

Exposé Jan Smets,
Beroepsvereniging van het Krediet, 27 januari 2012

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi d'abord de remercier l'Union professionnelle du crédit pour son invitation à m'exprimer parmi vous aujourd'hui. Votre association représente plus de 95 % du marché du crédit à la consommation et 90 % de celui des crédits hypothécaires, joue certainement un rôle majeur dans l'économie belge. L'UPC est en outre un partenaire important de la Banque nationale, et ce dans plusieurs domaines. Pour illustrer la fonction cruciale assumée par le crédit en Belgique, j'aimerais vous entretenir de quelques thèmes relatifs au crédit aux particuliers qui sont d'importance pour vous, à savoir le rôle du crédit hypothécaire dans l'économie belge mais aussi les risques que les turbulences financières internationales peuvent faire courir à votre métier.

Globalement, les ménages belges sont assez peu endettés. Leur passif financier se chiffre à 54 % du PIB, dont les trois quarts sont des crédits hypothécaires. A titre de comparaison, l'endettement moyen des particuliers de la zone euro se monte à 66 %. Cette modestie, toute relative, de l'octroi de crédits hypothécaires en Belgique ne peut occulter son importance pour notre économie. Il s'agit en effet d'un levier généralement indispensable pour accéder à la propriété d'un logement.

Une partie des projets immobiliers concerne la construction ou la rénovation d'un logement. Les crédits accordés dans ce cadre soutiennent donc directement le secteur de la construction, grand pourvoyeur d'emplois en Belgique (278.000 emplois mi-2011). Ils apportent aussi une réponse aux défis démographiques que constituent l'accroissement de la population et la multiplication du nombre de ménages. Enfin, le crédit hypothécaire permet la modernisation du parc de logements, générant des économies d'énergie indispensables pour réduire nos émissions de gaz à effet de serre.

Le crédit hypothécaire a aussi vocation à financer l'achat d'un logement existant. De ce point de vue, les banques facilitent l'acquisition de logements adaptés aux besoins des ménages. Il s'agit d'un facteur favorisant notamment la mobilité professionnelle de la population active.

En finançant une grande partie de la demande de logements, le crédit hypothécaire soutient indéniablement la valeur de l'immobilier. Ce faisant, il a contribué à faire de l'immobilier un investissement réputé très sûr, qui représente actuellement plus de la moitié du patrimoine global des ménages belges. L'immobilier forme ainsi une réserve financière essentielle pour nos populations vieillissantes. Le Comité d'Études sur le Vieillissement souligne ainsi dans ses rapports que la propriété d'une habitation est la

meilleure garantie pour éviter la pauvreté : ainsi, alors que le risque de pauvreté des personnes de 65 ans et plus, mesuré sur base du revenu disponible et sans tenir compte du loyer imputé découlant de la propriété d'un logement, est évalué à plus de 23 p.c., c'est à dire quelque 8 points de pourcentage de plus que la moyenne pour l'ensemble de la population, ce risque tombe à quelque 14 p.c., à peine supérieur à la moyenne, lorsqu'on tient compte de cette propriété.

C'est dire que le crédit hypothécaire servant à acquérir cette propriété joue un rôle social de premier plan. Il est dès lors légitime d'éviter une pénurie de ces crédits, même dans le contexte de turbulences financières que nous traversons depuis 2007. Or, si les banques ont certes fait preuve d'une grande prudence et ont légèrement resserré leurs conditions d'octroi de crédit en 2008-2009 (par exemple la quotité d'emprunt), elles n'ont toutefois jamais fermé "le robinet du crédit". Vous avez au contraire continué de prêter aux particuliers, en maintenant des taux abordables.

Certaines innovations financières ont contribué à rendre possible la poursuite de cette politique. Je pense ici plus particulièrement au recours croissant à la titrisation. Ainsi, à la fin de novembre 2011, 44 % de l'encours des prêts hypothécaires, soit 66 milliards d'euros, faisaient l'objet d'une titrisation. Les titres émis par les véhicules spéciaux mis en place dans le cadre de ces opérations ont, dans la majorité des cas, été maintenus au bilan des banques qui peuvent ainsi les utiliser comme collatéral dans le cadre de leur financement de gros, notamment auprès de la BCE.

