



Record de crédit hypothécaire en 2017

Bruxelles, 29 janvier 2018 – Il ressort de nouveaux chiffres de l'Union professionnelle du Crédit (UPC)¹, publiés aujourd'hui, qu'en 2017, presque 243.000 contrats de crédit hypothécaire ont été conclus pour un montant total de 31 milliards EUR, hors refinancements. Jamais encore auparavant un tel montant de crédits hypothécaires n'avait été octroyé. Pour la quatrième année consécutive, le record de l'année précédente a été dépassé. Cependant, il se pourrait, si l'on se base sur les 6 derniers mois, qu'un revirement soit en train de s'amorcer.

Le nombre de demandes de crédit a connu en 2017 une diminution de 9%, hors refinancements externes. Le montant de crédit correspondant a par contre connu une augmentation d'un peu plus de 1%. C'est notamment pour cette raison que le nombre de contrats de crédit conclus a également baissé par rapport à 2016, d'un peu moins de 7%. Le montant correspondant a quant à lui augmenté de 3%.

Cette baisse du nombre de crédits octroyés est presque totalement imputable à la diminution du nombre de crédits de rénovation.

Ivo Van Bulck, Secrétaire général de l'UPC : „Comme les années précédentes, les faibles taux d'intérêt ont eu pour effet de soutenir clairement la demande et l'octroi de crédit. Ce sont surtout les crédits pour l'achat, la construction ou l'achat avec transformation d'un logement qui se sont encore bien maintenus; le nombre de crédits de rénovation a en revanche connu une baisse.“

On trouvera ci-dessous les principaux constats pour 2017 par rapport à 2016, l'accent étant mis en partie sur le quatrième trimestre de 2017 ² :

- Le nombre de **demandes de crédit** (hors celles pour refinancements) a diminué de 9 % en 2017. Le montant des demandes de crédit a quant à lui augmenté d'environ 1%. Près de 335.000 demandes de crédit ont été introduites pour un montant total de plus de 47 milliards EUR.
- Les **crédits hypothécaires octroyés** ont diminué de 6,7% en 2017, mais ont connu une augmentation d'environ 3% en montant. Environ 243.000 crédits ont été octroyés pour un montant total de plus de 31 milliards EUR (hors refinancements).
- Une **hausse de l'octroi de crédit** a encore *surtout* été perçue **au premier, et dans une moindre mesure, au deuxième trimestre**. Au cours de la seconde moitié de 2017, l'octroi de crédit a baissé par rapport à la deuxième moitié de 2016, mais il est néanmoins demeuré élevé.

¹ Les 58 membres de l'UPC représentent ensemble environ 90% du nombre total de crédits hypothécaires nouvellement octroyés (ce que l'on appelle la production). L'**encours total** du crédit hypothécaire des membres de l'UPC fin 2017 s'élève à environ **204 milliards EUR**.

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

- Le nombre de **crédits contractés pour l'achat d'un logement** était en 2017 globalement au même niveau qu'en 2016 (+17). Le nombre de **crédits de construction** (+594) a quant à lui été supérieur de presque 2%, après la forte augmentation de 32% notée en 2016. Le nombre de crédits pour l'achat avec transformation (+523) a également connu une augmentation d'environ 6%. Le nombre de crédits à d'autres fins³ (-3.890), mais surtout le nombre de crédits pour la rénovation d'un logement (-14.736) ont connu une diminution d'environ 20%. Ces crédits concernent d'une manière générale des montants plus petits que ceux notés dans le cadre de l'achat ou de la construction d'un logement, avec pour conséquence que le montant total des crédits octroyés en 2017 a néanmoins encore connu une évolution positive.
- Le nombre de **refinancements externes** a continué à diminuer en 2017 de presque 44% par rapport à 2016. La baisse sera surtout perceptible à partir du troisième trimestre. Néanmoins, 32.000 refinancements externes ont encore été enregistrés en 2017, pour un montant total de 4 milliards EUR.
- Le **montant moyen emprunté pour l'achat d'un logement** a augmenté pour atteindre près de **155.000 EUR** sur l'ensemble de l'année 2017. Le montant moyen pour un **crédit de construction** a continué d'augmenter jusqu'à environ **164.000 EUR** sur l'ensemble de 2017. Au deuxième semestre, il s'élevait même à plus de 166.000 EUR, ce qui signifie une augmentation de 10.000 EUR en un an.
- En 2017, **presque 9 emprunteurs sur 10** ont continué d'opter pour un **taux d'intérêt fixe** ou un **taux d'intérêt variable assorti d'une période de fixité initiale de minimum 10 ans**. Au quatrième trimestre, cette part s'élevait à 84% des emprunteurs. Compte tenu de la faiblesse des taux d'intérêt, la part de marché des crédits assortis d'un taux d'intérêt annuel variable est restée limitée à environ 1% sur l'ensemble de 2017. Au quatrième trimestre de 2017, par contre, cette part s'élevait à environ 2,5%.

