



Av: Ted Aranki, Kristoffer Blomqvist, Anders Kvist och Olof Netzell. *

Sammanfattning

FI införde under 2020 ett kapitalpåslag på banker i form av ett riskviktsgolv för lån med kommersiella fastigheter som säkerhet. Syftet med golvet var att öka mängden kapital bankerna håller för just denna typ av exponeringar och därmed öka deras motståndskraft mot fastighetsrelaterade kreditförluster. Men riskviktsgolvet kan också påverka bankerna på andra sätt. Bankerna kan dels överföra en del av kostnaderna för kapitalkravet på sina kunder, dels ta mer risk i sin utlåning. Dessutom skulle fastighetsföretagens finansiering kunna förskjutas från banklån mot mer marknadsfinansiering.

Riskviktsgolvet tycks ha haft en liten effekt, ungefär 0,12 procentenheter, på bankernas räntemarginal på utlåningen till kommersiella fastighetsföretag. Det är mindre än den bedömning som FI gjorde innan golvet infördes. Effekten är störst för nya kunder, små företag, lån med andra kommersiella fastigheter än bostadsfastigheter som säkerhet och lån med hög riskvikt.

När FI införde riskviktsgolvet fanns det farhågor om att bankerna skulle öka riskerna i sin utlåning för att upprätthålla sin lönsamhet. Vi kan i dag inte se att bankerna har agerat på det sättet.

Fastighetsföretagens upplåning såväl via banker som på värdepappersmarknaden har fortsatt att öka sedan FI införde riskviktsgolvet. Vi ser därför inga tecken på att vare sig bankernas kreditutbud till fastighetsföretagen eller företagens efterfrågan på krediter har ändrats i någon större utsträckning. Men det finns många andra faktorer som påverkar bankernas kreditgivning till fastighetsföretagen som gör det svårt att mäta den specifika effekten av FI:s åtgärd.

Sammantaget tycks riskviktsgolvet hittills ha haft en begränsad effekt på bankernas utlåning till fastighetsföretag. Men undersökningsperioden är förhållandevis kort och det fulla genomslaget kan ta längre tid.

17 februari 2022, FI dnr 22-2630

* Författarna vill rikta ett särskilt tack till Michael Andersson, Johan Berg, Henrik Braconier, Maria Feldt, Christer Furustedt, Klas Granlund, Lars Hörngren, Magnus Karlsson, Johan Linné, Stefan Palmqvist, Mathias Skrutkowski och Viktor Thell.

FI-analysen har presenterats på ett internt seminarium på FI. Den är godkänd för publicering av ett redaktionsråd.

Mer kapital för att täcka risker med lån till kommersiella fastigheter

Finansinspektionen (FI) har under flera år varnat för att det finns förhöjda risker på den kommersiella fastighetsmarknaden (se bland annat Finansinspektionen, 2019). Dessa risker hänger samman med det ekonomiska läge som Sverige befinner sig i. Fastighetsföretagen har gynnats av en lång period av stark ekonomisk tillväxt och låga räntor. Det har drivit upp fastighetspriserna, samtidigt som antalet vakanser har varit lågt och hyrestillväxten hög. Låga räntor och stigande priser på fastigheter har också lett till att fastighetsföretagen har lånat mer.

De svenska fastighetsföretagen får huvuddelen av sin lånefinansiering från de svenska bankerna och utlåningen till kommersiella fastigheter står för en stor andel av bankernas utlåning till företag. FI:s analyser tyder på att de interna kreditriskmodeller som banker använder underskattar risken i utlåningen till den kommersiella fastighetssektorn. Därmed har de inte avsatt tillräckligt med kapital för denna risk. FI beslutade därför i början av 2020 om ett kapitalpåslag för bankernas utlåning till företag i den kommersiella fastighetssektorn (se Finansinspektionen, 2020a). Kapitalpåslaget, i form av ett riskviktsgolv, motsvarar skillnaden mellan en av FI bestämd minsta riskvikt och en banks faktiska genomsnittliga riskvikt för exponeringar mot den kommersiella fastighetssektorn. FI satte de minsta riskvikterna till 35 och 25 procent för företagsexponeringar med säkerhet i kommersiella fastigheter respektive kommersiella bostadsfastigheter.

Den här åtgärden innebär för bankerna att de behöver sätta av mer kapital för att täcka sina exponeringar som är säkerställda med kommersiella fastigheter. Det innebär att bankerna totalt sett behöver hålla mer kapital.

Bedömda effekter och syfte med analysen

När riskviktsgolvet infördes bedömde FI att golvet skulle få följande effekter (se Finansinspektionen, 2020a):

- Kapitalpåslaget skulle främst påverka de svenska storbankerna och FI räknade med ett tillkommande kapitalkrav på omkring 5 miljarder kronor per storbank.
- Kapitalpåslaget skulle kunna påverka bankernas utlåningsräntor. Om bankerna förde över hela kostnaden för kapitalpåslagen till fastighetsföretagen beräknade FI att de genomsnittliga utlåningsräntorna skulle kunna stiga med 0,15–0,3 procentenheter.¹

¹ FI:s beräkning baserades även på att bankernas riskvikter i genomsnitt understeg riskviktsgolvet med 10 procentenheter och att de eftersträvade att krediterna skulle ge samma avkastning på eget kapital som förut.

- Kapitalpåslaget skulle genom att det är utformat som ett golv – och därmed inte är riskkänsligt – kunna skapa vissa incitament för bankerna att ta mer risk. Högre kreditrisk i utlåningen kan ge bättre betalt i form av högre räntemarginaler och utlåningsräntor utan att kapitalkraven ökar i motsvarande mån.
- Andra finansieringsalternativ, som obligationer, skulle kunna bli mer konkurrenskraftiga och därmed leda till att utlåningen till fastighetsföretagen förskjuts från banker till obligationsmarknader.

Den första effekten – *ökade kapitalkrav* – var tänkt att öka bankernas motståndskraft mot störningar i den kommersiella fastighetssektorn och bedömdes därmed gynna den finansiella stabiliteten. Den andra effekten – *högre utlåningsräntor* – skulle också kunna verka positivt för den finansiella stabiliteten genom att begränsa utlåningen till kommersiella fastigheter, även om den här effekten bedömdes vara sekundär.

Den tredje effekten – att kapitalpåslaget skulle kunna ge bankerna incitament att ta mer risk – skulle vara negativt utifrån ett stabilitetsperspektiv. Däremot har den fjärde och sista effekten – *fler finansieringsalternativ* – potentiellt både positiva och negativa sidor. Eftersom bankerna tillhandahåller flera systemviktiga tjänster i det finansiella systemet, innebär en svagare sammanlänkning mellan fastighetsmarknaden och bankerna en minskad risk för att andra systemviktiga tjänster störs. En bredare finansieringsbas kan också fungera som en riskspridning för fastighetsföretagen. Å andra sidan kan en alltför stor marknadsfinansiering leda till nya risker för det enskilda företaget och den finansiella stabiliteten, eftersom tillgång till marknadsfinansiering lättare kan försvinna vid en störning.

Hur en enskild bank väljer att agera kan förväntas bero på hur konkurrenssituationen ser ut och vilka finansieringsalternativ kunderna har, och om banken upplever att kapital är en knapp resurs. Bankerna kan rent av tänkas acceptera en lägre avkastning på fastighetskrediter efter riskviktsgolvet införande.

