

## I

(Beslutninger og resolutioner, henstillinger og udtalelser)

## HENSTILLINGER

## DET EUROPÆISKE UDVALG FOR SYSTEMISKE RISICI

## DET EUROPÆISKE UDVALG FOR SYSTEMISKE RISICIS HENSTILLING

af 31. oktober 2016

om lukning af datahuller vedrørende fast ejendom

(ESRB/2016/14)

(2017/C 31/01)

DET ALMINDELIGE RÅD FOR DET EUROPÆISKE UDVALG FOR SYSTEMISKE RISICI HAR —

under henvisning til traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde,

under henvisning til Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 1092/2010 af 24. november 2010 om makrotilsyn på EU-plan med det finansielle system og om oprettelse af et europæisk udvalg for systemiske risici<sup>(1)</sup>, særlig artikel 3, stk. 2, litra b), d) og f), og artikel 16-18,

under henvisning til Det Europæiske Udvalg for Systemiske Risicis afgørelse ESRB/2011/1 af 20. januar 2011 om vedtagelse af forretningsordenen for Det Europæiske Udvalg for Systemiske Risici<sup>(2)</sup>, særlig artikel 18-20, og

ud fra følgende betragtninger:

- (1) Ejendomssektoren spiller en vigtig rolle i økonomien, og sektorens udvikling kan påvirke det finansielle system i væsentlig grad. Tidligere finansielle kriser har vist, at en uholdbar udvikling på ejendomsmarkederne kan have alvorlige konsekvenser for det finansielle systems stabilitet og stabiliteten i økonomien som helhed. En negativ udvikling på markedet for fast ejendom i nogle medlemsstater, både hvad angår beboelsesejendomme (RRE) og erhvervsjendomme (CRE), har tidligere medført store tab og påvirket realøkonomien negativt. Det afspejler det tætte samspil mellem ejendomssektoren, finansieringsinstitutterne og andre sektorer i økonomien samt de stærke indbyrdes forbindelser mellem det finansielle system og realøkonomien, som yderligere forstærker en negativ udvikling.
- (2) Disse indbyrdes forbindelser er vigtige, fordi de viser, at risici, der opstår i ejendomssektoren, kan have en systemisk virkning af procyklisk karakter. Sårbarheder i det finansielle system opbygges ofte under opsvingsfasen i cyklussen for fast ejendom. Opfattelsen af lavere risici og lettere adgang til finansiering kan, sammen med en øget efterspørgsel efter fast ejendom, bidrage til hurtigt kredit- og investeringsvækst og dermed medføre et opadrettet pres på ejendomspriserne. Eftersom de deraf følgende højere værdier af sikkerhedsstillelse bidrager yderligere til at skabe øget udbud og efterspørgsel efter kredit, kan disse selvforstærkende mekanismer resultere i spekulative bobler. Omvendt kan strammere kreditforhold, øget risikoaversion og et nedadrettet pres på ejendomspriserne under nedgangsfasen i cyklussen for fast ejendom påvirke låntagere og långiveres modstandsdygtighed negativt, hvorved de økonomiske forhold forringes.
- (3) Etablering af en mere harmoniseret ramme for overvågning af udviklingen på markedet for henholdsvis beboelsesejendomme og erhvervsjendomme, som er de segmenter i ejendomssektoren, der er mest relevante for den finansielle stabilitet, er derfor afgørende for at sikre, at sårbarheder, som kan føre til finansielle kriser i fremtiden, identificeres tidligt. De politiske beslutningstagere skal have et vist sæt af relevante oplysninger til rådighed, herunder et sæt pålidelige nøgleindikatorer, for nemmere at kunne identificere en opbygning af systemiske risici og vurdere, om der er behov for makroprudentiel intervention. Disse indikatorer kan også spille en vigtig rolle i fastlæggelsen af, hvorvidt og hvornår de harmoniserede makroprudentielle instrumenter rettet mod långivere, som EU-retten giver mulighed for, skal strammes eller lempes. Indikatorerne kan også anvendes til at vejlede de nationale myndigheder i brugen af nationale makroprudentielle instrumenter rettet mod låntagere.

<sup>(1)</sup> EUT L 331 af 15.12.2010, s. 1.

<sup>(2)</sup> EUT C 58 af 24.2.2011, s. 4.

- (4) En mangel på fælles arbejdsdefinitioner i medlemsstaterne vedrørende beboelses- og erhvervsejendomssektorerne samt operationelle begrænsninger i adgangen til data for en række relevante indikatorer forringer pålideligheden af analyser af den finansielle stabilitet, så det bliver vanskeligt at foretage en nøjagtig vurdering og sammenligning af risici på tværs af nationale markeder. Hvad angår beboelsesejendomme, har en tidligere rapport fra Det Europæiske Udvalg for Systemiske Risici (ESRB) <sup>(1)</sup> understreget, at der stadig ikke foreligger sammenlignelige data af høj kvalitet om visse nøgletal, der skal bruges til overvågning af den finansielle stabilitet og i den politiske beslutningsproces. Vurderingen af, om disse indikatorer kan give en tidlig advarsel om opbygning af systemiske risici, er også blevet vanskeliggjort af, at der ikke foreligger pålidelige og harmoniserede tidsserier. Hvad angår erhvervsejendomme, er det i en tilsvarende ESRB-rapport <sup>(2)</sup> blevet konkluderet, at manglen på en harmoniseret arbejdsdefinition af, hvad en erhvervsejendom er, og manglen på en granulær og konsistent dataramme med henblik på at indfange markedsudviklingen i en bredere sammenhæng, har gjort det problematisk at udføre analyser af systemiske risici.
- (5) Medlemsstaterne har udarbejdet og gennemført forskellige foranstaltninger til at dæmpe de procykliske virkninger af ejendomsmarkederne og styrke kreditinstitutternes robusthed over for en negativ afsmitning fra udviklingen på ejendomsmarkederne. Desuden blev der med tilsynsreglerne for EU's banksektor, som er fastlagt ved Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 <sup>(3)</sup> og Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2013/36/EU <sup>(4)</sup>, indført et sæt instrumenter, herunder sektorbaserede kapitalkrav, som havde til formål at mindske de risici, der måtte opstå i specifikke sektorer, herunder fast ejendom. EU's tilsynsregler fokuserer hovedsagelig på kapitalbaserede foranstaltninger rettet mod kreditinstitutternes kapitalstruktur. Instrumenter rettet mod låntagere, f.eks. grænser for lån i forhold til ejendommens værdi (belåningsprocent), lån i forhold til indkomst, gæld i forhold til indkomst, rentedækningsgrad og gældsservicering i forhold til indkomst eller gældsserviceringsdækningsgrad, falder uden for anvendelsesområdet for forordning (EU) nr. 575/2013 og direktiv 2013/36/EU, og instrumenternes gennemførelse er underlagt national ret. Adskillige medlemsstater har allerede aktiveret nogle af disse instrumenter, selv om definitionen af instrumenterne og indikatorerne varierer.
- (6) I udførelsen af sin opgave bør ESRB bidrage til at sikre finansiell stabilitet og afbøde de negative virkninger på det indre marked og realøkonomien. Med henblik herpå er det af central betydning, at der foreligger harmoniserede arbejdsdefinitioner og et sæt sammenlignelige og rettidigt tilgængelige kerneindikatorer for fast ejendom. En bedre forståelse af de strukturelle og cykliske karakteristika ved markedet for henholdsvis beboelses- og erhvervsejendomme i EU vil forbedre de nationale makroprudentielle myndigheders muligheder for bedre at kunne følge udviklingen i ejendomssektoren og identificere eventuelle trusler herfra mod den finansielle stabilitet samt vejlede om passende foranstaltninger.
- (7) Derfor bør der gøres noget ved de eksisterende huller i tilgængeligheden og sammenligneligheden af data om markedet for henholdsvis beboelsesejendomme og erhvervsejendomme i EU med henblik på makroprudentielle formål. Der bør således udarbejdes mål for arbejdsdefinitioner af beboelsesejendomme og erhvervsejendomme til dette formål. Desuden bør der identificeres et sæt fælles indikatorer, som de nationale makroprudentielle myndigheder anbefales at overvåge med sigte på vurdering af risici, der hidrører fra beboelsesejendoms- og erhvervsejendomssektoren, sammen med måldefinitioner af disse indikatorer. Endvidere bør vejledningen yderligere specificere hver enkelt indikatorers dimensioner og granularitet, omfanget af de forventede oplysninger, og hvorledes indikatorerne skal måles.
- (8) Vedtagelsen af harmoniserede definitioner og metoder til måling af de indikatorer, der anvendes til overvågning af markedet for henholdsvis beboelses- og erhvervsejendomme, forhindrer ikke de nationale makroprudentielle myndigheder i, i deres interne risiko- og policyvurderinger, at anvende ejendomsindikatorer baseret på deres egne definitioner og tal, som kan være mere hensigtsmæssige i opfyldelsen af nationale krav.
- (9) Da udviklingen på markederne for erhvervsejendomme er stærkt procyklisk, bør disse markeder risikoovervåges hyppigere end markederne for beboelsesejendomme. Derfor bør de fysiske markeder samt investerings- og kreditstrømme og de tilsvarende kreditstandarder overvåges mindst en gang i kvartalet. Beholdninger af investeringer og udlån og de tilsvarende kreditstandarder i erhvervsejendomssektoren samt udviklingen i kreditstandarderne i beboelsesejendomssektoren bør overvåges mindst en gang årligt.

<sup>(1)</sup> ESRB, *Report on residential real estate and financial stability in the EU*, december 2015.

<sup>(2)</sup> ESRB, *Report on commercial real estate and financial stability in the EU*, december 2015.

<sup>(3)</sup> Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 af 26. juni 2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringselskaber og om ændring af forordning (EU) nr. 648/2012 (EUT L 176 af 27.6.2013, s. 1).

<sup>(4)</sup> Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2013/36/EU af 26. juni 2013 om adgang til at udøve virksomhed som kreditinstitut og om tilsyn med kreditinstitutter og investeringselskaber, om ændring af direktiv 2002/87/EF og om ophævelse af direktiv 2006/48/EF og 2006/49/EF (EUT L 176 af 27.6.2013, s. 338).

- (10) Eftersom markederne for erhvervsejendomme er uensartede, bør de nationale makroprudentielle myndigheder opfordres til at fordele det fælles sæt indikatorer efter relevante dimensioner, såsom ejendomstype, ejendommens beliggenhed samt markedsdeltagernes type og nationalitet. Endvidere opfordrer ESRB de nationale makroprudentielle myndigheder til at tage oplysninger om fordelingen af nøgleindikatorer med i betragtning, f.eks. belåningsprocent ved kredittoptagelse, aktuel belåningsprocent, rentedækningsgrad og gældsleveringsdækningsgrad, alt efter den relevante risikogruppe. Da der på nuværende tidspunkt ikke foreligger sådanne fordelinger på EU-plan, kan der ikke vejledes specifikt om relevante risikogrupper for disse indikatorer for erhvervsejendomme. I mangel af mere specifikke oplysninger kan overvågningen alternativt baseres på indikatorernes fordelingssegenskaber (f.eks. fraktiler), idet der er behov for at fokusere på halerisici (dvs. den øverste eller nederste fraktile, afhængig af den pågældende indikator).
- (11) Markederne for erhvervsejendomme er typisk karakteriseret ved en lang række markedsdeltagere, der ofte har hjemsted i udlandet og i nogle tilfælde ikke er underlagt mikro- eller makrotilsyn. De europæiske tilsynsmyndigheder (ESA'er) bør derfor opfordres til at offentliggøre relevante aggregerede data på årsbasis på landeniveau om de aktiviteter, som enheder, der er underlagt deres tilsyn, har på markedet for erhvervsejendomme, under anvendelse af data, som er indsamlet i de eksisterende skemaer til lovpligtig indberetning. En sådan offentliggørelse vil styrke de nationale makroprudentielle myndigheders viden om de aktiviteter, som enheder fra andre medlemsstater har på deres nationale marked for erhvervsejendomme.
- (12) Ud over at anvende kvantitative indikatorer opfordrer ESRB de nationale makroprudentielle myndigheder til også at overvåge udviklingen på ejendomsmarkedet via regelmæssig kontakt med relevante markedsdeltagere, navnlig hvad angår erhvervsejendomssektoren.
- (13) Denne henstilling er udarbejdet under iagttagelse af andre igangværende internationale og europæiske initiativer vedrørende harmonisering og indsamling af data, hvoraf Den Europæiske Centralbanks forordning (EU) nr. 2016/867<sup>(1)</sup>, som introducerede AnaCredit-projektet, er det mest relevante for lukning af datahuller vedrørende fast ejendom. AnaCredit-projektet kan dog ikke anvendes som den eneste kilde til opfyldelse af de behov for information, der identificeres i denne henstilling, som følge af visse af dets egenskaber. For det første er henstillingens definitioner af beboelsesejendomme og erhvervsejendomme mere detaljerede og bedre egnede til formål i forbindelse med sikring af den finansielle stabilitet end definitionerne i AnaCredit-forordningen, som kun henviser til definitionerne i forordning (EU) nr. 575/2013. For det andet er oplysninger om visse nøgleindikatorer og markedssegmenter, der identificeres som vigtige for den finansielle stabilitet i denne henstilling (f.eks. segmentet køb med henblik på udlejning), ikke omfattet af forordning (EU) nr. 2016/867. For det tredje omfatter AnaCredit kun medlemsstater i euroområdet. Medlemsstater uden for euroområdet har mulighed for at deltage frivilligt, men det er stadig uklart, hvilke medlemsstater der vil benytte sig af denne mulighed. For det fjerde er AnaCredit på nuværende tidspunkt begrænset til juridiske personer og andre institutionelle enheder, herunder ikke-finansielle selskaber. AnaCredit omfatter endnu ikke oplysninger om kredit til fysiske personer, og det er endnu ikke fastsat, hvornår en sådan udvidelse vil finde sted. For det femte indsamler AnaCredit oplysninger om lån, som indehaves eller administreres af et kreditinstitut. Det betyder, at lån, som indehaves af andre markedsdeltagere, kun registreres i AnaCredit, hvis de administreres af et kreditinstitut. Andre markedsdeltageres betydning for finansieringen af fast ejendom, især erhvervsejendomme, kræver en omfattende indsamling af data om lån, som er ydet af disse institutioner. Som det fremgår af betragtning 10 og 12 til forordning ECB/2016/13, vil omfanget af lån i dette markedssegment ved forberedelsen af de fremtidige faser i AnaCredit blive vurderet som led i proceduren, hvorunder fordele i forhold til omkostninger afdækkes, før rapporteringspopulationen og rapporteringskravene eventuelt udvides for bedre at dække realkreditlån vedrørende henholdsvis beboelsesejendomme og erhvervsejendomme (herefter RRE-lån og CRE-lån). For det sjette kan små banker ved anvendelsen af proportionalitetsprincippet blive udelukket fra AnaCredits anvendelsesområde<sup>(2)</sup>, på trods af at en makroprudentiel myndighed kunne være af den opfattelse, at deres aktivitet i ejendomssektoren også bør overvåges af hensyn til den finansielle stabilitet.
- (14) Med henblik på at opnå en sammenhængende gennemførelse af ejendomsindikatorerne og for at bygge videre på eksisterende beslutninger, strukturer, projekter og metodologiske arbejder tilrådes det at holde en tæt forbindelse til AnaCredit-projektet ved gennemførelsen af denne henstilling.
- (15) Formålet med denne henstilling er, at de nationale makroprudentielle myndigheder skal gennemføre en ramme til overvågning af udviklingstendenser i ejendomssektoren af relevans for den finansielle stabilitet, som er baseret på de anbefalede fælles aftalte måldefinitioner og -indikatorer. ESRB er også af den opfattelse, at det vil være til gavn

<sup>(1)</sup> Den Europæiske Centralbanks forordning (EU) 2016/867 af 18. maj 2016 om indsamling af granulære data om kreditter og kreditrisici (ECB/2016/13) (EUT L 144 af 1.6.2016, s. 44).