Graphiques

I. Nombre de demandes de crédit au quatrième trimestre

Le nombre de demandes de crédit, hors celles relatives aux refinancements externes, a connu au quatrième trimestre une baisse d'un peu plus de 8% par rapport au même trimestre de l'année précédente. Le montant sous-jacent des demandes de crédit a également connu une diminution, plus modérée, d'un peu plus de 1,7%.

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 2016	+1,79%	+9,47%
Q 2 2016	-0,77%	+3,12%
Q 3 2016	+11,85%	+16,97%
Q 4 2016	+20,03%	+26,74%
Q 1 2017	+0,40%	+12,33%
Q 2 2017	-21,32%	-8,53%
Q 3 2017	-4,15%	+5,33%
Q 4 2017	-8,19%	-1,74%

Source: UPC

³ garage, terrain à bâtir, ...

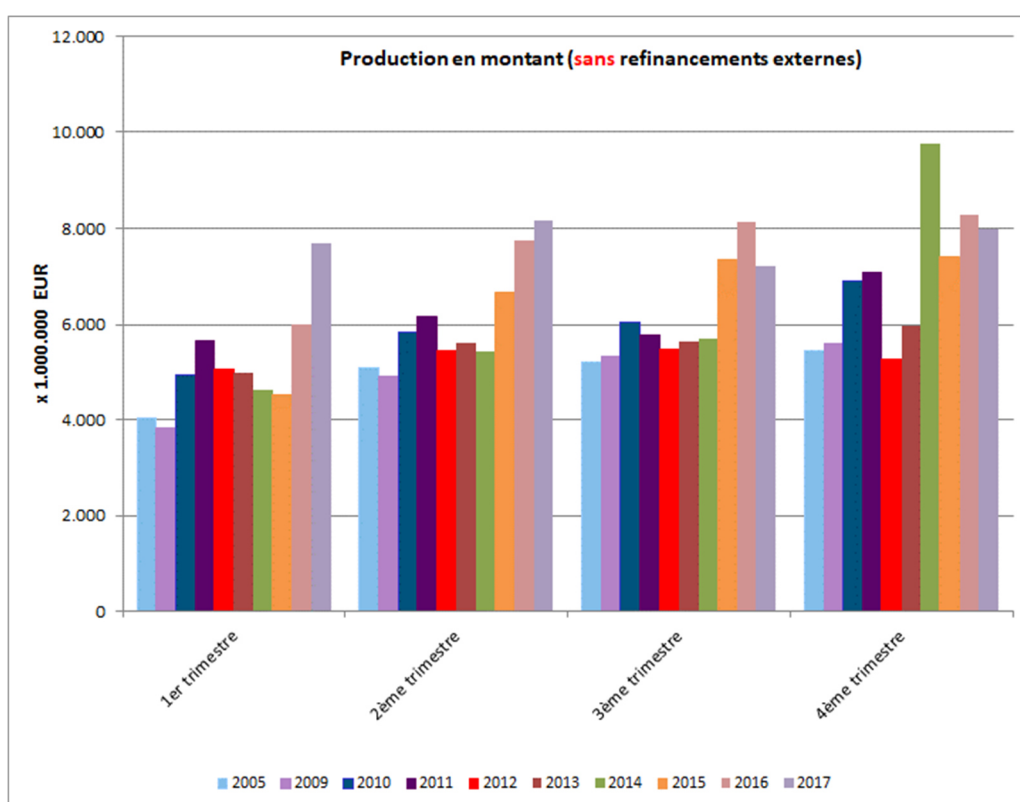
II. Nombre de crédits octroyés au quatrième trimestre

Au cours du quatrième trimestre de 2017, le nombre de nouveaux crédits, hors refinancements externes, a diminué de presque 10% par rapport au quatrième trimestre de 2016. Le montant correspondant a diminué d'environ 3,5%.

