



RAPPORT

25 maj 2009
DNR 08-11411

2009:9

Bankernas utlåning till kommersiella fastigheter i Sverige

INNEHÅLL

SLUTSATSER	1
BAKGRUND	2
Omfattning och kvalitet	2
Säkerheter	3
ANALYS OCH RESULTAT	4
Utlåningsvolym	4
Belåningsgrader	5
Amorteringstider	5
Stora motparter	6
Svaga namn	6
Bankernas riskbedömning	7
Lärdomar från bankkrisen i början av 1990-talet	8

Slutsatser

Utifrån inrapporterat siffermaterial finner vi att den nuvarande finanskrisen ännu inte lämnat några tydliga spår i form av obestånd och kreditförluster i utlåningen till kommersiella fastigheter.

Jämfört med bankkrisen i början på 1990-talet betonar bankerna numera vikten av ett bra kassaflöde från fastigheterna och de har en hög intern värderingskompetens vilket minskar risken för alltför optimistiska värderingar.

Utlåningen mot säkerhet i kommersiella fastigheter i Sverige uppgår enligt undersökningen till 290 miljarder kronor.

Effekter på kort sikt

Storbankerna uppger att de under senare år har varit relativt konservativa vid utlåning till kommersiella fastigheter och att det är utländska banker som tagit en stor andel av de större affärerna. Det minskar sannolikt storbankernas risk på kort sikt.

Om utländska banker lämnar den svenska marknaden är det inte säkert att det finns tillräckligt med lånekapacitet hos de svenska bankerna. Detta skulle kunna leda till en likviditetsbrist hos några av fastighetsbolagen som i så fall skulle behöva sälja delar av sitt fastighetsbestånd. För stabiliteten skulle det därför kunna innebära problem då detta sannolikt skulle sätta ytterligare press nedåt på fastighetspriserna.

Det finns en fördröjning i hur en nedgång i hyresnivåer drabbar fastighetsägare då hyreskontrakten oftast löper mellan tre till fem år. Räntenivån har dessutom sjunkit sedan hösten 2008, vilket inte var fallet under bankkrisen i början av 1990-talet. Detta indikerar att kreditförlusterna för kommersiella fastigheter kommer att vara relativt låga på kort sikt.

Effekter på lång sikt

Utöver den allmänna konjunkturutvecklingen ser vi några specifika riskfaktorer:

- Att utländska banker lämnar svenska projekt, t.ex. vid brott mot konventioner, vilket kan skapa bristande lånekapacitet på svenska marknaden.
- Utlåning mot säkerhet i aktier i stället för pant i fastigheter ökar. I händelse av konkurs eller andra tvister kan det leda till oklarheter när det gäller att bestämma bankernas företrädesrätt.
- Ytterligare nedgångar i priser på fastigheter i takt med att kassaflöden försämras på grund av omförhandling av hyreskontrakt samt ökade vakanser.

Bakgrund

Under de senaste åren har priserna på kommersiella fastigheter stigit och transaktionsvolymerna ökat. Under tredje kvartalet 2008 har antalet transaktioner däremot minskat, vilket kan förklaras av den allmänna konjunkturunedgången och likviditetsbristen. Priserna har också gått ned, men då antalet transaktioner är ganska få är det svårt att säga hur stor nedgången varit.

Huvudsyftet med denna undersökning är att analysera riskerna med utlåning till kommersiella fastigheter utifrån ett stabilitetsperspektiv.

Utlåningen till kommersiella fastigheter står för en betydande del av bankernas totala utlåning och är, som vi såg under bankkrisen i början av 1990-talet, en potentiell källa till stora kreditförluster. Därför har vi analyserat bankernas agerande vid utlåning till kommersiella fastigheter under de senaste åren, samt granskat utlåningsvolymerna, belåningsgrader, osäkra fordringar, kreditgivning, säkerheter med mera.

