



**FINANSTILSYNET**  
THE FINANCIAL SUPERVISORY  
AUTHORITY OF NORWAY

# Tematilsyn: Bankenes finansiering av kontoreiendom

Kartlegging i syv banker

8. juni 2023

## Innhold

<b>1</b>	<b>Innledning</b>	<b>4</b>
1.1	Bakgrunn og formål	4
1.2	Avgrensninger og utvalg	4
1.3	Datagrunnlag og rapportens innhold	4
1.4	Observasjoner fra tilsynet og Finanstilsynets forventninger	5
<b>2</b>	<b>Markedsbetraktninger</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Eksponering</b>	<b>9</b>
3.1	Volum	9
<b>4</b>	<b>Styring og kontroll</b>	<b>10</b>
4.1	Rammer og overordnede retningslinjer	10
4.1.1	Rammer	10
4.1.2	Belåningsgrad	11
4.1.3	Egenkapital (regnskap låntaker)	11
4.1.4	Krav til risikoklasse (kredittkvalitet)	11
4.1.5	Krav til lønnsomhet	12
4.2	Retningslinjer gjeldsbetjening	12
4.2.1	Låntakers gjeldsbetjeningsevne	12
4.2.2	Utleiegrad og løpetider leiekontrakter	13
4.2.3	Avdragsprofil og løpetid	13
4.2.4	Lånevilkår (covenants)	14
4.2.5	Rentesikring	14
4.2.6	Refinansieringsrisiko	15
4.3	Verdsettelse	15
4.3.1	Bruk av metoder og kilder	15
4.3.2	Yield	16
4.3.3	Uavhengig verdsettelse	17
<b>5</b>	<b>IFRS 9 – beregning av forventet tap</b>	<b>18</b>
5.1.1	Bruk av scenarioer og makrojusteringer	18
5.1.2	Trinn 2	19
5.1.3	Misligholdsmerking (trinn 3)	19
<b>6</b>	<b>IRB Risikoparametere</b>	<b>19</b>
6.1	Om IRB systemet og risikomåling	19
<b>7</b>	<b>Bærekraft og klimarisiko</b>	<b>20</b>
7.1	Generelt om forventninger, retningslinjer og krav	20
7.2	Observasjoner og Finanstilsynets forventninger	21
7.2.1	Bærekraftstrategier og måltall	21
7.2.2	Kredittvurdering og bevilgningsprosess, herunder innhenting av energiattest	22
7.2.3	Verdivurdering av eiendommen (ved beregning av belåningsgrad og tapsavsetninger)	23
7.2.4	Bærekraftige produkter	24
<b>8</b>	<b>Sensitivitetsanalyser og stresstester</b>	<b>24</b>
8.1	Generell omtale av hva bankene gjør	24

<b>8.2</b>	<b>Finanstilsynets sensitivitetsanalyse</b>	<b>25</b>
8.2.1	Avgrensning og omfang	25
8.2.2	Beregningsmetode	25
8.2.3	Status per 31. desember 2021	25
8.2.4	Rentefølsomhet	26
8.2.5	Følsomhet – leieinntekter	27
8.2.6	Kombinasjon rente, driftskostnader og leieinntekter	28
8.2.7	Konklusjon	29
8.2.8	Datakvalitet	29
<b>9</b>	<b>Vedlegg</b>	<b>30</b>
9.1	Formler i sensitivitetsanalyser	30

# 1 Innledning

## 1.1 Bakgrunn og formål

En vesentlig andel av bankenes utlån til bedriftsmarkedet er utlån til finansiering av næringseiendom. En stor andel av denne finansieringen gjelder finansiering av kontorbygg.

Finanstilsynet startet sommeren 2022 et tematisyn for å se nærmere på bankenes finansiering av kontorbygg. Utgangspunktet for tematisynet var å vurdere effekter av eventuell økt arealledighet som følge av økt bruk av hjemmekontor og eventuell etterspørselsvridning mot klimasertifiserte bygg. Renteøkningen gjennom høsten 2022 medførte økt oppmerksomhet om rentesensitiviteten i porteføljen.

## 1.2 Avgrensninger og utvalg

Tematisynet omfatter kartlegging og vurdering av syv bankers<sup>1</sup> bruk av risikorammer og måltall, bankenes kredittbevilgningspraksis, herunder metoder for verdsettelse av sikkerheter, klimarisiko, risikoparametere som inngår i beregning av kapital, beregning av forventet tap samt sensitivitetsanalyser innen segmentet kontoreiendom. I tillegg er det sett på makrojusteringer i beregning av forventet tap i trinn 1 og 2 samt grunnlaget for beregningen av tapsavsetninger i trinn 3.

## 1.3 Datagrunnlag og rapportens innhold

Næringseiendom i denne rapporten omfatter de næringskodene som inngår i hovednæringen omsetning og drift av fast eiendom, dvs. næringskodene 68.100 (kjøp og salg av egen fast eiendom), 68.201 (borettslag), 68.209 (utleie av egen eller leid fast eiendom ellers), 68.310 (eiendomsmegling) og 68.320 (eiendomsforvaltning).

Grunnlaget for utarbeidelse av sensitivitetsanalyser har tatt utgangspunkt i innrapporterte engasjementsdata per 31. desember 2021. Porteføljene som inngår, er begrenset til å omfatte enkeltengasjementer med næringskode 68.209 "Utleie av egen eller leid fast eiendom ellers", og som bankene har rapportert tilhører segmentet "kontor".

Som ledd i vurderingene har Finanstilsynet gjennomgått enkeltengasjementer.

Finanstilsynet gir i rapporten enkelte anbefalinger under de ulike delområdene. Foretakenes retningslinjer, rutiner, metoder og verktøy for å styre og overvåke risiko i virksomheten skal være tilpasset foretakets størrelse, forretningsmodell og virksomhetsområder samt risikoprofil, jf. finansforetaksloven. Anbefalingene må således vurderes og tilpasses forholdsmessig i lys av virksomhetens omfang og kompleksitet. Rapporten bruker begrepet "banker", men anbefalingene gjelder også kredittforetak som finansierer næringseiendom.

---

<sup>1</sup> DNB Bank ASA, Sparebank 1 SR Bank, Sparebank 1 Nord-Norge, Sparebank 1 Østlandet, Sparebanken Vest, BN Bank, Handelsbanken NUF

## 1.4 Observasjoner fra tilsynet og Finanstilsynets anbefalinger

- De fleste bankene i utvalget har fastsatt rammer for maksimal eksponering mot næringsseiendom, men ingen av bankene har fastsatt egen ramme for maksimal eksponering mot delsegmenter, herunder kontorsegmentet.

*Banker bør fastsette rammer for omfanget av finansiering av næringsseiendom, herunder vurdere rammer for ulike delsegmenter innenfor næringsseiendom (handel, lager, industri, kontor mv.) og geografisk eksponering.*

- Alle bankene i utvalget har nedfelt retningslinjer eller krav til maksimal belåningsgrad. To av bankene har skjerp kravet til maksimal belåningsgrad de siste to årene.

*Banker bør fastsette krav til maksimal belåningsgrad ved finansiering av lån med pant i næringsseiendom.*

- Enkelte av bankene i utvalget har ikke etablert krav til minimum egenkapital hos låntaker, herunder retningslinjer for eventuell bruk av verdijustert egenkapital.

*Banker bør stille krav til minimum egenkapitalandel hos låntaker, herunder under hvilke omstendigheter verdijustert egenkapital kan legges til grunn.*

- Et flertall av bankene har ikke fastsatt krav eller retningslinjer til minimum utleiegrad og løpetid på leiekontrakter. I gjennomgangen av enkeltengasjementer under tematilsynet har Finanstilsynet observert eksempler på at fravær av slike krav har medført utfordringer for gjeldsbetjeningen.

*Banker bør etablere retningslinjer for minimum utleiegrad og løpetid på leiekontrakter og angi hvilke kompenserende forhold (f.eks. økt egenkapitalandel) som er nødvendige dersom utleiegraden er lav og/eller løpetiden på leiekontraktene er kort.*

- Eiendomsaktører har et langsiktig finansieringsbehov, men løpetiden på finansieringen er relativt kort. For fire av bankene er gjennomsnittlig tid til låneavtalens forfall rundt 2 år. Nedbetalingsprofilen varierer fra 15 til 50 år. Enkelte banker har et stort omfang av avdragsfrie lån. Bankene begrunner kort løpetid med at det gir anledning til å fastsette nye vilkår, eller terminere avtalen ved svakere utvikling enn forventet. Som følge av at løpetid er vesentlig kortere enn avdragstid, står bankene overfor en betydelig refinansieringsrisiko (kredittrisiko).

*Banker bør ved innvilgelse ta hensyn til at muligheten til å stramme inn på vilkår eller terminere avtalen kan være begrenset for aktører med svak finansiell stilling, herunder også i situasjoner der vesentlige leiekontrakter ikke fornyes eller eier står overfor betydelige kostnader til oppgradering. Finanstilsynet forventer at banker ved innvilgelse tar hensyn til refinansieringsrisikoen.*

*Banker bør fastsette krav eller retningslinjer for maksimal nedbetalingstid, herunder om og i hvilke tilfeller det skal åpnes for avdragsfrie perioder.*

- Flere eiendomsfinansieringer er konstruert slik at låntaker og inntektsgenererende selskap ikke er samme juridiske enhet. Dette kompliserer vurderingen av gjeldsbetjeningsevne. Tilsynet viser flere saker med mangelfull dokumentasjon av vurderingene og at bankene ikke har sørget for lånevilkår som sikrer kontantstrømmer til foretaket som er debitor.

*Beste praksis er at det selskapet hvor kontantstrømmen for betjening av lånet/gjelden genereres, er låntakeren. Finanstilsynet vil peke på viktigheten av at långiver forstår selskapsstruktur og lånestruktur, samt har kunnskap om aksjeloven § 8-10 dersom bankens pantsikkerhet ligger i et annet selskap enn låntakerselskapet. Bankene forventes å utarbeide dokumentasjon og etablere lånevilkår som sikrer kontantstrømmene til det foretaket som er låntaker. Bankene må også være oppmerksomme på lånevilkår fastsatt av andre långivere (for eksempel utbyttebegrensninger).*

- Alle bankene i utvalget har nedfelt retningslinjer for bruk av minimum yield/maksimal kapitaliseringsfaktor ut fra eiendommens beliggenhet og beskaffenhet. Flere av bankene har operert med uendrede yield-forutsetninger fra sommeren 2022 til april 2023. Ingen av bankene hadde ved tematilsynet fastsatt en trigger for hvilken økning i yield som skal medføre en generell revurdering av sikkerhetsverdiene. En av bankene i utvalget har i etterkant av tilsynet etablert dette.

*Kapitalkravsforordningen artikkel 208 stiller krav om at verdien av eiendommer stilt som sikkerhet, overvåkes minimum årlig.*

*Finanstilsynet forventer at banker etablerer en yield-/kapitaliseringsmatrise som grunnlag for verdsettelse av næringseiendom/kontoreiendom. Matrisen bør være gjenstand for minimum årlig revurdering eller hyppigere ved vesentlige endringer i makroøkonomiske forhold. Finanstilsynet viser videre til EBAs retningslinjer for innvilgelse og overvåking av lån om at det bør fastsettes en trigger for hvilken økning i yield som skal medføre en generell revurdering av sikkerhetsverdiene knyttet til næringseiendomsporteføljen.*

- Et flertall av bankene i utvalget har etablert retningslinjer og rutiner som ivaretar kravet til uavhengig verdsettelse.

*Finanstilsynet viser til kapitalkravsforordningen artikkel 208, EBAs retningslinjer for innvilgning og overvåking av lån (EBA/GL/2020/06) og Finanstilsynets rundskriv 5/2021 som omhandler krav til bruk av verdsetterer som er uavhengige av kredittprosessen.*

*Finanstilsynet vil peke på viktigheten av at både leieinntekter, driftskostnader, byggets beliggenhet, beskaffenhet og ikke minst byggets alternative anvendelse blir grundig vurdert ved fastsettelse av verdien. Finanstilsynet vil videre understreke viktigheten av at bankene foretar selvstendige vurderinger av verdien på eiendommene som finansieres.*

- Bankene som inngår i tematilsynet, har utarbeidet generelle bærekraftstrategier og har egne retningslinjer for hvordan bærekraft skal tas hensyn til ved finansiering av eiendom. Alle bankene har etablert egne bærekraftsmoduler (spørreskjemaer) i saksnotatmalen. Fire av bankene har etablert krav om minimum energiklasse.

