

BUITENLAND / MARKT / KREDIETCRISIS

Spaanse bank krijgt hoofdrol in vastgoedsector

De economische situatie en de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt hebben voor enkele Europese landen grote gevolgen voor het financiële beleid van de banken en hoe zij functioneren op de vastgoedmarkt. In Spanje is de blootstelling van banken, en vooral de spaarbanken, aan uitstaande risico's groot te noemen. Door de snel veranderende markt-omstandigheden en de tot nu toe vrij passieve houding van de bankensector, moeten de consequenties nog aan het licht komen, zo lijkt het. Volgens Eurostate zullen de toenemende wanbetalingen over een groeiende uitstaande miljardenschuld in de vastgoedsector, een blijvende afname van vastgoedwaardes en een stijging van het aantal faillissementen grote invloed hebben op het beleid van banken in de komende maanden.

Steven Zijl

Voorafgaand aan de vastgoedcrisis was de hypotheekmarkt tot eind 2007 booming business in Spanje. Projectontwikkelaars sloten hypothecaire leningen af op hun woningbouwprojecten. Zij schoven de hypotheek vervolgens door naar de uiteindelijke koper via een subrogatie van de hypothecaire rechten, die vaak 100 procent over de alsmaar groeiende taxatiewaardes bedroeg, inclusief bijkomende kosten. De steeds langer wordende looptijden van deze hypotheek, oplopend tot zelfs veertig jaar, de groeiende hypotheeklast tot bijna acht maal het gemiddelde bruto inkomen, ruim 95 procent van de hypotheek op basis van variabele rente en een hoge mate van eigendoms cultuur vergeleken met een onderontwikkelde huurmarkt, hebben gezorgd voor een uiterst risicovolle en fragiele situatie voor de bankensector en de Spaanse economie in zijn algemeenheid. De eerste scheuren vertoonden zich begin 2008, toen door de aanhoudende rentestijgingen en oplopende werkloosheid het voor steeds meer woningbezitters moeilijker werd om hun hypotheekschuld af te lossen. Veel woningen werden in de verkoop gedaan, terwijl gelijktijdig het consumentenvertrouwen afnam. Hierdoor werd de Spaanse bankensector voor het eerst sinds de laatste vastgoedcrisis op de proef gesteld met een toenemend aantal wanbetalingen, faillissementen en innameprocedures. Echter, dat het huidige financierings-

systeem een grote veerkracht vertoont onderschrijft het feit dat in tegenstelling tot andere Europese landen en de Verenigde Staten, sinds het uitbreken van de kredietcrisis, geen enkele Spaanse bank is gesteund met overheidsgeld, met uitzondering van een regionale spaarbank in maart 2009. Hierdoor leverde het Spaanse financiële en politieke beleid op internationaal niveau een redelijke mate van bewondering op, dat begin dit jaar nogmaals werd bevestigd door Banco Santander – verantwoordelijk voor 10 procent van de vastgoedfinancieringen in Spanje. In 2009 wist de bank nog een recordwinst te behalen van 9 miljard euro.

Getroffen voorzieningen

Door de laatste vastgoedcrisis begin jaren negentig heeft de centrale bank van Spanje in tegenstelling tot andere Europese landen, een beleidsregel ingevoerd die de banken verplichtte om een minimale voorziening te treffen van ongeveer 5 procent voor de opvang

Eurostate analyseert uitstaande vastgoedrisico's banken in Spanje

van mogelijke risico's van wanbetalingen- en innameprocedures. In de huidige situatie is er voor de banken alsnog een zeer oncomfortabele situ-

