

I

(Beslutninger og resolutioner, henstillinger og udtalelser)

HENSTILLINGER

DET EUROPÆISKE UDVALG FOR SYSTEMISKE RISICI

DET EUROPÆISKE UDVALG FOR SYSTEMISKE RISICIS HENSTILLING

af 21. marts 2019

om ændring af henstilling ESRB/2016/14 om lukning af datahuller vedrørende fast ejendom

(ESRB/2019/3)

(2019/C 271/01)

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⁽¹⁾, særlig artikel 3, stk. 2, litra b), d) og f), og artikel 16 til 18,

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

ud fra følgende betragtninger:

- (1) Gennemførelsen af en ramme til overvågning af udviklingstendenser i ejendomssektoren med henblik på finansiell stabilitet kræver regelmæssig indsamling og deling af sammenlignelige lantedata på EU-plan, således at ejendomsrelaterede risici på tværs af medlemsstaterne kan vurderes mere præcist og anvendelsen af makroprudentielle politiske instrumenter kan sammenlignes for at imødegå sårbarhederne i ejendomssektoren.
- (2) Det Europæiske Udvalg for Systemiske Risici's henstilling ESRB/2016/14⁽³⁾ tilsigter at harmonisere de definitioner og indikatorer, der anvendes til at overvåge markederne for beboelsesejendomme (RRE) og erhvervsejendomme (CRE) og gøre noget ved de eksisterende huller i tilgængeligheden og sammenligneligheden af data om markedet for beboelsesejendomme og erhvervsejendomme i EU.
- (3) Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EF) nr. 223/2009⁽⁴⁾ og Kommissionens afgørelse 2012/504/EU⁽⁵⁾ fastsætter de retlige rammer for europæiske statistikker. I lyset af erfaringerne fra Fællesskabets statistikmyndighed, som er Kommissionen (Eurostat), med at tilvejebringe data af høj kvalitet for Europa med henblik på at muliggøre og lette sammenligninger mellem lande, betragtes Kommissionens (Eurostat) bidrag til de rammer, der er fastsat i henstilling ESRB/2016/14 af Det Europæiske Udvalg for Systemiske Risici (ESRB) som værende særlig vigtig for at lette de nationale makroprudentielle myndigheders indsamling af data om indikatorer for det fysiske erhvervsejendomsmarked. Tilgængeligheden af sådanne data ville derudover fremme de nationale makroprudentielle myndigheders gennemførelse af en ramme for risikoovervågning med henblik på effektivt at overvåge markedet for erhvervsejendomme og derved lette identificeringen af risici for den finansielle stabilitet, der opstår fra det fysiske marked for erhvervsejendomme. Det anses derfor som værende af afgørende betydning at indføre en fælles minimumsramme for udarbejdelsen af databasen, som kræves af de nationale makroprudentielle myndigheder

⁽¹⁾ EUT L 331 af 15.12.2010, s. 1.

⁽²⁾ EUT C 58 af 24.2.2011, s. 4.

⁽³⁾ Det Europæiske Udvalg for Systemiske Risici's henstilling ESRB/2016/14 af 31. oktober 2016 om lukning af datahuller vedrørende fast ejendom (EUT C 31 af 31.1.2017, s. 1).

⁽⁴⁾ Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EF) nr. 223/2009 af 11. marts 2009 om europæiske statistikker og om ophævelse af Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EF, Euratom) nr. 1101/2008 om fremsendelse af fortrolige statistiske oplysninger til De Europæiske Fællesskabers Statistiske Kontor, Rådets forordning (EF) nr. 322/97 om EF-statistikker og Rådets afgørelse 89/382/EØF, Euratom om nedsættelse af et udvalg for De Europæiske Fællesskabers statistiske programmer (EUT L 87 af 31.3.2009, s. 164).

⁽⁵⁾ Kommissionens afgørelse 2012/504/EU af 17. september 2012 om Eurostat (EUT L 251 af 18.9.2012, s. 49).

med henblik på at overvåge det fysiske marked for erhvervsejendomme effektivt. Behovet for en sådan harmoniseret ramme bliver endnu tydeligere, når det væsentlige omfang af finansiering af erhvervsejendomme på tværs af grænserne tages i betragtning. I denne henseende bør en ny henstilling, der er beregnet til at fremme en fælles minimumsramme for udviklingen, udarbejdelsen og formidlingen af de relevante harmoniserede indikatorer, tilføjes henstilling ESRB/2016/14. For at sikre ensartetheden og kvaliteten af de relevante statistiske data og minimere indberetningsbyrden bør Kommissionen (Eurostat) også udvikle og fremme statistiske standarder, metoder og procedurer til indsamling af de påkrævede statistiske data.

- (4) ECB sørger i henhold til artikel 2 i Rådets forordning (EU) nr. 1096/2010⁽⁶⁾ for ESRB's sekretariat og yder derved analytisk, statistisk, logistisk og administrativ støtte til ESRB. I henhold til artikel 5.3 i statuten for Det Europæiske System af Centralbanker og Den Europæiske Centralbank skal ECB bidrage til harmoniseringen, når denne er nødvendig, af de regler og den praksis, der gælder for indsamling, udarbejdelse og udgivelse af statistikker inden for dens kompetenceområder. I denne forbindelse er det vigtigt at sikre tæt samarbejde og passende koordinering mellem Det Europæiske Statistiske System⁽⁷⁾ og Det Europæiske System af Centralbanker (ESCB). Med henblik herpå og i overensstemmelse med artikel 6, stk. 3, i forordning (EF) nr. 223/2009, er de løbende høringsaktiviteter og samarbejdet mellem Kommissionen (Eurostat) og ECB fastsat som værende særlig vigtig med henblik på at udvikle de påkrævede statistiske standarder, metoder og procedurer.
- (5) Det statistiske arbejde, der for nylig blev udført af ESCB' Statistiske Komité — bistået af dens arbejdsgruppe for fast ejendom — om datakilder vedrørende finansieringen af erhvervsejendomme og beboelsesejendomme, har understreget behovet for ændringer til visse definitioner for at lette de nationale makroprudentielle myndigheders overvågningsaktiviteter. Mens det anerkendes, at Den Europæiske Centralbanks forordning (EU) 2016/867⁽⁸⁾, som indførte AnaCredit-projektet, ikke alene kan opfylde de nationale makroprudentielle myndigheders databehov, bør definitionerne af erhvervsejendomme og beboelsesejendomme i henstilling ESRB/2016/14 ikke desto mindre ændres med henblik på at bringe dem mere på linje med de bredere definitioner, der anvendes i forordning (EU) 2016/867 for at lette de påkrævede analyser af den finansielle stabilitet og gøre fuld sammenlignelighed mellem landene mulig.
- (6) Ændringer i de definitioner, der er fastsat i henstilling ESRB/2016/14 bør dog ikke udelukke de nationale makroprudentielle myndigheder fra at anvende yderligere ejendomsindikatorer og fordelinger, som på grundlag af definitionerne og nøgletallene for disse nationale makroprudentielle myndigheder tager hensyn til de særlige karakteristika for deres nationale markeder for erhvervsejendomme og beboelsesejendomme og er relevante ud fra et perspektiv om finansiell stabilitet. Dette ville også sikre de nationale makroprudentielle myndigheders overholdelse af proportionalitetsprincippet som omhandlet i henstilling ESRB/2016/14.
- (7) Adressaterne anmodes i henstilling ESRB/2016/14 om at aflægge rapport til ESRB og Rådet om de foranstaltninger, som de har truffet på baggrund af henstillingen, eller i givet fald at begrunde undladelsen af at gennemføre foranstaltninger, ifølge den tidsplan, der er fastsat i henstillingen. I denne henseende har adressaterne gjort fremskridt hen mod at gennemføre henstilling ESRB/2016/14 inden for de anbefalede tidsfrister. Nogle af de makroprudentielle myndigheders arbejde er dog blevet forsinket af praktiske årsager såsom behovet for at etablere indberetningsstrukturer, identificere datakilder og adressere problemstillinger, der vedrører dataenes fortrolighed.
- (8) For at sikre gennemførelsen af henstilling ESRB/2016/14 er det derfor nødvendigt at forlænge visse tidsfrister, der er fastsat deri. Forlængelsen af disse tidsfrister giver de nationale makroprudentielle myndigheder mere tid til at løse de ovennævnte praktiske problemstillinger. Manglen på fælles arbejdsdefinitioner giver især anledning til bekymring hvad angår de relevante indikatorer på det fysiske marked for erhvervsejendomme og gør det, sammen med operationelle begrænsninger i adgangen til data, vanskeligt korrekt at vurdere og sammenligne risici på tværs af nationale markeder. Tidsfristerne for gennemførelsen af henstilling ESRB/2016/14 hvad angår de indikatorer, for hvilke de nationale makroprudentielle myndigheder ikke har de relevante oplysninger for, bør derfor forlænges yderligere med henblik på at give nok tid til at udvikle de nødvendige definitioner og til dataindsamling.