*Banker bør ta hensyn til bærekraftsfaktorer (ESG-faktorer<sup>2</sup>) og hvordan disse påvirker kredittrisiko i fastsettelsen av bankens risikoappetitt, i kredittstrategien og i kredittretningslinjene.<sup>3</sup> Tidshorisonten for strategien for bærekraft bør være minst 10 år.<sup>4</sup> Banker bør vurdere å ha egen strategi og egne retningslinjer for bærekraft for sektoren næringseiendom, og banker bør innarbeide mål og rammer for bærekraftsrisiko som samsvarer med bankens risikoappetitt.<sup>5</sup>*

---

<sup>2</sup> Faktorer knyttet til miljø, sosiale forhold og foretaksstyring

<sup>3</sup> EBA/GL/2020/06 kap. 4.3.5

<sup>4</sup> EBA/REP/2021/18 punkt 4

<sup>5</sup> Rundskriv 3/2022 kap. 6

- En stor andel av bankenes næringseiendomsporteføljer mangler energimerking. Enkelte av bankene i utvalget har forholdsvis nylig stilt vilkår om at det i nye låneavtaler skal foreligge en gyldig energiattest ved innvilgelse av lån med pant i den aktuelle eiendommen. Et fåtall banker har nedfelt krav til minimum energiklasse for finansiering av et bygg.

*Finanstilsynet forventer at banker har oversikt over energimerkingen av eiendommer som er stilt som sikkerhet og tar hensyn til bærekraftsfaktorer i verdivurderingen av eiendommene og i tapsvurderingene.*

- Alle bankene anvender lånevilkår (covenants) ved eiendomsfinansiering. Lånevilkår som anvendes, er blant annet belåningsgrad ("LTV"), eierskifteklausul, utbytteklausul, krav til rentesikring, krav til minimum egenkapital hos låntaker og maksimum rentebærende gjeld/EBITDA.

*Finanstilsynet forventer at banker bruker lånevilkår og aktivt overvåker etterlevelsen og følger opp brudd på disse.*

- De fleste bankene bruker tre fremtidsscenarioer i beregning av forventet tap i trinn 1 og trinn 2 (jf. IFRS 9). Både vektingen av de ulike scenarioene og endringer av vekting foretatt i løpet av 2022 varierer mellom bankene.

*Finanstilsynet vil peke på viktigheten av tidsriktig merking av forbearance, kategorisering av lån i henhold til tapsregelverket etter IFRS 9 og vurdering av antisipert mislighold ("unlikeliness to pay"). Finanstilsynet minner samtidig om at det i tillegg må gjøres regelmessige vurderinger av behovet for makrojusteringer i et fremoverskuende perspektiv.*

- Bankene overvåker utviklingen og gjennomfører analyser av risikoen i porteføljen, men tematilsynet har avdekket at enkelte banker har utfordringer med enkel tilgjengeliggjøring av data og datakvalitet for å kunne ha en god overvåking og gjennomføre gode analyser.

*Finanstilsynet forventer at banker har systemer og rutiner som gjør at data er enkelt tilgjengelig og av god kvalitet. Banker forventes å følge utviklingen i sentrale nøkkeltall og utføre sensitivitetsanalyser/stresstester på de ulike segmentene av næringseiendomsporteføljen.*

- Finanstilsynet har foretatt en egen sensitivitetsanalyse av bankenes eksponering mot kontorsegmentet. Analysen viser at flere lånekunder er spesielt sårbare ved renteøkning.

## 2 Markedsbetraktninger

Transaksjonsmarkedet for næringseiendom var frem til sommeren 2022 preget av høy aktivitet og rekordhøye priser. Den sterke prisøkningen skyldes både vekst i leiepriser og historisk lave avkastningskrav. Renteøkning og usikre makroøkonomiske forhold har bidratt til et vesentlig svakere transaksjonsmarked. Transaksjonsvolumet i 2022 var i størrelsesorden 100 milliarder kroner, mot om lag 160 milliarder kroner i toppåret 2021 (kilde: Akershus Eiendom). Av transaksjonsvolumet i 2022 utgjorde kontoreiendom 36 prosent. Så langt i 2023 er transaksjonsvolumet i underkant av 20 milliarder kroner, hvorav 6 milliarder er kontoreiendom.

Avkastningskravet for næringseiendom (yield) har vært historisk lavt, men har steget noe det siste året og forventes å stige ytterligere fremover. Akershus Eiendom og DNB Næringsmegling anslår at avkastningskravet på sentrale lokaler med høy standard i Oslo har økt med 0,7 og 0,75 prosentpoeng det siste året. Økte avkastningskrav vil isolert sett føre til prisfall på næringseiendommer.

Eiendomsaktører er avhengige av fremmedkapital for å finansiere eiendomskjøp og er derfor sensitive for endringer i utlånsbetingelsene, som blant annet påvirkes av rentenivå, kredittmarginer og belåningsgrad. Næringseiendomsforetak rammes særlig hardt av økt rentenivå, ettersom rentekostnader utgjør en langt større andel av foretakenes inntjening enn for selskaper i andre næringer. Deler av renteøkningen kompenseres imidlertid ved at en del næringseiendomsforetak har bundet hele eller deler av lånerenten for en gitt periode. Videre vil renteøkningene også til dels kompenseres av økte leieinntekter som følge av inflasjonsjusterte leieinntekter.

Tall fra Unions bankundersøkelse i fjerde kvartal 2022 viser at for en eiendomsinvestor har samlet lånerente for nye lån med 5-års løpetid økt med 230 basispunkter på ett år, fra 3,76 prosent i fjerde kvartal 2021 til 6,06 prosent i fjerde kvartal 2022. Videre viser undersøkelsen at krav til egenkapital ved innvilgelse av nye utlån er vesentlig økt, uten at Finanstilsynet kan se at bankene har endret retningslinjer eller krav til maksimal belåningsgrad nevneverdig.

Fremover vil tilgangen på fremmedkapital være avgjørende for likviditeten i markedet. I Norge utgjør obligasjonsgjeld 15–20 prosent av fremmedkapitalen utlånt til eiendomsselskaper, resten er banklån. Til sammenligning utgjør obligasjonsgjelden mot eiendomsselskaper i Sverige om lag 40 prosent av fremmedkapitalen. Tall fra Nordic Trustee/Stamdata viser at det forfaller i størrelsesorden 25 milliarder kroner i obligasjonslån utstedt til eiendomsselskaper i Norge innen utgangen av 2024. Hovedvekten av obligasjonene som kommer til forfall i Norge, har en løpetid på 3–5 år. Ved forfall må lånene refinansieres eller innfris. Økte renter og risikopåslag kan gjøre refinansiering i obligasjonsmarkedet mer utfordrende. Fremover kan selskapene bli nødt til å søke alternativ refinansiering, som regel banklån, for å refinansiere låneforfallene på obligasjonsgjelden.

Ettersom omfanget av obligasjonsgjeld i norske eiendomsselskaper er relativt beskjedent, er den største refinansieringsrisikoen relatert til banklån som har vesentlig kortere løpetid enn finansieringsbehovet. Gjennomsnittlig løpetid for lån til næringseiendomselskaper er i underkant av 3 år for de bankene som inngår i tematisynet. Det er derfor en betydelig andel av bankgjelden som skal refinansieres fremover. For foretak som har sikret rentene på et tidspunkt med lave renter, vil renteeffekten slå fullt inn når sikringskontraktene kommer til forfall.

Gjennomsnittlig utleiegrad i kontorsegmentet utgjorde 92 prosent per utgangen av 2022 for bankene som inngår i tematisynet. Koronapandemien ser ikke ut til å ha hatt vesentlig negativ effekt på utleiegraden. Lav arbeidsledighet, lite nybygg og forventninger om mer kontorplass har gjort at arealledigheten fortsatt er lav.



Utviklingen i norsk økonomi og sysselsettingen vil være svært viktig for hvordan kontorsegmentet utvikler seg fremover. Videre vil endringer i leietakernes krav, herunder mer fokus på mer miljøvennlige og energieffektive bygg kunne påvirke utviklingen og derigjennom verdien på bankenes pantesserheter.

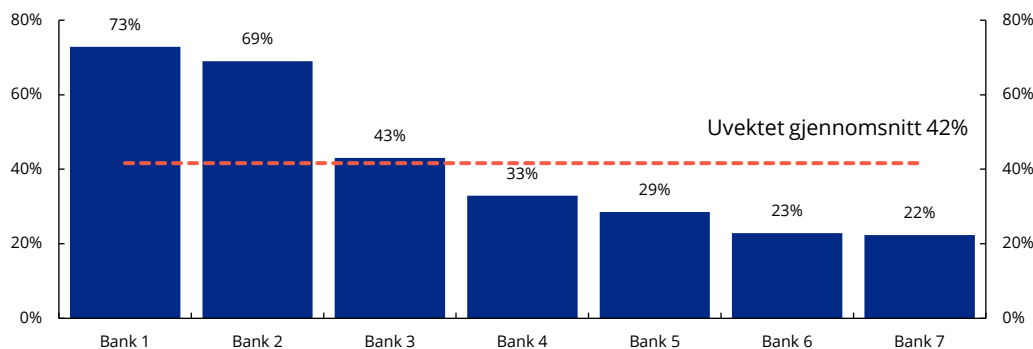
## 3 Eksponering

### 3.1 Volum

Ved utgangen av 2022 utgjorde samlet eksponering til næringsseiendom<sup>6</sup> fra norske banker og utenlandske filialer (målt etter bevilget engasjement og inkludert norske bankers eksponeringer i utlandet) 984 milliarder kroner,<sup>7</sup> tilsvarende 29 prosent av samlet eksponering til bedriftsmarkedet. Denne andelen har ikke endret seg vesentlig de siste årene.

Fra utgangen av 2018 til utgangen av 2022 har veksten i samlet eksponering til næringsseiendom økt med 28 prosent, mot tilsvarende vekst i samlet eksponering mot bedriftsmarkedet på 23 prosent.

**Figur 3.1. Bevilget engasjement til omsetning og drift av fast eiendom som andel av BM**



Kilde: Finanstilsynet

Ved utgangen av 2022 varierte denne andelen for bankene som inngår i tematisynet, fra 22 prosent til 73 prosent.

Samlet eksponering til næringsseiendom for de bankene som inngår i tematisynet, utgjorde om lag 570 milliarder kroner ved utgangen av 2022. Dette tilsvarte 58 prosent av alle bankenes samlede eksponering til næringsseiendom. Eksponeringen til næringsseiendomsutleie av egen, eller leid fast eiendom ellers (næringskode 68.209), var om lag 380 milliarder kroner, eller tilnærmet to tredjedeler av de syv bankenes samlede eksponering til næringsseiendom totalt.

Eksponeringen til segmentet utleie kontoreiendom utgjorde på samme tidspunkt om lag 150 milliarder kroner for de samme bankene og tilsvarer 26 prosent av eksponeringen til næringsseiendom totalt og

<sup>6</sup> Omfatter alle næringene som inngår i hovednæringen "Omsetning og drift av fasteiendom", dvs. næringene Kjøp og salg av eiendom (næringskode 68.100), Borettslag (næringskode 68.201), Utleie av egen eller fast eiendom ellers (næringskode 68.209), Eiendomsmeistring (næringskode 68.310) og Eiendomsforvaltning (næringskode 68.320).

<sup>7</sup> Kilde: Finanstilsynet

39 prosent av eksponeringen til næringen utleie av egen, eller fast eiendom ellers. Denne andelen varierer fra 16 prosent til 46 prosent mellom de syv bankene i utvalget.

## 4 Styring og kontroll

Finanstilsynet har gitt uttrykk for regler og anbefalinger om kredittgivning, herunder kredittgivning til næringseiendom, blant annet gjennom "Modul for kreditt risiko – styring og kontroll", rundskriv og tilsynsrapporter til bankene. EBA har publisert retningslinjer<sup>8</sup> for hvordan bankene bør utøve sin kredittvirksomhet, som Finanstilsynet har tatt hensyn til i arbeidet med kreditt risikomodul og rundskriv.

Finanstilsynet har i tematisynet gjort en kartlegging og vurdering av sentrale faktorer som inngår i bankenes kredittgivning og -oppfølging innen segmentet utleie av kontoreiendom. Selv om tematisynet i all hovedsak omhandler kontorsegmentet, vil flere av Finanstilsynets vurderinger og forventninger også gjelde lån til næringseiendom generelt.

