



Kommersiella fastigheter och finansiell stabilitet

Erik Thedéen, FI

10 maj 2017



FI:s uppdrag

Finansiell stabilitet

- kapitalkrav
- likviditet

Konsument-skydd

- bolånetak
- ränteinformation

Motverka finansiella obalanser

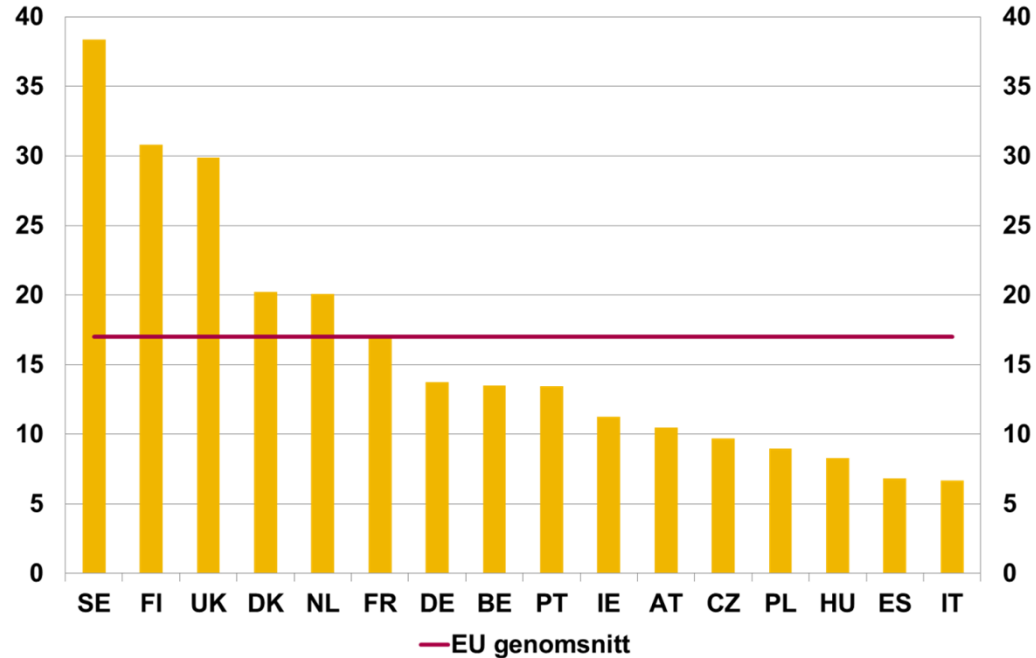
- amorteringskrav

Kommersiella fastigheter och finansiell stabilitet

- Finansiella stabilitetsrisker
- Cyklisk
- Bankerna har omfattande utlåning till sektorn
- Stor roll i finanskriser

Stor svensk marknad

Kommersiella fastighetsmarknadens storlek, procent av BNP



Anm. Marknadens storlek beräknas genom att uppskatta värdet av den kommersiella fastighetsmarknaden som ägs av professionella fastighetsinvestorer

Källa: MSCI.

