

2009-09-17

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Les crédits hypothécaires belges dans une perspective européenne

(Article publié dans la Revue économique de septembre 2009)

Les crédits liés à la construction, l'acquisition et la rénovation d'un bien immobilier constituent le principal engagement financier des ménages et représentent une part importante des crédits octroyés par les banques. À ce titre, ils sont d'une importance cruciale pour l'Eurosystème et ont des implications sur les canaux de transmission à travers lesquels la politique monétaire affecte les conditions de financement et, par ce biais, les développements de l'activité et des prix.

Le dernier *Structural issues report* (SIR), mené à l'échelle européenne et intitulé « *Housing finance in the euro area* » portait sur ces questions. Ses principaux résultats sont présentés, en passant en revue les évolutions structurelles majeures du marché du crédit hypothécaire en Belgique au cours des années 1999 à 2007 et en les comparant à celles des pays de la zone euro. En particulier, l'évolution de l'endettement des ménages et les caractéristiques principales des crédits hypothécaires (taux d'intérêt, maturité, ratio *loan-to-value* (LTV), flexibilité des contrats, marges des banques) sont développées, ainsi que la manière dont les banques ont financé ces crédits.

L'endettement des ménages, relatif à la construction, l'acquisition et la rénovation d'un bien immobilier, s'est accru dans la plupart des pays de la zone euro au cours des dernières années. Plusieurs facteurs sont responsables de cet accroissement: le bas niveau des taux d'intérêt au cours de la période considérée, la croissance de la population et des revenus disponibles, ainsi que les effets de la dérégulation et de la libéralisation des services financiers, qui ont permis l'élargissement à la fois des pourvoyeurs de crédit et de la gamme des produits offerts.

Plusieurs tendances, communes aux quinze pays de la zone euro étudiés, sont observées en ce qui concerne les caractéristiques des crédits hypothécaires, telles qu'un allongement de la maturité des emprunts, un accroissement du LTV et davantage de flexibilité dans les modalités de remboursement. Toutefois, de substantielles différences demeurent entre les États membres, notamment en ce qui concerne la part des crédits assortis d'un taux variable.

D'un autre côté, le financement des crédits hypothécaires a profondément changé pour les banques : au cours de la dernière décennie, on a observé une rapide augmentation de l'émission de *covered bonds* et de la titrisation de crédits hypothécaires dans la zone euro. Toutefois, les dépôts de détail demeurent la source principale de ce financement et une grande hétérogénéité peut être observée dans les différentes sources de financement des banques, reflétant des différences nationales dans la législation, mais aussi dans les préférences des consommateurs pour les dépôts d'épargne, dans la dynamique du marché des crédits hypothécaires et, dans une certaine mesure, dans les préférences des emprunteurs pour des crédits à taux fixe ou à taux variable.

Les données utilisées se rapportent essentiellement à la situation qui prévalait avant le début des turbulences financières à l'été 2007. La crise financière a profondément bouleversé les évolutions décrites ci-dessus. Par exemple, elle a eu un impact certain sur le *funding* des banques et peut avoir contribué au renversement des tendances observées dans la structure de financement des établissements de crédit, les orientant à présent davantage vers des sources de financement plus traditionnelles et moins volatiles.