



**FINANSTILSYNET**

THE FINANCIAL SUPERVISORY  
AUTHORITY OF NORWAY

# Finansiering av næringseiendom - Finanstilsynets vurderinger

Foredrag på konferanse 30. november 2010, Oslo  
Finanstilsynsdirektør Bjørn Skogstad Aamo

# Hovedpunkter

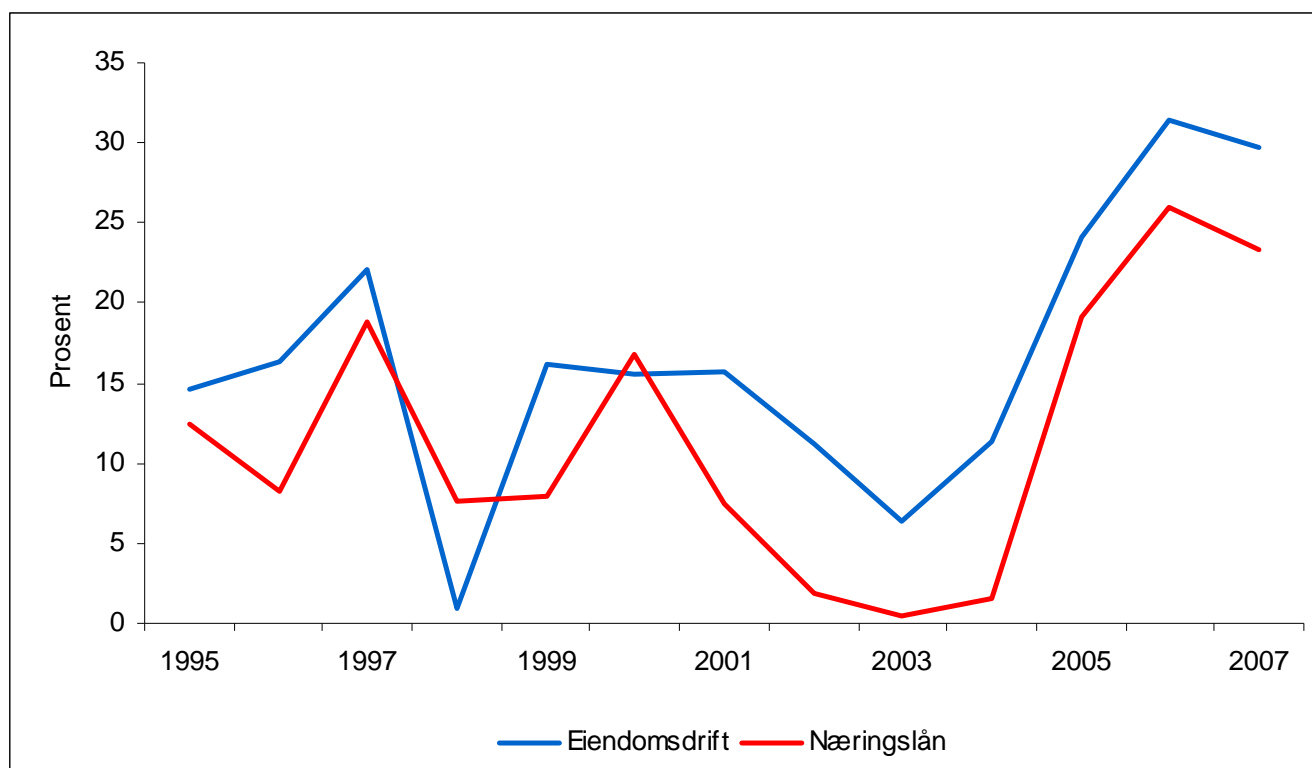
- Noen lange linjer – bankkrisen 1990 – 1993
- Risikooppbygging 2005 – 2008
- Tematilsynet 2008
- Hvorfor gikk det bedre enn fryktet ?
- Verdsetting av næringseiendom i regnskapene
- Oppsummering

# Næringseiendom og bankkrisen 90-93

- "Boom and bust" for næringseiendommer var en sentral årsak til den nordiske bankkrisen på tidlig 90-tall
- Sterk stigning i utlån til næringseiendom før krisen, - i 1988 40 % for forretningsbankene
- Bare i 1991 hadde forretningsbankene tap på 13 % av lån til næringseiendom – NB også indirekte tap
- Kredittkassen tapte i årene 1990-1993 42 % av sine utlån til næringseiendom og tapene sto for 36% av bankens samlede tap i disse årene
- DnB tapte 28 % av sine utlån til næringseiendom de samme år og tapene sto for 18 % av samlede tap
- Også i Sverige og Finland var overekspansjon og tilbakeslag for næringseiendom viktige årsaker til krisen

