



Finanstilsynet
Postboks 1187 Sentrum
0107 OSLO

Dato: 26. oktober 2022
Deres ref.: 22/03236
Vår ref.: 22/03236

Gulv ved risikovekting av bolig- og næringseiendoms lån

Vi viser til brev av 30. mai 2022, der Finansdepartementet ber om Finanstilsynets vurdering av behovet for å videreføre eller endre gulvene for gjennomsnittlig risikovekting av bolig- og næringseiendoms lån fra utgangen av 2022. I brevet bes Finanstilsynet om å utveksle vurderinger og informasjon med Norges Bank.

Bakgrunn

Finansdepartementet innførte midlertidige gulv for gjennomsnittlig risikovekting av IRB-bankenes boliglån og næringseiendoms lån på henholdsvis 20 og 35 prosent fra utgangen av 2020. Risikovektgulvet for boliglån ble begrunnet med at boliglånsvektene ikke var tilpasset høye boligpriser og høy gjeldsbelastning i norske husholdninger, mens risikovektgulvet for næringseiendoms lån ble begrunnet med økt sårbarhet knyttet til høye næringseiendomspriser.

Risikovektgulvene har hatt begrenset effekt på de norske IRB-bankene. Gulvet for boliglån er på nivå med gjennomsnittlig risikovekt i de norske IRB-bankene. Gulvet for næringseiendoms lån er under gjennomsnittlig risikovekt i de norske IRB-bankene, men høyere enn i enkelte utenlandske banker med aktivitet i Norge.

Formålet med kapitaldekningsreglene

Myndighetene stiller krav til kapitaldekning i bankene, for at de skal ha tilstrekkelig motstandskraft til å bære tap og opprettholde utlånsvirksomhet i dårlige tider. Det demper faren for kostbare bankkriser.

Kapitaldekningsreglene skal videre bidra til god risikostyring i bankene. Det forutsetter at risikovektene så langt som mulig reflekterer den faktiske risikoen. IRB-bankene skal bruke lavere risikovekter på de sikreste lånene og høyere vekter på mindre sikre lån. Det gir bankene insentiver til å kreve en høyere rente for risikable utlån. På denne måten kan risikofølsomheten som IRB-metoden gir, bidra til å dempe sårbarheten i det finansielle systemet.

Det bør til enhver tid være sikkerhetsmekanismer som hindrer at kapitalmengden i bankene blir for lav som følge av fall i bankenes risikovekter. Gulv på risikovekter og uvektede kapitalkrav er eksempler på slike sikkerhetsmekanismer. EU-kommisjonen har også publisert forslag til gulv på IRB-bankenes samlede beregningsgrunnlag som skal fases inn fra 2025 til 2030. Det kommende gulvet på samlet beregningsgrunnlag og uvektet kapitalkrav etablerer



et minimumsnivå for kapitalen i bankene. Risikovektgult setter et minimumsnivå på bankenes kapitalkrav for utlån til bestemte sektorer.

I situasjoner der systemrisikoen vurderes som høy i en gitt sektor, kan risikovektene økes midlertidig etter artikkel 458 i EUs kapitaldekningsregelverk (CRR), dersom det er nødvendig for å begrense systemrisiko og andre virkemidler er mindre egnet.

Sikkerhetsmekanismer for bankenes kapitaldekningskrav kan redusere risikofølsomheten i kapitalkravene. Om risikovektgult settes for høyt, vil ikke bankene oppnå lavere kapitalkrav ved å yte sikrere lån. Det tilsier at risikovektgult normalt ikke bør være den begrensende faktor, slik at bankenes insentiver til god risikostyring opprettholdes.

Vurderinger av systemrisiko og effekter av endringer i gulvet

Tap er lave i normale tider, men høye i krisetider, særlig for næringseiendomslån. Siden krisetider inntreffer sjelden, er det fare for at bankenes modeller undervurderer tapsrisiko. Kapitaldekningsreglene stiller derfor krav til lange dataserier for å begrense medsykliske effekter av risikovektene. I Norge må bankene benytte data tilbake fra bankkrisen på begynnelsen av 1990-tallet. Det bidrar til at risikovektene varierer mindre med konjunktursykelen. Medsykliske effekter dempes også ved bruk av motsyklisk kapitabuffer.

I tider med svekkede økonomiske utsikter vurderes bankenes eiendeler som mer risikable. Risikofølsomheten i IRB-metoden fører til at risikovektene øker noe, og det kan bidra til at bankene forsterker nedgangen i den økonomiske aktiviteten ved at de strammer inn på utlånene for å oppfylle kapitalkravene. Boliglån og næringseiendomslån utgjør om lag to tredeler av de norske bankenes utlån, og økte risikovekter på eiendomslån vil få betydelig effekt på de norske IRB-bankenes kapitaldekning.

