

En dépit de l'attitude attentiste des acheteurs en Flandre, le crédit hypothécaire se maintient

Bruxelles, 2 mai 2018 – Au premier trimestre 2018, près de 60.000 contrats de crédit hypothécaire ont été **conclus** pour un montant total de presque 7,8 milliards EUR (hors refinancements). Ceci représente une **baisse du nombre** des contrats de crédit octroyés de 4% par rapport au premier trimestre de l'an dernier, mais il s'agissait aussi en l'occurrence du premier trimestre le plus fort jamais enregistré. En **montant**, il a par ailleurs également été octroyé encore un peu plus de crédits (+1%) qu'à l'époque. C'est ce qui ressort des statistiques relatives au crédit hypothécaire publiées ce jour par l'Union professionnelle du Crédit (UPC)¹.

Le nombre de **demandes** de crédit a connu au premier trimestre 2018 une augmentation de pratiquement 4%, hors refinancements, par rapport au même trimestre de l'année précédente. Le montant de crédit correspondant a également connu une hausse de plus de 6%. En mars, une baisse notable d'environ 6% des demandes de crédit a toutefois été enregistrée, sans doute en partie imputable à l'attitude attentiste du consommateur liée à la modification imminente des droits d'enregistrement en Flandre.

Ivo Van Bulck, Secrétaire général de l'Union professionnelle du Crédit : „Comme les années précédentes, les faibles taux d'intérêt continuent de soutenir la demande et l'octroi de crédit. Il faut toutefois s'attendre à ce que l'attitude attentiste du consommateur, qui a encore pu être constatée en mars, perdure jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau calcul des droits d'enregistrement en Flandre.”

On trouvera ci-dessous les principaux constats pour le premier trimestre de 2018 par rapport au premier trimestre de 2017² :

- Le nombre de **demandes de crédit** (hors celles pour refinancements) a **augmenté de 4 %** au premier trimestre 2018 par rapport au premier trimestre 2017. Le **montant** des demandes de crédit a lui aussi **augmenté, d'environ 6%**. Près de **90.000 demandes de crédit** ont été introduites pour un **montant total de 12,5 milliards EUR**.
- Au **mois de mars**, un **recul notable** d'environ 6% du nombre des demandes de crédit a été enregistré, qui s'explique probablement par la modification à venir des droits d'enregistrement en Flandre à partir de juin 2018.
- Les **crédits hypothécaires octroyés** ont **diminué de 4%** au premier trimestre 2018, mais ont connu une **augmentation d'environ 1% en montant**. **Près de 60.000 crédits** ont été octroyés pour un **montant total de presque 7,8 milliards EUR** (hors refinancements).

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 mars 2018 s'élève à environ **208 milliards EUR**.

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

- Le **recul du nombre de crédits octroyés** se manifeste surtout depuis le mois de février. A ce niveau aussi, il est **probable qu'il y ait un lien avec la modification annoncée des droits d'enregistrement en Flandre**.
- Le nombre de **crédits contractés pour l'achat d'un logement** (+1.009) s'est situé, au premier trimestre 2018, plus de 3% au-dessus du niveau du premier trimestre 2017. Le nombre de crédit pour d'autres buts³ (+642) a également progressé (+17%). Mais le nombre de **crédits de construction** (-851) a été diminué de près de 10%, tout comme le nombre de crédits pour l'achat avec transformation (-143), qui a signé une baisse de quelque 6%. C'est surtout au niveau des crédits pour la rénovation d'un logement (-3.192) qu'une chute importante, d'environ 20%, a été notée. Ces crédits visent d'une manière générale de plus petits montants que ceux pour l'achat ou la construction d'un logement, avec comme conséquence le fait que montant total des crédits octroyés a néanmoins encore connu une évolution positive au premier trimestre 2018.
- Le nombre de **refinancements externes** a continué de diminuer au premier trimestre 2018, de plus de 47% par rapport au premier trimestre 2017. Néanmoins, 6.200 refinancements externes ont encore été enregistrés au premier trimestre 2018, pour un montant total de 770 millions EUR.
- Le **montant moyen emprunté pour l'achat d'un logement** a augmenté pour atteindre près de **157.000 EUR** au premier trimestre 2018. Le montant moyen pour un **crédit de construction** a continué de croître au cours de la même période pour parvenir à environ **168.000 EUR**.
- Au premier trimestre 2018, **un peu plus de 8 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**. La part de marché des crédits assortis de taux d'intérêt variables annuellement a progressé au premier trimestre 2018 jusqu'à atteindre près de 5% des crédits octroyés.

I. Nombre de demandes de crédit

Le nombre de demandes de crédit, hors celles relatives aux refinancements externes, a connu au premier trimestre 2018 une augmentation de presque 4% par rapport au même trimestre de l'année précédente. Le montant sous-jacent des demandes de crédit a également connu une hausse, de plus de 6%.

