

Temabedömning om fastighetsplaceringarna inom försäkringssektorn

Innehåll

1	Syfte och sammanfattning	1
1.1	Mål och omfattning	1
1.2	Sammanfattning	2
2	Rapport	3
2.1	Fördelningen av fastighetsplaceringar i direkta och indirekta placeringar	3
2.2	Fastighetsplaceringarnas klass och läge	3
2.3	Fastighetsplaceringarnas värdejusteringar	5
2.4	Värderingstidpunkt	7
2.5	Fastighetsvärderare och värderingsmetod	7
2.6	Skuldebrev med säkerhet i fastighet och hypotekslån	7
2.7	Masskuldebrev med säkerhet i fastighet	8
3	Fortsatta åtgärder	8
4	Författningsbakgrund	8

1 Syfte och sammanfattning

1.1 Mål och omfattning

Syftet med temabedömningen var att samla in information om hur aktuell värderingen av fastigheternas verkliga värden är, om de värdejusteringar som gjorts under året samt om de värderingsmetoder som använts. Målet var också att reda ut fastighetssektorns totala riskexponering genom att samla in information om de placeringsskatterna som exponeras för fastighetsrisk. Temabedömningen omfattade pensionsanstalter som bedriver lagstadgad pensionsverksamhet (privata och offentliga) samt liv- och skadeförsäkringsbolag.

Temabedömningens iakttagelser som gäller enskilda tillsynsobjekt beaktas i den fortlöpande tillsynen.

Temabedömningen omfattar inte de enskilda tillsynsobjektens administrativa processer i anslutning till fastighetsplaceringar. Temabedömningens material omfattar inte infrastrukturfonder, offentligt noterade fastighetsinvesteringssbolag, byggda fastigheter eller fonder som tar sporadiska fastighetsplaceringsrisker. I temabedömningen begärdes inte information om värderingsprinciperna,

metoderna eller vem som gör värderingen för placeringar (fonder) som förvaltas av utomstående. Information om hypotekslån och masskuldebrev med säkerhet i fastighet begärdes på en grövre nivå än i fråga om andra placeringar.

1.2 Sammanfattning

Tillsynsobjekten hade i huvudsak uppdaterade värderingar av sina fastighetsplaceringar vid utgången av 2020. Ungefär 94 procent av placeringarna hade värderats under år 2020.

På totalnivå ökade fastighetstillgångarnas värde med cirka 5 procent (1 320 miljoner euro) under år 2020. Till den positiva värdeutvecklingen bidrog framför allt värdeutvecklingen av bostäder, kontor och produktionslokaler. Största delen av värdeförändringen kan förklaras med fastighetsutvecklingsprojekt och en ökning av investerat kapital.

De direkta placeringarna är koncentrerade till Finland och tillväxtcentra. Värderingen av placeringarna i huvudstadsregionen steg jämförelsevis mer än placeringarna i övriga Finland.

Den huvudsakliga värderingsmetoden var avkastningsvärdemetoden eller annan motsvarande värderingsmetod som bygger på kassaflöde.

Värderingarna görs i huvudsak av utomstående värderare.

Värderingarna av de fastigheter som utgör säkerhet för hypotekslån hade till 72 procent gjorts under 2020.

2 Rapport

Siffrorna i det här avsnittet grundar sig i huvudsak på direkta och externa (fonder, kapitalfonder, onoterade fastighetsinvesteringföretag) fastighetsplaceringar, vilka uppgick till sammanlagt 24,9 miljarder enligt den senast rapporterade uppskattningen i temabedömningen. Skuldplaceringar med säkerhet i fastighet och masskuldebrev med säkerhet i fastighet (sammanlagt 6,4 miljarder euro) ingår i materialet endast om så särskilt anges. Justeringarna har räknats jämfört med värdet vid utgången av 2019. Marknadsvärdet av svarargruppens alla placeringar uppgick 31.12.2020 till cirka 256 miljarder euro.

