

Fra: Ane Arnth Jensen [<mailto:aaj@fida.dk>]

Sendt: 27. juni 2022 18:41

Emne: Opfølgning på rejserapport fra Erhvervsudvalgets delegationsrejse til Bruxelles om Basel-anbefalingerne

Endnu en gang tak for besøget i Bruxelles. Det var meget givende at få mulighed for at mødes.

Som opfølgning på Erhvervsudvalgets rejserapport efter delegationsrejsen vedlægger jeg både en dansk og engelsk pixiudgave om de udfordringer, som implementeringen af Basel-anbefalingerne indebærer for realkreditmarkederne i Danmark og en række andre EU-lande.

Vi håber, at de kan bruges i Folketingets arbejde for at sikre en god løsning i EU's implementering af Basel.

Hvis du har spørgsmål eller andet, så må du endelig tage fat i mig.

Venlig hilsen Ane

Ane Arnth Jensen

Viceadministrerende direktør i Finans Danmark
og direktør i Realkreditrådet
Mobil : 40 38 44 20
aaj@fida.dk

Finans Danmark

Amaliegade 7
1256 København K
Danmark
Tlf.: [33 70 10 00](tel:33701000)
finansdanmark.dk



FINANS
DANMARK



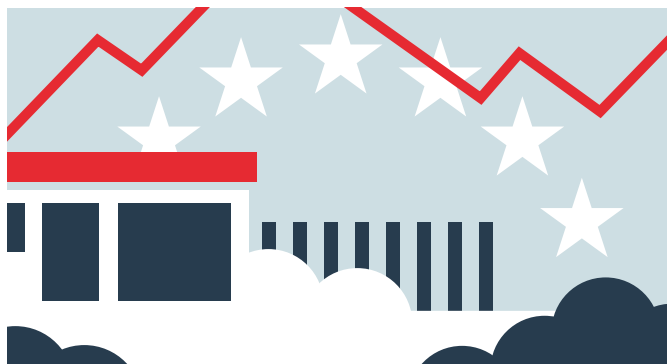
EU har brug for en balanceret implementering af Basel III

Juni 2022

EU har brug for en balanceret implementering af Basel III

EU's realkreditmarkeder er en hjørnesten i europæisk økonomi. De er en vigtig kilde til finansiering af boliger og virksomheder i EU, og de er afgørende for genopretningen efter COVID-19. Og så spiller de ikke mindst en stor rolle i klimaomstillingen. Ikke mindst i lyset af krigen i Ukraine og den afledte energikrise er det vigtigere end nogensinde.

Derfor bør implementeringen af Basel III-outputgulvet, der rammer de sikre realkreditlån uforholdsmæssigt hårdt, ske på en balanceret måde, så familier, virksomheder og muligheden for fornyet økonomisk fremgang i forhold til de nuværende kriser ikke rammes utilsigtet.



Output-gulvet

Kapitalkravet ved anvendelse af interne modeller til opgørelse af risikoeksponeringen, må ikke falde til under 72,5 % af kapitalkravet beregnet ved brug af standardmetoden.

Realkreditmarkederne er en vigtig drivkraft i EU's økonomi og den grønne omstilling

Realkreditmarkedernes store betydning for EU's økonomi kan næppe undervurderes. Ved udgangen af 2019 udgjorde mængden af udestående realkreditlån i EU næsten 8 billioner euro. Det svarer til næsten 50 pct. af EU's årlige produktion målt ved BNP.

Ud over sin rolle som grundlæggende drivkraft bag økonomien i EU, er bankerne og realkreditinstitutterne også en kilde til finansiering for borgere, der køber boliger, og for SMV'er, der stimulerer investeringer og jobskabelse. Muligheden for fortsat at kunne kanalisere midler til virksomheder og husholdninger er afgørende for det post-pandemiske opsving i mange EU-lande.

Hertil kommer, at den finansielle sektor spiller en afgørende rolle i overgangen til en klimaneutral økonomi. Krigen i Ukraine har understreget den dybe afhængighed af fossile energikilder i EU. Det understreger behovet for at fremskynde klimaomstillingen endnu hurtigere og smartere.

Der bør derfor udvises forsigtighed ved implementeringen af outputgulvet, så urimelige og ubegrundede stigninger i kapitalkravene og dermed begrænsning af bankernes udlånsmuligheder undgås.