Jusqu'à présent et grâce en partie à cette mobilisation des créances bancaires, la forte hausse des taux sur les obligations de l'État belge ne s'est pas répercutée sur les taux des prêts hypothécaires. Ce faisant, vous avez soutenu le marché immobilier et via l'effet de patrimoine, la consommation des ménages.

Parlant de la BCE, je tiens à souligner par ailleurs que son action au cours des dernières années a contribué de façon cruciale à éviter que l'octroi de crédit aux ménages et aux entreprises soit amputé par les problèmes de liquidité des intermédiaires financiers, qui assurent la majeure partie du financement de l'économie européenne - et c'est là une caractéristique qui la distingue fortement de l'économie américaine dans laquelle ce financement s'opère principalement sur des marchés hors banque. En réponse à la crise et pour assurer la transmission efficace de ses décisions de politique monétaire et en particulier la baisse de ses taux de base, la BCE a facilité par plusieurs mesures le recours des établissements de crédit à ses liquidités. A la fin de 2011 encore, elle a décidé en particulier de conduire des opérations de refinancement à 3 ans, pour adresser

le risque que les tensions persistantes sur les marchés financiers n'affectent la capacité des intermédiaires financiers à trouver du financement à long terme.

D'autre part et revenant au crédit hypothécaire, je souhaite rappeler qu'une disponibilité excessive et trop bon marché du crédit peut devenir un facteur de risque pour la stabilité financière, comme nous l'a rappelé la crise des *subprimes*. Les années précédant 2007, des taux d'intérêt attractifs et des conditions d'octroi favorables ont alimenté la hausse des prix de l'immobilier des deux côtés de l'Atlantique. Aux États-Unis et dans certains pays européens (l'Irlande et l'Espagne), de véritables bulles immobilières ont vu le jour. Leur éclatement nous a plongés dans le marasme économique et financier.

Comparée à d'autres pays européens, la hausse des prix immobiliers en Belgique a été relativement élevée (120 % entre 2000 et 2011). Ce marché n'a toutefois pas encaissé jusqu'à présent de réelle correction des prix. Une certaine prudence est néanmoins de mise: certains indicateurs (*l'interest-adjusted-affordability*) indiquent que le niveau actuel d'un remboursement moyen de prêt hypothécaire – fonction du prix des logements et du taux d'intérêt – est élevé en termes de revenu disponible. Une correction n'est dès lors pas à exclure même s'il faut mesurer ses conséquences possibles en tenant compte de la situation financière des ménages. Or, si l'on considère en regard de leurs engagements, l'ensemble des actifs financiers et immobiliers détenus par les particuliers, la position financière des ménages belges est franchement solide. Le patrimoine global net des ménages se chiffre en effet à quelque 1786 milliards d'euros fin septembre 2011 ou quelque 480 p.c. du PIB. Ils peuvent dès lors résister - du moins en moyenne - à de sérieuses pertes de patrimoine avant que leur solvabilité soit compromise.

Toch blijft waakzaamheid geboden. De Nationale Bank die, zoals u ongetwijfeld weet, al lang begaan is met de financiële stabiliteit en sinds 1 april 2011 bovendien belast is met het prudentieel toezicht, volgt dan ook met aandacht de evolutie op de residentiële vastgoedmarkt en op de markt van het hypothecair krediet.

Terwijl de gemiddelde huizenprijzen van 2005 tot 2011 stegen van 160.000 euro tot 212.000 euro - een stijging met 32 pct dus, nam een gemiddeld hypothecair krediet in die periode maar met zo'n 15 pct toe (nl van 115.000 euro tot 132.000 euro). Hierdoor daalde de gemiddelde leenquotiteit sterk, nl van 72 pct in 2005 tot 62 pct in 2011. Maar die cijfers zijn natuurlijk gemiddelden; iedereen weet dat die misleidend kunnen zijn en dat daaronder fors uiteenlopende individuele situaties kunnen schuil gaan. Als prudentiële autoriteit wil de Bank daarom ook pogen de micro-economische realiteit zo goed mogelijk in te schatten.

