

## Pressmeddelande

**Totalavkastningen på direkta svenska fastighetsplaceringar var 2,4 procent år 2002 enligt SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex. Direktavkastningen utgjorde 5,8 procent och värdeförändringen var minus 3,5 procent. Fastigheter har fallit i värde under två år i rad, vilket orsakas av att kontors- och industrifastigheter har tappat i värde. Värdena för bostads- och butiksfastigheter har däremot fortsatt att stiga. Bostäder var återigen den placering som gav högst avkastning. Placeringar i obligationer och fastighetsaktier gav 9,0 procent i avkastning 2002, men sett över den senaste sexårsperioden har placeringar direkt i fastigheter överträffat avkastningen på placeringar i aktier och obligationer.**

### Avkastning för olika fastighetstyper

Placeringar i **bostadsfastigheter** var det segment som 2002 gav det bästa resultatet med en totalavkastning på 10,1 procent. Värdeökningen för bostäder var 5,1 procent, medan direktavkastningen stannade vid 4,9 procent.

Placeringar i **butiksfastigheter** gav det näst bästa resultatet med en totalavkastning på 7,1 procent. Värdeökningen var 1,5 procent för butiker och direktavkastningen var 5,6 procent. **Industrifastigheter** har med en totalavkastning på 6,4 procent haft en negativ värdeutveckling under två års tid. Värdenedgången var 1,1 procent under 2002, men direktavkastningen var förhållandevis hög, 7,5 procent.

**Kontorsfastigheter** var med en totalavkastning på minus 0,2 procent den sämsta fastighetstypen av de fyra. Värdeförändringen för kontor var minus 6,0 procent medan direktavkastningen var 5,9 procent. Kontorsfastigheter i Stockholms innerstad har förlorat mellan 8 och 9 procent av sitt värde under år 2002. Sjunkande marknads-hyror och svagt stigande avkastningskrav har båda bidragit till värdenedgången i Stockholm. I de centrala delarna av Malmö har däremot värdena varit stabila och i Göteborg har värdena till och med höjts något. Orsaken är att marknadshyror för kontor där har fortsatt att stiga under 2002, om än i en långsammare takt än tidigare.

### Fastigheter och andra placeringar

På svenska statsobligationer erhöles under år 2002 en totalavkastning på hela 9,0 procent medan placeringar i svenska aktier gav en avkastning på minus 35,9 procent. Fastighetsaktier var dock en klart bättre placering än andra aktier och gav en totalavkastning på 9,0 procent, se tabell nedan.

Under den senaste sexårsperioden 1996-2002 har placeringar direkt i fastigheter givit en avkastning på 11,8 procent per år, vilket är bäst bland ovan nämnda placeringsslag. Placeringar i fastighetsaktier kommer tvåa med 11,6 procents avkastning, medan placeringar i svenska obligationer har givit 6,7 procent per år för den senaste sexårsperioden. Den svenska aktiemarknaden, som har genomlidit tre svåra år, har bara genererat en årlig avkastning på 3,0 procent.

### Index och fastighetsportföljen

SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex mäter avkastningen på fastighetsplaceringar utan beaktande av belåning. Avkastningen för marknaden som redovisats ovan beräknas på identiskt bestånd, medan den avkastning som företagen använder som benchmark

även inkluderar avkastning av köp, försäljningar och projekt. Genom aktiv portföljförvaltning i form av köp, försäljningar och projektutveckling har de deltagande fastighetsföretagen fått ytterligare 0,2 procentenheters avkastning på sina investeringar, dvs totalt 2,6 procent.

Indexet etablerades 1997 och produceras i samarbete med Investment Property Data-bank (IPD) i London. 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. Av fastigheternas värde har 94 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 tretton fastighetsföretag med sammanlagt 2 400 fastigheter, tillsammans värda cirka 231 miljarder kronor. Indexet täcker via de deltagande företagen cirka 45 procent av det svenska fastighetsbestånd som innehas av institutionella placerare, främst börsnoterade fastighetsbolag, försäkringsbolag och pensionsinstitut. De tretton fastighetsföretag som år 2002 deltagit med data om sitt svenska fastighetsbestånd är AFA, Alecta, AMF Pension, AP Fastigheter, Diligentia, Drott, Folksam, Göteborgs stads bostadsaktiebolag, Länsförsäkringar, Pressens Pensionskassa, SEB Trygg Liv, Vasakronan och Wihlborgs.

#### **Kommentarer från Christina Gustafsson, vd för Svenskt Fastighetsindex**

— Avkastningen på fastigheter är drygt 2 procent lägre än året innan och för andra året i rad har fastigheter tappat i värde, totalt med drygt 4 procent sedan år 2000. Totalavkastningen är ändå positiv, vilket är en stor skillnad mot krisen i början av 1990-talet då totalavkastningen för fastighetsplaceringar var negativ tre år i rad och värdefallet under fem år sammanlagt uppgick till nära 50 procent.

