



LUNDS UNIVERSITET
Ekonomihögskolan

Kurs FEKK01
Examensarbete kandidatnivå
VT 2009

Bankernas kreditengagemang till medelstora fastighetsbolag

Författare

Croona, Klas
Grönvall, Louise
Malek, Camilia
Phu, Haskell

Handledare

Eriksson, Tore

Förord

Ett stort tack till berörda anställda på Danske Bank, Handelsbanken, Nordea, SBAB, Skandinaviska Enskilda Banken, Sparbanken Finn och Swedbank som har tagit sig tid till att besvara vår enkät samt kompletterande frågor. Utan Er insats hade uppsatsen inte varit möjlig. Vi vill även ge en honnör till vår handledare Tore Eriksson som har gett oss goda råd och hjälpt oss i processen vid utvecklingen av uppsatsen.

Maj 2009

Klas Croona

Louise Grönvall

Camilia Malek

Haskell Phu

Sammanfattning

Titel:	Bankernas kreditengagemang till medelstora fastighetsbolag
Seminariedatum:	2009-06-05
Ämne/Kurs	FEKK01, Examensarbete kandidatnivå
Författare:	Klas Croona Louise Grönvall Camilia Malek Haskell Phu
Handledare:	Tore Eriksson
Nyckelord:	Bank, kredit, kreditgivning, kreditengagemang, fastighetsbolag
Syfte:	Syftet med uppsatsen är att utreda hur banker/hypoteksbolag, under kreditengagemang, använder sig av verktyg för att förmå fastighetsbolag att bättre agera i bankernas/hypoteksbolagens intresse under rådande lågkonjunktur.
Metod:	Vi har tillämpat en kvalitativ metod med deduktiv ansats där relevant teori först samlats in för att sedan jämföras med det empiriska material vi fått fram via vår enkätundersökning.
Teoretiska perspektiv:	De teorier som finns med i referensramen är: agentteorin samt teorin kring kreditgivning och kreditengagemang som består av ränta, säkerheter, covenants samt relation.
Empiri:	Den empiri vi har använt oss av är framställd ur en enkätundersökning som skickades slumpmässigt till olika lokalkontor från utvalda banker/hypoteksbolag i Malmö, Lund och Helsingborg.
Resultat:	Bankerna/hypoteksbolagen anser att relationen är det verktyg som är av störst betydelse för att bättre förmå fastighetsbolagen att agera i bankernas intresse. Relationen har en stor inverkan på de övriga verktygen. Verktygen relation, covenants, säkerheter, har en större betydelse under dagens lågkonjunktur jämfört med den gångna högkonjunkturen. Däremot har räntans betydelse varit oförändrad.

Abstract

Title:	Credit commitment of banks to medium-sized real estate companies
Seminar date:	2009-06-05
Course/Module	FEKK01, Bachelor thesis in Business Administration, 15 credit (15 ECTS)
Authors:	Klas Croona Louise Grönvall Camilia Malek Haskell Phu
Advisor:	Tore Eriksson
Key words:	Bank, credit, credit commitment, bank credit to real estate, bank lending in real estate, property.
Purpose:	This study attempts to find out what tools the banks use to impel the commercial real estate companies to act in the interest of the banks during the current recession.
Methodology:	The thesis has a qualitative approach with a deductive method where we compared our own data with relevant theories in the field of bank credit and lending.
Theoretical perspective:	The theories used were Agency theory and additional theories dealing with interest rate, collateral, covenants and relationship banking.
Empirical foundation:	The survey was the primary source of data collection. It was created through the online system and sent randomly to selected banks in Malmö, Lund and Helsingborg.
Conclusions:	The banks deem that relationship banking is the most important tool to impel the commercial real estate companies to act in the interests of the banks. Relationship has a great impact on the other tools. Relationship banking, covenants and collateral are more important tools during the current recession than during the previous boom. The importance of interest rate remains unchanged.

Innehållsförteckning

1. Inledning.....	1
1.1. Bakgrund	1
1.2. Problemdiskussion	2
1.3. Tidigare forskning	4
1.4. Problemformulering	5
1.5. Syfte och hypotes	6
1.6. Avgränsningar	6
1.7. Uppsatsens bidrag	6
1.8. Centrala begrepp	7
1.9. Målgrupp	7
1.10. Disposition	8
2. Utredningsdesign.....	9
2.1. Vetenskapligt angreppssätt.....	9
2.2. Primär och sekundär data	9
2.2.1. Enkäter	10
2.3. Vårt urval av banker	12
2.4. Procedur för insamling av data.....	12
2.4.1. Bearbetning av data.....	13
2.5. Metodologisk diskussion.....	13
2.6. Validitet.....	15
2.7. Reliabilitet	15
2.8. Källkritik	16
3. Referensram	17
3.1. Praktisk referensram.....	17
3.1.1. Dagens fastighetsmarknad.....	17
3.1.2. Ränteutveckling och inflation	19
3.1.3. Basel II	20
3.2. Teoretisk referensram – Verktyg.....	21
3.2.1. Principal-agentteorin och informationsasymmetri	21
3.2.2. Ränta.....	23
3.2.3. Säkerheter	23
3.2.3.1. Pantbrev.....	24
3.2.4. Covenants	25
3.2.5. Relation	26
3.3. Uppsatsens teoretiska samband	27
4. Empiri.....	30
4.1. Bortfall	30
4.2. Ränta.....	31
4.3. Säkerhet	33
4.4. Covenants	34
4.5. Relation	35
5. Analys.....	38
5.1. Ränta.....	38
5.2. Säkerhet	40
5.3. Covenants	42
5.4. Relation	44
5.5. Analytiska samband	46

6. Slutsats	49
7. Förslag till vidare forskning	54
Referenslista	55
Appendix I.....	60
Appendix II	62

Diagramförteckning

- Diagram 1. Genomsnittlig totalavkastning på den svenska fastighetsmarknaden (Svenskfastighetsindex SFI)
- Diagram 2. Reporäntans utveckling under 00-talet (Riksbanken)
- Diagram 3. Vilka faktorer beror ränteförändringen på?
- Diagram 4. En sänkt räntas inverkan på fastighetsbolagens agerande under högkonjunktur
- Diagram 5. En sänkt räntas inverkan på fastighetsbolagens agerande under lågkonjunktur
- Diagram 6. Svårigheten att bemöta kraven för fastighetsbolagen
- Diagram 7. Relationens betydelse

Tabellförteckning

- Tabell 1. Indelning av verktyg (egen)
- Tabell 2. Sammanställning av respondenternas rangordning av covenants
- Tabell 3. Sammanställning av relationens påverkan på andra verktyg
- Tabell 4. Sammanställning av verktygens effekt på fastighetsbolaget att agera i bankens intresse
- Tabell 5. Scoring och rankning av covenants
- Tabell 6. Scoring och rankning av de olika verktygen
- Tabell A. Rangordning av covenants Appendix I
- Tabell B. Rangordning av verktyg Appendix I
- Tabell C. Relationens påverkan på övriga verktyg Appendix

Figurförteckning

- Figur 1. Processlinje för lån (egen)
- Figur 2. Metod för kreditprocess enligt proportionalitetsprincipen (Jochnick, 2005)
- Figur 3. Systemet för bankens utformning av kreditengagemang (egen)
- Figur 4. Systemet för bankens utformning av kreditengagemang efter undersökningen (egen)
- Figur 5. Verktygens betydelse i högkonjunktur (egen)
- Figur 6. Verktygens betydelse i lågkonjunktur (egen)

1. Inledning

I detta inledande avsnitt introduceras läsaren till studiens ämne. Avsnittet börjar med en kort redogörelse av fastighetsmarknaden i dag. Vi fortsätter med att diskutera uppsatsens problemområde och vad som har undersökts inom området. Efter problemdiskussionen presenteras uppsatsens frågeställning och syfte. Kapitlet avslutas med en redogörelse om uppsatsens bidrag och varför vi anser det vara viktigt att genomföra den.

1.1. Bakgrund

"Det råder istid för fastighetsaffärer" (SvD, 2008-10-13), "Mardröms höst" (Aftonbladet, 2008-08-22), "Finanskrisen börjar skörda fastighetsoffer" (DI, 2008-10-22), "Finanskrisen slår brutalt mot fastighetsbranschen" (DN, 2008-10-10), "Den värsta finansiella krisen sen 1929" ...

Den senaste tiden har vi i dagstidningar kunnat läsa om hur negativt den finansiella krisen slagit till mot den svenska fastighetsmarknaden. Det var under hösten 2008 som den finansiella krisen, som av många anses vara den värsta sedan 30-talet, flyttade över Atlanten från USA. Nu, våren 2009, när krisen tagit ett allt hårdare grepp om den svenska fastighetsmarknaden, anser många att det finns obehagliga likheter med den bank- och fastighetskris Sverige genomlevde under början av 90-talet. Då såldes fastigheter till priser långt under vad de bara några månader tidigare varit värderade till. Frågan är nu om historien är på väg att upprepa sig?

I slutet av 80-talet var fastighetsmarknaden inne i ett skede där fastigheters värde ständigt steg. Intresset för att äga fastigheter ökade. Priserna på fastigheter steg kraftigt och många valde att investera i fastigheter i tron om en säker investering. Den avreglerade kreditmarknaden gjorde att kreditvillkoren var gynnsamma, vilket i sin tur gjorde det lönsamt att finansiera fastighetsköp genom lån. I början av 90-talet började de första varningstecknen att rapporteras och därefter gick det fort. Räntorna steg kraftigt och hösten 1992 var den svenska marginalräntan uppe på 500 procent. De höjda räntorna i kombination med den svenska kronans fall och en ökande inflationstakt kopplade ett allt hårdare grepp om den svenska ekonomin. Arbetslösheten steg dramatiskt, huspriserna rasade, bostadsbyggandet föll med 83 procent och konkurserna avlöste varandra (Sandberg et al. 2005:12). Med högt belånade fastigheter, sjunkande hyresintäkter och en skenande ränta tvingades många fastighetsbolag att snabbt öka likviditeten. Fastigheterna fick därför säljas långt under

inköpspriset, vilket fick till följd att många fastighetsbolag gick i konkurs. Eftersom många av fastighetsköpen var finansierade genom finansbolag, som i sin tur byggde sin utlåning på upplåning i de svenska bankerna, rasade krisen i en väldig fart. Bankerna ställdes inför problem med stora kreditförluster och behövde slutligen statligt stöd för att klara den kris de plötsligt befann sig i. Fastighetskrisen blev därför också en bankkris vars motsvarighet Sverige inte upplevt sedan 30-talet.

Dagens finanskris har flera likheter med 90-talskrisen. Sverige har under de senaste åren, precis som under slutet av 80-talet, befunnit sig i en gynnsam högkonjunktur med ekonomisk tillväxt och relativt låg arbetslöshet. Det har investerats och byggts mycket nya kontors-, butiks- och bostadsfastigheter. Kreditvillkoren har varit gynnsamma vilket gjort det lätt att låna pengar, inte bara i Sverige utan över hela världen. Fastighetsprisutvecklingen har pekat stadigt uppåt vilket lett till ökad handel i spekulationssyfte. De stora finanskriserna har, i ett historiskt perspektiv, uppkommit när realräntan varit låg nivå under en längre period. Det innebär att det blir attraktivt för hushåll och företag för att belåna pengar, vilket ökar risken för en hög skuldsättning för dem (Affärsvärlden, 2008-11-26).

Många anser att viktiga bakomliggande faktorer till 90-talskrisen var avregleringen av kreditmarknaden samt en skatteomläggning. I dag pekar man istället på bolånekrisen i USA och stigande världsmarknadspriser på energi och livsmedel (Affärsvärlden, 2008-10-08). På den svenska fastighetsmarknaden kom den avgörande vändningen under 2008. Priserna på kontors- och butiksfastigheter som tidigare stadigt stigit i värde, kom nu istället att rasa (Riksbanken, 2008:67) och bankerna blev snabbt mycket restriktiva i sin kreditgivning och började kräva allt mer av sina låntagare. I takt med en sviktande svensk ekonomi tvingas bankerna vidta drastiska åtgärder för att rädda sig själv och undvika att hamna i samma situation som den under 90-talet, eller för den delen tvingas i konkurs såsom finansinstitut i USA.

1.2. Problemdiskussion

De företag som i dag inriktar sin verksamhet på ägande och förvaltning av fastigheter, det vill säga fastighetsbolag, utgör tillsammans den enskilt största bransch som de fyra svenska storbankerna lånar ut till. Enligt en rapport från Riksbanken (2008:53) går en tredjedel av utlåningen till icke-finansiella företag, till just fastighetsbolag. En stor del av utlåningen sker

med fastigheter som säkerhet vilket innebär att värdet på säkerheterna kan minska i samband med lågkonjunkturer. I takt med att hyror och fastighetspriser nu sjunker kommer bankernas risker för kreditförluster att öka. Eftersom så mycket som en tredjedel av utlåningen till icke-finansiella företag går till fastighetsbolag borde konsekvenserna därför bli förödande för bankerna. Samma rapport visar att trots risken för en global finanskris 2008, fortsatte bankerna att öka sin upplåning till fastighetsbolag. Detta borde innebära att bankernas risk för kreditförluster har fortsatt att öka trots medvetenheten om en eventuell finanskris. De senaste rapporterna har nu också visat att konkurser bland fastighetsbolagen har tilltagit och att sannolikheten för att fler fastighetsbolag ska gå i konkurs är överhängande (Riksbanken, 2008). Vi har därför börjat fundera över hur svenska banker förmår fastighetsbolagen att agera i bankens intresse för att erhålla krediter ska återbetalas.

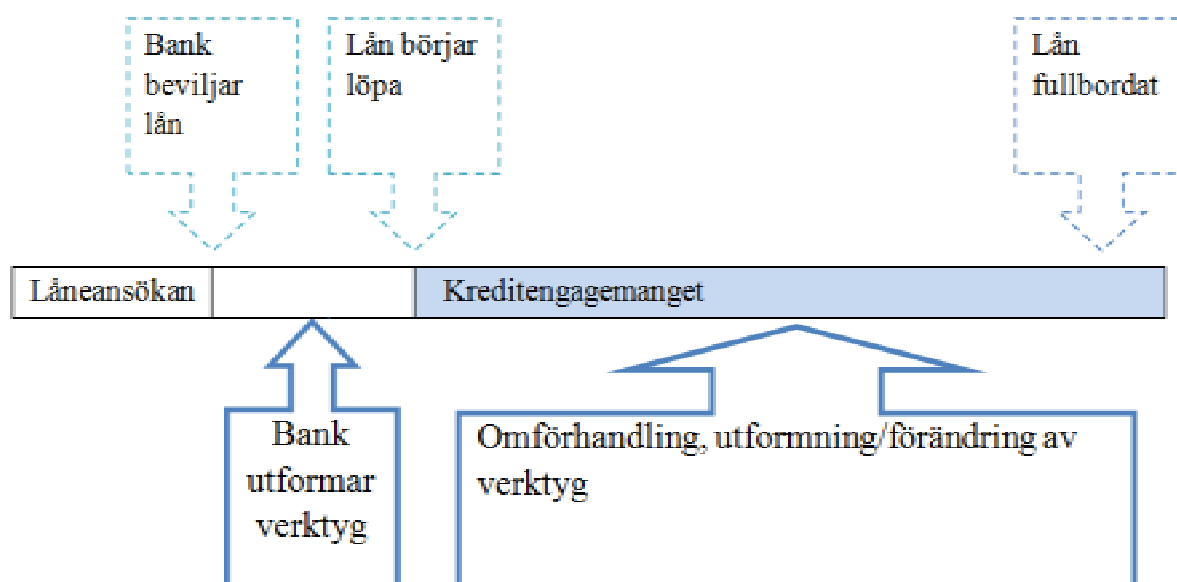
Bankerna har ur ett historiskt perspektiv vid sin kreditgivning använt sig av olika verktyg för kontroll, riskbedömning, övervakning och kompensation i syfte att tillgodose sina intressen gentemot låntagaren. Bankerna har ett intresse av att minska den informationsasymmetri som finns mellan låntagare och långgivare. I teorin beskrivs flera verktyg som kan användas under kreditengagemang för att minska bankers osäkerheter och risker vid kreditgivning. I uppsatsen "*Bankers kreditengagemang med små företag*" delar Erlandsson et al. (2007) in dessa verktyg i tre kategorier, (I) kontrakts-/passiva verktyg (ränta, säkerheter och personlig borgen), (II) Övervakning-/aktiva verktyg (relation och delägarskap) samt (III) övervakning-/delvis aktiva verktyg (covenants och performance pricing). Då denna uppsats har sin utgångspunkt i den gångna högkonjunkturen har vi börjat fundera över om, och i så fall hur, dessa verktyg tillämpas under rådande lågkonjunktur. Förvisso står sig de svenska bankerna väl i en internationell jämförelse (Riksbanken, 2008), men i takt med att finanskrisen blir allt djupare har kreditförlusterna fortsatt att öka. Enligt Penny (2009) förväntar sig fastighetssektorn att flera lån inte kommer att fullbordas under 2009. Det borde innebära att banker har förändrat sin utlåningspolitik och blivit mer restriktiva för att hantera den ökade osäkerheten. Vi vill med denna uppsats studera vilka verktyg bankerna använder sig av under kreditengagemang med fastighetsbolag i rådande lågkonjunktur jämfört med den gångna högkonjunkturen.

I Sverige sker finansieringen av fastigheter först och främst genom bolåneinstitut, så kallade hypoteksbolag. De fyra storbankerna (Handelsbanken, Nordea, SEB, Swedbank) bedriver samtliga hypoteksverksamhet. Dessa banker är också de fyra största bankerna vad gäller

fastighetsfinansieringar. Det femte största bolaget, SBAB, är ett statligt bolag som ursprungligen enbart finansierade statliga bolån. I början på 90-talet började SBAB att konkurrera med övriga bankmarknaden och har i dag en betydande marknadsandel inom svensk hypoteksverksamhet (Svenska Bankföreningen, 2007).

Vi vill mot bakgrund av vår problemdiskussion, studera hur dessa och liknande banker i dag använder sig av verktyg för att bättre förmå fastighetsbolagen att agera i bankernas intresse.

Beroende på verktygens utformning har banken möjlighet att kontrollera och övervaka kreditengagemanget så att låntagaren agerar i bankens intresse (figur 1). Genom att använda sig av verktyg hoppas bankerna på att minska informationsasymmetrin samt problemen med adverse selection och moral hazard. Detta gör bankerna för att säkerställa fullgörelsen av lånet och garantera sig återbetalning av lån och ränta.



Figur 1. Processlinje för lån (Källa: egen)

1.3. Tidigare forskning

Under de senaste åren har ett flertal uppsatser skrivits inom samma ämnesram. Uppsatsen ”Bankens kreditengagemang med små företag” (2007) kartlade vilka verktyg som förmår små företag att agera i bankens intresse. Studien genomfördes i ett finansiellt ”stabil” läge där man studerade hur banker tillämpade verktygen för att förmå små företag att återbetala erhållna krediter. Uppsatsen visade att banker upplevde en högre grad av

informationsasymmetri och att företagsledare därför spelade en nyckelroll vid kreditengagemang. Studien visade också att de viktigaste verktygen som användes för att förmå företagen att agera i bankernas intresse var personlig borgen och relationen till banktjänstemannen. Detta gällde dock för små företag under högkonjunktur.