I den här FI-analysen studerar vi hur riskviktsgolvet har påverkat bankernas utlåning till fastighetsföretagen, med hjälp av detaljerad utlåningsdata. Syftet är att analysera om riskviktsgolvet har påverkat bankernas räntemarginal och risken i utlåningen. Vi undersöker även hur volymen banklån respektive obligationer till fastighetsföretag har utvecklats före och efter införandet av riskviktsgolvet.

Det kommer att ta tid innan effekterna av riskviktsgolvet får genomslag på hela kreditportföljen i de berörda bankerna. Det beror på att lånens löptider varierar från under tolv månader upp till flera år, och att lånevillkoren huvudsakligen ändras i samband med att lån omförhandlas eller förnyas.

Riskviktsgolvet gäller från och med det fjärde kvartalet 2020. I den här analysen jämför vi bankernas portföljer från december 2019 och december 2020.²

Tidsperioden är kort, men eftersom FI informerade om den kommande åtgärden redan i början av 2020 kan bankerna tänkas ha hunnit anpassa sina portföljer. Det är samtidigt rimligt att tro att de fulla verkningarna kan ta längre tid. FI fortsätter att analysera marknaden för lån till kommersiella fastigheter och kan komma att göra motsvarande analyser framöver.

Bankers riskmätning

Den lagstiftning som reglerar bankers verksamhet innebär att det ställs krav på en bank att hålla vissa nivåer på sitt eget kapital. Syftet med kapitalkravet är att bankerna ska ha förmåga att absorbera förluster, hålla igång kreditgivningen och på så vis hindra och lindra effekter på den enskilda banken, banksystemet och samhället i stort av en ogynnsam ekonomisk utveckling eller finansiell kris. En viktig lärdom från den globala finanskrisen 2007–2008 var att låga kapitalnivåer gjorde att banker var instabila, vilket påverkade det finansiella systemet och samhällsekonomin negativt.

Dagens kapitaltäckningsregler är i huvudsak riskbaserade. Det innebär att ju högre risk en bank tar i sin utlåning, desto mer kapital behöver banken ha. Skillnader i risk avspeglas i att olika typer av utlåning och motparter ges olika riskvikt. En större risk ger alltså en högre riskvikt, vilket innebär ett högre kapitalkrav. Det finns två metoder för att göra riskmätningen enligt kapitaltäckningsreglerna: schablonmetoden respektive metoden för intern riskklassificering.

Schablonmetoden är en standardiserad metod där riskvikterna är givna av tillsynsförordningen.³ De riskvikter som exponeringar säkerställda med fastigheter tilldelas avgörs främst av typen av fastighet. Förenklat uttryckt delas exponeringar med säkerhet i fastighet in i kategorierna bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter.⁴ Enligt schablonmetoden får bostadsfastigheter en riskvikt på 35 procent och kommersiella fastigheter en riskvikt på 50 procent.

Metoden för intern riskklassificering, IRK eller internmetoden, innebär att bankerna får använda sina egna data och modeller för att skatta vissa parametrar i

² Vi använder oss FI:s kartläggning av den kommersiella fastighetsmarknaden. Den innehåller data från sju banker som har exponeringar mot den kommersiella fastighetssektorn. Bankerna är Danske bank, Handelsbanken, Länsförsäkringar bank, Nordea, SBAB, SEB och Swedbank.

³ Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 575/2013 av den 26 juni 2013 om tillsynskrav för kreditinstitut och om ändring av förordning (EU) nr 648/2012.

⁴ Enligt tillsynsförordningens definition av bostadsfastigheter respektive kommersiella fastigheter (se artikel 4(1)(75) i tillsynsförordningen och EBA Q&A 2014_1214).

formeln för beräkning av riskvikterna för kreditrisk. För att få använda egna modeller måste en bank ha tillstånd från FI. Parameterskattningarna baseras till stor del på bankernas historiska erfarenheter av kreditförluster. Det finns två olika varianter av internmetoden som bankerna tillämpar för att uppskatta riskvikterna – avancerad och grundläggande internmetod. Med den avancerade internmetoden får bankerna själva uppskatta både sannolikhet för fallissemang (PD) och förlust givet fallissemang (LGD) för vissa exponeringsklasser. I den grundläggande metoden bestäms LGD av föreskrivna värden för dessa exponeringsklasser.⁵ Den avancerade internmetoden ger i praktiken betydligt lägre riskvikter än den grundläggande internmetoden.⁶ För huvuddelen av utlåningen till fastighetsföretag använder de svenska bankerna den avancerade internmetoden.

Det är rimligt att anta att bankernas internmetoder ger en bättre kvantifiering och differentiering av risk än schablonmetoden. Men det finns också en osäkerhet om internmetoden, eftersom den baseras på antaganden som inte nödvändigtvis speglar den verkliga risken. Det kan bero på att väsentliga ekonomiska förhållanden och samband förändras över tiden. Men det kan också vara en följd av att bankerna har incitament att försöka minimera kapitalkraven för att hålla nere kapitalbehovet och på så sätt öka avkastningen på det egna kapitalet.

FI:s riskviktsgolv för banklån till kommersiella fastigheter gäller endast för de banker som har tillstånd att använda internmetoden. Banker som använder schablonmetoden för att beräkna kapitalkravet för kreditrisk omfattas således inte. Samtliga banker i analysen har tillstånd från FI att använda internmetoden för riskklassificering.

Bankernas kapitalkrav

De svenska bankernas riskbaserade kapitalkrav består av fyra huvudsakliga delar. De kallas för:

- minimikapitalkrav
- särskilt kapitalbaskrav (pelare 2-krav)
- kombinerat buffertkrav
- vägledning i pelare 2 (pelare 2-vägledning).⁷

För de banker som har tillstånd att använda interna kreditriskmodeller blir de kreditriskrelaterade kapitalkraven i pelare 1 relativt låga. Det beror bland annat på att kraven i pelare 1 styrs av bankernas egna beräknade riskvikter. Inom pelare 2

⁵ Även konverteringsfaktorer får uppskattas med egen metod och löptid beräknas på särskilt sätt för banker med avancerad IRK-metod.

⁶ Det beror på att bankernas egna skattningar av LGD ofta är lägre än de föreskrivna värdena.

