

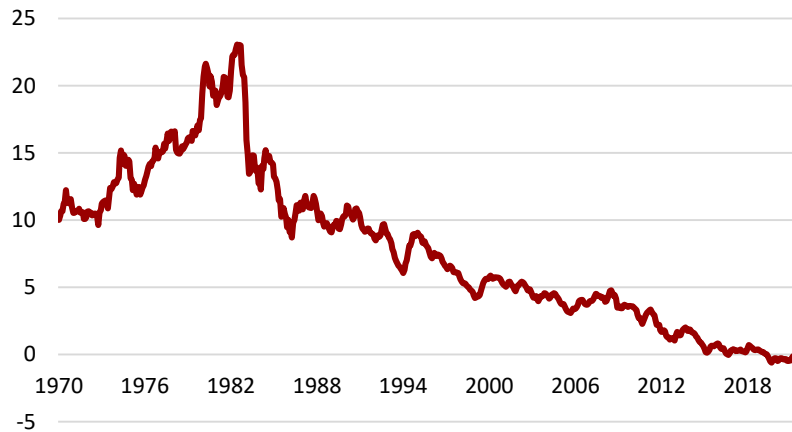
Nationaløkonomisk Forening

1. december 2021

Jesper Berg

Det økonomiske bagtæppe ...

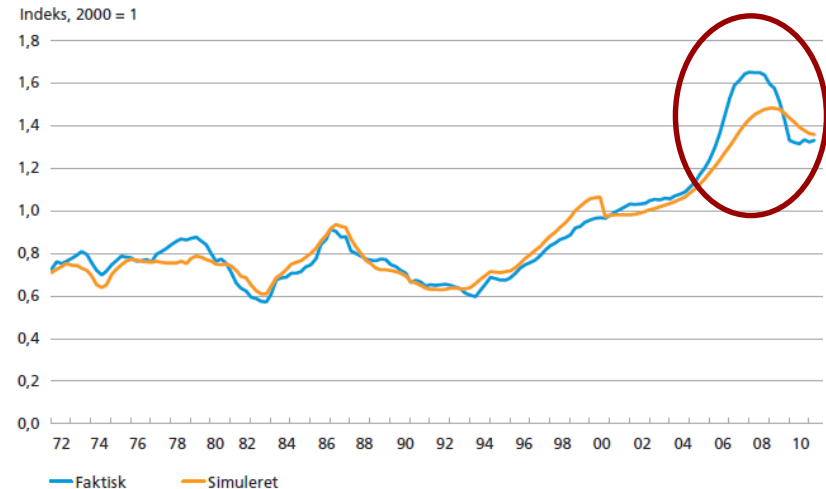
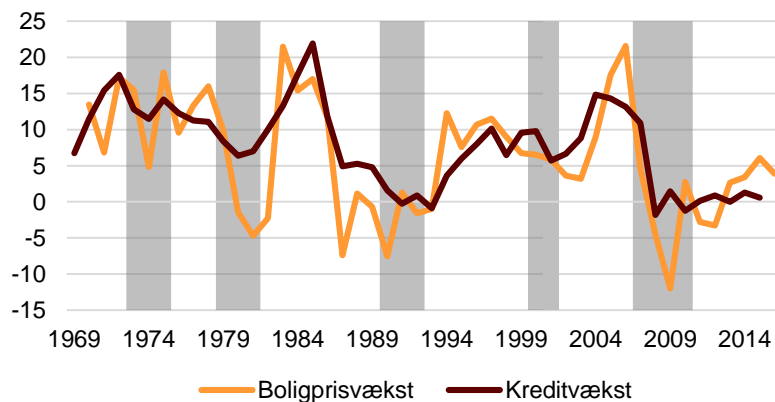
Rente, statsobligation, pct. p.a.



- $\log p^h = -15,1 * (0,4u + 0,6y) + 2\pi^h + 1,7(\log Y - \log K^h)$
- Peter Birch Sørensens estimerede kontantprisrelation for boligpriser.
- Beskriver usercosts som funktion af bl.a. renteniveau og prisforventninger.