<sup>(2)</sup> De nationale centralbanker kan indrømme undtagelse til mindre kreditinstitutter, såfremt det samlede bidrag fra alle de kreditinstitutter, der indrømmes undtagelsen, ikke overstiger 2 % af det samlede udestående lånebeløb i den rapporterende medlemsstat.

for den finansielle stabilitet og den makroprudentielle beslutningstagning, hvis der regelmæssigt indsamles og fordeles sammenlignelige lendedata om disse indikatorer på EU-plan. Derved bliver det ikke kun muligt at foretage en mere præcis vurdering af ejendomsrelaterede risici på tværs af medlemsstaterne, men også at foretage en sammenligning af de makroprudentielle politiske instrumenter, som de enkelte medlemsstater tager i brug for at imødegå sårbarhederne i ejendomssektoren. I henhold til artikel 2 i Rådets forordning (EU) nr. 1096/2010 af 17. november 2010 om overdragelse til Den Europæiske Centralbank af specifikke opgaver i relation til Det Europæiske Udvalg for Systemiske Risici skal ECB yde analytisk, statistisk, logistisk og administrativ støtte til ESRB. Det vil derfor være hensigtsmæssigt at lade ECB stå for koordineringen af en sådan dataindsamling og -fordeling på EU-plan. Dette arbejde bør igangsættes umiddelbart efter vedtagelsen af denne henstilling i samråd med Eurostat og de nationale statistiske kontorer, alt efter omstændighederne. I takt med at de makroprudentielle myndigheder begynder at gennemføre henstillingen, og den faktiske dataindsamling på EU-plan skrider frem, vil yderligere tekniske vejledninger og arbejde med måldefinitionerne og -indikatorerne være nødvendigt for at tage højde for særlige forhold, der gør sig gældende for visse markeder eller markedssegmenter, og for at sikre dataenes statistiske kvalitet. En sådan mere detaljeret gennemførelsesvejledning må dog ikke ændre de grundlæggende egenskaber og formål med de måldefinitioner og -indikatorer, der er fastsat i denne henstilling.

- (16) Ved gennemførelsen af denne henstilling og i forbindelse med det yderligere tekniske arbejde nævnt i betragtning 15 bør der tages behørigt hensyn til proportionalitetsprincippet. Under gennemførelsen af de relevante indikatorer og metoderne til beregning heraf bør der tages højde for størrelsen af og udviklingen på de nationale markeder for beboelses- og erhvervsjendomme. Ved en vurdering af gennemførelsen af denne henstilling bør de fremskridt, der gøres, og de vanskeligheder, der opstår i forbindelse med den i betragtning 15 omhandlede indsamling af data på EU-plan, tages i betragtning. Navnlig vil de endelige rapporter, som skal foreligge inden udgangen af 2020 for henstilling A til D, ikke nødvendigvis omfatte alle nøgleindikatorerne, såfremt det er begrundet i sådanne vanskeligheder.
- (17) Denne henstilling berører ikke de pengepolitiske mandater for centralbankerne i EU.
- (18) Under udarbejdelsen af denne henstilling er der taget højde for observationerne fra de relevante interessenter i den private sektor.
- (19) ESRB's henstillinger offentliggøres, efter at Rådet er blevet informeret om Det Almindelige Råds hensigt herom, og efter at Rådet har haft lejlighed til at svare —

VEDTAGET DENNE HENSTILLING:

#### AFSNIT 1

#### HENSTILLINGER

##### **Henstilling A — Overvågning af risici, der opstår fra beboelsesejendomssektoren**

1. Det henstilles, at de nationale makroprudentielle myndigheder gennemfører en ramme for deres risikoovervågning af den indenlandske beboelsesejendomssektor, herunder oplysninger om de aktuelle kreditstandarder for indenlandske RRE-lån. Til dette formål anbefales følgende sæt indikatorer for kreditstandarder for effektivt at kunne overvåge de risici, der opstår fra markedet for beboelsesejendomme:
  - a) belåningsprocent ved kreditoptagelse (LTV-O)
  - b) aktuel belåningsprocent (LTV-C)
  - c) lån i forhold til indkomst ved kreditoptagelse (LTI-O)
  - d) gæld i forhold til indkomst ved kreditoptagelse (DTI-O)
  - e) lånservicering i forhold til indkomst ved kreditoptagelse (LSTI-O)
  - f) gældsservicering i forhold til indkomst ved kreditoptagelse (DSTI-O) som en valgfri indikator
  - g) antal og beløb for udbetalte RRE-lån
  - h) RRE-lånenes løbetid ved kreditoptagelse.

Oplysninger om disse indikatorer bør vedrøre indenlandske kreditudbydere på et individuelt grundlag og bør være tilstrækkeligt repræsentative for det indenlandske marked for RRE-lån.

2. Hvor boliger købt med henblik på udlejning udgør en væsentlig kilde til risici fra den indenlandske ejendomssektor, eventuelt, men ikke kun fordi de tegner sig for en væsentlig andel af den samlede beholdning eller strøm af realkreditlån, henstilles det, at de nationale makroprudentielle myndigheder gennemfører en ramme for deres risikoovervågning, der er baseret på en række yderligere indikatorer for dette markedssegment. Hvor der ikke foreligger eller kun foreligger begrænsede kvantitative oplysninger til vurdering af betydningen af boliger købt med henblik på udlejning, kan det være nødvendigt i første omgang at basere denne vurdering på mere kvalitative oplysninger. De yderligere indikatorer for dette markedssegment bør omfatte:
  - a) rentedækningsgrad ved kredittoptagelse (ICR-O)
  - b) lån i forhold til husleje ved kredittoptagelse (LTR-O).
3. Ved beregningen af de indikatorer, der er anført i stk. 1 og 2, henstilles det, at de nationale makroprudentielle myndigheder følger vejledningen i bilag IV til denne henstilling.
4. På grundlag af de indikatorer, der er anført i stk. 1 og 2, henstilles det, at de nationale makroprudentielle myndigheder overvåger udviklingen i den indenlandske beboelsesejendomssektor mindst en gang årligt.

### **Henstilling B — Relevante oplysninger i forhold til beboelsesejendomssektoren**

1. Det henstilles, at de nationale makroprudentielle myndigheder overvåger den univariate fordeling og de udvalgte fælles fordelinger af de relevante indikatorer, som nærmere angivet i skema A i bilag II til denne henstilling. Skemaet giver vejledning i, hvor granulære de oplysninger, der er relevante for overvågningen af risici, der opstår fra den indenlandske beboelsesejendomssektor, skal være.
2. Det henstilles, at de nationale makroprudentielle myndigheder overvåger risici i forhold til de forskellige indikatorer på grundlag af følgende oplysninger, som nærmere angivet i skema A i bilag II til denne henstilling:
  - a) For strømmene af RRE-lån, der ydes i indberetningsperioden, bør de nationale makroprudentielle myndigheder tage følgende med i betragtning:
    - det samlede antal aftaler og det deraf følgende beløb i national valuta
    - antallet af aftaler og det deraf følgende beløb i national valuta, fordelt efter de kategorier, der er angivet i skema A i bilag II til denne henstilling.
  - b) For LTV-O og LSTI-O, der vedrører strømmene af RRE-lån, bør de nationale makroprudentielle myndigheder tage følgende med i betragtning:
    - det vægtede gennemsnit af det relevante forholdstal udtrykt i procent
    - det vægtede gennemsnit af det relevante forholdstal udtrykt i procent, fordelt efter de kategorier, der er angivet i skema A i bilag II til denne henstilling
    - antallet af aftaler og det deraf følgende beløb i national valuta, fordelt efter de fordelingsgrupper, der er angivet i skema A i bilag II til denne henstilling.
  - c) For DSTI-O (valgfri indikator), der vedrører strømmene af RRE-lån, bør de nationale makroprudentielle myndigheder tage følgende med i betragtning:
    - det vægtede gennemsnit af det relevante forholdstal udtrykt i procent
    - antallet af aftaler og det deraf følgende beløb i national valuta, fordelt efter de fordelingsgrupper, der er angivet i skema A i bilag II til denne henstilling.
  - d) For LTV-C, der vedrører beholdningen af RRE-lån, bør de nationale makroprudentielle myndigheder tage følgende med i betragtning:
    - det vægtede gennemsnit af det relevante forholdstal udtrykt i procent
    - antallet af aftaler og det deraf følgende beløb i national valuta, fordelt efter de fordelingsgrupper, der er angivet i skema A i bilag II til denne henstilling.

- e) For løbetid ved kreditoptagelse, der vedrører strømmene af RRE-lån, bør de nationale makroprudentielle myndigheder tage følgende med i betragtning:
- den vægtede gennemsnitlige løbetid i antal år
  - antallet af aftaler og det deraf følgende beløb i national valuta, fordelt efter de fordelingsgrupper, der er angivet i skema A i bilag II til denne henstilling.
- f) For LTI-O og DTI-O, der vedrører strømmene af RRE-lån, bør de nationale makroprudentielle myndigheder tage følgende med i betragtning:
- det vægtede gennemsnit af det relevante forholdstal udtrykt i procent
  - antallet af aftaler og det deraf følgende beløb i national valuta, fordelt efter de fordelingsgrupper, der er angivet i skema A i bilag II til denne henstilling.
- g) For den fælles fordeling af LSTI-O, LTV-O og realkreditlånets løbetid ved kreditoptagelse for strømmene af RRE-lån bør de nationale makroprudentielle myndigheder tage antallet af aftaler og det deraf følgende beløb i national valuta, fordelt efter de kategorier, der er angivet i skema A i bilag II til denne henstilling, med i betragtning.
- h) For den fælles fordeling af LSTI-O og den initiale rentebindingsperiode for strømmene af RRE-lån bør de nationale makroprudentielle myndigheder tage antallet af aftaler og det deraf følgende beløb i national valuta, fordelt efter de kategorier, der er angivet i skema A i bilag II til denne henstilling, med i betragtning.
- i) For den fælles fordeling af DTI-O og LTV-O for strømmene af RRE-lån bør de nationale makroprudentielle myndigheder tage antallet af aftaler og det deraf følgende beløb i national valuta, fordelt efter de kategorier, der er angivet i skema A i bilag II til denne henstilling, med i betragtning.
3. Hvor boliger købt med henblik på udlejning udgør en væsentlig kilde til risici fra den indenlandske beboelsejendomssektor, eventuelt, men ikke kun fordi de tegner sig for en væsentlig andel af den samlede beholdning eller strøm af RRE-lån, henstilles det, at de nationale makroprudentielle myndigheder overvåger risiciene i relation til de relevante indikatorer separat for boliger købt med henblik på udlejning og ejerboliger. I dette tilfælde bør de nationale makroprudentielle myndigheder også tage de fordelinger, der er nærmere angivet i skema B i bilag II til denne henstilling, med i betragtning.

### **Henstilling C — Overvågning af risici, der opstår fra erhvervsejendomssektoren**

1. Det henstilles, at de nationale makroprudentielle myndigheder gennemfører en ramme for deres risikoovervågning af den indenlandske erhvervsejendomssektor. Til dette formål anbefales følgende sæt indikatorer for effektivt at kunne overvåge de risici, der opstår fra markedet for erhvervsejendomme:

Indikatorer for det fysiske erhvervsejendomsmarked:

- a) prisindeks
- b) huslejeindeks
- c) lejeafkastindeks
- d) ledighedsprocenter
- e) byggestarter

Indikatorer for det finansielle systems krediteksponeringer mod erhvervsejendomme:

- f) strømme af CRE-lån (herunder ejendomme under udvikling)
- g) strømme af misligholdte CRE-lån (herunder ejendomme under udvikling)
- h) strømme af hensættelser til tab på CRE-lån (herunder ejendomme under udvikling)

- i) strømme af hensættelser til tab på udlån vedrørende ejendomme under udvikling (som en del af CRE-lån)
- j) beholdninger af CRE-lån (herunder ejendomme under udvikling)
- k) beholdninger af misligholdte CRE-lån (herunder ejendomme under udvikling)
- l) beholdninger af hensættelser til tab på CRE-lån (herunder ejendomme under udvikling)
- m) beholdninger af lån vedrørende ejendomme under udvikling (som en del af CRE-lån)
- n) beholdninger af misligholdte lån vedrørende ejendomme under udvikling (som en del af CRE-lån)
- o) beholdninger af hensættelser til tab på udlån vedrørende ejendomme under udvikling (som en del af CRE-lån).

Indikatorer for kreditstandarder vedrørende erhvervsejendomme:

- p) vægtet gennemsnit af LTV-O for strømmene af CRE-lån
- q) vægtet gennemsnit af den aktuelle belåningsprocent (LTV-C) for beholdningerne af CRE-lån
- r) vægtet gennemsnit af rentedækningsgraden ved kredittagelse (ICR-O) for strømmene af CRE-lån og vægtet gennemsnit af den aktuelle rentedækningsgrad (ICR-C) for beholdningerne af CRE-lån
- s) vægtet gennemsnit af gældsserviceringsdækningsgraden ved kredittagelse (DSCR-O) for strømmene af CRE-lån og vægtet gennemsnit af den aktuelle gældsserviceringsdækningsgrad (DSCR-C) for beholdningerne af CRE-lån.

Oplysninger om disse indikatorer bør vedrøre kreditudbydere på et individuelt grundlag og bør være tilstrækkeligt repræsentative for det indenlandske erhvervsejendomsmarked.

2. Hvis investeringerne anses for at repræsentere en betydelig andel af finansieringen af erhvervsejendomme, henstilles det, at de nationale makroprudentielle myndigheder også inkluderer følgende yderligere indikatorer for eksponeringer mod investeringer i erhvervsejendomme i deres ramme for risikoovervågning af den indenlandske erhvervsejendomssektor:
  - a) direkte og indirekte strømme fra investeringer i erhvervsejendomme
  - b) strømme af værdireguleringer fra investeringer i erhvervsejendomme
  - c) direkte og indirekte beholdninger af investeringer i erhvervsejendomme
  - d) beholdninger af værdireguleringer fra investeringer i erhvervsejendomme.

Oplysningerne om disse indikatorer bør relatere sig til enkeltinvestorer og være tilstrækkeligt repræsentative for det indenlandske marked for erhvervsejendomme.

3. Hvad angår beregningen af indikatorerne i stk. 1 og 2, henstilles det, at de nationale makroprudentielle myndigheder følger vejledningen i bilag V og, alt efter omstændighederne for erhvervsejendomme, i bilag IV til denne henstilling.
4. Det henstilles, at de nationale makroprudentielle myndigheder overvåger udviklingen i den indenlandske erhvervsejendomssektor mindst kvartalsvist for det fysiske marked, udlån og investeringsstrømme (herunder strømme af misligholdte lån, hensættelser til tab på lån og værdireguleringer af investeringer) og de tilsvarende kreditstandarder på grundlag af de i stk. 1 og 2 fastsatte indikatorer. Overvågningen udføres mindst en gang årligt for beholdningen af lån og investeringer (herunder beholdninger af misligholdte lån, hensættelser til tab på udlån og værdireguleringer af investeringer) og de tilsvarende kreditstandarder.

