



Fastighetsbranschen och skuldsättning – en riskfaktor?

Anders Kvist
Finansinspektionen

2019-06-10

FI:s utgångsläge

Definition kommersiella fastigheter

Sårbarheter/
Motståndskraft



Störningar



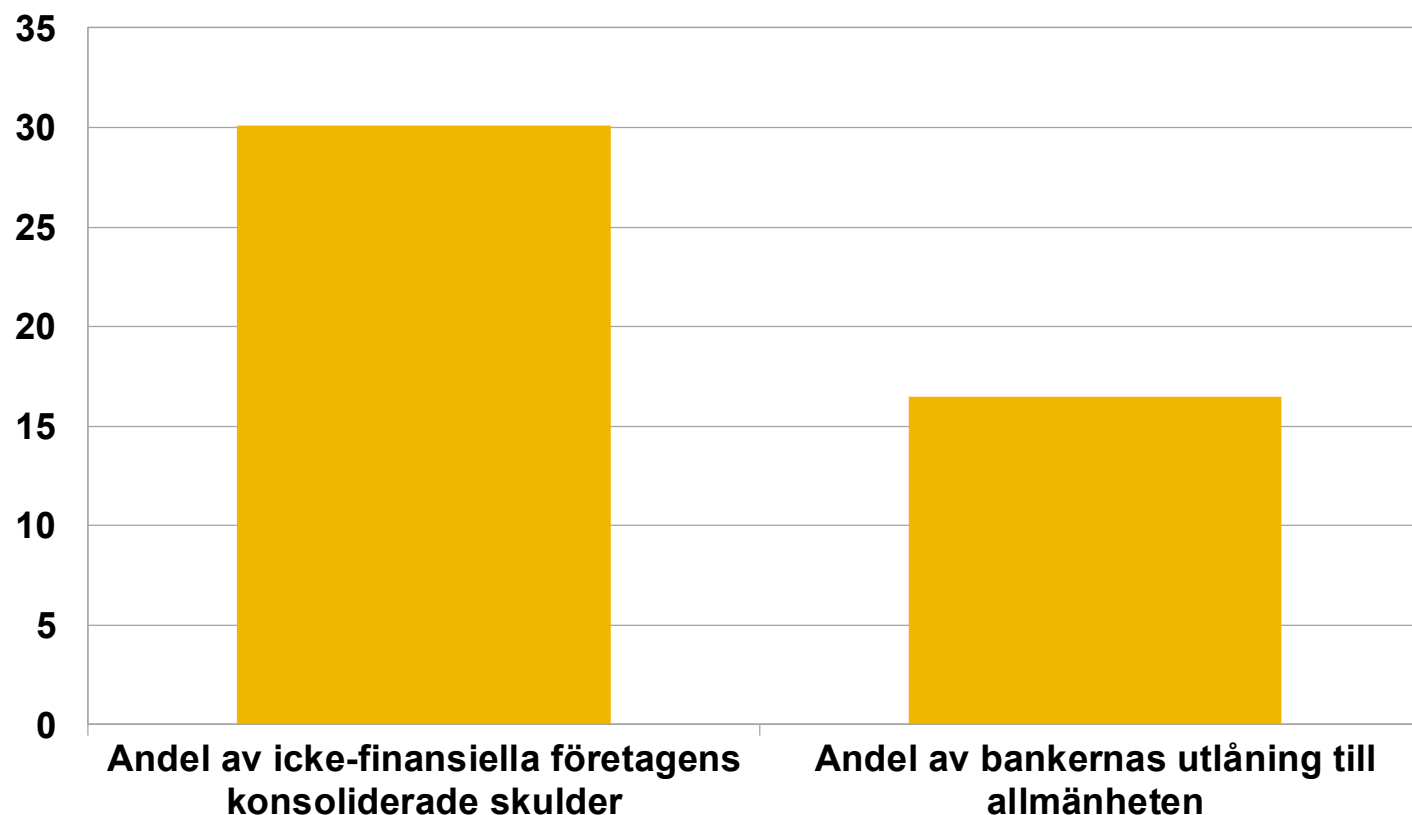
Spridningseffekter
till finansiella
systemet



Risk för finansiell
instabilitet?

Kommersiella fastighetssektorn är viktig för den finansiella stabiliteten

Procent



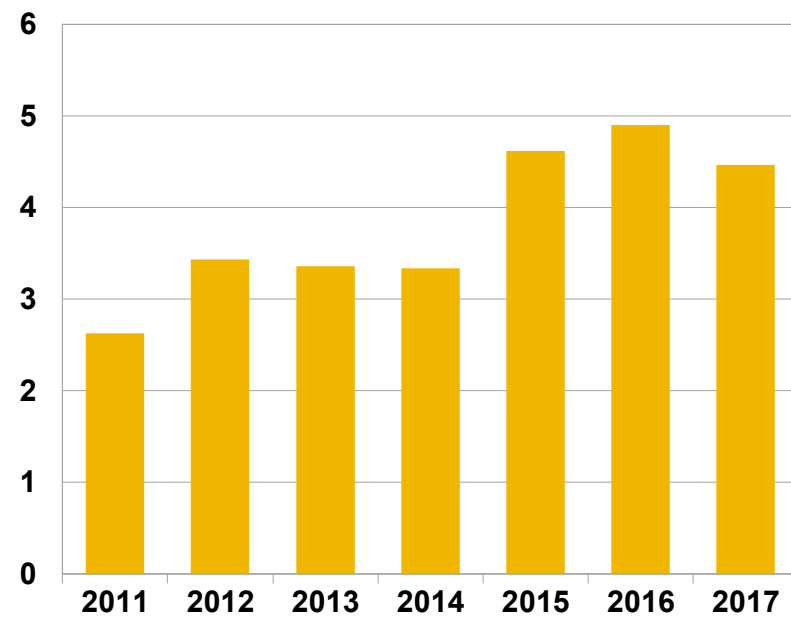
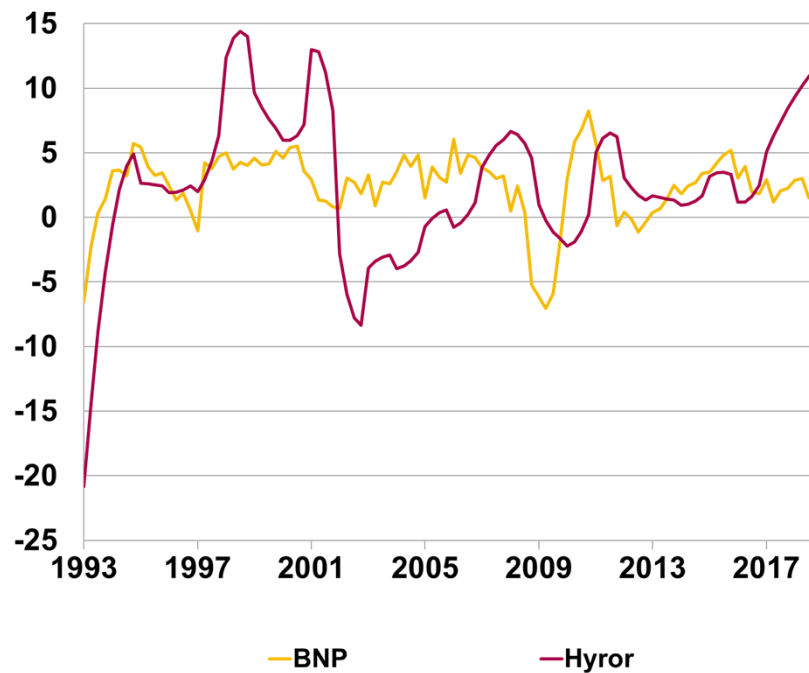
Källa: SCB och FI