⁽⁶⁾ 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's funktionsmåde (EUT L 331 af 15.12.2010, s. 162).

⁽⁷⁾ Det Europæiske Statistiske System (ESS) er partnerskabet mellem Fællesskabets statistikmyndighed, som er Kommissionen (Eurostat) og de nationale statistiske bureauer og andre nationale myndigheder, der i hver medlemsstat er ansvarlig for udviklingen, udarbejdelsen og formidlingen af europæisk statistik.

⁽⁸⁾ 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).

- (9) Det Almindelige Råd er ikke af den opfattelse, at forlængelsen af visse tidsfrister, der er fastsat i henstilling ESRB/2016/14 bringer de finansielle markeders ordentlige funktion i fare. Det Almindelige Råd er derudover ikke af den opfattelse, at en sådan forlængelse som konsekvens heraf ville føre til muligheden for, at adressaterne måske ikke gennemfører henstilling ESRB/2016/14.
- (10) ESRB anerkender også, at yderligere tekniske vejledninger og arbejde med måldefinitionerne og -indikatorerne kan være påkrævet med henblik på at tage højde for specifikke forhold, der gør sig gældende for visse markeder eller markedssegmenter, såvel som med henblik på at sikre dataenes statistiske kvalitet. Yderligere ændringer af henstilling ESRB/2016/14 kan derfor også være nødvendige for at adressere den fremtidige udvikling vedrørende disse måldefinitioner og -indikatorer.
- (11) Henstilling ESRB/2016/14 bør derfor ændres i overensstemmelse hermed —

VEDTAGET DENNE HENSTILLING:

ÆNDRINGER

Henstilling ESRB/2016/14 ændres som følger:

1. Afsnit 1, henstilling C, stk. 1, affattes således:

- »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 erhvervsejendomme under udvikling eller opførelse)
- g) strømme af misligholdte CRE-lån (herunder erhvervsejendomme under udvikling eller opførelse)
- h) strømme af hensættelser til tab på CRE-lån (herunder erhvervsejendomme under udvikling eller opførelse)
- i) strømme af hensættelser til tab på udlån vedrørende erhvervsejendomme under udvikling eller opførelse (som en del af CRE-lån)
- j) beholdninger af CRE-lån (herunder erhvervsejendomme under udvikling eller opførelse)
- k) beholdninger af misligholdte CRE-lån (herunder erhvervsejendomme under udvikling eller opførelse)
- l) beholdninger af hensættelser til tab på CRE-lån (herunder erhvervsejendomme under udvikling eller opførelse)
- m) beholdninger af lån vedrørende erhvervsejendomme under udvikling eller opførelse (som en del af CRE-lån)
- n) beholdninger af misligholdte lån vedrørende erhvervsejendomme under udvikling eller opførelse (som en del af CRE-lån)
- o) beholdninger af hensættelser til tab på udlån vedrørende erhvervsejendomme under udvikling eller opførelse (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 kredittoptagelse (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 kredittoptagelse (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. Afsnit 1, henstilling D, stk. 2, affattes således:

- »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 af CRE-lån og beholdninger og for hver fordeling af CRE-lån (herunder erhvervsejendomme under udvikling eller opførelse) — dvs. lån til ejendom, der indehaves af ejerne med henblik på at drive deres virksomhed, formål eller aktivitet, der enten eksisterer eller er under udvikling, lån til lejebolig, lån til indtægtsgivende fast ejendom (udover lejebolig), lån til erhvervsejendomme under udvikling eller opførelse og lån til almennyttige boliger — 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 for hver fordeling af misligholdte CRE-lån (herunder erhvervsejendomme under udvikling eller opførelse) — dvs. lån til ejendom, der indehaves af ejerne med henblik på at drive deres virksomhed, formål eller aktivitet, der enten eksisterer eller er under udvikling, lån til lejebolig, lån til indtægtsgivende fast ejendom (udover lejebolig), lån til erhvervsejendomme under udvikling eller opførelse og lån til almennyttige boliger — 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 for hver fordeling af hensættelser til tab på CRE-lån (herunder erhvervsejendomme under udvikling eller opførelse) — dvs. lån til ejendom, der indehaves af ejerne med henblik på at drive deres virksomhed, formål eller aktivitet, der enten eksisterer eller er under udvikling, lån til lejebolig, lån til indtægtsgivende fast ejendom (udover lejebolig), lån til erhvervsejendomme under udvikling eller opførelse og lån til almennyttige boliger — bør de nationale makroprudentielle myndigheder overveje en fordeling efter:
- ejendomstype
 - ejendommens beliggenhed
 - långivertype
 - långivers nationalitet.

De fordelinger, der henvises til ovenfor i litra a) til e) skal anses som det anbefalede minimum. De nationale makroprudentielle myndigheder kan tilføje yderligere opdelinger, som de finder nødvendige med henblik på finansiell stabilitet.»

3. I afsnit 1 indsættes følgende delhenstilling:

»Henstilling F — Oprettelsen af en fælles minimumsramme for det fysiske marked for erhvervsejendomme

1. Kommissionen (Eurostat) anbefales at fremsætte EU-lovgivning, der fastsætter en fælles minimumsramme for udviklingen, udarbejdelsen og formidlingen af en database over indikatorerne for det fysiske erhvervsejendomsmarked, der henvises til i delhenstilling C, stk. 1, litra a) til e).
2. Kommissionen (Eurostat) anbefales også at udvikle og fremme statistiske standarder, kilder, fremgangsmåder og procedurer til at udvikle den database over indikatorerne for det fysiske erhvervsejendomsmarked, der henvises til i delhenstilling C, stk. 1, litra a) til e), særligt med henblik på at sikre kvaliteten af dette sæt af indikatorer og mindske indberetningsbyrden.»