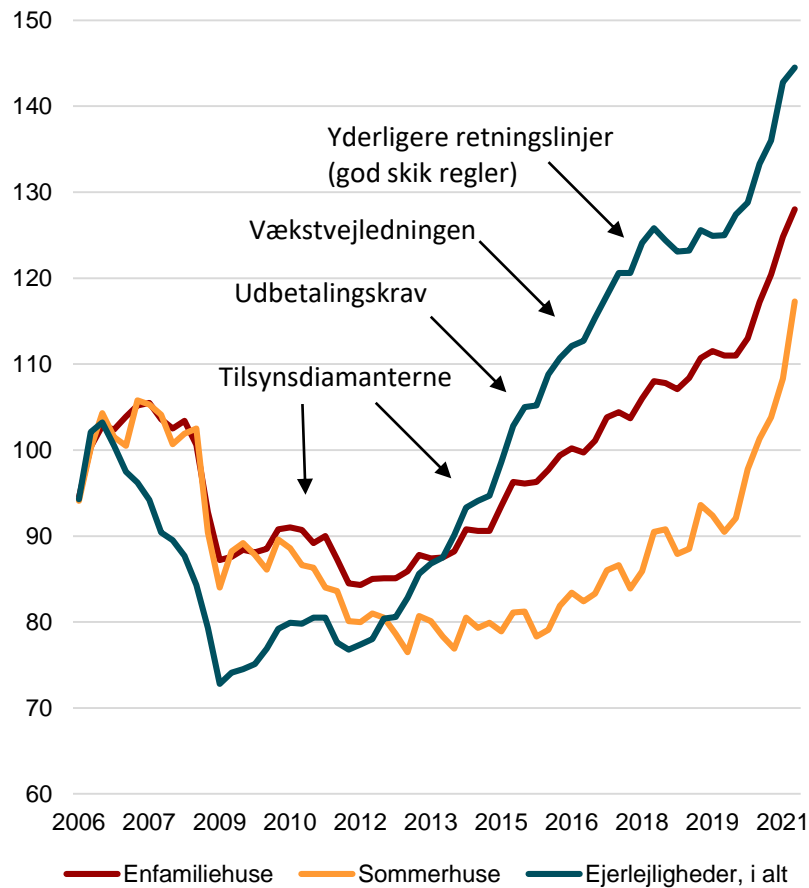


Årlig boligprisvækst og kreditvækst, pct.



Finanstilsynet har ikke mandat til at bremse overophedning ...

Ejendomspriser, indeks (2006=100)



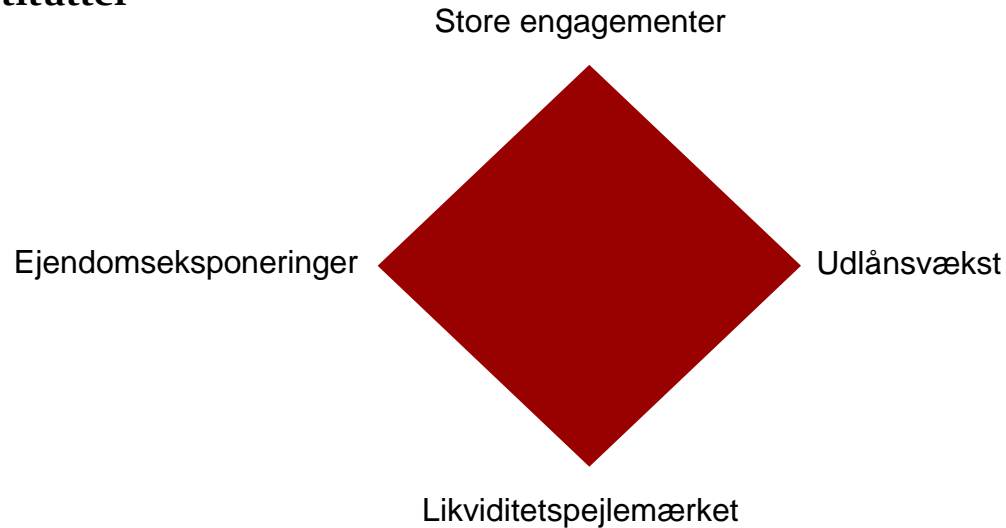
Kilde: Danmarks Statistik

Note: Seneste observation er 2. kvrt. 2021.