Anm.: Med banker avses Danske Bank, Handelsbanken, Nordea, SEB och Swedbank för tredje kvartalet 2018. Konsoliderade skulder avser år 2017.

Intjäningen är god

Kontorshyrestillväxt och BNP, Årlig procentuell förändring

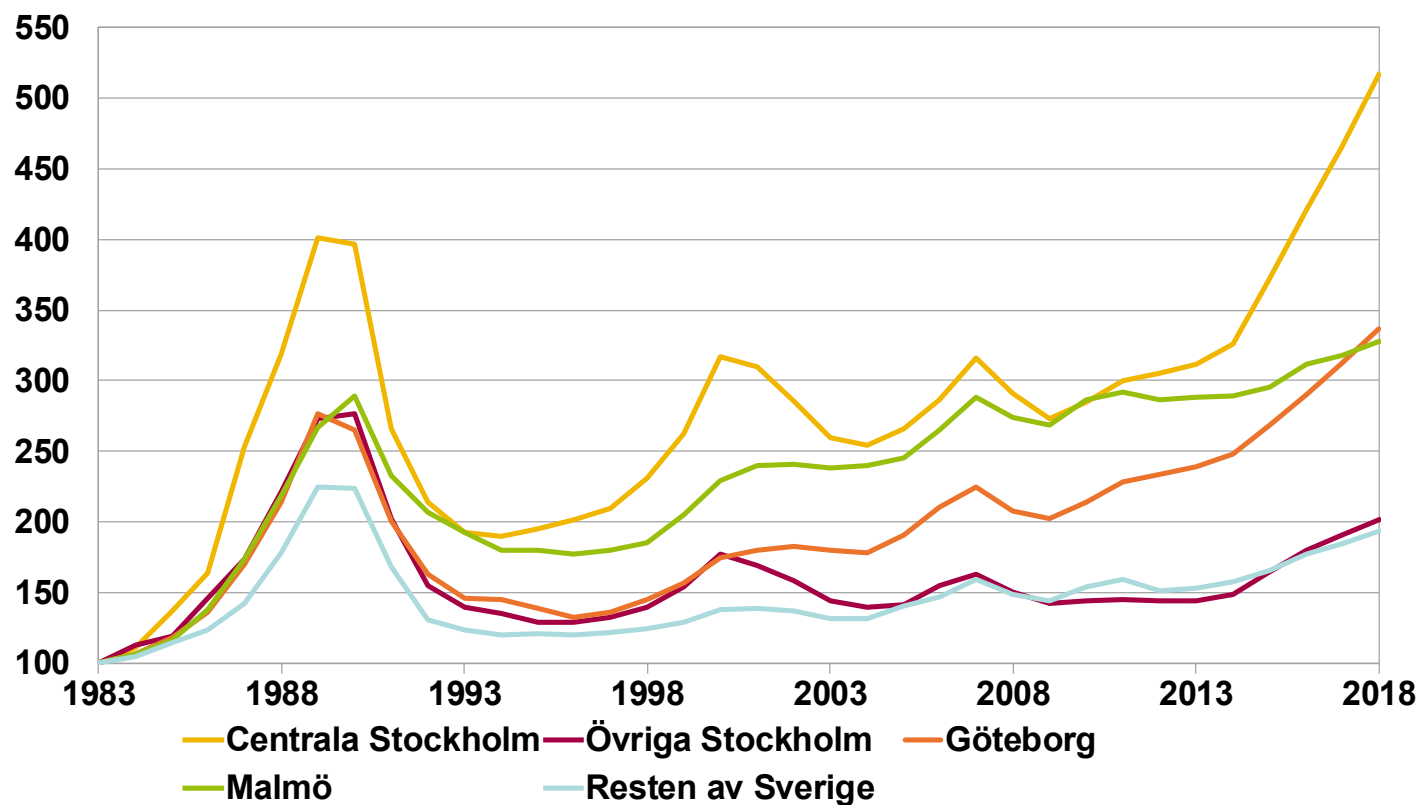
Räntetäckningsgrad, kvot



Källa: FI och Pangea

Priserna har stigit snabbt