4. Afsnit 2, stk. 1, nr. 1), ændres således:

- a) Punkt 3) erstattes af følgende:

»bolig eller ejendom købt med henblik på udlejning« (buy-to-let housing or property): enhver beboelsesejendom, der ejes direkte af en fysisk person, hovedsagelig med henblik på udlejning til lejere.»

- b) Punkt 4) erstattes af følgende:

»erhvervsejendom« (commercial real estate — CRE): enhver indtægtsgivende fast ejendom, der enten eksisterer eller er under udvikling, herunder lejeboliger, eller fast ejendom, der anvendes af ejendommens ejere til at udføre deres virksomhed, formål eller aktivitet, der enten eksisterer eller er under opførelse, der ikke er klassificeret som beboelsesejendomme og omfatter almennyttige boliger.

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»

- c) Punkt 5) erstattes af følgende:

»CRE-lån« (commercial real estate — CRE loan): et lån givet til en juridisk person med det formål at erhverve indtægtsgivende fast ejendom (eller en flere ejendomme, der defineres som indtægtsgivende fast ejendom), der enten eksisterer eller er under udvikling, eller fast ejendom, der anvendes af ejendommens ejere til at udføre deres virksomhed, formål eller aktivitet (eller flere af sådanne ejendomme), der enten eksisterer eller er under opførelse, eller sikret ved en erhvervsejendom (eller flere erhvervsejendomme)»

- d) Følgende punkt 16a) indsættes:

»indtægtsgivende ejendom under udvikling« (income-producing property under development): alle ejendomme, som er under opførelse, og hvor hensigten er at give ejendommejeren en indtægt, når ejendommen er færdigopført, i form af husleje eller overskud fra salg, men omfatter ikke nedrivning af bygninger eller byggegrunde, der ryddes med henblik på eventuel fremtidig byggemodning».

e) Punkt 32) erstattes af følgende:

»ejerbolig« (owner occupied housing or property): enhver beboelsejendom, som ejes af en fysisk person med det formål at tjene som ly for dens ejer«.

f) Punkt 34) ophæves.

g) Følgende punkt 36a) indsættes:

»lejebolig« (rental housing): enhver ejendom, der ejes af juridiske personer primært med henblik på udlejning til lejere«.

h) Punkt 38) erstattes af følgende:

»beboelsejendom« (residential real estate — RRE): fast ejendom, der er til rådighed for boligformål, der enten eksisterer eller er under udvikling, erhvervet, bygget eller renoveret af en fysisk person, herunder bolig købt med henblik på udlejning. 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«.

i) Punkt 39) erstattes af følgende:

»RRE-lån« (residential real estate — RRE loan): et lån til en fysisk person, for hvilken en beboelsejendom er stillet som sikkerhed uafhængigt af formålet med lånet«.

5. Afsnit 2, stk. 3, erstattes af følgende:

»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 givet fald at begrunde undladelsen af at gennemføre foranstaltninger under iagttagelse af følgende tidsplaner:

1. Henstilling A

- a) Senest den 31. december 2019 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 2019 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 2019 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 2021 anmodes de nationale makroprudentielle myndigheder om at forelægge ESRB og Rådet en endelig rapport om gennemførelsen af henstilling C.
- c) Hvor de nationale makroprudentielle myndigheder ikke har de relevante oplysninger i relation til de indikatorer, der henvises til i litra a) til e) i henstilling C, stk. 1, anmodes disse myndigheder om at aflevere en endelig rapport om gennemførelsen af henstilling C i relation til disse indikatorer til ESRB og Rådet senest den 31. december 2025.

4. Henstilling D

- a) Senest den 31. december 2019 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 2021 anmodes de nationale makroprudentielle myndigheder om at forelægge ESRB og Rådet en endelig rapport om gennemførelsen af henstilling D.
- c) Hvor de nationale makroprudentielle myndigheder ikke har de relevante oplysninger i relation til de indikatorer, der henvises til i litra a) i henstilling D, stk. 2, som præciseret i skema A i bilag III til denne henstilling, anmodes disse myndigheder om at aflægge en endelig rapport om gennemførelsen af henstilling D i relation til disse indikatorer til ESRB og Rådet senest den 31. december 2025.

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 erhvervsjendomme 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.

6. Henstilling F

- a) Kommissionen anmodes om senest den 31. december 2021 at aflægge en foreløbig rapport med en første vurdering om gennemførelsen af henstilling F til ESRB og Rådet.
- b) Kommissionen (Eurostat) anmodes om senest den 31. december 2023 at aflægge en endelig rapport til ESRB og Rådet om gennemførelsen af henstilling F.⁶

6. Bilag I erstattes af bilag I til denne henstilling.
7. Bilag II erstattes af bilag II til denne henstilling.
8. Bilag III erstattes af bilag III til denne henstilling.
9. Bilag IV erstattes af bilag IV til denne henstilling.
10. Bilag V erstattes af bilag V til denne henstilling.

Udfærdiget i Frankfurt am Main, den 21. marts 2019.

Leder af ESRB's sekretariat,
på vegne af ESRB's Almindelige Råd
Francesco MAZZAFERRO

BILAG I

Bilag I til henstilling ESRB/2016/14 erstattes af følgende:

»BILAG I

OVERHOLDELSESKRITERIER FOR 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 beboelsesejendomssektoren 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 beboelsesejendomme
- 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 beboelsesejendomssektoren
- c) sikrer, at de relevante indikatorer, som er angivet i henstilling A, stk. 1 og 2, anvendes til overvågning af risici i beboelsesejendomssektoren 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 indikatorerne for det fysiske erhvervsejendomsmarked, indikatorerne for det finansielle systems krediteksponeringer og indikatorer for kreditstandarder inkluderes i rammen for risikoovervågning
- 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 erhvervsejendomsmarked, 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 erhvervsejendomme 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 erhvervsejendomme i EU.

6. Henstilling F

Kommissionen (Eurostat) anses for at efterkomme henstilling F, hvis den:

- a) på grundlag af egnetheden af de definitioner og fordelinger for de relevante indikatorer på det fysiske erhvervsejendomsmarked, der på nuværende tidspunkt anvendes i medlemsstaterne, fremsætter EU-lovgivning, der fastsætter en fælles minimumsramme for udviklingen, udarbejdelsen og formidlingen af en database over de relevante indikatorer med det formål at harmonisere sådanne indikatorer
 - b) sikrer overensstemmelsen mellem den foreslåede lovgivning og indikatorerne og deres definitioner, som de anvendes med henblik på tilsyn eller finansiel stabilitet, for at undgå, at byrden for de indberettende enheder uberettiget øges.
 - c) sikrer kvaliteten af de relevante indikatorer på det fysiske erhvervsejendomsmarked ved at udvikle statistiske standarder, kilder, fremgangsmåder og procedurer til udviklingen af databasen over de relevante indikatorer.
 - d) sikrer at gennemførelsen af de udviklede statistiske standarder, kilder, fremgangsmåder og procedurer, der vedrører databasen over de relevante indikatorer på det fysiske erhvervsejendomsmarked ikke medfører, at byrden for de indberettende enheder uberettiget øges.
 - e) fremmer gennemførelsen af de statistiske standarder, kilder, fremgangsmåder og procedurer, der er udviklet til udarbejdelsen af databasen over relevante indikatorer på det fysiske erhvervsejendomsmarked.«
-