2.1 Fördelningen av fastighetsplaceringar i direkta och indirekta placeringar

Cirka en tredjedel av placeringarna görs indirekt. Det verkar inte finnas någon sektorspecifik skillnad mellan arbetspensionsanstalterna och liv- och skadeförsäkringsbolagen. Indirekta placeringar används ofta för att uppnå spridningsnytta samt för att inhämta lokal kompetens.

Tabell 1 Fastighetsplaceringar enligt placeringssätt

Försäkringssektorn	Indirekta	Direkta
Liv- och skadeförsäkringsbolad	33,2%	66,8%
Arbetspensionsanstalter	33,7%	66,3%
Grand Total	33,6%	66,4%

2.2 Fastighetsplaceringarnas klass och läge

Utifrån denna temabedömning utgörs den största fastighetsklassen av kontorslokaler. Annan placeringssklass, i vilken svararna hade kategoriserat bl.a. vårdhem, var den minsta placeringssklassen. Fastighetsplaceringarnas fördelning förändras tydligt enligt placeringssättet. Affärs- och hotellfastigheter har ett relativt större indirekt innehav och på motsvarande sätt görs det mera direkta placeringar i bostäder och kontorsfastigheter.

Tabell 2 Fastighetsplaceringar per klass (%)

Fastighetsklass	Indirekta	Direkta	Grand Total
Bostäder	21,1%	27,1%	25,1%
Hotell	10,6%	8,8%	9,4%
Affärsfastigheter	27,7%	14,7%	19,1%
Övriga	9,9%	4,9%	6,6%
Kontor	19,5%	40,2%	33,2%
Produktionslokaler	11,2%	4,3%	6,6%
Grand Total	100,0%	100,0%	100,0%

Skillnaderna i fastighetsplaceringsklasser mellan arbetspensionssektorn och liv- och skadeförsäkringsbolagen visas i följande tabell. Den största skillnaden verkar finnas i fråga om direkta bostadsplaceringar, vilka gynnas relativt mer i arbetspensionsanstalterna. Arbetspensionsbolagen har i själva verket en aktiv roll i uppförandet av nya bostadsfastigheter.

Tabell 3 Fastighetsplaceringar enligt klass (%), skillnader mellan sektorer

Fastighetsklass	Liv- och skadeförsäkringsbolad		Arbetspensionsanstalter		Grand Total
	Indirekta	Direkta	Indirekta	Direkta	
Bostäder	24,2%	19,5%	20,5%	28,5%	25,1%
Hotell	10,7%	6,2%	10,6%	9,2%	9,4%
Affärsfastigheter	24,7%	17,0%	28,3%	14,3%	19,1%
Övriga	14,9%	5,6%	9,1%	4,7%	6,6%
Kontor	16,1%	42,3%	20,1%	39,8%	33,2%
Produktionslokaler	9,5%	9,4%	11,5%	3,4%	6,6%
Grand Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

De direkta placeringarna är till stor del koncentrerade till Finland och till tillväxtcentra i södra Finland samt till Uleåborgsregionen. Huvudstadsregionens andel av alla direkta fastighetsplaceringar i Finland var cirka 66 procent. I den bifogade bilden beskriver cirkelns storlek placeringarnas värde.