Eind november - begin december heeft de NBB daarom een vragenlijst gestuurd naar 16 kredietinstellingen met als bedoeling een beter zicht te krijgen op een aantal variabelen waarover in de standaardrapportering geen (of geen toereikende) informatie beschikbaar is. De hoofdbedoeling van deze enquête was dus een betere "mapping" te krijgen van recente ontwikkelingen in de Belgische hypotheekmarkt, als onderdeel van een lopend onderzoek naar de Belgische residentiële vastgoedsector.

De enquête kan een interessant licht werpen op een aantal belangrijke parameters, om de ontwikkelingen in de markt beter te begrijpen en te beoordelen vanuit het standpunt van de ontleners en kredietverstrekkers.

Zo lijken de loan-to-value ratio's die bij de banken werden opgetekend erop te wijzen dat in het algemeen in België een voorzichtig beleid van kredietvoorziening werd gevoerd. Hoewel de analyse vertekend kan worden door significante verschillen in de berekening van de ratio's, lijkt de enquête er wel op te wijzen dat bepaalde instellingen relatief hoge "loan-to-value" ratio's toestaan op hun nieuwste kredieten. Deze lopen dan ook grotere risico's hun middelen niet te kunnen terugwinnen in geval van terugbetalingsproblemen van hun klanten.

Wat de looptijd van de leningen betreft, stijgt de gemiddelde duur recentelijk doorlopend met een significante toename van de leningen van 30 jaar of langer in de periode tussen 2006 en 2011.

Wat de waarborgen betreft, valt in datzelfde tijdsbestek een aanzienlijke toename op te tekenen in het gebruik van de mandaten, met een aandeel van gemengde kredieten (mandaat en hypotheek) dat stijgt van 11 tot 19 %. Deze niveaus zijn natuurlijk verschillend van bank tot bank, maar alle banken vermelden toch een toename van de mandaten. Deze trend vindt wellicht zijn oorsprong in de toegenomen concurrentie tussen banken die hierbij meer mandaten aanvaarden op de fiscaal niet aftrekbare schijf van de lening, wat ook de kosten voor de ontleners verlaagt. Deze evolutie vereist evenwel een snellere opvolging van de klanten bij de eerste tekenen van moeilijkheden in de terugbetaling. Bovendien kan de omzetting van een mandaat in een hypotheek onzekerheden meebrengen.

Naast deze meer globale opvolging van het financieringsgedrag van de kredietverschaffers, levert de Bank ook een belangrijke bijdrage tot het vermijden van overmatige schulden van individuele kredietnemers, met name via de Centrale voor kredieten aan particulieren die zoals u weet door de Nationale Bank wordt beheerd.

De Bank bestrijdt zulke overmatige schuldenlast door kredietgevers informatie te verschaffen over de kredietverbintenissen en over eventuele betalingsmoeilijkheden van kandidaat-kredietnemers. Samen met een hele reeks andere inlichtingen waarover hij beschikt, stelt dit de kredietgever in staat om zich een beeld te vormen van de solvabiliteit van de consument en de beslissing te nemen om al dan niet een krediet toe te kennen.

Maar daarnaast is de vernieuwde Centrale, die nu bijna negen jaar operationeel is, ook een enorme bron van statistische informatie geworden. De analyse van deze gegevens kan ons immers veel bijbrengen over de werking van de kredietmarkt en bijvoorbeeld, de impact die ze ondervindt van de crisis. Zo blijkt dat, hoewel het aantal betalingsachterstanden toeneemt vanaf het uitbreken van de crisis eind 2008, de oorzaak van deze stijging niet ligt in een verminderde kwaliteit van de kredietverlening. Integendeel zelfs, de default rate na één jaar van de nieuwe kredieten die in 2009 en 2010 werden toegekend, is lager dan de default rate na één jaar van de kredieten die vóór de crisis werden verleend. Deze vaststelling geldt zowel voor de consumentenkredieten als de hypothecaire kredieten.

