



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Høringsnotat

Gulv for risikovekting av lån med pant
i bolig og lån med pant i
næringseiendom

31.10.2022

Innhold

1 Bakgrunn	5
2 Regulatorisk rammeverk	6
2.1 Nasjonalt handlingsrom	6
2.2 Nærmere om artikkel 458	6
2.3 Andre virkemidler på risikovekter	7
3 Makrotilsynsvirkemidler i andre EØS-land	9
3.1 Generelt om systemrisikotiltak rettet mot eiendomsmarkedene	9
3.2 Makrotilsynsvirkemidler på risikovekter	9
4 Begrunnelse for innføring av risikovektgulv	10
5 Endringer i risikobildet siden 2020	11
5.1 Bankenes eksponeringer	11
5.2 Utviklingen i risikoen knyttet til boliglån	12
5.3 Utviklingen i risikoen knyttet til bankenes eksponering mot næringseiendom	18
5.4 Konsekvenser for finansiell stabilitet	21
6 Utvikling i IRB-bankenes risikovekter	22
6.1 Gjennomsnittlige risikovekter for boliglån.....	22
6.2 Gjennomsnittlige risikovekter for utlån med pant i næringseiendom	22
6.3 Reduserte kapitalkrav for SMB-utlån.....	23
7 Risikovekter basert på tapserfaringer	23
7.1 Risikovekter for boliglån	23
7.2 Risikovekter for utlån med pant i næringseiendom.....	24
8 Vurdering og forslag	24
9 Økonomiske og administrative konsekvenser	25
9.1 Konsekvenser for bankene	25
9.3 Konsekvenser for bankkundene	26
9.4 Regulatorisk byrde.....	26
10 Utkast til forskriftsendring	27

1 Bakgrunn

Finanstilsynet viser til Finansdepartementets brev av 3. juni 2022 om vurdering av videreføring eller endring av risikovektgulvene for bolig- og næringseiendomslån fra utgangen av 2022.

Finansdepartementet fastsatte i 2020 endringer i norske bankers kapitalkrav med virkning fra utgangen av 2020. Endringene innebar at systemrisikobufferkravet ble økt fra 3 til 4,5 prosent, og at det ble innført midlertidige gulv for gjennomsnittlig risikovekting av bolig- og næringseiendomslån på henholdsvis 20 og 35 prosent.

Formålet med risikovektgulvene var å sikre at boliglån og utlån med pant i næringseiendom ikke gis for lave risikovekter i IRB-bankenes beregning av kapitalkrav. Gulvkravene har fungert som en "backstop" for å ta hensyn til usikkerhet i IRB-modellene, særlig som følge av at bankenes datagrunnlag hovedsakelig er fra gode tider, mens tapene på utlån til eiendom erfaringsmessig særlig oppstår i dårlige tider. I høringsnotatet fra 2019 viste Finansdepartementet til at en risikovekting av norske boliglån som ikke er tilpasset høy husholdningsgjeld og høye boligpriser, vil kunne ha alvorlige følger for det norske finanssystemet og realøkonomien.¹ Det ble også understreket at sårbarheten knyttet til høye priser på næringseiendom hadde økt de siste årene, og det var derfor viktigere enn før at risikovektingen i alle banker i det norske markedet lå på et forsvarlig nivå. Til sammenligning er risikovektene for bolig- og næringseiendomslån for standardmetodebanker på henholdsvis 35 og 100 prosent.

Etter kapitalkravsforordningens artikkel 458 kan slike gulv for risikovekting gjøres gjeldende i opptil to år. Behovet for å fornye tiltaket skal vurderes innen toårsperioden utløper.

CRR2/CRD5 ("bankpakken") ble vedtatt i mai 2019 og ble gjort gjeldende i norsk lov fra 1. juni 2022. I det nye regelverket er bestemmelsen om reduserte kapitalkrav for utlån til små og mellomstore bedrifter ("SMB-rabatten") utvidet til å omfatte større lån. Denne endringen bidrar vesentlig til økt kapitaldekning i IRB-bankene, selv om den ikke er soliditetsmessig begrunnet.

Regelverket for bruk av krav til risikovekter i henhold til artikkel 458 omtales i kapittel 2. Kapittel 3 beskriver virkemidler som anvendes på risikovekter i andre land. Finansdepartementets begrunnelse for innføringen av risikovektgulvene i 2020 omtales i kapittel 4, mens kapittel 5 redegjør for endringene i risikobildet siden da. Gjennomsnittlige risikovekter for eksponeringer mot bolig- og næringseiendom i norske IRB-banker, samt i de største utenlandske bankene og filialene i Norge, omtales i kapittel 6. Her beskrives også effekten av reduserte kapitalkrav for utlån til små og mellomstore bedrifter på reelle risikovekter. I kapittel 7 vurderes nivået på risikovekter i lys av tapserfaringer fra bankkrisen tidlig på 1990-tallet. Finanstilsynets vurdering og forslag presenteres i kapittel 8. Kapittel 9 omtaler de økonomiske og administrative konsekvensene av forslaget. Utkast til forskriftsendring fremgår av kapittel 10.

¹ <https://www.regjeringen.no/contentassets/e983855b130241fdbd1688306a5e9695/horingsnotat-2096774.pdf>

2 Regulatorisk rammeverk

2.1 Nasjonalt handlingsrom

CRR2/CRD5 er et fullharmoniseringsregelverk der bruk av nasjonale soliditetskrav i hovedsak er begrenset til tiltak som anses nødvendige av hensyn til finansiell stabilitet eller spesielle forhold i de enkelte markedene. Nasjonale virkemidler skal begrunnes risikomessig og er i noen tilfeller underlagt prosedyrer for notifikasjon og inngrepsadgang i EU/EØS-organer.

Tiltak i henhold til artikkel 458, herunder krav til risikovekter rettet mot prisbobler i eiendomsmarkedene, forutsetter at andre tiltak er mindre egnede. Finanstilsynet prioriterer tiltak som bidrar til at risikovektene ikke undervurderer den underliggende risikoen i bankenes porteføljer.

2.2 Nærmere om artikkel 458

Nasjonale myndigheter kan fastsette særskilte midlertidige makrotilsynsvirkemidler dersom det identifiseres "(...) changes in the intensity of macroprudential or systemic risk in the financial system with the potential to have serious consequences to the financial system and the real economy (...)".

Virkemidlene som artikkel 458 åpner for er (i) økte minstekrav til kapital, (ii) strengere bestemmelser om store engasjementer, (iii) strengere likviditetskrav, (iv) økte risikovekter rettet mot prisbobler i bolig- og næringseiendomsmarkedene, (v) strengere krav til offentliggjøring av finansiell informasjon, (vi) høyere bevaringsbuffer og (vii) krav rettet mot intrafinansielle eksponeringer, jf. punkt 2(d).

Bruk av virkemidler i henhold til artikkel 458 forutsetter at EU-land notifiserer Europaparlamentet, EUs råd, EU-kommisjonen, Det europeiske rådet for systemrisiko (ESRB) og Den europeiske banktilsynsmyndigheten (EBA). Formalkravene til notifiseringen framgår av punkt 2. I notifikasjonen må nasjonale myndigheter dokumentere endringer i systemisk risiko og begrunne hvorfor risikoen utgjør en trussel mot finansiell stabilitet. Det må forklares hvorfor det valgte tiltaket er egnet, effektivt og står i forhold til identifisert risiko, og det må underbygges at andre virkemidler i henhold til regelverket er mindre egnede. Det må også vurderes sannsynlige positive og negative effekter av tiltakene for det indre markedet.

Prosedyrebestemmelsene for autorisasjon av tiltaket framgår av artikkelens punkt 4. For EU-land kan EU-rådet etter forslag fra Kommisjonen avvise tiltaket. Dersom ingen vedtak om avvisning fattes innen en måned etter forslag fra Kommisjonen, kan tiltaket iverksettes. Hovedregelen er at tiltakene bare skal avvises dersom:

«det er solid, sterk og detaljert dokumentasjon for at tiltaket vil få negative virkninger på det indre marked som veier tyngre enn fordelene ved den finansielle stabiliteten som blir resultat av en redusert makro- eller systemrisiko»

Virkemidler i henhold til artikkel 458 er midlertidige og kan iverksettes for to år av gangen. Før autorisasjonen utløper skal situasjonen utredes på nytt i konsultasjon med ESRB og EBA, jf. punkt 9, før tiltaket eventuelt kan fornyes for opptil to år etter samme prosedyrekrav som spesifisert i punkt 4. Artikkelens punkt 10 åpner for at nasjonale myndigheter, uten oppfyllelse av prosedyrebestemmelsene, kan øke risikovektene for bolig- og næringseiendoms lån med opptil 25 prosent utover nivåene fastsatt med hjemmel i kapitalkravsforordningen i opptil to år, dersom vilkårene og notifiseringskravene i henhold til punkt 2 er oppfylt.

Andre medlemsland kan anerkjenne artikkel 458-tiltak og anvende dem på egne foretak med filialer eller eksponeringer i det aktuelle landet, jf. artikkelens punkt 5. Myndigheten som iverksetter tiltaket kan be ESRB anbefale medlemsstater å anerkjenne nasjonale tiltak.

Egne prosedyrekrav gjelder for EFTA-land i henhold til "topilarsystemet": Nasjonale myndigheter i EØS/EFTA-land skal notifisere ønskede tiltak til EFTA-statenes faste komité, EFTAs

overvåkningsorgan, ESRB og EBA, samt relevante myndigheter for banker med eksponeringer i det aktuelle landet. Kompetansen til å foreslå en avvisningsrettsakt ligger til EFTAs overvåkningsorgan, mens EFTA-statenes faste komité har myndighet til å treffe avvisningsvedtaket. Uttalelser fra ESRB og EBA i saker som gjelder nasjonale tiltak ønsket av myndighetene i et EØS/EFTA-land, skal avgis til EFTA-statenes faste komité og den myndigheten som ønsker å gjennomføre tiltaket.

2.3 Andre virkemidler på risikovekter

Bruk av virkemidler i henhold til artikkel 458 forutsetter at alternative virkemidler er mindre egnede for å motvirke den identifiserte risikoen. Artikkel 458 punkt 2(c) henviser spesifikt til forordningens artikler 124 og 164, samt direktivets artikler 101, 104, 133 og 136.

Forordningens artikkel 124 gjelder risikovekter for standardmetodebanker og er derfor ikke relevant. I henhold til artikkel 164 er det allerede fastsatt et norsk gulvkrav for tap gitt mislighold (LGD), se avsnitt 1.3.2 nedenfor.

Direktivets artikkel 101 gjelder tilsynsmyndighetens vurdering og oppfølging av IRB-modeller. Finanstilsynet har gjennomført flere tiltak for å begrense usikkerheten i bankenes risikomodeller og -vekter, se 2.3.1.

Finanstilsynet fastsetter tilleggskrav til kapital i pilar 2 i henhold til direktivets artikkel 104. Disse er ment å dekke bankspesifikk risiko som ikke, eller bare delvis, fanges opp av kapital- og bufferkravene i pilar 1. De norske kravene til systemrisikobuffer (direktivets artikkel 133) og motsyklisk kapitalbuffer (direktivets artikkel 136) er på henholdsvis 4,5 og 1,5 prosent per 30. juni 2022. Motsyklisk kapitalbuffer er vedtatt å øke trinnvis til 2,5 prosent med virkning fra 31.3.2023. Ytterligere pilar 2-krav, krav til systemrisikobuffer eller til motsyklisk kapitalbuffer vil gi høyere kapitalkrav, men vil ikke bidra til at risikovektene ikke undervurderer den underliggende risikoen i bankenes porteføljer.

2.3.1 Tilsynsmessig vurdering og oppfølging av IRB-modeller

Direktivet artikkel 101 stiller krav til tilsynsmyndighetens løpende oppfølging med bankenes bruk av IRB-modeller. Dersom tilsynsmyndigheten oppdager vesentlige mangler i en institusjons interne metoder for risikodekning, skal de sikre at manglene utbedres, eller treffe tiltak for å redusere konsekvensene, herunder innføre kapitalkravtillegg eller andre egnede og effektive tiltak.