Våre beregninger, som legger til grunn data tilbake til bankkrisen tidlig på 90-tallet, tyder på at bankenes egenberegnete risikovekter for boliglån bør ligge omkring 20-30 prosent.¹ Beregninger som vurderer kapitalkravene opp mot tapene på næringseiendom under bankkrisen, indikerer også at dagens gult for næringseiendomslån er på et rimelig nivå.²

Norges Bank mener sårbarheten i det finansielle systemet er på om lag samme nivå som da dagens risikovektgult ble innført fra utgangen av 2020. Mange husholdninger har høy gjeld. Bankene har høy eksponering mot næringseiendom. Eiendomsprisene har vokst mye over lengre tid. Etter sterk vekst under pandemien, har veksten i eiendomsprisene avtatt og prisene har falt noe i høst. Økte renter, en usikker økonomisk situasjon med pågående krig i Ukraina og ettervirkninger av pandemien gjør at vi venter at eiendomsprisene fortsatt kan falle noe, og at kredittveksten avtar.

Andre virkemidler

Risikovektene kan bare økes etter artikkel 458 i CRR dersom andre virkemidler er mindre egnet. Myndighetene i Norge har brukt flere virkemidler for å dempe sårbarhet knyttet til høy gjeldsbelastning i husholdningene og høye eiendomspriser:

- Kravet til motsyklisk kapitabuffer er blant annet begrunnet med sårbarhet knyttet til høy vekst i eiendomspriser. Dette bufferkravet økes fra 1,5 til 2,0 prosent med virkning fra 31. desember 2022 og til 2,5 prosent med virkning fra 31. mars 2023.

¹ For en nærmere beskrivelse av beregningene, se Andersen, H. (2013) «[Hvor høy bør risikovekten på norske boliglån være?](#)». Staff memo 10/2013. Norges Bank.

² For en nærmere beskrivelse av beregningene, se Andersen, H. (2019) «[Hvor mye ren kjernekapital må bankene sette av ved utlån til næringseiendom?](#)». Staff memo 10/2019. Norges Bank.



- Systemrisikobufferkravet er blant annet begrunnet ut fra høy gjeldsbelastning i husholdningene og at bankene har høy eksponering mot næringseiendom. Dette bufferkravet ble økt fra 3 til 4,5 prosent for banker som bruker avansert IRB-metode fra utgangen av 2020. For øvrige banker gjelder økningen fra utgangen av 2022.
- Krav til risikoparametere og IRB-modeller skal sikre forsvarlige risikovekter for boliglån. I 2021 offentliggjorde Finanstilsynet krav til IRB-modeller, der bankene ble oppfordret til å anvende en høyere løpetid enn den kontraktmessige dersom den reelle løpetiden antas å være lengre. Det kan øke risikovektene på eiendoms lån.
- Utlånsforskriften skal blant annet forebygge finansiell sårbarhet i husholdninger og finansforetak. Norges Bank mener at utlånsforskriften har begrenset oppbygging av sårbarhet i husholdningssektoren.

Flere av disse virkemidlene, herunder krav til systemrisikobuffer og motsyklisk buffer, gjør bankene mer robuste uten å svekke deres insentiver til god risikostyring.

Samlet vurdering

Norges Bank anbefaler at gulvene for IRB-bankenes risikovekter på bolig- og næringseiendoms lån videreføres på dagens nivå. Sårbarheten i det finansielle systemet er på om lag samme nivå som da risikovektgulvene ble innført. Våre beregninger, som legger til grunn data tilbake til bankkrisen tidlig på 90-tallet, tyder på at dagens risikovektgulv er på et nivå som hindrer at kapitalmengden i bankene blir for lav.

I dagens situasjon i norsk og internasjonal økonomi er det særlig viktig at det finansielle systemet bevarer motstandskraft slik at det kan utføre oppgavene sine effektivt også ved alvorlige tilbakeslag og kriser i økonomien. Samtidig bør bankenes insentiver til god risikostyring opprettholdes. Det tilsier at gulv for IRB-bankenes risikovekter på bolig- og næringseiendoms lån ikke bør være det bindende kravet, og at dagens gulvnivåer bør opprettholdes. Norske myndigheter bruker også kapitalbufferne og utlånsforskriften for å styrke bankenes tapståleevne og dempe oppbygging av sårbarhet knyttet til høy gjeldsbelastning i husholdningene og høye eiendomspriser.

Med hilsen

Ida Wolden Bache
Sentralbanksjef

Torbjørn Hægeland
Direktør

*Elektronisk signert / Signed electronically:
27.10.2022, Ida Wolden Bache
26.10.2022, Torbjørn Hægeland*