

Den 21. juni 2017

Det Systemiske Risikoråd
www.risikoraad.dk
mail@risikoraad.dk

PRESSEMEDDELELSE

MØDE I DET SYSTEMISKE RISIKORÅD

Det Systemiske Risikoråd har afholdt sit 18. møde. Der er fortsat høj risiko for pludselige ændringer i opfattelsen af risici og dermed kraftige fald i aktivpriserne. Rådet har offentliggjort et temperaturkort for systemiske risici relateret til boligmarkedet, der sammen med anden relevant information indgår i Rådets vurdering af risici fra markedet.

Fortsat høj risiko for pludselige ændringer i opfattelsen af risici og dermed kraftige fald i aktivpriserne

Markedsdeltagerne forventer meget lave renter i en lang periode endnu i Europa og Danmark. Samtidig er der generelt forventninger om økonomisk fremgang internationalt, og risikopræmierne på de internationale obligationsmarkeder er på meget lave niveauer. Det indebærer fortsat en høj risiko for, at en pludselig ændring i opfattelsen af risici kan føre til kraftige fald i aktivpriserne. Det er i perioder som den nuværende, hvor de målte risici er lave, at der traditionelt tages større risici, der senere kan give anledning til tab. Fortsætter udviklingen, kan det medføre behov for yderligere initiativer.

I lyset af stigende ejendomspriser og udlån mod pant i erhvervsejendomme følger Rådet erhvervsejendomsmarkedet. Før finanskrisen var aktiviteten på især det københavnske marked høj, og der var ofte tale om, at den samme ejendom blev handlet flere gange inden for relativt kort tid. Der er ikke fundet tegn på, at de nuværende prisstigninger skyldes spekulative strategier med hurtige køb og salg af erhvervsejendomme.

I det omfang, at de stigende ejendomspriser er drevet af de meget lave renter, kan det øge risikoen for betydelige prisfald ved rentestigninger. Rådet vil undersøge, om kreditinstitutterne i tilstrækkelig grad tager højde for deres kunders risici ved udlån til erhvervsejendomme.

Priserne på andelsboliger i særligt København er ligeledes steget betydeligt. Andelsboligmarkedet er den mest udbredte boligform i København, og pengeinstitutternes bankudlån til individuelle andelshavere er her omtrent dobbelt så stort som bankudlånet til ejerlejligheder. Konkurrencen på udlån til andelslejligheder er intensiv, og der ydes lån uden krav til egenbetaling. Andelshavernes sårbarhed ved prisfald øges af, at der modsat ejerboligmarkedet ikke er et krav til udbetaling. Det af regeringen nedsatte udvalg om andelsboliger har fremlagt en række anbefalinger, herunder om

udbetalingskrav. Følges anbefalingerne, vil det bidrage til øget finansiel stabilitet.

Rådet har offentliggjort et temperaturkort for opbygning af systemiske risici på boligmarkedet

Rådet har offentliggjort et [temperaturkort](#) for risici relateret til boligmarkedet. Når flere indikatorer afviger væsentligt fra historiske benchmarks, og når billedet i øvrigt underbygges af andre relevante indikatorer samt markeds- og tilsynsmæssig information, kan der i højere grad være behov for initiativer til at imødegå risici. Temperaturkortet viser, at det fortsat særligt er i København og omegn, at der er tegn på opbygning af risici.

Rådet henstillede 30. marts til regeringen om at sikre en begrænsning på kreditinstitutternes boligudlån med variabel rente og/eller afdragsfrihed til låntagere med en samlet gæld på mere end fire gange indkomsten i København og omegn samt Århus. Rådet konstaterer, at regeringen har fulgt henstillingen. Erhvervsministeren har sendt et [styresignal til kreditinstitutterne](#) om at følge Rådets henstilling. Ministeren har samtidig bedt Finanstilsynet om kvartalsvist at indsamle data fra institutterne med henblik på at overvåge, at styresignalet efterleves.

Den kontracykliske kapitalbuffersats i Danmark

Rådet anbefaler, at den aktuelle buffersats i Danmark fortsat fastsættes til 0 pct. De meget lave renter, kombineret med fremgangen på ejendomsmarkedet, bidrager imidlertid til, at forudsætningerne for opbygning af systemiske risici er til stede.

Rådet har drøftet dets metode til fastsættelse af buffersatsen på baggrund af dets hidtidige erfaringer. Rådet vil på næste møde arbejde med en revision af metoden. Metoden skal sikre, at bufferen er et brugbart redskab, der når at blive opbygget i god tid inden en eventuel krise.

Øvrige emner

Nationale makroprudentielle tiltag, som fx højere kapitalkrav, kan have grænseoverskridende effekter, da store banker typisk har aktiviteter i flere lande. Rådet har offentliggjort et [metodepapir](#), der dels beskriver Rådets tilgang til at vurdere grænseoverskridende effekter af danske tiltag og behovet for at anmode andre lande om anerkendelse af disse, og dels tilgangen til andre landes anmodninger.

Rådet konstaterer, at erhvervsministeren har fulgt Rådets henstilling om at fastsætte en generel systemisk kapitalbuffersats for eksponeringer på Færøerne på 1 pct. med virkning fra 1. januar 2018.

Henvendelse kan rettes til mail@risikoraad.dk eller *Julie Holm Simonsen*, pressekoordinator, på 3363 6022.