

Næringseiendomsforetakenes finansieringsbetingelser

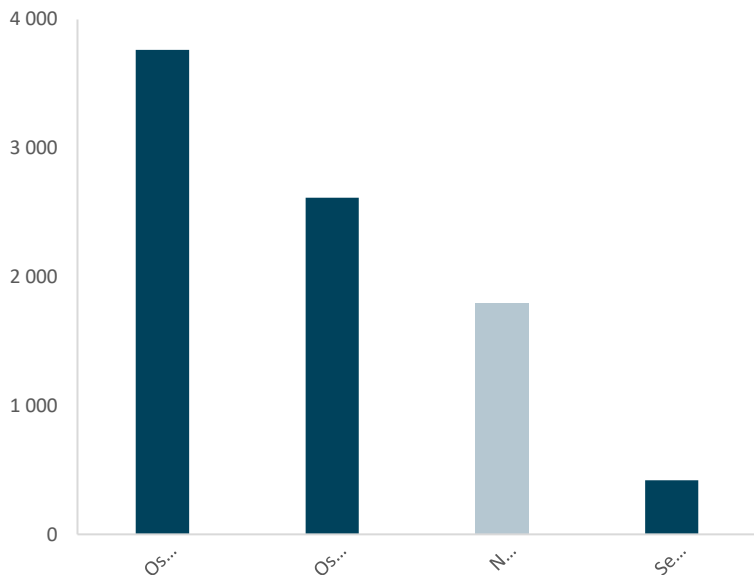
ROBERT NYSTAD, FINANSIELL FAGDAG, 17.11.2022



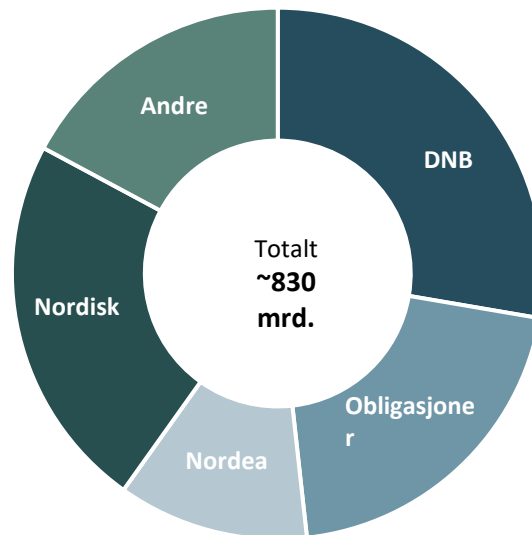
Næringseiendom er en stor aktivaklasse

MED MYE GJELD

Verdi ulike aktiva i Norge (NOK mrd.)



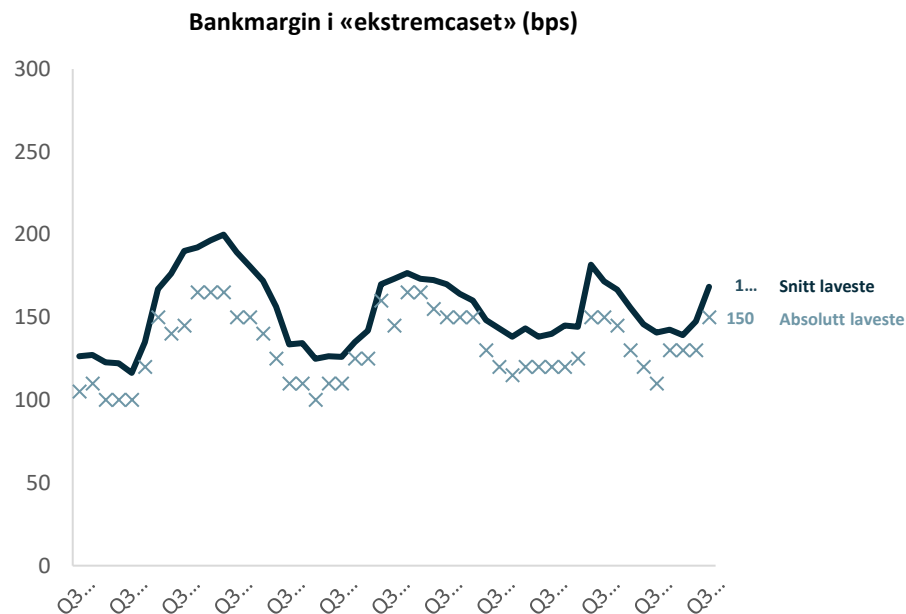
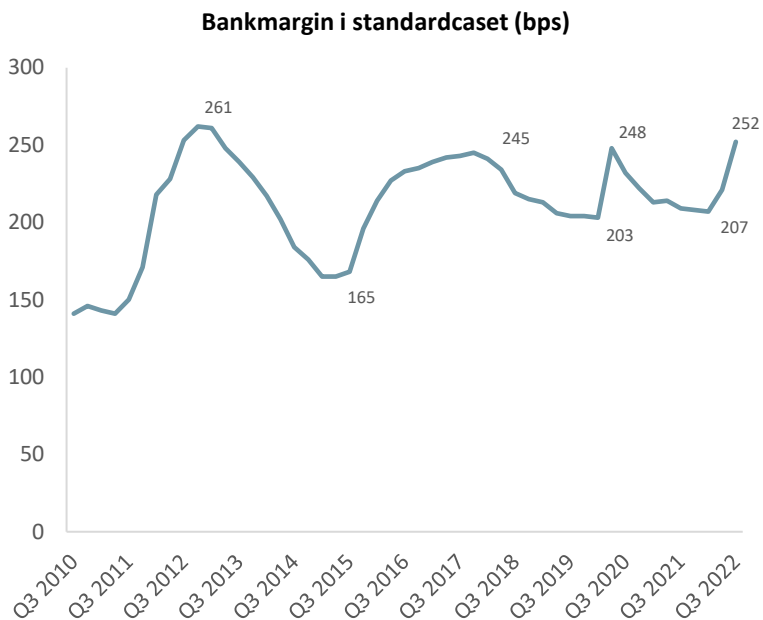
Hvordan er eiendomssektoren finansiert?*



Kilde: UNION, Stamdata, Oslo Børs, årsrapportene til bankene, Norges Bank, SSB. *Omtrentlige estimat