³ Garage, terrain à bâtir, ...

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%
Q 1 2018	+3,97%	+6,18%

Source: UPC

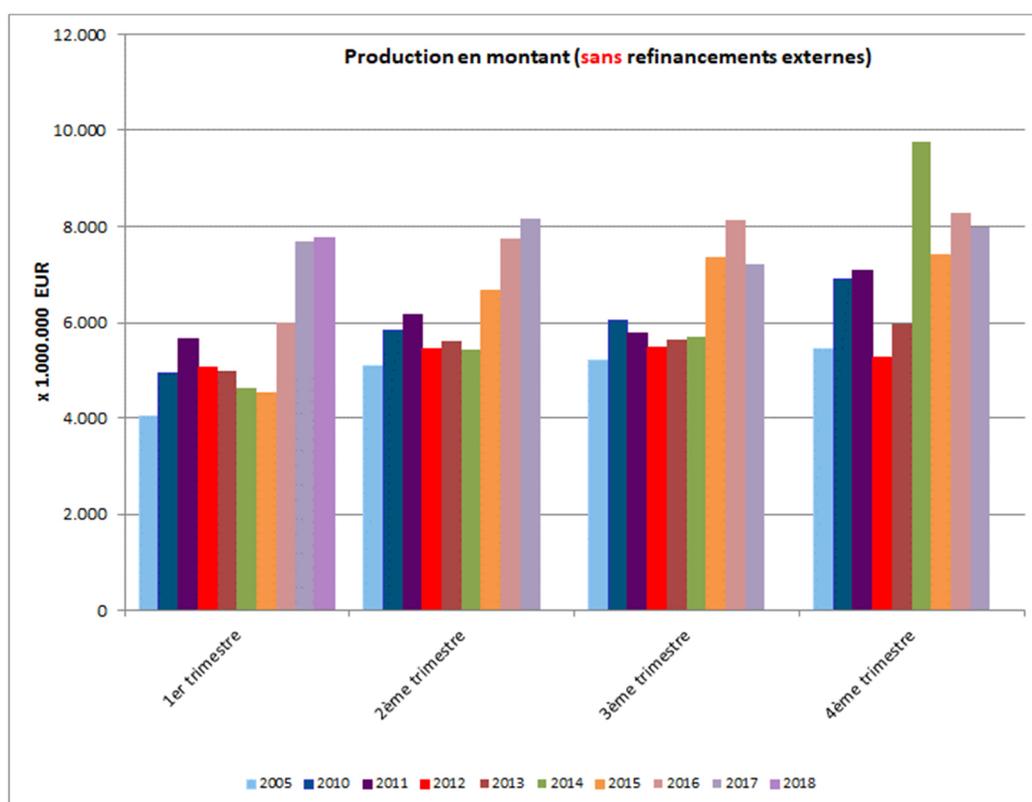
II. Nombre de crédits octroyés au premier trimestre

Au cours du premier trimestre de 2018, le nombre de crédits octroyés, hors refinancements externes, a diminué d'environ 4% par rapport au premier trimestre 2017. Le montant correspondant a, quant à lui, encore crû d'environ 1%.

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%
Q 1 2018	-4,09%	+1,03%

Source: UPC

Le montant total des crédits octroyés au premier trimestre atteint, ce faisant, le plus haut niveau jamais observé au cours d'un premier trimestre.



III. Encore plus de crédits pour l'achat d'un logement, mais moins pour la construction et la rénovation

Au premier trimestre 2018, un peu moins de **60.000 nouveaux crédits** ont été octroyés **pour un montant total de presque 7,8 milliards EUR** – hors refinancements externes.

Par rapport au premier trimestre de l'année précédente, on observe une **augmentation du nombre de contrats de crédit** conclus pour l'**achat** d'un logement (+1.009, soit +3,2%) ainsi que pour d'« **autres buts** » (+642, soit +17%).

Une **diminution du nombre de contrats de crédit** conclus a été observée pour la **construction** d'un logement (-851, soit -9,8%), pour l'**achat + rénovation** d'un logement (-143, soit -6,2%) ainsi que, surtout, pour la **rénovation d'un logement** (-3.192, soit -20,2%)

Par ailleurs, au cours du premier trimestre de 2018, le **nombre de refinancements externes a, à nouveau, connu une forte diminution de 47,5%**. Cependant, **plus de 6.200 refinancements externes** ont encore été 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								
2016Q1	27.403	6.375	13.635	1.719	3.835	8.810	61.777	52.967
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
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
2018Q1	32.384	7.879	12.617	2.182	4.404	6.200	65.666	59.466

Source: UPC

IV. Le montant moyen d'un crédit pour la construction d'un logement continue d'augmenter pour dépasser 168.000 EUR

Le montant moyen d'un **crédit à la construction** a continué d'augmenter au premier trimestre 2018 pour atteindre plus de **168.000 EUR**. Il s'agit d'une **augmentation de ± 18.000 EUR en deux ans à peine**.

