

Pressmeddelande

Totalavkastningen på svenska fastighetsplaceringar blev 4,8 procent år 2001. Direktavkastningen utgjorde 5,7 procent och värdeförändringen var minus 0,9 procent. Det innebär en kraftig minskning från föregående års rekordhög totalavkastning på 22,1 procent. Bostadsfastigheter var det segment som var bäst. Placeringar i fastigheter har dock överträffat avkastningen på placeringar i aktier eller obligationer både under år 2001 och sammantaget för den senaste femårsperioden.

Avkastning för olika fastighetstyper

Placeringar i **bostadsfastigheter** var det segment som 2001 gav det bästa resultatet med en totalavkastning på 11,6 procent. Värdeökningen för bostäder var 6,0 procent, medan direktavkastningen stannade vid 5,6 procent. I avkastningen ingår även räntebidrag, vilket bidrog med 0,1 procentenheter.

Placeringar i **butiksfastigheter** gav det näst bästa resultatet med en totalavkastning på 7,5 procent. Värdeökningen var 1,8 procent för butiker och direktavkastningen 5,8 procent. **Industrier** har med en totalavkastning på 5,5 procent haft en negativ värdeutveckling under år 2001. Direktavkastningen blev för industrier 7,3 procent och värdenedgången var 1,8 procent.

Kontorsfastigheter var med en totalavkastning på endast 2,8 procent det sämsta segmentet av de fyra. Värdeförändringen för kontor var negativ, minus 2,8 procent medan direktavkastningen var 5,6 procent. Det är kontorsfastigheter i Stockholm som har förlorat mest i värde – i snitt med 4 till 5 procent. I de centrala delarna av Göteborg och Malmö har däremot värdena på kontorsfastigheter fortsatt uppåt i motsvarande omfattning. Orsaken till värdenedgången i Stockholm är främst att avkastningskraven stigit. Marknadshyrorna för kontor har bedömts i stort sett vara oförändrade i Stockholm, medan de fortsatt uppåt i Göteborg, Malmö och andra större städer.

Fastigheter och andra placeringar

Placeringar i fastigheter har överträffat avkastningen på både aktie- och obligationsmarknaden. På svenska statsobligationer erhöles under år 2001 en totalavkastning på 2,8 procent medan placeringar i svenska aktier gav en negativ avkastning på minus 14,8 procent. För fastighetsaktier blev totalavkastningen minus 2,4 procent. Under fem år har placeringar i fastigheter givit en avkastning på 13,8 procent per år, vilket är bäst bland ovan nämnda placeringsslag. Aktieplaceringar kommer som nummer två med 13,3 procent för den senaste femårsperioden.

Index för bostäder – inklusive kommunägda bostäder

Det index som redovisats ovan avser resultatet för portföljer som innehas av institutioner och börsnoterade fastighetsbolag, dvs vad som kan benämnas investerarmarknaden. De kommunägda allmännyttiga bostadsföretagen äger cirka en tredjedel av flerbostadshusen i landet. Svenskt Fastighetsindex har ännu endast ett deltagande företag som är kommunägt, nämligen Göteborgs stads bostadsaktiebolag. När täckningen bland de kommunägda bostadsföretagen ökar framöver kan en mer allsidig och detaljerad bild av den svenska bostadsmarknaden presenteras.

Avkastningen på bostadsfastigheter blev 10,8 procent år 2001 sammantaget för samtliga fjorton företag.

Index och fastighetsportföljen

Svenskt Fastighetsindex mäter avkastningen på fastighetsplaceringar utan beaktande av belåning. Avkastningen för marknaden som redovisats ovan beräknas på identiskt bestånd medan den avkastning som företagen använder som benchmark även inkluderar avkastning av köp, försäljningar och projekt. Genom aktiv portföljförvaltning i form av köp, försäljningar och projektutveckling har de deltagande fastighetsföretagen fått ytterligare en procentenhets avkastning på sina investeringar, dvs totalt 5,8 procent.

Indexet etablerades 1997 och produceras i samarbete med Investment Property Data-bank (IPD) i London. Publicering sker årligen med redovisning för olika fastighetstyper i Sverige. Fastighetsindex bygger på data från företagens redovisning och årliga värderingar av fastigheterna. Av fastigheternas värde har 85 procent värderats av externa auktoriserade värderare vid det senaste årsskiftet medan resterande värderats internt av de deltagande företagen.

SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex och bostadsindex baseras på data från totalt fjorton fastighetsföretag med totalt 2 790 fastigheter tillsammans värda cirka 250 miljarder kronor. Indexet täcker via de deltagande företagen cirka 50 procent av det svenska fastighetsbestånd som innehas av institutionella placerare, främst börsnoterade fastighetsbolag, försäkringsbolag och pensionsinstitut. De fjorton fastighetsföretag som år 2001 deltagit med data om sitt svenska fastighetsbestånd är AFA, Alecta, AMF Pension, AP Fastigheter, Drott, Folksam, Göteborgs stads bostadsaktiebolag, Länsförsäkringar, NCC Fastigheter, Pressens Pensionskassa, SEB Trygg Liv, Skandia, Vasakronan och Wihlborgs.

