

SVENSKA BOSTADSFONDEN MÅNADSBREV JULI 2007

Amerikansk ränteoro sänkte fastighetsaktier

Oro för främst ränteutvecklingen i USA, där den 10-åriga räntan stigit med 0,4 procentenheter till 5,1 procent de senaste veckorna, ledde till kraftiga börsfall för de flesta svenska fastighetsbolag noterade på Stockholmsbörsen under torsdagen den 7 juli. Klövern och Wihlborgs var de största förlorarna med -7,2% respektive -7,3%, men även Castellum, Fabega, Hufvudstaden, Kungsliden och Wallenstam backade med mellan 4,7 och 6,8 procent.

Torsdagens ras på Stockholmsbörsen föranleddes av en nedgång i USA under onsdagen, då Stockholmsbörsen var stängd, och ackompanjerades av nedgångar på flera ledande börser i Europa. Nedgången för svenska fastighetsaktier var dock inte helt unison, då kursen för såväl Balder som Heba slutade oförändrad. Inga aktier i Heba bytte heller ägare under torsdagens handel.

Vår analys av ränteläget

Vid räntehöjningar tenderar investerare att avvakta med alla former av fastighetsinvesteringar, då räntehöjningar generellt sett slår hårt mot de flesta typer av fastigheter. Detta gäller dock inte bostadsfastigheter, då dessa omfattas av bruksvärdesprincipen. Detta innebär att fastighetsägare får kompensation för ökade kostnader, vilket i princip även omfattar räntehöjningar. För Svenska Bostadsfondens investerare innebär en räntehöjning att den årliga utdelningen sjunker något eftersom kompensationen enligt bruksvärdesprincipen slår igenom först efterföljande år, samt att kompensation ej är exakt. Över tid jämnas dock utdelningarna ut. Ett möjligt scenario är att fastighetspriset sjunker något vid höjda räntor, men dock marginellt för bostadsfastigheter då priset idag ligger på ca 7000kr/kvm vilket är ca en tredjedel av kostnaden för nybyggnation. Ett sätt att motverka höjda räntor är en fastighetsportfölj med lägre belåningsgrad. Dock är bostadsmarknaden under avreglering, vilket troligtvis innebär att fastigheter i attraktiva orter kommer att öka i pris då många fastigheter idag är underprissatta just på grund av den reglerade marknaden.

Vi kan även se följande konsekvenser:

- Heba var det enda fastighetsbolag med ett renodlat bostadsbestånd som varken hade omsättning eller kursfall under kursrasen torsdagen den 7 juni 2007.
- Räntehöjningar slår hårdast mot kommersiella fastigheter, då de ej erhåller kompensation för räntehöjningar enligt lag.
- Bostadsfastigheter regleras av bruksvärdesprincipen, vilket innebär att fonden i princip får kompensation vid räntehöjningar.
- Svenska Bostadsfonden köper fortfarande fastigheter med 5-7% i direktavkastning i orter med ett diversifierat näringsliv samt bostadsbrist vilket säkerhetsställer en låg vakansgrad.
- Fonderna köper fortfarande fastigheter i mindre och mellanstora orter för 5-10 000 kr/kvm.

Nytt omsättningsrekord

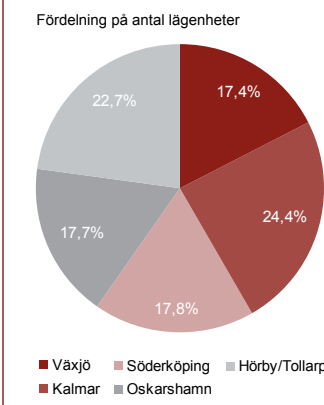
Enligt färsk siffror från Newsec, som summerat omsättningen på den svenska fastighetsmarknaden för årets fem första månader, ser 2007 ut att bli ett nytt rekordår. Omsättningen för perioden var 77 miljarder kronor, jämfört med 72 miljarder kronor samma period förra året.

Jan Wejdmark konstaterar för Newsec att allt fler av köparna på den svenska marknaden är utländska aktörer. Anledningen är dels fler utländska intressenter, men även ett avvaktande beteende från flera svenska institutioner. Wejdmark meddelar även att Newsec har säljuppdrag i nivå med förra året, omkring 13-14 miljarder kronor.