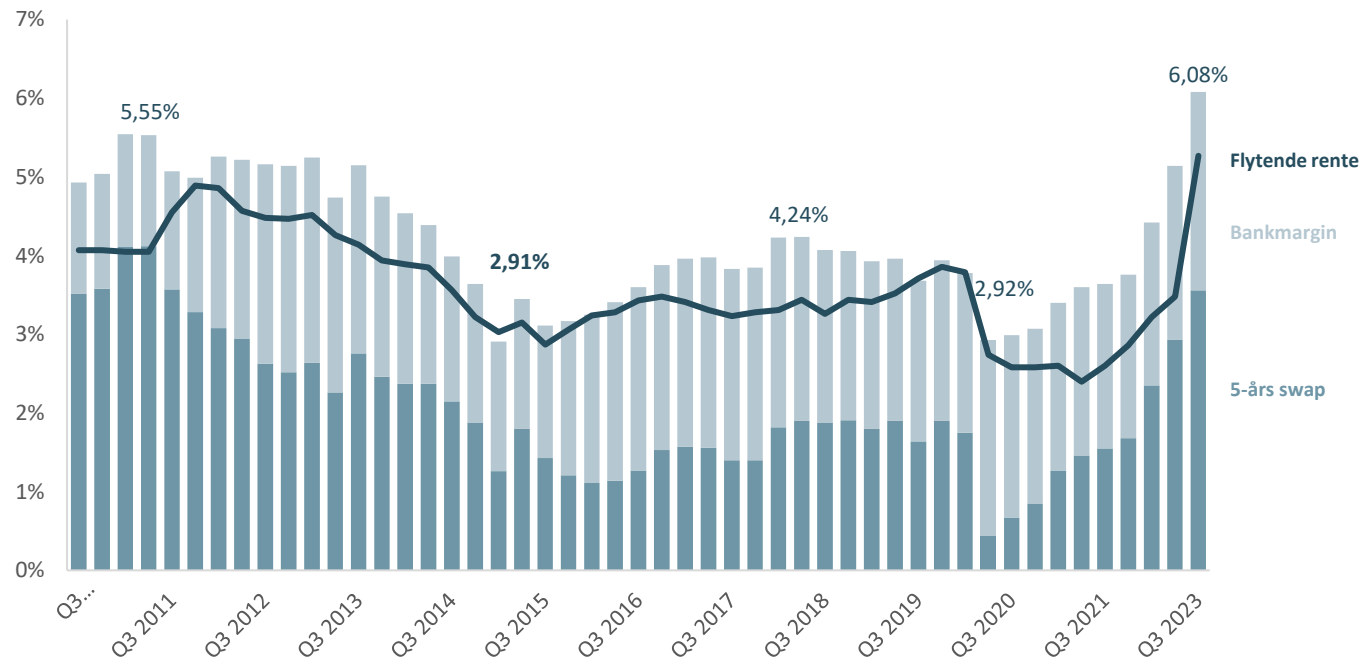
Bankmarginen på full fart opp

STORE FORSKJELLER I HVA AKTØRENE OPPNÅR, MEN ALLE BETALER MYE MER NÅ



Samlet lånefinansieringsrente har skutt i været

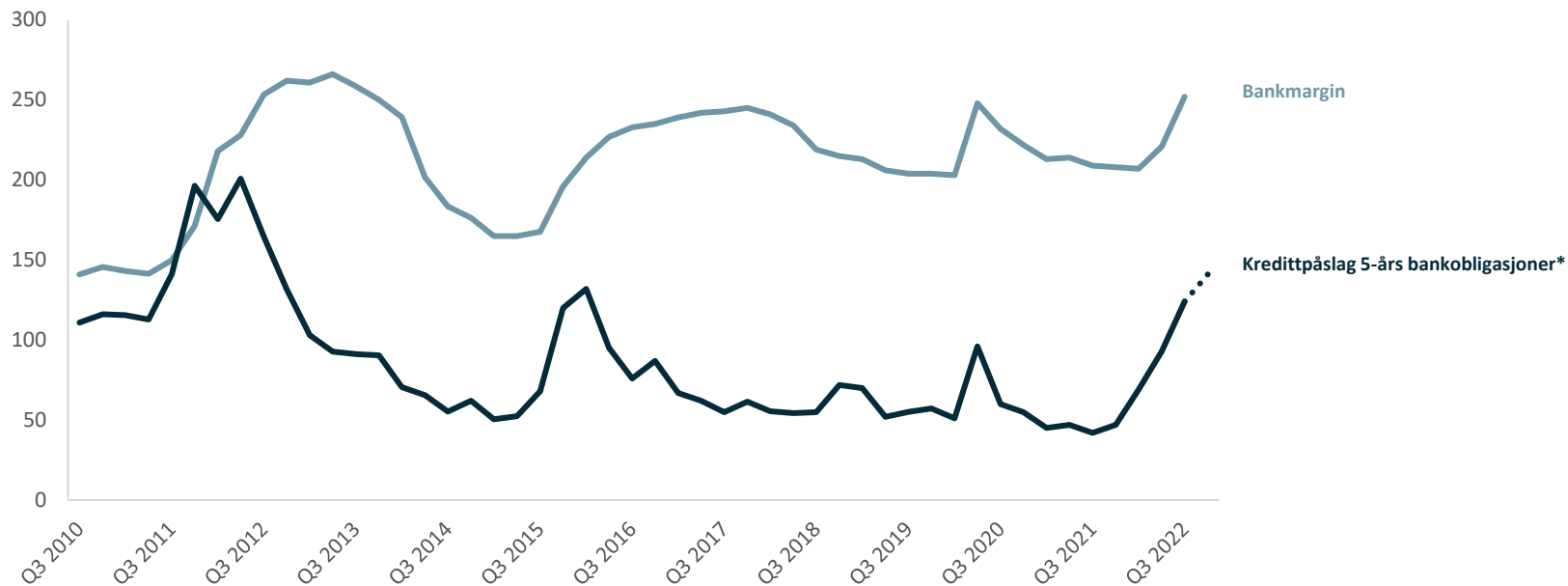
KONTOR OSLO, 5-ÅRS LÅN, 65 PROSENT LTV



Kilde: UNION, DNB Markets. Gjelder for nye 5-års lån til kjøp av kontoreiendom sentralt i Oslo med 65 prosent belåningsgrad og 7-års snittdurasjon på leien

Bankmarginen skal trolig mer opp

KANSKJE OGSÅ I EKSISTERENDE ENGASJEMENTER

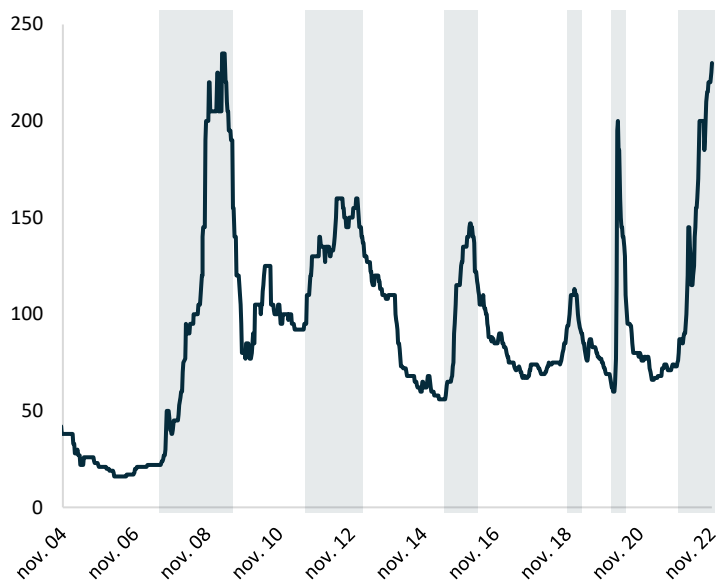


Kilde: UNION og DNB Markets. *Senior unsecured

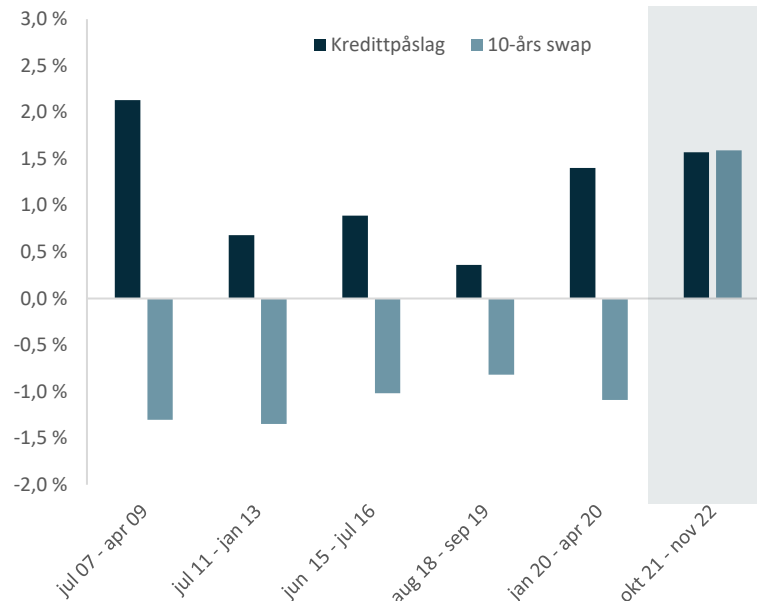
Kredittpåslagene i eiendom enda mer ut

KREDITTPÅSLAG OG RENTER TREKKER DESSUTEN I SAMME RETNING DENNE GANGEN

Indikativt kredittpåslag Entra (5-års lån, bps)

