

Comment la Banque nationale protège votre argent: le cas des crédits hypothécaires

18 octobre 2017

Alexandre Francart et Hans Dewachter
Politique prudentielle et stabilité financière



Structure de la présentation

- A. La nécessité d'une politique macroprudentielle efficace
 - 1. Qu'est-ce que la politique macroprudentielle ?
 - 2. Pourquoi a-t-on besoin d'une politique macroprudentielle ?

- B. Politique macroprudentielle en Belgique
 - 1. Cadre institutionnel et rôle de la BNB
 - 2. Les banques: un maillon important de l'intermédiation financière
 - 3. Décisions macroprudentielles en Belgique

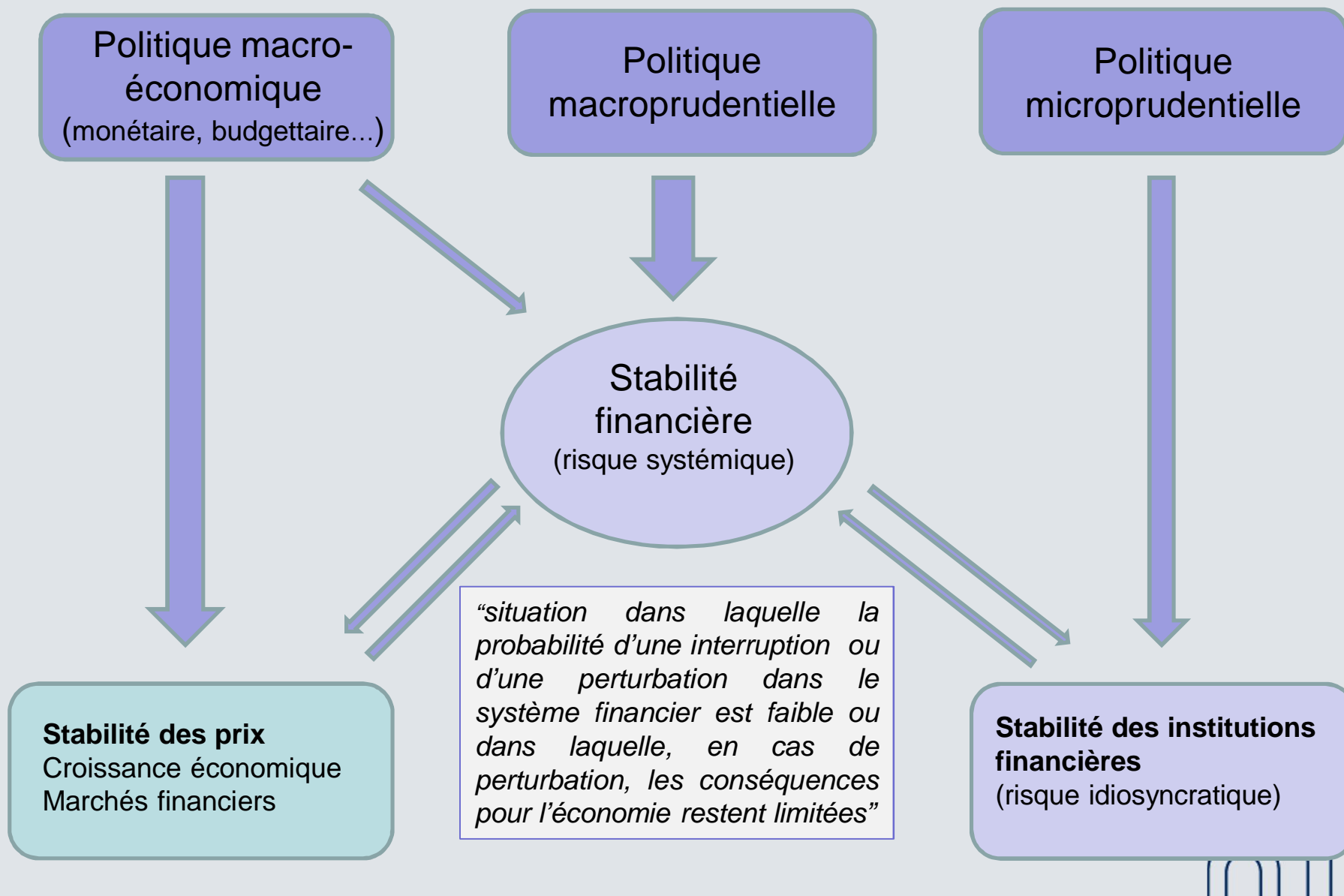
- C. Point d'attention de la politique macroprudentielle: les crédits hypothécaires
 - 1. Accumulation de vulnérabilités
 - 2. Faibles exigences en capital
 - 3. Une nouvelle mesure macroprudentielle pour les risques immobiliers ?

- D. Conclusions



La nécessité d'une politique macroprudentielle efficace

Qu'est-ce que la politique macroprudentielle ?



La nécessité d'une politique macroprudentielle efficace

Qu'est-ce que la politique macroprudentielle ?

Définition de stabilité financière

“situation dans laquelle la probabilité d'une interruption ou d'une perturbation dans le système financier est faible ou dans laquelle, en cas de perturbation, les conséquences pour l'économie restent limitées”

Politique
macroprudentielle



Stabilité
financière
(risque systémique)

Objectifs intermédiaires

Cycle de crédit et endettement

Transformation de maturité et liquidité

Risque de concentration

Incitants

Infrastructures financières

Instruments

Renforcer la robustesse

- Contre des risques cycliques
- Contre des risques structurels
- Ciblant tous les risques ou des risques spécifiques

Renforcer la liquidité

- Assurer la stabilité du financement
- Assurer le maintien de suffisamment d'actifs liquides

Introduire des limites sur le crédit

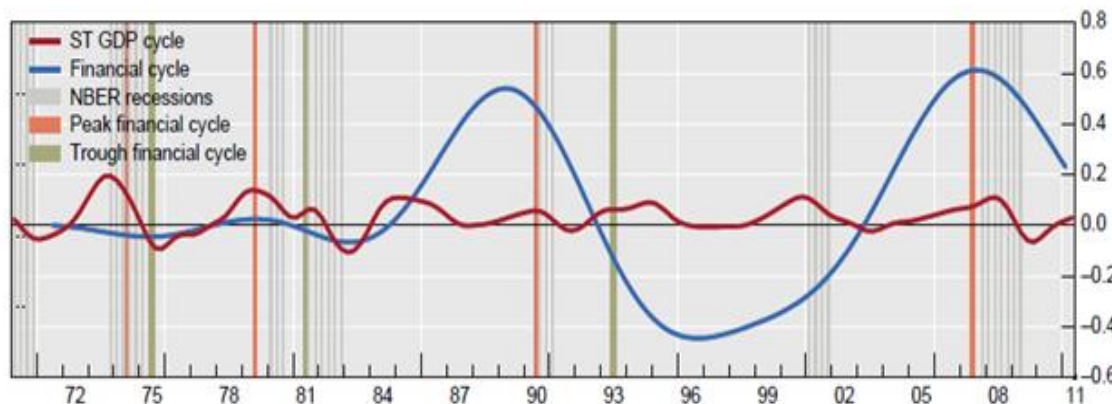
- Par rapport à la valeur des actifs (LTV)
- Par rapport au revenu (DSTI)
- Au vu d'expositions trop élevées

La nécessité d'une politique macroprudentielle efficace

Pourquoi a-t-on besoin d'une politique macroprudentielle ?

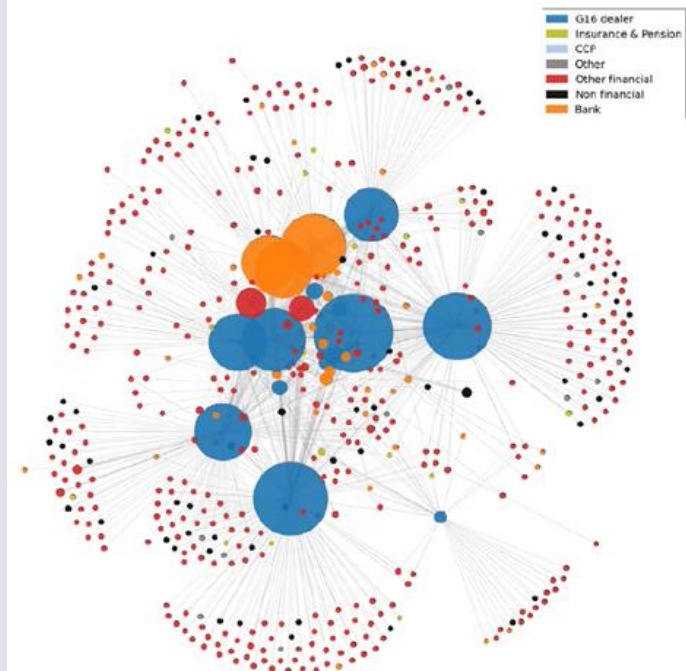
- ▶ La politique microprudentielle, qui vise le maintien de la bonne santé des entreprises financières individuelles, n'est pas suffisante pour garantir la stabilité financière
 - Les "interconnexions" et la "procyclicalité" du secteur financier peuvent renforcer de "petits" chocs macro-financiers et mener à une crise financière
 - Attention pour les risques systémiques cycliques ("cycle financier") et structurels ("interconnexion" et "contagion")

Financial and business cycles



Source: Drehmann et al. (2012)

