C/2025/5615

16.10.2025

DEN EUROPÆISKE CENTRALBANKS UDTALELSE

af 2. september 2025

om et forslag til Europa-Parlamentets og Rådets forordning

om ikkefinansielle statistikker over erhvervsejendomme

(CON/2025/25)

(C/2025/5615)

Indledning og retsgrundlag

Den Europæiske Centralbank (ECB) modtog den 17. juni 2025 en anmodning fra Europa-Parlamentet om en udtalelse om et forslag til Europa-Parlamentets og Rådets forordning om ikkefinansielle statistikker over erhvervsejendomme ([1]) (herefter »forordningsforslaget«).

ECB's kompetence til at afgive udtalelse fremgår af artikel 127, stk. 4, og artikel 282, stk. 5, i traktaten om Den Europæiske Unions funktionsmåde (TEUF), da forordningsforslaget indeholder bestemmelser, der påvirker Det Europæiske System af Centralbankers bidrag til en smidig gennemførelse af politikker vedrørende det finansielle systems stabilitet, jf. artikel 127, stk. 5, i TEUF, ECB's opgaver vedrørende tilsynet med kreditinstitutter som omhandlet i artikel 127, stk. 6, i TEUF, og ECB's bidrag til harmoniseringen, hvor det er nødvendigt, af reglerne og praksis for indsamling, udarbejdelse og distribution af statistikker inden for dens kompetenceområder i henhold til artikel 5.3 i statutten for Det Europæiske System af Centralbanker og Den Europæiske Centralbank. Forordningsforslaget indeholder også bestemmelser, der berører den grundlæggende opgave, der skal udføres gennem Det Europæiske System af Centralbanker (ESCB) med henblik på at fastlægge og gennemføre pengepolitikken i henhold til artikel 127, stk. 2, første led, i TEUF.

I overensstemmelse med artikel 17.5, første punktum, i forretningsordenen for Den Europæiske Centralbank er denne udtalelse vedtaget af ECB's Styrelsesråd.

Generelle bemærkninger

1.1. For at kunne udføre sine opgaver og aktiviteter understreger ECB behovet for at anvende sammenlignelige, harmoniserede indikatorer for at sikre konsistens, pålidelighed og tværsektoriel sammenlignelighed af indberettede data i hele Unionen. ECB baserer sig så vidt muligt på eksisterende data for at begrænse byrden for rapporteringsenhederne. I den forbindelse glæder ECB sig over Kommissionens initiativ til at forbedre indsamlingen af og adgangen til væsentlige data om markedet for erhvervsejendomme (CRE) og samtidig strømline indberetningsforpligtelserne og reducere unødvendige administrative byrder, navnlig i lyset af den stigende efterspørgsel efter rettidige, detaljerede data af høj kvalitet, der er nødvendige for at udarbejde ikkefinansielle statistikker over erhvervsejendomme. ECB værdsætter endvidere Kommissionens anerkendelse af behovet for at undersøge og genanvende eksisterende datakilder i administrative eller privatejede databaser og for at indføre ikke-eksisterende datakilder, herunder data fra nye teknologier, big data-miljøer eller administrative registre, der ikke tidligere har været anvendt til statistiske formål. En proaktiv indarbejdelse af sådanne kilder har ikke blot til formål at forbedre den statistiske rammes overordnede kvalitet og repræsentativitet, men også til at styrke Unionens evne til at reagere effektivt på uforudsete begivenheder eller systemiske kriser såsom finansielle forstyrrelser eller makroøkonomiske chok.

1.2. ECB glæder sig over indførelsen af de foreslåede indikatorer for ikkefinansielle erhvervsejendomme som centrale elementer i den analytiske ramme for vurdering af finansiel stabilitet i Unionen og for støtte til en effektiv gennemførelse af finanspolitik, monetær politik og tilsynspolitik. Integrationen af sådanne indikatorer med en bredere dækning i euroområdet og højere kvalitet udgør et betydeligt fremskridt i de politiske beslutningstageres evne til at overvåge den makrofinansielle udvikling, identificere nye risici og formulere rettidige og evidensbaserede politiske tiltag.