Fakta

Udestående realkreditlån i EU ca. 8 bn euro – næsten 50 pct. af EU's årlige produktion målt ved BNP.

Behovet for renovering af boliger i EU er stort – 35 pct. af boligmassen er over 50 år gammel og ca. 75 pct. er ikke energieffektive.

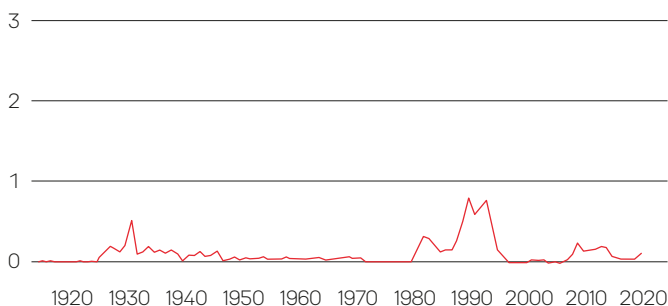
Nye kapitalkrav fra EU er dårlig nyt for EU's realkreditmarkeder

EU-Kommissionen er ved at rulle nye kapitalkrav ud til den finansielle sektor. Bl.a. indføres en global standard for, hvordan banker og realkreditinstitutter i EU skal beregne deres kapitalpolstring, altså hvor meget de skal sætte til side til eventuelle tab, når de låner ud – det såkaldte output-gulv.

Det betyder, at mange europæiske banker og realkreditinstitutter ikke længere kan beregne deres kapitalpolstring på baggrund af egen tabshistorik, sådan som de gør i dag. I stedet skal alle lån behandles ens i beregningen. Lave tab og lav risiko vil altså ikke længere give lavere kapitalkrav. Det vil især ramme de sikre europæiske realkreditlån – og kunderne. At de europæiske realkreditlån er sikre skyldes, at der både er sikkerhed i den faste ejendom, og at låntager hæfter personligt for lånet – "dual recourse". For danske realkreditlån ses derfor også meget lave tab over en

Nedskrivninger på udlån fra danske realkreditinstitutter i et historisk perspektiv

nedskrivningsprocent, pct.



Kilde: Danmarks Statistik, Kindleberger, Finanstilsynet og Realkreditrådet

periode på mere end 100 år. Den gennemsnitlige årlige nedskrivningsprocent ligger i et historisk perspektiv på 0,10 pct.

EU-kommissionens konsekvensanalyse anslår en samlet gennemsnitlig stigning i kapitalkravene for europæiske banker på mellem 6,5 og 8 pct. Men stigningerne er meget højere for realkreditlån/- porteføljer.

Beregninger¹ foretaget for danske realkreditlån viser, at kapitalkravet til realkreditudlånet stiger med 36 pct. i forhold til allerede kendte kapitalkrav. Effekten er uden at tage hensyn til EU-Kommissionens midlertidige justeringer for lån til boliger i beregningen af output-gulvet.

Dermed tvinges realkreditinstitutterne til at holde markant mere kapital til eventuelle tab end den reelle risiko på deres udlån tilsiger. Og det er ikke gratis. For investorerne skal have renter for at stille den kapital til rådighed. Det gør husholdningernes og virksomhedernes lån dyrere end nødvendigt til skade for boligejere og erhvervsinvesteringer. Outputgulvet er den væsentligste årsag til disse stigninger.

Effekten for danske låntagere¹

For en boligejer i en typisk bolig med fuld realkreditbelåning med et lån på 2 mio. kr. betyder det en merudgift på 4.400 kr. om året før skat.

For en landbrugsvirksomhed med et lån på 6 mio. kr. og en belåningsgrad på 60 pct. vil det betyde en merudgift på 14.500 kr. om året før skat.

¹ "The Final Basel III Standard and the Danish Mortgage Sector Impact on Danish mortgage banks and customers", Copenhagen Economics, January 2022.

EU-Kommissionens løsning er ikke tilstrækkelig

EU-Kommissionen anerkender behovet for at gøre noget i forhold til de banker og realkreditinstitutter, som rammes uforholdsmæssigt hårdt af de nye krav. Kommissionen har derfor foreslået nogle midlertidige løsninger bl.a. i forhold til at lempe kravet for realkreditlån til boligejere i beregningen af output-gulvet.

