



Dombron blir Rikshem och köper för miljarder

Fastighetsbolaget Dombron, som ägs av Fjärde AP-Fonden och AMF Fastigheter, byter namn till Rikshem. Samtidigt är bolaget mitt inne i en stor förvärvsoffensiv och har de senaste månaderna presenterat affärer värda flera miljarder kronor. Affärerna är enligt företaget i linje med satsningen på tillväxtkommuner och inkluderar även nyproduktion.

I Halmstad har Rikshem förvärvat 12 fastigheter om totalt 55 000 kvadratmeter för 710 miljoner. Fastigheterna består av 550 lägenheter och två vårdcentraler.

I Knivsta har bolaget förvärvat två äldreboenden samt byggrätter för omkring 100 bostäder. Det totala värdet för denna investering, inklusive förväntad nyproduktion, uppgår till 450 miljoner kronor.

I Sigtuna har Rikshem förvärvat en femtedel av Sigtunahems hyresbestånd, en femtedel av Sigtuna kommuns samhällsfastigheter och dessutom köpt in sig som delägare i Valsta Centrum. Affären omfattar 1100 hyreslägenheter, 60 000 kvadratmeter samhällsfastigheter, vård- och omsorgsboenden samt skolor och förskolor. Den totala köpeskillingen uppgår till omkring 1,7 miljarder kronor.

Folksam vill storsatsa på fastigheter

Enligt SIX har Folksams fastighetsdirektör Torbjörn Wiberg en klar ambition att växa starkt inom fastighetsområdet de närmaste åren. Under Financial Hearings kapitalmarknadsdag i höst sade han att Folksam siktar på att förvärva fastigheter värda 4-6 miljarder kronor de närmaste åren med fokus på hyresrätter och vårdboenden.

Allmännyttan planerar utförsäljning i Växjö

Allmännyttan i Växjö dominerar bostadsmarknaden på orten, men nu planeras stora förändringar. Kommunalrådet Bo Frank har enligt Finansvärlden sagt att det finns en sammanslagning av de tre kommunala bostadsbolagen på agendan under nästa mandatperiod, och flera tusen lägenheter kan komma att säljas. Initialt planeras en försäljning av 600-700 lägenheter belägna i två områden.

– Detaljerna är inte klara så jag kan inte kommentera det, men processen ska vara igång efter årsskiftet, säger Lars Sjökvist, vice vd för Växjö kommunfastigheter som är moderbolag till de tre kommunala bostadsföretagen.

Nordiska institutioner vill öka fastighetsinnehaven

Enligt en undersökning genomförd av konsultföretaget Pangea finns det ett stort intresse hos nordiska institutioner att öka andelen fastigheter i förvaltningen. Enligt resultatet från undersökningen, som inkluderade de 110 största institutionerna i Norden, önskar hela 81 procent att öka sin fastighetsexponering. 19 vill lämna exponeringen oförändrad men ingen vill minska den.

I dagsläget ligger den genomsnittliga fastighetsexponeringen hos de nordiska institutionerna på 7-8 procent efter de stora nedgångarna på börsen, men den önskade snittnivån ligger på 10-12 procent vilket motsvarar en ökning om ca 100 miljarder.

De allra flesta, 71 procent, vill öka sitt fastighetsinnehav genom direktinvesteringar. Generellt sett är intresset störst för den egna hemmarknaden, men därefter anses Sverige vara den mest intressanta marknaden.



[Till Svenska Bostadsfondens hemsida](#)



[Sista teckningsdag för aktuell emission 19 januari 2012](#)



[Senaste förvärvade fastighet](#)



[Aktuella dokument](#)



[Kontakta oss](#)

Högre europeisk transaktionsvolym hittills i år

Enligt en rapport från DTZ uppgick transaktionsvolymen på den europeiska marknaden för kommersiella fastigheter till 700 miljarder kronor under de första nio månaderna i år, vilket är en ökning med 18 procent jämfört med samma period förra året.

Under det tredje kvartalet i år uppgick volymen till 234 miljarder vilket innebar en minskning med tre procent jämfört med förra året. Handelsfastigheter var det dominerande fastighetsslaget under perioden och stod för 36 procent av investeringsvolymen, följt av kontorsfastigheter med 35 procent.

– Aktiviteten följer inte samma mönster över hela Europa. I Frankrike och Tyskland ökade transaktionsvolymen mellan andra och tredje kvartalet, medan Storbritannien såg volymerna sjunka. Tyskland är helt klart den mest dynamiska marknaden i Europa just nu, säger Karin Witalis, Head of Research på DTZ Sweden.

Colliers ser ökat intresse för Sverige

Enligt Dan Törnsten, vd på Colliers International i Sverige, har det utländska intresset för den svenska fastighetsmarknaden ökat betydligt. Bland annat tyska fonder och banker ser Sverige som ett tryggt land att investera i, och dessutom ser Colliers att även svenska pensionsbolag, noterade bolag samt lokala aktörer blivit mer aktiva på marknaden.

