

Fastighetsägarna Storbolagsråd

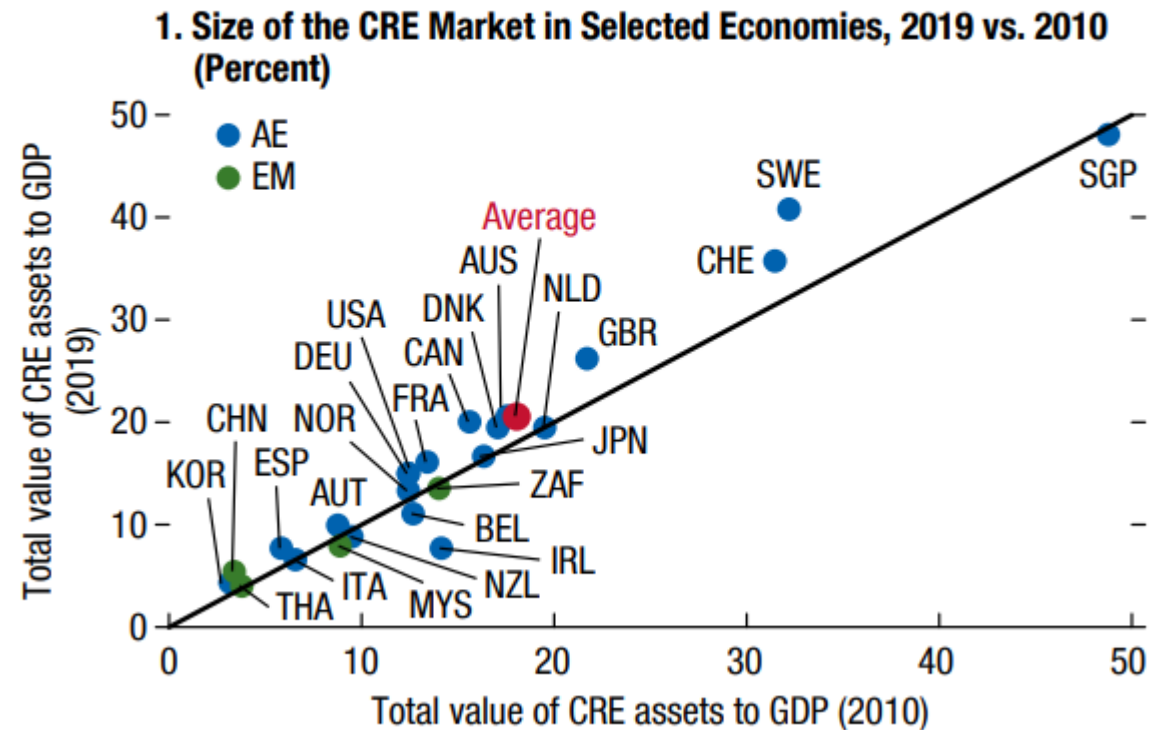
Generaldirektör Erik Thedéen

2021-05-06

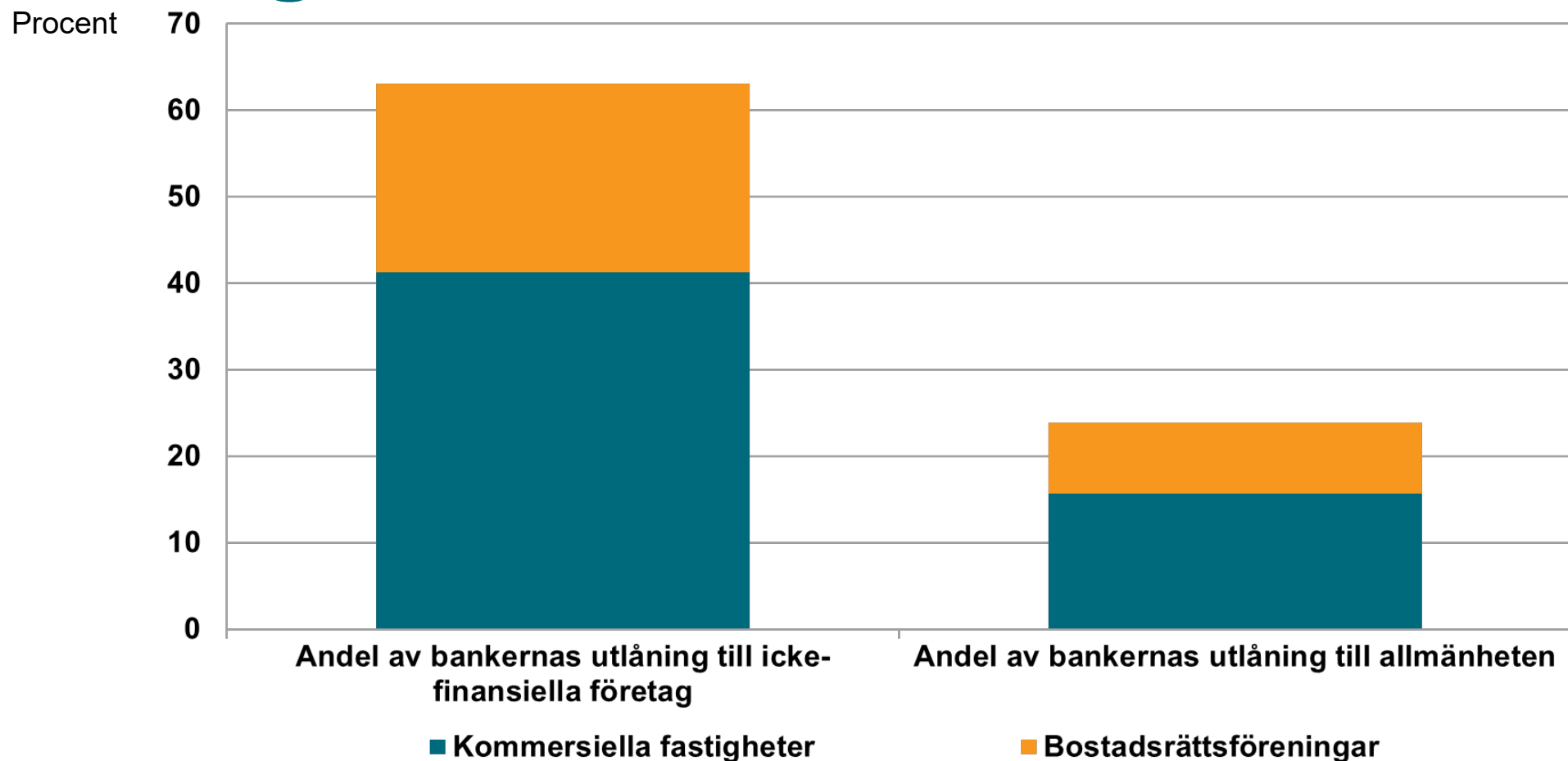


Kommersiella fastighetssektorn är stor och växande

Commercial property markets have grown faster than GDP in many economies since the global financial crisis.