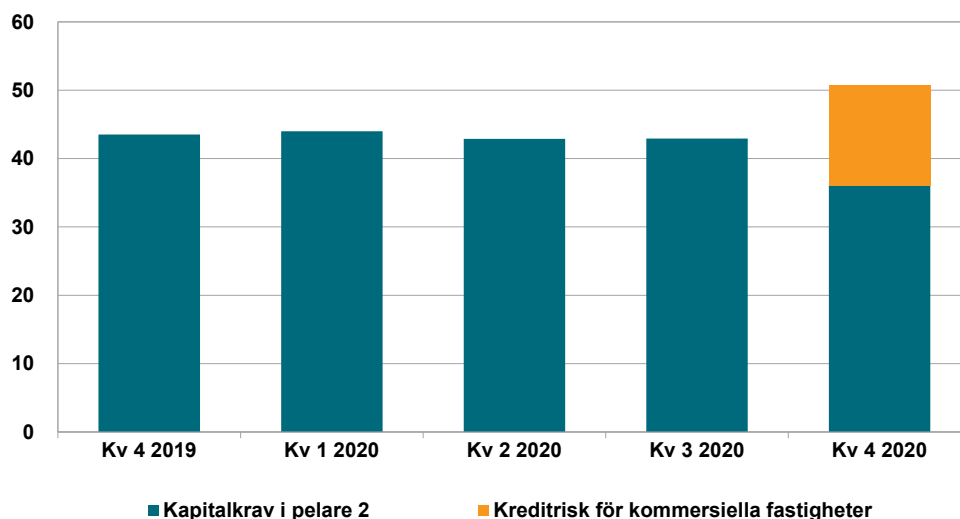
⁷ Se Finansinspektionen, 2020b.

fastställer FI kapitalkrav för sådana risker som inte omfattas av pelare 1. FI:s riskviktsgolv för lån säkerställda med kommersiella fastigheter ingår i pelare 2-kraven.

Pelare 2-kraven innefattar flera andra kapitalkrav till exempel för ränterisk och övrig marknadsrisk och kreditriskrelaterad koncentrationsrisk. Riskviktsgolvet för kommersiella fastighetsexponeringar säkerställer att bankerna håller tillräckligt mycket kapital för förlustrisken i utlåningen till just kommersiella fastigheter. Det här kapitalkravet uppgick sammanlagt till 14,6 miljarder kronor för de svenska storbankerna för det fjärde kvartalet 2020 (se diagram 1). Den totala ökningen av pelare 2-kravet var dock endast 7,2 miljarder kronor mellan det fjärde kvartalet 2019 och det fjärde kvartalet 2020).⁸

1. De svenska storbankernas kapitalkrav i pelare 2

Miljarder kronor



Källa: FI.

Riskvikterna för lån till fastighetsföretag har minskat

Den kommersiella fastighetsmarknaden i Sverige har inte upplevt någon större störning sedan finanskrisen i början av 1990-talet. De senaste decennierna har få fastighetsföretag hamnat på obestånd. De fastigheter som företagen har ställt som

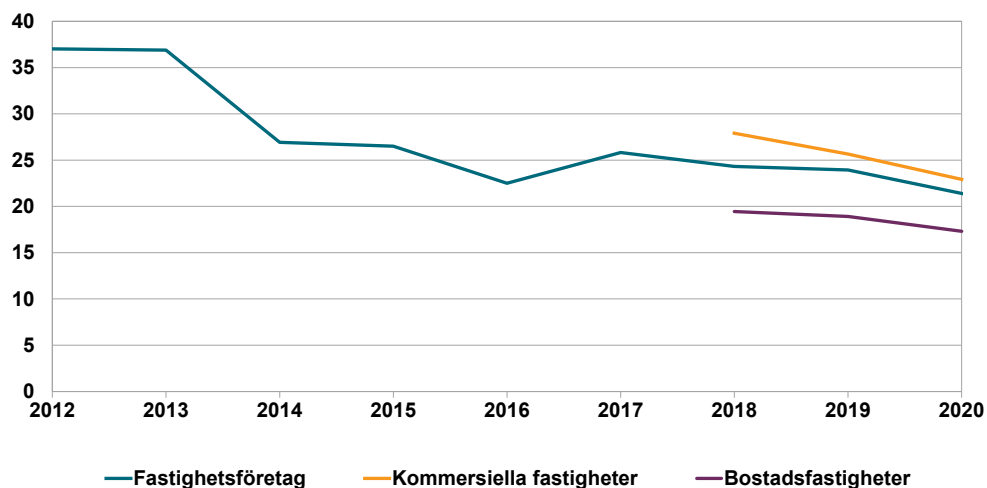
⁸ Skillnaden på 7,4 miljarder kronor beror på att tillkommande krav från andra bedömningsmetoder i pelare 2 (oberoende av riskviktsgolvet) minskade (med 4,4 miljarder kronor), och att kapitalkraven för löptidsantaganden och brister i bankernas beräkning av riskvikter för företagsexponeringar minskade motsvarande den andel som var kopplad till exponeringar mot kommersiella fastigheter fjärde kvartalet 2020 (3,0 miljarder kronor).

säkerhet för lån i bankerna har haft relativt låga belåningsgrader vid utlåningstillfället.⁹ Belåningsgraderna har dessutom i många fall senare minskat i takt med stigande fastighetsvärden. Samtidigt har fastighetsföretagen, särskilt på senare år, ökat sin upplåning kraftigt. Bankerna har i dag stora exponeringar mot den kommersiella fastighetssektorn.

Bankernas riskvikter för lån till fastighetsföretag är låga och har minskat över tid (se diagram 2). Det beror till stor del på att bankernas egna uppskattningar baseras på faktiska erfarenheter av kreditförluster. Den långa perioden med få och små kreditförluster inom sektorn har lett till att kreditriskmodellerna visar på låg risk.

2. Riskvikter för utlåning till fastighetsföretag

Procent



Källa: FI.

Anm. Diagrammet visar bankernas riskvikter till fastighetsföretag. Uppdelningen för 2018 mellan kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter baseras på vilken av dessa fastighetstyper som utgör majoriteten av företagets fastighetsinnehav, uttryckt i marknadsvärde. För åren 2019 och 2020 är uppdelningen baserad på uppgifter om lån och typ av säkerhet och inte motpart.

Bankernas uppskattade kreditrisker skiljer sig mellan olika typer av fastigheter. Bostadsfastigheter bedöms generellt ha lägre risk och har därför lägre riskvikter än övriga kommersiella fastigheter. År 2020 var bankernas genomsnittliga riskvikter för utlåning till bostadsfastigheter och andra kommersiella fastigheter 17 respektive 23 procent. Det är betydligt lägre än de riskviktskolv som FI införde 2020. Därmed måste bankerna hålla mer eget kapital för den här utlåningen.

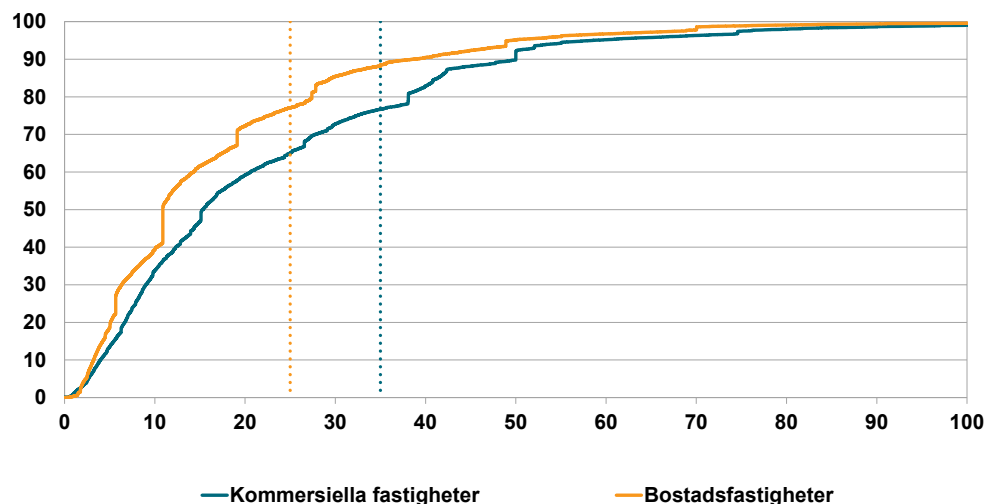
Nästan 80 procent av samtliga lån till fastighetsföretagen har en riskvikt som understiger FI:s riskviktskolv (se diagram 3). Men FI:s riskviktskolv gäller för

⁹ Belåningsgraden definieras som totala skulder i förhållande till fastighetens värde.

bankernas hela låneportfölj med kommersiella fastigheter som säkerhet. Golven avser därmed inte varje enskilt lån. Det innebär i praktiken att det är den genomsnittliga riskvikten i låneportföljerna i relation till riskviktsgolvet som avgör storleken på kapitalpåslaget.