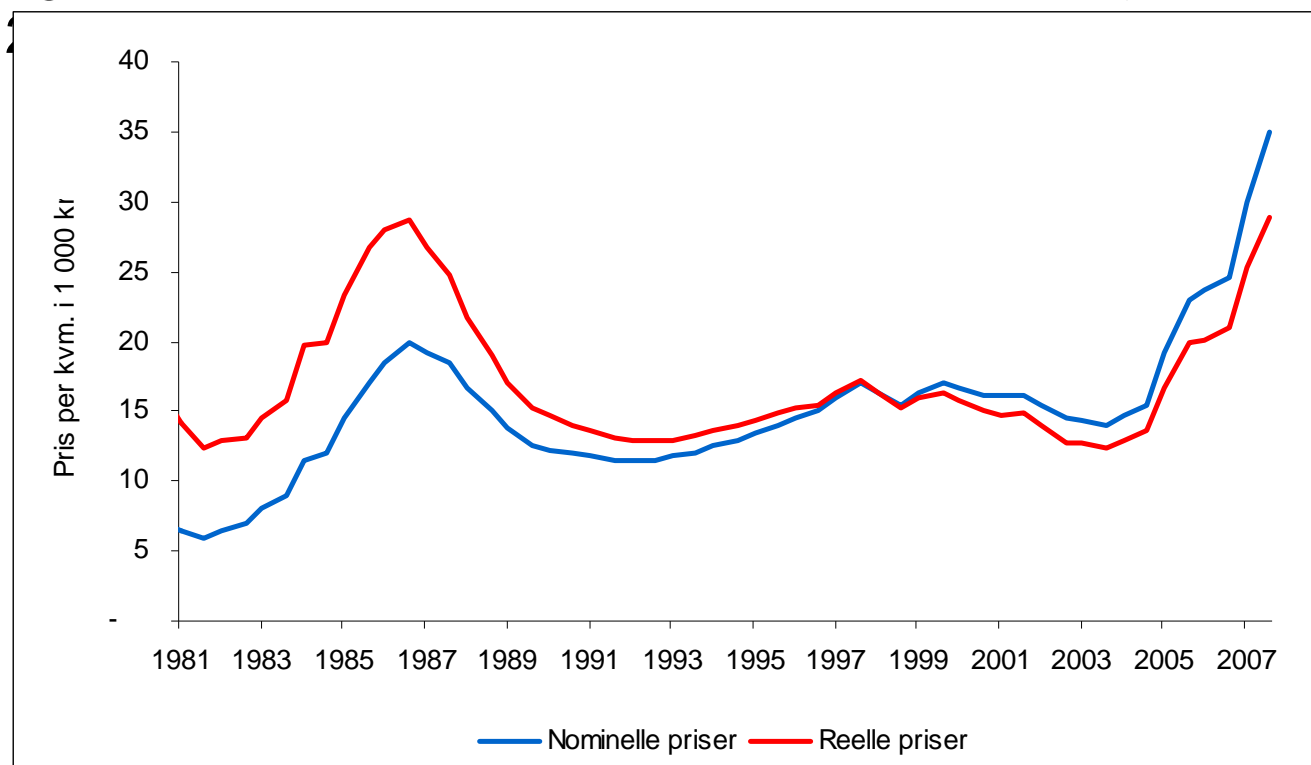
# Oppbygging av ny risiko: Vekst i lån til eiendomsdrift og næringslån

Brutto utlån til eiendomsdrift og næringslån. Banker.  
Tolv månedersvekst pr. 31.12



# Priser på kontorlokaler i Oslo

Verdiutvikling for sentrale kontorlokaler i Oslo. Nominelle og reelle priser (1998). Halvårstall. Juni 1981 – januar



Kilde: OPAK og Statistisk sentralbyrå

# Tematilsyn næringseiendom

- **BAKGRUNN:**

- Sterk vekst i utlån til næringen "Eiendomsdrift", særlig i 2006 og 2007
- Utlånsvolumet til denne næringen har vært og er betydelig som andel av bankenes utlån
- Sterk prisoppgang på eiendommer
- Større usikkerhet knyttet til den økonomiske utvikling

- **HENSIKT:**

- Kartlegge bankenes eksponering
- Vurdere strategier, policies og retningslinjer

- **Og faktisk etterlevelse i bankenes utlånspraksis**

# Gjennomføring –tematilsyn:

- 11 større banker/bankkonsern – alle de største
- Foretatt i perioden 15. januar – 13. mars 2008
- Foreløpig samlerapport og rapporter til enkeltbankene i mai for kommentarer
- Brev og samlerapport offentliggjort på Kredittilsynet.no 3. juli 2008
- Merknader til enkeltbanker i august/september

# Oppsummering av tematisynet (1):

- De fleste bankene hadde fastsatt strategier, policies og retningslinjer for næringssegmentet (Eiendomsdrift). I mindre grad gjelder dette for delsegmenter (eks.: forretnings-eiendommer, kjøpesentre, borettslag)
- Interne retningslinjer var i en viss grad blitt liberalisert de siste 3 år (eks.: økte rammer, utvidelse av sine geografiske område, redusert krav til egenkapital)
- Tematisynet avdekket at det ofte forekom avvik fra bankenes egne policies og retningslinjer (eks.: manglende etterlevelse av krav til egenkapitalandel og avvik fra multiplikator-policy)
- Ikke gode nok systemer for overvåking og oppfølging av avvik
- Bankene foretok i liten grad stresstester av eiendomsportefølje



