

Un quatrième trimestre exceptionnel porte les crédits hypothécaires jusqu'à des sommets jamais atteints en 2014

Bruxelles, 20 janvier 2015 – En 2014, plus de 231.000 contrats de crédit hypothécaire ont été conclus pour un montant total de plus de 25,5 milliards EUR (hors refinancements). Le marché hypothécaire belge a ce faisant atteint en 2014 un niveau sans précédent, ce surtout grâce à un quatrième trimestre exceptionnel. C'est ce qui ressort des statistiques relatives au crédit hypothécaire publiées ce jour par l'Union professionnelle du crédit (UPC)¹.

Hors refinancements, le nombre comme le montant des demandes de crédit ont augmenté de 9% en 2014. Cette progression est totalement le fait du deuxième semestre. Par conséquent, le nombre de contrats de crédit octroyés a également enregistré une hausse par rapport à 2013 de plus de 11%. Le montant correspondant a quant à lui augmenté de près de 15%.

Cette hausse a été perceptible au niveau de toutes les affectations des crédits hypothécaires, qu'il s'agisse d'achats, de constructions ou de transformations.

„La combinaison de l'abaissement annoncé du bonus-logement en Flandre à partir de 2015, de l'adaptation du bonus-logement dans les autres régions et des faibles taux d'intérêt a conduit à cet essor des demandes de crédit et de l'octroi de crédit“, signale M. Ivo Van Bulck, Secrétaire général de l'Union professionnelle du Crédit. „Par ailleurs, les prêteurs ont été confrontés depuis octobre à une vague de refinancements imprévue : le nombre de refinancements externes a ainsi plus que quadruplé au cours du dernier trimestre de l'année dernière.“

On trouvera ci-dessous les principaux constats pour 2014 par rapport à 2013, un accent spécifique étant mis sur le quatrième trimestre de 2014² :

- Les **crédits hypothécaires octroyés** ont augmenté, tant en nombre qu'en montant, respectivement de 11,4% et de 14,9%. Plus de 231.000 crédits ont été octroyés pour un montant total de plus de 25,5 milliards EUR (hors refinancements).
- L'octroi de crédit a connu une hausse marquée surtout au **quatrième trimestre** : ce sont alors près de **89.000 crédits** qui ont été octroyés, pour un montant total de quelque **10 milliards EUR**.

¹ Les 54 membres de l'UPC représentent ensemble environ 90% du nombre total de 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 2014 a été d'environ **195 milliards EUR**.