I uppsatsen *"En ny finans- och fastighetskrise i antågande?"* (2006) undersöktes sannolikheten för en ny fastighetskrise under 2000-talet. Studien resulterade i att såväl finans- som fastighetsmarknaden var betydligt bättre förberedda än var de varit 15 år tidigare. Uppsatserna *"Kreditbedömning - Vilka faktorer banker använder vid kreditbedömning"* (2007) samt *"Faktorer som påverkar bankers kreditgivnings- och uppföljningsprocess"* (2005) undersökte hur kreditgivningsprocessen ser ut i olika banker samt vilka verktyg som ansågs ha mest betydelse vid bedömning av beviljat lån. Uppsatserna visade att kreditgivningsprocesserna var likvärdiga i olika banker samt att företagets affärsidé, företagsledarens skicklighet och entreprenörskap var viktiga faktorer för bankerna vid bedömning av beviljad kredit. De verktyg som användes i störst utsträckning visade sig vara ränta, säkerheter och personlig borgen, men även relationen mellan företaget och banken var viktig.

Sammanfattningsvis har dessa studier visat att banker använder sig av olika verktyg i kreditsammanhang. Däremot saknas det studier om hur bankers kreditengagemang ser ut till fastighetsbolag och under en lågkonjunktur. Det är i detta gap som vår uppsats tar sin utgångspunkt. Vilka verktyg är viktigast när det gäller fastighetsbolag? Är det samma verktyg som tillämpas i nuvarande lågkonjunktur som under den gångna högkonjunkturen? Skiljer sig bankernas tillämpning av verktygen sig åt, och i så fall hur?

1.4. Problemformulering

Med utgångspunkt från vår problemdiskussion och tidigare studier har vi identifierat två problemställningar som vi valt att utgå ifrån:

- Vilka verktyg använder sig bankerna främst av, under kreditengagemanget med fastighetsbolag, i rådande lågkonjunktur?
- Finns det skillnader i tillämpningen av dessa verktyg under nuvarande lågkonjunktur jämfört med den gångna högkonjunkturen?

Vi avser att med hjälp av problemformuleringarna nå fram till uppsatsens syfte och därigenom kunna bekräfta eller förkasta de hypoteser vi presenterar nedan.

1.5. Syfte och hypotes

Syftet med uppsatsen är att utreda hur banker, under kreditengagemang, använder sig av verktyg för att bättre förmå fastighetsbolag att agera i bankernas intresse under lågkonjunktur.

I uppsatsen har vi ställt följande hypoteser:

- *Banker använder säkerhet som det dominerande och viktigaste verktyget.*
- *Banker har stramat åt kreditengagemanget under rådande lågkonjunktur.*

1.6. Avgränsningar

Uppsatsen är primärt inriktad på att undersöka hur banker tillämpar verktyg för att bättre förmå fastighetsbolagen att agera i deras intresse. När verktygen utformas är lånet redan beviljat, därför avgränsar vi uppsatsen från att beröra kreditbedömningsbeslut (se figur 1). Vi har vidare valt att koncentrera uppsatsen till att enbart beröra bankers kreditengagemang till medelstora fastighetsbolag. Små företag bedrivs i många fall som familjeföretag. Dessa företag brister ofta i kvantitet och kvalitet avseende de finansiella rapporterna, varpå det blir svårt att tillämpa företagsekonomiska teorier som covenants på små fastighetsbolag. Vi har också valt att utesluta stora fastighetsbolag ur vår studie på grund av den komplexitet som följer med stora företag. Det kan bli tidskrävande både för oss och för intervjupersonerna att kartlägga kreditengagemanget med stora fastighetsbolag. Mot bakgrund av detta har vi avgränsat oss från små och stora fastighetsbolag. Undersökningen är genomförd på lokala bankkontor i Skånes tre största städer; Malmö, Helsingborg och Lund.

1.7. Uppsatsens bidrag

Som vi tidigare nämnt, har mycket forskning gjorts inom området för bankers riskhantering i allmänhet. Vi har låtit en tidigare studie (Erlandsson et al. 2007), som visar på bankers kreditengagemang till små företag i allmänhet, vara utgångspunkt för denna uppsats. Det vi saknar är en studie över bankers kreditengagemang till specifikt fastighetsbranschen och vi

hoppas mot bakgrund av detta att kunna fylla gapet. Med uppsatsen hoppas vi kunna beskriva hur svenska banker tillämpar sina verktyg under rådande lågkonjunktur. Genom att visa hur olika svenska hypoteksbolag i dag agerar, hoppas vi att kunna bidra med en enhetlig bild av hur verktygen tillämpas i kreditengagemang som kan vara till användning för bankerna och hypoteksbolagen.

1.8. Centrala begrepp

I detta avsnitt definieras begrepp som har en central funktion i uppsatsen.

Belåningsgrad: Med belåningsgrad avses hur stor del av fastighetens värde som tillåts att belånas.

Kreditengagemang: Med kreditengagemang avses tiden från det att en kreditbedömning gjorts och beviljats av banken tills dess att lånet är fullgjort.

Hypoteksbolag: Begreppet används synonymt med bank och avser bankägda bolag med inriktning på fastighetsfinansiering.

Medelstort fastighetsbolag: Med ett medelstort fastighetsbolag avser vi ett bolag vars kärntjänst är att tillhandahålla bostäder, lokaler och/eller kontor med en omsättning på mellan 7 och 40 miljoner euro. Med fastighetsbolag menar vi företag som agerar på den kommersiella fastighetsmarknaden.

Reporänta: Den ränta som bankerna kan låna eller placera till i Riksbanken på sju dagar.

Vakanser: Begreppet avser outhyrda ytor i lägenheter, kontor, fabrikslokaler med flera.

Verktyg: Med verktyg avser vi de olika handlingar/medel som bankerna kan tillämpa under ett kreditengagemang för att bättre förmå låntagarna att agera i bankernas intresse.

1.9. Målgrupp

Vår uppsats riktar sig främst till ekonomistudenter som har förkunskaper inom finansiering, varför förklaringar till en del vedertagna begrepp inte definieras. Uppsatsen kan även vara av

intresse för bankpersonal och andra intressenter som är intresserade av bankernas kreditengagemang med fastighetsbolag i dagens lågkonjunktur.

1.10. Disposition

Kapitel 2 - Metodologisk design

I det andra kapitlet presenteras uppsatsens vetenskapliga ram. Arbetsgången beskrivs och de metodologiska valen diskuteras. Utöver detta redogörs det för uppsatsens urval av respondenter samt validiteten av dem.

Kapitel 3 - Praktiskt och teoretisk referensram

Det tredje kapitlet avser att beskriva den praktiska och den teoretiska referensramen. Avsnittet avslutas med en diskussion kring verktygens samband och förhållande till varandra.

Kapitel 4 - Empiri

I det fjärde kapitlet presenteras det empiriska materialet som insamlats genom den enkätundersökning som legat till grund för inhämtning av primärdata.

Kapitel 5 - Analys

Det femte kapitlet avser att diskutera, analysera samt värdera det empiriska materialet och jämföra det med den teoretiska referensramen.

Kapitel 6 - Slutsats

I det avslutande kapitlet presenteras uppsatsens slutsats och svarar på uppsatsens syfte, problemformuleringar och hypoteser.

2. Utredningsdesign

I detta avsnitt presenterar vi vårt vetenskapliga angreppssätt och hur vi har gått tillväga under arbetets gång. Avslutningsvis för vi en metodologisk diskussion om våra val.

2.1. Vetenskapligt angreppssätt

Uppsatsen är gjord som en empiriskt kartläggande utredning. Det innebär att vi kommer att beskriva ett känt område i en speciell situation (Wijk, 2009). Vår uppsats kända område är bankers kreditengagemang med fastighetsbolag och den speciella situationen är lågkonjunktur. Uppsatsen är skapad utifrån ett deduktivt sätt där man går från det ”generella till det speciella” (Rienecker et al. 2008:160). Som författare har vi därför utgått från ett teoretiskt känt område och utifrån det framställt hypoteser. Hypoteserna har sedan varit vägledande för datainsamlingsprocessen. Till sist presenteras resultatet av utredningen där hypotesen förkastas eller bekräftas beroende på vilken slutsats som framkommit av analysen (Bryman et al. 2005:23).

Vid insamling av det empiriska material som används i analysen har vi använt oss av en kvantitativ metodstrategi. Enligt Backman (1998:33) innebär det att resultatet utgörs av matematiska observationer som kan bearbetas statistiskt. Förutom matematiska observationer har vi i uppsatsen också valt att fördjupa det empiriska materialet med svar från öppna frågor som i mer eller mindre omfattning även gör uppsatsen kvalitativ. Ramen för insamlingen av det empiriska materialet utgörs av en surveyundersökning. Det innebär att data som insamlats utgörs av fler än ett fall, vid en viss tidpunkt i syfte att få fram kvantifierbar mätdata. Dessa mätdata används sedan i analysen för att hitta olika sambandsmönster och kopplingar mellan variabler (Bryman et al. 2005:47,66).

2.2. Primär och sekundär data

Sekundärdata är det material som insamlats av andra och som tidigare publicerats i forskningsrapporter, årsredovisningar, böcker och övriga medier. Syftet med uppsatsens sekundärdata är att den först och främst ska svara för vår teoretiska referensram.

Sekundärdata har också använts för att utveckla en bredare och djupare förståelse för själva ämnet (Halvorsen, 1992:72).

Det material som vi själva har samlat in till uppsatsen kallas för primärdata. Det är sådan information som inte varit publicerad tidigare. Primärdata insamlas vanligen genom intervjuer, observationer eller enkäter (Halvorsen 1992:72) För att uppnå syftet med uppsatsen och försöka svara på problemformuleringarna har vi använt oss av enkäter som respondenterna själva fyller i.

2.2.1. Enkäter

Vid insamlingen av primärdata stod valet mellan intervju och enkät. Vi är medvetna om intervjuernas fördelar, men som följd av uppsatsens kritiska resurser, såväl tidsmässiga som ekonomiska, föll valet på enkäter. Vi anser vidare att vi genom enkäter har haft möjlighet att ta del av fler respondenters svar och därmed att vi har fått en bredare bild av hur banker tillämpar verktygen. Enligt Bryman et al. (2005:162) kan man med fördel använda sig av enkäter när man ska göra kvantitativ forskning. Delvis har man med begränsade ekonomiska resurser (I) möjlighet att nå ut till fler respondenter, samtidigt som (II) enkäter går snabbare att administrera och distribuera. Detta vill vi anse vara till fördel för vår uppsats med tanke på våra kritiska resurser. Andra fördelar är (III) att intervjuarens påverkan på respondentens svar försvinner i samband med att enkäten fylls i av respondenten själv. En ytterligare fördel är (IV) att enkätens strukturerade frågor alltid ställs på likalydande sätt oavsett av vem som är respondenten. Vi anser oss därför, mot bakgrund av ovanstående resonemang, ha fått enhetlighet och reliabilitet i svaren eftersom respondenterna har fått identisk information.

Nackdelen med Internetenkäter är att respondenterna inte har möjlighet att ställa frågor vid eventuella problem med enkäten. Genom att erbjuda hjälp över e-post och telefon anser vi att vi minskat detta hinder. Samtidigt måste den hjälp som lämnas vara mer inriktad på att få respondenten att förstå frågan, än att bidra med information.

En annan nackdel vi stötte på under uppsatsens gång, var att alla teorier inte passade in i ett enkätformat. Några av de teorier vi har valt att tillämpa i uppsatsen, är av mer komplicerad natur och kan i många fall användas till annat än det vi ämnar använda dem till i denna uppsats. För att undvika detta och öka förståelsen har vi i inledningen till enkäten presenterat

problematiken mellan långivande och låntagande företag samt förklarat att teorierna i uppsatsen ska användas för att överbrygga denna problematik.

I uppsatsen har vi således använt oss av enkäter som teknik för att samla in primärdata. Enkäter förknippas oftast med någonting som skickas per post. Det finns också andra tillvägagångssätt för att insamla primärdata till undersökningen. Förutom att man i dag kan publicera enkäter på Internet, eller skicka dem med e-post går det också att använda sig av ”enkät under ledning”. Det innebär att man tar med sig enkäten till den som ska besvara den. Då får man som utredare möjlighet att hjälpa till och eventuellt förtydliga frågorna i vissa avseenden (Patel, 1987:102).

Vid utformningen av intervjufrågor i enkäter, brukar man beakta graden av standardisering och graden av strukturering. Eftersom enkäter är konstruerade på så sätt att varje person som svarar på enkäten ska svara på likalydande frågor i samma ordning har enkäter en hög grad av standardisering (Patel, 1987:103). När det gäller graden av strukturering menar man vilket ”svarsutrymme” respondenterna får. Vid användning av enkäter med låg grad av strukturering, lämnas det utrymme för intervjupersonen att svara på frågan med egna ord. Motsatsen till ostrukturerade intervjufrågor är strukturerade frågor. Det innebär att man ger lite eller inget utrymme alls för respondenten att svara med egna ord då enkäten innehåller fasta svarsalternativ (Lundahl et al. 1999:32).

När man genomför enkätundersökningar tenderar bortfallet ofta att bli stort. Forskare menar att svarsfrekvenser på 25 procent är oacceptabelt. Samtidigt finns det många publicerade vetenskapliga artiklar som uppvisar en mycket lägre svarsfrekvens. Dessa författare menar att artiklarnas validitet är hög ändå. Det viktiga i en sådan situation är att man måste reflektera över vilka konsekvenser bortfallet får för svaret (Bryman et al. 2005:167). Bryman (2005:165) menar att man redan innan enkäterna ska distribueras har möjlighet att vidta åtgärder för att minska på bortfallet. Förslagsvis kan man göra en bra introducering och visa på hur viktigt det är med just den berörda respondentens svar, man kan se till så att svaren enkelt kan returneras, man kan göra en attraktiv layout och man kan erbjuda någon form av ersättning för svaren.

Vi valde att distribuera enkäterna på Internet och att låta intervjupersonerna självständigt svara på frågorna. Svarsalternativen var av såväl strukturerad som ostrukturerad karaktär. En del frågor hade fasta svarsalternativ medan andra gav respondenterna möjlighet att motivera

och utveckla sina svar. För att säkerställa eventuella problem som respondenten stötte på när enkäten fylldes i, erbjöds hjälp genom telefon- och e-postkorrespondens.

2.3. Vårt urval av banker

I Sverige sker bankers utlåning till fastigheter främst genom kreditmarknadsföretags bolåneinstitut, så kallade hypoteksbolag. I Sverige finns det fyra stora bolåneinstitut, räknat på utlånat kapital till bostadsfastigheter och kontors-/affärsfastigheter. Dessa är Stadshypotek, Swedbank Hypotek, Nordea Hypotek och SBAB (Svenska Bankföreningen, 2007:7). Vi bad därför representanter för samtliga dessa bolag att medverka i undersökningen. Utöver dessa valde vi också att kontakta Danske Bank, Sparbanken Finn samt SEB för medverkan. Enkäterna har skickats till 21 lokala, slumpmässigt utvalda, kontor i Skånes tre största städer Malmö, Helsingborg och Lund. Enligt Fastighetsindikatorn (2008) är städerna representativa för den svenska fastighetsmarknaden, vilket motiverar vårt val av dessa städer.

Respondenterna utgjordes av banktjänstemän som i dag har kunskap och arbetar med kreditgivning till fastighetsbolag. En del av frågorna ombads respondenterna att jämföra dagens lågkonjunktur med föregående högkonjunktur. Anledningen till att vi valde att jämföra med föregående högkonjunktur och inte med föregående fastighetskris är att sannolikheten är större att respondenterna arbetade under föregående högkonjunktur än att de arbetade som banktjänstemän under 90-talskrisen.

2.4. Procedur för insamling av data

De sekundärdata som vi använder oss av i uppsatsen är inhämtad genom olika universitets tillgängliga uppsatsdatabaser, sökmotorer på Internet samt biblioteksdatabaser. Dessa är bland annat OLLE, GUPEA, Google, ABI/INFORM Global och Elin. De sökord som vi har använt oss av är; bank*, bank credit, bank lending, banking, relationship lending, relationship banking, multiple bank relationship, real estate/property finance/lending, agency theory, moral hazard, adverse selection, asymmetric information, collateral, covenants. Även olika kombinationer av dessa sökord har använts.

Respondenterna som valdes ut för insamling av primärdata, kontaktades först per telefon. I samband med telefonsamtalet presenterades undersökningens syfte och hur viktigt det var

med just den berörda personens delaktighet i undersökningen. I slutet av samtalet bad vi om respondentens e-postadress och dennas åsikt om undersökningen. Efter samtalet skickades e-post till respondenten i vilket vi hänvisade till hemsidan där enkäten gick att fylla i. När enkäten var ifylld sparades svaren på hemsidans server. Systemet som vi använde oss av garanterade att samma dator enbart kunde svara på enkäten en gång, genom ett så kallat IP-nummer. På det sättet minskade vi risken för att samma person skulle besvara enkäten två gånger. Hemsidan fanns tillgänglig på [https://survey.mamut.com/s?s=12874&i=\[ID\]&k=\[KEY\]&ro=\[REOPEN\]](https://survey.mamut.com/s?s=12874&i=[ID]&k=[KEY]&ro=[REOPEN]) (Appendix II) för respondenterna från den 4 maj till och med den 20 maj 2009.

De respondenter som inte svarade på enkäten efter den första kontakten, kontaktades igen efter en vecka, via e-post eller telefon och ombads att svara. Detta gjordes för att minska bortfallet och öka validiteten.

2.4.1. Bearbetning av data

Efter slutdatumet hämtades all information från servern och vi påbörjade bearbetningen av data. Data sammanställdes och presenterades dels som matematiska observationer och dels i löpande text, tabeller och diagram.

2.5. Metodologisk diskussion

Uppsatsen är uppbyggd och genomförd för att kunna besvara syftet. De val och inriktningar vi har gjort är av stor betydelse för uppsatsen resultat. Bryman et al. (2005:19) menar att de metodologiska valen, vid en deduktivt angreppssätt, ska göras så att man på bästa sätt kan beskriva sambanden mellan teori och forskning. Enligt Halvorsen (1992:61) ska man därför först utgå från vilka teorier som avses lämna bäst svar på syftet och sedan bestämma vilken metod man ska använda sig av för insamlandet av data. Problemet som vi ser det, är att man som utredare inte alltid har de rätta resurserna och förutsättningarna för att välja den absolut bästa metoden. Det som är viktigt att därför ha i åtanke när man utvärderar denna uppsats valda metod är våra kritiska resurser ekonomi, tid och i viss mån omfattning. Då utredningen är genomförd på kandidatnivå finns det vissa restriktioner gällande uppsatsens omfattning, därför har urvalet av tillämpade teorier och respondenter inte gjorts så stort som önskats. Som

student är de ekonomiska resurserna begränsade, vilket bland annat har påverkat uppsatsens metod för insamling av data. Eftersom tidsramen för denna uppsats var satt till tio veckor har den djupgående forskningen inom området även den varit begränsad.