Regelverket for bruk av IRB-metoden stiller strenge krav til bankenes modeller og risikostyring, herunder at modellene fanger opp risiko på en forsvarlig måte, og at de er gjenstand for regelmessig validering, jf. forordningen artikkel 144. I henhold til forordningen artikkel 179 til 181, utdypet i kommisjonsforordning 2022/439 og EBAs retningslinjer for PD og LGD-estimering (EBA GL 2017/16), skal bankenes estimater for PD og LGD være representative for bankens langsiktige tapserfaring. Kravet til langsiktighet i PD-estimatene (jf. CRR artikkel 180 og kommisjonsforordning 2022/439, artikkel 46) innebærer at estimatene skal reflektere påregnelig variasjon i misligholdsrate. LGD-modellene, som skal være kalibrert for nedgangstider, må i henhold til kommisjonsforordning 2022/439 artikkel 48 ta høyde for usikkerhet knyttet til verdifall på sikkerhetsverdier fra estimeringstidspunktet og frem til eventuell realisasjon.

Rundskriv 3/2021 redegjør for Finanstilsynets praksis på sentrale områder i regelverket. Tapene på utlån til eiendom oppstår særlig i dårlige tider, mens de norske bankenes datagrunnlag hovedsakelig er fra gode tider. Etter Finanstilsynets vurdering må misligholds- og tapstall fra den norske bankkrisen på 1990-tallet reflekteres i modellene. Finanstilsynet forventer at data fra denne perioden eller en tilsvarende krise utgjør minst 20 prosent av datagrunnlaget for PD-estimatene. Videre må bankenes sikkerhetsmarginer ta hensyn til usikkerhet i datagrunnlaget og modelleringen.

Når det gjelder boliglån, er forventningene som det gis uttrykk for i rundskriv 3/2021, i all hovedsak en videreføring av vurderingene som lå til grunn for rundskriv 8/2014. Finanstilsynet forventer at bankene forutsetter en misligholdsrate for boliglån på minst 3,5 prosent i en alvorlig nedgangskonjunktur. Nivået er beregnet ut fra observerte problemlånsandeler under bankkrisen justert blant annet for forholdet mellom beholdningen av problemlån og andel nye mislighold. Finanstilsynet forventer at dette estimatet vektet med minst 20 prosent i beregningen av et langsiktig gjennomsnitt for PD. For å

ta hensyn til svakt datagrunnlag i segmenter med lite mislighold bør banken tillegge sikkerhetsmargin på særskilt lave misligholdssannsynligheter, slik at alle boliglån har PD på minst 0,2 prosent.

Finanstilsynet har utviklet en referansemodell for LGD som gjenspeiler hva Finanstilsynet mener er forsvarlige LGD-nivåer for bankenes boliglånsporteføljer. Modellen tar hensyn til belåningsgrad for å gi et mer risikosensitivt LGD-gulv på porteføljenivå enn LGD-gulvet på 20 prosent. Finanstilsynet forventer at gjennomsnittlig LGD for bankenes porteføljer ikke skal være lavere enn nivået referansemodellen gir for en portefølje med tilsvarende fordeling på belåningsgrad. På bakgrunn av stigende boligpriser kommuniserte Finanstilsynet i rundskriv 3/2021 endrede forutsetninger i referansemodellen for boliglån.

Lånets løpetid hensyntas i beregningen av risikovekt slik at lån med kortere løpetid tilordnes lavere risikovekt enn lån med lang løpetid. I henhold til kapitalkravsforordningen kan bankene legge kontraktsmessig løpetid til grunn i beregningen, jf. forordningen artikkel 162.² Finanstilsynet har i rundskriv 3/2021 gitt uttrykk for at bankene bør anvende en høyere løpetid enn den kontraktsmessige dersom den reelle (effektive) løpetiden antas å være lengre. Finanstilsynet mener dette er særskilt relevant for finansiering av eiendom eller andre eiendeler med langsiktig finansieringsbehov.

For utlån til mindre foretak kan bankene ta hensyn til størrelsen på motparten i beregningen av korrelasjonsparameteren som inngår i risikovektberegningen, jf. kapitalkravsforordningens artikkel 153 nr. 4. Beregningen av størrelsesparameteren, S, baseres normalt på foretakets omsetning målt i euro, men bankene skal legge samlede eiendeler til grunn dersom dette er et mer relevant mål på foretakets størrelse. I begge tilfeller er det konsoliderte tall for konsernet foretaket inngår i, som skal legges til grunn. For lån med sikkerhet i næringseiendom er eiendeler ofte mer relevant, ettersom slike foretak typisk har relativt lave kostnader og inntekter og relativt store eiendeler. Dersom slike foretak legger til grunn sum av eiendeler framfor inntjening i beregningen av S, kan dette gi betydelige utslag i risikovektene. Finanstilsynet følger opp bankenes beregning av S.

2.3.2 LGD-gulv for massemarkedslån med pant i eiendom (forordningens artikkel 164)

Forordningens artikkel 164 punkt 4 fastsetter minimumsnivåer for LGD for massemarkedslån med pant bolig- og næringseiendom på henholdsvis 10 og 15 prosent. Nasjonale myndigheter skal i henhold til artikkelens punkt 6 minst årlig vurdere om minimumsnivåene er tilstrekkelige. I vurderingen skal det tas hensyn til markedsutsiktene framover og andre relevante risikoinndikatorer. Minimumsnivåene kan økes på nasjonalt nivå dersom det anses nødvendig av hensyn til finansiell stabilitet.

For å sikre forsvarlig risikovekting økte Finansdepartementet i 2014 minstekravet til LGD for boliglån fra 10 til 20 prosent. Som påpekt ovenfor, forventer Finanstilsynet at bankenes kalibreringsnivåer for boliglån ikke skal være lavere enn nivået angitt av referansemodellen i henhold til rundskriv 3/2021 for bankenes porteføljer. Ettersom LGD-gulvene bare gjelder for utlån til massemarkedet, ikke lån til foretak, anses et LGD-gulv for lån med pant i næringseiendom som lite relevant for å sikre forsvarlig risikovekting av næringseiendomsengasjementer.

² Se også EBAs Q&A svar 687/2013

3 Makrotilsynsvirkemidler i andre EØS-land

3.1 Generelt om systemrisikotiltak rettet mot eiendomsmarkedene

ESRB publiserer oversikter med informasjon over nasjonale myndigheters systemrisikotiltak.³ Noen land har fastsatt krav til risikovekter for boliglån i henhold til forordningens artikkel 458. Ingen andre EØS-land har foreløpig benyttet adgangen til å fastsette gulv for LGD i henhold til forordningens artikkel 164 eller for risikovekting av næringseiendom i henhold til artikkel 458.

Noen land har innført sektorspesifikke systemrisikobuffer for boligeiendom og/eller næringseiendom for å fange opp systemrisiko tilknyttet eiendomsmarkedene. For eksempel har Belgia en sektorspesifikk systemrisikobuffer for massemarkedet, Litauen har en systemrisikobuffer basert på boliglån, og Liechtenstein har en systemrisikobuffer hvor grunnlaget er summen av eksponeringer mot bolig og næringseiendom. Videre har mange land fastsatt krav til utlånspraksis hjemlet i nasjonal rett for å motvirke prisbobler og sårbare husholdninger. Tiltakene knyttes gjerne til belåningsgrad (Loan-to-Value, LTV), gjeldsbetjening (Debt-Service-to-Income, DSTI) eller gjeldsbelastning (Debt-to-Income, DTI).

3.2 Makrotilsynsvirkemidler på risikovekter

I tillegg til Norge har Sverige, Estland og Nederland stilt krav til risikovekter i henhold til artikkel 458. Finland og Belgia hadde krav til risikovekter inntil henholdsvis 31. desember 2020 og 30. april 2022.

3.2.1 Sverige

Sverige har fastsatt et gulv på 25 prosent for EAD-vektede gjennomsnittlige risikovekter for boliglån i henhold til kapitalkravsforordningen artikkel 458. I notifiseringen til ESRB begrunnes tiltaket med at IRB-bankenes interne estimater ikke fanger opp kredittrisiko i nedgangstider på en tilfredsstillende måte. Ved fornyelsen av tiltaket i 2021 hadde de ni største svenske IRB-bankene gjennomsnittlige risikovekter for boliglån på mellom 3,3 prosent og 14,9 prosent. Gjennomsnittet for samtlige banker var på 4,4 prosent. Gulvkravet innebar dermed at risikovektene ble økt med mer enn 25 prosent fra bankenes interne estimater. Tiltaket måtte derfor godkjennes.

Sverige har også fastsatt et gulvkrav til risikovekter for næringseiendom på 35 prosent. Tiltaket er imidlertid ikke hjemlet i artikkel 458, men fastsettes som et pilar 2-påslag i kapitalkravet, basert på forskjellen i kapitalkravet mellom det som følger av gulvnivået og gjennomsnittlig risikovekt i banken. Tiltaket trådte i kraft i 2020.

I følge ESRBs rapport om risiko i boligmarkedene i EØS-land (ESRB 2022) hadde Sverige høyest beregnet overprising av boligeiendom blant alle EU-land per 2. kvartal 2021. Landet ligger også, sammen med Norge, i øvre sjikt for EØS-landene når det gjelder gjeldsbelastning i husholdningene per andre kvartal 2021.

3.2.2 Estland

Estland har innført minstekrav til EAD-vektede risikovekter på 15 prosent for boliglån. Tiltaket ble innført i 2019 og ble fornyet for 2 år i 2021.

Estland opplevde markant fall i boligprisene under finanskrisen, men har hatt relativt høy boligprisvekst siden 2009. I følge ESRB (2022) er det ikke vesentlig beregnet overprising av boligeiendom i landet per nå, men prisveksten den senere tiden har vært høy.

³ https://www.esrb.europa.eu/national_policy/html/index.en.html

3.2.3 Nederland

Nederland har fastsatt et EAD-vektet minstekrav til gjennomsnittlig risikovekt for boliglån, i henhold til artikkel 458. Beregningen av kravet til porteføljegjennomsnitt er basert på LTV for hvert engasjement:

- 12 prosent risikovekt for lånebeløpet inntil 55 prosent av boligens markedsverdi
- 45 prosent risikovekt for lånebeløpet som overstiger 55 prosent av markedsværdien

For eksempel gir et boliglån med LTV lik 50 prosent et risikovektkrav på 12 prosent, og vekten for et boliglån med LTV lik 100 prosent blir 27 prosent. Når disse vektene er regnet ut for hvert engasjement beregnes minste gjennomsnittlige risikovekt for porteføljen som det EAD-vektede gjennomsnittet. Inkluderingen av LTV i kravet er tatt inn for å delvis bevare risikosensitivitet for minstekravet. Tiltaket ble innført 1. januar 2022.

Nederland hadde i perioden 2009- 2013 nedgang i boligprisene. Siden 2014 har det årlige boligprisveksten vært høyere enn i EU samlet, og prisveksten har vært særlig høy siden 2017. I følge ESRB (2022) er det knapt 20 prosent beregnet overprising av boligeiendom i landet.

3.2.4 Belgia

Belgia fastsatte tidligere et risikovektt tillegg for IRB-foretaks boliglån, i henhold til artikkel 458. Risikovektt tillegg bestod av to komponenter:

- i. Et flatt risikovektt tillegg på 5 prosentpoeng
- ii. Et proporsjonalt risikovektt tillegg på 33 prosent av EAD-vektet gjennomsnittlig risikovekt

Tiltaket ble først innført i 2013 og har blitt fornyet i flere omganger. Tiltaket ble i mai 2022 erstattet av en systemrisikobuffer for IRB-bankenes massemarkedeksponeringer på 9 prosent av beregningsgrunnlaget.

Belgia har hatt økning i boligprisene og gjeldsoppbygning knyttet til bolig. Utviklingen for boligprisene har vært mer moderat enn i Norge. I følge ESRB (2022) er det beregnet overprising av boligeiendom på knapt 20 prosent per andre kvartal 2021.

