

Examensarbete
ISRN/LUTVDG/TVLM 08/5163 SE

Industrifastigheter som investeringsobjekt

**-En studie av marknaden för industrifastigheter
i Malmö kommun**

Andréas Hansson
Marcus Jönsson

Institutionen för fastighetsvetenskap
Lunds tekniska högskola

Examensarbete

Industrifastigheter som investeringsobjekt – En studie av marknaden för industrifastigheter i Malmö kommun.

Master of Science Thesis

Industrial properties as objects of investments – A study in the market for industrial properties in the municipality of Malmö.

Författare

Andreas Hansson, Lantmäteriprogrammet vid Lunds Tekniska Högskola

Marcus Jönsson, Lantmäteriprogrammet vid Lunds Tekniska Högskola

Handledare

Ingemar Bengtsson, universitetslektor vid LTH, Institutionen för Fastighetsvetenskap.

Examinator

Ulf Jensen, professor vid LTH, Institutionen för Fastighetsvetenskap.

Opponenter

Hanna Blomgren, Lantmäteriprogrammet vid Lunds Tekniska Högskola

Peter Ullmark, Lantmäteriprogrammet vid Lunds Tekniska Högskola

Förord

Med detta examensarbete avslutar vi vår lantmäterit utbildning vid Lunds tekniska högskola. Arbetet har utförts under hösten 2007 på Institutionen för Fastighetsvetenskap.

Vi vill rikta ett stort tack till Göran Nordström på Briggen, Anders Jarl på Wihlborgs och Eskil Lindnér på Kungsleden som ställt upp på intervjuer. Vi vill även tacka Jenny Moberg m.fl. på Newsec för att de har ställt upp och svarat på frågor då vi haft några.

Vi vill även rikta ett stort tack till vår handledare Ingemar Bengtsson för värdefulla synpunkter och konstruktiv kritik.

Lund i januari 2008.

Andréas Hansson & Marcus Jönsson.

Sammanfattning

Den högkonjunktur som har pågått i närmare tio år, men som nu visar vissa tecken på avmattning, har medfört en ökad aktivitet på hela fastighetsmarknaden. Priser och avkastningar har ökat markant och fastigheter har varit ett av de investeringsalternativ som har gett den största och säkraste avkastningen. Siffror från Svenskt Fastighetsindex visar att under 2006 var det industrifastigheter som hade den högsta totalavkastningen.

Syftet med detta examensarbete är att utreda huruvida industrifastigheter är attraktiva som investeringsobjekt idag. Undersökningen genomförs därför med utgångspunkten att andelen förvaltningsfastigheter ökat på marknaden för industrifastigheter medan andelen rörelsefastigheter minskat. Den andra arbetshypotesen som examensarbetet utgår ifrån, är att industrifastigheter har en annan nivå av risk som investeringsobjekt jämfört med andra typer av kommersiella fastigheter.

Insamlandet av data till examensarbetet har gjorts både genom teoretiska och empiriska studier. Arbetets teoretiska del innefattar litteraturstudier och den empiriska delen grundas på intervjuer och en sammanställning av de industrifastigheter som finns på den aktuella delmarknaden. Delmarknaden är marknaden för industrifastigheter i Malmö kommun.

Resultatet av undersökningen visar att investerarnas andel av den omsättning som sker på delmarknaden minskade från 2002 till 2004 för att därefter öka från 2004 till 2006. Vilket betyder att delmarknaden inte kan sägas ha blivit mer attraktiv att investera i med avseende på hur mycket av omsättningen som utgörs av förvaltningsfastigheter. Delmarknaden vi studerat utvisar varken en markant ökande omsättning eller någon signifikant prisuppgång varför det inte går att säga om den har en fortsatt hög attraktivitet som delmarknad att investera i. Det finns, enligt oss, vissa tecken på att konjunkturen är på väg att vända vilket kommer att medföra en minskad attraktivitet på delmarknaden.

Industrifastigheter bedöms vara mer konjunkturkänsliga än övriga typer av kommersiella fastigheter. Detta motiverar vi dels med att de ofta har en hög grad av specialisering och dels med att verksamhetsutövare väljer att skära ner på sitt innehav av industrifastigheter vid lågkonjunktur då produktionen går på lågvarv.

De tre intervjuade fastighetsbolagen har en likadan syn på vilken risk en enskild industrifastighet har som investeringsobjekt. Som tillgång i den egna fastighetsportföljen har man dock olika åsikter, där Kungsleden är det bolag som avviker mest. Detta beror på att Wihlborgs och Briggen har en stor andel specialiserade industrifastigheter i sina bestånd medan Kungsleden i huvudsak har flexibla lagerlokaler.

Abstract

The boom in the national economy that has lasted almost ten years, now showing a slight tendency of recession, has led to an increased activity in all parts of the real estate business. Prices and have gone up and yields have gone down significantly and real estate has been one of the alternatives of investment which has had the highest and safest yield. Numbers from the Swedish institute SFI show that during 2006 industrial real estate had the highest total yield.

The purpose of this Degree Thesis is to investigate whether industrial properties is attractive to invest in today. The investigation is therefore carried out under the assumption that the share of investment property on the industrial real estate market increases while the share of enterprise real estate decreases. The second hypothesis of this Degree Thesis is that industrial real estate has a different level of risk as an object of investment than other commercial real estate.

Collecting data for this Degree Thesis has been made both by theoretical and empirical approaches. The theoretical part of the essay has been built up through studies in literature and the empirical part is based on interviews and a putting together of the industrial properties on the market in question. The market in question is the market of industrial properties in the city of Malmö.

The result of the investigation shows that investors share of the turnover on the market in question decreased from 2002-2004 and increased from 2004-2006. This means that we can't say that the interest to invest in industrial properties in Malmö has gone up, concerning how much of the turnover that constitutes of investment property. The market we have investigated shows neither a significant increase in turnover nor an increase in prices and therefore it is impossible for us to say whether there still is a high interest to invest in the market or not. There are, according to us, certain signs of recession in the trade conditions and this will cause a decreased interest in investing in the market in question.

We consider industrial properties to be more sensitive to changes in trade conditions than other commercial properties. The reasons for this are that industrial properties often are highly specialized and that companies often choose to make cutbacks in their possession of industrial properties during recession when business is slow.

All the three companies interviewed in this investigation have similar opinions on which risks a single industrial property brings. However, their opinions differ regarding which role industrial properties have in the own company real estate portfolio, where Kungsleden is the company which differs the most. This is because the other two companies interviewed, Wihlborgs and Briggen, have a high share of industrial properties that are specialized in their portfolios, while Kungsleden has a high share of industrial properties that are flexible in its portfolio.

Innehållsförteckning

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | Inledning..... | 1 |
| 1.1 | Bakgrund | 1 |
| 1.2 | Syfte och Problemformulering | 1 |
| 1.2.1 | Hypoteser | 2 |
| 1.3 | Metod | 2 |
| 1.4 | Avgränsningar | 3 |
| 1.5 | Definitioner/ordlista | 3 |
| 1.6 | Metodkritik och källkritik | 4 |
| 2 | Investering och riskspridning | 7 |
| 2.1 | Inledning..... | 7 |
| 2.2 | Investeringsbedömning | 7 |
| 2.3 | Portföljvalsteori..... | 8 |
| 2.4 | Diversifiering | 9 |
| 3 | Fastigheter som investeringsobjekt | 11 |
| 3.1 | Inledning..... | 11 |
| 3.2 | Fastighetsportföljer..... | 11 |
| 3.3 | Fastighetsfinansiering..... | 12 |
| 4 | Fastighetsägande | 13 |
| 4.1 | Ägandeformer..... | 13 |
| 4.2 | Aktörskategorier på fastighetsmarknaden | 13 |
| 4.3 | Fastighetsförvaltning | 14 |
| 4.3.1 | Inledning..... | 14 |
| 4.3.2 | Förvaltning i egen regi eller på entreprenad..... | 15 |
| 4.3.3 | Stordriftsfördelar i fastighetsförvaltning | 15 |
| 5 | Marknadsöversikt | 17 |
| 5.1 | Inledning..... | 17 |
| 5.2 | Omvärldsekonomi | 17 |
| 5.2.1 | Sverige..... | 17 |
| 5.2.2 | Öresundsregionen..... | 17 |
| 6 | Fastighetsmarknaden | 19 |
| 6.1 | Sverige..... | 19 |
| 6.2 | Internationellt | 20 |
| 6.3 | Utländska investerare | 20 |
| 7 | Industrifastigheter..... | 23 |
| 7.1 | Marknadsinformation | 23 |
| 7.2 | Värdering..... | 24 |
| 7.2.3 | Avkastningsvärdering..... | 24 |
| 7.3 | Taxering | 25 |
| 7.4 | Risker | 26 |
| 7.4.1 | Affärsrisk..... | 26 |
| 7.4.2 | Samhällsekonomiska riskfaktorer | 27 |
| 7.5 | Mätbarhet på risk..... | 28 |
| 8 | Ägarfördelning på delmarknaden | 31 |
| 8.1 | Metod | 31 |
| 8.2 | Resultat..... | 32 |
| 9 | Utvecklingen på delmarknaden | 37 |

| | |
|---|----|
| 9.1 Avgränsningar | 37 |
| 9.2 Resultat..... | 37 |
| 9.2.1 Omsättning | 37 |
| 9.2.2 Prisutveckling..... | 38 |
| 10 Intervjuer | 41 |
| 10.1 Inledning..... | 41 |
| 10.2 Wihlborgs | 41 |
| 10.2.1 Historik..... | 41 |
| 10.2.2 Fastighetsportfölj..... | 41 |
| 10.2.3 Industrifastigheters roll i fastighetsportföljen | 42 |
| 10.2.4 Beslutsprocess vid köp | 43 |
| 10.2.5 Finansiella mål och framtidstro..... | 43 |
| 10.3 Briggen | 44 |
| 10.3.1 Historik..... | 44 |
| 10.3.2 Fastighetsportfölj..... | 44 |
| 10.3.3 Industrifastigheters roll i fastighetsportföljen | 45 |
| 10.3.4 Beslutsprocess vid köp | 45 |
| 10.3.5 Finansiella mål och framtidstro..... | 46 |
| 10.4 Kungsleden..... | 47 |
| 10.4.1 Historik..... | 47 |
| 10.4.2 Fastighetsportfölj..... | 47 |
| 10.4.3 Industrifastigheters roll i portföljen..... | 48 |
| 10.4.4 Beslutsprocess vid köp | 48 |
| 10.4.5 Finansiella mål och framtidstro..... | 48 |
| 11 Analys..... | 49 |
| 11.1 Delmarknadens attraktivitet | 49 |
| 11.2 Prisutvecklingen | 50 |
| 11.3 Avkastning och risk..... | 51 |
| 11.4 Industrifastigheter i fastighetsportföljer | 51 |
| 11.5 Ägarkategorisering av de intervjuade fastighetsbolagen | 53 |
| 12 Slutsatser | 55 |
| 13 Källförteckning..... | 57 |
| 14 Bilaga 1. Lista över fastigheter på delmarknaden | 61 |
| 15 Bilaga 2. Intervjufrågor | 73 |

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Den ekonomiska situationen i Sverige idag och under de senaste åren har medfört en omfattande prisökning på hela fastighetsmarknaden. För allmänheten har detta visat sig tydligast på småhus och bostadsrätter. Den största procentuella prisökningen från 2005 till 2006 stod dock industrifastigheter för. För dessa var ökningen mer än dubbelt så stor som genomsnittet för alla fastighetstyper.

Fastigheter anses vara en av de säkraste investeringarna över tid. I den moderna portföljvalsteorin hävdas att fastigheter bör finnas med i en portfölj med blandade tillgångar. Detta beror på att fastigheters avkastning är lågt korrelerad med avkastningen för aktier och andra finansiella tillgångar.

Industrifastigheter har vissa egenskaper som gör dem intressanta att investera i jämfört med andra typer av kommersiella fastigheter. Avkastningen och därmed risken är högre än för exempelvis kontorsfastigheter och hyreshus. I högkonjunktur ökar dock efterfrågan på industrilokaler vilket leder till ökade priser vid köp och högre hyresnivåer. Dessa aspekter gör att industrifastigheter i högkonjunktur blir intressanta att förvärva och investera i.

Iden till ämnet för detta examensarbete föddes då vi fick ett samlat intryck om att industrifastigheter ur olika perspektiv idag är extra intressanta som investeringsobjekt. Framför allt visade siffror från Svenskt Fastighetsindex på att industrifastigheter skiljer sig eftersom avkastning och värdeförändring för dessa var högre än för övriga typer av kommersiella fastigheter. Den rådande konjunkturen med god tillväxt, låg arbetslöshet och investeringsvillighet avspeglar sig på hela fastighetsmarknaden. Som en direkt följd av detta torde alltså marknaden för industrifastigheter vara god. Vidare tyckte vi därför att det skulle vara intressant att se på hur industrifastigheter fungerar som en investering, hur de skiljer sig från övriga kommersiella fastigheter samt vad de har för roll i en fastighetsportfölj.

1.2 Syfte och Problemformulering

Det huvudsakliga syftet med arbetet är att utreda hur attraktiva industrifastigheter är som investeringsobjekt idag. I en tid av högkonjunktur tror vi att det är extra intressant att investera i industrifastigheter för att tillgodogöra sig avkastning och värdeökning. Ett syfte med arbetet är därför att undersöka och analysera en utvald delmarknad och kartlägga denna. På frågan om ägarfördelningen på delmarknaden påstår vi att förvaltningsfastigheter på en ort med god tillväxt därför andelsmässigt bör öka, med avseende på taxerade ytor, jämfört med rörelsefastigheter. Om dagens ekonomiska läge medför att industrifastigheter är extra intressanta som investeringsobjekt bör detta dessutom ge en ökad omsättning och positiv prisutveckling på delmarknaden.

Vi vill även påstå att industrifastigheter som tillgång i en fastighetsportfölj i någon bemärkelse bör skilja sig åt jämfört med övriga typer av kommersiella fastigheter, som t.ex.

handelsfastigheter och kontorsfastigheter. En fråga är därför hur industrifastigheter skiljer sig som tillgång i en fastighetsportfölj samt hur detta kan appliceras på allmänna investeringsteorier. Det borde också finnas ett samband om vilken strategi ett fastighetsbolag har och industrifastighetens roll i dess portfölj.

1.2.1 Hypoteser

Utifrån syfte och problemformulering har vi formulerat två hypoteser för examensarbetet.

Hypotes 1: Industrifastigheters attraktivitet som investeringsobjekt ökar vid högkonjunktur vilket gör att förvaltningsfastigheterna blir fler och rörelsefastigheterna färre. Detta leder även till att både omsättning och pris på delmarknaden för industrifastigheter ökar.

Hypotes 2: Risken med industrifastigheter som investeringsobjekt skiljer sig mot övriga typer av kommersiella fastigheter i en fastighetsportfölj. Investeringarna på delmarknaden har därför olika syn på industrifastighetens risk beroende på vilken roll den skall utgöra som tillgång i portföljen.

1.3 Metod

För att uppfylla syftet med och kunna besvara hypoteserna i arbetet krävs det en studie i allmänna teorier kring investering, riskspridning, fastigheter som investeringsobjekt samt fastighetsägande. För att kunna bedöma hur industrifastigheter skiljer sig som investeringsobjekt är det väsentligt att beskriva de egenskaper för industrifastigheter som är utmärkande för dessa.

För att ta reda på hur attraktiva industrifastigheter är att investera i gör vi empiriska undersökningar på industrifastighetsmarknaden i Malmö kommun. Det innebär utgallring, bearbetning, definiering och analysering av fastighetsinformation. Utifrån detta ska vi kunna få resultat kring marknaden vad gäller prisutveckling, omsättning och ägarfördelningar. För framtagandet av relevant och användbar ortspris- och marknadsinformation kommer vi att använda oss av det webbaserade verktyget för fastighetsinformation, Datscha.

I marknadsundersökningen utför vi intervjuer med företrädare för de tre största fastighetsbolagen på marknaden för industrifastigheter i Malmö. Intervjuerna ska i första hand ge oss en inblick i hur industrifastigheter i praktiken fungerar som investeringsobjekt, enskilt och i fastighetsportföljer, samt hur beslutstagare tänker när de bestämmer sig för att göra en investering.

För att kunna analysera de empiriska undersökningarna krävs det att man har en översiktlig insyn i fastighetsmarknaden samt att det krävs en studie i det makroekonomiska läget. Då fastighetsmarknaden påverkas starkt av det makroekonomiska läget krävs det därför att man vet vilka faktorer som påverkar denna.

1.4 Avgränsningar

De teoretiska delarna i arbetet är avgränsade efter behovet av förståelse för grundläggande investeringsteorier som behövs för att vi i kommande delar av rapporten ska kunna beskriva investeringar på en mer fastighetsspecifik nivå.

Ägandet av fastigheter är begränsat till direkt ägande vilket ha lett till att vi inte belyser det indirekta ägandet i varken de teoretiska eller de empiriska delarna. Detta innebär att det varken i de empiriska eller de teoretiska delarna finns med något kring aktie- eller andelsägande.

Delmarknaden vi avgränsat marknadsundersökning till är industrifastigheter i Malmö kommun. En andra avgränsning av undersökningen blev att industrifastigheter under 1000 kvadratmeter togs bort ur materialet. Bolagsförvärv finns inte med i materialet för marknadsundersökningen eftersom dessa inte syns i fastighetsprisregistret.

1.5 Definitioner/ordlista

Avkastningskrav: Kravet på avkastning en investerare ställer. Motsvarar ofta kalkylräntan vid en avkastningsvärdering, se *Kalkylränta* nedan.

Avkastningsvärde: Nuvärdet av en fastighets förväntade framtida avkastning.

Direktavkastning: Definieras som driftnetto/marknadsvärde.

Direktavkastningskrav: Kravet en investerare ställer på en fastighetsinvestering avkastning, vilken ska täcka total avkastning på alternativ placering +/- justering för skillnader i risk +/- justering för skillnader i värdeutveckling.

Driftnetto: Förvaltningsfastigheters löpande överskott vilket i ekonomisk redovisning tas upp som bruttointäkterna minus kostnader för drift och underhåll.

Due diligence: Ett tillvägagångssätt vid fastighetstransaktioner som innebär att konsulter anlitas för att utföra och dokumentera en undersökning som innefattar att granska, studera och utvärdera en affärsmöjlighet. Detta sker med syftet att kvantifiera de risker som kan finnas för det förvärvande företaget.

Förvaltningsfastighet: Fastighet som ägs av en investerare i syfte att tillgodogöra sig hyresintäkter och värdeökning.

Industrifastighet: Fastigheter där verksamheter av industriell karaktär bedrivs. Lager, produktion och verkstad är några exempel på sådana verksamheter.

