

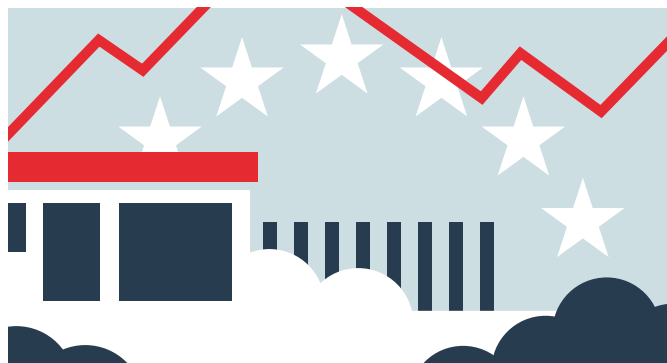


EU har brug for en balanceret implementering af Basel III

EU har brug for en balanceret implementering af Basel III

EU's realkreditmarkeder er en hjørnesten i europæisk økonomi. De er en vigtig kilde til finansiering af boliger og virksomheder i EU, og de er afgørende for genopretningen efter COVID-19. Og så spiller de ikke mindst en stor rolle i klimaomstillingen. Ikke mindst i lyset af krigen i Ukraine og den afledte energikrise er det vigtigere end nogensinde.

Derfor bør implementeringen af Basel III-outputgulvet, der rammer de sikre realkreditlån uforholdsmæssigt hårdt, ske på en balanceret måde, så familier, virksomheder og muligheden for fornyet økonomisk fremgang i forhold til de nuværende kriser ikke rammes utilsigtet.



Output-gulvet

Kapitalkravet ved anvendelse af interne modeller til opgørelse af risikoeksponeringen, må ikke falde til under 72,5 % af kapitalkravet beregnet ved brug af standardmetoden.

Realkreditmarkederne er en vigtig drivkraft i EU's økonomi og den grønne omstilling

Realkreditmarkedernes store betydning for EU's økonomi kan næppe undervurderes. Ved udgangen af 2019 udgjorde mængden af udestående realkreditlån i EU næsten 8 billioner euro. Det svarer til næsten 50 pct. af EU's årlige produktion målt ved BNP.

Ud over sin rolle som grundlæggende drivkraft bag økonomien i EU, er bankerne og realkreditinstitutterne også en kilde til finansiering for borgere, der køber boliger, og for SMV'er, der stimulerer investeringer og jobskabelse. Muligheden for fortsat at kunne kanalisere midler til virksomheder og husholdninger er afgørende for det post-pandemiske opsving i mange EU-lande.

Hertil kommer, at den finansielle sektor spiller en afgørende rolle i overgangen til en klimaneutral økonomi. Krigen i Ukraine har understreget den dybe afhængighed af fossile energikilder i EU. Det understreger behovet for at fremskynde klimaomstillingen endnu hurtigere og smartere.

Der bør derfor udvises forsigtighed ved implementeringen af outputgulvet, så urimelige og ubegrundede stigninger i kapitalkravene og dermed begrænsning af bankernes udlånsmuligheder undgås.

Fakta

Udestående realkreditlån i EU ca. 8 bn euro – næsten 50 pct. af EU's årlige produktion målt ved BNP.

Behovet for reovering af boliger i EU er stort – 35 pct. af boligmassen er over 50 år gammel og ca. 75 pct. er ikke energieffektive.

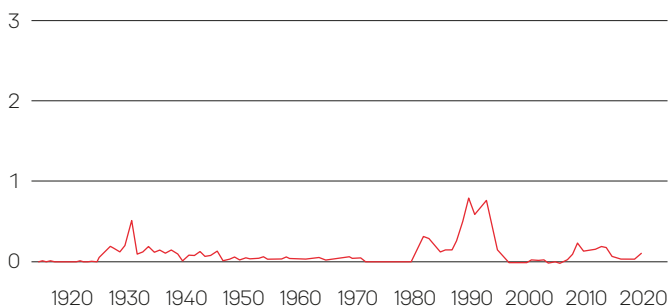
Nye kapitalkrav fra EU er dårligt nyt for EU's realkreditmarkeder

EU-Kommissionen er ved at rulle nye kapitalkrav ud til den finansielle sektor. Bl.a. indføres en global standard for, hvordan banker og realkreditinstitutter i EU skal beregne deres kapitalpolstring, altså hvor meget de skal sætte til side til eventuelle tab, når de låner ud – det såkaldte output-gulv.