Kommersiella fastighetssektorn är viktig för den finansiella stabiliteten

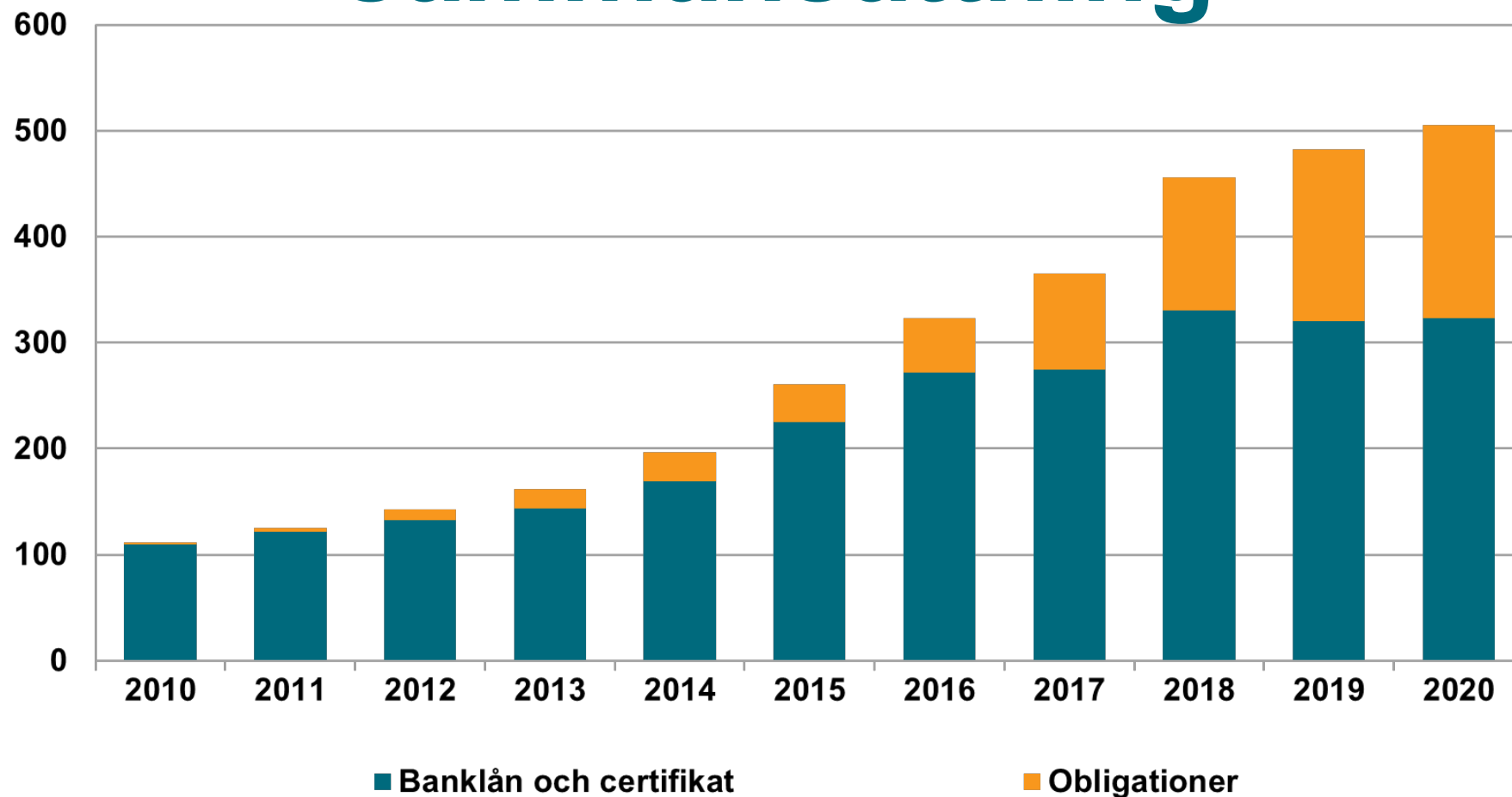


Källa: FI.

Anm.: "Banker" avser Danske Bank, Handelsbanken, Länsförsäkringar bank, Nordea, SBAB, SEB och Swedbank. Data avser första kvartalet 2020.