Index 1983 = 100

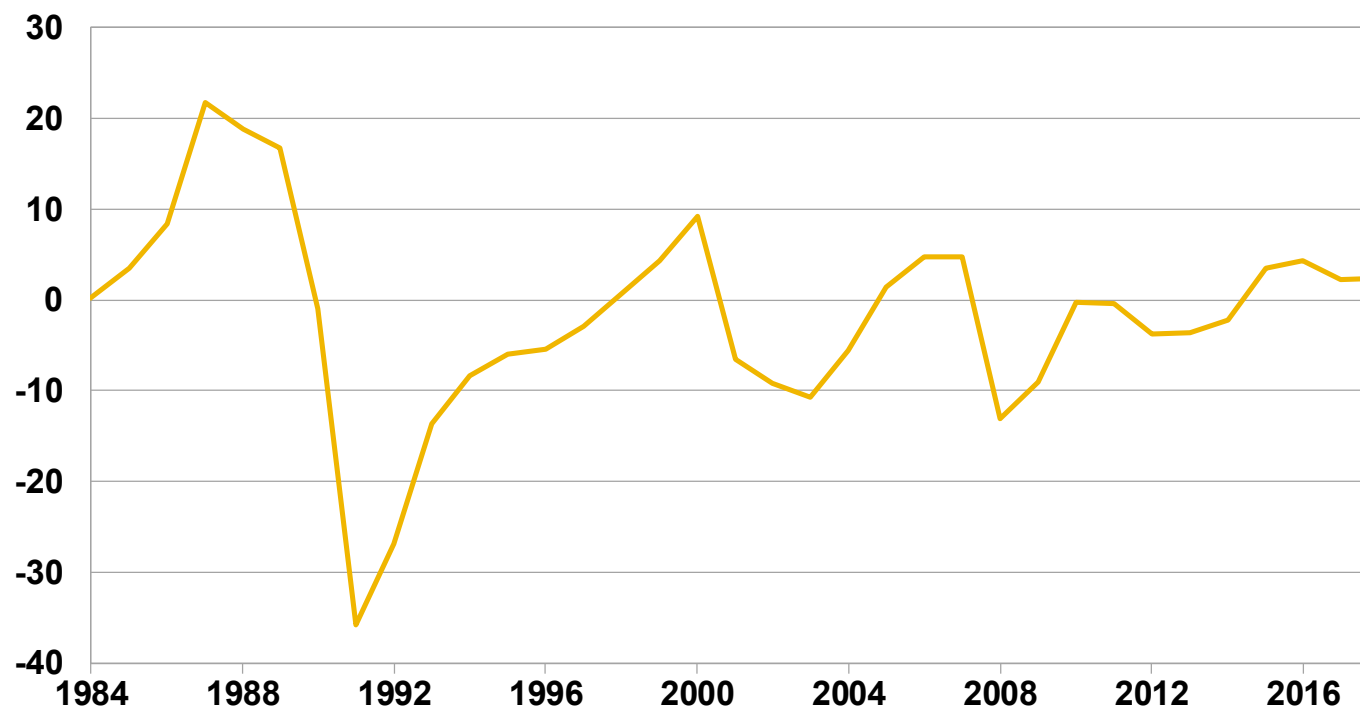


Källa: MSCI

Anm.: Avser kontorsfastigheter i olika regioner.

Priserna har ökat snabbare än driftnetton

Procentenheter

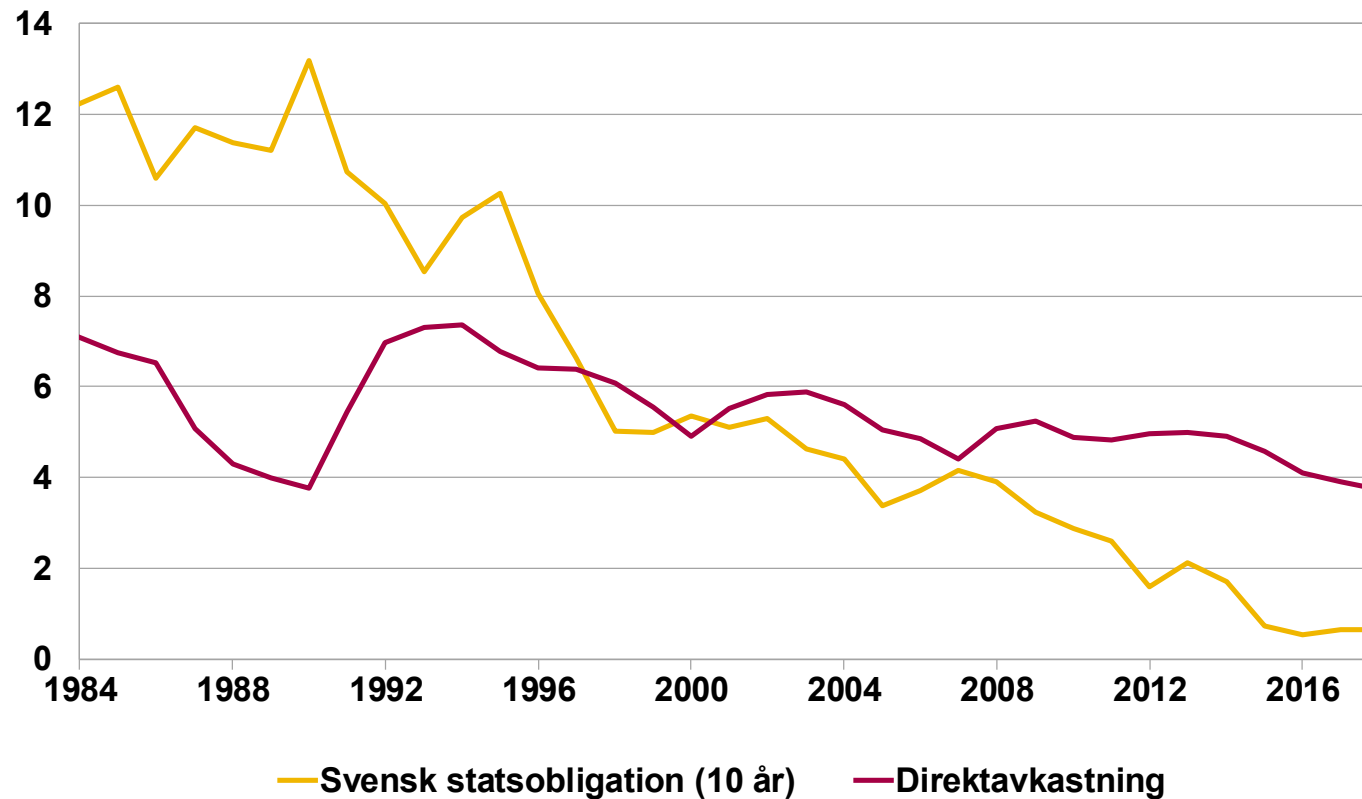


Källa: FI och MSCI

Anm.: Visar skillnaden mellan tillväxten i marknadsvärde och tillväxten i företagens driftnetton.