Investerare: Med begreppet investerare avses i denna rapport en förvärvare som köper en fastighet för att tillgodogöra sig avkastning i form av framtida hyror och värdeökning.

Kalkylränta: En procentsats som används vid omräkning av belopp till tidigare eller senare tidpunkt. Vanligen speglar kalkylräntan det aktuella avkastningskravet.

Kalkylränta = Realränta + Inflation + Riskfaktor.

Alternativt att Kalkylränta = Direktavkastning + Värdeförändring.

Kassaflödesanalys: Värderingsmetod där framtida in- och utbetalningar prognostiseras för ett antal år och nuvärdeberäknas till värdetidpunkten.

Kommersiella fastigheter: Fastigheter där det bedrivs kommersiell verksamhet, d.v.s. industri-, handels- och kontorsfastigheter.

K/T: Köpeskilling/Taxeringsvärde.

Marknadsvärde: Det pris som sannolikt skulle betingas/erhållas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad där alla hade tillgång till samma information, utan prisrelationer och utan tvång.

Produktionskostnad: Återanskaffningskostnaden för byggnaden på fastigheten med avdrag för värdeminskning pga. ålder och bruk.

Rörelsefastighet: Fastighet som ingår i och är en väsentlig del av fastighetsägarens egna industriella verksamhet.

Totalavkastning: Summan av avkastning för värdeökning och direktavkastning.

1.6 Metodkritik och källkritik

Tidpunkten för registerutdrag ur fastighetsregistret respektive fastighetsprisregistret är 2007-09-10. Fastigheterna kan sedan detta datum ha blivit sålda varför vi reserverar oss för förändringar i ägarstrukturen sedan 2007-09-10.

Valet av delmarknaden industrifastigheter i Malmö kommun kan för vissa resultat utgöra en lite för snäv avgränsning för att kunna se tendenser och dra slutsatser. Utökning kunde för vissa undersökningar ha gjorts till grannkommuner eller t.o.m. för vissa undersökningar omfattat hela Skåne samt att man gjort jämförelser med andra storstadsregioner. Detta hade således också krävt mycket mera arbete.

De fastigheter som är taxerade som kontorsfastigheter men ändå innehåller industrilokaler finns inte med i undersökningsmaterialet eftersom de inte kommer med vid en första utgallring per taxeringskoder.

Undersökningen kring omsättningsandelarna i arbetet omfattar endast köparna på delmarknaden. För att få ett bättre underlag för en analys av hur omsättningsandelarna förändras på delmarknaden mellan förvaltningsfastigheter och rörelsefastigheter hade det kunnat göras en motsvarande undersökning om vilka utav de sålda fastigheterna som var rörelsefastigheter respektive förvaltningsfastigheter.

Wihlborgs taxerade industri- och lagerlokal ytor i Malmö är 241 000 kvm och deras bokförde yta den 30 juni 2007 var 227 000 kvm. Avvikelse på 6 % som kan förklaras av transaktioner sedan den 30 juni eller av differenser i bestämmandet av ytor vid taxeringen. Likaså

Kungsleden har fått förändrat bestånd då de bl.a. i somras gjorde en stor affär där de sålde 4 lagerfastigheter. En ytterligare marknadsundersökning kunde således ha utgjorts av de största bolagen kvartalsredovisningar för att utreda marknadsandelar.

Materialet som finns på Svenskt Fastighetsindex bygger på 13 fastighetsbolags och institutioners fastighetsbestånd. Detta bestånd utgör 34 % av svenska institutioner och börsnoterad fastighetsbolags samlade fastighetsvärde. Den totala andelen industrifastigheter i detta bestånd är endast 1,6 % vilket är 48 utav 1027 fastigheter i beståndet. Vilket betyder att kontorsandelen är störst och representerar 70,1 % av beståndet.¹

¹ www.fastighetsindex.se, 2007-10-22.

2 Investering och riskspridning

2.1 Inledning

En investering är en satsning av kapital med syfte att det satsade kapitalet över en längre tid ska öka i värde och betala tillbaka sig med råge till den som gjort investeringen. En investering medför dessutom betalningskonsekvenser, d.v.s. flöden av inbetalningar och utbetalningar, under hela sin livslängd. Innan ett investeringsbeslut kan tas krävs noggranna analyser av fördelar och nackdelar med investeringen samt ekonomiska kalkyler som visar de ekonomiska konsekvenser som investeringen medför.²

En investering sägs ha en ekonomisk livslängd och en teknisk livslängd. Den ekonomiska livslängden avser tiden fram till den tidpunkt som ger investeringen dess maximala lönsamhet. Den tekniska livslängden är den tid som objektet kan brukas med hänsyn till fysisk förslitning. Teknisk livslängd överstiger oftast ekonomisk livslängd, eftersom bestämmande av ekonomisk livslängd normalt görs med hänsyn till teknologisk utveckling och liknande. I praktiken används ofta schablonmässigt bestämda ekonomiska livslängder för olika typer av investeringsprojekt. Schablonerna bygger i dessa fall på erfarenhetsmässiga bedömningar kring driftkostnader samt marknads- och teknologisk utveckling.³

Investeringarna tar i anspråk stora summor kapital som ofta binds på ganska lång sikt. De medför också in- och utbetalningar. Företag tillämpar därför ofta finansiell planering bl.a. i syfte att ordna fram kapital så att investeringarna kan genomföras. I planeringen ingår också att fastställa relationen mellan det egna och det främmande kapitalet, alltså hur stor den egna insatsen ska vara och hur stor andel det lånade kapitalet ska utgöra. Viktigt är också vid stora investeringar att utreda vilken effekt dessa får på företagets betalningsförmåga på lång sikt (soliditeten) och på kort sikt (likviditeten).⁴

2.2 Investeringsbedömning

Vid bedömning av en investerings hållbarhet krävs noggranna kalkyler från företaget där betalningsflöden analyseras och jämförs med alternativa investeringar. Därför blir värdering av dessa betalningsflöden ett väsentligt steg i beslutsprocessen. Det går att urskilja tre olika betalningsflöden som är gemensamma för alla investeringar, oavsett typ:

- grundinvestering
- årliga nettobetalningar eller kassaflöden från investeringen
- tillgångens restvärde och de kassaflöden som uppstår när tillgången avyttras.

² Ljung, Högberg, s.9

³ Ljung, Högberg, s.11

⁴ Ljung, Högberg, s.13

Av dessa är grundinvesteringen en utbetalning och de två sistnämnda inbetalningar (normalt sett).

Vid en investering är tidsvärdet av kapital viktigt. Betalningar bör därför värderas efter principen att de erhålls idag. Som huvudregel gäller att en investering ska genomföras om dess framtida nettobetalningar motsvarar den totala kostnaden för investeringen.⁵

Återbetalningstid

En aspekt som är väldigt intressant för beslutsfattare är hur snabbt en investering kommer att återbetala sig. Metoden att räkna ut detta är ganska enkel, grundinvesteringens belopp divideras med de förväntade årliga nettobetalningarna. Då erhålls återbetalningstiden i antal år. Om beslut fattas med denna metod som underlag, tas dock ingen hänsyn till tidsvärdet av kapital eller kassaflöden efter återbetalningstiden. Detta talar emot att fatta beslut baserat endast på vilken återbetalningstid som investeringen har. Metoden kallas även för payback-metoden.⁶

Nuvärdesmetoden

Nettonuvärdet av en investering är den ökning av det egna kapitalet som en investering förväntas medföra. Om ett nettonuvärde är positivt ska investeringen genomföras. Nuvärdesmetoden innebär att diskontera alla årliga förväntade nettobetalningar till dagens värde och från det sammanlagda värdet av dessa subtrahera beloppet av grundinvesteringen. Nedräkningen av nettobetalningarna görs med hjälp av en diskonteringsränta. Denna är samma som företagets avkastningskrav. Metoden har fördelar genom att den beaktar kassaflöden och värdet av kapital över tid. En invändning är dock att det kan finnas svårigheter i att ha detaljer om alla kassaflöden, ju längre fram i tiden desto svårare. För fastigheter kan detta tänkas stämma i de fall då kostnader för oväntat underhåll skulle krävas eller att hyresintäkterna skulle minska och därmed ge upphov till minskat driftnetto.⁷

Internräntemetoden

Internräntemetoden visar hur stor avkastning en investering ger. Internräntan är den ränta som medför att nettonuvärdet blir noll. Investeringen ska enligt denna metod genomföras om internräntan är högre än diskonteringsräntan eftersom projektets avkastning då är högre än avkastningskravet.⁸

2.3 Portföljvalsteori

För att skapa en god balans mellan avkastning och risk väljer de flesta investerare att ha portföljer med olika tillgångar istället för en enda tillgång. Dessa bildar då en portfölj. Då varje tillgångs avkastning styrs av olika faktorer till olika stor grad, får dessa faktorer mindre inverkan på portföljens totala avkastning än vad de får på varje enskild tillgång. För aktörer som enbart sysslar med att investera i fastigheter kan detta innebära att investera i olika typer av fastigheter och/eller fastigheter i olika regioner. Vid sammansättning av en portfölj finns det i huvudsak två krav som är gemensamma för alla investerare:

1. avkastningen ska vara hög

⁵ De Ridder, s.42

⁶ De Ridder, s.44

⁷ De Ridder, s.45

⁸ De Ridder, s.48

2. avkastningen ska vara pålitlig och stabil och inte utsatt för hög osäkerhet⁹.

Inom portföljvalsteorin definieras risken som standardavvikelsen för en tillgångs avkastning. Om avkastningen varierar mycket från sitt medelvärde, föreligger en hög risk. Genom att investera i tillgångar med olika variationer från sina medelvärden, skapas en portfölj som har lägre standardavvikelse än det vägda medelvärdet av de enskilda tillgångarnas standardavvikelser.

Om en portföljs risk är korrelerad med värdet +1 betyder det att tillgångarna har exakt samma avkastningsmönster. Däremot är tillgångarnas avkastningsmönster varandras exakta motsatser om korrelationsvärdet är -1. Är värdet 0, finns inget samband i korrelationerna. Alla tillgångar har dock olika förutsättningar och påverkas av olika faktorer, därför finns perfekt negativt korrelerade tillgångar endast i teorin.¹⁰

2.4 Diversifiering

Den traditionella metoden för diversifiering inom fastighetsportföljer är att diversifiera med avseende på fastighetstyp och/eller geografisk region. För den som vill investera i fastigheter finns därför möjligheten att kombinera dessa båda som man själv önskar. Antingen kan man välja att investera i en typ av fastighet i olika regioner eller olika typer av fastigheter i samma region. Den optimala portföljen består av olika typer av fastigheter i olika regioner. Riskerna är minimerade i en sådan portfölj.

Underklasser

Vid diversifiering inom ett enda tillgångsslag kan det vara en fördel om man identifierar underklasser. Detta för att skilja ut de tillgångar som uppträder på ett likartat sätt gällande avkastningsmönster. Inom fastighetsbranschen gäller således att hitta ett antal fastigheter som kan generaliseras som en grupp. Gruppen som helhet kan sedan fungera som riktmärke för hur en enda fastighets avkastning kommer att uppträda. Lyckas man identifiera sådana grupper och beskriva deras avkastningsmönster, kan man skapa en god portfölj genom att investera i rätt proportioner av varje grupp.¹¹ Vissa underklasser till tillgångsslaget fastigheter ter sig ganska naturliga, exempel på underklasser är kontorsfastigheter eller industrifastigheter.

Systematisk och osystematisk risk

En tillgångs risk delas i portföljvalsteorin in i en systematisk och en osystematisk del. Detta kallas även för CAPM (Capital Asset Pricing Model). Den systematiska risken syftar på alla tillgångars gemensamma marknadsspecifika osäkerhetsfaktorer. En viss nivå av systematisk risk finns alltid och denna går inte att diversifiera bort. Osystematisk risk är tillgångsspecifika osäkerhetsfaktorer. Denna risk minskar ju fler tillgångar en portfölj innehåller och kan i teorin elimineras med ett obegränsat antal tillgångar. Fastighetsmarknaden har ett visst mått av generell systematisk risk och varje enskild fastighet har en viss osystematisk risk.¹²

⁹ Markowitz, s.6

¹⁰ Hoesli, MacGregor, s.62

¹¹ Birgersson, Stelling, s.17

⁵ Birgersson, Stelling, s.19

3 Fastigheter som investeringsobjekt

3.1 Inledning

Fastigheter skiljer sig som investeringsobjekt gentemot andra investeringsformer, såsom aktier och obligationer, i flera olika avseenden. Varje fastighet är ett unikt fysiskt objekt med ett bestämt geografiskt läge, storlek, värde, ålder på byggnader o.s.v. Att äga en fastighet medför dessutom rättigheter och skyldigheter som regleras i fastighetsrättslig lagstiftning. Fastighetsinvesteringar är kapitalkrävande och är därför huvudsakligen förbehållet kapitalstarka aktörer. Finansiering av fastighetsköp sker därför vanligen med inlånat kapital från olika kreditinstitut.

Fastighetsköp innebär också att det satsade kapitalet binds upp hårdare än vid investering i aktier eller andra former av värdepapper, eftersom försäljningsprocessen för en fastighet är mycket längre än densamma för värdepapper. Det är alltså svårare att omsätta en fastighet i pengar. Man kan uttrycka detta som att en investering i fastigheter är mindre likvid än en investering i värdepapper.

3.2 Fastighetsportföljer

Den som vill investera i fastigheter kan antingen välja mellan att köpa enskilda fastigheter, färdiga bestånd eller köpa aktier i fastighetsbolag. Väljer man det förstnämnda bör man vara speciellt duktig på att plocka ”gräddbullar”, d.v.s. hitta de fastigheter som ger bäst avkastning i form av hyresintäkter eller värdestegring. Då krävs noggranna analyser av marknaden och speciellt av den eller de delmarknader som man avser att ge sig in på.

Diversifiering

För att teoretiskt uppnå en god avkastning på en fastighetsportfölj ska den ha en bra diversifiering, d.v.s. de ingående fastigheternas avkastningsmönster ska skilja sig från varandra. Diversifiering uppnås genom att sätta samman en portfölj med tillgångar som har en låg korrelation. I teorin innebär låg korrelation att tillgångarnas avkastning fluktuerar med en förskjutning i tiden. Med detta menas att vändpunkterna i en avkastningsserie sker samtidigt fast på olika håll. Om en portfölj innehåller två tillgångar betyder detta att då den ena börjar få sämre avkastning börjar den andra få bättre avkastning. Hur aktörer försöker tillämpa detta i praktiken brukar i fastighetsbranschen kallas strategi.

Risk i en fastighetsportfölj ur ett fastighetsvärderingsperspektiv yttrar sig i en vägd kalkylränta. Vid en fastighetsvärdering av en kommersiell fastighet sätts det en kalkylränta i värderingskalkylen som ska spegla vilket avkastningskrav som sätts på fastigheten. I denna ingår det en parameter som representerar risken med fastigheten som enskild tillgång i portföljen. Risken i kalkylräntan består av både affärsrisk och samhällsekonomisk risk, se kapitel 7.4 om Risk. Om samtliga fastigheters kalkylräntor i en portfölj vid ett värderingstillfälle analyseras och vägs samman ger detta en total risk på portföljen utan hänsyn till korrelation. Detta är således en applicering av risk i finansiell teori på fastighetsmarknaden. Men detta är i praktiken med stor sannolikhet inte tillämpligt fullt ut då

fastighetsmarknaden har en del större skillnader gentemot kapitalmarknaden. Däremot kan finansiell teori vara till hjälp på det viset att det kan fungera som ett instrument för att bättre förstå hur marknaden fungerar.¹³

3.3 Fastighetsfinansiering

Vid fastighetsköp utgör normalt den aktuella fastigheten säkerhet för lån. I dessa fall bedömer kreditgivaren låntagarens kreditvärdighet genom att se till fastighetens marknadsvärde och de framtida kassaflöden som fastigheten kommer att ge upphov till. Kassaflöden i en fastighet är starkt avhängigt den rådande konjunkturen. Driftnettot i fastigheten påverkar fastighetsägarens betalningsförmåga och tillsammans med ränteläge och avbetalningstakt har det också stor inverkan på betalningsnettot. Detta visar hur hög räntebelastning som fastighetsägaren klarar av och vilket utrymme för amortering som finns.¹⁴

En fastighet som bedöms ha hög risk, exempelvis till följd av en unik användning, eller som finns på en svag marknad påverkar fastighetsägaren på så sätt att kreditgivaren inte beviljar denne lika lång tid att amortera av lånet som en annan fastighetsägare som bedöms ha bättre säkerhet. Räntan kan också bli högre som en följd av detta. För stora krediter som uppgår till flera miljoner sker uppföljning av låntagarens verksamhet och en kontinuerlig dialog och kreditdiskussion. Detta ger kreditgivarna fortlöpande information om företagens planer och problem. För kreditgivaren är detta ett sätt att binda kunderna till sig under en längre tid.

¹³ Richard Hager et al., s.347

¹⁴ Richard Hager et al., s.391

4 Fastighetsägande

4.1 Ägandeformer

Ägandeformerna för fastigheter delas in i två former, direkt och indirekt ägande. De skiljer sig framför allt åt gällande vilka skyldigheter som medföljer respektive ägarform.

Det direkta ägandet innebär att investeraren köper en hel fastighet med eventuella byggnader eller en obebyggd fastighet med avsikten att bebygga denna. Direkt ägande innebär en del åtaganden för ägaren, t.ex. förvaltning av fastigheten. Flera av de aktörer som gör direkta investeringar i fastigheter har dock organisationer som innefattar avdelningar för just förvaltning. För den som avser att bygga upp en stor portfölj av fastigheter med bred diversifiering är direkt ägande väldigt kapitalkrävande.

Det indirekta ägandet av fastigheter sker genom investeringar i aktier i fastighetsbolag. Denna form av ägande är framför allt lämplig för institutionella investerare som inte har kunskap om fastigheter och dess förvaltning. Det är även en mer likvid form av investering eftersom kapitalet inte binds upp på samma sätt som vid ett direkt köp. En aktie är lättare att omsätta i pengar än vad en fastighet är. Den största nackdelen med indirekta fastighetsinvesteringar är den dubbelbeskattning som det medför. Först beläggs bolagsägaren med bolagsskatt på vinsten och därefter beläggs aktieägaren med kapitalskatt och/eller reavinstskatt på utdelningen.

4.2 Aktörskategorier på fastighetsmarknaden

Investeringar i fastigheter kräver stora summor kapital. Finansiering av fastighetsköp sker därför oftast med inlånat kapital från olika kreditinstitut. De dominerande aktörerna på fastighetsmarknaden är därför organisationer av olika slag. Banker, försäkringsbolag, investmentbolag, fastighetsbolag och byggföretag är några exempel. Även om det finns ett antal kapitalstarka privatpersoner på marknaden, utgör dessa en väldigt liten del av den totala omsättningen på fastighetsmarknaden.