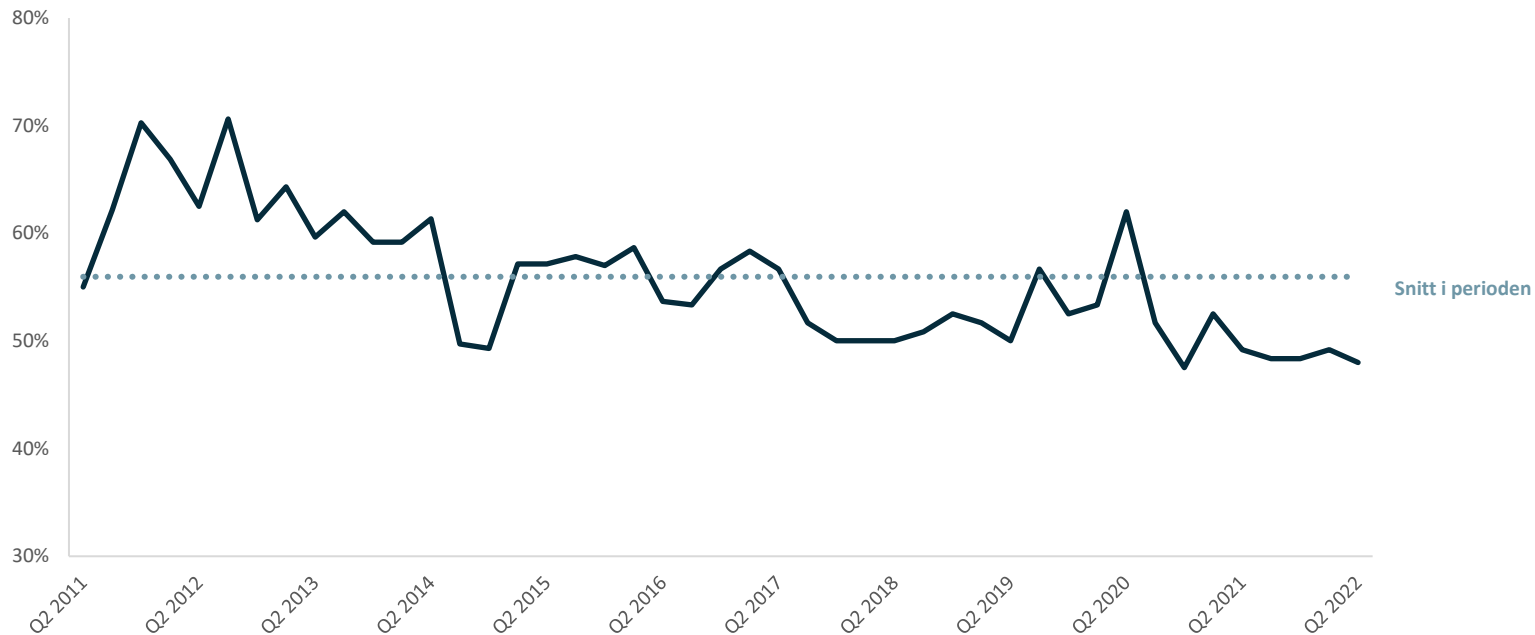


Kredittpåslag vs. renter (endring i prosentpoeng)



Rentebindingen har været rundt 50 procent

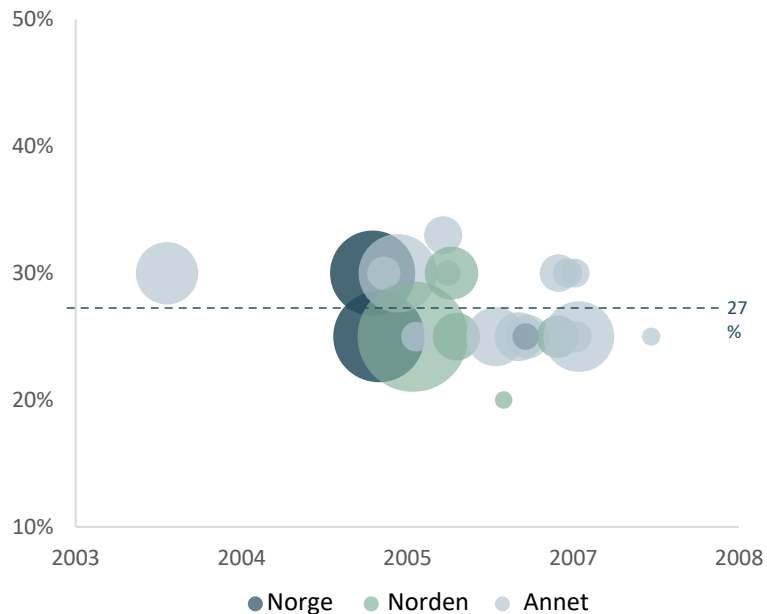
ANDEL RENTEBINDING I NYE LÅN



Egenkapitalandelen har aldri vært høyere

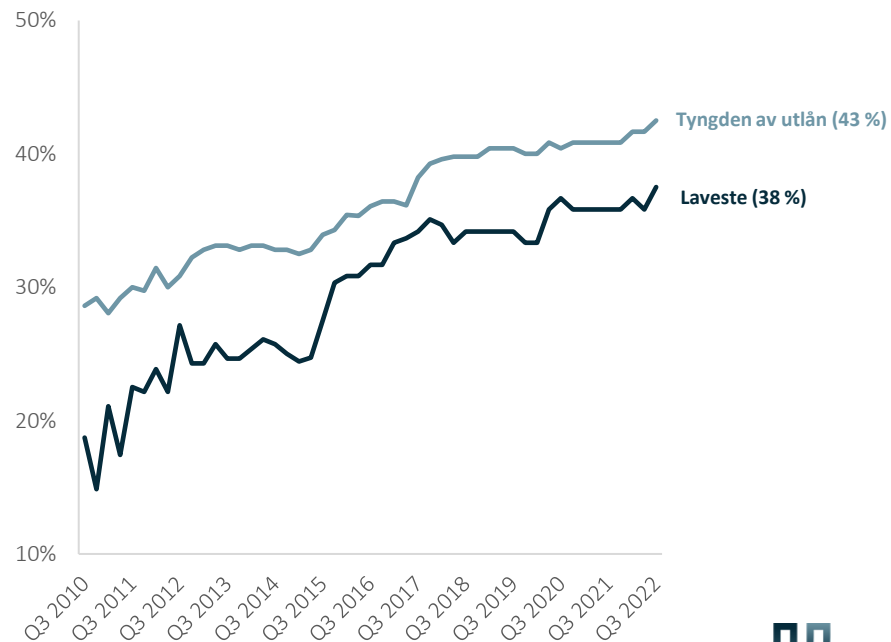
OPP MED RUNDT 15 PROSENTPOENG SIDEN 2005

Egenkapitalandel eiendomsfond (etablert 2003-2008)