**Henstilling D — Relevante oplysninger i forhold til erhvervsejendomssektoren**

1. Det henstilles, at de nationale makroprudentielle myndigheder overvåger de relevante indikatorer, som angivet i skema A, B og C i bilag III til denne henstilling. Skemaerne giver vejledning i, hvor granulære, de oplysninger der er relevante for overvågningen af risici, der opstår fra den indenlandske erhvervsejendomssektor, skal være.
2. Det henstilles, at de nationale makroprudentielle myndigheder overvåger risici i forhold til de forskellige indikatorer på grundlag af følgende oplysninger, som nærmere angivet i skema A, B og C i bilag III til denne henstilling.
  - a) For prisindekset, huslejeindekset, lejeafkastindekset, ledighedsprocenter og byggestarter bør de nationale makroprudentielle myndigheder overveje en fordeling efter:
    - ejendomstype
    - ejendommens beliggenhed.
  - b) For strømme og beholdninger af værdireguleringer af investeringer i erhvervsejendomme bør de nationale makroprudentielle myndigheder overveje en fordeling efter:
    - ejendomstype
    - ejendommens beliggenhed
    - investortype
    - investors nationalitet.
  - c) For strømme og beholdninger af CRE-lån og underkategorien lån vedrørende ejendomme under udvikling bør de nationale makroprudentielle myndigheder overveje en fordeling efter:
    - ejendomstype
    - ejendommens beliggenhed
    - långivertype
    - långivers nationalitet.
  - d) For strømme og beholdninger af misligholdte CRE-lån og underkategorien misligholdte lån vedrørende ejendomme under udvikling bør de nationale makroprudentielle myndigheder overveje en fordeling efter:
    - ejendomstype
    - ejendommens beliggenhed
    - långivertype
    - långivers nationalitet.
  - e) For strømme og beholdninger af hensættelser til tab på CRE-lån og underkategorien hensættelser til tab på lån vedrørende ejendomme under udvikling bør de nationale makroprudentielle myndigheder overveje en fordeling efter:
    - ejendomstype
    - ejendommens beliggenhed
    - långivertype
    - långivers nationalitet.



3. Hvis investeringerne anses for at udgøre en betydelig andel af finansieringen af erhvervsejendomme, henstilles det, at de nationale makroprudentielle myndigheder også inkluderer følgende yderligere oplysninger om eksponeringer mod investeringer i erhvervsejendomme i deres ramme for risikoovervågning af den indenlandske erhvervsejendomssektor, som specificeret i skema B i bilag III til denne henstilling:
- a) For strømme og beholdninger af investeringer i erhvervsejendomme bør de nationale makroprudentielle myndigheder overveje en opdeling efter:
    - direkte beholdninger af erhvervsejendomme
    - indirekte beholdninger af erhvervsejendomme.
  - b) For strømme og beholdninger af direkte investeringer i erhvervsejendomme bør de nationale makroprudentielle myndigheder overveje en fordeling efter:
    - ejendomstype
    - ejendommens beliggenhed
    - investortype
    - investors nationalitet.
  - c) For strømme og beholdninger af indirekte investeringer i erhvervsejendomme bør de nationale makroprudentielle myndigheder overveje en fordeling efter:
    - investortype
    - investors nationalitet.

#### **Henstilling E — De europæiske tilsynsmyndigheders offentliggørelse af data om eksponeringer mod nationale markeder for erhvervsejendomme**

1. Det henstilles, at Den Europæiske Banktilsynsmyndighed (EBA), Den Europæiske Tilsynsmyndighed for Forsikrings- og Arbejdsmarkedspensionsordninger (EIOPA) og Den Europæiske Værdipapir- og Markedsmyndighed (ESMA) mindst en gang årligt offentliggør aggregerede data om eksponeringer for enheder, der er underlagt deres respektive tilsyn, mod hvert enkelt nationalt erhvervsejendomsmarked i EU, i overensstemmelse med vejledningen i bilag V.9 til denne henstilling. De aggregerede data bør være baseret på oplysninger, der er til rådighed for de europæiske tilsynsmyndigheder ifølge eksisterende indberetningskrav.

#### AFSNIT 2

#### GENNEMFØRELSE

##### 1. Definitioner

1. I denne henstilling gælder følgende definitioner med forbehold af de yderligere tekniske specifikationer i bilag IV og V til denne henstilling:
- 1) »låntager« (borrower): underskriveren eller medunderskriveren af aftalen om RRE-lånet eller aftalen om CRE-lånet, og som modtager finansiering fra långiveren
  - 2) »lån vedrørende ejendom købt med henblik på udlejning« (buy-to-let loan): summen af alle lån eller lånetrancher, som låntager har stillet den pågældende ejendom som sikkerhed for på tidspunktet for kredittagelse
  - 3) »bolig eller ejendom købt med henblik på udlejning« (buy-to-let housing or property): enhver beboelsesejendom, der ejes direkte af en privat husholdning, hovedsagelig med henblik på udlejning til lejere
  - 4) »erhvervsejendom« (commercial real estate — CRE): enhver indtægtsgivende fast ejendom, enten eksisterende eller under udvikling, og begrebet omfatter ikke:
    - a) almennyttige boliger
    - b) fast ejendom, der ejes af slutbrugeren
    - c) boliger købt med henblik på udlejning.

Hvis en fast ejendom bruges som både erhvervsejendom og beboelsesejendom, betragtes den som forskellige ejendomme (f.eks. baseret på det overfladeareal, der vedrører de respektive brugstyper), hvis en sådan fordeling er mulig, ellers kan ejendommen klassificeres efter den dominerende brug

- 5) »CRE-lån« (commercial real estate — CRE loan): et lån optaget til erhverv af en erhvervsejendom (eller flere erhvervsejendomme), eller for hvilket en erhvervsejendom (eller flere erhvervsejendomme) er stillet som sikkerhed
- 6) »byggestart« (construction starts): overfladearealet i kvadratmeter af nye erhvervmæssige byggeprojekter, der påbegyndes i løbet af indberetningsperioden. Hvis sådanne oplysninger ikke foreligger, kan byggestart betyde antallet af nye erhvervmæssige byggeprojekter, der påbegyndes i løbet af indberetningsperioden
- 7) »aktuel belåningsprocent« (current loan-to-value ratio — LTV-C): summen af alle lån eller lånetrancher, som låntager har stillet en ejendom som sikkerhed for på indberetningsdatoen, i forhold til den aktuelle værdi af ejendommen
- 8) »ejendommens aktuelle værdi« (current value of property): ejendommens værdi som vurderet af en uafhængig ekstern eller intern sagkyndig. Hvis en sådan vurdering ikke foreligger, kan ejendommens aktuelle værdi estimeres ved hjælp af et ejendomsværdiindeks, som er tilstrækkeligt granulært med hensyn til geografisk beliggenhed og ejendomstype. Hvis et sådant ejendomsværdiindeks heller ikke foreligger, kan der anvendes et ejendomsprisindeks, der er tilstrækkeligt granulært med hensyn til geografisk beliggenhed eller ejendomstype efter at have foretaget en hensigtsmæssig nedsættelse for at tage højde for ejendommens forringelse
- 9) »gældsservicering« (debt service): de samlede renter og afdrag på en låntagers samlede gæld i løbet af en given periode (som regel et år)
- 10) »gældsserviceringsdækningsgrad« (debt service coverage ratio — DSCR): den årlige lejeindtægt fra en erhvervsejendom, som i det mindste delvist er gældsfinansieret, fratrukket skatter og eventuelle driftsudgifter til opretholdelse af ejendommens værdi, i forhold til den årlige gældsservicering på det lån, der har sikkerhed i ejendommen. Forholdstallet kan vedrøre værdien ved kreditoptagelse (DSCR-O) eller den aktuelle værdi (DSCR-C)
- 11) »gældsservicering i forhold til indkomst ved kreditoptagelse« (debt-service-to-income ratio at origination — DSTI-O): den samlede årlige gældsservicering i forhold til låntagers samlede årlige disponible indkomst på tidspunktet for kreditoptagelse
- 12) »gæld i forhold til indkomst ved kreditoptagelse« (debt-to-income ratio at origination — DTI-O): låntagers samlede gæld på tidspunktet for kreditoptagelse i forhold til låntagers samlede årlige disponible indkomst på tidspunktet for kreditoptagelse
- 13) »disponibel indkomst« (disposable income): låntagers samlede årlige disponible indkomst registreret af kreditudbyderen på tidspunktet for optagelse af RRE-lånet, hvilket omfatter alle indtægtskilder minus skatter (fratrukket skattenedsættelser) og præmier (f.eks. til sundhedspleje, social sikring eller sygeforsikring), før fradrag af udgifter
- 14) »førstegangskøber« (first time buyer): en låntager, som ikke tidligere har optaget et RRE-lån. Er der mere end én låntager (i tilfælde af medunderskrivere på RRE-lånet), og en eller flere af disse låntagere tidligere har optaget et RRE-lån, betragtes ingen af disse låntagere som en førstegangskøber
- 15) »strømme af lån« (flows of loans): enhver ny produktion af lån i rapporteringsperioden. Genforhandlede lån inkluderes i den nye produktion, hvis långiver betragter dem som nye låneaftaler
- 16) »lån uden afdragsfrihed« (fully amortising loan): et realkreditlån i en beboelsesejendom, som er karakteriseret ved periodiske afdrag i henhold til en afdragsordning i lånets levetid, således at hovedstolen er fuldt tilbagebetalt ved lånets udløb
- 17) »indtægtsgivende fast ejendom« (income-producing real estate): alle ejendomme, hvor indtægten stammer fra deres husleje eller overskud fra salget heraf
- 18) »rentedækningsgrad« (interest coverage ratio — ICR): den årlige bruttolejeindtægt (dvs. før driftsudgifter og skatter) fra en ejendom købt med henblik på udlejning eller den årlige nettolejeindtægt fra en eller flere erhvervsejendomme i forhold til de årlige renteudgifter på det lån, som ejendommen(e) er stillet som sikkerhed for. Forholdstallet kan vedrøre værdien ved kreditoptagelse (ICR-O) eller den aktuelle værdi (ICR-C)
- 19) »hensættelser til tab på udlån« (loan loss provisions): de samlede hensættelser på en låneportefølje for at tage højde for potentielle kredittab i fremtiden
- 20) »udbetalte lån« (loans disbursed): de samlede RRE-lån (antal lån eller lånebeløbet) bevilget i indberetningsperioden
- 21) »lånservicering« (loan service): de samlede renter og afdrag på en låntagers RRE-lån i løbet af en given periode (som regel et år)

- 22) »lånservicering i forhold til indkomst ved kreditoptagelse« (loan service-to-income ratio at origination — LSTI-O): den årlige servicering af RRE-lånet i forhold til låntagers samlede årlige disponible indkomst på tidspunktet for kreditoptagelse
- 23) »lån i forhold til omkostninger« (loan-to-cost ratio — LTC): det oprindelige beløb af alle udstedte lån i forhold til omkostningerne i forbindelse med udvikling af en ejendom, indtil den står færdig
- 24) »lån i forhold til indkomst ved kreditoptagelse« (loan-to-income ratio at origination — LTI-O): summen af alle lån eller lånetrancher, som låntager har stillet den faste ejendom som sikkerhed for på tidspunktet for kreditoptagelse, i forhold til låntagers samlede årlige disponible indkomst på tidspunktet for kreditoptagelse
- 25) »lån i forhold til husleje ved kreditoptagelse« (loan-to-rent ratio at origination — LTR-O): låntagers lån til erhverv af ejendom købt med henblik på udlejning på tidspunktet for kreditoptagelse i forhold til den årlige bruttoglejendtgætt (dvs. før driftsudgifter og skatter), som ejendommen købt med henblik på udlejning genererer
- 26) »belåningsprocent ved kreditoptagelse« (loan-to-value at origination — LTV-O): summen af alle lån eller lånetrancher, som låntager har stillet den pågældende ejendom som sikkerhed for på tidspunktet for kreditoptagelse, i forhold til værdien af ejendommen på tidspunktet for kreditoptagelse
- 27) »løbetid ved kreditoptagelse« (maturity at origination): varigheden af aftalen om RRE-lån udtrykt i år på tidspunktet for kreditoptagelse
- 28) »national makroprudential myndighed« (national macroprudential authority): en myndighed, som i den nationale lovgivning er ansvarlig for at gennemføre den makroprudentielle politik, som anbefalet i henstilling B i Det Europæiske Udvalg for Systemiske Risici's henstilling ESRB/2011/3 <sup>(1)</sup>
- 29) »lån med afdragsfrihed« (non-amortising loan): et RRE-lån, som er karakteriseret ved periodiske betalinger af kun renterne på lånet, som det højeste. Hvor det er relevant, bør lån med afdragsfrihed, for hvilke der foreligger et såkaldt »redemption vehicle«, angives separat
- 30) »misligholdte lån« (non-performing loans): krediteksponeringer, som opfylder et af eller begge de følgende kriterier:
- a) væsentlige eksponeringer, som er mere end 90 dage over forfald
  - b) det vurderes som usandsynligt, at skyldneren kan betale sine kreditforpligtelser fuldt ud, uden at sikkerhedsstillelsen realiseres, uanset om der eksisterer et forfaldent beløb, eller uanset antallet af dage over forfald
- 31) »lån til ejerbolig« (owner occupied loan): summen af alle RRE-lån eller lånetrancher, som låntager har stillet ejerboligen som sikkerhed for på tidspunktet for kreditoptagelse
- 32) »ejerbolig« (owner occupied housing or property): enhver beboelsesejendom, som ejes af en privat husholdning med det formål at tjene som ly for dens ejer
- 33) »lån med delvis afdragsfrihed« (partially amortising loans): en kombination af flere forskellige RRE-lån med forskellige afdragsordninger
- 34) »ejendom under udvikling« (property under development): alle ejendomme, som stadig er under opførelse, og hvor hensigten er at give ejendommejereren en indtægt, når ejendommen er færdigopført, i form af husleje eller overskud fra salg. Begrebet omfatter ikke nedrivning af bygninger eller byggegrunde, der ryddes med henblik på eventuel fremtidig byggemodning
- 35) »ejendomsværdiindeks« (real estate value index): et indeks, som afspejler ændringer i både ejendommens pris og kvalitet i løbet af tiden, f.eks. et indeks, der er konstrueret på grundlag af transaktionsdata
- 36) »husleje« (rent): det faktiske beløb, som lejeren betaler til ejendommens ejer, fratrukket eventuelle bidrag (f.eks. lejefri perioder, bidrag til istandsættelse) og gebyrer
- 37) »lejeafkast« (rental yield): årlig husleje i forhold til markedsværdien af den faste ejendom

<sup>(1)</sup> Det Europæiske Udvalg for Systemiske Risici's henstilling ESRB/2011/3 af 22. december 2011 om de nationale myndigheders makroprudentielle mandat (EUT C 41 af 14.2.2012, s. 1).

- 38) »beboelsesejendom« (residential real estate — RRE): fast ejendom beliggende på det indenlandske territorium, hvor ejendommen er til rådighed for boligformål og er erhvervet, bygget eller renoveret af en privat husholdning og ikke kan klassificeres som en erhvervs ejendom. Såfremt en fast ejendom bruges til flere formål, betragtes den som forskellige ejendomme (f.eks. baseret på det overfladeareal, der vedrører de respektive brugstyper), hvis en sådan fordeling er mulig, ellers kan ejendommen klassificeres efter den dominerende brug
- 39) »RRE-lån« (residential real estate — RRE loan): et lån til en privat husholdning, for hvilket en beboelsesejendom er stillet som sikkerhed uafhængigt af formålet med lånet
- 40) »ramme for risikoovervågning« (risk monitoring framework): en regelmæssig proces med overvågning og vurdering af de systemiske risici, der opstår fra det indenlandske ejendomsmarked, baseret på solide analysemetoder og tilstrækkeligt repræsentative data
- 41) »tilstrækkeligt repræsentative data« (sufficiently representative data): data indsamlet ved stikprøveteknikker, som er baseret på relevante egenskaber, der er kendte i den statistiske population. Der foreskrives ingen specifikke stikprøveteknikker, og national praksis betragtes som tilstrækkelig, så længe den ifølge en ekspertbedømmelse kan anses for at give objektive resultater
- 42) »ledighedsprocent« (vacancy rate): det overfladeareal, der er til rådighed til udlejning, i forhold til ejendommens samlede overfladeareal
- 43) »værdiregulering af investeringer« (value adjustments on investments): omkostninger afholdt af en investor for at tage højde for fremtidige tab på investeringer som følge af de herskende markedsforhold
- 44) »værdi ved kreditoptagelse« (value at origination): den laveste af transaktionsværdien af en fast ejendom (som f.eks. tinglyst i et skøde) og værdien vurderet af en uafhængig ekstern eller intern sagkyndig ved kreditoptagelse. Hvis der kun foreligger én værdi, anvendes denne.