Investeringarna på fastighetsmarknaden kan delas in i tre kategorier baserat på köparens egenskaper och dennes motiv med köpet. Dessa tre kategorier är core investors, opportunistic investors och renting.

Core investors

Core investors är investerare som är försiktiga och vill ha en stabil avkastning på sitt satsade kapital. Dessa verkar på väl inarbetade och likvida marknader, där objekten inte kräver så stora förvaltningsinsatser. Förvaltningen läggs då ut på entreprenad. Typiska exempel på intressanta objekt för en investerare av den här typen är nybyggda kontorsfastigheter där hyresgästerna har långa hyreskontrakt. Core investors är ofta pensionsfonder och liknande institutionella placerare.¹⁵ Givet dessa egenskaper är det rimligt att anta att core investors förekommer ganska begränsat på marknaden för industrifastigheter, då dessa har en något högre grad av risk jämfört med andra fastighetstyper och därmed en något osäkrare avkastning.

⁸ Blomkvist, s.20

Opportunistic investors

Opportunistic investors vill ha hög avkastning på det egna kapitalet men tar i gengäld en högre risk. Strategin innebär att förvärva fastigheter som exempelvis är lågt värderade i relation till avkastning och risk eller sådana fastigheter som kan utvecklas. Belåningsgraden är hög vilket gör att avkastningen på det egna kapitalet också blir hög när marknadsvärdet på fastigheten stiger. Detta kallas för hävstångseffekt. Dessa investerare har oftast ej för avsikt att äga fastigheten en längre tid. Investerare av den här sorten kan antas vara vanligt förekommande på marknaden för industrifastigheter. Orsaken till detta är att riskerna och därmed avkastningen är högre för industrifastigheter. Möjligheterna till att göra en god affär torde alltså finnas.¹⁶

Renting

Renting är den tredje kategorin som urskiljs. Detta koncept innefattar de som är intresserade av långsiktigt ägande och vill ha låg risk. Investerarna i denna kategori har ofta speciell kompetens inom förvaltning av en viss typ av fastigheter. Metoden innebär att investeraren förvärvar fastigheter av företag som inte vill äga sin egen fastighet och/eller inte vill sköta förvaltningen av denna själva, men vill fortsätta sin verksamhet i fastigheten. Istället ingår man ett hyresavtal på lång tid med förvärvaren som då får en (normalt sett) pålitlig hyresgäst. Konceptet kan alltså jämföras med sale- and leasebackavtal. Metoden används då verksamhetsutövaren vill frigöra kapital. Detta torde vara vanligt när det gäller industrifastigheter både för små och stora företag. Små företag med organisation för liten för att sköta fastighetsförvaltning kan gynnas av detta. Stora företag med stora fastigheter kan slippa en massa kostnader på detta viset.¹⁷

4.3 Fastighetsförvaltning

4.3.1 Inledning

Oavsett om det är fastighetsägaren själv eller en entreprenör som sköter fastighetsförvaltningen, bör målet med denna vara effektivitet. Endast på detta sätt kan kunderna erbjudas en attraktiv lokal/bostad med god service till rätt pris. För att uppnå en effektiv förvaltning krävs planering på kort och lång sikt baserad på erfarenheter och jämförelser med marknaden. Skulle denna planering vara ofullständig kan kostnaderna för förvaltningen lätt skena iväg och nödvändiga underhållsåtgärder behöva skjutas upp. I en väl organiserad fastighetsförvaltning växer kvalitén fram under en längre tid.

Organisationen är viktig för hur förvaltningen fungerar. Denna måste anpassas efter företagets storlek, fastigheternas storlek, läge etc. Eftersom fastighetsförvaltning spänner över ett brett fält med arbetsuppgifter som berör administration, juridik, ekonomi och byggnadstekniska frågor bör fastighetsförvaltaren ha tillgång till specialister inom vart och ett av dessa områden, antingen inom eller utanför företaget.

⁹ Blomkvist, s.21

¹⁰ Blomkvist, s.21

4.3.2 Förvaltning i egen regi eller på entreprenad

Fastighetsförvaltning sker, beroende på fastighetsägarens inriktning, i varierande grad från egen regi till externförvaltning. Förvaltningen kan delas in i administrativa och tekniska uppgifter. Det finns olika former för entreprenad beroende på vilken inriktning fastighetsägaren väljer. Totalåtagande innebär att entreprenören tar ansvar för både tekniska och administrativa uppgifter medan delad entreprenad innebär att fastighetsägaren själv ansvarar för vissa uppgifter och upphandlar resten på entreprenad.

Fördelar med förvaltning i egen regi är bl.a.:

- nära kontakt med hyresgästerna och de egna fastigheterna
- möjlighet att på egen hand styra och omfördela reparationer och underhåll
- egen påverkan på materialpriser och underentreprenader vid förhandlingar

Fördelar med externförvaltning är bl.a.:

- erfarna förvaltare har stor kunskap vilket är en god förutsättning för en effektiv förvaltning
- när/om storleken på fastighetsbeståndet ändras, behöver inte den egna personalstyrkan ändras
- stordriftsfördelar, t.ex. mängdrabatter, marknadsföringskontakter och datasystem för välutvecklade ekonomi- och drifrapporter.¹⁸

4.3.3 Stordriftsfördelar i fastighetsförvaltning

Fastighetsägande medför krav på fastighetsförvaltning, antingen i egen regi eller genom entreprenad. Rent generellt så kan fastighetsbeståndets storlek och koncentration ha en inverkan på kostnaderna för fastighetsförvaltningen. Vid förvaltning av stora bestånd kan mer specialiserad arbetskraft användas för varje uppgift, vilket leder till en mer effektiv förvaltning. Små bestånd kan leda till att ett fåtal personer sysslar med många saker, vilket kan få till följd att vissa uppgifter sköts sämre om rätt kunskap saknas.¹⁹

En annan aspekt på beståndets inverkan på kostnaderna, är det faktum att ett mer koncentrerat bestånd minskar transportkostnaderna i samband med drift. Ett fastighetsbestånd som är utspritt över olika delar av en stad eller ett större geografiskt område, medför ökade transportkostnader och mindre effektiv förvaltning.

Sambandet mellan driftskostnader och fastighetsbeståndets storlek minskar för de fastighetsägare som lägger ut förvaltningen på entreprenad. Kostnaden för entreprenaden kan dock påverkas av hur det totala förvaltade beståndet ser ut.²⁰

¹⁸ Sveriges Fastighetsägarförbund, s.23

¹⁹ Lind, s.35

¹⁵ Lind, s.35

5 Marknadsöversikt

5.1 Inledning

Marknadsanalyser inför fastighetsinvesteringar utförs för att fastigheter har olika egenskaper vilket leder till att fastighetsmarknaden får en rad olika särdrag. Fastighetsmarknaden kan delas upp i ett stort antal delmarknader med avseende på bl.a. det geografiska läget och fastighetskategori. Analyser av marknaden kan göras för olika syften. De vanligaste syftena med marknadsanalyser är då möjligheter till investering eller försäljning undersöks samt när underlag för prisanalys och marknadsvärdesbedömningar ska tas fram. Det finns fyra analysnivåer. Dessa är samhällsekonomiska analyser, ortsanalyser, fastighetsmarknads- och förvaltningsanalyser.²¹

5.2 Omvärldsekonomi

Euroområdet och den amerikanska ekonomin har stark inverkan på Sveriges samhällsekonomi. Sveriges ekonomi har i sin tur en betydande inverkan på fastighetsekonomin. För att lättare förstå fastighetsmarknaden är det viktigt med en god insyn i vilka faktorer som inverkar på samhällsekonomi samt hur ekonomin i samhället ser ut idag.

5.2.1 Sverige

Den svenska ekonomin är idag mycket god. Den präglas av en investeringskonjunktur vilket innebär ökad hushållskonsumtion, fler människor i arbete och den disponibla inkomsten har ökat p.g.a. löneökningar och skattesänkningar.²² Bruttonationalprodukten, som är den viktigaste indikatorn på konjunkturläget, uppgick till 3,5 % under andra kvartalet 2007 vilket är drygt en procentenhet högre än genomsnittet i EU.²³ Inflationen är en högst betydande faktor för ekonomin i det svenska samhället och har stor inverkan på styrräntan. Inflationen har varit på uppgång de senaste åren och är idag 2,2 %.²⁴ Riksbankens mål är att inflationen inte ska överstiga 2 %. Med tanke på att det råder konsumtionsboom kan inflationen komma att öka ännu mer om detaljhandeln börjar höja priserna. Styrräntan är på väg upp och har på två år ökat från 0,75 % till 2,8 %.²⁵ Den 10-åriga stadsobligationsräntan, som idag är 4,17 %, brukar användas som referens till hur stor den riskfria räntan är.²⁶ Arbetslösheten har varit låg det senaste året, vilken för närvarande är 4,4 %, eftersom både utbud och efterfrågan på arbetskraft är stark i Sverige.²⁷

5.2.2 Öresundsregionen

Malmö ligger i Öresundsregionen vilket har stor betydelse för ortens tillväxt. Malmös befolkningmängd är 270 000 personer och befolkningmängden i hela Öresundsregionen är

²¹ Richard Hager et al., s.302

²² Enlund, VLD, 2007-10-10.

²³ www.scb.se, 2007-10-16.

²⁴ www.scb.se, 2007-10-16.

²⁵ www.riksbank.se, 2007-10-16.

²⁶ www.riksdagen.se, 2007-10-16.

²⁷ Enlund, VLD, 2007-10-10.

3,6 miljoner, vilket motsvarar 25 % av Sveriges och Danmarks totala befolkningsmängd. Att Öresundsbron betyder mycket för regionen råder det ingen tvekan om. Integrationen, tillväxten och arbetsmarknadsutbytet har ökat. Detta har gjort regionen till en av de mest expansiva i Europa vilket lockar till sig investerare på bl.a. fastighetsmarknaden. Öresundsregionen är till befolkningsstorlek nummer 17 i Europa om befolkningsmängden i Malmö och huvudstadsregionen i Danmark summeras. De senaste åren har danskarna stått för en fjärdedel av Skånes befolkningsökning. Så länge skillnaden i boende- och levnadskostnader består kommer inflyttningen från Danmark att fortskrida.²⁸

Danmark har den lägsta arbetslösheten i EU, vilket bidrar till god ekonomisk tillväxt i Öresundsregionen då svenskar bosatta i Skåne kan pendla över sundet och arbeta. I Skåne är det något högre arbetslöshet än riket i genomsnitt eftersom det är en bristande matchning mellan utbudet och efterfrågan på kompetens i regionen samt att många står utanför arbetsmarknaden. Detta ger ändå sammantaget en lägre arbetslöshet i Öresundsregionen än i Sverige. I Skåne har andelen befolkning i förvärvsaktiv ålder ökat med 3,5 % och andelen akademiker med 12 % de senaste 10 åren. Likaså har den totala lönesumman haft snabb tillväxt i regionen vilken har varit 4,2 % som kan jämföras med genomsnittet i Sverige på 3,6 %. Förklaringen till denna goda utveckling är det breda utbudet av universitet och högskolor i regionen.²⁹

Bostadsbyggandet har i regionen en eftersläpning som bör byggas upp om det inte ska hämma den ekonomiska utvecklingen i regionen. Eftersläpningen är större i Köpenhamn än vad den är på den svenska sidan.³⁰ Den största anledningen till att det inte byggs mycket bostadshus i Malmö beror på lönsamheten jämfört med att bygga andra typer av fastigheter. I Malmö liksom i hela riket har bostadsrättspriserna haft en nedgång det senaste kvartalet. Vad gäller prisutvecklingen på småhus det senaste kvartalet har den legat på en konstant nivå för riket i genomsnitt, medan den har sjunkit i Malmö.³¹

²⁸ www.oresundskomiteen.dk, 2007-10-17.

²⁹ Castellum Årsredovisning 2006, s.26

³⁰ www.datscha.se, 2007-10-31.

³¹ www.maklarstatistik.se, 2007-11-19.

6 Fastighetsmarknaden

6.1 Sverige

Den svenska ekonomin präglas idag av låg arbetslöshet, högkonjunktur och investeringsoptimism. Räntan och inflation är på uppgång vilket kan komma att hålla tillbaka den positiva ekonomiska utvecklingen i Sverige de närmsta åren.

Det ekonomiska läget i Sverige medför vissa konsekvenser på fastighetsmarknaden. Eftersom styrräntan är på uppgång kommer detta så småningom leda till att fastighetsbolag med hög belåning inte kommer att förvärva i samma takt som idag. Det kan bli stiltje på fastighetsmarknaden för fastighetsbolag som till stor del finansierar sina förvärv med lån. Det kommer att krävas mer eget kapital vid fastighetsförvärv.

Att BNP-tillväxten är god och arbetslösheten låg betyder att företagen investerar och nyanställer. Detta leder till ökad efterfrågan på lokaler av olika slag och eftersom det föreligger en viss eftersläpning med nybyggnation resulterar detta i ökad efterfrågan och minskade vakanser vilket pressar upp marknadshyrorna.³²

Enligt Svenskt Fastighetsindex var totalavkastningen på samtliga fastighetstyper 16,2 % år 2006 och värdeökningen var 10,5 %. Det som bidrar till den positiva utvecklingen är främst stigande hyror och sjunkande avkastningskrav vilka är resultat av det ekonomiska läget i Sverige. De ökade fastighetsvärdena har gjort att direktavkastningen sjunkit till 5,2 %.³³ Direktavkastningarna i Sverige har för samtliga fastigheter sjunkit mellan åren 1997 och 2006. Den genomsnittliga minskningen för alla fastighetstyper uppgick till cirka 24 %, medan minskningen för industrifastigheter uppgick till cirka 15 %. Detta illustreras i diagrammet nedan. Observera att data för 2004 och 2005 inte finns med varför lutningen på slutet av kurvorna inte speglar nedgångshastigheten mellan dessa år.

³² Rosengren, VLD, 2007-10-10.

³³ www.fastighetsindex.se, 2007-10-22.



Diagram 1: Historisk utveckling av fastigheters direktavkastning. Källa: Svenskt Fastighetsindex.

6.2 Internationellt

De stadigt stigande fastighetspriserna kan komma att stagnera kommande år med tanke på att styrräntan är i en fas av uppgång. Effekterna från den ostabila världsekonomin med t.ex. den amerikanska bolånekrisen är fortfarande oklara. Denna kan komma att trycka på styrräntans uppgång ännu mer.³⁴ För närvarande sjunker huspriserna i USA med cirka 4 % och byggloven har en negativ procentuell kurva. Den amerikanska konjunktoren är fortfarande svag vilket gör att den amerikanska centralbanken troligen kommer att sänka styrräntan ytterligare.³⁵ I euroområdet går sysselsättningskurvan uppåt och kurvan för privata investeringar följer denna vilket betyder att euroområdet haft en positiv konjunkturutveckling sedan år 2004.³⁶

6.3 Utländska investerare

Den svenska fastighetsmarknaden blir med det goda ekonomiska läget, de höga avkastningarna och värdestegringarna, populär för utländska investerare. Svenska institutionella investerare är just nu förhindrade att förvärva mer fast egendom, p.g.a. interna placeringsregler, vilket leder till minskad konkurrens för utländska investerare, som banker och fonder. Detta tillsammans med den relativt sett låga valutakursen i Sverige gör den svenska fastighetsmarknaden intressant för utländska investerare. Försäljningsprocessen med utländska investerare kan skilja sig åt då det förutom kulturella skillnader i t.ex. förhandling även finns skillnader i formkrav på köpeavtal, fokus på miljökrav och mer omfattande due diligence.³⁷ Ytterligare faktorer som internationellt sett för närvarande gör den svenska fastighetsmarknaden intressant är att det råder hög transparens, transaktionskostnaderna är

³⁴ Möller, VLD, 2007-10-10.

³⁵ Enlund, VLD, 2007-10-10.

³⁶ Enlund, VLD, 2007-10-10.

³⁷ www.mannheimerswartling.se, 2007-11-02.

låga, likviditet är hög, transaktioner är smidiga och att det erbjuds flera finansieringsalternativ.³⁸

Jämfört med andra typer av kommersiella fastigheter är intresset för industrifastigheter relativt svalt bland utländska investerare. Marknadsanalysen av vår valda delmarknad visade att endast 6 % av industrifastigheterna ägdes av utländska investerare. År 2005 stod industrifastigheter för endast 7 % av de utländska fastighetsinvesteringarna i Sverige. För övriga typer av kommersiella fastigheter innebär investeringsoptimismen och den rådande konjunkturen i allmänhet att utländska investerare lockas till den svenska fastighetsmarknaden. På den svenska fastighetsmarknaden är det idag populärt för speciellt utländska investerare att investera i större handelsfastigheter för att hyrorna är höga då svenska folket idag har relativt hög disponibel inkomst.³⁹

Optimismen på fastighetsmarknaden och de utländska investerarna gör att den svenska fastighetsmarknaden idag är övervärderad. De utländska investerare som favoriserat Sverige kan komma att vilja sälja av om förutsättningarna för förmånliga fastighetsaffärer i Sverige försvinner p.g.a. stigande räntor. Det kommer då att bli ett stort ökat utbud på fastighetsmarknaden vilket kommer att leda till ett markant prisfall på den svenska fastighetsmarknaden.⁴⁰

Utländska investerare är oftast så kallade core investors vilket betyder institutionella investerare. Dessa investerare är oftast intresserade av kommersiella fastigheter med mindre risk som t.ex. nybyggda kontorsfastigheter i bra lägen. År 2005 var 83 % av de utländska investerarna med avseende på köpeskillingar av just typen core investor.⁴¹

³⁸ ISA, s.12

³⁹ ISA, s.3

⁴⁰ Lundström, *Yielden måste upp*, s.1

⁴¹ ISA, s.7

7 Industrifastigheter

7.1 Marknadsinformation

Det är utbud och efterfrågan som styr uthyrningsgraden, hyresutvecklingen och därmed även direktavkastning och marknadsvärde för industrifastigheter. Efterfrågan påverkas av allmänna konjunkturförändringar samt ortens utveckling med avseende på befolkning och sysselsättning. Utbudet på den lokala marknaden består av befintlig yta samt eventuellt tillkommande nyproducerade ytor.

