



Høring om tilsynsdiamanten for realkreditinstitutter - Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalget

13. november 2014

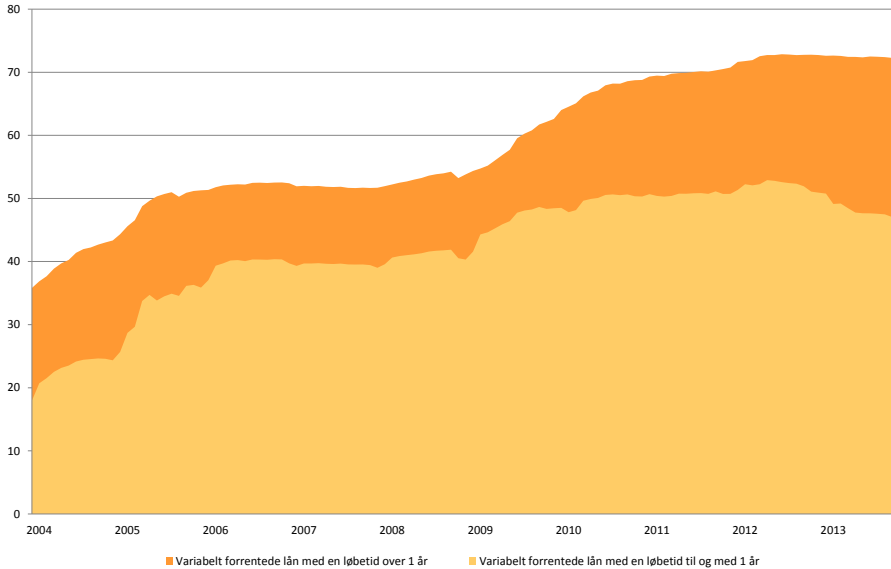
Tilsynsdiamant for realkreditinstitutter - baggrund

- Flere internationale organisationer har peget på behov for at reducere risici i sektoren (IMF, OECD og EU)
- Anbefaling fra Rangvid-udvalget om tilsynsdiamant for realkredit , der blandt andet adresserer risici ved lån med hyppig refinansiering og lån med afdragsfrihed.
- Tilsynsdiamant er tilsynsværktøj baseret på § 344 i lov om finansiel virksomhed.
 - Fokuserer på holdbarheden af de finansielle virksomheders forretningsmodeller og at fremme den finansielle stabilitet.
 - For virksomhed med forhøjet risiko.
 - Ved overskridelse af grænseværdi påbegyndes dialog med Finanstilsynet og evt. tilsynsreaktion.
 - Skærpet overvågning og offentliggørelse af risikooplysninger
 - Redegørelse, undersøgelse og/eller FiL § 349 – redegørelse
 - FiL §350 - påbud

Ændringer i lånsammensætningen

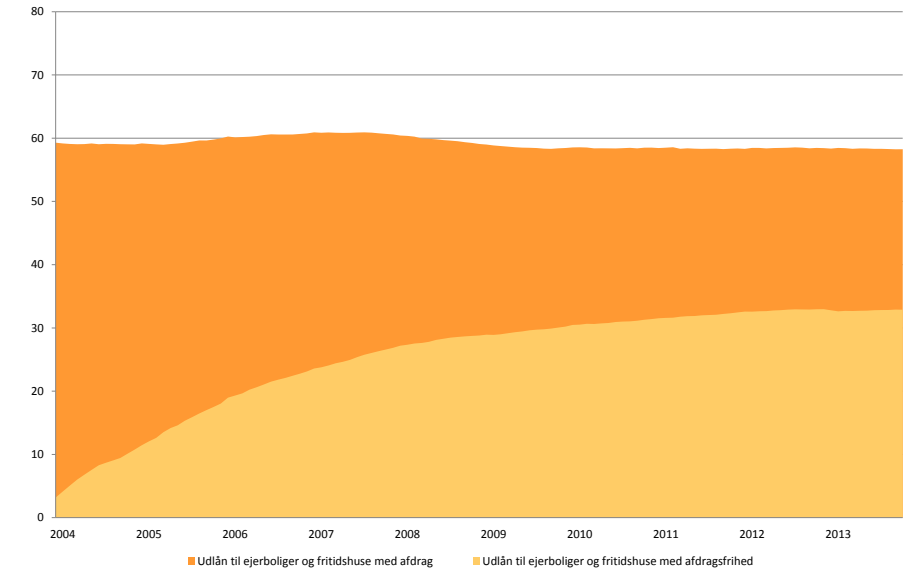
Figur 1
Andelen af variabelt forrentede udlån

i pct. af det samlede realkreditudlån



Figur 2
Andelen af afdragsfrie udlån til ejerboliger og fritidshuse

i pct. af det samlede realkreditudlån



Tilsynsdiamantens pejlemærker (offentliggjort den 11. september 2014)

Store eksponeringer

Summen af de 20 største eksponeringer mindre end den egentlige egenkapital

Udlånsvækst

Udlånsvækst i segmenter < 15 pct. p.a.