## 2. Kriterier for gennemførelse

### 1. Følgende kriterier gælder for gennemførelsen af henstillingen:

- a) henstillingen omfatter kun de indikatorer, der er nødvendige af hensyn til den finansielle stabilitet, og som der er konstateret datahuller for
- b) der bør tages behørigt hensyn til proportionalitetsprincippet, idet følgende tages i betragtning:
  - i) størrelsen af og udviklingen på markedet for henholdsvis erhvervs ejendomme og beboelsesejendomme i medlemsstaterne
  - ii) hver enkelt national makroprudentiel myndigheds beføjelser
  - iii) hver enkelt henstillings mål og indhold
- c) ved vurderingen af gennemførelsen af henstilling A til D bør de fremskridt, der er gjort med hensyn til dataindsamling på EU-plan, som omhandlet i betragtning 15, også tages i betragtning
- d) de specifikke kriterier for efterlevelse af henstilling A-E er angivet i bilag I til denne henstilling.

### 2. Adressaterne anmodes om at aflægge rapport til ESRB og Rådet om de foranstaltninger, som de har truffet på baggrund af denne henstilling, eller i tilstrækkelig grad begrunde en eventuel undladelse af at gennemføre foranstaltninger. Rapporterne bør som minimum indeholde:

- a) oplysninger om indhold og tidsfrister for de trufne foranstaltninger
- b) en vurdering af de trufne foranstaltningers funktion under hensyntagen til målene med denne henstilling
- c) en detaljeret begrundelse for en eventuel undladelse af at træffe foranstaltninger eller fravigelse fra denne henstilling, herunder forsinkelser.

## 3. Tidsfrister for opfølgning

Adressaterne anmodes om at aflægge rapport til ESRB og Rådet om de foranstaltninger, som de har truffet på baggrund af denne henstilling, eller i tilstrækkelig grad begrunde en eventuel undladelse af at gennemføre foranstaltninger, under overholdelse af følgende tidsfrister:

### 1. Henstilling A

- a) Senest den 31. december 2018 anmodes de nationale makroprudentielle myndigheder om at forelægge ESRB og Rådet en midtvejsrapport om de oplysninger, der allerede foreligger, eller som forventes at foreligge, med hensyn til gennemførelsen af henstilling A.

- b) Senest den 31. december 2020 anmodes de nationale makroprudentielle myndigheder om at forelægge ESRB og Rådet en endelig rapport om gennemførelsen af henstilling A.

#### 2. Henstilling B

- a) Senest den 31. december 2018 anmodes de nationale makroprudentielle myndigheder om at forelægge ESRB og Rådet en midtvejsrapport om de oplysninger, der allerede foreligger, eller som forventes at foreligge, med hensyn til gennemførelsen af henstilling B.
- b) Senest den 31. december 2020 anmodes de nationale makroprudentielle myndigheder om at forelægge ESRB og Rådet en endelig rapport om gennemførelsen af henstilling B.

#### 3. Henstilling C

- a) Senest den 31. december 2018 anmodes de nationale makroprudentielle myndigheder om at forelægge ESRB og Rådet en midtvejsrapport om de oplysninger, der allerede foreligger, eller som forventes at foreligge, med hensyn til gennemførelsen af henstilling C.
- b) Senest den 31. december 2020 anmodes de nationale makroprudentielle myndigheder om at forelægge ESRB og Rådet en endelig rapport om gennemførelsen af henstilling C.

#### 4. Henstilling D

- a) Senest den 31. december 2018 anmodes de nationale makroprudentielle myndigheder om at forelægge ESRB og Rådet en midtvejsrapport om de oplysninger, der allerede foreligger, eller som forventes at foreligge, med hensyn til gennemførelsen af henstilling D.
- b) Senest den 31. december 2020 anmodes de nationale makroprudentielle myndigheder om at forelægge ESRB og Rådet en endelig rapport om gennemførelsen af henstilling D.

#### 5. Henstilling E

- a) Senest den 31. december 2017 anmodes de europæiske tilsynsmyndigheder om at definere en skabelon for offentliggørelse af data om eksponeringer for enheder, der er underlagt deres tilsyn, mod hvert enkelt nationalt marked for erhvervsejendomme i EU.
- b) Senest den 30. juni 2018 anmodes de europæiske tilsynsmyndigheder om at offentliggøre de data, der er omtalt i litra a), pr. 31. december 2017.
- c) Fra den 31. marts 2019 anmodes de europæiske tilsynsmyndigheder om årligt at offentliggøre de data, der er omtalt i litra a), pr. 31. december det foregående år.

### 4. Overvågning og vurdering

#### 1. ESRB's sekretariat:

- a) bistår adressaterne ved at fremme en koordineret rapportering, udarbejde relevante skemaer og om nødvendigt give en detaljeret beskrivelse af procedurerne og tidsfristerne for opfølgning
- b) kontrollerer adressaternes opfølgning, bistår dem på anmodning, og aflægger rapport om opfølgningen til Det Almindelige Råd via Styringskomiteén.

2. Det Almindelige Råd vurderer de foranstaltninger og begrundelser, som adressaterne har rapporteret, og træffer, alt efter omstændighederne, afgørelse med hensyn til, om denne henstilling ikke er blevet fulgt, og om hvorvidt adressaterne har givet en tilfredsstillende begrundelse for deres undladelse af at træffe foranstaltninger.

Udfærdiget i Frankfurt am Main, den 31. oktober 2016.

Francesco MAZZAFERRO

Leder af ESRB's sekretariat

På vegne af ESRB's Almindelige Råd

## BILAG I

**KRITERIER FOR OVERHOLDELSE AF HENSTILLINGERNE****1. Henstilling A**

De nationale makroprudentielle myndigheder anses for at efterkomme henstilling A, stk. 1 og 2, hvis de:

- a) vurderer, hvorvidt de relevante indikatorer om kreditstandarder for RRE-lån er taget med i betragtning eller gennemført i rammen for risikoovervågning af beboelsejendomssektoren i deres jurisdiktion
- b) vurderer fremskridt med anvendelsen af de indikatorer, der er specificeret i henstilling A, stk. 1, for denne overvågning
- c) vurderer, i hvilket omfang de oplysninger, der allerede foreligger eller forventes at foreligge i fremtiden, om de relevante indikatorer er tilstrækkeligt repræsentative for de aktuelle kreditstandarder på deres respektive realkreditmarked for beboelsejendomme
- d) vurderer, hvorvidt boliger købt med henblik på udlejning udgør en væsentlig kilde til risici fra den indenlandske ejendomssektor eller tegner sig for en betydelig andel af den samlede beholdning eller strømme af RRE-lån
- e) hvor boliger købt med henblik på udlejning anses for at udgøre en væsentlig kilde til risici fra den indenlandske ejendomssektor eller tegner sig for en betydelig andel af den samlede beholdning eller strømme af RRE-lån, vurderer fremskridtene med anvendelsen af de indikatorer for risikoovervågning, der er nærmere angivet i henstilling A, stk. 2.

De nationale makroprudentielle myndigheder anses for at efterkomme henstilling A, stk. 3 og 4, hvis de:

- a) sikrer vedtagelse af de metoder, der er specificeret i bilag IV, til beregning af de indikatorer, der er angivet i henstilling A, stk. 1 og 2
- b) i tilfælde, hvor der anvendes en yderligere metode, ud over den i bilag IV angivne, til beregning af de relevante indikatorer, rapporterer om metodens tekniske egenskaber og effektivitet med hensyn til at overvåge risici, der opstår fra beboelsejendomssektoren
- c) sikrer, at de relevante indikatorer, som er angivet i henstilling A, stk. 1 og 2, anvendes til overvågning af risici i beboelsejendomssektoren mindst en gang årligt.

**2. Henstilling B**

De nationale makroprudentielle myndigheder anses for at efterkomme henstilling B, stk. 1 og 2, hvis de:

- a) vurderer fremskridtene med overvågning af den univariate fordeling og de udvalgte fælles fordelinger af de relevante indikatorer, som nærmere angivet i skema A i bilag II
- b) vurderer fremskridtene med anvendelsen af de oplysninger, der er angivet i henstilling B, stk. 2, og i skema A i bilag II som vejledning til overvågning af de relevante risici.

I tilfælde, hvor boliger købt med henblik på udlejning anses for at udgøre en væsentlig kilde til risici fra den indenlandske ejendomssektor eller tegner sig for en betydelig andel af den samlede beholdning eller strøm af RRE-lån, anses de nationale makroprudentielle myndigheder for at efterkomme henstilling B, stk. 3, hvis de:

- a) vurderer fremskridtene med separat overvågning af de relevante indikatorer for boliger købt med henblik på udlejning og ejerboliger
- b) vurderer fremskridtene med overvågning af de relevante data fordelt efter de dimensioner, der er nærmere angivet i skema A og B i bilag II.

### 3. Henstilling C

De nationale makroprudentielle myndigheder anses for at efterkomme henstilling C, stk. 1 og 2, hvis de:

- a) vurderer, hvorvidt de relevante indikatorer for indenlandske eksponeringer mod erhvervsejendomsmarkedet er taget med i betragtning eller gennemført i rammen for risikoovervågning af erhvervsejendomssektoren i deres jurisdiktion
- b) sikrer, at rammen for risikoovervågning inkluderer indikatorerne for det fysiske marked, indikatorerne for det finansielle systems krediteksponeringer og indikatorerne for kreditstandarder. Hvis den makroprudentielle myndighed ikke har bemyndigelse til at indsamle denne type indikatorer på det fysiske marked, vil dette blive betragtet som tilstrækkeligt til at forklare den relevante myndigheds mangel på indsamling i vurderingsfasen
- c) vurderer, hvorvidt investeringerne udgør en betydelig kilde til finansiering for den indenlandske erhvervsejendomssektor
- d) vurderer fremskridtene med anvendelsen af de yderligere indikatorer for risikoovervågning, der er angivet i henstilling C, stk. 2, i de tilfælde, hvor investeringerne betragtes som en betydelig kilde til finansiering af den indenlandske erhvervsejendomssektor
- e) vurderer fremskridtene med anvendelsen af, som minimum, de indikatorer, der er specificeret i henstilling C, stk. 1, og hvor det er relevant, i henstilling C, stk. 2
- f) vurderer, hvorvidt oplysningerne om disse indikatorer (som allerede foreligger eller forventes at foreligge) er tilstrækkeligt repræsentative for det indenlandske erhvervsejendomsmarked.

De nationale makroprudentielle myndigheder anses for at efterkomme henstilling C, stk. 3 og 4, hvis de:

- a) sikrer vedtagelse af metoderne til beregning af de indikatorer, der er angivet i henstilling C, stk. 1 og 2, som specificeret i bilag V og, hvor det er relevant for erhvervsejendomme, i bilag IV
- b) i tilfælde, hvor der anvendes en yderligere metode, ud over den i bilag IV og bilag V angivne, til beregning af de relevante indikatorer, rapporterer om metodens tekniske egenskaber og effektivitet med hensyn til at overvåge risici, der opstår fra erhvervsejendomssektoren
- c) sikrer, at de indikatorer, der er angivet i henstilling C, stk. 1, anvendes til overvågning af udviklingen i erhvervsejendomssektoren mindst kvartalsvist for indikatorerne for det fysiske marked, strømme af udlån (herunder strømme af misligholdte lån og hensættelser til tab på udlån) og de tilsvarende kreditstandarder, og mindst en gang årligt for beholdninger af lån (herunder beholdninger af misligholdte lån og hensættelser til tab på udlån) og de tilsvarende kreditstandarder
- d) i tilfælde, hvor investeringerne betragtes som en betydelig kilde til finansiering af den indenlandske erhvervsejendomssektor, sikrer, at de i henstilling C, stk. 2, opregnede indikatorer anvendes til at overvåge udviklingen i erhvervsejendomssektoren mindst kvartalsvist for investeringsstrømme (herunder værdireguleringer af investeringer) og mindst en gang årligt for beholdninger af investeringer (herunder værdireguleringer af investeringer).

### 4. Henstilling D

De nationale makroprudentielle myndigheder anses for at efterkomme henstilling D, hvis de:

- a) vurderer fremskridtene med overvågning af de relevante indikatorer, som angivet i skema A, B og C i bilag III
- b) vurderer fremskridtene med anvendelsen af de relevante oplysninger, der er angivet i henstilling D, stk. 2, og i skema A, B og C i bilag III som vejledning til overvågning af de relevante risici
- c) i tilfælde, hvor investeringerne betragtes som en betydelig kilde til finansiering af den indenlandske erhvervsejendomssektor, vurderer fremskridtene med anvendelsen af de i henstilling D, stk. 3, og skema B i bilag III specificerede relevante oplysninger som en vejledning til overvågning af relevante risici
- d) i tilfælde, hvor der anvendes yderligere indikatorer til overvågning af udviklingen i erhvervsejendomssektoren, rapporterer om anvendelsen af de yderligere oplysninger i risikoovervågningen.

## 5. Henstilling E

De europæiske tilsynsmyndigheder anses for at efterkomme henstilling E, hvis de:

- a) udarbejder et skema til offentliggørelse af data om, hvilke eksponeringer enheder, der er underlagt deres tilsyn, har mod hvert enkelt nationalt marked for erhvervsjendomme i Unionen
  - b) mindst en gang årligt offentliggør aggregerede data, som er indsamlet i overensstemmelse med de eksisterende indberetningskrav, om, hvilke eksponeringer de enheder, der er underlagt deres tilsyn, har mod hvert enkelt nationalt marked for erhvervsjendomme i EU.
-



## INDIKATIVE SKEMAER FOR INDIKATORER FOR BEBOELSESEJENDOMSSEKTOREN

## 1. Skema A: Indikatorer og dermed forbundne fordelinger for RRE-lån

STRØMME = nye RRE-lån i rapporteringsperioden opgjort af långiveren. Nationale makroprudentielle myndigheder, som har mulighed for at skelne mellem helt nye RRE-lån og genforhandlede lån, har mulighed for at angive genforhandlede lån separat.

