

Pressmeddelande

Ännu ett starkt år på fastighetsmarknaden

Totalavkastningen på svenska fastighetsinvesteringar var 14,9 procent år 2007 enligt SFI / IPD Svenskt Fastighetsindex. Fastigheternas värde ökade med 9,7 procent jämfört med föregående årsskifte. Det är främst stigande hyror som är förklaringen, men även sänkta avkastningskrav har bidragit till den positiva värdeutvecklingen. De stigande värdena har tryckt ned direktavkastningen till rekordlåga 4,8 procent, vilket är den lägsta nivån som uppmätts sedan början av 90-talet. Den genomsnittliga avkastningen för fastigheter har varit 10,9 procent per år de senaste tio åren.

Avkastning för olika fastighetstyper

Placeringar i **butiksfastigheter** uppvisade år 2007 den högsta totalavkastningen på 18,7 procent. Orsaken är att marknadshyrorna ökat med nära 9 procent för butiker, vilket tillsammans med sänkta avkastningskrav ökade värdet på fastigheterna med drygt 13 procent. Köpcentrum gav den högsta avkastningen bland butiker med 19,5 procent.

Placeringar i **kontorsfastigheter** gav en totalavkastning på 14,7 procent år 2007. Kontor är vad fastighetsföretagen har mest placeringar i. Kontor i Stockholm CBD låg i topp med en totalavkastning 19,5 procent.

Bostadsfastigheter låg i botten, men avkastade ändå 12,0 procent under år 2007.

Fastigheter och andra placeringar på kort och lång sikt

Svenska statsobligationer hade under år 2007 en totalavkastning på 1,6 procent, medan placeringar i svenska aktier gav en totalavkastning på - 3,5 procent. Fastighetsaktier var en sämre placering än andra aktier och gav en negativ totalavkastning på 17,0 procent, se tabell nedan.

Under de senaste tio åren har placeringar direkt i fastigheter givit en genomsnittlig totalavkastning på 10,9 procent. Placeringar i svenska obligationer har avkastat 5,3 procent per år under samma tid. Den svenska aktiemarknaden har genererat en årlig avkastning på 9,8 procent, medan fastighetsaktier har avkastat hela 19,9 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.

Kommentar om avkastningsindex

Kommentar från Christina Gustafsson, vd för Svenskt Fastighetsindex:

—”Det är hyrestillväxten som under år 2007 bidragit mest till den positiva värdeutvecklingen på fastigheter. Hyrestillväxten har varit hela 10 procent för butiker i köpcentrum och kontor i Stockholm CBD under år 2007. Vi ser nu betydligt mindre inverkan av sänkta avkastningskrav än under perioden 2005 - 2006. Även sjunkande vakansgrader för kontor har bidragit positivt till utvecklingen”

—”Intresset från investerare har varit särskilt stort för butiksfastigheter under senare år och det är där vi nu har sett den högsta avkastningen. I jämförelse med investeringar i kontor har butiker levererat högre avkastning inte bara år 2007, utan även i genomsnitt under de senaste tre, fem och tio åren. Det är första gången på tio år som vi kan konstatera att avkastningen för bostäder ligger i botten.”

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 femton fastighetsportföljer med sammanlagt 1 113 fastigheter, tillsammans värda 232 miljarder kronor. Indexet för investerarmarknaden täcker via de deltagande företagen cirka 30 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 femton fastighetsportföljer som för år 2007 deltagit med data om sitt svenska fastighetsbestånd är Aberdeen Property Investors, AFA, Alecta, AMF Pension, AP Fastigheter, Diligentia, Folksam, GE Real Estate, Humlegården, Länsförsäkringar Liv, SEB Trygg Liv, Steen & Strøm, Sveafastigheter och Vasakronan. Ytterligare ett tiotal fastighetsföretag deltar i benchmarkingverksamheten i SFI / IPDs regi och rapporterar data om sitt fastighetsbestånd på motsvarande vis.

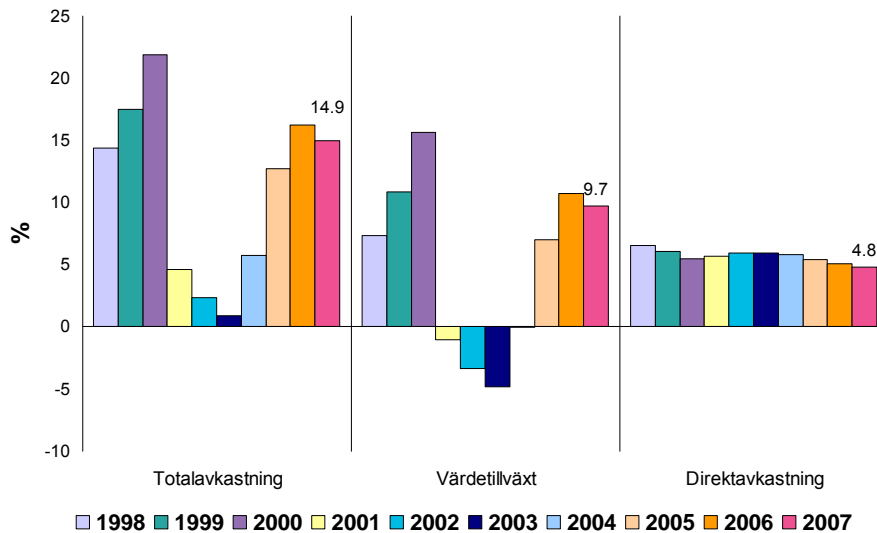
Frågor om SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex besvaras av:

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

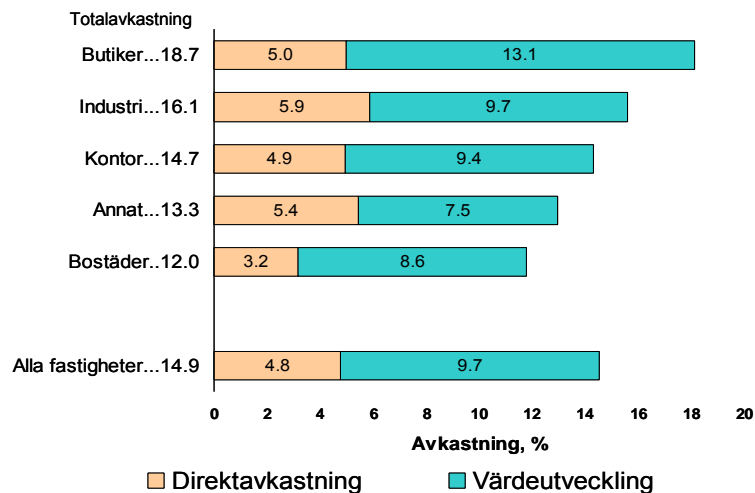
tel 08 50 565 231 eller 0708-13 57 57 eller per e-post christina.gustafsson@ipd.com

Information om SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex finns också på www.fastighetsindex.se där den årliga rapporten finns att ladda. 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 1998-2007.



Figur Totalavkastning fördelad på direktavkastning och värdeförändring för olika fastighetstyper, %. SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex 2007.



Tabell Fastigheter och andra placeringar

Totalavkastning i %	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Fastigheter SFI / IPD	4.6	2.4	0.9	5.8	12.7	16.2	14.9
Aktier	-14.8	-35.9	34.2	20.8	36.3	28.1	-3.5
Fastighetsaktier	-2.5	8.9	41.5	42.1	39.4	41.5	-17.0
Obligationer	2.8	9.0	4.9	8.3	5.4	0.9	1.6
Inflation	3.2	1.7	1.8	0.9	1.3	1.4	2.5

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