Stigande upplåning och ändrad sammansättning

Miljarder kronor

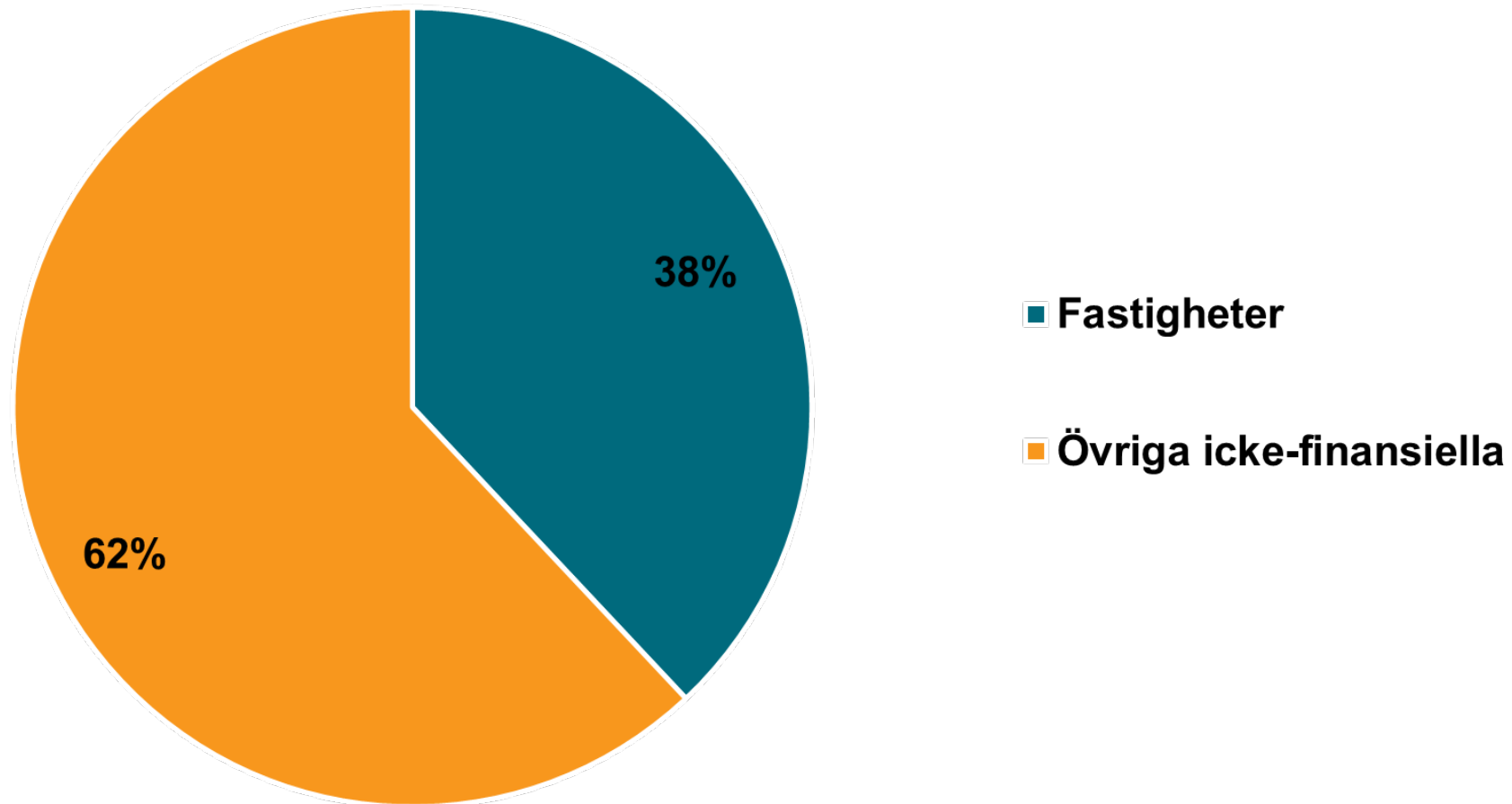


Källa: Catella.

Anm. Avser fastighetsbolag på Nasdaq OMX Nordic Main Market.