Interconnectedness in the CDS market



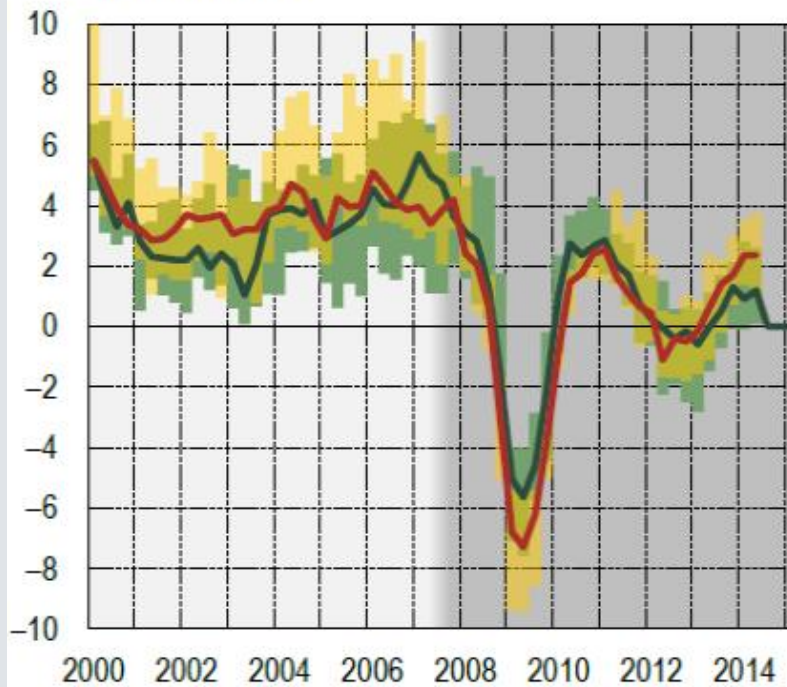
Source: Abad et al. (2016)

La nécessité d'une politique macroprudentielle efficace

Pourquoi a-t-on besoin d'une politique macroprudentielle ?

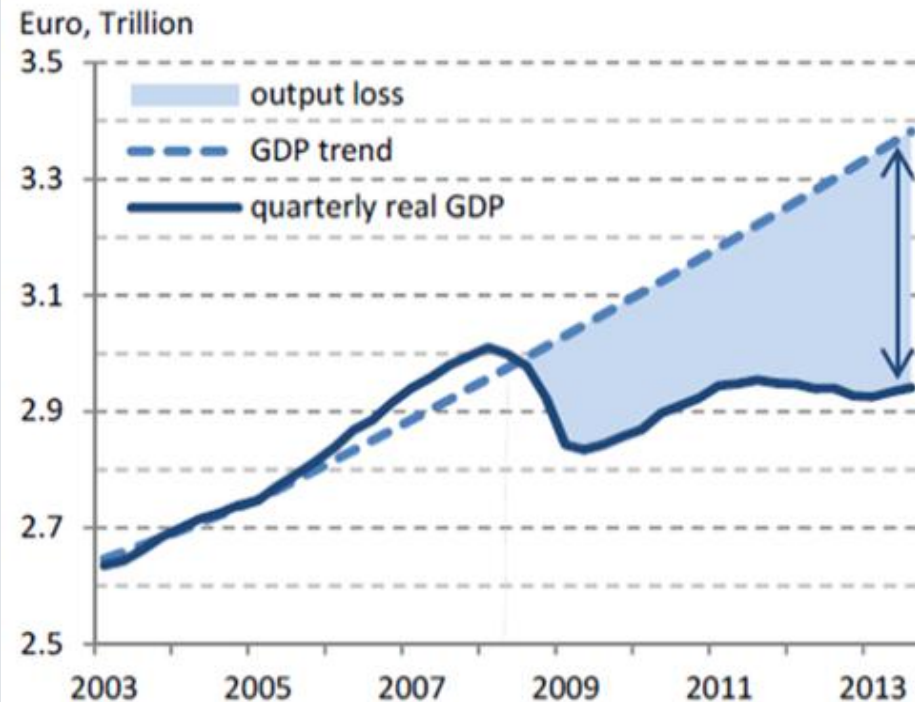
Les crises bancaires et financières systémiques ont un impact important et persistant sur la croissance économique et le bien-être

Real GDP growth (%) in the aftermath of the financial crisis



Source: ESRB (2015)

EU real GDP in the aftermath of the financial crisis



Source: ESRB (2014)



Structure de la présentation

- A. La nécessité d'une politique macroprudentielle efficace
 - 1. Qu'est-ce que la politique macroprudentielle ?
 - 2. Pourquoi a-t-on besoin d'une politique macroprudentielle ?

- B. Politique macroprudentielle en Belgique
 - 1. Cadre institutionnel et rôle de la BNB
 - 2. Les banques: un maillon important de l'intermédiation financière
 - 3. Décisions macroprudentielles en Belgique

- C. Point d'attention de la politique macroprudentielle: les crédits hypothécaires
 - 1. Accumulation de vulnérabilités
 - 2. Faibles exigences en capital
 - 3. Une nouvelle mesure macroprudentielle pour les risques immobiliers ?

- D. Conclusions



Politique macroprudentielle en Belgique

Cadre institutionnel et rôle de la BNB

Autorité macroprudentielle en Belgique (Loi du 25 avril 2014)

- La Banque nationale de Belgique (BNB) a été désignée comme autorité macroprudentielle depuis 2014
 - Le comité de direction de la BNB prend les décisions relatives à la politique macroprudentielle
 - Les décisions macroprudentielles (règlements) sont ratifiées par le Roi
 - En collaboration avec d'autres entités (ECB, ESRB...)
-

Champ d'application

- Secteur financier belge
-

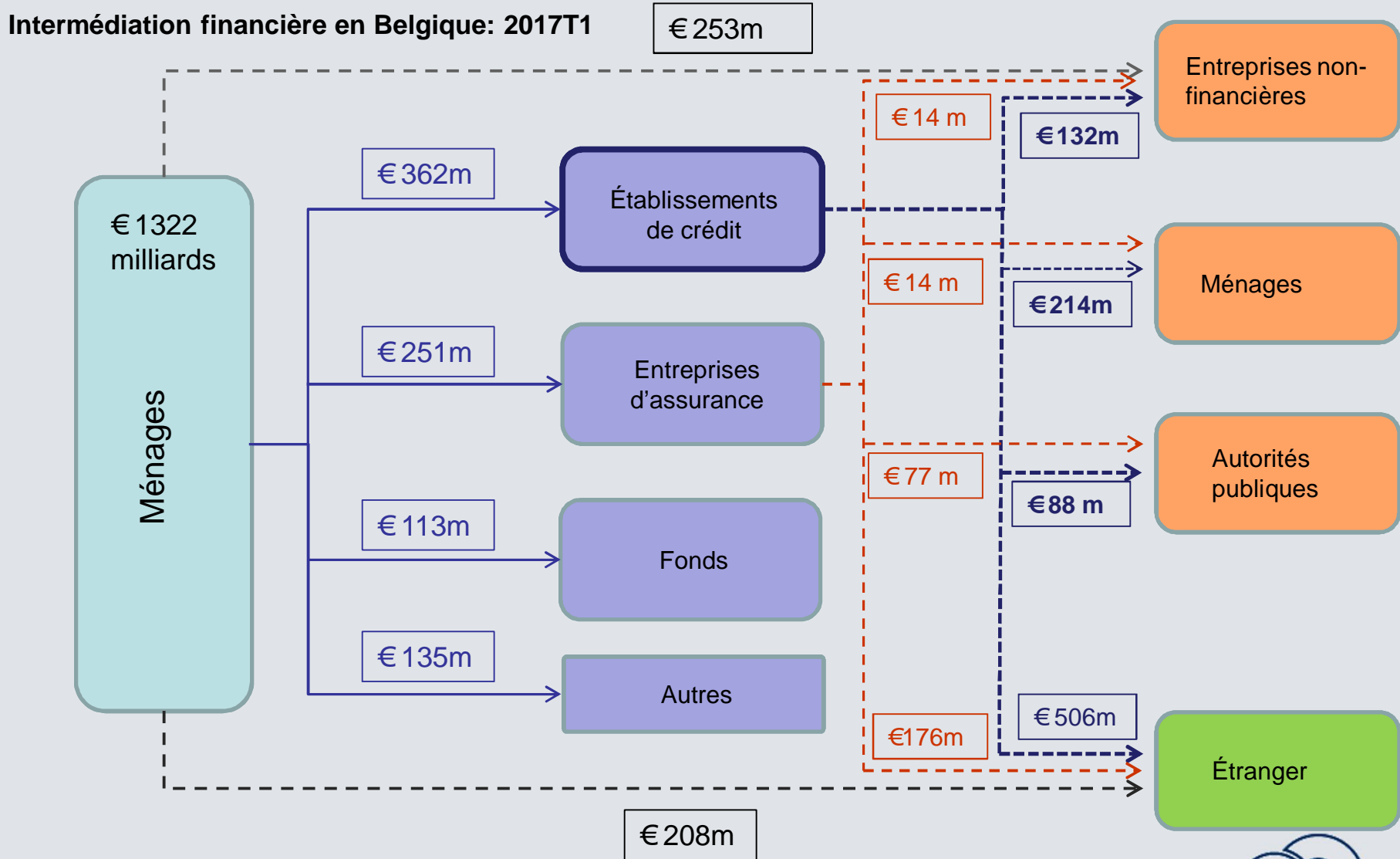
Mandat (Loi organique NBB Art. 12§1, 36/3, 36/33)

- Détecter, évaluer et effectuer le suivi des différents facteurs et évolutions susceptibles d'affecter la stabilité du système financier, notamment sous l'angle d'une atteinte à la robustesse du système financier ou d'une accumulation de risques systémiques
 - Rédiger et assurer le suivi de recommandations aux autorités pertinentes lorsque des risques systémiques apparaissent ("*act or explain*")
 - Activer les instruments macroprudentiels pour les institutions sous la supervision de la BNB
-



Politique macroprudentielle en Belgique

Les banques: un maillon important de l'intermédiation financière



Source: BNB.



