats de crédit hypothécaire ont été conclus, pour un montant total de plus de 6,6 milliards EUR, hors refinancements externes. Par rapport à la même période de l'année précédente, le nombre de crédits octroyés a progressé d'environ 31% au cours du deuxième trimestre. Le montant correspondant est également plus élevé de 22%.

Concernant la destination des crédits octroyés, on observe par rapport à l'année précédente que davantage de contrats de crédit ont été conclus pour l'achat (+2.927, soit +11,1%), pour la rénovation (+8.408, soit +65,2%) ainsi que pour l'achat + la rénovation d'un logement (+493, soit +28,7%). Le nombre de crédits pour la construction d'un logement est resté plus ou moins identique (-6, soit -0,1%).

La diminution du régime du bonus-logement en Flandre ne semble pas avoir eu d'impact significatif sur le marché de l'immobilier, grâce à la faiblesse des taux d'intérêt. En outre, la fin annoncée, à partir de l'année prochaine, du régime de la TVA réduite à 6% pour la rénovation d'habitations ayant entre 5 et 10 ans, incite bien des particuliers à réaliser cette année encore leur projet de rénovation.

Ivo Van Bulck, Secrétaire général de l'UPC : „Les taux historiquement bas restent pour le consommateur un facteur important qui l'incite à acquérir un logement ou à y investir.”

On trouvera ci-dessous les principaux constats pour le deuxième trimestre 2015 par rapport au trimestre correspondant de 2014 :

- Presque **65.000 crédits hypothécaires** ont été accordés, hors refinancements externes, pour un montant total de plus de **6,6 milliard EUR**.
- **Par rapport au même trimestre de l'année précédente**, on observe une **progression de 31%** du **nombre** de nouveaux contrats de crédit. Les **montants** sous-jacents de ces crédits octroyés ont **progressé de 22%**.

¹ Les 57 membres de l'UPC représentent ensemble la quasi-totalité des crédits hypothécaires nouvellement octroyés (ce que l'on appelle la production). Si l'on extrapole à l'ensemble du marché du crédit hypothécaire, l'**encours total** du crédit hypothécaire fin juin 2015 était d'environ **200 milliards EUR**

- Les **demandes de crédit**, hors celles relatives aux refinancements externes, ont **augmenté** par rapport au même trimestre de l'année précédente, tant en nombre (+42%) qu'en termes de montants sous-jacents (+34%).
- Par rapport à l'année précédente, on constate une **augmentation** du nombre de **contrats de crédit** contractés pour l'**achat** (+2.927, soit +11,1%), pour la **rénovation** (+8.408, soit +65,2%) ainsi que pour l'**achat + la rénovation** d'un logement (+493, soit +28,7%). Le nombre de **crédits pour la construction** d'un logement est resté plus ou moins **identique** (-6, soit -0,1%).
- Le **montant moyen emprunté** pour l'achat d'un logement a progressé au cours du deuxième trimestre de 2015 pour atteindre près de **145.000 EUR**. Le montant moyen pour un **crédit à la construction** s'élève à un peu plus de **151.000 EUR**.
- Au cours du deuxième trimestre de 2015, **9 emprunteurs sur 10** ont opté pour un **taux d'intérêt fixe** ou un **taux d'intérêt variable assorti d'une période de fixité initiale de minimum 10 ans**. Quelque **9,5%** des emprunteurs ont opté pour un taux d'intérêt variable assorti d'une **période de fixité initiale entre 3 et 10 ans**. **A peine 1 emprunteur sur 200** (0,5%) a encore opté pour un crédit assorti d'un **taux d'intérêt variable annuellement**.

Graphiques

I. Nombre de demandes de crédit

Le nombre de demandes de crédit – hors celles pour refinancements externes – a augmenté de 42% au deuxième trimestre 2015 par rapport au trimestre correspondant de 2014. Pour la même période, le montant sous-jacent des demandes de crédit a augmenté de 34%.

| Evolution des demandes de crédit (sans refinancements externes) par rapport au trimestre équivalent de l'année précédente | | |
|---|---------------------|----------------------|
| Trimestre | Evolution en nombre | Evolution en montant |
| Q 1 2013 | -9,61% | -9,30% |
| Q 2 2013 | +0,37% | +2,04% |
| Q 3 2013 | +1,81% | +2,75% |
| Q 4 2013 | -4,20% | -1,77% |
| Q 1 2014 | -4,99% | -0,84% |
| Q 2 2014 | -8,96% | -5,56% |
| Q 3 2014 | +11,15% | +12,92% |
| Q 4 2014 | +42,68% | +31,86% |
| Q 1 2015 | +16,70% | +8,91% |
| Q 2 2015 | +41,90% | +33,99% |

