

Pressmeddelande

Totalavkastningen på direkta svenska fastighetsplaceringar var 0,9 procent år 2003 enligt SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex. Direktavkastningen utgjorde 5,8 procent och värdeförändringen var minus 4,9 procent. Fastigheter har fallit i värde under tre år i rad, men den negativa utvecklingen gäller bara för kommersiella fastigheter. Det är kontorsmarknaden i Stockholm som dragit ned avkastningen, medan värdeutvecklingen i Göteborg och Malmö varit stabil. Värdena för bostadsfastigheter har fortsatt att stiga och bostäder var återigen den placering som gav den högsta avkastningen.

Avkastning för olika fastighetstyper

Placeringar i **bostadsfastigheter** var det segment som år 2003 gav det bästa resultatet med en totalavkastning på 9,6 procent. Värdet för bostäder ökade med 4,9 procent, vilket är något lägre än ökningstakten under föregående år. Även direktavkastningen, som var 4,7 procent, har minskat sedan året innan.

Placeringar i **butiksfastigheter** gav det näst högsta utbytet med en totalavkastning på 4,9 procent. Värdet föll med 0,6 procent för butiker och direktavkastningen var oförändrat 5,6 procent. **Industrifastigheter** har med en totalavkastning på 4,0 procent haft en negativ värdeutveckling under tre års tid. Värdenedgången var 3,4 procent under 2003, men direktavkastningen var förhållandevis hög, 7,4 procent.

Kontorsfastigheter har med en totalavkastning på minus 1,8 procent haft den lägsta avkastningen. Värdeförändringen för kontor var minus 7,7 procent medan direktavkastningen var oförändrat 5,9 procent. Kontorsfastigheter i Stockholm har förlorat i värde med sammanlagt cirka 20 procent sedan år 2000. Sjunkande marknadshyror och stigande vakanser har bidragit till värdenedgången i Stockholm, medan avkastningskraven har varit stabila under de senaste åren. År 2003 har värdena också börjat falla i Göteborg och Malmö, om än obetydligt jämfört med i Stockholm – värdefallet var endast cirka en procent under 2003. Orsaken har även i dessa städer varit vikande marknadshyror för kontor. I Göteborg har dock detta delvis motverkats av sjunkande direktavkastningskrav.

Fastigheter och andra placeringar

På svenska statsobligationer erhöles under år 2003 en totalavkastning på 4,9 procent medan placeringar i svenska aktier gav en totalavkastning på 34,2 procent. Fastighetsaktier var dock en klart bättre placering än andra aktier och gav en totalavkastning på hela 41 procent, se tabell nedan.

Under den senaste tjuugoårsperioden har placeringar direkt i fastigheter givit en avkastning på 10,5 procent per år. Placeringar i svenska obligationer har avkastat 10,8 procent per år för samma period. Högst avkastning har dock erhållits på den svenska aktiemarknaden, som genererat en årlig avkastning på 13,2 procent.

Index och fastighetsportföljen

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 avkastning av köp, försäljningar och projekt.

Indexet etablerades 1997 och produceras i samarbete med Investment Property Databank (IPD) i London. Publicering sker årligen och där redovisar avkastningsstatistik för olika fastighetstyper och delmarknader i Sverige. Fastighetsindex bygger på data från företagens redovisning och årliga värderingar av fastigheterna. Av fastigheternas värde har 95 procent värderats av externa auktoriserade värderare vid det senaste årsskiftet, medan resterande värderats internt av de deltagande företagen.

SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex och bostadsindex baseras på data från totalt fjorton fastighetsföretag med sammanlagt 2 000 fastigheter, tillsammans värda cirka 205 miljarder kronor. Indexet täcker via de deltagande företagen cirka 40 procent av det svenska fastighetsbestånd som innehåses av institutionella placerare som försäkringsbolag och pensionsinstitut samt av fastighetsbolag. De fjorton fastighetsföretag som år 2003 deltagit med data om sitt svenska fastighetsbestånd är AFA, Alecta, AMF Pension, AP Fastigheter, Diligentia, Drott, Folksam, Göteborgs stads bostadsaktiebolag, Humlegården, Länsförsäkringar Liv, Pressens Pensionskassa, SEB Trygg Liv, Vasakronan och Wihlborgs.

