

La demande de crédit hypothécaire se maintient au premier trimestre de 2015

Bruxelles, 4 mai 2015 – Ainsi que l'indiquent les nouveaux chiffres de l'Union professionnelle du Crédit (UPC)¹, au premier trimestre de cette année, 46.500 contrats de crédit hypothécaire ont été conclus, pour un montant total de plus de 4,5 milliards EUR, hors refinancements externes. Par rapport à la même période de l'année précédente, une progression du nombre des crédits octroyés d'environ 9,5% a été observée au cours de l'ensemble du premier trimestre. Le montant correspondant était toutefois encore inférieur de 2,3%.

Concernant l'affectation des crédits octroyés, le nombre de contrats de crédit a été inférieur au nombre de contrats passés l'année précédente pour l'achat (-2.625, soit -11,4%), et pour la construction (-732, soit -14,8%) d'un logement, mais il a été enregistré une augmentation du nombre des crédits pour la rénovation (+5.243, soit +48,4%) d'un logement, ainsi que pour l'achat + la rénovation d'un logement (+187, soit +13%).

La diminution du nombre des crédits octroyés pour l'achat et la construction d'un logement a principalement été enregistrée au cours des deux premiers mois de l'année, ce qui correspondait aux prévisions, de très nombreux emprunteurs ayant encore souscrit leur crédit de manière anticipée, avant la fin de l'année, afin d'être certains d'en encore pouvoir profiter du régime de bonus-logement alors plus élevé en Flandre. Les crédits de rénovation ont connu une hausse sensible durant tout le premier trimestre 2015.

Ivo Van Bulck, Secrétaire général de l'UPC : „Combinées aux faibles taux d'intérêt, les circonstances demeurent favorables pour le consommateur qui souhaite acquérir son propre logement, lancer son projet de construction ou faire procéder à des travaux de rénovation, éventuellement économiseurs d'énergie. Nous nous attendons dès lors à ce que l'octroi de crédits hypothécaires se maintienne à son niveau actuel dans les prochains mois.”

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

- Plus de **46.500 crédits hypothécaires** ont été accordés, hors refinancements externes, pour un montant total d'un peu plus de **4,5 milliards EUR**.

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 mars 2015 a été d'environ **198 milliards EUR**

- **Par rapport au même trimestre de l'année précédente**, on observe une **progression** du **nombre** des nouveaux contrats de crédit **de 9,6%**, malgré une légère baisse **de 2,3% en termes de montant**.
- Les **demandes de crédit**, hors celles relatives aux refinancements externes, ont **augmenté** par rapport au même trimestre de l'année précédente, tant en ce qui concerne le nombre de demandes (+16,7%) qu'en termes de montants sous-jacents de ces demandes de crédit (+8,9%). Cette croissance s'est surtout marquée vers la fin du trimestre.
- Par rapport à l'année précédente, il a été observé une **diminution** du nombre de **contrats de crédit** contractés pour l'**achat** (-2.625, soit -11,4%) et pour la **construction** (-732, soit -14,8%) d'un logement, mais il a aussi été noté une **augmentation** du nombre de crédits destinés à la **rénovation** (+5.243, soit +48,4%) d'un logement, ainsi qu'à l'**achat + la rénovation** d'un logement (+187, soit +13%).
- La **diminution** du nombre de crédits octroyés pour l'**achat** et la **construction** d'un logement a **principalement** été enregistrée au cours **des deux premiers mois** de l'année, ce qui correspondait **aux prévisions**, de très nombreux **emprunteurs ayant encore souscrit leur crédit de manière anticipée, avant la fin de l'année**, afin d'être certains d'en encore pouvoir profiter du régime de bonus-logement alors plus élevé en Flandre. **Les crédits de rénovation** ont connu **une progression notable au cours de l'ensemble du premier trimestre** (+48,4%).
- Le **montant moyen emprunté** pour l'achat d'un logement fluctue au cours du premier trimestre de 2015 aux alentours de **140.000 EUR**. Le montant moyen pour un **crédit à la construction** avoisine lui aussi ce montant.
- Au cours du premier trimestre de 2015, un peu plus de **80% des emprunteurs** ont opté pour un **taux d'intérêt fixe**, tandis qu'un peu plus de **4%** ont choisi un **taux d'intérêt variable assorti d'une période de fixité initiale de minimum 10 ans**. Quelque **14,5%** des emprunteurs ont opté pour un taux d'intérêt variable assorti d'une **période de fixité initiale entre 3 et 10 ans**. Les emprunteurs n'ont été qu'**1%** à privilégier 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 au premier trimestre 2015 de 16,7% par rapport au même trimestre de l'année précédente. Pour la même période, le montant sous-jacent des demandes de crédit a augmenté de 8,9%.

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%

Source: UPC

II. Nombre de crédits octroyés

Au cours du premier trimestre de 2015, le nombre de nouveaux crédits – hors refinancements externes – a connu une hausse de 9,6 % par rapport au premier trimestre de 2014; toutefois, le montant correspondant a baissé de 2,3%.