Utifrån syftet att skapa en förståelse för ämnet, samt de kritiska resurserna, har vi valt att angripa uppsatsen deduktivt. Det deduktiva angreppssättet valdes eftersom det redan tidigare genomförts en uppsats *"Bankers kreditengagemang med små företag"* (Erlandsson et al. 2007) på magisternivå, inom ramen för vårt uppsatsområde. Där presenterades och genererades flertalet verktyg som banker använder sig av under kreditengagemang. Vi vill i uppsatsen istället visa på hur dessa teorier tillämpas i dagens lågkonjunktur och därför valdes det deduktiva angreppssättet.

När en undersökning är av deduktiv karaktär, härleds utredningen av en eller flera hypoteser som är framställda av den redan befintliga teorin (Halvorsen, 1992:45). Halvorsen (1992:45) menar också att en hypotes ska formuleras så att den på bästa sätt tvingar oss som författare att "grundligen tänka igenom" de frågor vi vill ta upp. Utifrån rådande marknadsförhållande i fastighetsbranschen, har uppsatsen vägletts av hypoteserna *"Bankers kreditengagemang har stramats åt under rådande lågkonjunktur"* samt *"Banker använder säkerhet som det dominerande och viktigaste verktyget"*. Hypoteserna har styrt utformningen av enkäten för att de i slutsatsen ska kunna bekräftas eller förkastas.

I uppsatsen använder vi oss av en kvantitativ metodstrategi. Forskare världen över riktar en hel del kritik mot denna metod. Generellt brukar man påstå att kvantitativ forskning mäter olika företeelser och att tyngden ligger på prövning av teorier. Det man som forskare brukar kritisera är den kvantitativa forskningens generella brist på fördjupning inom området. I kvalitativ forskning används denna fördjupning till att uttyda, förstå och generera nya teorier (Bryman et al. 2005:322) (Patel, 1991:43). Vi anser trots detta att kvantitativ forskning är lika viktig som kvalitativ. Det beror på att man med hjälp av en kvantitativ forskning kan bekräfta eller förkasta en kvalitativt genererad teori. Många forskare menar samtidigt att distinktionen mellan kvantitativ och kvalitativ forskning är liten och att forskning både kan vara kvantitativ och kvalitativ på samma gång (Patel, 1991:43). Utgångspunkten i uppsatsen är att undersöka bankernas tillämpning av verktyg i kreditengagemanget med medelstora fastighetsbolag. Därmed anser vi, mot bakgrund av våra begränsade resurser, att en kvantitativ studie är lämplig.

2.6. Validitet

Begreppet validitet brukar översättas med giltighet eller relevans. Det innebär hur pass väl de slutsatser som genererats från underökningen, stämmer överrens med verkligheten. I uppsatsen har vi fokuserat på intern och extern validitet (Halvorsen, 1992:41). Den interna validiteten handlar om huruvida vår datainsamlingsmetod mäter det som syftet med uppsatsen avser att mäta. Den yttre validiteten handlar om hur pass väl vårt resultat kan generaliseras och användas utöver uppsatsens undersökningsområde (Bryman et al, 2005:49).

Frågorna i enkäten är uppbyggda på teorier som är vedertagna på banker, universitet och andra liknande ekonomiska institut och institutioner. Vi anser därför att den interna validiteten vad gäller frågornas uppbyggnad, det vill säga begreppsvaliditet, är hög. Problemet vid kvantitativ surveyforskning är att det är svårt att slå fast en viss orsaksriktning, det vill säga att uppsatser har hög kausalitet. Trots att uppsatser och utredningar har en hög begreppsvaliditet är de flesta kvantitativa surveyforskningar av en låg intern validitet (Bryman et al. 2005:67). Det beror på att dessa forskningars slutsatser ofta är kopplade till samband inom det kända undersökningsområdet, varpå det är svårt att dra slutsatser beträffande en viss variabels beroende av en annan. De kvantitativa forskningarna som trots detta gett sig in på att förklara ett visst orsak och verkansamband i slutsatsen och hävdat att forskningens interna validitet är hög, har många gånger i slutändan varit något naiva (Bryman et al. 2005:262). Ovanstående resonemang gäller även för denna uppsats.

Enligt Bryman et al. (2005:68) blir surveyforskningens externa validitet tvivelaktig om man använder icke slumpmässiga urvalsmetoder. Vi har därför slumpmässigt valt ut lokala bankkontor i tre skånska städer till att besvara enkäten. Eftersom dessa skånska städer är representativa med avseende på fastighetstransaktioner i landet, anser vi att resultatet från uppsatsen kan generaliseras till liknande städer i Sverige. Vi får därför anse uppsatsens yttre validitet och generaliserbarhet vara relativt hög.

2.7. Reliabilitet

Med begreppet reliabilitet menas hur pass pålitliga mätningarna är. En hög reliabilitet innebär i stora drag att utredningen ska kunna göras av en oberoende part samtidigt, med samma mätinstrument och få samma resultat. Intervjumetoder och observationer ute på fältet har

sällan en hög reliabilitet, vilket beror på att frågorna sällan är strukturerade (Halvorsen, 1999:42). Eftersom uppsatsens primärdata är genomförd med strukturerade frågor anser vi att reliabiliteten på uppsatsen är hög.

2.8. Källkritik

Vid val av litteratur är det viktigt att ha ett kritiskt förhållningssätt gentemot författarens trovärdighet, objektivitet, hur aktuell källan är samt iakttagarens relation till undersökningsobjektet (Rienecker et al. 2008:143). Vi har vid vårt val av litteratur främst använt oss av sådan som ingår som kurslitteratur i olika företagsekonomiska kurser. Vårt val av källor är också baserat på vad andra närrelaterade studier har valt att referera till. I de fall då flertalet studier refererat till samma källa har vi bedömt denna litteratur som vedertagen och med ett objektivt angreppssätt. Som komplement till detta har vi använt oss av artiklar ur olika affärs- och branschtidningar. Innehållet i dessa typer av tidskrifter är vanligen av mer subjektiv karaktär. De är ofta vinklade efter artikelförfattarens egna värderingar, vilket ställer krav på oss som författare, att vara extra kritiska till informationen. Vi har använt oss av dessa tidskrifter som ett komplement till vald litteratur.

I dagens kritiska läge kan banker tänkas vara extra restriktiva med att ge ut information. Det ställer krav på oss att vara än mer kritiska till detta, då deras informationsutgivning kan vara vinklad.

3. Referensram

I detta avsnitt beskriver vi uppsatsens teoretiska ram. Avsnittet delas upp i en praktisk och en teoretisk del. Den praktiska referensramen avser att introducera läsaren till den arena på vilken uppsatsen äger rum. Den teoretiska referensramen används för att beskriva vilka teorier vi har valt att applicera primärdata på. För att beskriva hur banker bättre förmår fastighetsbolagen att agera i bankernas intresse har vi valt att lyfta fram verktygen: ränta, säkerheter, covenants och relation. Avsnittet avslutas med en diskussion om hur verktygen förhåller sig till varandra samt hur den teoretiska referensramen ska tillämpas.

3.1. Praktisk referensram

3.1.1. Dagens fastighetsmarknad

Precis som perioden som föregick krisen i början av 90-talet har priserna och totalavkastningarna på kommersiella fastigheter under de senaste åren haft en kraftig utveckling uppåt (Lind et al. 2005:212). Handeln med fastigheter har varit stor och det har funnits många högt belånade investerare som agerat på marknaden. Mot slutet av 2007 började dock den svenska marknaden för fastigheter att möta en allt mer dämpad och avvaktande utveckling. År 2008 var den genomsnittliga totalavkastningen på fastigheter negativ (-3,3 procent, diagram 1) vilket senast inträffade under fastighetskrisen 1991 och 1992. Av totalavkastningen på minus 3,3 procent 2008 på fastigheter, utgjorde direktavkastningen 4,9 procent och värdeförändringen på fastigheten minus 7,9 procent. Värdeförändringen påverkas negativt av stigande direktavkastningskrav och positivt av sjunkande direktavkastningskrav. På grund av stigande direktavkastningskrav från 2007 har värdeförändringen därför sjunkit till minus 7,9 procent.



Diagram 1 Genomsnittlig totalavkastning (röd linje) på den svenska fastighetsmarknaden (Källa: Svenskfastighetsindex SFI, 2009, Anm: Redigerat diagram) (Appendix I)

En klar skillnad från föregående kris är att det då var de svenska, högt belånade, mindre fastighetsbolagen som blev de stora förlorarna. I dag ligger istället den värsta riskexponeringen hos stora utländska investerare som under de senaste åren stått för en betydande andel av den svenska marknadens transaktionsvolym (Fastighetsvärlden 2009-01-28). Flera svenska fastighetsbolag har använt sig av en försiktig och defensiv strategi där man sålt mer än man förvärvat. Utländska investerare har därför kommit att spela en allt viktigare roll på den svenska fastighetsmarknaden. 2006 stod utländska investerare för drygt 40 procent av alla investeringar som gjordes. 2007 ökade andelen utländska investeringar till ca 60 procent av den totala investeringsvolymen i Sverige. Mot slutet av 2007 började marknaden dock känna av de första tecknen på den globala finansiella kris vi i dag befinner oss i. 2008 präglades av en lägre aktivitet på marknaden såväl vad gällde antalet affärer som transaktionsvolymen på affärerna. Även om det första halvåret 2008 inleddes starkt så märktes en markant skillnad mellan det andra och tredje kvartalet med fortsatt försämring under det fjärde. Under 2008 minskade de utländska investeringarna till 25 procent (www.riksbank.se, stabilitetsanalys) (www.branschnyheter.se).

Det första kvartalet 2009 uppgick den totala transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden till 4,5 miljarder kronor. Jämfört med det första kvartalet 2008 innebär detta en minskning med 76 procent samt med 82 procent i jämförelse med det första kvartalet 2007. Den kraftiga minskningen beror främst på det tuffare finansieringsläget vilket har

medfört att färre affärer genomförts under det första kvartalet jämfört med tidigare år (Newsec, 2009-04-03).

Utvecklingen på fastighetsmarknaden har en stor inverkan på den svenska ekonomins finansiella stabilitet. Bankerna baserar sin fastighetsutlåning till stor del mot pant i fastigheter. I en lågkonjunktur kan ett prisras på fastigheter få stora konsekvenser för banker och andra finansbolag, vilket i sin tur förvärrar konjunkturen. En annan faktor som gör fastighetsmarknadens utveckling viktig för den finansiella stabiliteten är att fastigheter ofta är attraktiva placeringsformer för till exempel pensions- och försäkringsbolag (www.riksbank.se, stabilitetsanalys). Därmed påverkar fastighetsmarknadens utveckling flera viktiga delar av det svenska ekonomiska systemet.

Om man jämför den svenska fastighetsmarknaden med den europeiska har de följt varandra. Under första kvartalet 2009 uppgick direktinvesteringarna i den europeiska fastighetsmarknaden till 12 miljarder euro, vilket motsvarar en minskning med 70 procent jämfört med första kvartalet 2008. Dock rapporteras det om ett förbättrat marknadsklimat och en ökad optimism under det första kvartalet 2009 för hela den europeiska marknaden (www.webfinansier.com). Många svenska investerare har också signalerat att det finns intresse för nyinvesteringar i den svenska fastighetsmarknaden, men först sedan priserna fallit ytterligare något (Fastighetsvärlden, 2009-01-28).

3.1.2. Ränteutveckling och inflation

Riksbanken har som mål att hålla den svenska inflationen, mätt som den årliga ökningstakten av konsumentprisindex, på 2 procent +/- 1 procentenhet. Detta i syfte att skapa goda förutsättningar för ett gynnsamt ekonomiskt tillväxtklimat (www.riksbank.se, inflation).

Enligt ett pressmeddelande från Statistiska Centralbyrån (2009-05-12) har konsumentpriserna under de senaste 12 månaderna sjunkit med 0,1 procent. Även om priserna steg med 0,2 procent från mars 2009 till april 2009, steg priserna mer under motsvarande period 2008 (+0,4 procent) vilket har resulterat i en inflation som ligger under noll, med andra ord råder deflation. För mindre än ett år sedan låg inflationen på en helt annan nivå. Under sommaren 2008, då oljepriset nådde rekordhöjder, låg den svenska inflationen över 4 procent. Riksbanken fortsatte därför att höja reporäntan även om det redan då stod klart att

konjunkturen var på väg att försvagas. I september 2008 kom den sista höjningen, då reporäntan höjdes med 0,25 procent till 4,75 procent (diagram 2) (www.seb.se) (www.riksbank.se, inflation).

Sedan mitten av oktober, då finanskrisen var ett faktum, har Riksbankens räntesänkningar avlöst varandra. I dagens läge (2009) har vi en rekordlåg reporänta på 0,5 procent och trots detta spekuleras det i ytterligare sänkningar. Genom att sänka reporäntan försöker Riksbanken blåsa nytt liv i den svenska ekonomin, då deflation är direkt negativt för den ekonomiska utvecklingen. Såväl konsumenter som företag väljer att avvakta ytterligare prisfall innan de är villiga att börja handla eller investera. Vice riksbankschefen Svensson förespråkar en ytterligare sänkning av reporäntan samt en utfästelse om att denna låga räntenivå ska bibehållas under drygt 2 års tid för att stimulera ekonomin och konsumtionen (www.dn.se). Huruvida det blir en ytterligare sänkning av reporäntan återstår att se då det råder delade meningar om detta.



Diagram 2. Reporäntans utveckling under 00- talet. (Källa: Riksbanken)

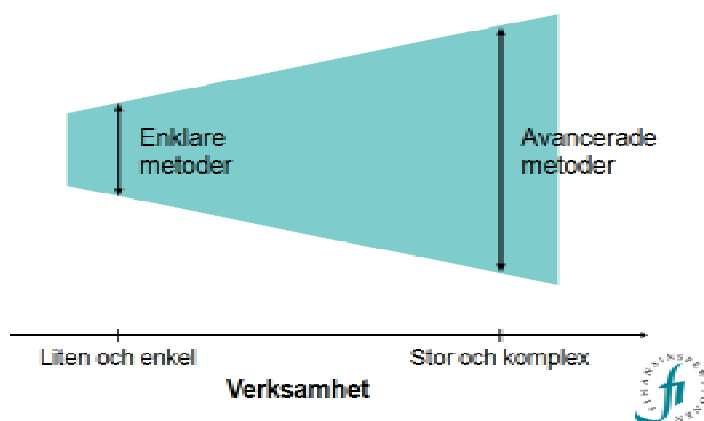
3.1.3. Basel II

Basel II är ett kapitaltäckningsregelverk vars syfte är att främja säkerhet och sundhet inom i banksystemet. Det nya regelsystemet trädde i kraft år 2007 och innebär att riskvikterna vid kreditbedömningen på ett bättre sätt ska fångas upp för att i framtiden undvika större ekonomiska kollapsar (Jochnik, 2005).

Det övergripande ramverket för Basel II utgörs av tre ”pelare”, som ska verka som påtryckningsmedel för en integrerad risk och kapitalförvaltning av hela bankens verksamhet och långivningsprocess. Sammanfattningsvis innebär pelarna att bankernas handlingsfrihet

begränsats och att bankerna delvis måste agera enligt offentlighetsprincipen och bland annat göra en samlad kreditbedömning för låntagarens samtliga risker på marknaden (www.riksbank.se, Basel II).

Tillämpning av Basel II har inneburit att bankerna tvingats utveckla mer avancerade metoder för kreditprocessen. Enligt proportionalitetsprincipen blir metoderna mer avancerade i takt med verksamhetens storlek (figur 2) (Jochnik, 2005).



Figur 2. Metod för kreditprocess enligt proportionalitetsprincipen (Källa: Jochnik, 2005)

3.2. Teoretisk referensram – Verktyg

3.2.1. Principal-agentteorin och informationsasymmetri

För att förstå hur banker bättre kan förmå fastighetsbolagen att agera i bankernas intresse illustrerar vi, med hjälp av principal- och agentteorin, de problem som kan uppstå i förhållandet mellan banken och det låntagande företaget. Problemen som beskrivs i principal-agentteorin uppstår som en konsekvens av en rad intressekonflikter mellan det långivande och det låntagande företaget.

Principal- agentteorin grundar sig i att ägarna, det vill säga principalen, delegerar uppdraget att leda företaget till en självständig företagsledning, det vill säga agenterna. Företagsledningen kontrollerar företaget medan ägarna innehar ansvaret. Under dessa förhållanden finns det olika intressen mellan ägaren och företagsledningen om hur företaget ska drivas. Exempelvis kan principalens mål innebära att utdelningen ska vara så hög som

möjligt, medan agenten gärna ser till företagets bästa på lång sikt med en lägre och jämnare utdelning. Detta leder till intressekonflikter mellan agenten och principalen vars gap på något sätt måste överbryggas (Andrén et al. 2003:74–75).

Forskare menar att intressekonflikterna beror på en informationsasymmetri mellan parterna. Det informationsövertag som företagsledningen får i verksamheten kan utnyttjas för att skapa långsiktiga fördelar för agenten (Huang et al. 2006). Informationsövertaget orsakar agentkostnader, som ur bankens perspektiv utgör skillnaden mellan vad ett företag skulle kunna vara värt och vad det faktiskt är värt. Ett sätt att minska risken för bankens agentkostnader och överbrygga gapet på informationsasymmetrin är att banken tillämpar övervakning med olika verktyg. Genom uppföljning av rapporter, årsredovisningar och liknande fundamentala handlingar kan verktygen, vid rätt användning, fungera som ett övervakningsinstrument vars syfte är att reducera informationsövertaget (Andrén et al, 2003:75).

Enligt Andrén et al. (2003:75) brukar fokus läggas på att lösa två problem som uppstår mellan agenten och principalen. Det första problemet innebär att förväntningar och mål skiljer sig åt mellan parterna. Det finns då ett intresse för principalerna att kontrollera vad agenten i praktiken gör, vilket ofta är kostsamt och problematiskt för principalen. Det andra problemet är hur principalen ska kunna verifiera att agenten har agerat på ett fördelaktigt sätt för organisationen.

Apilado et al. (1992) och Eisenhardt (1989) har lyft fram ytterligare problem inom agentteorin. En av dessa komplikationer är adverse selection, vilket innebär att principalen har en felaktig bild av agentens egenskaper och förmåga. Eisenhardt (1989) menar att banken i relationen med företaget inte kan fastställa att de besitter de egenskaper som de hävdar. Detta leder till att banken kommer att ha en högre risk i låneportföljen. Marquez (2002) anser att problemet med adverse selection även kan leda till att bankens övervakningsförmåga försämras. Detta genom att företag med dålig återbetalningsförmåga kan erhålla finansiering som leder till ökad risk för bankerna och ineffektivitet i resursfördelningen.