Hög riskpremie ger viss trygghet

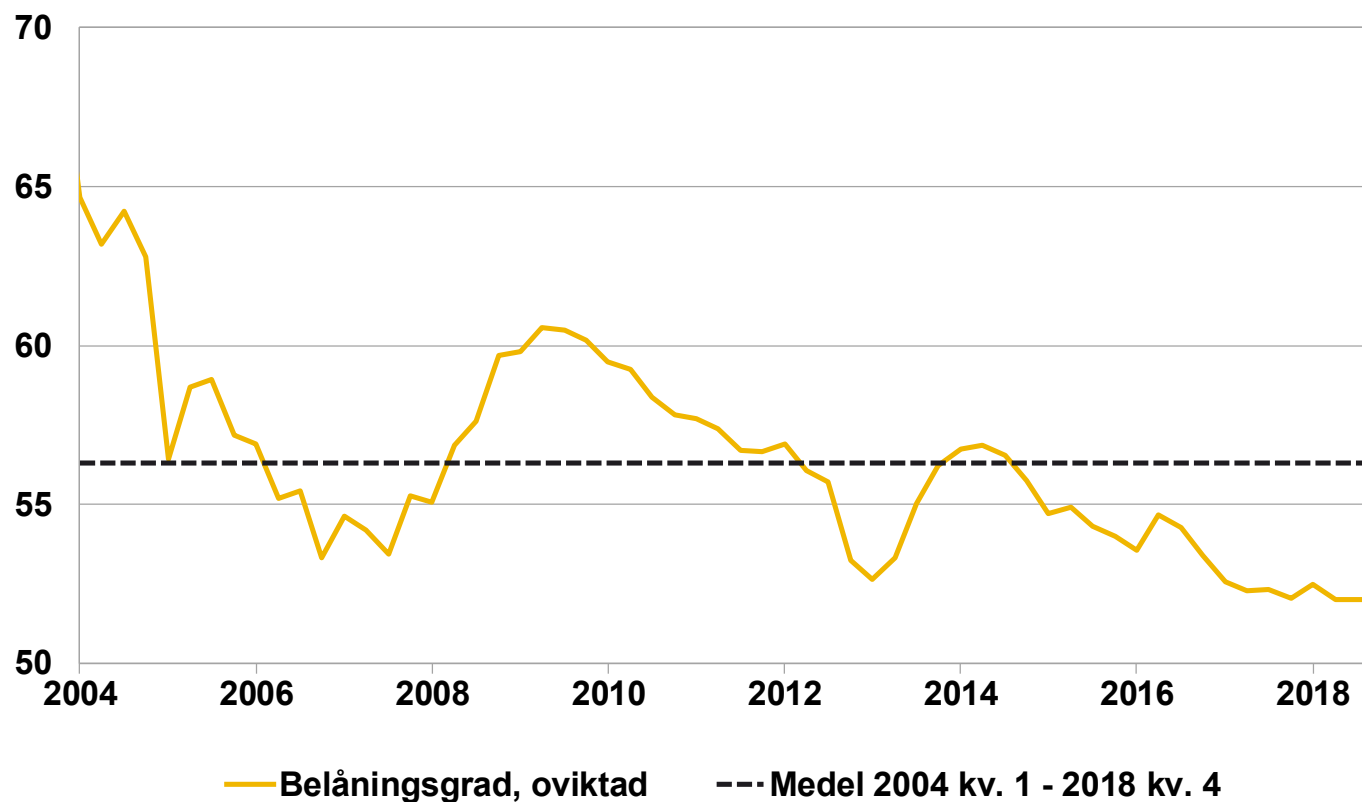
Procent



Källa: MSCI och Thomson Reuters Datastream

Låga och sjunkande belåningsgrader

Procent

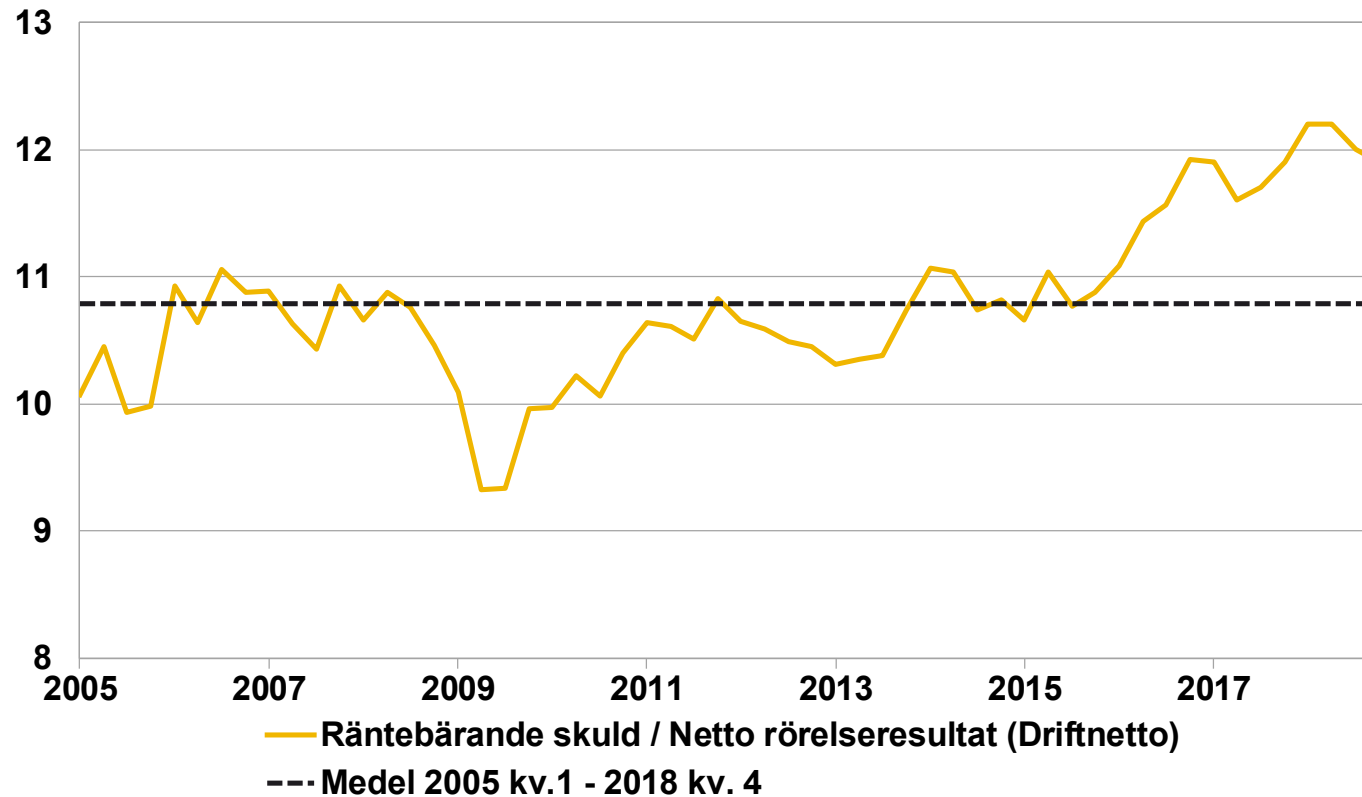


Källa: Catella

Anm.: Avser enbart börsnoterade fastighetsföretag på Nasdaq Nordic Main Market.

