



Folketingets Erhvervsudvalg

ERHVERVS MINISTEREN
4. december 2023

Besvarelse af spørgsmål 28 alm. del stillet af udvalget den 7. november 2023 efter ønske fra Lars-Christian Brask (LA).

ERHVERVS MINISTERIET

Slotsholmsgade 10-12
DK - 1216 København K

Spørgsmål:

Det Systemiske Risikoråd er den 3. oktober 2023 kommet med en henstilling om aktivering af en sektorspecifik systemisk buffer for erhvervseksponeringer mod ejendomsselskaber. Det fremgår af meddelelsen fra Det Systemiske Risikoråd, at ”Regeringen noterer sig, at Rådet henstiller til regeringen, at en sektorspecifik systemisk buffer på 7 pct. for eksponeringer mod ejendomsselskaber aktiveres. Regeringen agter at følge henstillingen, idet den er enig i, at der er uadresserede risici i forhold til eksponeringer mod ejendomsselskaber”. Ministeren bedes udførligt redegøre for, hvilke uadresserede risici i forhold til eksponeringer mod ejendomsselskaber, som regeringen tilkendegiver at være enige i. Ministeren bedes ligeledes kvantificere disse risici opgjort som tab i kroner og sammenholde det med det ekstra kapitalkrav, der stilles ved at følge henstillingen.

Tlf. 33 92 33 50
Fax. 33 12 37 78
CVR-nr. 10092485
EAN nr. 5798000026001
em@em.dk
www.em.dk

Svar:

Det Systemiske Risikoråd har peget på, at der er afsat for lidt kapital i kreditinstitutterne til at kunne håndtere tab på udlån til ejendomsselskaber, hvis dansk økonomi kommer i en stresset situation. Derfor har Rådet henstillet til, at regeringen aktiverer en målrettet sektorspecifik buffer for eksponeringer mod ejendomsselskaber.

Det er fornuftigt og ansvarligt at adressere disse risici og bidrage til robuste og velfungerende kreditinstitutter. Regeringen forventer, at tiltaget ikke vil påvirke lånevilkårene generelt eller påvirke andre låntagere, herunder boligejere.

Der er flere forhold, der peger på uadresserede risici kreditinstitutternes eksponeringer over for ejendomsselskaber.

Det aktuelle miljø med højere renter indebærer betydelige risici for kreditinstitutters udlån til ejendomsselskaberne. De højere renter øger sandsynligheden for prisfald på erhvervsejendomme og indebærer højere finansieringsomkostninger for selskaberne. 80 pct. af kreditinstitutters udlån til

ejendomsselskaberne er med variabel rente, så renteutviklingen har stor betydning for ejendomsselskabernes løbende udgifter. Dermed øger de højere renter både sandsynligheden for misligholdelse af lån og størrelsen på tab. Da udlånet til ejendomsselskaberne fylder meget hos banker og realkreditinstitutter, er der risiko for væsentlige tab.

Kreditinstitutternes samlede udlån til ejendomsselskaber udgør 548 mia. kr., hvilket svarer til 37 pct. af deres samlede erhvervsudlån. Over de seneste par år har de store og mellemstore kreditinstitutter haft markant vækst i udlån til ejendomsselskaber. Erfaringerne fra finanskrisen tilsiger, at kreditkvaliteten forringes i perioder med høj udlånsvækst.

Under finanskrisen i 2008 og bankkrisen i 1990'erne var eksponeringer mod ejendomsselskaber også et af de segmenter, hvor kreditinstitutternes tab var størst.

Hvor store tab, kreditinstitutter risikerer at få på eksponeringer mod ejendomsselskaber, afhænger bl.a. af udviklingen i samfundsøkonomiske forhold, ejendomsselskabernes indtjening og priserne på ejendomme.

Den sektorspecifikke systemiske buffer for erhvervseksponeringer mod ejendomsselskaber forventes at sikre kapital svarende til 0,5 pct. af sektorens samlede risikovægtede udlån. Bufferen vil styrke kreditinstitutternes kapitalisering, så de er bedre polstret til at modstå eventuelle tab på deres eksponeringer mod ejendomsselskaber. Finanstilsynet er aktuelt i dialog med relevante institutter og Finans Danmark om den nærmere kalibrering af bufferen.

Med venlig hilsen

Morten Bødskov