Bilag II til henstilling ESRB/2016/14 erstattes af følgende:

»BILAG II

INDIKATIVE SKEMAER FOR INDIKATORER FOR BEBOELSESEJENDOMSSEKTOREN

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

Skemaer for beboelsesejendomme

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, #	VÆGTET GENNEMSNI	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 ejendomme på individuelle territorier (**)
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, #
nv, #

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

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

Lånservicering i forhold til indkomst ved kreditoptagelse (LSTI-O)
h/a ejendomme på individuelle territorier (**)
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%]
]40% ; 50%]
]50% ; 60%]
> 60%
Ikke angivet

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

Belåningsprocent ved kreditoptagelse (LTV-O)
h/a med afdragsfrihed (*)
h/a ejendomme på individuelle territorier (**)
FORDELING
≤ 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, #

Gældsservicering i forhold til indkomst ved kreditoptagelse (DSTI-O) (VALGFRI)
VÆGTET GENNEMSNI
FORDELING
≤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, #

Aktuel belåningsprocent (LTV-C)
VÆGTET GENNEMSNI
FORDELING
≤ 50%
]50% ; 60%]

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

Lån i forhold til indkomst ved kreditoptagelse (LTI-O)
VÆGTET GENNEMSNI
FORDELING
≤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 kreditoptagelse (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 kreditoptagelse
VÆGTET GENNEMSIT
FORDELING
≤ 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 kreditoptagelse (DTI-O)
VÆGTET GENNEMSIT
FORDELING
≤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)		
	≤ 30%	]30% ; 50%]	>50%
LTV-O ≤ 80%			
Løbetid ved kreditoptagelse			
≤ 20å			
]20å ; 25å]			
> 25å			
LTV-O]80%-90%]			
Løbetid ved kreditoptagelse			
≤ 20å			
]20å ; 25å]			
> 25å			
LTV-O]90%-110%]			
Løbetid ved kreditoptagelse			
≤ 20å			
]20å ; 25å]			
> 25å			

STRØMME	Lånservicering i forhold til indkomst ved kreditoptagelse (LSTI-O)		
	≤ 30%	]30% ; 50%]	>50%
Initial rentebindingsperiode			
h/a ≤ 1å			
h/a] 1å; 5å]			
h/a] 5å; 10å]			
h/a > 10å			

STRØMME	Lånservicering i forhold til indkomst ved kreditoptagelse (LSTI-O)		
	≤ 30%	]30% ; 50%]	>50%
Initial rentebindingsperiode			
h/a ≤ 1å			
h/a] 1å; 5å]			
h/a] 5å; 10å]			
h/a > 10å			

STRØMME	Lånservicering i forhold til indkomst ved kreditoptagelse (LSTI-O)		
	≤ 30%	]30% ; 50%]	>50%
Belåningsprocent ved kreditoptagelse (LTV-O)			
LTV-O ≤ 80%			
LTV-O]80% ; 90%]			
LTV-O]90% ; 110%]			
LTV-O >110%			

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

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

STRØMME	Lånservicering i forhold til indkomst ved kredittoptagelse (LSTI-O)		
LTV-O >110%			
Løbetid ved kredittoptagelse			
≤ 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.

(**) beboelsesejendomme, der er beliggende på udenlandske territorier, kan stilles som sikkerhed for RRE-lån ydet inden for det indenlandske finansielle system i en medlemsstat. Der bør tilføjes en række for hvert sådant udenlandsk territorium, som anses for vigtigt med henblik på finansiell stabilitet.

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

Yderligere skemaer for lande med betydelige risici fra (eller markeder for) køb med henblik på udlejning

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
Udbetalte lån
h/a førstegangskøbere
h/a lån i udenlandsk valuta
h/a uden afdragsfrihed

STRØMME
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

Rentedækningsgrad ved kredittoptagelse (ICR-O)
VÆGTET GENNEMSNIET
FORDELING
≤ 100%
]100% ; 125%]

STRØMME
Gns
nv, #
nv, #

Oversigt over lån til køb med henblik på udlejning
h/a med delvis afdragsfrihed
h/a med afdragsfrihed (*)
h/a ejendomme på individuelle territorier (**)
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, #

Belåningsprocent ved kreditoptagelse (LTV-O)
VÆGTET GENNEMSIT
FORDELING
≤ 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 kreditoptagelse (ICR-O)
]125% ; 150%]
]150% ; 175%]
]175% ; 200%]
> 200%

STRØMME
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

Gæld i forhold til husleje ved kreditoptagelse (DTR-O)
VÆGTET GENNEMSIT
FORDELING
≤ 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 ejendomme på individuelle territorier (**)
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, #
nv, #

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

STRØMME
Gns (i%)
Gns (i%)

Lånservicering i forhold til indkomst ved kreditoptagelse (LSTI-O)
VÆGTET GENNEMSIT
h/a førstegangskøbere
h/a lån i udenlandsk valuta
h/a uden afdragsfrihed
h/a med delvis afdragsfrihed
h/a med afdragsfrihed (*)
h/a ejendomme på individuelle territorier (**)
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%]

STRØMME
Gns (i%)
Gns (i%)
Gns (i%)
Gns (i%)
Gns (i%)
Gns (i%)
Gns (i%)
Gns (i%)
Gns (i%)
Gns (i%)
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 (*)
h/a ejendomme på individuelle territorier (**)
FORDELING
≤ 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, #
nv, #
nv, #

Lånservicering i forhold til indkomst ved kreditoptagelse (LSTI-O)
]30% ; 40%]
]40% ; 50%]
]50% ; 60%]
> 60%
Ikke angivet

STRØMME
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #
nv, #

Lån i forhold til indkomst ved kreditoptagelse (LTI-O)
VÆGTET GENNEMSNIT
FORDELING
≤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, #
nv, #
nv, #
nv, #

Aktuel belåningsprocent (LTV-C)
VÆGTET GENNEMSIT
FORDELING
≤ 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
VÆGTET GENNEMSIT
FORDELING
≤ 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.

(**) beboelsejendomme, der er beliggende på udenlandske territorier, kan stilles som sikkerhed for RRE-lån ydet inden for det indenlandske finansielle system i en medlemsstat. Der bør tilføjes en række for hvert sådant udenlandsk territorium, som anses for vigtigt med henblik på finansiell stabilitet.

Bilag III til henstilling ESRB/2016/14 erstattes af følgende:

»BILAG III

INDIKATIVE SKEMAER FOR INDIKATORER FOR ERHVERVSEJENDOMSSEKTOREN

1. Skema A: Indikatorer for det fysiske marked

Indikatorer for det fysiske marked

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

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

⁽²⁾ Ejendommens beliggenhed fordeles efter indenlandsk »bedste beliggenhed« og »anden beliggenhed«.