atie ontstaan, nu de werkloosheid is opgelopen tot 18 procent en vastgoedwaardes zijn gedaald met gemiddeld 30 procent. Volgens recent onderzoek is het voornaamste probleem van de banken de uitstaande schuld bij de Spaanse vastgoedontwikkelaar die nog moet worden hergefinancierd. Aan het eind van 2009 werd deze schuld gecalculeerd op 325 miljard euro. Dit staat gelijk aan een derde van het bruto binnenlands product van Spanje. In dezelfde lijn is de wanbetaling opgelopen tot meer dan 30 miljard euro, ofwel bijna 10 procent van de uitstaande schuld in de vastgoedsector. Begin 2008 was dit nog minder dan 1 procent. Door de genoemde negatieve ontwikkelingen zal naar schatting één derde van de uitstaande schulden op den duur niet kunnen worden afgelost, ofwel ongeveer 100 miljard euro. Om deze risicoschulden op te kunnen vangen moet er mede door aangepaste regelgevingen, extra voorzieningen worden getroffen op de uiteindelijke bedrijfswinst. Zo gaf BBVA bank eerder dit jaar al aan, meer dan 1,4 miljard euro als extra voorziening te hebben getroffen in 2009 op een winst van in totaal 4,2 miljard euro, om in te spelen op toekomstige betalingen die in gebreke kunnen blijven.

Spaarbanken

Het zijn echter vooral de Spaanse spaarbanken, de cajas, die forse liquiditeitsproblemen hebben door de voorafgaande financieringspolitiek. Deze spaarbanken zijn in het leven geroepen om de politieke en economische belangen te behartigen van het regionale bedrijfsleven en hebben zich niet, zoals de banken, internationaal kunnen spreiden. Ze hebben voornamelijk de regionale en nationale vastgoedsector bediend. Om de huidige overexposure van de cajas terug te dringen, wordt er op dit moment onderhandeld om diverse lokale spaarbanken te laten fuseren en het aantal van 45 spaarbanken terug te dringen tot ongeveer vijftien of twintig. De tijd dringt echter, omdat de Europese bank 30 juni als uiterste datum heeft gesteld om recht te hebben op een specifieke publieke financieringssteun.

Maatregelen

Mede door de voorgaande getroffen voorzieningen is het in Spanje gebruikelijk dat vastgoedprojecten bij wanbetalingen niet meteen worden geëxecuteerd, maar worden ingenomen tegen de uitstaande financiering. Verschillende banken hebben speciale vastgoedvehicels opgezet om het ingenomen vastgoed in onder te brengen. Via deze weg worden de ingenomen vastgoedprojecten doorverkocht tegen innameprijs, of met een forse kortingen als er sprake is van tophypotheek. De Bank van Spanje voert de druk op de banken op om over te gaan tot verkoop van ingenomen vastgoedproducten. Deze laatste had eind 2009 een waarde van ongeveer 50 miljard euro. Een van de genomen maatregelen is dat op afgebouwde projecten, ingenomen door de bank, een voorziening geldt van 10 procent. Op nog te ontwikkelen bouwgrond geldt een voorziening van 30 procent. Als een product onverkocht op de balans blijft staan, dan stijgt na één jaar de te treffen voorziening met 10 procent. Deze maatregelen hebben als gevolg dat inmiddels diverse banken kiezen hun producten te verkopen met een gelimiteerd verlies, of in het geval van niet liquide grondstukken deze zelf te ontwikkelen naar meer liquide vastgoedprojecten in zowel de commerciële als de residentiële sector. Deze gerealiseerde projecten worden vervolgens door de bank op de markt gebracht met voordeligere financieringsmogelijkheden vergeleken met de traditionele projectontwikkelaar, die op zijn beurt de bank beticht van belangenverstremgeling en concurrentievervalsing.

Veilingen

Door de opeenhoping van niet liquide vastgoedproducten en de moeilijkheid om de gestelde solvabiliteits eisen te halen, besluit de bank overigens steeds vaker de vastgoedobjecten te executeren. Dit houdt in dat na kredietopzeggings door de bank, de rechtbank wordt gevraagd vonnis te wijzen voor executie van het onderpand waarna de uitvoering plaatsvindt via veilingen. Wordt het vastgoedobject niet verkocht, dan valt het alsnog toe aan de bank. Dit is voor de bank nog altijd een zeer ongewenste situatie, omdat dit proces al gauw anderhalf jaar duurt. Er kan een nieuw fenomeen worden waargenomen van beleggers die individuele hypothecaire leningen of pakketten van de bank overnemen en vervolgens zelfstandig het juridische proces afronden en uitgaan van een interessant rendement op middellange termijn. Een onderschat bijkomend risico is dat de lage rente van dit moment veel woningbezitters enigszins ruimte heeft gegeven, maar niet eeuwig stand zal houden, waardoor een derde ronde van in gebreke gebleven betalingen niet kan worden uitgesloten. Een bijkomend gevolg is dat de executies die sinds 2008 hebben plaatsgevonden, na de afgewerkte procedures van twaalf tot achttien maanden, momenteel in toenemende mate via veilingen op de investeringsmarkt worden gebracht voor minimaal 50 procent van de uitstaande schuld. De prijsdalingen van

