

Datum **2014-01-24**
Författare **Enheten Kapital och redovisning bank**

FI Dnr 11-13269

Finansinspektionen
Box 7821
SE-103 97 Stockholm
[Brunnsgatan 3]
Tel +46 8 787 80 00
Fax +46 8 24 13 35
finansinspektionen@fi.se
www.fi.se

Förlustnivåer på exponeringar säkrade med pant i bostadsfastighet

Syfte

Finansinspektionen publicerar i denna promemoria historiska förluster från utlåning med säkerhet i form av bostadsfastigheter i enlighet med artikel 101 i EU:s kapitäläckningsförordning (CRR¹). Syftet är att möjliggöra för institut att i kapitäläckningsberäkningen kunna behandla exponeringar mot, i huvudsak, bostadsrättsföreningar med pant i föreningens bostadsfastighet, som exponeringar med säkerhet i bostadsfastighet. Exponeringar som får hanteras som exponeringar med säkerhet i bostadsfastighet får en förmånligare riskvikt, och därmed ett lägre kapitalkrav, än andra exponeringar. Utlåning med pant i bostadsrättsföreningens fastighet behandlas som exponering med pant i bostadsfastighet sedan tidigare och detta innebär alltså ingen ändring för hanteringen av de berörda exponeringarna.

Rättsliga förutsättningar

Av artiklarna 125.2 b och 199.2 b i CRR framgår att en exponering inte får anses vara fullt ut och fullständigt säkrad med pant i bostadsfastighet om låntagarens risk i väsentlig grad påverkas av den underliggande fastighetens kassaflöde. Detta kan ofta vara fallet vad gäller bostadsrättsföreningars lån.

Enligt artiklarna 125.3 och 199.3 i samma förordning får kreditinstitut och värdepappersföretag (institut) göra undantag från punkt 2 b i respektive artikel om den behöriga myndigheten i den medlemsstat där exponeringen finns har belägg för att en välutvecklad och sedan länge etablerad marknad för bostadsfastigheter finns inom detta territorium med förlustnivåer som inte överstiger angivna gränsvärden. De gränsvärden som anges i artiklarna 125.3 och 199.3 är:

- Förluster från utlåning med säkerhet i form av bostadsfastigheter upp till 80 procent av marknadsvärdet eller 80 procent av pantlånevärdet överstiger inte 0,3 procent av utestående lån där säkerhet ställts genom bostadsfastigheter under ett givet år.

¹ Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/2013 av den 26 juni 2013 om tillsynskrav för kreditinstitut och värdepappersföretag och om ändring av förordning (EU) nr 648/2012

- Totala förluster från utlåning där säkerhet ställts genom bostadsfastigheter överstiger inte 0,5 procent av de utestående lånen där säkerhet ställts genom bostadsfastigheter under ett givet år.

Uppgifter om historiska förluster samt FI:s bedömning

Enligt uppgifter som har rapporterats till FI ligger de historiska förlusterna som härrör från utlåning med säkerhet i bostadsfastighet inom de gränsvärden som framgår av CRR (se Tabell). FI bedömer att det finns ”en välutvecklad och sedan länge etablerad marknad för bostadsfastigheter” i Sverige enligt artikel 125.3 och 199.3 i CRR. FI anser därmed att institut får göra undantag från kravet i artiklarna 125.2 b och 199.2 b i CRR när det gäller exponeringar som är fullt ut säkrade genom panträtt i bostadsfastigheter i Sverige.

Inrapportering av data och redovisning av historiska data

Institut ska från och med det andra kvartalet 2014 rapportera uppgifter om lån där säkerhet ställts genom bostadsfastigheter både för totala förluster och förluster från utlåning med säkerhet i upp till 80 procent av marknadsvärdet. FI har tagit del av historiska uppgifter från 2002 till och med 2012 från bolag som tillsammans representerar 87 – 93 procent av den totala marknaden för utlåning med säkerhet i bostadsfastighet under respektive år². De institut som har lämnat uppgifterna har beräknat förluster med hänsyn tagen till definitionen av förlust enligt artikel 5.2 CRR och enligt instruktionerna för den kommande rapporteringen av förluster med pant i fastighet enligt bilaga 7 i Europeiska bankmyndighetens förslag till en teknisk standard för genomförande om rapportering³. Flera av de institut som har lämnat historiska siffror har inte kunnat lämna uppgifter uppdelat på belopp upp till 80 procent av marknadsvärdet. Därför redovisas här enbart uppgifter om totala förluster på exponeringar med säkerhet i fastighet. Eftersom andelen av totala förluster i tabellen som nämns ovan ligger inom både gränsvärdet för totala förluster (0,5 procent) och gränsvärdet för belopp upp till 80 procent av marknadsvärdet (0,3 procent) anser FI att en eventuell nedbrytning av uppgifter om förluster på belopp upp till 80 procent av marknadsvärdet inte har kunnat överstiga gränsen på 0,3 procent.

Framtida uppgifter

FI kommer inte att uppdatera denna promemoria utan kommer istället löpande med start under 2014 att publicera uppgifter, som har rapporterats in av instituten enligt artikel 101 CRR, om förluster från utlåning där säkerhet ställts i form av fast egendom. Dessa uppgifter kommer att publiceras på sidorna för

² Enligt beräkningar gjorda baserat på Statistiska Centralbyråns Finansmarknadsstatistik: http://www.scb.se/sv/_/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Finansmarknad/Amnesovergripande-statistik/Finansmarknadsstatistik/Aktuell-Pong/37270/284953/

³ EBA FINAL draft Implementing Technical Standards on supervisory reporting under Regulation (EU) No 575/2013. EBA-ITS-2013-02, 2013-07-26

FIs offentliggörande av upplysningar enligt artikel 143 CRD⁴ (Supervisory Disclosure på FIs engelska webbplats). De ska framöver ligga till grund för institutens bedömning av om de får göra undantag från kraven i CRR avseende exponeringar som är säkrade med panträtt svenska fastigheter.

⁴ Europaparlamentets och rådets direktiv 2013/36/EU av den 26 juni 2013 om behörighet att utöva verksamhet i kreditinstitut och om tillsyn av kreditinstitut och värdepappersföretag, om ändring av direktiv 2002/87/EG och om upphävande av direktiv 2006/48/EG och 2006/49/EG

Tabell

Utlåning med säkerhet i bostadsfastighet: exponering och förluster (tusen kronor)											
Årtal	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Total exponering	1 045 320 179	1 146 887 814	1 252 156 851	1 427 488 331	1 604 217 812	1 728 023 569	1 873 301 485	2 072 361 738	2 246 755 592	2 387 051 394	2 495 565 753
Totala förluster	263 957	173 889	183 080	162 731	117 051	141 637	217 107	295 852	286 809	389 432	386 930
Andel totala förluster av total exponering ⁵	0,03%	0,02%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,02%	0,02%

⁵ Institut ska från och med det andra kvartalet 2014 rapportera uppgifter om lån där säkerhet ställts genom bostadsfastigheter både för totala förluster och förluster från utlåning med säkerhet i upp till 80 procent av marknadsvärdet. Flera av de institut som har lämnat historiska siffror har inte kunnat lämna uppgifter uppdelat på belopp upp till 80 procent av marknadsvärdet. Därför redovisas här enbart uppgifter om totala förluster på exponeringar med säkerhet i fastighet.