År 2006 fanns det industrilokaler i Sverige av en total yta på cirka 123 miljoner kvm. Utav dessa är 3 % belägna i Malmö kommun. Andelen beviljade bygglov som hör till industri/lager fastigheter i Sverige har i genomsnitt mellan åren 2004 till 2006 stått för 15 % av den totala bygglovsbeviljade ytan.⁴² Idag byggs det inte mycket industrilokaler i Malmö kommun. Det beviljades endast ett bygglov för nybyggnad av industri under 2006 medan inga bygglov har beviljats under 2007.⁴³ I grannkommunen Burlöv däremot har det under 2006 och 2007 beviljats 50 stycken bygglov för ny- och ombyggnation.⁴⁴

Marknadshyrorna för industri/lager fastigheter i Malmö ligger idag normalt kring 550 kr/kvm i väletablerade industriområden som östra hamnen och Bulltofta. I övriga delar av kommunen är marknadshyran cirka 400 kr/kvm. Vakansgraden för industrifastigheter i Malmö tätort bedöms normalt vara 5 % och direktavkastningen 7,25 %. I övriga delar av kommunen ligger vakansgraden på 10 % medan direktavkastningen är cirka 8,5 %.⁴⁵

För år 2006 redovisar Svenskt Fastighetsindex att industrifastigheter har en total avkastning på 24,4 % per år. Detta kan jämföras med procentsatsen för samtliga fastigheter som är 16,2 %. Av den totala avkastningen på industrifastigheter står värdeökningen för 17,9 % och direktavkastningen för 6,5 %. Direktavkastningen på 6,5 % är ungefär en procent högre än direktavkastningen för samtliga fastigheter i beståndet. Förklaringen till varför totalavkastningen på industrifastigheter på Svenskt Fastighetsindex har stigit mer än övriga fastighetskategorier är att marknadshyran för industrier stigit flest procentenheter vilket också gjort att marknadsvärdeökningen varit större.⁴⁶

De utländska investerarna på den svenska industrifastighetsmarknaden är inte många. År 2005 utgjordes endast 3 % av de utländska fastighetsinvesteringarna med avseende på ytor, av industrifastigheter.⁴⁷

⁴² www.scb.se, 2007-10-19.

⁴³ Ohlsson, Samhällsbyggnadskontoret, Malmö kommun, 2007-11-06.

⁴⁴ Cederberg, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Burlöv kommun, 2007-11-16.

⁴⁵ www.datscha.se, 2007-07-01.

⁴⁶ www.fastighetsindex.se, 2007-10-23.

⁴⁷ ISA, s.7

7.2 Värdering

Värdet på en industrifastighet har en direkt inverkan på dess avkastning, både i form av direktavkastning och värdeförändring. Det är även väsentligt att vid en investeringsbedömning veta hur en värdering utförs. Det är därför viktigt för vidare resonemang att beskriva hur en fastighetsvärdering av en industrifastighet genomförs.

Värde kan beskrivas som en funktion av framtida potentiella nyttor. Eftersom framtiden är mer eller mindre oförutsägbar är all värdering behäftad med en osäkerhet. Att en fastighet värderas kan bero på en mängd olika orsaker. Det kan t.ex. vara i samband med köp och försäljning, belåning, redovisning och övrig finansiell rapportering eller i samband med obeståndshandlingar. Värdet på en industrifastighet kan bestämmas enligt tre värdeprinciper; marknadsvärde, avkastningsvärde och tekniskt nuvärde. När det gäller värdering av industrifastigheter för investerings- och lönsamhetsanalyser är det nästan uteslutande avkastningsvärdering som tillämpas.

7.2.3 Avkastningsvärdering

Avkastningsvärdet definieras som nuvärdet av förväntade framtida avkastningar från värderingsobjektet. En avkastningsvärdering kan göras mer eller mindre komplext beroende på syfte, typ av objekt och tillgång till grunddata. För att kunna göra en avkastningsbaserad värdering behövs det en kalkylmodell, ingående grunddata, kalkylperiod, kalkylränta och ett eventuellt restvärde.

Den vanligaste kalkylmodellen vid avkastningsvärdering är kassaflödeskalkyler (cash-flowkalkyl). En cash-flowkalkyl innebär att en prognos över in- och utbetalningar under kalkylperioden tas fram samt att ett restvärde för fastigheten vid kalkylperiodens slut bestäms. För att kunna göra en prognos över in- och utbetalningar under året krävs det olika grader av schabloniseringar. Det innebär att en bedömning kommer att behövas över hur betalningsströmmar kommer ändras pga. hyresutveckling, drift- och underhållskostnader.

För att kunna göra en pålitlig cash-flowanalys krävs det att ingående grunddata är korrekta. Ett sådant exempel är att areaangivelser är korrekta. Ytterligare grunddata som ska ligga till grund i analysen är kostnader och intäkter, uppgifter om hyreskontraktsvillkor eller produktionsresultat, uppgifter om drift och underhåll, belånings- och beskattningsförhållanden, taxeringsuppgifter m.m. Det finns även behov av bedömningar kring samhällsekonomi, konjunkturutveckling, inflationstakt samt vilka vakanser och marknadsmässiga hyror som råder på marknaden.

Kalkylperioden bestäms utifrån syftet med värderingen. Den kan vara allt från ett år till oändligheten. Den vanligaste kalkylperioden för industrifastigheter i Sverige är fem till tio år.

Kalkylräntan ska bestämmas med hänsyn till rådande allmänekonomiska förhållanden i kombination med fastighetens marknadsposition. Realräntan anses på lång sikt ligga kring tre procent. Om istället nominell ränta ska användas vid bestämmandet av kalkylräntan är det räntan för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd som är aktuell som referens. Riksbankens långsiktiga inflationsmål är två procent. Storleken på kalkylräntan ska bestämmas långsiktigt varför det är högst väsentligt att känna till riksbankens

inflationens mål liksom ränteutvecklingen. Det är främst riskfaktorn vid bestämmandet av kalkylräntan som är svårbedömd. Denna riskfaktor beror på fastighetens belägenhet och karaktär. Man kan definiera kalkylräntan som summan av direktavkastning plus värdet förändring efter kalkylperioden.

Restvärdet bestäms utifrån ett bedömt direktavkastningskrav det sista kalkylåret och det får minskad betydelse med längre kalkylperiod och högre kalkylränta. Normalt har den dock en stor betydelse för cash-flowkalkyler med kalkylperioder på upp till tio år.

Om en fastighet finansieras med eller utan lån har ingen betydelse för fastighetens avkastningsvärde under förutsättning att värderingsmetoden hanteras på rätt sätt.

Då alla beståndsdelar i avkastningskalkylen definierats och bestämts går det att beräkna nuvärdet av fastigheten som investeringsobjekt. Detta totala nuvärde består av ett nussummevärde av kalkylperiodens driftnetton samt ett nuvärde av restvärdet vid kalkylperiodens slut.⁴⁸

7.3 Taxering

Eftersom många fakta i det empiriska materialet bygger på taxeringsuppgifter är det väsentligt med ett avsnitt om taxering av industrifastigheter. Industrifastigheter utgör en förhållandevis heterogen grupp av fastigheter. Då fastigheterna taxeras blir de tilldelade en eller flera av de taxeringskoder som finns för industrifastigheter. Det finns 21 typkoder för industrienheter. Byggnader som ingår i dessa enheter är förutom industribyggnader även bensinstationer, reparationsverkstäder, lager, saneringsbyggnad och annan övrig byggnad.

Hur industrifastigheter ska taxeras regleras i Fastighetstaxeringslagens 11 kapitel. I första paragrafen står det att ”industribyggnad ska värderas med ledning av en avkastningsberäkning”. Om en avkastningsberäkning inte är tillämplig på en industribyggnad ska produktionskostnadsmetoden användas.⁴⁹ Cirka 80 till 90 procent av taxerade industrifastigheter kan idag värderas med avkastningsmetoden. Vid avkastningsmetoden värderas tomtmarken och industribyggnaden var för sig. Tomtmarkens värde beror på två faktorer, vilka är riktvärdet, som beror på dess läge i riket, samt tomtarealen. Avkastningsmetoden innebär för industribyggnaden att man vid en värdering tar hänsyn till lokaltyp, storlek, standard och ålder. En relativ kvadratmeterhyra fås ur en tabell utifrån fastighetens lokaltyp, standard och värdeår. Därefter multipliceras detta kvadratmetervärde med en faktor som bygger på fastighetens läge och dess återstående ekonomiska livslängd. Till sist görs en justering för fastighetens säregna förhållanden. Detta kan vara eftersatt underhåll, konstruktionsfel och avvikande vakansgrad i byggnaden samt justeringar för reservmark eller lång väntetid inför exploatering för tomtmarken.⁵⁰

⁴⁸ Hager et al., s.280

⁴⁹ Fastighetstaxeringslagen 11 kapitel.

⁵⁰ Skatteverket, sidan 146.

Taxeringsvärdet ska representera 75 % av fastighetens marknadsvärde. Detta betyder ändå inte att fastighetsägare kan åberopa värderingsutlåtande vid tvister om taxeringsvärdets bestämmande såvida värderingen inte är gjord i enlighet med FTL:s bestämmelser.⁵¹

Då det finns olika typer av användning i en byggnad används den så kallade övervägandeprincipen för att bestämma taxeringsbyggnadstypen. Till exempel om en byggnad har både kontors- och industriytor ska övervägandeprincipen användas för att avgöra om byggnaden ska taxeras som hyreshusbyggnad eller som industribyggnad. Övervägandet kan avgöras per area, volym, värde eller byggkostnad.

Hyreshus och industrier ingick i den allmänna fastighetstaxering 2007. Fastighetsskatten på industrifastigheter är 0,5 % vilket är mindre än hyreshus med lokaler vilka har en fastighetsskatt på 1,0 %.

7.4 Risker

Fastighetsspecifik risk benämns i kapitlet om *Diversifiering som osystematisk risk*. Detta är en risk som påverkar fastighetens värde vid värdering. Sambandet mellan risk och värdering åskådliggörs i en kassaflödesanalys. När en fastighet värderas med hjälp av en kassaflödesanalys ska värderaren bestämma en kalkylränta. Ett annat ord för kalkylränta är förräntningskrav. Förräntningskravet ska sättas så att det täcker den riskfria realräntan med tillägg för förväntad inflation och med beaktande av risk. Risk kan delas upp i två huvudgrupper, affärsrisk och samhällsekonomisk risk.

7.4.1 Affärsrisk

Det geografiska läget är en riskfaktor för en industrifastighet om den är belägen på en ort med svag ekonomi. Om byggnaden på fastigheten har dålig teknisk standard bidrar detta också till en högre riskfaktor. Dålig standard på byggnaden kan innebära dåligt inomhusklimat, eftersatt underhåll eller att den är omodern. Om fastigheten dessutom är specialiserad i hög grad och starkt verksamhetsanknuten kan detta tillsammans med belägenheten och dålig teknisk standard utgöra ett större riskpåslag. Riskpåslaget kan då bli upp till 20 % på kalkylräntan.

Likviditetssituationen på fastighetsmarknaden kan medföra en riskfaktor vid transaktioner. I normalfallet kräver en transaktion omkostnader. Dessa består av marknadsföring, söktid, besiktningar och konsult hjälp. Att avyttra en fastighet kan innebära en utdragen process med osäkert utfall. Detta betyder att likviditetsproblemet på fastighetsmarknaden kan leda till bristande information och osäkerhet. Riskpåslag för denna riskfaktor blir i dessa fall 1-2 procent. Detta är ingen riskfaktor i dagsläget då det finns flera aktiva köpare på fastighetsmarknaden.

Det finns en s.k. förvaltningsrisk som innebär att resultatet på förvaltningen blir sämre än förväntat. Förvaltningen sköts olika beroende på vem som är ägare. Lokalt betingade förändringar kan medföra att driftnettot ökar eller minskar. Även konjunktorellt betingade vakanser kan liksom tidstypiska relativprisförändringar, t.ex. för energi, ge förändrat

⁵¹ Skatteverket, sidan 146.

driftnetto. Driftnettet på förvaltningsobjektet kan jämföras med liknande objekt på orten. Ett riskpålägg för detta kan vara 0,5-1 %.

Kontraktstrukturen är en väsentlig riskfaktor. Varje kontrakt har en viss löptid och under denna finns det en möjlighet att hyresgästen inte kan betala eller i värsta fall går i konkurs och inte längre kan hyra lokalen. Det innebär att denna kontraktstrisk i första hand ska värderas med avseende på hyresgästernas bransch och företagets ekonomiska styrka. I andra hand ska denna risk baseras på hyreskontraktens utformande och kontraktstider. Om det finns många korta hyreskontrakt och vakansgraden är hög för liknande lokaler på orten kan det vid omförhandling finnas risk för hyressänkningar eller att hyresgästen flyttar.⁵² Stabila hyresgäster ökar stabiliteten i intäkterna.⁵³

Då riskfaktorn ska bestämmas ska hänsyn till miljön också tas.

Hänsyn ska då tas till:

- Byggnadsrelaterade egenskaperna som ventilation, inomhusklimat, buller, radon och belysning.
- Fastighetsförvaltningsrelaterade egenskaper som val av el-källa, vattenkonsumtion, vattenkvalitet, miljöeffekter av avloppsvatten och grad av källsortering.
- Mark och byggnad med hänsyn till återvinning av byggnadsmaterial och om det finns miljöstörande ämnen i marken.
- Företagets policy och kompetens att hantera miljöfrågor.

Listan kan göras längre men det svåra vid bedömningen av en fastighets miljö är att identifiera och värdera miljöriskerna.⁵⁴

Den optimala industrifastigheten blir således om fastigheten är flexibel, belägen på en ort med stark ekonomi som i t.ex. storstadsområden, nybyggd och har offentligt finansierade hyresgäster med långa hyresavtal. Då bli riskfaktorn för affärsrisken i princip noll.

7.4.2 Samhällsekonomiska riskfaktorer

Den svenska fastighetsmarknaden är starkt beroende av samhällsekonomin i Sverige. Detta kallas för systematisk risk, dvs. risk som inte beror på fastighetsmarknaden utan på mera samhällsekonomiska faktorer. Sådana faktorer är ekonomisk tillväxt, inflation, räntenivå och konjunktursvängningar.

Ekonomisk tillväxt mäts i ökad bruttonationalprodukt, BNP. BNP mäts ofta med summan av förädlingsvärdena från Sveriges samtliga producerande företag och organisationer. Förädlingsvärde är skillnaden mellan försäljningsintäkter och företags kostnader för inköp av råvaror och halvfabrik. Om BNP ska jämföras mellan olika länder är det viktigt att ta hänsyn till bl.a. befolkningsutveckling, andel av befolkning i förvärvsarbetande ålder, den ekonomiska strukturen i industri-, tjänste- och offentlig sektor. Faktorer som bestämmer den långsiktiga ekonomiska tillväxten är investeringsnivå, innovationstakt och antalet arbetade timmar. Dessa beror i sin tur på institutionella förhållanden som t.ex. konkurrens och aktörers incitament i ekonomin varför ett välfungerande juridiskt system är viktigt.

⁵² Lundström, s.72

⁵³ Kungsleden AB Årsredovisning 2006, s.14

⁵⁴ Lundström, s.79

Inflation innebär att den allmänna prisnivån stiger. Inflationen mäts oftast med konsumentprisindex, KPI, som utgår från det genomsnittliga hushållets konsumtion. En orsak till inflation kan vara att privatpersoner vill köpa mer än vad företag kan producera, dvs. att den totala efterfrågan är större än det totala utbudet på varor och tjänster. En annan orsak kan vara att kostnaderna för att producera varor och tjänster stiger, exempelvis när löner och oljepriser stiger. Effekter av inflation beror på om den är väntad eller oväntad. Om den är väntad går det att skydda sig gentemot denna genom indexerade kontrakt eller högre räntenivåer. Om inflationen däremot är oväntad kan vissa grupper gynnas, t.ex. låntagare, medan andra missgynnas, t.ex. långgivare och småsparare.

Räntan är ett pris för att låna pengar och denna marknad styrs liksom för andra marknader av utbud och efterfrågan. Även inflationen påverkar räntan. Inflation innebär att de pengar som kreditgivaren får tillbaka är mindre värda än de som lånats ut. Hög inflation innebär därför minskat utbud av lån och förväntningar om inflation leder till högre räntenivå. Lägre inflation och förväntningar om lägre inflation bör således leda till lägre räntenivå. Räntan används idag till att påverka ekonomin i landet. Särskilt räntan på korta lån påverkas av Riksbankens styrränta. Den så kallade styrräntan (reporäntan) bestämmer hur mycket ränta andra banker får betala för att ta/ge korta lån från/till Riksbanken.

En konjunktursvängning innebär att den svenska ekonomin i sin helhet vänder. Under högkonjunktur går ekonomin för fullt vilket innebär att företagen utnyttjar sin maskinpark och arbetskraft för fullt. Detta medför att företagen måste utöka vilket innebär investeringar. Under lågkonjunktur är det således tvärtom vilket gör att det blir olönsamt att investera och arbetslösheten stiger. Högkonjunktur brukar kopplas till låg arbetslöshet och hög inflation medan lågkonjunktur kopplas till hög arbetslöshet och låg inflation. I nutid finns det dock inget större samband mellan inflation och arbetslöshet. Däremot finns det ett samband mellan konjunktursvängningar och förändringar på efterfrågesidan. Denna förändring sprider sig sedan och påverkar andra delar av ekonomin. Staten kan genom penning- och finanspolitik styra över konjunktursvängningar. Genom finanspolitik kan staten öka efterfrågan genom t.ex. skattesänkningar eller något investeringsobjekt. Penningpolitiken som innebär att Riksbanken ändrar styrräntan spelar idag en viktigare roll för konjunktursvängningar än vad finanspolitiken gör.⁵⁵

Belåningsgraden på en köpt fastighet spelar stor roll om räntenivån i landet höjs. Räntenivån blir en riskfaktor som ökar i takt med belåningsgraden. Om räntan stiger kommer kapitalkostnaderna öka vilket i sin tur påverkar betalningsnettot.

7.5 Mätbarhet på risk

Som förvaltningsobjekt är det inte så stor skillnad på industrifastigheter jämfört med övriga kommersiella fastigheter. Risker hanteras och bedöms på samma sätt för olika kommersiella fastigheter när det gäller att bestämma en kalkylränta i en avkastningsvärdering. Risk med en enskild förvaltningsfastighet som investering kan tydligast ses vid en avkastningsvärdering. En bestämning av storleken på kalkylräntans beståndsdelar i en avkastningsvärdering är inte helt enkel. Riskfaktorn innehåller enligt vad vi tidigare beskrivit både systematisk och osystematisk risk som ska bestämmas utifrån fastighetens belägenhet och karaktär. Detta innebär i praktiken att värderaren ska uppskatta risken med fastigheten som

⁵⁵ Hager et al., s.351

investeringsobjekt under kalkylperioden. Den stora skillnaden mellan riskfaktorn och övriga faktorer i kalkylräntan är att den inte har några procentsatser att referera till, vilket faktorerna för inflation och realränta har. Vi undersökte därför möjligheterna att kunna definiera riskfaktorn i kalkylräntan på ett mera konkret vis.