Kassaflödet belånas hårdare

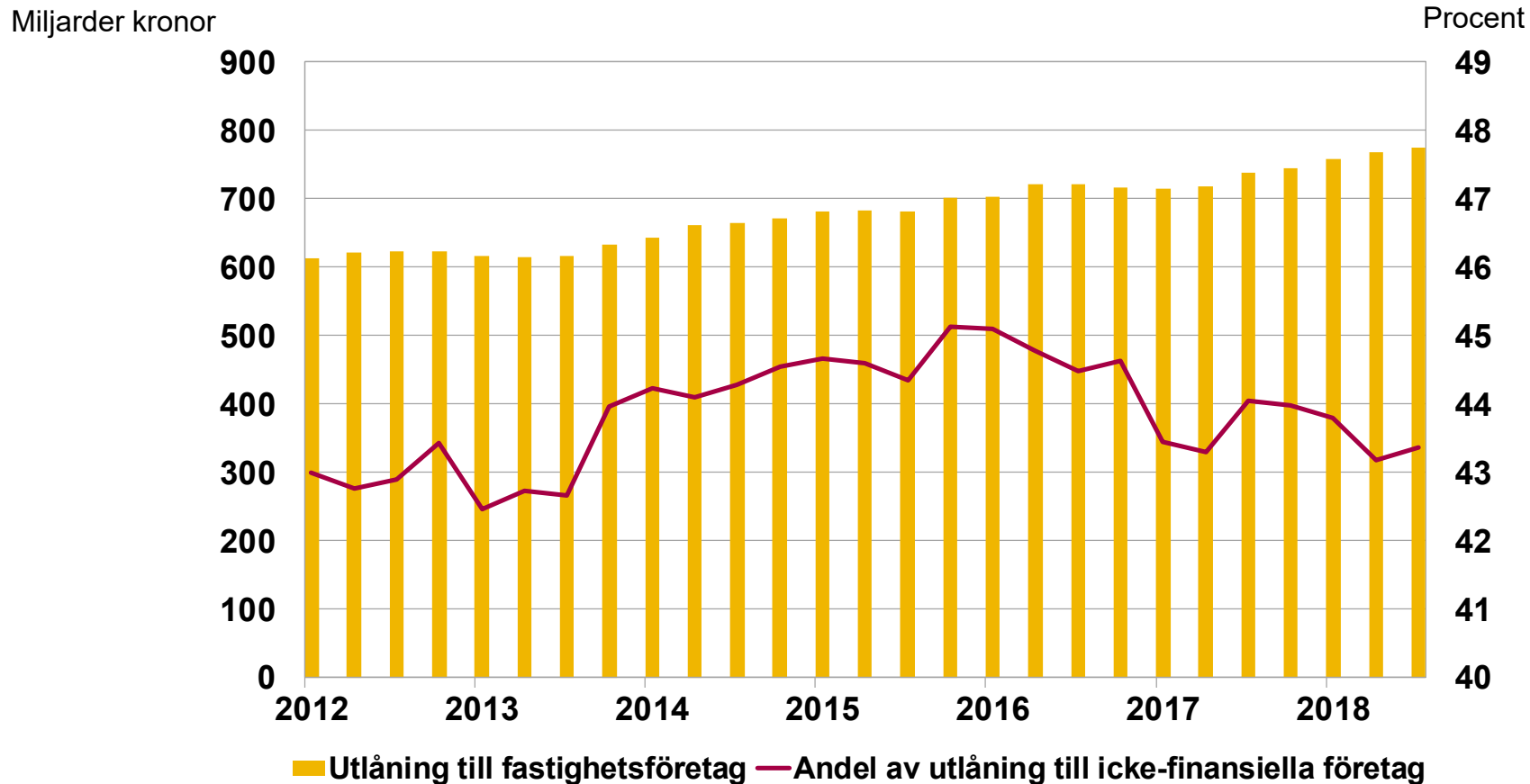
Kvot



Källa: Catella

Anm.: Avser enbart börsnoterade fastighetsföretag på Nasdaq Nordic Main Market.