Fastighetsobligationers andel har snabbt blivit stor

Procent

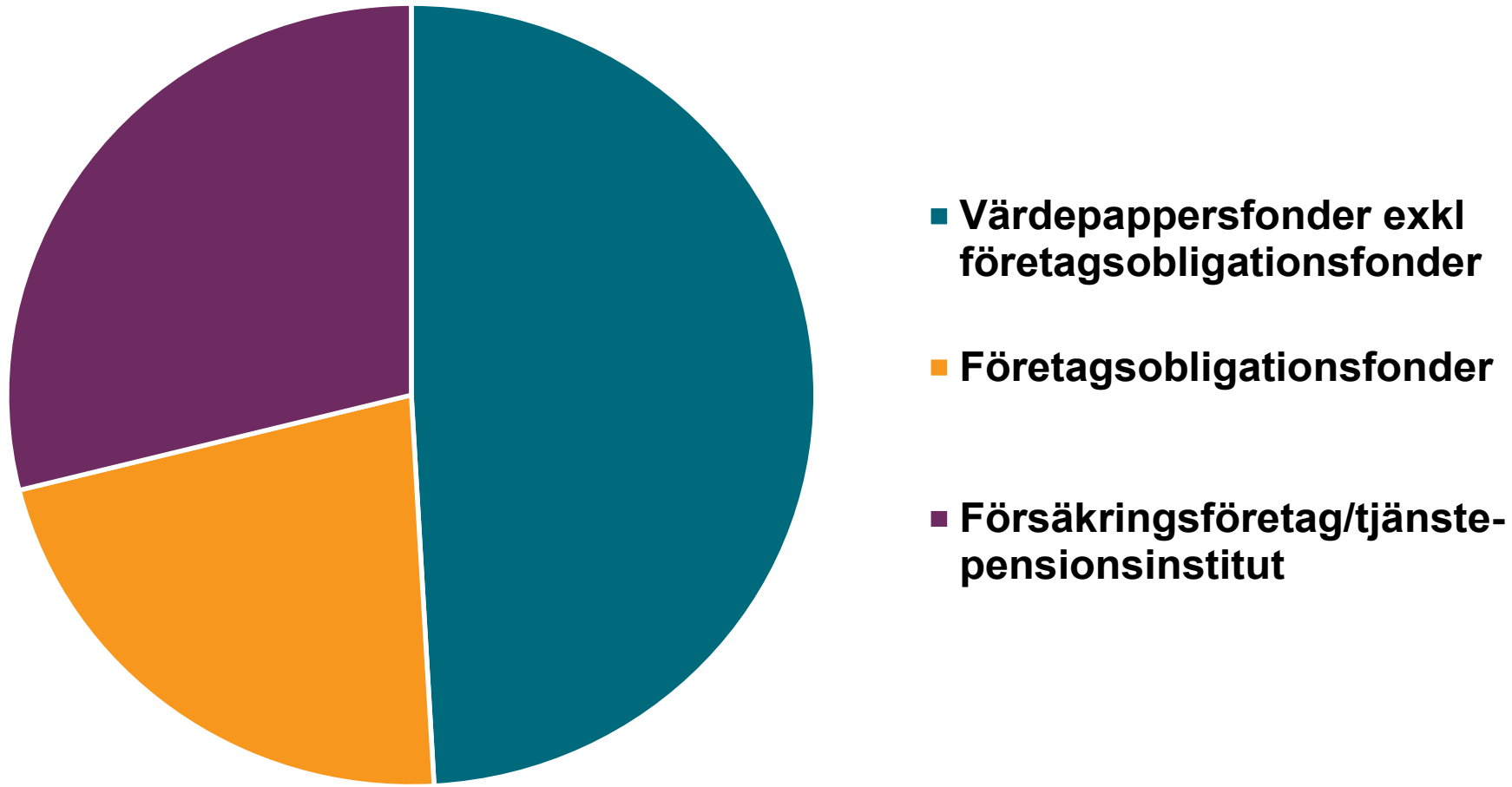


Källa: Riksbanken.

Anm. Visar andel obligationer utgivna av fastighetsföretag respektive övriga icke-finansiella företag, utgivna i svenska kronor och euro sammantaget.

