



FINANSTILSYNET
THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Makrotilsynsvikemidler og nasjonale valg

Fagseminar om kapitalkrav og endringer i kapitalkravsregelverket

Inga Baadshaug Eide og Håkon Rysst Heilmann, Finanstilsynet

"Denne forordning vil medføre at alle institusjoner følger samme regler i hele Unionen [...] Når det gjelder de særlige forholdene på eiendomsmarkedene, som er kjennetegnet av forskjeller i økonomisk utvikling og rettslige ulikheter som er spesifikke for de enkelte medlemsstatene [...] bør vedkommende myndigheter kunne fastsette høyere risikovekter eller strengere kriterier på grunnlag av misligholdserfaring og forventet markedsutvikling" (punkt 12 i fortalen til CRR)

Makrotilsynsvirkemidler

Nasjonale myndigheter

- skal minst årlig vurdere om standardmetodevektene for utlån sikret med pant i eiendom og minimumsnivået for LGD for boliglån er hensiktsmessige, og kan fastsette strengere krav av hensyn til finansiell stabilitet (artikkel 124 og 164)
 - I Norge anerkjennes ikke pant i næringseiendom, og det stilles strengere krav til belåningsgrad for fritidseiendom; minimumsnivået for gjennomsnittlig LGD for boliglån er økt fra 10 til 20 prosent.
- kan treffe tidsavgrensede tiltak dersom de identifiserer endringer i makro- eller systemrisiko som kan få alvorlige negative følger for finanssystemet (artikkel 458)
 - I Norge er det fastsatt minimumsnivåer for gjennomsnittlig risikovekt beregnet med IRB for utlån med sikkerhet i bolig- eller næringseiendom (hhv. 20 og 35 prosent).
- Videreføres i CRR3, men minimumsnivåene i art. 124 og 164 endres.

Risikofaktorer

- høye gjeldsnivåer i husholdningene, både som andel av BNP og disponibel inntekt, og historisk og sammenlignet med andre land
- ujevn gjeldsfordeling med stor sårbarhet for enkelte grupper av husholdninger
- sterk vekst i boligpriser relativt til disponibel inntekt
- sterk prisvekst i næringseiendom, og ifølge IMF, tegn til overvurdering
- betydelig tapspotensiale ved prisfall i næringseiendom

FERD ETTER EVNE

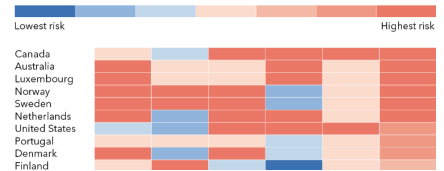
Marginer

Det burde være sjølsagt å ikke legge ut i farvatn og forhold som er mer krevende enn det båt og mannskap med gode marginer vil klare. Når vi vurderer værmelding, mannskap, båt og farvatn kan vi ikke bare analysere ut fra hvordan vi tror det vil forløpe. Vi må ta høyde for at noe helt uventa skjer, en må ha gode nok marginer til å tåle de uventa små uhell. Og de marginene blir veldig mye dårligere i stiv kuling enn i frisk bris

Vegard Heide, Kysten 3/2024

Housing market risk indicators

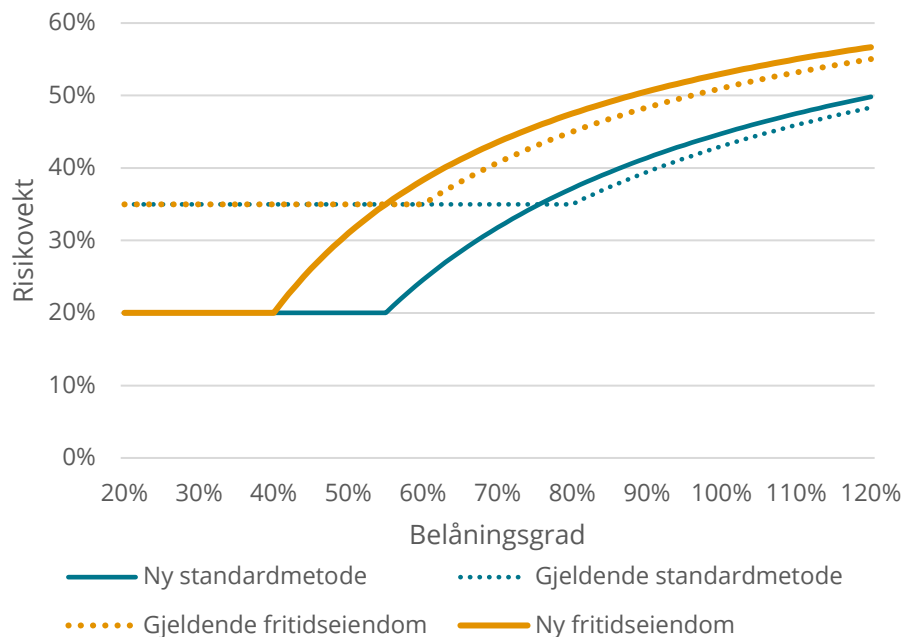
Economies with high household debt and more floating-rate loans have greater exposure to higher mortgage payments, with heightened risk of defaults.