I = Indeks

R = Forholdstal

= Kvadratmeter

2. Skema B: Indikatorer for det finansielle systems eksponeringer

Indikatorer for eksponeringer

	Indikator	Fordeling						I alt
		Frekvens	Ejendomstype ⁽¹⁾	Ejendommens beliggenhed ⁽²⁾	Investortype ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Långivertype ⁽⁴⁾	Investors ⁽⁵⁾ /långivers nationalitet ⁽⁷⁾	
Strømme ⁽⁶⁾	Investeringer i erhvervsejendomme ⁽⁸⁾	Kvartalsvist	nv	nv	nv		nv	nv
	— heraf direkte beholdninger af erhvervsejendomme	Kvartalsvist	nv	nv	nv		nv	nv

	Indikator	Frekvens	Fordeling				I alt
			Ejendomstype ⁽¹⁾	Ejendommens beliggenhed ⁽²⁾	Investortype ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Långivertype ⁽⁴⁾	
	— heraf indirekte beholdninger af erhvervsejendomme	Kvartalsvist			nv		nv
	Værdireguleringer af investeringer i erhvervsejendomme	Kvartalsvist	nv	nv	nv		nv
	CRE-lån (herunder erhvervsejendomme under udvikling eller opførelse)	Kvartalsvist	nv	nv		nv	nv
	— heraf lån til erhvervelse af ejendom, der indehaves af ejerne med henblik på at drive deres virksomhed, formål eller aktivitet, der enten eksisterer eller er under opførelse	Kvartalsvist	nv	nv		nv	nv
	— heraf lån til erhvervelse af lejebolig	Kvartalsvist	nv	nv		nv	nv
	— heraf lån til erhvervelse af indtægtsgivende fast ejendom (undtagen lejeboliger)	Kvartalsvist	nv	nv		nv	nv
	— heraf lån til erhvervelse af erhvervsejendomme under udvikling	Kvartalsvist	nv	nv		nv	nv
	— heraf lån til erhvervelse af ejendom, som indehaves til almennyttige boliger	Kvartalsvist	nv	nv		nv	nv
	misligholdte CRE-lån (herunder erhvervsejendomme under udvikling eller opførelse)	Kvartalsvist	nv	nv		nv	nv
	— heraf lån til erhvervelse af ejendom, der indehaves af ejerne med henblik på at drive deres virksomhed, formål eller aktivitet, der enten eksisterer eller er under opførelse	Kvartalsvist	nv	nv		nv	nv

Indikator	Fordeling						I alt
	Frekvens	Ejendomstype ⁽¹⁾	Ejendommens beliggenhed ⁽²⁾	Investortype ⁽³⁾ , ⁽⁸⁾	Långivertype ⁽⁴⁾	Investors ⁽⁸⁾ /långivers nationalitet ⁽⁵⁾	
— heraf lån til erhvervelse af lejebolig	Kvartalsvist	nv	nv		nv	nv	nv
— heraf lån til erhvervelse af indtægtsgivende fast ejendom (undtagen lejeboliger)	Kvartalsvist	nv	nv		nv	nv	nv
— heraf lån til erhvervelse af erhvervsejendomme under udvikling	Kvartalsvist	nv	nv		nv	nv	nv
— heraf lån til erhvervelse af ejendom, som indehaves til almennyttige boliger	Kvartalsvist	nv	nv		nv	nv	nv
hensættelser til tab på CRE-lån (herunder erhvervsejendomme under udvikling eller opførelse)	Kvartalsvist	nv	nv		nv	nv	nv
— heraf lån til erhvervelse af ejendom, der indehaves af ejerne med henblik på at drive deres virksomhed, formål eller aktivitet, der enten eksisterer eller er under opførelse	Kvartalsvist	nv	nv		nv	nv	nv
— heraf lån til erhvervelse af lejebolig	Kvartalsvist	nv	nv		nv	nv	nv
— heraf lån til erhvervelse af indtægtsgivende fast ejendom (undtagen lejeboliger)	Kvartalsvist	nv	nv		nv	nv	nv
— heraf lån til erhvervelse af erhvervsejendomme under udvikling	Kvartalsvist	nv	nv		nv	nv	nv
— heraf lån til erhvervelse af ejendom, som indehaves til almennyttige boliger	Kvartalsvist	nv	nv		nv	nv	nv

	Indikator	Frekvens	Fordeling					I alt
			Ejendomstype ⁽¹⁾	Ejendommens beliggenhed ⁽²⁾	Investortype ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Långivertype ⁽⁴⁾	Investors ⁽⁶⁾ /långivers nationalitet ⁽⁵⁾	
Beholdninger ⁽⁷⁾	Investeringer i erhvervsejendomme ⁽⁸⁾	Årligt	nv	nv	nv		nv	nv
	— heraf direkte beholdninger af erhvervsejendomme	Årligt	nv	nv	nv		nv	nv
	— heraf indirekte beholdninger af erhvervsejendomme	Årligt			nv		nv	nv
	Værdireguleringer af investeringer i erhvervsejendomme	Årligt	nv	nv	nv		nv	nv
	CRE-lån (herunder erhvervsejendomme under udvikling eller opførelse)	Årligt	nv	nv		nv	nv	nv
	— heraf misligholdte CRE-lån	Årligt	nv	nv		nv	nv	nv
	— heraf lån til erhvervelse af ejendom, der indehaves af ejerne med henblik på at drive deres virksomhed, formål eller aktivitet, der enten eksisterer eller er under opførelse	Årligt	nv	nv		nv	nv	nv
	— heraf lån til erhvervelse af lejebolig	Årligt	nv	nv		nv	nv	nv
	— heraf lån til erhvervelse af indtægtsgivende fast ejendom (undtagen lejeboliger)	Årligt	nv	nv		nv	nv	nv
	— heraf lån til erhvervelse af ejendom, som indehaves til almennyttige boliger	Årligt	nv	nv		nv	nv	nv

Indikator	Frekvens	Fordeling					I alt
		Ejendomstype ⁽¹⁾	Ejendommens beliggenhed ⁽²⁾	Investortype ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Långivertype ⁽⁴⁾	Investors ⁽⁶⁾ /långivers nationalitet ⁽⁷⁾	
Hensættelser til tab på CRE-lån	Årligt	nv	nv		nv	nv	nv
— heraf misligholdte CRE-lån	Årligt	nv	nv		nv	nv	nv
— heraf lån til erhvervelse af ejendom, der indehaves af ejerne med henblik på at drive deres virksomhed, formål eller aktivitet, der enten eksisterer eller er under opførelse	Årligt	nv	nv		nv	nv	nv
— heraf lån til erhvervelse af lejebolig	Årligt	nv	nv		nv	nv	nv
— heraf lån til erhvervelse af indtægtsgivende fast ejendom (undtagen lejeboliger)	Årligt	nv	nv		nv	nv	nv
— heraf lån til erhvervelse af ejendom, som indehaves til almennyttige boliger	Årligt	nv	nv		nv	nv	nv
Udlån til erhvervsjendomme under udvikling (som en del af CRE-lån)	Årligt	nv	nv		nv	nv	nv
— heraf misligholdte lån	Årligt	nv	nv		nv	nv	nv

	Indikator	Fordeling						I alt
		Frekvens	Ejendomstype ⁽¹⁾	Ejendommens beliggenhed ⁽²⁾	Investortype ⁽³⁾ ⁽⁸⁾	Långivertype ⁽⁴⁾	Investors ⁽⁶⁾ /långivers nationalitet ⁽⁵⁾	
	Hensættelser til tab på udlån vedrørende erhvervsejendomme under udvikling	Årligt	nv	nv		nv	nv	nv

⁽¹⁾ Ejendomstype fordeles efter kategorierne kontor, detail, industri, beboelse og andet, hvor det er relevant for indikatoren.