Bild 1 De direkta placeringarnas geografiska fördelning



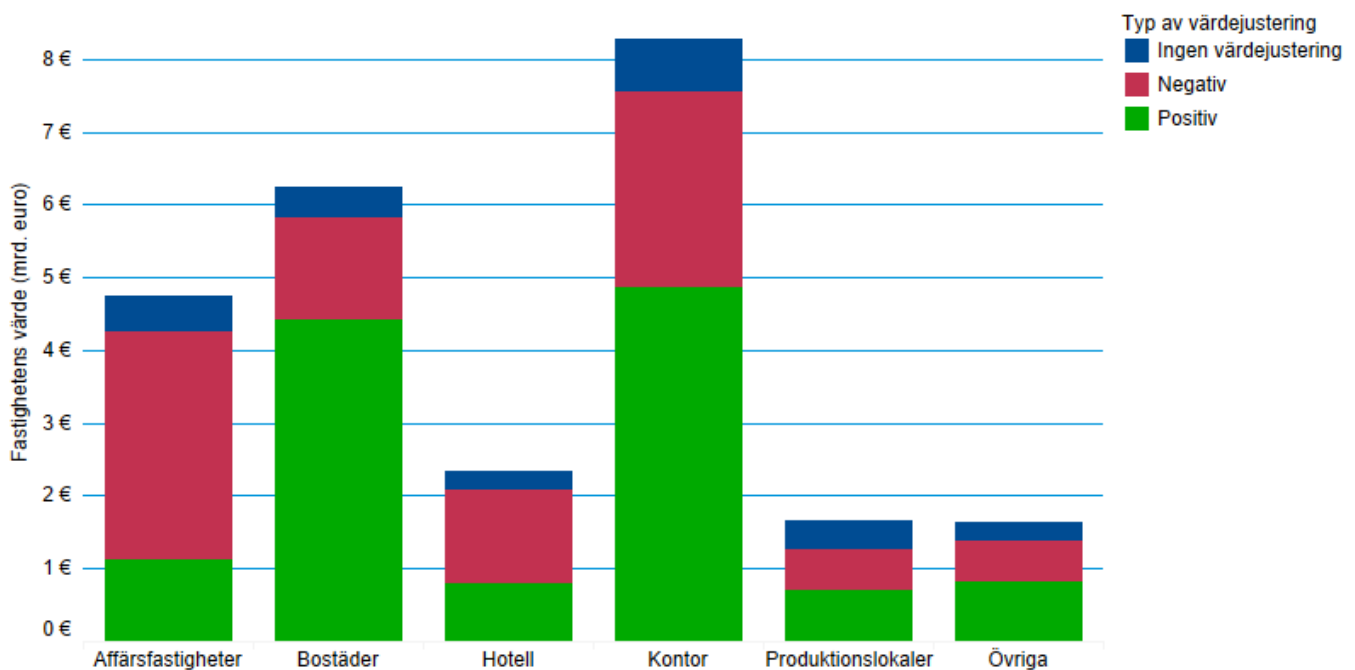
2.3 Fastighetsplaceringarnas värdejusteringar

Placeringarnas totala värdförändring har räknats genom att jämföra värdet i slutet av 2019 med den senaste värderingen som begärdes i förfrågan och som således varierar beroende på vem som svarat och på placeringsobjektet. Då svaren tolkas bör det beaktas att det i förfrågan inte särskilt begärdes information om tilläggsplaceringar, vilket innebär att värdejusteringen även avspeglar tillsatt kapital. Fastighetstillgångarnas värde ökade med ungefär 5,4 procent (1 360 miljoner euro). De direkta fastighetsplaceringarnas värdejustering var 605 miljoner euro och de indirekta 670 miljoner euro, dvs. sammanlagt 1,3 miljarder euro.

De kommersiella utmaningarna på grund av coronaläget syns i fördelningen av enskilda placeringsklasser. Affärsfastigheter och hotell har relativt mest

negativa värdejusteringar. Värderingarna av affärsfastigheter och hotell har som helhet emellertid inte förändrats i någon betydande grad under år 2020. Då det gäller kontor är det möjligt att det ökade distansarbetet och den negativa kassaflödespåverkan som detta orsakar kommer att realiseras först under de närmaste åren, då justeringen av (de kassaflödesbaserade) värderingarna realiseras.

Bild 2 Fastighetsplaceringar per placeringsslag och värdejustering



I följande tabell visas värdejusteringen per placeringsslag i procent. I den här beräkningen har sådana enskilda placeringar som inte fanns med i placeringssportföljen i början eller slutet av beräkningsperioden lämnats bort. På grund av det är värdejusteringen (2,1 %) inte samma som tidigare nämnda 5,4 procent.