Ett annat problem som Bruns (2003) och Svensson et al. (1994) lyfter fram är moral hazard. Det innebär att företag genom sitt informationsövertag medvetet underlåter att informera banken om viktiga händelser som kan komma att påverka företagets återbetalningsförmåga.

Denna beteendeförändring kan, utom bankens vetskap, innebära att företaget använder krediten till annat än den är avsedd för och på så sätt missgynna banken.

3.2.2. Ränta

Lån till fast ränta erhålls huvudsakligen genom finansiering via obligationsmarknaden och från vissa andra finansiella institut. Detta gör man för att matcha utlåning med inlåning till fasta räntor (Andrén et al, 2003: 118). Enligt Svedin (1992) beskriver räntan sambandet mellan bankens kreditaffärer med företaget och den risk banken bemöter i affären.

Utlåningsprocessen börjar med att banken bygger upp kapital genom upplåning från internbankmarknaden, företag och privatpersoners sparkapital (Pettersson, 1993). Räntan för utlåning hos banken bestäms därefter av tre faktorer (I) Bankens kompensation för kreditrisken i samband med krediten, (II) övriga kostnader som personal- och lokalkostnader och (III) påslag för att uppnå bankens avkastningskrav. Förutom dessa faktorer bestäms räntan också med hänsyn tagen till konkurrerande bankers ränta och den ökade finansiella risken som det låntagande företaget utsätts för i samband med belåning.

Enligt Stiglitz et al. (1981) kan en hög ränta på lån ha två effekter på bankens låneportfölj. Den första effekten innebär att banken ringar in potentiella låntagare. Banken drar då till sig de kunder som har möjlighet att betala den högre räntan. Den andra effekten för banken innebär att låntagarens beteende kan förändras till ett mer riskfyllt agerande för att klara återbetalningen av räntan. En högre ränta innebär därför oftast en ökad risk för banken. Ytterligare en risk som drabbar banken när man höjer räntan är att kunden istället väljer ett konkurrerande låneinstitut med lägre ränta.

3.2.3. Säkerheter

Säkerheter är ett vanligt verktyg som banken tillämpar vid kreditgivning till företag. För banken innebär säkerheter en försäkring gentemot det låntagande företags eventuella betalningssvårigheter. Petersen et al. (1995) menar att säkerheter minskar bankens risker vid låntagarens eventuella konkurs. Bankerna använder också säkerheter som ett incitament till att övervaka företaget.

De vanligaste säkerheterna som företag lämnar är pantbrev i fast egendom, lös egendom och företagshypotek (Svensson et al. 1994). Studier har visat att kravet och storleken på säkerheter beror delvis på längden och styrkan av företagets relation med banken. En lång och stark relation med banken kan leda till att kravet på säkerheter sänks (Jimenez et al. 2004) (Berger et al. 1995) (Steijvers et al. 2006).

Enligt Jimenez et al. (2004) kommer säkerheter att minska bankens problem med adverse selection. Företag med låg risk tenderar att lämna fler och/eller bättre säkerheter då risken är låg för att dessa ska gå förlorade.

Flera forskare menar även att problemet med moral hazard kan minskas med hjälp av säkerheter (Jimenez et al. 2004) (Leitner, 2006) (Steijvers et al. 2006). Det låntagande företaget kommer i samband med lämnad säkerhet att agera i linje med bankens intresse för att inte förlora den säkerhet man lämnat. Steijvers et al. (2006) menar att det företag som lämnat säkerheter inte tar lika stora risker exempelvis vid investeringar, för att inte riskera den redan ställda säkerheten. I motsats till detta menar dock Niinimäki (2009) att säkerheter i vissa scenarion kan öka på problemet med moral hazard. Detta sker om banken använder säkerheten i spekulationssyfte. Om banken har förväntningar om att säkerheten som lämnats kommer att öka i värde finns det incitament att även finansiera icke lönsamma projekt då en eventuell konkurs kan täckas av värdeökningen på säkerheten.

3.2.3.1 Pantbrev

Vid de flesta typer av lån ställer bankerna krav på säkerhet. Det vanligaste är att fastighetsbolag lämnar fast egendom i form av tomt inklusive eventuella byggnader som säkerhet. Eftersom byggnader inte kan överlämnas till långivarens kontroll och underhåll sker fastställandet av säkerheten genom överlämning av pantbrev, så kallad hypotekarisk panträtt. En lägre räntekostnad uppnås genom en säkerhet med högt värde (Andrén et al. 2003: 110-111).

I generella drag sägs det att banker ställer krav på säkerhet. Det finns dock inga förbestämda procentsatser om hur mycket belåning som kan erhållas med fastighet som säkerhet. Det är upp till varje bank att avgöra beroende på risken (Andrén et al. 2003:112–113). Enligt Bankföreningen (2007), godkänner svenska banker oftast en belåningsgrad om 70-80 procent

av fastighetens marknadsvärde. Detta lån kallas för bottenlån och brukar vanligtvis utgöras av bundna och långa räntor. Beroende på marknadsvärdet på fastigheten kan bottenlånets storlek variera. Den resterande delen av lånet motsvarar ett topplån.

3.2.4. Covenants

Det är vanligt förekommande att banken vid utlåning upprättar krav, det vill säga covenants, som låntagaren måste uppfylla (Andrén et al. 2003:113). Dessa krav används av långivaren för att utöva en viss kontroll av låntagaren och för att säkerställa att låntagaren agerar i bankens intresse. Bankens avsikt med covenants är att reducera risken med det låntagande företaget. Risken för banken reduceras genom att företagets framtida ageranden kommer att styras delvis av dessa covenants i låneavtalet (Smith et al. 1979) (Apilado et al. 1992) (Niskanen et al. 2004). Enligt Rajan et al. (1995) kräver förekomsten av covenants ett ökat behov av tid för övervakning från bankens sida. Niskanen et al. (2004) menar att större företag är, till skillnad från mindre, intresserade av att ha med covenantsavtal i sina kreditavtal med banken. Detta leder till att företag som har med lånerestriktioner i sina avtal lättare kan få finansiering, då bankerna är mer intresserade av att låna ut pengar till företag som de kan kontrollera.

Lånerestriktioner, det vill säga covenants, kan delas in i två kategorier, positiva respektive negativa. Exempel på positiva covenants kan vara att det låntagande företaget på regelbunden basis ska lämna finansiella rapporter, betala amorteringar och räntor. Negativa covenants, kallas ibland för restriktiva och begränsar låntagarens handlingar och rättigheter tills det att lånet är fullbordat (Arnold, 2005:518) (Andrén et al. 2003:113).

Nedan presenteras exempel på vanligt förekommande negativa covenants (Andrén et al. 2003:113) (Arnold, 2005:518):

- Negativ klausul innebär att ingen ytterligare pantsättning utan tillstånd från befintliga kreditgivare är tillåten.
- Subordination, bankens krediter ska ha högre prioritet än moderbolaget i en koncern om dotterbolaget likvideras.

- Klausul om bevarande av säkerheter, innebär att säkerheten som lämnats ska ha ett förutbestämt förhållande gentemot kreditens storlek.
- Nyckeltal, banken ställer krav på de nyckeltal som företaget måste upprätthålla i sin finansiella ställning. Det kan gälla krav på soliditet, lönsamhet, likviditet och räntetäckningsgrad.
- Korsvis förfall, faller ett betalningsåtagande kommer övriga omedelbart att aktualiseras.
- Utdelningsbegränsning, begränsning av utdelningsbara belopp för att skydda kreditgivaren.

3.2.5. Relation

Teorin med relationsutlåning baseras på idén om ett nära band mellan låntagare och långgivare (Elsas, 2005). Baas et al. (2006) menar att pålitlig information om små och medelstora företag är kostsamt och svårt för långgivaren att skaffa. Relationen till banken, bankrelationen, är därför avsedd att användas som ett verktyg för insamling av information om dessa företag.

Enligt Boot (2000) definieras bankens relation med företaget som en del av de finansiella tjänsterna som tillhandahålls genom en finansiell intermediär som; (I) investerar i att uppnå korrekt och kundspecifik information. (II) värderar sannolikheten av dessa investeringar genom ett flertal interaktioner med samma kund över en tid och/eller produkt.

Banktjänstemän använder olika nätverk för insamling av information angående det creditsökande företaget. I detta nätverk är relationen mellan långgivare och låntagare viktigt. Genom relationen kan banken samla den information som används till den första kreditbedömningen. Under kreditengagemanget kommer banken sedan att erbjuda ett flertal

andra kringtjänster som exempelvis cash management och genomföra uppföljning av företaget som en funktion av relationen (Svensson et al. 1994) (Boot 2000).

En etablerad relation med låntagaren tillåter även att information som samlats in kommer att användas på ett effektivt sätt. En studie visar också att en bra och långsiktig relation mellan bank och låntagare leder till större sannolikhet att framtida affärer inträffar mellan parterna (Bharath et al. 2007).

Boot et al. (1994) menar att relationen mellan bank och låntagare kommer att minska problemet med asymmetrisk information. Med hjälp av relationen underlättas också bankens förmåga att kontrollera och övervaka låntagaren. Fördelen med relationen är därför att den i sig ökar incitamentet till informationsutbyte och övervakning.

I samband med en god och välutvecklad relation anser Petersen et al. (1995) att låneräntan kan påverkas till låntagarens fördel. Det är dock först i det senare skedet av relationen som räntan brukar subventioneras (Greenbaum, 1989) (Sharpe, 1990). Även en bra och lång relation kan vid bristfälliga informationsutbyten medföra att låneräntan förblir oförändrad (Baas et al. 2006).

Det finns dock inte enbart fördelar med bankrelationer. Enligt en undersökning på den norska bankmarknaden har man sett tendenser till att låntagaren avbryter lånet när relationen mognat (Ongena et al. 1997). I en annan undersökning går att konstatera att bankrelationen ökar i takt med storleken och åldern på det låntagande företaget (Doris et al. 2009).

3.3. Uppsatsens teoretiska samband

Bankerna kan i sina kreditengagemang använda sig av olika verktyg för att påverka fastighetsbolagen att agera, ur bankens perspektiv, på ett korrekt sätt för att minska intressekonflikterna. Det finns ytterligare verktyg som bankerna kan använda sig av, utöver de som uppsatsen presenterar. Här kan bland annat nämnas kreditrating samt olika former av scoring. Då dessa är verktyg som främst styrs av företagen, bankerna har till exempel en begränsad kontroll på företagets kreditvärdighet och finansiella ställning, har vi valt att utelämna vissa verktyg i vår teoretiska referensram.

De verktyg vi har valt att fokusera på är ränta, säkerheter, covenants och relation. Utifrån ovanstående presentation av verktygen har vi valt att dela in verktygen i två kategorier, aktiva och delvis aktiva (tabell 1).

Tabell 1. Indelning av verktyg

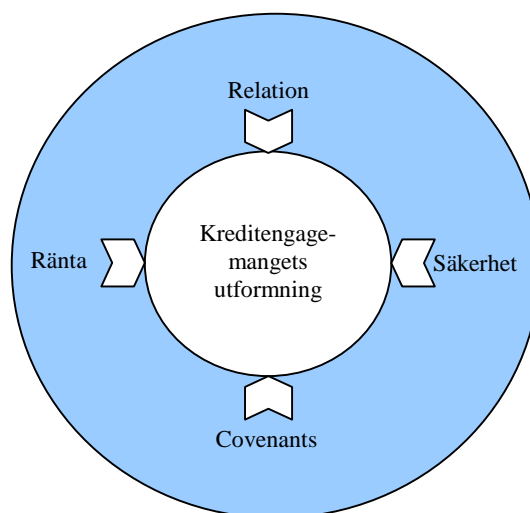
Aktiva verktyg	Delvis aktiva verktyg
Ränta	Säkerhet
Covenants	Relation

Källa: Egen

Till de aktiva verktygen hör ränta och covenants. De gemensamma dragen för dessa verktyg är att de aktivt kan tillämpas av banken för att påverka kreditengagemanget med fastighetsbolaget. Dessa två är verktyg som banken har kontroll över och som banken själv kan styra utan låntagarens medverkan.

Till de två delvis aktiva verktygen hör säkerhet och relation. Vad gäller bankers säkerhet till fastighetsbolag är det pant i fast egendom som är det dominerande. Denna pant är en så kallad hypotekarisk panträtt vilket innebär att panten inte överlämnas till banken personligen. Panten utgörs istället av pantbrev som innebär en rättighet först när låntagaren hamnar i betalningssvårigheter. Banken har således en mindre kontroll över detta verktyg under själva kreditengagemanget, samma resonemang gäller för verktyget relation. Relation kräver en ömsesidighet från såväl banken som fastighetsbolaget vilket innebär att banken bara delvis kan utöva kontroll med detta verktyg.

Vid utformningen av kreditengagemangets verktyg tar banken hänsyn till hur samtliga verktyg ska utformas. Med anledning av detta ser kreditengagemang olika ut, eftersom olika faktorer, så som konjunktur, bank och fastighetsbolag, påverkar utformningen av verktygen. I figur 3 illustreras principen av hur verktygen i denna uppsats förhåller sig till kreditengagemanget.



Figur 3. Systemet för bankens utformning av kreditengagemang (Källa: Egen)

4. Empiri

I detta avsnitt presenterar vi resultatet från den enkätundersökning som legat till grund för vår insamling av primärdata. Vi har valt att dela upp de empiriska data utifrån uppsatsens teoretiska referensram. Dessa delar är ränta, säkerhet, covenants och relation. Data som presenteras är en redigerad sammanställning av väsentlig information från enkäten.

Samtliga lokalkontor som valde att svara på enkäten har riktlinjer och ramar från sina huvudkontor som innebär att lokalkontoren har frihet att bevilja kredit upp till ett visst belopp. Kreditengagemang med högre belopp sköts från huvudkontoret.

Två lokalkontor som avstod att svara på enkäten motiverade sina uteblivna svar med:

”Det är för min del svårt att svara på enkäten då både frågor och svar blir alltför generella för att stämma med det sätt jag och vårt lokalkontor är vana att arbeta på. Vi har inte ett generellt sätt att hantera våra kunder på, utan arbetar med individuella lösningar som bäst möjligt ska passa in på respektive kund vid varje givet tillfälle.”

”Det är svårt för oss som ett litet kontor att svara för bankens räkning och väljer därför inte att delta i er undersökning [...]”

4.1. Bortfall

Förarbetet bestod av telefonkontakt med banktjänstemän där det genomfördes en kort presentation av undersökningen och dess syfte. Senare i konversationen tillfrågades tjänstemännen om deltagande i enkätundersökningen. Flertalet av samtalen möttes av en positiv inställning där de svarande ville att vi skulle skicka enkäten alternativt mer information. Efter samtalen skickades ett e-postmeddelande med en direktlänk till enkäten. För att öka intresset från respondenterna att svara, informerades vi om att resultatet skulle komma att skickas ut som tack för deras deltagande. Trots detta blev svarsfrekvensen till att börja med låg. För att minska bortfallet gjordes påminnelser via e-post och telefonsamtal. Arbetet med att höja svarsfrekvensen blev också en stor utmaning i uppsatsarbetet.

Totalt skickades 21 enkäter ut till bankkontor i Malmö, Lund och Helsingborg. Antal inkomna svar blev tio, varav två inte var kompletta. Målet var att få två svar från samma bank, vilket lyckades för två av bankerna. Det betyder att en del av bankerna representerats endast av en respondent. Viktigt att nämna är att en av de större aktörerna på marknaden valde, efter åtskilliga påminnelser, att inte besvara enkäten.

4.2. Ränta

Räntan är ett verktyg som kan tillämpas olika beroende på konjunktur. I undersökningen har majoriteten av respondenterna ansett att bankerna tillämpar räntan till fastighetsbolagen på liknande sätt i dagens lågkonjunktur, jämfört med den senaste högkonjunkturen. I rådande lågkonjunktur har merparten av lokalkontoren höjt räntan i avsikt att bemöta de ökade riskerna vid utlåning.

En förändring av räntan gentemot fastighetsbolagen beror på det enskilda fastighetsbolagets risk samt bankens kompensation för den allmänna risken på världsmarknaden. Den mest dominerande faktorn till ränteförändringen är det låntagande företags förändrade risk (diagram 3). Utöver det, svarade två av respondenterna att en förändring främst styrs av utbud och efterfrågan på kreditmarknaden. En marknad där såväl banklån som privata investerares kapital och räntebärande papper utgör utbudet. Vidare ska bankerna följa riktlinjerna enligt Basel II som gäller för samtliga banker inom EU. Däremot nämnde en respondent att räntan är ett styrinstrument från Riksbanken och att bankernas prissättning styrs utifrån risken i varje engagemang. En annan respondent menade att räntan delvis är en värdering av en rad faktorer i den totala affären.

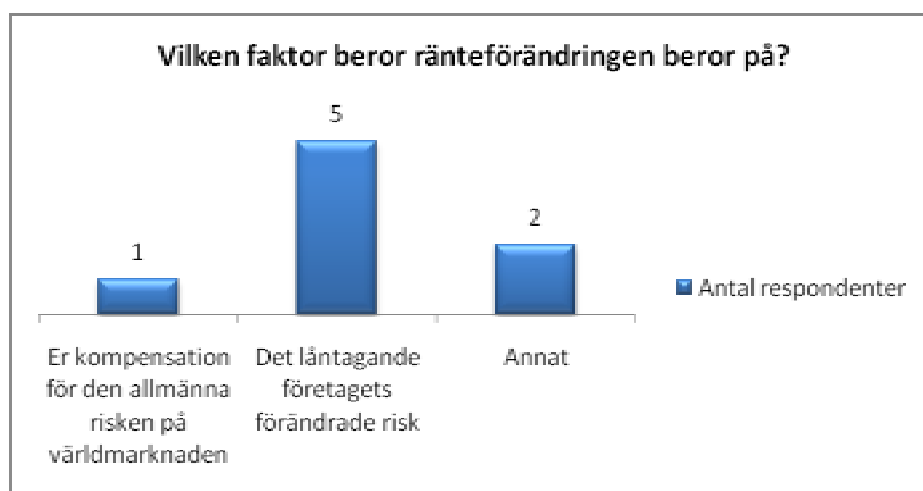


Diagram 3. Vilken faktor beror ränteförändringen på? (Källa: Enkät)

En avslutande fråga om verktyget ränta ställdes beträffande hur de olika lokalkontoren anser att en sänkt ränta bättre kan förmå fastighetsbolagen att agera i bankernas intresse under en låg- respektive högkonjunktur. Diagram 4 och 5 illustrerar svaren och visar att det finns en delad uppfattning kring huruvida en sänkt ränta, i en hög- eller lågkonjunktur, ska kunna ha en större inverkan för att bättre förmå fastighetsbolagen att agera i bankernas intresse.