⁽²⁾ Ejendommens beliggenhed fordeles efter indenlandsk »bedste beliggenhed« og »anden beliggenhed« samt »udenlandsk«.

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

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

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

⁽⁶⁾ 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.

⁽⁷⁾ Beholdningsdata for beholdningen af investeringer i erhvervsejendomme, værdireguleringer på investeringer i erhvervsejendomme, (misligholdte) CRE-lån og hensættelser til tab på CRE-lån pr. indberetningsdatoen.

⁽⁸⁾ Kun hvis investeringerne udgør en betydelig andel af finansieringen af erhvervsejendomme.

nv = beløb i national valuta

3. Skema C: Indikatorer for kreditstandarder

Indikatorer for kreditstandarder ⁽¹⁾

	Indikator	Frekvens	Vægtet gennemsnit af forholdstal
Strømme ⁽²⁾	Belåningsprocent ved kredittagelse (LTV-O)	Kvartalsvist	R
	— lån til erhvervelse af ejendom, der indehaves af ejerne med henblik på at drive deres virksomhed, formål eller aktivitet, der enten eksisterer eller er under opførelse	Kvartalsvist	R
	— lån til erhvervelse af lejebolig	Kvartalsvist	R
	— lån til erhvervelse af indtægtsgivende fast ejendom (undtagen lejeboliger)	Kvartalsvist	R
	— lån til erhvervelse af erhvervsejendomme under udvikling	Kvartalsvist	R
	— lån til erhvervelse af ejendom, som indehaves til almennyttige boliger	Kvartalsvist	R

	Indikator	Frekvens	Vægtet gennemsnit af forholdstal
	Rentedækningsgrad ved kreditoptagelse (ICR-O) <ul style="list-style-type: none"> — lån til erhvervelse af ejendom, der indehaves af ejerne med henblik på at drive deres virksomhed, formål eller aktivitet, der enten eksisterer eller er under opførelse — lån til erhvervelse af lejebolig — lån til erhvervelse af indtægtsgivende fast ejendom (undtagen lejeboliger) — lån til erhvervelse af erhversejendomme under udvikling — lån til erhvervelse af ejendom, som indehaves til almennyttige boliger 	Kvartalsvist	R
	— lån til erhvervelse af ejendom, der indehaves af ejerne med henblik på at drive deres virksomhed, formål eller aktivitet, der enten eksisterer eller er under opførelse	Kvartalsvist	R
	— lån til erhvervelse af lejebolig	Kvartalsvist	R
	— lån til erhvervelse af indtægtsgivende fast ejendom (undtagen lejeboliger)	Kvartalsvist	R
	— lån til erhvervelse af erhversejendomme under udvikling	Kvartalsvist	R
	— lån til erhvervelse af ejendom, som indehaves til almennyttige boliger	Kvartalsvist	R
	Gældsserviceringsdækningsgrad ved kreditoptagelse (DSCR-O) <ul style="list-style-type: none"> — lån til erhvervelse af ejendom, der indehaves af ejerne med henblik på at drive deres virksomhed, formål eller aktivitet, der enten eksisterer eller er under opførelse — lån til erhvervelse af lejebolig — lån til erhvervelse af indtægtsgivende fast ejendom (undtagen lejeboliger) — lån til erhvervelse af erhversejendomme under udvikling — lån til erhvervelse af ejendom, som indehaves til almennyttige boliger 	Kvartalsvist	R
	— lån til erhvervelse af ejendom, der indehaves af ejerne med henblik på at drive deres virksomhed, formål eller aktivitet, der enten eksisterer eller er under opførelse	Kvartalsvist	R
	— lån til erhvervelse af lejebolig	Kvartalsvist	R
	— lån til erhvervelse af indtægtsgivende fast ejendom (undtagen lejeboliger)	Kvartalsvist	R
	— lån til erhvervelse af erhversejendomme under udvikling	Kvartalsvist	R
	— lån til erhvervelse af ejendom, som indehaves til almennyttige boliger	Kvartalsvist	R

	Indikator	Frekvens	Vægtet gennemsnit af forholdstal
Beholdninger ⁽³⁾	Aktuel belåningsprocent (LTV-C)	Årligt	R
	— lån til erhvervelse af ejendom, der indehaves af ejerne med henblik på at drive deres virksomhed, formål eller aktivitet, der enten eksisterer eller er under opførelse	Årligt	R
	— lån til erhvervelse af lejebolig	Årligt	R
	— lån til erhvervelse af indtægtsgivende fast ejendom (undtagen lejeboliger)	Årligt	R
	— lån til erhvervelse af erhvervsjendomme under udvikling	Årligt	R
	— lån til erhvervelse af ejendom, som indehaves til almennyttige boliger	Årligt	R
	Aktuel rentedækningsgrad (ICR-C)	Årligt	R
	— lån til erhvervelse af ejendom, der indehaves af ejerne med henblik på at drive deres virksomhed, formål eller aktivitet, der enten eksisterer eller er under opførelse	Årligt	R
	— lån til erhvervelse af lejebolig	Årligt	R
	— lån til erhvervelse af indtægtsgivende fast ejendom (undtagen lejeboliger)	Årligt	R
	— lån til erhvervelse af erhvervsjendomme under udvikling	Årligt	R
	— lån til erhvervelse af ejendom, som indehaves til almennyttige boliger	Årligt	R

	Indikator	Frekvens	Vægtet gennemsnit af forholdstal
	Aktuel gældsserviceringsdækningsgrad (DSCR-C)	Årligt	R
	— lån til erhvervelse af ejendom, der indehaves af ejerne med henblik på at drive deres virksomhed, formål eller aktivitet, der enten eksisterer eller er under opførelse	Årligt	R
	— lån til erhvervelse af lejebolig	Årligt	R
	— lån til erhvervelse af indtægtsgivende fast ejendom (undtagen lejeboliger)	Årligt	R
	— lån til erhvervelse af erhvervsejendomme under udvikling	Årligt	R
	— lån til erhvervelse af ejendom, som indehaves til almennyttige boliger	Årligt	R

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

(²) Strømdata for ny produktion af CRE-lån i løbet af indberetningsperioden.

(³) Beholdningsdata for beholdningen af CRE-lån på indberetningsdatoen.

R = forholdstal.

BILAG IV

Bilag IV til henstilling ESRB/2016/14 erstattes af følgende:

»BILAG IV

VEJLEDNING OM METODERNE TIL MÅLING OG BEREKNING 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 afvigelse 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.⁽¹⁾ 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.

⁽¹⁾ 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 , er V_0 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.

- b) Tager ikke højde for værdien af planlagte renoverings- eller byggearbejder.
- 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 ikke for tilstedeværelsen af andre faktorer, der mindsker kreditrisikoen.
- e) Omfatter ikke omkostninger og gebyrer for RRE-lånet.
- f) 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. Ud over at beregne LTV-O i overensstemmelse med den metode, der er beskrevet i stk. 2 og 3 ovenfor, kan de nationale makroprudentielle myndigheder også, hvis de finder det påkrævet med henblik på at tage højde for specifikke forhold, der gør sig gældende for deres markeder, beregne LTV-O ved at trække det samlede beløb for alle udestående RRE-lån, uanset om det er udbetalt eller ej, for hvilket der er stillet sikkerhed i form af en »forpanteret« til ejendommen, fra definitionen af »V« i stedet for at inkludere disse lån i beregningen af »L«, som det er beskrevet i stk. 2.
5. 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 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.
 - »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.
6. 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«:
- 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. base ret 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 ejendomsstypen.
 - Korrigeres for ændringer i de højere stillede panterettigheder på ejendommen.
 - 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:
- 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.
 - 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 + skatteenedsættelser.