Source: UPC

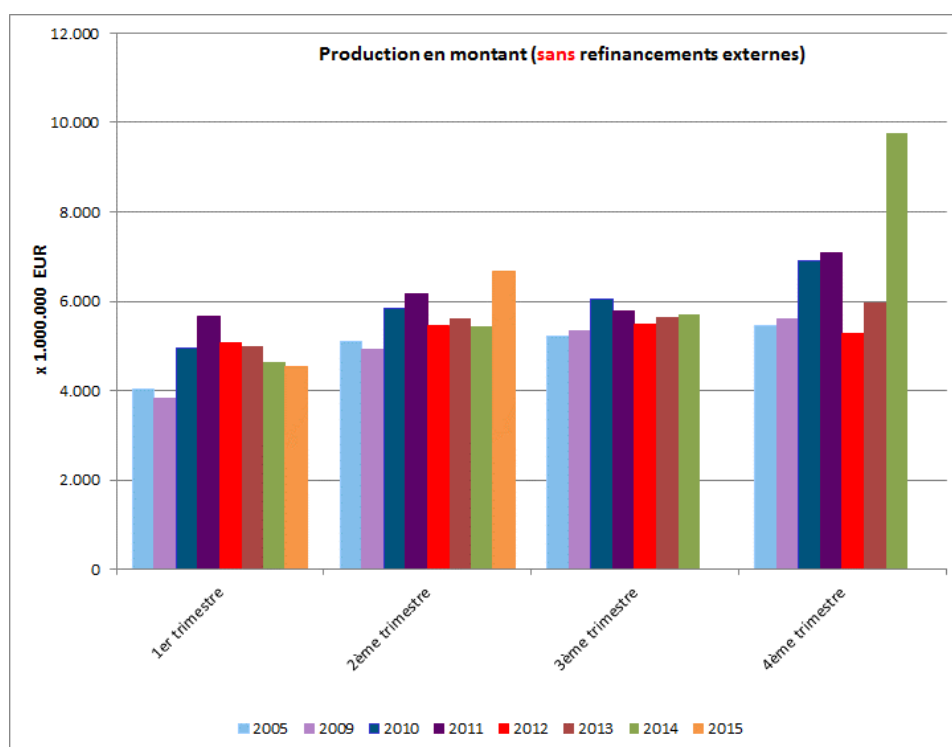
II. Nombre de crédits octroyés

Au cours du deuxième trimestre de 2015, le nombre de nouveaux crédits – hors refinancements externes – a connu une hausse de 31 % par rapport au deuxième trimestre de 2014. Le montant correspondant a augmenté de 22%.

| 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 2013 | -13,52% | -12,60% |
| Q 2 2013 | -9,87% | -7,50% |
| Q 3 2013 | -9,05% | -8,13% |
| Q 4 2013 | -2,03% | -0,49% |
| Q 1 2014 | -11,03% | -7,02% |
| Q 2 2014 | -8,07% | -3,15% |
| Q 3 2014 | -2,47% | +0,98% |
| Q 4 2014 | +64,07% | +63,14% |
| Q 1 2015 | +9,59% | -2,27% |
| Q 2 2015 | +30,94% | +22,12% |

Source : UPC

Jamais auparavant au cours d'un deuxième trimestre, les crédits hypothécaires octroyés n'ont atteint le niveau de ces trois derniers mois.



III. Plus de crédits pour l'achat et la rénovation, statu quo pour les crédits à la construction

Au cours du deuxième trimestre de 2015, près de **65.000 nouveaux crédits** ont été octroyés pour un montant total de plus de **6,6 milliards EUR** – hors refinancements externes.

Par rapport au deuxième trimestre de l'année dernière, il a été observé une **augmentation du nombre** de contrats de crédit conclus pour l'**achat** (+2.927, soit +11,1%), pour la **rénovation** (+8.408, soit +65,2%) ainsi que pour l'**achat + la rénovation** d'un logement (+493, soit +28,7%). Le nombre de **crédits pour la construction d'un logement** est resté plus ou moins **identique** (-6, soit -0,1%).