Tabell 4 Värdejusteringar i procent per placeringsslag

Bostäder	Hotell	Affärsfastigheter	Övriga	Kontor	Produktionslokaler	Grand Total
7,6%	-1,8%	-6,0%	0,8%	4,5%	1,7%	2,1%

Enligt värdejusteringarna ser det ut som om fastighetsplaceringarna i huvudstadsområdet har klarat sig bättre än de direkta fastighetsplaceringarna på annat håll i Finland eller så har det gjorts mer tilläggsplaceringar till placeringarna i huvudstadsregionen.

Tabell 5 Värdejusteringen av direkta placeringar i huvudstadsregionen och annanstans

Region	Bostäder	Hotell	Affärsfastigh..	Övriga	Kontor	Produktionsl..	Grand Total
Huvudstadsregionen	5,4%	0,2%	-5,7%	-1,2%	7,7%	-2,9%	4,2%
Övriga Finland	3,6%	0,9%	-1,4%	3,9%	-2,1%	-0,6%	0,3%
Grand Total	4,7%	0,4%	-3,3%	0,5%	5,1%	-1,0%	2,7%

2.4 Värderingstidpunkt

I temabedömningen efterfrågades datumet när en värdering senast gjorts och vem som gjort värderingen. Utifrån materialet hade ca 94 procent av fastighetsplaceringarna värderats under 2020. På grund av det ger tillsynsobjektens rapportering rätt bild av totalnivån på fastighetsplaceringarnas marknadsvärde inom sektorn, men i fråga om vissa placeringar är det nödvändigt att säkerställa placeringarnas verkliga värde genom att göra en ny värdering. Inom tillsynen kommer man att fästa uppmärksamhet vid att fastighetsplaceringarnas värderingar är uppdaterade.

Tabell 6 Fastigheternas värderingar enligt värderingsdatumet

Placeringsätt	Före år 2020	2020
Direkta	7%	93%
Indirekta	2%	98%
Grand Total	6%	94%

2.5 Fastighetsvärderare och värderingsmetod

Fastighetsvärderarna är i huvudsak utomstående värderare. Cirka åtta procent av de direkta placeringarna har värderats internt utan en utomstående värderares överslagsberäkningar.

De metoder som allmänt används i fastighetsvärderingarna är avkastningsvärdemetoden (kassaflödesbaserat), saluvärdemetoden, omkostnadsvärdemetoden eller en kombination av dem. Enligt temabedömningen är den mest använda värderingsmetoden avkastningsvärdemetoden eller en annan motsvarande värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalys (ca 79 % av de direkta placeringarna). Eftersom olika metoder kan ge även mycket olika slutresultat, är det viktigt att vald metod används systematiskt.

2.6 Skuldebrev med säkerhet i fastighet och hypotekslån

Utöver direkta och externt förvaltade placeringar begärdes i temabedömningen även uppgifter om låneinstrument med säkerhet i fastigheter.

Placeringarna uppgick till sammanlagt 2,8 miljarder euro. Affärsfastigheter var den största tillgångsklassen som användes som säkerhet.

Tabell 7 Skuldebrev med säkerhet i fastighet och hypotekslån

Fastighetsklass	miljoner euro	%
Bostäder	609	22,0%
Hotell	144	5,2%
Affärsfastigheter	931	33,6%
Övriga	326	11,8%
Kontor	533	19,2%
Produktionslokaler	227	8,2%
Grand Total	2 771	100,0%

Av säkerheterna för lån hade 72 procent värderats år 2020. Uppmärksamhet bör fästas vid att värderingen av fastigheter som utgör säkerhet eller pant är uppdaterade särskilt i det fall då motpartrisen i anslutning till lånet är starkt bunden till värdet av säkerheten för lånet.