BEHOLDNINGER = Data for beholdninger af RRE-lån pr. indberetningsdatoen (f.eks. ultimo året)

nv = beløb i national valuta

# = antal aftaler

å = år

Gns = gennemsnit af det relevante forholdstal

h/a = heraf

## UNIVARIAT FORDELING

Oversigt over porteføljen af RRE-lån	STRØMME	Lånservicering i forhold til indkomst ved kreditoptagelse (LSTI-O)	STRØMME
Udbetalte lån	nv, #	<b>VÆGTET GENNEMSNI</b>	Gns (i %)
h/a køb med henblik på udlejning	nv, #	h/a køb med henblik på udlejning	Gns (i %)
h/a ejerbolig	nv, #	h/a ejerbolig	Gns (i %)
h/a førstegangskøbere	nv, #	h/a førstegangskøbere	Gns (i %)
h/a lån i udenlandsk valuta	nv, #	h/a lån i udenlandsk valuta	Gns (i %)
h/a uden afdragsfrihed	nv, #	h/a uden afdragsfrihed	Gns (i %)
h/a med delvis afdragsfrihed	nv, #	h/a med delvis afdragsfrihed	Gns (i %)
h/a med afdragsfrihed (*)	nv, #	h/a med afdragsfrihed (*)	Gns (i %)

Oversigt over porteføljen af RRE-lån
h/a ≤ 1å initial rentebindingsperiode
h/a ] 1å; 5å] initial rentebindingsperiode
h/a ] 5å; 10å] initial rentebindingsperiode
h/a > 10å initial rentebindingsperiode
h/a genforhandlede (valgfri)

STRØMME
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

Belåningsprocent ved kredittoptagelse (LTV-O)
<b>VÆGTET GENNEMSIT</b>
h/a køb med henblik på udlejning
h/a ejerbolig
h/a førstegangskøbere
h/a lån i udenlandsk valuta
h/a uden afdragsfrihed

STRØMME
Gns (i %)
Gns (i %)
Gns (i %)
Gns (i %)
Gns (i %)
Gns (i %)

Lånservicering i forhold til indkomst ved kredittoptagelse (LSTI-O)
h/a ≤ 1å initial rentebindingsperiode
h/a ] 1å; 5å] initial rentebindingsperiode
h/a ] 5å; 10å] initial rentebindingsperiode
h/a > 10å initial rentebindingsperiode
<b>FORDELING</b>
≤ 10 %
]10 % ; 20 %]
]20 % ; 30 %]
]30 % ; 40 %]
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
Ikke angivet

STRØMME
Gns (i %)
Gns (i %)
Gns (i %)
Gns (i %)
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

Belåningsprocent ved kreditoptagelse (LTV-O)
h/a med delvis afdragsfrihed
h/a med afdragsfrihed (*)
<b>FORDELING</b>
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Ikke angivet

STRØMME
Gns (i %)
Gns (i %)
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

Aktuel belåningsprocent (LTV-C)
<b>VÆGTET GENNEMSNIT</b>
<b>FORDELING</b>
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]

BEHOLDNINGER
Gns (i %)
nv, #
nv, #

Gældsservicering i forhold til indkomst ved kreditoptagelse (DSTI-O) (VALGFRI)
<b>VÆGTET GENNEMSNIT</b>
<b>FORDELING</b>
≤10 %
]10 % ; 20 %]
]20 % ; 30 %]
]30 % ; 40 %]
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
Ikke angivet

STRØMME
Gns (i %)
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

Lån i forhold til indkomst ved kreditoptagelse (LTI-O)
<b>VÆGTET GENNEMSNIT</b>
<b>FORDELING</b>
≤3
]3 ; 3,5]

STRØMME
Gns
nv, #
nv, #

Aktuel belåningsprocent (LTV-C)
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Ikke angivet

BEHOLDNINGER
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

Lån i forhold til indkomst ved kredittoptagelse (LTI-O)
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Ikke angivet

STRØMME
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

Løbetider ved kredittoptagelse
<b>VÆGTET GENNEMSIT</b>
<b>FORDELING</b>
≤ 5å
]5å ; 10å]
]10å ; 15å]
]15å ; 20å]
]20å ; 25å]
]25å ; 30å]
]30å ; 35å]
> 35å
Ikke angivet

STRØMME
Gns (år)
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

Gæld i forhold til indkomst ved kredittoptagelse (DTI-O)
<b>VÆGTET GENNEMSIT</b>
<b>FORDELING</b>
≤3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
]6,5 ; 7]
> 7
Ikke angivet

STRØMME
Gns
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

FÆLLES FORDELING

STRØMME	Lånservicering i forhold til indkomst ved kreditoptagelse (LSTI-O)			STRØMME	Lånservicering i forhold til indkomst ved kreditoptagelse (LSTI-O)		
	≤ 30 %	]30 % ; 50 %]	>50 %		Initial rentebindingsperiode	≤30 %	]30 % ; 50 %]
LTV-O ≤ 80 %				h/a ≤ 1å			
Løbetid ved kreditoptagelse				h/a ] 1å; 5å]			
≤ 20å	nv, #	nv, #	nv, #	h/a ] 5å; 10å]	nv, #	nv, #	nv, #
]20å ; 25å]	nv, #	nv, #	nv, #	h/a > 10å	nv, #	nv, #	nv, #
> 25å	nv, #	nv, #	nv, #				
LTV-O ]80 %-90 %]							
Løbetid ved kreditoptagelse							
≤ 20å	nv, #	nv, #	nv, #				
]20å ; 25å]	nv, #	nv, #	nv, #				
> 25å	nv, #	nv, #	nv, #				
LTV-O ]90 %-110 %]							
Løbetid ved kreditoptagelse							
≤ 20å	nv, #	nv, #	nv, #				
]20å ; 25å]	nv, #	nv, #	nv, #				
> 25å	nv, #	nv, #	nv, #				

  

STRØMME	Gæld i forhold til indkomst ved kreditoptagelse (DTI-O)		
	≤ 4	]4 ; 6]	> 6
Belåningsprocent ved kreditoptagelse (LTV-O)			
LTV-O ≤ 80 %	nv, #	nv, #	nv, #
LTV-O ]80 % ; 90 %]	nv, #	nv, #	nv, #
LTV-O ]90 % ; 110 %]	nv, #	nv, #	nv, #
LTV-O >110 %	nv, #	nv, #	nv, #

STRØMME	Lånservicering i forhold til indkomst ved kreditoptagelse (LSTI-O)		
LTV-O >110 %			
Løbetid ved kreditoptagelse			
≤ 20å	nv, #	nv, #	nv, #
]20å ; 25å]	nv, #	nv, #	nv, #
> 25å	nv, #	nv, #	nv, #

(\*) Hvor det er relevant, bør afdragsfrie lån, for hvilke der foreligger et såkaldt "redemption vehicle", angives separat.

## 2. Skema B: Indikatorer og dermed forbundne fordelinger for RRE-lån til køb med henblik på udlejning og til ejerboliger

STRØMME = nye RRE-lån i rapporteringsperioden opgjort af långiveren. Nationale makroprudentielle myndigheder, som har mulighed for at skelne mellem helt nye RRE-lån og genforhandlede lån, har mulighed for at angive genforhandlede lån separat.

BEHOLDNINGER = Data for beholdninger af RRE-lån pr. indberetningsdatoen (f.eks. ultimo året)

nv = beløb i national valuta

# = antal aftaler

å = år

Gns = gennemsnit af det relevante forholdstal

h/a = heraf

### LÅN TIL KØB MED HENBLIK PÅ UDLEJNING

Oversigt over lån til køb med henblik på udlejning	STRØMME	Rentedækningsgrad ved kreditoptagelse (ICR-O)	STRØMME
Udbetalte lån	nv, #	VÆGTET GENNEMSNI	Gns
h/a førstegangskøbere	nv, #	FORDELING	
h/a lån i udenlandsk valuta	nv, #	≤ 100 %	nv, #
h/a uden afdragsfrihed	nv, #	]100 % ; 125 %]	nv, #

Oversigt over lån til køb med henblik på udlejning
h/a med delvis afdragsfrihed
h/a med afdragsfrihed (*)
h/a ≤ 1å initial rentebindingsperiode
h/a ] 1å; 5å] initial rentebindingsperiode
h/a ] 5å; 10å] initial rentebindingsperiode
h/a > 10å initial rentebindingsperiode

STRØMME
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

Belåningsprocent ved kredittoptagelse (LTV-O)
<b>VÆGTET GENNEMSIT</b>
<b>FORDELING</b>
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Ikke angivet

STRØMME
Gns (i %)
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

Rentedækningsgrad ved kredittoptagelse (ICR-O)
]125 % ; 150 %]
]150 % ; 175 %]
]175 % ; 200 %]
> 200 %

STRØMME
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

Gæld i forhold til husleje ved kredittoptagelse (DTR-O)
<b>VÆGTET GENNEMSIT</b>
<b>FORDELING</b>
≤ 5
]5 ; 10]
]10 ; 15]
]15 ; 20]
> 20

STRØMME
Gns
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

LÅN TIL EJERBOLIGER

Oversigt over lån til ejerboliger
Udbetalte lån
h/a førstegangskøbere
h/a lån i udenlandsk valuta
h/a uden afdragsfrihed
h/a med delvis afdragsfrihed
h/a med afdragsfrihed (*)
h/a ≤ 1å initial rentebindingsperiode
h/a ] 1å; 5å] initial rentebindingsperiode
h/a ] 5å; 10å] initial rentebindingsperiode
h/a > 10å initial rentebindingsperiode

STRØMME
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

Aktuel belåningsprocent (LTV-C)
VÆGTET GENNEMSNI
h/a førstegangskøbere

STRØMME
Gns (i %)
Gns (i %)

Lånservicering i forhold til indkomst ved kreditoptagelse (LSTI-O)
VÆGTET GENNEMSNI
h/a førstegangskøbere
h/a lån i udenlandsk valuta
h/a uden afdragsfrihed
h/a med delvis afdragsfrihed
h/a med afdragsfrihed (*)
h/a ≤ 1å initial rentebindingsperiode
h/a ] 1å; 5å] initial rentebindingsperiode
h/a ] 5å; 10å] initial rentebindingsperiode
h/a > 10å initial rentebindingsperiode
FORDELING
≤ 10 %
] 10 % ; 20 %]
] 20 % ; 30 %]
] 30 % ; 40 %]

STRØMME
Gns (i %)
Gns (i %)
Gns (i %)
Gns (i %)
Gns (i %)
Gns (i %)
Gns (i %)
Gns (i %)
Gns (i %)
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #



Aktuel belåningsprocent (LTV-C)
h/a lån i udenlandsk valuta
h/a uden afdragsfrihed
h/a med delvis afdragsfrihed
h/a med afdragsfrihed (*)
<b>FORDELING</b>
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Ikke angivet

STRØMME
Gns (i %)
Gns (i %)
Gns (i %)
Gns (i %)
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

Lånservicering i forhold til indkomst ved kreditoptagelse (LSTI-O)
]40 % ; 50 %]
]50 % ; 60 %]
> 60 %
Ikke angivet

STRØMME
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

Lån i forhold til indkomst ved kreditoptagelse (LTI-O)
<b>VÆGTET GENNEMSIT</b>
<b>FORDELING</b>
≤ 3
]3 ; 3,5]
]3,5 ; 4]
]4 ; 4,5]
]4,5 ; 5]
]5 ; 5,5]
]5,5 ; 6]
> 6
Ikke angivet

STRØMME
Gns
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

Aktuel belåningsprocent (LTV-C)
<b>VÆGTET GENNEMSNI</b>
<b>FORDELING</b>
≤ 50 %
]50 % ; 60 %]
]60 % ; 70 %]
]70 % ; 80 %]
]80 % ; 90 %]
]90 % ; 100 %]
]100 % ; 110 %]
> 110 %
Ikke angivet

BEHOLDNINGER
Gns (i %)
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

Løbetider ved kreditoptagelse, år
<b>VÆGTET GENNEMSNI</b>
<b>FORDELING</b>
≤ 5å
]5å ; 10å]
]10å ; 15å]
]15å ; 20å]
]20å ; 25å]
]25å ; 30å]
]30å ; 35å]
> 35å
Ikke angivet

STRØMME
Gns (år)
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

(\*) Hvor det er relevant, bør afdragsfrie lån, for hvilke der foreligger et såkaldt "redemption vehicle", angives separat.

## INDIKATIVE SKEMAER FOR INDIKATORER FOR ERHVERVSEJENDOMSSEKTOREN

## 1. Skema A: Indikatorer for det fysiske marked

	Indikator	Fordeling		
		Frekvens	Ejendomstype <sup>(1)</sup>	Ejendommens beliggenhed <sup>(2)</sup>
Fysisk marked	Prisindeks for erhvervsejendomme	Kvartalsvist	I	I
	Huslejeindeks	Kvartalsvist	I	I
	Lejeafkastindeks	Kvartalsvist	I	I
	Ledighedsprocenter	Kvartalsvist	R	R
	Byggestarter	Kvartalsvist	#	#

<sup>(1)</sup> Ejendomstype fordeles efter kategorierne kontor, detail, industri, beboelse og andet (hele det indenlandske marked).

<sup>(2)</sup> Ejendommens beliggenhed fordeles efter indenlandsk "bedste beliggenhed" og "anden beliggenhed".

I = Indeks

R = Forholdstal

# = Kvadratmeter

## 2. Skema B: Indikatorer for det finansielle systems eksponeringer

	Indikator	Fordeling						I alt
		Frekvens	Ejendomstype <sup>(1)</sup>	Ejendommens beliggenhed <sup>(2)</sup>	Investortype <sup>(3)</sup> , <sup>(8)</sup>	Långivertype <sup>(4)</sup>	Investors <sup>(8)</sup> /långivers nationalitet <sup>(5)</sup>	
Strømme <sup>(6)</sup>	Investeringer i erhvervsejendomme <sup>(8)</sup>	Kvartalsvist	nv	nv	nv		nv	nv
	— heraf direkte beholdninger af erhvervsejendomme	Kvartalsvist	nv	nv	nv		nv	nv
	— heraf indirekte beholdninger af erhvervsejendomme	Kvartalsvist			nv		nv	nv
	Værdireguleringer af investeringer i erhvervsejendomme	Kvartalsvist	nv	nv	nv		nv	nv

	Indikator	Fordeling						I alt
		Frekvens	Ejendomstype <sup>(1)</sup>	Ejendommens beliggenhed <sup>(2)</sup>	Investortype <sup>(3)</sup> , <sup>(8)</sup>	Långivertype <sup>(4)</sup>	Investors <sup>(8)</sup> /långivers nationalitet <sup>(5)</sup>	
	CRE-lån (herunder ejendomme under udvikling)	Kvartalsvist	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
	— heraf ejendomme under udvikling	Kvartalsvist	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
	Misligholdte CRE-lån (herunder ejendomme under udvikling)	Kvartalsvist	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
	— heraf ejendomme under udvikling	Kvartalsvist	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
	Hensættelser til tab på CRE-lån (herunder ejendomme under udvikling)	Kvartalsvist	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>
	— heraf ejendomme under udvikling	Kvartalsvist	nv	nv		nv	nv	<b>nv</b>

	Indikator	Fordeling						I alt
		Frekvens	Ejendomstype <sup>(1)</sup>	Ejendommens beliggenhed <sup>(2)</sup>	Investortype <sup>(3)</sup> , <sup>(8)</sup>	Långivertype <sup>(4)</sup>	Investors <sup>(8)</sup> /långivers nationalitet <sup>(5)</sup>	
<b>Beholdninger <sup>(7)</sup></b>	Investeringer i erhvervsejendomme <sup>(8)</sup>	Årligt	nv	nv	nv		nv	<b>nv</b>
	— heraf direkte beholdninger af erhvervsejendomme	Årligt	nv	nv	nv		nv	<b>nv</b>
	— heraf indirekte beholdninger af erhvervsejendomme	Årligt			nv		nv	<b>nv</b>
	Værdireguleringer af investeringer i erhvervsejendomme	Årligt	nv	nv	nv		nv	<b>nv</b>

	Indikator	Fordeling						I alt
		Frekvens	Ejendomstype <sup>(1)</sup>	Ejendommens beliggenhed <sup>(2)</sup>	Investortype <sup>(3)</sup> , <sup>(8)</sup>	Långivertype <sup>(4)</sup>	Investors <sup>(8)</sup> /långivers nationalitet <sup>(5)</sup>	
	CRE-lån (herunder ejendomme under udvikling)	Årligt	nv	nv		nv	nv	nv
	— heraf misligholdte CRE-lån	Årligt	nv	nv		nv	nv	nv
	Hensættelser til tab på CRE-lån	Årligt	nv	nv		nv	nv	nv
	Udlån til ejendomme under udvikling (som en del af CRE-lån)	Årligt	nv	nv		nv	nv	nv
	— heraf misligholdte lån	Årligt	nv	nv		nv	nv	nv
	Hensættelser til tab på udlån vedrørende ejendomme under udvikling	Årligt	nv	nv		nv	nv	nv

<sup>(1)</sup> Ejendomstype fordeles efter kategorierne kontor, detail, industri, beboelse og andet.

