

Pressmeddelande

Totalavkastningen på svenska fastighetsinvesteringar var 12,7 procent år 2005 enligt SFI / IPD Svenskt Fastighetsindex. Det innebär mer än en fördubbling jämfört med totalavkastningen året innan. Fastigheternas värde har ökat med 7,0 procent jämfört med föregående årsskifte. Det är första gången sedan år 2000 som värdeutvecklingen på fastigheter i investeringsportföljer genomsnittligt stiger. Det är fortsatt stora skillnader mellan olika typer av fastigheter och mellan olika regioner i landet. Butiker var den fastighetstyp som gav placerarna den högsta avkastningen på 17,3 procent. Kontorsfastigheter låg i botten med en avkastning på 11,3 procent.

Avkastning för olika fastighetstyper

Placeringar i **butiksfastigheter** gav investerarna det högsta utbytet med en totalavkastning på 17,3 procent år 2005. Värdet steg med 11,0 procent för butiker och direktavkastningen var 5,7 procent. Bland butiksfastigheter har köpcentrum gått allra bäst med en totalavkastning på 18,7%. Både en hyrerstillväxt på drygt 2 procent och sänkta avkastningskrav med 70 punkter har bidragit till den positiva utvecklingen för butiksfastigheter.

Bostadsfastigheter var den fastighetstyp som år 2005 gav den näst högsta resultatet med en totalavkastning på 15,4 procent. Värdet på bostäderna ökade med 10,9 procent och direktavkastningen var 4,1 procent. Totalavkastningen var högst i Malmö med 25,2 procent, följt av större regionstäder med 16,5 procent, Göteborg med 15,3 procent och Stockholms innerstad med 13,8 procent.

Industrifastigheter visade en totalavkastning på 14,7 procent och värdeutveckling vände uppåt med 5,8 procent efter fyra års värdefall. En direktavkastning på 8,5 procent bidrog till det goda resultatet.

Kontorsfastigheter fick med en totalavkastning på 11,3 procent den lägsta avkastningen år 2005 bland de fyra fastighetstyperna. Den fyra år långa perioden med värdefall i Stockholm har dock vänt. Det är kontor i Stockholm CBD som återhämtat sig snabbast och värdena har där stigit med 9,4 procent under senaste året. Kontor utanför innerstaden i StorStockholm har endast ökat med 1,5 procent. Värdefallet för kontor i StorStockholm på drygt 20 procent under 2001 till 2004 har således ännu inte hämtats in. I Göteborg har värdena för kontor stigit med 6,8 procent men i Malmö med endast 2,2 procent. Värdeuppgången i Stockholm kan endast härledas ur sänkta direktavkastningskrav, då marknadshyrorna inte förändrats i CBD och gått ned ytterligare i området utanför. I Göteborg och Malmö har en svagt positiv hyresutveckling tillsammans med sänkta avkastningskrav bidragit till värdeuppgången. Den högsta totalavkastningen för kontorsfastigheter uppmättes år 2005 i övriga regionstäder med 15,3 procent.

Fastigheter och andra placeringar på kort och lång sikt

Svenska statsobligationer hade under år 2005 en totalavkastning på 5,4 procent, medan placeringar i svenska aktier gav en totalavkastning på hela 36,3 procent. Fastighetsaktier var en nästan lika bra placering som andra aktier och gav en totalavkastning på 35,8 procent, se tabell nedan.

Under de senaste tio åren har placeringar direkt i fastigheter givit en genomsnittlig totalavkastning på 9,7 procent. Placeringar i svenska obligationer har avkastat 7,7 procent per år under samma tid. Den svenska aktiemarknaden har genererat en årlig avkastning på 14,2 procent, medan fastighetsaktier har avkastat hela 20,3 procent årligen. Aktieplaceringar innebär dock en betydligt högre risk, vilket innebär att de årliga variationerna i avkastningen för aktier varit betydligt större än både för direktägda fastigheter och obligationer.

Index och fastighetsportföljen

Indexet etablerades 1997 och produceras i samarbete med 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 fastighetsplaceringar 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 elva fastighetsföretag med sammanlagt 851 fastigheter, tillsammans värda cirka 158 miljarder kronor. Indexet för investerarmarknaden täcker via de deltagande företagen cirka 30 procent av det svenska fastighetsbestånd som räknas till investerarmarknaden, dvs fastigheter som innehas av försäkringsbolag, pensionsinstitut samt av svenska och utländska fastighetsbolag och fonder. De elva fastighetsföretag som för år 2005 deltagit med data om sitt svenska fastighetsbestånd är AFA, Alecta, AMF Pension, AP Fastigheter, Diligentia, Folksam, Humlegården, Länsförsäkringar Liv, PP Pension, SEB Trygg Liv, och Vasakronan. Ytterligare ett antal fastighetsföretag deltar i benchmarkingverksamheten i SFI / IPDs regi och rapporterar data om sitt fastighetsbestånd på motsvarande vis, bl a Göteborgs stads bostadsaktiebolag, Akademiska Hus, Svenska Bostäder, Familjebostäder i Stockholm, MKB Fastighets AB, Fastighets AB Förvaltaren, Micasa, Uppsalahem, Landskronahem, Burlövs bostäder m fl. Den svenska databanken består därför sammantaget av cirka 3 500 fastigheter med ett sammantaget värde på cirka 340 miljarder kronor. Från och med år 2006 deltar också GE Real Estate med sitt svenska fastighetsbestånd i SFI / IPD Index.