Kalkylräntan kan enligt tidigare definitioner definieras på två principiella vis.

1. Kalkylränta = Realränta + Inflation + Riskfaktor

2. Kalkylränta = Direktavkastning + Värdeförändring

Den första definitionen är en kalkylränta som är ett avkastningskrav på investeringen under kalkylperioden och bygger på förväntad inflation och räntenivå samt risken med investeringsobjektet under kalkylperioden. Den andra definitionen bygger på observerade faktorer i form av direktavkastning och värdeförändring under en förfluten kalkylperiod.

Utifrån de två definitionerna går det att lösa ut riskfaktorn i kalkylräntan enligt:

Riskfaktor = Direktavkastning + Värdeförändring – Realränta - Inflation.

Inflation och realränta har, enligt tidigare i rapporten, siffror som riksbankens inflations- och räntenivåsmål att referera till. Värdeökningen och direktavkastning kan antingen tas från förgående kalkylperiod eller genom en ortspris/marknads undersökning för liknande fastigheter på orten. Denna definition av risk kan sägas utgöra en mätbarhet på vilken risk en kommersiell fastighet haft under en kalkylperiod. Vi anser även att den utgör ett bra underlag för en bedömning av riskfaktorn inför kommande kalkylperiod.⁵⁶

⁵⁶ Hager et al., s.240.

8 Ägarfördelning på delmarknaden

Inledningsvis ska nämnas att marknadsanalyserna är avgränsade till delmarknaden för industrifastigheter i Malmö kommun. Materialet från fastighetsregistret som detta kapitel bygger på togs ut 2007-09-10 vilket gör att siffrorna kan ha förändrats tills idag. I de fall det är en egenanvändare som äger fastigheten benämns fastigheten som rörelsefastighet och i de fall det är en investerare som äger fastigheten benämns fastigheten som en förvaltningsfastighet.

8.1 Metod

För att ta fram material till marknadsundersökningar använde vi Datscha som är en webbaserad tjänst för analysering av den svenska fastighetsmarknaden. Tjänsten erbjuder funktioner som kan utföra marknads-, ortspris- och fastighetsanalyser. Tidpunkten för registerutdragen är 2007-09-10. Marknadsanalysmaterialet från Datscha över industrifastigheter i Malmö är omfattande. En första urgallring gjordes per fastigheternas taxeringskod. Industrifastigheterna delades därefter in i tre grupper som syns i tabellen nedan.⁵⁷

| Fastighetskategori | Taxeringskoder |
|-----------------------|----------------|
| Tillverkningsindustri | 421 - 426 |
| Lager | 432 |
| Verkstad | 431 och 433 |

Tabell 1: Uppdelning av delmarknadens fastigheter per taxeringskoder.

En andra urgallring av information gjordes så att informationsmaterialet fick den omfattning som krävs för vidare analyser. Antalet taxerade industrifastigheter i Malmö kommun är 975 stycken. Endast industrifastigheter med taxerad yta över 1000 kvm togs med i materialet. Efter urgallringen var det 688 stycken. Om alla fastigheter med mindre yta än 1000 kvm även skulle ha undersökts hade det gjort arbetet mer omfattande än vad som krävs för de utförda marknadsundersökningarna. De bortgallrade mindre industrifastigheterna representerar 4,5 % av den sammanlagda taxerade arean av industrifastigheter i Malmö. Samtliga fastigheter som representerar delmarknaden finns i bilaga 1.

För att kunna se vilka fastigheter som är förvaltningsfastigheter i Malmö såg vi på vilka som var ägare och vid de fall det var bolag som ingick i fastighetsbolagskoncerner som stod som ägare kunde vi dra slutsatsen att fastigheten används som förvaltningsfastighet. I andra fall då ägaren var ett bolag med orden fastighetsbolag, investment eller liknande ord i bolagsnamnet gjorde vi sökningar i Datschas sökfunktion över bolag där det går att se till vilken koncern bolaget hör. Om bolaget hör till ett fastighetsbolag blir slutsatsen precis som i förra fallet, att fastigheten används som förvaltningsfastighet. Om det syns att företaget som står som ägare har en annan verksamhet än fastighetsinvestering sökte vi på Eniro för att verifiera att företaget var beläget på adressen och därmed konstatera att fastigheten är en rörelsefastighet.

⁵⁷ Skatteverket, sidan 124.

I de fall då det står en privatperson som ägare till fastigheten kan det komma att behövas mera undersökning. Privatpersonen kan vara ägare till både företaget och fastigheten eller bara ägare till fastigheten. Det händer att ägare av fastighet och företag säljer företaget med hyreskontrakt och behåller fastigheten. Om det i detta fall hade varit företaget som varit lagfaren ägare till fastigheten blir det efter att företaget sålts privatpersonen som behåller fastigheten som blir ny ägare eftersom han köper fastigheten av företaget innan han säljer företaget. Men detta är inte vanligt och därför benämner vi dessa fastigheter till rörelsefastigheter. Andelen industrifastigheter med privatpersoner som ägare i materialet är 3 % med avseende på taxerade ytor.

Alla fastigheter gick inte att definiera som rörelse- eller förvaltningsfastighet eftersom det inte gick att knyta ägaren till verksamheten på adressen eller till något fastighetsbolag. Dessa fastigheter utgör 3 % av ytorna utav industrifastigheterna med taxerad totalyta över 1000 kvm.

8.2 Resultat

I Malmö finns det taxerade industrifastigheter med en total yta på 3,5 miljoner kvm. Utav dessa är 1,3 miljoner kvm taxerat som lager, 1,5 miljoner som tillverkningsindustri och 0,7 miljoner som verkstad.

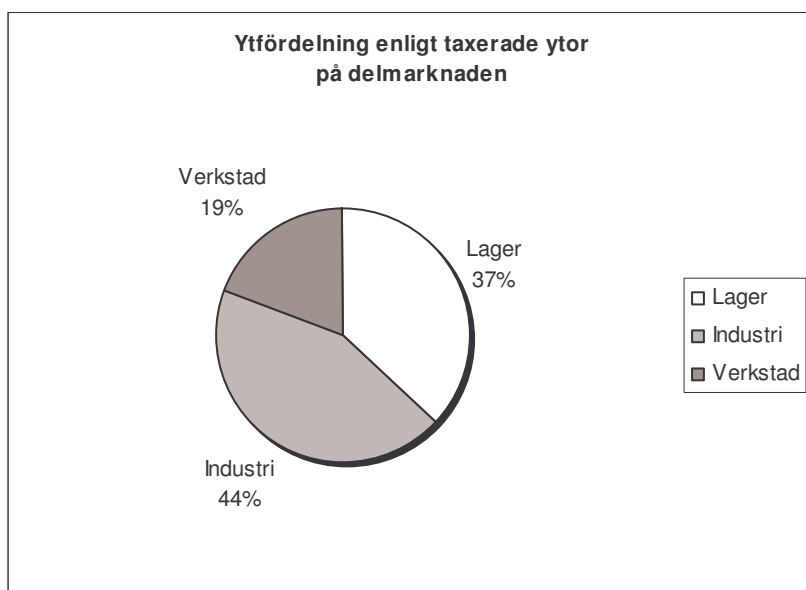


Diagram 2: Delmarknadens taxerade ytor med respektive marknadsandel.

Ägarna till dessa fastigheter är idag antingen egenanvändare eller investerare där egenanvändaren har köpt fastigheten för att bedriva sin verksamhet medan investeraren har köpt den för att hyra ut den till en extern eller flera externa hyresgäster. Investerarnas innehav är således förvaltningsfastigheter medan egenanvändarnas innehav är rörelsefastigheter. Idag har de 3,5 miljoner taxerade ytorna på delmarknaden en ägarfördelning som följer av diagram 3.

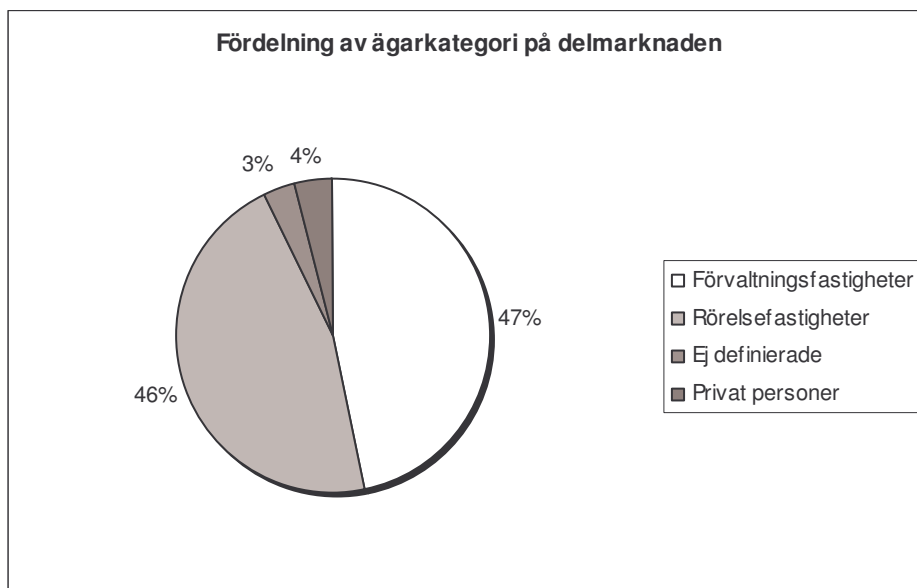


Diagram 3: Ägarfördelning på delmarknaden där investerarna innehar förvaltningsfastigheter och egenanvändarna innehar rörelsefastigheter baserat på taxerade ytor.

I diagram 3 syns det att lika mycket yta på delmarknaden utgörs av rörelsefastigheter som av förvaltningsfastigheter. De resterande 7 procenten utgörs av industrifastigheter med privata personer som ägare respektive de fastigheter som det i marknadsundersökningen inte gick att precisera ägarkategori på. Vissa av investerarna är utländska. I bilaga 1 finns vilka utländska fastighetsbolag som äger industrifastigheter i Malmö.

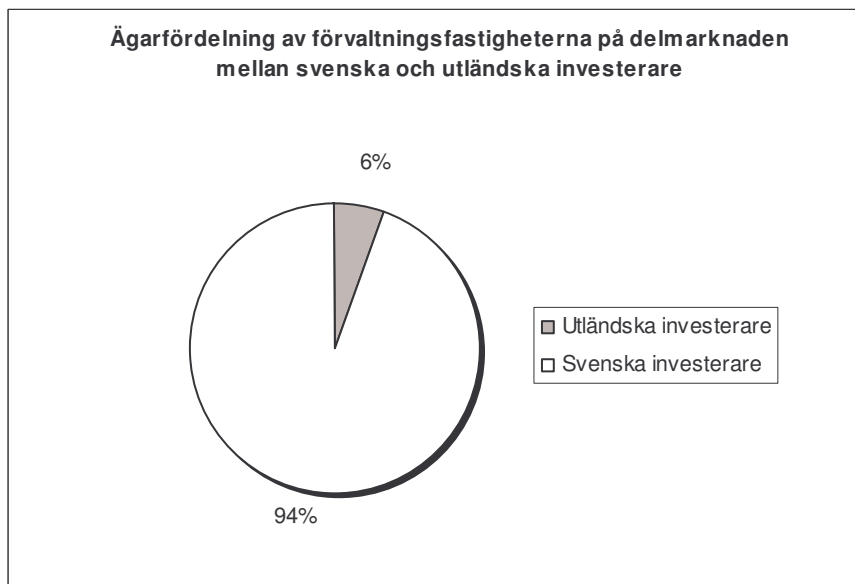


Diagram 4: Andel utländska investerare på delmarknaden med avseende på taxerade ytor.

För att få en bild av vilka aktörer som har störst marknadsandel på delmarknaden användes de taxerade ytorna för att få fram procentsatser. De fem fastighetsbolag som äger mest

förvaltningsfastigheter på delmarknaden med avseende på taxerad yta redovisas i diagram 5 nedan.

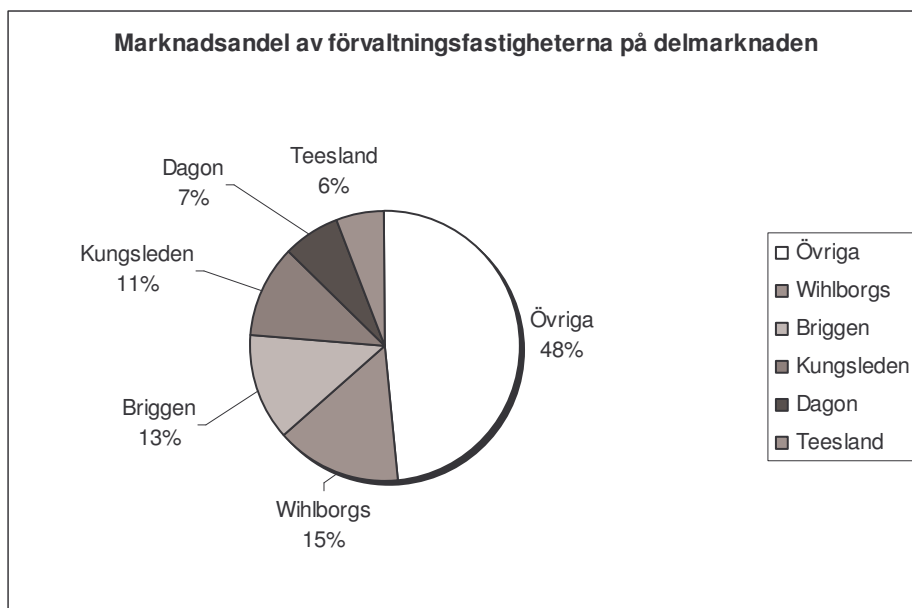


Diagram 5: De största fastighetsbolagen på delmarknaden med avseende på taxerade ytor.

Wihlborgs är det fastighetsbolag som äger mest industrifastigheter i Malmö med avseende på taxerad yta. De är således störst på delmarknaden vilket kan ge vissa fördelar. Nedan kommer en tabell som redogör för vilka typer av industrifastigheter fastighetsbolagens bestånd utgörs av med hänsyn till taxerade ytor och taxeringskoder. Siffrorna ska dock tas med försiktighet eftersom många industrifastigheter inte endast utgör en av typerna nedan och p.g.a. att vissa inte nödvändigtvis endast kan användas som en utav typerna. En jämförelse med respektive bolags redovisade bestånd skulle antagligen ge skillnader i areaangivelser. De flesta fastighetsbolag tar upp alla industrifastigheter som industri/lager fastigheter och skiljer således inte på fastigheterna som i tabellen nedan.

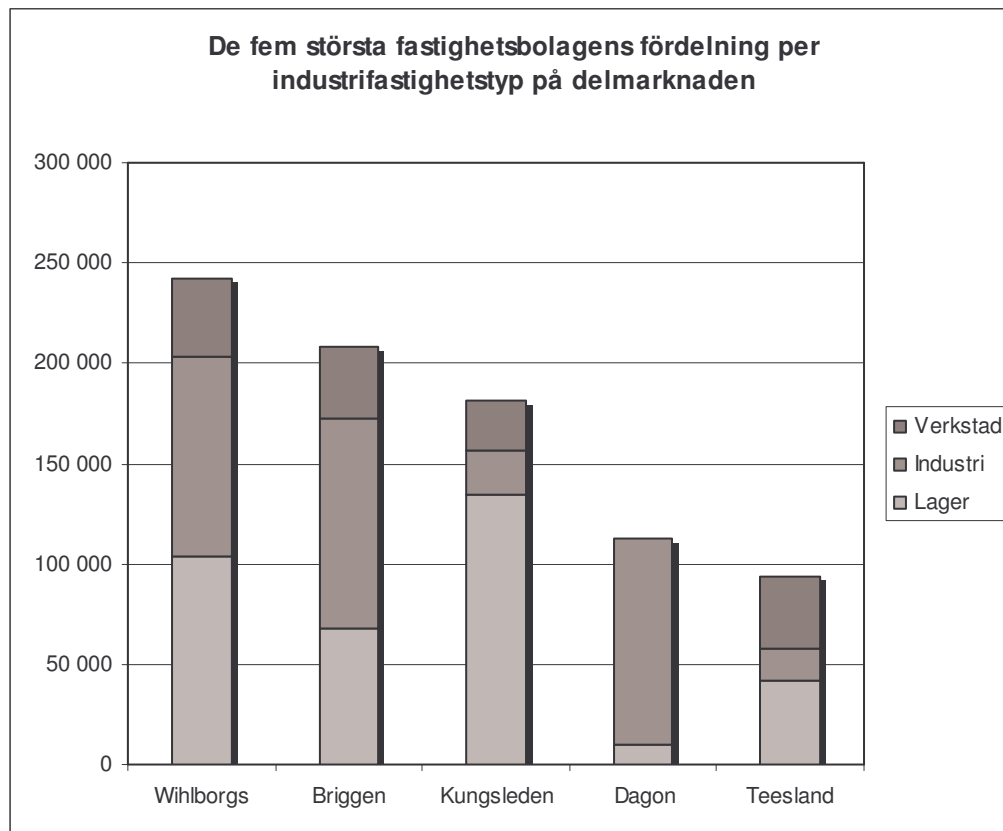


Diagram 6: De fem största fastighetsbolagens beståndsandelar på delmarknaden med avseende på taxerade ytor och taxeringskoder.

Kungsleden har mest lager, Briggen har mest industri och Wihlborgs har mest verkstadsfastigheter/övrig byggnad. Dagon har endast fyra industrifastigheter i Malmö kommun varav en är mycket stor, 100 000 kvm, och är av taxeringstypen tillverkningsindustri. Detta resulterar i att det ser ut som om Dagon har inriktat sig på denna typ. Kungsleden däremot har även störst egen andel lager medan Teesland har stor egen andel verkstadsfastigheter.

Antalet fastigheter är en faktor som berör vilken marknadsandel ett fastighetsbolag har på en delmarknad. Hur många fastigheter de största fastighetsbolagen på delmarknaden äger åskådliggörs i diagram 7 nedan.