Det er positivt. Men da det kun er midlertidige løsninger, anerkendes de ikke af ratingbureauer, investorer og tilsynsmyndigheder. Derfor skal det enkelte realkreditinstitut i praksis allerede fra dag ét leve op til det fuldt indfasede kapitalkrav. Derfor får den foreslåede løsning fra Kommissionen desværre ingen reel betydning for institutterne.

Derfor arbejder den europæiske finansielle sektor bl.a. via EMF-ECBC² ligesom den danske regering for, at Kommissionens løsningsforslag bliver gjort permanente. EMF-ECBC arbejder for, at også realkreditlån til erhvervsejendomme med dokumenterede lave tab bliver en del af en permanent løsning.

² European Mortgage Federation - European Covered Bond Council

Ingen fribillet til realkreditlån

Der bliver undertiden udtrykt bekymring for at give realkreditlån adgang til EU-Kommissionens foreslåede lempelse af kapitalkravet i beregningen af output-gulvet. Men det er fuldt forsvarligt. For at kunne drage fordel af det lavere kapitalkrav bliver lånene testet intensivt. For eksempel må bankernes og realkreditinstitutternes tab på disse engagementer over de sidste seks år på op til 55 pct. af ejendomsværdien i gennemsnit ikke overstige 0,25 pct. af de samlede realkreditudlån til boliger. En sådan test er et objektivt og forsvarligt grundlag at knytte et lavere kapitalkrav til realkreditlån til boliger i beregningen af output-gulvet.







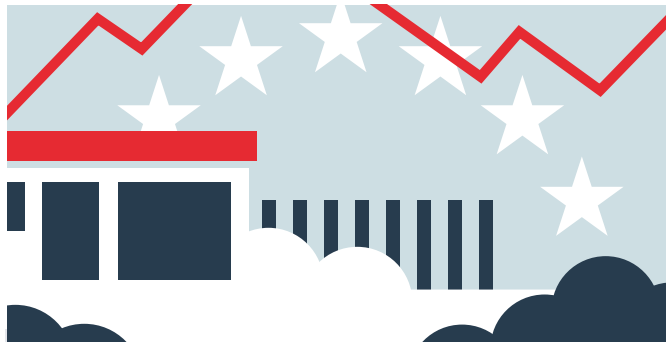
The EU needs a balanced Basel III implementation

June 2022

The EU needs a balanced Basel III implementation

EU mortgage markets are a cornerstone of the European economy. They are a key source of funding for EU homeowners and businesses, and they are paramount to post-covid-19 recovery. And not least, they play an essential role in the climate transition. Considering the war in Ukraine and the resulting energy crisis, this is more important than ever.

Therefore, the Basel III output floor, which has a disproportionately negative effect on the secure Danish mortgage loans, should be implemented in a balanced way to prevent any inadvertent impact on families, businesses, and potential renewed economic growth after the current crises.



Output-floor

The capital requirement determined using internal models to calculate risk exposures cannot fall below 72.5% of the capital requirement determined using the standardised approach

Mortgage markets are an important driver of the EU economy and the green transition

The key significance of mortgage markets to the EU economy can hardly be overestimated. At end-2019, outstanding mortgage loans in the EU amounted to almost EUR 8 trillion. This corresponds to almost 50% of the EU's annual GDP.

In addition to their role as a main driver of the EU economy, banks and mortgage lenders also provide finance to citizens buying homes and to SMEs stimulating investment and job creation. Their continued ability to channel funds to businesses and households is essential to the post-pandemic recovery of many EU member states.

Also, the financial sector plays a key role in the transition to a carbon-neutral economy. The war in Ukraine has highlighted the EU's strong reliance on fossil energy sources. This emphasises the need for an even faster and smoother climate transition. The output floor should therefore be implemented with caution to avoid any unreasonable and unjustified increases in capital requirements that would constrain banks and mortgage lenders' lending capacity.

Facts

Outstanding mortgage loans in the EU: about EUR 8 trillion
– almost 50% of the EU's annual GDP.

The need for housing renovation in the EU is substantial – 35% of the housing stock is more than 50 years old, and about 75% is not energy efficient.