meer dan 100.000 te veilen woningen en andere vastgoedmiddelen zal ongetwijfeld een negatieve druk hebben op de prijsniveaus in de toekomst.

Gevolgen

Door de voorheen ongelimiteerde kredietverstrekking kan de Spaanse bank als een van de verantwoordelijke partijen worden gezien voor de huidige vastgoedcrisis. Ook is zij degene die de situatie enigszins kan verbeteren

Waarde ingenomen vastgoed door banken ongeveer 50 miljard euro

door een politiek beleid uit te zetten in relatie tot het management en de verkoop van vastgoedprojecten. De vele grondstukken en vastgoedprojecten die de bank tot voor kort op de eigen balans liet staan, worden momenteel stapsgewijs op de markt gebracht. Goed gesitueerde producten op binenstedelijke locaties zijn hierbij geen uitzondering meer. Echter, de nationale ontwikkelaars, traditioneel de grootste grondaankopers, houden zich volledig afwezig op de kopersmarkt, door respectievelijke herfinancieringsprocedures, surveillance van betalingen of zelf nog voldoende eigen grondbezit hebben. Het zijn vooral de internationale vastgoedinvesteringsfondsen, distressed funds en de vermogende lokale family offices die deze nieuwe investeringskansen in de markt benutten en zich langzamerhand aan het voorbereiden zijn op een nieuwe vastgoedcyclus. Wat betreft nieuwbouwproductie is de bouw van woningen gedaald van 800.000 in 2007 tot minder dan 150.000 nu, hetzelfde niveau als in de begin jaren negentig. Gevolg is dat er vanuit de bouw- en vastgoedgerelateerde sectoren nog altijd geen stimulans aanwezig is voor potentiële groei van werkgelegenheid.

Toekomstig beleid

De vraag blijft of de bank in de komende periode vanuit deze situatie een passieve houding kan aannemen en kan wachten tot de markt aantrekt, of dat hij doorgaand moet anticiperen om actieve vastgoedmiddelen van de hand te doen en mogelijke verliezen vervroegd af te boeken. De mate van solvabiliteit staat in directe relatie tot de te treffen voorzieningen, variabele rentetarieven, fiscale druk en aantal wanbetalingen, alle sleutelfactoren waarop het politieke financieringsbeleid moet worden afgestemd. Deze factoren zullen in de komende periode eerder toenemen, dan afnemen, zo concludeert Eurostate.

OVER DE AUTEUR:

Steven Zijl is directeur en oprichter van Eurostate, onafhankelijke vastgoedmanagers met hoofdkantoor in Barcelona waar zij de belangen behartigt van diverse internationale vastgoedondernemingen met activiteiten in Spanje en elders in Europa.

Financiering Spaanse vastgoedsector

Leningen aan Spaanse vastgoedbedrijven		In gebreke gebleven vastgoedbetalingen	
Periode	x mln euro	Periode	%
1998	29.270	2008-T1	0,92
2000	42.627	2008-T2	1,98
2002	57.376	2008-T3	4,57
2004	112.165	2008-T4	6,11
2006	244.050	2009-T1	7,82
2008	318.032	2009-T2	8,17
2010*	324.439	2009-T3	8,72
		2009-T4*	9,25

* tot en met september 2009

* nog niet bevestigde waarde

Bron: Eurostate, Centrale Bank van Spanje