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:	820
Antal kvadratmeter:	57 892
Antal fonder:	6
Fastigheter:	500 Msek
Medel att förvärva:	250 Msek
Förväntad avkastning:	10 - 15%

Geografisk fördelning i fonderna



Nyemission Svenska Bostadsfonden

Emittent:	Svenska Bostadsfonden 6 AB - Andra emittering
Teckningsdag:	31 augusti 2007
Ägarregister:	VPC
Likvid:	15 september 2007
Minsta kommittering:	10 MSEK
Revisor:	KPMG
Kapitalförsäkringsbolag:	Nordea, Irish Life, Skandia Leben, Swiss Life och Royal Skandia

Regeringen driver på marknadsanpassade hyror

På grund av att de svenska reglerna avseende allmännyttans hyresreglerande roll inte passar in i EU-lagstiftningen tillsattes en utredning under förra regeringsperioden. Den nuvarande regeringen, genom bostadsminister Mats Odell, har nu givit utredningen nya aggressiva tilläggsdirektiv. Bland annat fastslås att "de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll kan avvecklas" och att "den långsiktiga självkostnadsprincipen .tas bort".

Kurt Eliasson, VD för Sabo, menar att marknadens roll på bostadsmarknaden oundvikligen kommer att öka, och att allmännyttans hyresledande roll och låga avkastningskrav kommer att vara avvecklad respektive marknadsanpassad år 2009.

Partilinje följs inte alltid vid bostadsutförsäljning

Oavsett om Socialdemokraterna eller Moderaterna har kommunmajoritet följs ej partilinjerna när det gäller utförsäljning av allmännyttan slaviskt. Detta visar en undersökning som TV4 Nyheterna genomfört. Luleå är ett exempel på en av de enligt undersökningen 14 kommuner med vänstermajoritet som gärna säljer ut delar av sitt bostadsbestånd, i Luleås fall omkring 1000 lägenheter.

Karl Petersen, kommunalråd, uttrycker en klar uppfattning till TV4 Nyheterna:

- Vi behöver ha både kommunägda och privatägda för då uppstår det en nyttig tävlan. Då måste man vara bäst och det tror jag är bra för hyresgästerna.

Samtidigt sitter socialdemokraternas talesperson i bostadsfrågor, Carina Moberg, med 36 000 namnunderskrifter mot utförsäljning av allmännyttan i sitt arbetsrum, och anser att partiets linje i frågan är glasklar.

Även vissa moderatstyrda kommuner agerar på ett annat sätt än vad som förespråkas centralt. Enligt TV4 Nyheterna uppger hela 76 bostadsbolag i kommuner med borgerligt styre att de inte tänker sälja ut några hyresfastigheter.

Vår analys av eventuella marknadshyror

Bruksvärdesprincipens företrädare hyresregleringen utvecklades under andra världskriget i syfte att erbjuda Sveriges invånare drägliga bostäder till humana boendekostnader. Systemet utvecklades under 70-talet till bruksvärdesprincipen som sedan har levt kvar till idag. 1970 var genomsnittskostnaden för nybyggnation 1000 kr/kvm (inkl. tomt, anläggningskostnader och moms, enligt SCB) med hyror på 100 kr/kvm, vilket innebär 10% av fastighetens värde. Idag ligger riksgenomsnittet för nybyggnation på 24 000kr/kvm med hyresnivåer för nybyggnationer på ca 1200kr/kvm. Begagnade fastigheter i mindre och mellanstora svenska orter där Svenska Bostadsfonden förvärvat fastigheter ligger genomsnittet på ca 7000kr/kvm med hyresnivåer som fortsatt ligger på ca 10% av fastighetens värde, tack vare bruksvärdesprincipen. I sammanhanget bör även noteras att KPI under samma period ökat 700% och hyran med 1200%, men byggkostnader med hela 2400%. Det finns antal möjliga sätt att avreglera marknaden om det är önskvärt, men vad som skett hittills är att delar av bostadsfastigheterna avregleras via bostadsrättsombildningar. Ett möjligt scenario som den sittande regering talar om är en justering mot marknadshyror, där hyrorna höjs i attraktiva lägen. De stora vinnarna är de som äger fastigheter i orter med diversifierat näringsliv och bostadsbrist innan avregleringen. För dessa fastigheter är det klart köpläge!

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.

Månadens förvärv i fonderna

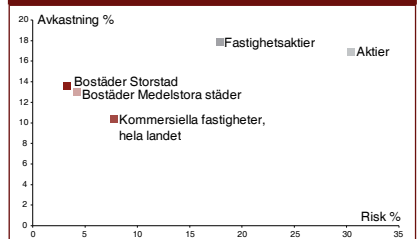


Tillträde:	1 juli 2007
Fastighet:	Trasten 6
Lägenheter:	12 st
Kvadratmeter:	862 kvm
Stad:	Växjö
Adress:	Pilgatan 8A & B
Köpare:	Fond 4

Månadens förvärv i fonderna

Tillträde:	1 juli 2007
Fastighet:	Forntiden 10
Lägenheter:	11 st
Kvadratmeter:	794 kvm
Stad:	Växjö
Adress:	Alegatan 10
Köpare:	Fond 5

Avkastning och risk 1997 - 2005



Sharpekvot för olika tillgångar 1997-2005