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	+9,58%	-2,28%

Source : UPC

III. Moins de crédits pour l'achat et la construction, et plus de crédits pour la rénovation et l'achat avec rénovation d'un logement

Au cours du premier trimestre de 2015, ce sont un peu plus de **46.500 nouveaux crédits qui ont été octroyés pour un montant total d'environ 4,5 milliards EUR** – hors refinancements externes.

Par rapport au premier trimestre de l'année précédente, il a été observé une **baisse du nombre de contrats de crédit pour l'achat** (-2.625, soit -11,4%) et la **construction** (-732, soit -14,8%) d'un logement, tandis que le nombre de crédits octroyés pour la **rénovation**

(+5.243, soit +48,4%) et pour l'**achat avec rénovation** (+187, soit +13%) d'un logement a été plus élevé qu'au cours du trimestre correspondant de l'année précédente.

Durant le premier trimestre de 2015, le **nombre de refinancements externes** est par ailleurs aussi demeuré **extrêmement élevé**. **Plus de 20.000 refinancements externes** ont été accordés, soit un chiffre aussi élevé qu'au cours du dernier trimestre de 2014.

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	20.380	4.206	16.075	1.622	4.263	20.172	66.719

Source: UPC

IV. Le montant moyen des crédits pour l'achat d'un logement est d'environ 140.000 EUR

Le montant moyen d'un crédit pour l'**achat d'un logement** s'est stabilisé dans le courant du premier trimestre de 2015 aux alentours de **140.000 EUR**.

Le montant moyen d'un **crédit à la construction** a également fluctué au cours du premier trimestre de 2015 autour de **140.000 EUR**.

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	140.361	140.665	40.673	144.664	47.669	126.031

Source: UPC

V. Taux d'intérêt variable annuellement inexistant

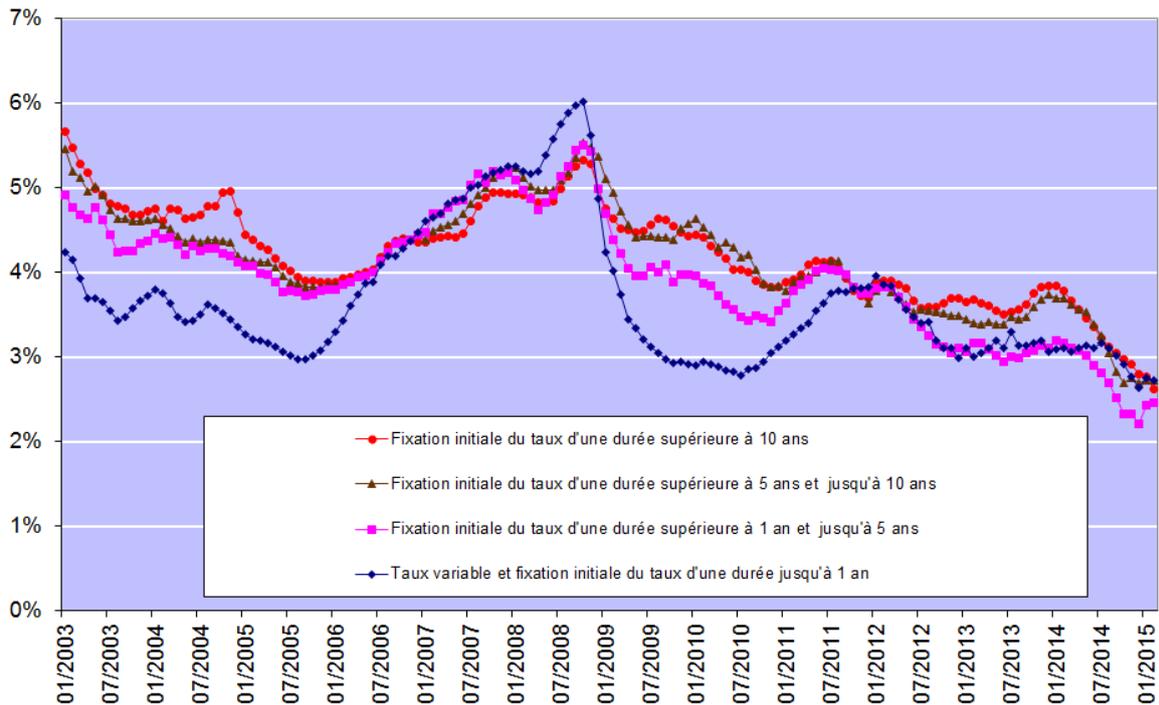
Au cours du premier trimestre de 2015, un peu plus de **80% des emprunteurs** ont opté pour un **taux d'intérêt fixe**, tandis qu'un **peu plus de 4%** ont préféré un **taux d'intérêt variable assorti d'une période de fixité initiale de minimum 10 ans**. Quelque 14,5% des emprunteurs ont opté pour un taux d'intérêt variable assorti d'une période de fixité initiale entre 3 et 10 ans.

Les emprunteurs n'ont été que 1% à privilégier 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
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%

Source : UPC

Compte tenu des taux d'intérêt toujours extrêmement faibles (voir graphique ci-après), les consommateurs belges optent donc, 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 Q 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".