<sup>(2)</sup> Ejendommens beliggenhed fordeles efter indenlandsk "bedste beliggenhed" og "anden beliggenhed" samt "udenlandsk".

<sup>(3)</sup> Investortype fordeles efter kategorierne banker, forsikringsselskaber, pensionskasser, investeringsfonde, ejendomsselskaber og andre.

<sup>(4)</sup> Långivertype fordeles efter kategorierne banker, forsikringsselskaber, pensionskasser, investeringsfonde, ejendomsselskaber og andre.

<sup>(5)</sup> Nationalitet fordeles efter kategorierne indenlandsk, Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde og resten af verden.

<sup>(6)</sup> Strømme angives på bruttobasis for investeringer, udlån og misligholdte lån (kun nye lån/investeringer dækkes uden at tage højde for tilbagebetaling eller reduktion af eksisterende beløb).

Strømme angives på nettobasis for værdireguleringer på investeringer og hensættelser til tab på udlån.

<sup>(7)</sup> Beholdningsdata for beholdningen af investeringer i erhvervsjendomme, værdireguleringer på investeringer i erhvervsjendomme, (misligholdte) CRE-lån og hensættelser til tab på CRE-lån pr. indberetningsdatoen.

<sup>(8)</sup> Kun hvis investeringerne udgør en betydelig andel af finansieringen af erhvervsjendomme.

nv = beløb i national valuta

### 3. Skema C: Indikatorer for kreditstandarder <sup>(1)</sup>

	Indikator	Frekvens	Vægtet gennemsnit af forholdstal
Strømme <sup>(2)</sup>	Belåningsprocent ved kreditoptagelse (LTV-O)	Kvartalsvist	R
	Rentedækningsgrad ved kreditoptagelse (ICR-O)	Kvartalsvist	R
	Gældsserviceringsdækningsgrad ved kreditoptagelse (DSCR-O)	Kvartalsvist	R

	<b>Indikator</b>	Frekvens	Vægtet gennemsnit af forholdstal
<b>Beholdninger</b> <sup>(3)</sup>	Aktuel belåningsprocent (LTV-C)	Årligt	R
	Aktuel rentedækningsgrad (ICR-C)	Årligt	R
	Aktuel gældsserviceringsdækningsgrad (DSCR-C)	Årligt	R

<sup>(1)</sup> Eksklusiv ejendomme under udvikling, som kan overvåges ved hjælp af finansieringsomkostningsprocenten (lån i forhold til omkostninger - LTC).

<sup>(2)</sup> Strømdata for ny produktion af CRE-lån i løbet af indberetningsperioden.

<sup>(3)</sup> Beholdningsdata for beholdningen af CRE-lån på indberetningsdatoen.

R = forholdstal

## BILAG IV

## VEJLEDNING OM METODERNE TIL MÅLING OG BEREGNING AF INDIKATORERNE

Dette bilag giver vejledning på højt niveau om metoderne til beregning af de indikatorer, der anvendes i skemaerne i bilag II og, hvor det er relevant, i bilag III. Formålet er ikke at give detaljerede tekniske instrukser til, hvorledes skemaerne skal udfyldes i alle tænkelige tilfælde. Desuden bør vejledningen fortolkes som omfattende måldefinitioner og målmetoder, hvor afvigelser i visse tilfælde kan være berettigede for at tage højde for specifikke forhold, der gør sig gældende for visse markeder eller markedssegmenter.

## 1. Belåningsprocent ved kreditoptagelse (LTV-O)

1. LTV-O defineres som:

$$LTVO = \frac{L}{V}$$

2. I forbindelse med beregningen gælder følgende for »L«:

- a) Omfatter alle lån eller lånetrancher, som låntager har stillet den faste ejendom som sikkerhed for på tidspunktet for kreditoptagelse (uanset lånets formål), efter aggregering af lånene »efter låntager« og »efter sikkerhedsstillelse«.
- b) Måles på grundlag af udbetalte beløb og omfatter derfor ikke eventuelle beløb, der ikke er trukket på kreditlinjer. For ejendomme stadig under opførelse, repræsenterer »L« summen af alle lånetrancher, som er udbetalt frem til indberetningsdatoen, og LTV-O beregnes på datoen for udbetaling af en eventuel ny lånetranche (<sup>1</sup>). Hvis førnævnte beregningsmetode ikke er mulig at anvende, eller ikke svarer til den herskende markedspraksis, kan LTV-O alternativt også beregnes på grundlag af det samlede lånebeløb, der er bevilget, og den forventede værdi efter færdiggørelse af den beboelsesejendom, der er under opførelse.
- c) Omfatter ikke lån, der ikke har sikkerhed i ejendommen, medmindre den rapporterende kreditudbyder betragter usikrede lån som en del af finansieringstransaktionen for boliglånet og dermed kombinerer sikrede og usikrede lån. I sådanne tilfælde medtages usikrede lån også i »L«.
- d) Korrigeres ikke for tilstedeværelsen af andre faktorer, der mindsker kreditrisikoen.
- e) Omfatter ikke omkostninger og gebyrer for RRE-lånet.
- f) Omfatter ikke låntilskud.

3. I forbindelse med beregningen gælder følgende for »V«:

- a) Beregnes på grundlag af ejendommens værdi ved kreditoptagelse, målt som den laveste af følgende:
  1. transaktionsværdien, f.eks. som tinglyst i et skøde, og
  2. værdien som vurderet af en uafhængig ekstern eller intern sagkyndig.
 Hvis der kun foreligger én værdi, anvendes denne.
- b) Tager ikke højde for værdien af planlagte renoverings- eller byggearbejder.

(<sup>1</sup>) For ejendomme stadig under opførelse, kan LTV-O på et givet tidspunkt  $n$  beregnes som:

$$LTVO_n = \frac{\sum_{i=1}^n L_i}{V_0 + \sum_{i=1}^n \Delta V_{i,i-1}}$$

Hvor  $i = 1, \dots, n$  vedrører lånetrancher udbetalt frem til tidspunkt  $n$ ,  $V_0$  er den oprindelige værdi af sikkerhedsstillelsen i form af fast ejendom (f.eks. jord), og  $\Delta V_{i,i-1}$  repræsenterer ændringen i ejendommens værdi i perioderne frem til udbetalingen af den  $n$ 'te lånetranche.

- c) For ejendomme stadig under opførelse tegner »V« sig for den samlede ejendomsværdi frem til indberetningsdatoen (idet der tages højde for den værdistigning, som fremskridt med byggearbejdet medfører). »V« vurderes ved udbetaling af en ny lånetranche, hvilket giver mulighed for beregning af en ajourført LTV-O.
- d) Korrigeres med det samlede udestående RRE-lån, uanset om det er udbetalt eller ej, for hvilket der er stillet sikkerhed i form af en »forpanteret« til ejendommen. I tilfælde af panterrettigheder med højere prioritet i ejendommen skal hele gældsbeløbet med sikkerhed i disse panterrettigheder med højere prioritet fratrækkes. I tilfælde af »panterrettigheder med lige prioritet« korrigeres der proportionalt.
- e) Korrigeres ikke for tilstedeværelsen af andre faktorer, der mindsker kreditrisikoen.
- f) Omfatter ikke omkostninger og gebyrer for RRE-lånet.
- g) Beregnes ikke som den »langsigtede værdi«. Den langsigtede værdi kunne ganske vist begrundes med den procykliske karakter af »V«, men formålet med LTV-O er at vise kreditstandarderne ved kreditoptagelse. Hvis »V«, på det tidspunkt, hvor RRE-lånet bevilges, og LTV-O angives, ikke repræsenterer værdien af aktivet ved kreditoptagelse, således som den er registreret hos långiveren, vil den ikke i tilstrækkelig grad afspejle långivers faktiske kreditpolitik med hensyn til LTV-O.
4. Hvor markederne for lån vedrørende boliger købt med henblik på udlejning og vedrørende ejerboliger overvåges separat, gælder definitionen af LTV-O med følgende undtagelser:
- a) for lån vedrørende boliger købt med henblik på udlejning:
- »L« inkluderer kun lån eller lånetrancher, som låntager har stillet den faste ejendom som sikkerhed for på tidspunktet for kreditoptagelse, hvad angår lån vedrørende ejendomme købt med henblik på udlejning.
  - »V« inkluderer kun værdien ved kreditoptagelse af ejendommen købt med henblik på udlejning.
- b) for lån vedrørende ejerboliger:
- »L« inkluderer kun lån eller lånetrancher, som låntager har stillet den faste ejendom som sikkerhed for på tidspunktet for kreditoptagelse, hvad angår lån vedrørende ejerboliger.
  - »V« inkluderer kun værdien ved kreditoptagelse af ejerboligen.
5. De nationale makroprudentielle myndigheder bør være opmærksomme på belåningsprocentens procykliske karakter og bør derfor udvise forsigtighed ved fortolkningen af denne i en ramme for risikoovervågning. De bør også undersøge anvendelsen af yderligere nøgletal, f.eks. lån i forhold til langsigtet værdi, hvor værdien korrigeres i overensstemmelse med den langsigtede udvikling i et markedsprisindeks.

## 2. **Aktuel belåningsprocent (LTV-C)**

1. LTV-C defineres som:

$$LTV-C = \frac{LC}{VC}$$

2. I forbindelse med beregningen gælder følgende for »LC«:

- a) Måles som lånets/lånenes udestående saldo, defineret som »L« i afsnit 1, stk. 2 — på indberetningsdatoen, idet der tages højde for tilbagebetalinger, låneomlægninger, nye kapitaludbetalinger, påløbne renter og, for så vidt angår lån i udenlandsk valuta, valutakursændringer.
- b) Korrigeres for at tage højde for opsparingen i et investeringsinstrument med det formål at tilbagebetale lånets hovedstol. Den akkumulerede opsparing må kun trækkes fra »LC«, når følgende betingelser er opfyldt:
- 1) den akkumulerede opsparing er pantsat uden betingelser til kreditgiveren med det udtrykkelige formål at tilbagebetale hovedstolen på de datoer, der er fastsat i aftalen, og
  - 2) der anvendes en passende haircut, som fastsættes af den nationale makroprudentielle myndighed, for at afspejle markedsrisici og/eller tredjepartsrisici, der er forbundet med de underliggende investeringer.



3. I forbindelse med beregningen gælder følgende for »VC«:

- a) Afspejler ændringerne i værdien af »V«, som defineret i afsnit 1, stk. 3, siden den seneste ejendomsvurdering. Ejendommens aktuelle værdi bør vurderes af en uafhængig ekstern eller intern sagkyndig. I mangel af en sådan vurdering kan ejendommens aktuelle værdi estimeres ved hjælp af et granulært ejendomsværdiindeks (f.eks. baseret på transaktionsdata). Såfremt der heller ikke foreligger et sådant ejendomsværdiindeks, kan der anvendes et granulært ejendomsprisindeks, efter at der er foretaget et passende fradrag for at tage højde for afskrivninger på ejendommen. Et ejendomsværdi- eller ejendomsprisindeks bør være tilstrækkeligt differentieret ud fra ejendommens geografiske beliggenhed samt ejendomstype.
- b) Korrigeres for ændringer i de højere stillede panterettigheder på ejendommen.
- c) Beregnes årligt.

4. Hvor markederne for realkreditlån vedrørende ejendomme købt med henblik på udlejning og vedrørende ejerboliger overvåges separat, gælder definitionen af LTV-C med følgende undtagelser:

- a) for lån vedrørende ejendomme købt med henblik på udlejning:
  - »LC« inkluderer kun lån eller lånetrancher, som låntager har stillet den faste ejendom som sikkerhed for på tidspunktet for kreditoptagelse, hvad angår lån vedrørende ejendomme købt med henblik på udlejning.
  - »VC« vedrører den aktuelle værdi af ejendommen købt med henblik på udlejning.
- b) for lån vedrørende ejerboliger:
  - »LC« inkluderer kun lån eller lånetrancher, som låntager har stillet den faste ejendom som sikkerhed for på tidspunktet for kreditoptagelse, hvad angår lån vedrørende ejerboliger.
  - »VC« inkluderer kun den aktuelle værdi af ejerboligen.

### 3. Lån i forhold til indkomst ved kreditoptagelse (LTI-O)

1. LTI-O defineres som:

$$LTI-O = \frac{L}{I}$$

2. I forbindelse med beregningen har »L« samme betydning som i afsnit 1, stk. 2.

3. I forbindelse med beregningen er »I« låntagers samlede disponible indkomst, som registreret af kreditudbyderen på tidspunktet for optagelse af RRE-lånet.

4. Ved fastsættelse af en låntagers »disponible indkomst« opfordres adressaterne til at overholde definition 1) i størst muligt omfang og som minimum definition 2):

Definition 1: »disponibel indkomst« = lønmodtagerindkomst + indkomst fra selvstændig virksomhed (f.eks. overskud) + indkomst fra offentlige pensioner + indkomst fra private pensioner og firmapensioner + indkomst fra arbejdsløshedsunderstøttelse + indkomst fra sociale overførsler undtagen arbejdsløshedsunderstøttelse + regelmæssige private overførsler (f.eks. ægtefællebidrag) + bruttolejeindtægt fra fast ejendom + indkomst fra finansielle investeringer + indkomst fra privat virksomhed eller partnerskab + regelmæssig indkomst fra andre kilder + låntilskud – skatter – præmier til sundhedspleje/social sikring/sygeforsikring + skatnedsættelser.

I forbindelse med denne definition gælder følgende:

- a) »bruttolejeindtægt fra fast ejendom« omfatter både lejeindtægt fra ejede ejendomme, som der aktuelt ikke er nogen udestående RRE-lån for, og ejendomme købt med henblik på udlejning. Lejeindtægten bør fastsættes ud fra de oplysninger, bankerne har til rådighed, eller beregnes på anden måde. Hvis der ikke foreligger nøjagtige oplysninger, bør det rapporterende institut udarbejde sit bedste estimat for lejeindtægten, og den anvendte metode beskrives

- b) »skatter« bør omfatte, i prioriteret rækkefølge, indkomstskatter, skattegodtgørelser, pensions- eller forsikringspræmier, hvis de opkræves på bruttoindkomsten, specifikke skatter, f.eks. ejendomsskatter, og andre ikke-forbrugsrelaterede skatter
- c) »præmier til sundhedspleje/social sikring/sygeforsikring« bør omfatte de faste og obligatoriske udgifter, der i nogle lande afholdes efter skat
- d) »skattenedsættelser« bør omfatte godtgørelser fra skattemyndigheden, som er forbundet med rentefradraget for realkreditlånet
- e) »låntilskud« bør omfatte alle interventioner fra den offentlige sektor, der har til formål at lette låntagers gældsserviceringsbyrde (f.eks. rentetilskud, tilbagebetalingstilskud).

Definition 2: »disponibel indkomst« = lønmodtagerindkomst + indkomst fra selvstændig virksomhed (f.eks. overskud) – skatter.