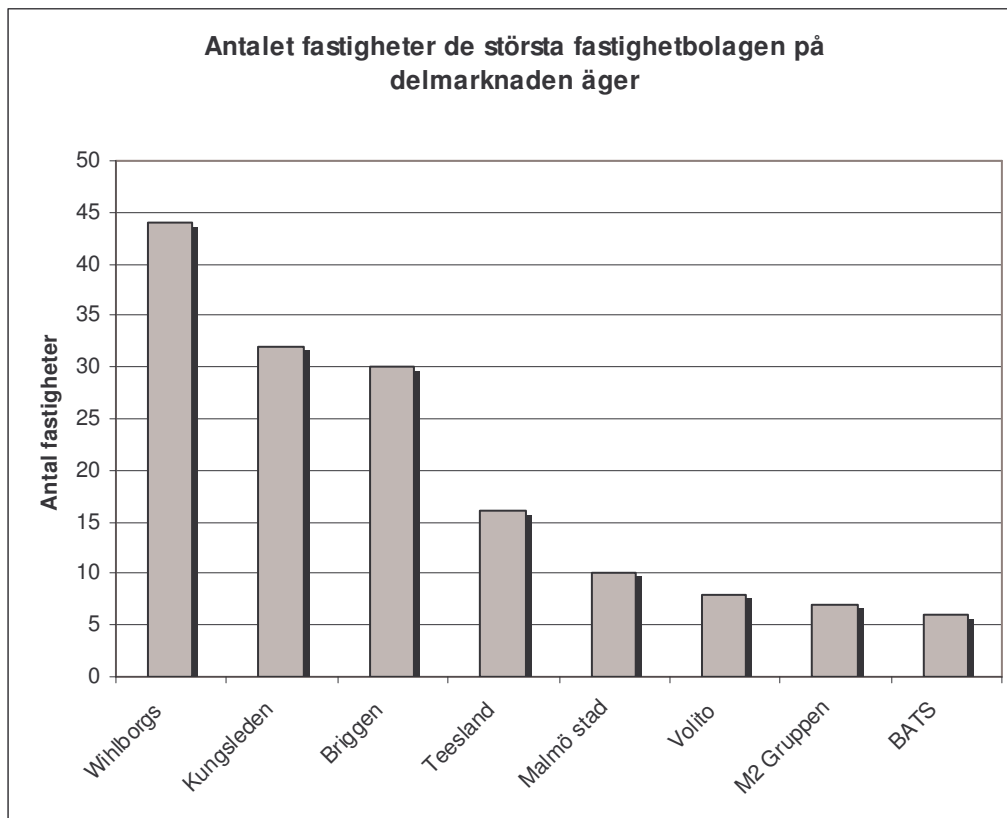


Diagram 7: De största fastighetsägarna på delmarknaden med avseende på antal fastigheter .

Wihlborgs är det fastighetsbolag som äger mest industrifastigheter i Malmö både med avseende på taxerad yta och på antalet fastigheter tätt följt av Kungsleden och Briggen.⁵⁸

⁵⁸ www.datscha.se, 2007-09-10.

9 Utvecklingen på delmarknaden

9.1 Avgränsningar

Genom den webbaserade tjänsten Datscha framtogs alla lagfarna köp av industrifastigheter i Malmö kommun sedan 2003. Internköp sorterades bort eftersom dessa inte är representativa köp på den fria och öppna marknaden. För att kunna sortera bort internköpen kontaktade vi fastighetskontoret i Malmö stad som sände oss deras "Förköps- och förvärvstillståndsregister". För att hålla oss på samma delmarknad som vid undersökningen av den nuvarande ägarstrukturen sorterades industrifastigheter med lokalyta under 1000 kvm bort. Bolags- och fusionsförvärv finns inte heller med i undersökningen eftersom dessa inte syns i fastighetsprisregistret.

9.2 Resultat

Resultat kring omsättning och prisutveckling på delmarknaden.

9.2.1 Omsättning

Omsättningen på delmarknaden visar i vilken omfattning fastigheter har sålts och fungerar därför som en indikator på hur pass villiga aktörerna på delmarknaden är för investeringar.

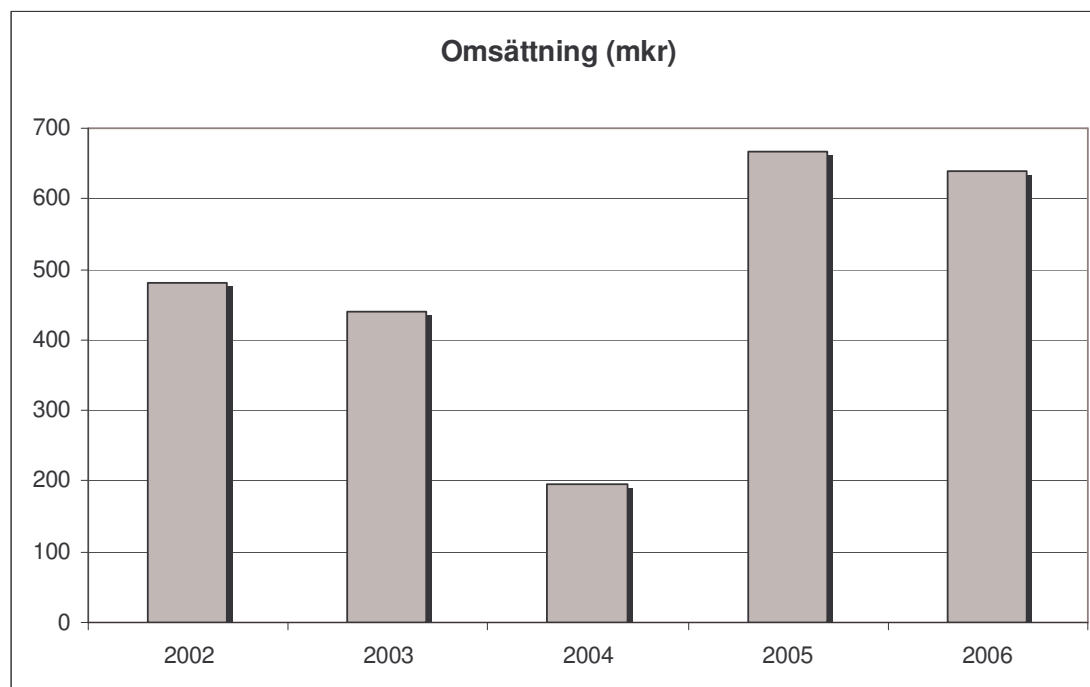


Diagram 8: Omsättning i miljoner kronor på delmarknaden.

Att omsättningen sjunkit från år 2005 till 2006 är kanske inte helt sant. Det finns en viss känslighet i materialet då alla köpare inte kunnat definieras till någon köparkategori. Denna

känslighet syns på staplarna 2005 till 2006 eftersom skillnaden varierar från diagram 8 till diagram 9. Tydligast i diagrammet är att det var en minskning fram till 2004 för att sedan vända uppåt igen.

Fastigheterna på delmarknaden har enligt föregående kapitel definierats som rörelsefastighet eller förvaltningsfastighet beroende på om den ägs av en investerare eller egenanvändare. För att se utvecklingen på vilken aktörskategori som dominerar marknaden och vart trenden pekar undersöktes varje transaktions förvärvare för att kunna ta fram diagrammet nedan.

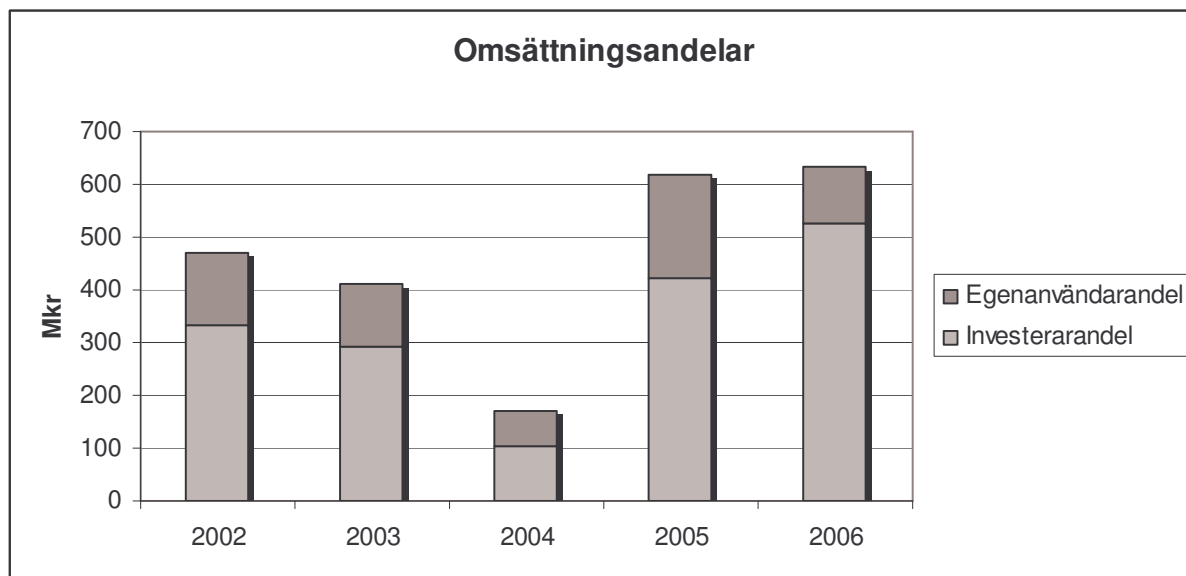


Diagram 9: Aktörskategoriernas årsvisa omsättningsandelar i miljoner kronor.

Till synes finns det en trend de senaste tre åren som visar på att investerarna på delmarknaden i allt större grad står som förvärvare av industri/lager fastigheter.

9.2.2 Prisutveckling

För att visualisera prisutvecklingen på delmarknaden använde vi oss av materialet från fastighetsprisregistrets information om köpeskilling, lokalareor och taxeringsvärden. Resultatet blev att det fortfarande råder en prisökning. Prisutveckling med K/T värden som referens ger att det på de senaste fem åren skett en ökning med 32 %. Genomsnittlig prisstegring blir 6,4 % per år. Om istället kr/kvm används som prisutvecklingsindikator har det de senaste fyra åren på delmarknaden skett en prisökning med 23 %. Genomsnittlig prisstegring blir 4,6 % per år.

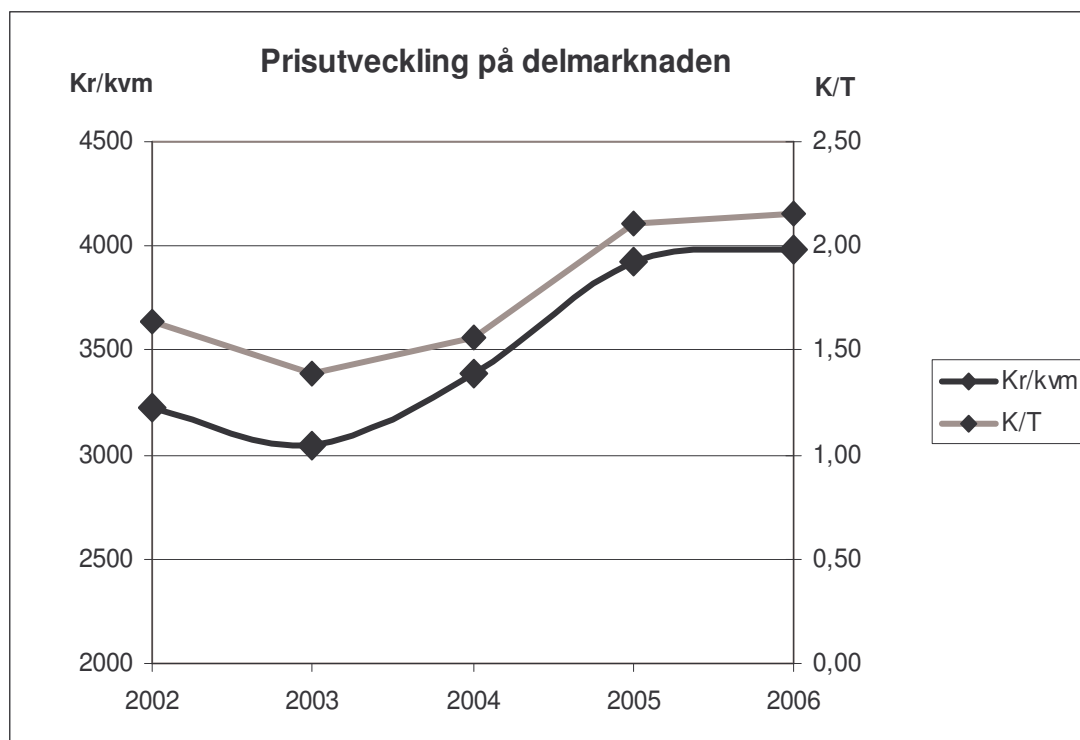


Diagram 10: Prisutveckling på delmarknaden med avseende på K/T värden och Kr/kvm sedan 2002.

Till synes i prisutvecklingen har kurvorna samma utseende för K/T-värden och kr/kvm men procentsatserna skiljer sig åt.

| Prisökning sedan 2002 | Med avseende på K/T | Med avseende på kr/kvm |
|--|---------------------|------------------------|
| Prisökning 2002-2006 | 32 % | 23 % |
| Genomsnittlig prisökning per år sedan 2002 | 6,40 % | 4,60 % |

Tabell 2: Översikt av prisutveckling med K/T respektive kr/kvm som indikatorer.

Under första halvåret 2007 har priserna på industrifastigheter minskat till ett K/T värde på 1,55 och ett kr/kvm på 3 151 kronor. Vi anser att det behövs köp för hela året för att kunna ta med prisutvecklingen för 2007 och därför finns de inte med i diagrammen.⁵⁹

⁵⁹ www.datscha.se, 2007-10-05.

10 Intervjuer

10.1 Inledning

Informationen i detta kapitel kommer huvudsakligen från intervjuer med personer i ledande position i tre olika fastighetsbolag samt finansiell information från respektive bolags årsredovisning/kvartalsrapport. De tre bolagen valdes utifrån den framtagna information i kapitel 8 om vilka som är de största fastighetsbolagen på delmarknaden.

10.2 Wihlborgs

Intervju med Anders Jarl, VD för Wihlborgs Fastigheter AB.

10.2.1 Historik

Wihlborgs grundades i Malmö 1924 av byggmästaren O P Wihlborg. Verksamheten gick då ut på att bygga, förvalta och äga fastigheter. 1985 såldes byggverksamheten och man övergick till att vara ett renodlat fastighetsbolag. 1990 blev Wihlborgs Fastigheter AB noterat på Stockholmsbörsens O-lista. Idag är Wihlborgs ett av de större fastighetsbolagen som är verksamma i Sverige sett till hyresintäkter per år. Värdet av det totala fastighetsbeståndet uppgår idag till i runda tal 12 miljarder kronor⁶⁰. Man är även den största fastighetsägaren i Malmö med avseende på industrifastigheter. Beståndet av industrifastigheter i Malmö uppgår till totalt 220 000 kvm⁶¹.

10.2.2 Fastighetsportfölj

Bestånd

Wihlborgs fastighetsportfölj består mestadels av kontors- och industrifastigheter i Öresundsregionen. Dessa utgör 90 % av det totala beståndet sett till area. Beståndet är i huvudsak koncentrerat till Malmö och Helsingborg, men bolaget äger även enstaka fastigheter i Lund och Köpenhamn. Fastigheterna i Malmö utgör 55 % av den totala volymen. Fördelningen mellan fastighetstyperna är att kontorsfastigheterna utgör 70 % av det totala beståndet och industrifastigheterna utgör 30 %. Denna fördelning är med avseende på hyresvärde⁶². Av industrifastigheterna är huvuddelen lager.

Strategi

Wihlborgs har medvetet valt att koncentrera sitt fastighetsägande till Öresundsregionen. Man förvärvar fastigheter utifrån en geografisk strategi då man anser att detta ger den bästa utvecklingen av de befintliga marknadsandelarna genom att man kommer närmare sina kunder och på detta sätt kan erbjuda dessa en bättre service. Den breda kundkretsen och det stora beståndet medför även att man kan erbjuda sina kunder nya lokaler då de vill flytta till nya och större lokaler. Fastigheterna som man förvärvar ska även passa in i bolagets

⁶⁰ Wihlborgs Fastigheter AB Årsredovisning 2006, s.19

⁶¹ Wihlborgs Fastigheter AB Årsredovisning 2006, s.18

⁶² Wihlborgs Fastigheter AB Delårsrapport Q3 2007, s.6

fastighetsportfölj på ett sådant sätt att det bidrar till en effektiv förvaltning. I Malmö och Helsingborg har man redan en etablerad position som en av de största inom kommersiella fastigheter. Wihlborgs har på senare tid förvärvat fastigheter inom Köpenhamn och Lund och avsikten är att etablera sig även på dessa delmarknader.

Wihlborgs affärsidé går ut på att äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter. En annan viktig del av verksamheten är realisering av förädlingsvärden. Man är alltså ganska aktiva vad gäller utseendet på fastighetsportföljen. Detta skall dock inte tolkas som att man endast äger fastigheter på kort sikt. Enligt VD Anders Jarl äger man flera industrifastigheter som hyrs ut till den tidigare ägaren, alltså s.k. sale- and leaseback- avtal. Ofta rör det sig om mindre företag som i syfte att få loss kapital har sålt sina fastigheter, men fortfarande brukar dem.

År 2004 valde man att sälja av sitt bestånd av bostäder för att helt koncentrera sig på kontors- och industrifastigheter. Anledningen till detta var att bostäder skiljer sig väsentligt med avseende på förvaltning jämfört med kontors- och industrifastigheter som har flera likheter sinsemellan.⁶³

Wihlborgs förvärvar fastigheter då soliditeten i bolaget är hög och man har goda marginaler. I lågkonjunktur med höga vakanser och mindre hyresintäkter och därmed sämre finansiella resultat kan det dock vara aktuellt att avyttra fastigheter. Men är soliditeten god i lågkonjunktur och inga försämringar väntas kan det finnas möjligheter att köpa fastigheter till ett lågt pris, då flera av de konkurrerande fastighetsbolagen inte är benägna att köpa. Skulle konjunkturen vända, finns i så fall goda möjligheter att växla ut den låga köpeskillingen mot en hög marknadshyra.⁶⁴

10.2.3 Industrifastigheters roll i fastighetsportföljen

Wihlborgs äger totalt 101 industrifastigheter i Öresundsregionen, varav 49 i Malmö. Den totala ytan av alla Wihlborgs industrifastigheter i Skåne uppgår till 520 000 kvm. Direktavkastningen för Wihlborgs bestånd av industrifastigheter i Malmö ligger på 8,1 %⁶⁵.

Enligt Anders Jarl är den enskilt viktigaste egenskapen hos industrifastigheter deras flexibilitet. Ju högre grad av flexibilitet som finns hos en industrifastighet, ju snabbare blir processen att hitta en ny intressent som vill köpa fastigheten eller en ny hyresgäst som vill skriva hyreskontrakt och bedriva sin verksamhet på fastigheten. Detta är orsaken till att huvuddelen av Wihlborgs industrifastigheter utgörs av lager. Lager anser man vara mer flexibelt och ger därför en större hyresgästmarknad vilket minskar risken för vakanser.