# Oppsummering av tematilsynet(2) :

- **Hva sa bankene de ville gjøre?**

- **Bankene sa i sine svar at de i stor grad ville følge anbefalingene som Finanstilsynet ga, eksempelvis:**

- Vurdere økt bruk av rammer for å styre risikonivå
- Sterkere oppfølging og overvåking av avvik fra policy og retningslinjer
- Foreta stresstester av eiendomsporteføljer
- Etablere strengere retningslinjer for kriterier/parametere (eks.: kredittvurderinger, økonomiske nøkkeltall, maksimal størrelse på kapitaliseringsfaktor)

# Makro-sammenhenger:

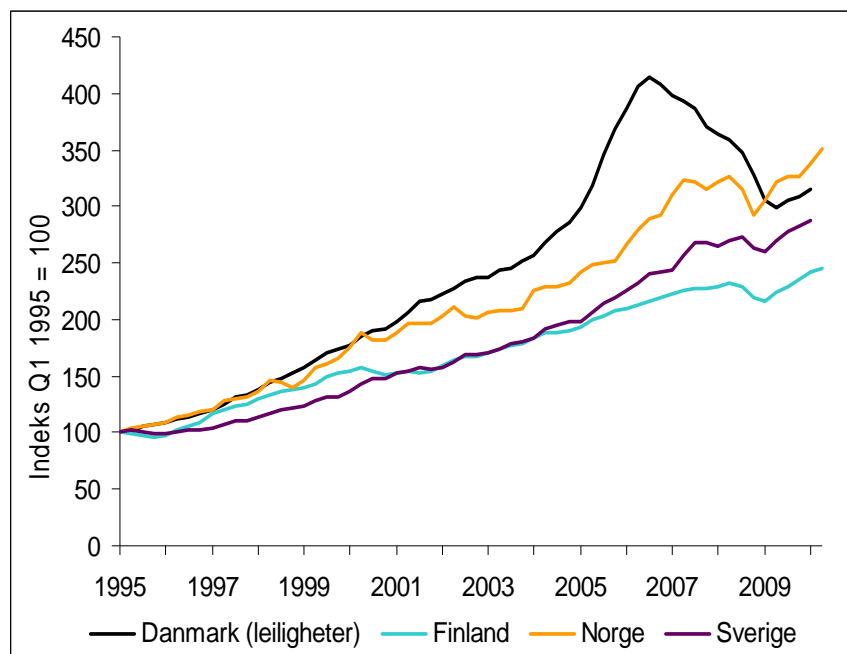
- Undersøkelsen viste at bankene var etterspørselsstyrt
- Da etterspørselen økte, var toleransen for å avvike interne retningslinjer betydelig
- Klar tendens til "Flokkatferd" der det gjaldt å unngå å tape markedsandeler
- Flere indikasjoner på at bankene begynte å stramme inn på utlånspraksis i løpet av første halvår 2008
- Prisfall på over 10 % i løpet av første halvår 2008
- Fortsatt lav ledighet i næringsbyggene bidro til å dempe ytterligere prisfall, men økende rente fram til høsten 2008 forsterket fallet

# Sammenhenger mellom bolig- og næringseiendomsmarkedet

- Både historisk og internasjonalt har det vært klare sammenhenger mellom bobledannelser i bolig- og i næringseiendomsmarkedet
- Oppgang i boligmarkedet bidrar til økende formue og forbruk i husholdningene
- Når boligmarkedet vender, vender ofte nærings-eiendommer med et etterslep bl.a. fordi varehus og andre næringseiendommer rammes av mindre forbruk
- Finanstilsynet har som kjent innført retningslinjer for utlån til boligformål med krav til inntekt og begrensninger i "Loan to Value". Det ser ut til å bidra til mer robust boligfinansiering til beste både for finansiell stabilitet og husholdninger.

