

# SVENSKA BOSTADSFONDEN MÅNADSBREV JUNI 2007

## Bostadsrätter i flerbostadshus ökar kraftigt

Enligt SCB:s kalkylerade bostadsbestånd för perioden 1991-2006 har antalet bostadsrätter i flerbostadshus ökat kraftigt i förhållande till antalet hyresrätter. Antalet bostadsrätter ökade med hela 36%, medan antalet hyresrätter ökade med betydligt beskedligare 4%. Antalet hyresrätter i flerbostadshus är dock fortfarande i kraftig majoritet, 1,7 miljoner, att jämföra med 700 000 bostadsrätter.

Andelen bostadsrätter i flerbostadshusen ökade under samma period från 24% till 29%. Till viss del beror denna ökning på ombildningar, omkring 100 000 lägenheter ombildades under perioden från hyresrätt till bostadsrätt. Även det totala bostadsbeståndet har ökat under perioden. Ökningen var störst i Hallands län, +17,5%, medan de tre storstadsregionerna ökade med 13%. Den kommun inom storstadsregionerna som ökade mest var Vaxholm med +42,8%.

## Väsbyhem säljer ut 10% av sitt bestånd

Väsbyhem kommer att sälja sitt bostadsområde Smedby I, som omfattar 734 hyreslägenheter med en total boyta om 48 000 kvadratmeter samt 3000 lokaler. Anledningen till utförsäljningen är att bolaget fått ett ägardirektiv efter valet att sälja ut 10% av beståndet.

Smedby I består av tvåvåningslängor byggda 1972-1974, och är tänkta att även i fortsättningen vara hyresrätter. Dock ingår i försäljningen även mark där det enligt ett pågående detaljplanarbete i framtiden skall kunna byggas 150-200 bostadsrätter. Väsbyhem anser det därför vara viktigt att köparen har långsiktighet i sin investering samt vilja att bygga nya bostadsrätter.

- Försäljningen kan, på ett positivt sätt, frigöra resurser till förnyelse av andra bostadsområden inom Väsbyhems bestånd, säger Väsbyhems vd Ulf Dohnhammar i en kommentar. En ytterligare förändring inom Väsbyhem är en ökning av antalet bostadsrätter. 7000 hyresgäster erbjöds tidigare i år att ombilda sin hyresrätt till bostadsrätt. En av anledningarna är att det anses finnas för få bostadsrätter i Väsby, framförallt i de centrala delarna där hela 4900 av 7000 lägenheter är hyresrätter.

## Färre byggstarter under första kvartalet

Antalet byggstarter under årets första kvartal minskade med 20% jämfört med samma period förra året, enligt statistik från SCB. Totalt startade byggandet av 6300 lägenheter. Den största minskningen stod byggnationer i flerbostadshus för med en nedgång om 36%, eller 1732 färre påbörjade lägenheter.

Det är dock möjligt att ovanstående siffror är något missvisande, då avskaffningen av de generella bostadssubventionerna vid årsskiftet inneburit att många byggföretag försökt tidigare lägga byggstarten för ett antal bostadsprojekt. SCB uppskattar att ungefär 7000 lägenheter tidigare lagts, främst byggnationer i flerbostadshus där nedgången enligt ovanstående var högst.

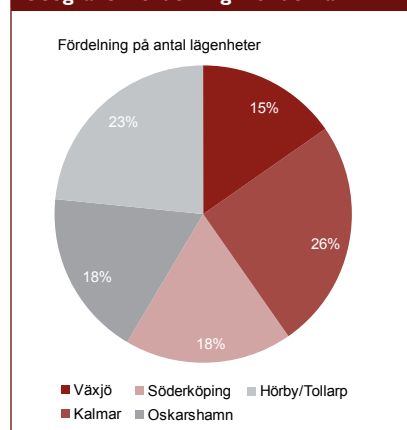
## Utdelning Svenska Bostadsfonden

	2005	2006
Fond 1	4.6%	7%
Fond 2	-	5%
Fond 3	-	2%
Fond 4	-	-
Fond 5	-	-

## Totalt innehav Svenska Bostadsfonden

Antal lägenheter:	797
Antal kvadratmeter:	56 236
Antal fonder:	5
Fastigheter:	500 Msek
Medel att köpa:	150 Msek
Förväntad avkastning:	10 - 15%

