

Pressmeddelande

Totalavkastningen på svenska fastighetsinvesteringar var 5,8 procent år 2004 enligt SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex. Det innebär en ökning med nära 5 procentenheter jämfört med avkastningen året innan. Fastigheternas värde var oförändrat jämfört med föregående årsskifte, vilket betyder att värdefallet på fastighetsinvesteringar som inleddes år 2001 har hejdats. Det är dock fortsatt stora skillnader för olika typer av fastigheter och olika regioner i landet. Värdena för kontorsfastigheter i Stockholm och Göteborg har fortsatt att sjunka svagt även under år 2004, medan Malmö och resten av landet haft en mer positiv utveckling. Bostäder var återigen den placering som gav investerarna den högsta avkastningen.

Avkastning för olika fastighetstyper

Bostadsfastigheter var den fastighetstyp som år 2004 gav det bästa resultatet med en totalavkastning på 12,2 procent. Värdet på bostäderna ökade med 7,6 procent och direktavkastningen var 4,3 procent. Totalavkastningen var högst i Malmö med drygt 19 procent, följt av Göteborg med drygt 15 procent och Stockholms innerstad med drygt 12 procent.

Placeringar i **butiksfastigheter** gav investerarna det näst högsta utbytet med en totalavkastning på 8,3 procent år 2004. Värdet steg med 2,3 procent för butiker och direktavkastningen var 5,8 procent.

Industrifastigheter visade en totalavkastning på 4,9 procent och en negativ värdeutveckling för fjärde året i rad. Värdefallet var 3,0 procent under år 2004, medan en direktavkastning på 8,1 procent bidrog till det positiva resultatet.

Kontorsfastigheter fick med en totalavkastning på 4,3 procent den lägsta avkastningen år 2004. Värdena har fallit de tre föregående åren och fortsatte nu ned med ytterligare 1,6 procent, medan direktavkastningen var 6,0 procent. Kontorsfastigheter i Stockholm har förlorat i värde med drygt tjugo procent under de senaste fyra åren, men under år 2004 avtog värdefallet. Vakanserna i Stockholms innerstad minskade under året, men ökade istället kraftigt i ytterområdena. Marknadshyrorna fortsatte att falla, men effekterna på värdet dämpades genom sänkta avkastningskrav. På grund av hyresfallet har dock värdena fortsatt nedåt, som mest med nära 4 procent i Stockholms ytterområden. Värdena på kontorsfastigheter har fortsatt att minska även i Göteborg och då främst i de yttre delarna, medan Malmö och resten av landet haft en mindre värdeuppgång.

Fastigheter och andra placeringar på kort och lång sikt

Svenska statsobligationer hade under år 2004 en totalavkastning på 8,3 procent medan placeringar i svenska aktier gav en totalavkastning på 20,8 procent. Fastighetsaktier var dock en klart bättre placering jämfört med andra aktier och gav en totalavkastning på 37,6 procent, se tabell nedan.

Under de senaste åtta åren har placeringar direkt i fastigheter givit en genomsnittlig totalavkastning på 9,5 procent. Placeringar i svenska obligationer har avkastat 6,7 procent per år under samma tid. Den svenska aktiemarknaden har genererat en årlig avkastning på 8,6 procent, medan fastighetsaktier har avkastat 18,0 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 Investment Property Databank (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. Nytt för i år är att även delförvärv och delförsäljningar utslutits ur identiskt bestånd och ingår därför inte längre i underlaget för avkastningsindex. Ytterligare en förändring är att beräkningarna har gjorts med en tidsviktad formel, vilket gör att avkastningen följer nya GIPS (Global Investment Performance Standard) för fastigheter. Det innebär att hela den tidigare publicerade värdeviktade avkastningsserien omräknats med nya förutsättningar. Detta innebär att totalindex på årsbasis kan ha ändats med upp till $\pm 0,3$ procentenheter i den tjuugoåriga tidsserien 1984-2003. För enskilda fastighetstyper och segment kan den nya beräkningsmetoden innebära ännu större utslag.

SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex för investerarmarknaden baseras på data från totalt elva fastighetsföretag med sammanlagt 950 fastigheter, tillsammans värda cirka 148 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 2004 deltagit med data om sitt svenska fastighetsbestånd är AFA, Alecta, AMF Pension, AP Fastigheter, Diligentia, Folksam, Humlegården, Länsförsäkringar Liv, Pressens Pensionskassa, 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 bostadsaktieföretag, Akademiska Hus, Svenska Bostäder, Familjebostäder i Stockholm, MKB, Fastighets AB Förvaltaren, Tyresöbostäder m fl. Den svenska databanken består därför sammantaget av cirka 3 500 fastigheter med ett sammantaget värde på cirka 270 miljarder kronor.

