

Pressmeddelande

Negativ avkastning fastighetsmarknaden

Totalavkastningen på svenska fastighetsinvesteringar var -3,3 procent år 2008 enligt SFI / IPD Svenskt Fastighetsindex. Fastigheternas värde sjönk med 7,9 procent jämfört med föregående årsskifte och direktavkastningen var 4,9 procent. Efter fem år av sänkningar har direktavkastningskraven åter börjat stiga, vilket är förklaringen till den negativa utvecklingen för fastigheter 2008.

Negativ totalavkastning har endast förekommit under två år i den tjugofemåriga indexhistoriken. Det var under fastighetskrisen 1991 och 1992, då värdefallet var betydligt kraftigare än nu och värdena föll med 27 respektive 19 procent. Den genomsnittliga avkastningen för fastigheter har varit 9,0 procent per år de senaste tio åren och 10,2 procent per år under de senaste 25 åren.

Avkastning för olika fastighetstyper

Alla typer av fastigheter visar negativ totalavkastning år 2008 utan större avvikelser. Placeringar i **butiksfastigheter** uppvisade år 2008 en totalavkastning på -2,6 procent. Placeringar i **kontorsfastigheter** visade det största värdefallet på 8,2 procent och gav en totalavkastning på -3,5 procent. **Bostadsfastigheter** med lägre direktavkastning låg i botten med -3,7 procent i totalavkastning. Minst negativt resultat gav placeringar i industrifastigheter med -0,4 procent.

Fastigheter och andra placeringar på kort och lång sikt

Svenska statsobligationer hade under år 2008 en totalavkastning på hela 15,7 procent. Investeringar i fastighetsaktier gav -25,4 procent, vilket inte var lika negativt som andra aktier. Placeringar i svenska aktier gav en negativ totalavkastning på 39,5 procent.

Under de senaste tio åren har placeringar i svenska obligationer avkastat 5,5 procent per år, medan den svenska aktiemarknaden har genererat en årlig totalavkastning på 3,2 procent. Fastighetsaktier har avkastat hela 16,1 procent årligen. Aktieplaceringar innebär dock en betydligt högre risk, eftersom de årliga variationerna i avkastningen för aktier, särskilt fastighetsaktier, varit betydligt större än för både direktägda fastigheter och obligationer. Direktägande i fastigheter har med 9,0 procent per år slagit både aktie och obligationsplaceringar på tio års sikt.

Kommentar om avkastningsindex

Kommentar från Christina Gustafsson, vd för IPD Norden och Svenskt Fastighetsindex:

— Värdefallet har hejdats av den fortsatt positiva utvecklingen på hyresmarknaden för främst butiker och kontor. Analysen av värderingar för index visar att direktavkastningskraven i december 2008 antagits stiga med cirka 70 punkter från föregående årsskifte, vilket i sig skulle sänkt värdena med cirka 12 procent. Värdefallet stannade dock vid cirka 8 procent beroende på hyrestillväxt på 4 procent i genomsnitt. Att hyrorna trots stark konjunkturedgång stigit beror på att lokalhyror vanligen justeras med inflationen per oktober, som var 4 procent under hösten 2008.

Index och fastighetsportföljen

Indexet etablerades 1997 och produceras av IPD. Publicering sker årligen och redovisar avkastningsstatistik för olika fastighetstyper och delmarknader i Sverige. Fastighetsindex bygger på data från företagens redovisning och årliga värderingar av fastigheterna.

SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex mäter avkastningen på direktägda fastigheter utan beaktande av belåning. Avkastningen för marknaden som den redovisats ovan beräknas på identiskt bestånd, medan den avkastning som företagen använder som benchmark även inkluderar avkastningen från köp, försäljningar och projekt.

SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex för investerarmarknaden baseras på data från totalt sjutton fastighetsportföljer med sammanlagt 1 276 fastigheter, tillsammans värda 225 miljarder kronor. Indexet för investerarmarknaden täcker via de deltagande företagen cirka 26 procent av det svenska fastighetsbestånd som kan räknas till investerarmarknaden, dvs fastigheter som innehas av försäkringsbolag, pensionsinstitut samt av svenska och utländska fastighetsbolag och fonder. De sjutton fastighetsportföljer som år 2008 deltagit med data om sitt svenska fastighetsbestånd är Aberdeen Property Investors, AFA Försäkring Fastighet, Alecta, AMF, Diligentia, Folksam Fastighet, GE Real Estate, Gyllenforsen Fastigheter, Humlegården, ING Real Estate Investment Nordics, Länsförsäkringar Liv, Mengus Stockholm, SEB Trygg Liv, Sveafastigheter och Vasakronan. Ytterligare elva fastighetsföretag deltar i SFI / IPD Bostadsindex som kommer att publiceras den 25 mars 2009.