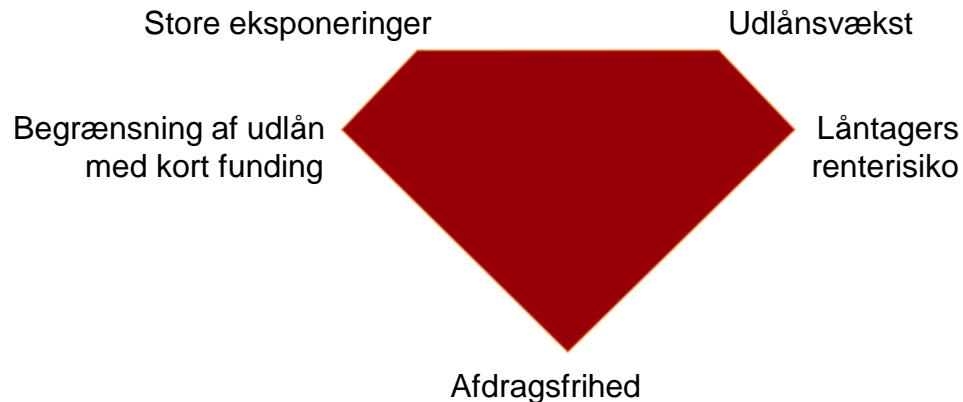
- **Tilsynsdiamanterne:** Pejlemærker for penge- og realkreditvirksomhed med forhøjet risiko. Modvirker overdreven risikotagning.
- **Udbetalingskrav:** Lånebegrænsninger udmålt på belåningsgrad. Beskytter forbrugeren og øger institutternes robusthed.
- **Vækstvejledningen:** Forsigtighed i kreditgivningen i vækstområder med høj vækst i boligpriser og udlån.
- **God skik:** Retningslinjer for boligkreditgivning til låntagere med høj belåningsgrad og indkomstgearing.

Tilsynsdiamanterne ...

Pengeinstitutter



Realkreditinstitutter



Udbetalingskrav ...

Vejledning til bekendtgørelse nr. 1581 af 17. december 2018 om god skik
for boligkredit

Ejerboliger

- Det påhviler i alle tilfælde boligkreditgiver at foretage en konkret vurdering af, hvad der er passende udbetaling (god skik bekendtgørelse).
- Som udgangspunkt anses 5 pct. af købesummen for at være en passende egenfinansiering.
- Kan fraviges i nogle tilfælde (bl.a. for yngre boligkøbere med høj, fast indkomst).

Andelsboliger

- Passende udbetaling skal i udgangspunkt omfatte 5 pct. af andelsbevisets værdi og en forholdsmæssig andel af foreningens gæld (teknisk andelsværdi).
- Udbetaling vil dog aldrig kunne overstige pris på andelsbevis.
- Dermed samme forbrugerbeskyttelse som gældende på ejerboligmarkedet.

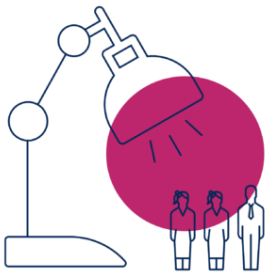
Vækstvejledningen ...

- Pengeinstitutterne bør udvise forsigtighed ved udlån til boligformål.
- Herunder bl.a.:
 - Vurdere kundens økonomiske råderum, også i en potentielt stresset rentesituation, og samtidig nøje vurdere kundernes sårbarhed over for højere renter.
 - Stille krav om afvikling af gæld ved negativ formue.
 - Udvide særlig agtpågivenhed i forbindelse med lån til andelsboliger.
- Vejledning: *Comply or explain.*



God skik ...

- Finansiell virksomhed bygger på tillid. Det er kernen i forretningsmodellen
- Generalklausul om god skik:
 - *En finansiell virksomhed skal handle redeligt og loyalt over for sine kunder.*
- Finansielle virksomheder skal i deres "Product Governance" etablere effektive procedurer, der sikrer, at:
 - Relevant målgruppe afgrænses – og identificerer de forbrugere, som produktet ikke vil være hensigtsmæssigt for.
- Regler om god skik pålagde kreditinstitutterne som udgangspunkt ikke at yde risikable boliglån, hvis låntageren har en gældsfaktor over 4 og en belåningsgrad på over 60 pct.
- I henhold til vejledningen til reglen anses følgende lån som risikable:
 - Lån med variabel rente med kortere rentebinding end 5 år med eller uden afdrag.
 - Lån med afdragsfrihed og variabel rente med en rentebindingsperiode på 5 år eller mere.