5. Hvor markederne for realkreditlån vedrørende ejendomme købt med henblik på udlejning og vedrørende ejerboliger overvåges separat, gælder definitionen af LTI-O med følgende undtagelser:

- a) for lån vedrørende ejendomme købt med henblik på udlejning:
  - »L« inkluderer kun lån eller lånetrancher, som låntager har stillet den faste ejendom som sikkerhed for på tidspunktet for kreditoptagelse, hvad angår lån vedrørende ejendomme købt med henblik på udlejning.
- b) for lån vedrørende ejerboliger:
  - »L« inkluderer kun lån eller lånetrancher, som låntager har stillet den faste ejendom som sikkerhed for på tidspunktet for kreditoptagelse, hvad angår lån vedrørende ejerboliger.
  - hvor en låntager både har lån vedrørende ejerbolig og lån vedrørende ejendom købt med henblik på udlejning, kan kun lejeindtægten fra ejendom købt med henblik på udlejning, fratrukket omkostningerne til servicering af lån vedrørende ejendom købt med henblik på udlejning, anvendes til støtte for betaling af lån vedrørende ejerbolig. I dette tilfælde er den bedst egnede definition af »disponibel indkomst«:

»disponibel indkomst« = lønmodtagerindkomst + indkomst fra selvstændig virksomhed, f.eks. overskud + indkomst fra offentlige pensioner + indkomst fra private pensioner og firmapensioner + indkomst fra arbejdsløshedsunderstøttelse + indkomst fra sociale overførsler undtagen arbejdsløshedsunderstøttelse + regelmæssige private overførsler, f.eks. ægtefællebidrag + (bruttolejeindtægt fra fast ejendom – omkostninger til gældsservicering for udlejningsejendom) + indkomst fra finansielle investeringer + indkomst fra privat virksomhed eller partnerskab + regelmæssig indkomst fra andre kilder + låntilskud – skatter – præmier til sundhedspleje/social sikring/sygeforsikring + skattenedsættelser.

#### 4. Gæld i forhold til indkomst ved kreditoptagelse (DTI-O)

1. DTI-O defineres som følger:

$$DTIO = \frac{D}{I}$$

2. I forbindelse med beregningen omfatter »D« låntagers samlede gæld, uanset om der er stillet fast ejendom som sikkerhed herfor, herunder alle udestående finansielle lån, dvs. lån bevilget af realkreditlångiveren og af andre långivere, på tidspunktet for optagelse af RRE-lånet.

3. I forbindelse med beregningen har »I« samme betydning som i afsnit 3, stk. 4.

#### 5. Lånservicering i forhold til indkomst ved kreditoptagelse (LSTI-O)

1. LSTI-O defineres som følger:

$$LSTIO = \frac{LS}{I}$$

2. I forbindelse med beregningen er »LS« de årlige omkostninger til servicering af RRE-lånet, defineret som »L« i afsnit 1, stk. 2, på tidspunktet for kreditoptagelse.
3. I forbindelse med beregningen har »I« samme betydning som i afsnit 3, stk. 4.
4. Hvor markederne for realkreditlån vedrørende ejendomme købt med henblik på udlejning og vedrørende ejerboliger overvåges separat, gælder definitionen af LSTI-O med følgende undtagelser:
  - a) for lån vedrørende ejendomme købt med henblik på udlejning:
    - »LS« er de årlige omkostninger til servicering af gæld vedrørende lånet til ejendommen købt med henblik på udlejning, på tidspunktet for kreditoptagelse.
  - b) for lån vedrørende ejerboliger:
    - »LS« er de årlige omkostninger til servicering af gæld vedrørende lånet til ejerboligen, på tidspunktet for kreditoptagelse.

— Den bedst egnede definition af »disponibel indkomst« i dette tilfælde er:

»disponibel indkomst« = lønmodtagerindkomst + indkomst fra selvstændig virksomhed, f.eks. overskud + indkomst fra offentlige pensioner + indkomst fra private pensioner og firmapensioner + indkomst fra arbejdsløshedsunderstøttelse + indkomst fra sociale overførsler undtagen arbejdsløshedsunderstøttelse + regelmæssige private overførsler, f.eks. ægtefællebidrag + (bruttolejeindtægt fra fast ejendom – omkostninger til gældsservicering for udlejningsejendomme + indkomst fra finansielle investeringer) + indkomst fra privat virksomhed eller partnerskab + regelmæssig indkomst fra andre kilder + låntilskud – skatter – præmier til sundhedspleje/social sikring/sygeforsikring + skattenedsættelser.

## 6. Gældsservicering i forhold til indkomst ved kreditoptagelse (DSTI-O)

1. DSTI-O defineres som:

$$DSTIO = \frac{DS}{I}$$

2. I forbindelse med beregningen er »DS« de årlige omkostninger til servicering af låntagers samlede gæld, defineret som »D« i afsnit 4, stk. 2, på tidspunktet for kreditoptagelse.
3. I forbindelse med beregningen har »I« samme betydning som i afsnit 3, stk. 4.
4. DSTI-O skal betragtes som en valgfri indikator, da der kan være jurisdiktioner, hvor långiverne ikke har adgang til de oplysninger, der er nødvendige for at kunne beregne brøken. I jurisdiktioner, hvor långiverne har adgang til disse oplysninger (f.eks. gennem kreditregistre eller skatteoplysninger), opfordres de makroprudentielle myndigheder dog kraftigt til at inkludere denne indikator i deres ramme for risikoovervågning.

## 7. Rentedækningsgrad (ICR)

1. ICR defineres som:

$$ICR = \frac{\text{Årlig bruttolejeindtægt}}{\text{Årlige renteudgifter}}$$

2. I forbindelse med beregningen gælder følgende:
  - a) »årlig bruttolejeindtægt« er den årlige lejeindtægt fra boliger købt med henblik på udlejning før fradrag af eventuelle driftsudgifter til opretholdelse af ejendommens værdi samt skatter
  - b) »årlige renteudgifter« er de årlige renteudgifter forbundet med boliger købt med henblik på udlejning.
3. Forholdstallet kan henvise til værdien ved kreditoptagelse (ICR-O) eller den aktuelle værdi (ICR-C).

## 8. Lån i forhold til husleje ved kreditoptagelse (LTR-O)

1. LTR-O defineres som:

$$LTR-O = \frac{\text{Lån vedrørende ejendom købt med henblik på udlejning}}{\text{Årlig nettolejeindtægt eller årlig bruttolejeindtægt}}$$

2. I forbindelse med beregningen gælder følgende:

- a) »lån vedrørende ejendom købt med henblik på udlejning« har samme betydning som »L« i afsnit 1, stk. 2, men er begrænset til realkreditlån til finansiering af ejendommen købt med henblik på udlejning
- b) »årlig nettolejeindtægt« er den årlige lejeindtægt fra ejendommen købt med henblik på udlejning, fratrukket eventuelle driftsudgifter til opretholdelse af ejendommens værdi, men før fradrag af eventuelle skatter
- c) »årlig bruttolejeindtægt« er de årlige indtægter fra udlejning af ejendommen købt med henblik på udlejning til lejere, før fradrag af eventuelle driftsudgifter til opretholdelse af ejendommens værdi samt skatter.

Den årlige nettolejeindtægt bør anvendes til beregning af LTR-O. Foreligger denne oplysning ikke, kan den årlige bruttolejeindtægt anvendes som alternativ.

---

## BILAG V

**VEJLEDNING OM DEFINITIONER OG INDIKATORER I FORBINDELSE MED ERHVERVSEJENDOMME**

Dette bilag giver vejledning om specifikke forhold vedrørende definitionen af erhvervsejendomme, indikatorer for erhvervsejendomme og navnlig om bilag III. Formålet er ikke at give detaljerede tekniske instrukser til, hvorledes skemaerne i bilag III skal udfyldes i alle tænkelige tilfælde. Desuden bør vejledningen fortolkes som omfattende måldefinitioner og målmeter, hvor afvigelser i visse tilfælde kan være berettigede for at tage højde for specifikke forhold, der gør sig gældende for visse markeder eller markedssegmenter.

**1. Definitioner af erhvervsejendomme**

Der findes på nuværende tidspunkt ingen EU-definition af erhvervsejendomme, som er tilstrækkelig præcis til makroprudentielle formål.

- a) Forordning (EU) nr. 575/2013 definerer beboelsesejendomme i artikel 4, stk. 1, nr. 75), men giver ingen præcis definition af erhvervsejendomme ud over beskrivelsen »kontorejendom eller anden erhvervsejendom« i artikel 126. Denne forordning fastlægger endvidere, at den faste ejendoms værdi ikke i væsentlig grad afhænger af låntagers kreditkvalitet eller afkastet fra det underliggende projekt, hvad angår erhvervsejendomme.
- b) EBA har tilføjet et nyttigt yderligere kriterium: ejendommens dominerende brug »bør være forbundet med en økonomisk aktivitet«<sup>(1)</sup>. Dette kriterium er ganske vist nyttigt, men det er stadig ikke præcist nok til makroprudentielle formål.
- c) Den Europæiske Centralbanks forordning (EU) 2016/867 (ECB/2016/13)<sup>(2)</sup> er også en mulig kilde til definition af erhvervsejendomme. I forordningen defineres erhvervsejendomme imidlertid på nuværende tidspunkt som al fast ejendom, der ikke er beboelsesejendomme (som defineret i forordningen nævnt under a) ovenfor). Denne definition er for bred til at kunne anvendes i forbindelse med finansiel stabilitet, da interessen her hovedsagelig er koncentreret om, hvorvidt de pengestrømme, der forventes af erhvervsejendommen, f.eks. husleje, vil være tilstrækkelige til at tilbagebetale de lån, som ejendommen er finansieret med.
- d) G20-gruppens Data Gaps-initiativ<sup>(3)</sup> er et sæt på 20 henstillinger om forbedring af økonomisk og finansiel statistik, som blev iværksat med det formål at forbedre tilgængeligheden og sammenligneligheden af økonomiske og finansielle data efter den finansielle krise i 2007-2008. Henstilling 19 indeholder et klart krav om at forbedre tilgængeligheden af statistik for både beboelsesejendomme og erhvervsejendomme. Opfølgningen på dette initiativ, herunder at aftale en definition af erhvervsejendomme, er stadig i gang og kan give visse input med hensyn til de data, der kræves til ESRB-formål.
- e) I Baselkomiteen for Banktilsyns høringsdokument om revisioner af standardmetoden for kreditrisiko<sup>(4)</sup> defineres erhvervsejendomme også som det modsatte af beboelsesejendomme. En eksponering mod en beboelsesejendom defineres som en eksponering med sikkerhed i fast ejendom, der har karakter af en bolig og opfylder alle gældende love og bestemmelser, der gør det muligt at bruge ejendommen til boligformål, dvs. som en beboelsesejendom. En eksponering mod en erhvervsejendom defineres derefter som en eksponering med sikkerhed i fast ejendom, som ikke er en beboelsesejendom.

I lyset af de ovennævnte begrænsninger giver denne henstilling en arbejdsdefinition af erhvervsejendomme specifikt til makroprudentielle formål. I henstillingen defineres erhvervsejendomme som indtægtsgivende fast ejendom undtagen almenyttige boliger, ejendomme, der ejes af slutbrugeren, og boliger købt med henblik på udlejning.

Det kan diskuteres, om ejendomme under udvikling bør betragtes som erhvervsejendomme. National praksis varierer i denne henseende. En række medlemsstaters erfaringer under den seneste finansielle krise har imidlertid vist, hvor vigtigt det er at overvåge investeringer i og finansieringen af denne økonomiske aktivitet af hensyn til den finansielle stabilitet. Endvidere forventes nye ejendomme under udvikling at øge den fremtidige beholdning af erhvervsejendomme, når de står færdig. I forbindelse med denne henstilling betragtes ejendomme under udvikling derfor som en underkategori af erhvervsejendomme.

<sup>(1)</sup> Jf. EBA spørgsmål ID 2014\_1214 (af 21.11.2014).

<sup>(2)</sup> Den Europæiske Centralbanks forordning (EU) 2016/867 af 18. maj 2016 om indsamling af granulære data om kreditter og kreditrisici (ECB/2016/13) (EUT L 144 af 1.6.2016, s. 44).

<sup>(3)</sup> Financial Stability Board and International Monetary Fund, *The financial crisis and information gaps — report to the G-20 finance ministers and central bank governors*, 29. oktober 2009.

<sup>(4)</sup> Basel Committee on Banking Supervision, *Revisions to the Standardised Approach to credit risk — second consultative document*, december 2015.

Almennyttige boliger er et komplekst segment af ejendomsmarkedet, da de kan antage forskellige former på tværs af og i de forskellige lande. Dette segment bør udelukkes fra definitionen af erhvervsejendomme, når ejendommens transaktionsværdi eller den husleje, der gælder for lejerne i sådanne ejendomme, er under et offentligt organs direkte indflydelse, hvilket medfører, at huslejen er lavere end den aktuelle markedsleje. De nationale myndigheder bør fastlægge grænsen mellem alment nyttige boliger og den private udlejningssektor i deres respektive lande i henhold til dette kriterium.

Boliger købt med henblik på udlejning omfatter beboelsesejendomme, der ejes direkte af private husholdninger<sup>(1)</sup> med det primære formål at blive udlejet til lejere. På nuværende tidspunkt er denne aktivitet kun betydelig i nogle få medlemsstater. Ejendomme købt med henblik på udlejning udgør også et grænseområde mellem beboelses- og erhvervsejendomme. Eftersom denne aktivitet typisk udføres af ikke-professionelle deltidsudlejere med en lille ejendomsportefølje, kan den i forbindelse med finansiell stabilitet anses for at høre mere til beboelsesejendomssektoren end til erhvervsejendomssektoren. På grund af dette delmarkeds tydelige risikoegenskaber henstilles det ikke desto mindre, at de nationale makroprudentielle myndigheder overvåger udviklingen på delmarkedet ved hjælp af en række yderligere, specifikke indikatorer, såfremt denne aktivitet udgør en væsentlig kilde til risici eller en betydelig andel af beholdningen eller strømme af de samlede RRE-lån.

## 2. Datakilder vedrørende erhvervsejendomme

### 2.1 Indikatorer for det fysiske erhvervsejendomsmarked

Indikatorer for erhvervsejendomme på det fysiske marked fås via:

- a) offentlige kilder, f.eks. nationale statistikbureauer eller tingbøger, eller
- b) private dataudbydere, som dækker en betydelig del af erhvervsejendomsmarkedet.

ESRB's rapport om erhvervsejendomme og finansiell stabilitet i EU giver et overblik over de tilgængelige prisindeks og mulige datakilder<sup>(2)</sup>.

### 2.2 Indikatorer for det finansielle systems eksponeringer mod erhvervsejendomme

Data om markedsdeltagernes eksponeringer, i al fald markedsdeltagerne i den finansielle sektor, kan indsamles fra tilsynsindberetningen. Visse data indsamles allerede af ECB og EIOPA på nationalt niveau. Disse data er dog ikke særligt detaljerede. Nye skemaer for tilsynsindberetning for banker, dvs. Financial Reporting (FINREP) og Common Reporting (COREP), for forsikringselskaber i henhold til Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2009/138/EF<sup>(3)</sup> og investeringsfonde i henhold til Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2011/61/EU<sup>(4)</sup> kan give et mere granulært indblik i de finansielle institutioners eksponeringer mod erhvervsejendomme.

Klassifikationerne i den statistiske nomenklatur for økonomiske aktiviteter i Den Europæiske Union (NACE rev 2.0) kan være nyttige med hensyn til at repræsentere de finansielle institutioners eksponeringer mod erhvervsejendomme, da EU's institutioner i høj grad er enige herom, og de anvendes i skemaer til lovpligtig indberetning for banker og forsikringselskaber. To afsnit synes at være relevante i den henseende:

- a) Afsnit F: byggeri undtagen anlægsarbejder
- b) Afsnit L: fast ejendom undtagen ejendomsrådgivere.