([1]) COM(2025) 100 final.

1.3. Det Europæiske Udvalg for Systemiske Risici (ESRB) har i forbindelse med opfyldelsen af sit mandat til at føre makroprudentielt tilsyn med Unionens finansielle system og forebyggelse og afbødning af systemiske risici overvåget markedet for erhvervsejendomme nøje. I slutningen af 2022 vedtog ESRB i en periode, hvor markedet for erhvervsejendomme led under en materialisering af cykliske risici i forbindelse med øget inflation og forværring af vækstudsigterne i forbindelse med geopolitiske spændinger, en henstilling om sårbarheder i sektoren for erhvervsejendomme i Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde ([2]), hvori det anmodede medlemsstaterne om at forbedre overvågningen af risici erhvervsejendomme, sikre forsvarlig praksis for finansiering af erhvervsejendomme og øge de finansielle institutioners modstandsdygtighed. ESRB har desuden fremhævet betydningen af markedet for erhvervsejendomme for den finansielle stabilitet i forskellige rapporter ([3]). I alle disse rapporter konstateres der en mangel på nøgleindikatorer for de fleste medlemsstater, hvilket hæmmer vurderingen af risiciene for den finansielle stabilitet på markederne for erhvervsejendomme. ESRB har udsendt en henstilling, som efterfølgende er blevet ændret, om lukning af datahuller vedrørende fast ejendom og opfordrer til, at der etableres en fælles minimumsramme for det fysiske marked for erhvervsejendomme ([4]). ESRB har specifikt anbefalet Kommissionen (Eurostat) at foreslå EU-lovgivning, der fastlægger en fælles minimumsramme for udvikling, udarbejdelse og formidling af en database over indikatorer på det fysiske marked for erhvervsejendomme, og bør udvikle og fremme statistiske standarder, kilder, metoder og procedurer, der er nødvendige for udviklingen af denne database, navnlig for at sikre kvaliteten af indikatorer på det fysiske marked for erhvervsejendomme og minimere indberetningsbyrden.

1.4. Selv om markedets kompleksitet og vedvarende datamangler udgør udfordringer for risikovurdering og -afbødning, er det klart, at dynamikken på markederne for erhvervsejendomme kan have alvorlige konsekvenser for den finansielle stabilitet ([5]). For eksempel foreligger der stadig ikke nøglevariabler såsom prisindeks for erhvervsejendomme i næsten halvdelen af de medlemsstater, der har euroen som valuta. Hvis der foreligger indekser, udarbejdes de af forskellige udbydere ved hjælp af forskellige metoder og er derfor ikke altid sammenlignelige på tværs af medlemsstaterne. Lignende problemer gør sig gældende for de øvrige ikkefinansielle statistikker, der er identificeret i ESRB's anbefalinger. Dette hæmmer i alvorlig grad ECB's samt de nationale myndigheders og markedsdeltagernes evne til at forstå dynamikken i systemiske risici i de medlemsstater, hvor der mangler data. Sammenligning på tværs af landene er desuden et centralt element i ECB's vurderinger af den finansielle stabilitet. Manglen på nøgleindikatorer for et stort antal medlemsstater, der har euroen som valuta, og inkonsekvente metoder for eksisterende data på tværs af medlemsstaterne gør det vanskeligt at foretage sammenligninger på tværs af landene, når alle medlemsstater, der har euroen som valuta, analyseres. Denne udfordring hæmmer i væsentlig grad ECB's evne til at foretage analyser af markedet for erhvervsejendomme. En sådan analyse er afgørende for den finansielle stabilitet i en grad, hvor både ECB og ESRB typisk afholder sig fra at udstede makroprudentielle politiske henstillinger på landeniveau på dette marked. Som følge heraf vil Eurostats udarbejdelse af ensartede indikatorer i alle EU's medlemsstater have en betydelig gavnlig indvirkning på ECB's evne til at foretage systemiske risikoanalyser.