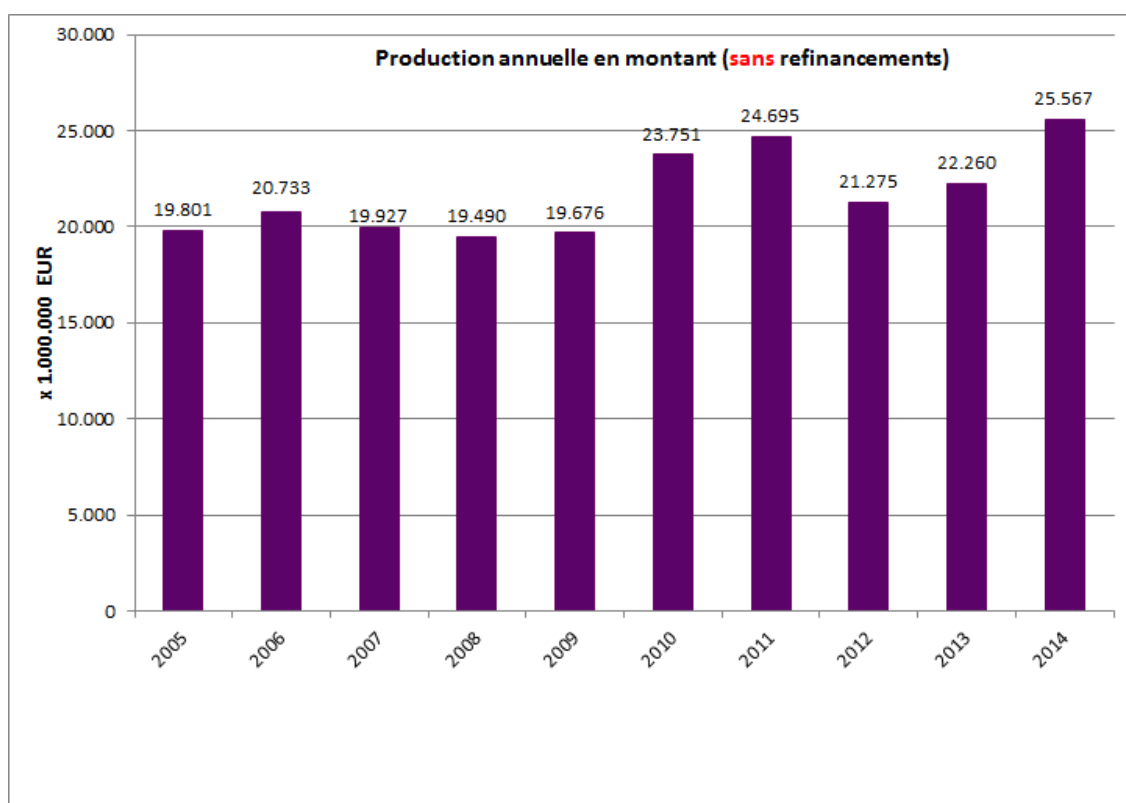
² Les refinancements ne sont pas pris en compte dans ces chiffres.

- Le nombre des **demandes de crédit** (hors celles en vue de refinancements), ainsi que les montants sous-jacents, ont progressé en 2014 de 9%. Plus de 330.000 demandes de crédit ont été introduites pour un montant total de près de 40 milliards EUR.
- Sur ce plan aussi, le **quatrième trimestre** a été déterminant pour cette hausse : plus de **100.000 demandes de crédit** ont été introduites pour un montant total de **plus de 11 milliards EUR**.
- Le nombre de **crédits en vue d'un achat** (+12.000) a augmenté de 11%. Le nombre de **crédits à la construction** (+4.000) a progressé de plus de 15%. Le nombre de **crédits contractés à d'autres fins** (terrain, garage, ...) a lui aussi connu une hausse de plus de 22% (+2.500). Enfin, on a enregistré une augmentation de quelque 8% des **crédits à la rénovation** (+4.500) entre 2013 et 2014.
- A nouveau, hausse sensible au **quatrième trimestre** par rapport au quatrième trimestre de 2013 : hausse du nombre de crédits pour l'**achat** de 48,4% (44.000), du nombre de crédits à la **construction** de 72% (12.200), du nombre de crédits à d'**autres fins** de 112% (6.000) et du nombre de crédits à la **rénovation** de 88% (23.500).
- Le nombre de **refinancements externes** a progressé en 2014 de 33% par rapport à 2013. A cet égard aussi le **dernier trimestre de 2014 a été déterminant** : plus de 20.000, soit près de 2/3, des presque 33.000 refinancements externes enregistrés en 2014 ont été réalisés au quatrième trimestre.
- Le **montant moyen emprunté** pour l'**achat d'un logement** s'est accru tout au long de l'année 2014 jusqu'à atteindre environ **139.000 EUR**. Durant le quatrième trimestre, il a atteint près de 142.000 EUR. Le montant moyen pour un **crédit à la construction** sur toute l'année 2014 a également augmenté, atteignant environ **141.000 EUR**. Au cours du quatrième trimestre, il a été de 143.000 EUR.
- En 2014, ce sont à nouveau **environ 8 emprunteurs sur 10** qui 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**. Compte tenu de la faiblesse des taux d'intérêt, la part de marché des crédits assortis d'un taux variable annuellement a pour ainsi dire disparu.