### 4.1 Rammer og overordnede retningslinjer

#### 4.1.1 Rammer

Næringseiendomsmarkedet består av ulike typer bygg: kontor, handel, industri, hotell, lager og annet. Eksponering mot kontorsegmentet inngår som en vesentlig del av bankenes eksponering mot næringseiendom. Bankene har fastsatt rammer for eksponering mot næringseiendom, men ingen av bankene som inngår i tematisynet, har fastsatt egen ramme for maksimal eksponering mot kontorsegmentet. I to banker inngår eksponeringen til kontorsegmentet i rammen fastsatt for maksimal eksponering mot næringseiendom, for to banker i rammen fastsatt for utleieeiendommer, i en bank i rammen for største bransje målt som andel av samlet bedriftsmarkedsporføljen, i en bank i rammen for maksimal eksponering mot bedriftsmarkedet. En bank har ikke etablert noen rammer.

Av de seks bankene som har etablert rammer, har rammene for tre av dem blitt endret de siste to årene frem til 2022. For alle tre har endringen medført at rammene er blitt økt. En av disse bankene har imidlertid redusert rammen i 2023.

Selv om bankene ikke har etablert rammer for ulike delsegninger, utarbeides normalt egne kredittstrategier og egen kredittpolicy, blant annet ut fra markedssituasjonen, bankens risikoprofil samt vurdering av konsentrasjonsrisiko og bærekraft.

*Finanstilsynets vurdering er at banker bør etablere egen ramme for finansiering av næringseiendommer. I fastsettelse av rammen må styret være bevisst på om det er særskilt risiko i delsegninger og vurdere om det vil være hensiktsmessig å etablere rammer for delsegninger. Banker bør i den sammenheng også vurdere om det bør fastsettes rammer for geografi, jf. Finanstilsynets kreditt risikomodul – styring og kontroll, kapittel 2.1 og 2.2, jf. EBAs retningslinjer 2020/06 kapittel 4.2.*

---

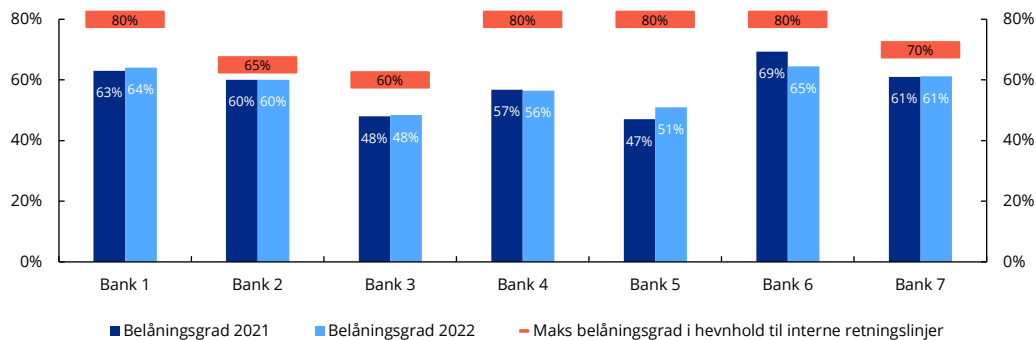
<sup>8</sup> EBA Guidelines on loan origination and monitoring (EBA GL 2020/06), EBA guidelines on management of non-performing and forborne exposures (EBA GL 2018/06)

## 4.1.2 Belåningsgrad

Alle bankene har nedfelt retningslinjer eller krav til maksimal belåningsgrad for de ulike delsegmentene innen næringsseiendom, herunder kontorsegmentet. I en av bankene påvirker også byggets bærekraftsmessige risikoklasse maksimal belåningsgrad. Maksimal belåningsgrad innen kontorsegmentet varierer fra 60 prosent til 80 prosent. To av de syv bankene har skjerpet kravet til maksimal belåningsgrad i løpet av de siste to årene.

Figur 4.1 viser bankenes gjennomsnittlige belåningsgrader innenfor kontorsegmentet (slik de er rapportert av bankene), samt bankenes krav eller retningslinjer for gjeldende grense for maksimal belåningsgrad. Tallene viser små endringer i den enkelte bank fra 2021 til 2022.

Figur 4.1. Belåningsgrader i 2021 og 2022 mot maksimal belåningsgrad



Kilde: Finanstilsynet

*Banker bør etablere krav til maksimal belåningsgrad, jf. Finanstilsynets kredittrisikomodul – styring og kontroll, kapittel 4.1, jf. EBAs retningslinjer 2020/06 kapitlene 5.2.5–5.2.7.*

## 4.1.3 Egenkapital (regnskap låntaker)

Utover belåningsgraden ved finansiering av det enkelte eiendomsobjekt vil også soliditeten til låntaker være sentral i kredittvurderingen.

Enkelte banker har ikke nedfelt noe minimumskrav til egenkapital ved finansiering av næringsseiendom, herunder kontoreiendom. For de av bankene som har nedfelt krav, varierer kravet fra minimum 15 prosent til 35 prosent. Låntakers godhet målt gjennom misligholdssannsynlighet vil påvirke kravet til egenkapitalandel. Videre vil verdijustert egenkapital etter nærmere vurderinger kunne legges til grunn i fastsettelsen av egenkapitalandelen.

*Banker bør stille krav til minimum egenkapital hos låntaker, samt under hvilke omstendigheter verdijustert egenkapital eventuelt kan legges til grunn, jf. Finanstilsynets kredittrisikomodul – styring og kontroll, kapittel 4.1, jf. EBAs retningslinjer 2020/06 Annex 3.*

## 4.1.4 Krav til risikoklasse (kredittkvalitet)

Kravet til porteføljekvalitet for inntak av nye kunder innen segmentet utleie av kontoreiendom følger for fem av bankene det generelle kravet til porteføljekvalitet for inntak av nye kunder på bedriftsmarkedet. Kravet til porteføljekvalitet er satt ut fra bankenes risikoklassifiseringssystem. En bank har satt et vesentlig

strengere krav til inntak av nye kunder innen segmentet utleie kontoreiendom enn til inntak av nye kunder innen bedriftsmarkedet for øvrig. En bank har ikke nedfelt noe generelt krav til risikoklasse for inntak av nye kunder.

Ingen av bankene har endret kravet til porteføljekvalitet de to siste årene.

*Banker bør fastsette krav til risikoklasse for inntak av nye kunder slik at det er klart hvilken risikoappetitt banken har og for å unngå at banken påtar seg uønsket risiko. Det vises til Finanstilsynets kredittrisikomodul – styring og kontroll, kapittel 2.1.*

### 4.1.5 Krav til lønnsomhet

Lønnsomhet måles normalt enten som avkastning på risikjustert kapital eller som avkastning på egenkapital. For tre av bankene måles lønnsomheten som avkastning på risikjustert kapital, og slik at kravet til lønnsomhet gjøres på kundegruppenivå. To banker måler lønnsomheten gjennom egenkapitalavkastning, og hvor kravet for den ene er på kundegruppenivå, mens for den andre banken gjelder kravet både på enkeltkunde- og kundegruppenivå. En bank har ikke satt noe krav til lønnsomhet på enkeltkunde- eller kundegruppenivå, men har et overordnet lønnsomhetsmål målt opp mot øvrige banker. En bank styrer lønnsomheten på flere nivåer, uten at det er fastsatt noe lønnsomhetskrav på kundenivå. Eventuelt behov for fastsettelse av lønnsomhetskrav på kundenivå vil imidlertid bli vurdert løpende.

*Finanstilsynets vurdering er at kravet til lønnsomhet bør minimum fastsettes på kundegruppenivå. Selv om kravet til lønnsomhet måles på kundegruppe, bør beregning og måling av lønnsomhet gjøres på enkeltkundenivå. Gjennom en slik beregning og måling vil banken lettere kunne identifisere grunnene til eventuell manglende lønnsomhet og derigjennom kunne gjøre målrettede tiltak for å bedre den. Det vises til Finanstilsynets kredittrisikomodul – styring og kontroll, kapittel 4.1 og kapittel 5.2 samt EBAs retningslinjer 2020/06, kapittel 6.*

## 4.2 Retningslinjer gjeldsbetjening

### 4.2.1 Låntakers gjeldsbetjeningsevne

Kompleksiteten i vurderingen av gjeldsbetjeningsevne er avhengig av låntakers selskapsstruktur og lånestruktur.

Ved finansiering av selskap som eier eiendom direkte, vil gjeldsbetjeningsevne som oftest bestå i å vurdere kontantstrømmen for eiendommen og forutsetningene som er lagt til grunn for denne gjennom vurdering av leietakernes kredittverdighet, eierkostnader, utleiegrad, løpetid leiekontrakter, og leienivå.

I mange tilfeller er det imidlertid slik at banken finansierer et selskaps (A) kjøp av aksjer i selskap (B) med sikkerhet i eiendom eid av selskap (B). Dette kompliserer vurderingen av gjeldsbetjeningsevne, hvor blant annet aksjeloven § 8-10 kommer til anvendelse. Fra og med 1.1.2020 er det gjort endringer slik at det å pantsette målselskapets eiendom som sikkerhet for oppkjøpsfinansiering forutsetter en bestemt saksbehandling. Finanstilsynet vil peke på viktigheten av at bankene kjenner til disse reglene.

I slike tilfeller kan låntaker (A) være morselskap til selskap (B), eller et selskap høyere opp i selskapsstrukturen. Videre benytter ofte de større eiendomsselskapene seg av flere banker som långivere og i noen tilfeller også finansiering gjennom obligasjonsmarkedet. I de tilfellene et konsern har flere

långivere, kan lånene ligge i samme selskap og ha de samme låneforutsetningene, eller i ulike selskaper og ha ulike låneforutsetninger.

Selskaps- og lånestrukturene er mangfoldige, og for den enkelte långiver/bank er det derfor viktig å forstå hvilke risikoer selskapsstrukturen og lånestrukturen kan innebære. Dersom eksempelvis en bank er långiver til holdingselskapet, mens en annen bank er långiver til et datterselskap, er det viktig for långiver til holdingselskapet å vurdere de inntektsgenererende selskapenes utbyttekapasitet, samt om det foreligger eventuelle lånevilkår knyttet til datterselskapets lån som for eksempel innebærer utbyttebegrensninger. For långiver til datterselskapene kan det være viktig å beskytte sine lån ved å etablere låneforutsetninger som begrenser låntakers (eller det eiendomseiende selskapets) adgang til å overføre likviditet til andre deler av konsernet.

*Beste praksis er at det selskapet hvor også kontantstrømmen for betjening av lånet/gjelden genereres, er låntakeren. I de tilfellene banker aksepterer at låntaker og det inntektsgenerende selskap ikke er samme juridiske enhet, må banker være oppmerksomme på særskilte risikoer knyttet til dette. Fra og med 1. januar 2020 ble aksjeloven endret slik at det å pantsette målselskapets eiendom som sikkerhet for oppkjøpsfinansiering forutsetter en bestemt saksbehandling, jf. aksjeloven § 8-10. Finanstilsynet vil her peke på viktigheten av bankers forståelse av selskapsstruktur og lånestruktur, samt betydningen av at det utarbeides dokumentasjon og etableres lånevilkår som sikrer kontantstrømmene til det foretaket som er lånedebitor.*

#### 4.2.2 Utleiegrad og løpetider leiekontrakter

Av de syv bankene er det kun én bank som har nedfelt krav til minimum utleiegrad og minimum gjennomsnittlig løpetid på leiekontrakter. Begrunnelsene for at de øvrige bankene ikke vurderer behov for innføringen av slike eksplisitte krav, er at utleiegrad og løpetid på leiekontrakter implisitt inngår i vurderingen av kundens betjeningsevne, soliditet og eiendomskompetanse, og at løpetid og utleiegrad normalt vil være bestemmende for fastsettelse av nedbetalingstid, belåningsgrad og løpetid for lånet. Finanstilsynet registrerer imidlertid av svarrapporter fra bankene at enkelte vil vurdere behovet for å innføre krav til minimum utleiegrad og løpetid leiekontrakter.

Ved utgangen av 2022 utgjorde gjennomsnittlig utleiegrad 92 prosent for seks av bankene i utvalget. Laveste utleiegrad var 86 prosent og høyeste var 94 prosent. Gjennomsnittlig løpetid leiekontrakter for kontorsegmentet var i gjennomsnitt 4,5 år. Laveste gjennomsnittlige løpetid var 3,7 år, og lengste gjennomsnittlige løpetid var 5,6 år.