Kommentarer från Christina Gustafsson, vd för Svenskt Fastighetsindex

- Avkastningen på fastigheter blev svagt positiv under förra året, endast 0,9 procent vilket är drygt 1,5 procent lägre än året innan. För tredje året i rad har fastigheter minskat i värde, totalt med 9 procent sedan år 2000. På lång sikt har dock fastigheter genererat en betydligt högre avkastning. Avkastningen har varit hela 10,5 procent per år under den senaste tjuugoårsperioden.
- Stigande vakanser och kraftigt sjunkande marknadshyror har nu medfört att även de faktiska hyresintäkterna för kontorsfastigheter har börjat falla i Stockholms innerstad. Under år 2003 föll bruttointäkterna där med cirka 1 procent. Effekten är således marginell och det beror på att hyreskontrakt normalt tecknas på tre till fem år, vilket medför att intäkterna inte fluktuerar i takt med spot-priset som noteras på hyresmarknaden. Marknadshyrorna för kontorsfastigheter i Stockholms innerstad har enligt våra mätningar av antaganden i värderingar fallit med cirka 5 procent under 2003 och vakanserna har samtidigt stigit från 11 till 13 procent.
- Avkastningen i Göteborg och Malmö toppar i landet. I Göteborg var totalavkastningen för kontorsfastigheter drygt 5 procent och för bostäder närmare 9 procent. Malmö har för bostäder haft en rekordhög avkastning på cirka 17 procent, medan den för kontor var i nivå med i Göteborg på drygt 5 procent. En orsak till den fortsatta värdeuppgången för bostäder är att bostadshyrorna stiger i motsats till för kontor. Det starka intresset för ombildning till bostadsrätt i storstäderna bidrar också till att företagen har kunnat inkassera allt högre priser vid försäljning, vilket bidragit till den positiva värdeutvecklingen.
- Den benchmarking och omfattande marknadsstatistik som SFI/IPD erbjuder deltagarna är ett ovärderligt redskap för intern uppföljning och utvärdering av investeringsstrategier. Underlaget i Sverige skulle dock bli ännu bättre med fler deltagande företag och särskilt med fastighetsinnehav utanför de tre storstäderna. Fler företag välkomnas därför varmt av de redan övertygade företagen i index.

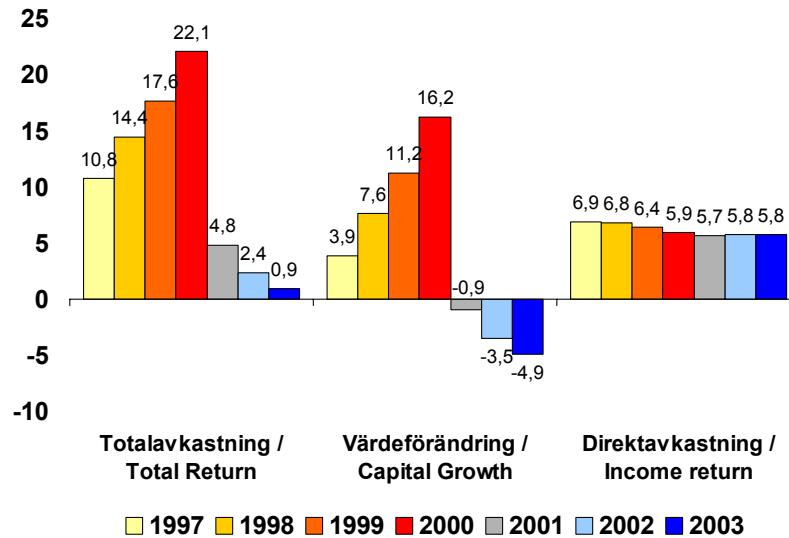
Frågor om SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex besvaras av:

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

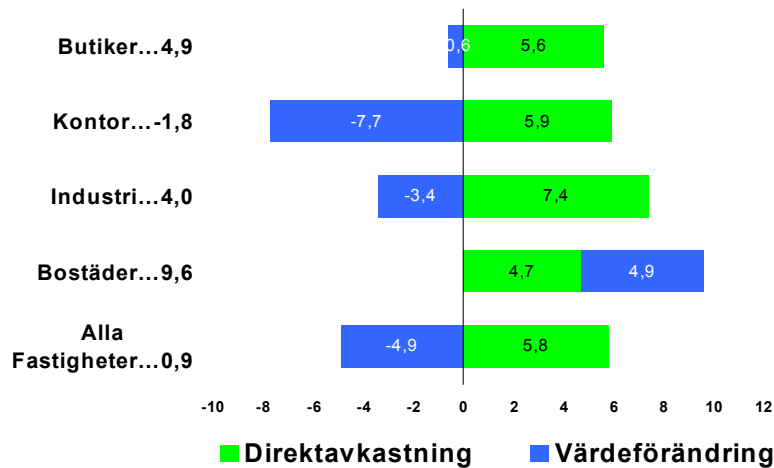
Joakim Franson, Head of Nordic Region IPD, tel +44 (0)20 7643 9315.

Information om SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex finns också på www.fastighetsindex.se där den årliga rapporten finns att ladda ner senast den 1 mars. Beträffande IPD och fastighetsindex i andra länder finns information på www.ipdindex.co.uk.

Figur Totalavkastning med fördelning på direktavkastning och värdeförändring. SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex 1997-2003.



Figur Totalavkastning fördelad på direktavkastning och värdeförändring för olika fastighetstyper, %. SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex 2003.



Tabell Fastigheter och andra placeringar

Totalavkastning i %	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Årstakt 1996-2003 7 år % per år	Årstakt 1983-2003 20 år % per år
Fastigheter SFI/IPD	10,8	14,4	17,6	22,1	4,8	2,4	0,9	10,2	10,5
Aktier	27,9	13,1	69,8	-10,8	-14,8	-35,9	34,2	7,0	13,2
Fastighetsaktier	3,8	2,3	22,1	40,0	-2,4	9,0	41,0	15,4	-
Obligationer	7,9	13,9	-2,4	9,7	2,8	9,0	4,9	6,4	10,8
Statsskuldväxlar	4,1	4,9	3,3	4,3	4,3	4,6	3,5	4,1	8,6
Inflation	1,9	-0,6	1,2	1,4	2,9	2,3	1,4	1,5	3,8

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