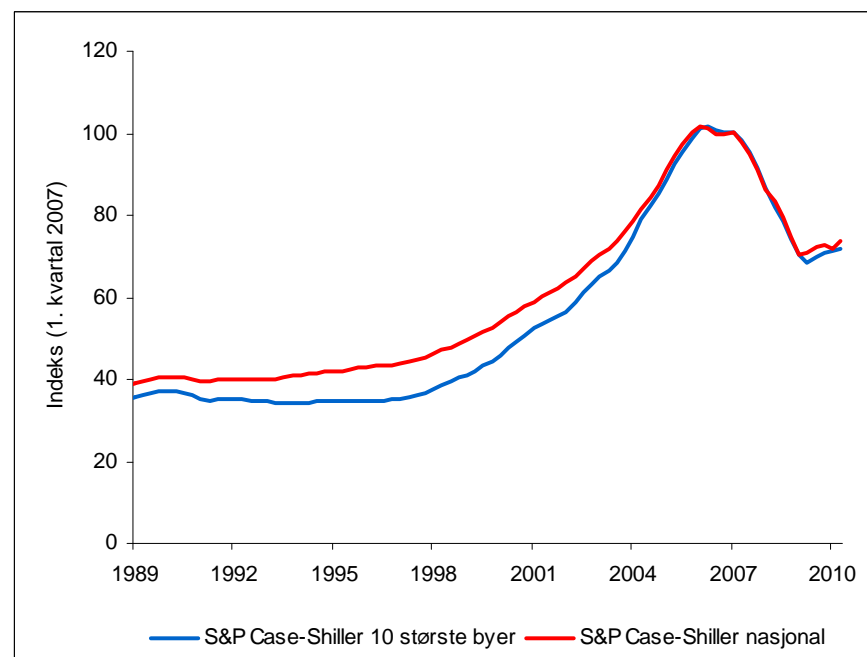
# Boligpriser internasjonalt

## Norden



Kilde: Nordiske tilsynsmyndigheter

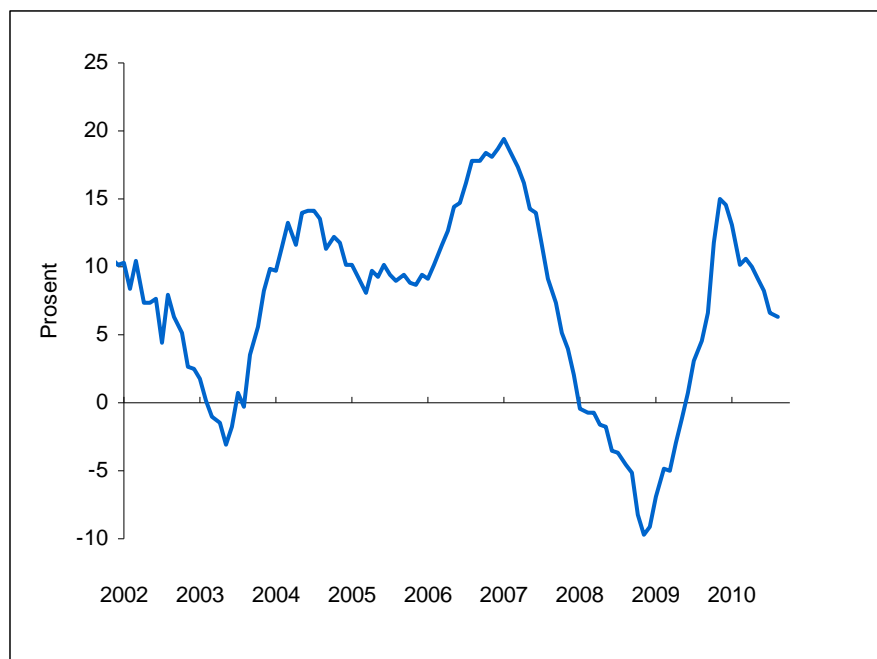
## USA



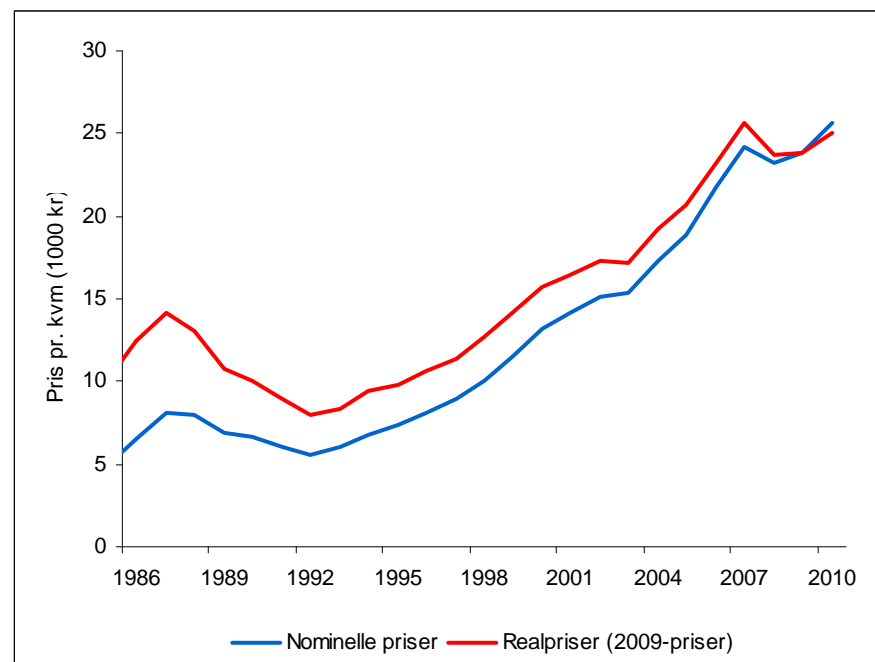
Kilde: EcoWin Reuters

# Norske boligpriser

## 12-måneders vekst



## Realpriser og nominelle priser



# Irland – eksempel på hvor galt det kan gå!

- **Enorm vekst i eiendoms lån fra irske banker:**
  - (kilde: Pål Ringholm):
    - 60 % av samlede utlån relatert til eiendom
    - De store irske banker vokste med 25-30 prosent årlig
    - Myndighetene (sentralbanken) slo ikke alarm, men omtalte veksten som "relativ høy" i 2007
    - Tre år senere kan summen av tapene på bankens eiendoms lån tilsvare femti prosent av landets BNP