3. Kumulativ fördelning av riskvikter för banklån till kommersiella fastigheter 2020

Procent



Källa: FI.

Anm. Diagrammet visar hur stor andel av lånen (y-axel) som ligger under respektive värde på riskvikt (x-axel). Streckade vertikala linjer visar den riskvikt som FI satt som golv: 35 procent för företagsexponeringar med säkerhet i kommersiella fastigheter och 25 procent för företagsexponeringar med säkerhet i kommersiella bostadsfastigheter.

Riskviktsgolvets påverkan på räntemarginal och risk i utlåningen

Om bankerna väljer att föra över kostnaden av det ökade kapitalkravet till följd av FI:s riskviktsgolv på låntagarna kommer deras lånekostnader (allt annat lika) att stiga. Det sker genom att bankerna ökar sina räntemarginaler.¹⁰ Riskviktsgolvet kan också medföra att bankerna ökar sin utlåning med hög risk då golvet gör att det marginella kapitalkravet för varje nytt lån blir detsamma oavsett risk. Eftersom lån med högre risk i regel har högre ränta blir avkastningen på det kapital som ett enskilt lån kräver högre om kapitalkravet är detsamma för lån med hög och låg risk.

¹⁰ Räntemarginalen kan beskrivas som skillnaden mellan den ränta som kunden får betala och bankernas upplåningskostnad, eller referensränta.

För att undersöka vilken effekt riksviktsgolven har haft på bankernas utlåning till fastighetsföretagen behöver vi bilda oss en uppfattning om vad som hade hänt om FI inte hade genomfört åtgärden. Eftersom det inte går att direkt observera måste vi använda en metod som indirekt mäter effekten. *Difference in difference* är en sådan metod som går ut på att jämföra utvecklingen mellan två grupper, där den ena gruppen har påverkats av en åtgärd eller reform (behandlingsgruppen) och den andra inte (kontrollgruppen). Genom att jämföra utvecklingen mellan dessa grupper kan vi beräkna effekten av åtgärden. Metoden bygger på antagandet att den behandlade gruppen hade utvecklats på samma sätt som den obehandlade kontrollgruppen om åtgärden inte hade genomförts.¹¹ Utmaningen med metoden är att hitta situationer där det antagandet är rimligt.

FI:s riskviktsgolv gäller för bankernas samtliga företagsexponeringar med säkerhet i kommersiella fastigheter. Lån med säkerhet i en kommersiell fastighet i exponeringsklass hushåll omfattas inte av riskviktsgolvet. Men i princip är samtliga lån säkerställda med kommersiella fastigheter klassade i exponeringsklass företag och inte som hushåll.¹² Därmed är i praktiken samtliga banklån till kommersiella fastigheter påverkade av riskviktsgolvet och ingår därmed i behandlingsgruppen i vår analys.¹³

Banker påverkas olika av riskviktsgolvet

Ett sätt att analysera kapitalpåslagens effekt är att jämföra utlåningen hos banker som påverkats mycket med dem som påverkats mindre. Bankerna kan prioritera att låna ut till olika kunder och segment. Överlag är de olika bankernas kreditportföljer likartade, men de metoder och underlag som de använder för att beräkna riskvikterna skiljer sig åt. Därmed kan det finnas systematiska skillnader som gör

¹¹ Finansinspektionen har i flera tidigare analyser använt denna metod för att utvärdera olika reformer (se Finansinspektionen, 2017; Andersson m.fl., 2018; Andersson och Aranki, 2019; Aranki och Larsson, 2019; Andersson m.fl., 2020; och Andersson och Aranki, 2021).

¹² Ungefär 99 procent av bankernas lån till fastighetsföretag är företagsexponeringar. Knappt 1 procent av lånen är klassificerade i exponeringsklass hushåll eller institut. De bostadsfastigheter som klassificeras som hushållsexponeringar träffas redan av riskviktsgolvet för bolån, som också är 25 procent.

¹³ En del av bankernas utlåning till fastighetsföretagen är inte säkerställd – så kallade blacolån. Sådan utlåning träffas inte av kapitalpåslaget och är därför en tänkbar kandidat som kontrollgrupp. Men kapitalpåslaget kan tänkas ge banker incitament att avstå från att ta säkerhet i kommersiella fastigheter för vissa motparter, särskilt om riskvikterna understiger nivåerna på FI:s riskviktsgolv. Därmed skulle även denna utlåning indirekt kunna bli påverkad av kapitalpåslaget. Mot detta talar samtidigt att den icke-säkerställda utlåningen till fastighetsföretag är begränsad och faktiskt minskade under 2020 till 4 procent av den totala lånevolymen, från 5 procent 2019. Vi har valt att inte använda blacolån som kontrollgrupp.

att bankerna får olika riskvikter i utlåningen även om portföljstrukturen är likartad. Det innebär att bankerna påverkas olika mycket av riskviktsgolvet.

Banker som generellt hade höga riskvikter för sina exponeringar 2019 låg redan nära, eller till och med över, riskviktsgolvet. De här bankerna påverkas därför endast lite eller inte alls av riskviktsgolvet. I analysen kallar vi bankerna för *svagt påverkade*. Det motsatta gäller för banker där riskvikterna generellt sett var låga före golvet införande. Riskvikterna för dessa banker ligger längre från golvet. De behöver därför avsätta mer extra kapital på grund av FI:s åtgärd. Dessa banker kallar vi för *starkt påverkade*.¹⁴ Eventuella effekter av riskviktsgolvet bör skilja sig åt mellan de två grupperna, och vara störst för de starkt påverkade bankerna.

Svagt påverkade banker har i genomsnitt högre räntemarginaler och riskvikter för nya lån till kommersiella- och bostadsfastigheter än starkt påverkade banker (se tabell 1).¹⁵ Men utvecklingen över åren är i princip densamma. Räntemarginalen har ökat lika mycket för samtliga grupper. Bankernas riskvikter för nya lån säkerställda med kommersiella- och bostadsfastigheter har också utvecklats på likartat sätt. Riskvikterna har sjunkit, men i genomsnitt har riskvikterna hos starkt påverkade banker minskat mer än hos de svagt påverkade banker. Det talar för att kapitalpåslaget inte har fått banker att ta mer risk för att kompensera den nedgång i avkastningen som kan bli följderna av det högre kapitalkravet. Resultaten från dessa beräkningar pekar snarare på det motsatta, men effekten är relativt liten.