Relativ storlek för viktiga ägare av kronobligationer

Procent

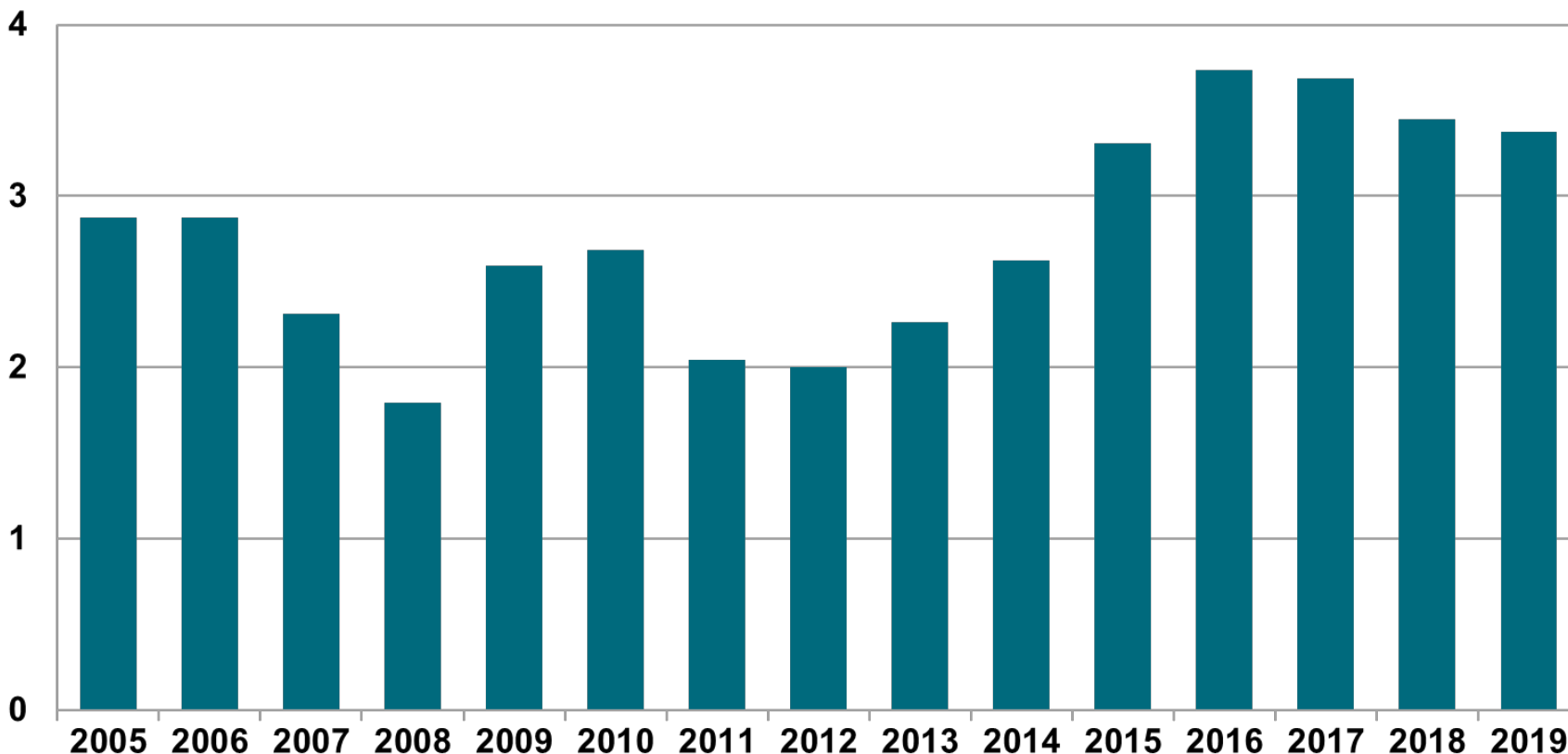


Källa: FI, innehavsdata värdepappersfonder och specialfonder samt Solvens I och II data, och Riksbanken (SVDB).

Anm. Obligationer utgivna i svenska kronor i nominellt belopp

Fastighetsföretagen har gynnats av hög tillväxt och låga räntor

Kvot

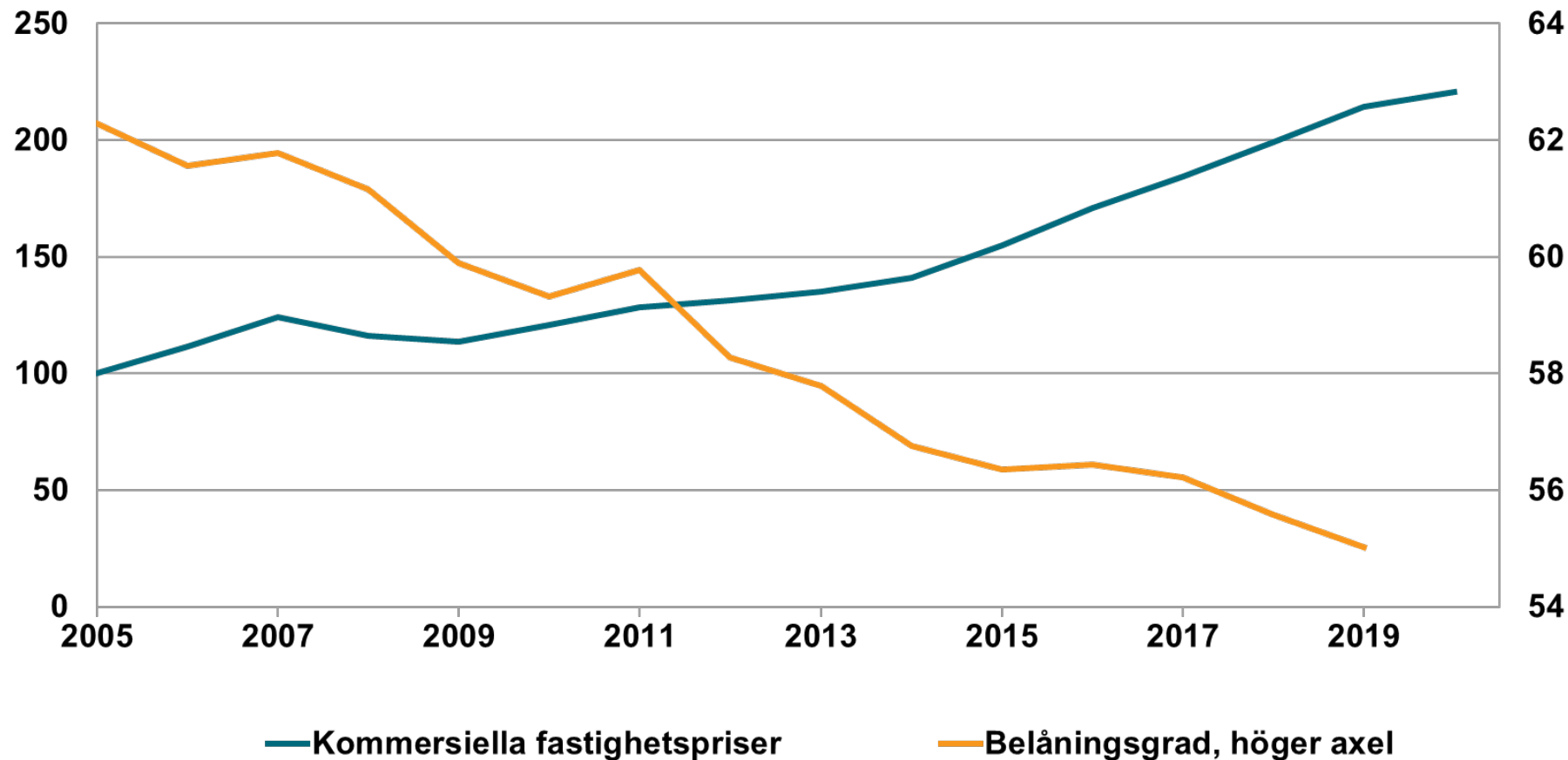


Källa: Bisnode och FI.

Anm.: Räntetäckningsgraden är ett mått på hur väl det löpande driftsnettot (hyresintäkter minus driftskostnader) täcker företagets räntekostnader. Värde under 1 innebär att företaget inte kan betala räntekostnader med intäkter från den löpande verksamheten.