## Geografisk fördelning i fonderna



## Nyemission Svenska Bostadsfonden

Emittent:	Svenska Bostadsfonden 6 AB
Teckningsdag:	22 juni 2007
Ägarregister:	VPC
Likvid:	29 juni 2007
Revisor:	KPMG
Kapitalförsäkringsbolag:	Nordea, Irish Life, Skandia Leben och Swiss Life

## Artikel i Dagens Fastighetsaktie

I nyhetsbrevet Dagens Fastighetsaktie uppmärksammades att Svenska Bostadsfonden nyligen publicerade förvaltningsrapporter för fonderna 1, 2 och 3. Samtliga fonder visar goda resultat, och fondförvaltaren föreslår utdelningar på upp till 7%. De tre fonderna äger fastigheter i Växjö, Kalmar, Oskarshamn och Söderköping till ett sammanlagt värde om cirka 320 Mkr. De har en sexårig placeringshorisont, och målsättningen är en totalavkastning på mellan 10 och 15 procent årligen.

I månadsskiftet april/maj stängde Svenska Bostadsfondens femte fond, och har nu börjat förvärva fastigheter. När samtliga förvärv är klara beräknas fonden äga fastigheter till ett värde om cirka 150 Mkr. I dagarna öppnar den sjätte fonden, och är möjlig att teckna fram till och med den 22 juni. Vid årets slut räknar Svenska Bostadsfonden med att dess fonder sammantaget äger ett fastighetsbestånd som har ett ungefärligt värde om drygt 1 Mdr kr.

Historiska data visar att investeringar i svenska bostadsfastigheter ger en god avkastning med en risknivå lika låg som för obligationer. Förklaringen till detta gynnsamma förhållande är den reglerade svenska hyresmarknaden, som innebär att fastighetsägare får kompensera för högre kostnader genom hyreshöjningar.

## Artikel i Aktiespararen

I Aktiespararen nr 6/7 beskrivs Svenska Bostadsfondens koncept att direktinvestera i svenska bostadsfastigheter ingående, och jämförs med aktiefonder som placerar i fastighetsaktier. Enligt Ingmar Rentzhog, som ansvarar för Svenska Bostadsfondens tredjepartsförsäljning, har aktiefonder som investerar i fastighetsaktier betydligt högre volatilitet:

- Direktägande i hyresfastigheter har en årlig standardavvikelse om 10%, medan fastighetsaktier ligger på närmare 35% enligt den statistik vi har. Dessutom betonar Rentzhog att aktiefonder sällan investerar i enbart hyresfastigheter, vilket är den fastighetsform som gett bäst avkastning de senaste 20 åren.

Svenska Bostadsfondens representanter förklarar även sin strategi att investera i mindre tillväxtkommuner för att kunna uppnå en så hög direktavkastning som möjligt.

- Runt en fjärdedel av fondens medel investeras i större städer som Växjö, där det finns investeringsobjekt med 5 procents direktavkastning. Resterande 75% investeras i mindre städer där man kan hitta objekt med direktavkastning på 7 procent eller till och med högre i vissa fall, enligt Lars Swahn, en av Svenska Bostadsfondens ägare.

## Pågående emission

Svenska Bostadsfonden 6 AB är nu öppen för teckning. Sista teckningsdag är den 22 juni och sista likviddag den 29 juni 2007.

## Om Svenska Bostadsfonden

Svenska Bostadsfonden grundades 2003 av Lars Swahn och Carl Rosenblad. Idén med Svenska Bostadsfonden är att erbjuda en möjlighet för investerare att äga hyresfastigheter direkt utan att ta omvägen via ett börsbolag. För ytterligare information [www.svenskabostadsfonden.se](http://www.svenskabostadsfonden.se).

## Månadens förvärv i fonderna



Tillträde:	1 juni 2007
Fastighet:	Arkagården 2
Lägenheter:	20 st
Kvadratmeter:	1 338 kvm
Stad:	Kalmar
Adress:	Unionsgatan 11 A-E
Köpare:	Fond 4

## Avkastning och risk 1997 - 2005



## Sharpekvot för olika tillgångar 1997-2005