Omfattning och kvalitet

Undersökningen bygger på information från Danske Bank Sverige, Handelsbanken, Nordea, SBAB, SEB, Sparbanken Finn, Sparbanken Gripen, Sparbanken Syd, Sparbanken 1826, Sparbanken Alingsås, Swedbank samt Sörmlands Sparbank (hädanefter "bankerna"). Informationen bestod av en enkätundersökning samt intervjuer med storbankerna. Vid intervjuerna har vi förhört oss om bankernas uppfattning om prisutvecklingen på den kommersiella fastighetsmarknaden, bankernas eventuella förändringar i strategier och/eller villkor. Vi har även frågat om tillåtna belåningsgrader, principer för värdering och liknande.

Avgränsningar

Vi har begärt in uppgifter om bankernas totala exponeringsvolymerna mot kommersiella fastigheter i Sverige uppdelat på kategorierna: "Kontor", "Handel och köpcentrum", "Hotell och restaurang", "Industri och lager", "Byggverksamhet samt specialfastigheter"¹. I undersökningen har vi exkluderat flerbostadshus (bostadsrättsföreningar och hyresfastigheter) samt jordbruksfastigheter.

¹. Exempel på specialfastigheter är vårdhem, äldreboende och kulturbyggnader.

Läget på den kommersiella fastighetsmarknaden i Sverige

- Enligt SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex² har värdet på kommersiella fastigheter gått ned 7,9 procent under 2008. Det är den största nedgången i värde som noterats sedan 1997 då indexet etablerades
- Kontor som står för den absoluta majoriteten av indexet, har fallit 8,2 procent under samma period
- Värdet på industrilokaler har sjunkit 6,2 procent under 2008, det är den kategorin som har upplevt den minsta nedgången under perioden.
- Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden minskade med 9 procent till 132,8 miljarder kronor under 2008 enligt Newsec
- En anledning till att transaktionsvolymerna inte minskade mer dramatiskt var AP Fastigheters förvärv av Vasakronan i juli för 41,1 miljarder kronor. Det var den största fastighetsaffären någonsin i Sverige
- Vakansgraden på kontorssidan i Stockholm, Göteborg och Malmö har minskat under 2008³
- I tabellen nedan redovisas Newsecs⁴ bedömning av nuläget för kontorsfastigheter i Stockholm, Göteborg respektive Malmö:

	Stockholm	Göteborg	Malmö
Nuvarande direktavkastningskrav (DA)*	5%	6%	7,25%
Nuvarande hyra/kvm/år	4 400	2 100	1 850
Nuvarande vakansnivå	9,5%	8,5%	8%

* Direktavkastningskravet räknas som driftnetto dividerat med marknadsvärde

Säkerheter

Utlåning till kommersiella fastigheter sker mot ett flertal olika säkerheter, t.ex. pantbrev, skuldebrev, aktier och företagsinteckningar.

Under senare år har det, framför allt bland större kunder, blivit vanligare att använda aktier och skuldebrev i dotterbolag som säkerheter i större affärer. Detta beror bland annat på kostnaden för att ta ut ett pantbrev på två procent.

Något som komplicerar bilden är att banken oftast har ett flertal lån med olika säkerheter mot en kund och att större kunder ofta har flera bolag. Detta gör att det är svårt att definiera vad som är utlåning mot kommersiella fastigheter.

Detta är dock inget problem vad gäller undersökningen av de stora motparterna, där inrapporterade uppgifter avser kommersiella fastighetsbolag.

² Svenskt Fastighetsindex är en ekonomisk förening som bildades år 1997. SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex för investerarmarknaden baseras på data från totalt sjutton fastighetsportföljer med sammanlagt 1 276 fastigheter, tillsammans värda 225 miljarder kronor. Fastighetsindex bygger på data från företagens redovisning och årliga värderingar av fastigheterna.