Graphiques

I. Niveau record de l'octroi de crédit en 2014

Avec un montant total de crédits hypothécaires octroyés de **plus de 25,5 milliards EUR**, 2014 s'achève sur un **record sans précédent**, atteint sous l'impulsion d'un quatrième trimestre exceptionnel.



II. Augmentation de 9% du nombre de demandes de crédit

Le nombre de demandes de crédit (celles pour refinancements étant exclues) a augmenté en 2014 de 9% par rapport à 2013. Pour la même période, le montant sous-jacent des demandes de crédit a également augmenté de 9%.

Evolution des demandes de crédit (sans refinancements externes) par rapport au trimestre équivalent de l'année précédente		
Trimestre	Evolution en nombre de contrats	Evolution en montants
Q 1 2012	-21,56%	-6,58%
Q 2 2012	-20,74%	-0,77%
Q 3 2012	-29,44%	-11,89%
Q 4 2012	-45,60%	-27,39%
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%

Source : UPC

III. Nombre de crédits octroyés

En 2014, on constate - si l'on exclut les refinancements - une **hausse de 11,4% des crédits hypothécaires** octroyés par rapport à 2013, pour un **montant total de 14,9% de plus**. C'est surtout au **quatrième trimestre** de 2014 que **la progression** par rapport au même trimestre de l'année précédente a été **frappante**.

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 2012	-24,10%	-10,66%
Q 2 2012	-30,13%	-11,72%
Q 3 2012	-26,66%	-5,31%
Q 4 2012	-49,73%	-25,24%
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%

Source : UPC (ces chiffres ne reprennent pas les refinancements)

IV. La hausse concerne toutes les affectations

L'accroissement au quatrième trimestre concerne **toutes les affectations**, tant dans le domaine du nombre de crédits pour l'**achat** (+48% - 44.000), la **construction** (+72% - 12.200), la **rénovation** (+88% - 23.500), l'**achat + rénovation** (+51% - 2.900) et les crédits à **d'autres fins** (terrain, garage, piscine, ...), qui ont connu une progression de 112% (5.900).

Du fait de la faiblesse des taux d'intérêt, le nombre de refinancements externes a également connu une hausse historique de plus de 300% au cours du quatrième trimestre de 2014 par rapport au trimestre correspondant de 2013 : plus de 20.000 refinancements externes, soit 2/3 du nombre total pour 2014, sont intervenus au quatrième trimestre.

CREDIT HYP ventilation selon la destination	achat	construction	rénovation	achat + rénovation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL
en nombre de contrats							
2012Q1	24.906	5.492	12.572	2.375	3.062	4.726	53.133
2012Q2	26.007	5.940	15.693	2.536	3.264	4.358	57.798
2012Q3	25.578	5.587	14.219	2.341	3.269	4.690	55.684
2012Q4	25.576	5.190	12.449	2.135	2.861	5.563	53.774
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

Source : UPC

V. Le montant moyen du crédit pour l'achat augmente fortement

Le montant moyen d'un crédit pour l'**achat d'un logement** a augmenté en un an de plus de 7.000 EUR pour atteindre environ **141.000 EUR**.

Le montant moyen d'un crédit pour l'**achat et la rénovation** a à nouveau grimpé pour arriver à **162.000 EUR**.

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinan- cement
2012 Q 1	132.598	126.905	38.148	157.395	67.803	125.230
2012 Q 2	133.720	130.427	37.240	158.918	62.757	125.918
2012 Q 3	139.773	138.642	37.892	165.589	62.649	127.665
2012 Q 4	138.157	137.294	39.292	155.829	74.596	135.104
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