1.5. ECB mener, at den fororodningsforslaget også er yderst relevant for mikroprudentielt tilsyn i betragtning af den afgørende rolle, som fast ejendom spiller som en vigtig sektor for mange banker inden for den fælles tilsynsmekanisme (SSM). Tilpasning, forbedring og harmonisering af data om ikke-finansielle erhvervsejendomme vil styrke tilsynsaktiviteterne betydeligt ved at muliggøre en mere robust vurdering af kreditinstitutternes eksponeringer mod denne sektor. Sammenlignelige data af høj kvalitet vil forbedre ECB's evne til at overvåge potentielle sårbarheder, forbedre risikovurderinger og sikre banksektorens modstandsdygtighed i overensstemmelse med målene for den fælles tilsynsmekanisme.

([2]) Jf. Det Europæiske Udvalg for Systemiske Risicis henstilling ESRB/2022/9 om sårbarheder i erhvervsejendomssektoren i Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde (EUT C 39, 1.2.2023, s. 1).

([3]) Jf. følgende rapporter: »Report on commercial real estate and financial stability in the EU«, december 2015, »Report on vulnerabilities in the EU commercial real estate sector«, november 2018, Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate", december 2019, og »Vulnerabilities in the EEA commercial real estate sector«, januar 2023, som findes på ESRB's websted www.esrb.europa.eu.

([4]) Jf. henstilling F i Det Europæiske Udvalg for Systemiske Risicis henstilling ESRB/2016/14 af 31. oktober 2016 om lukning af datahuller vedrørende fast ejendom (EUT C 31 af 31.1.2017, s. 1) og Det Europæiske Udvalg for Systemiske Risicis henstilling ESRB/2019/3 af 21. marts 2019 om ændring af henstilling ESRB/2016/14 om lukning af datahuller vedrørende fast ejendom (EUT C 271 af 13.8.2019, s. 1).

([5]) Jf. Ryan, E., Horan, A. og Jarmulska, B., »Commercial real estate and financial stability — new insights from the euro area credit register«, ECB Macroprudential Bulletin 19, oktober 2022.

1.6. Det europæiske statistiske system (ESS) leverer officielle statistikker i overensstemmelse med høje og harmoniserede statistiske standarder og tilgange. Officielle statistikker leveres regelmæssigt, udgivelsesdatoerne offentliggøres i en tidsplan for udgivelse, og de statistiske kontorer leverer også metadata, der supplerer dataleveringen. Levering af ikke-finansielle statistikker over erhvervsejendomme i overensstemmelse med disse standarder og med kvalitetskriterierne for officielle statistikker vil være et vigtigt skridt i retning af at opnå omfattende og sammenlignelig indberetning af data på ejendomsområdet. Det ville være en væsentlig forbedring af den nuværende fragmenterede tilgang, som er kendetegnet ved ufuldstændige, ikke-repræsentative data, der er indsamlet på grundlag af meget forskellige koncepter og metoder.

2. **Specifikke bemærkninger**

2.1. *Yderligere nøgleindikatorer*

2.1.1. overensstemmelse med ESRB's henstillinger anbefaler ECB, at forordningsforslaget prioriterer pilotundersøgelser af lejeafkastindeks og andelen af ledige stillinger med henblik på at vurdere gennemførligheden, den metodologiske soliditet og de operationelle konsekvenser af at indarbejde sådanne indikatorer i rammerne for regelmæssig dataindsamling og formidling. Pilotundersøgelser vil skabe et kontrolleret miljø for afprøvning af nye datakilder og -metoder, hvilket giver mulighed for omhyggelig evaluering af kvalitetsforbedringer uden for tidligt at pålægge retlige forpligtelser. Hvad angår udarbejdelse og indsamling af lejeafkastindeks og andelen af ledige stillinger kan pilotundersøgelser bygge på undersøgelser, der hidtil er gennemført både i og uden for ESS, herunder arbejde inden for ESCB. God statistisk praksis kan udvikles trin for trin, samtidig med at eksisterende statistikker og deres anvendelse som benchmarks anvendes i hele udviklingsprocessen.