³ <http://www.newsec.nu/documents/newsec/public/NordicReport2009Sp09/NewsecNordicReportSpring2009.pdf>

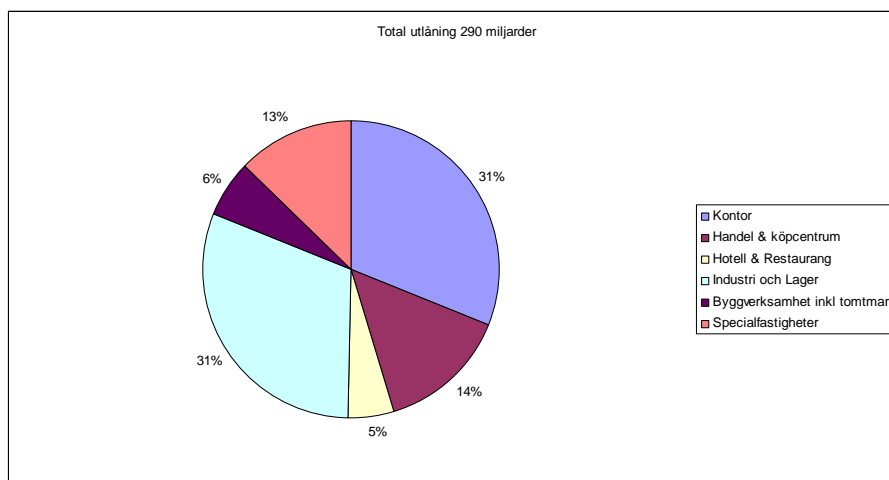
⁴ Newsec är en stor fastighetsrådgivare i norra Europa.

Analys och resultat

Utlåningsvolym

De undersökta bankernas utlåning med säkerhet i pantbrev till kommersiella fastigheter uppgick till 290 miljarder kronor (volym inom balansräkningen⁵). Av den totala utlåningen svarar storbankerna för 85 procent.

I en tidigare rapport 2008:18 om Finanssektorns stabilitet har utlåningen till fastighetsverksamhet uppgått till cirka 1 300 miljarder kronor. Skillnaden beror främst på att vi i denna undersökning begränsat oss till utlåningen i Sverige (utlåning utomlands cirka 500 miljarder kronor) samt att vi exkluderat utlåningen till flerbostadshus (cirka 400 miljarder kronor) och jordbruksfastigheter.



Not: Uppgifter per 2008-09-30 utom för SHB som har angivit uppgifter per 2008-12-31. Rensat för Nordea då de har redovisat Kontor samt handel och köpcentrum sammanslaget samt för Danske Bank då de inte har redovisat sin utlåning per kategori. Nordea och Danske Bank är dock inkluderat i den totala utlåningen.

Kontor samt industri och lager svarar för den största delen av volymen, följt av handel och köpcentrum.

Den största procentuella ökningen vad gäller nyutlåning finns inom kategorierna Handel & Köpcentrum samt Specialfastigheter. Storbankerna uppger dock att efterfrågan på lån har minskat sedan tredje kvartalet 2008 och att de för närvarande är restriktiva gällande nyutlåning. Övriga banker har generellt sett en låg nyutlåning.

⁵ Volym inom balansräkningen syftar till att ett företag t.ex. kan få en limit på 5 miljoner, men det initiala lånet bara är på 4 miljoner. Lånet till företaget är då på 4 miljoner kr inom balansräkningen. Utanför balansräkningen finns 1 miljon kr outnyttjad beviljad kredit.

Belåningsgrader

Belåningsgrader⁶ enligt storbankernas kreditpolicy:

Fastighetstyp	Belåningsgrad
Kommersiella fastigheter, ingen specifikation	70 % – 75 %
Köpcentrum och kontor	70 % – 75 %
Industri	60 – 70 %
Logistik	65 – 75 %
Hotell	70 – 75 %

Not: Tabellen ovan beskriver belåningsgrader som bankerna tillåter alternativt rekommenderar i sina kreditpolicies

Storbankerna har med ett undantag olika gränser för tillåtna belåningsgrader för olika fastighetstyper.

En av storbankerna uppger att de har sänkt tillåten belåningsgrad mot kommersiella fastigheter och att de är försiktiga med att finansiera fastigheter såsom hotell och skolor som är svåra att använda till någonting annat. Köpcentrum samt hotell och konferens kan bli problemområden inom kommersiella fastighetssegmentet tror en annan av storbankerna.