I forbindelse med denne definition gælder følgende:

- »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 servicerings 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 gældsservice ring 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.

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:
- 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.
 - 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 gældsservice ring 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 + skattnedsættelser.

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.
3. 2, på tidspunktet for kreditoptagelse. 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:

$$ICR = \frac{\text{Gross annual rental income}}{\text{Annual interest costs}}$$

2. I forbindelse med beregningen gælder følgende:
- »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
 - »årlige renteudgifter« er de årlige renteudgifter forbundet med boliger købt med henblik på udlejning.
3. Forholdstallet kan henvises 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:

$$LTR-O = \frac{\text{Buy-to-let loan}}{\text{Net annual rental income or Gross annual rental income}}$$

2. I forbindelse med beregningen gælder følgende:
- »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

Bilag V til henstilling ESRB/2016/14 erstattes af følgende:

»BILAG V

VEJLEDNING OM DEFINITIONER OG INDIKATORER

Dette bilag giver vejledning om specifikke forhold vedrørende definitionen af indikatorer 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 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. 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 indeholder ikke nogen definition af erhvervsejendomme udover at beskrive dem som »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« ⁽¹⁾. 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) ⁽²⁾ er også en mulig kilde til definition af erhvervsejendomme. Mens den forudsætning, som denne henstilling oprindeligt blev vedtaget på baggrund af, begrundede vedtagelsen af mere detaljerede definitioner med henblik på finansiell stabilitet, har den seneste udvikling inden for statistik understreget behovet for at bringe definitionen af erhvervsejendomme mere på linje med den, der fremgår af forordning (EU) 2016/867, for at lette de nationale makroprudentielle myndigheders overvågningsaktiviteter og finansielle analyser og gøre det fuldt ud muligt at sammenligne mellem lande.
- d) G20-gruppens Data Gaps-initiativ ⁽³⁾ er et sæt på 20 henstillinger om forbedring af økonomisk og finansiell statistik, som blev iværksat med det formål at forbedre tilgængeligheden og sammenligneligheden af økonomiske og finansielle data efter den finansielle krise i 2007-2008. Anbefaling II.17 og II.18 i den anden fase af G20 datamangelinitiativet (DGI-2) ⁽⁴⁾ fremhæver kravet om at forbedre tilgængeligheden af både statistik for både beboelsesejendomme og erhvervsejendomme. Som opfølgning på dette initiativ offentliggjorde Kommissionen (Eurostat) i 2017 en rapport om »Commercial property price indicators: sources, methods and issues« ⁽⁵⁾, som giver bidrag om kildedataene og fremgangsmåderne vedrørende prisindeks for erhvervsejendomme med det formål bedre at oplyse indsamlere og brugere om alternative datakilder, fremgangsmåder for måling og de problemstillinger, der er på spil.
- e) I Baselkomiteen for Banktilsyns høringsdokument om revisioner af standardmetoden for kreditrisiko ⁽⁶⁾ 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.

⁽¹⁾ Jf. EBA spørgsmål ID 2014_1214 (af 21.11.2014).

⁽²⁾ 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).

⁽³⁾ Rådet for Finansiell Stabilitet og Den Internationale Valutafond, *The financial crisis and information gaps — report to the G-20 finance ministers and central bank governors*, 29. oktober 2009.

⁽⁴⁾ Rådet for Finansiell Stabilitet og Den Internationale Valutafond, *Sixth Progress Report on the Implementation of the G-20 Data Gaps Initiative*, september 2015.

⁽⁵⁾ »Commercial property price indicators: sources, methods and issues«, *Statistical Reports 2017* udg., Eurostat, Den Europæiske Unions publikationskontor, 2017.

⁽⁶⁾ Baselkomiteen for Banktilsyn, *Revisions to the Standardised Approach to credit risk — second consultative document*, december 2015.

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, der enten eksisterer eller er under udvikling, herunder lejeboliger, eller fast ejendom, der anvendes af ejendommens ejere til at udføre deres virksomhed, formål eller aktivitet, der enten eksisterer eller er under opførelse, der ikke er klassificeret som beboelsesejendomme og omfatter almennyttige boliger.

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.

Indtægtsgivende fast ejendom defineres som alle ejendomme, hvor indtægten stammer fra deres husleje eller overskud fra salget heraf. Boliger købt med henblik på udlejning og lejeboliger er begge underkategorier af indtægtsgivende fast ejendom.

Boliger købt med henblik på udlejning omfatter ejendomme, der ejes direkte af fysiske personer med det primære formål at blive udlejet til lejere. Ejendomme købt med henblik på udlejning udgør 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. Af denne årsag klassificeres ejendomme købt med henblik på udlejning som beboelsesejendomme og udelukkes derfor automatisk fra definitionen af erhvervsejendomme, selv om de stadig anses for indtægtsgivende fast ejendom. På grund af dette delmarkeds tydelige risikoegenskaber henstilles det ikke desto mindre, at de nationale makroprudentielle myndigheder overvåger udviklingen på delmarkedet separat, såfremt denne aktivitet udgør en væsentlig kilde til risici eller en betydelig andel af beholdningen eller strømmene af de samlede RRE-lån. Af denne årsag er en fordeling af RRE-lån også medtaget for at kunne skelne mellem lån vedrørende ejendomme købt med henblik på udlejning og lån til ejerbolig. Ejendomme købt med henblik på udlejning, som er under opførelse, anses også for beboelsesejendomme. Ligeledes anses boliger, der er under opførelse med det formål at anvendes til bolig for ejerne, også for beboelsesejendomme.

Lejeboliger henviser til fast ejendom, der ejes af juridiske personer (såsom professionelle investorer), med det formål at udlejes til lejere. Sådanne ejendomme anses også for indtægtsgivende fast ejendom og klassificeres som sådan som erhvervsejendomme. Derudover klassificeres lejeboliger, der er under opførelse, også som erhvervsejendomme, og særligt som indtægtsgivende fast ejendom under udvikling. Særskilt overvågning af finansieringen af lejeboliger kan også være relevant med henblik på finansiell stabilitet. Af denne grund er særskilte opdelinger medtaget for disse låntyper.

Indtægtsgivende fast ejendom ud over ejendomme købt med henblik på udlejning og lejeboliger er også medtaget i definitionen af erhvervsejendomme, uanset om de eksisterer eller er under opførelse. Eksempler på sådanne andre typer af indtægtsgivende fast ejendom omfatter lejede kontorbygninger og lejede forretningslokaler. Sådanne typer af indtægtsgivende fast ejendom anses, når de er under opførelse, som indtægtsgivende fast ejendom under udvikling, som klassificeres som erhvervsejendomme.