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 2016	+13,78%	+31,81%
Q 2 2016	+8,63%	+16,29%
Q 3 2016	+5,09%	+10,59%
Q 4 2016	+6,49%	+11,66%
Q 1 2017	+17,06%	+28,23%
Q 2 2017	-8,20%	+5,47%
Q 3 2017	-20,40%	-11,29%
Q 4 2017	-9,73%	-3,46%

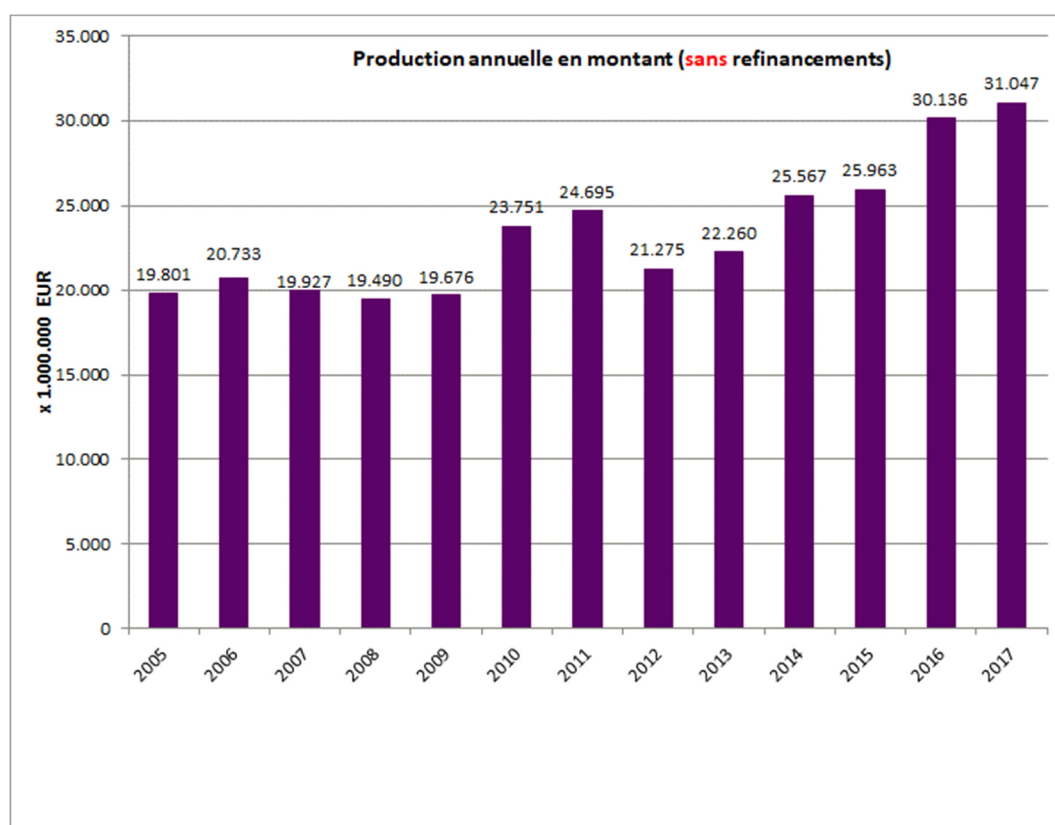
Source: UPC

Cependant, le montant total des crédits octroyés au cours du quatrième trimestre demeure très élevé, si l'on exclut l'année exceptionnelle qu'a été 2014.



Source: UPC

Si l'on considère l'ensemble de l'année 2017, c'est un montant record de crédits hypothécaires qui a, comme nous l'avons dit, été octroyé.