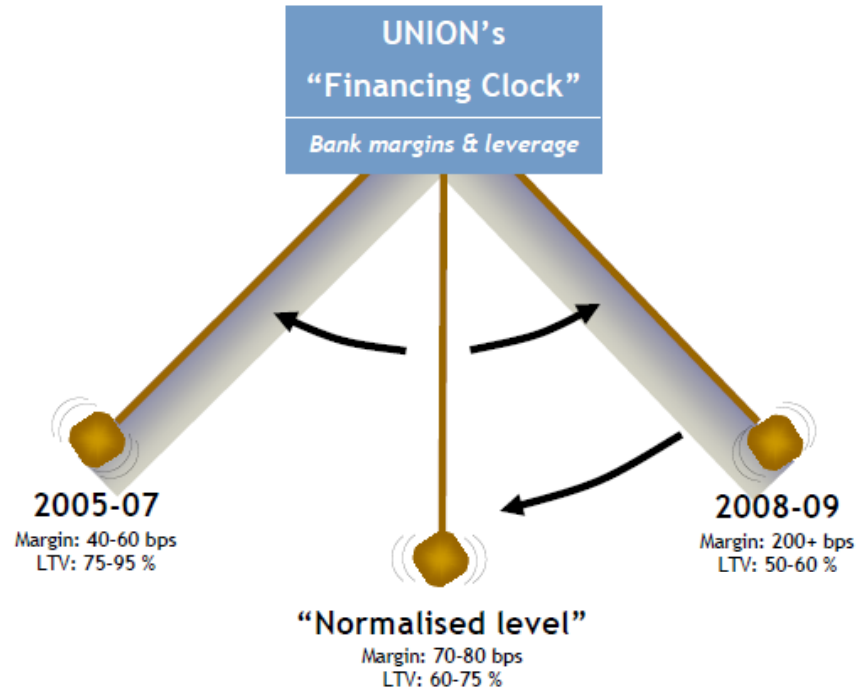


Kilde: UNION

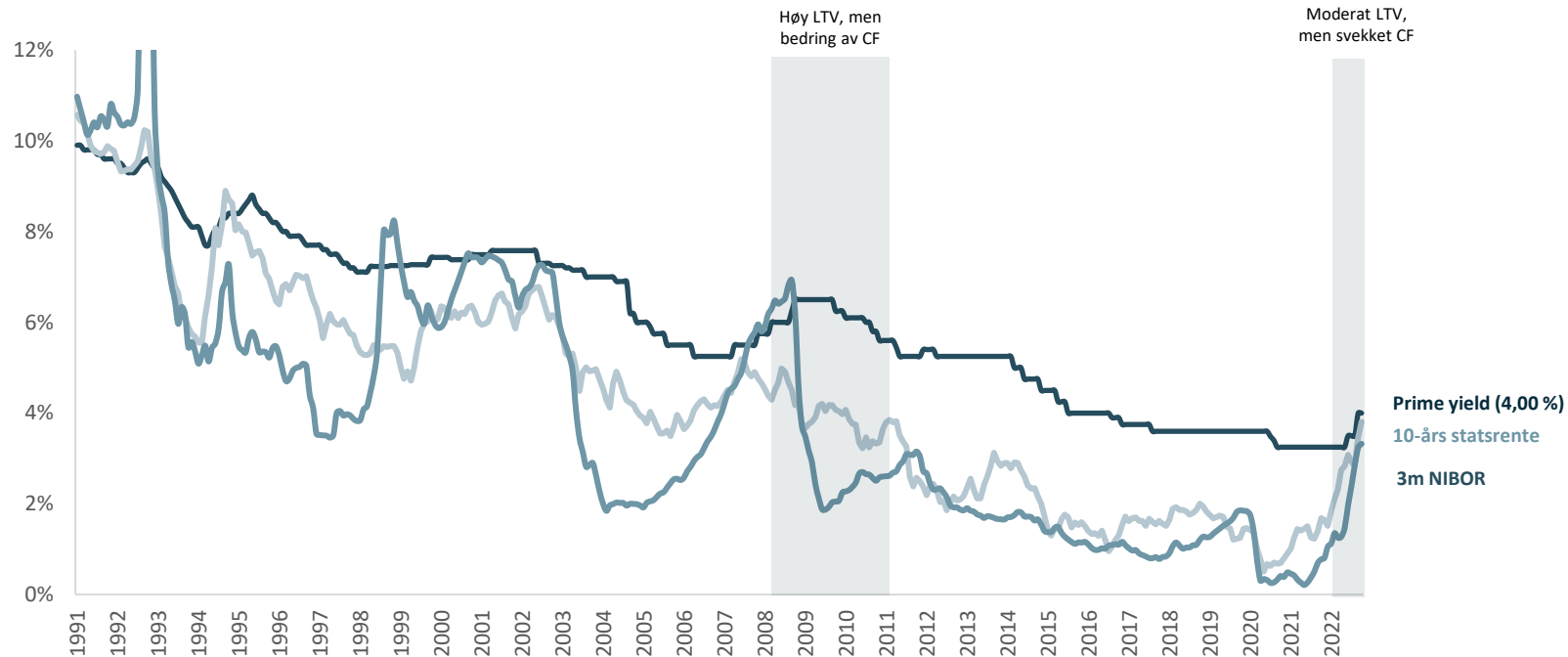
Egenkapitalandel i nye utlån



Vurdering av finansieringsmarkedet i august 2009



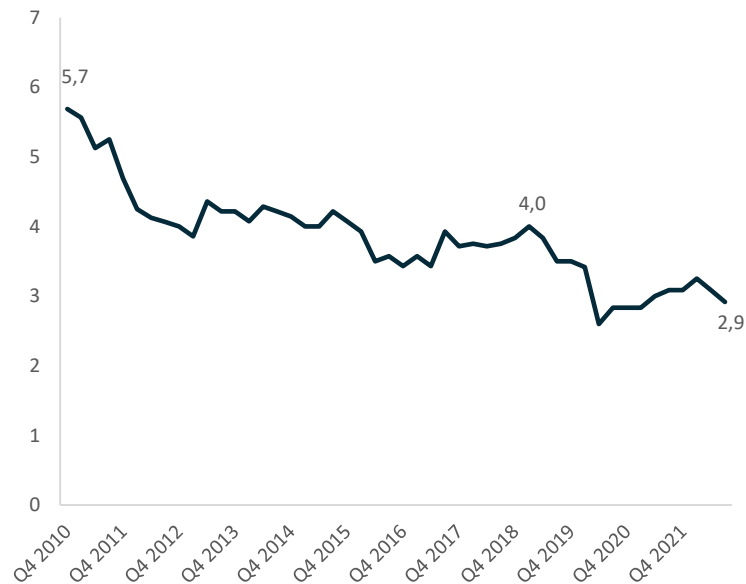
Mulig ICR blir viktigere enn LTV denne gangen



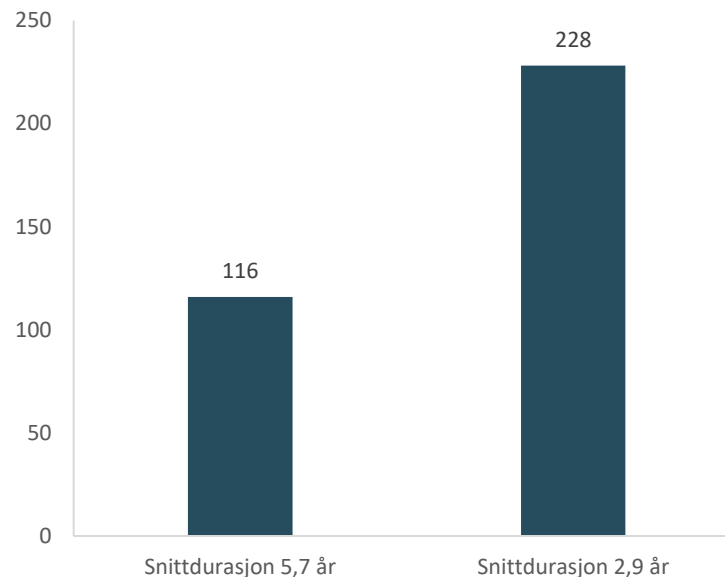
Kortere løpetider = hyppigere refinansieringer

LØPETIDEN I NYE BANKLÅN ER NESTEN HALVERT – REGULATORISKE TILPASNINGER

Gjennomsnittlig løpetid i nye banklån (år)