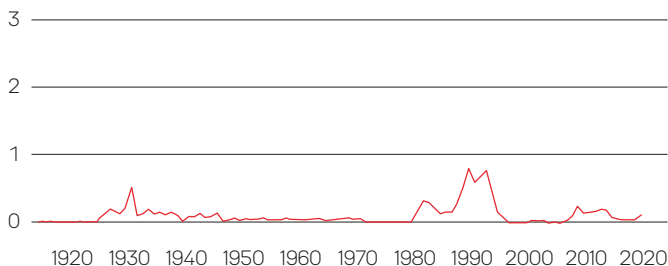
New EU capital requirements are bad news to the EU's mortgage markets

The European Commission is rolling out new capital requirements for the financial sector. The requirements include the introduction of a global standard specifying how banks and mortgage lenders in the EU should calculate the amount of capital to hold for potential loan losses - the so-called output floor.

This means that many European banks and mortgage lenders will no longer be able to calculate the amount of capital required on the basis of internal loss data like they do today. Instead, all loans must be treated alike in the calculations. In other words, low losses and low risk will no longer equal lower capital requirements. This will take its toll on particularly the secure European mortgage loans – and customers. What makes European mortgage loans secure is the fact that they are secured by mortgage on the relevant property and that borrowers are personally liable for their loans – in other words as dual recourse. Consequently, over the past more than 100 years, losses on Danish mortgage

Danish mortgage loan impairments from a historical perspective

loan impairments, percentage



Source: Statistics Denmark, Kindleberger, Danish FSA, Association of Danish Mortgage Banks

loans have been very low. From a historical perspective, annual loan impairments have averaged 0.10%.

The Commission's impact assessment estimates an overall average rise of 6.5-8% in the capital requirements for European banks. But increases will be much higher for mortgage loans/ mortgage portfolios.

Calculations¹ made for Danish mortgage loans show that the capital requirement for mortgage lending will rise by 36% relative to capital requirements already known. This effect does not allow for the Commission's temporary adjustments for home loans in output floor calculations.

This will force mortgage lenders to hold significantly more capital to cover potential losses than is warranted by the actual risk relating to their lending. And this comes at a cost: Investors demand interest to provide such funding. That will make household and business loans more expensive than necessary, to the detriment of homeowners and businesses. The output floor is the main reason for these increases.

Impact on Danish borrowers¹

For a homeowner with a typical, fully mortgaged home and a loan of DKK 2 million, the additional cost will be DKK 4,400 a year before tax.

For an owner of agricultural property with a loan of DKK 6 million and an LTV of 60%, the additional cost will be DKK 14,500 a year before tax.

¹ "The Final Basel III Standard And The Danish Mortgage Sector Impact on Danish mortgage banks and customers", Copenhagen Economics, January 2022.

The European Commission's solution is not sufficient

The Commission acknowledges the need for action in relation to the banks and mortgage lenders that will be hit disproportionately hard by the new requirements. The Commission has therefore proposed several temporary solutions, for instance an adjustment of the requirement for homeowner mortgage loans in output floor calculations.

This is a step in the right direction. But since these solutions are only temporary, they are not acknowledged by credit rating agencies, investors, and supervisory authorities. In practice, all mortgage lenders must therefore comply with the full implementation of the capital requirements already from day one, meaning that regrettably the solution proposed by the Commission will be of no real relevance to them.

Like the Danish government, the European financial sector is therefore striving, for instance through the EMF-ECBC , to ensure that the Commission's proposals are made permanent. The EMF-ECBC² is working to ensure that also business mortgage loans with a proven track record of low losses will be part of a permanent solution.

² European Mortgage Federation - European Covered Bond Council

No adjusted treatment for mortgage loans

Concern is sometimes expressed over the idea of adjusting the capital requirement for mortgage loans in output calculations as proposed by the Commission. But this is fully justifiable. To benefit from the lower capital requirement, the loans will be tested intensely. For example, mortgage loan losses of up to 55% of property values must not exceed 0.25% of total residential mortgage lending on average over the past six years. Such testing provides an objective and satisfactory foundation for applying a lower capital requirement to residential mortgage loans in output floor calculations.





Finance Denmark
Amaliegade 7 · 1256 Copenhagen
Tel. 33 70 10 00 · www.finansdanmark.dk