En av anledningarna till att utländska aktörer ser Sverige som en stabil marknad är enligt Colliers att de svenska bankerna bedöms vara välskötta. De anses både ha en god styrning och vara väl rustade inför framtida ekonomisk osäkerhet.

Svagare inflöde av nytt kapital – förutom i Norden

Enligt DTZ förväntas 2 150 miljarder kronor i nytt kapital finnas tillgängligt globalt för investeringar i fastigheter under 2012, vilket är en minskning med fyra procent jämfört med en motsvarande uppskattning som genomfördes i slutet av 2010. Norden hör dock till undantagen med en stabil utveckling. 79 miljarder i nytt kapital väntas finnas tillgängligt i Norden, varav 58 procent är öronmärkt för den svenska marknaden.

– Det är intressant att kapitalet som rests för Norden inte har minskat till följd av krisen. Vi upplever att starkt intresse för svenska fastigheter både från inhemska och utländska investerare. Svenska fastigheter kan fortfarande uppvisa hystillväxt. Att Sverige inte är med i eurosamarbetet kan också ses som en fördel just nu, säger Patrik Kallenvret, vice vd på DTZ.

Attefall missnöjd med kommunernas nybyggnation

Trots att nyproduktionen kommit igång i vissa av alla landets kommuner med bostadsbrist finns det fortfarande många som släpar efter rejält jämfört med sina uppsatta mål. Det har gjort bostadsministern Stefan Attefall irriterad då han menar att det beror på bristande engagemang ute i kommunerna.

– Många kommuner har inte ens gjort hälften av vad de utlovat. Det handlar mycket om den politiska viljan. Hela organisationerna i kommunerna behöver vara engagerade, säger Stefan Attefall i en kommentar till TV4.

Nya hyresrätter på Årstafältet påbörjas under 2012

Einar Mattson Projekt AB har fått en markanvisning för de första 60 lägenheterna som skall uppföras som en del i skapandet av en ny stadsdel på Årstafältet. Förarbetet kommer att påbörjas under 2012 och lägenheterna förväntas vara färdigställda 2015. Totalt planeras 4 000 bostäder på Årstafältet, och dessutom kommer den nya stadsdelen även att inrymma lokaler för service, handel och kontor. Helt färdigställt blir området först 2030.

– I och med vår satsning på hyresrätter ser vi framemot det här projektet. Vårt mål när det kommer till hyresrätter är att färdigställa 150 hyresrätter per år, vilket gör oss än mer förvåntansfulla att sätta igång, säger Per Jutner, vd för Einar Mattson Projekt AB.

Dansk finansprofil säljer ”Ericssonfastighet” i Stockholm

En stor fastighet om 50 000 kvadratmeter lokaler invid E4:an i södra Stockholm med Ericsson som hyresgäst har sålts av den danske finansmannen Ole Vagner och ett par medinvestorare. Köpare är Gunnar Mannerheim och Curt Ahnström via bolag. De nya ägarna planerar att ändra inriktningen till bostäder.

– Vi ser förändringen på 5–7 års horisont och vi kommer inledningsvis driva vidare den detaljplaneprocess som redan inletts, säger Curt Ahnström i en kommentar till Fastighetsvärlden.

Stena storsatsar på nyproduktion

Stena Fastigheter, som sedan länge har ett stort innehav av mark och byggrätter, säger sig vilja storsatsa på nyproduktion framöver.

– Vårt fokus har tidigare legat på förvärv och investeringar i det egna beståndet, men nu är marknadsläget rätt för att bygga nytt, säger företagets vd Christel Armstrong Darvik i en intervju med Dagens Industri.

Christel Armstrong Darvik anser att företagets stora utmaning nu är att få igång så många projekt som möjligt. Samtidigt tycker hon inte att de nya hyresreglerna som infördes vid årsskiftet, vilket innebär att allmännyttans hyresnormerande roll tonats ned, räcker.

– Det som behövs är en fri hyressättning på nyproduktion, och där är vi inte även om det finns en acceptans för att sätta lite högre hyror än tidigare.

Om Svenska Bostadsfonden

Svenska Bostadsfonden är en oberoende aktör som erbjuder ett direkt deläggande i svenska bostadshyresfastigheter. Verksamheten i Svenska Bostadsfonden startade 2003 men erfarenheten hos initiativtagarna och styrelsemedlemmar samt rådgivare sträcker sig väsentligt längre bakåt i tiden. För ytterligare information; www.svenskabostadsfonden.se.



LAIKA CONSULTING

Nyhetsbrevet produceras av Laika Consulting på uppdrag av Svenska Bostadsfonden Management. Registrering eller avregistrering av nyhetsbrevet sker via epost till info@lkc.se.



Lars Vigerland, medlem av Svenska Bostadsfondens Advisory Board, Ekon. Dr. och Lektor i företagsekonomi med inriktning mot fastighetsekonomi. Idag verksam vid Stockholms Universitet och Södertörns Högskola.

Vigerland – Paradigmskifte för börsens avkastningsmodeller?