3.2.5 Finland

Finland hadde fra 2017 til årsslutt 2020 minstekrav til gjennomsnittlige risikovekter for boliglån på 15 prosent.

Finland har hatt mer stabile boligpriser og lavere prisvekst i forhold til Norge og resten av EU. I følge ESRB er det ingen vesentlig beregnet overprising av boligeiendom i landet per første kvartal 2021. Boligprisveksten den senere tiden ligger i nedre sjikt blant EU landene.

4 Begrunnelse for innføring av risikovektgulv

Bortfallet av Basel I-gulvet⁴ og innføringen av reduserte kapitalkrav for SMB-utlån ved utgangen av 2019 innebar at bankene fikk reduserte kapital- og bufferkrav og styrket kapitaldekning uten at den reelle risikoen var redusert. For å opprettholde de reelle kapitalkravene på et nivå som samsvarte med risikoen i norsk økonomi, ble systemrisikobufferkravet økt fra 3 til 4,5 prosent, og det ble fastsatt krav til gjennomsnittlige risikovekter for bolig- og næringseiendomslån på 20 og 35 prosent. Formålet med risikovektgulvene var å fange opp svakheter i målt risiko tilknyttet bolig- og næringseiendomslån og sikre at disse lånene ikke gis for lave risikovekter i IRB-bankenes beregning av kapitalkrav.

⁴ Basel II-sstandardene ble i 2007 gjennomført med en overgangsbestemmelse som skulle begrense reduksjonen i kapitalkrav som følge av intermodeller til 20 prosent. "Basel I"-gulvet ble fjernet fra norsk regelverk ved utgangen av 2019.

LGD-gulvet på 20 prosent og Finanstilsynets forventning til kalibrering av boliglånsmodeller⁵ bidro til at norske IRB-banker i 2019 rapporterte gjennomsnittlige risikovekter for boliglån som varierte mellom 18 og 23 prosent. Disse kravene inngikk i kalibreringen av risikovektgulvet på 20 prosent.

Risikovektgulvet på 35 prosent for næringseiendom samsvarte med PD på 1 prosent og LGD på 20 prosent. PD på 1 prosent representerer et minimumsnivå gitt at krisetider skal reflekteres i modellkalibreringen. LGD på 20 prosent er minimumskravet for fullt sikrede lån under grunnleggende IRB i henhold til de nye Basel-standardene som ventes å bli gjennomført i EØS. Én norsk bank hadde gjennomsnittlig risikovekt for næringseiendoms lån på i overkant av 35 prosent da gulvet trådte i kraft. Nivåene i de andre norske bankene ble anslått til mellom 50 og 90 prosent. Risikovektgulvene var ment å fungere som en "backstop" for å ta hensyn til usikkerhet i IRB-modellene, særlig som følge av at bankenes datagrunnlag hovedsakelig er fra gode tider i norsk økonomi.

Dokumentasjonen av økt systemrisiko i notifikasjonen til ESRB tok spesielt utgangspunkt i Norges Banks "Finansiell stabilitet 2019" og Finanstilsynets "Finansielt utsyn juni 2019".⁶ Bolig- og næringseiendom er de to største lånesegmentene for norske kredittinstitusjoner og utgjorde til sammen mer enn ¾ av institusjonenes utlån. Det ble vist til høy husholdningsgjeld, høye boligpriser og høye priser på næringseiendom som de viktigste årsakene til gulvkravene. Det ble fremhevet at den betydelige og varige økningen i eiendomspriser har ført til oppbygning av finansielle ubalanser og økt systemisk risiko tilknyttet kredittinstitusjoners eiendomseksponeringer i Norge.

Det ble også understreket at norske og utenlandske IRB-institusjoner er kritiske som tilbydere av kreditt til husholdninger og bedrifter i Norge. IRB-institusjonene har til sammen en markedsandel på ¾ i det norske kredittmarkedet, og forstyrrelser i kreditttilbudet kan få alvorlige konsekvenser for økonomien. For eksempel kan et negativt eiendomssjokk eller redusert konsum føre til betydelig økte utlånstap og dermed begrense institusjonenes evne til å tilføre ny kreditt. Denne negative dynamikken som kan oppstå mellom kredittinstitusjonene og realøkonomien, kan destabilisere det finansielle systemet og forsterke en nedgangskonjunktur. Ettersom institusjoner med hovedsete i andre nordiske land har betydelige eksponeringer i Norge, kan turbulens i det norske markedet raskt spre seg til naboland.

5 Endringer i risikobildet siden 2020

I dette kapitlet belyses endringer i bankenes eksponeringer og endringer i risikobildet.

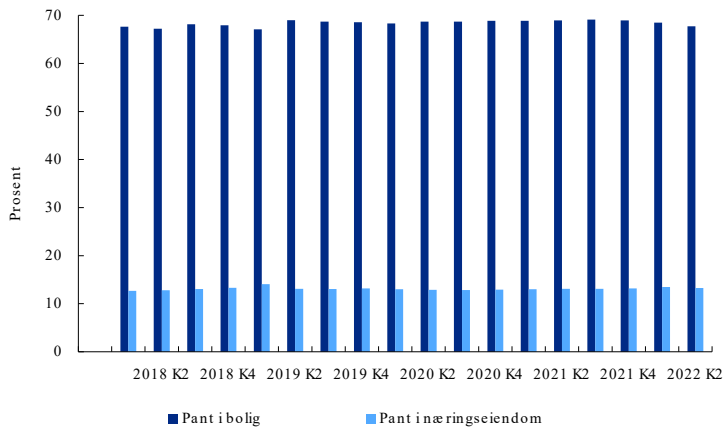
5.1 Bankenes eksponeringer

En betydelig del av bankene og kredittforetakenes eksponeringer er utlån til husholdninger og næringseiendomsselskaper, med pant i henholdsvis bolig og næringseiendom. Målt som andel av deres samlede utlån, har IRB-bankenes utlån med pant i bolig og næringseiendom holdt seg om lag uendret de siste årene, se figur 5.1. Utlån fra norske IRB-banker og -kredittforetak som var gitt med pant i bolig og næringseiendom utgjorde ved utgangen av andre kvartal 2022 henholdsvis 68 og 13 prosent av disse foretakenes samlede utlån til publikum (dvs. husholdninger, ikke-finansielle foretak, kommuner og ideelle organisasjoner). Norske IRB-banker og -kredittforetak har en markedsandel for utlån med pant i bolig på 57,3 prosent og for utlån med pant i næringseiendom på 48,1 prosent.

⁵ Jf. rundskriv 8/2014.

⁶ [Finansielt utsyn juni 2019](#) og [Finansiell stabilitet 2019](#)

Figur 5.1 Norske IRB-banker og -kredittforetaks utlån med pant i bolig og næringseiendom til publikum. Andel av deres samlede utlån til publikum.



Kilde: Finanstilsynet

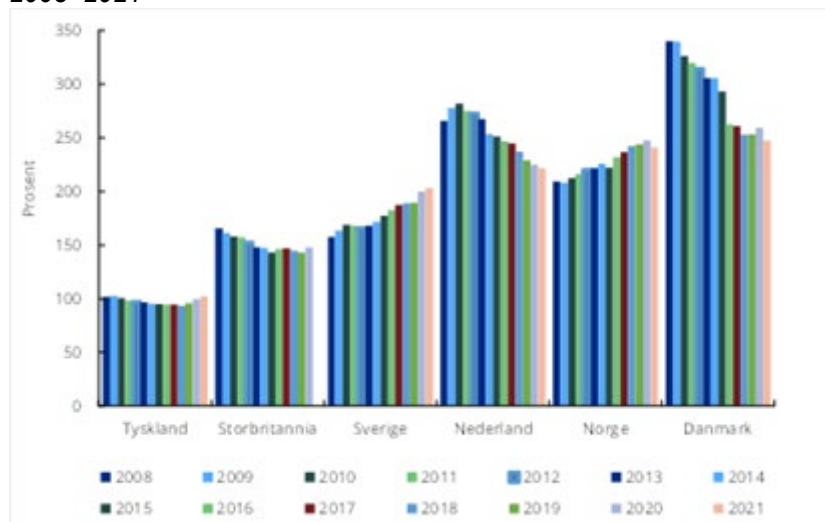
Det framgår videre av Norges Banks Staff memo 6/2022 at bankene har pant i om lag halvparten (49 prosent) av den estimerte markedsverdien til byggene i utvalget, og at næringseiendomsselskaper eier en betydelig andel (82 prosent) av eiendommene som bankene har pant i. En stor del av eksponeringen mot næringsbygg er konsentrert hos noen få banker. DNB, Handelsbanken, Nordea og Danske Bank er de største aktørene, og samlet står de for om lag tre fjerdedeler av den estimerte markedsverdien til eiendommene som bankene har pant i. Eiendommer innenfor kontor og handel utgjør den største andelen av bankenes eksponering.

5.2 Utviklingen i risikoen knyttet til boliglån

5.2.1 Husholdningenes gjeldsbelastning og gjeldsutvikling

Ved utgangen av september 2022 var norske husholdningers samlede lånegjeld fra innenlandske kilder 4121 milliarder kroner, som tilsvarer 118 prosent av BNP Fastlands-Norge.⁷ Mens gjeldsbelastningen i husholdningene er noe redusert i mange OECD-land etter finanskrisen, har den økt i Norge, se figur 5.2.

Figur 5.2 Husholdningenes gjeld i prosent av disponibel inntekt (gjeldsbelastning) i utvalgte land 2008–2021

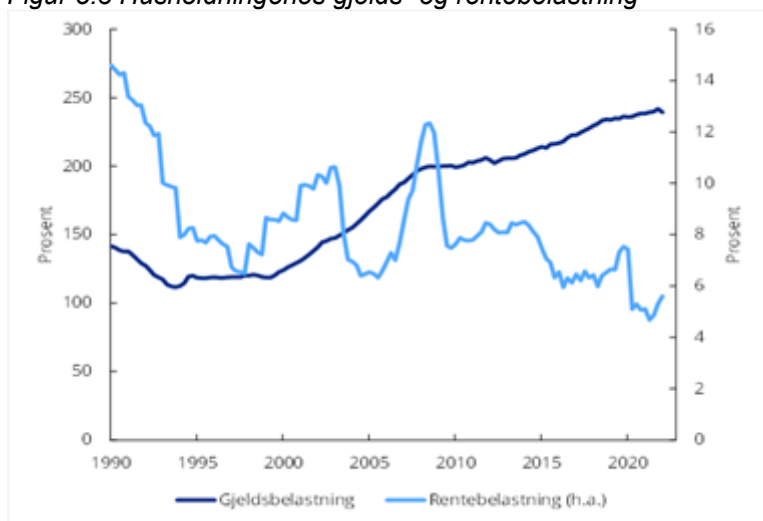


Kilde: OECD

⁷ Summert over perioden fra september 2021 til august 2022.

Veksten i husholdningenes innenlandske gjeld har avtatt noe de siste årene. Siden tredje kvartal 2020 har veksten i husholdningenes gjeld vært om lag som inntektsveksten. Tolv månedersveksten var 4,3 prosent i september 2022. Husholdningenes gjennomsnittlige gjeldsbelastning, målt som gjeld i prosent av disponibel inntekt, var i andre kvartal 2022 på 238 prosent, som er en økning på 2 prosentpoeng de siste to årene, se figur 5.3. Under bankkrisen på begynnelsen av 1990-tallet var gjeldsbelastningen under 150 prosent.