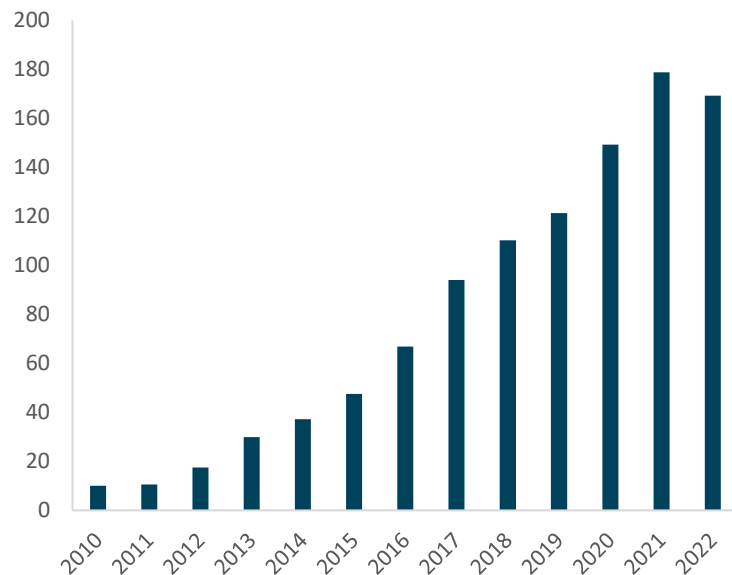
Estimert årlig refinansieringsbehov i bank (mrd. NOK)



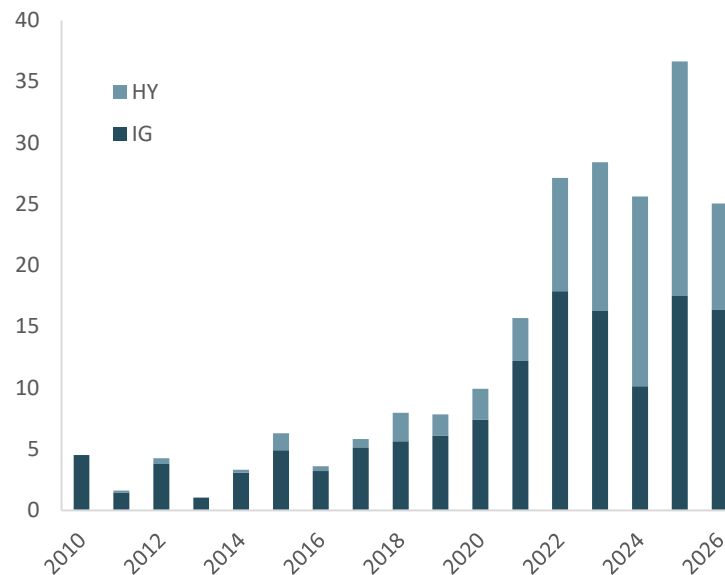
Nå får vi testet obligasjonsmarkedet

FOR FØRSTE GANG ER DET STORE VOLUMER TIL FORFALL I ET UTFORDRENDE MARKED

Utestående volum eiendomsobligasjoner (NOK mrd.)

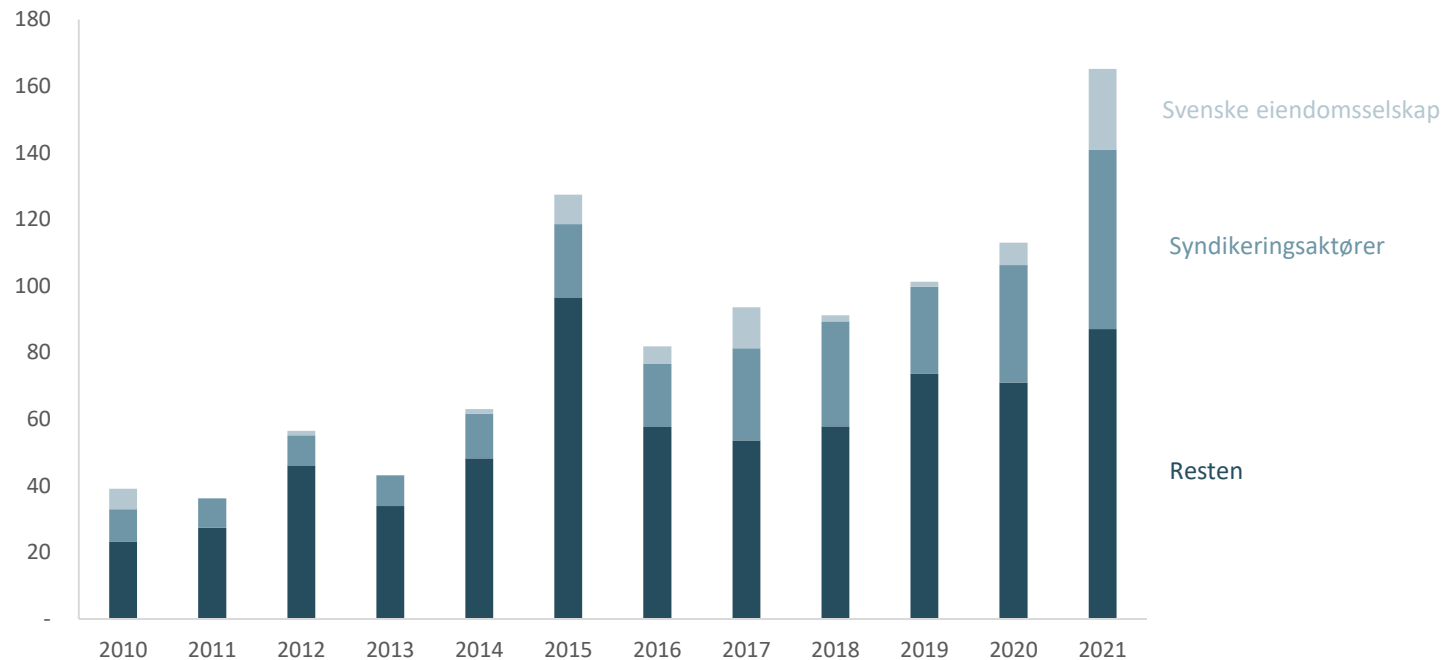


Eiendomsobligasjoner til forfall (NOK mrd.)



Svensker og syndikeringsaktører står bak mye

TRANSAKSJONSVOLUM I NORGE (MRD)



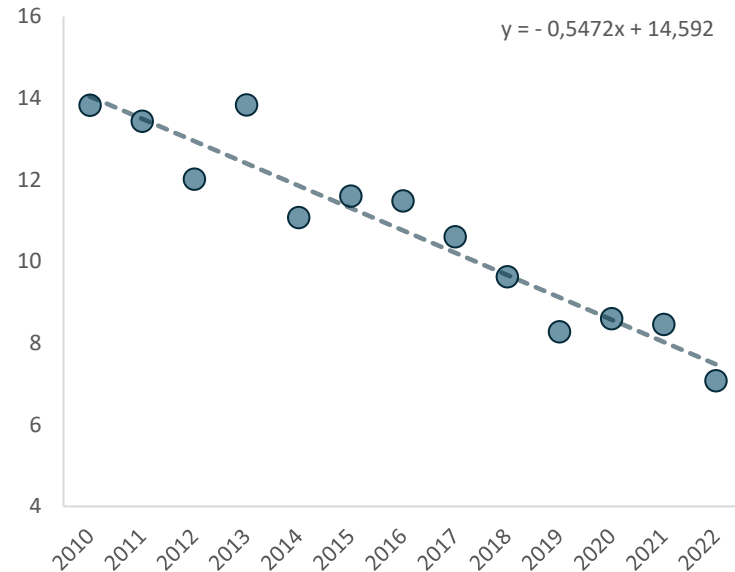
Syndikatene har kjøpt stadig mer

OG DE HAR GÅTT LENGRE UT PÅ RISIKOKURVEN ETTERSOM YIELDENE HAR FALT

Netto kjøp syndikater (NOK mrd)

