

Evolution crédit hypothécaire 3ème trimestre 2018

Bruxelles, 26 octobre 2018 – Au troisième trimestre 2018, environ 62.500 contrats de crédit hypothécaire ont été conclus pour un montant total d'un peu plus de 8,5 milliards EUR (hors refinancements). Ceci représente une hausse du nombre des contrats de crédit octroyés de 13% par rapport au troisième trimestre de l'an dernier. En montant, il a par ailleurs également été octroyé 18% de crédits de plus qu'alors. 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 troisième trimestre 2018 une augmentation de pratiquement 8%, hors refinancements, par rapport au même trimestre de l'année précédente. Le montant de crédit correspondant a également connu une hausse d'un peu plus de 11%.

Ivo Van Bulck, Secrétaire général de l'Union professionnelle du Crédit : «*Les faibles taux d'intérêt continuent de soutenir nettement la demande et l'octroi de crédit. L'attitude attentiste du consommateur pour l'achat d'une maison, constatée au deuxième trimestre suite à l'adaptation, à partir du 1er juin 2018, des droits d'enregistrement en Flandre, a été entièrement compensée au troisième trimestre.* »

On trouvera ci-dessous les principaux constats² pour le troisième trimestre de 2018 par rapport au troisième trimestre de 2017 :

- Le nombre de **demandes de crédit** (hors celles pour refinancements) a **augmenté de presque 8 %** au troisième trimestre 2018 par rapport au troisième trimestre 2017. Le **montant** des demandes de crédit a lui aussi **augmenté, de plus de 11%**. Un peu moins de **85.000 demandes de crédit** ont été introduites pour un **montant total de 12,3 milliards EUR**.
- Les **crédits hypothécaires octroyés** ont **augmenté de 13%** au troisième trimestre 2018, tandis que le **montant** correspondant **progressait de 18%**. Environ **62.500 crédits** ont ainsi été octroyés pour un **montant total de 8,5 milliards EUR** (hors refinancements).
- L'augmentation de l'octroi de crédit s'est manifestée pour toutes les destinations. Par rapport au troisième trimestre de 2017, le nombre de **crédits contractés pour l'achat d'un logement** (+4.299) a augmenté de presque 14%. Le nombre de **crédits de construction** (+1.418) a augmenté de plus de 20%, tout comme le nombre de crédits pour **l'achat avec transformation** (+456), qui a signé une augmentation de près de 23%. Le nombre de crédits pour la **rénovation** d'un logement (+835) a connu une augmentation de plus de 7%. Le nombre de crédits pour d'autres buts³ (+237) a quant à lui progressé de presque 6%.
- Le nombre de **refinancements externes** (+606) a augmenté au troisième trimestre 2018, de presque 11% par rapport au troisième trimestre 2017. Plus précisément 6.250 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 septembre 2018 s'élève à environ **214 milliards EUR**.

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

³ Garage, terrain à bâtir, ...

externes ont été enregistrés au troisième trimestre 2018, pour un montant total de presque 800 millions EUR.

- Le **montant moyen emprunté** pour l'**achat d'un logement** a augmenté pour atteindre près de **160.000 EUR** au troisième trimestre 2018. Le montant moyen pour un **crédit de construction** a légèrement diminué au cours de la même période pour atteindre environ **170.000 EUR**. Le montant moyen d'un crédit pour **achat + rénovation** a connu une forte évolution à la hausse, pour atteindre 197.000 EUR.
- Au troisième trimestre 2018, **environ 7 emprunteurs sur 10** ont encore opté pour un **taux d'intérêt fixe** ou un **taux d'intérêt variable assorti d'une période de fixité initiale des taux de minimum 10 ans**. La part de marché des crédits assortis de taux d'intérêt variables annuellement est restée relativement stable au troisième trimestre 2018, autour de 8% des crédits octroyés.