<sup>(1)</sup> I henhold til punkt 2.118, kapitel 2, i bilag A til Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 549/2013 af 21. maj 2013 om det europæiske national- og regionalregnskabssystem i Den Europæiske Union (EUT L 174 af 26.6.2013, s. 1) omfatter »sektoren husholdninger [...] enkeltpersoner eller grupper af enkeltpersoner både i deres egenskab af forbrugere og i deres egenskab af erhvervsdrivende, som producerer markedsfølsomme varer og ikkefinansielle og finansielle tjenester (markedsproducenter), forudsat at produktionen af varer og tjenester ikke udøves af selvstændige enheder med status af kvasiselskaber. Sektoren omfatter ligeledes enkeltpersoner eller grupper af enkeltpersoner i deres egenskab af producenter af varer og ikkefinansielle tjenester udelukkende til eget brug.«

<sup>(2)</sup> ESRB, »Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU«, december 2015, særlig bilag II, afsnit 2.2.

<sup>(3)</sup> Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2009/138/EF af 25. november 2009 om adgang til og udøvelse af forsikrings- og genforsikringsvirksomhed (Solvens II) (EUT L 335 af 17.12.2009, s. 1).

<sup>(4)</sup> Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2011/61/EU af 8. juni 2011 om forvaltere af alternative investeringsfonde og om ændring af direktiv 2003/41/EF og 2009/65/EF samt forordning (EF) nr. 1060/2009 og (EU) nr. 1095/2010 (EUT L 174 af 1.7.2011, s. 1).

Den væsentligste ulempe ved at anvende NACE-klassifikationer er, at de er målrettet mod sektorer i økonomien og ikke lån. For eksempel vil et lån udstedt til et ejendomsselskab til køb af en bilpark blive indberettet under Afsnit L, selv om det ikke er et CRE-lån.

### 2.3 Anvendelse af data fra den private sektor

Hvor de nationale makroprudentielle myndigheder anvender data fra en dataudbyder i den private sektor til at udarbejde indikatorerne for erhvervsejendomme, forventes de at kortlægge forskellene i omfang og definitioner i forhold til det, der anmodes om i denne henstilling. Myndighederne skal også kunne give detaljerede oplysninger om udbyderens underliggende metodologi og stikprøvedækning. Data fra en privat udbyder bør være repræsentative for markedet som helhed og de relevante fordelinger, der fremgår af henstilling D:

- a) ejendomstype
- b) ejendommens beliggenhed
- c) investortype og investors nationalitet
- d) långivertype og långivers nationalitet.

### 3. Relevante fordelinger af indikatorerne

Hvad angår de relevante fordelinger, der fremgår af henstilling D, bør de nationale makroprudentielle myndigheder kunne give en vurdering af sådanne fordelingers relevans for deres marked for erhvervsejendomme, når de bruger fordelingerne som led i overvågningen, også under hensyntagen til proportionalitetsprincippet.

»Ejendomstype« henviser til den primære brug af en erhvervsejendom. Hvad angår indikatorer for erhvervsejendomme, bør denne fordeling omfatte følgende kategorier:

- a) bolig, f.eks. boliger med flere husholdninger
- b) detail, f.eks. hoteller, restauranter, indkøbscentre
- c) kontorer, f.eks. en ejendom, der primært bruges som erhvervs- eller forretningsmæssige kontorer
- d) industri, f.eks. en ejendom, der bruges til produktion, distribution og logistik
- e) andre typer erhvervsejendomme.

Såfremt en fast ejendom bruges til flere formål, betragtes den som forskellige ejendomme (f.eks. baseret på det overfladeareal, der vedrører de respektive brugstyper), hvis en sådan fordeling er mulig. Alternativt kan ejendommen klassificeres efter den dominerende brug.

»Ejendommens beliggenhed« henviser til ejendomsmarkedets geografiske fordeling (f.eks. efter regioner) eller delmarked og bør også indeholde »bedste beliggenhed« og »anden beliggenhed«. »Bedste beliggenhed« betragtes generelt som den bedste beliggenhed på et bestemt marked, hvilket også afspejles i lejeafkastet (typisk det laveste på markedet). For kontorbygninger kan det være central beliggenhed i en stor by. For detailhandelsbygninger kan det være en bymidte med mange fodgængere eller et centralt beliggende indkøbscenter. For logistikbygninger kan det være en beliggenhed, hvor der er den nødvendige infrastruktur og tjenester samt særdeles god adgang til transportnet.

»Investortype« henviser til brede investorkategorier, f.eks.:

- a) banker
- b) forsikringsselskaber
- c) pensionskasser
- d) investeringsfonde
- e) ejendomsselskaber
- f) andre.

Det er sandsynligt, at kun data om den registrerede låntager eller investor vil være tilgængelige. De nationale makroprudentielle myndigheder bør dog være opmærksomme på, at den registrerede låntager eller investor kan være en anden end den endelige låntager eller investor, som er der, hvor de endelige risici ligger. Myndighederne anmodes således også om at overvåge oplysninger om den endelige låntager eller investor, hvor det er muligt, f.eks. via oplysninger fra markedsdeltagere, for at få en bedre forståelse af markedsdeltagernes adfærd samt risici.

»Långivertype« henviser til brede långiverkategorier, f.eks.:

- a) banker, herunder »dårlige banker«
- b) forsikringsselskaber
- c) pensionskasser.

De nationale makroprudentielle myndigheder kan være nødt til at ajourføre listen over investor- og långivertyper, så den afspejler den lokale erhvervsejendomssektors egenskaber.

»Nationalitet« henviser til det land, hvor markedsdeltagerens virksomhed har hjemsted. Investorernes og långivernes nationalitet bør fordeles efter mindst de tre følgende geografiske kategorier:

- a) indenlandsk
- b) resten af Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde
- c) resten af verden.

De nationale makroprudentielle myndigheder bør være opmærksomme på, at den registrerede investor eller långivers nationalitet kan være en anden end den endelige investor eller långivers nationalitet, som er der, hvor de endelige risici ligger. Myndighederne anmodes således også om at overvåge oplysninger om den endelige långiver eller investors nationalitet, f.eks. via oplysninger fra markedsdeltagere.

#### 4. Metoder til beregning af de fysiske markedsindikatorer

Erhvervsejendomsprisen vedrører en fællesnævner af konstant kvalitet, dvs. markedsværdien fratrukket kvalitetsændringer som værdiforringelse (og forældelse) eller værdistigning (f.eks. renovering) ved hjælp af kvalitetsjustering.

Ifølge retningslinjer som led i arbejde iværksat af Eurostat tilrådes det, at data om prisfastsættelse indsamles fra faktiske transaktioner. Hvor sådanne data ikke er tilgængelige og/eller ikke er fuldt ud repræsentative, kan de approksimeres ved hjælp af data fra vurdering eller værdiansættelse, så længe disse data afspejler den aktuelle markedspris og ikke en antaget »holdbar pris«.

#### 5. Vurdering af det finansielle systems eksponeringer mod erhvervsejendomme

Det finansielle systems eksponering mod erhvervsejendomme består både af udlån, ofte fra banker og undertiden også forsikringsselskaber, og af investeringer, ofte foretaget af forsikringsselskaber, pensionskasser og investeringsforeninger. Investeringer kan derfor vedrøre både direkte beholdninger af erhvervsejendomme, f.eks. juridisk adkomst til en erhvervsejendom, og indirekte beholdninger af erhvervsejendomme, f.eks. via værdipapirer og investeringsforeninger. Hvis en långiver eller investor anvender et special purpose vehicle (SPV) som en dedikeret teknik til finansiering af erhvervsejendom, bør en sådan långivning eller investering betragtes som et direkte udlån til eller beholdning af erhvervsejendom (»look-through«-metoden).

Ved vurdering af disse eksponeringer for systemet som helhed bør de nationale makroprudentielle myndigheder være opmærksomme på risikoen for at tælle dobbelt. Investorer kan investere både direkte og indirekte i erhvervsejendomme. For eksempel investerer pensionskasser og forsikringsselskaber ofte indirekte i erhvervsejendomme.

Det kan også være vanskeligere at beregne udenlandske markedsdeltageres eksponeringer, som kan tegne sig for en væsentlig del af markedet<sup>(1)</sup>. Eftersom disse markedsdeltagere er vigtige for erhvervsejendomsmarkedets funktion, tilrådes det at overvåge deres aktiviteter.

Da tab på aktiviteter vedrørende erhvervsejendomme ofte er koncentreret i bankernes udlån til erhvervsejendomme, opfordres de nationale makroprudentielle myndigheder til at være særligt opmærksomme på denne aktivitet i deres overvågning.

<sup>(1)</sup> ESRB, »Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU«, december 2015, særlig afsnit 2.3 og boks 1.



## 6. Metoder til beregning af belåningsprocent (LTV)

I bilag IV beskrives metoderne til beregning af LTV-O og LTV-C. Der er dog en række specifikke faktorer, der skal tages med i betragtning i beregningen af disse forholdstal for erhvervsejendomme.

I tilfælde af et syndikeret lån bør LTV-O beregnes som det oprindelige beløb af alle lån ydet til låntager i forhold til ejendommens værdi ved kreditoptagelse. Hvis det drejer sig om flere ejendomme, beregnes LTV-O som forholdet mellem det/de oprindelige lånebeløb og de berørte ejendommers samlede værdi.

Da antallet af ejendomme er meget mindre, og ejendommene er mere uensartede i erhvervsejendomssektoren end i beboelsesejendomssektoren, er det mere hensigtsmæssigt at beregne LTV-C på grundlag af en vurdering af de enkelte ejendommers værdi end at anvende et værdi- eller prisindeks.

Endelig skal de nationale makroprudentielle myndigheder overvåge fordelingen af LTV med særligt fokus på de mest risikobetonede lån, dvs. lån med den højeste belåningsprocent, da tab ofte er resultatet af sådanne halerisici.

## 7. Metoder til beregning af rentedækningsgrad (ICR) og gældsserviceringsdækningsgrad (DSCR)

Rentedækningsgrad (ICR) og gældsserviceringsdækningsgrad (DSCR) henviser til lejeindtægt fra en eller flere erhvervsejendomme, fratrukket skatter og driftsudgifter, som påhviler låntager for at kunne opretholde ejendommens værdi.

ICR defineres som:

$$ICR = \frac{\text{Årlig nettoglejendtgæt}}{\text{Årlige renteudgifter}}$$

I forbindelse med beregningen af ICR gælder følgende:

- a) »årlig nettoglejendtgæt« omfatter den årlige lejeindtægt fra erhvervsejendommens lejere, fratrukket skatter og eventuelle driftsudgifter til opretholdelse af ejendommens værdi
- b) »årlige renteudgifter« er de årlige renteudgifter, som er forbundet med lånet med sikkerhed i erhvervsejendommen(e).

Formålet med ICR er at måle, i hvilket omfang indtægterne fra en ejendom er tilstrækkelige til at betale de renteudgifter, som en låntager skal betale for at købe ejendommen. ICR bør derfor analyseres på ejendomsniveau.

DSCR defineres som:

$$DSCR = \frac{\text{Årlig nettoglejendtgæt}}{\text{Årlig gældsservicering}}$$

I forbindelse med beregningen af DSCR gælder følgende:

- a) »årlig nettoglejendtgæt« er den årlige lejeindtægt fra erhvervsejendommens lejere, fratrukket skatter og eventuelle driftsudgifter til opretholdelse af ejendommens værdi
- b) »årlig gældsservicering« er den årlige gældsservicering, som er forbundet med lånet med sikkerhed i erhvervsejendommen(e).

Formålet med DSCR er at vurdere vægten af den samlede gældsbyrde, som en ejendom genererer for en låntager. Nævneren omfatter derfor ikke alene renteudgifter, men også tilbagebetaling af lånet, dvs. afdrag på hovedstolen. Det vigtigste spørgsmål for en sådan indikator er, hvorvidt den bør beregnes på ejendomsniveau eller låntagerniveau. Finansiering af erhvervsejendomme er typisk uden regres, dvs. långiver har kun ret til afdrag ud af de indtægter, som ejendommen giver, og ikke ud af låntagers andre indtægter eller aktiver. Derfor er det mere realistisk og hensigtsmæssigt at beregne DSCR på ejendomsniveau. Fokusering på en låntagers samlede indkomst ville desuden give anledning til vigtige konsolideringsproblemer, som ville gøre det vanskeligere at definere et mål, der er sammenligneligt på tværs af medlemsstaterne.

## 8. Yderligere indikatorer, der er relevante for ejendomme under udvikling

Hvad angår erhvervsjendomme under udvikling, kan de nationale makroprudentielle myndigheder, i stedet for LTV ved kreditoptagelse, overvåge forholdet mellem lånet og omkostningerne (LTC). LTC er det oprindelige beløb af alle bevilgede lån i forhold til omkostningerne i forbindelse med opførelsen af en erhvervsjendom, indtil den står færdig.

Desuden bør de nationale makroprudentielle myndigheder fokusere deres overvågning på de mest risikobetonede aspekter af udviklingen, f.eks. hvor kun en meget lille andel af projektet er udlejet eller solgt på forhånd. For bygninger stadig under opførelse svarer førudlejningskvoten til det overfladeareal, der allerede er udlejet af bygherren på det tidspunkt, hvor lånet blev ydet, i forhold til det samlede overfladeareal, der vil være tilgængeligt, når ejendommen står færdig. Tilsvarende svarer førsalgskvoten til det overfladeareal, der allerede er solgt af bygherren på det tidspunkt, hvor lånet ydes, i forhold til det samlede overfladeareal, der vil være tilgængeligt, når ejendommen står færdig.

## 9. ESA'ernes årlige offentliggørelse af eksponeringer mod erhvervsjendomme

Ud fra oplysninger, der er tilgængelige via skemaerne til lovpligtig indberetning, henstilles det, at ESA'erne mindst en gang årligt offentliggør aggregerede oplysninger om, hvilke eksponeringer de enheder, som er underlagt deres tilsyn og på individuelt grundlag, har mod de forskellige nationale erhvervsjendomsmarkeder i EU. En sådan offentliggørelse forventes at styrke de nationale makroprudentielle myndigheders viden om de aktiviteter, som enheder fra andre medlemsstater har på deres nationale markeder for erhvervsjendomme. Ved eventuelle tvivlsspørgsmål med hensyn til omfanget eller kvaliteten af de offentliggjorte data, bør offentliggørelsen ledsages af passende kommentarer.

Som hovedregel bør ESA'erne gøre det muligt for de enkelte nationale makroprudentielle myndigheder i EU at vurdere eksponeringerne hos alle EU's finansielle institutioner mod deres nationale markeder. Det indebærer, at data indsamlet for alle finansielle institutioner i EU bør aggregeres på landeniveau.

Ved offentliggørelsen af sådanne aggregerede oplysninger bør ESA'erne benytte sig af oplysninger i skemaer til lovpligtig indberetning, som giver en geografisk fordeling af krediteksponeringer og/eller (direkte og indirekte) investeringer. Hvor der fordeles efter NACE-koder<sup>(1)</sup> i indberetningsskemaerne, kan erhvervsjendomme henhøre under både afsnit »F« og »L«, selv om nogle underkategorier strengt taget bør udelukkes ifølge den definition af erhvervsjendomme, som er vedtaget i denne henstilling.

---

<sup>(1)</sup> Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EF) nr. 1893/2006 af 20. december 2006 om oprettelse af den statistiske nomenklatur for økonomiske aktiviteter NACE rev. 2 og om ændring af Rådets forordning (EØF) nr. 3037/90 og visse EF-forordninger om bestemte statistiske områder (EUT L 393 af 30.12.2006, s. 1).