

Communiqué de Presse

Le 30 janvier 2013

La construction ou l'achat d'une maison s'accompagne le plus souvent d'un crédit à taux révisable tous les trois ans.

KBC analyse les tendances en matière de crédits logement

KBC a analysé une série de chiffres relatifs aux crédits hypothécaires. Les chiffres de janvier 2012 à novembre 2012 ont révélé les faits marquants suivants :

- **Les isolés gagnent encore du terrain (1 sur 3, contre 1 sur 4 en 2011)**
- **L'apport personnel moyen augmente**
- **Le crédit à taux révisable tous les trois ans est la formule à taux variable la plus populaire**
- **Impact de la suppression du prêt vert (les prêts rénovation représentent encore 30% du portefeuille, contre 51% en 2011)**

Les isolés gagnent du terrain

Une tendance déjà observée en 2011 s'est encore renforcée : de plus en plus d'isolés souscrivent à un crédit. En 2011, KBC a constaté qu'un quart des demandeurs étaient des isolés, contre près d'un sur trois en 2012.

Les isolés présentent la caractéristique de rénover moins que les couples et de préférer l'achat d'un appartement (dans 32% des cas, contre 13% pour les partenaires mariés ou cohabitants). Le montant de crédit moyen des isolés est de 115 000 euros, contre 135 000 euros pour les couples et leur revenu moyen s'élève à 2 681 euros (contre 4 217 euros pour les couples).

L'âge moyen de l'emprunteur qui acquiert une première habitation est de 33 ans (contre 32 ans en 2011) et de 41 ans pour l'emprunteur déjà propriétaire qui acquiert une nouvelle habitation (contre 39 ans en 2011).

À plus long terme également, KBC voit apparaître la tendance à acheter ou construire une (nouvelle) habitation à un âge plus avancé. Celle-ci peut s'expliquer par une évolution sociale (on étudie plus longtemps/on a des enfants plus tard/etc.) mais le renchérissement de l'immobilier peut également jouer un rôle (les jeunes ne peuvent pas se permettre une habitation).

L'apport personnel moyen augmente

KBC constate que le montant d'investissement moyen pour l'acquisition d'une première habitation augmente : l'emprunteur a investi en moyenne 245 000 euros en 2012 contre 235 000 euros en 2011, soit une hausse de 4% ou 10 000 euros. Force est de constater que cette hausse est presque entièrement financée par un apport personnel plus important. Le montant de crédit moyen n'augmente en effet que de 2 000 euros, passant de 165 000 euros en 2011 à 167 000 euros en 2012.

Changement de préférence en ce qui concerne la formule

L'an dernier, KBC a également constaté un revirement dans le choix de la formule. Alors qu'en 2011, la demande portait surtout sur l'emprunt hypothécaire à taux fixe (83% de l'ensemble des crédits avec paiement mensuel du capital et des intérêts), seuls trois crédits sur quatre ont été conclus à taux fixe en 2012. La formule variable de la révision de taux tous les trois ans a été particulièrement prisée en 2012 : en moyenne, un emprunteur sur cinq a choisi cette formule. Pour les derniers mois de 2012, la part de la formule à taux révisable tous les trois ans représentait près de 40% de l'ensemble des nouveaux crédits.

KBC offre la possibilité de scinder un crédit en une partie à taux variable et une partie à taux fixe de manière à combiner l'avantage des deux formules.

La durée moyenne des crédits logement est passée de 15 ans en 2011 à 16 ans en 2012, ce qui s'explique surtout par la suppression des prêts verts traditionnellement contractés à plus court terme. Si l'on ne tient compte que des crédits contractés pour l'acquisition d'une première habitation, la durée moyenne tombe de 22 ans en 2011 à 21 ans en 2012. Idem pour les emprunteurs déjà propriétaires qui acquièrent une nouvelle habitation : la durée a baissé de 18 ans en 2011 à 17 ans en 2012.

En ce qui concerne le revenu mensuel moyen et la charge de crédit mensuelle moyenne, nous constatons une stabilisation pour les emprunteurs qui acquièrent une première habitation : la charge de crédit reste constante aux alentours de 880 euros. Le revenu moyen de l'ensemble des emprunteurs s'élève à environ 3.000 euros par mois, de sorte que leur charge mensuelle représente en moyenne un peu moins d'un tiers du revenu disponible.

KBC a travaillé avec la ministre du Logement Freya Van den Bossche (SP.A) sur un projet visant à encourager un plus grand nombre de Flamands à souscrire l'assurance logement garanti gratuite. KBC informera de manière proactive les clients, qui souscrivent à un prêt hypothécaire et qui répondent aux conditions, des avantages et de l'importance de cette assurance gratuite. La banque aidera ses clients à compléter leur dossier. Concrètement, elle prendra contact à partir de mars 2013 avec les 12 000 clients ayant conclu un crédit logement au cours des dix derniers mois afin de leur signaler qu'ils peuvent souscrire cette assurance. Elle fera ensuite de même avec toutes les personnes qui concluront un crédit logement à compter de cette date.

Impact de la suppression du prêt vert sur le total des crédits hypothécaires

L'année 2012 s'est caractérisée par un recul considérable (-45%) des demandes de crédits logement, imputable à la suppression des prêts verts et à l'extinction des avantages fiscaux pour investissements économiseurs d'énergie. Le nombre de prêts rénovation souscrits en 2012 s'est dès lors limité à un tiers de celui enregistré en 2011.

La part des crédits pour l'acquisition d'une première habitation a augmenté par rapport à la même période en 2011 (34% par rapport à 26%), à l'instar de la part des emprunteurs qui acquièrent une nouvelle habitation et qui vendent leur ancienne habitation (18% par rapport à 13%).

Une habitation tient toujours lieu de résidence principale dans près de 80% des cas, mais nous notons qu'un emprunteur sur dix contracte un crédit pour acquérir un bien immobilier et le donner en location.

Tout qui construit, rénove, achète ou loue peut obtenir des conseils personnalisés à l'agence bancaire KBC et à l'agence d'assurances KBC de son quartier. Pour tout complément www.kbc.be

KBC Groupe SA
Av. Du Port 2 - 1080 Bruxelles
Viviane Huybrecht:
directeur
Communication Groupe et
Service Presse / Porte-parole
Tél. 02 429 85 45

Service Presse
Tél. 02 429 65 01
Fax 02 429 81 60
E-mail: pressofficekbc@kbc.be

Les communiqués de presse KBC peuvent être consultés sur www.kbc.com ou obtenus en envoyant un courriel à pressofficekbc@kbc.be

Suivez nous 
www.twitter.com/kbc_group