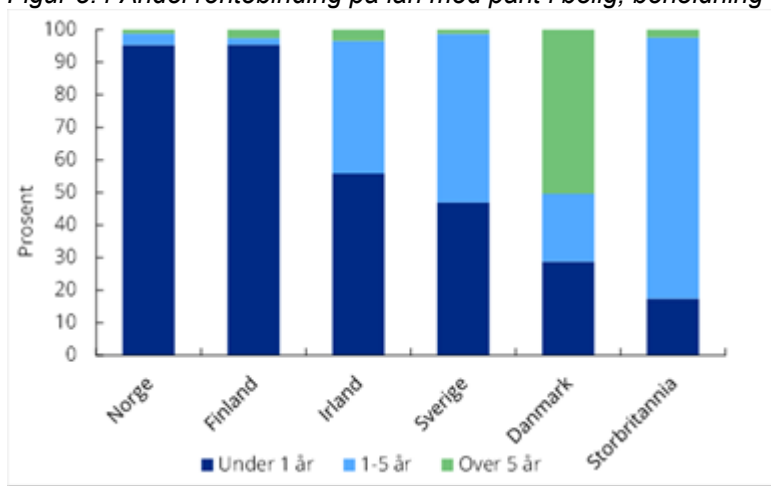
Figur 5.3 Husholdningenes gjelds- og rentebelastning*



*Gjeldsbelastning er definert som gjeld i prosent av disponibel inntekt. Rentebelastning er definert som renteutgifter i prosent av disponibel inntekt før fradrag for renteutgifter. Siste observasjon er andre kvartal 2022.

Kilder: Statistisk sentralbyrå og Finanstilsynet

Figur 5.4 Andel rentebinding på lån med pant i bolig, beholdning i utvalgte land per 2021*



*Tall for Norge omfatter banker og kredittforetak. Kilder: European Mortgage Federation og Statistisk sentralbyrå

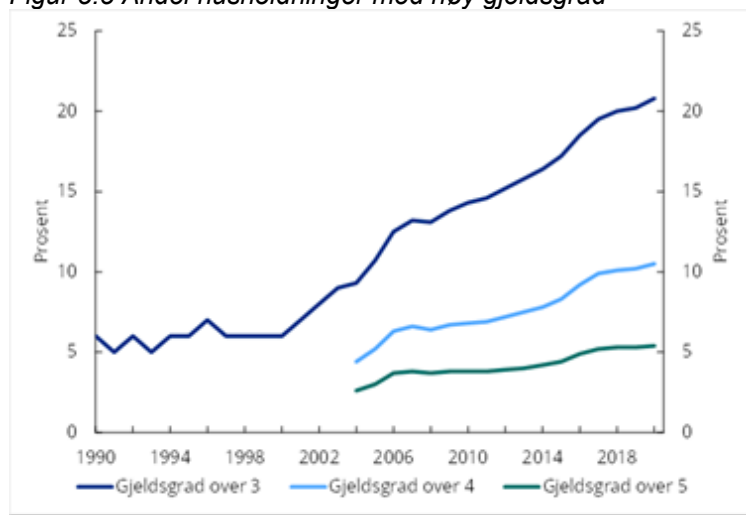
Husholdningenes gjennomsnittlige rentebelastning, målt som renteutgifter i prosent av disponibel inntekt før fradrag for renteutgifter, er historisk sett lav. Nedgangen i rentebelastning fra den internasjonale finanskrisen til andre kvartal 2021 må ses i sammenheng med fallet i rentenivået i samme periode. De siste to årene har husholdningenes gjennomsnittlige rentebelastning gått ned 0,6 prosentpoeng, til 5,7 prosent i andre kvartal 2022. Kun en liten andel av norske husholdningers gjeld har fast rente,⁸ se figur 5.4. Denne andelen har vært lav i flere år og har avtatt ytterligere de siste årene. Økt rentenivå vil derfor slå raskt ut i økte renteutgifter for husholdningene.

⁸ Ifølge tall fra Statistisk sentralbyrå var 94,9 prosent av husholdningenes gjeld til banker og kredittforetak ved utgangen av andre kvartal 2022 med bindingstid inntil 3 måneder.

Husholdninger med høy gjeld i forhold til inntekt

Andelen husholdninger med høy gjeldsgrad har økt markant de siste årene. Fra 2018 til 2020 steg andelen husholdninger med gjeld større enn tre ganger brutto inntekt⁹ fra 20,0 til 20,8 prosent, se figur 5.5. I samme periode økte andelen husholdninger med gjeld større enn fire ganger brutto inntekt fra 10,1 til 10,5 prosent, mens andelen med gjeld større enn fem ganger inntekt steg fra 5,3 til 5,4 prosent.

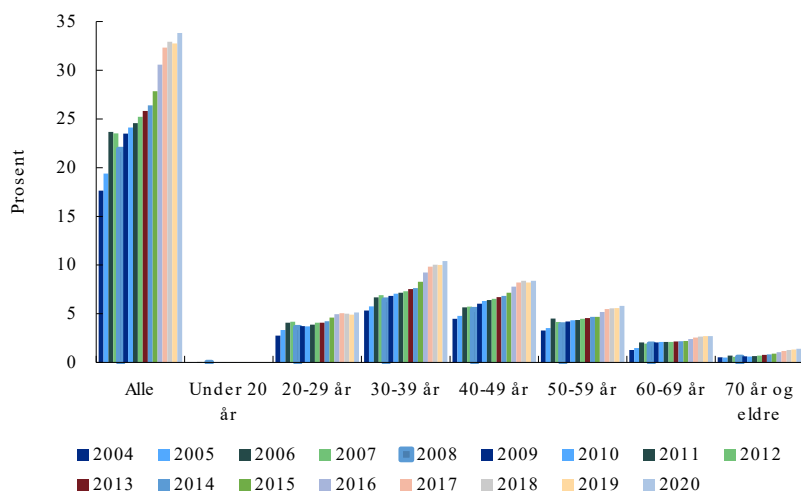
Figur 5.5 Andel husholdninger med høy gjeldsgrad



Siste observasjon er 2020. Kilde: Statistisk sentralbyrå

Andelen av samlet husholdningsgjeld holdt av husholdningene med høy gjeld i forhold til inntekt, har også økt over tid. Ved utgangen av 2020 hadde 12,2 prosent av husholdningene gjeld større enn fem ganger inntekt etter skatt,¹⁰ som samlet utgjorde 33,8 prosent av husholdningenes gjeld, se figur 5.6. Fra 2018 til 2020 økte denne andelen av husholdninger med 0,7 prosentpoeng, og deres andel av husholdningenes samlede gjeld økte med 0,9 prosentpoeng.

Figur 5.6 Andel av husholdningenes samlede gjeld holdt av husholdninger med gjeld over fem ganger inntekt etter skatt, aldersfordelt



Kilde: Statistisk sentralbyrå

⁹ Brutto inntekt er her definert som 'samlet inntekt' i Statistisk sentralbyrås inntekts- og formuesstatistikk for husholdninger.

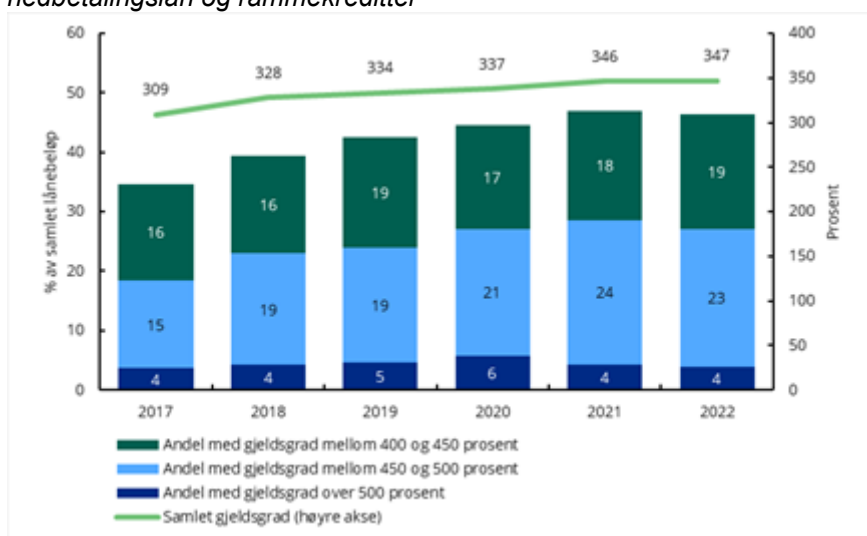
¹⁰ Inntekt etter skatt brukes her som tilnærming for disponibel inntekt, som definert i nasjonalregnskapet, og er betydelig mindre enn brutto inntekt, som er benyttet i figur 5.5.

Norges Bank¹¹ anslo i september 2022 at veksten i husholdningens innenlandske lånegjeld (K2) vil avta gradvis fra 4,3 prosent (år/år) i 2022 til 3,3 prosent i 2025.

Nye lån med pant i bolig (boliglånsundersøkelsen)

Finanstilsynets boliglånsundersøkelse viser at en stor del av nye lån med pant i bolig tas opp av låntakere som har høy samlet gjeld i forhold til brutto årsinntekt (gjeldsgrad).¹² Tall fra boliglånsundersøkelsen for 2022 viser at nesten halvparten av lånevolumet er innvilget til låntakere med gjeld over fire ganger årsinntekt, se figur 5.7. Samlet vektet gjeldsgrad i undersøkelsen (nye nedbetalingslån og nye rammekreditter), var 347 prosent i 2022, som er en økning på 10 prosentpoeng fra 2020.

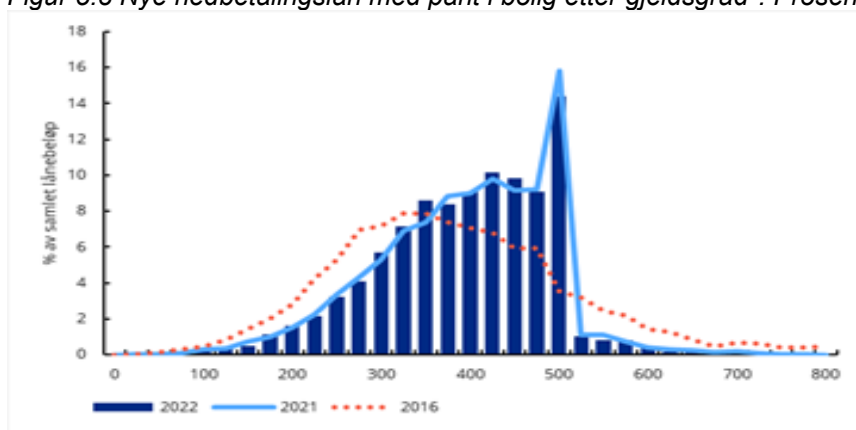
Figur 5.7 Gjeldsgrad og andel lån med gjeldsgrad over 400 prosent. Prosent av samlet lånebeløp. Nye nedbetalingslån og rammekreditter



Kilde: Finanstilsynet

Andelen nye nedbetalingslån der låntaker har gjeldsgrad høyere enn 5 ganger brutto årsinntekt, ble kraftig redusert fra 2016 til 2017 som følge av nytt forskriftskrav til maksimal gjeldsgrad, og har siden vært forholdsvis stabil. Det har imidlertid vært en klar økning i andelen nye lån til låntakere med gjeldsgrad mellom 3,5 og 5 de siste årene, se figur 5.8. I boliglånsundersøkelsen for 2022 ble 23,5 prosent av lånevolumet gitt til låntakere med en gjeldsgrad mellom 4,5 og 5, som er en nedgang på 1,6 prosentpoeng fra 2021, men en økning på 1,6 prosentpoeng fra 2020.

Figur 5.8 Nye nedbetalingslån med pant i bolig etter gjeldsgrad*. Prosent av samlet lånebeløp



Kilde: Finanstilsynet

¹¹ Pengepolitisk rapport 3/2022.

