

2009-09-17

PERSCOMMUNIQUÉ

De Belgische hypothecaire kredieten vanuit Europees oogpunt

(Artikel gepubliceerd in het Economisch Tijdschrift van september 2009)

De kredieten verbonden aan de bouw, aankoop en renovatie van een onroerend goed vormen de voornaamste financiële verplichting van de huishoudens en vertegenwoordigen een aanzienlijk deel van de kredietverstrekking door de banken. Om die reden zijn ze van cruciaal belang voor het Eurosysteem en hebben ze implicaties voor de transmissiekanalen via welke het monetaire beleid de financieringsvoorwaarden en, derhalve, het activiteits- en prijsverloop beïnvloedt.

Dat is het onderwerp van het laatste *Structural Issues Report* (SIR), opgesteld op Europees niveau en getiteld « *Housing Finance in the Euro Area* ». De voornaamste resultaten van dit *Report* worden voorgesteld in de vorm van een overzicht van de belangrijkste structurele ontwikkelingen op de Belgische markt voor hypothecair krediet tijdens de jaren 1999 tot 2007; die ontwikkelingen worden tevens vergeleken met die in de landen van het eurogebied. Vooral het verloop van de schulden van de huishoudens en de voornaamste kenmerken van het hypothecair krediet (rentetarief, looptijd, *loan-to-value* ratio (LTV), flexibiliteit van de contracten, marges van de banken) worden onderzocht, alsook de wijze waarop de banken die kredieten hebben gefinancierd.

De schuld van de huishoudens voor de bouw, aankoop en renovatie van een onroerend goed, is de afgelopen jaren in de meeste landen van het eurogebied toegenomen. Verschillende factoren liggen daaraan ten grondslag: het lage rentepeil tijdens de beschouwde periode, de groei van de bevolking en de stijging van de beschikbare inkomens alsook de effecten van de deregulering en van de vrijmaking van de financiële dienstverlening die een uitbreiding mogelijk hebben gemaakt van de kredietverstrekkers en van het gamma aangeboden producten.

Wat de kenmerken van het hypothecair krediet betreft, worden verschillende tendensen, bijvoorbeeld een verlenging van de looptijd van de leningen, een stijging van de LTV en soepeler terugbetalingswijzen, vastgesteld die eigen zijn aan alle vijftien landen van het eurogebied. Er blijven tussen de lidstaten evenwel aanzienlijke verschillen bestaan, meer bepaald wat het aandeel van de kredieten met variabele rentevoet betreft.

De financiering van de hypothecaire kredieten is voor de banken overigens grondig gewijzigd: tijdens het afgelopen decennium werd een snelle stijging opgetekend van de uitgifte van *covered bonds* en van de effectisering van hypothecaire kredieten in het eurogebied. De *retail* deposito's blijven echter de voornaamste bron van die financiering en er is een grote heterogeniteit in de verschillende financieringsbronnen van de banken, dit als gevolg van nationale verschillen qua wetgeving, maar ook in de voorkeur van de consumenten voor spaardeposito's, in de dynamiek van de markt voor hypothecaire kredieten en, in zekere zin, in de voorkeur van de kredietnemers voor kredieten met een vaste of variabele rentevoet.

De gebruikte gegevens hebben voornamelijk betrekking op de situatie van vóór de financiële beroering tijdens de zomer van 2007. De financiële crisis heeft de hierboven beschreven ontwikkelingen danig verstoord. Zij heeft bijvoorbeeld een zekere impact gehad op de *funding* van de banken en zij kan hebben bijgedragen tot de ommekeer van de tendensen die werden opgetekend in de financieringsstructuur van de kredietinstellingen, waardoor deze laatste momenteel veeleer belangstelling hebben voor meer traditionele en minder volatiele financieringsbronnen.