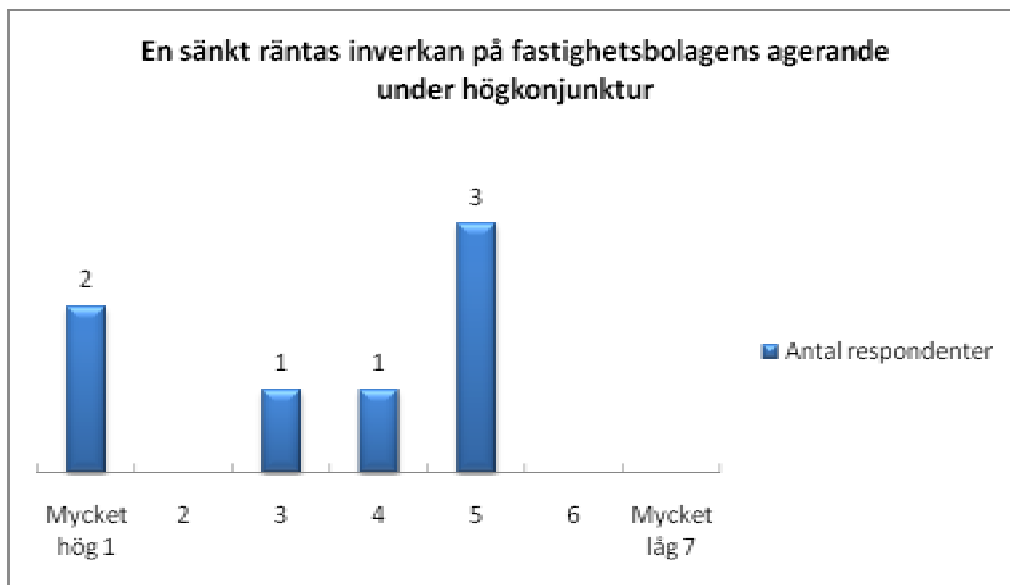


Diagram 4. En sänkt räntas inverkan på fastighetsbolagens agerande under högkonjunktur (Källa: Enkät)

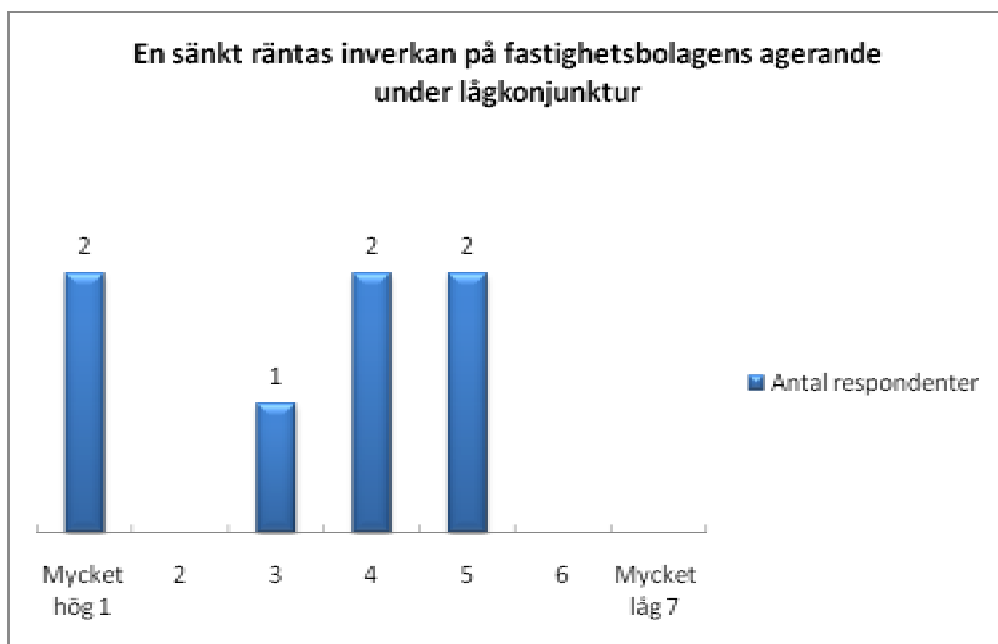


Diagram 5. En sänkt räntas inverkan på fastighetsbolagens agerande under lågkonjunktur (Källa: Enkät)

4.3. Säkerhet

Säkerheter för utställda krediter används genomgående av samtliga respondenter. I första hand är det pantbrev i fastigheter som tillämpas. En av respondenterna svarade att även om man främst använder sig av pantbrev som säkerhet, kan även andra säkerheter förekomma, men att detta skiljer sig åt från bolag till bolag. En annan respondent nämnde att i de fall då man anser belåningsgraden ligga något högt, kan det bli aktuellt att kräva tilläggssäkerheter.

De flesta av respondenterna betonade att pantbrevet ska täcka 100 procent av den utställda krediten för att godkännas som säkerhet. Några av respondenterna nämnde även vilka krav på belåningsgrad bankerna ställer. Dessa skiljde sig åt beroende på vilken typ av fastighet fastighetsbolagen avsåg att pantsätta. En av respondenterna svarade att banken normalt ger lån upp till 80 procent för kontors- och bostadsfastigheter, samt 65 procent för industrifastigheter. Den överskjutande delen ska antingen tillföras av låntagaren själv, eller garanteras på annat sätt som exempelvis borgen från moderbolag eller genom pantsättning av aktier. En annan respondent nämnde att belåningsgraden är beroende av typ av fastighet och kan variera mellan 35 – 75 procent. Således kan konstateras att bankerna ställer olika krav på belåningsgrad och att kraven är beroende av vilken typ av fastighet som är aktuell att pantsätta. Då vår enkät saknar en explicit fråga kring krav på belåningsgrad, blir det svårt att dra några slutsatser om detta, varför vi nöjer oss med att nämna dessa erhållna svar.

På frågan ”Tillämpar Ni säkerheter på liknande sätt i dagens lågkonjunktur jämfört med den senaste högkonjunkturen?” svarade majoriteten att säkerheten tillämpas på liknande sätt. En av respondenterna tillade att man sannolikt ställer högre krav på egen insats i dag och att fastighetsvärdet borde bli mindre i de fall risken för vakanser ökar i samband med lågkonjunkturen. Två respondenter betonade att dagens lågkonjunktur resulterat i att de är mer försiktiga, varav den ena nämnde att de framförallt är försiktiga gällande vissa typer av fastigheter och att man där väljer på en lägre belåningsgrad. Majoriteten av respondenterna tillämpar alltså en oförändrad fastighetspolicy om än med större försiktighet. Intressant att notera är dock att en av respondenterna svarade att säkerheter inte tillämpas på liknande sätt, men utan att motivera varför.

Den avslutande frågan kring verktyget säkerhet behandlade frågan om huruvida det kan bli aktuellt att kräva in andra säkerheter när marknaden förändras. Här svarade samtliga respondenter enhetligt att det kan bli aktuellt att kräva in tilläggssäkerheter. En av

respondenterna betonade dock att det inte är något som är specifikt just nu, utan att man årligen genomför en översyn av sina kreditengagemang. Motiveringarna till att eventuella tilläggsäkerheter kan bli aktuella var en ökad risk för vakanser, en försvagad återbetalningsförmåga eller om värdet på fastigheter radikalt förändras. Det kan då bli aktuellt eftersom en högre risk ger högre krav på kapitaltäckning. En av respondenterna angav att som alternativ till tilläggsäkerheter kan det bli aktuellt att kräva amortering ner till en viss nivå.

4.4. Covenants

Tabell 2. Sammanställning av respondenternas rangordning av covenants (Appendix I, tabell A)

Covenants/Respondent (1 har störst betydelse)	A	B1	B2	C	D	E1	E2
Negativ Klausul	1	7	1	1	1	3	6
Subordination	3	6	6	7	5	1	4
Skuldsättningsbegränsning	6	3	5	2	3	6	2
Säkerheters värde	5	1	3	5	6	5	1
Finansiella nyckeltal	2	2	4	4	4	4	3
Korsvis förfall	7	5	7	6	7	7	7
Utdelningsbegränsning	4	4	2	3	2	2	5
Annat	8	-	-	8	-	-	-

(Källa: Enkät)

Bokstavsindexeringen A-E representerar olika banker, samma bokstav representerar samma bank men olika lokalkontor. Sammantaget ansåg respondenterna att de covenants som enkäten inkluderade var heltäckande men två av dem angav att det fanns ytterligare covenants som var av mindre betydelse (kolumn A och C). Fem av respondenterna tyckte att det varken är mycket svårt eller lätt för fastighetsbolagen att följa kraven. Tre av respondenterna ansåg att det har blivit svårare för fastighetsbolagen att bemöta kraven i dagens konjunktur (diagram 6).

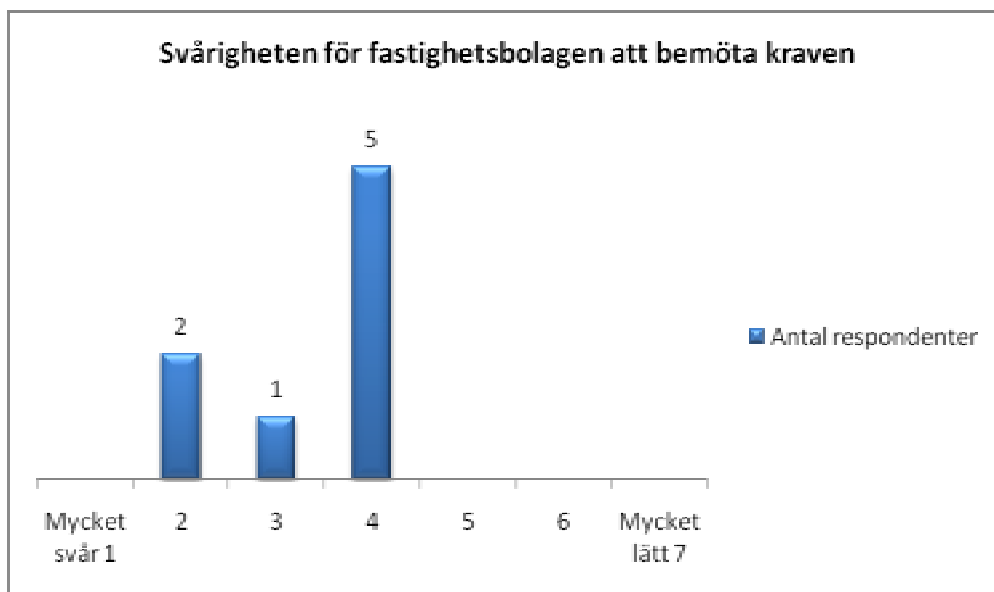


Diagram 6. Svårigheten att bemöta kraven för fastighetsbolagen (Källa: Enkät)

Majoriteten av respondenterna ansåg att tillämpningen av covenants under lågkonjunktur inte har förändrats i någon större utsträckning i förhållande till högkonjunkturen. De lokala bankkontoren har ofta uppställda modeller på utformningen av covenantsavtalet som bankerna arbetar efter. En av respondenterna tillade att det görs tätare uppföljning på fastighetsbolagen i rådande lågkonjunktur. En annan nämnde att större fokus läggs på soliditeten. Ytterligare en respondent framhöll att det sker på samma sätt, så länge som återbetalningsförmågan inte förändras.

Flertalet av respondenterna betonade att banken sällan tillämpar covenants på små bolag på grund av att dessa saknar den information som bankerna kräver. Kravet på covenants sker ofta mot medelstora till större bolag. Vid den löpande uppföljningen sker ofta frekvent kontroll med hjälp av bevakningsinstrument för att säkerställa att villkoren i avtalet följs. Eventuella avvikelser som uppstår leder ofta till utredning kring orsakerna genom att bankerna tar kontakt med fastighetsbolagen för utvärdering.

4.5. Relation

Den övervägande delen av respondenterna ansåg att relation är det verktyg som har störst betydelse för att bättre förmå fastighetsbolagen att agera i bankens intresse (diagram 7). En del av respondenterna ansåg att relationen alltid har varit viktig och att det är ännu viktigare att hålla en nära och god kontakt med kunderna i en lågkonjunktur. Motiveringen var bland

annat att marknaden i en lågkonjunktur är osäker och att det genom en nära relation blir lättare att fånga upp negativa trender.

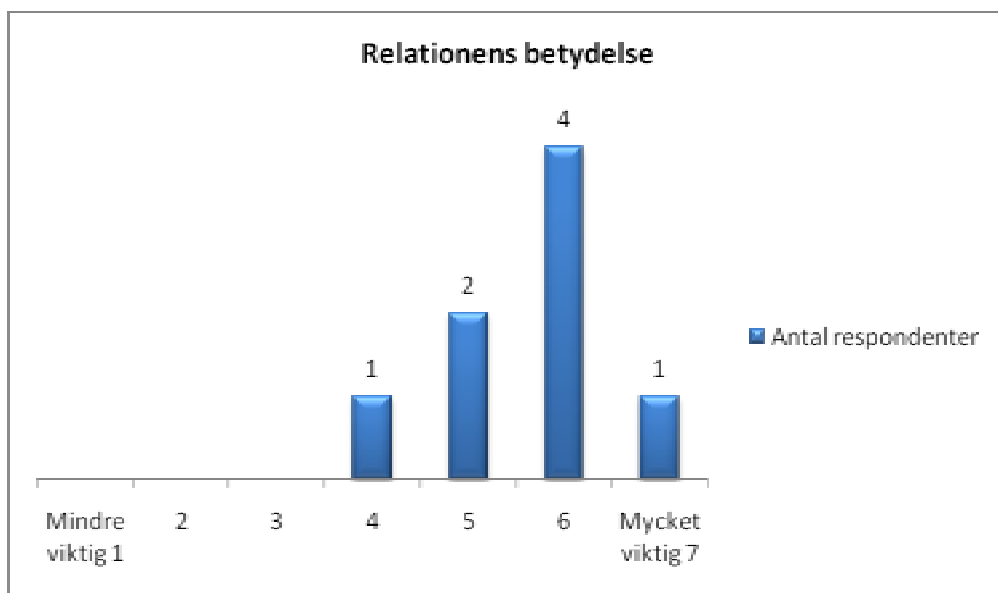


Diagram 7. Relationens betydelse (Källa: Enkät)

Fördelarna med en lång och stark relation är att fastighetsbolaget stannar som kund hos banken och förblir denna trogen. Relationen gör att båda parterna känner varandras styrkor och svagheter. Banken får därigenom en bättre inblick i hur fastighetsbolaget brukar kunna hantera kriser. Nackdelarna med en stark relation kan vara att man skapar en form av ”kompisrelation” som gör det svårt för banken att förändra spelreglerna i en föränderlig marknad. Ett exempel är om fastighetsbolaget inte är kapabelt till att hantera kriser. I sådana situationer kan relationen komma att påverkas om banken väljer att ta in fler säkerheter eller öka räntan som följd av den ökade risken. En respondent tillade att en lång och stark relation inte nödvändigtvis behöver leda till att kunderna är trogna. Fastighetsbolagen kräver ofta god service från bankerna. Vid bristfällig service kan fastighetsbolagen vända sig till konkurrenterna. Ett bättre erbjudande från en konkurrerande bank kan orsaka att en lång och stark relation bryts upp.

Flertalet av respondenterna svarade att relationen har en påverkan på de andra verktygen (tabell 3, kolumn 5-7).

Tabell 3. Sammanställning av relationens påverkan på övriga verktyg (Appendix I, tabell C)

Verktyg/Påverkan	Mycket liten	1	2	3	4	5	6	7	Mycket stor
Ränta		0	0	0	2	3	1	1	
Säkerheter		0	0	0	2	3	1	1	
Covenants		0	0	1	2	1	3	0	

(Källa: Enkät)

Respondenterna fick avslutningsvis rangordna vilka verktyg de ansåg hade störst effekt på fastighetsbolagens agerande. Det verktyg som visade sig vara mest effektivt var relation. Det näst mest effektiva verktyget var säkerheter och på tredje plats hamnade covenants. Det minst effektiva verktyget var ränta (tabell 4). En av respondenterna tillade att samtliga verktyg är lika viktiga då det finns samband mellan hur verktygen förhåller sig till varandra. Två av respondenterna ansåg att kassaflödesanalyser är ytterligare ett verktyg som banken använder sig av. En av dessa respondenter ansåg att kassaflödesanalysen är det mest överordnade verktyget. En annan respondent rankade endast verktyget säkerhet och inte de andra verktygen, därav är den inte med i tabell 4.

Tabell 4. Sammanställning av verktygens effekt på fastighetsbolaget att agera i bankens intresse

Verktyg/Rank (1 har störst effekt)	1	2	3	4
Ränta			2	4
Säkerheter		2	3	1
Covenants	1	3	1	1
Relation	5	1		

(Källa: Enkät)

5. Analys

I detta avsnitt diskuteras, analyseras och värderas undersökningens framtagna data. Tyngdpunkten ligger på att analysera det empiriska resultatet och jämföra det med den teoretiska referensramen.

I bortfallet finns en bank som utgörs av en av Sveriges största aktörer på marknaden, vilket gör att undersökningens resultat kan kritiseras. Avsaknaden av fler svar från samma bank medför att det blir svårare att upptäcka om det finns företagsspecifika eller lokala skillnader i deras kreditengagemang. Detta kan leda till att undersökningens reliabilitet och validitet påverkas.

Under uppsatsens fortskridande har vi förstått att utformningen av kreditengagemanget är komplext, och att banken i många situationer använder sig av fler verktyg än just de fyra som uppsatsen berör. Detta är något som även Erlandsson et al. (2007) tar upp i sin uppsats där de samtidigt poängterar att samma verktyg har olika betydelse beroende på vilket det låntagande företaget är.

Två av de tillfrågade respondenterna avstod från att besvara enkäten med hänvisning till att de inte använder sig av någon given ram för utformningen. Enligt dem är varje utformning unik, vilket stärker resonemanget om att utformningen av kreditengagemanget är väldigt komplext. Med stöd av de nya kapitaltäckningsreglerna från Basel II (2007) som innebär att banken måste göra en samlad kreditbedömning för varje enskild låntagare får man också underlag för detta resonemang.

5.1. Ränta

Vid undersökningen av verktyget ränta framkom det att samtliga banker har höjt räntan, relativt reporäntan, under rådande finanskris för att öka marginalerna. Teoretiskt finns det olika anledningar till varför räntan förändras. Pettersson (1993) lyfter fram det mest väsentliga som bankens kompensation för kreditrisken, påslag för krav på ökad avkastning samt ökade omkostnader för personal och lokal. Däremot nämner dessa teoretiska resonemang inte att banken med hjälp av en förändrad ränta bättre kan förmå låntagaren att agera i deras intresse.

Principen för förändringen av räntan är i stort sett densamma, oberoende hög- eller lågkonjunktur. Den vanligaste anledningen till att bankerna höjt räntan, i förhållande till reporäntan, under rådande lågkonjunktur beror på fastighetsbolagens förändrade risk. I samband med finanskrisen har lokal- och kontorsmarknaden sviktat, med ökade vakanser och kontraktsuppsägningar som följd. Detta har inneburit en ökad risk för bankerna som därför tvingats höja räntan. De banker som inte ansåg att den förändrade räntan berodde på fastighetsbolagets ändrade risk, hävdade istället att anledningen främst beror på konkurrensen på finansmarknaden. Intressant att notera är att de svenska storbankernas ränteförändring främst berodde på utbud och efterfrågan medan de mindre bankernas ränteförändring primärt berodde på fastighetsbolagets förändrade risk. Detta kan tyckas något märkligt med tanke på storbankernas dominerande ställning. Det borde vara de mindre och mer konkurrensutsatta bankerna som i större omfattning anpassar räntan efter konkurrens, men enligt undersökningen är det alltså inte så.