# Oppfølging av bankenes finansiering av næringseiendommer

- Oppfølging gjennom stedlig tilsyn (tema: strategi, policies, porteføljekvalitet, gjennomgang enkeltsaker)
- Utarbeider ulike SEBRA –analyser\* hvor næringseiendommer inngår (også som grunnlag for pilar 2 etter Baselreglene dvs. vurdering av bankenes kapitalbehov (ICAAP- evalueringer)
- I tilsynets årlige evalueringer av bankenes kapitalbehov etter egen ICAAP-vurdering, har vi spesielt lagt vekt på vekst og konsentrasjonsrisiko for næringseiendommer – dvs. at bankene er møtt med høyere krav til kapital dersom engasjementer og risiko har økt på området.

\*) System for EdB RegnskapsAnalyse

# Oppfølging av bankenes finansiering av næringseiendommer

- Næringseiendommer inngår som bransje i den årlige kartleggingen "Utvalgte bransjer"(dokumentbasert)
- Mottar periodisk risikoreporter fra de større bankene
- Oppfølging av tap/nedskrivninger på næringseiendom gjennom bankenes regnskaper samt avholdelse av regnskapsmøter
- Pågående makroøkonomisk stresstest i syv banker hvor resultateffekt på næringseiendom vil fremgå (samarbeid med Norges Bank)



# Oppfølging av bankenes finansiering av næringseiendommer

31.12.07	31.12.08	Endr. (%) 2008	31.12.09	Endr. (%) 2009	30.09.10	Endr. (% p.a.) 2010
286,1	318,1	11,2 %	337,0	5,9 %	334,2	2,1 %

Utvikling i utlån til "Eiendomsdrift" for de 11 bankene som inngikk i tematilsynet 2008. Mrd. kr.

# Oppfølging av bankenes finansiering av næringseiendommer

## Utvikling misligholdssannsynlighet <sup>1)</sup> i SEBRA-modellen

NÆRING	2008	2009
Utvikling av byggeprosjekter	3,75 %	2,70 %
Omsetning og drift av fast eiendom	1,60 %	0,92 %
”Eiendomsdrift”	1,88 %	1,13 %
Alle næringer	1,99 %	1,46 %

<sup>1)</sup> Sannsynlighet for mislighold over 90 dager i løpet av kommende 12 måneder

# Oppfølging av bankenes finansiering av næringseiendommer – mislighold/tap

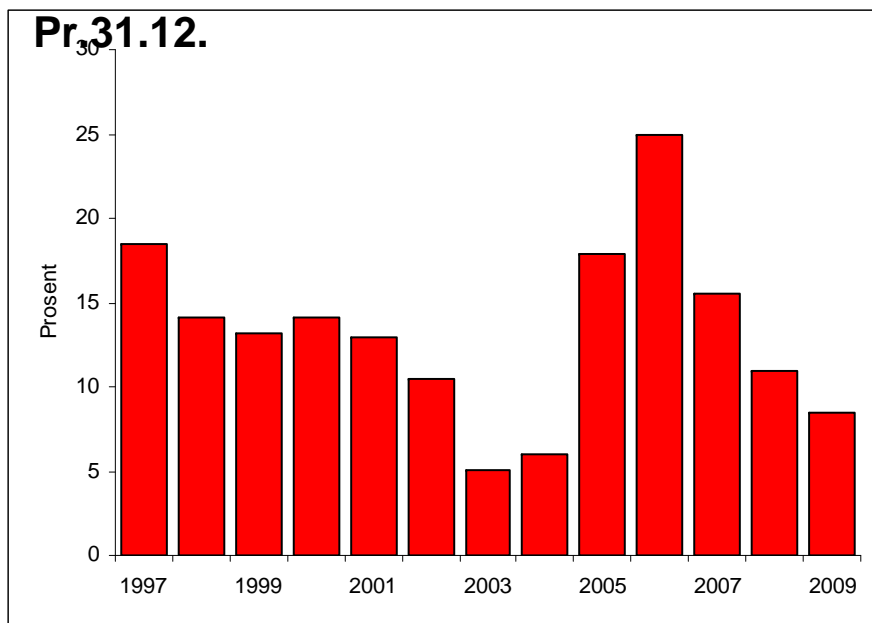
Misligholdte og individuelle akkumulerte nedskrivninger på misligholdte engasjementer knyttet til eiendomsdrift i prosent av brutto utlån til eiendomsdrift for de 11 bankene som inngikk i tematilsynet 2008.