Begrænsning af lån med kort funding

Andelen af udlån, som refinansieres, skal være mindre end 15 pct. pr. halvår af den samlede udlånsportefølje

Låntagers renterisiko

Andelen af lån, hvor LTV overstiger 75 pct. af lånegrænsen, og hvor renten kun er låst fast i op til 2 år < 30 pct.

Afdragsfrihed

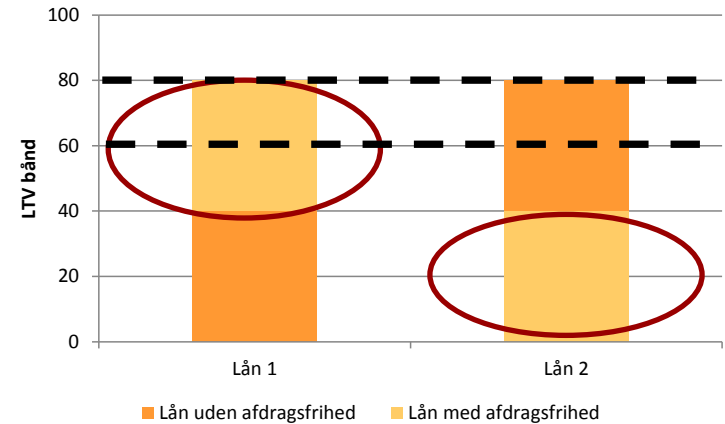
Andelen af afdragsfrie lån i LTV-båndet over 75 pct. af lånegrænsen < 55 pct.

Konsekvenser for realkreditinstitutters långivning

- Der er tale om en tilskyndelse til gradvis tilpasning mod en endnu mere robust realkreditsektor i lyset af sektorens store samfundsmæssige betydning og den risikoforøgelse, der er konstateret i sektoren.
- Diamanten understøtter en udvikling, der allerede er i gang i nogle institutter, og sætter nogle rammer for de institutter, der ikke har gjort så meget endnu.
- Det er vurderingen, at institutterne kan komme i mål inden 2018/2020.
- Der iværksættes en selvstændig pengeinstitutindberetning for at undgå, at de risikable lån flytter fra realkreditsektoren til pengeinstitutterne.

Efter høringen – overvejelser om pejlemærket om afdragsfrihed

- En ny specifikation, hvor pejlemærket bliver mere målrettet og robust.
- Stadig afdragsfrie lån i den del, der ligger mellem 60 til 80 pct. af ejendomsværdien for ejerboliger og mellem 45 og 60 pct. for fritidshuse, men uafhængigt af prioritetsrækkefølgen.
- I forhold til det samlede udlån.
- Der tilstræbes samme absolutte tilpasningsbehov for sektoren.



Efter høringen – overvejelser om pejlemærket om kort funding

- Visse svagheder med en halvårlig grænseværdi.
- Der overvejes en årlig grænseværdi suppleret med en kvartalsvis grænseværdi.

Efter høringen – overvejelser om pejlemærket om renterisiko

- Der muliggøres en bred hensyntagen til risikoafdækningsinstrumenter i opgørelsen af pejlemærket.
- Klassificering af lånene med renteloft enten som fast eller variabelt forrentet vil ske på belåningstidspunktet (dvs. lånene vil ikke skifte status som følge af renteutviklingen).
- Lån med et glidende rentegennemsnit vil blive vurderet på baggrund af renterisikoen i de underliggende obligationer.

Forholdet til pengeinstitutter

- Bekymring for at risikable lån flytter over i pengeinstitutterne.
 - Der etableres to supplerende indberetninger fra pengeinstitutterne.
 - En løsning for SDO finansieret udlån
 - En løsning for ikke-SDO finansieret udlån:
 - Først og fremmest gruppe 1 og 2 institutter (lån under 200.000 kr. undtages fra indberetningen)
 - For gruppe 3 institutter - tilstrækkeligt med en overordnet (ikke LTV baseret) indberetning af omfanget af lån med pant i ejerboliger og fritidshuse
 - Gruppe 4 er undtaget
 - Formålet er, at Finanstilsynet kan overvåge udviklingen og gribe ind, hvis der sker en systematisk overflytning af risiko.
 - Pengeinstitutterne bliver ikke omfattet af diamanten.
-