Politique macroprudentielle en Belgique

Décisions macroprudentielles en Belgique

Les décisions macroprudentielles de la BNB relatives au secteur bancaire belge ont pour le moment surtout concerné les risques structurels et ceux liés à l'immobilier

Établissements d'importance systémique (O-SIs)

- Coussins de fonds propres additionnels pour 8 banques belges de 1,50% (groupe 1) et 0,75% (groupe 2)
- But: renforcer la robustesse des banques systémiques au vu des coûts économiques et sociaux importants qu'entraînerait leur faillite

Limites de négociation d'actifs (spéculatifs)

- Rehaussement des exigences en capital pour les activités de négociation (spéculatives) trop importantes (Art 103 CRR, Pillar 2)
But: limiter les incitants, pour les banques, de prendre certaines positions risquées

Coussin contracyclique (CCyB)

- Exigences en capital supplémentaires (en ce moment: 0%)
- But: renforcer la robustesse des banques quand des signes de croissance excessive du crédit apparaissent

Mesures concernant les risques liés au marché immobilier belge

- Augmentation de 5 pp des pondérations de risque appliquées par les banques (IRB) lors de la détermination des exigences en capital pour leurs expositions au marché immobilier (résidentiel) belge
- But: renforcer la robustesse des banques face à de grands chocs (potentiels) dans le marché immobilier
- 2013-2016: mesure introduite puis transposée en ligne avec la réglementation européenne (Art 458 CRR) pour deux ans et ensuite prolongée d'une année
- 2017: ???



Structure de la présentation

- A. La nécessité d'une politique macroprudentielle efficace
 - 1. Qu'est-ce que la politique macroprudentielle ?
 - 2. Pourquoi a-t-on besoin d'une politique macroprudentielle ?

- B. Politique macroprudentielle en Belgique
 - 1. Cadre institutionnel et rôle de la BNB
 - 2. Les banques: un maillon important de l'intermédiation financière
 - 3. Décisions macroprudentielles en Belgique

- C. Point d'attention de la politique macroprudentielle: les crédits hypothécaires
 - 1. Accumulation de vulnérabilités
 - 2. Faibles exigences en capital
 - 3. Une nouvelle mesure macroprudentielle pour les risques immobiliers ?

- D. Conclusions



Point d'attention macroprudentiel: les crédits hypothécaires

Accumulation de vulnérabilités

L'analyse de la BNB identifie différents facteurs (vulnérabilités) qui soutiennent, à moyen terme, l'accumulation de risques systémiques dans le secteur bancaire belge :

- ▶ La croissance élevée et persistante du crédit hypothécaire (en moyenne 5 à 6 % sur la période 2015-2017) et l'accroissement graduel du taux d'endettement des ménages belges (qui a augmenté par plus de 20 % PIB depuis 2004);
- ▶ Les fortes augmentations de prix observées sur le marché immobilier au cours des décennies passées – partiellement soutenues par l'environnement de taux d'intérêt bas – sans correction significative des prix durant la crise financière;
- ▶ Les critères de crédit souples auxquels les banques – plus précisément les banques IRB – continuent d'octroyer des crédits hypothécaires:
 - Plus de 50% (30%) des nouveaux crédits montrent une quotité / LTV de plus de 80% (90 %)
 - 40 % des nouveaux contrats sont caractérisés par une charge de dette (DSTI) supérieure à 40 % du revenu disponible
 - Les taux "client" et les marges commerciales demandés par les banques belges pour les crédits hypothécaires continuent de diminuer



Point d'attention macroprudentiel: les crédits hypothécaires

Accumulation de vulnérabilités à moyen terme

L'analyse de la BNB identifie différents facteurs (vulnérabilités) qui soutiennent, à moyen terme, l'accumulation de risques systémiques dans le secteur bancaire belge

- ▶ Des analyses similaires ont été menées par le CERS/ESRB et la BCE. Ces institutions arrivent aux mêmes conclusions que la BNB (cfr. ESRB 2016 rapport Vulnerabilities in the EU residential real estate sector).
- ▶ “ *While the policy measures [5 pp add on] that have been implemented are appropriate given the nature of residential real estate vulnerabilities in Belgium, they **may not be sufficient to fully address them*** ”

Le marché résidentiel belge est-il en surchauffe?

L'Echo, 30/11/2016

Le très sérieux Comité européen du risque systémique pointe une possible surchauffe du marché immobilier résidentiel. Les premières victimes: les familles surendettées et les banques. Mais tout le monde ne crie pas au loup.

PHILIPPE COULÉE

Régulièrement, on voit reflourir les analyses arguant d'un possible risque de surchauffe sur le marché immobilier résidentiel belge. Cette fois, c'est le très sérieux Comité européen du risque systémique (CERS) qui s'inquiète. Ce dernier a été mis sur pied à la suite de la crise financière pour garder à l'œil les risques systémiques pour la stabilité financière en Europe. Dans un rapport publié lundi dernier, l'institution européenne avertit des dangers d'une hausse «rapide» de la charge de la dette des ménages belges suite à la hausse «considérable» des prix de l'immobilier.



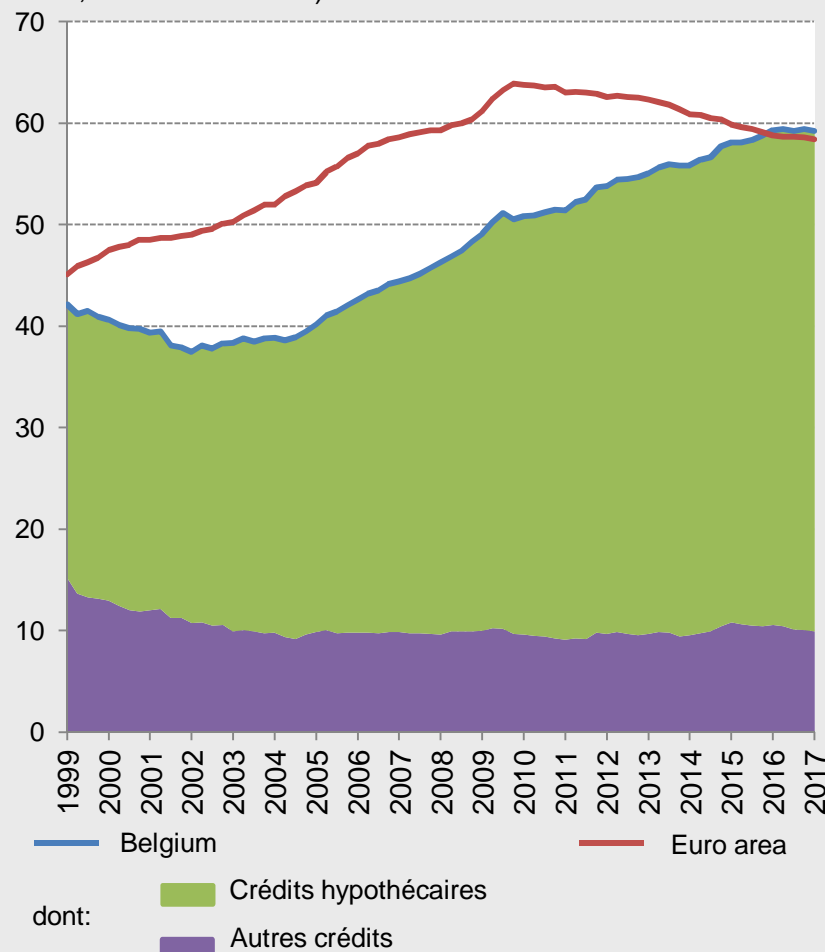
Point d'attention macroprudentiel: les crédits hypothécaires

Accumulation de vulnérabilités: endettement des ménages

Le ratio d'endettement des ménages belges augmente graduellement et se situe au-dessus de la moyenne de la zone euro

Ratio d'endettement des ménages : évolution

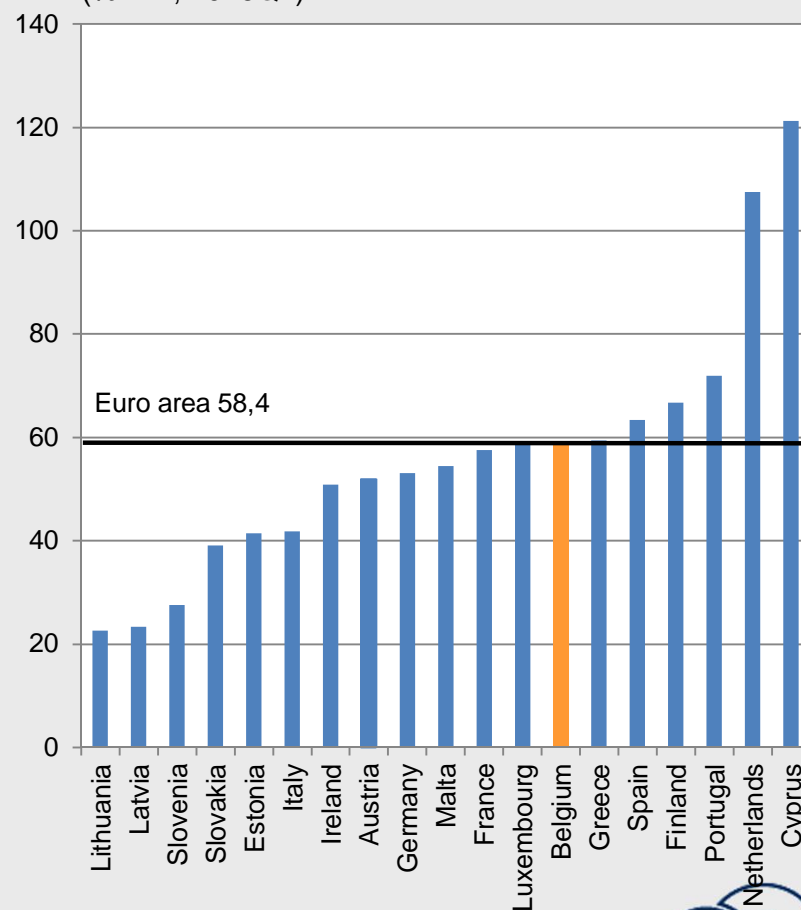
(% PIB, 1999Q1-2017Q1)



Sources: EC, ECB, NBB (National financial accounts).