Värderingar

Varje år uppdaterar storbankerna sina värderingar av kommersiella fastigheter. När det gäller nya objekt förlitar sig två av storbankerna främst på externa värderare. En av bankerna uppger dock att de själva värderar lite mer komplexa fastighetsstrukturer. Den andra banken använder i vissa fall kundens värderare och då först efter att de godkänt de underliggande värderingsparametrarna.

Övriga två storbanker utför den absoluta merparten av värderingarna själva, både vad gäller nya och gamla objekt. En av dem använder dock externa värderare vid komplexa fastighetsstrukturer.

Uppfattningen om hur priserna på kommersiella fastigheter utvecklats skiljer sig inte så mycket mellan bankerna. Den låga omsättningen medför att värderingarna är svåra att göra. Storbankerna uppskattar att det redan skett en prisnedgång på mellan 10-20 procent och att nedgången fortsätter under 2009.

Amorteringstider

I praktiken ges större krediter på en fast löptid, vanligen fem år. Om lånet löper ut efter fem år och därefter omförhandlas, innebär det i praktiken att hela lånet potentiellt amorteras/löses. Krav på amortering är mer undantag än regel för storbankerna. Om motparten ska amortera eller inte beror på en

⁶ Kredit som är säkerställd av pant dividerat med säkerhetens värde

bedömning av säkerhetens ekonomiska livslängd samt på kundens kreditvärdighet. En kund som har få stora hyresgäster med korta kontrakt och där kunden har en relativt hög belåning kommer med större sannolikhet avkrävas snabbare amortering än en kund som är lågt belånad och har ett stort antal hyresgäster med långa kontrakt.

Stora motparter

Storbankerna har redovisat information om de tjugo största motparterna med kommersiell fastighetsverksamhet (totalt sett, dvs. även motparter utanför Sverige).

Volym avseende de 20 största engagemangen:

	Volym inom balansräkningen ⁷ (miljoner SEK)	Volym utanför balansräkningen ⁸ (miljoner SEK)	Volym som överstiger utnyttjat belopp i procent av volym utnyttjat belopp
Totalt för storbankerna	154 706	23 678	15 %

Det är stor skillnad mellan storbankerna vad gäller volym utanför balansräkningen. Variationen är mellan 4 - 25 procent av volymen inom balansräkningen för de tjugo största engagemangen med kommersiell fastighetsverksamhet. Totalt sett är volym utanför balansräkningen avseende de stora engagemangen cirka 24 miljarder kronor.

Svaga namn

Vi efterfrågade de fem största engagemangen på bankernas listor över svaga namn (intern bevakningslista) och datum för när den uppdaterades.

Volymerna svaga namn uppgår till 2,3 miljarder kronor vilket är mindre än en procent av total utlåning till kommersiella fastigheter, enligt undersökningens definition. Dessutom uppgår marknadsvärdet av säkerheter till 60 procent av exponeringarna vilket innebär att de förväntade förlusterna är begränsade. Inte heller finns det några större enskilda exponeringar som kategoriseras som svaga namn. Mestadels rör det sig om mindre lokala bolag och oftast finns det även en företagsspecifik förklaring till problemen, dvs. inte höstens finansoro.

⁷ Volym som motparten har utnyttjat.

⁸ Volym som beviljats, men som inte utnyttjats än av motpart.

Bankernas riskbedömning

Bankerna är relativt överrens om att hotell, handel och köpcentrum är de största riskområdena inom kommersiella fastigheter. En av storbankerna anser också att utlåningen mot industriella fastigheter vid ökade konkurser utgör en förhöjd risk jämfört med andra fastighetstyper. Bankerna har dock något skilda uppfattningar om vilken period av kreditgivning som har högst risk.