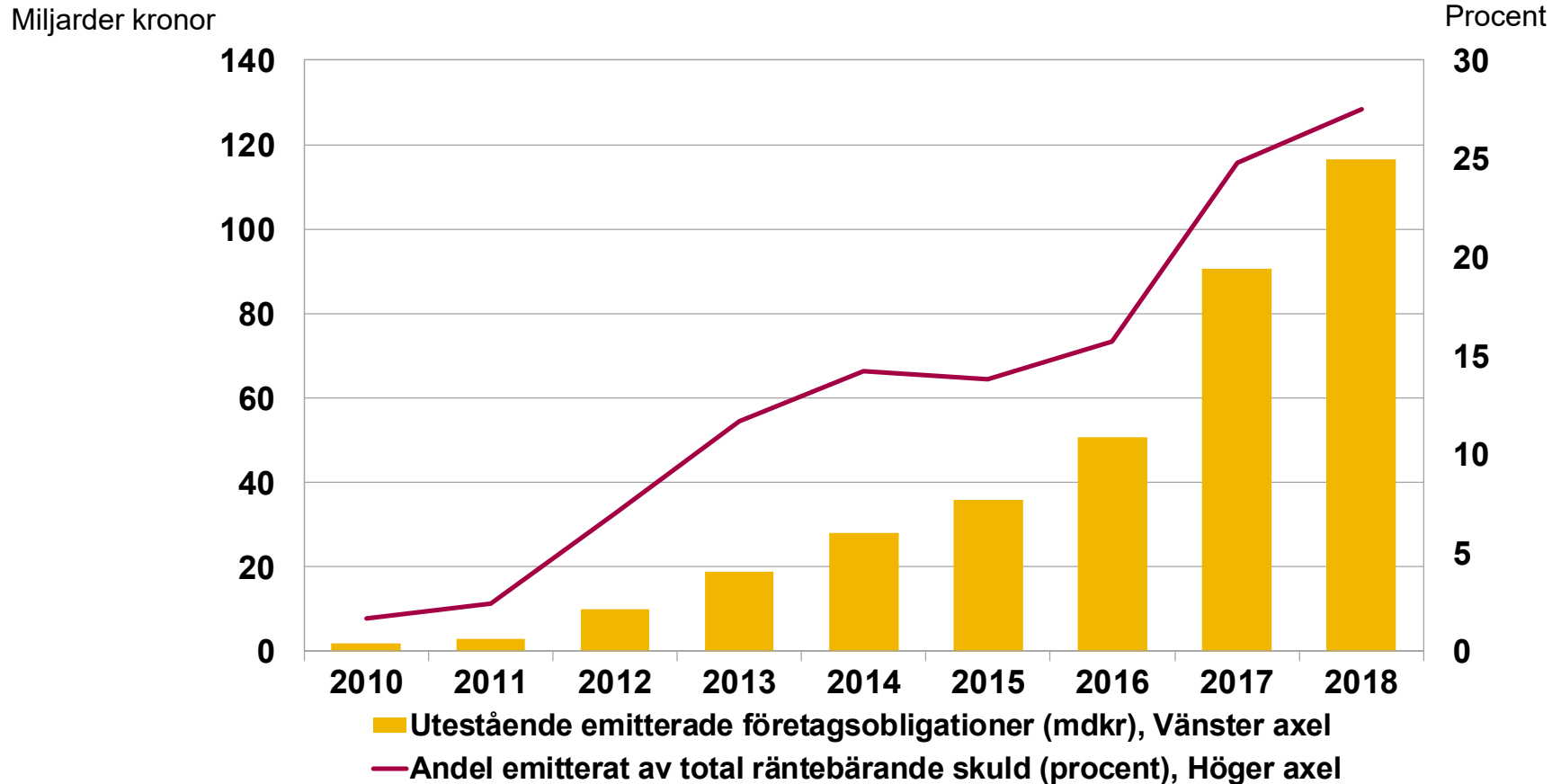
Bankerna har stor exponering



Källa: FI och SCB.

Anm.: Avser storbankernas utlåning till fastighetsföretag i Sverige.

Obligationsfinansieringen har ökat

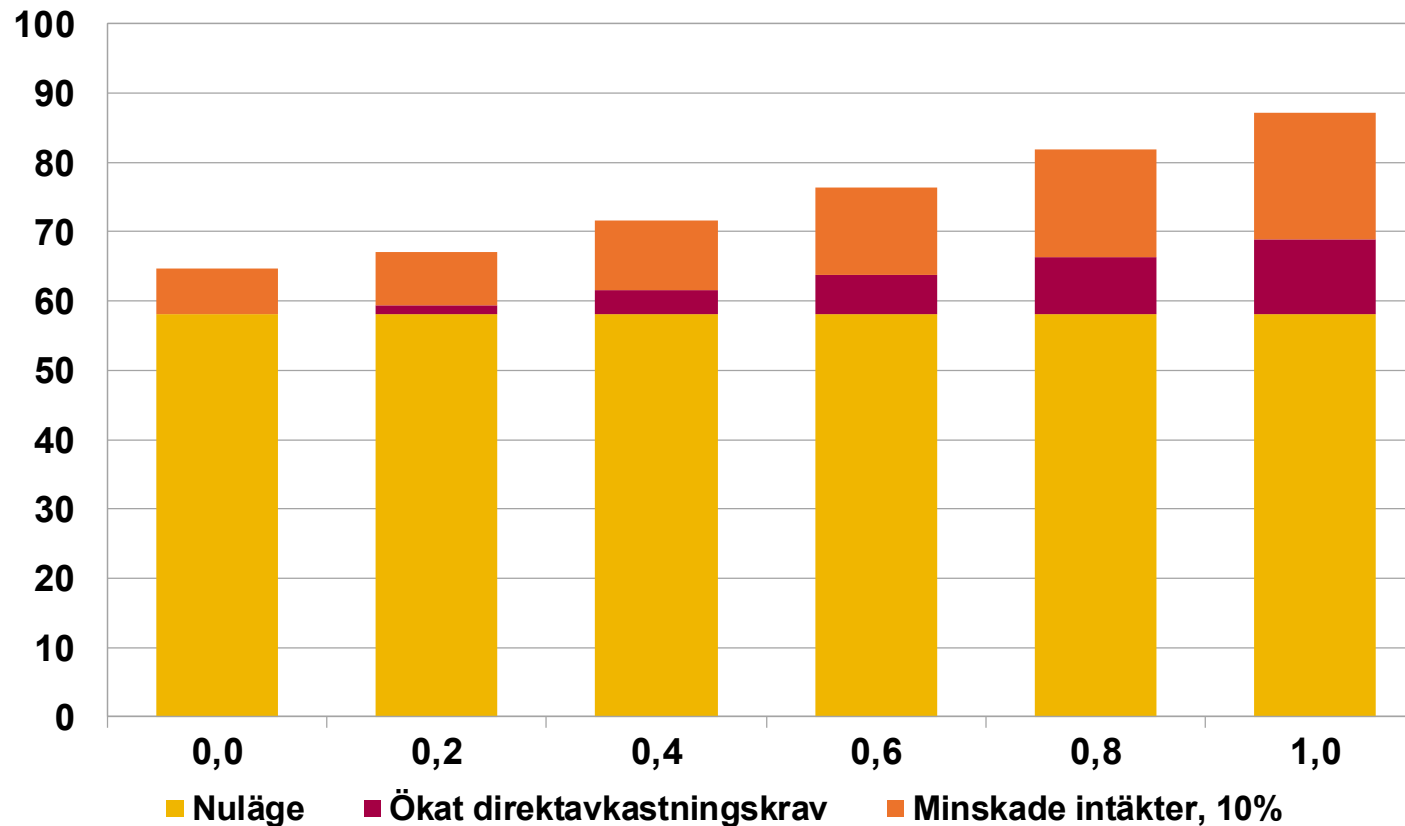


Källa: Catella

Anm.: Avser enbart börsnoterade fastighetsföretag på Nasdaq Nordic Main Markets emitterade obligationer i SEK.