	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Mislighold	0,19 %	0,67 %	1,26 %
Nedskrivninger	0,06 %	0,02 %	0,36 %

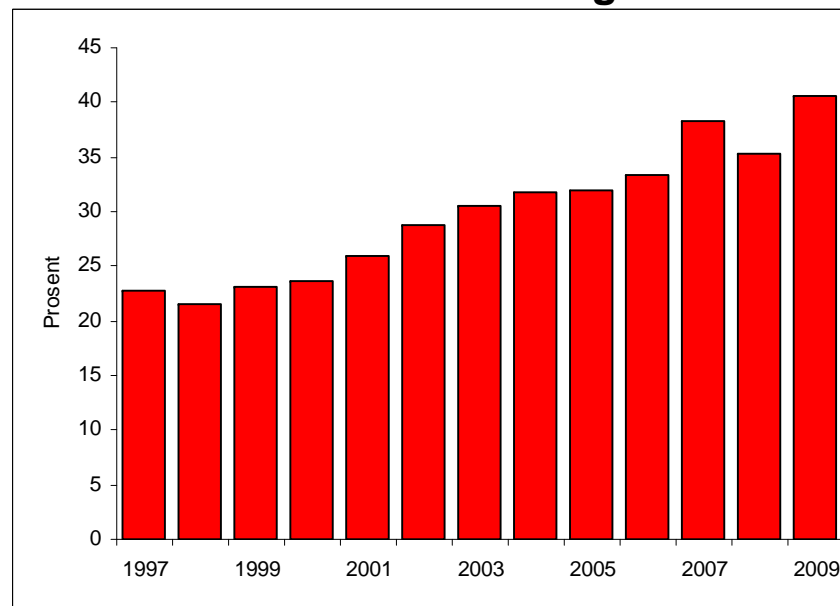
# Bankenes eksponeringer mot næringsseiendom

Utlån til eiendomsdrift fra norske banker<sup>1)</sup>. Tolvmånedersvekst.

Pr. 31.12.



Utlån til eiendomsdrift i prosent av norske bankers totale utlån til næringer<sup>1)</sup>. Pr. 31.12.

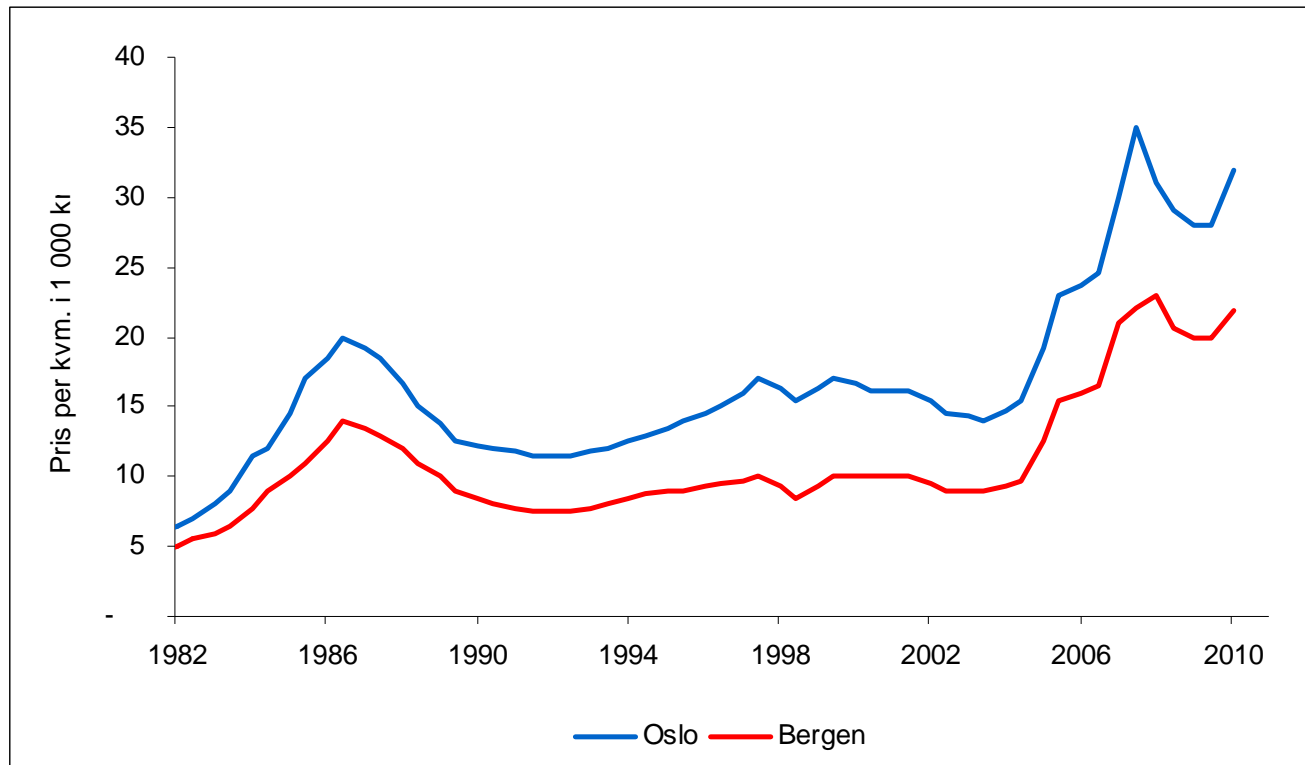


<sup>1)</sup> Inkl. bolig- og næringskredittforetak

<sup>1)</sup> Sektor 610-790 og 980

# Gjennomsnittsverdi for sentrale kontorbygg i Oslo- og Bergensområdet

Verdiutvikling for sentrale kontorlokaler i Oslo- og Bergensområdet. Halvårstall. Januar 1982 – juni 2010