En av bankerna som ökat sin utlåning till kommersiella fastigheter under 2008 anser att det var störst risk i de projekt som finansierades under åren 2005 till 2007. Samma bank uppger att bankerna under 2008 erbjöds att vara med på mer attraktiva kreditstrukturer vad gäller belåningsgrader samt marginaler. De tre andra storbankerna prioriterade inte utlåningen mot kommersiella fastigheter under 2008 på grund av att de bedömde att risken var för hög i de kreditupplägg som fanns tillgängliga. En av storbankerna uppger att det är utländska banker som tagit en stor andel av de större affärerna under perioden 2005 till 2007.

En av storbankerna upplever att det finns en låg efterfrågan på lån då köpare och säljare inte kan mötas vad gäller prisnivån. Samma bank uppger att ett potentiellt framtida problemområde är om de utländska bankerna lämnar den svenska marknaden. Risken är i så fall att det inte finns tillräckligt med lånekapacitet hos de svenska bankerna.

De hyreskontrakt som är skrivna löper normalt under tre till fem år vilket gör att omkring en fjärdedel av alla kontrakt omförhandlas under 2009. Dessutom är det inte säkert att hyreskontrakten kommer att förhandlas till en lägre prisnivå än vad som gällde i tidigare avtal, eftersom nuvarande nivå fastställdes mellan 2004 och 2006 och prisnivån som då rådde inte säkert är högre än idag. Samtidigt har räntenivån sänkts under senare tid vilket minskar företagens upplåningskostnader. Riksbanken bedömer dessutom att en höjning av reporäntan från dagens nivåer dröjer till senare delen av 2010⁹. Storbankerna bedömer inte att utlåningen till kommersiella fastigheter kommer att innebära stora kreditförluster under 2009.

Det som enligt storbankerna skulle få utlåningen mot kommersiella fastigheter att bli ett problemområde är om antalet konkurser ökar kraftigt samtidigt som de hyresnivåer som sätts under 2009 avsevärt understiger de tidigare avtalade nivåerna.

Storbankerna använder sig samtliga av kovenanter¹⁰, det vill säga krav i avtalen, som hjälpmedel i den löpande kreditgivningen. Belåningsgrad är den vanligaste kovenanten, vilken innebär att om en motpart överstiger en viss nivå av belåningsgrad kan det utgöra grund för omförhandling eller uppsägning av kredit. En av storbankerna ser ett behov av att utveckla fler och snabbare kovenanter för att få tidiga signaler när motparter är på väg att få problem. Två av storbankerna uppger att de i nuläget försöker omförhand-

⁹http://www.riksbank.se/upload/Dokument_riksbank/Kat_publicerat/Rapporter/2009/PPR0902/PR_feb_09.pdf

¹⁰ En **kovenant** är ett krav formulerat som ett finansiellt nyckeltal eller annat finansiellt eller ickefinansiellt mått som ställs som villkor av en bank vid utfärdande av en kredit. Ordet kommer från engelskans *covenant* vars innebörd är att lova att avstå från en viss åtgärd

la marginalerna mot vissa kunder under pågående avtalstid. Detta gäller avtal som på grund av ett ökat pris på likviditet har blivit olönsamma för bankerna.

Lärdomar från bankkrisen i början av 1990-talet

Storbankerna uppger att en viktig lärdom från bankkrisen i början av 1990-talet är att fokus måste ligga mer på kundernas kassaflöden kompletterat med restriktiva belåningsgrader. En annan viktig slutsats är att bankerna måste vara snabba att agera när det blir problem i kundengagemang genom så kallade workout team.

Bankerna anser att de i dag har en bättre förståelse för värderingarna än tidigare. Dessutom är de parametrar som styr de externa värderingarna numera inte hemliga, vilket var fallet i början av 1990-talet. Värderingarna av nya objekt görs numera alltid på plats, till skillnad mot vad som gjordes före bankkrisen på 1990-talet.

Ytterligare en lärdom från bankkrisen är vikten av att ha hela panten från botten och upp på fastigheterna. I dag är det ovanligt att flera svenska aktörer har pant i samma fastighet. I stället går bankerna ihop i konsortium¹¹ för att dela på risken i större engagemang.

¹¹ Sammanslutning för att göra en gemensam affär, ha gemensamma vinstintressen etc.