Tabell 1. Räntemarginal och riskvikt på nya lån uppdelat på typ av säkerhet för starkt och svagt påverkade banker

Procent och procentenheter

	Räntemarginal				Riskvikt			
	Starkt påverkade		Svagt påverkade		Starkt påverkade		Svagt påverkade	
	KF	BF	KF	BF	KF	BF	KF	BF
2019	1,4	1,1	1,7	1,5	21,4	18,2	49,1	37,0
2020	1,5	1,2	1,8	1,6	17,4	16,2	45,3	36,8
Diff., nivå	0,1	0,0	0,1	0,1	-4,0	-2,0	-3,8	-0,2
Diff., procent	7,9	4,5	5,6	4,6	-18,8	-11,2	-7,8	-0,6

Källa: FI.

Anm. KF är lån med säkerhet i kommersiell fastighet och BF är lån med säkerhet i bostadsfastighet. Diff. anger skillnaden mellan utvecklingen över åren i nivå och i procent.

¹⁴ Analysen omfattar information från sju banker. Gruppen svagt påverkade banker består av tre banker, medan gruppen starkt påverkade banker omfattar fyra banker.

¹⁵ I analysen studerar vi kapitalpåslagens effekt för nya eller omförhandlade lån eftersom det är dessa lån där bankerna kan justera villkoren.

Jämförelse med utlåning till bostadsrättsföreningar

En annan jämförelse som kan ge en fingervisning om riskviktsgolvets effekt på bankernas utlåning till fastighetsföretag är att studera utlåningen till bostadsrättsföreningar. Den här utlåningen är i viss mån jämförbar med lån till kommersiella fastighetsföretag, eftersom lånen är säkerställda med likartade tillgångar i form av fastigheter. Fastigheter ägda av bostadsrättsföreningar och kommersiella bostadsfastigheter är särskilt likartade, då typen av fastighet (privatbostäder) och det underliggande behovet för lånefinansieringen (boende) är snarlika. Dessutom kan de månadsavgifter som medlemmarna betalar till sin förening liknas vid fastighetsföretagens hyresintäkter.

Intäkterna från hyror och avgifter är viktig information vid kreditbedömningen för både fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar. Men bankernas utlåning till bostadsrättsföreningar omfattas inte av FI:s kapitalpåslag. Genom att jämföra utvecklingen i utlåningen som är säkerställd med kommersiella fastigheter med utlåningen till bostadsrättsföreningar, kan vi få ytterligare mått på effekten av kapitalpåslaget.¹⁶

Bankerna räknar med betydligt lägre kreditrisk i sin utlåning till bostadsrättsföreningar än till fastighetsföretag. Det hänger ihop med att en bostadsrättsförening ägs av de hushåll som är medlemmar i föreningen och själva bor i föreningens fastighet. Föreningsmedlemmarna slutar sällan betala månadsavgift till föreningen vid inkomstbortfall eller ökande kostnader eftersom det kan leda till att de förlorar sin bostadsrätt och tvingas lämna lägenheten till föreningen. Konkursrisken är därför låg och i vart fall avsevärt lägre än i lån till företag som bedriver verksamhet i aktiebolagsform. Att nivån på kreditriskerna är olika återspeglas i bankernas räntemarginaler och räntor. Bankernas räntor för lån till fastigheter som ägs av bostadsrättsföreningar är i genomsnitt lägre än för lån till bostadsfastigheter som i sin tur är lägre än för lån till andra kommersiella fastigheter (se bilaga 1).

År 2020 ökade bankernas räntemarginaler för nya lån säkerställda med kommersiella- och bostadsfastigheter med 0,1 procentenhet. Räntemarginalen till bostadsrättsföreningar minskade ungefär lika mycket (se tabell 2). Samtidigt har bankernas utlåningsräntor minskat med 0,1 procentenheter för nyutlåning till samtliga segment. Det talar för att bankernas finansieringskostnader har minskat och att bankerna bara delvis har låtit fastighetsföretagen ta del av resultatet av denna kostnadsminskning, medan bostadsrättsföreningar helt har kunnat tillgodogöra sig minskningen. Bankernas riskvikter har under motsvarande period också minskat inom samtliga segment. Det kan bland annat bero på fortsatt låga

¹⁶ Vi jämför bankernas nya eller omförhandlade lån till fastighetsföretag med säkerhet i kommersiell fastighet med motsvarande lån som är säkerställda med flerbostadsfastighet eller småhus som ägs av en bostadsrättsförening.

kreditförluster och stigande fastighetsvärden, men är också förenligt med antagandet att bankernas nya och omförhandlade lån går till motparter med något högre kreditvärdighet än tidigare.

Tabell 2. Räntemarginal och riskvikt på nya lån uppdelat på typ av säkerhet
Procent och procentenheter

	Räntemarginal			Riskvikt		
	KF	BF	BRF	KF	BF	BRF
2019	1,4	1,1	0,8	23,7	18,9	4,7
2020	1,5	1,2	0,7	20,6	17,0	3,9
Diff., nivå	0,1	0,1	0,0	-3,1	-1,9	-0,9
Diff., procent	8,3	4,7	-6,0	-13,1	-9,8	-18,4

Källa: FI.

Anm. KF är lån med säkerhet i kommersiell fastighet, BF är lån med säkerhet i bostadsfastighet och BRF är lån som är säkerställda med flerbostadshus eller småhus som ägs av en bostadsrättsförening. Diff. anger skillnaden mellan utvecklingen över åren i nivå och i procent.

Riskviktsgolvet har haft begränsad effekt på räntemarginalerna

För att vi med beräkningarna ovan ska kunna tillskriva riskviktsgolvet den observerade skillnaden krävs att våra grupper, behandlingsgrupp respektive kontrollgrupp, är relevanta och jämförbara med varandra samt att det endast är riskviktsgolvet som skiljer grupperna åt. Dessutom får det inte finnas andra faktorer som samvarierar med riskviktsgolvet och samtidigt påverkar bankernas utlåning. Till exempel kan andra händelser under 2020, däribland coronapandemin som påverkat ekonomin kraftigt och på många sätt, ha haft en effekt på bankernas utlåning.

En annan metod för att mäta effekten av riskviktsgolvet är att enbart studera utlåningen till företag som har lån i flera banker.¹⁷ Det innebär att vi jämför utfall för samma företag, där det enda som varierar är vilken bank som har gett företaget lån. Antagandet är därmed att ett företags lån i olika banker skulle ha påverkats på liknande sätt om riskviktsgolvets införande påverkade alla banker på samma sätt.

Denna metod ger möjligen en bättre skattning av kapitalpåslagets effekt än ovan använda metoder i bemärkelsen att vi jämför samma företag där skillnaden endast

¹⁷ Dessa företag utgör ungefär 5 procent av samtliga fastighetsföretag i bankernas portföljer och cirka 15 procent av banklånen.

beror på vilken bank företaget lånat från.¹⁸ Eftersom bankernas genomsnittliga riskvikter varierar och de därmed påverkats olika mycket av FI:s riskvikts-golv kan vi skapa en variabel, som vi kallar *Avstånd till golvnivån*. Den variabeln mäter skillnaden mellan FI:s golvnivåer och bankernas faktiska riskvikter.¹⁹ Vi utgår från bankernas genomsnittliga riskvikter 2019, det vill säga året innan reformen. Variabeln kommer variera mellan banker och typ av säkerheter för respektive lån. Därmed kan vi skatta marginaleffekten av ett större avstånd till golvnivån.