Source: UPC

III. La baisse de l'octroi de crédit au quatrième trimestre touche tous les segments

Au quatrième trimestre de 2017, presque **61.000 nouveaux crédits** ont été octroyés pour un **montant total de presque 8 milliards EUR** – hors refinancements externes.

Par rapport au quatrième trimestre de l'année précédente, on observe une **diminution du nombre de contrats de crédit** conclus pour l'**achat** (-1.153, soit -3,3%), pour la **construction** (-586, soit -6,9%), pour l'**achat + rénovation d'un logement** (-2, soit -0,1%) ainsi que, surtout, pour la **rénovation d'un logement** (-4.624, soit -28,3%)

Par ailleurs, au cours du quatrième trimestre de 2017, le **nombre de refinancements externes a connu une forte diminution de presque 60%**. Néanmoins, **plus de 6.000 refinancements externes** ont encore été octroyés.

Lorsque nous considérons également **l'ensemble de l'année 2017**, on note donc une **baisse de nombre des nouveaux crédits octroyés** (± 243.000) par rapport à 2016 (± 260.000), mais en revanche une **hausse du montant total de ces crédits octroyés**.

CREDIT HYP ventilation selon la destination	achat	construction	rénovation	achat + rénovation	autre but immobilier	refinancements (externes)	TOTAL	Total sans refinancements	
en nombre de contrats									
2015Q1	20.381	4.206	16.075	1.625	4.263	20.172	66.723	46.551	240.860
2015Q2	29.318	5.951	21.296	2.212	6.097	24.878	89.752	64.874	
2015Q3	32.493	7.319	19.404	2.197	4.751	21.922	88.086	66.164	
2015Q4	34.385	6.929	15.623	2.268	4.066	14.933	78.204	63.271	
2016Q1	27.403	6.375	13.635	1.719	3.835	8.810	61.777	52.967	260.347
2016Q2	32.876	8.749	20.231	2.087	6.527	15.759	86.229	70.470	
2016Q3	34.397	8.622	18.966	2.319	5.220	17.518	87.042	69.524	
2016Q4	35.190	8.554	16.355	2.369	4.908	14.918	82.294	67.376	
2017Q1	31.375	8.730	15.809	2.325	3.762	11.803	73.804	62.001	242.858
2017Q2	33.570	9.305	15.397	2.323	4.093	8.724	73.412	64.688	
2017Q3	30.900	6.891	11.516	2.002	4.032	5.645	60.986	55.341	
2017Q4	34.037	7.968	11.731	2.367	4.717	5.988	66.808	60.820	

Source: UPC

IV. Le montant moyen d'un crédit pour un achat immobilier + rénovation s'élève à 184.000 EUR

Le montant moyen emprunté pour l'**achat d'un logement** est resté stable au cours du quatrième trimestre de 2017 et se situe aux environs de **156.000 EUR**.

Le montant moyen d'un **crédit à la construction** s'est stabilisé au cours du quatrième trimestre de 2017 aux alentours de **165.000 EUR**. Il s'agit néanmoins d'une augmentation de 10.000 EUR en un an.

Le montant moyen d'un crédit pour l'**achat d'un logement + rénovation** s'élevait à presque **184.000 EUR** au quatrième trimestre de 2017.

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinan- cement
2016 Q 1	142.707	150.303	42.512	161.533	68.835	123.796
2016 Q 2	147.211	154.008	41.091	170.172	56.681	120.322
2016 Q 3	153.059	154.602	42.771	168.532	62.741	122.036
2016 Q 4	153.526	156.405	44.477	185.552	74.710	124.475
2017 Q 1	153.329	159.038	48.614	175.343	81.261	126.084
2017 Q 2	153.239	164.376	48.880	180.733	78.463	130.510
2017 Q 3	156.221	166.701	49.294	178.286	76.613	124.742
2017 Q 4	156.077	165.374	49.681	183.668	72.088	129.161