Source : UPC

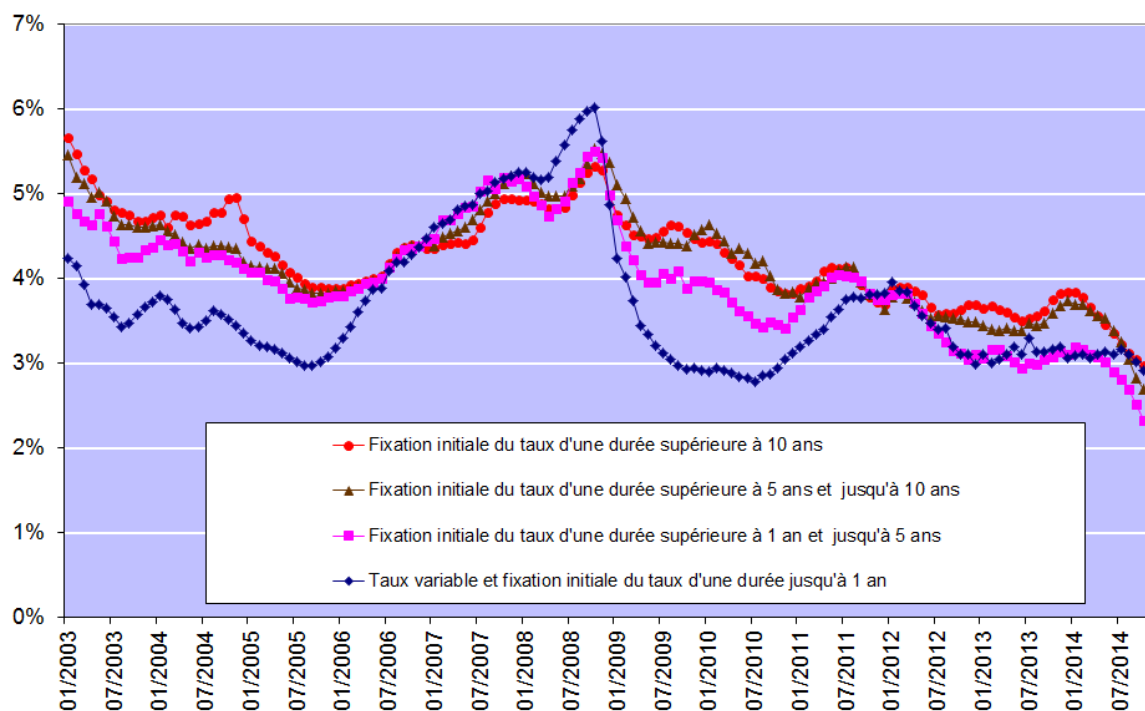
VI. Le taux d'intérêt (semi-)fixe est toujours plébiscité

Plus de **8 emprunteurs sur 10** (80,2%) ont opté au quatrième trimestre de 2014 pour un **taux d'intérêt fixe** ou un taux d'intérêt variable assorti d'une période de fixité initiale de 10 ans ou plus, ce qui n'a rien d'étonnant en ces temps de faibles taux d'intérêt. Les emprunteurs n'optent pour ainsi dire plus pour les crédits assortis d'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							
2012Q1	85,38%	0,00%	1,82%	4,34%	6,48%	1,98%	100,00%
2012Q2	86,37%	0,00%	1,60%	4,67%	4,98%	2,38%	100,00%
2012Q3	85,22%	0,00%	1,77%	4,10%	4,84%	4,07%	100,00%
2012Q4	72,50%	0,00%	3,52%	6,69%	7,66%	10,13%	100,00%
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%

Source : UPC

Compte tenu des taux d'intérêt toujours très faibles (voir graphique ci-après), le consommateur continue donc clairement d'opter pour la sécurité, en dépit du fait que le taux d'intérêt moyen des crédits assortis d'un taux d'intérêt fixe ou d'une période de fixité initiale de minimum 10 ans est légèrement supérieur à celui des crédits assortis d'un taux d'intérêt variable.



Pour plus d'informations

Vous pouvez obtenir de plus amples informations auprès de Mme Isabelle Marchand, porte-parole de Febelfin (02 507 68 31 – im@febelfin.be).

L'ensemble des statistiques en matière de crédit hypothécaire (2000 - 2014), ventilées selon la destination du crédit et le type d'intérêt, sont disponibles sur le site de l'UPC www.upc-bvk.be sous la rubrique "Presse et chiffres".