Le montant moyen emprunté pour l'**achat d'un logement** a également continué d'augmenter au cours du premier trimestre 2018 et se situe maintenant aux environs de **157.000 EUR**.

Le montant moyen d'un crédit pour l'**achat d'un logement + rénovation** est resté stable, aux alentours de **184.000 EUR**, au premier trimestre 2018.

Trimestre	Achat	Construction	Rénovation	Achat + Rénovation	Autre but	Refinan- cement
2016 Q 1	142.938	150.639	42.509	161.533	68.546	124.232
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
2018 Q 1	156.839	168.583	50.672	183.734	70.984	129.931

Source: UPC

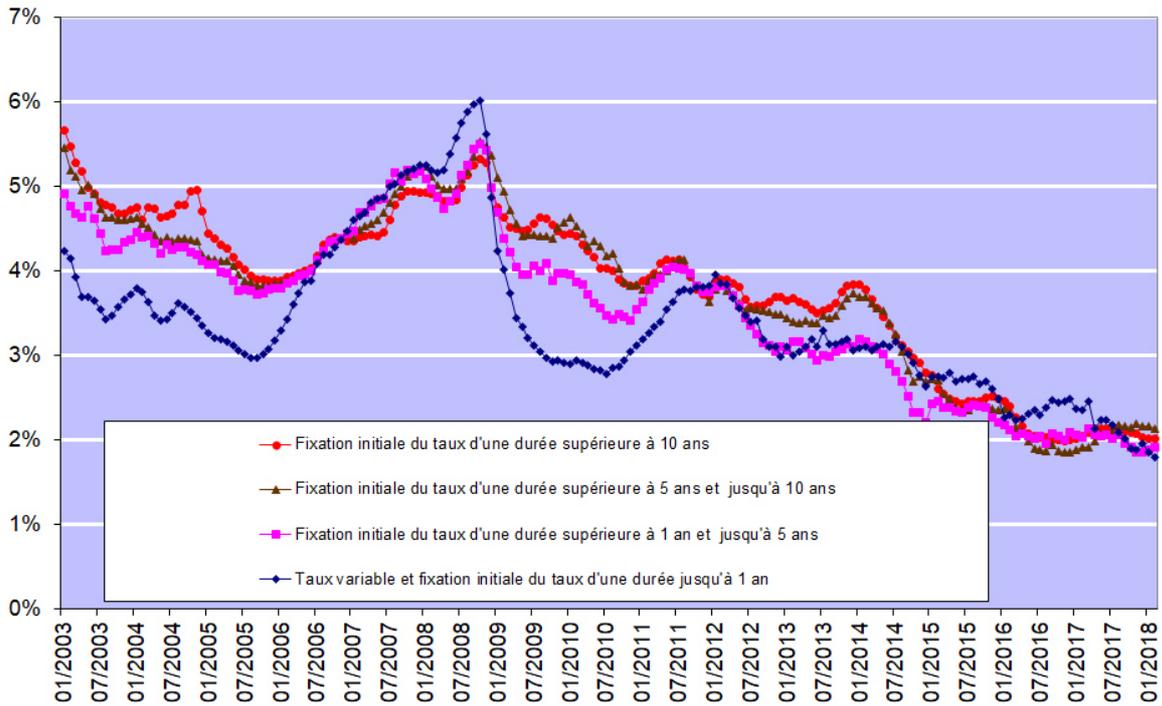
V. La part des contrats assortis d'un taux d'intérêt variable annuellement progresse

Au cours du premier trimestre 2018, un peu plus de **8 emprunteurs sur 10** (82%) 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% des emprunteurs ont opté pour un taux d'intérêt variable assorti d'une période initiale de fixité des taux entre 3 et 10 ans. **Presque 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							
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%
2018Q1	72,91%	0,00%	4,89%	4,15%	8,65%	9,40%	100,00%

Source: UPC

Compte tenu des taux d'intérêt toujours extrêmement faibles (voir graphique ci-après), le consommateur belge continue donc d'opter très largement pour la sécurité. Vu le niveau historiquement bas des taux d'intérêt variables annuellement, 5% des emprunteurs ont opté pour cette formule. Mais la législation protège aussi particulièrement le consommateur qui choisit un taux d'intérêt variable annuellement. C'est ainsi que ce taux ne peut, après adaptation en fonction de l'évolution des indices de référence applicables, jamais excéder le double du taux d'intérêt initial.



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 – 2018 Q1), 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".