Högtryck

Ökade
fastighetspriser

Högre hyror

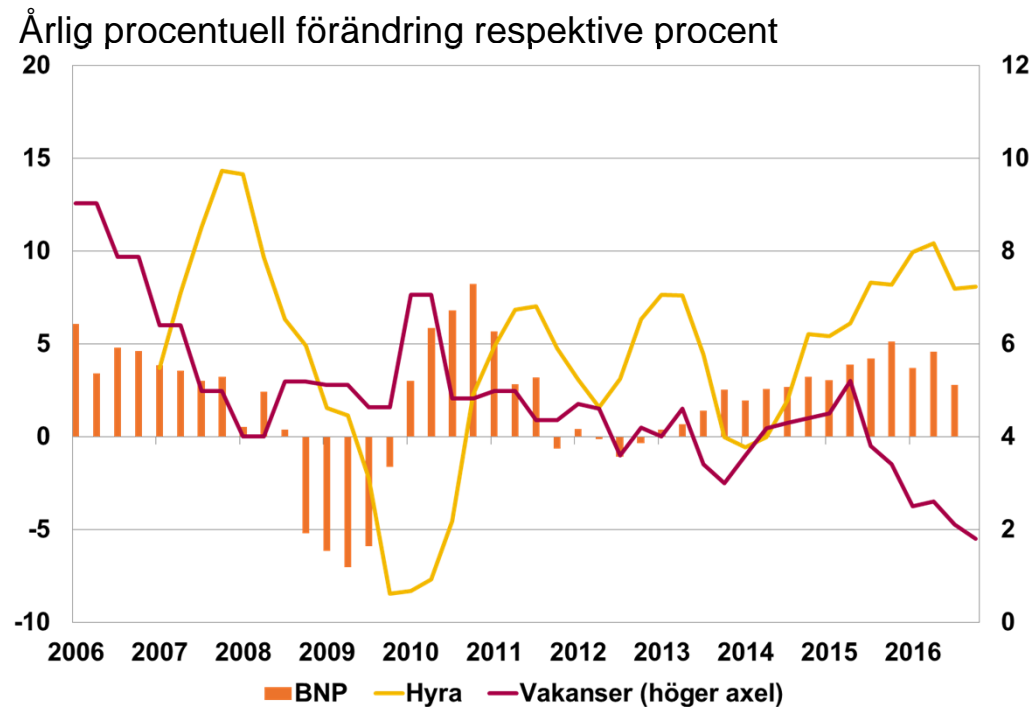
Låga
vakanser

Ökad
efterfrågan

Hög tillväxt

Låga räntor

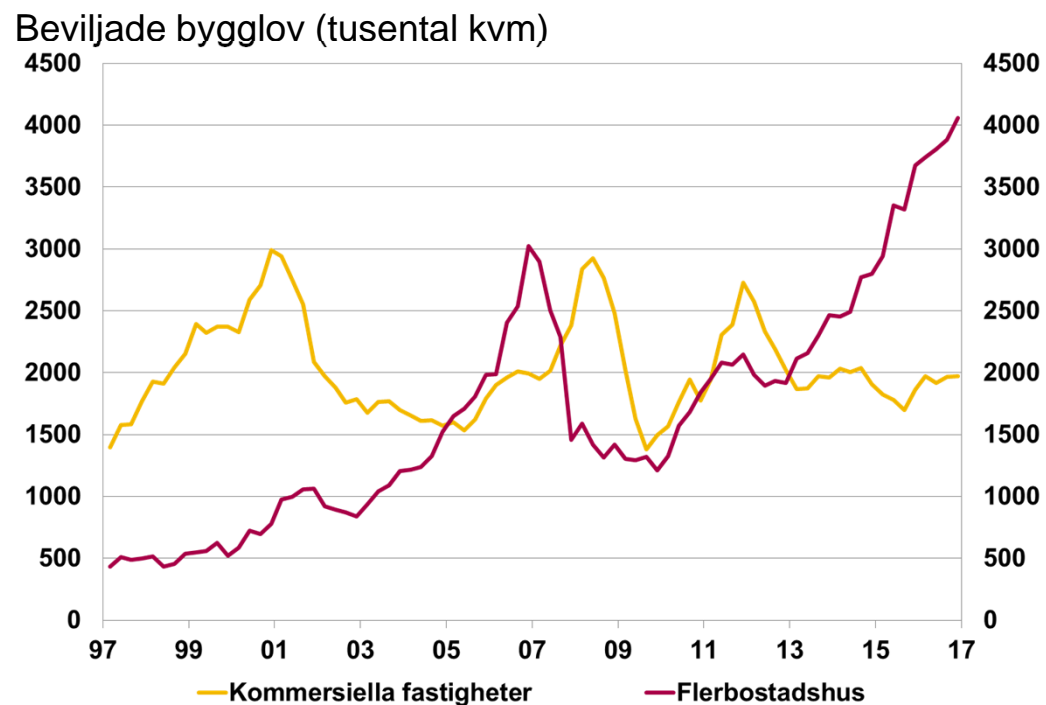
God ekonomi



Anm. Kontorshyrestillväxt och vakansgrad avser Stockholm CBD (Central Business District).

Källor: Strateg och SCB

Rekordhög byggnad



Anm. Kommersiella fastigheter är en sammanslagning av kontor, affär, hotell, restaurang, industri och lager.

