

Lasse Larsen
30. august 2016

Skøn over omfanget af Nykredits swapaftaler i andelsboligsektoren

Nykredit har de seneste år foretaget hensættelser til imødegåelse af tab på swap i andelsboligsektoren på omkring 6 mia. kr.

Der findes ikke nogen samlet opgørelse over Nykredits swap i sektoren. Swap (med løbetid på 30 år + forlængelse) indgår i finansieringen i de fleste nystiftede andelsboligforeninger fra omkring 2005 og frem. Data-grundlaget er spinkelt og der er ingen offentlig interesse i at få omfanget eller karakteren af Nykredits swap afdækket. Finansielle nøgleoplysninger fra andelsboligforeningernes regnskaber er belagt med tavshedspligt og er utilgængelige. I forbindelse med en eventuel børsintroduktion må det forventes, at investorer vil efterspørge oplysninger om Nykredits risiko på swap i andelsboligsektoren.

Nedenfor er omfanget af Nykredits swap i andelsboligsektoren skønnet til nominelt 20 mia. kr., med en aktuel markedsværdi på 18 mia. kr. Den samlede overbelåning i relation hertil er skønnet til 6 mia. kr. Samlet hensættelsesbehov anslås til 24 mia. kr. - omkring 4 gange så meget som Nykredits aktuelle hensættelser.

Antagelig vedrører Nykredits hensættelser til swap udelukkende foreninger med engagementer over 50 mio. kr. Dermed går alle små andelsboligforeninger under radaren.

Et konkret eksempel – AB Skovlunden, Esbjerg

AB Skovlunden i Esbjerg er en lille nybygget (2008) andelsboligforening med 22 boliger. Husene blev købt som nye for 52 mio. kr.

Andelshaverne indskød 13 mio. kr. og Nykredit Realkredit stillede med 39 mio. kr. Desuden solgte Nykredit Bank foreningen en rentesikring i form af en swap med rentetrappe. Markedsværdien af swapaftalen er pt. -35 mio. kr., set fra andelsboligforeningens side.

Andelsboligforeningen har dermed aktuelt en gæld til Nykredit på 74 mio. kr. (39 mio. i realkreditlån + 35 mio. kr. i swap).

Den offentlige vurdering er på 33 mio. kr. En realistisk salgspris for husene, sammenlignet med tilsvarende huse i Esbjerg, er 25-27 mio. kr. De 2.341 m² byggeri blev i 2008 købt for 22.200 kr./m². Den gennemsnitlige salgspris pr. m² i Esbjerg har aldrig været over 11.000 kr./m², jf. www.boliga.dk.

Som følge af dødsfald står 3-4 boliger tomme. De resterende andelshavere har ikke råd til at betale for de tomme boliger og foreningen har ikke kunnet opnå en tilfredsstillende aftale med Nykredit. Man har derfor skiftet bankforbindelse, vedtaget at andele kan leveres tilbage til foreningen med 5 måneders varsel og besluttet at nedsætte boligafgiften til stiftelsestidspunktets. Andelshaverne indbetaler deres boligafgift til banken, foreningen afholder sine udgifter på normal vis og overfører kvartalsvis retstbeløbet til foreningens konto i Nykredit Bank.

Som følge af den bundløse gæld anser andelshaverne deres indskud på 13 mio. kr. for tabt.

I tilfælde af foreningens konkurs kan Nykredits potentielle tab (swap + overbelåning) anslås til 47 mio. kr. (35 mio. kr. + (39-27) mio. kr.). Tabet for Nykredit er 2,1 mio. kr. pr. bolig i denne forening.

Det samlede tab i tilfælde af konkurs for andelshavere, realkredit og bank er tilsammen 60 mio. kr. på et byggeri til en værdi omkring 27 mio. kr.

Hvad ved vi om omfanget af swap og nødlidende andelsboligforeninger?

Ministeren for By, Bolig og Landdistrikter har oplyst, at andelsboligsektoren består af ca. 9.000 foreninger. Heraf har 951 foreninger med 21.422 boliger en gæld, som overstiger den offentlige vurdering. Foreningerne, der i gennemsnit har 22,5 boliger, er altovervejende stiftet efter 2000. Knap

70% af boligerne ligger i provinsen. (Svar på spørgsmål 34, BYB, alm. del, 27. maj 2015).