*Selv om utleiegrad og løpetid leiekontrakter implisitt inngår i vurderingen av betjeningsevnen mener Finanstilsynet at banker bør fastsette konkrete retningslinjer til minimum utleiegrad og løpetid på leiekontrakter og krav til kompenserende tiltak (f.eks. høyere egenkapitalandel) for de tilfellene dette ikke er oppfylt. Eksempelvis vil både løpetid på leiekontrakter og antall leietakere i eiendommen være spesielt viktig i tilfeller hvor finansieringen gjelder en enkeltstående eiendom. Finanstilsynet har i gjennomgangen av enkeltengasjementer under tematilsynet observert eksempler på at fravær av slike krav har medført utfordringer for gjeldsbetjeningen. Det vises til Finanstilsynets kredittrisikomodul – styring og kontroll, kapittel 4.1 samt vedlegg og EBAs retningslinjer 2020/06, kapittel 5.2.7 og Annex 1.*

#### 4.2.3 Avdragsprofil og løpetid

Av de syv bankene som inngår i tematilsynet, har fire banker nedfelt krav om maksimal nedbetalingstid/avdragsprofil. For de øvrige tre bankene, som ikke har nedfelt et slikt krav, fastsettes

avdragstidene individuelt basert blant annet på eiendommens beliggenhet, beskaffenhet og belåningsgrad. For de bankene som har innført krav til maksimal nedbetalingstid, varierer denne fra 25 år til 50 år.

Videre har tre av disse bankene også etablert krav til maksimal avdragsfri periode. Den avdragsfrie perioden er maksimalt 5 år, og forutsetter blant annet lav belåningsgrad. For de øvrige fire bankene fastsettes avdragsfri periode ut fra en individuell vurdering. I de tilfellene hvor avdragsfrihet innvilges, er som regel belåningsgraden lav.

Fem av de syv bankene har satt krav til maksimal løpetid på finansieringen. Maksimal løpetid varierer fra tre år til syv år. Normalt settes løpetiden til fem år. For de to øvrige bankene fastsettes også løpetid for lånet ut fra en individuell vurdering. Løpetid på et lån vil normalt fastsettes ut fra utløpsdato på større leiekontrakter.

*Finanstilsynets vurdering er at banker bør fastsette krav til maksimal nedbetalingstid samt om og i hvilke tilfeller det kan åpnes for avdragsfrie perioder.*

Det vises for øvrig til punkt 4.2.6.

### 4.2.4 Lånevilkår (covenants)

Alle bankene anvender lånevilkår (covenants) ved eiendomsfinansiering. Lånevilkår som anvendes er blant annet belåningsgrad ("LTV"), eierskifteklauseul, utbytteklauseul, krav til rentesikring, krav til minimum egenkapital hos låntaker og begrensninger på rentebærende gjeld/EBITDA. Brudd på lånevilkår fører normalt til at kunden minimum kommer på watch-list og vurderes aktuell for forbearance-merking. Ved mer alvorlige brudd, vil kunden kunne bli gjenstand for vurdering av "unlikelihood to pay"-merking (mislighold). Andre tiltak vil kunne være økt rente, krav om mer sikkerhet, krav om tilførsel av kapital, krav om salg av eiendeler, og i ytterste konsekvens oppsigelse av engasjementet.

Omfanget av brudd på lånevilkår er ifølge bankene fortsatt beskjedent, både for næringseiendom generelt og for kontorsegmentet isolert. Andelen for næringseiendom samlet varierer fra ingen brudd til en andel på 2,5 prosent, med unntak av en bank som ligger noe høyere. For kontorsegmentet isolert er andelen brudd nesten ikke eksisterende. Tre banker har ingen brudd på lånevilkår ved utgangen av 1. kvartal 2023.

*Finanstilsynet anbefaler at banker bruker lånevilkår og aktivt overvåker etterlevelsen og følger opp brudd på disse, jf. Finanstilsynets kredittrisikomodul punkt 4.1 og punkt 6.1 og EBAs retningslinjer 2020/06 kapittel 8.4.*

### 4.2.5 Rentesikring

Næringseiendomsvirksomhet er en kapitalintensiv virksomhet der økte rentekostnader har stor påvirkning for resultatene. Enkelte selskaper, spesielt flere av de større aktørene, har sikret rentene for en visse periode for på den måten sikre både lavere rentekostnader og mer forutsigbarhet.

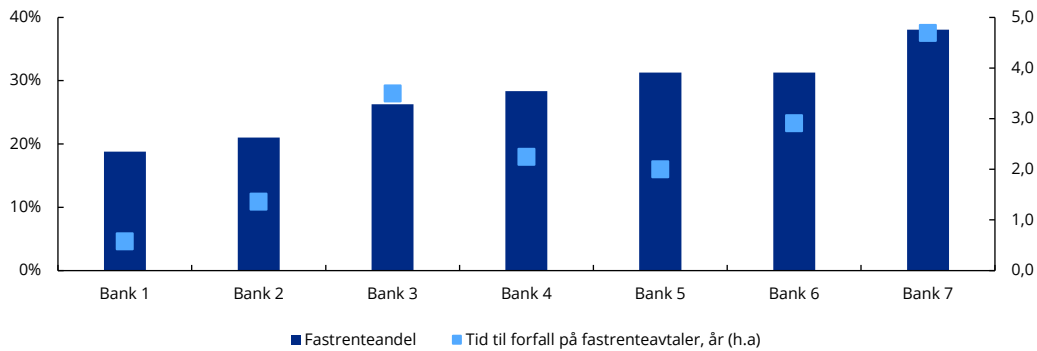
Fem av bankene har ikke nedfelt konkrete retningslinjer for rentesikring. En bank har "som hovedregel" at lån til utleie av kontoreiendom "i det vesentligste" skal rentesikres.

Fra engasjementene som inngår i Finanstilsynets sensitivitetsanalyse (jf. kapittel 8), er det ingen sterk indikasjon på at disse næringseiendomsselskapene har en mer utbredt bruk av fastrenteavtaler enn øvrige næringseiendomsselskaper. Bankenes tall for kontorsegmentet per utgangen av 2021 viser at

fastrenteandelen i bankenes porteføljer varierte fra 19 til 38 prosent, mens tid til forfall på fastrenteavtalene varierte fra om lag et halvt til fem år.

*Banker bør omtale rentesikring i sine retningslinjer, herunder i hvilke tilfelle rentesikring bør anbefales overfor lånekunden.*

Figur 4.2. Vektet fastrenteandel og tid til forfall på bankenes porteføljer i sensitivitetsanalysen



Kilde: Finanstilsynet

## 4.2.6 Refinansieringsrisiko

Flere av bankene som inngår i tematisynet, har lånekunder som utelukkende har bankfinansiering (dvs. ikke obligasjonsfinansiering). Den største refinansieringsrisikoen for disse bankene er derfor relatert til forfall på bankens egne utlån. Refinansieringsrisiko utgjør risikoen for at låntaker ikke evner å få på plass alternativ finansiering i de tilfeller der banken ikke ønsker å videreføre lånet. Finanstilsynet har gjennom tilsynet sett at bankene generelt ikke har nedfelt vesentlig omtale av refinansieringsrisiko i sine kredittretningslinjer. Flere av bankene som deltok i tematisynet, har i etterkant gitt tilbakemelding om at det nå er etablert faglige føringer for dette, eller at temaet vil bli vurdert ved neste revisjon/oppdatering av retningslinjene.

*Banker bør innføre retningslinjer for hva som skal inngå av vurderinger og omtale om refinansieringsrisiko i saksutredningen. Når løpetid er vesentlig kortere enn avdragstid, står bankene overfor en betydelig refinansieringsrisiko (kredittrisiko) dersom låntakers finansielle stilling svekkes. Banker bør ved innvilgelse av lån ta hensyn til at muligheten til å stramme inn på vilkår eller terminere avtalen kan være begrenset for aktører med svak finansiell stilling, herunder også i situasjoner der vesentlige leiekontrakter ikke fornyes eller eier står overfor betydelige kostnader til oppgradering. Bankene forventes i prisingen av lånet å ta hensyn til denne risikoen.*

*Det vises til Finanstilsynets kredittrisikomodul, vedlegg (næringseiendom) og EBAs retningslinjer 2020/06, kapittel 5.2.7.*

## 4.3 Verdssettelse

### 4.3.1 Bruk av metoder og kilder

Bankene fastsetter verdien på næringseiendom, herunder utleie kontoreiendom, basert på kjøpesum, eksterne takster og egne verdivurderinger.

## Bankenes finansiering av kontoreiendom

Kjøpesum vil normalt gi det beste verdigrunnlaget, forutsatt at kjøpesummen er av nyere dato, oftest ikke eldre enn 12 måneder, og at kjøpet er foretatt i et likvid marked mellom frivillig kjøper og frivillig selger. Ved vesentlige markedsendringer bør verddivurderingen bygge på nyere takst/kjøpesum.

En takst gir opplysninger om eiendommen som vil være viktig som grunnlag for bankenes egne vurderinger.

Bankene verdsetter eiendom gjennom bruk av kontantstrømmetodene, enten nåverdimetode og forrentningsverdimetode. Ved bruk av nåverdimetoden neddiskonteres årlig nettoleie med realavkastningskravet (yield) for den enkelte eiendommen. Forrentningsverdimetode er mer å betrakte som en forenklet kontantstrømmetode, hvor antatt nominelle årlige netto leieinntekter multipliseres med den inverse verdien av anslått yield (kapitaliseringsfaktor). Forrentningsverdimetoden forutsetter i stor grad stabil kontantstrøm over tid og er ikke inflasjonsjustert. Nåverdimetoden er bedre egnet enn forrentningsverdimetoden dersom det er forventninger om større endringer i de årlige kontantstrømmene.

Av de to kontantstrømmetodene benytter tre banker i hovedsak forrentningsverdimetoden, mens de øvrige fire bankene anvender i hovedsak nåverdimetoden.

Det vises for øvrig til punkt 7.2.3 om bærekraft og klimarisiko.

*Verdifastsettelse, uavhengig av metode, kan være basert på en antatt markedssituasjon for eiendommen som ikke nødvendigvis er realistisk. Finanstilsynet vil peke på viktigheten av at både leieinntekter, driftskostnader, byggets beliggenhet, beskaffenhet og ikke minst byggets alternative anvendelse blir grundig vurdert ved fastsettelse av verdien. Finanstilsynet vil videre understreke viktigheten av at banker foretar selvstendige vurderinger av verdien på eiendommene som finansieres, jf. for øvrig Finanstilsynets kredittrisikomodul – styring og kontroll, kapittel 4.1, vedlegg (næringsseiendom), Finanstilsynets rundskriv 5/2021 og EBAs retningslinjer 2020/06 kapittel 7.1.*

### 4.3.2 Yield

Yield gjenspeiler investors avkastningskrav på næringsseiendommen. Avkastningskravet er avhengig av størrelsen på rente, inflasjon og påslaget for risikopremie. Renten som normalt legges til grunn ved fastsettelse av yield, er 5 eller 10 års rente på statsobligasjoner, eller 5 års swap-rente. Denne renten, justert for inflasjon med tillegg av påslag for risikopremie, gir det aktuelle realavkastningskravet for eiendommen som vurderes. Påslaget for risikopremien fastsettes for den enkelte eiendom utfra leietakers godhet, gjenværende løpetider på leiekontrakter og leienivå, eiendommens geografiske beliggenhet, beskaffenhet og alternativ anvendelse.

Fem av bankene utarbeider yieldmatrise som differensierer minimumsyield etter sted (geografi) og byggets standard/beskaffenhet. Yieldmatrisen er gjenstand for minimum årlig gjennomgang/oppdatering.

En bank utarbeider yield-matrise som angir minimumsyielden som skal gjelde for de beste eiendommene innen ulike geografiske områder. Minimumsyielden skal danne "gulvet". Yieldmatrisen er for denne banken gjenstand for minimum kvartalsvis gjennomgang/oppdatering.

En bank benytter den inverse størrelsen av yield, omtalt som multiplikator eller kapitaliseringsfaktor. Kapitaliseringsfaktoren som anvendes, er avhengig av eiendommens beliggenhet. Beliggenhet er inndelt i fem kategorier, hvor maksimal kapitaliseringsfaktor er angitt for hver av kategoriene. Endelig valg av kapitaliseringsfaktor skal i tillegg til beliggenhet reflektere byggets beskaffenhet, standard samt risiko og løpetid på leiekontrakter.