I Wihlborgs fastighetsportfölj är fördelningen att andelen kontor utgör 70 % och andelen industrifastigheter utgör 30 % med avseende på hyresintäkter. Denna fördelning anser Wihlborgs vara den bästa med avseende på risk och avkastning. Motiveringen till detta är att industrifastigheter medför något högre risk genom sin högre grad av specialisering samt att dessa även har högre vakansgrad i lågkonjunktur. En orsak till detta är att företag tenderar att

⁶³ Jarl, 2007-11-08

⁶⁴ Jarl, 2007-11-08

⁶⁵ Wihlborgs Fastigheter AB Årsredovisning 2006, s.18

skära ner på innehavet av industrilokaler mycket tidigare i en lågkonjunktur än jämfört med kontorslokaler.

För närvarande är vakansgraden 9 % i Wihlborgs bestånd av industrifastigheter i Malmö. Man anser att en viss nivå av vakans bör finnas för att kunna tillgodose ev. önskemål från kunder som vill hyra nya lokaler. Wihlborgs menar att en nära och god relation med kunderna underlättar uthyrning av nya lokaler.

10.2.4 Beslutsprocess vid köp

Innan man på Wihlborgs tar ett beslut om köp av en fastighet, analyseras objektet och eventuella hyresgäster noga. Marknadsvärdet och hur mycket man är villig att betala för fastigheten bestäms genom en kassaflödesanalys som sträcker sig tio år fram i tiden.

Vid köp av en fastighet där det finns gällande hyreskontrakt, kontrolleras hyresgästens ekonomi noggrant. Då man har ett internt förvaltningsansvar har man ett nära förhållande till sina hyresgäster.

10.2.5 Finansiella mål och framtidstro

Soliditeten för Wihlborgs är 32,9 % per den 30 september 2007. Företaget och därmed dess fastigheter är alltså belånade till knappt 70 %. Målet är att ha en soliditet på lägst 25 och högst 35 %. Då soliditeten i företaget är låg, kan denna höjas genom avyttringar av fastigheter. Nya fastighetsförvärv finansieras alltid till 100 % med lånat kapital med de egna fastigheterna som säkerhet. Wihlborgs anser att rörlig ränta är att föredra, varför alla lån är upptagna till rörlig ränta. Man avser att ha en räntetäckningsgrad som är lika med 2,0 vilket innebär en fördubbling av räntan. För närvarande är Wihlborgs räntetäckningsgrad 2,9. I praktiken skulle alltså Wihlborgs klara en höjning av räntan på sina egna lån, som idag är 4 %, till 11 %. Man belånar generellt sina kontorsfastigheter i högre grad än vad man belånar sina industrifastigheter.⁶⁶

⁶⁶ Jarl, 2007-11-08

10.3 Briggen

Intervju med Göran Nordström, förvaltningschef på Fastighets AB Briggen.

10.3.1 Historik

Briggen är ett av de större fastighetsbolagen som verkar i Skåne. Briggen är ett av sex dotterbolag till det börsnoterade fastighetsbolaget Castellum. Övriga dotterbolag i koncernen är alla fastighetsbolag som är lokaliserade till olika regioner i Sverige.

Castellum och Briggen uppstod ur det statliga svenska bolaget Securum under den senare delen av 1990-talet. Briggen är således ett ganska ungt bolag, men trots detta har man en väletablerad roll på den skånska fastighetsmarknaden.

10.3.2 Fastighetsportfölj

Bestånd

Briggen äger huvudsakligen kontors- och industrifastigheter i Malmö, Helsingborg och Lund. Fördelningen mellan fastighetstyperna med avseende på yta är nästan lika, 52 % för kontor och 48 % för industri. Ser man till hyresintäkterna från de två olika kategorierna är det dock större skillnad. Här står kontorsfastigheterna för nästan 70 % av hyresintäkterna medan industrifastigheterna ger 30 %⁶⁷. Det samlade värdet av Briggens fastighetsportfölj uppgår till ca sex miljarder kronor⁶⁸.

Strategi

Fastighets AB Briggens bestånd utgörs av kontors- och industrifastigheter i Skåne. Som dotterbolag i Castellumkoncernen följer man den övergripande strategin som moderbolaget ställer upp. En uttalad strategi är att endast äga fastigheter inom kategorierna kontor och industri. Briggen har ingen strategi över hur stor andel i portföljen som ska utgöras av en viss typ av fastighet. Det viktiga vid investeringar är att fastigheten har rätt geografisk belägenhet. Briggen har en utvecklat sin strategi senaste året genom att säga att de inte ska sälja några fastigheter, vilket innebär att de satsar på en långsiktig förvaltning som innefattar förvärv, förvaltning och förädling. Detta gör att Briggen ser sig själva mer som fastighetsutvecklare än som portföljförvaltare.

Tidigare ägde Briggen även bostäder, huvudsakligen i Helsingborg, men dessa avyttrades i samband med att strategin för koncernen lades om. Orsaken till att bostäderna inte längre skulle ingå i fastighetsportföljen, var att dessa inte ansågs tillräckligt lönsamma p.g.a. att de kräver en annan typ av förvaltning än vad kontors- och industrifastigheter gör.

Briggen sköter själva all förvaltning av sina fastigheter. Detta ger bolaget den närhet till sina kunder som man strävar efter. Briggen vill även kunna erbjuda sina kunder nya lokaler när dessa önskar och därför har man alltid en viss grad av vakans. Den totala graden av vakans är nästan 14 %⁶⁹.

⁶⁷ Fastighets AB Briggen Årsredovisning 2006, s.3

⁶⁸ Nordström, 071126

⁶⁹ Fastighets AB Briggen Årsredovisning 2006, s.4

10.3.3 Industrifastigheters roll i fastighetsportföljen

Av de totalt 39 industrifastigheter som Briggen äger, ligger 24 i Malmö. Sett till yta utgör dessa 72 % av det totala beståndet av industrifastigheter. Briggens innehav av industrifastigheter i Malmö, uppgår till 200 000 kvm. Näst efter Wihlborgs är man den största ägaren av industrifastigheter i Malmö. Hyresintäkterna från dessa uppgick under 2006 till 121 mkr, vilket motsvarar 600 kr/kvm. Direktavkastningen för Briggens industrifastigheter i Malmö var 8,8 % under 2006.⁷⁰

Enligt Göran Nordström på Briggen är den viktigaste egenskapen för en industrifastighet dess läge utifrån ett förvaltningsekonomiskt perspektiv. God tillgång till kommunikationer är därför en egenskap som Briggen värderar högt vid förvärv av en industrifastighet samt att fastigheten inte är överbyggd vilket ger bra möjligheter för transportverksamhet. Flera av de industrifastigheter som Briggen äger i Malmö ligger utmed Inre Ringvägen. Det är även viktigt att den fysiska standarden på fastighetens byggnad är god samt att utvecklingsmöjligheterna är goda vilket är väsentligt för hyresutvecklingen.

Hyresgästens verksamhet och betalningsförmåga är naturligt nog också viktiga egenskaper för Briggen då det gäller uthyrning av lediga lokaler eller omförhandlingar av hyreskontrakt. Briggen strävar efter en ganska hög flexibilitet i sina industrilokaler och därför har man få hyresgäster som har en hög grad av tillverkning eller processindustri i sin verksamhet.

Briggen äger sina fastigheter på lång sikt. Man är därför noggrann med att ha en nära och bra relation till sina kunder och utveckla sina egna fastigheter. Av denna anledning sköter man också all förvaltning på egen hand. Man har flera hyresgäster som tidigare har ägt sina egna fastigheter, men som idag leasar fastigheten av Briggen.

10.3.4 Beslutsprocess vid köp

När Briggen ska göra en investeringsbedömning över en fastighet gör de en avkastningskalkyl över 10 år med en kalkylränta på 4,9 % för att beräkna vilken lönsamhet investeringen antagligen skulle medföra. Vid investering i industrifastigheter finns ett direktavkastningskrav som ligger mellan 8-9 %. Köpen finansieras med 55 % lånat och 45 % eget kapital. Det lånade kapitalet lånar de av moderbolaget Castellum. Briggen räknar med att en industrifastighet inte har lika hög värdeökning som t.ex. en kontorsfastighet har. Det är därför viktigt att det finns utvecklingsmöjligheter på en industrifastighet då enda sättet för bättre värdeutveckling är att höja hyran efter en utveckling av fastigheten.

⁷⁰ Fastighets AB Briggen Årsredovisning 2006, s.4

10.3.5 Finansiella mål och framtidstro

Briggen har en fortsatt god tro på fastighetsmarknaden med industrifastigheter i Malmö trots tro om konjunkturförändring. De kommer inte att förändra fastighetsinnehavet vid en konjunktursvängning men däremot kommer de vara mer noggranna med hyresgästers ekonomi vid nytecknande av hyresavtal. Briggen kan tänka sig att förvärva i lågkonjunktur om de ser en god affärsmöjlighet. För att gardera sig inför kommande konjunkturedgång har de ett soliditetsmål på 30 %. Deras soliditet är idag 36 %. Räntetäckningsgraden i Castellumkoncernen ska vara minst 2 ggr. Idag är den 2.98 ggr.

10.4 Kungsleden

Intervju med Eskil Lindnér, divisionschef för kommersiella fastigheter på Kungsleden AB.

10.4.1 Historik

Kungsleden har en ganska kort historia som fristående bolag. Man har tidigare ingått i de statliga bolagen Retriva AB och Securum med syfte att hantera krediter med dåliga säkerheter. Kungsleden blev självständigt bolag i slutet av 1990-talet.

10.4.2 Fastighetsportfölj

Bestånd

Kungsledens fastighetsportfölj består av kommersiella och publika fastigheter till ett sammanlagt värde av ca 25 miljarder kronor. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 3 250 000 kvm⁷¹. Fördelningen mellan kommersiella fastigheter och publika fastigheter med avseende på marknadsvärde är att de båda står för en lika stor del, alltså drygt 12 miljarder kronor var. Kungsledens fastigheter är utspridda över hela Sverige och man har en fastighet i Tyskland.

Strategi

Kungsleden äger publika och kommersiella fastigheter i hela Sverige. Man äger även en publik fastighet (äldreboende) i Tyskland. Kungsleden är ett transaktionsintensivt fastighetsbolag som kontinuerligt förändrar utseendet på sin fastighetsportfölj. Målet med att äga fastigheter för Kungsleden är att varje enskild fastighet ska ge så hög avkastning som möjligt. Man strävar därför efter att maximera driftnettot för varje fastighet.

Kungsleden har ingen geografisk avgränsning för sitt fastighetsbestånd. Detta betyder att man inte förvärvar fastigheter med hänsyn till geografisk förvaltningsekonomi. Kungsledens strategi innebär istället att varje fastighet som har en god avkastning och ett stabilt kassaflöde är av intresse för den egna fastighetsportföljen, oavsett var fastigheten är belägen. Denna strategi innebär att man har en låg grad av fastighetsutveckling i sina fastigheter, vilket medför att värdeutvecklingen för industrifastigheter blir lägre än för de övriga typerna av fastigheter i portföljen. Istället handlar det om att maximera driftnettot genom att hålla kostnaderna för drift och underhåll så låga som möjligt. Eftersom fastighetsbeståndet förändras ofta minskar möjligheterna för Kungsleden att få närhet till sina kunder.⁷²

Kungsleden har under det senaste året ökat andelen publika fastigheter och industrifastigheter i sin portfölj och avyttrat en del av sina kontorsfastigheter. Man har en ganska pessimistisk syn på den närmaste framtiden som man tror kommer att innebära en prisnedgång på fastighetsmarknaden⁷³. Köpen av de publika fastigheterna utgör därför en säkerhetsåtgärd, då hyresavtalen på dessa typer av fastigheter löper över lång tid (ofta 15 år) samt att hyresgästerna är ekonomiskt stabila. Avtalstiden för kontor är däremot oftast inte mer än 3 år. Som tidigare nämnts vill man ha stabila kassaflöden i sina fastigheter.

⁷¹ Kungsleden AB Årsredovisning 2006, s.20

⁷² Lindnér, 071128

⁷³ Lindnér, 071128

10.4.3 Industrifastigheters roll i portföljen

Kungsleden äger 20 industrifastigheter i Skåne varav 14 i Malmö. Den totala uthyrningsbara ytan av de 14 fastigheterna uppgår till 46 000 kvm. Då mer detaljerade uppgifter om Kungsledens innehav av industrifastigheter i Malmö saknas, kan man endast se att den genomsnittliga direktavkastningen för industrifastigheter i hela Sverige är 6,8 %⁷⁴.

Kungsleden föredrar industrifastigheter med hög flexibilitet. Lagerfastigheter föredras framför tillverkningsfastigheter, som man anser är för specialiserade och därmed svårare att hitta hyresgäster till. Man har som utgångspunkt från Kungsleden att skriva långa kontrakt med sina hyresgäster, mellan 5-7 år som minimum. Gäller det lagerfastigheter kan kontraktstiden ibland uppgå till 10 år. Detta för att säkra betalningsflöden under en lång tid framöver.

Det finns hos Kungsleden ingen uttalad strategi för hur stor del av den egna fastighetsportföljen som ska utgöras av industrifastigheter. Man har dock en begränsning som säger att av de totala hyresintäkterna som man får in på ett år, får maximalt 30 % komma från industrifastigheter.⁷⁵

Inom Kungsleden ser man industrifastigheter som en säker tillgång över tid. Man betraktar t.o.m. industrifastigheter som en säkrare investering än kontorsfastigheter. Detta gäller, menar man, om industrifastigheterna ingår i ett större bestånd. Som enskilda objekt har dock industrifastigheter större risk. Dessutom kräver industrifastigheter mindre förvaltning än andra typer av kommersiella fastigheter, vilket gör att dessa är lätta att passa in i fastighetsportföljen.

10.4.4 Beslutsprocess vid köp

Vid förvärv av en ny fastighet tittar man på Kungsleden främst på fastighetens ekonomi och vilket driftnetto den kan förväntas ge. En fastighet som kräver mycket underhåll har ingen bra ekonomi och är därför inte intressant. En undervärderad fastighet med låg hyra kan dock ge möjlighet till en hög utväxling och är därför intressant. Kungsleden baserar sina köpbeslut på kassaflödesanalys över tio år. Vid förvärv lånar man så mycket kapital som banken medger. Belåningsgraden vid köp av industrifastigheter ligger därför omkring 70 %. Även eventuella hyresgäster i fastigheten kontrolleras noga.

10.4.5 Finansiella mål och framtidstro

Kungsleden har idag en hög soliditet om 35 %. Detta är en följd av nyligen gjorda försäljningar av fastigheter. Bolagets soliditetsmål är att ligga på 25 %, dock ej lägre än 20. Räntetäckningsgraden i bolaget ska ej understiga 1,5 ggr. Idag är den 3,2 ggr. Enligt Kungsleden ser man ganska pessimistiskt på den närmaste framtiden, med en stagnering av prisnivån på fastighetsmarknaden som följd. Då samtidigt räntan med stor sannolikhet skulle stiga vid en sådan konjunkturnedgång som Kungsleden själva förutspår, förefaller det uppställda målet för räntetäckningsgraden i bolaget ganska lågt.

⁷⁴ Kungsleden AB delårsrapport Q3 2007, s.7

⁷⁵ Lindnér, 071128

11 Analys

I detta avslutande kapitel diskuterar och analyserar vi kring den teori och empiri som lagts fram. Därefter kommer en slutsats som bygger på analysen.

11.1 Delmarknadens attraktivitet

För att kunna avgöra om delmarknaden är attraktiv att investera i krävs det en marknadsanalys. Därför utfördes marknadsundersökningar som ska utgöra underlag i marknadsanalysen.

I avsnittet om utvecklingen på delmarknaden redovisas resultatet av marknadsundersökningen kring omsättningen. Omsättningen minskade mellan 2002 och 2004 för att sedan vända. Därefter steg omsättningen igen och var i princip densamma för 2005 och 2006. Exakt vad den låga omsättningen år 2004 berodde på kan vi inte säga, men det bör ha varit något på marknaden som tagit ut sin rätt och gjort industrifastigheter i Malmö kommun mindre attraktiva att investera i under detta år.

En utav grundtankarna med examensarbetet är att utreda huruvida intresset för att investera i industrifastigheter förändrats. Detta skulle vi svara på genom att identifiera industrifastigheternas ägare i Malmö kommun. Resultatet blev att vi utvecklade diagrammet med omsättning på delmarknaden och delade upp dessa på investerare kontra egenanvändare. Resultatet blev inte riktigt vad vi tänkt oss då omsättningen sjönk från 2002 till 2004 för att sedan stiga igen. Mellan 2005 och 2006 syns det dock att investerandelen blivit större. Förutsatt att det inte bara är investerare som säljer till investerare så har investerandelen på delmarknaden blivit större.

Ett bevis på eller effekt av att det just nu inte råder något större tryck på industrifastighetsmarknaden i Malmö kommun kan ses på antalet beviljade bygglov i kommunen. Det beviljades inte många bygglov för industrifastigheter i Malmö kommun under 2006. Detta kan bero på att grannkommunen Burlöv har en väl etablerad marknad för industrier vilket kan vara en av anledningarna då industriell exploatering istället kanske riktas ditåt. Då det inte byggs mycket industrier i Malmö kommun under högkonjunktur och hög tillväxt i regionen kan detta inom kort komma att påverka marknaden med industrifastigheter i kommunen. Då det är högkonjunktur och företag investerar och expanderar kommer efterfrågan på industrilokaler att öka. En ökad efterfrågan kommer att yttra sig i minskade vakanser och ökad marknadshyra. Detta innebär i sin tur, allt annat lika, att värdena för industrifastigheter kommer att fortsätta stiga och därmed vara intressant för investerare även i den närmaste framtiden.

En annan faktor som talar för en ökad efterfrågan på industrifastigheter i bl.a. Malmö, allt annat lika, är den centralisering mot storstadsregioner som idag är ett faktum. Detta är en tendens som beror på behovet av närhet till transportleder. Denna utveckling leder därför även till ökad risk på industrifastigheter som är belägna på geografiskt mindre fördelaktiga lägen. Eftersom marknaden för dessa minskar pga. försämrade efterfrågan och färre potentiella hyresgäster ger detta att det vid avkastningsvärderingar har påverkan på kalkylräntans riskfaktor. Detta ger i sin tur minskade marknadsvärden.