— Marknadshyrorna för kontor i Stockholms innerstad har enligt våra mätningar fallit med i genomsnitt 5 procent, men hyresintäkterna har trots allt fortsatt att stiga - med i snitt 8 procent i Stockholms innerstad under 2002. Samtidigt som vakanserna nästan fördubblats, från 6-7 procent upp till 11-12 procent i innerstaden under det senaste året. Den starka hyrestillväxten beror på den eftersläpning som orsakas av att kontrakt normalt tecknas på tre till fem år.

— Avkastningen i Göteborg år 2002 toppar i landet, både vad gäller kontor med 8 procent och bostäder med 14 procent. Orsaken till den fortsatta starka värdeuppgången för bostäder i attraktiva lägen i Göteborg är det starka intresset för ombildning till bostadsrätt som lett till stigande priser, vilket också avspeglas på avkastningen på de försäljningar som företagen rapporterat in.

— Den benchmarking av fastigheterna 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.

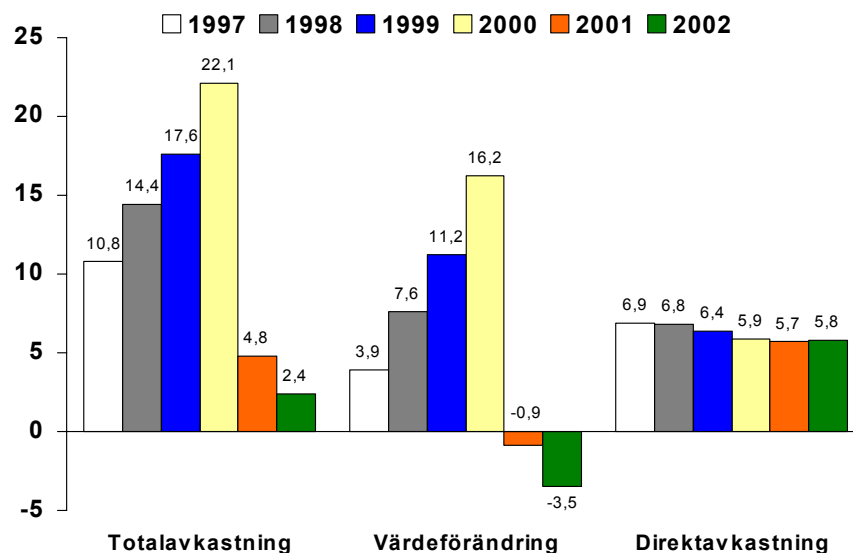
Frågor om SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex besvaras av:

Christina Gustafsson, vd Svenskt Fastighetsindex, tel 070-813 57 57 eller

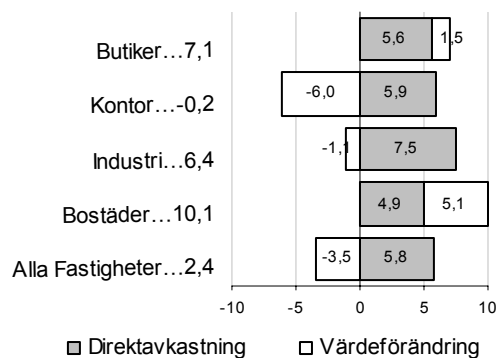
Joakim Franson, IPD, tel +44 (0)20 7643 9315.

Information om SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex finns också på [www.fastighetsindex.se](http://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](http://www.ipdindex.co.uk).

Figur Totalavkastning med fördelning på direktavkastning och värdeförändring SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex 1997-2002.



Figur Totalavkastning fördelad på direktavkastning och värdeförändring för olika fastighetstyper, %. SFI/IPD Svenskt Fastighetsindex 2002.



Tabell Fastigheter och andra placeringar

Totalavkastning i %	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Årstakt 1996-2002r 6 år % per år
<b>Fastigheter SFI/IPD</b>	<b>10,8</b>	<b>14,4</b>	<b>17,6</b>	<b>22,1</b>	<b>4,8</b>	<b>2,4</b>	<b>11,8</b>
Aktier	27,9	13,1	69,8	-10,8	-14,8	-35,9	3,0
Fastighetsaktier	3,8	2,3	22,1	40,0	-2,4	9,0	11,6
Obligationer	7,9	13,9	-2,4	9,7	2,8	9,0	6,7
Statsskuldväxlar	4,1	4,9	3,3	4,3	4,3	4,6	4,3
Inflation	1,9	-0,6	1,2	1,4	2,9	2,3	1,5

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