Ratio d'endettement des ménages dans la zone euro

(% PIB, 2016Q2)

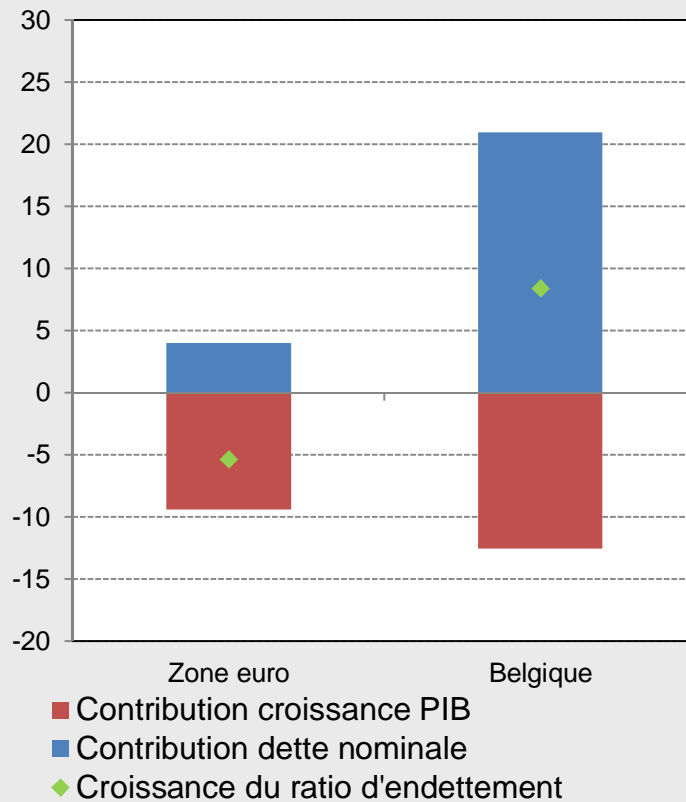


Point d'attention macroprudentiel: les crédits hypothécaires

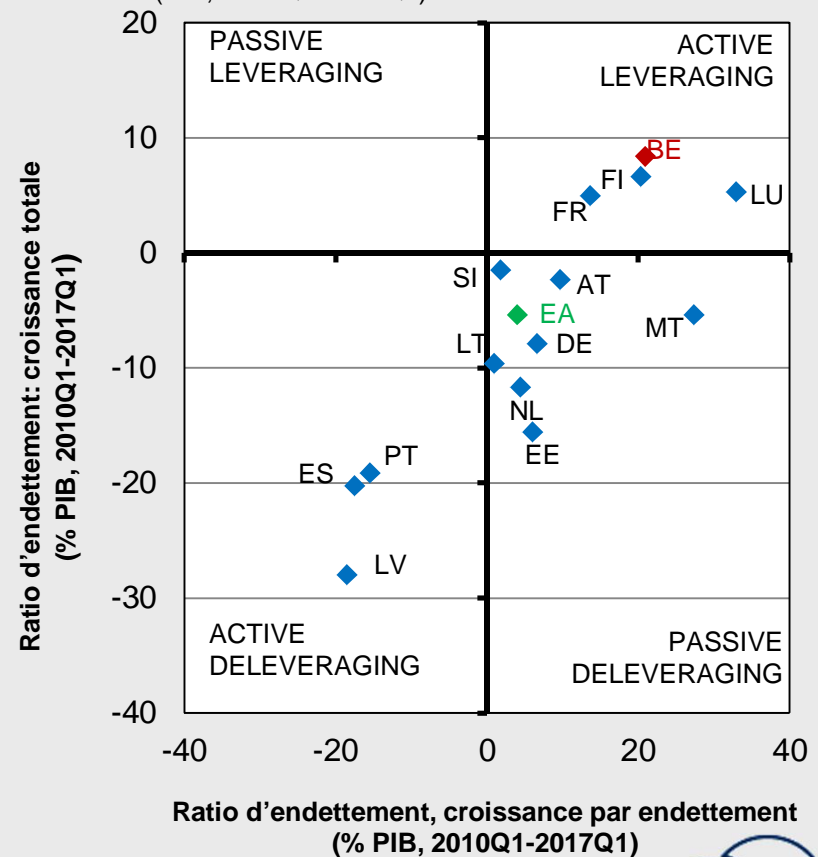
Accumulation de vulnérabilités: endettement des ménages

Endettement “actif” graduel des ménages belges, au contraire de la zone euro où un désendettement “passif” est observé

Croissance du ratio d'endettement
(% PIB, 2010Q1-2017Q1)



(de)leveraging actif vs passif
(PIB, 2010Q1-2017Q1)



Sources: ECB, BNB.

¹ Pas de données pour Chypre, Grèce, Irlande, Italie et Slovaquie.

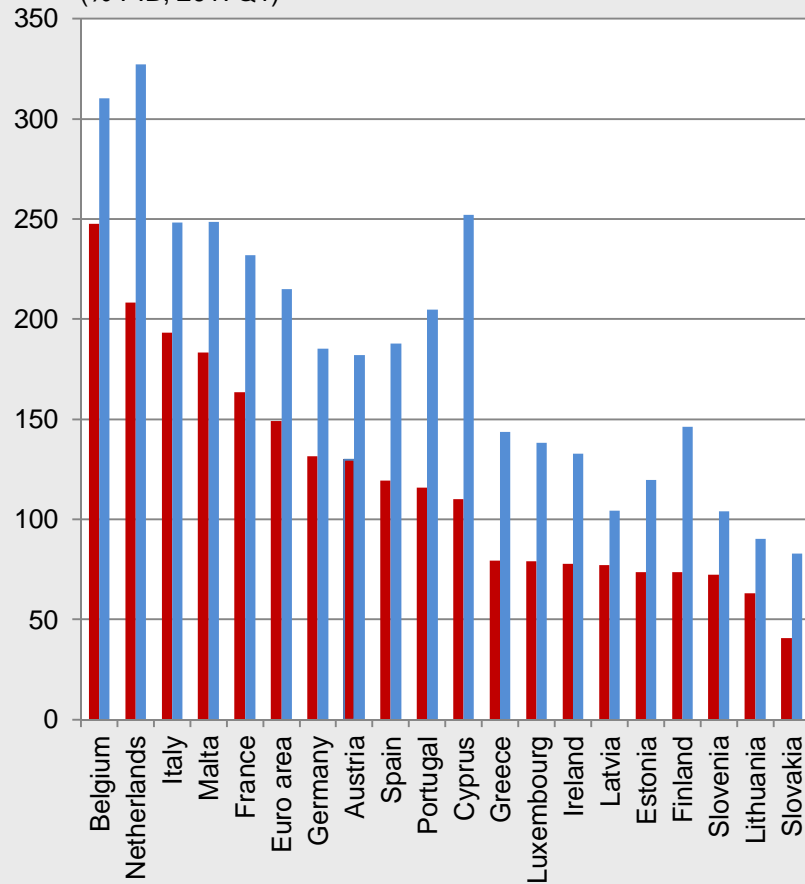


Point d'attention macroprudentiel: les crédits hypothécaires

Accumulation de vulnérabilités : endettement des ménages

Facteur atténuant: Les ménages belges sont parmi les plus fortunés d'Europe, mais la fortune reste fortement concentrée chez une minorité de ménages

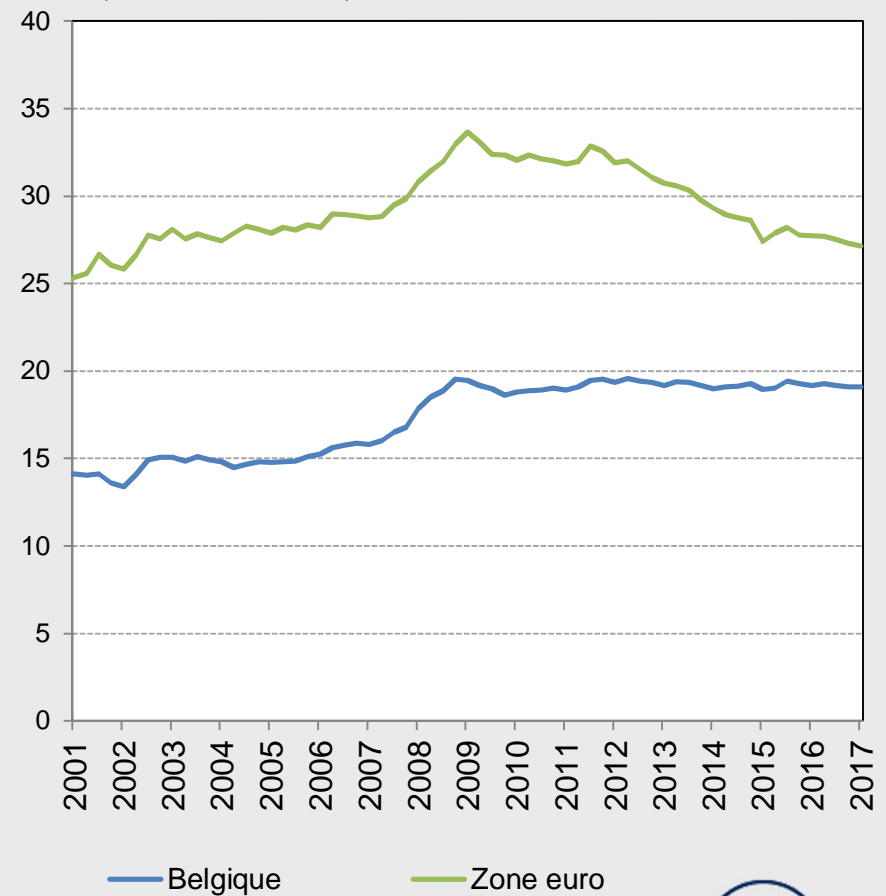
Actifs financiers (nets)
(% PIB, 2017Q1)



■ Actifs financiers nets ■ Actifs financiers

Sources: ECB, BNB.