Forslag fra DSSR ...

- I juni 2021 henstillede Det Systemiske Risikoråd til at ministeren skulle indføre nye tiltag rettet mod låntagere på boligmarkedet.
 - Tiltagene ville begrænse muligheden for afdragsfrihed, såfremt boligens belåningsgrad overstiger 60 pct.
- Henstillingen blev ikke fulgt og derfor vurderer rådet, at der forsat er ikke-afdækkede risici på boligmarkedet.
 - Regeringen har meldt ud, af de ikke **for nærværende** har planer om indgreb på boligmarkedet.
 - Anbefalingen blev ikke fulgt, men erhvervsministeren har intensiveret overvågningen med boligmarkedet.

Virkemidler ...

- Regulatoriske virkemidler
 - Makroprudentielle tiltag, forsigtighed i kreditgivningen (kreditstyring), forbrugerbeskyttelse.
 - Kompetencen ligger ikke alene hos Finanstilsynet.
- God skik regler sigter på at beskytte forbrugerne.
 - Kompetencen til at udforme god skik regler ligger hos erhvervsministeren.
- Det lave renteniveau og stigende priser nødvendiggør høj agtpågivenhed i kreditgivning (for institutter) og låntagning (for forbrugere) på boligmarkedet.
 - Lavt renteniveau kombineret med afdragsfrihed kan føre til meget lave ydelser for låntagerne.
 - Men kan med høj gældsætning tilføre store risici for låntagerne/forbrugerne.



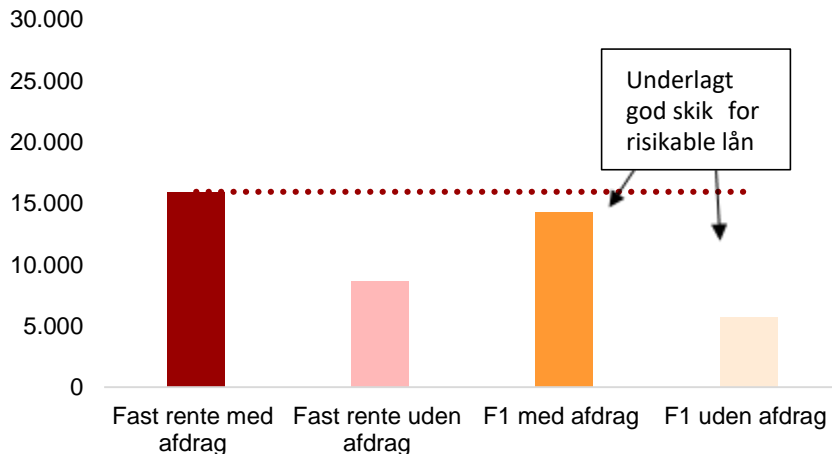
Fastforrentet lån med afdrag giver højere ydelse i starten ...

• Forudsætninger

- Par med samlet indkomst før skat på 1 mio. kr.
- Udbetaling på 500.000 kr. for boliglån og ingen eksisterende gæld.
- Køber bolig for 4,5 mio. kr.
 - Finansieret ved 80 pct. realkreditlån, 9 pct. banklån og 11 pct. udbetaling.
- Rentestigning på 1,25 pct. point efter 1, 4, 7 og 10 år (5 pct. point i alt).
- For lånene med initial afdragsfrihed, påbegyndes afdrag efter 10 år.