¹² Finanstilsynet undersøker regelmessig bankenes utlånspraksis, se <https://www.finanstilsynet.no/publikasjoner-og-analyser/boliglansundersokelser/>

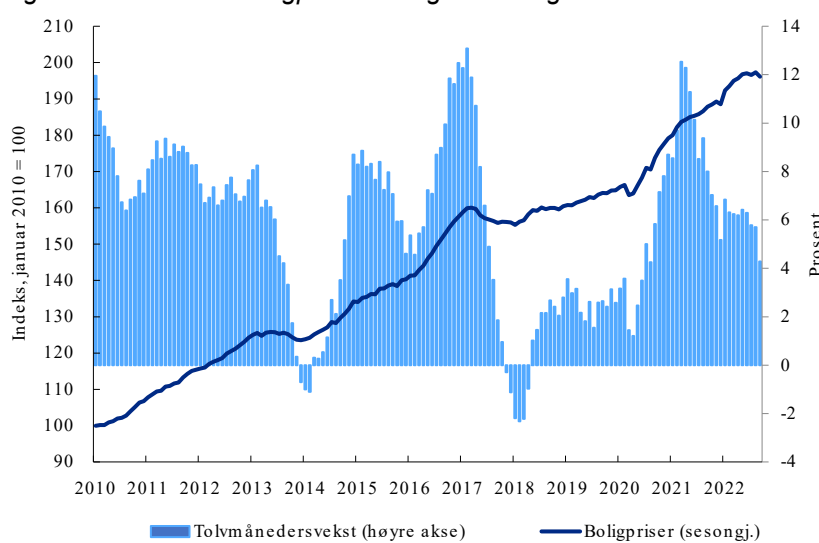
Gjennomsnittlig belåningsgrad for nye lån med pant i bolig har vært stabil de siste årene. Tall fra årets undersøkelse viser en gjennomsnittlig belåningsgrad på 64 prosent for nye nedbetalingslån og 46 prosent for nye rammekreditter.

Utlånsforskriften stiller krav til at låntaker skal ha evne til å betjene lån og normale utgifter til livsopphold og samtidig tåle en rentøkning på 5 prosentpoeng. Tall fra årets undersøkelse viser at 2,6 prosent av volumet av nye nedbetalingslån ble gitt til låntakere som ikke tilfredsstilte kravet til betjeningsevne. Det er om lag 0,2 prosentpoeng mer enn i 2020.

5.2.2 Boligmarkedet

Utviklingen i husholdningenes gjeld og boligprisene henger nært sammen. Økte boligpriser gir økt boligformue som igjen gir mulighet til å ta opp mer lån med pant i bolig. Økt tilgang til kreditt gir mulighet til å kjøpe dyrere boliger. Denne gjensidige avhengigheten sammen med lav rente og god inntektsvekst i husholdningene, har over tid bidratt til sterk vekst i både gjeld og boligpriser.

Figur 5.9 Nominelle boligpriser i Norge. Nivå og tolv månedersvekst



Siste observasjon er september 2022. Kilder: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no

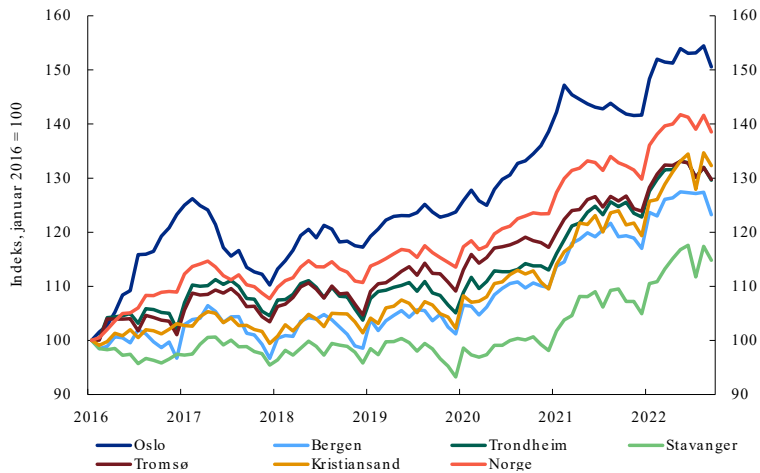
Boligprisene i Norge har økt mye siden pandemiutbruddet, drevet av rentenedsettelsen våren 2020, god tilgang til kreditt og rask oppgang i den økonomiske aktiviteten etter nedstengningene som følge av pandemien, se figur 5.9. Utstrakt bruk av hjemmekontor og begrensede forbruksmuligheter under pandemien trakk trolig i samme retning. Det siste året har veksten i boligprisene avtatt noe, og i september 2022 var tolv månedersveksten 4,3 prosent. Boligprisveksten har vært sterk i de fleste norske byområder de senere årene, se tabell 5.1 og figur 5.10. De siste to årene var boligprisveksten i Norge 12,6 prosent.

Tabell 5.1 Boligprisvekst i de største byene

	Oslo	Bergen	Trondheim	Stavanger	Tromsø	Kristiansand	Norge
Siste mnd (sesongjustert)	-0.8 %	-0.7 %	-0.5 %	-1.2 %	-0.5 %	-0.7 %	-0.6 %
Hittil i år	6.3 %	5.3 %	5.5 %	9.4 %	4.8 %	10.8 %	6.7 %
Siste år	5.5 %	3.4 %	3.9 %	4.8 %	3.2 %	6.7 %	4.3 %
Siste 2 år	13.0 %	12.3 %	13.5 %	14.7 %	9.0 %	17.9 %	12.6 %
Siste 5 år	32.6 %	21.6 %	20.3 %	16.2 %	22.2 %	28.7 %	25.6 %
Siste 10 år	87.9 %	47.1 %	47.9 %	6.9 %	71.5 %	34.0 %	61.1 %

Siste observasjon er september 2022. Kilder: Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no

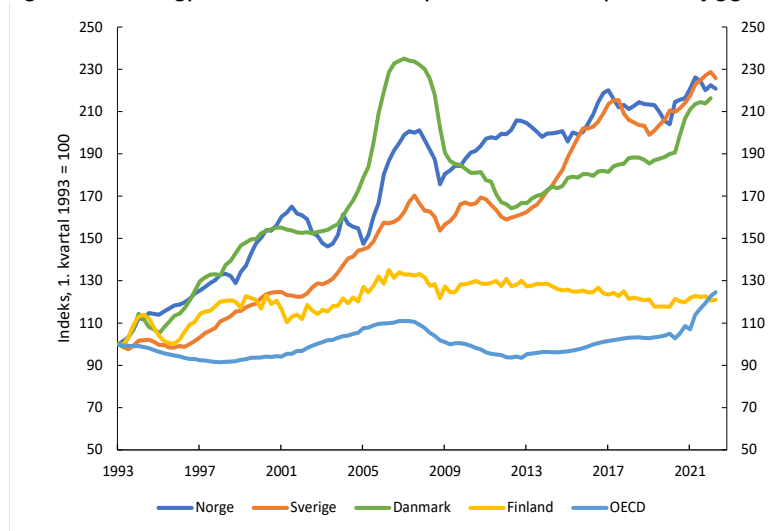
Figur 5.10 Boligprisutvikling i et utvalg av norske byer



Siste observasjon er september 2022. Kilder: Eiendom Norge, Finn.no, Eiendomsverdi og Refinitiv

Målt i forhold til disponibel inntekt per innbygger har boligprisene i Norge steget vesentlig siden tidlig på 1990-tallet, se figur 5.11. Forholdstallet steg med 2,9 prosent fra andre kvartal 2020 til andre kvartal 2022.¹³

Figur 5.11 Boligpriser i forhold til disponibel inntekt per innbygger. Utvalgte land



Siste observasjon er første kvartal 2022 for Danmark og andre kvartal 2022 for de øvrige landene. Kilde: OECD

Statistisk sentralbyrå¹⁴ anslø i september 2022 boligprisveksten til 5,7 prosent (år/år) i 2022, -2,5 prosent både i 2023 og 2024 og 2,0 prosent i 2025. Norges Banks¹⁵ prognose fra september 2022 viser en boligprisvekst på 5,5 prosent i 2022, -2,4 prosent i 2023, 1,3 prosent i 2024 og 4,1 prosent i 2025.

¹³ For OECD-landene samlet steg forholdstallet med 21,2 prosent i samme periode.

¹⁴ Økonomiske analyser 3/2022.

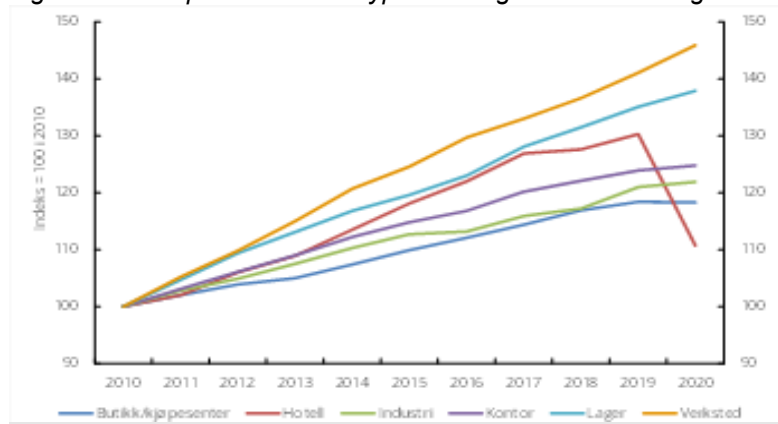
¹⁵ Pengepolitisk rapport 3 2022.

5.3 Utviklingen i risikoen knyttet til bankenes eksponering mot næringseiendom

5.3.1 Næringseiendomsmarkedet

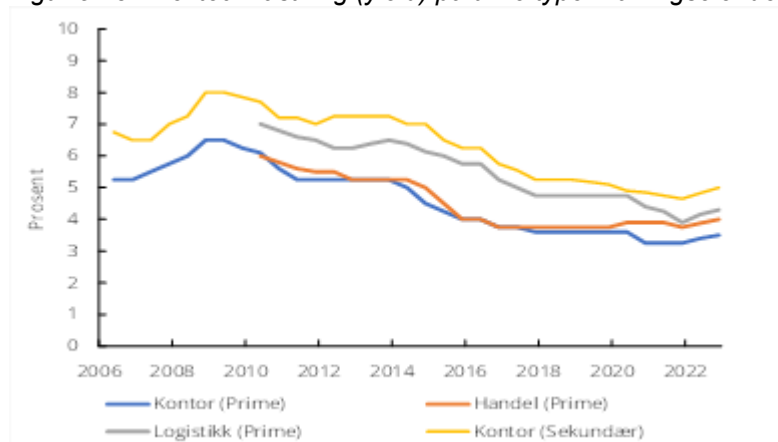
Gjennom det siste tiåret har det vært en markant økning i transaksjonsprisene på næringseiendom. Den sterke prisøkningen skyldes både vekst i leiepriser, se figur 5.12, og en nedgang i avkastningskrav til historisk lave nivåer innenfor flere segmenter, se figur 5.13. Utviklingen må ses i sammenheng med gode utsikter for norsk økonomi, høy sysselsetting og et betydelig redusert rentenivå i perioden.

Figur 5.12 Leiepriser for ulike typer næringseiendom i Norge



Inkluderer ikke børsnoterte foretak. Kilde: Statistisk sentralbyrå

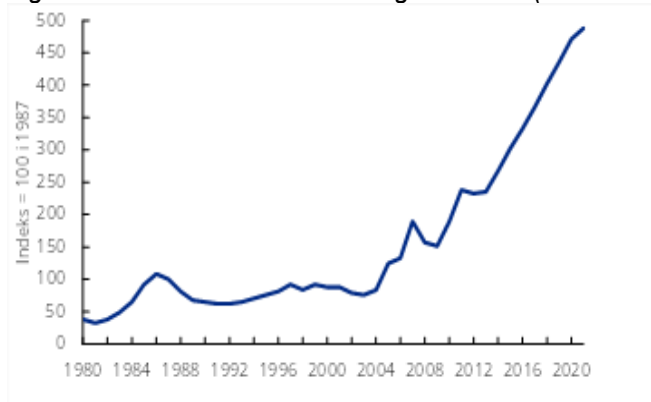
Figur 5.13 Direkteavkastning (yield) på ulike typer næringseiendom i Oslo. Prosent



Dataene for 'Handel (Prime)' og 'Kontor (Sekundær)' i første halvår 2022 mangler. For disse to observasjonene er gjennomsnittet av observasjonen før og observasjonen etter i den aktuelle tidsserien satt inn. Observasjonene for andre halvår 2022 er anslag per september 2022. Kilde: Union Norsk Næringsmegling

For kontoreiendom med høy standard sentralt i Oslo har den anslåtte prisveksten vært særlig sterk siden 2003, se figur 5.14. Leieprisene har mer enn doblet seg i samme periode, se figur 4.15. Indikatoren for transaksjonspriser viser en økning på 12 prosent fra 2019 til 2021 for kontoreiendom med høy standard sentralt i Oslo. I samme periode er leieprisene i gjennomsnitt om lag uendret.

