
Bemærkninger fra sparekassen til redegørelsen

Redegørelse fra Finanstilsynet vedrørende undersøgelse af ejerboligkøb i vækstområder

Sparekassen har sammen med en række andre institutter deltaget i en spørgeskemaundersøgelse omkring boligudlån til privatkunder i perioden 2016 til 2017 i vækstområderne København og Århus.

København er en hel naturlig og mangeårig del af vores nære markedsområde modsat Århus, hvor sparekassen ikke er aktive.

Vi har ingen bemærkninger til redegørelsens iagttagelser. Som det også fremgår af redegørelsen, har sparekassen allerede tilbage i 2017 indført risikoreducerende tiltag, der har haft den fornødne effekt.

Vi føler os i denne sammenhæng meget komfortable med den eksponering og udvikling, som sparekassen har i det københavnske område – et markedsområde, vi også fremadrettet vil være tilstede i, herunder også inden for normal boligfinansiering.

Dog har sparekassen været og er fortsat særligt forsigtige og tilbageholdende over for finansiering af lejligheder alene på projektstadiet.

11.12.2018 Direktionen

Redegørelse om påbud til Sparekassen Sjælland-Fyn

Indledning

Finanstilsynet har på baggrund af en spørgeskemaundersøgelse undersøgt en række mindre og mellemstore pengeinstitutters risikovillighed ved belåning af kunders køb af ejerboliger i vækstområder.

I forbindelse med undersøgelsen har Sparekassen Sjælland-Fyn modtaget påbud i relation til kreditområdet.

Sammenfatning og risikovurdering

Finanstilsynets undersøgelse er foretaget med udgangspunkt i "Vejledning om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder mv." (vejledningen), der blev udstedt i januar 2016. Spørgeskemaundersøgelsen indeholdt en række kvalitative spørgsmål til institutternes implementering af vejledningen, samt en række kvantitative spørgsmål relateret til boligudlån i vækstområder bevillet i perioden 29. januar 2016 og til og med den 31. december 2017.

Konkurrencen om boligkunderne har de senere år været hård. Det har blandt andet vist sig ved, at pengeinstitutterne er mere risikovillige. Det kommer til udtryk ved, at de bevilger lån til kunder med lavt rådighedsbeløb, høj gælds-faktor eller negativ formue. Udviklingen har været særlig udtalt i vækstområder, defineret som København og omegnskommuner samt Aarhus Kommune.

Ifølge vejledningen skal pengeinstitutterne være særligt opmærksomme på, at kunder, der køber bolig i vækstområder, har en robust økonomi.

Kunder med negativ formue er særligt sårbare, hvis robustheden af deres indtjening og likviditet viser sig at være svagere end forventet. Ifølge Sparekassen Sjælland-Fyn var 26,3 pct. af de bevilgede boliglån omfattet af vejledningen givet til kunder med negativ formue. Finanstilsynet gjorde opmærksom

på, at sparekassen bør sikre sig, at kunder med en negativ formue har en tilstrækkelig robust økonomi.

Kunder med høj gældsfaktor er som udgangspunkt sårbare, men de bliver mere robuste, hvis de har en tilstrækkelig høj formue. På grund af risikoen for prisfald i vækstområder skal formuen være højere for disse kunder. Ifølge sparekassen levede 27,5 pct. af de bevilgede boliglån i vækstområder ikke op til formuekravet i vejledningen. Sparekassen oplyste, at omfanget af sådanne bevillinger var faldet væsentligt i 2018, ligesom der er sket en opbremsning i væksten i udlånet i København. Sparekassen opererede med muligheden for at bevilge, når der var foretaget yderligere kompenserende tiltag. Finanstilsynet gjorde opmærksom på, at sådanne tiltag skulle identificeres, indebære samme forsigtighed som vejledningens regler og indarbejdes i styringen.

Sparekassen fik påbud om at sikre, at kundernes økonomi er tilstrækkelig robust ved belåning af boliger i vækstområder.