Belåningsgraderna kan snabbt stiga

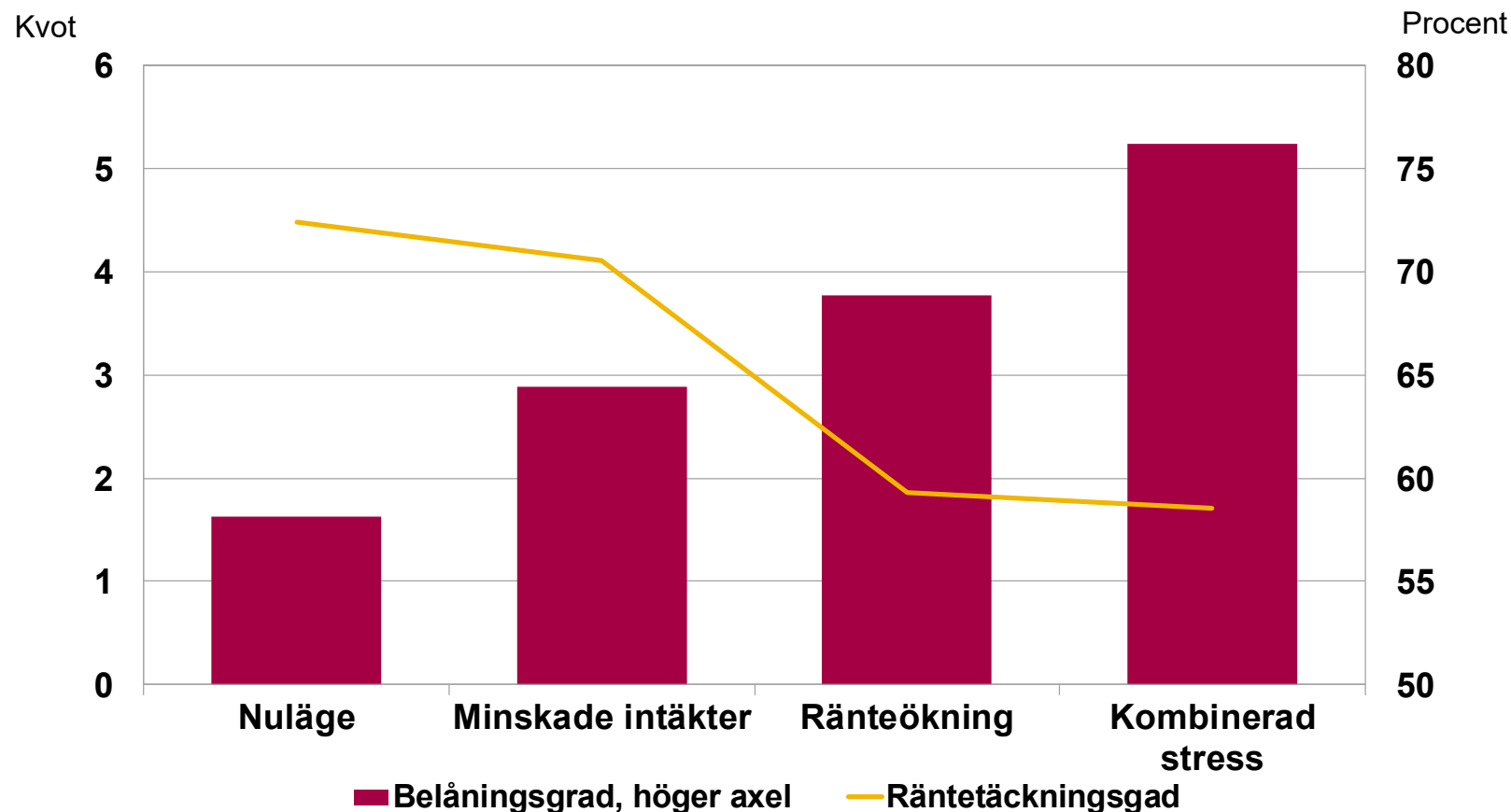
Procent



Källa: FI

Anm.: Diagrammet visar hur känslig belåningsgraden är för förändringar i direktavkastningen och intjäningen.