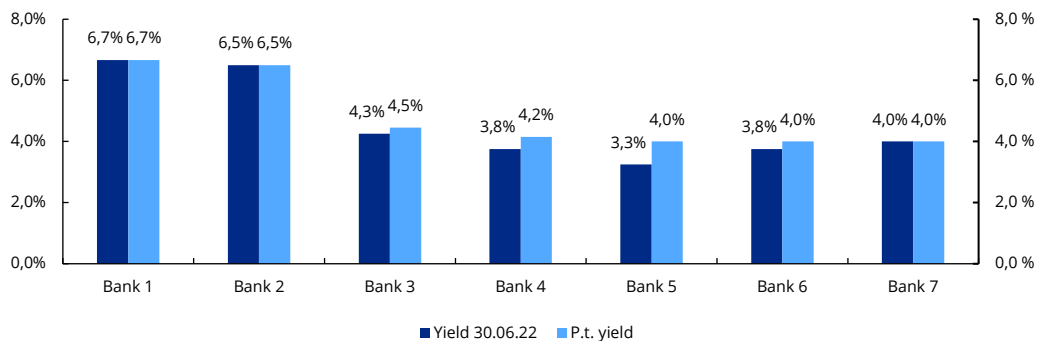


Yieldene som benyttes til verdsettelsen, varierer betydelig avhengig av lokasjon, sentralitet og byggets beskaffenhet. De beste eiendommene med best beliggenhet har lavest avkastningskrav. Ett prosentpoengs økning i yield vil påvirke disse eiendommene mer enn eiendommer som i utgangspunktet er verdsatt med en høyere yield. Verdiforringelsen er med andre ord mindre ved ett prosentpoengs økning i yield-nivået for en eiendom som i utgangspunktet har en yield på 8 prosent enn for en eiendom som i utgangspunktet har en yield på 3,5 prosent, alt annet like.

Finanstilsynet har innhentet gjeldende yield-matrise/kapitaliseringsfaktor. Av de syv bankene er det fire banker hvor yielden økte fra juni 2022 til april 2023, mens for de øvrige tre bankene er yield-forutsetningene uendret.

Endringen i yield i figuren under gjelder endring i den laveste yield, eller høyeste kapitaliseringsfaktor som den enkelte bank opererer med.

Figur 4.3. Utvikling i yield fra sommeren 2022 til april 2023



Kilde: Finanstilsynet

EBA's retningslinjer for innvilgelse og overvåking av lån (EBA/GL/2020/06) kapittel 7.2.1 anbefaler at det innføres en trigger for hvilken økning i yield som skal medføre en generell revurdering av sikkerhetsverdiene knyttet til næringseiendomsporteføljen. Ingen av bankene hadde nedfelt dette da tilsynet ble gjennomført. En bank har i ettertid innført et slikt krav.

*Banker bør etablere en yield-/kapitaliseringsmatrise som grunnlag for verdifastsettelse av næringseiendom/kontoreiendom. Matrisen bør være gjenstand for minimum årlig revurdering eller ved vesentlige endringer i makroøkonomiske forhold. Finanstilsynet viser videre til EBA's retningslinjer for innvilgelse og overvåking av lån (EBA/GL/2020/06) om at det bør fastsettes en trigger for hvilken økning i yield som skal medføre en generell revurdering av sikkerhetsverdiene knyttet til næringseiendomsporteføljen.*

### 4.3.3 Uavhengig verdsettelse

Kapitalkravsforordningen artikkel 208, EBA's retningslinjer for innvilgning og overvåking av lån og Finanstilsynets rundskriv 5/2021 omhandler krav til verdsettelse av fast eiendom som pant for lån, herunder krav til bruk av verdsetterer som er uavhengige av kredittprosessen.

Bankenes interne retningslinjer må omtale hvilke prosedyrer som skal følges for overvåking, oppfølging og oppdatering av verdiene av sikkerhetene, herunder at større næringseiendommer må ha uavhengig

verdsettelse minst hvert tredje år. Retningslinjene skal også spesifisere krav til de uavhengige verdsettere, jf. rundskriv 5/2021.

Én bank benytter kun ekstern verdsetter for innhenting av uavhengig verdvurdering, mens to banker kun benytter interne uavhengige verdsettere. Tre banker benytter både interne og eksterne verdsettere, hvorav to banker har nedfelt beløpsgrense for når det er krav til at ekstern uavhengig verdsetter skal benyttes. Rutinene inneholder opplysninger om hvilke krav som settes til uavhengig verdsetter. For bankene som benytter ekstern verdsetter, fremgår det av vedlegg til rutinene hvilke eksterne verdsettere som banken har godkjent.

En bank har mangelfulle rutiner målt opp mot EBAs retningslinjer samt Finanstilsynets rundskriv 5/2021. Den aktuelle banken har orientert Finanstilsynet om at rutinen vil bli oppdatert.

*Finanstilsynet forventer at banker etterlever krav til verdsettelse som følger av regelverket, jf. Kapitalkravsforordningen artikkel 208, EBAs retningslinjer 2020/06 og Finanstilsynets rundskriv 5/2021.*

## 5 IFRS 9 – beregning av forventet tap

### 5.1.1 Bruk av scenarioer og makrojusteringer

Ved beregning av forventet kredittap krever IFRS 9-regelverket at banker må justere historiske opplysninger for å gjenspeile gjeldende forhold og prognoser for fremtidige forhold. Det forventes at banker regelmessig vurderer behovet for makrojusteringer i et framoverskuende perspektiv. Kartleggingen viser at med unntak av en bank, foretar bankene i tematilsynet kvartalsvise vurderinger av scenarioer. Kunnskap om markedet og bransjeutviklingen danner grunnlaget for justering av scenarioene i bankenes beregning av forventet tap. Flere av bankene har valgt ut egne makrovariabler for sektoren næringseiendom og følger utviklingen i disse parameterne særskilt.

De fleste bankene bruker tre fremtidsscenarioer i beregning av tapsavsetninger i trinn 1 og trinn 2. Det er observert ulik vektning av de tre scenarioene. Ved årsslutt 2022 er basisscenarioet i bankenes IFRS 9-modell vektet i spennet 55 prosent til 80 prosent. Vektingen av nedgangsscenarioet er i spennet 15 prosent til 35 prosent. Tre av bankene har endret vektingen av scenarioene det siste året, mens to banker har holdt vektingen av alle tre scenarioene uendret i løpet av 2022. Det er ikke en ensartet utvikling i endringen av vektingen. En bank har redusert sannsynligheten for nedgangsscenarioet, en bank har økt sannsynligheten for nedgangsscenarioet, mens den tredje banken har holdt sannsynligheten for nedgangsscenarioet fast, og justert sannsynligheten for de to andre scenarioene.

*Scenarioene som legges til grunn for beregning av forventet tap, skal reflektere utsiktene på rapporteringstidspunktet. Banker må legge til grunn en basisprognose som reflekterer det beste anslaget på den fremtidige makroøkonomiske utviklingen. Beregningen av forventet tap må inkludere et nedsidescenario som viser forventet ikke-linearitet i bankers utlånstap. Det vises til omtale i samløp etter tematilsynet om regnskapsføring av utlån etter IFRS 9.<sup>9</sup>*

---

<sup>9</sup> [Samlerapport tematilsyn om regnskapsføring av utlån etter IFRS 9](#)

## 5.1.2 Trinn 2

Ved vesentlig forverring av kredittkvalitet, skal lånet overføres til trinn 2 og bankens tapsavsetninger må økes fra et forventet tap på 12 måneders horisont til levetidstap.

*Finanstilsynet anbefaler at det fremgår av saksutredningen hva årsaken til migrering til trinn 2 er, spesielt i de tilfeller hvor migreringen skyldes kundespesifikke forhold, eksempelvis at lånet er merket forbearance, lånet er kategorisert som mislighold 30–90 dager eller at kunden er kommet på "watch-list".*

## 5.1.3 Misligholdsmerking (trinn 3)

Den europeiske sentralbanken (ECB) har pekt på at bankene bør etablere triggere for når misligholdsvurdering skal foretas basert på hendelser som er spesifikke for eiendomssektoren.<sup>10</sup> Dette kan for eksempel være tap av største leietaker, manglende refinansieringsalternativ, gjentatte restruktureringer eller andre begrunnede bekymringer knyttet til låntakers evne til å generere stabile og tilstrekkelige kontantstrømmer. Vurdering av mislighold bør gjøres dersom kriteriet er oppfylt, uavhengig av om det foreligger betalingsmislighold.

Dette ble ikke særskilt berørt under tilsynet, men Finanstilsynet mener at banker bør etablere slike triggere for når misligholdsvurdering skal foretas.

# 6 IRB Risikoparametere

## 6.1 Om IRB systemet og risikomåling

Bankene i tematisynet er IRB-banker, hvor summen av risikovekt for hvert engasjement ganget med eksponeringsbeløp (EAD) utgjør beregningsgrunnlaget for regulatorisk krav til ansvarlig kapital. Risikovektene beregnes basert på formel gitt i kapitalkravsforordningen hvor risikoparameterne PD (misligholdssannsynlighet), LGD (tap gitt mislighold), M (løpetid) og S (størrelse på motpart) inngår. Bankenes risikoparametere gir uttrykk for hvordan risikoen i porteføljene måles.

Det følger av regelverket at risikoparameterne PD og LGD skal gjenspeile nedgangstider. PD skal gjenspeile et langsiktig snitt av gode og dårlige år, mens LGD skal kalibreres til nedgangstid. På grunn av gode tider i økonomien, og særlig god utvikling for næringseiendom, har det vært få mislighold i bankenes næringseiendomsporteføljer det siste tiåret. Sterk prisutvikling for næringseiendom har også bidratt til at i tilfeller med mislighold og realisering av sikkerhetsverdier har gjenvinningen vært relativt god. Dette innebærer at bankene har svakt datagrunnlag for å estimere mislighold og tap i nedgangstider. I vurdering og oppfølging av bankenes IRB-modeller må Finanstilsynet påse at bankene beregner tilstrekkelige sikkerhetsmarginer for å hensynta mangler i datagrunnlaget. Finanstilsynet behandler nå omsøkte endringer i bankenes PD- og LGD-modeller.

Risikovektberegningen er basert på at en enkelt korrelasjonsparameter skal fange opp samvariasjonen forbundet med engasjementene. Korrelasjonsparameteren er ikke næringsspesifikk slik at det ikke er antagelse om sterkere samvariasjon for engasjementer innen næringseiendom. Næringseiendom antas imidlertid å være utsatt for særlig høy systemisk risiko sammenlignet med andre næringer. I gode tider

<sup>10</sup> [ECB Commercial real estate: connecting the dots](#)

observeres gjerne relativt lave mislighold og tap, mens i dårlige tider og økonomiske kriser kan tapene bli desto større.

Bankene kan ta hensyn til størrelsen på motparten i beregningen av korrelasjonsparameteren som inngår i risikovektberegningen. Beregningen av størrelsesparameteren,  $S$ , baseres normalt på foretakets omsetning, men bankene skal legge samlede eiendeler til grunn dersom dette er et mer relevant mål på foretakets størrelse. Da eiendomsforetak typisk har lav omsetning i forhold til eiendeler, kan korrelasjonen og dermed risikovekten bli undervurdert dersom størrelsesparameteren beregnes ut fra omsetning.

Flere banker benytter omsetning som utgangspunkt for beregning av størrelsesparameteren  $S$  for hele eller en stor andel av porteføljen. Finanstilsynet mener dette kan medføre at risikoen undervurderes og vil følge opp bruken av  $S$  videre.

Risikovektene avhenger som nevnt også av løpetiden representert ved  $M$ -parameteren. Det er kontraktsmessig løpetid som skal legges til grunn i henhold til EBAs tolkning av regelverket. Risikovektene synker med løpetiden slik at beregningsgrunnlaget blir lavere hvis løpetidene settes lavt. I tilknytning til løpetidsparameteren  $M$ <sup>11</sup> har samtlige banker i tematilsynet blitt bedt om å vurdere refinansieringsrisikoen for porteføljene. Finanstilsynet har påpekt at det kan være forskjeller i reell og kontraktsfestet løpetid og at det er risiko for at banken i praksis må beholde kunder lengre enn avtalt løpetid. I så fall undervurderes risikoen for negativ migrering når nivået på  $M$  blir lavt. Fire av bankene i tilsynet har nivåer for  $M$  (vektet mot bevilget engasjement) som ligger rundt 2 år for næringseiendomsporteføljen. For tre av disse bankene har trenden for  $M$  vært nedadgående siden 2018. Én bank har vektet  $M$  for kontorporteføljen på 1,6 i 2022. Finanstilsynet har gitt uttrykk for at risikoen som følge av at reell løpetid er lenger en kontraktuell løpetid bør hensyntas i pilar 2.

## 7 Bærekraft og klimarisiko

### 7.1 Generelt om forventninger, retningslinjer og krav

Finanstilsynet forventer at banker fanger opp alle vesentlige risikoer i sine risikostyringssystemer. Dette omfatter også risikoer knyttet til bærekraftsfaktorer (ESG-faktorer) som omfatter miljø og klima (E), sosiale forhold (S) og virksomhetsstyring (G). Bærekraft og klimarisiko må hensyntas i bankers kredittvurdering av kunder og være en integrert del av kundedialogen og risikostyringen.