Durant le deuxième trimestre de 2015, le **nombre de refinancements externes** est par ailleurs aussi demeuré **extrêmement élevé**. **Près de 25.000 refinancements externes** ont été accordés.

| CREDIT HYP ventilation selon la destination | achat | construction | rénovation | achat + rénovation | autre but immobilier | refinancements (externes) | TOTAL |
|---|--------|--------------|------------|--------------------|----------------------|------------------------------|---------|
| en nombre de contrats | | | | | | | |
| 2013Q1 | 25.141 | 5.258 | 12.965 | 1.690 | 2.689 | 6.620 | 54.363 |
| 2013Q2 | 26.801 | 6.619 | 15.756 | 1.763 | 2.952 | 6.804 | 60.695 |
| 2013Q3 | 27.262 | 6.298 | 13.990 | 1.870 | 2.774 | 6.393 | 58.587 |
| 2013Q4 | 29.703 | 7.088 | 12.512 | 1.908 | 2.792 | 4.861 | 58.865 |
| 2014Q1 | 23.005 | 4.939 | 10.832 | 1.435 | 2.268 | 3.081 | 45.560 |
| 2014Q2 | 26.391 | 5.957 | 12.888 | 1.716 | 2.590 | 3.785 | 53.327 |
| 2014Q3 | 27.710 | 6.050 | 12.534 | 1.645 | 2.967 | 5.802 | 56.708 |
| 2014Q4 | 44.089 | 12.218 | 23.494 | 2.885 | 5.918 | 20.296 | 108.900 |
| 2015Q1 | 20.381 | 4.206 | 16.075 | 1.625 | 4.263 | 20.172 | 66.723 |
| 2015Q2 | 29.318 | 5.951 | 21.296 | 2.209 | 6.097 | 24.878 | 89.749 |

Source: UPC

IV. Le montant moyen des crédits pour l'achat d'un logement a augmenté jusqu'à 145.000 EUR

Le montant moyen d'un crédit pour l'**achat d'un logement** a augmenté au cours du deuxième trimestre de 2015 jusqu'à **145.000 EUR**.

Le montant moyen d'un **crédit à la construction** a également augmenté au cours du deuxième trimestre de 2015 et s'élève à un peu plus de **151.000 EUR**.

Dans les deux cas, il s'agit du **montant moyen le plus élevé** jamais enregistré.

| Trimestre | Achat | Construction | Rénovation | Achat + Rénovation | Autre but | Refinan- cement |
|-----------|---------|--------------|------------|-----------------------|--------------|--------------------|
| 2013 Q 1 | 135.319 | 136.173 | 39.099 | 154.956 | 74.047 | 125.085 |
| 2013 Q 2 | 134.957 | 138.011 | 40.391 | 153.178 | 78.969 | 123.000 |
| 2013 Q 3 | 135.251 | 142.682 | 41.840 | 156.238 | 83.450 | 124.583 |
| 2013 Q 4 | 134.374 | 135.913 | 43.123 | 159.124 | 90.956 | 126.488 |
| 2014 Q 1 | 134.956 | 140.035 | 41.093 | 154.090 | 82.620 | 117.329 |
| 2014 Q 2 | 136.743 | 139.784 | 42.013 | 155.605 | 78.249 | 113.307 |
| 2014 Q 3 | 138.929 | 136.482 | 42.863 | 161.029 | 74.006 | 114.790 |
| 2014 Q 4 | 141.708 | 143.210 | 42.676 | 162.107 | 50.609 | 114.391 |
| 2015 Q 1 | 140.360 | 140.665 | 40.673 | 144.624 | 47.669 | 126.031 |
| 2015 Q 2 | 144.991 | 151.124 | 41.813 | 153.442 | 45.747 | 124.531 |