Figur 5.14 Prisindikator for næringseiendom (kontor i Oslo)*



*Kontorlokaler med høy standard, sentralt i Oslo. Siste observasjon er 2021. Kilder: OPAK, Dagens Næringsliv, Entra og Finanstilsynet

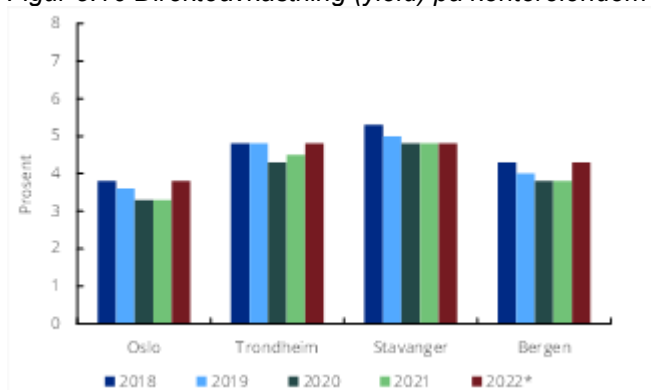
Figur 5.15 Leiepriser for kontoreiendom i Oslo



*Kontorlokaler med høy standard, sentralt i Oslo. Siste observasjon er 2021. Kilder: OPAK, Dagens Næringsliv, Entra og Finanstilsynet

Nedstenging og redusert reisevirksomhet på grunn av pandemien ga et stort omsetningsfall for hotellbransjen, og leieprisene for hotelleiendommer gikk markant ned i 2020, se figur 5.12. Andre deler av næringslivet ble mindre påvirket, og støttetiltak fra myndighetene bidro til å opprettholde betalingsevne og dermed leiepriser i andre segmenter. Rentenedsettelsene i første halvår 2020 bidro til den etterfølgende nedgangen i direkteavkastning, se figurene 5.13 og 5.16.

Figur 5.16 Direkteavkastning (yield) på kontoreiendom i et utvalg byer (Prime yield). Prosent



Kontorbygg med leiekontrakter med minimum gjenværende leieperiode på 7 år. *Per september 2022. Kilde: DNB Næringsmegling

Siden årsskiftet 2021/22 har økt inflasjon, høyere renter og svekkede vekstutsikter preget markedet. Renteøkning og økt usikkerhet blant eiere og investorer har bidratt til noe økte avkastningskrav¹⁶ på næringseiendom hittil i 2022, fra historisk lave nivåer, se figurene 5.13 og 5.16. Anslagene på avkastningskravet på kontoreiendom med høy standard og sentral beliggenhet (prime yield) i Oslo, Bergen, Stavanger og Trondheim har i gjennomsnitt (uvektet) økt med 0,4 prosentpoeng fra 2020 til (september) 2022, ifølge tall fra DNB Næringsmegling.

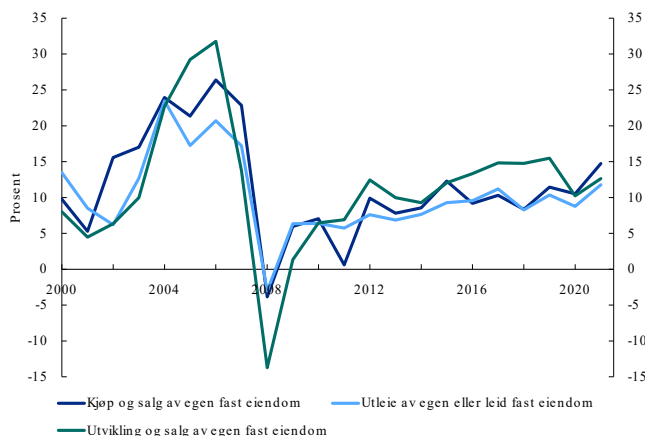
Norges Bank¹⁷ venter at leieprisveksten i kontorsegmentet i Oslo vil være høy ut 2022, som følge av lav tilførsel av nye kontorbygg og høy sysselsetting, og deretter en moderat leieprisvekst som følge av mer avdempet vekst i norsk økonomi. Videre venter Norges Bank en gradvis økning i avkastningskravet, og skriver at dette samlet tilsier at transaksjonsprisene på næringseiendom skal falle i årene framover. Norges Bank anslår at transaksjonsprisene ved utgangen av 2025 er tilbake til nivået fra før pandemien.

Ifølge Entras Konsensusrapport for tredje kvartal 2022 ble kontorledigheten i Oslo (inkludert Lysaker og Fornebu) om lag 6,8 prosent i 2020 og 2021, og ventes å gå ned til 5,5 prosent i 2022 og å ligge nær dette nivået til 2024. Deltakerne i Entras ekspertutvalg venter at leieprisene for kontor med høy standard i Oslo sentrum stiger med rundt 8,8 prosent (år/år) i 2022. For 2023 og 2024 er årsveksten ventet å ligge på rundt 3,2 prosent og 2,4 prosent. Det meldes om tilnærmet full konsensus i utvalget for at leieprisene vil stige fram mot 2025. Estimatenes for direkteavkastning (yield) for perioden fram til utgangen av 2024 er oppjustert fra konsensusrapporten for fjerde kvartal 2021 med mellom 0,5 og 0,6 prosentpoeng.

5.3.2 Næringseiendomsselskapenes finansielle sårbarhet

Næringseiendomsselskapene¹⁸ driver i hovedsak med kjøp og salg av egen fast eiendom, utleie av egen eller leid fast eiendom og utvikling og salg av egen fast eiendom. Den gjennomsnittlige lønnsomheten i næringseiendomsselskapene, målt ved årsresultat i prosent av egenkapital (egenkapitalrentabilitet), var litt lavere i 2020 enn i 2019, men var i 2021 om lag på samme nivå som før koronapandemien for alle de tre næringsaggregatene, se figur 5.17. Fra 2019 til 2021 gikk den gjennomsnittlige egenkapitalavkastningen i selskapene som inngår i næringsaggregatene 'kjøp og salg av egen fast eiendom' og 'utleie av egen eller leid fast eiendom' opp med henholdsvis 3,3 og 1,4 prosentpoeng. For 'utvikling og salg av egen fast eiendom' gikk den gjennomsnittlige egenkapitalavkastningen ned med 2,8 prosentpoeng.

Figur 5.17 Egenkapitalrentabilitet, vektet gjennomsnitt



Kilde: Finanstilsynet

For selskapene i næringsaggregatet 'kjøp og salg av fast eiendom' falt egenkapitalen i prosent av samlede eiendeler (egenkapitalandelen) fra i gjennomsnitt nær 60 prosent i 2016 til om lag 53 prosent i 2021, se figur 5.18. Den gjennomsnittlige egenkapitalandelen for selskapene i de to andre næringsaggregatene har hatt en noe jevnere utvikling de siste årene. Fra 2019 til 2021 gikk den

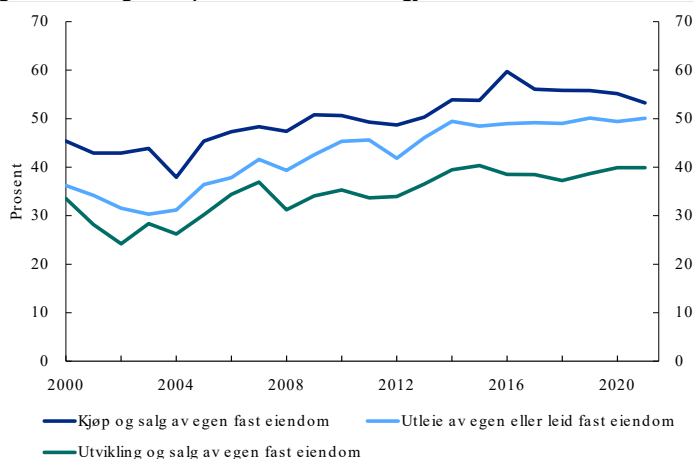
¹⁶ Målt ved direkteavkastningen (yield).

¹⁷ Pengepolitisk rapport 3/2022

¹⁸ Næringsaggregatet 'utleie av egen eller leid fast eiendom' omfatter her ikke borettslag, og 'utvikling og salg av egen fast eiendom' inkluderer ikke boligbyggelag.

gjennomsnittlige egenkapitalandelen i selskapene som inngår i næringsaggregatene 'kjøp og salg av egen fast eiendom' og 'utleie av egen eller leid fast eiendom' ned med henholdsvis 2,5 og 0,1 prosentpoeng. For 'utvikling og salg av egen fast eiendom' gikk den gjennomsnittlige egenkapitalandelen opp med 1,2 prosentpoeng.

Figur 5.18 Egenkapitalandel, vektet gjennomsnitt



Kilde: Finanstilsynet

5.4 Konsekvenser for finansiell stabilitet

Den samlede gjelden i norske husholdninger er på et høyt nivå målt som andel av disponibel inntekt, både historisk og sammenlignet med andre land. Den høye gjeldsbelastningen i husholdningene og høye boligpriser utgjør en betydelig risiko for den finansielle stabiliteten i Norge. Konsentrasjon av opplåning i sårbare husholdninger bidrar særlig til denne risikoen. Gjeldsbelastningen i norske husholdninger er noe økt sammenliknet med for to år siden, og nye boliglån ytes fortsatt i stort omfang til husholdninger med høy gjeld i forhold til inntekten og boligens verdi. Boligprisene har samtidig økt mye. Indikatorene for konsentrasjon av gjeld i husholdninger med særlig høy gjeld i forhold til inntekt viser en forverring de siste to årene. De finansielle ubalansene i husholdningssektoren er forsterket de siste to årene.

De høye næringseiendomsprisene utgjør en betydelig sårbarhet for finansiell stabilitet i Norge. Historisk har banker både i Norge og internasjonalt ved sterke nedgangskonjunkturer tapt mye på utlån til næringseiendom. Mange av de største bankene er sterkt eksponert mot næringseiendomsselskaper, som står for den største andelen av bankenes utlån til ikke-finansielle foretak (i overkant av 40 prosent av innenlandske utlån). Næringseiendomsprisene i Norge har steget kraftig de siste årene, til historisk høye nivåer. Det har vært en markant økning i transaksjonsprisene fra 2019 til 2021. Næringseiendomsselskaper vil, andre forhold like, rammes særlig hardt av økt rentenivå, ettersom rentekostnader utgjør en langt større andel av selskapenes inntjening enn for selskaper i andre næringer. En sterk renteoppgang eller vesentlig økte risikopremier kan føre til et betydelig prisfall på næringseiendommer og økt kredittrisiko for bankene. Avkastningskravet for næringseiendom har vært historisk lavt innenfor flere segmenter, men har steget noe hittil i år og forventes å stige ytterligere framover. Generell renteøkning eller økte risikopremier, som innebærer økt avkastningskrav, kan føre til betydelige prisfall på næringseiendommer. Etter Finanstilsynets vurdering er det finansielle systemets sårbarhet knyttet til bankenes eksponeringer mot næringseiendoms lån noe forhøyet sammenliknet med nivået for to år siden.

I Finanstilsynets stresstest av bankens soliditet for 2022¹⁹ er det lagt til grunn at verdensøkonomien vil gå inn i en periode med høy inflasjon, renteoppgang, økte risikopremier og negativ økonomisk vekst. I stressscenarioet faller de gjennomsnittlige bolig- og næringseiendomsprisene markant. Regnet som endring i årlige gjennomsnitt faller boligprisene nominelt med 28 prosent fra 2022 til 2025 og

¹⁹ Publisert i rapporten Finansielt utsyn – juni 2022.

næringseiendomsprisene med 42 prosent.²⁰ Bankenes tap på utlån øker betydelig, utlånsveksten reduseres og netto renteinntekter faller.

