

Datum 2019-05-28
Författare Kreditriskmodeller

FI Dnr 19-11658

Finansinspektionen
Box 7821
SE-103 97 Stockholm
[Brunnsgatan 3]
Tel +46 8 408 980 00
Fax +46 8 24 13 35
finansinspektionen@fi.se
www.fi.se

Krav på IRK-modeller för exponeringar mot kommersiella fastigheter

Sammanfattning

Finansinspektionen (FI) har analyserat den kommersiella fastighetsmarknaden och bedömer att den är sårbar för störningar. I rapporten ”Stabiliteten i det finansiella systemet”, maj 2019, ger FI sin samlade bedömning av riskerna med bankernas fastighetsutlåning. FI bedömer att bankerna inte sätter av tillräckligt med kapital för att täcka förlustriskerna i denna utlåning. FI ser därför ett behov av att under 2019 agera så att bankerna redan på kortare sikt håller kapital för att täcka risker kopplade till utlåningen till kommersiella fastighetsföretag. FI kommer närmare analysera hur mycket kapitalkravet bör höjas för att möta förlustriskerna i fastighetsutlåningen. FI:s preliminära bedömning är att riskvikterna i bankernas utlåning till kommersiella fastighetsföretag i genomsnitt bör vara minst 30 procent. I dag ligger motsvarande riskvikter på runt 23 procent.

Efter genomförd analys av kapitalbehovet avser FI att under hösten 2019 besluta om en så kallad pelare 2-åtgärd som innebär ett krav på att bankerna ska ha kapital som täcker riskerna i utlåningen till kommersiella fastighetsföretag.

I denna promemoria beskriver FI viktiga områden i regelverket som förtydligas och som har stor relevans för exponeringar mot kommersiella fastigheter. Den tar också upp vilka förväntningar FI har på hur de metodändringar som förändringarna i regelverket väntas ge upphov till ska tas om hand. Syftet är att säkerställa effektivitet, transparens och likabehandling i den kommande processen.

FI anser att de ändringar som beskrivs i promemorian sammantaget kommer att höja bankernas riskvikter för exponeringar som kapitaltäcks med IRK-metoden. En viktig faktor bakom detta är att bankerna med en väsentlig exponering mot kommersiella fastigheter förväntas tillämpa ett särskilt kalibreringssegment för dessa exponeringar för att säkerställa att modellerna är representativa. Kalibreringen är den del av estimeringsprocessen som leder till en lämplig riskkvantifiering. Det innebär bland annat att konjunkturjustering av estimaten behöver ta höjd för den volatilitet och risk som finns i sektorn och

undvika diversifieringseffekter genom att inkludera andra typer av exponeringar i samma kalibreringssegment. I de fall ett företags data inte är representativt, eller data från 1990-talet saknas, måste en justering utgå från rimliga och sunda statistiska skattningar genom till exempel extrapolering med hjälp av en rimlig makroekonomisk indikator. Dessutom ska företagen addera en lämplig försiktighetsmarginal till sina estimat, som ska beakta sådan osäkerhet som kommer från kända estimeringsfel.

Inledning – syfte och användningsområde

Det här vägledningsdokumentet syftar till att förmedla FI:s syn på tolkning av regelverk som gäller när banker utvecklar IRK-modeller för exponering mot företag där kommersiella fastigheter utgör en väsentlig del av exponeringen. Ansvar för att tillämpliga bestämmelser uppfylls i det enskilda fallet vilar på företaget. Vägledningen är endast avsedd att ge företagen stöd i deras arbete för att kunna uppfylla kraven i regelverket. Det är även viktigt att understryka att vägledningsdokumentet inte syftar till att ställa några ytterligare krav på företagen utöver de krav som redan ställs i regelverket.

En del av de tekniska standarder och riktlinjer som refereras till i denna skrivelse är ännu inte antagna eller översatt till svenska. De riktlinjer och tekniska standarder som avser estimering av LGD-värden lämpliga för ekonomisk nedgång (EBA/RTS/2018/04 och EBA/GL/2019/03) är i skrivande stund endast publicerade, men inte beslutade av EU-kommissionen. De regelverkstexter som ännu inte är beslutade och som nämns i denna promemoria antas dock inte förändras på något genomgripande sätt.

Bakgrund

Den svenska banksektorn har stora exponeringar mot fastighetssektorn och krediter till den kommersiella fastighetssektorn utgör en stor del av bankernas företagsutlåning. Den kommersiella fastighetssektorn har historiskt haft en betydande roll i större finansiella kriser. Marknaden är kapitalintensiv, cyklisk och i hög grad skuldfinansierad.

Den svenska marknaden är dessutom stor jämfört med andra europeiska länder. Det totala marknadsvärdet uppgår till ungefär 40 procent av BNP (FI:s Stabilitetsrapport 2018:2). Utvecklingen på den kommersiella fastighetsmarknaden är därför central för den finansiella stabiliteten och det är viktigt att bankernas IRK-modeller är representativa för exponeringar för kommersiella fastigheter och tar höjd för den volatilitet och de egenheter som denna sektor har.