Jag har länge drivit tesen att sambandet mellan risk och avkastning som tidigare fastställts i finansiella teorier och modeller inte överensstämmer med observationer i verkligheten. Inte minst gäller detta världens aktiemarknader. Den åtminstone tidigare ovedersägliga sanningen löd att högre risk, eller större variation i faktiska utfall, kompenseras av högre avkastning. En annan tidigare tes var att aktieplaceringar visserligen innebär högre risk, men att dessa placeringar skall ses på lång sikt, ofta längre än fem år, och att de då ger högre avkastning än mer konservativa placeringsalternativ.

Förklaringsmodellen som används för att justifiera dessa uttalanden baseras på att mer riskfyllda placeringar ger en högre avkastning, benämnd riskpremie, utöver vad som betecknas som riskfri ränta (ofta obligationsräntan). Enligt modellen bör en "normalaktie" som inte skiljer sig nämnvärt från marknadens index på Stockholmsbörsen leverera en avkastning om ca 11 % per år.

Modell för beräkning av aktieavkastning

$$E(R_i) = R_f + \beta_i [E(R_m) - R_f]$$

R_f	avkastningen på en riskfri placering, ofta statsobligationer
β_i	aktiens systematiska risk ("beta") i förhållande till marknadens risk
R_m	avkastningen på marknadsportföljen
$E()$	ett förväntat värde, d.v.s. avkastningen i den specifika placering som gjorts

Avkastning för en "normalaktie"

R_f	2 %
β_i	1
R_m	11 % ¹
$E()$	ett förväntat avkastningsvärde blir då 11 %

11 % i avkastning för Stockholmsbörsen ligger dock långt ifrån de nivåer man kunnat visa upp under de senaste tio åren, vilket jag kommenterat i ett stort antal tidigare månadsbrev.² I Månadsbrevet för mars 2010 beräknade jag att placeringar i aktier givit en genomsnittlig årlig avkastning på drygt 2 % sedan millennieskiftet, vilket är 9 procentenheter lägre än resultatet enligt den teoretiska modellen.

Detta antyder att marknaden överhuvudtaget inte kompenserat aktieplaceringarna för den högre risk dessa placeringar inneburit de senaste tio åren. Kontentan blir då att aktieplaceringar ger högre risk, men ingen ytterligare avkastning. Man hade helt enkelt kunnat placera i riskfria statsobligationer och ändå uppnått samma avkastning som i riskabla aktieplaceringar. Minst sagt snopet! Även många etablerade analytiker börjar nu tvivla på att aktiemarknaden erbjuder högre avkastning per automatik.

Klas Eklund lyfter fram det faktum att de stora börserna i världen står på samma nivå idag som vid millennieskiftet för dryga tio år sedan, och att det inte går att finna någon uppåtriktad trend. Det indikerar att det inte alls är säkert att aktieplaceringar ger bättre avkastning än ränteplaceringar. Eklund antyder även att det kan vara någonting som i grunden ändrats under de senaste åren och inför framtiden när han skriver "... marknaden håller på att revidera hela synen på långsiktig risk och avkastning. ...". Detta gör Eklund allt dystrare.³

Även den etablerade aktieanalytikern Peter Malmqvist anger i en presentation om "Börskrascher förr och nu" att det fortfarande finns många oroväckande krissignaler på börsen, trots att den fallit med omkring 20 % i år. Malmqvist menar även att det finns tecken som tyder på att börsen kan få ett avsevärt längre återhämtningsmönster än vid tidigare börskrascher såsom 1987, 1992 och 1998.⁴

Med ledning av ovanstående anser jag att marknader i allmänhet inte längre tycks lyda under premisserna att hög risk ger hög avkastning som compensation, inte ens i det långa loppet. Även om det skulle visa sig att det senaste decenniet varit ett undantag från huvudregeln, är utvecklingen under dessa tio år ett så graverande avsteg från den teoretiska modellen att den inte går att bortse ifrån.

Jag menar därför att den tidigare allmänt använda teoretiska modellen står inför avsevärda justeringar, eller till och med att vi måste tänka om i grunden avseende förhållandet mellan risk och avkastning. I det fallet står vi inför ett paradigmskifte inom finansiell teori, och det gör mig till skillnad från Eklund mycket belåten att teorierna anpassas till verkligheten och inte tvärtom.

Stockholm i oktober 2011

Lars Vigerland

¹ De Ridder, Adri, *Aktiemarknadens riskpremie under ett halvt sekel*, Ekonomisk Debatt 1/89, sid. 33-36, Kommentar: Studien kan kritiseras för att vara gammal, men fördelen är att man undersökt aktiemarknaden i Sverige under lång tid samt att en tumregel på marknaden bland praktiker brukar vara att aktier skall ge ca. 10-15 % mer i avkastning än riskfria placeringar.

² Se bl.a. Månadsbrevet 18 januari 2011, Månadsbrevet 8 mars 2010, Månadsbrevet 31 juli 2008

³ Eklund, Klas, "Jag blir allt dystrare", Privata Affärer, 19 oktober 2011

⁴ Malmqvist, Peter, "Börskrascher – förr och nu: En jämförelse av börskrascher 1987-2011", presentation i oktober 2011