Kommentarer från Christina Gustafsson, vd för Svenskt Fastighetsindex

— Efter flera års stigande avkastning och mot bakgrund av konjunkturavmattningen var en nedgång på fastighetsmarknaden väntad, särskilt på kontorsfastigheter i Stockholm. Andra rapporter har på mot bakgrund av några toppnoteringar under år 2000 visat på kraftiga hyresfall för kontor i Stockholm. Detta har dock inte påverkat den genomsnittliga marknadshyran nämnvärt. Marknadshyran som åsätts varje lokal i samband med värderingarna utgör tillsammans med direktavkastningskravet det som främst styr värdet i värderarnas kassaflödeskalkyler. Värdenedgången i Stockholm beror således främst på ökade avkastningskrav. Samtidigt har hyresintäkterna för kontor fortsatt att stiga - med i snitt 10 procent i landet. Även i Stockholm ökar hyresintäkterna - vilket beror på den eftersläpning som orsakas av att kontrakt tecknas på i snitt fyra till fem år. Eftersom hyrestillväxten för kontor varit stark under de senaste tre åren, omförhandlas och nytecknas kontrakt generellt till högre nivåer än för de som löpt ut och tecknats för fyra till fem år sedan.

- Det är investeringar i bostadsfastigheter i de centrala delarna av Stockholm som har givit placerarna mest - drygt 17 procent i totalavkastning årligen under de senaste fem åren. Orsaken till värdeuppgången för bostäder i attraktiva lägen är det fortsatt starka intresset för ombildning till bostadsrätt som skett till stigande priser, vilket avspeglas på avkastningen på de försäljningar som företagen rapporterat in.

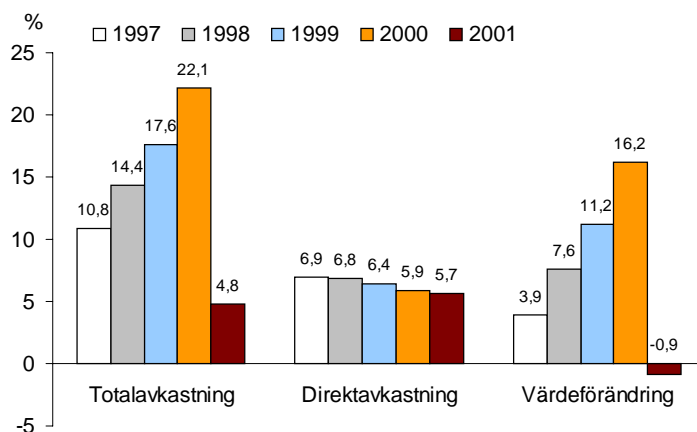
Frågor om Svenskt Fastighetsindex besvaras av:

Christina Gustafsson, vd SFI, tfn 08-791 90 42 eller 0708-13 57 57 eller

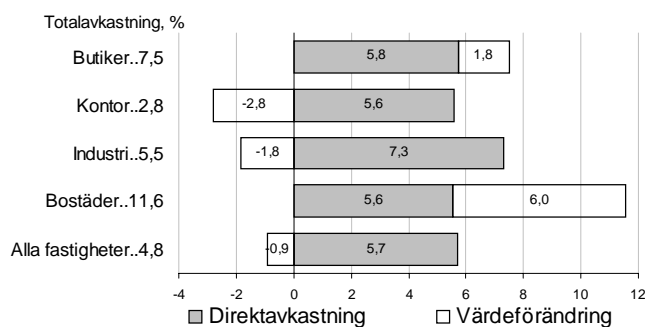
Joakim Franson, IPD, tfn +44 (0)20 7643 9315.

Information om SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex finns också på www.fastighetsindex.se, där den årliga rapporten finns att ladda ner senast den 11 mars. Beträffande IPD och fastighetsindex i andra länder finns information på www.ipdindex.co.uk.

Figur Totalavkastning med fördelning på direktavkastning och värdeförändring SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex 1997-2001.



Figur Totalavkastning fördelad på direktavkastning och värdeförändring för olika fastighetstyper. SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex 2001.



Tabell Fastigheter och andra placeringar 1997 -2001

Totalavkastning i %	1997	1998	1999	2000	2001	Årstakt 5 år
Fastigheter SFI/IPD	10,8	14,4	17,6	22,1	4,8	13,8
Aktier	27,9	13,1	69,8	-10,8	-14,8	13,3
Fastighetsaktier	3,8	2,3	22,1	40,0	-2,4	12,1
Obligationer	7,9	13,9	-2,4	9,7	2,8	6,2
Statsskuldväxlar	4,1	4,9	3,3	4,3	4,3	4,2
Inflation	1,9	-0,6	1,2	1,4	2,9	1,4

Källor för andra placeringar: Aktier SIXRX, Fastighetsaktier CREX plus utdelning, Obligationer OMRX TBOND, Statsskuldväxlar OMRX TBILL och Inflation: dec-dec, SCB