Source: UPC

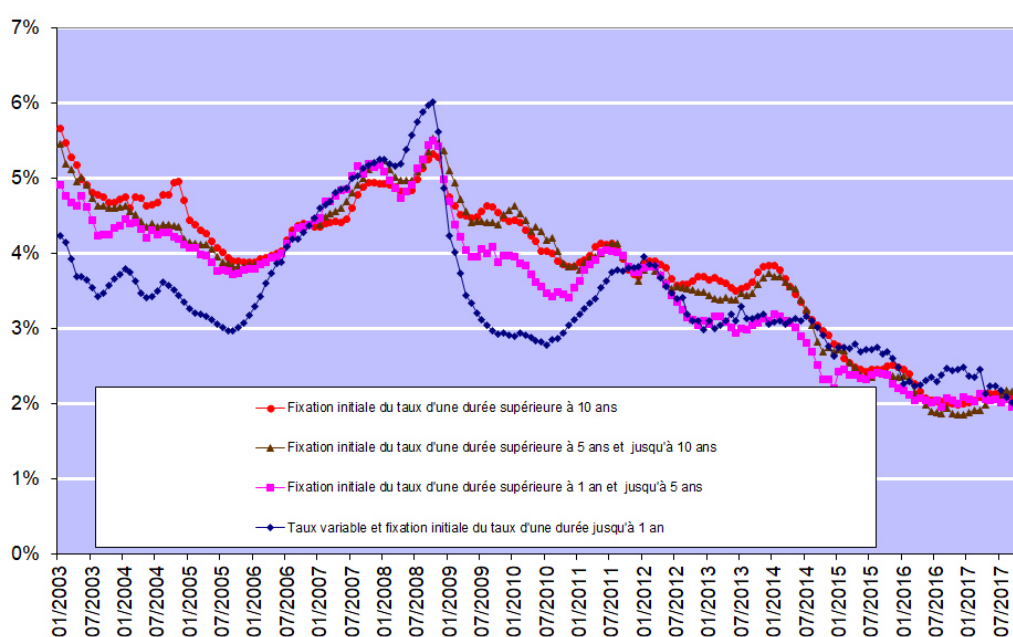
V. Dans la plupart des cas, les emprunteurs continuent d'opter pour un taux d'intérêt fixe

Au cours du quatrième trimestre de 2017, un peu plus de **8 emprunteurs sur 10 (84%)** ont opté pour un **taux d'intérêt fixe** ou un **taux d'intérêt variable assorti d'une période initiale de fixité des taux de minimum 10 ans**. Environ 13,5% des emprunteurs ont opté pour un taux d'intérêt variable assorti d'une période initiale de fixité des taux entre 3 et 10 ans. Un peu plus de 2,5% des emprunteurs ont opté pour un taux 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							
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%
2015Q3	84,83%	0,00%	0,36%	2,82%	5,07%	6,92%	100,00%
2015Q4	77,16%	0,00%	0,72%	3,87%	6,49%	11,76%	100,00%
2016Q1	76,22%	0,00%	1,55%	4,72%	6,99%	10,52%	100,00%
2016Q2	81,75%	0,00%	1,31%	2,63%	5,27%	9,04%	100,00%
2016Q3	83,56%	0,00%	0,50%	2,06%	4,95%	8,92%	100,00%
2016Q4	82,28%	0,00%	0,34%	1,81%	4,41%	11,15%	100,00%
2017Q1	81,07%	0,00%	0,48%	2,15%	5,18%	11,12%	100,00%
2017Q2	79,12%	0,00%	1,20%	2,47%	6,70%	10,52%	100,00%
2017Q3	78,09%	0,00%	1,58%	3,11%	7,24%	9,97%	100,00%
2017Q4	74,55%	0,00%	2,46%	4,76%	8,65%	9,59%	100,00%

Source: UPC

Dans la mesure où les taux d'intérêt restent extrêmement faibles (voir graphique ci-après), les consommateurs belges continuent dans leur grande majorité de privilégier la sécurité.



Source: BNB.Stat



Pour plus d'informations

Pour de plus amples informations sur le sujet, n'hésitez pas à prendre contact avec Rodolphe de Pierpont, porte-parole de Febelfin (02 507 68 31 – press@febelfin.be).

L'ensemble des statistiques en matière de crédit hypothécaire (2000 – 2017), ventilées selon la destination du crédit et le type de taux d'intérêt, est disponible sur le site internet de l'UPC (www.upc-bvk.be) sous la rubrique "Presse et chiffres".