Det betyder, at mange europæiske banker og realkreditinstitutter ikke længere kan beregne deres kapitalpolstring på baggrund af egen tabshistorik, sådan som de gør i dag. I stedet skal alle lån behandles ens i beregningen. Lave tab og lav risiko vil altså ikke længere give lavere kapitalkrav. Det vil især ramme de sikre europæiske realkreditlån – og kunderne. At de europæiske realkreditlån er sikre skyldes, at der både er sikkerhed i den faste ejendom, og at låntager hæfter personligt for lånet – "dual recourse". For danske realkreditlån ses derfor også meget lave tab over en

Nedskrivninger på udlån fra danske realkreditinstitutter i et historisk perspektiv

nedskrivningsprocent, pct.



Kilde: Danmarks Statistik, Kindleberger, Finanstilsynet og Realkreditrådet

periode på mere end 100 år. Den gennemsnitlige årlige nedskrivningsprocent ligger i et historisk perspektiv på 0,10 pct.

EU-kommissionens konsekvensanalyse anslår en samlet gennemsnitlig stigning i kapitalkravene for europæiske banker på mellem 6,5 og 8 pct. Men stigningerne er meget højere for realkreditlån/- porteføljer.

Beregninger¹ foretaget for danske realkreditlån viser, at kapitalkravet til realkreditudlånet stiger med 36 pct. i forhold til allerede kendte kapitalkrav. Effekten er uden at tage hensyn til EU-Kommissionens midlertidige justeringer for lån til boliger i beregningen af output-gulvet.

Dermed tvinges realkreditinstitutterne til at holde markant mere kapital til eventuelle tab end den reelle risiko på deres udlån tilsiger. Og det er ikke gratis. For investorerne skal have renter for at stille den kapital til rådighed. Det gør husholdningernes og virksomhedernes lån dyrere end nødvendigt til skade for boligejere og erhvervsinvesteringer. Outputgulvet er den væsentligste årsag til disse stigninger.

Effekten for danske låntagere¹

For en boligejer i en typisk bolig med fuld realkreditbelåning med et lån på 2 mio. kr. betyder det en merudgift på 4.400 kr. om året før skat.

For en landbrugsvirksomhed med et lån på 6 mio. kr. og en belåningsgrad på 60 pct. vil det betyde en merudgift på 14.500 kr. om året før skat.

¹ "The Final Basel III Standard and the Danish Mortgage Sector Impact on Danish mortgage banks and customers", Copenhagen Economics, January 2022.

EU-Kommissionens løsning er ikke tilstrækkelig

EU-Kommissionen anerkender behovet for at gøre noget i forhold til de banker og realkreditinstitutter, som rammes uforholdsmæssigt hårdt af de nye krav. Kommissionen har derfor foreslået nogle midlertidige løsninger bl.a. i forhold til at lempe kravet for realkreditlån til boligejere i beregningen af output-gulvet.

Det er positivt. Men da det kun er midlertidige løsninger, anerkendes de ikke af ratingbureauer, investorer og tilsynsmyndigheder. Derfor skal det enkelte realkreditinstitut i praksis allerede fra dag ét leve op til det fuldt indfasede kapitalkrav. Derfor får den foreslåede løsning fra Kommissionen desværre ingen reel betydning for institutterne.

Derfor arbejder den europæiske finansielle sektor bl.a. via EMF-ECBC² ligesom den danske regering for, at Kommissionens løsningsforslag bliver gjort permanente. EMF-ECBC arbejder for, at også realkreditlån til erhvervsejendomme med dokumenterede lave tab bliver en del af en permanent løsning.

² European Mortgage Federation - European Covered Bond Council

Ingen fribillet til realkreditlån

Der bliver undertiden udtrykt bekymring for at give realkreditlån adgang til EU-Kommissionens foreslåede lempelse af kapitalkravet i beregningen af output-gulvet. Men det er fuldt forsvarligt. For at kunne drage fordel af det lavere kapitalkrav bliver lånene testet intensivt. For eksempel må bankernes og realkreditinstitutternes tab på disse engagementer over de sidste seks år på op til 55 pct. af ejendomsværdien i gennemsnit ikke overstige 0,25 pct. af de samlede realkreditudlån til boliger. En sådan test er et objektivt og forsvarligt grundlag at knytte et lavere kapitalkrav til realkreditlån til boliger i beregningen af output-gulvet.





Finans Danmark
Amaliegade 7 · 1256 København K
Tlf. 33 70 10 00 · www.finansdanmark.dk