”Med flere end 3.000 andelsboligforeninger tegner Nykredit sig for omkring 40 pct. af lånemarkedet til andelsboliger, og ifølge Karsten Knudsen er der ydet swap-lån til omkring 750 foreninger for sammenlagt flere mia. kr.”. (Jyllands-Posten 13. januar 2012).

Andelsboligsektoren har realkreditlån for ca. 100 mia. kr. Cirka 25 mia. kr. har tilknyttet en renteswap. (Teknisk gennemgang i Folketingets By- og Boligudvalg, 13. november 2012).

Hvad kan vi beregne eller anslå om omfanget af Nykredits swap ud fra de foreliggende data?

Hvis Nykredit har 750 andelsboligforeninger med swap og anvendes gennemsnitsstørrelsen på 22,5 boliger pr. forening, er der tilsammen 16.875 boliger i foreninger med swap og Nykredit som kreditor.

Der er 951 insolvente foreninger, jf. svaret til BYB. Det svarer til, at Nykredit har finansieret 78,8% af de insolvente foreninger. For nemheds skyld: 80 %.

Ministeren for By, Bolig og Landdistrikter har oplyst, at der er swap for 25 mia. kr. i andelsboligsektoren. Alt andet lige antages Nykredit at have 80% heraf. Det svarer til 20 mia. kr.

Der er et 1:1 forhold mellem et realkreditlån og en swappaftale. Til et realkreditlån på 288 mio. kr. hører en swap på 288 mio. kr. (Der ses bort fra asymetri mellem swap og lån i år 20 til 30).

Markedsværdien af Nykredits swap (der varierer med renten) er som følge af rentefaldet pt. omkring 0,9 x realkreditlånet (0,9 x 20 mia. kr. = 18 mia. kr.).

Vi ved også, at der er en tæt relation mellem overbelåning og forekomsten af swap i andelsboligsektoren. Overbelåningen anslås til 30% af beløbet til realkreditbelåning, hvilket giver anslået 6 mia. kr.

Nykredits potentielle tab

Risikoen ved overbelåning bæres af Nykredits Realkredit. Risikoen ved swap bæres af Nykredit Bank.

Nykredits potentielle tab, hvis alle andelsboligforeningerne med swap gik konkurs, ville være 18 mia. kr. i swap og 6 mia. kr. i overbelåning, i alt 24 mia. kr., svarende til et gennemsnitligt tab på 1,4 mio. kr. pr. andelsbolig.

Foreningernes samlede gæld til Nykredit

Foreningernes samlede gæld til Nykredit kan opgøres til 20 mia. kr. i realkreditlån plus 18 mia. kr. fra swap, i alt 38 mia. kr.

For alle foreninger med swap kan der utvivlsomt konstateres OIV – objektiv indikation for værdiforringelse.

Sammenfatning

Hovedparten af foreningerne er nybyggede og ligger i provinsen, hvor det for tiden er utænkeligt, at der skulle opstå boligbobler. Boligerne blev solgt som andelsboligforeninger og køberne var ofte ældre mennesker, der ønskede en ny bolig i ét plan, uden individuelle vedligeholdelsesforpligtelser. Der er nu gået cirka 10 år efter stiftelsen og den demografiske komponent gør sig gældende. Andelshaverne er blevet ældre og dør. Foreningerne kan ikke sælge de ledige andele, da boligerne i forhold til det lokale ejendomsmarked er for dyre. Det samme er boligafgiften (huslejen). De står derfor tomme. De resterende andelshavere har ikke midler til at betale for de tomme boliger. Det ville også være økonomisk ufornuftigt, givet den økonomiske afgrund andelshaverne kigger ned i, jf. eksemplet med AB Skovlunden. Mange foreninger er allerede i samme situation som AB Skovlunden. Erhvervs- og Vækstminister Troels Lund Poulsen har nedsat et udvalg, der skal modernisere ejerlejlighedsloven. Formålet er at konvertere Nykredits swapprisiko til gæld for købere af andele, der omdannes til ejerlejligheder.