

Helt andre marginer



Norske eiendomskunder opplever stigende lånemarginer, i Sveits er det snakk om helt andre marginer og nivåer.

Jan Revfem

tir 2. oktober 2012 00:06:00



Et typisk eiendomslån i Norge vil fremover få et påslag på [2,50 prosentpoeng i margin](#) utover byttelånsrentene (swaprentene). Det betyr en lånekostnad i dagens marked på rundt 5 prosent. Det er ikke veldig høyt, men i lavrentelandet Sveits er det likevel snakk om helt andre nivåer.

[Swiss Real Estate AG](#) opplyser i en pressemelding at de har lyktes med å reforhandle en bankfinansiering på rundt 350 millioner kroner (CHF 57 millioner). Eiendommenes lånekostnader er med refinansiering redusert med rundt 60 prosent til lave 1,5 prosent, inklusive kredittmargin.

2,4 prosent

Fondets totale lånekostnader har med refinansieringen falt med rundt 20 prosent til en gjennomsnittlig rentekostnad på 2,4 prosent, inklusive marginer. Nye femårig rentebytteavtaler i CHF kan ifølge Hans R. Holdener (bildet) i Swiss Real Estate AS inngås til 1,2 prosent, mot 3,8 prosent i 2008.

Fondet betaler typisk 90 basispunkter i margin til banken, mot altså 250-300 punkter for gjennomsnittlige eiendomskunder her hjemme. Storebrand Eiendomsfond betalte i vår til sammenlikning en [gjennomsnittlig rentekostnad på 5,2 prosent](#).

Nettoyielden i Swiss Real Estate ligger på ca. 5,5 prosent, mot 6,8 prosent i Storebrand Eiendomsfond.

Belånt med 60 prosent

Ifølge pressemeldingen er Swiss Real Estates totale belåningsgrad stabil på rundt 61 prosent, men over snittet i Sveits på 40-50 prosent. Eiendommenes belåningsgrad (loan to value) er svakt redusert til 57 prosent.

Etter snart fem år i markedet har fondet gitt en total avkastning på rundt 44 prosent, og det er i samme periode blitt utbetalt utbytte. Basert på siste verdjusterte egenkapital (VEK) har selskapet siden oppstarten i august 2007 hatt en årlig avkastning (IRR) frem til 30.06.2012 på 8,8 prosent.

Det er utdelt totalt 15,55 kroner per aksje siden oppstart. VEK utgjør per 30. juni 132 kroner per aksje

Få vårt ukentlige nyhetsbrev

☐☐☐

Få også informasjon om konferanser og kurs

[Legg til](#)