För interna kreditriskmodeller gäller regler i tillsynsförordningen, CRR (575/2013/EU). Europeiska bankmyndigheten (EBA) har utfärdat riktlinjer och tekniska standarder för att förtydliga hur flera artiklar i förordningen ska tillämpas. Nya riktlinjer (GL) och regulatoriska tekniska standarder (RTS) från EBA gör att svenska banker behöver ändra sina riskklassificeringsmetoder.

Dessa nya riktlinjer och standarder omfattar alla typer av exponeringar och kommer att få en betydande inverkan på hur svenska banker tillämpar internmetoden. Banker som har tillstånd att tillämpa internmetoden förväntas leva upp till de nya regelverkskraven enligt de tidplaner som anges i riktlinjerna och standarderna.

Skattning av PD och LGD för exponeringar mot kommersiella fastigheter

FI har särskilt identifierat följande områden där regleringen erbjuder FI utrymme att tydligare specificera krav för estimering av PD (Probability of Default, sannolikhet för fallissemang) och LGD (Loss Given Default, förlust givet fallissemang) för exponeringar mot kommersiella fastigheter.

Tillämpning av kalibreringssegment

Svenska banker som tillämpar internmetoden för exponeringar mot stora företag förlitar sig i hög utsträckning på PD- och LGD-modeller där kvantifiering och kalibrering av riskparametrarna genomförs utan segmentering utifrån gäldenärens bransch eller marknadssegment. Och när de tillämpar segmenterad kalibrering av riskparametrar för exponeringar mot stora och medelstora företag är exponeringar mot kommersiella fastigheter sällan separata kalibreringssegment. Den förhållandevis icke-granulära segmenteringen beror delvis på att det ofta saknas ett tillräckligt stort absolut antal fallissemang för portföljer med låga fallissemangsandelar. Det gör det nödvändigt att slå samman data över förhållandevis heterogena marknadssegment.

För att garantera konkurrensneutralitet, och stävja ett möjligt regelverksarbitrage som skulle kunna bli ett resultat av de övergripande krav för riskkvantifiering som anges i tillsynsförordningen, har EBA fastslagit följande i paragraf 97 i sina riktlinjer för PD-skattning, LGD-skattning och hantering av fallerade exponeringar (EBA/GL/2017/16):

”Instituten kan dela upp exponeringar som omfattas av samma PD-modell i så många olika kalibreringssegment som behövs, där en eller flera deluppsättningar av dessa exponeringar har en väsentligt annorlunda risknivå. I detta syfte bör instituten använda relevanta segmenteringsfaktorer samt motivera och dokumentera användningen och omfattningen av kalibreringssegmenten.”

Vidare fastslås i paragraf 69 för PD att banker bör *”kontrollera homogeniteten för gäldenärer eller exponeringar som åsatts samma riskklass. Klasserna bör i synnerhet vara definierade på ett sådant sätt att varje gäldenär inom varje riskklass löper en relativt likartad risk att drabbas av fallissemang och att betydande överlappningar i spridningen av fallissemangsriskerna mellan klasser undviks.”*

För att uppfylla kravet i paragraf 69 om homogena riskklasser bör banker således tillämpa kalibreringssegment där detta är påkallat. FI bedömer vidare

att kraven i artikel 69 bör uppfyllas på ett sådant sätt att riskklassernas homogenitet säkras över konjunkturcykeln, så att diskrepanser i migrationsmönster mellan olika portföljsegment inte över tid medför heterogenitet inom riskklasserna.

För LGD stadgas i paragraf 130 motsvarande krav att banker bör *”bedöma homogeniteten för exponeringar som hänförs till samma riskklasser på grundval av de referensdata som använts. Instituterna bör särskilt se till att riskklasserna definieras på ett sådant sätt att enskilda klasser är tillräckligt homogena med avseende på förlustegenskaper.”*

FI bedömer med hänvisning till ovanstående att banker speciellt för exponeringar mot kommersiella fastigheter bör analysera och vid behov tillämpa ett särskilt kalibreringssegment. FI kan på så sätt, vid bedömning av ansökningar som avser tillämpning eller ändring av riskklassificeringssystem för företagsexponeringar, säkerställa att riskparametrar för exponeringar mot kommersiella fastigheter kalibreras till korrekt nivå, samt att cyklisk variation hanteras på ett ändamålsenligt sätt.

Skattning av långfristigt PD och nedgångsjusterat LGD

För att fastställa långfristigt PD i enlighet med avsnitt 5.3.4 i Riktlinjer för PD-skattning, LGD-skattning och hantering av fallerade exponeringar (EBA/GL/2017/16) bedömer FI vidare att det sannolika variationsintervall som avses i paragraf 82 bör inkludera observationer motsvarande 1990-talets ekonomiska nedgång för att anses omfatta dåliga år i enlighet med paragraf 83.

I de fall bankens data inte är representativa för det sannolika variationsintervall som avses i paragraf 82 ska den justering av ettåriga fallissemangsfrekvenser som stipuleras i paragraf 85 a) utgå från rimliga och sunda statistiska skattningar genom till exempel extrapolering av fallissemangsfrekvenser med hjälp av en makroekonomisk indikator som är rimlig för kommersiella fastigheter.