Kilde: Opak

# Hvorfor gikk det bedre enn fryktet i Norge ?

- Både investorer og banker hadde lært mye av bankkrisen
- Bremsene ble satt på tidlig i 2008 slik at omslaget ble mildnet
- Norges Banks rentesenkinger fikk gjennomslag og stor betydning
- Norske banker ble mindre rammet av finanskrisen og unngikk dramatisk innstramming av kredittpraksis
- Investorer og banker håndterte situasjonen i 2008-2009 med klokskap, slik at en ikke i urimelig grad presset fram salg i et lite likvid marked med få kjøpere
- Banker var fleksible med betalingskrav for avdrag og renter
- Tematilsynet hadde bidratt til større fokus på eiendomsrisikoen i bankenes ledelse og Finanstilsynet var godt forberedt på dialog i den grad det ble problemer

# Finanskrisen og norske banker

- Med unntak for likviditet, kan en ikke si at norsk finansnæring har opplevd noen krise. Norske reguleringer og tilsyn har vist seg robuste. Likviditeten ble raskt bedret gjennom ”bytte-ordningen” og ekstra lån fra Norges Bank
- Fordi markedets krav til egenkapital økte dramatisk i løpet av 2008/2009, var etableringen av Statens Finansfond våren 2009 nødvendig for tilliten og for å sikre bankenes utlånsevne
- God inntjening, nødvendig prioritering av egenkapital og emisjoner gjør at bare 2 mrd. av Finansfondets 50 mrd. er i bruk
- Markedet vil neppe bli som før. Nye, strengere regler vil også måtte omfatte Norge, både fordi markedet og EØS-avtalen krever det. Reglene skal gjennomføres i en periode som kan bli preget av svak økonomisk vekst og fortsatt lave renter

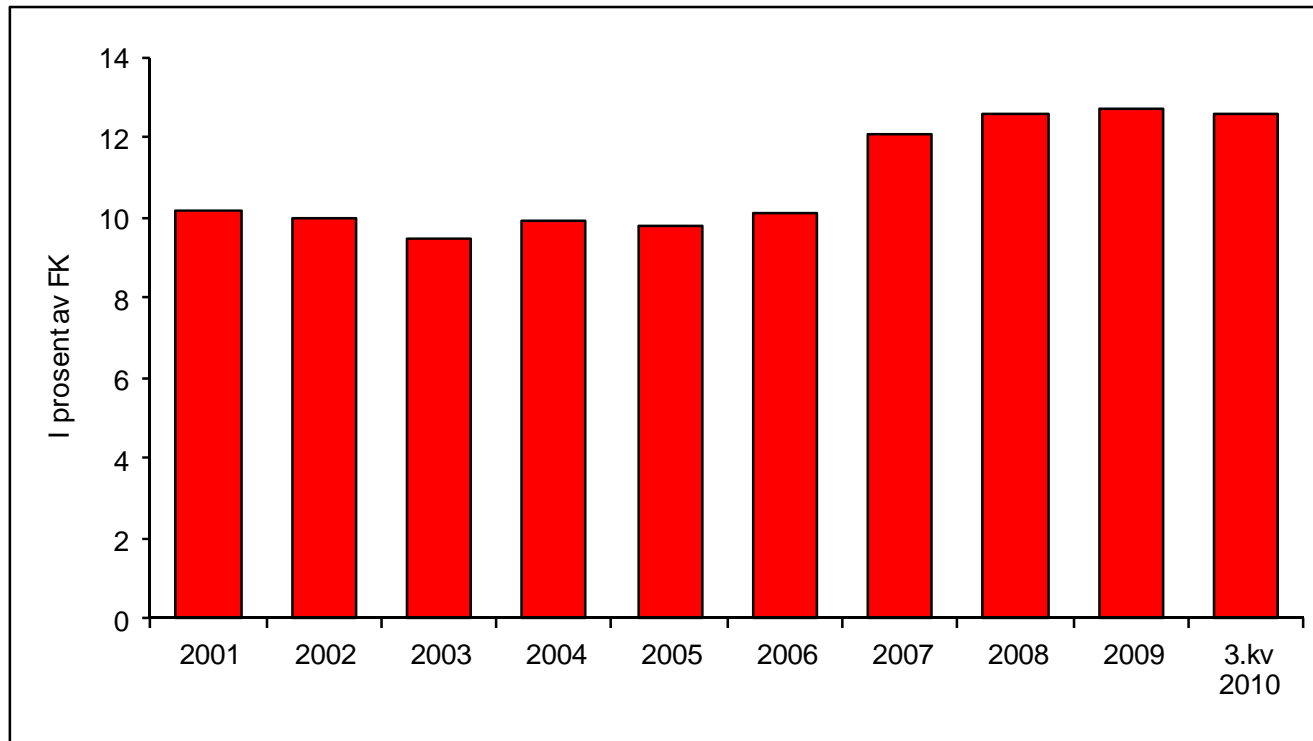
# Oppfølging av bankenes finansiering av næringseiendommer