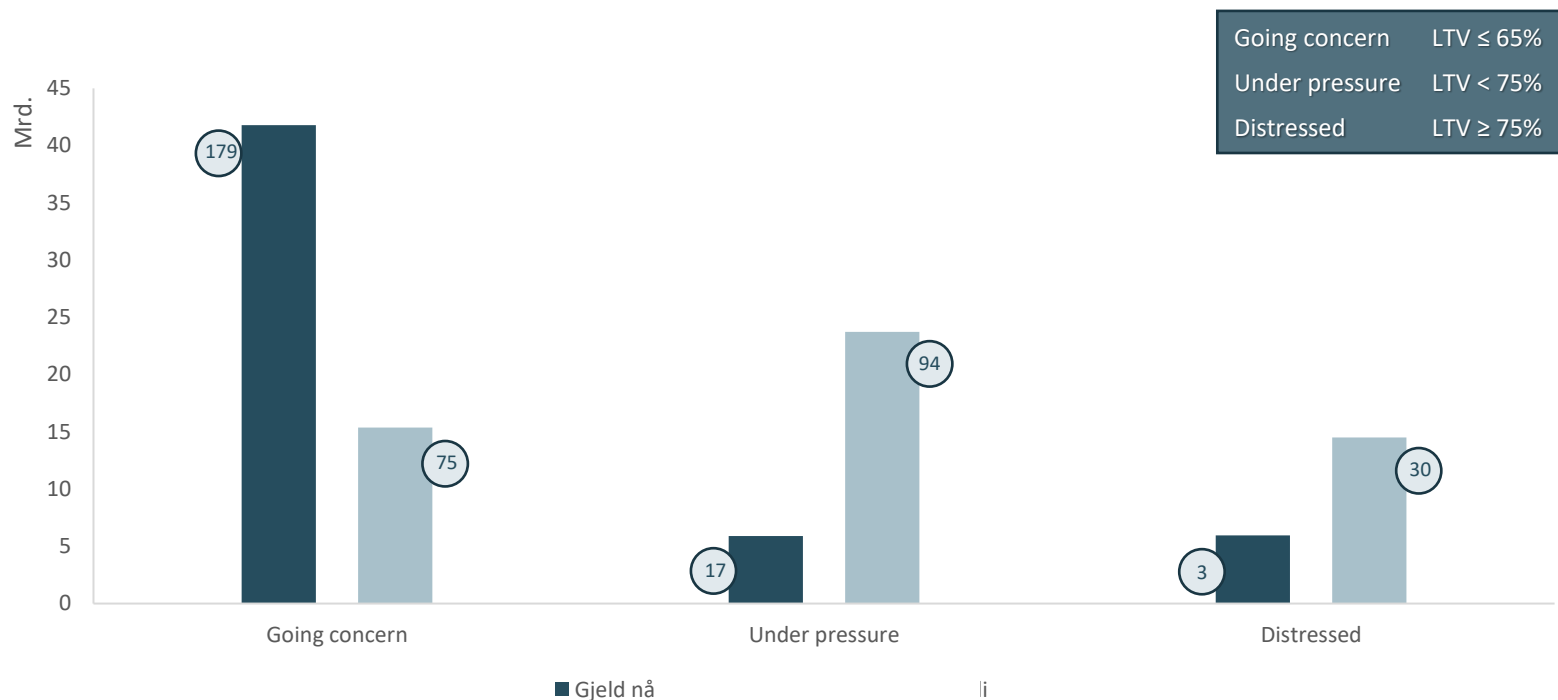


Løpetid i leiekontrakter i nye syndikater (WAULT, år)