2.1.2. Disse supplerende indikatorer er afgørende for at forbedre risikovurderinger i forbindelse med ejendomsmarkeder, som ofte er af systemisk karakter og af central relevans for makroprudentielt tilsyn. Disse data er også afgørende for udførelsen af ESCB's og ECB's opgaver. Ikkefinansielle data om erhvervsejendomme supplerer statistikkerne over fast ejendom til beboelse, hvilket muliggør mere omfattende analyser af investeringer i fast ejendom ud fra et makroøkonomisk perspektiv og effektiv overvågning af risici, der opstår på markedet for erhvervsejendomme. Navnlig er typiske lejeudbytter og andelen af ledige stillinger to centrale parametre, der er drivkraften bag rentabiliteten på markederne for erhvervsejendomme. Disse data gør det muligt for ECB at vurdere markedets sundhed og risikoen for potentiel overvurdering, når priserne overstiger de priser, der er forbundet med bygningers indtjening. Desuden kan en forringelse af lejeudbyttet og/eller andelen af ledige stillinger være et tidligt advarselssignal om erhvervsejendomsvirksomhedernes finansielle sundhed og gældsbetjeningskapacitet. Denne form for vurdering er afgørende for at forstå konsekvenserne for den finansielle stabilitet af dynamikken på markedet for erhvervsejendomme.

2.1.3. ECB anerkender imidlertid også betydningen af at sikre proportionalitet og omkostningseffektivitet med hensyn til de eventuelle administrative og tekniske byrder, der pålægges de nationale statistiske kontorer og dataleverandører i den private sektor, i betragtning af den begrænsede tilgængelighed af datakilder og den utilstrækkelige kvalitet af statistikkerne. Med henblik herpå anbefaler ECB, at anvendelsesområdet for de supplerende indikatorer i de indledende gennemførelsesfaser begrænses til data, der er offentligt tilgængelige i aggregeret form, hvilket letter rettidig gennemførelse og samtidig minimerer unødige byrder for indberettende enheder.

2.2. *Deling af data med og overførsel af data til ESCB*

Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 223/2009 ([6]) indeholder bestemmelser om udveksling og overførsel af data mellem ESS og medlemmerne af ESCB på de betingelser, der er fastsat deri. Et godt samarbejde mellem ESS og ESCB er afgørende for at sikre rettidige og nøjagtige statistikker af høj kvalitet.

([6]) Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EF) nr. 223/2009 af 11. marts 2009 om europæiske statistikker og om ophævelse af 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 program (EUT L 87 af 31.3.2009, s. 164, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2009/223/oj).

2.3. *Høring af ECB om delegerede retsakter*

De delegerede retsakter og gennemførelsesretsakter, der skal vedtages i henhold til forordningsforslaget, vil spille en central rolle med hensyn til at definere de detaljerede variabler, metoder og procedurer, der er nødvendige for at nå de mål, der er fastsat i forordningsforslaget. ECB er rede til at støtte EU-lovgiveren i udarbejdelsen af disse præciseringer og bemærker, at Kommissionens udkast til delegerede retsakter betragtes som »forslag til EU-retsakter« som omhandlet i artikel 127, stk. 4 og 282, stk. 5, i TFEU, som fastsætter, at ECB skal høres om ethvert udkast til EU-retsakter inden for dens kompetenceområde ([7]). En sådan høring er afgørende for at sikre sammenhæng, retssikkerhed og operationel effektivitet i Unionens finansielle, monetære og tilsynsmæssige rammer.

Hvor ECB foreslår ændringer af forordningsforslaget, vedlægges som bilag ændringsforslag med en begrundelse herfor i et separat teknisk arbejdsdokument. Det tekniske arbejdsdokument er tilgængeligt på engelsk i EUR-Lex.

Udfærdiget i Frankfurt am Main, den 2. september 2025.

Christine LAGARDE
Formand for ECB

([7]) Jf. f.eks. afsnit 1.2 i Den Europæiske Centralbanks udtalelse CON/2022/25 om et forslag til forordning om ændring af forordningen om værdipapircentraler (EUT C 367 af 26.9.2022, s. 3).