Kraftig värdeutveckling har sänkt belåningsgraden

Index, 2005 = 100 och procent (höger axel)

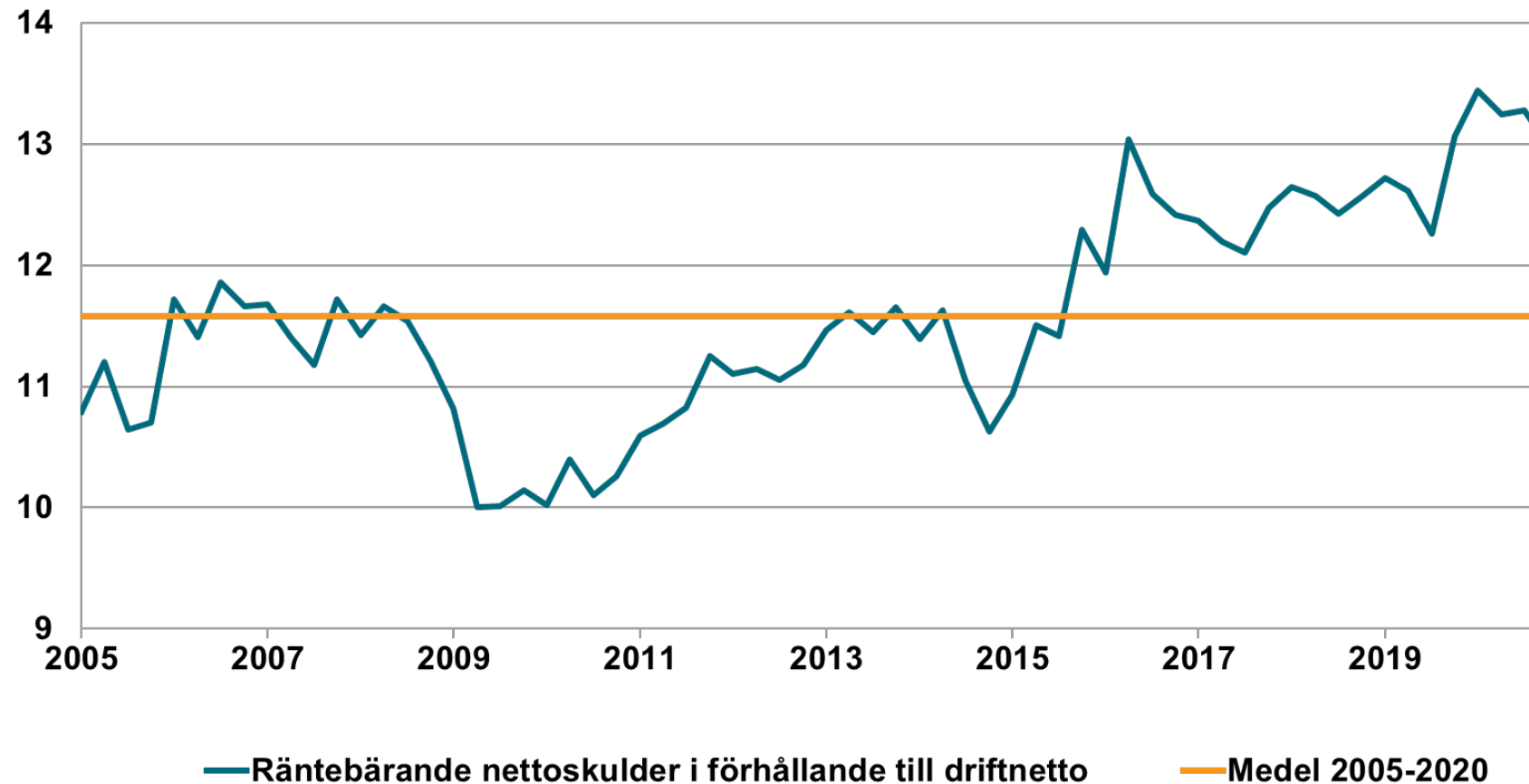


Källa: MSCI och FI.

Anm.: Kommersiella fastighetspriser avser nominella värden totalt i riket.