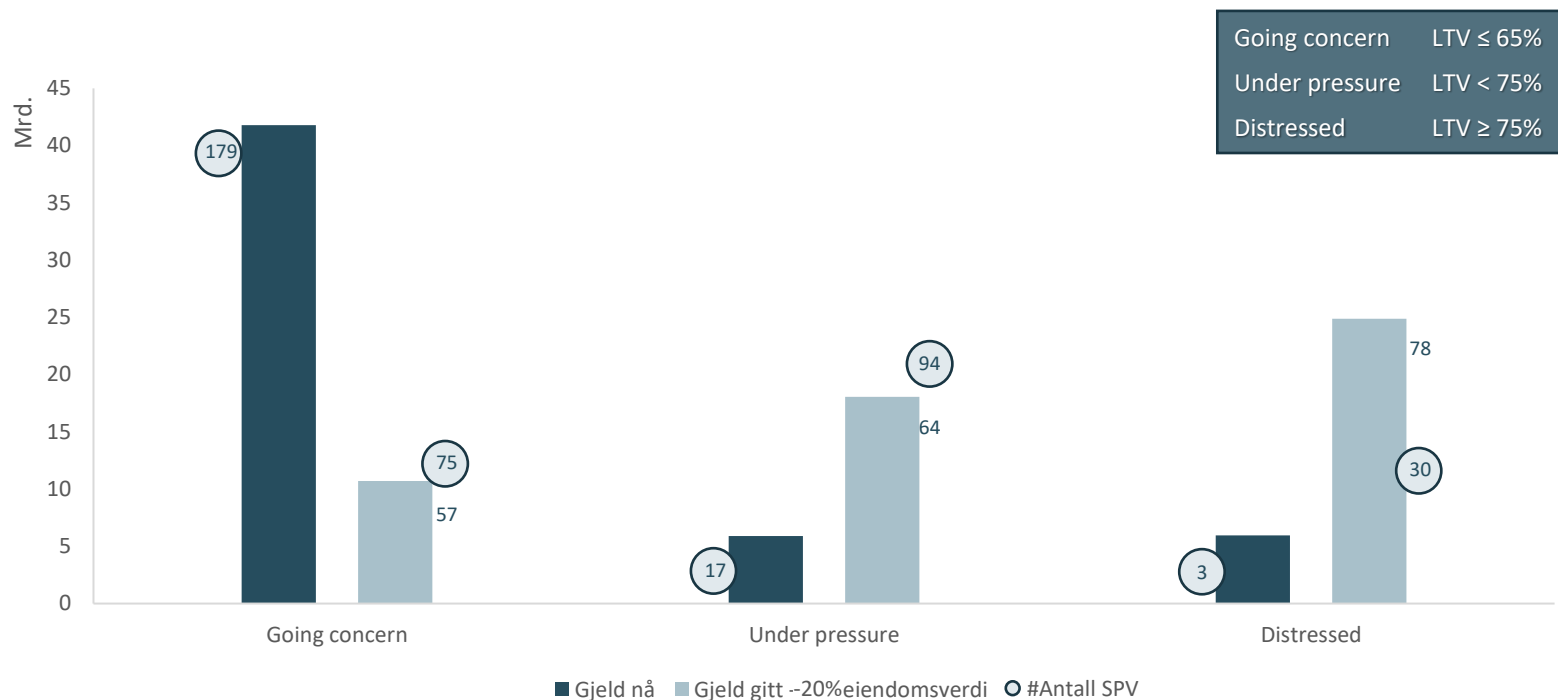
Verdifall gir økt press på syndikatene

FORSKYVELSE AV RISIKO VED ET VERDIFALL PÅ 15 PROSENT



Verdifall gir økt press på syndikatene

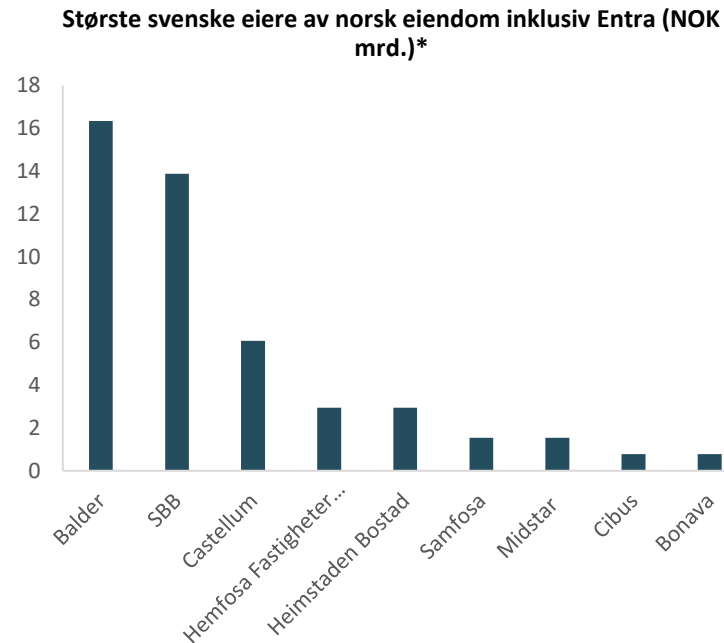
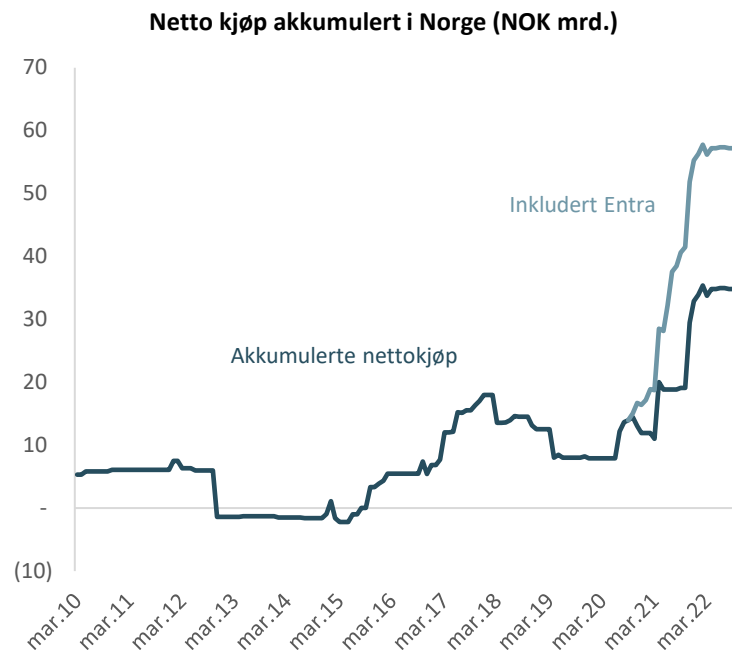
FORSKYVELSE AV RISIKO VED ET VERDIFALL PÅ 20 PROSENT



Norge vs. Sverige

Svenskene kjøpte mye på slutten av sykelen

MEN DE GJORDE I HOVEDSAK «CORPORATE-DEALER»

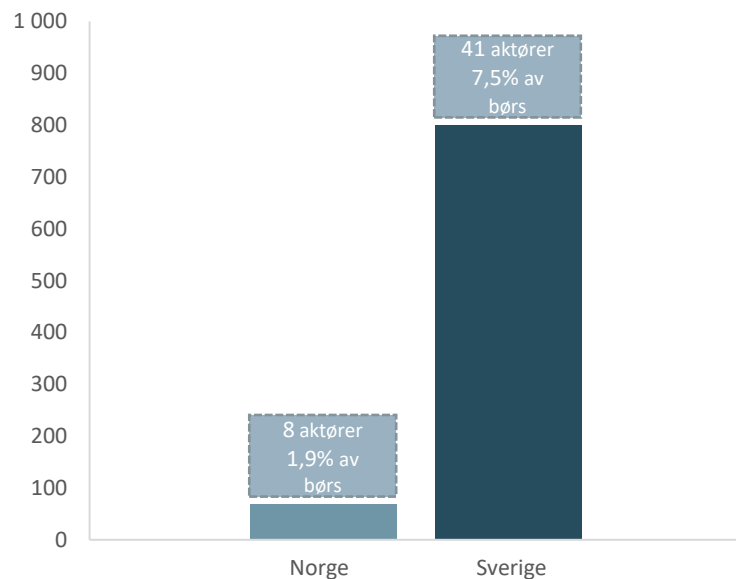


Kilde: UNION *Eierandeler i Entra er beregnet etter markedsverdi per 06.10.2022.
Unoterte eiendeler basert på kostpris og transaksjoner fra 2010-2020.

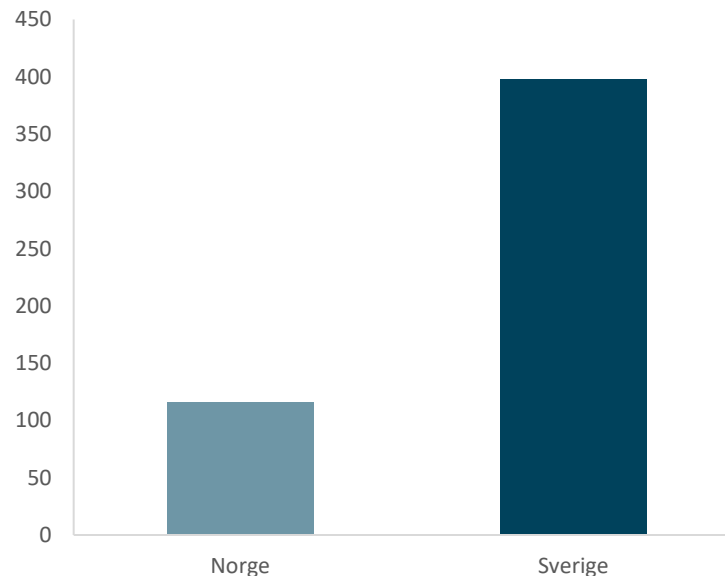
Mye mer på børs i Sverige

OG DERMED MER USTRAKT BRUK AV OBLIGASJONSMARKEDET

Eiendom på børs (market cap, mrd, jan 2022)



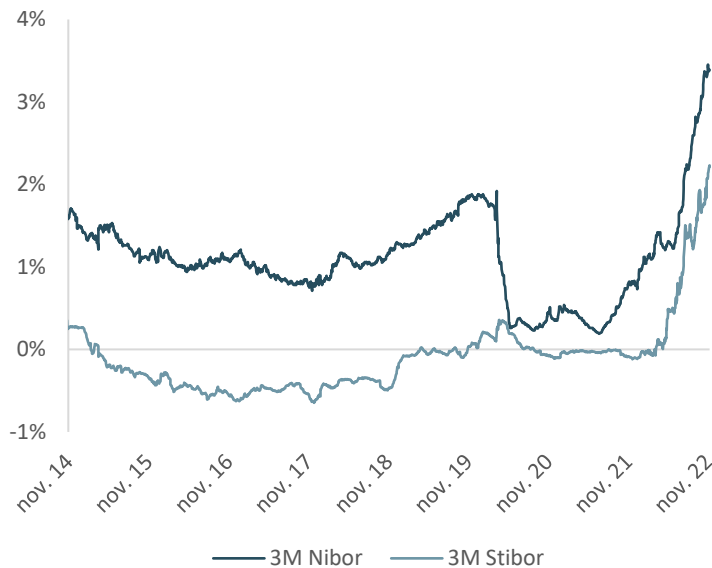
Obligasjonsgjeld til forfall 2023-26 (NOK mrd)



Penger var gratis i Sverige, ikke bare under covid

OG NÅ HAR FINANSIERINGSKOSTNADEN SKUTT I VÆRET

Svensk vs. norsk pengemarkedsrente



Finansieringskostnad Balder (5-år, flytende)