Kommentar om avkastningsindex

Stellan Lundström, professor i fastighetsekonomi, KTH säger:

— *Med den låga inflationen på endast 0,3 procent blev den reala avkastningen på fastighetsplaceringar 5,5 procent under år 2004. Den nivån bedöms vara normal på lång sikt för fastigheter. Att avkastningskraven sänkts under 2004 är naturligt. De låga reala och nominella räntorna ger en fortsatt stark efterfrågan på fastigheter i Sverige från såväl inhemska som utländska aktörer. Länefinansierade investeringar ger för närvarande både ett positivt kassaflöde och en god avkastning på eget kapital. Många aktörer ser också möjligheten till högre kontorshyror om något år.*

Kommentar från Christina Gustafsson, vd för Svenskt Fastighetsindex:

- *Det är i de centrala delarna som återhämtningen för kontor har skett först, vilket gäller både i Stockholm och i Göteborg. Men det är Malmö och de övriga städerna i landet som toppat avkastningsligan för kontorsfastigheter det senaste året. Detta då Malmö, liksom andra städer i landet, haft en stabil hyresutveckling.*
- *För bostäderna är förklaringen till den starka värdeökningen i Malmö främst de kraftigt sänkta avkastningskraven på nästan en hel procentenhet. Det fortsatt starka intresset för ombildning till bostadsrätt, lägre räntor, förväntan om fortsatt real hyrestillväxt liksom den ökade efterfrågan på bostadsfastigheter som investeringsobjekt har sammantaget bidragit till den positiva värdeutvecklingen för bostäder i hela landet och särskilt i Malmö.*

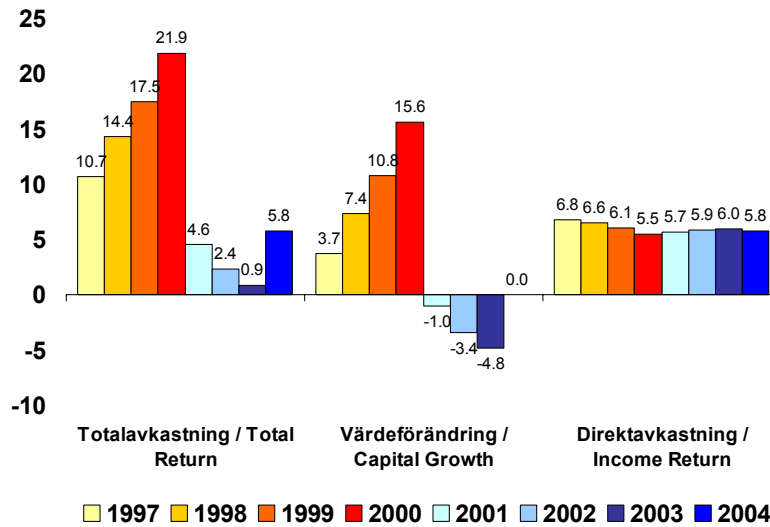
Frågor om SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex besvaras av:

Christina Gustafsson, vd Svenskt Fastighetsindex, tel 08 50 565 231 eller

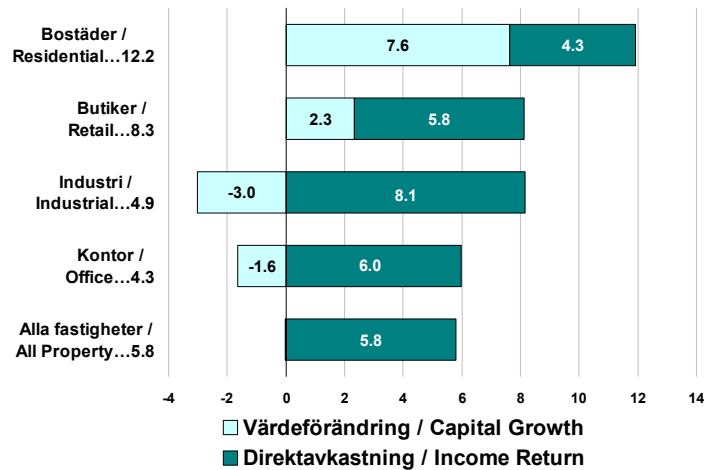
Joakim Franson, Head of Nordic Region IPD, tel +44 (0)20 7643 9315.

Information om SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex finns också på www.fastighetsindex.se där den årliga rapporten finns att ladda ner senast den 7 mars. Beträffande IPD och fastighetsindex i andra länder finns information på www.ipdindex.co.uk.

Figur Totalavkastning med fördelning på direktavkastning och värdeförändring. Alla fastigheter. SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex 1997-2004.



Figur Totalavkastning fördelad på direktavkastning och värdeförändring för olika fastighetstyper, %. SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex 2004.



Tabell Fastigheter och andra placeringar

Totalavkastning i %	Årstakt 1996-2004								% per år
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	
Fastigheter SFI/IPD	10.7	14.4	17.5	21.9	4.6	2.4	0.9	5.8	9.5
Aktier	27.9	13.1	69.8	-10.8	-14.8	-35.9	34.2	20.8	8.6
Fastighetsaktier	3.8	2.3	22.1	40.0	-2.4	9.0	41.0	37.6	18.0
Obligationer	7.9	13.9	-2.4	9.7	2.8	9.0	4.9	8.3	6.7
Statsskuldväxlar	4.1	4.9	3.3	4.3	4.3	4.6	3.5	2.6	3.9
Inflation	1.6	-1.2	1.3	1.0	2.7	2.1	1.3	0.3	1.1

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