Källa: SCB

Lågtryck

Lägre tillväxt

Minskad
efterfrågan

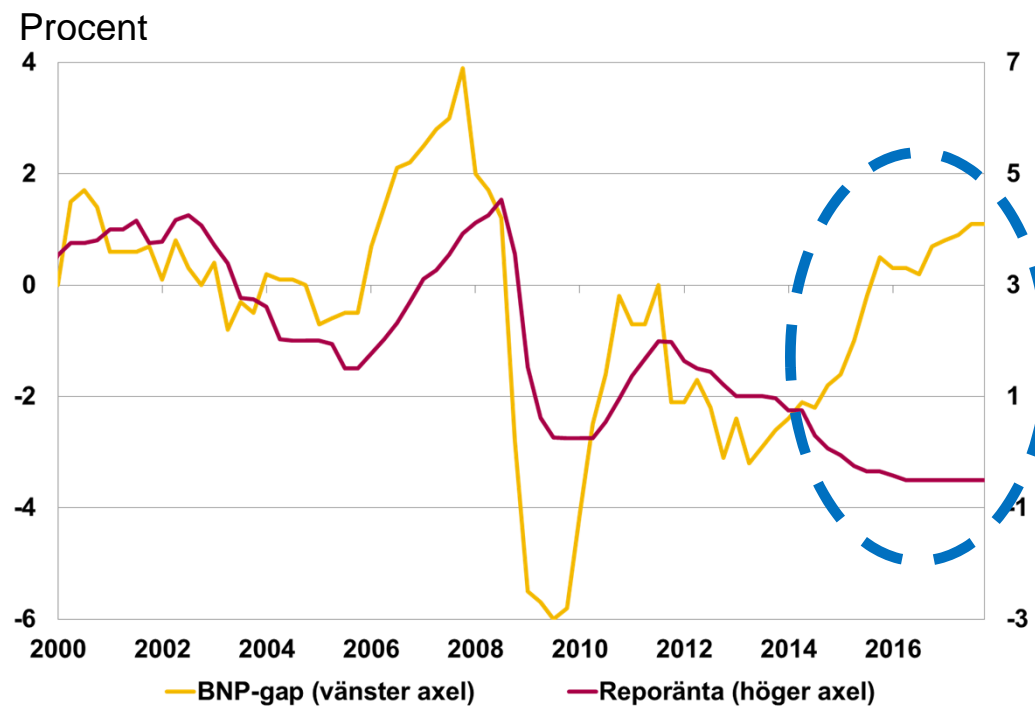
Högre
vakanser

Lägre hyror

Räntor?

Lägre
fastighetspriser

Högtryck i ekonomin



Anm. BNP-gapet avser BNP:s procentuella avvikelse från potentiell BNP.

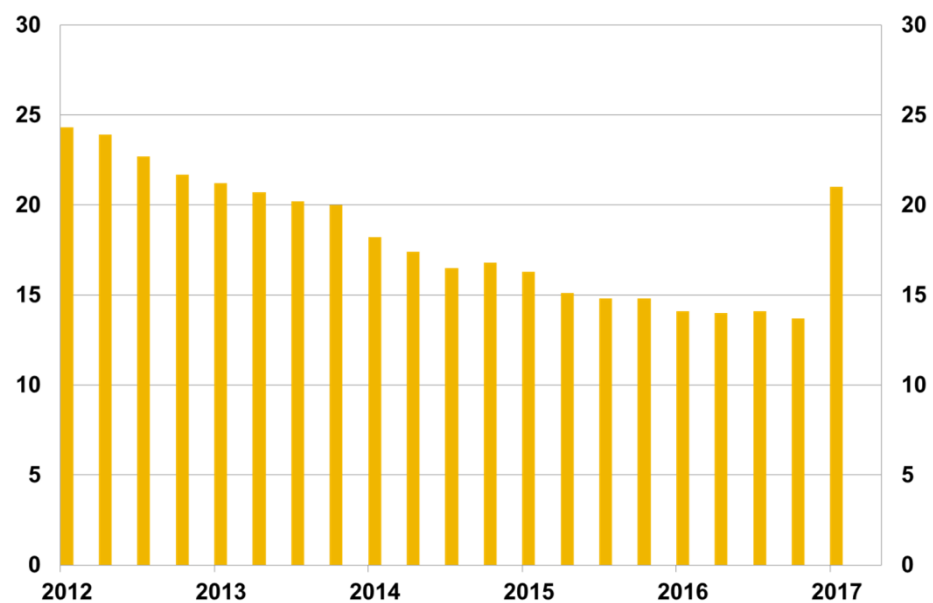
Källa: Konjunkturinstitutet

Vad gör FI?

- Tillsyn av kreditriskhantering – FI:s kärna
- Bankernas kapitalkrav
- Riskvikter

Högre riskvikter

Genomsnittlig riskvikt för utlåning till kommersiella fastigheter, procent



Sammanfattningsvis

- 60 procent av storbankernas utlåning går till fastigheter – privata och kommersiella
- Buffertar i utgångsläge, skapar motståndskraft
- Unikt ränteläge skapar risker
- Anledning att vara vaksamma