I. Nombre de demandes de crédit

Le nombre de demandes de crédit, hors celles relatives aux refinancements externes, a connu au troisième trimestre 2018 une augmentation de presque 8% par rapport au même trimestre de l'année précédente. Le montant sous-jacent des demandes de crédit a également connu une hausse, d'un peu plus de 11%.

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 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	+3,98%	+6,18%
Q 2 2018	+7,94%	+12,47%
Q 3 2018	+7,91%	+11,22%

Source: UPC

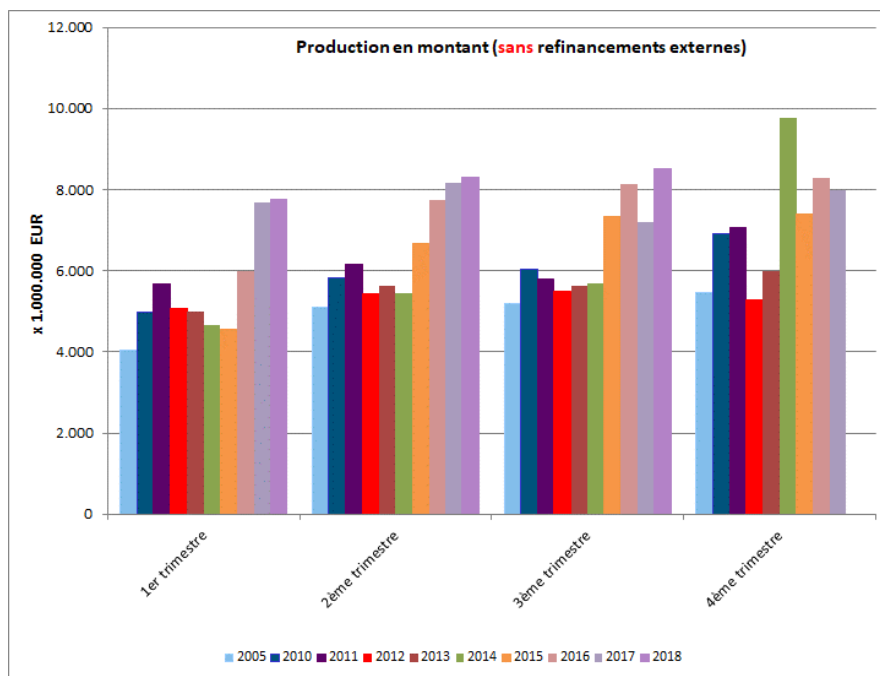
II. Nombre de crédits octroyés au troisième trimestre

Au cours du troisième trimestre de 2018, le nombre de crédits octroyés, hors refinancements externes, a augmenté d'environ 13% par rapport au troisième trimestre 2017. Le montant correspondant a, quant à lui, également crû d'environ 18%.

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 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%
Q 2 2018	-1,28%	+1,79%
Q 3 2018	+13,09%	+18,23%

Source: UPC

Le montant total des crédits octroyés au troisième trimestre atteint, ce faisant, le plus haut niveau jamais observé au cours d'un troisième trimestre. C'était également déjà le cas aux premier et deuxième trimestres de cette année.



Source: UPC

III. Augmentation du nombre de crédits octroyés pour toutes les destinations

Au troisième trimestre 2018, environ **62.500 nouveaux crédits** ont été octroyés **pour un montant total d'un peu plus de 8,5 milliards EUR** – hors refinancements externes.

Par rapport au troisième trimestre de l'année précédente, on observe une **augmentation du nombre de contrats** au niveau de **toutes les destinations**.

Une **augmentation du nombre de contrats de crédit** conclus a été observée pour l'**achat** d'un logement (+4.299, soit +13,9%), pour la **construction** d'un logement (+1.418, soit +20,6%), pour l'**achat + rénovation** d'un logement (+456, soit +22,7%), pour la **rénovation d'un logement** (+835, soit +7,3%) ainsi que pour d'« **autres buts** » (+237, soit +5,9%).