IMF, Chart of the Week, 31. mai 2023

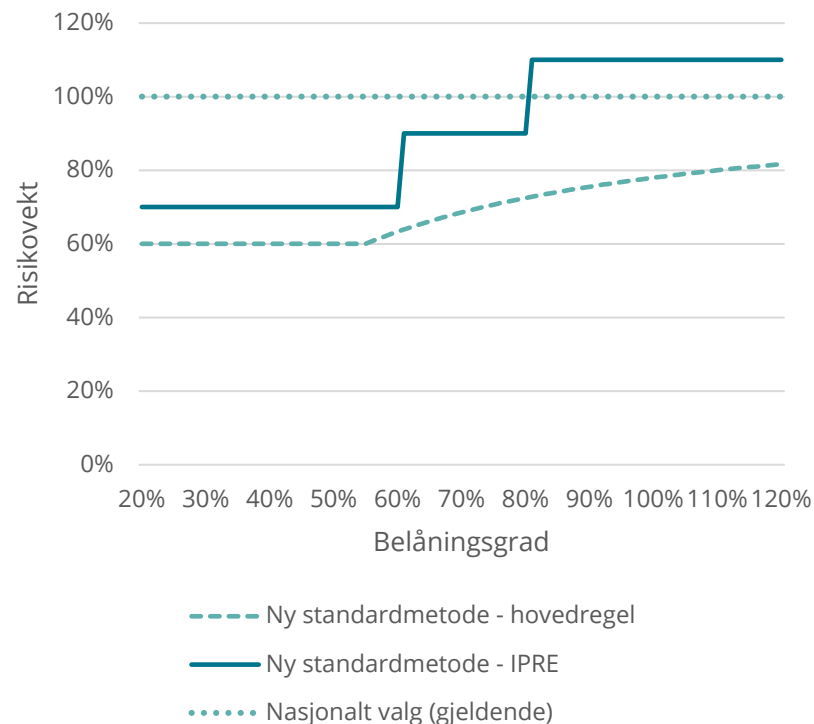
Artikkel 124 – utlån sikret med pant i boligeiendom

- Lån sikret med pant i bolig:
 - Ingen nasjonale tilpasninger foreslått.
 - Tilpasninger kan være aktuelt ved økende risiko.
- Lån sikret med pant i fritidseiendom:
 - Mer volatil og sårbart marked.
 - Forslag om å senke grensen for belåningsgrad til 40 prosent.
 - Lettelse for lån med belåningsgrad under 55 prosent, ellers liten økning.



Art. 124 – utlån sikret med pant i næringseiendom

- Majoriteten av norske næringseiendommer vil trolig kategoriseres som inntektsgenererende.
- Finanstilsynet foreslår at alle næringseiendoms lån risikovektes som eksponering mot inntektsgenererende næringseiendom. Tapshistorikk skal ikke hensyntas.
- Innebærer betydelig lettelse:
 - Gjennomsnittlig risikovekt for norske institusjoner endres til ca. 80 prosent*
 - Effekt på ren kjernekapitaldekning er ca. 0,8 pp.*