Overigens is de Centrale dit jaar ook in inhoudelijk opzicht veranderd. Zoals u weet, dienen sinds eind 2011, op een enkele uitzondering na, alle geoorloofde debetstanden op zichtrekeningen in de Centrale te worden opgenomen. De operatie om al deze lopende kredieten te registreren - en we spreken daarbij toch over ongeveer 2,5 miljoen kredietopeningen - werd het voorbije jaar grondig voorbereid en is onder andere dankzij een uitstekende samenwerking met de BVK en haar leden, zeer succesvol verlopen.

Deze uitbreiding van de Centrale brengt mij bij de geregeld terugkerende vraag of de kredietcentrale verder dient uit te groeien tot een schuldencentrale. Het krediet is immers niet de enige oorzaak van overmatige schuldenlast bij gezinnen. Consumenten hebben vaak ook andere betalingsmoeilijkheden, zoals bijvoorbeeld schulden inzake energie of telefonie. Een derde van de personen die een beroep doen op de procedure van collectieve schuldenregeling, heeft geen enkel achterstallig krediet lopen. Bovendien neemt het aantal collectieve schuldenregelingen stelselmatig toe en dit in een sneller tempo dan de achterstallige kredieten.

Het is niet aan de Nationale Bank om ter zake een standpunt in te nemen. Wat zij wel kan doen, is elementen aanreiken die het mogelijk maken dat het politiek-maatschappelijk debat rond dit thema op basis van geobjectiveerde gegevens kan gevoerd worden.

Om die reden heeft de Minister bevoegd voor Consumentenzaken de Nationale Bank een aantal jaren geleden verzocht om het verband tussen betalingsproblemen m.b.t. krediet- en m.b.t. niet-kredietschulden na te gaan.

De resultaten van dat onderzoek – dat meer specifiek toegespitst was op onbetaalde GSM-facturen geregistreerd in het Preventielbestand - werden reeds voorgesteld op een BVK- studiedag. Ze tonen duidelijk aan dat er een significante samenhang bestaat tussen beide types van betalingsachterstanden; het risico op een wanbetaling m.b.t. krediet wordt zowat 10 keer hoger geschat voor personen geregistreerd met een onbetaalde GSM-factuur. De onderzoeksresultaten suggereren bovendien dat betalingsachterstanden m.b.t. mobiele telefonie zich in een relatief vroege fase van het "schuldopstapelingsproces" voordoen.

Voor de CKP als instrument in de strijd tegen de overmatige schuldenlast, zijn er dus potentiële meerwaarden verbonden aan een uitbreiding van de geregistreerde schuldsoorten. In ongeveer een derde van de Europese kredietbureaus is de registratie van andere schuldsoorten op dit ogenblik overigens reeds een feit. Maar, zoals gezegd, de uitbreiding van onze kredietcentrale tot een schuldencentrale vergt een politiek-maatschappelijk debat; baten en kosten- in het bijzonder in de vorm van het verlies aan privacy- moeten daarbij worden afgewogen. Ik hoop van harte dat dit debat snel tot een bevredigende conclusie zal komen.

Permettez-moi de conclure. Le contexte actuel de turbulences financières peut avoir deux conséquences fâcheuses, une pénurie de crédits et une correction sévère du marché immobilier, dont il faut éviter la concrétisation.

Le crédit hypothécaire – dont vos membres octroient la majeure partie – joue un rôle important dans notre économie. Il importe donc que cette activité puisse continuer et dès lors qu'on réagisse bien aux risques que peut représenter notamment la poursuite de turbulences sur les marchés des titres souverains, en termes de durcissement des critères de crédit. L'action de la BCE y fait face, et j'espère vivement avec vous que les autorités politiques européennes trouveront dans les semaines à venir des solutions définitives nécessaires pour le rétablissement de la confiance. Mais il faudra d'autre part suivre avec vigilance les risques de voir se développer un marché immobilier surévalué, afin d'éviter des problèmes pour la santé du système financier dans son ensemble.

Deze actie - als ik het algemener mag stellen - én voor aanmoediging van economische activiteit en in bredere termen van ons groeipotentieel, én ten bate van de financiële

stabiliteit, noodzakelijke voorwaarde voor duurzame groei, mag, naar ik aanneem, rekenen op uw aller steun en actieve medewerking, waarvoor ik u bij voorbaat van harte dank.