



Observation

Lave renter og opbygning af systemiske risici

Det Systemiske Risikoråd observerer, at forudsætningerne for hurtig opbygning af systemiske finansielle risici er til stede med de ekstraordinært lave renter, særligt hvis de indlejres i forventningerne hos låntagere og kreditinstitutter. Penge- og realkreditinstitutter opfordres til at anvende en tilpas forsigtighed i kreditgivningen i forhold til belåning af fast ejendom, især ved bevilling af lån med variabel rente og afdragsfrihed.

Begrundelse for observation

Rådet udsendte efter mødet i september 2014 en observation om, at en længere periode med lave renter, særligt i kombination med en konjunkturopgang, kan indebære en risiko for opbygning af systemiske finansielle risici.

De seneste måneders pengepolitiske udvikling i Europa og Danmark har betydet et fortsat fald i renterne til et historisk lavt niveau. I kombination med faldet i oliepriserne og en svagere effektiv kronekurs giver det grundlag for, at væksten i dansk økonomi, der har været positiv i nogen tid, løfter sig yderligere.

Der er tale om en usædvanlig kombination, som ikke er set tidligere, med ekstraordinært lave renter, stigende boligpriser og konjunkturfremgang. Det kan afføde u hensigtsmæssig adfærd i form af overdreven risikotagning og risikoillusion blandt låntagere og kreditinstitutter, og der kan ske opbygning af systemiske risici i form af bl.a. uforholdsmæssig høj udlånsvækst og uforholdsmæssigt store prisstigninger på bolig- og erhvervsejendoms markedet.

En vigtig forudsætning for en holdbar økonomisk udvikling er, at de ekstraordinært lave renter ikke giver anledning til, at boligmarkedet i fraværet af automatiske stabilisatorer løber af sporet.

Gennemslaget på kreditvækst og ejendoms markedet kan endnu ikke ses i officielle statistikker, men forudsætningerne for opbygning af systemiske risici er til stede. Rådet vurderer, at der er grund til at vise agtpågivenhed.

De seneste års prisstigninger på især boligmarkedet i København har bragt de reale priser tæt på 2005-niveauet. Udviklingen i boligpriserne skal bl.a. ses i lyset af, at renteniveauet i dag er ca. 2,5 procentpoint lavere end i 2005. Indikatorer for prisforventninger ligger på landsplan på et relativt højt niveau, dvs. mange forventer, at boligpriserne vil stige. Udbredte forventninger om prisstigninger kan lede til en mere risikofyldt adfærd hos både låntagere og kreditinstitutter og kan have en selvforstærkende effekt.

Det er vigtigt, at de finansielle virksomheder er opmærksomme på de risici, der kan opbygges ved længerevarende meget lave renter. Det er særlig vigtigt, at penge- og realkreditinstitutter anvender en tilpas forsigtighed i kreditgivningen i forhold til belåning af fast ejendom, især ved lån med variabel rente og afdragsfrihed.

Lars Rohde, formand for Det Systemiske Risikoråd