Artikkel 164 – LGD for massemarked

- Minimumsnivå for gjennomsnittlig LGD for boliglån (10 prosent) erstattes av et minimumsnivå (5 prosent) for enkeltutlån
 - ... som griper mer direkte inn bankenes modeller
- Nasjonale myndigheters *plikt* til å vurdere om nivåene er forsvarlige og *mulighet* til å stille strengere krav nasjonalt videreføres.
- Minimumsnivå på 5 prosent anses ikke tilstrekkelig til å oppnå forsvarlige LGD-nivåer i boliglånsporteføljene.
 - Økte minimumsnivåer bør graderes etter belåningsgrad, som gir økt kompleksitet.
- Finanstilsynets foreløpige vurdering: Oppfølging av bankenes nivåkalibrering, f.eks. med referanseformel for LGD (rundskriv 3/2021) er mer hensiktsmessig.

Artikkel 458

- Tiltak mot «makrorisiko eller systemrisiko identifisert på medlemsstatsplan» kan iverksettes for inntil to år av gangen.
- Gulv på risikovekter for utlån med sikkerhet i eiendom er et mulig tiltak.
- Tiltak som øker risikovekter inntil 25 prosent, krever ikke godkjenning fra EU/EFTA-organer.
- Tiltak kan gjøres gjeldende for utenlandske banker etter anerkjennelse fra hjemlandsmyndigheten.

2. Dersom den myndigheten som er fastsatt i samsvar med nr. 1, identifiserer endringer i intensiteten i makro- eller systemrisiko i finanssystemet som kan få alvorlige negative følger for finanssystemet og realøkonomien i en bestemt medlemsstat, og som ifølge denne myndigheten kan håndteres bedre med strengere nasjonale tiltak, skal den underrette Europaparlamentet, Rådet, Kommissjonen, ESRB og EBA



...d) Utkast til nasjonale tiltak for nasjonalt godkjente institusjoner eller en undergruppe av disse institusjonene med sikte på å begrense endringene i risikointensiteten, og om

- i. kravene til ansvarlig kapital i artikkel 92,
- ii. kravene til store eksponeringer i artikkel 392 og artikkel 395–403,
- iii. offentliggjøringskravene i artikkel 431–455,
- iv. risikovekter for håndtering av eiendelsbobler i bolig- og nærings-eiendomssektoren

...

e) En forklaring på hvorfor myndigheten som er fastsatt i samsvar med nr. 1, anser at utkastene til tiltak er hensiktsmessige og effektive og står i forhold til situasjonen som skal håndteres.

f) En vurdering av sannsynlig positiv eller negativ innvirkning på det indre marked av utkastene til tiltak, på grunnlag av opplysninger som den berørte medlemsstaten har tilgang til.

Oppdaterte nivåvurderinger – næringseiendom

- Minimumsnivå på 35 prosent er ikke tilstrekkelig til å ta høyde for risikoen i næringseiendomsmarkedet.
- Representative minimumsverdier for PD og LGD gir risikovekt på 45 prosent.
- Gulv på 45 prosent vil i liten grad binde for de norske IRB-bankene.
 - kan begrense reduksjoner for enkelte banker
 - vil innebære økte kapitalkrav for utenlandske banker (forutsatt fortsatt anerkjennelse fra hjemlandsmyndighet)

Oppdaterte nivåvurderinger – boliglån

- Gjeldende gulv er basert på gjennomsnittlige risikovekter i norske IRB-banker.
 - Bankenes modeller gir ikke nødvendigvis forsvarlige risikovekter.
 - Representative minimumsnivåer for PD og LGD gir risikovekt på 23–29 prosent.
- Boliglån er et standardisert produkt, underlagt krav til kredittvurderinger i utlånsforskriften, og kapitalkravet bør være på om lag samme nivå i IRB- og standardmetodebanker.
- Analyser fra Norges Bank tilsier nivåer på 20–30 prosent.
 - Risikoen i boligmarkedet tilsier minimumsnivå i midten av intervallet.
- Soliditet vs. risikosensitivitet
 - Bindende risikovektgulv svekker risikosensitiviteten ved at kapitalkravet «på marginen» blir uavhengig av målt risiko.
 - Bankene må ta høyde for større kapitalbehov bak et utlån enn det som framgår av målt risiko for det enkelte lånet.
 - I en avveining mellom soliditet og risikosensitivitet må soliditet veie tyngst.



Tidslinje – risikovekter for boliglån