Finanstilsynet har gitt uttrykk for anbefalinger knyttet til bankenes praksis rundt temaet bærekraft og klima blant annet i rundskriv<sup>12</sup>, risikomoduler<sup>13</sup> og tilbakemeldinger til bankene i tilsynsrapporter. EBA har publisert retningslinjer<sup>14</sup> og gitt veiledninger<sup>15</sup> for hvordan banker skal ta hensyn til bærekraftsrisikoer i sine strategier, retningslinjer og verddivurderinger.

Finanstilsynet har i tematilsynet sett på bankenes generelle bærekraftstrategier og mer spesifikt på strategier og retningslinjer for bærekraft innenfor næringseiendom, herunder om bankene har formulert konkrete mål.

<sup>11</sup>  $M$  parameteren oppgis som antall år gjenværende løpetid og fastsettes basert på løpetid og eventuell nedbetalingsprofil frem til løpetiden utløp. Parameteren må være minimum 1 år og maksimum 5 år for hvert engasjement.

<sup>12</sup> [Rundskriv 3/2022 Finanstilsynets praksis for vurdering av risiko og kapitalbehov](#)

<sup>13</sup> [Risikomoduler for kredittrisiko, likvidtetsrisiko, markedsrisiko, operasjonell risiko og intern virksomhetsstyring](#)

<sup>14</sup> EBA/GL/2020/06 Guidelines on loan origination and monitoring

<sup>15</sup> EBA/REP/2021/18 Report on ESG risks management and supervision of ESG risks for credit institutions and investment firms

For sektoren næringseiendom er det hovedsakelig faktorer knyttet til klimaendringer og overgangen til et lavutslippssamfunn som har størst effekt, og i tematilsynet er det klimarisiko, i form av overgangsrisiko, som har fått mest oppmerksomhet.

Finanstilsynet har undersøkt hvilken informasjon om bærekraft og klima bankene etterspør ved innvilgelse og overvåking av lån til næringseiendom og om bankene benytter maler/moduler i dette arbeidet.

En viktig kilde til informasjon for å vurdere klimarisikoen knyttet til lån til næringseiendom, er eiendommens energiforbruk. Energieffektivisering av et næringsbygg har både et klimaperspektiv og et kostnadsperspektiv. Økte strømpriser gir økonomiske incentiver til å redusere energiforbruket.

Myndighetene forsøker å hjelpe markedsaktørene til å vurdere energiforbruket i bygninger ved å stille krav til energimerking / ha gyldig energiattest<sup>16</sup>. I Norge skal alle yrkesbygg over 1000 kvm, og alle bygg som skal leies ut, ha energimerking.<sup>17</sup> Et bygg kan i tillegg ha andre sertifiseringer. En mye brukt miljøsertifiseringssystem for bygg er BREEAM NOR (Grønn Byggallianse). Energimerking eller mangel på energimerking, kan ha vesentlig konsekvenser for kontantstrømmen og låntakers inntjeningssevne, samt verdien av bygget som igjen vil ha betydning for vurdering av belåningsgrad og bankens tap ved mislighold (LGD).

Tematilsynet omhandler finansiering av kontoreiendom. Finanstilsynets forventninger om bærekraft som kommer til uttrykk i samlrapporten, gjelder også generelt lån til næringseiendom.

## 7.2 Observasjoner og Finanstilsynets forventninger

### 7.2.1 Bærekraftstrategier og måltall

Alle bankene som inngår i tematilsynet, har utarbeidet generelle bærekraftstrategier og har egne retningslinjer for hvordan bærekraft skal tas hensyn til ved finansiering av eiendom. Bankene har i overordnede styringsdokumenter satt måltall, blant annet knyttet til finansiering og utslipp. En bank har uttrykt i kroner hvor mye som skal innvilges til grønn eiendom<sup>18</sup> innen 2025, mens to banker uttrykker målet om grønn eiendom i prosent av utlån til næringseiendom. Tre banker uttrykker mål om redusert utslipp i sine porteføljer enten til null i henholdsvis 2040 og 2050 eller redusert med en bestemt prosentsats i 2030. En bank har som målsetting at 30 prosent av utlånsporteføljen innen næringseiendom skal tilfredsstillende EUs taksonomikrav innen 2030. Ingen av bankene har spesifikke mål knyttet til grønn andel for utlån til segmentet kontoreiendom.

*Finanstilsynet forventer at banker tar hensyn til bærekraftsfaktorer og hvordan disse påvirker kredittrisiko i fastsettelsen av bankens risikoappetitt, i kredittstrategien og i kredittretningslinjene.<sup>19</sup> Tidshorisonten for strategien for bærekraft bør være minst 10 år.<sup>20</sup> Banker bør vurdere å ha egen strategi og retningslinjer for bærekraft for sektoren næringseiendom, og banker bør innarbeide mål og rammer for bærekraftsrisiko som samsvarer med bankens risikoappetitt.<sup>21</sup>*

<sup>16</sup> Energikarakter går fra A til G og oppvarmingskarakter er en femdelte skala fra grønn til rød

<sup>17</sup> Forskriften fikk effekt fra 1.1.2010

<sup>18</sup> Bankene har ulike definisjon på "grønn eiendom", men oftest med henvisning til EUs taksonomi

<sup>19</sup> EBA/GL/2020/06 kap. 4.3.5

<sup>20</sup> EBA/REP/2021/18 punkt 4

<sup>21</sup> Rundskriv 3/2022 kap. 6

## 7.2.2 Kredittvurdering og bevilgningsprosess, herunder innhenting av energiattest

Ved innvilgelse av kreditt må banken vurdere kundens betjeningsevne, herunder sannsynlighet for at kunden kan få finansielle problemer som følge av risikoer knyttet til bærekraft og klima. Det må vurderes hvordan klimaendringer og overgangen til et lavutslippssamfunn påvirker kundens kontantstrømmer, eksempelvis om økte energikostnader gjør det vanskelig å få leid ut eiendommen. Et kontorbygg med energiklasse A bruker i underkant av en tredjedel av energiforbruket til en energiklasse F-kontorbygg.<sup>22</sup> Redusert etterspørsel etter bygg med svak energiklasse eller ingen energimerking skyldes også at leietakere har egne mål om å være bærekraftig og ønsker å rapportere lave klimaavtrykk. Det bør også tas høyde for at det kan komme reguleringer som stiller krav til oppgradering av de minst energieffektive byggene, eventuelt at det ikke vil bli lov å leie ut kontorbygg med de dårligste energikarakterene.<sup>23</sup>

Bærekraft og klimarisiko skiller seg fra annen type risiko ved at det foreligger lite informasjon historisk, og det er utfordrende å analysere disse risikoene med utgangspunkt i et tradisjonelt regnskap fra kunden. Det er også begrenset tilgang på andre data som kan si noe om klimarisiko.

På tidspunktet for tilsynene hadde alle bankene etablert egne bærekraftsmoduler (spørreskjemaer) i saksnotatmalen. Alle bankene har spesifikke spørsmål og kriterier knyttet til bransjen næringseiendom. Bankene har ulike nedre grenser for når bærekraftsrisikoer skal vurderes i kredittprosessen. Enkelte banker vurderer bærekraftsrisikoer for alle kunder, og hvor en bank har en grundigere gjennomgang for engasjementer over et visst beløp. Andre banker har nedre grense for når bærekraftsrisiko skal vurderes i kredittprosessen og grensen varierer fra 8 millioner til 10 millioner.

En bank vurderer eiendommens bærekraftsegenskaper opp mot gitte kriterier og differensierer kravene til belåningsgrad, EK-andel og avdragsprofil avhengig av eiendommens grønne profil. Denne banken tilbyr høyere belåning og lengre nedbetalingsprofil på finansieringer som tilfredsstillende EU-taksonomiens krav, mens ved finansiering av bygg med lav energiklasse kreves høyere egenkapital og kortere nedbetalingsprofil. Banken opplyste at hensikten med å differensiere er å redusere risikoen for at banken på et fremtidig tidspunkt, sitter med for høyt belånte eiendommer med vesentlig behov for oppgradering og renovering.

Ved gjennomgang av enkeltengasjementene observerte Finanstilsynet at det var ulikt hvor grundige spørsmålene i bærekraftsmodulene var besvart. I enkelte saker var ikke bærekraftsrisiko omtalt, noe som gjenspeilet at modulen ikke var implementert på tidspunktet for innvilgelse av lånet.

Informasjon om en eiendoms energimerking og sertifisering er nyttig for å vurdere klimarisiko i utlån med pant i næringseiendom. Alle bankene i tematisynet har omtalt krav om energimerking ved kredittvurdering av kunden. Enkelte banker har forholdsvis nylig stilt vilkår om at det i nye låneavtaler skal foreligge en gyldig energiattest, og er i prosess med å innhente slike attester.

Det er forskjeller blant bankene om det er nedfelt krav til minimum energiklasse for finansiering. Tre banker har ikke nedfelt konkrete minimumskrav. En bank krever at energikarakteren på bygget skal være C eller bedre. Alternativt skal kunden dokumentere planlagte tiltak som vil medføre en positiv migrering på minimum to energikarakterer de neste tre årene. En annen bank nevner at eiendommer med energikarakter F og G, samt eiendommer uten energimerke, skal normalt ikke finansieres.

Som en del av sensitivitetsanalysen i tematisynet ble det innhentet informasjon om energimerking av eiendommer som bankene finansierer. Det er variasjon i hvor stor andel som har vært gjenstand for

<sup>22</sup> DNB Næringsmegling: Høy strømpriser rammer kontorer med svak energiklasse, artikkel desember 2022

<sup>23</sup> Nederland og UK har innført nedre energikarakter for utleie av kontorbygg:

<https://www.nemitek.no/baerekraft-energimerke-krav/forbyr-a-leie-ut-energislukende-kontorbygg/361455>

energimerking. I en bank var 92 prosent av utvalget av eiendommer energimerket. Det laveste andelen var 29 prosent. Forskjellen i hvor stor andel eiendommer i bankenes portefølje som har energimerking, skyldes både bankens initiativ til å kreve dette, samt hvor i landet byggene befinner seg og om det er tilstrekkelig kompetanse/ressurser til å gjennomføre merkingen.

Enkelte banker har nevnt at det samles inn ytterligere informasjon om eiendommene utover energimerking, herunder eventuelt sertifisering av bygget, årlig strømforbruk, byggets klimagassutslipp under byggefasen og under drift, og hvor bygget er geografisk plassert (f.eks. risiko for stigende havnivå, flomfare og/eller kvikkleireskred).

*Banker bør vurdere kundens eksponering mot bærekraftsfaktorer, herunder risiko knyttet til effekten av klimaendringer og overgang til lavutslippssamfunn. Det bør fremgå av retningslinjene til sektoren næringsseiendom at vurderinger av bærekraft er en integrert del av kredittprosessen, som må dokumenteres i bankens saksmal. I kredittvurderingen må banker vurdere om kundens virksomhet er innenfor bankens overordnede kredittrisikoappetitt og -strategi for bærekraftig utlånsvirksomhet. Banker må vurdere om kundens strategi for å redusere bærekraftsrisiko er hensiktsmessig.<sup>24</sup>*

*Banker bør innhente informasjon om eiendommens energiforbruk og klimaavtrykk. Banker bør stille krav til både nye og eksisterende kunder og ha kontinuerlig dialog om utfordringer knyttet til kundens eget bærekraftsarbeid.*

### 7.2.3 Verdivurdering av eiendommen (ved beregning av belåningsgrad og tapsavsetninger)

En eiendom kan få redusert eller ingen verdi før utløpet av opprinnelig antatt levetid som følge av endringer i eksterne rammebetingelser. Eiendom som har redusert eller ingen verdi før utløpet av opprinnelig antatt levetid som følge av klimarisiko, kalles klimastrandete eiendeler. Endring i verdi kan skyldes både overgangsrisiko i form av reguleringer (for eksempel krav til energimerking og krav til energieffektivisering) eller fysisk risiko ved at eiendommen ligger utsatt til for f.eks. flom og skred eller endringer i teknologiutvikling. Det vises også til Finanstilsynets rapport om strandete eiendeler.<sup>25</sup>

Verdivurdering av en eiendom har effekt både ved beregning av belåningsgrad og ved eventuelle tapsavsetninger. Tematilsynet viser at det er få banker som har omtalt klima-/bærekraftsrisiko i forbindelse med beregning av belåningsgrad og i tapsberegningene etter IFRS 9.