I modellen kan vi även kontrollera för andra observerbara faktorer som påverkar de utfallsvariabler som vi är intresserade av (räntemarginal, lån till företag med hög riskvikt). För mer detaljer i modellspecifikationen, se bilaga 2.

Resultaten talar för att riskvikts-golvet har lett till en viss ökning i räntemarginalen, men att det inte har påverkat risken i utlåningen (se tabell 3). För räntemarginalen är skattningen av avstånd till riskvikts-golvet positiv och statistiskt säkerställd. Resultaten visar att 1 procentenhets större skillnad mellan FI:s riskvikts-golv och bankernas egna riskvikter ökar räntemarginalen, och därmed – allt annat lika – utlåningsräntan, med 0,015 procentenheter. Eftersom det genomsnittliga avståndet till FI:s riskvikts-golv för bankerna är 8 procentenheter blir den sammantagna effekten på räntemarginalen 0,12 procentenheter. Den här uppskattade effekten är relativt begränsad och ligger under det intervall på 0,15 till 0,30 procentenheter som FI beräknade i sin konsekvensanalys inför riskvikts-golvets införande (se Finansinspektionen, 2020a). Enskilda banker har dock anpassat sina räntemarginaler olika mycket, vilket delvis förklaras av skillnaden mellan bankens egna riskvikter och FI:s riskvikts-golv.

Riskvikts-golvet tycks hittills inte ha medfört att bankerna ökat sin utlåning till företag med högre risk.²⁰ Den skattningen är inte statistiskt skild från noll. Eftersom skattningen enbart avser företag som har lån i flera banker finns en risk att urvalet främst består av stora företag. Och stora företag har ofta lägre risk än små företag. Men skattningen borde ändå fånga upp skillnader mellan bankerna när det gäller förändrat risktagande.

¹⁸ Jiménez m.fl. (2017) använder ett liknande tillvägagångssätt för att med detaljerad data analysera hur makrotillsynsätgärder (dynamic provisioning) i Spanien påverkar bankernas kreditutbud och de realekonomiska effekterna.

¹⁹ Vi beräknar avståndet som skillnaden mellan FI:s riskvikts-golv och bankernas genomsnittliga riskvikt 2019. Skillnaden sätts till noll i de fall den genomsnittliga riskvikten överstiger golvnivån.

²⁰ I modellen skattar vi lånebeloppet till företag med hög risk på företagsnivå, eftersom en skattning av det genomsnittliga lånebeloppet på lånenivå kan påverkas av antalet lån. Som ett känslighetstest har vi även skattat modellen på lånenivå. Det ändrar inte resultaten i studien. Vi har klassificerat företag som har lån med hög risk, som lån där riskvikten överstiger medianen uppdelat på år, säkerhet och bank för respektive företag. Vi använder bankernas egna uppskattningar av riskvikter som mått på risk för varje enskilt lån och viktat upp dem till företagsnivå.

Tabell 3. Modellestimat för riskviktsgolvets effekt på räntemarginal och lånebelopp till företag med hög riskvikt

Procentenheter

	Räntemarginal	Lånebelopp till företag med hög risk
Avstånd till golvnivån	0,015** (0,007)	0,002 (0,021)
Justerad förklaringsgrad (procent)	48,1	67,5
Observationer (antal)	6 138	1 645

Källa: FI.

Anm. ** anger att skattningen är statistiskt skild från noll på femprocentsnivån. Robusta standardfel inom parentes är korrigerade för kluster utifrån företag, bank och typ av säkerhet. Tabellen visar enbart koefficienten på hur räntemarginalen (för respektive lån) och lånebeloppet till företag med hög riskvikt (på företagsnivå) förändrades för varje procentenhet bankernas riskvikter understeg golvnivån. Regressionen avser enbart företag som har lån i flera banker. Koefficienten för *Avstånd till golvnivån* avser β_1 och β_2 i respektive modell (se bilaga B för beskrivning av modellerna).

Räntemarginalen har främst ökat för lån till små företag

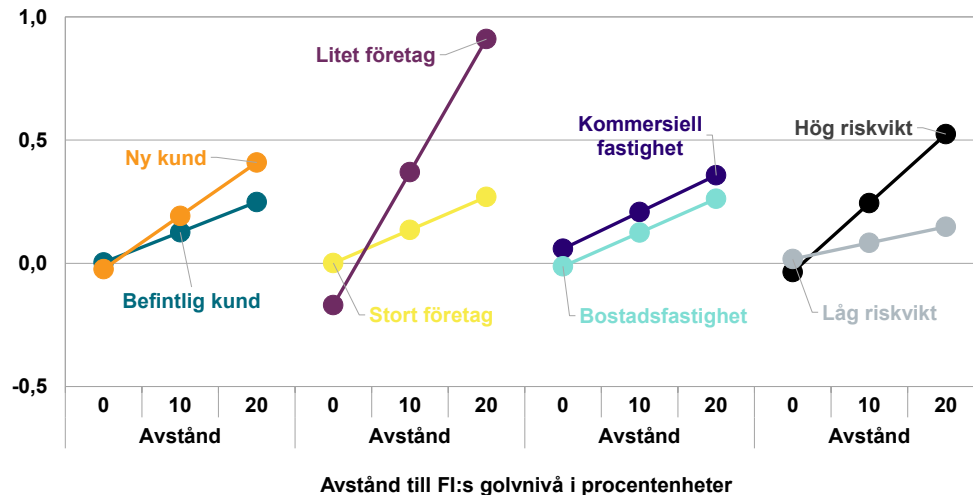
De redovisade resultaten tyder på att riskviktsgolvet på total nivå har haft en begränsad effekt på bankernas räntemarginaler och ingen effekt på risken i utlåningen. Vi kan använda en liknande modell för att skatta i vilken mån effekten på räntemarginalen varierar mellan olika typer av låntagare. Överlag visar sig då skillnaderna, i genomsnitt, vara små men med störst effekter för nya kunder, små företag, lån med andra kommersiella fastigheter än bostadsfastighet som säkerhet och lån med hög riskvikt (se diagram 4).

För lån i banker med störst avstånd till golvnivån är det räntemarginalen till små företag som ökat mest. Det kan bero på att bankerna vill behålla sina stora kunder, som ofta är kunder i flera olika banker och även har tillgång till värdepappersmarknaden. Bankerna kan därför vara mer benägna att försöka föra vidare effekten av riskviktsgolvet på mindre företag som har färre finansieringsalternativ. På liknande sätt kan förhandlingsutrymmet för företag med högre risk vara mer begränsat än för företag med låg risk.

Skattningarna baseras enbart på företag som har lån i flera banker. Att effekten av riskviktsgolvet är större för små företag än stora talar för att den sammantagna effekten på räntemarginalen kan vara större än de 0,12 procentenheter som vi beräknat ovan. Det beror på att företag som har lån i flera banker ofta är stora. Och att det i bankernas portföljer finns en betydligt större andel små företag, jämfört med de som ingår i dessa skattningar (företag med lån i flera banker).

4. Effekten av riskviktsgolv 2020 på räntemarginalen för olika företagstyper uppdelat på avstånd till golvnivån

Procentenheter



Källa: FI.