2.7 Masskuldebrev med säkerhet i fastighet

För masskuldebrev med säkerhet i fastighet finns dagliga prisuppgifter på finansmarknaden och således efterfrågades endast ISIN-koden och marknadsvärdet för dessa placeringsobjekt. Marknadsvärdet uppgick per 30.9.2020 till sammanlagt 3,5 miljarder euro.

3 Fortsatta åtgärder

Utifrån iakttagelserna och materialet i temabedömningen kommer det i tillsynen att fästas uppmärksamhet vid att fastighetsplaceringarnas marknadsvärde är uppdaterat och att regleringen om detta följs. Temabedömningen kommer eventuellt att upprepas beroende på fastighetsmarknadens utveckling och tillsynsiakttagelserna.

4 Författningsbakgrund

I det här kapitlet presenteras regleringen om värderingen av fastighetsplaceringar som hänför sig till pensionsanstalter som bedriver lagstadgad pensionsverksamhet (privat och offentliga) samt liv- och skadeförsäkringsbolag.

Föreskrifter och anvisningar om bokföring, bokslut och verksamhetsberättelse: Försäkringsbolag, arbetspensionsförsäkringsbolag, försäkringsföreningar, försäkringsholdingsammanslutningar, filialer till försäkringsbolag från tredje land och pensionsanstalter som grundats genom lag (Föreskrifter och anvisningar 14/2012).

10.1.1 Beräkning av verkliga värden för fastighetsplaceringar

(10) Med ett fastighetsobjekt avses en fastighet, en byggnad, konstruktion eller annan inrättning på annans mark, överlåtbar hyresrätt som hänför sig till mark, lantegendom, obrutet område, vattenområde, nyttjanderätt till vattenkraft och aktier i ett bestämt bostads- eller fastighetsaktiebolag. Jordområde, byggnader och deras lösöre anses höra till fastigheten.

(11) Bestämmandet av det verkliga värdet på en fastighet ska grunda sig på den tillförlitliga värdering som årligen görs för varje fastighet. Den som gör beräkningen ska ha tillräcklig sakkunskap.

(12) Med verkligt värde avses marknadsvärdet på värderingsdagen

Föreskrifter och anvisningar om bokföring, bokslut och verksamhetsberättelse: Pensionskassor och pensionsstiftelser (Föreskrifter och anvisningar 15/2012)

9.1.1 Beräkning av verkliga värden för fastighetsplaceringar

(8) Med ett fastighetsobjekt avses en fastighet, en byggnad, konstruktion eller annan inrättning på annans mark, överlåtbar hyresrätt som hänför sig till mark, lantegendom, obrutet område, vattenområde, nyttjanderätt till vattenkraft och aktier i ett bestämt bostads- eller fastighetsaktiebolag. Jordområde, byggnader och deras lösöre anses höra till fastigheten.

(9) Bestämningen av verkligt värde ska grunda sig på en tillförlitlig värdering av de enskilda fastigheterna som görs varje år. Den som gör beräkningen ska ha tillräcklig sakkunskap.

(10) Med verkligt värde avses marknadsvärdet på värderingsdagen.

Lag om beräkning av solvensgränsen för pensionsanstalter och om diversifiering av placeringar (315/2015)

25 § Värdering av tillgångar

Vid beräkning av solvensgränsen ska placeringarna värderas till verkligt värde.

Värdering av skade- och livförsäkringsbolagens tillgångar i solvensberäkningen

Bestämmelser om värderingen av tillgångar finns i försäkringsbolagslagen, kommissionens delegerade förordning (EU) 2015/35 samt i Finansinspektionens anvisningar (Föreskrifter och anvisningar 9/2015 Liv- och skadeförsäkringsbolag, riktlinjer om Solvens II del II, andra än rapporteringsanvisningarna, Riktlinjer för redovisning och värdering av tillgångar och skulder som inte är försäkringstekniska avsättningar).