En bank har nevnt at energimerking vil være en faktor ved fastsettelse av tapsgrad (LGD). De andre bankene synes ikke å ha vurdert effekten av en eiendoms energimerking eller mangel på det, ved beregning av tapsavsetninger. Energimerking av eiendommen er viktig informasjon ved verdsettelse. Enkelte land i Europa<sup>26</sup> har nå forbud mot å leie ut kontoreiendom over en viss størrelse med en energikarakter lavere enn den norske karakteren D.<sup>27 28</sup>

*Banker forventes å ta hensyn til bærekraft og klimarisiko i verdsettelsen av eiendommene og inkludere bærekraftsfaktorer i en forventet tapsmodell etter IFRS 9.*

<sup>24</sup> Finanstilsynets kredittrisikomodul-styring og kontroll kap. 4.1 og EBA /GL/2020/06

<sup>25</sup> <https://www.finanstilsynet.no/contentassets/85a70364d8ec45aeb4fc540ede636070/strandete-eiendeler-i-rapporteringen-fra-noterte-foretak.pdf>

<sup>26</sup> Storbritannia og Nederland,

<sup>27</sup> Det norske energimerkesystemet er ulikt systemet i EU

<sup>28</sup> Artikkel i Finansavisen 18. januar 2023 Kan bli forbudt å leie ut energislukende kontorbygg.

## 7.2.4 Bærekraftige produkter

Banker har stor indirekte påvirkning på bærekraft og klima gjennom kundene/foretakene som finansieres. Flere banker har mål å finansiere klimaomstillingen og være en pådriver for bærekraftig verdiskaping, og ønsker å oppnå det ved å tilby bærekraftige produkter.

Eksempler på dette er grønne bedriftslån som finansierer et bærekraftig mål/aktivitet eller "bærekraftslinkede" bedriftslån, som knyttes opp til mål/KPIer som kunden skal oppnå for å få visse fordeler, f.eks. lavere renter. For privatkunder kan det være grønne boliglån og billån som tilbys. I tillegg er det enkelte banker som er tilrettelegger for ulike bærekraftige obligasjoner.

Alle bankene i tematilsynet tilbyr produkter eller finansiering med merkelappen bærekraftig. En bank har satt som krav for å kunne tilby grønne produkter ved finansiering av fast eiendom for utleie, at energikarakteren på bygget skal være D eller bedre. En annen bank har satt krav til at for å tilby grønne utlån til næringseiendom må energiklassen være A eller B, mens det for lån til rehabilitering må det dokumenteres 30 prosent reduksjon i energibruk.

*Finanstilsynet understreker viktigheten av at banker er transparente når det gjelder hvilke kriterier som legges til grunn for klassifisering av et grønt produkt og unngår "grønnvasking". Videre må banker følge med på regelverksutviklingen innenfor området.<sup>29</sup>*

# 8 Sensitivitetsanalyser og stresstester

## 8.1 Generell omtale av hva bankene gjør

Finanstilsynet forventer at foretakene benytter sensitivitetsanalyser og stresstester i porteføljeovervåking og som underlag for fremoverskuende vurderinger og strategiske beslutninger vedrørende kredittvirksomheten, jf. Finanstilsynets kredittrisikomodul – styring og kontroll, kapittel 6.4, og EBAs retningslinjer for stresstester (EBA/GL/2018/04). Stresstester/sensitivitetsanalyser bør gjennomføres på den samlede porteføljen, underporteføljer og geografiske segmenter.

Sensitivitetsanalyser og stresstester er noe alle banker i tematilsynet gjennomfører for å anslå og måle risikoen i porteføljene sine. Metode og omfang varierer fra bank til bank. Finanstilsynet forventer at bankene utfører tilstrekkelige sensitivitetsanalyser for å belyse risikoen knyttet til utlånene, for å være forberedt på uventede hendelser og for å vurdere kapitalbehovet i et fremoverskuende perspektiv m.m.<sup>30</sup> Scenariene som brukes i analysene bør tilpasses den spesifikke risikoen knyttet til eksponeringen, for eksempel om det er "uten sikkerhet", flytende rente eller vil ha en stor innbetaling ved forfall (som kan føre til refinansieringsrisiko). Renteøkningene og inflasjonspresset det siste året viser betydningen av å gjennomføre sensitivitetsanalyser slik at sårbarheter identifiseres og håndteres.

Bankene i tematilsynet har gjennomført ulike typer stresstester/sensitivitetsanalyser for å vurdere hvordan endringer i makroøkonomiske forhold vil påvirke næringseiendomsporteføljene. Ingen av bankene hadde før tematilsynet ble avholdt foretatt en rendyrket sensitivitetsanalyse/stresstest av kontorsegmentet.

<sup>29</sup> Jf. også Finanstilsynets modul for operasjonell risiko kap. 4

<sup>30</sup> <https://www.eba.europa.eu/regulation-and-policy/single-rulebook/interactive-single-rulebook/1726>



## 8.2 Finanstilsynets sensitivitetsanalyse

Formålet med Finanstilsynets sensitivitetsanalyser er å anslå porteføljenes sårbarhet i ulike scenarier for utvikling i rentekostnader, leieinntekter og driftskostnader. Det er benyttet en ensartet metodikk for alle engasjementer som inngår i undersøkelsen, og bankene ble bedt om å rapportere de samme opplysningene.

### 8.2.1 Avgrensning og omfang

Porteføljen er avgrenset til engasjementer med næringskode 68.209 (utleie av egen eller leid fast eiendom ellers) og som av banken er kategorisert i segmentet utleie av kontoreiendom. Engasjementene som inngår i sensitivitetsanalysen, utgjør minst 60 prosent av bankens samlede portefølje til kontorsegmentet, bestående av de største enkeltengasjementene i tillegg til 10 tilfeldig trukne enkeltengasjementer. Fem banker har rapportert tilleggsinformasjon om samtlige engasjementer med næringskode 68.209 og som av banken er kategorisert som kontoreiendom. Sensivitetsanalysen tar utgangspunkt i tidligere innrapporterte engasjementsdata samt tilleggsopplysninger innhentet i forbindelse med tematisynet. Tallgrunnlaget er per 31. desember 2021.

Porteføljene som er analysert, består av 289 engasjementer, med et samlet bevilget beløp på 71 milliarder kroner. Gjennomsnittlig størrelse på engasjementene i porteføljene er 245 millioner kroner, og varierer fra 1,6 millioner kroner til 4 517 millioner kroner. Eiendommene tilknyttet disse engasjementene har samlet leieinntekter på 20 352 millioner kroner og drifts- og rentekostnader på henholdsvis 5 068 millioner kroner og 3 561 millioner kroner.

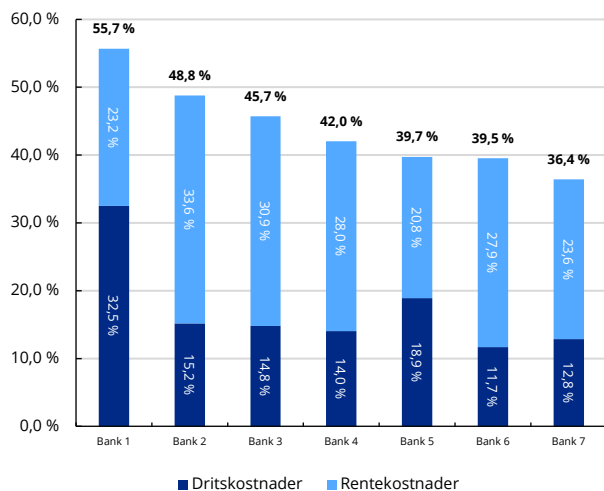
### 8.2.2 Beregningsmetode

Finanstilsynet har beregnet en indikator for kontantinntjening for hvert enkelt låneengasjement (næringsseiendomsselskap). Leieinntekter tilknyttet eiendommene utgjør inntektene, mens drifts- og rentekostnader utgjør kostnadene. Indikatoren hensyntar ikke avdrag, egen- og fremmedkapitalfinansiering av reinvesteringer, låneforfall eller utbytte. Sensivitetsanalysen hensyntar heller ikke gevinst/tap ved salg av eiendom, verdipapirer eller andre eiendeler. Rentekostnaden beregnes utfra summen av bevilget engasjement og eventuell annen lånegjeld som kunden har, multiplisert med rentesatsen banken har rapportert på engasjementet. Her forutsettes samme rentesats og fastrenteandel på annen lånegjeld som på kundens engasjement i banken.

### 8.2.3 Status per 31. desember 2021

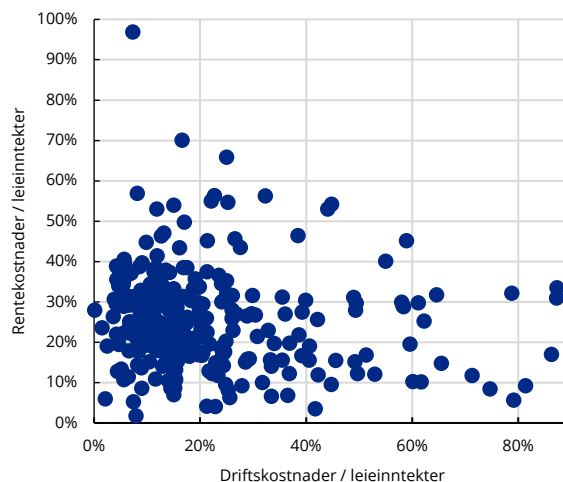
Forholdet mellom rentekostnader og leieinntekter (R/L) og driftskostnader og leieinntekter (D/L) vil være avgjørende for hvor robuste bankenes engasjementer og portefølje vil være i ulike scenarier. Volumvektet D/L for porteføljene per 31. desember 2021 varierer fra 12 prosent til 32 prosent. Det er vanlig å operere med en "bransjenorm" for D/L på mellom 8 og 15 prosent. Volumvektet R/L varierer fra 21 prosent til 34 prosent. En bank har driftskostnader som i gjennomsnitt utgjør en større andel av leieinntektene enn rentekostnadene, se figur 8.1. Det er stor variasjon i forholdstallene på engasjementnivå, se figur 8.2. Seks engasjementer på til sammen 194 millioner kroner har negativ kontantinntjening per 31. desember 2021.

Figur 8.1. Vektet forholdstall mellom driftskostnader og leieinntekter, samt rentekostnader og leieinntekter for porteføljene til bankene per bank 31.12.2021



Kilde: Finanstilsynet

Figur 8.2. Forholdstall mellom rentekostnader og leieinntekter, samt driftskostnader og leieinntekter. Alle engasjementer per 31.12.2021



Kilde: Finanstilsynet

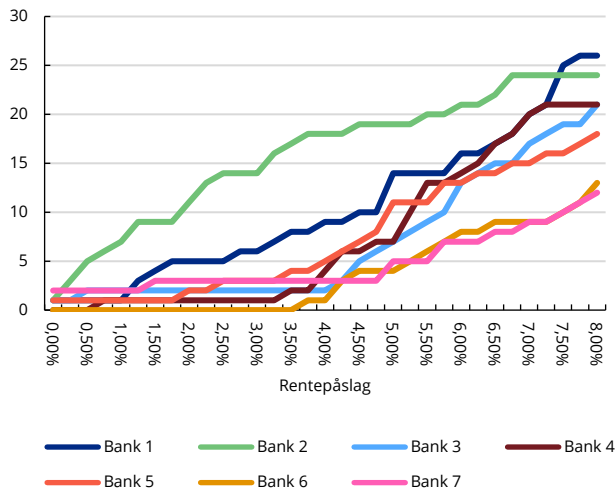
### 8.2.4 Rentefølsomhet

For å vurdere hvor følsomme bankenes engasjementer og porteføljer er for renteendringer, beregnes kontantinntjeningsindikatoren ved å legge til et påslag på rentesatsene. Fastrentedelen til engasjementene er hensyntatt i beregningene.

Det er tatt utgangspunkt i situasjonen per 31. desember 2021. Siden den gang har både NIBOR og kredittrisikopåslaget økt betydelig. For eksempel økte kredittrisikopåslaget med om lag 1 prosentpoeng for de største norske eiendomsselskapene i 2022. Videre har NIBOR økt med over 2 prosentpoeng. Det betyr at lånerenten til engasjementene i utvalget har økt med 2,5–3,5 prosentpoeng, selv etter å ha tatt hensyn til fastrentedelen. Med dette rentepåslaget, og alt annet like, har en av bankene 24 prosent av samlet bevilgning til engasjementer med negativ kontantinntjening. Andelen av engasjementer med negativ kontantinntjening i bankenes porteføljer øker betydelig når rentepåslagene når 4,5 til 6 prosent, se figur 8.4.