Source: UPC

V. 9 emprunteurs sur 10 optent pour un taux d'intérêt fixe

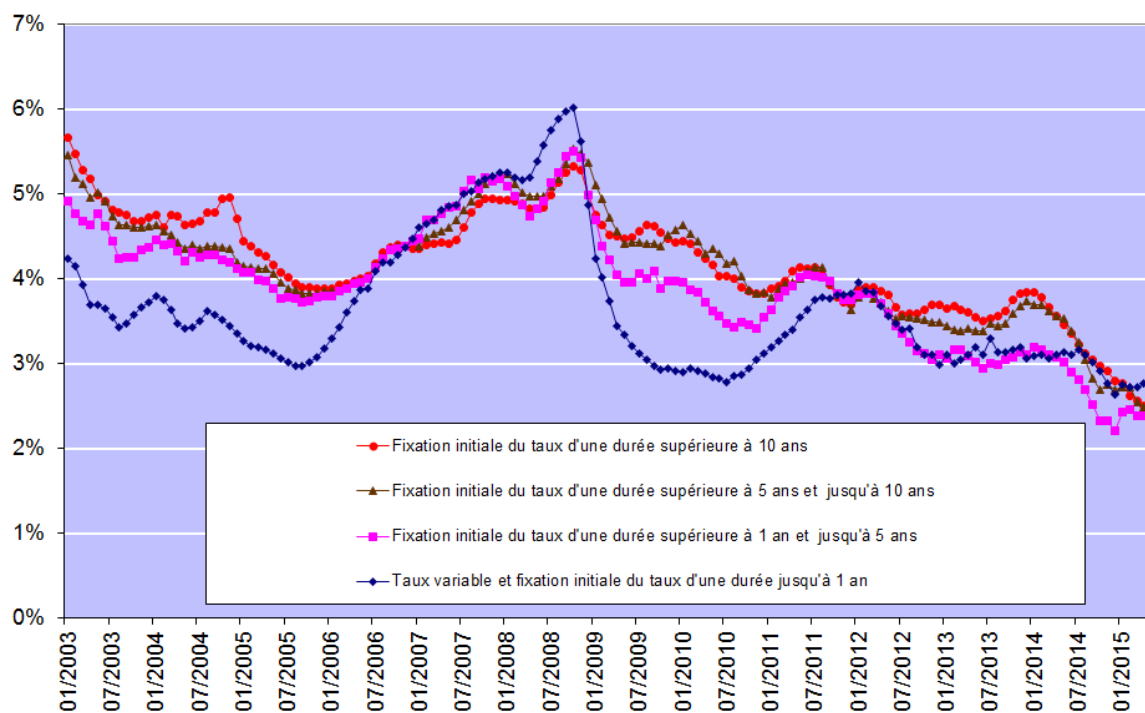
Au cours du deuxième trimestre de 2015, **90% des emprunteurs** ont opté pour un **taux d'intérêt fixe** ou un **taux d'intérêt variable assorti d'une période de fixité initiale de minimum 10 ans**. Quelque 9,5% des emprunteurs ont opté pour un taux d'intérêt variable assorti d'une période de fixité initiale entre 3 et 10 ans.

A peine 1 emprunteur sur 200 (0,5%) a privilégié un taux d'intérêt 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 | | | | | | | |
| 2013Q1 | 57,13% | 0,00% | 7,33% | 12,60% | 7,91% | 15,03% | 100,00% |
| 2013Q2 | 63,41% | 0,00% | 4,82% | 12,64% | 7,01% | 12,12% | 100,00% |
| 2013Q3 | 70,28% | 0,00% | 4,16% | 12,34% | 7,12% | 6,10% | 100,00% |
| 2013Q4 | 65,93% | 0,00% | 6,76% | 12,72% | 7,21% | 7,38% | 100,00% |
| 2014Q1 | 65,24% | 0,00% | 7,46% | 13,94% | 6,44% | 6,92% | 100,00% |
| 2014Q2 | 70,57% | 0,00% | 5,13% | 10,82% | 7,91% | 5,56% | 100,00% |
| 2014Q3 | 75,54% | 0,00% | 2,49% | 7,91% | 9,40% | 4,67% | 100,00% |
| 2014Q4 | 75,94% | 0,00% | 1,59% | 6,79% | 11,42% | 4,26% | 100,00% |
| 2015Q1 | 80,39% | 0,00% | 1,02% | 4,32% | 10,07% | 4,21% | 100,00% |
| 2015Q2 | 85,13% | 0,00% | 0,51% | 2,67% | 6,87% | 4,82% | 100,00% |

Source : UPC

Compte tenu des taux d'intérêt toujours extrêmement faibles (voir graphique ci-après), les consommateurs belges continuent donc d'opter, à une majorité écrasante, pour la sécurité.



Source : NBB.Stat

Pour plus d'informations

Vous pouvez obtenir de plus amples informations auprès de M. Rodolphe de Pierpont, porte-parole de Febelfin (02 507 68 31 – rd@febelfin.be).

L'ensemble des statistiques en matière de crédit hypothécaire (2000 – 2015 S 1), 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".