Anm. Diagrammet visar skattade effekter av FI:s riskviktsgolv på räntemarginalen för olika företagstyper. Modellen för att beräkna effekten av räntemarginalen för olika företagstyper är skattad simultant. I modellen kontrollerar vi även för logaritmen av exponeringsbelopp, referensränta, affärsdag, indikator för vilket IFRS 9-steg som lånet ligger i, motpartens andel blacolån (från bank), indikator för om motparten tillhör offentlig sektor, bankens beräknade riskvikt, förändring i bankernas kreditförluster över åren, bankspecifika effekter samt koncernspecifika effekter.

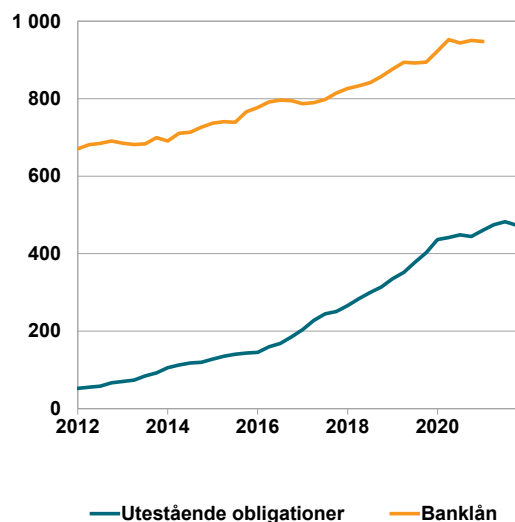
Ingen tydlig påverkan på företagets finansiering

Resultaten ovan pekar på att riskviktsgolvet har haft en viss effekt på fastighetsföretagens kostnad för banklån genom högre räntemarginaler. Det kan leda till att andra finansieringsalternativ blir mer konkurrenskraftiga och därmed dämpa bankernas utlåning till fastighetsföretagen. Vi undersöker därför hur volymen banklån och obligationsfinansiering har utvecklats före och efter införandet av riskviktsgolvet. Samtidigt kännetecknades den undersökta perioden av stor turbulens på finansieringsmarknaderna. Man bör därför vara försiktig med att dra långtgående slutsatser av eventuella förändringar.

En blick på upplåningens utveckling visar att både fastighetsföretagens banklån och marknadsfinansiering har fortsatt att öka på ungefär samma sätt som innan FI införde riskviktsgolvet (se diagram 5).

5. Banklån och obligationer över tid

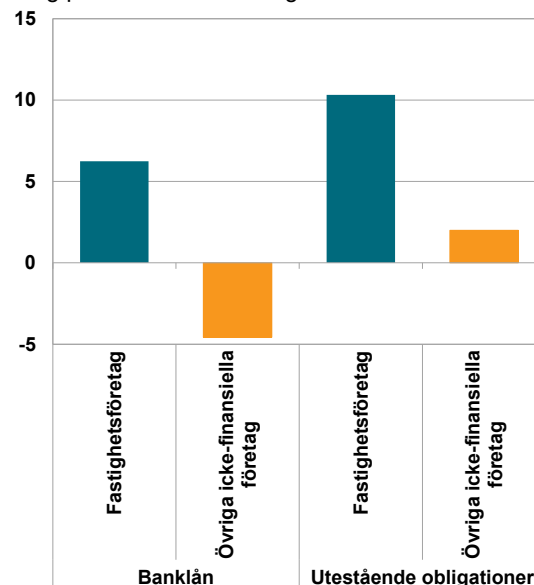
Miljarder kronor



Källa: FI och Refinitiv Eikon.
Anm. Banklån till svenska fastighetsföretag.
Utestående obligationer utgivna av svenska fastighetsföretag.

6. Utveckling av banklån och utestående obligationer 2020

Årlig procentuell förändring



Källa: FI och Refinitiv Eikon.
Anm. Fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar ingår inte i staplarna för icke-finansiella företag.

Under 2020 ökade fastighetsföretagen sina banklån med drygt 6 procent (se diagram 6). Det är ungefär i linje med den genomsnittliga tillväxten av banklån till sektorn sedan 2010. Under samma period sjönk bankernas utlåning till övriga icke-finansiella företag med nästan 5 procent. Vi ser därmed inga tydliga tecken på att riskviktsgolvet skulle ha minskat utbudet av banklån till fastighetsföretagen, även om det är möjligt att fastighetsföretagens banklån hade ökat ännu mer om FI inte hade infört golvet.

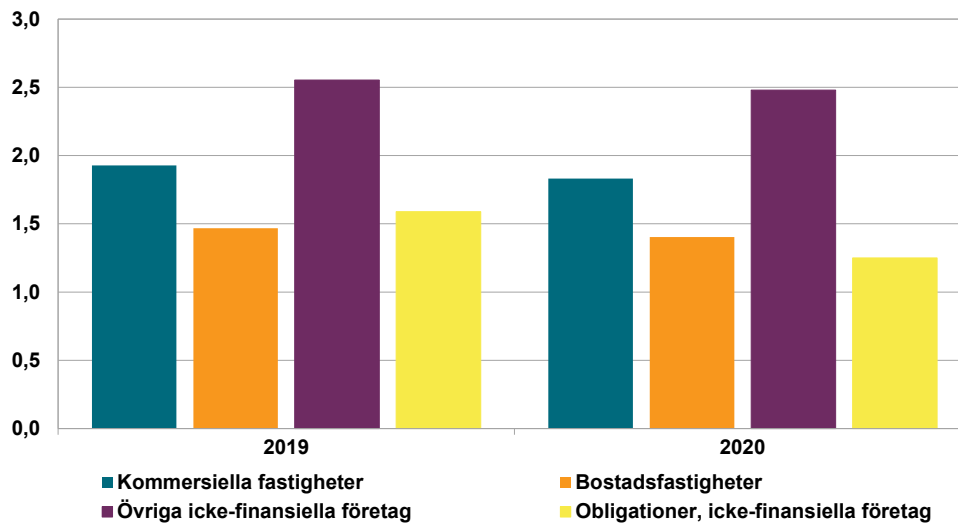
Att fastighetsföretagens totala skulder ökat snabbt förklaras till stor del av den miljö med mycket låga räntor som gäller sedan flera år tillbaka och som medfört historiskt låga finansieringskostnader för fastighetsföretagen. Om något förstärktes de gynnsamma förhållandena under 2020 i samband med Riksbankens mycket stora tillförsel av likviditet till ekonomin genom obligationsköp, inklusive direkta köp av företagsobligationer. Räntan på obligationer, utgivna av icke-finansiella företag, där fastighetsföretagen ingår, är lägre än för banklån till kommersiella fastigheter. Skillnaden blev större 2020 då räntan på nyemitterade obligationer minskade mer än för nya banklån (se diagram 7).

Att räntan för banklån till kommersiella fastighetsföretag har minskat mindre än företagens obligationsräntor skulle delvis kunna förklaras av riskviktsgolvet. Men Riksbankens åtgärder har påverkat både tillgången på finansiering och nivån på

bankräntor och obligationsräntor så mycket att det är svårt att bedöma den specifika effekten av golvet.

7. Genomsnittliga räntor för nya banklån och obligationer

Procent



Källa: FI, Riksbanken och SCB.