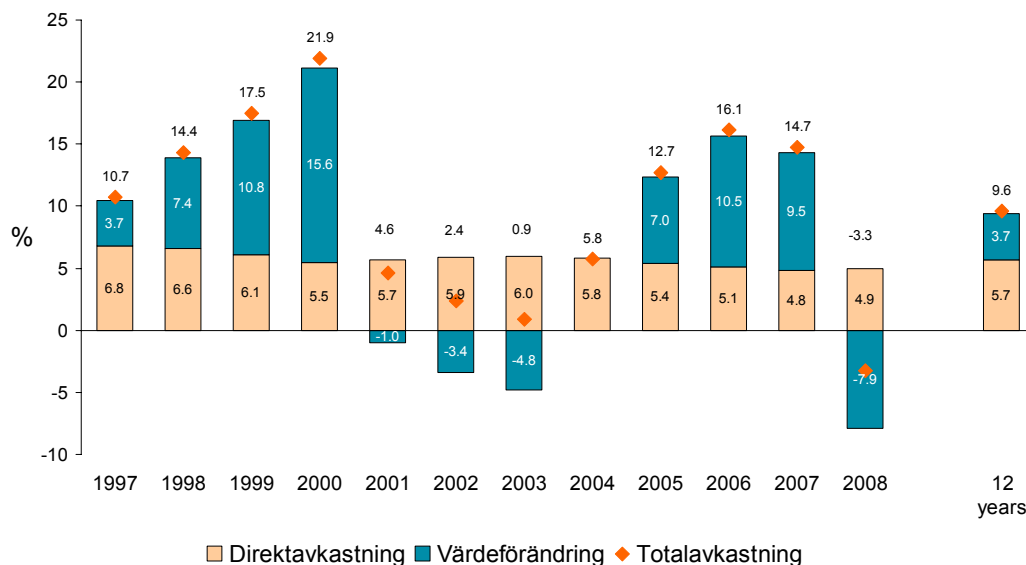
Frågor om SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex besvaras av:

Christina Gustafsson, vd Svenskt Fastighetsindex och VD för IPD Norden,

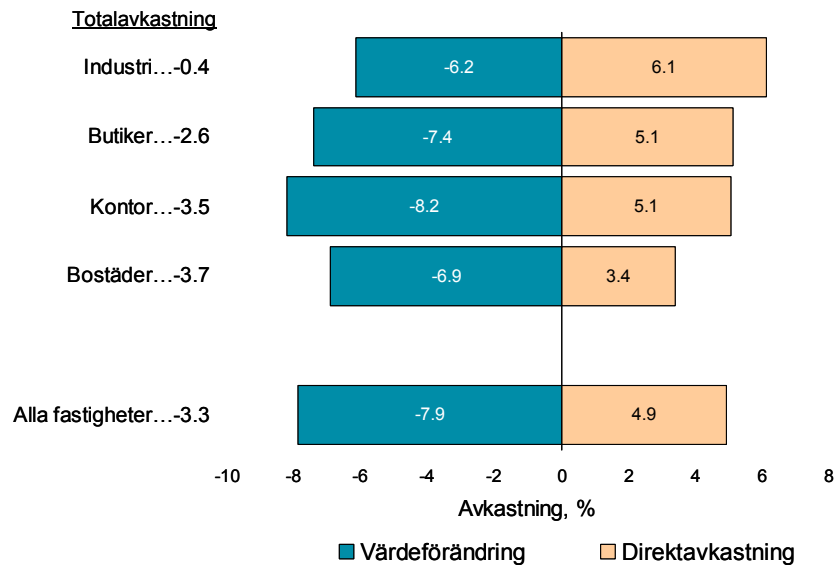
tel 08 400 252 37 eller 0708-13 57 57 eller per e-post christina.gustafsson@ipd.com

Information om SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex finns också på www.fastighetsindex.se där den årliga indexrapporten finns att ladda. Indexrapporten finns också tillgänglig på www.ipd.com/sweden. Beträffande IPD och fastighetsindex i andra länder finns information på www.ipd.com

Figur Totalavkastning med fördelning på direktavkastning och värdeförändring. Alla fastigheter. SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex 1997-2008.



Figur Totalavkastning fördelad på direktavkastning och värdeförändring för olika fastighetstyper, %. SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex 2008.



Tabell Fastigheter och andra placeringar

Totalavkastning i %	2004	2005	2006	2007	2008	Årstakt 5 år	Årstakt 10 år
Fastigheter SFI / IPD	5,8	12,7	16,1	14,7	-3,3	9,0	9,0
Aktier	20,8	36,3	28,1	-3,5	-39,5	4,2	3,2
Fastighetsaktier	42,1	39,4	41,5	-17,0	-25,4	11,7	16,1
Obligationer	8,3	5,4	0,9	1,6	15,7	6,3	5,5
Inflation	0,9	1,3	1,4	2,5	2,1	1,6	1,7

Källor för andra placeringar: Aktier AFGX , Fastighetsaktier Affärsvärlden Real Estate & SIXREX, Obligationer OMXR –TBOND och Inflationstakt enligt HICP dec-dec, SCB