



## Intervju med Peter Norhammar: Vad vet vi om Evergrande?

### Bakgrund

Kinas största fastighetsutvecklare Evergrande har stora ekonomiska problem som varit i offentlighetens ljus sedan hösten 2021. Bolaget är djupt skuldsatt och har svårt att betala sina räntor. I veckan beslutade en domstol i Hongkong att bolaget ska träda in i likvidation, vilket i så fall skulle innebära att bolaget upplöses efter att dess skulder betalats av i möjligaste mån.

Evergrande är en mycket stor låntagare och arbetsgivare samt har en stor påverkan på Kinas ekonomi som i sin tur påverkar global och nordisk ekonomisk utveckling. Självklart leder detta till oro och frågor bland oss fastighetsinvestorer. Transparensen i situationen är inte fullständig och det går därför inte att dra några säkra slutsatser om vägen framåt. Likväl känner jag ett behov att belysa några viktiga aspekter.

### Hur illa blir det i Kina?

Även om Evergrandes kollaps sannolikt inte drar med sig hela den kinesiska fastighetsmarknaden i fallet, så påverkas Kinas tillväxt - som till stor del har haft bygg- och infrastrukturinvesteringar som motor - självklart negativt. Enligt Kinas centralbank är dock spridningseffekterna av Evergrandes skuldproblem i det kinesiska banksystemet kontrollerbart. Givet landets vilja att skapa tillväxt och ökat välstånd måste vi gissa på att centralbankerna och myndigheter erbjuder de verktyg som behövs för att undvika att landet försätts i en långsiktigt nedåtgående spiral. Att Kinas banksystem har så tydlig statlig styrning minskar risken betydligt. Konkret så har kinesiska myndigheter hittills agerat för att förbereda statliga bolag och banker på en rekonstruktion av Evergrande. Centralbanken PBOC har också försäkrat att hem- och fastighetsägare med depositioner hos Evergrande ska skyddas.

### Vilka spridningsrisker till övriga världen finns?

Likvideringen av Evergrande kommer leda till stora kreditförluster för både inhemska och utländska långivare och blir en påminnelse om den kris Kina befinner sig. Förtroendet för landet och det internationella kapitalets närvaro kommer minska. Eftersom Kina tidigare har varit drivande i den globala tillväxten leder en trögare utveckling där också till sämre ekonomi globalt.

En uppenbar fråga är hur stor risken är för att Kinas fastighetskris sprider sig till oss i Europa/Norden? Jag konstaterar att när bolagets problem blev uppenbara under 2021 så fick det konsekvenser även för västvärldens börser och kapitalmarknad. Nu 2024 har vi dock haft god tid på oss att analysera situationen. Att reaktionen på våra finansiella marknader hittills blivi blygsam är ett tecken på att marknaden varit förberedd på problemen och att potentiella kreditförluster inte är alarmerande stora. Samtidigt är transparensen i det globala banksystemet – alltså vilken exponering olika banker har sinsemellan etc – betydligt högre nu än då Lehman Brother kollapsade 2008. Därmed är risken för oöverblickbara dominoeffekter lägre.

## Är Kinas och Nordens fastighetsmarknad jämförbar?

De fundamentala likheterna mellan bygg- och fastighetsbranschen i Norden och Kina är mycket små. Nordens fastighetsmarknad är generellt sett välskött. Bolagen har under de senaste 30 åren, med få undantag, drivits professionellt och producerat nya lokaler och bostäder mot en tydlig efterfrågan vilket givit en bra balans mellan utbud/efterfrågan. Det har i sin tur lett till stigande hyror och bostadspriser etc. Som exempel produceras det för närvarande 20-25 000 lägenheter per år i Sverige medan behovet uppskattas till ca 70 000. I Kina har det däremot pågått en överproduktion som delvis syftat till att skapa arbetstillfällen och BNP-tillväxt. Följden är osålda tomma lägenheter. I Norden kommer bostadsbristen tvärtom sannolikt öka vilket troligen leder till trendmässigt högre bostadspriser. Därför finns JM som ett av innehaven i **NRP Anaxo Nordic m2**.

Även om det finns några icke representativa undantag så är de nordiska bolagens belåningsgrad lägre än på många år. Risken att vi skulle få uppleva många exempel på större bolag som har problem att betala sina räntor är låg i Norden.

I tillägg så är Nordens banksystem mer välkapitaliserat än någonsin tidigare. Sammanfattningsvis är risken för en finans-/fastighetskrasch i Norden låg.

Med hopp om ett fredligt Europa och stigande börser,

**Peter Norhammar**