

## Pressmeddelande

**Totalavkastningen på den svenska fastighetsmarknaden blev 17,6 procent år 1999. Därav utgjorde direktavkastningen 6,4 procent och värdeförändringen 11,2 procent. Det innebär en ökning från föregående års totalavkastning med 3,2 procentenheter. Orsakerna till den höga avkastningen är stigande hyresnivåer, fallande avkastningskrav och minskande vakanser, vilket gäller samtliga fastighetstyper.**

### **Avkastning för olika fastighetstyper**

Placeringar i **bostadsfastigheter** var det segment som 1999 gav det bästa resultatet med en totalavkastning på 18,4 procent. Värdeökningen för bostäder var 11,6 procent, medan direktavkastningen stannade vid 6,8 procent. I avkastningen ingår även räntebidrag, vilket bidrog med 0,5 procentenheter. Över hälften av de bostäder som ingår i indexportföljen är belägna i Stor-Stockholm och totalavkastningen blev där hela 23 procent. Skälet till den starka värdeuppgången på bostäder är att avkastningskraven har sänkts, vilket främst hänger samman med det växande intresset för ombildning till bostadsrätt i Stockholm.

**Kontorsfastigheter** var med en totalavkastning på 17,8 procent det näst bästa segmentet 1999. Värdetillväxten på 11,5 procent kan för kontor förklaras med stigande hyror. Marknadshyrorna har i genomsnitt ökat med 10,7 procent under år 1999. I Stockholms innerstad, där hyrorna stigit mest, var också avkastningen den högsta - drygt 19 procent. Avkastningskraven har sänkts med några tiondels procent vilket också bidragit till värdeökningen. Kontorsfastigheter har sammantaget för treårsperioden 1997-99 givit den högsta avkastningen av fastighetstyperna.

**Butiker och industrier** har med en avkastning på 15,9 procent respektive 16,4 procent båda erhållit en klart bättre förräntning än föregående år. Värdeökningarna beror även här till största del på accelererande hyresnivåer. Marknadshyrorna har stigit med drygt 8 procent under år 1999.

### **Fastigheter och andra placeringar**

Den gynnsamma utvecklingen på fastighetsmarknaden framstår dock som svag om man jämför med svenska aktieplaceringar som givit nära 70 procents avkastning under 1999. På fastighetsaktier erhöles 22,1 procent inklusive utdelning och för obligationer har den stigande räntenivå medfört att avkastningen blev negativ, - 2,4 procent. Över tre års tid har direkta fastighetsplaceringar givit en avkastning på 14,2 procent per år, vilket ligger väl till i förhållande till avkastningen för obligationer och fastighetsaktier, men klart under avkastningen från aktieplaceringar generellt.

## **Index och fastighetsportföljen**

Svenskt Fastighetsindex mäter avkastningen på direkta fastighetsplaceringar. Det etablerades 1997 och produceras i samarbete med Investment Property Databank (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. Två tredjedelar av fastighetsbeståndet har värderats av externa auktoriserade värderare vid det senaste årsskiftet.

SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex för 1999 baseras på data från sexton fastighetsföretag med totalt 2 400 fastigheter tillsammans värda 188 miljarder kronor. En tredjedel av indexportföljens fastigheter innehas av börsnoterade bygg- och fastighetsbolag. Kontorsfastigheter dominerar i indexportföljen med en vikt på 67 procent. 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 sexton fastighetsföretag som 1999 deltagit med data om sitt svenska fastighetsbestånd är AMF Försäkring, AMF Pension, AP Fastigheter, Diös, Diligentia, Drott, Folksam, Humlegården Fastigheter, JM, Länsfastigheter, Länsförsäkringar Wasa, NCC Fastigheter, SEB Trygg Liv, Skandia, SPP och Vasakronan.