Rapport dettes / actifs financiers
(%, 2001Q1-2017Q1)



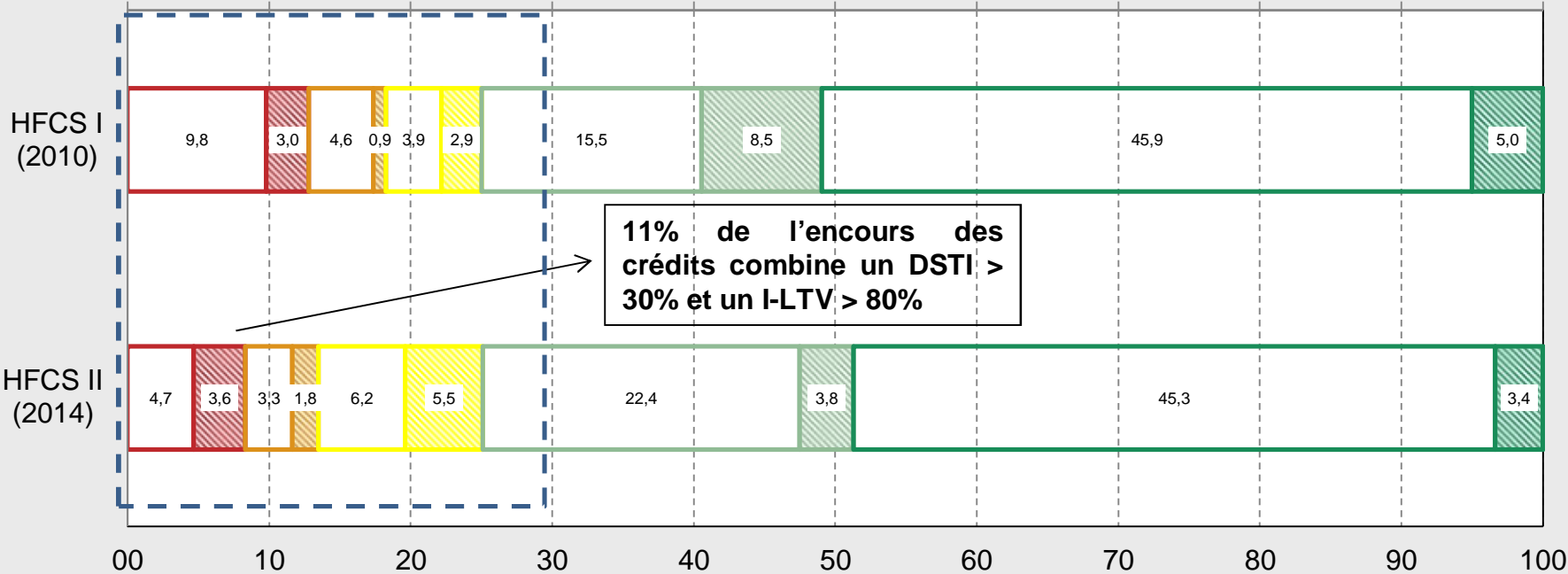
— Belgique — Zone euro



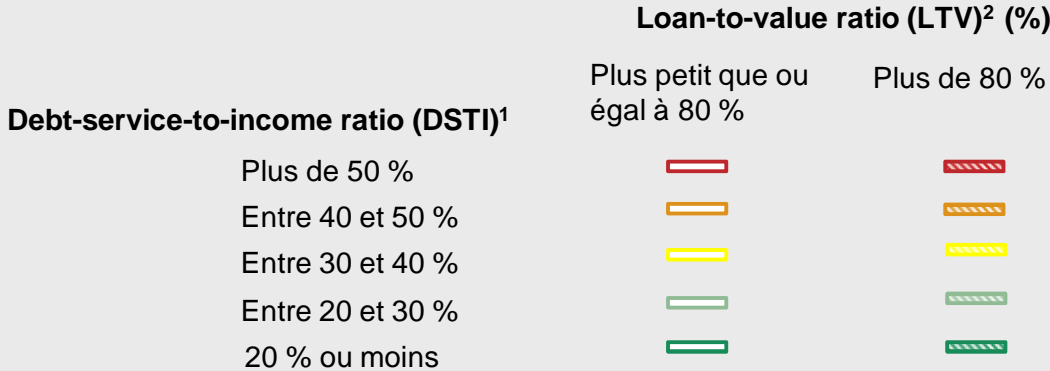
Point d'attention macroprudentiel: les crédits hypothécaires

Accumulation de vulnérabilités: endettement des ménages

Composition de l'encours de dette hypothécaire: 'pockets of risk'
 (% de l'encours de dette hypothécaire des ménages belges)



11% de l'encours des crédits combine un DSTI > 30% et un I-LTV > 80%



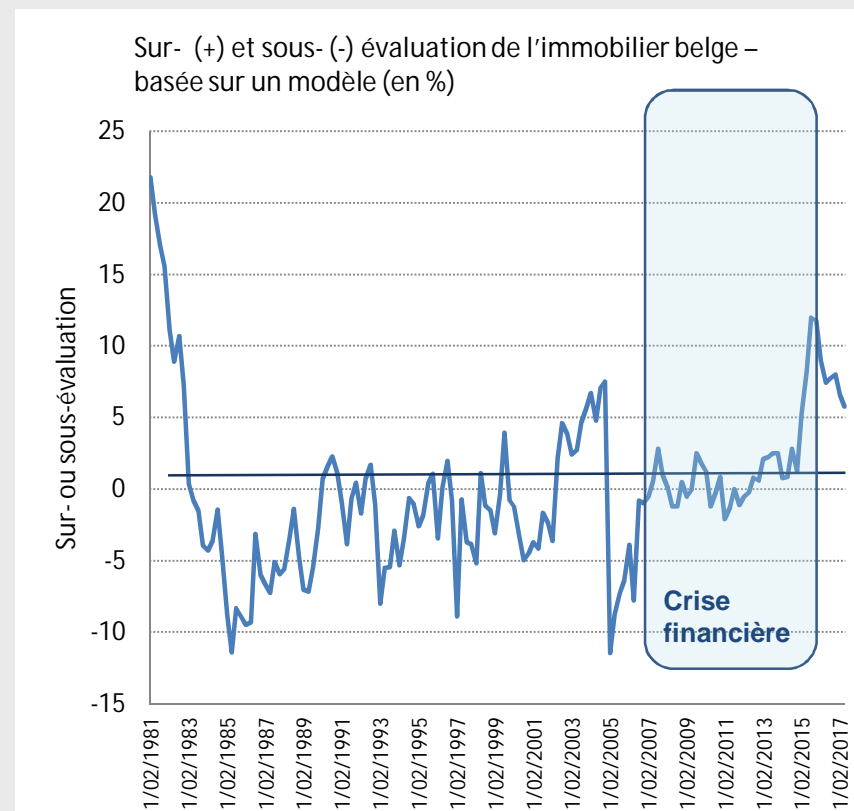
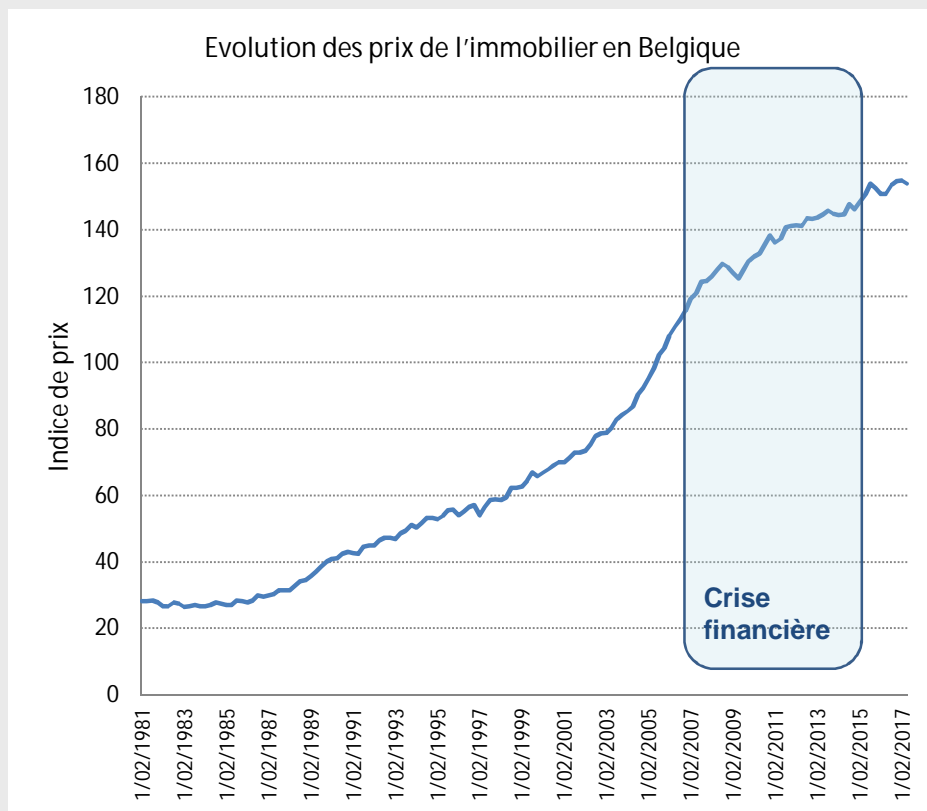
Sources: ECB, BNB (HFCS 2010 et 2014).
¹ Remboursement mensuel rapporté au revenu brut des ménages belges
² Dette des ménages rapportée à la valeur estimée du bien immobilier sous-jacent