Par ailleurs, au cours du troisième trimestre de 2018, le **nombre de refinancements externes a connu une augmentation de 10,7%**. Plus précisément **plus de 6.250 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								
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
2018Q2	33.302	9.079	14.552	2.313	4.613	6.815	70.674	63.859
2018Q3	35.200	8.309	12.352	2.464	4.269	6.251	68.845	62.594

Source: UPC

IV. Le montant moyen d'un crédit pour l'achat d'un logement avec rénovation continue d'augmenter fortement pour atteindre 197.000 EUR

Le montant moyen d'un crédit pour l'**achat d'un logement + rénovation** a fortement augmenté au troisième trimestre, pour atteindre environ **197.000 EUR**.

Le montant moyen emprunté pour l'**achat d'un logement** a continué d'augmenter au cours du troisième trimestre 2018 et se situe maintenant aux environs de **160.000 EUR**.

Le montant moyen d'un **crédit à la construction** s'est stabilisé au troisième trimestre 2018 autour de **170.000 EUR**.

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
2018 Q 2	157.584	171.026	51.214	179.808	76.155	125.859
2018 Q 3	159.777	170.283	54.801	197.494	75.519	127.232

Source: UPC

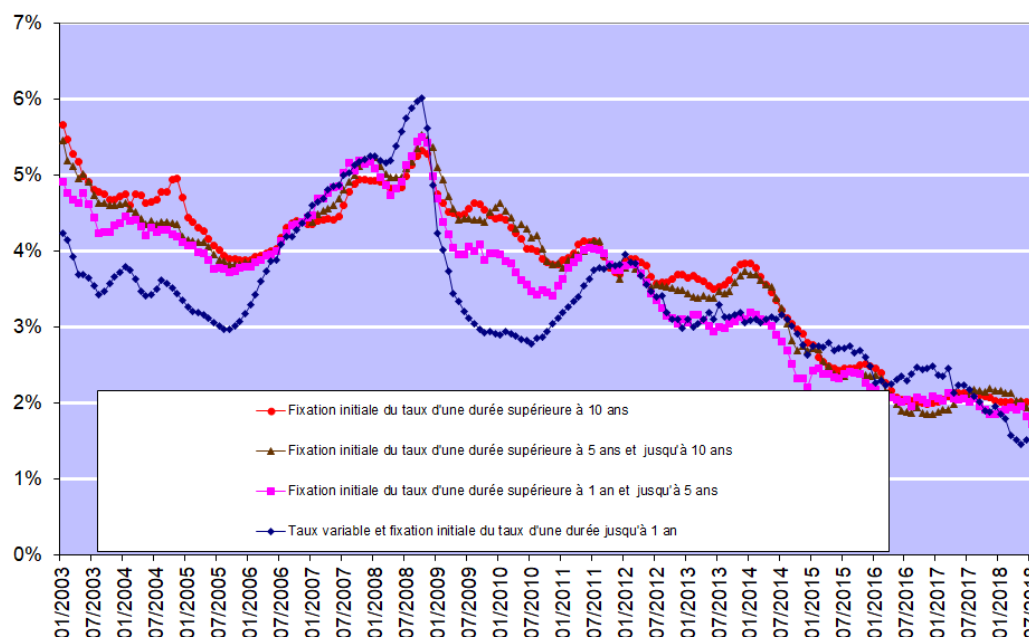
V. 7 crédits sur 10 sont contractés avec un taux fixe

Au cours du troisième trimestre 2018, un peu plus de **7 emprunteurs sur 10** (72,5%) 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 19,5% des emprunteurs ont opté pour un taux d'intérêt variable assorti d'une période initiale de fixité des taux entre 3 et 10 ans. Comme au trimestre précédent, **près de 8%** 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							
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%
2018Q2	71,64%	0,00%	7,38%	3,85%	9,24%	7,89%	100,00%
2018Q3	65,48%	0,00%	7,87%	5,81%	13,90%	6,94%	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, 8% 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: NBB.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 Q3), 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 ».