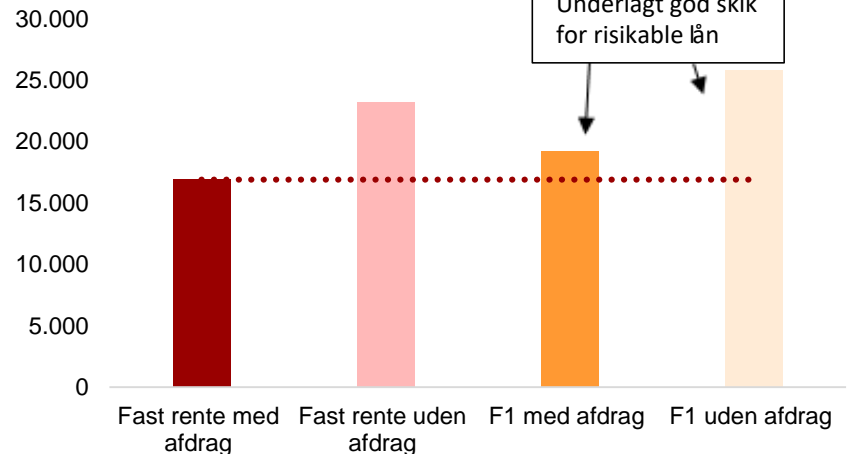
1. år ved nuværende renteniveau

Mdl. ydelse efter skat i kr.



Efter 10 år - rentestigning og afdrag

Mdl. ydelse efter skat i kr.



... men ydelse og friværdi er bedre sikret mod rentestigninger

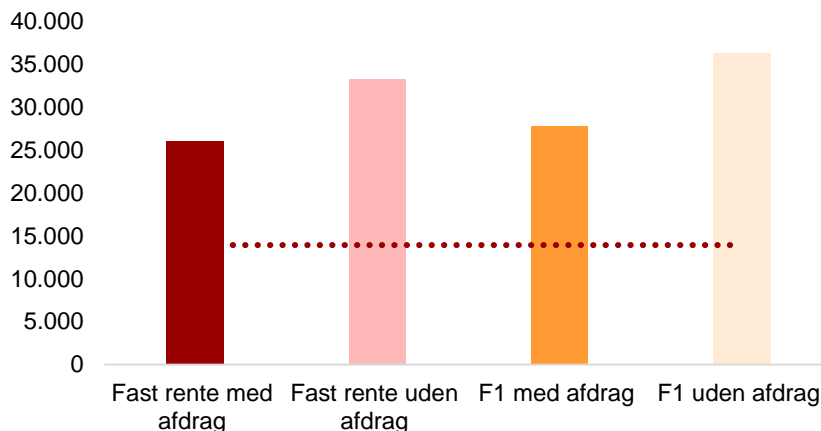
Kreditværdighedsvurdering er centralt ...

- **Forudsætninger**

- Parret har en samlet årlig bruttoindkomst på 1 mio. kr. og ét barn.
- De vil have ca. 42.000 kr. (månedligt) før omkostninger til boliglån.
- Anbefalet rådighedsbeløb (månedligt): 13.900 kr.
- Situationen efter 10 år med rentestigninger og begyndende lånavvikling for lån med afdragsfrihed:

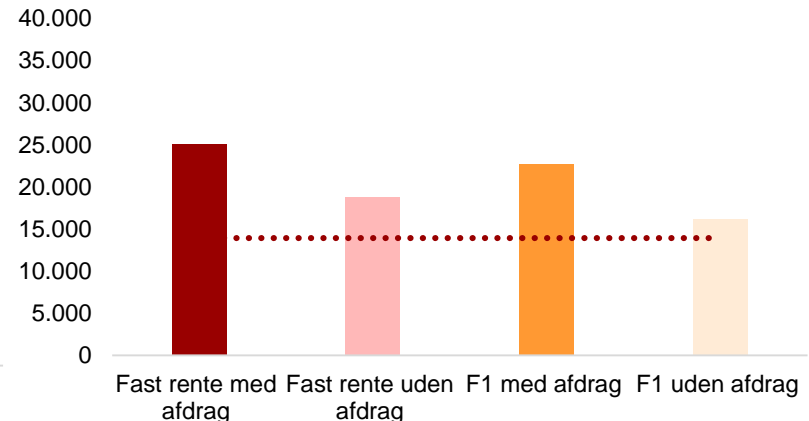
1. år ved nuværende renteniveau

Rådighedsbeløb, kr.



Efter 10. år - rentestigning og afdrag

Rådighedsbeløb, kr.