Fastighetsföretagens skulder är stora

Kvot

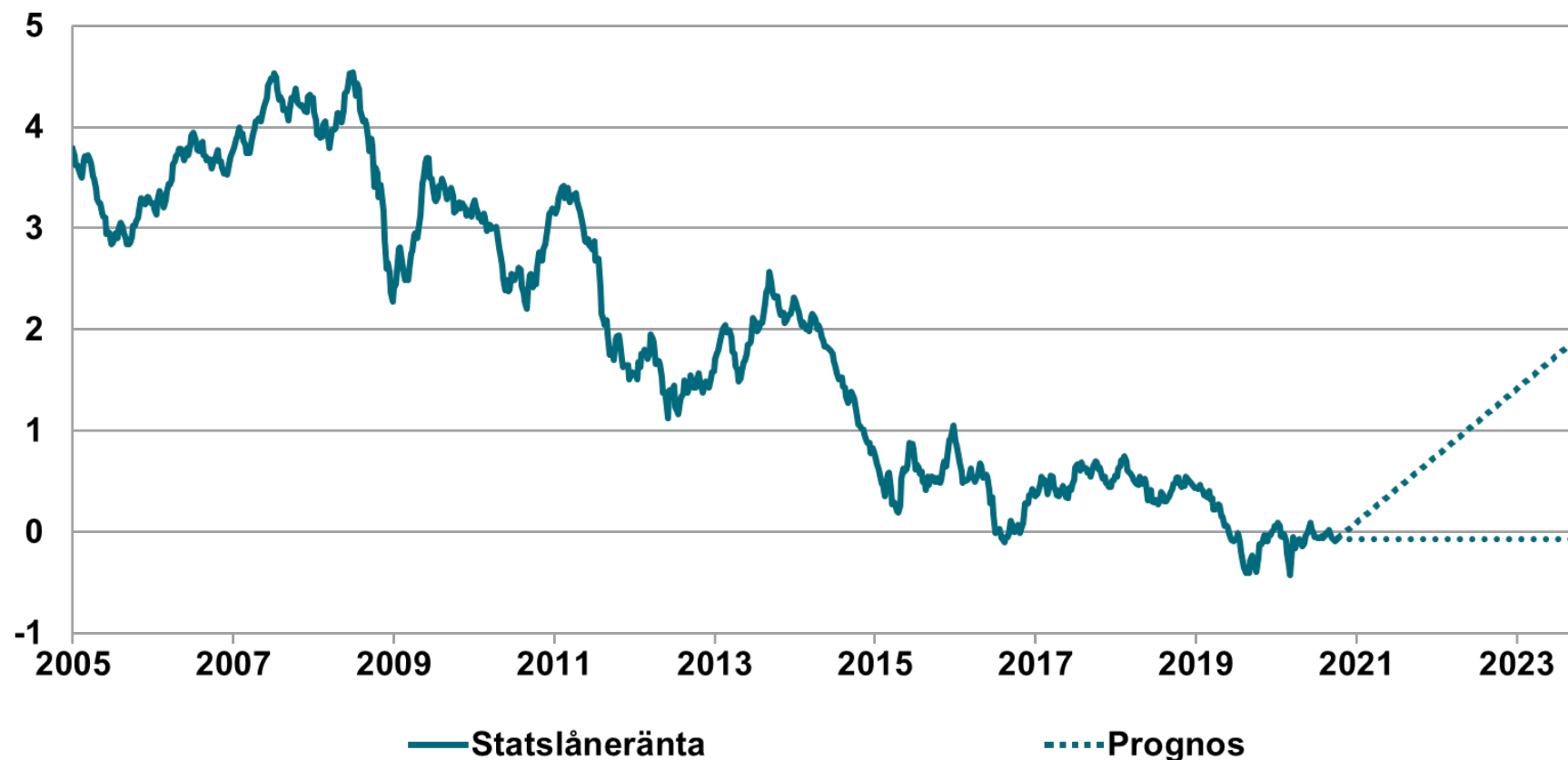


Källa: Catella och FI.

Anm.: Avser fastighetsföretag noterade på Nasdaq Nordic Main Market.

Vad tror vi om framtida räntor?

Procent

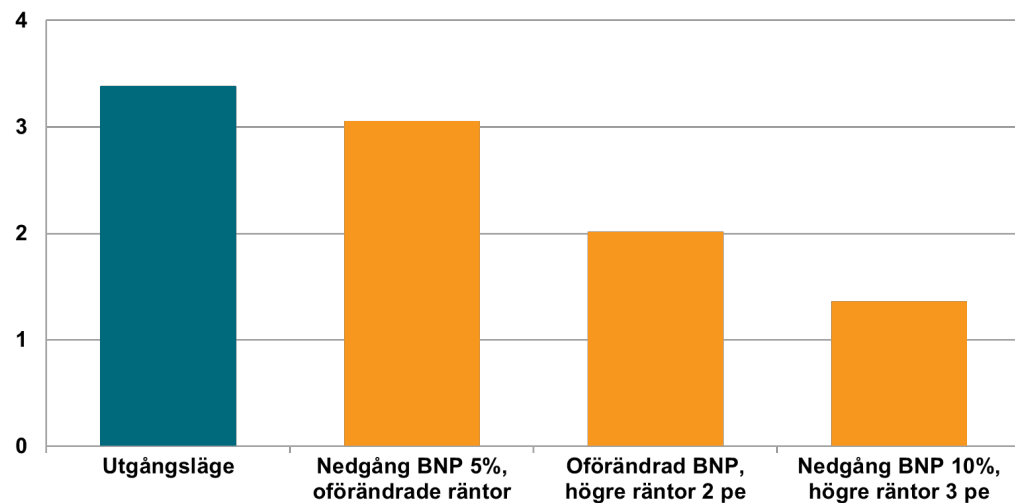


Källa: Riksgälden och FI.

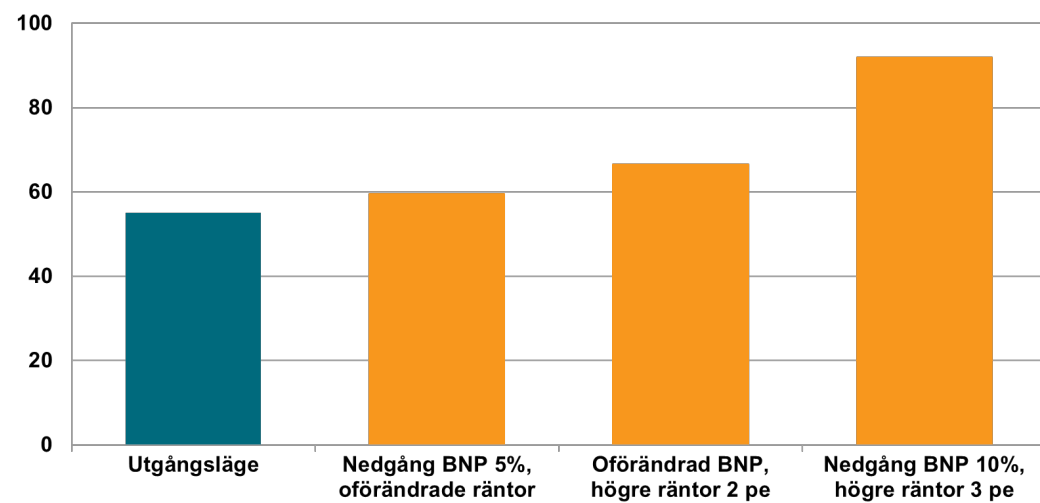
Anm. Prognosen antar konstant ränta från dagens nivå och att räntan stiger med 2 procentenheter under en treårsperiod.