Det er høy aktivitet i norsk økonomi og lite ledige ressurser. Forstyrrelser i forsyningskjedene, blant annet som følge av koronapandemien og krigen i Ukraina, har svekket vekstutsiktene og bidratt til kraftig økning i inflasjonen både i Norge og internasjonalt. Sentralbanker i flere land, også i Norge, har satt opp styringsrentene og varslet ytterligere renteøkninger for å få ned inflasjonen. Norges Bank har siden september 2021 hevet styringsrenten i seks omganger, til 2,25 prosent, og signalisert gradvis videre økning i renten for å dempe prisveksten.

Prognoser fra Statistisk sentralbyrå og Norges Bank viser en gradvis avdemping av aktiviteten i norsk økonomi de neste par årene, og en moderat nedgang i nominelle boligpriser. Videre anslår Norges Bank en mer moderat vekst i husholdningenes gjeld og venter en nedgang i næringseiendomspriser. Disse og andre prognosemakere understreker samtidig at utviklingen i realøkonomien, inflasjonen og finansmarkedene er svært usikker. Det er betydelig fare for at både norsk og internasjonal økonomi kan bli rammet av såkalt stagflasjon, der inflasjonen holder seg høy selv om realøkonomien stagnerer og arbeidsmarkedet svekkes. Ved en slik utvikling må renten økes mye på kort tid og holdes høy inntil inflasjonen er bragt ned til et lavt og stabilt nivå.

Det er positiv korrelasjon mellom bolig- og næringseiendomspriser. Nedgang i boligpriser kan føre til redusert konsum og dermed også svekket inntjening i bedrifter, som leier lokaler, og dermed også lavere fortjeneste i næringseiendomsselskaper og økt kredittrisiko for bankene. Mangel på elektrisk kraft og reduserte gassleveranser kan føre til energirasjonering og betydelig produksjonsnedgang i Europa. Norsk økonomi vil kunne bli hardt rammet, og lønnsomheten i næringslivet, i første omgang i energiintensiv virksomhet, kan bli kraftig svekket. Antall konkurser kan øke, og arbeidsledigheten stige vesentlig mer enn det som ligger inne i gjeldende prognoser.

Etter Finanstilsynets vurdering er det nå økt risiko for finansiell ustabilitet sammenliknet med situasjonen da gjeldende gulv på risikovekter ble fastsatt.

6 Utvikling i IRB-bankenes risikovekter

6.1 Gjennomsnittlige risikovekter for boliglån

IRB-bankenes gjennomsnittlige risikovekter er tilnærmet uendret fra da gulvene trådte i kraft. Per 2. kvartal 2022 er gjennomsnittlige risikovekter for boliglån mellom 18 og 22 prosent, med unntak av én bank med risikovekt på 25 prosent. Tre banker har gjennomsnittlige risikovekter under 20 prosent, og beregner tillegg i beregningsgrunnlaget som i gjennomsnitt utgjør 2,4 prosent av deres samlede beregningsgrunnlag. Én utenlandsk bank har gjennomsnittlige risikovekter for boliglån på 8,9 prosent. Tillegget i beregningsgrunnlaget utgjør 1,7 prosent av bankens totale beregningsgrunnlag. De andre utenlandske bankene og filialene har gjennomsnittlige risikovekter på mellom 20 og 25 prosent for boliglån.

6.2 Gjennomsnittlige risikovekter for utlån med pant i næringseiendom

Per 2. kvartal 2022 har de norske IRB-bankene gjennomsnittlige risikovekter for næringseiendomslån på mellom 38 og 82 prosent. Kun én bank har gjennomsnittlig risikovekt under 40 prosent, men tre banker har gjennomsnittlig risikovekt på mellom 41 og 46 prosent. De resterende bankene har nivåer over 50 prosent. To utenlandske banker har gjennomsnittlige risikovekter under det norske gulvet, på

²⁰ Boligprisene i Norge falt med 24 prosent nominelt (målt som endring i årlige gjennomsnitt) fra 1987 til 1992. I samme periode falt prisene på kontorlokaler med 40 prosent i gjennomsnitt.

hhv. 26 og 18 prosent, og har tillegg i beregningsgrunnlaget som utgjør hhv. 0,3 og 2,8 prosent av totalt beregningsgrunnlag (før SMB-støttefaktoren).

Til sammenligning har standardmetodebankene risikovekt på 35 prosent for boliglån (med belåningsgrad under 80 prosent) og 100 prosent for lån med pant i næringseiendom.

6.3 Reduserte kapitalkrav for SMB-utlån

Gjennomføringen av EUs bankpakke i norsk regelverk innebærer lavere kapitalkrav for lån til små og mellomstore bedrifter. I henhold til CRR skulle kapitalkravet for utlån på opptil 1,5 mill. euro til små og mellomstore bedrifter (omsetning under 50 mill. euro) multipliseres med en "støttefaktor" på 0,7619. Med CRR2 omfattes alle utlån til bedrifter med årlig omsetning på opptil 50 mill. euro av SMB-støttefaktor. For utlån på under 2,5 mill. euro skal kapitalkravet multipliseres med samme støttefaktor som før, mens kapitalkravet for utlån på over 2,5 mill. euro skal multipliseres med 0,85.

Andelen av IRB-bankenes utlån med pant i næringseiendom som omfattes av SMB-støttefaktoren har økt betraktelig med de nye reglene. I snitt har andelen økt fra 12 prosent i 1. kvartal 2022 til 66 prosent i 2. kvartal, da reglene trådte i kraft. Dette innebærer at de reelle risikovektene for næringseiendom reduseres for samtlige banker.

Den nye SMB-støttefaktoren bidrar vesentlig til økt kapitaldekning i de norske IRB-bankene, men den er ikke basert på en vurdering av risikoen tilknyttet disse utlånene. Bidraget til kapitaldekningen har i gjennomsnitt økt fra 0,2 prosentpoeng til 0,8 prosentpoeng med de nye reglene.

7 Risikovekter basert på tapserfaringer

Etter Finanstilsynets vurdering er bankkrisen tidlig på 1990-tallet den foreløpig siste alvorlige nedgangskonjunkturen i norsk økonomi. Finanstilsynet legger til grunn at erfaringene fra bankkrisen reflekteres i bankens estimater av PD og LGD. De regulatoriske parameterne skal også tillegges sikkerhetsmarginer for å ta hensyn til statistisk usikkerhet og til usikkerhet og mangler ved datagrunnlag og modellering. Bankenes datagrunnlag for lån med pant i bolig og lån med pant i næringseiendom omfatter imidlertid særskilt gode år med høy prisvekst og få mislighold. Tapserfaringer fra bankkrisen og utviklingen i risikobildet indikerer at dagens risikovekter ikke er tilstrekkelige for at bankene skal kunne tåle tap i tilsvarende omfang i fremtiden.

7.1 Risikovekter for boliglån

Finanstilsynets forventning til kalibrering av PD- og LGD-modeller for boliglån bygger på tapserfaringer fra bankkrisen, se kapittel 2.3.1. Finanstilsynet har gjennom endring i referansemodellen for LGD, jf. rundskriv 3/2021, gitt uttrykk for at det forventer at det representative risikovektnivået øker.

En studie fra 2013 anslo hvor høye risikovektene for boliglån burde være for at bankene skal tåle tapsandeler i en nedgangskonjunktur tilsvarende bankkrisen tidlig på 1990-tallet.²¹ Studien utledet risikovekter fra beregnede PD- og LGD-verdier basert på tapsdata fra bankkrisen. Ulike metodiske tilnærminger tilsa risikovekter for boliglån på mellom 20 og 30 prosent for å kunne dekke tilsvarende tapsandeler i bankenes porteføljer.

Det er betydelig usikkerhet tilknyttet nivåene. Det ble lagt til grunn at kvaliteten på bankenes boliglån var den samme i 2013 som under bankkrisen. Boligpriser og gjeldsgraden i husholdningene har imidlertid vokst vesentlig mer enn husholdningenes disponible inntekt de siste 30 årene. Før bankkrisen utgjorde husholdningenes gjeldsgrad omtrent 1 ½ av husholdningenes disponible inntekt. Rentebelastningen er i dag lavere enn før bankkrisen, men gjeldsgraden har økt til 2,4 ganger disponibel inntekt per 2. kvartal 2022. Samtidig har andelen av husholdningene med gjeld over 4

²¹ Andersen, Henrik (2013), How high should risk weights be on Norwegian residential mortgages? Norges Bank Staff Memo 10/2013

ganger disponibel inntekt økt fra 8 til 12 prosent. I Finanstilsynets stresstest for 2022²² faller boligprisene mer fra 2022 til 2025 enn fra 1987 til 1992. Etter Finanstilsynets vurdering tilsier utviklingen i risikobildet at risikovektgulvet økes for å sikre at forsvarlige nivåer.

7.2 Risikovekter for utlån med pant i næringseiendom

Andersen (2019) benyttet tapsandeler på næringseiendoms lån fra bankkrisen og utlånsvolum til næringseiendom i 2018 for å anslå hvor høye risikovektene må være for at bankene skal tåle tilsvarende tapsandeler i dag.²³ Det ble anslått at det gjeldende risikovektgulvet for næringseiendom på 35 prosent ville gitt tilstrekkelig kapital for å dekke tap på eksponeringer mot næringseiendom under nedgangskonjunkturen i 2002 og 2003, men ikke for å dekke tilsvarende tap i 1991, året med størst tap på næringseiendom under bankkrisen (1988-1993). Selv om bankenes gjennomsnittlige risikovekter for næringseiendoms lån er høyere enn det foreslåtte minstekravet, fant studien at 1991-tapene er større enn kapitalen som de aller største bankene setter av for slike utlån. Dette gjelder også dersom det antas at inntjeningen på næringseiendoms lån dekker en del av tapene. Videre var tapene på utlån med pant i næringseiendom også høye i de andre kriseårene, slik at en sammenligning med 1991 underestimerer det totale kapitalbehovet under bankkrisen.

Det ble i tilknytning til analysen påpekt at endrede økonomiske forhold, forbedret risikostyring i bankene og lavere rentebelastning antyder lavere tap på næringseiendoms lån i en krise med tilsvarende alvorlighetsgrad i dag. Bankene har økt egenkapitalkravene for utlån med pant i næringseiendom. Dersom lønnsomheten i bankene før utlåns tap og skattenivå forblir på samme nivå som i 2018, anslo Andersen at bankene generelt vil tåle større tapsrater enn under bankkrisen for utlån med pant i næringseiendom.

Næringseiendomsselskapenes finansielle sårbarhet er imidlertid økt siden de gjeldende risikovektgulvene ble fastsatt. En brå økning i rentenivået eller risikopremier i en situasjon som nå, med lave direkteavkastningsrater, kan føre til et betydelig prisfall. I Finanstilsynets stressscenario for 2022 faller næringseiendomsprisene i gjennomsnitt med 42 prosent fra 2022 til 2025. Fra 1987 til 1992 falt prisene på kontorlokaler med 40 prosent i gjennomsnitt. Kapitalkravene skal imidlertid ta høyde for at verdien på enkelte eiendommer kan reduseres betydelig mer enn gjennomsnittlig verdifall. Etter Finanstilsynets vurdering tilsier utviklingen i risikobildet at risikovektgulvet økes for å sikre forsvarlige nivåer på risikovektene.

8 Vurdering og forslag

Etter Finanstilsynets vurdering er det nå økt risiko for finansiell ustabilitet sammenliknet med situasjonen da gjeldende gulv på risikovekter ble fastsatt. ESRB oppfordrer offentlige myndigheter til å bevare eller øke motstandskraften i finanssektoren, slik at den kan fortsette å støtte realøkonomien hvis og når alvorlige hendelser inntreffer.²⁴ Hensynet til finansiell stabilitet tilsier at det fortsatt fastsettes gulv for bankenes risikovekter, og at gulvene økes noe for å bidra til at risikovektene i bankene med lavest risikovekter heves til et forsvarlig nivå.