Kommentar om avkastningsindex

Kommentar från Christina Gustafsson, vd för Svenskt Fastighetsindex:

"Investeringsmarknaden har gått fantastiskt bra genom den rikliga tillgången på kapital, vilket skapat efterfrågan på fastigheter att investera i både bland inhemska och utländska aktörer. Låga räntor som gått ned ytterligare under år 2005 har också bidragit till kraftigt fallande direktavkastningskrav, vilket ju är den viktigaste förklaringen till varför fastighetsvärdena stigit. De sänkta direktavkastningskraven i värderingarna implicerar t o m en högre värdeuppgång än vad som blev utfallet. Det som motverkat måste istället vara andra värdepåverkande faktorer som inverkar negativt på fastighetsinvestares beslut, som t ex en fortsatt svag hyresmarknad och höga vakanser samt ökade kostnader och investeringsbehov."

"Det är inte längre investeringar i bostäder som ligger på toppen i avkastningsindex, utan butiker och särskilt köpcentrum har under år 2005 haft en positiv utveckling. Butiker har över tiden haft kontinuerligt stigande hyror och inga hyresfall som kontorsfastigheter drabbats av och risken blir därmed lägre. Det gör att butiksfastigheter är attraktiva investeringobjekt i många länder och avkastningen för butiker har under de senaste åren toppat i flera Europeiska länders IPD-index."

"Bostäder har haft en fortsatt hög avkastning, även om den nu inte längre är bäst i klassen. Under perioden 2001 -2004 gavs investerare med bostadsfastigheter ett stort övertag gentemot portföljer med tyngdpunkt på Stockholmskontor. Särskilt Malmö har under 2005 haft en fortsatt stark värdeutveckling på bostäder på hela 20 procent, medan värdeutvecklingen i övriga städer stannat vid hälften."

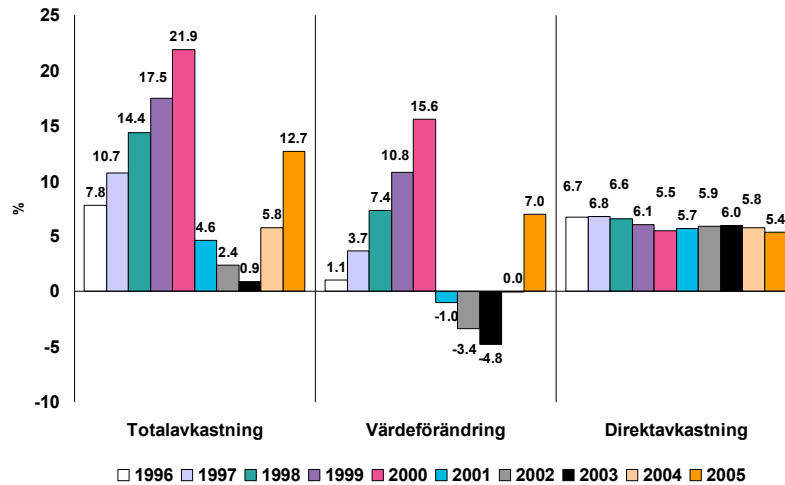
Frågor om SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex besvaras av:

Christina Gustafsson, vd Svenskt Fastighetsindex och Head of Nordic Region IPD,

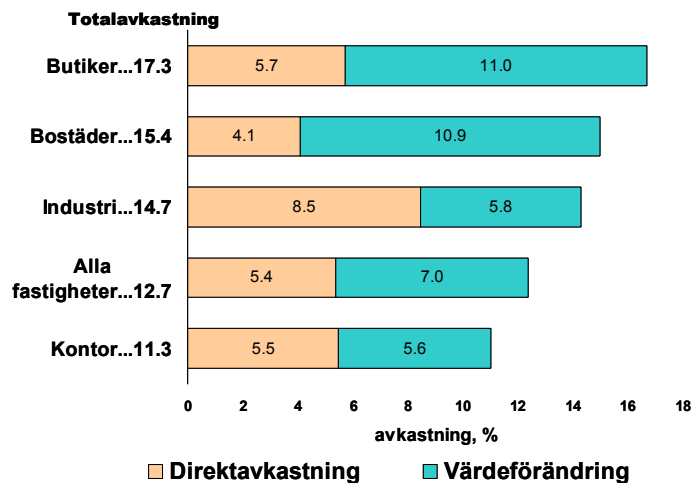
tel 08 50 565 231 eller 0708-13 57 57

Information om SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex finns också på www.fastighetsindex.se där den årliga rapporten finns att ladda. Beträffande IPD och fastighetsindex i andra länder finns information på www.ipdglobal.com

Figur Totalavkastning med fördelning på direktavkastning och värdeförändring. Alla fastigheter. SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex 1996-2005.



Figur Totalavkastning fördelad på direktavkastning och värdeförändring för olika fastighetstyper, %. SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex 2005.



Tabell Fastigheter och andra placeringar 1996-2005

Totalavkastning i %	Årstakt 1995-2005										10 år % per år
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
Fastigheter SFI / IPD	7,8	10,7	14,4	17,5	21,9	4,6	2,4	0,9	5,8	12,7	9,7
Aktier	42,6	27,9	13,1	69,8	-10,8	-14,8	-35,9	34,2	20,8	36,3	14,2
Fastighetsaktier	25,2	3,8	2,3	22,1	40,0	-2,4	9,0	41,0	37,6	35,8	20,3
Obligationer	18,7	7,9	13,9	-2,4	9,7	2,8	9,0	4,9	8,3	5,4	7,7
Statsskuldväxlar	8,1	4,1	4,9	3,3	4,3	4,3	4,6	3,5	2,6	1,9	4,1
Inflation	0,5	2,7	0,0	1,2	1,3	3,2	1,7	1,8	0,9	1,3	1,5

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