Fastighetsföretagen är mer känsliga för räntan än för hyresintäkterna

Räntetäckningsgrad, kvot

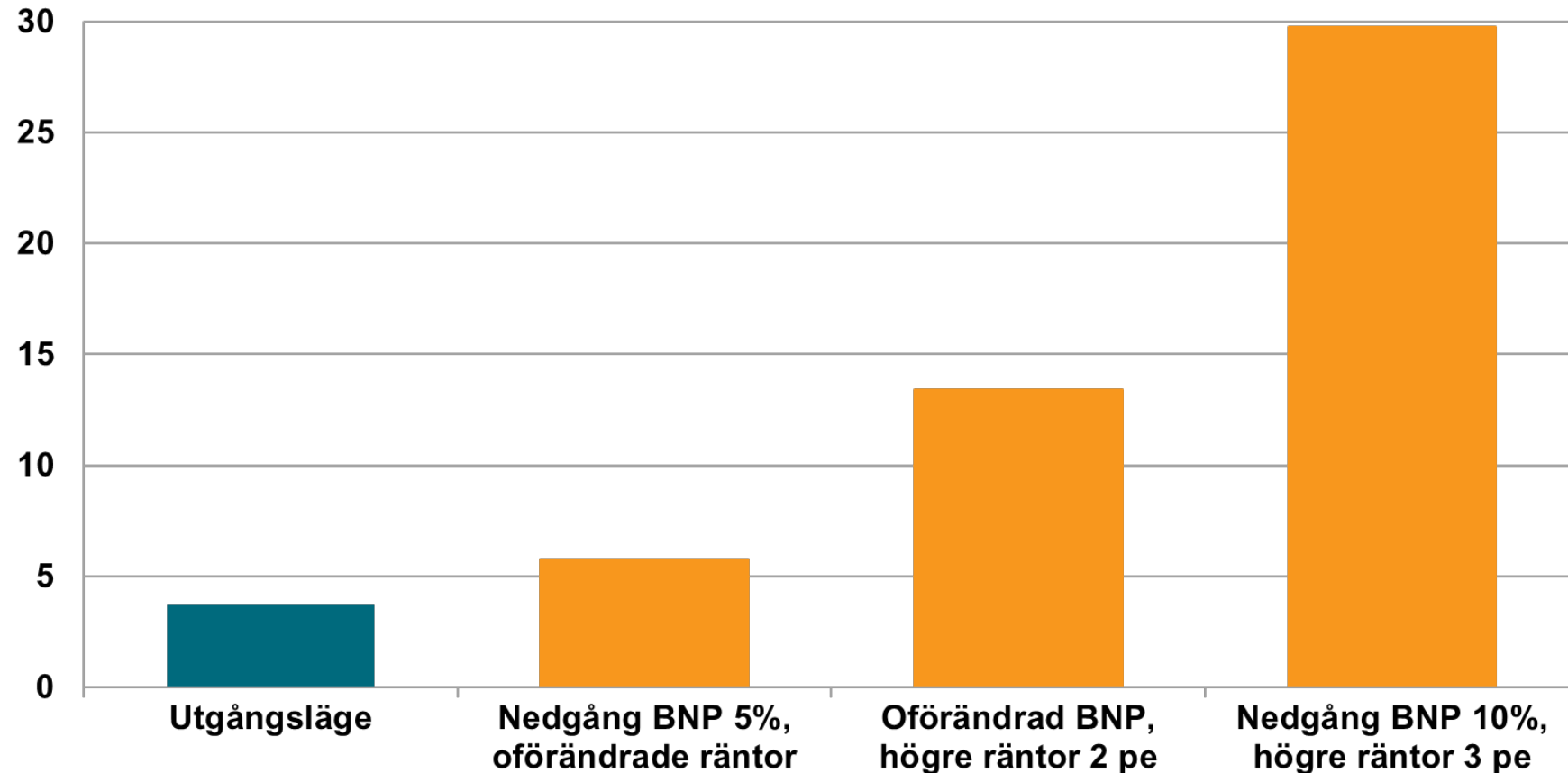


Belåningsgrad, procent



Flera företag kan få problem vid stress

Procent



Källa: FI.

Anm. Diagrammet visar andelen skulder hos företag med räntetäckningsgrad under 1 och belåningsgrad över 70 procent.

Reformer för en bättre obligationsmarknad

- Målet: en marknad som verkligen kan omfördela risk – bredare placerarbas och bättre sekundärhandel
- Alla aktörer behöver bidra till en bättre fungerande marknad: banker/market makers, placerare och emittenter
- Bättre transparens genom daglig rapportering av affärsvolym och avslutspriser från 1 juli 2021
- Emittenterna måste agera långsiktigt, diversifiera och bidra till sekundärmarknaden
- Bättre värdering av kreditrisk – placerarna måste göra egna kreditbedömningar
- Bättre hantering av likviditetsrisk i fonder och nya likviditetsverktyg