Point d'attention macroprudentiel: les crédits hypothécaires

Accumulation de vulnérabilités: marché immobilier belge

Marché immobilier dynamique au cours des dernières décennies sans correction significative de prix durant la crise financière et signaux (limités) de surévaluation

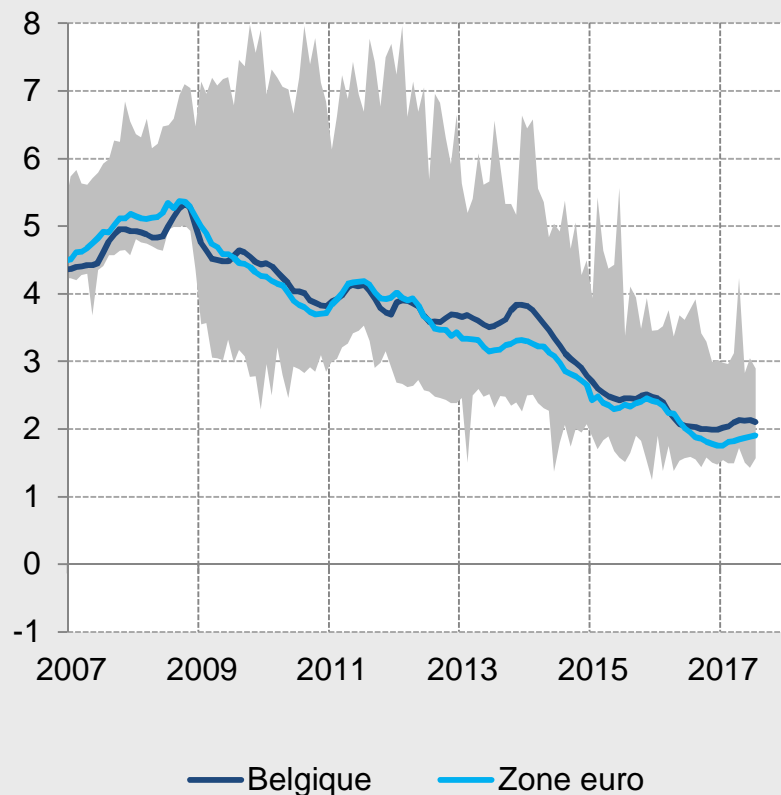


Point d'attention macroprudentiel: les crédits hypothécaires

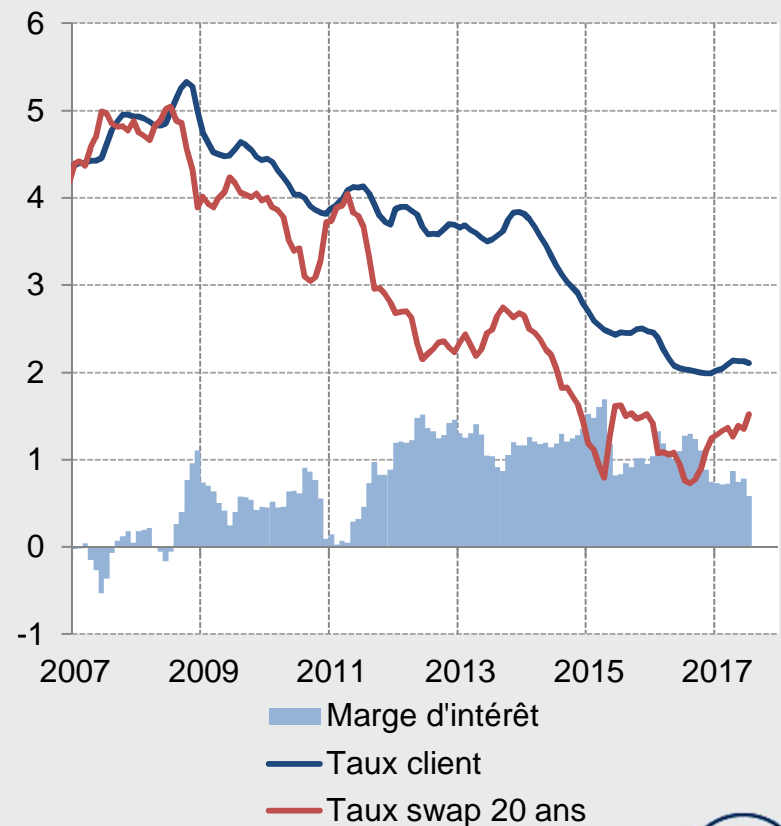
Accumulation de vulnérabilités: critères d'octroi de crédit des banques belges

Taux client historiquement bas – Marges commerciales sur crédits hypothécaires continuent de diminuer

Taux client sur nouveaux crédits hypothécaires avec fixation du taux supérieure à 10 ans¹ (en %)



Composition des taux sur crédits hypothécaires (en %)



Sources: Thomson Reuters Datastream, ECB.

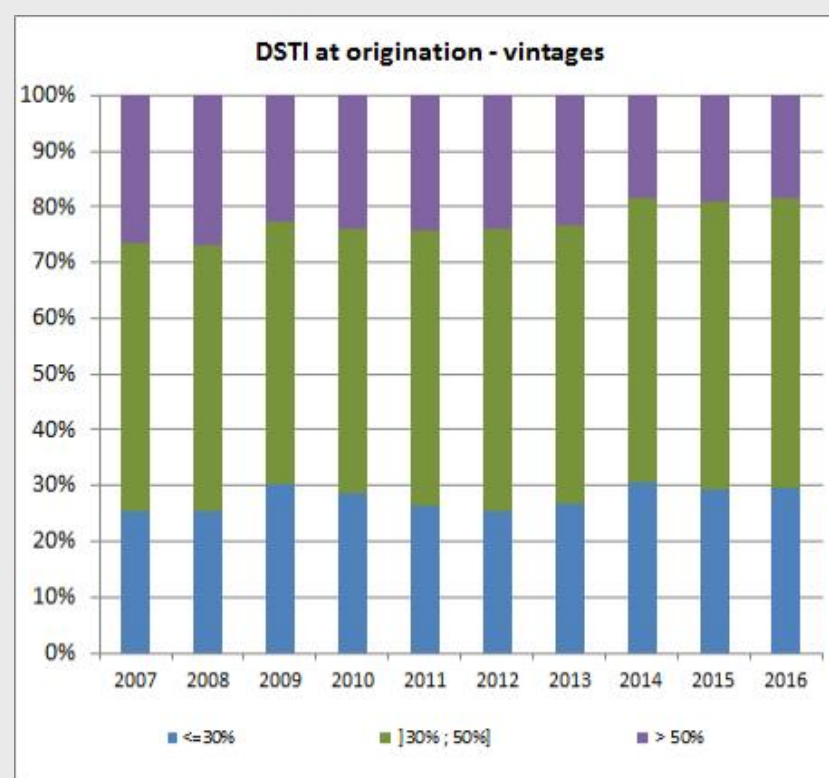
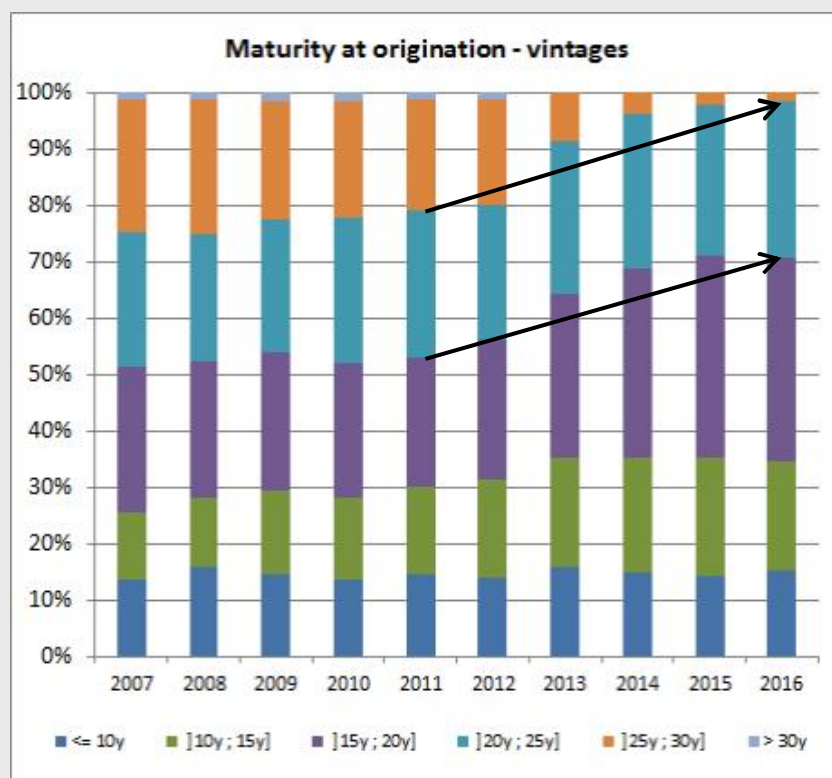
¹ La zone grise donne l'intervalle de confiance (10%-90%) basé sur les taux dans la zone euro.