Andre vesentlige forskjeller mellom NOR & SVE

NORGE

- I stor grad pantesikrede banklån (1. prioritet pant)
- Veldig få lag av finansiering → mindre komplisert
- Norske aktører har stort sett lånt penger innenlandsk

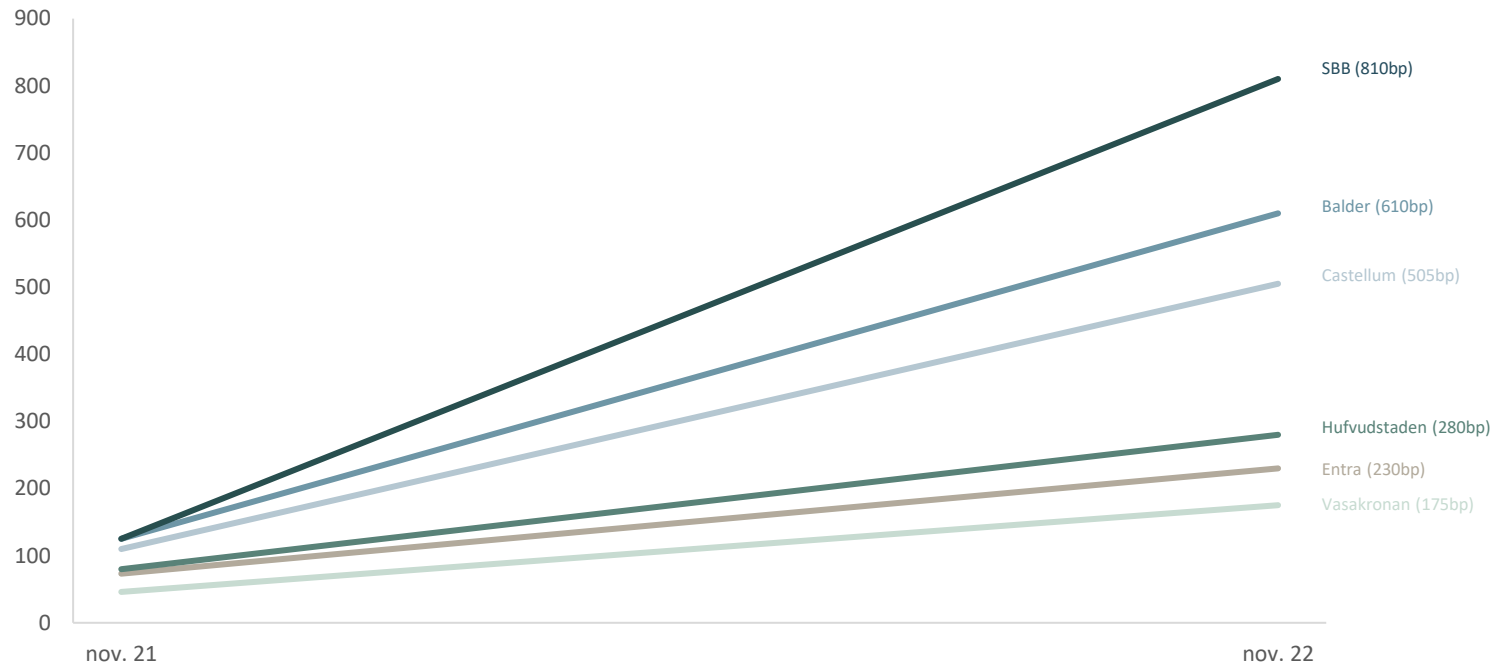
→ Men, det blir aktører som får trøbbel i Norge også

SVERIGE

- Utstrakt bruk av obligasjonsmarkedet (usikrede lån)
- Ofte flere lag av gjeld og hybridkapital
- Mye krysseierskap mellom aktørene → gjør ting mer komplisert
- Utstrakt bruk av Euro-markedet

Det er stor forskjell mellom selskapene

KREDITTPÅSLAG 5-ÅRS LÅN (BPS)



Hva sier bankene ellers?

«Vi prioriterer kun eksisterende kunder for øyeblikket»

«Jeg tror utviklingen i Sverige vil påvirke oss mer enn mange tror. Kapital kan bli en knapp ressurs ...»

« ... Norge er veldig uavhengig av Sverige. Det ser bedre ut her»

«Kontantstrøm og betjeningsevne er viktigere enn LTV. Dette til styre hvor mye man får finansiert»

«Vi er mest bekymret for eiendom som er eksponert mot forbrukere, altså handel, servering, hotell og boligutvikling»

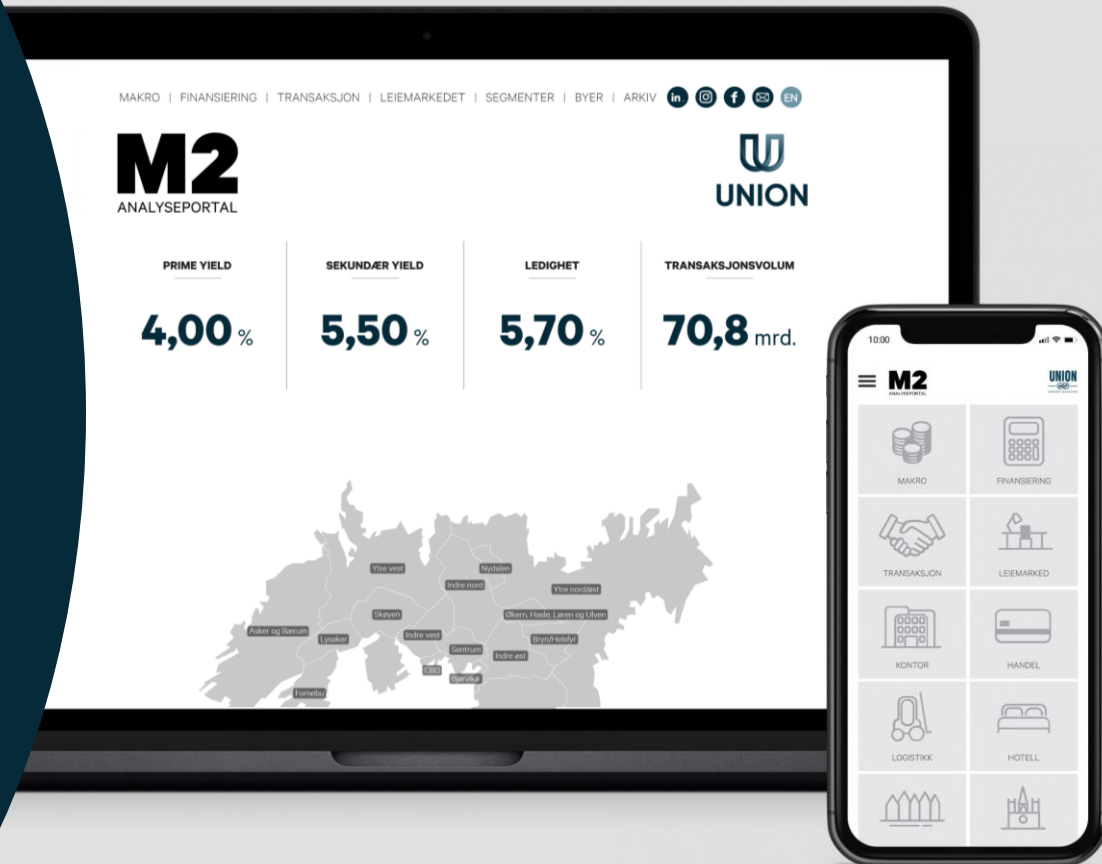
«Det beste for alle er at bankene fortsetter som normalt, men tar høyde for det som har endret seg»

M2

ANALYSEPORTAL

WWW.M2.UNION.NO

Les mer om UNIONs syn på
markedet her





UNION

VI SKAPER VERDIER AV EIENDOM