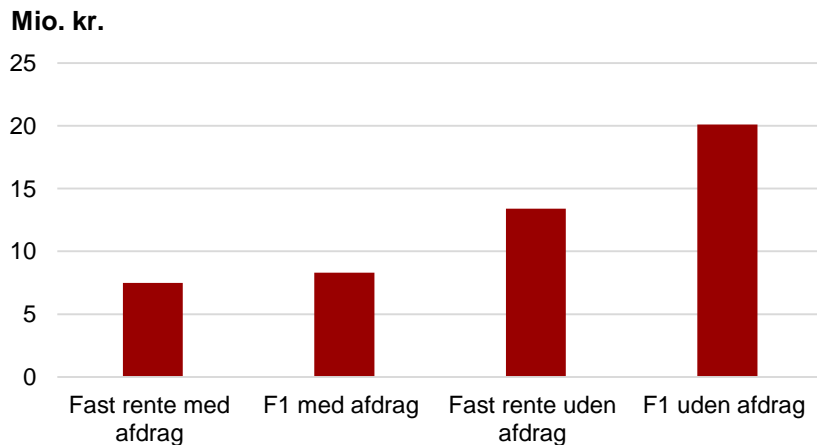


- Hvis den ene part mister sit job vil parrets rådighedsbeløb forværres betydeligt.

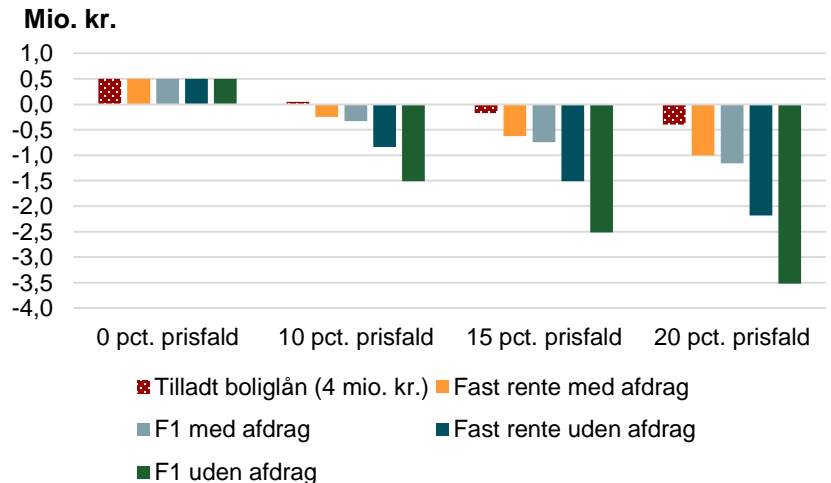
Lavt renteniveau og afdragsfrihed ...

- Figurerne illustrerer et scenarie, hvor parret får lov at optage gæld ud fra, at deres rådighedsbeløb er den eneste binding.
 - Således får de lov til at optage boliggæld, indtil deres rådighedsbeløb når 13.900 kr.
- Stor boliggæld gør forbrugerne udsatte overfor prisfald.
 - 20 pct. prisfald er set før.
- Gældende regler mindsker disse risici.
 - Herunder god skik, vækstvejledningen, tilsynsdiamanterne osv.

Ejendomspris inden rådighedsbeløb binder ved 1. års ydelse



Formue ved prisfald på boligmarkedet



Er man ked af at have tegnet en brandforsikring ...

- Regneeksempler illustrerer risikoen ved optag af risikable lån;
 - Rentestigninger vil føre til højere ydelse på rentetilpasningslån, og friværdien beskyttes ikke i samme grad som lån med fast rente.
 - Prisfald på ejendomsmarkedet kan udviske ens opsparing.
 - God skik regler påvirker ikke lån med fast rente og afdragsfrihed – muliggør højere gældssætning og gør låntageren sårbar over for prisfald.

- Uanset valg af låneprofil muliggør lavt renteniveau høj gældssætning, også væsentligt mere end nuværende regler tilsiger.

- Forbrugerne skal beskyttes!

- Ond spiral ved forventninger om stigende boligpriser.
 - Priserne på huse og ejerlejligheder er vokset hhv. 15 pct. og 13 pct. mellem 2020K1-2021K2.

- ”Is this time different?”



Spørgsmål eller bemærkninger?