Point d'attention macroprudentiel: les crédits hypothécaires

Accumulation de vulnérabilités: critères d'octroi de crédit des banques belges

Les parts des prêts avec de très longues maturités est en fort recul, mais la part du revenu que les ménages consacrent au remboursement de leurs crédits hypothécaires reste élevée, même dans un environnement de taux bas.



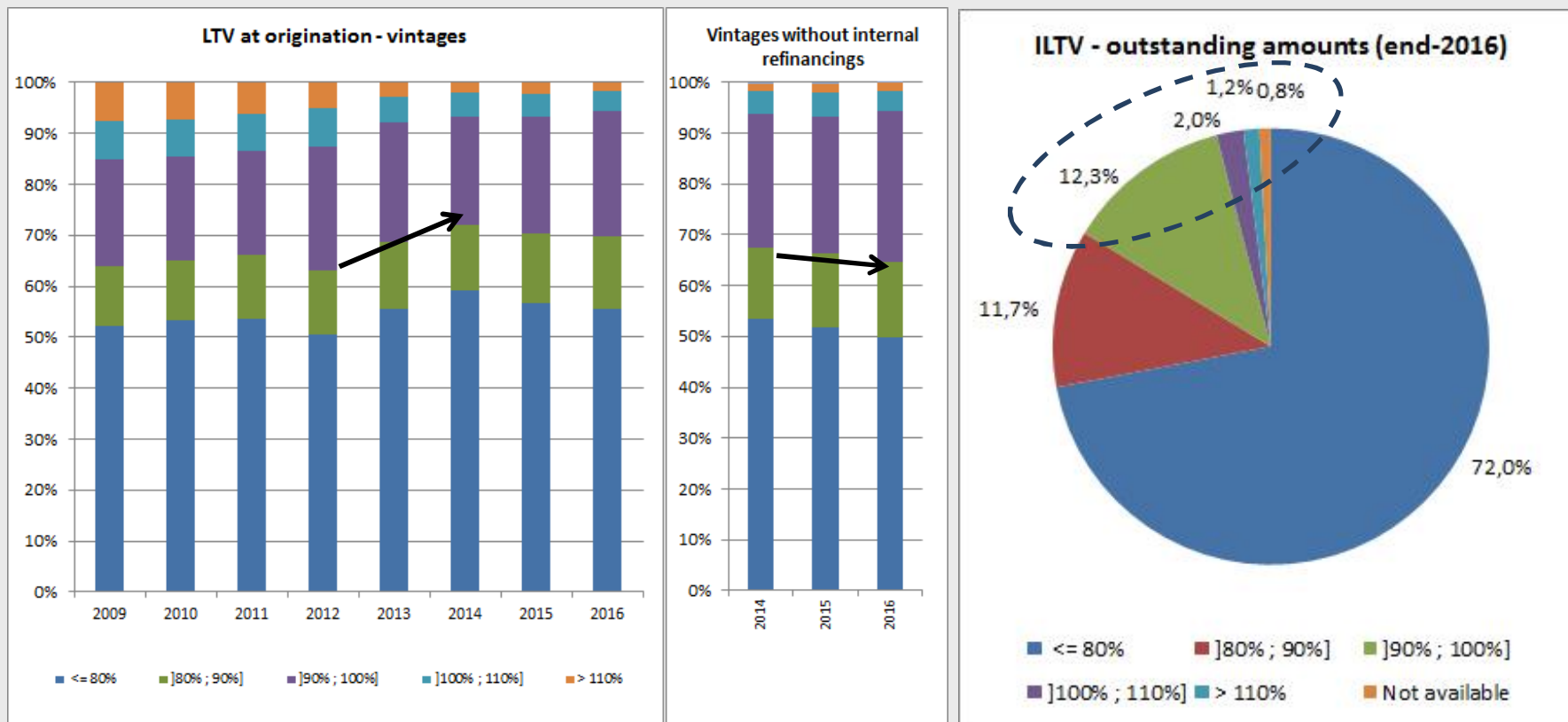
Source: BNB.



Point d'attention macroprudentiel: les crédits hypothécaires

Accumulation de vulnérabilités: critères d'octroi de crédit des banques belges

Les ménages belges empruntent des montants plus importants – en partie grâce aux taux bas – ce qui se traduit par une augmentation de la part des prêts caractérisés par de (très) hautes quotités (LTV)



Source: BNB.

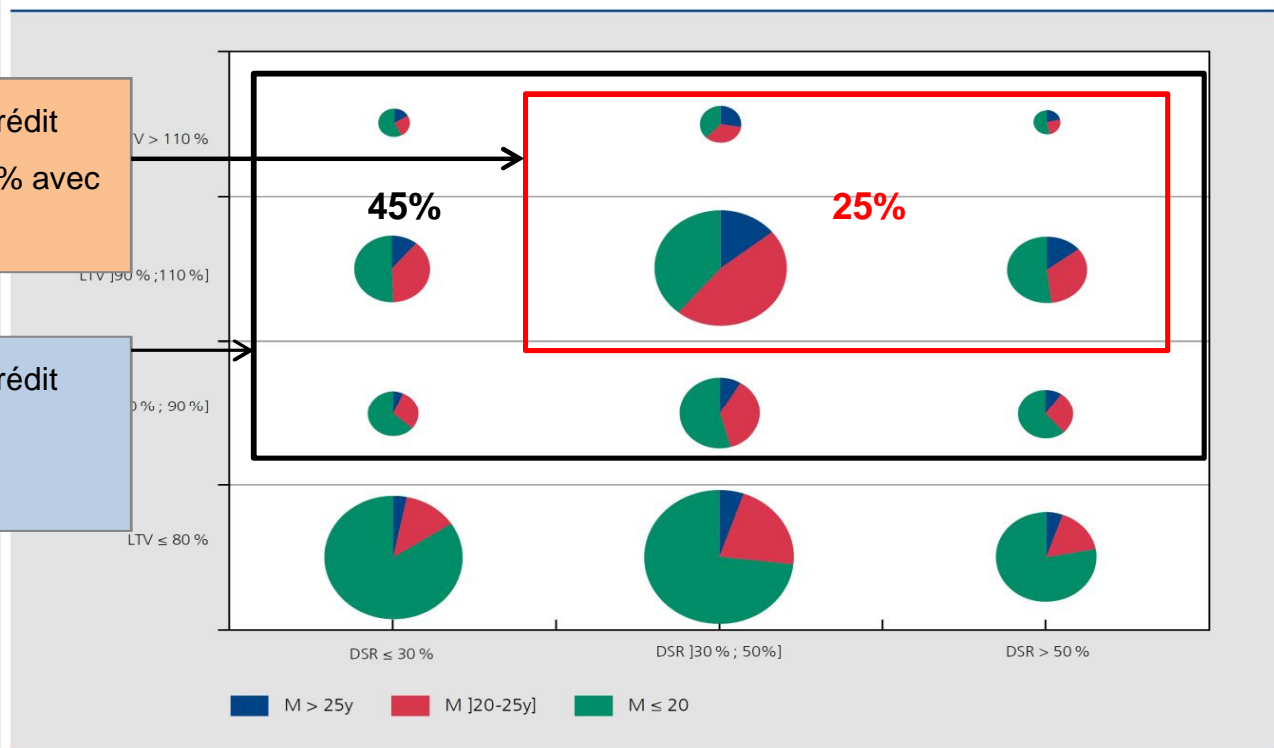


Point d'attention macroprudentiel: les crédits hypothécaires

Accumulation de vulnérabilités: critères d'octroi de crédit des banques belges

La part des prêts combinant plusieurs vulnérabilités ("pockets of risk") reste en conséquence importante !

CHART 3 BREAKDOWN OF THE PORTFOLIO OF MORTGAGE LOANS OF IRB BANKS BY LTV, DSR AND MATURITY AT ORIGINATION ⁽¹⁾⁽²⁾
(non-consolidated data, end-2016)