Fast ejendom, der anvendes af ejendommens ejere til at udføre deres virksomhed, formål eller aktivitet, omfatter forretningslokaler såvel som fast ejendom, der har en mere særlig karakter, såsom kirker, universiteter, museer osv. Hvorvidt fast ejendom, der anvendes af ejendommens ejere til at udføre deres virksomhed, formål eller aktivitet bør klassificeres som erhvervsejendomme eller som en anden type ejendom kan diskuteres. I denne henseende varierer national praksis, idet de risici, der er forbundet med sådanne ejendomme, kan betragtes som forskellige fra de risici, der er forbundet med erhvervsejendomme. Selv om det anerkendes, at risiciene kan variere på tværs af medlemsstaterne er det imidlertid også vigtigt at overvåge sådanne risici med henblik på finansiell stabilitet. Af denne grund er fast ejendom, der anvendes af ejendommens ejere til at udføre deres virksomhed, formål eller aktivitet, medtaget i definitionen af erhvervsejendomme. Derudover er særskilte opdelinger, for at tage hensyn til særlige karakteristika for finansieringen af de forskellige ejendomsmarkeder på tværs af medlemsstaterne, medtaget med henblik på at overvåge de risici, der er forbundet med disse typer af finansiering, separat. Fast ejendom, der anvendes af ejendommens ejere til at udføre deres virksomhed, formål eller aktivitet, bør også anses for erhvervsejendomme både under opførelsesfasen og når det står færdigt.

Almennyttige boliger er et komplekst segment af ejendomsmarkedet, da de kan antage forskellige former på tværs af og i de forskellige medlemsstater. Idet almentyttige boliger sædvanligvis ikke bygges, erhverves eller renoveres af fysiske personer, klassificeres de ikke som beboelsesejendomme men som erhvervsejendomme. I nogle lande er det dog i lyset af hensyn til finansiell stabilitet vigtigt at overvåge risiciene fra denne type af ejendom separat. Af denne grund er

særskilte opdelinger tilføjet for disse låntyper. Derudover anses almennyttige boliger, der er direkte ejet af staten, som at være ejet med det formål at udføre regeringens mål og klassificeres derfor også som erhvervsejendomme. Almennyttige boliger, der er under opførelse, klassificeres også som erhvervsejendomme, idet de anses for indtægtsgivende fast ejendom under udvikling.

Andre ejendomme under opførelse bør anses for enten beboelsesejendomme eller erhvervsejendomme i overensstemmelse med de generelle definitioner i henholdsvis afsnit 2, stk. 1, nr. 1), punkt 4) og 38).

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 finansiel stabilitet i EU giver et overblik over de tilgængelige prisindeks og mulige datakilder (⁷).

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 forsikringsselskaber i henhold til Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2009/138/EF (⁸) og investeringsfonde i henhold til Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2011/61/EU (⁹) 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 forsikringsselskaber. To afsnit synes at være relevante i den henseende:

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

Den væsentligste ulempe ved at anvende NACE-klassifikationerne 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 det 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.

(⁷) ESRB, »Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU«, december 2015, særligt bilag II, afsnit 2.2.

(⁸) 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).

(⁹) 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).

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, ellers 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.

»Ejendomsterritorium« henviser til det territorium, hvor ejendommen, der tjener som sikkerhed for et lån, der er ydet inden for det indenlandske finansielle system i en medlemsstat, er beliggende. Denne opdeling bør omfatte de følgende underkategorier:

- a) indenlandsk territorium
- b) udenlandsk territorium opdelt efter individuelle lande, som medlemsstatens nationale makroprudentielle myndigheder finder væsentlige med henblik på finansiell stabilitet.

»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.

De fordelinger, der henvises til i henstilling D, stk. 2, skal anses som det anbefalede minimum. De nationale makroprudentielle myndigheder er imidlertid ikke udelukket fra at anvende yderligere opdelinger, som de på grundlag af deres egne definitioner og nøgletal og under hensyn til de særlige karakteristika for deres nationale markeder for erhvervsejendomme kan betragte som nødvendige med henblik på finansiell stabilitet. Hvad angår disse yderligere opdelinger kan de nationale makroprudentielle myndigheder vælge at overvåge og kategorisere disse markedssegmenter, som de finder det passende for deres nationale markeder for erhvervsejendomme. Derudover kan de nationale makroprudentielle myndigheder, hvor visse underkategorier af erhvervsejendomme eller beboelsesejendomme ikke anses for at være relevante med henblik på finansiell stabilitet, vælge ikke at overvåge risiciene fra sådanne typer af ejendom og/eller fra deres finansiering. I sådanne tilfælde anses en undladelse af at foretage foranstaltninger som berettiget under den forudsætning, at der gives tilstrækkelige forklaringer.

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⁽¹⁰⁾. 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.

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.

⁽¹⁰⁾ ESRB, »Report on Commercial Real Estate and Financial Stability in the EU«, december 2015, særligt afsnit 2.3 og boks 1.

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 erhvervssektoren 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)

Rentedækningsgraden (interest coverage ratio, ICR) og gældsserviceringsdækningsgraden (DSCR) henviser til lejeindtægter fra en indtægtsgivende fast ejendom eller flere ejendomme, eller en pengestrøm, der genereres ved driften af virksomheden, formålet eller aktiviteten for ejerne af en ejendom eller flere ejendomme, fratrukket skatter og driftsudgifter, som ejeren skal afholde for at opretholde ejendommens værdi og — i tilfælde af pengestrøm — justeret for andre omkostninger og fordele, der er direkte forbundet med anvendelsen af ejendommen.

ICR defineres som:

$$ICR = \frac{\text{Net annual rental income}}{\text{Annual interest costs}}$$

I forbindelse med beregningen af ICR gælder følgende:

- a) »årlig nettoindtægt« omfatter den årlige nettolejeindtægt fra udlejning af ejendommen eller den årlige pengestrøm, der genereres ved driften af virksomheden, formålet eller aktiviteten for ejerne af ejendommen, fratrukket skatter og eventuelle driftsudgifter til opretholdelse af ejendommens værdi, og — hvad angår pengestrømmen — justeret for andre omkostninger og fordele, der er direkte forbundet med anvendelsen af ejendommen.
- b) »årlige renteudgifter« er de årlige renteudgifter, som er forbundet med lånet med sikkerhed i erhvervssejendommen(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:

$$DSCR = \frac{\text{Net annual rental income}}{\text{Annual debt service}}$$

I forbindelse med beregningen af DSCR gælder følgende:

- a) »årlig nettoindtægt« er den årlige nettolejeindtægt fra udlejning af ejendommen eller den årlige pengestrøm, der genereres ved driften af virksomheden, formålet eller aktiviteten for ejerne af ejendommen, fratrukket skatter og eventuelle driftsudgifter til opretholdelse af ejendommens værdi, og — hvad angår pengestrømmen — justeret for andre omkostninger og fordele, der er direkte forbundet med anvendelsen af ejendommen.
- b) »årlig gældsservicering« er den årlige gældsservicering, som er forbundet med lånet med sikkerhed i erhvervssejendommen(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 erhvervssejendomme 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 indtægtsgivende ejendomme under udvikling

Hvad angår indtægtsgivende ejendomme 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 ejendommen, 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 krediteksporeringer og/eller (direkte og indirekte) investeringer. Hvor der fordeles efter NACE-koder⁽¹⁾ 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.

⁽¹⁾ 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).