- Momenter som blir vesentlige i vurderingen av kredittrisiko i eiendomsporteføljen framover:
  - Endringer i nivå på leieinntekter ved fremtidige fornyelser av leiekontrakter vil påvirke kundens betjeningsevne
  - Utfordringer knyttet til enkelte utviklingsselskaper/prosjekter (bolig-, leilighets – og fritidseiendommer)
  - Utviklingen i konkurser, sysselsetting/arbeidsledighet og igangsetting av nybygg
  - Utvikling i rentenivå



# Livsforsikringssselskaperenes eksponeringer mot næringseiendom

Bygninger og fast eiendom målt som andel av forvaltningskapital.



# Nærmere om verdsetting av næringseiendom

- Finanstilsynet har foretatt en gjennomgang av verdsettelse av investeringseiendom i flere foretak som verdsetter disse til virkelig verdi iht. IFRS
  - Særsilt fokus på kontoreiendom i Oslo
  - Avgrensning foretatt for å kunne sammenligne metodikk og forutsetninger på tvers
- En rapport om observasjoner og vurderinger vil bli publisert tidlig i 2011

# Nærmere om verdsetting av næringseiendom (2)

- Verdsettelse av investeringseiendom er utfordrende
- Markedet for næringseiendom i Norge er lite likvid og lite transparent
- Lite ensartet praksis for verdsettelse blant aktørene
  - Diskontert kontantstrømmodell mest brukt
  - Ulikt hva som hensyntas i kontantstrømmene og hva som hensyntas i diskonteringsrenten
  - Vanskelig å sammenligne ulike verdsettelser
- Verdsettelse krever bruk av skjønn
  - Må ha en metodisk tilnærming som brukes konsistent og som er etterprøvable
  - Skjønnsutøvelsen må dokumenteres

# Nærmere om verdsetting av næringseiendom (3)

- For å få bedre verdsettelsesregnskapsmessig bør det tilstrebes:
  - økt grad av åpenhet i markedet
  - økt grad av standardisering ved anvendelse av metodikk
  - økt fokus på utvikling av en systematisk tilnærming for fastsettelse av forutsetninger
    - anvendelse av finansteoritiske modeller for estimering av diskonteringsrente er ønskelig
  - Utviklingen bør være drevet av aktørene i bransjen

# OPPSUMMERING (1)

- Finanstilsynet har i stor grad lagt et makro-perspektiv til grunn for sine vurderinger av bankenes finansiering av næringseiendom.
- Bankenes sterke øking av lån til næringseiendom på 80-tallet – opptil 40% vekst i enkelte år – var en viktig årsak til bankkrisen ved inngangen til 90-tallet.
- Den gang fikk de største bankene samlede tap på opp til 30 – 40 % av sine utlån til næringseiendom.
- Da utlånene til næringseiendom i hvert av årene 2006 og 2007 vokste med om lag 30 prosent, forberedte og iverksatte Finanstilsynet et omfattende tematilsyn i 11 større banker.

# OPPSUMMERING (2)

- Tematilsynet viste at bankene hadde gode retningslinjer, men at praksis var blitt liberalisert de siste årene.
- Bankene avvek i betydelig grad egne retningslinjer når etterspørselen og konkurransen med andre banker gjorde det opportunt.
- Tematilsynet førte til en innstramming i bankenes praksis for eiendoms lån og til bedre internkontroll.
- Norges Banks rentesenkning og de generelle virkemidler som bidro til at norsk økonomi og norske banker kom seg helskinnet gjennom finanskrisen, la grunnlaget for at en unngikk sterk og varig nedgang i eiendomsmarkedet.
- Dette ble kombinert med fleksibilitet og klokskap hos banker og andre aktører slik at en unngikk salg av betydning i den perioden da dårlig likviditet og liten kjøpelyst preget markedet,

# OPPSUMMERING (3)

- Bankenes samlede tap i de to årene 2008-2009 ble på under ½ prosent av eiendomslåanene, - klart mindre enn fryktet. Markedet ser nå ut til å være inne i en positiv utvikling.
- Det er fortsatt mange utfordringer. Bankenes eksponering mot næringseiendom er fortsatt betydelig og en kan ikke basere seg på at den lave rente skal vare evig.
- Finanstilsynet vil fortsatt følge finansieringen av nærings-eiendom tett, både som ledd i sitt makrotilsyn og i tilsynet med de enkelte institusjoner.
- Finanstilsynet vil samtidig oppfordre livsforsikrings-selskap og andre aktører til å arbeide for bedre metoder og normer for verdivurdering og regnskapsføring av eiendom. En økt grad av transparens må være et viktig element i en slik utvikling.