25% de l'encours de crédit combine un LTV > 90% avec un DSTI > 30 %

45% de l'encours de crédit montre un LTV > 80%

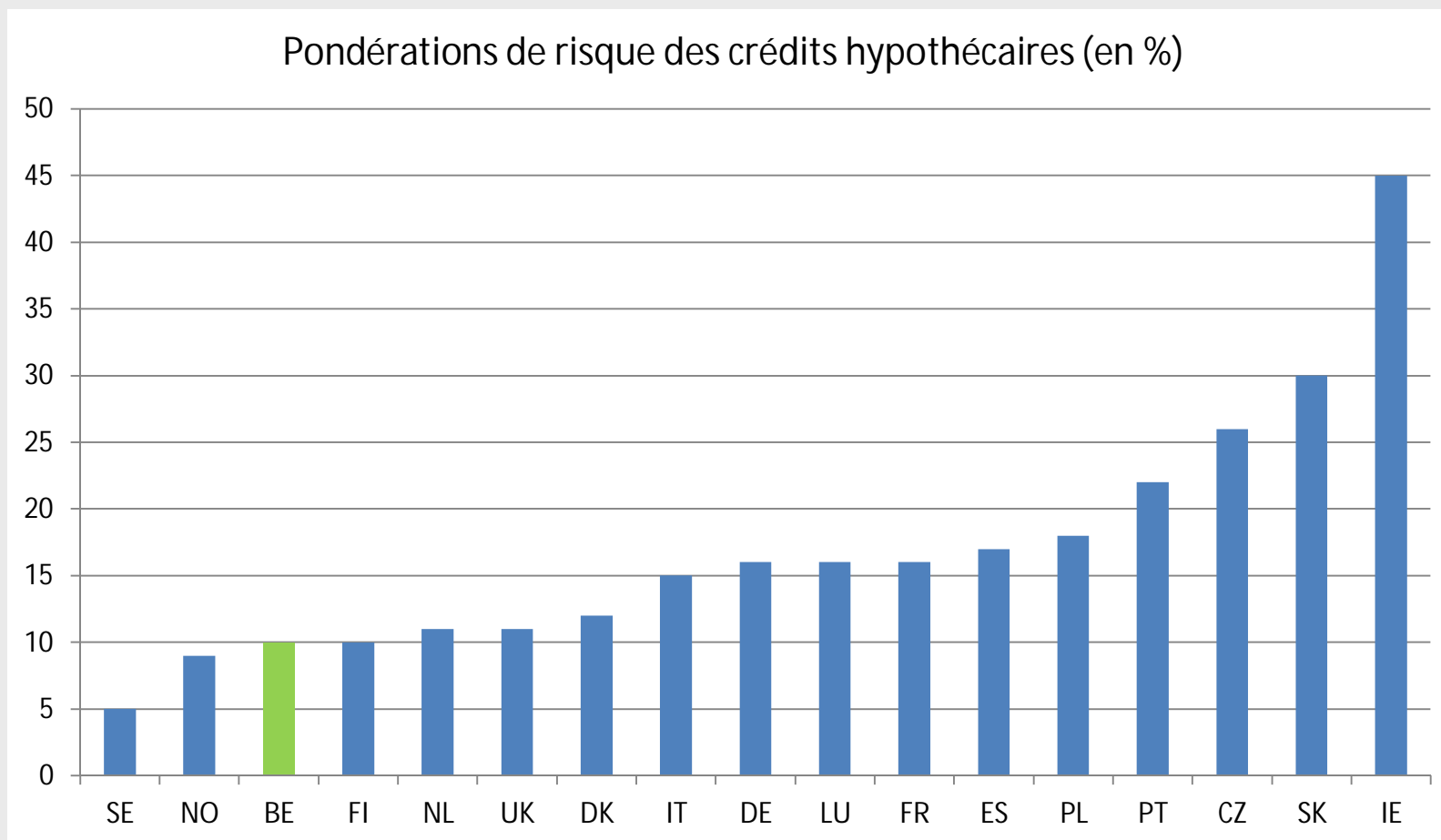
Source: NBB.
 (1) The three indicators are calculated at the time of granting the loans.
 (2) The relative size of the circles reflects the relative size of the portfolios, while the level of the outstanding amount of loans in relation to the value of the property (loan-to-value, LTV) and the ratio between the debt repayments and the borrower's income at the time of granting the loan (debt service ratio, DSR) are broken down by specific intervals. In addition, each portfolio is broken down according to the initial maturity (maturity, M) of the loans expressed in years.



Point d'attention macroprudentiel: les crédits hypothécaires

Faibles exigences en capital

Les banques sont vulnérables aux risques immobiliers: les pondérations de risque appliquées par les banques belges sont parmi les plus basses dans l'UE, en dépit de l'accumulation de risques systémiques



Source: EBA (2014) Fourth report on the consistency of risk weighted assets

Point d'attention macroprudentiel: les crédits hypothécaires

Les vulnérabilités ne se sont pas encore traduites par une augmentation des défauts¹. Mandat de la NBB pour maintenir ces taux à des niveaux bas.

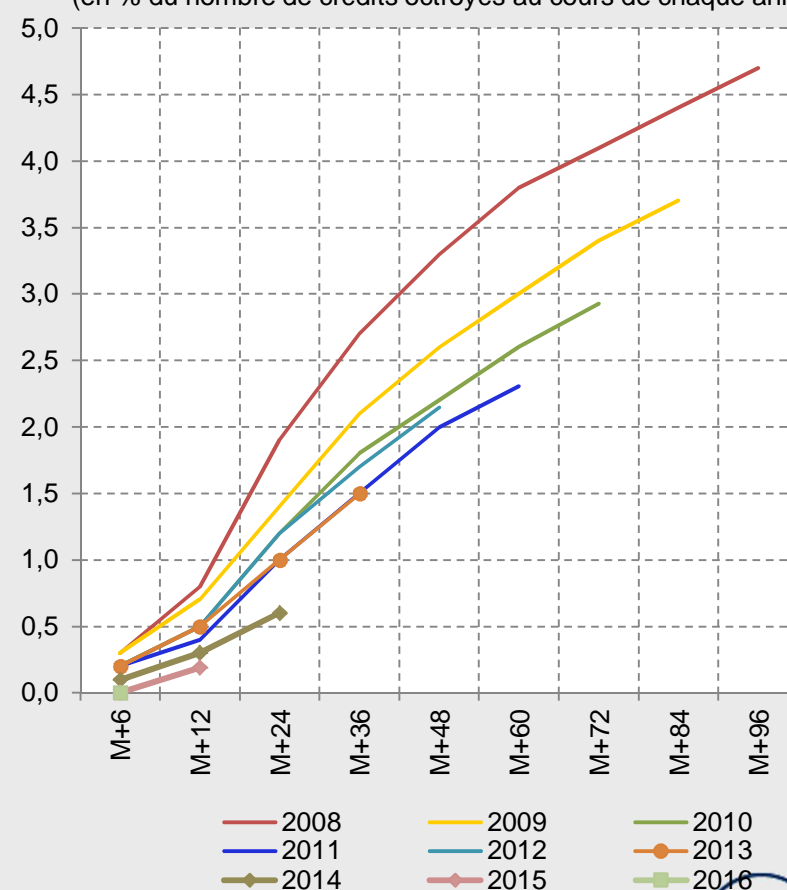
Prêts en défaut non-régularisé

(en % du nombre total de contrats)



Prêts en défaut, par année de production²

(en % du nombre de crédits octroyés au cours de chaque année)



Source: BNB.

¹ Prêts pour lesquels une somme due n'a pas été payée ou l'a été incomplètement trois mois après la date de son échéance, ou pour lesquels une somme due n'a pas été payée ou l'a été incomplètement un mois après une mise en demeure par lettre recommandée.

² Les prêts sont regroupés par année de production (vintages). Les lignes donnent, par vintage, le pourcentage de prêts en défaut x mois après l'octroi du crédit.



Point d'attention macroprudentiel: les crédits hypothécaires

Une nouvelle mesure macroprudentielle pour les risques immobiliers ?

Mesure macroprudentielle additionnelle de la BNB

- Renforcer la robustesse des banques (et la stabilité financière) par le relèvement des pondérations de risque pour les risques immobiliers (de 10% à >15%):
 - Assurer le bon fonctionnement de l'intermédiation financière et l'octroi de crédit aux entreprises et aux ménages (éviter un credit crunch)
 - Protéger l'épargne des familles belges, placée en grande partie auprès du secteur financier belge
- Décourager les prêts trop risqués et une trop grande exposition des banques (empêcher une charge de dette excessive au sein des groupes vulnérables)

Les Belges empruntent toujours plus pour se loger

Le nombre de crédits hypothécaires dont la quotité est supérieure à 80% a continué de s'accroître en 2016.

Les banques continuent à accorder des emprunts hypothécaires dont la quotité est supérieure à 80%. Personne, ni la BNB, ni le gouvernement, ne semble vouloir l'interdire.

«En cas de chute de l'immobilier et d'un problème économique, les risques de pertes seraient plus importants.»

PHILIPPE LEDENT
ÉCONOMISTE CHEZ ING



Structure de la présentation

- A. La nécessité d'une politique macroprudentielle efficace
 - 1. Qu'est-ce que la politique macroprudentielle ?
 - 2. Pourquoi a-t-on besoin d'une politique macroprudentielle ?

- B. Politique macroprudentielle en Belgique
 - 1. Cadre institutionnel et rôle de la BNB
 - 2. Les banques: un maillon important de l'intermédiation financière
 - 3. Décisions macroprudentielles en Belgique

- C. Point d'attention de la politique macroprudentielle: les crédits hypothécaires
 - 1. Accumulation de vulnérabilités
 - 2. Faibles exigences en capital
 - 3. Une nouvelle mesure macroprudentielle pour les risques immobiliers ?

- D. Conclusions



Conclusions

- ❑ La réglementation et le cadre de supervision ont été adaptés (élargis et renforcés) de manière significative depuis (et en conséquence de) la crise financière;
- ❑ En plus d'un renforcement de la supervision microprudentielle dans le cadre de l'union bancaire (supervision BCE/SSM), nous avons besoin d'une supervision macroprudentielle visant à préserver la stabilité financière;
- ❑ En Belgique, la Banque nationale de Belgique a été désignée comme autorité macroprudentielle. Les règlements doivent être entérinés par le Roi;
- ❑ En tant qu'autorité macroprudentielle, la BNB suit l'accumulation de risques systémiques, donne des recommandations aux autorités relevantes et prend elle-même des mesures macroprudentielles;
- ❑ Les décisions les plus importantes de la BNB concernent le renforcement structurel de la robustesse du secteur financier (O-SII, trading activities, risques immobiliers). Les risques cycliques restent pour le moment limités mais sont suivis de près;
- ❑ Un point d'attention important pour la BNB en tant qu'autorité macroprudentielle reste l'accumulation de risques systémiques dans le secteur immobilier;
- ❑ Si ces évolutions continuent d'être observées, une mesure macroprudentielle additionnelle visant au renforcement de la robustesse des banques sera peut-être nécessaire.