Høy gjeldsgrad i husholdningene og høye boligpriser utgjør en betydelig risiko for den finansielle stabiliteten. Konsentrasjon av opplåning i sårbare husholdninger bidrar særlig til denne risikoen. Gjeldsbelastningen i norske husholdninger er noe økt sammenliknet med for to år siden, og nye boliglån ytes fortsatt i stort omfang til husholdninger med høy gjeld i forhold til inntekten og boligens verdi. Boligprisene har samtidig økt mye. De finansielle ubalansene i husholdningssektoren er, som gjort nærmere rede for i kapittel 5, forsterket de siste to årene. Finanstilsynet foreslår derfor å øke risikovektgulvet for boliglån med 5 prosentpoeng til 25 prosent, som er lik risikovektgulvet for utlån med pant i bolig i Sverige.

Det har vært en markant økning i transaksjonsprisene på næringseiendom gjennom de to siste tiårene, også fra 2019 til 2021. Mange av de største bankene er sterkt eksponert mot næringseiendomsselskaper, som står for den største andelen av bankenes utlån til ikke-finansielle

²² Publisert i rapporten Finansielt utsyn – juni 2022.

²³ Andersen, Henrik (2019), Hvor mye ren kjernekapital må bankene sette av ved utlån til næringseiendom? Norges Bank Staff Memo 10/2019

²⁴ [ESRB/2022/7](#)

foretak (i overkant av 40 prosent av innenlandske utlån). Avkastningskravet for næringseiendom har vært historisk lavt innenfor flere segmenter, men har steget noe hittil i år og forventes å stige ytterligere framover. Generell renteøkning eller økte risikopremier, som innebærer økt avkastningskrav, kan føre til betydelige prisfall på næringseiendommer. Etter Finanstilsynets vurdering er det finansielle systemets sårbarhet knyttet til bankenes eksponeringer mot næringseiendoms lån noe forhøyet sammenliknet med nivået for to år siden. Dette tilsier at IRB-bankenes risikovekter på næringseiendoms lån settes opp av hensyn til finansiell stabilitet.

I fastsettelsen av gulvkrav for næringseiendom i 2020 ble det lagt vekt på at risikovektgulv ikke burde settes så høyt at bankenes insentiver for å yte lån med lav risiko svekkes. Dette ble ansett særlig viktig for lånesegmenter der kredittrisiko varierer betydelig. Finanstilsynet vil imidlertid påpeke at risikoklassifiseringen er svært følsom for endringer i sikkerhetsverdier og at også lån med lavere beregnet risiko kan medføre vesentlige utlånstap i en dyp og varig nedgangskonjunktur med fall i eiendomspriser. For å bidra til forsvarlige risikovekter i IRB-bankene, foreslår Finanstilsynet å øke risikovektgulvet for utlån med pant i næringseiendom med 10 prosentpoeng til 45 prosent. Risikovektgulvet gjelder før SMB-støttefaktoren. Som følge av denne, jf. omtale i punkt 6.3, vil den effektive risikovekten kunne være lavere enn risikovektgulvet.

Finanstilsynet mener et risikovektgulv som øker risikovektene for bankene med lave risikovekter er mer målrettet og effektivt enn økte krav til buffere som vil påvirke de med høyest risikovekter mest. Artikkel 458 punkt 10 innebærer at risikovektene kan økes med 25 prosent utover "nivåene fastsatt med hjemmel i kapitalkravsforordningen", uten oppfyllelse av prosedyrebestemmelsene i henhold til artikkelens punkt 4. Etter Finanstilsynets forståelse refererer dette til de gjennomsnittlige nivåene som følger av bankenes godkjente modeller i dag. Dermed kan risikovektgulvene fastsettes til 25 prosent for boliglån og 45 prosent for næringseiendoms lån uten at EFTA-statenes faste komité kan avvise tiltaket, så lenge vilkårene og notifikasjonskravene i henhold til artikkelens punkt 2 er oppfylt.

Etter Finanstilsynets vurdering bør kravene også gjøres gjeldende for utenlandske banker som opererer i det norske markedet. Det vil bidra til reguleringseffektivitet og til forsvarlig risikovekting av bolig- og næringseiendoms lån for alle IRB-banker som opererer i det norske markedet. Videre understreker Finanstilsynet at risikovektgulv pålagt i henhold til artikkel 458 ikke fritar norske IRB-banker fra ansvaret for at risikoparametere og -vekter for sine utlånsporteføljer er i tråd med risikoen i markedet. Oppfølging av IRB-modeller i henhold til direktivets artikkel 101,²⁵ kan anvendes i kombinasjon med gulvkrav og bidra til å gjøre risikovektgulv mindre inngripende, men ikke mindre effektive som en "back stop".

9 Økonomiske og administrative konsekvenser

9.1 Konsekvenser for bankene

Økte risikovektgulv vil bidra til å styrke soliditeten i det norske finansielle systemet, ved at risikovektingen av eiendoms lån løftes til forsvarlige nivåer i de norske og utenlandske bankene som ikke har risikovekter som samsvarer med sårbarhetene og systemrisikoen tilknyttet de norske eiendomsmarkedene.

Ved en økning av risikovektgulvet for boliglån på 5 prosentpoeng, vil kun én norsk IRB-bank ha gjennomsnittlige risikovekter over kravet. De resterende norske bankene vil få tillegg i beregningsgrunnlaget på mellom 3 og 10,3 prosent av bankenes totale beregningsgrunnlag. For utenlandske banker vil tillegget variere mellom 0,3 og 2,4 prosent av totalt beregningsgrunnlag.

To norske IRB-banker har risikovekter for næringseiendom under 45 prosent, og vil få tillegg i beregningsgrunnlaget på hhv. 0,7 og 2,9 prosent av totalt beregningsgrunnlag, etter fradraget for SMB-støttefaktoren. To banker har gjennomsnittlige risikovekter på hhv. 45,9 og 45,3 prosent, og må antas å kunne bli berørt avhengig av utviklingen i deres porteføljer og effektene av omsøkte IRB-modeller, som nå er til behandling i Finanstilsynet. Alle de tre største utenlandske IRB-bankene har

²⁵ Se kapittel 2.3.1.

gjennomsnittlige risikovekter for næringseiendoms lån under 40 prosent. Tilleggene i beregningsgrunnlaget vil utgjøre mellom 0,5 og 4,4 prosent av deres totale beregningsgrunnlag, mens tillegget med gjeldende gulv er mellom 0,3 og 2,8 prosent. Dette er imidlertid før fradraget for SMB-støttefaktoren, som vil redusere tilleggene noe.

De norske IRB-bankene rapporterte pr. 30. juni 2022 ren kjernekapitaldekning i intervallet 17,2 – 19,4 prosent (18,2 prosent i gjennomsnitt), og samlet kapitaldekning på 20,2 til 23,1 prosent (21,6 prosent i gjennomsnitt). Økte risikovektgulv anslås å redusere ren kjernekapitaldekning i IRB-bankene med mellom 0,6 og 1,5 prosentpoeng. For seks av bankene kan effektene i sin helhet tilskrives økt gulv for boliglån. For én bank kan 80 prosent av effekten tilskrives økt gulv for boliglån, mens én bank kun påvirkes av økt gulv for utlån med pant i næringseiendom. For seks av bankene kan effektene i sin helhet tilskrives økt gulv for boliglån. For én bank kan 80 prosent av effekten tilskrives økt gulv for boliglån, mens én bank kun påvirkes av økt gulv for utlån med pant i næringseiendom.

Alle bankene ville per 30. juni 2022 hatt tilstrekkelig margin til kapitalkravene (inkludert pilar 2 og bufferkrav) med økte gulv. I lys av resultatene hittil i år forventes bankene også å ha tilstrekkelig margin når økt krav til motsyklisk buffer trer i kraft fra 31. mars 2023.

9.2 Reguleringseffektivitet i Norden

Kapitalkravene bør gjenspeile risikoen utlånsvirksomheten representerer for norsk økonomi, og risikoen utlånene i Norge påfører bankene, enten de er norske eller utenlandske. Tiltak som er rettet mot systemrisiko i norsk økonomi, er like relevante for filialer av utenlandske banker som for norske banker. Filialer utgjør en stor del av det norske banksystemet, og problemer i de utenlandske bankene kan få store konsekvenser for norske bankkunder og finansmarkeder. Derfor bør ikke risikovektingen av norske bolig- og næringseiendoms lån være vesentlig lavere i utenlandske banker enn i norske banker.

En MoU signert av nordiske myndigheter i 2016 legger særlig til rette for anerkjennelse av tiltak på tvers av de nordiske landene. ESRBs anbefalinger utgjør en minstestandard for hvilke tiltak som skal anerkjennes. Dette fremmer finansiell stabilitet i Norge og bidra til reguleringseffektivitet for norske og utenlandske banker. De norske risikovektgulvene og systemrisikobuffersatsen på 4,5 prosent som ble fastsatt i 2020 var noen av makrotilsynsvirkemidlene som ESRB anbefalte andre medlemsland om å anerkjenne i 2020²⁴. Svenske, danske og finske tilsynsmyndigheter/ECB legger i dag gjeldende norske gulvkrav til grunn. Finanstilsynet mener Finansdepartementet bør be ESRB anbefale andre lands myndigheter om å anerkjenne en eventuell økning av de norske risikovektgulvene for sine bankers eksponeringer i de norske markedene.

9.3 Konsekvenser for bankkundene

Økte risikovektgulv skal bidra til å styrke soliditeten i de norske og utenlandske bankene som ikke måler risiko på en forsvarlig måte. Regelverkstilpasninger som bidrar til god soliditet i det norske banksystemet, reduserer faren for forstyrrelser i tilbudet av kreditt og andre finansielle tjenester. Forslaget vil bidra til likere krav for norske og utenlandske banker i Norge. Det vil støtte opp om stabiliteten i det norske bankmarkedet, og dermed komme kundene og norsk økonomi for øvrig til gode.

For enkelte banker kan de foreslåtte gulvnivåene medføre behov for å øke kapitalen noe for å møte Finanstilsynets forventninger til kapitalkravmargin. I den grad enkelte norske eller utenlandske banker har tilbudt gunstigere lånebetingelser enn andre banker på grunn av reelt lavere kapitalkrav som følge av for lave risikovekter, kan disse bankene måtte tilpasse sine betingelser til det som gjelder ellers i markedet.

9.4 Regulatorisk byrde

En økning av gulvkravene for bolig- og næringseiendoms lån til henholdsvis 25 og 45 prosent vil ikke medføre noen substansiell regulatorisk byrde for norske banker eller myndigheter. Norske IRB-banker rapporterer eksponeringsbeløp (EAD), risikovekter og kapitalkravstillegg for hvert kvartal i et eget skjema. Tillegg i beregningsgrunnlaget rapporteres også i rad 730 i skjemaet for rapportering av beregningsgrunnlaget (C02).

10 Utkast til forskriftsendring

Forskrift om endring i forskrift 22. august 2014 nr. 1097 om kapitalkrav og nasjonal tilpasning av CRR/CRD IV (CRR/CRD IV-forskriften)

Fastsatt av Finansdepartementet [dato] med hjemmel i lov 10. april 2015 nr. 17 om finansforetak og finanskonsern §§ 14-2 og 14-3.

I forskrift 22. august 2014 nr. 1097 om kapitalkrav og nasjonal tilpasning av CRR/CRD IV gjøres følgende endringer:

§ 4 skal lyde:

§ 4. Minstekrav for gjennomsnittlig risikovekt

Fra 31. desember 2022 og frem til 31. desember 2024 skal foretak som benytter IRB-metode ha en gjennomsnittlig risikovekt for engasjementer med pantesikkerhet i boligeiendom i Norge som ikke er lavere enn 25 prosent.

Fra 31. desember 2022 og frem til 31. desember 2024 skal foretak som benytter IRB-metode ha en gjennomsnittlig risikovekt for engasjementer med pantesikkerhet i næringseiendom i Norge som ikke er lavere enn 45 prosent.