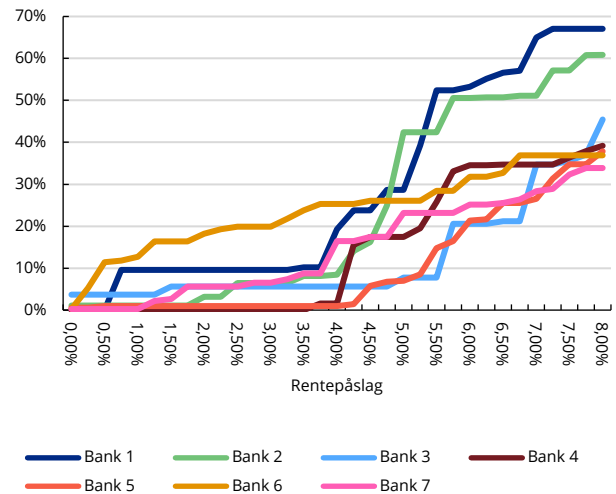
Noen av engasjementene har rentesikringsavtaler, og for disse engasjementene antas rentekostnadene å være faste og upåvirket av rentespåslagene. For noen av disse er imidlertid rentesikringsavtalene for relativt korte perioder, og når disse avtalene utløper, vil renten øke betydelig fra nivået per 31. desember 2021 som er utgangspunktet for sensitivitetsanalysen.

Figur 8.3. Antall engasjementer med negativ kontantinntjening med rentepåslag



Kilde: Finanstilsynet

Figur 8.4. Bevilgning til engasjementer med negativ kontantinntjening som andel av total bevilgning

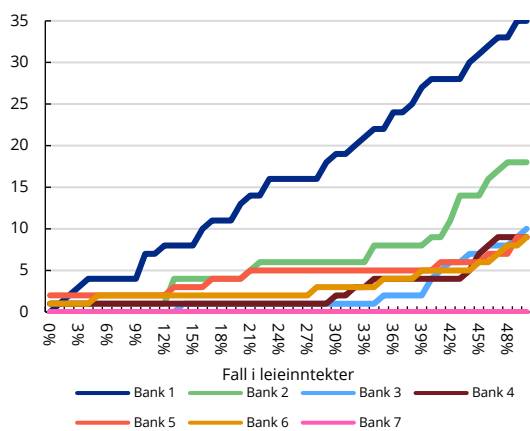


Kilde: Finanstilsynet

### 8.2.5 Følsomhet – leieinntekter

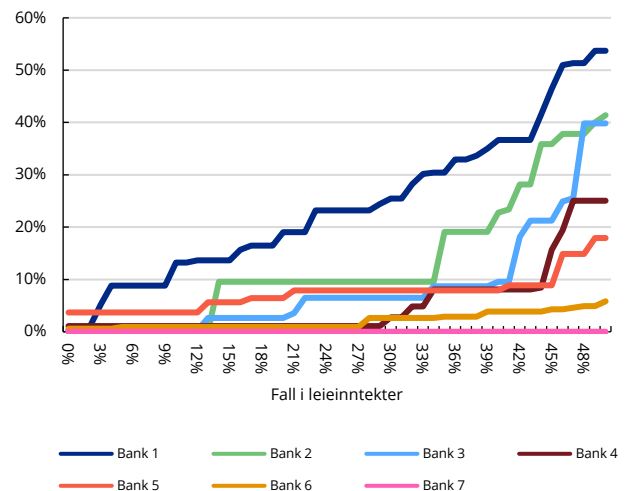
For å måle følsomheten knyttet til reduserte leieinntekter på enkeltengasjementer og bankenes porteføljer, har Finanstilsynet beregnet kontantinntjeningsindikatoren med reduserte leieinntekter. En av bankene har kunder med høye driftskostnader sammenlignet med leieinntektene, noe som gjør banken mer utsatt for bortfall av leieinntekter enn de øvrige bankene. På gjennomsnittlig basis har bankene 6 prosent av total bevilgning til engasjementer med negativ kontantinntjening dersom leieinntektene blir redusert med 20 prosent, men det er variasjoner mellom bankene. To av bankene er upåvirket og ingen ytterligere engasjementer vil få negativ kontantinntjening ved en reduksjon på 20 prosent av leieinntektene, se figur 8.5 og 8.6.

Figur 8.5. Antall engasjementer med negativ kontantinntjening etter redusert leieinntekter



Kilde: Finanstilsynet

Figur 8.6. Bevilgning til engasjementer med negativ kontantinntjening som andel av total bevilgning



Kilde: Finanstilsynet

## 8.2.6 Kombinasjon rente, driftskostnader og leieinntekter

Tabell 1 Scenarioer og tilhørende justeringer av komponenter i kontantinntjeningsindikatoren

	Finanstilsynets stresstest	Ny normal	Nedgangstider	Energimerking
Rentepåslag (PP)	5	2	4	0
Leieinntekter (%)	-12 %	7 %	-10 %	X*
Driftskostnader (%)	0 %	7 %	5 %	7 %

\*Leieinntektene justeres etter hvilken energimerking engasjementet har: A 10 %, B 7 %, C %, D -5 %, E -10 %, G -20 % og Mangler -20 %

I scenarioene er bankenes følsomhet knyttet til økt rente, reduserte leieinntekter og økte driftskostnader vurdert. Av tabell 1 fremgår de ulike stressscenarioene.

I scenarioet *Finanstilsynets stresstest* er rentepåslaget satt til 5 prosentpoeng og leieinntektene er redusert med 12 prosent. I gjennomsnitt vil bankene ha 35 prosent av total bevilgning til engasjementer med negativ kontantinntjening. Dette varierer imidlertid mellom bankene, og andelen varierer fra 21 til 57 prosent.

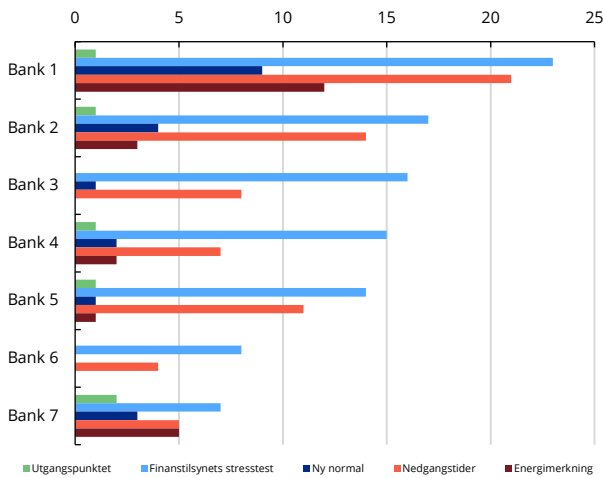
I scenarioet *ny normal* er rentepåslaget satt til 2 prosentpoeng, mens leieinntektene og driftskostnadene er inflasjonsjustert<sup>31</sup>. Banken som kommer dårligst ut, vil få ytterligere åtte engasjementer med negativ kontantinntjening i tillegg til utgangspunktet. Totalt utgjør dette 16 prosent av porteføljen. To banker vil ikke påvirkes av scenarioet, mens tre andre banker vil få en liten økning i andelen bevilget til engasjementer med negativ kontantinntjening. En bank får et engasjement med negativ kontantinntjening, og det engasjementet utgjør 10 prosent av samlet bevilgning.

I scenarioet *Nedgangstider* er rentepåslaget satt til 4 prosentpoeng, leieinntektene er redusert med 10 prosent og driftskostnadene er økt med 5 prosent. De tre bankene som kommer dårligst ut i dette scenarioet, vil ha mellom 28 og 42 prosent av samlet bevilgning til engasjementer med negativ kontantinntjening. For en av bankene er det stor forskjell i resultatene i dette scenarioet sammenlignet med scenarioet *Finanstilsynets stresstest*.

I klimascenarioet *energimerking* er leieinntektene justert etter tildelt energimerking. Tre banker påvirkes ikke negativt i dette scenarioet. Andelen av eiendommene som hadde energimerking varierte mellom bankene, og for enkelte banker utgjorde eiendommer med lav energieffektivitet en stor andel av de pantsatte eiendommene.

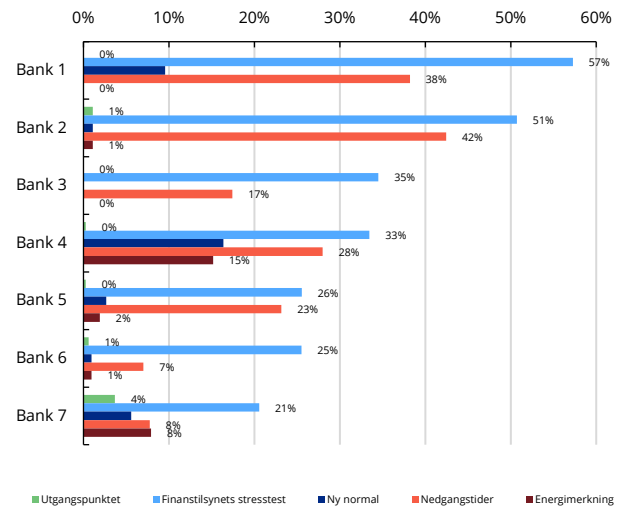
<sup>31</sup> Rentepåslaget tar kun hensyn til økningen i NIBOR fra 01.01.2022 til 01.10.2022. Det har i tillegg vært en økning i risikopremiene for mange næringsseiendomsselskaper. For eksempel har kredittspredene på obligasjonsfinansieringen til fire av de største norske eiendomsselskapene økt med om lag 1 prosentpoeng så langt i år.

Figur 8.7. Bevilgning til engasjementer med negativ kontantinntjening som andel av total bevilgning



Kilde: Finanstilsynet

Figur 8.8. Bevilgning til engasjementer med negativ kontantinntjening som andel av total bevilgning



Kilde: Finanstilsynet

## 8.2.7 Konklusjon

Sensitivitetsanalysen viser store forskjeller mellom bankene når det gjelder robustheten til porteføljene i de ulike scenarioene. Mange lånekunder er spesielt sårbare for økte renter, noe som reiser spørsmål om både bankene og kundene har tatt tilstrekkelig høyde for at rentene kunne øke fra et historisk lavt nivå. Hvis rentenivået forblir på dagens nivå i flere år, eller øker ytterligere, kan flere eiendomsselskaper få problemer med å refinansiere gjelden og betjene rentekostnadene. Hvis ledigheten i tillegg øker og eiendomsverdiene faller, vil utfordringene bli enda større.

Finanstilsynet vil understreke at indikatoren for årlig kontantstrøm ikke tar hensyn til avdrag, reinvesteringer eller utbytte. Hvis man tar hensyn til at lånekundens kontantstrøm over tid også må dekke avdrag på lån og/eller finansiering av nødvendige reinvesteringer, vil både samlet utlånsvolum og antallet lånekunder med negativ årlig kontantstrøm øke betydelig.

## 8.2.8 Datakvalitet

Analysene avdekket at kvaliteten og kontrollen med datagrunnlaget var mangelfull hos enkelte banker. Finanstilsynet understreker viktigheten av at banker har systemer, rutiner og kontroller for å opprettholde god datakvalitet som kan brukes til pålitelige stresstester, jf. også EBA/GL/2018/04, punkt 40–45. Banker bør sørge for god kvalitetssikring av data for at vurderinger og analyser gjøres på et mest mulig korrekt grunnlag.

## 9 Vedlegg

### 9.1 Formler i sensitivitetsanalyser

Kontantinntjening = Leieinntekter – driftskostnader – rentekostnader

Rentekostnader = (bevilget engasjement + annen lånegjeld på kunden) \* rentesats

Rentesats<sub>rentefølsomhet</sub> = Rentesats + rentepåslag \* (1 – andel fastrente)

Kontantinntjening<sub>rentefølsomhet</sub> = Leieinntekter – driftskostnader – rentekostnader<sub>rentefølsomhet</sub>

Kontantinntjening<sub>leiefølsomhet</sub> = Leieinntekter \*  $\delta$  – driftskostnader – rentekostnader

Rentesats<sub>scenario</sub> = Rentesats + rentepåslag \* (1 – andel fastrente)

Rentekostnader<sub>scenario</sub> = (bevilget engasjement + annen lånegjeld på kunden) \* Rentesats<sub>scenario</sub>

Kontantinntjening<sub>scenario</sub> = Leieinntekter \*  $\delta$  – driftskostnader \*  $\lambda$  – rentekostnader<sub>scenario</sub>