Anm. Avser räntor för nya banklån som är säkerställda med kommersiell fastighet och kommersiell bostadsfastighet respektive till övriga icke-finansiella företag. Ränta på obligationer avser tolv månaders rullande genomsnitt för nya emissioner från icke-finansiella företag.

Referenser

Andersson, M.K. och T. Aranki (2021). Tillfälligt amorteringsundantag fick nya bolånetagare att låna mer, *FI-analys 34*, Finansinspektionen.

Andersson, M.K., T. Aranki och A. Hult (2020). Färre högkostnadskrediter efter nya regler, *FI-analys 22*, Finansinspektionen.

Andersson, M.K. och T. Aranki (2019). Färre sårbara hushåll efter skärpt amorteringskrav, *FI-analys 17*, Finansinspektionen.

Andersson, M.K., T. Aranki, M. Gjirja och N. Olsén Ingefäldt (2018). Bolånetaket har dämpat hushållens skulder, *FI-analys 12*, Finansinspektionen.

Aranki T. och H. Larsson (2019). Tillägglånen minskar efter amorteringskrav, *FI-analys 20*, Finansinspektionen.

Finansinspektionen (2021). De svenska bankernas kapitalkrav, fjärde kvartalet 2020, *Promemoria*, 2021-02-25, FI Dnr 20-11344.

Finansinspektionen (2020a). Ökade kapitalkrav för banklån till kommersiella fastigheter, *Promemoria*, 2020-01-28, Dnr 19-14171.

Finansinspektionen (2020b). Nya kapitalkrav för svenska banker, *Promemoria*, 2020-11-20, Dnr 20-20990.

Finansinspektionen (2019). Den kommersiella fastighetsmarknaden och finansiell stabilitet, maj 2019, *Övriga rapporter*, Dnr 18-20931.

Finansinspektionen (2017). Amorteringskravet har minskat hushållens skulder, *FI-analys 10*, Finansinspektionen.

Gabriel Jiménez G., S. Ongena, J.-L. Peydró och J. Saurina (2017). Macroprudential policy, countercyclical bank capital buffers, and credit supply: Evidence from the spanish dynamic provisioning experiments, *Journal of Political Economy* 125, 2126–2177.

Bilaga 1

Tabell 4. Sammanfattande statistik av bankernas lån uppdelat på typ av säkerhet

Procent och miljarder kronor där det anges

	Kommersiell fastighet		Bostadsfastighet		Bostadsrättsförening	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Räntemarginal	1,55	1,68	1,18	1,27	0,82	0,82
Ränta	2,05	2,16	1,63	1,65	1,42	1,34
Sannolikhet för fallissemang (PD)	1,64	1,56	0,97	0,84	0,22	0,18
Förlust givet fallissemang (LGD)	18,6	17,9	17,5	16,9	9,1	7,8
Riskvikt	25,7	22,9	19,1	17,3	4,5	3,6
Andel lån i IFRS-steg 1	95,1	94,0	96,5	96,0	97,2	97,9
Andel lån i IFRS-steg 2	4,7	5,9	3,4	4,0	2,7	2,1
Andel lån i IFRS-steg 3	0,2	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Säkerställd utlåning, mdr kr	245	334	286	332	418	437
Total utlåning, mdr kr	357	446	412	454	423	443
Belåningsgrad	53,5	52,5	51,2	50,3	30,8	29,0

Källa: FI.

Anm. Säkerställd utlåning avser bankernas totala utlåning som är säkerställd med kommersiella fastigheter, bostadsfastigheter, eller bostadsrättsföreningar. Total utlåning avser bankernas totala utlåning till företag inom de olika segmenten kommersiell fastighet, bostadsfastighet eller bostadsrättsförening. Företagen är klassificerade baserat på den fastighetstyp som utgör majoriteten av deras fastighetsinnehav (i form av marknadsvärde). Belåningsgraden är också beräknad baserat på företagsnivå. Det innebär att företagens samtliga banklån ingår i beräkningen och inte enbart det som är säkerställt.

Bilaga 2

Vi använder följande modell för att skatta hur FI:s riskviktsgolv för lån till kommersiella fastigheter har påverkat bankernas räntemarginal:

$$Y_{1bcfit} = \alpha_{1bc} + \delta_{1f} + \lambda_{1t} + \beta_1 AG_{bc} * D_{2020} + \theta' X_{bcfit} + \varepsilon_{bcfit} \quad (1)$$

Modellen skattas enbart för företag som har lån i flera banker. Y_l är räntemarginalen på företagens lån (lånenivå). Index b anger bank, c anger typ av säkerhet, f anger företag, i anger lån och t anger tid. α_{1bc} är bank- och säkerhetsspecifika effekter, δ_{1f} företagsspecifika effekter och λ_{1t} tidseffekter. Det är koefficienten β_1 som vi är intresserade av och som mäter effekten på räntemarginalen efter att riskviktsgolvet infördes. AG_{bc} är variabeln *Avstånd till golvnivån* och mäter skillnaden mellan FI:s golvnivåer och bankernas faktiska genomsnittliga riskvikt 2019, det vill säga året innan reformen. Denna variabel varierar mellan banker och typ av säkerheter för respektive lån. AG_{bc} är multiplicerad med D_{2020} , en dummy-variabel för 2020, eftersom det vi vill undersöka är effekten på räntemarginalen efter att åtgärden införts. X_{bcfit} avser andra förklarande variabler som kan påverka räntemarginalen. Dessa är referensränta, affärsdag, indikator för vilken typ av säkerhet som är ställd för lånet (kommersiell eller bostadsfastighet), indikator för vilket IFRS9-steg som lånet ligger i, indikator för om lånet har hög riskvikt, indikator för om motparten är en ny kund i banken, indikator för motpartens storlek (baserat på marknadsvärdet av det samlade fastighetsbeståndet), motpartens andel blancolån (från bank), indikator för om motparten tillhör offentlig sektor, förändring i bankernas kreditförluster över åren. Vi har även testat med att inkludera ett mått på bankernas finansieringskostnad mätt som skillnad mellan bankens säkerställda upplåningsränta och swapräntan. Det ändrar inte resultaten i denna studie. ε är en felterm.

För att analysera om FI:s riskviktsgolv för lån till kommersiella fastigheter har påverkat bankernas utlåning till företag med hög risk skattar vi följande modell:

$$Y_{2bcft} = \alpha_{2bc} + \delta_{2f} + \lambda_{2t} + \beta_2 AG_{bc} * D_{2020} * D_{risk} + \rho' Z_{bcft} + e_{bcfit} \quad (2)$$

Då antalet lån kan påverka det genomsnittliga lånebeloppet har vi summerat företagens samtliga lån och skattar modellen på företagsnivå. Y_{2bcft} är alltså logaritmen av företagens sammanlagda lån. I denna modell är det koefficienten β_2 som mäter effekten av riskviktsgolvet på bankernas utlåning till företag med hög risk. D_{risk} är multiplicerad med $AG_{bc} * D_{2020}$, eftersom vi vill analysera om lånebeloppet till företag med hög risk skiljer sig 2020 jämfört med 2019 i banker som har relativt sett större avstånd till golv. I modellen ingår samma förklarande variabler som i ekvation (1) med undantag för de variabler som varierar för varje enskilt lån.