En höjd ränta innebär enligt Stiglitz et al. (1981) att man ringar in potentiella låntagare som har råd med de högre räntorna. Samtidigt kan banken förlora marknadsandelar när man höjer räntan eftersom kunderna kanske väljer att byta bank till en med lägre ränta. Enligt detta resonemang borde det vara mest riskabelt för de mindre bankerna att höja räntan eftersom de enligt undersökningen inte primärt förändrar räntan efter konkurrens. Det kan innebära att de fastighetsbolag som har kreditengagemang med mindre banker i dagens finanskris möjligtvis byter bank till en storbank. De större bankerna vinner således marknadsandelar på de mindre bankernas bekostnad.

I undersökningen ansåg bankerna att en förändrad ränta, oavsett konjunktur, inte påverkar fastighetsbolagen att bättre agera i bankernas intresse för att överbrygga informationsasymmetrin. Detta resonemang stärks av både Svedin (1992) och Erlandsson et al. (2007). De menar att räntan främst används för att få ersättning för bankens kostnader som kreditåtagandet medför samt som en kompensation för den risk banken utsätts för under kreditengagemanget.

Bankerna i undersökningen använder alltså inte räntan på ett sådant sätt att de bättre kan påverka fastighetsbolagens investeringsvilja och återbetalningsförmåga. Stiglitz et al. (1981) menar att åsidosättandet av räntan kan vara riskfyllt för banken. De menar att låntagaren vid en förändrad ränta kan ändra sin investeringspolitik och börja agera på ett mindre gynnsamt sätt för banken. Inte minst när banken höjer räntan. En höjd ränta kan i dagens lågkonjunktur

innebära att fastighetsbolaget måste finansiera ökade räntekostnader med mer riskfyllda investeringar. Mot bakgrund av detta menar Stiglitz et al. (1981) att en sänkt ränta lättare borde få fastighetsbolagen att agera i bankernas intresse. Erlandsson et al. (2007) anser vidare att en bank genom sänkt ränta kan förmå låntagaren att istället amortera ”dåliga lån”, något som också lyfts fram av en av våra respondenter. Vi menar att detta är borde vara intressant för bankerna i tider då marknadsvärdet på fastigheter sjunkit och riskerna med fastighetslånen därmed ökat.

Bankerna använder räntan till att kompensera för sina risker och omkostnader. De menar att Basel II, Riksbanken samt utbud och efterfrågan begränsar deras handlingsfrihet av räntan. Räntan används istället till att bedöma låntagarens samtliga risker. Trots att bankerna inte använder räntan som ett verktyg kan en högre ränta hindra fastighetsbolagen att ta nya lån som de i längden inte skulle ha råd med. En högre ränta kan alltså avskräcka fastighetsbolagen då den exempelvis kan motverka expansion.

5.2. Säkerhet

Studier har visat att säkerhetens betydelse varierar i samband med längden och styrkan av företagets relation med banken (Steijvers et al. 2006). I en tidigare studie (Erlandsson et al. 2007) uppgav flera av de svenska storbankerna att kreditengagemanget med mindre bolag kräver fler säkerheter än bankernas kreditengagemang med större bolag. Trots vikten av en nära relation, ställer bankerna ofta krav på säkerhet till fastighetsbolag, oavsett bolagets storlek. Den absolut vanligaste säkerheten som banker begär är pant i fast egendom.

Enligt Andrén et al. (2003) finns det inte några förutbestämda procentsatser gällande hur mycket belåning som kan erhållas med fastighet som säkerhet. Det är istället upp till varje bank att själv avgöra, utifrån den risk som krediten medför. Samtliga av våra respondenter betonade vikten av att panten ska motsvara 100 procent av den utställda krediten. Däremot fanns skillnader kring vilken belåningsgrad de olika bankerna godkände. Enligt Bankföreningen (2007), godkänner svenska banker oftast en belåningsgrad om 70-80 procent av fastighetens marknadsvärde. Av de erhållna svaren framkom dock att det fanns väldigt stora skillnader gällande belåningsgraderna och att detta också var starkt knutet till vilken typ av fastighet det handlade om. För en del typer av fastigheter kunde belåningsgraden vara så

låg som 35 procent medan andra typer av fastigheter tilläts belånas till 80 procent. Det fanns även skillnader mellan bankerna angående vilka belåningsgrader som var aktuella för samma typer av fastigheter. En del typer av fastigheter innebär en större risk än andra vilket därmed inverkar på graden av belåning. Flera av våra respondenter tog upp risken med ökade vakanser i en lågkonjunktur. Ökade vakanser leder till sänkta marknadsvärden och därmed en sämre täckning i panterna. Detta gäller främst fastighetsbolag med kontors- och butikshyresgäster eftersom det är företag som vanligtvis först drabbas av lågkonjunkturer, jämfört med bostadsfastigheter.

Bankernas policy gällande säkerheter är i stort sett densamma i dag som under den gångna högkonjunkturen. Däremot underströk flertalet av respondenterna att kreditgivningen numera sker med en större försiktighet. En av respondenterna betonade att säkerheterna i sig är desamma, men att banken sannolikt ställer krav på större eget kapital än tidigare. Intressant att notera är dock att en respondent svarade ”nej” på frågan huruvida de tillämpar säkerheter på liknande sätt i dagens lågkonjunktur jämfört med den senaste högkonjunkturen. Då den aktuella respondenten inte valt att motivera sitt svar, kan vi endast spekulera i varför. Eftersom flertalet av respondenterna betonade den allt större försiktigheten som tillämpas vid kreditgivning, borde det vara rimligt att tro att den aktuella respondenten avsåg något i likhet med detta; (I) Bankerna är alltmer försiktiga med sina värderingar av säkerheter. (II) En annan motivering till svaret kan grunda sig i att den aktuella banken har ändrat sina belåningsgrader. Det är mycket möjligt att banken valt att strama åt belåningsgraderna för olika typer av fastigheter i syfte att minska sitt risktagande, och att respondenten därför valt att svara nej på frågan.

Värdet på fastigheter kan försämrats väsentligt genom exempelvis ett prisras på fastighetsmarknaden, men det kan också vara till följd av en oväntad ökning av vakanser eller av en konkurs. Då samtliga banker använder sig av säkerheter som ett mycket viktigt verktyg för att reglera risktagandet, blir det naturligtvis intressant att ställa sig frågan; vad händer när marknaden sviker och värdena på fastigheter sjunker? Hur hanterar bankerna detta? Vår enkäts avslutande fråga kring säkerheter behandlade dessa frågeställningar. Samtliga banker svarade att det skulle kunna bli aktuellt att kräva in tilläggsäkerheter i de fall då värdet på säkerheten drastiskt faller. Dock betonades det av flertalet respondenter, att så inte var fallet just nu. Vilka typer av tilläggsäkerheter som skulle kunna bli aktuella skiljde sig åt. En respondent nämnde att de skulle kunna bli aktuellt att kräva tilläggsäkerhet i en annan

fastighet. Ett annat alternativ som lyftes fram var att banken skulle kunna kräva amortering ner till en viss nivå.

5.3. Covenants

I enlighet med teorin, (Smith et al. 1979) (Apilado et al. 1992) (Niskanen et al. 2004) använde samtliga banker covenants för att utöva viss kontroll av fastighetsbolaget och för att säkerställa att låntagaren bättre agerar i bankernas intresse. Vår empiri stämmer väl överrens med teorin. Enligt Rajan et al. (1995) är covenants endast applicerbart på medelstora till större bolag då det krävs ett ökat behov av övervakning från bankernas sida. Flertalet av respondenterna ansåg att uppsatsen inkluderar de mest relevanta covenants (tabell 5).

Tabell 5 Scoring och rankning av covenants (Appendix I, tabell A)

Covenants	Score	Rank
Negativ Klausul	36	1
Utdelningsbegränsning	34	2
Finansiella nyckeltal	33	3
Säkerhetens värde	30	4
Skuldsättningsbegränsning	29	5
Subordination	24	6
Korsvis förfall	10	7
Annat	0	8

(Källa: Enkät, Anm: Egen scoring)

Scoringen av covenants har baserats på poängsättning av respondenternas rankning (se appendix I, Tabell A). Respondenternas svar tyder på att de tre covenants som har störst betydelse är negativ klausul, utdelningsbegränsning och finansiella nyckeltal. Det viktigaste är förbudet för fastighetsbolaget att lämna nya pantsättningar utan godkännande från banken (1). Det näst mest betydelsefulla covenant är utdelningsbegränsning (2). Kravet på att fastighetsbolagen ska upprätthålla finansiella mål som soliditet, räntabilitet och räntetäckningsgrad (3) är ytterligare ett betydelsefullt covenant som banken använder vid utformningen av avtalet för att skydda sin ställning. Två covenants som respondenterna anser vara av mindre betydelse är högre prioritet än moderbolag när dotterbolag går i konkurs (6) och uteblivet betalningsåtagande (7). Det finns ytterligare andra covenants som är av underordnad betydelse. Dessa ansågs inte tillräckligt viktiga och uppgifter om de saknas (8).

Vid granskning har respondenterna från storbanker rangordnat negativ klausul som det viktigaste. För de mindre bankerna förelåg det en större spridning på rankningen av negativ klausul. Det råder stor enighet bland respondenterna att korsvis förfall var bland det minst viktiga. Utdelningsbegränsning och finansiella nyckeltal har likvärdiga poäng och bör rankas som lika viktigt. Detsamma gäller för bevarande av säkerhetens värde samt ytterligare skuldsättningsbegränsning. Intressant att lyfta fram är att respondenter från olika orter men inom samma bank rankade de olika covenants med stora skillnader. Det är möjligt att det finns lokala skillnader mellan de tillfrågade orterna, men det är sannolikt att subjektiviteten spelar en viss roll. Resultaten från rankningen av covenants betydelse ska följaktligen tolkas med försiktighet.

Enligt den teoretiska ramen kommer bankernas risk att minska vid användning av covenants (Niskanen et al. 2004). Vi förväntade oss att bankerna skulle ha stramat åt sitt kreditengagemang genom att förändra sin tillämpning av covenants. Detta för att minska riskerna och problemen med dåliga fastighetsbolag, det vill säga adverse selection, i bankens låneportfölj. Även missgynnande beteende, det vill säga moral hazard, från fastighetsbolaget kan begränsas med hjälp av covenants. Undersökningen visar att det finns indikationer på att bankerna har förändrat sin användning av covenants.

Vidare ansåg flertalet av respondenterna att det varken är mycket svårt eller lätt för fastighetsbolagen att bemöta kraven. Det finns dock en viss antydning mot att det har blivit allt svårare. En förklaring till varför bankerna inte har förändrat tillämpningen av covenants kan vara att bankerna anser att den nuvarande användningen av covenants är tillräcklig för att få fastighetsbolagen att agera i bankernas intresse.

Ett mer kritiskt resonemang är att tillämpningen av covenants bör förändras men att bankerna inte har genomfört någon sådan förändring. Även om bankerna redan skulle ha genomfört en sådan förändring kan informationen vara av konfidentiell karaktär. Ur bankernas perspektiv finns det utrymme för att förändra användningen av covenants på ett sätt som i en högre grad borde kunna påverka fastighetsbolagen att bättre agera i bankernas intresse. Bankerna skulle kunna förändra tillämpningen på ett mer effektivt sätt för att övervaka företaget och därmed förmå fastighetsbolaget att agera i bankernas intresse. Genom en mer frekvent och strängare uppföljning minskas fastighetsbolagens utrymme för missgynnande agerande från bankerna. En alltför sträng användning av covenants kan också innebära nackdelar för banken. Det är då

viktigt för banken att göra en avvägning och beakta för- och nackdelar. Nackdelar som kan resultera i allt från en missnöjd kund till en försämrad relation.

5.4. Relation

För att försöka överbrygga informationsasymmetriens gap menar Svensson et al. (1994) att banktjänstemännen, genom nätverk, utbyter information mellan varandra om de enskilda kunderna. Genom nätverken kan tjänstemännen på ett kostnadseffektivt sätt tillförskaffa sig information som annars skulle vara svårt att få tillgång till. Informationen som framkommer genom dessa nätverk kan med fördel användas för att minska bankernas problem med adverse selection och moral hazard. Genom fastighetsbolagens informationsövertag i verksamheterna har bankerna svårigheter att få reda på information om låntagarna. Framförallt om fastighetsbolagen agerar på ett ogynnsamt sätt gentemot bankerna. Med hjälp av nätverken kan bankerna få reda på hur fastighetsbolagen agerar på marknaden trots att fastighetsbolagen underlåtit att bistå med sådan information. Genom att bankerna informerar fastighetsbolagen om deras nätverk kommer missgynnande beteende att undvikas. Styrkan, ömsesidigheten och förtroendet i dessa relationer sprids i nätverken vilket kan påverka kreditengagemanget med andra kunder i framtiden. Det är därför viktigt för bankerna att vårda sina relationer med samtliga parter i nätverken.

Samtliga respondenter ansåg relationen mellan bankerna och fastighetsbolag vara det fundamentala verktyget för att förmå fastighetsbolaget att bättre agera i bankernas intresse, oavsett konjunktur. Vid en granskning av de mindre bankerna, har dessa angett att relationen är mycket viktigt och därmed rankat relationen högt. Däremot har storbankernas rankning haft en större spridning. En möjlig förklaring till detta är att de mindre bankerna är mer beroende av kundrelationer, vilket därmed kan förklara de mindre bankernas höga rankning av relationen.

Relationen mellan bank och fastighetsbolag uttrycks inte enbart som förtroende och ömsesidighet. Forskare menar att även relationen är en del av de finansiella tjänsterna (Boot, 2000). I undersökningen anser bankerna att vikten av relationer mellan banken och fastighetsbolaget är mycket stor, oavsett konjunktur. Relationens betydelse ökar också i takt med lågkonjunkturen. Respondenterna menade att relationen är viktigare i lågkonjunkturer och att det är bra att hålla en närmare kontakt med kunderna när marknaden är osäker. I sämre

tider går det fortare att fånga upp negativa trender genom relationen än att vänta på uppföljning av ekonomiska rapporter som vanligen presenteras en gång i kvartalet. Genom en bra relation har banken därför möjlighet att fortare utforma finansiella tjänster som exempelvis cash management, för att förebygga de negativa trenderna, vilket får stöd av Boot (2000).

Flera betonade att goda relationer leder till mer trogna kunder vilket också får stöd av Bharath et al. (2007). Vi vill därför påstå att bankens relation med fastighetsbolag är en av de viktigare relationerna som bankerna har. Finansiering av fastigheter kräver stora lån som binds under tiotals år. Detta tillsammans med Bankföreningens rapport (2007) om att fastighetsbolagen står för en väsentlig del av storbankernas utlåning, innebär att fastighetsbolagen står för en stor del av bankernas ränteinkomster.

Intresseväckande var att en respondent menade att en lång och stark relation inte alltid leder till att kunderna stannar då konkurrensen kan göra att relationen bryts upp. Detta har stöd av en norsk studie gjord under 1988 – 1991 (Ongena et al. 1997) som visar att när en relation har mognat kan man se tendenser av att låntagaren väljer att avbryta lånet. I åtanke bör hållas att undersökningen gjordes i en liknande situation som den vi befinner oss i nu. Bankernas aktiekurs föll och avskräckte samtliga låntagare som i panik sökte sig till andra finansieringsformer. Respondenten menade att konkurrensen var en av orsakerna till att relationen bröts upp men då konkurrens alltid råder finns det inte empiriskt stöd för Ongena et al:s resonemang.

Enligt vår undersökning finns det dock fler nackdelar med relationen. En stark ”kompisrelation” kan göra det väldigt svårt för banken att ändra förutsättningar i kreditengagemanget, vilket begränsar bankens handlingsutrymme. På lång sikt kan det leda till att bankens relation med fastighetsbolaget försämras.

5.5. Analytiska samband

Vid undersökning av vilket av de fyra verktygen som banken ansåg ha störst betydelse för att bättre få fastighetsbolagen att agera i bankernas intresse rankades relationen högst (tabell 6).

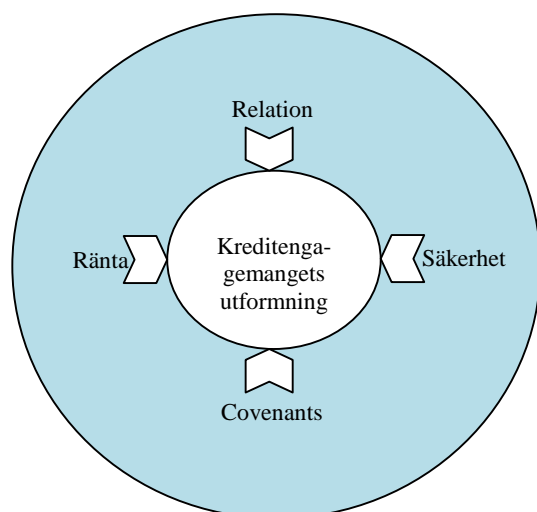
Tabell 6. Scoring och rankning av de olika verktygen (Appendix I, tabell b)

Verktyg	Score	Rank
Relation	23	1
Covenants	16	2
Säkerheter	13	3
Ränta	8	4

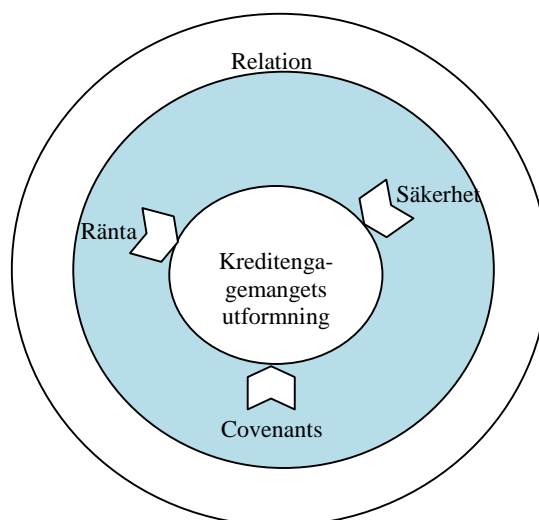
(Källa: Enkät, Anm: Egen scoring)

Tabellen visar att covenants är det verktyg som näst efter relation har störst effekt på fastighetsbolagens agerande. Bankerna ansåg att ränta var det verktyg som hade minst inverkan på fastighetsbolagens agerande. Samtidigt har vi i uppsatsen visat på stora konsekvenser för bankerna om man inte använder sig av räntan som ett styrmedel.