För att det sannolika variationsintervallet av årliga fallissemangsandelar och en lämplig blandning av bra och dåliga år ska säkerställas per typ av exponering i enlighet med paragraf 82 och 83 bedömer FI vidare att dessa paragrafer även bör kunna visas uppfyllda på kalibreringssegmentsnivå. Detta för att undvika otillbörligt beaktande av icke-deterministiska diversifieringseffekter över portföljer och portföljsegment.

För skattning av LGD-värden för ekonomisk nedgång i enlighet med artikel 181.1 b) i tillsynsförordningen ska banker i enlighet med artikel 2 i EBA/RTS/2018/04 använda de ekonomiska indikatorer som fastslås i artikel 2.1 a) i – iv och b) iii för att identifiera ekonomiska nedgångsperioder för exponeringar mot kommersiella fastigheter. FI bedömer i enlighet med artikel 3.3 i EBA/RTS/2018/04 utifrån erfarenheterna från 1990-talets ekonomiska kris att de ekonomiska indikatorer som artikel 2 stipulerar för identifiering av ekonomisk nedgång för kommersiella fastigheter för den period som fastslås i

artikel 3.1 a) inte är representativa för de ekonomiska indikatorernas sannolika variationsintervall. Banker bör således tillämpa en längre period i enlighet med artikel 3.1 c), lämpligen med början i 1980-talets slut.

Kvantifiering av nedgångsjusterade LGD-värden sker utifrån EBA/GL/2019/03.

Cyklikalitet och modellkalibrering

För att fastställa PD-estimat kan banker i enlighet med paragraf 92 i Riktlinjer för PD-skattning, LGD-skattning och hantering av fallerade exponeringar (EBA/GL/2017/16) välja att antingen kalibrera långfristiga PD-estimat

- på riskklassnivå – enligt led a) – och komplettera kalibreringen med test på kalibreringssegmentsnivå
eller
- på kalibreringssegmentsnivå – enligt led b) – och komplettera kalibreringen med test på riskklassnivå.

Banker bör alltså i det fall som beskrivs i paragraf 92 a) genom tester validera att den kalibrering av riskklasserna som genomförts genererar en aggregerad portfölj-PD som utifrån ratingfilosofi och kalibreringsmetod svarar mot portföljens långfristiga fallissemangsfrekvens. I det fall en bank tillämpar kalibrering på kalibreringssegmentsnivå, i enlighet med 92 b), bör den säkerställa att PD-estimatet som följer av kalibreringen är förenliga med riskklassernas långfristiga fallissemangsfrekvens.

Finansinspektionen bedömer att de kompletterande testen bör specificeras med hänsyn tagen till den ratingfilosofi som banken valt i enlighet med paragraferna 66–68.

Försiktighetsmarginaler

I enlighet med artikel 179.1 f) i tillsynsförordningen ska banker till sina estimat lägga en försiktighetsmarginal som avser olika typer av förväntade estimeringsfel. EBA har i sina riktlinjer för PD-skattning, LGD-skattning och hantering av fallerade exponeringar (EBA/GL/2017/16), avsnitt 4.4 vidare specificerat att försiktighetsmarginalen ska bestå av summan av tre delkomponenter enligt följande:

Kategori A: Försiktighetsmarginal för data- och metodbrister.

Kategori B: Försiktighetsmarginalen som avser relevanta ändringar av kreditgivningsprinciper, riskbenägenhet, indrivnings- och återvinningspolicyer och andra källor till ökad osäkerhet.

Kategori C: Försiktighetsmarginal för allmänt estimeringsfel.

FI förväntar sig att banker tillämpar ovannämnda försiktighetsmarginaler för varje kalibreringssegment. Förutom en försiktighetsmarginal enligt kategori C ska banker utvärdera data- och metodbrister där sämre dataunderlag och mindre tillförlitliga metoder föranleder en större försiktighetsmarginal enligt kategori A.

Banker bör även utvärdera sådana förändringar som avser kreditgivningsprinciper, riskaptit, indrivnings- och återvinningspolicier och tillämpa en försiktighetsmarginal enligt kategori B för sådana förändringar som medför att den population som använts för modellutveckling inte är fullt representativ för den population som modellen tillämpas på.

Notera att försiktighetsmarginalerna i kategori A och B ska avse sådana brister som anges i paragraf 36 och 37. Av paragraf 38 framgår vidare att brister som medför bias i parameterestimaten ska hanteras med lämpliga justeringar för att uppnå en bästa skattning. På så sätt bör försiktighetsmarginalerna för dessa parameterestimater även spegla sådan osäkerhet som avser tillämpade justeringar. Av detta följer att en bank inte kan kompensera för känd bias med försiktighetsmarginaler.

För att avgöra en lämplig storlek på försiktighetsmarginalen i kategori A där en bank förlitar sig på extrapolerings- eller haircut-metoder för estimering av PD eller LGD kan banken med fördel genomföra en känslighetsanalys genom att undersöka extrapolerings- eller haircut-metodens utfall utifrån olika metodologiska ansatser.