## **Benchmark**

Företagens har genom aktiva åtgärder såsom köp och försäljningar av fastigheter jämte ny- och ombyggnader sammantaget höjt sin avkastning med 0,1 procentenheter över fastighetsindex. Det innebär att portföljavgastningen – dvs den avkastning som används av de deltagande företagen som benchmark för fastighetsportföljer - blev 17,7 procent för år 1999.

## **Kommentarer från Christina Gustafsson, vd för Svenskt Fastighetsindex**

– Att bostäder blev bästa placeringsslag trots svag hyrestillväxt kan hänga samman med de höga priser som nu betalas i storstäderna när bostadsrättsföreningar köper bostadsfastigheter för ombildning till bostadsrätt. Avkastningskraven vid dessa förvärv är ofta lägre än vad som kan anses motiverat av investerarmarknaden, som ju har en reglerad hyresmarknad att beakta i sina kalkyler. Den höga prisnivån för bostadsrättsföreningars förvärv har smittat även investerarmarknaden som sänkt sina avkastningskrav under 1999. De bostadsfastigheter i Stockholms innerstad som ingår i index har ökat i värde från i medeltal drygt 10.000 kr/m<sup>2</sup> i slutet av år 1998 till drygt 12.000 kr/m<sup>2</sup> vid slutet av år 1999.

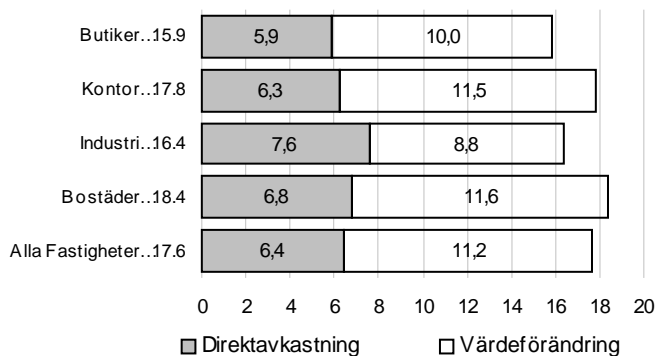
– En faktor som påverkar en enskild portföljs avkastning är givetvis den vikt företaget har i olika starka eller svaga delmarknader. Portföljer med hög andel bostäder och kontor i Stockholm har i år fått hög avkastning. Men hur effektivt förvaltningen sköts slår också igenom i totalavkastningen via driftnettot. Måttet totalavkastning ger därför ett samlat jämförelsemått för portföljen, som blir mycket användbart vid jämförelser av fastighetsföretags avkastningsförmåga i olika sammanhang och särskilt vid aktie- marknadens analyser av de noterade fastighetsbolagen.

---

### **Svenskt Fastighetsindex**

Frågor om Svenskt Fastighetsindex besvaras av vd Christina Gustafsson, tel 08-791 90 42 eller 0708-13 57 57. Information om SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex finns också på [www.fastighetsindex.se](http://www.fastighetsindex.se), där den årliga rapporten finns att ladda ner inom kort. Beträffande IPD och fastighetsindex i andra länder finns information på [www.ipdindex.co.uk](http://www.ipdindex.co.uk).

Figur Totalavkastning fördelad på direktavkastning och värdeförändring  
SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex 1999



Tabell Fastigheter och andra placeringar

Totalavkastning	1997	1998	1999	Årstakt 97-99
<b>Fastigheter</b>	<b>10,8</b>	<b>14,4</b>	<b>17,6</b>	<b>14,2</b>
Aktier	27,8	13,0	69,8	34,8
Fastighetsaktier	3,8	2,3	22,1	9,1
Obligationer	7,9	13,9	-2,4	6,3
Statsskuldväxlar	4,1	4,9	3,3	4,1
Inflation	1,9	-0,6	1,2	0,8

Källor för andra placeringar:

Aktier AFGX inkl. utdelning

Fastighetsaktier CREX plus utdelning

Obligationer OMRX TBOND

Statsskuldväxlar OMRX TBILL

Inflation: KPI dec-dec, SCB