I avsnittet teoretiska samband (3.3.) beskrevs verktygens samband utan någon större förklaring till hur verktygen förhåller sig till varandra enligt figur 3. Med stöd av det empiriska materialet kan vi genom att modifiera modellen få en bättre bild av hur verktygen återspeglar kreditengagemangets utformning (figur 4).



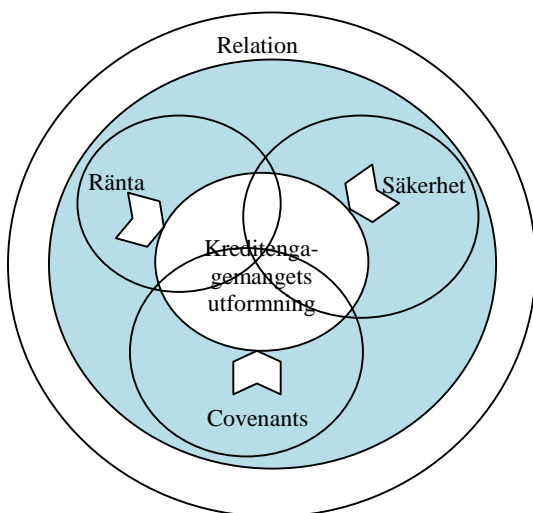
Figur 3. Systemet för bankens utformning av kreditengagemang (Källa: egen)



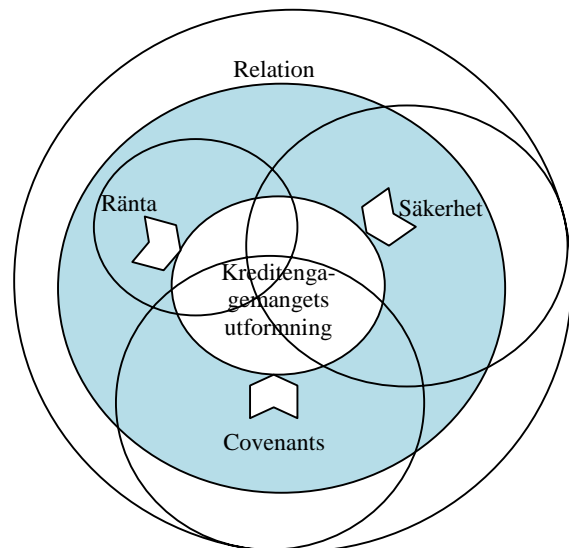
Figur 4. Systemet för bankens utformning av kreditengagemang efter undersökningen (Källa: egen)

Modellen (figur 4) visar att relationen är det övergripande verktyget som styr utformningen av de andra verktygen; ränta, säkerheter och covenants. Hur verktygen utformas är väldigt varierande. Enligt proportionalitetsprincipen (figur 2) ökar komplexiteten i varje verktygs utformning i takt med fastighetsbolagets storlek. Figureerna ovan visar att oavsett konjunktur, ligger tyngdpunkten vid användningen av verktygen på relationen. Bankerna menar även att behovet av en bra relation till fastighetsbolagen har ökat i dagens lågkonjunktur. Det ökade behovet av kontroll i kreditengagemang under lågkonjunkturen utövas lättast med verktyget relation.

Relationen påverkar således de övriga verktygens utformning. Exempelvis menar Jimenez et al. (2004) samt Steijvers et al. (2006) att en god relation kan medföra att bankernas krav på säkerheter minskar, vilket även bankerna är överens om. Enligt tabell 6 ligger vikten på tillämpningen av både covenants och säkerhet relativt lika i frågan om att ha möjlighet till att påverka fastighetsbolagens agerande i en högkonjunktur. Även om covenants och säkerhet tillämpas på ett liknande sätt i dagens lågkonjunktur ser vi tendenser till att dessa har fått en allt större betydelse. Slutligen anser bankerna att principen för räntesättningen inte förändras avsevärt under lågkonjunkturen. Förhållandet mellan verktygen och dess påverkan på kreditengagemanget som diskuterats illustreras med figur 5 och 6.



Figur 5. Verktygens betydelse i högkonjunktur
(Källa: egen)



Figur 6. Verktygens betydelse i lågkonjunktur
(Källa: egen)

Verktygens betydelse utgörs av cirklarnas storlek. En större cirkel innebär en större betydelse. I modellerna (figur 5 och 6) framgår det att betydelsen för covenants, säkerhet och relation ökat i dagens lågkonjunktur. Som synes är räntans betydelse oförändrad.

I undersökningen bad vi respondenterna att svara på om det finns andra verktyg som specifikt används mot fastighetsbolag. Samtliga respondenter förutom två, avstod från att besvara denna fråga. De som faktiskt svarade, angav att de också använder sig av kassafloodesberäkningar som ett viktigt instrument. Kassafloodesanalyser kan alltså vara ett verktyg för att förmå fastighetsbolag att agera i bankernas intresse. Detta är intressant eftersom varje bank säkert har olika uppställningar på att beräkna kassafloodes.

6. Slutsats

I detta avsnitt svarar vi på uppsatsens syfte, problemformuleringar och för en diskussion om uppsatsens hypoteser.

Undersökningen visade att bankerna vid utformningen av kreditengagemanget tillämpar samtliga verktyg som berörs i uppsatsen. Däremot skiljer sig såväl betydelsen som tillämpningen åt beroende på dels vilket det låntagande företaget är, men också på dess storlek. I enlighet med proportionalitetsprincipen ökar alltså komplexiteten i utformningen av verktygen i takt med fastighetsbolagets storlek. Det är följaktligen viktigt att framhålla att varje kreditengagemang är unikt. Med det i åtanke, har vi funnit samband mellan bankernas tillämpning av verktygen. Undersökningen har styrts av frågeställningarna; (I) Vilka verktyg använder sig bankerna främst av, under kreditengagemanget i rådande lågkonjunktur? (II) Finns det skillnader i tillämpningen av dessa verktyg under nuvarande lågkonjunktur jämfört med den gångna högkonjunkturen?

Resultat

Verktygen har i undersökningen delats in som aktiva och delvis aktiva verktyg. Till de aktiva verktygen hör ränta och covenants medan säkerhet och relation hör till de delvis aktiva. Bankerna ombads i enkäten att rangordna verktygens effekt på fastighetsbolagets agerande. Det mest effektiva verktyget var relation följt av covenants. Det verktyg som ansågs minst effektivt var ränta.

Tabell 6. Scoring och rankning av de olika verktygens effekt på fastighetsbolaget

Verktyg	Kategori	Rank
Relation	Delvis aktiv	1
Covenants	Aktiv	2
Säkerheter	Delvis Aktiv	3
Ränta	Aktiv	4

(Källa: Egen)

Relation

I motsats till vad vi hade förväntat oss, valde bankerna att lyfta fram det delvis aktiva verktyget relation, som det mest fundamentala för att bättre påverka fastighetsbolagens agerande. Den främsta anledningen till detta var de fördelar som en god relation kan medföra.

Med hjälp av goda relationer kan bankerna snabbare fånga upp negativa trender, utveckla nya finansiella tjänster och arbeta mer proaktivt. En stark relation ökar dessutom bankernas kännedom om fastighetsbolagen, vilket gör det enklare för bankerna att anpassa sig till förändringar i marknaden. För de mindre bankerna visade sig relationen ha en ännu större betydelse än för de större bankerna.

Undersökningen visade att relationen även har en stor inverkan på de övriga verktygen. Genom en bra relation kan bankerna erbjuda en lägre ränta, lätta på kraven på säkerheter samt vara mindre strikta i sin uppföljning av covenants. En god relation medför en ömsesidig kännedom, vilket är positivt för banken som därigenom kan sänka sina kostnader. Vi kan vidare konstatera att relationen blir än viktigare i en lågkonjunktur. En lågkonjunktur innebär ökade risker, vilket bankerna måste ta hänsyn till. Genom relationen till fastighetsbolaget och inom nätverket med andra aktörer, kan bankerna i ett tidigt skede upptäcka risker och på ett kostnadseffektivt sätt tillförskaffa sig information om fastighetsbolagens agerande. Med hjälp av relationen till fastighetsbolagen och även relationer i nätverken kan bankerna därför minska på problemen med adverse selection och moral hazard.

Covenants

Med hjälp av det aktiva verktyget covenants, anser bankerna att riskerna med kreditengagemang minskar eftersom verktyget begränsar fastighetsbolagens agerande. Det viktigaste covenant är negativ klausul och det som är minst viktigt är korsvis förfall. Vi hade förväntat oss att bankerna, i rådande lågkonjunktur, skulle ha åtstramat tillämpningen av covenants och därigenom ha försvårat för fastighetsbolagen att bemöta kraven. Det har alltså inte skett någon förändring i tillämpningen av covenants, däremot har dess betydelse ökat under lågkonjunkturen. Då bankerna anser att det inte är alltför svårt för fastighetsbolagen att uppfylla dagens krav, menar vi att det finns en möjlighet att förändra tillämpningen av covenants. Undersökningen visade endast tendenser till att en viss förändring redan har skett, dock inte i så stor utsträckning som vi anser möjlig. Genom att bättre utnyttja möjligheten med en frekvent och strängare uppföljning kan fastighetsbolagens agerande påverkas på ett bättre sätt och minska på problemen med adverse selection moral hazard. Om bankerna väljer att föra en strängare tillämpning är det emellertid viktigt att göra en avvägning mellan för- och nackdelar med detta.

Säkerheter

Bankernas policy gällande det delvis aktiva verktyget säkerheter, är i stort sett densamma i dag som under den gångna högkonjunkturen. Utredningen visade dock att bankerna har blivit mer försiktiga vid kreditgivning i dag, trots pant med full täckning. Pant i fast egendom används för att skydda banken vid fastighetsbolagets eventuella konkurs. I den lågkonjunktur som fastighetsmarknaden nu befinner sig i, har marknadspriset på fastigheter sjunkit vilket kan leda till sämre täckning i lämnade säkerheter. Bankerna kan i sådana fall begära in fler säkerheter i form av pant i andra fastigheter eller företagshypotek. Andra åtgärder som bankerna vidtar när täckningen för panten sjunker är att kräva amortering ner till ett visst belopp. Principen för tillämpningen av säkerheter är densamma, oberoende konjunktur. Däremot finns det belägg för att säkerheters betydelse ökat i lågkonjunkturen. Tillämpningen av tilläggssäkerheter och amortering är mer vanligt förekommande i dagens lågkonjunktur, jämfört med gångna högkonjunkturen.

Ränta

Verktyget ränta är ett aktivt verktyg som bankerna har kontroll över och som de själv kan styra utan fastighetsbolagens medverkan. Teoretiskt är möjligheten för bankerna att använda räntan som ett styrmedel därför väldigt hög. Bankerna menade däremot att deras handlingsfrihet är begränsad då räntenivån till stor del styrs av regelverket Basel II, Riksbankens räntedirektiv samt utbud och efterfrågan på marknaden. Därmed blir också deras möjlighet att utöva kontroll med hjälp av räntan begränsad. Istället använder bankerna räntan som ett verktyg för att kompensera för risker och omkostnader, oavsett konjunktur.

Genom att tillämpa räntan som ett styrverktyg kan bankerna i viss utsträckning bättre påverka fastighetsbolagen, särskilt i rådande lågkonjunktur. Till följd av den ökade risk som ett kreditengagemang i dag innebär, har bankerna höjt räntan relativt reporäntan, för att kompensera för eventuella förluster. Den höjda räntan kan trots detta, leda till ökade risker för bankerna eftersom fastighetsbolagen kan tvingas göra fler riskfyllda investeringar. För att motverka detta anser vi att bankerna bättre borde balansera dagens kompenstationstillämpning av räntan med ett ökat fokus på kontroll med räntan. På så sätt kommer bankernas kreditförluster troligtvis att minska i framtiden, vilket bör ligga i deras intresse. Sammanfattningsvis anser vi att räntan är ett svårt verktyg att tillämpa för att bättre förmå fastighetsbolagen att agera i bankernas intresse eftersom ränteförändringar har olika för- och nackdelar.

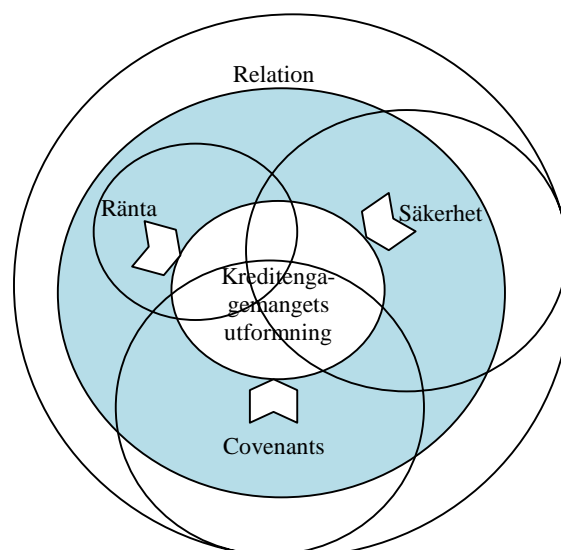
Hypotesprövning

I inledningsskedet av arbetet med uppsatsen, ställde vi oss ett antal frågeställningar som så småningom formulerades till ett syfte och två hypoteser. Hypoteserna var att bankerna, under rådande lågkonjunktur, använder sig av säkerheter som det mest dominerande verktyget, samt att bankerna har blivit mer restriktiva i sina kreditengagemang. Vår undersökning visade dock att relationen är det mest fundamentala verktyget. Mot bakgrund av detta förkastar vi vår hypotes om att säkerheter är det mest dominerande verktygen som bankerna använder sig av.

Med avseende av vår andra hypotes har vi i uppsatsen sett indikationer på att verktygen, under rådande lågkonjunktur, har förändrats i syfte att balansera den ökade risken. Förändringarna innebär främst att principen för användning av verktygen är densamma, men att betydelsen av verktygen har ökat. Några få banker uppgav att kreditengagemanget har blivit svårare för fastighetsbolagen att hantera. De flesta bankerna menade dock att fastighetsbolagen inte upplever kreditengagemanget som mer restriktivt. Det råder därför något delade meningar om huruvida bankerna har blivit mer restriktiva eller ej. Vi anser, med stöd av denna uppsats, att det saknas belegg för att varken kunna förkasta eller bekräfta vår andra hypotes. Med anledning av detta avstår vi från att besvara hypotesen. Trots det ovan nämnda anser vi som författare att kreditengagemanget har blivit mer restriktivt, men att vi överläter hypotesprövningen till en senare studie.

Verktygen i sammanhang

Med stöd av slutsatserna för respektive verktyg ser bankernas användning av verktygen i lågkonjunkturen ut enligt figur 6. Proportionerna på cirklarna utgörs av verktygens betydelse.



Figur 6. Verktygens betydelse i lågkonjunktur

Vid en jämförelse av verktygens betydelse i hög- respektive lågkonjunktur visade det sig att relationen är det verktyg vars betydelse har förändrats mest. För det aktiva verktyget covenants och det delvis aktiva verktyget säkerhet, har betydelsen ökat något, medan tillämpningen av dessa verktyg är oförändrad. Användningen av räntan som ett delvis aktivt verktyg har inte heller förändrats i dagens lågkonjunktur.

I undersökningen framkom också att kassaflödesanalys är ett verktyg som förekommer i uppföljning av kreditengagemang med fastighetsbolag. Visserligen är detta verktyg inte unikt mot just fastighetsbolag, men eftersom flera respondenter lyfte fram detta verktyg, anser vi att dess betydelse är överhängande i kreditengagemang med fastighetsbolag.

Med stöd av Erlandson et al. (2007), som rangordnade relation som ett viktigt verktyg i kreditengagemang, har även vår undersökning demonstrerat relationens betydelse under kreditengagemang. Vårt resultat skiljer sig dock från en tidigare studie vars resultat menar att relationen är underkastad räntans och säkerhets betydelse under uppföljningsprocessen (Carlsson et al. 2005). Avslutningsvis tror vi att uppsatsens resultat, till viss del, går att generalisera till andra branscher inom ramen för medelstora bolag.

7. Förslag till vidare forskning

I uppsatsen har vi visat hur bankers kreditengagemang till medelstora fastighetsbolag ser ut i dagens lågkonjunktur. Det visade sig att relationen är det mest fundamentala verktyget för kreditengagemang. Nedan presenteras våra förslag på vidare forskning:

- Vår uppsats har sin utgångspunkt i bankernas perspektiv på kreditengagemang, varför en liknande studie ur fastighetsbolagens perspektiv skulle vara av intresse.
- Mot bakgrund av vår uppsats, som behandlar bankernas kreditengagemang till medelstora fastighetsbolag borde en studie av små respektive stora fastighetsbolag kunna vara av intresse.
- Genomföra liknande studier för andra storstäder för att se om det finns lokala likheter/skillnader på verktygens tillämpning.
- En bredare studie med en större tidsperiod av bankernas kreditengagemang till fastighetsbolag.
- En mer djupgående undersökning om relationens betydelse för bankerna i kreditengagemang.
- Då vår uppsats undersöker svenska bankers kreditengagemang med svenska fastighetsbolag tycker vi att vore intressant med en liknande studie för utländska kreditengagemang, särskilt den amerikanska.

Referenslista

- Andrén, N., Eriksson, T. och Hansson S. (2003) *Finansiering*, Elfte upplagan, Liber
- Apilado, V.P., & Millington, J.K., (1992), *Restrictive loan covenants and risk adjustment in small business lending*. *Journal of Business Management*, 30, s. 38-48.
- Arnold Glenn, (2005), *Corporate Financial Management*. Tredje upplagan, Prentice Hall
- Backman, J. (1998). *Rapporter och uppsatser*. Lund: Studentlitteratur
- Baas, T Schrotten M., (2006), *Relationship Banking and SMEs: A Theoretical Analysis*, 27, 2-3, s. 127-137
- Doris, N., Solviq, R., (2009) *Microenterprises and multiple bank relationships: The case of professionals*. 32, 2, s. 207-229.
- Berger, A. N., Udell, G. F., (1995), *Relationship lending and lines of credit in small firm finance*. *The Journal of Business*. 68, s. 351-381.
- Bharath, S., Dahiya, S., Saunders, A., Srinivasan, A., (2007), *So what do I get? The bank's view of lending relationships**. *Journal of Financial Economist*, 85, 2, s. 368-419
- Boot, A. W., (2000), *Relationship banking: What do we know?*. *Journal of Financial Intermediation*. 9, s. 7-25.
- Boot, A. W., Thakor A.V., (1994), *Moral Hazard and secured lending in an infinitely repeated credit market game*. *International Economic Review*. 35, s. 899-920.
- Bruns, V., (2003), *Kreditprocessen ur bankens och det växande ägarledda företags perspektiv*. H. Landström, (Red.), *Småföretaget och kapitalet*. Svensk forskning kring små företags finansiering.(s. 115-133), SNS Förlag, Stockholm.
- Bryman, A., & Bell, E. (2005). *Företagsekonomiska forskningsmetoder*. Korotan Ljubljana, Slovenien: Liber AB
- Carlsson, C. Jönsson, J. (2005) *Faktorer som påverkar bankers kreditgivnings- och uppföljningsprocess*. Kristianstad: Kristianstad University/Department of Business Studies
- Eisenhardt, K., (1989), *Agency Theory: An Assessment and Review*. *Academy of management review*. 14, s. 57-74.
- Elsas, R., (2005), *Empirical Determinants of Relationship Lending*, *Journal of Financial Intermediation*, 14, 1, s. 32-57.
- Erlandsson, M & Rydholm, K. (2007) *Bankers kreditengagemang med små företag – Verktyg som förmår små företag att agera i bankers intresse*. Halmstad: Högskolan i halmstad, sektion för ekonomi och teknik.