Sårbara för dyrare finansiering

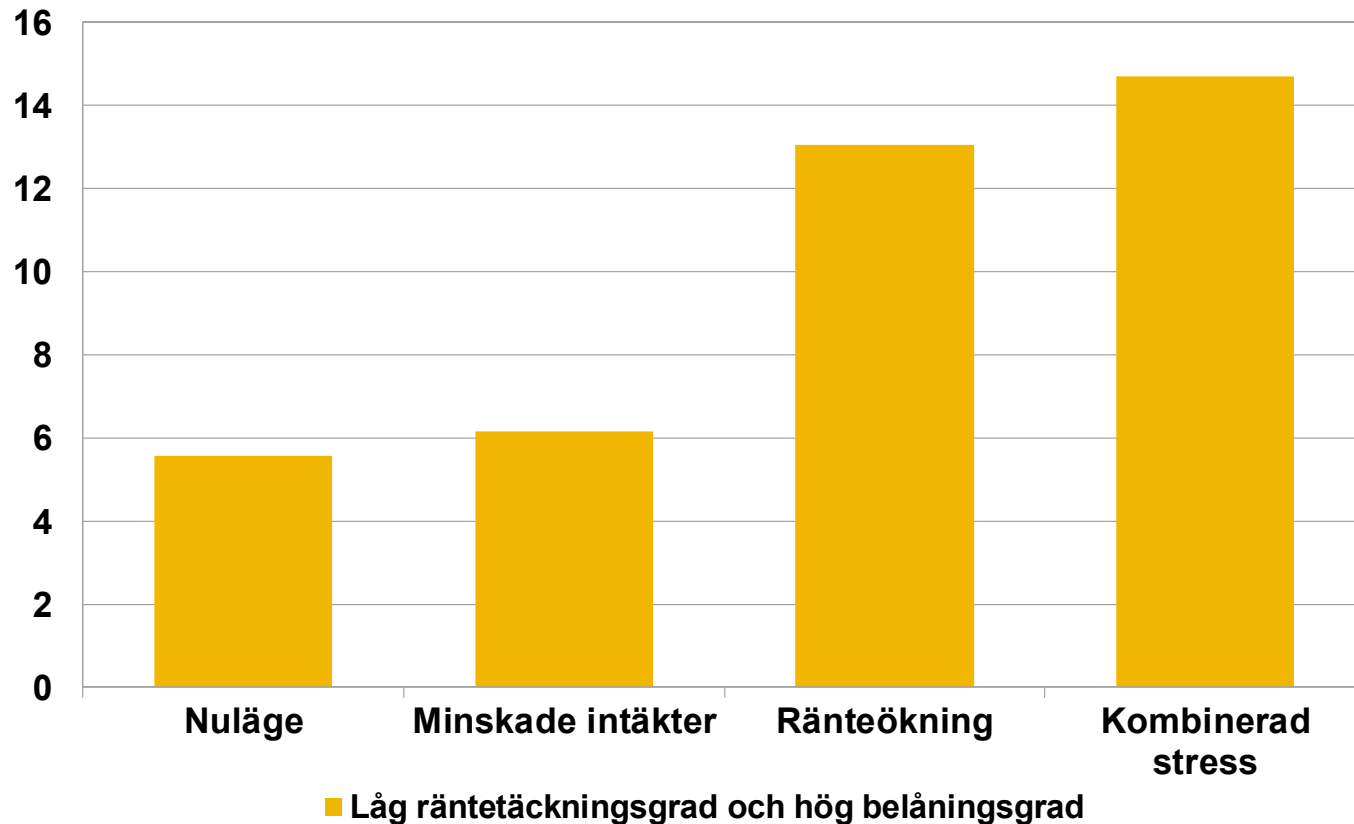


Källa: FI

Anm.: Ränteuppgången antas medföra att det genomsnittliga direktavkastningskravet ökar med 1 procentenhet.

Stress indikerar förhöjd kreditrisk

Procent

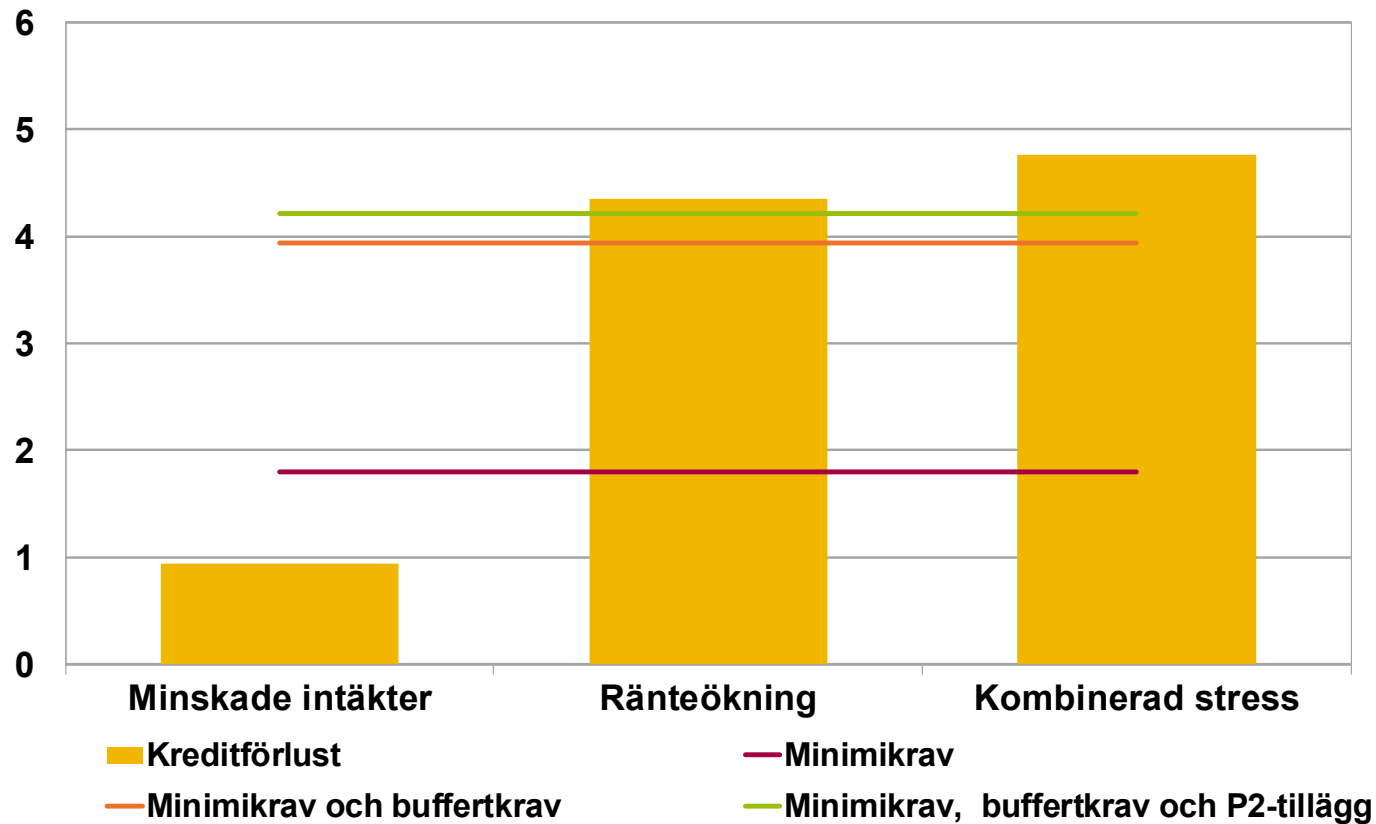


Källa: FI

Anm.: Avser procentuell andel av fastighetsföretagens samtliga skulder med förhöjd kreditrisk. Kombinerat scenario avser kombination av intäkts- och räntestressen. Ränteökning antas också innebära att det genomsnittliga direktavkastningskravet ökar med 1 procentenhet.

Har bankerna tillräcklig motståndskraft?

Procent av utestående volym



Källa: FI

Anm.: Diagrammet visar skattade kreditförluster i relation till storbankernas kapital.



**Bankerna behöver mer
kapital för att täcka riskerna
i utlåningen till
kommersiella fastigheter**

Sammanfattning

- Den kommersiella fastighetssektorn är stor och viktig för finansiell stabilitet
- Fastighetsföretagen har idag god motståndskraft men är känsliga för ökade finansieringskostnader
- Givet kreditriskerna vid stress behöver bankerna ha mer kapital för utlåning till fastighetssektorn
- FI:s preliminära bedömning är att riskvikterna i bankernas utlåning till kommersiella fastighetsföretag bör vara minst 30 procent i genomsnitt