Greenbaum, S., Kanatas, G., Venezia I., (1989), *Equilibrium Loan Pricing Under the Bank – Client Relationship*, Journal of Banking and Finance 13, 2, s. 221–235.

Halvorsen, K. (1992). *Samhällsvetenskaplig metod*. Lund: Studentlitteratur

Huang, G.L., Chang, H.C., Yu, H.C., (2006), *A Comprehensive Study on Information Asymmetry Phenomenon of Agency Relationship in the Banking Industry*. Journal of American Academy of Business, 8, 2, s. 91-97.

Jimenez, G., Saurina, J., (2004), *Collateral, type of lender and relationship banking as determinants of credit risk*. Journal of Banking and Finance. 28, s. 2191-2212

Leitner, Y., (2006), *Using collateral to secure loans*. Business Review – Federal Reserve Bank of Philadelphia. Second quarter, s. 9-16.

Lind, H., Persson E., (2005), *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt – Fastighetsnormenklatur*, Fastighetsnytt Förlags AB.

Lundahl, U., Skärvad, P.H., (1999) *Utredningsmetodik för samhällsvetare och ekonomer*, Lund Studentlitteratur.

Marquez, R., (2002), *Competition, Adverse Selection, and Information Dispersion in the Banking Industry*. Review of Financial Studies, 15, 3, s. 901-926.

Niskanen J., & Niskanen, M., (2004), *Covenants and Small Business Lending: the Finnish Case*. Small Business Economics, sep. 2004, 23, 2, s. 137-150.

Niinimäki, JP., (2009), *Does collateral fuel moral hazard in banking?*. Journal of Banking & Finance, 33, 3, s. 514-521.

Ongena, S., Smith, D.C., (1997) *The duration of bank relationships**, Journal of Financial Economics, 61, 3 s. 449-475

Patel, R. (1987). *Grundbok i forskningsmetodik*. Lund: Studentlitteratur

Patel, R. (1991). *Grundbok i forskningsmetodik*. Lund: Studentlitteratur

Penny, R (2009) *Forbearance agreements can improve outcomes for problem real estate loans*. Artikel. Real Estate Finance.

Persson, A. Sandberg, C-P. (2006) *En ny finans- och fastighetskris i antågande?* Linköping: Linköpings Universitet. Ekonomiska Institutionen.

Pettersson, K-H, (1993), *Bankkrisen inifrån*. SNS Förlag, Stockholm.

Petersen, M.A., Rajan, R.G., (1995), *The Effect of Credit Market Competition on Lending Relationships*, 110, 2, The Quarterly Journal of Economics, s. 407-443

Rajan, R., Winton, A., (1995), *Covenants and Collateral as Incentives to Monitor*. The Journal of Finance, 50, 4, s. 1113-1146.

Rienecker, L. Jörgensen S.(2008) *Att skriva en bra uppsats*. Malmö: Liber

Sandberg. Fagerfjäll. Lundström. Pettersson. Söderström. (2005) *Vad kan vi lära av kraschen? Bank- och fastighetskrisen 1990-1993*. SNS

Sharpe S.A (1990), *Asymmetric Information, Bank Lending and Implicit Contracts: A stylized Model of Customer Relationships*. The Journal of Finance, 45, 4, s. 1069-1087.

Smith, C.W., Warner J.B., (1979), *On Financial Contracting. An Analysis of Bond Covenants*. Journal of Financial Economics, 7, s. 117-161.

Stiglitz, J.E., Weiss, A., (1981), *Credit Rationing in Markets with Imperfect Information*. The American Economic Review, 71, 3, s. 393-410.

Steijvers, T. & Voordeckers, W., (2006), *Business collateral and personal commitments in SME lending*. Journal of Banking & Finance, 30, s. 3067-3086.

Svedin, S., (1992), *Kreditgivning och kreditbedömning av företag*. Almqvist & Wiksell Förlag AB, Kristianstad.

Svenska Bankföreningen. (2007) *Banker i Sverige – Faktablad om svenska bankmarknaden*. Rapport

Svensson, K., Ulvenblad, P-O., 1994, *Bankmäns hantering av krediter till små företag. En studie ur ett informationshanteringsperspektiv*. Scandinavian Institute for Research in Entrepreneurship (SIRE), Lund, Halmstad.

Sveriges Riksbank. (2008). *Finansiell stabilitet 2008:2*. Finansiell rapport.

Wijk, G (2009). *PM – Kunskapsproduktion*. Working paper. Lund: Lunds Universitet

Tidsskrifter

Affärsvärlden nr 48 2008-11-26

Affärsvärlden nr 41 2008-10-08

Fastighetsindikatorn, upplaga 2008

Elektroniska källor

www.branschnyheter.se 2009-04-06 Inhämtat datum 2009-05-05

Direktlänk: <http://www.branschnyheter.se/article48324.php>

www.dn.se 2009-05-06 Inhämtat datum 2009-05-18

Direktlänk: <http://www.dn.se/ekonomi/reporantan-bor-pressas-sa-lagt-som-mojligt-1.859572>

www.fastighetssverige.se 2009-01-28 Inhämtat datum 2009-05-04

Direktlänk: <http://www.fastighetsvarlden.se/zino.aspx?articleID=15830>

www.fastighetsindex.se *Svenskfastighetsindex SFI*, Inhämtat datum 2009-05-26

Direktlänk: http://www.fastighetsindex.se/swe/ipd_swe_residential_08.pdf

www.fi.se 2005, Inhämtat datum 2009-05-19

Jochnick, K. (2005). Vad är Basel II?. Finansförbundet.

Direktlänk:

http://www.fi.se/upload/30_Regler/50_Kapitaltackning/Presentation_060516.ppt#291,3,Finansinspektionens_tillsyn

www.riksbank.se *Stabilitetsanalys*, 2008-01-15 Inhämtat datum 2009-05-04

Direktlänk: <http://www.riksbank.se/templates/Page.aspx?id=8741>

www.riksbank.se *Inflationen just nu*, 2009-05-23 Inhämtat datum 2009-05-18

Direktlänk: <http://www.riksbank.se/templates/Page.aspx?id=11017>

www.riksbank.se 2005, Inhämtat datum 2009-05-19

Lind, G. (2005). Basel II – nytt regelverk för bankkapital. Sveriges Riksbank.

Direktlänk:

http://www.riksbank.se/upload/Dokument_riksbank/Kat_publicerat/Artiklar_PV/goranlind.pdf

www.newsec.se *Newsecbarometern*, 2009-04-03 Inhämtat datum 2009-05-04

Direktlänk: <http://www.newsdesk.se/pressroom/newsec/pressrelease/view/kraftigt-minskad-transaktionsvolym-paa-den-svenska-fastighetsmarknaden-under-foersta-kvartalet-2009-284720>

www.scb.se 2009-05-12 Inhämtat datum 2009-05-18

Direktlänk:

http://www.scb.se/Pages/Product_33769.aspx?produktkod=PR0101&displaypressrelease=true&pressreleaseid=273510

www.seb.se 2009-01-02 Inhämtat datum 2009-05-18

Direktlänk:

http://www.seb.se/pow/wcp/index.asp?ss=/pow/wcp/templates/sebarticle.cfmc.asp%3FDUID%3DDUID_7A04AA2E0B6834D2C1257532002C7760%26xsl%3Dsebarticle.xsl%26controlleraction%3D%26lang%3Dse

www.webfinanser.com 2009-04-21 Inhämtat datum 2009-05-05

Direktlänk: <http://www.webfinanser.com/nyheter/?id=140503&page=2>

Appendix I

Tabell A. Rangordning av covenants

Rangordning av covenants betydelse för respektive bank (1 har störst betydelse)	A	B1	B2	C	D	E1	E2	Score	Rank
Negativ Klausul - Ingen ytterligare pantsättning utan tillstånd från befintliga kreditgivare	1	7	1	1	1	3	6	36	1
Subordination - Banken har högre prioritet än moderbolag om dotterbolag likvideras	3	6	6	7	5	1	4	24	6
Skuldsättningsbegränsning - Ingen ytterligare skuldsättning då den påverkar kapitalstrukturen	6	3	5	2	3	6	2	29	5
Säkerhets värde - Säkerheten ska ha ett förutbestämt värde i förhållande till kreditens storlek	5	1	3	5	6	5	1	30	4
Finansiella nyckeltal - Krav på att företaget upprätthåller finansiella mått. Ex, soliditet, räntabilitet etc.	2	2	4	4	4	4	3	33	3
Korsvis förfall - Faller ett betalningsåtagande kommer övriga omedelbart att aktualiseras	7	5	7	6	7	7	7	10	7
Utdelningsbegränsning - Begränsning av utdelningsbara belopp för att skydda kreditgivaren	4	4	2	3	2	2	5	34	2
Annat	8	-	-	8	-	-	-	0	8

(Källa: Enkät, Anm. Egen scoring)

Scoring är beräknat som 1 = 7 poäng, 2 = 6 poäng, 3 = 5 poäng... 8 = 0 poäng. Samma bokstavsindexering svarar utifrån samma bank men olika bankkontor.

Tabell B. Rangordning av verktyg

Rangordning av verktyg som har störst effekt på att fastighetsbolaget ska agera i bankens intresse (1 har störst effekt)	1	2	3	4	Score	Rank
Ränta			2	4	8	4
Säkerheter		2	3	1	13	3
Covenants	1	3	1	1	16	2
Relation	5	1			23	1

(Källa: Enkät, Anm. Egen scoring)

Scoring är beräknat som 1 = 4 poäng, 2 = 3 poäng, 3 = 2 poäng, 4 = 1 poäng

Tabell C. Relationens påverkan på övriga verktyg

Verktyg/Påverkan	Mycket liten	1	2	3	4	5	6	7	Mycket stor
Ränta		0	0	0	2	3	1	1	
Säkerheter		0	0	0	2	3	1	1	
Covenants		0	0	1	2	1	3	0	

(Källa: Enkät)

I tabellen har respondenterna rangordnat vilken effekt verktyget relation har på de övriga verktygen ränta, säkerhet och covenants.

Vad mäter fastighetsindex?

Indexet mäter erhållen totalavkastning uttryckt i procent med fastigheternas marknadsvärde som kapitalbas. Totalavkastningen utgörs av summan av direktavkastning och värdetförändring. Formeln för beräkningen överensstämmer med den svenska försäkringsbranschens gemensamma kapitalavkastningsmått, som branschen använder för placeringar i alla tillgångsslag. (SFI, 2009)

Appendix II

Bankers Kreditengagemang Till Fastighetsbolag

Tack för att Ni har valt att svara på enkäten!

Med enkäten avser vi att studera hur banker använder sig av verktyg för att kontrollera och minska risken med kreditaffären till medelstora fastighetsbolag.

Under kreditengagemanget mellan banker och fastighetsbolag stöter banken på risker. Riskerna kan ges i uttryck i att fastighetsbolag har en annan inställning till risker och mål än vad banken har och/eller att fastighetsbolaget undanhåller sina möjligheter att klara av återbetalning av ränta och lån.

Vi vill med undersökningen studera om det finns några skillnader i tillämpningen av dessa verktyg, gällande dagens lågkonjunktur i förhållande till den senaste högkonjunkturen.

Vi är inte ute efter den enskilda bankens agerande, utan enbart få en enhetlig bild av hur svenska banker agerar. Därför garanteras fullständig anonymitet i rapporten.

Vi vill med Er hjälp, undersöka hur banker tillämpar verktyg för att minska riskerna och säkerställa återbetalningen av lånen.

Med verktyg avser vi i denna undersökning hjälpmedel som bankerna tillämpar vid sin kreditbedömning och som kan användas för att få låntagarna att agera i bankens intresse.

De verktyg vi avser att studera är:

Ränta
Säkerhet
Relation
Covenants

Med ett medelstort fastighetsbolag avser vi ett bolag vars kärntjänst är att tillhandahålla bostäder, lokaler och/eller kontor med en omsättning på mellan 7 och 40 miljoner euro.

Som tack för Er medverkan kommer ni att få ta del av undersökningens slutresultat.

1. Vilken av följande hypoteksbolag/bank svarar Ni utifrån?

(Denna fråga används enbart som underlag för att säkerställa vilka hypoteksbolag/banker som valt att svara på enkäten. I rapporten garanterar vi anonymitet.)

- Danske Bank
- Handelsbanken
- Nordea

- SBAB
- SEB
- Sparbanken Finn
- Swedbank
- Annan:

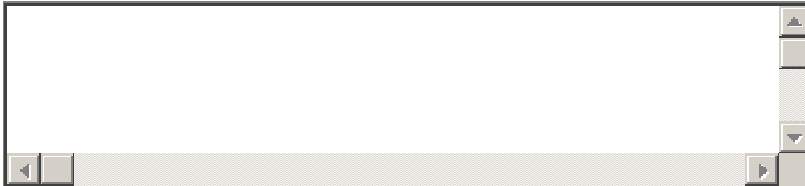
2. Hur stor frihet har Ert kontor att fatta kreditbeslut?

- Ingen frihet alls
- Frihet upp till viss belopp
- Total frihet

Detta avsnitt handlar om ränta.

Syfte med ränta är att undersöka om banker med hjälp av en förändring i räntenivån kan påverka fastighetsbolagets återbetalningsförmåga under lågkonjunktur.

3. Tillämpar Ni räntan på liknande sätt i dagens lågkonjunktur jämfört med den senaste högkonjunkturen? (Motivera Ert svar)



4. Anser Ni att en sänkt ränta bättre kan förmå fastighetsbolagen att agera i ert intresse:

I dagens lågkonjunktur?

- 1 2 3 4 5 6 7
- Mindre bra Mycket bra

5. Anser Ni att en sänkt ränta bättre kan förmå fastighetsbolagen att agera i ert intresse:

1 2 3 4 5 6 7

Mindre bra Mycket bra

Kommentera gärna fråga 4 och 5 i rutan nedan

6. Om en förändring i räntan har skett, vad berodde det främst på?

- Er kompensation för den allmänna risken på världsmarknaden
- Andra bankers ränteförändring (konkurrens)
- Det låntagande företags förändrade risk
- Annat:

Detta avsnitt handlar om säkerhet.

Syfte med säkerheter är att undersöka vikten av säkerheter under kreditengagemanget med fastighetsbolaget i en lågkonjunktur.

7. Vilka krav ställer Ni på säkerheter för fastighetsbolag? (Ledord: pantbrev, procentsats etc.)

8. Tillämpar Ni säkerheter på liknande sätt i dagens lågkonjunktur jämfört med den senaste högkonjunkturen? (Motivera Ert svar)

9. Kan det bli aktuellt att kräva in andra säkerheter när marknaden förändras? (Motivera Ert svar)

Detta avsnitt handlar om covenants.

Syftet med covenants är att ta reda på vilka lånerestriktioner banken använder sig av och hur dessa har förändrats i lågkonjunktur.

10. Rangordna vilka covenants som har störst betydelse för Er bank? (1 har störst betydelse)

Negativ Klausul – Ingen ytterligare pantsättning utan tillstånd från befintliga kreditgivare	-
Subordination – Banken har högre prioritet än moderbolag om dotterbolag likvideras	-
Skuldsättningsbegränsning – Ingen ytterligare skuldsättning då den påverkar kapitalstrukturen	-
Säkerheters värde – Säkerheten ska ha ett förutbestämt värde i förhållande till kreditens storlek	-
Finansiella nyckeltal – Krav på att företaget upprätthåller finansiella mått. Ex, soliditet, räntabilitet etc.	-
Korsvis förfall – Faller ett betalningsåtagande kommer övriga omedelbart att aktualiseras	-
Utdelningsbegränsning – Begränsning av utdelningsbara belopp för att skydda kreditgivaren	-
Annat	-

11. Tillämpar Ni covenants på liknande sätt i dagens lågkonjunktur jämfört med den senaste högkonjunkturen? (Motivera Ert svar)

Detta avsnitt handlar om relationer.

Syftet är att undersöka vikten av relationen mellan fastighetsbolaget och banken i en lågkonjunktur.

13. I vilken utsträckning anser Ni att relationen är viktigt för att förmå fastighetsbolagen att agera i Ert intresse?

1 2 3 4 5 6 7

Mindre viktigt Mycket viktigt

14. Anser Ni att vikten av relationen har förändrats i dagens lågkonjunktur jämfört med den senaste högkonjunkturen? (Motivera Ert svar)

Detta avsnitt handlar om övriga allmänna frågor.

15. Hur stor påverkan har relationen på följande verktyg?

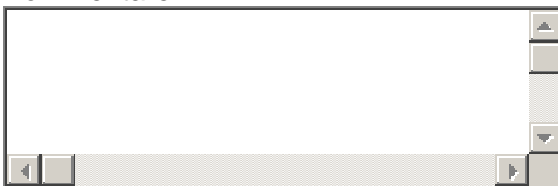
	Mycket liten	1	2	3	4	5	6	7	Mycket stor
Ränta		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Säkerheter		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Covenants (lånerestriktioner)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

16. Vilka för- och nackdelar finns det med en lång och stark relation mellan banken och fastighetsbolagen?

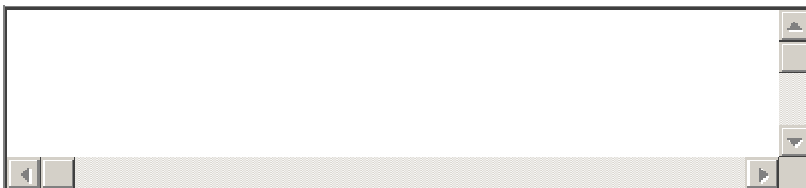
17. Vilket av de fyra verktygen anser Ni ger störst effekt på fastighetsbolaget att agera i Ert intresse? (1 har störst effekt)

Ränta	-	▼
Säkerheter	-	▼
Covenants (lånerestriktioner)	-	▼
Relation	-	▼

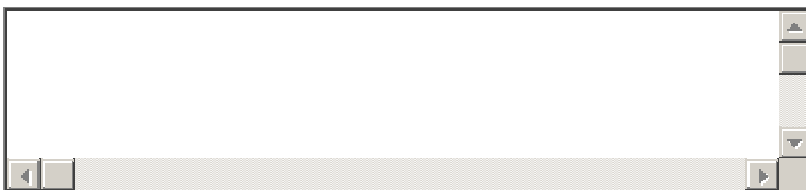
Kommentarer



18. Finns det några andra verktyg som är specifika för just fastighetsbolag? (Motivera gärna Ert svar)



19. Övriga kommentarer



Finish