11.2 Prisutvecklingen

Prisutvecklingen är en faktor som spelar stor roll för hur attraktiv delmarknaden är att investera i. I det empiriska kapitlet om utvecklingen på delmarknaden finns det kurvor över prisutvecklingen (diagram 10). Kurvorna visar på en prisuppgång sedan 2003 men att priserna 2005 till 2006 börjat plana ut. För att kunna dra någon konkret slutsats om prisutvecklingen behövs det komplett material kring prisutvecklingen för 2007. Utifrån fastighetsmarknadens nuvarande utveckling går det att se likheter med prisutvecklingen på denna delmarknad kontra bostadsprisernas utveckling det senaste kvartalet i Malmö. I avsnittet om fastighetsmarknaden skriver vi om att kurvan för bostadspriserna i Malmö har vänt. En jämförelse mellan prisutvecklingen på fastighetsmarknaden i Malmö mellan industri- och bostadsfastigheter bör kanske inte göras eftersom prissättningarna på marknaderna skiljer sig åt. Värderingsmetoderna är dessutom helt olika för bostäder respektive industrifastigheter. Men det går ändå inte att förneka statistiken för prisutveckling på delmarknaderna som båda planar ut respektive sjunker. Det enda som är gemensamt de olika prisutvecklingarna emellan är den allmänna uppfattningen om att konjunkturen eventuellt är på väg att vända.

Kommersiella fastigheter är i allmänhet mer konjunkturberoende som investeringsobjekt än vad bostäder är. Dels beroende på hyressättningsmetoderna, d.v.s. marknadshyra kontra bruksvärdesprincipen som påverkas olika i låg- och högkonjunktur. Bruksvärdeshyran påverkas inte medan marknadshyran påverkas. Den andra skillnaden beror på behov. Folk är alltid i behov av bostad medan verksamhetsutövare i större eller mindre grad är i behov av lokaler beroende på vilken verksamhetsomfattning som råder.

Den systematiska risken är nog så väsentlig för en förvaltningsfastighets risk som diversifieringen av den osystematiska risken är. I en tid då direktavkastningen successivt sjunkit på samtliga kommersiella fastigheter är det irrationellt att inte se detta som ett tecken på att det så småningom kan komma att ske en förändring. Att direktavkastningen sjunker betyder att det på marknaden förväntas ytterligare pris- och driftnettostegring. Direktavkastningen närmar sig den riskfria räntan (stadsobligationer på 10 år) mer och mer. Detta tror vi inte är hållbart i längden varför vi tror att detta är en indikator på att det inom en snar framtid finns en risk för att det kommer ske en förändring av värdeutvecklingen för kommersiella fastigheter på delmarknaden såsom över hela landet.

I kapitlet om fastighetsmarknaden skriver vi om hur ett prisfall kan utlösas pga. stigande räntor. Att detta även innefattar industrifastigheter är ett faktum men frågan är om de påverkas i samma omfattning och om de påverkas tidigt eller sent jämfört med andra kommersiella fastigheter som handel-, kontors- och bostadsfastigheter. Vi tror att prisfallet på fastighetsmarknaden kommer att påverka samtliga fastighetskategorier i samma omfattning p.g.a. att en stigande ränta har en så pass generell omfattning på samhällets ekonomi. Däremot tror vi att de olika fastighetskategorierna kommer påverkas olika fort. Industrifastigheter drabbas troligen först eftersom företag först drar ner på produktion och lager när de drabbas av en negativ ekonomisk faktor. Industrifastigheter bedöms dessutom ofta inneha en större investeringsrisk. Det är möjligt att den osäkerhet som råder kring den närmaste framtiden vad gäller konjunkturen, har bidragit till den prisutveckling för industrifastigheter som vi ser tecken på. Detta skulle i så fall betyda att prisutvecklingen på industrifastigheter påverkas strax innan eller i mycket tidigt skede vid konjunktursvängningar.

11.3 Avkastning och risk

Industrifastigheters riskfaktor är som tidigare nämnts högre än för andra typer av kommersiella fastigheter. De är därmed också känsligare för konjunktursvängningar, vilket gör att de i en fastighetsportfölj bör kombineras med de typer av fastigheter som inte är lika känsliga. Detta är den ena varianten på diversifiering som brukar användas i fastighetsbranschen. I allmän portföljvalsteori gäller det att hitta tillgångsslag som är negativt korrelerade, då dessa har olika mönster för avkastning. Inom fastighetsbranschen torde det dock vara svårt att hitta andra typer av fastigheter som är negativt korrelerade, då branschen uppför sig ganska enhetligt med avseende på konjunkturer. Vid skapande av en fastighetsportfölj gäller det snarare att hitta de typer av fastigheter som reagerar olika snabbt på svängningarna.

Då en industrifastighet utgör rollen som den mer riskfyllda tillgången, med avseende på den systematiska risken, i en fastighetsportfölj borde denna större risk också innebära större avkastning enligt allmänna investeringsteorier. Om totalavkastningen är större eller inte kan diskuteras, men säkert är att direktavkastningen blir högre med ökad risk eftersom industrifastigheter har förhållandevis lägre marknadsvärden om man jämför med exempelvis kontorsfastigheter. Hur risk kan mätas står det mer om i kapitel 7.5.

Det finns en rad makroekonomiska faktorer som kan påverka driftnettot negativt på en industrifastighet. Om räntenivån i landet höjs spelar belåningsgraden på en belånad fastighet stor roll. Räntenivån blir då en riskfaktor som ökar i takt med belåningsgraden. Om räntan stiger kommer kapitalkostnaderna öka vilket i sin tur påverkar betalningsnettot. Andra exempel på makroekonomiska faktorer som påverkar en industrifastighets avkastning är ökad inflation och/eller arbetslöshet samt ökade driftskostnader för t.ex. elektricitet. Även skattesatsen kan få stor inverkan på lönsamheten med industrifastigheten som förvaltningsfastighet. När fastigheten taxeras blir den ibland föremål för övervägandepincipen vilket kan betyda att en byggnad med 45 % kontor och 55 % industri med avseende på area ändå blir klassad som kontor eftersom kontorsdelen har ett större hyresvärde. Detta innebär då för fastighetsägaren en fördubbling av fastighetsskatten.

11.4 Industrifastigheter i fastighetsportföljer

Wihlborgs och Briggen förvärvar nya fastigheter med förvaltningen av det egna beståndet i åtanke. En ny fastighet som ska köpas, måste passa in i det befintliga beståndet på ett sådant sätt att det medger en effektiv och ekonomisk förvaltning. Detta visar sig för bolagens innehav av industrifastigheter på så sätt att Wihlborgs har sina industrifastigheter koncentrerade i fyra områden i Malmö medan Briggen företrädesvis har sina industrifastigheter utmed stora transportleder, exempelvis Inre Ringvägen. Kungsleden däremot har inga begränsningar med avseende på förvaltning och därför ligger deras fastigheter också mera utspridda. Då Wihlborgs och Briggen verkar inom en geografiskt begränsad region och Kungsleden verkar inom hela landet, är det kanske inte så konstigt att de skiljer sig åt på detta vis. Detta ger således att Kungsleden i mindre utsträckning än de övriga två tar nytta av de stordriftsfördelar som går att erhålla genom att koncentrera stora fastighetsbestånd. En negativ konsekvens av detta kan för bl.a. industrifastigheter ge ökade driftskostnader.

De tre fastighetsbolagen har en likadan syn på vilken risk en enskild industrifastighet har. De anser att en industrifastighet som investeringsobjekt har en lägre riskfaktor om den är flexibel, har god fysisk standard och långa hyreskontrakt med hyresgäster som har god ekonomi och befinner sig i en stabil bransch. Det är ofta stora och relativt nybyggda lager som uppfyller dessa kriterier. De skiljer sig däremot åt hur de ser på industrifastigheters risk som tillgång i bolagets portfölj. Kungsleden har inte den geografiska avgränsning som Briggen och Wihlborgs eftersom de verkar över hela Sverige och mer ser på avkastningsmöjligheter än på geografisk belägenhet. Kungsleden har även en hög transaktionsomsättning, vilket innebär ökat krav på att fastigheten ska vara relativt enkel att sälja. Dessa två skillnader bolagen emellan gör att Kungsleden har en större möjlighet att förvärva stora lagerfastigheter med säkra kontrakt, d.v.s. industrifastigheter som har en relativt mindre enskild risk som investeringsobjekt. Detta borde således göra att Kungsleden har fler industrifastigheter i sitt bestånd som enskilt kan anses ha en mindre risk. Därmed får Kungsleden en annan syn på hur industrifastigheter ser sig som en tillgång i fastighetsportföljen. Detta yttrade sig i intervjun som att de inte ser industrifastigheter som en tillgång med någon större risk i ett större bestånd.

Huruvida en industrifastighet är en bra tillgång i en portfölj beror inte bara på vilken avkastning den medför under innehavet. Vilken värdeökning den haft fram till en avyttring spelar även stor roll för avkastningen på fastighetsbolagens fastighetsportföljer. För att kunna tillgodogöra sig en sådan ekonomisk vinst vid fastighetstransaktioner krävs det dels att det samhällsekonomiska läget är gott, men även att den kommersiella fastigheten kunnat öka driftnettot genom ökade hyror. Stigande hyror innebär för samtliga kommersiella fastigheter ökat värde. Industrifastigheter skiljer sig här i den bemärkelsen att de är mer utvecklingskrävande än vad övriga kommersiella fastigheter är för att det ska finnas möjligheter till en lika positiv hyresutveckling. Handelsfastigheter har ofta hyror som baseras på vilken omsättning affären har, s.k. omsättningshyra och kontorsfastigheter har relativt låga kostnader vid fastighetsutveckling samt att lokalerna ofta är mer flexibla. Detta betyder därför att industrifastigheter ofta behöver utvecklas för att hinna med i den värdeökningstakt som övriga kommersiella fastigheter innehar.

Det är inte bara i vilken grad man utvecklar en industrifastighet och därmed ökar hyran som gör att fastigheten ökar i värde. Vid en avkastningsvärdering är det som nämnts även kalkylräntan m.fl. parametrar som avgör vilket värde industrifastigheten har. Eftersom kalkylräntan kan benämnas som summan av direktavkastningskrav och värdeökning är det även vilken värdeökning övriga liknande fastigheter haft eftersom detta då minskar kalkylräntan för värderingsobjektet. Industrifastigheter har generellt en högre direktavkastning eftersom deras marknadsvärden är relativt lägre jämfört med övriga typer av kommersiella fastigheter. Detta är en förklaring till varför en kommersiell fastighet, och därmed även industrifastigheter, ökar i värde utan att för den saken skall genomgått någon större fastighetsutveckling.

Att fastighetsbolagen medvetet har en viss grad av vakans beror på att de, beroende på strategi, vill kunna erbjuda hyresgäster alternativa lokaler vid avflyttning eller verksamhetsutökning. Det beror även på att en hundraprocentig ekonomisk uthyrningsgrad skulle betyda att hyrorna är för låga. Detta är således en förklaring till hur vakanser och marknadshyror på en delmarknad hänger samman. Om en aktör på en delmarknad, t.ex. industrifastighetsmarknaden i Malmö kommun, märker att det finns mycket vakanser bör detta ge denne aktör aningar om en lite sämre hyresutveckling den närmsta framtiden.

Tvärtom kan aktören se optimistiskt på situationen för hyresutveckling om det visar sig vara väldigt lite vakanser på delmarknaden.

De tre fastighetsbolagen förbereder sig på en konjunktursvängning genom att ha en god soliditet. Den stora skillnaden i deras förutsättningar att bedriva verksamheten i en konjunktursvängning är att Kungsleden kan anses ha en bredare diversifiering p.g.a. sitt geografiskt spridda fastighetsbestånd. Dessutom har Kungsleden förberett sig på en konjunktursvängning genom att köpa på sig fler publika fastigheter eftersom hyresgäster i sådana fastigheter anses ha bättre förutsättningar att klara sig i sämre tider. Hyresgästerna i publika fastigheter utövar alltså ofta en mindre ekonomiskt känslig verksamhet.

11.5 Ägarkategorisering av de intervjuade fastighetsbolagen

Då ett utav syftena med arbetet är att undersöka industrifastighetsmarknaden i Malmö kommun anser vi att det är väsentligt att analysera de aktörer som har störst inflytande på delmarknaden. Därför gör vi här en kategorisering av de tre största fastighetsbolagen på delmarknaden utifrån kategoriernas definitioner för att kunna ge en överblick om hur de största aktörerna på delmarknaden agerar.

Att sortera in de tre bolagen efter aktörskategorier på fastighetsmarknaden med avseende på deras innehav av industrifastigheter, är inte helt enkelt. Detta beror på att vart och ett av de tre bolagen uppvisar egenskaper från mer än en av de tre kategorierna core, opportunistic och renting. Då alla tre bolagen har tidigare fastighetsägare som hyresgäster, alltså sale and lease backavtal, kan alla till en viss grad hänföras till kategorin renting. Detta är dock en begränsad del av samtligas verksamhet och är inget man företrädesvis ägnar sig åt. Viktigt vid denna typ av avtal som samtliga företrädare för de tre fastighetsbolagen påpekar, är att verksamheten är hållbar och att verksamhetsutövarens ekonomi är god.

Wihlborgs är det bolag som mest har karaktären av en opportunistic investor. Man har hög belåningsgrad när man köper fastigheter och hoppas därmed på en hög avkastning på det insatta egna kapitalet. Att realisera värdestegringar genom förädling av lågt värderade fastigheter är också något som Wihlborgs ägnar sig åt i hög grad. För industrifastigheter finns det enligt Wihlborgs VD Anders Jarl ofta chansen till sådana affärer, speciellt då det råder lågkonjunktur.

Även Briggen har karaktären av en opportunistic investor men inte i lika hög grad som Wihlborgs. Den största skillnaden föreligger i finansieringen vid förvärv av nya fastigheter. Briggen lånar generellt omkring 55 % av köpeskillningens belopp och satsar själva 45 %. Andelen eget kapital är således relativt hög och avkastningen på det egna kapitalet blir därför låg. Briggen ser ägandet av de egna fastigheterna på lång sikt och värdesätter en nära relation till sina kunder. Man är alltså inte benägen att ta stora risker, vilket gör att Briggen gränsar till kategorin renting. Det som ändå gör att Briggen kan klassas som en opportunistic investor är att man till viss del ägnar sig åt fastighetsutveckling och på detta sätt kan tillgodogöra sig värdestegringar.

Kungsleden är den enda av de tre som kan sorteras in under kategorin core investors. Anledningen till detta är att Kungsleden genom sin transaktionsintensiva strategi är det bolag som är minst benäget att ta risker. Kungsleden vill ha fastigheter i sin portfölj med stabila kassaflöden och säker avkastning. Genom sitt stora innehav av publika fastigheter med säkra

hyresintäkter blir detta extra tydligt. Just avkastningen ser man som den viktigaste egenskapen hos varje enskild fastighet. Därtill vill man ha fastigheter som är i bra fysiskt skick och som kräver så lite drift och underhåll som möjligt. På detta vis minimerar man också behovet av fastighetsutveckling.

I kraft av sina marknadspositioner bör Wihlborgs, Briggen och Kungsleden ha en viss inverkan på delmarknaden. I vilken utsträckning är dock svårt att uppskatta. De aktörer som rimligen borde ha störst inverkan på prisbildningen på marknaden är Kungsleden och Wihlborgs. Kungsleden har till följd av sin transaktionsintensiva strategi och Wihlborgs i och med sin höga grad av fastighetsutveckling. Wihlborgs och Briggen kan antas vara attraktiva hyresvärdar för de företag som önskar hyra lokaler i kraft av sina inarbetade marknadspositioner och kundorienterade fokus.

Wihlborgs och Briggen är sannolikt de som kommer att drabbas hårdast vid en konjunkturedgång. Dessa två har inte lika stor andel lager med långa kontrakt i sina fastighetsportföljer som Kungsleden har. Skulle vakanser i Wihlborgs eller Briggens bestånd av industrifastigheter uppstå vid lågkonjunktur, skulle dessa bli svåra att hyra ut igen, då graden av specialisering är högre i deras bestånd. Kungsleden däremot som har en högre andel lagerfastigheter som är flexibla och med långa kontrakt kommer att klara sig lindrigare undan.

12 Slutsatser

Det är få faktorer som talar för en ökad attraktivitet på delmarknaden den närmsta framtiden. Det mesta talar istället för en minskad attraktivitet. Detta hävdar vi p.g.a. vissa tecken i samhällsekonomin, t.ex. de stigande styrräntorna. Dessutom är det inte orimligt att hävda att den markanta prisuppgången på fastighetsmarknaden de senaste åren någon gång kommer att vända. En konjunktursvängning skulle få en negativ effekt på avkastningsvärdena på fastighetsmarknaden. Ett ytterligare tecken som talar för en generell förändring av värdeutvecklingen på fastighetsmarknaden är de sjunkande direktavkastningarna på kommersiella fastigheter i landet.

Om det råder en prisuppgång på en delmarknad samtidigt som omsättningen ökar går det att säga att det är en attraktiv delmarknad att investera i. Delmarknaden vi studerat utvisar varken en markant ökande omsättning eller någon signifikant prisuppgång varför det inte går att säga om den har en fortsatt hög attraktivitet som delmarknad att investera i. Förvaltningsfastigheternas andel på delmarknaden ökar förutsatt att det inte bara är investerare som säljer till investerare. Då vi anser att industrifastighetsmarknaden påverkas tidigt i en konjunkturförändring, generellt och i relation till andra typer av kommersiella fastigheter, tror vi att delmarknaden till viss del redan påverkats av tron om en konjunktursvängning.

Industrifastigheter som tillgång i en fastighetsportfölj utgör den enskilt mest riskfyllda tillgången. Hur stor den enskilda risken med en industrifastighet är beror på en rad faktorer. De viktigaste är faktorer som rör hyresgästens ekonomi, fysisk standard och fastighetens flexibilitet. Tillsammans med makroekonomiska faktorer är fastighetsutvecklingen viktigast för värdeutvecklingen för en industrifastighet.

För att få en god diversifiering i en fastighetsportfölj är det viktigt med en stor spridning både med avseende på geografi och typer av fastigheter. Ju större diversifieringen är desto mindre risk utgör industrifastigheterna i portföljen. Möjligheterna att förvärva de industrifastigheter med mindre enskild risk ökar dessutom med ökad geografisk fastighetsmarknad.

13 Källförteckning

Litteratur

Adri De Ridder, 2003, *Finansiell ekonomi*, Norstedts juridik, Stockholm

Anders Blomkvist, 2005, *Patterns in foreign real estate investments*, Examensarbete vid Avdelningen för Bygg- och fastighetsekonomi KTH, Stockholm.

Andreas Birgersson, Mikael Stelling, 1999, *Diversifiering och åsättande av riskpremier på den svenska fastighetsmarknaden*, Examensarbete vid Avdelningen för fastighetsvetenskap vid Lunds Tekniska Högskola.

Birger Ljung, Olle Högberg, 1988, *Investeringsbedömning – en introduktion*, Liber AB, Stockholm.

Fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

Hans Lind, 2000, *Jakten på det optimala fastighetsbeståndet*, Avdelningen för Bygg- och fastighetsekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

Harry Markowitz, 1959, *Portfolio selection*, John Wiley and Sons Inc, New York.

Martin Hoesli, Bryan MacGregor, 2000, *Property investment*, Longman, Harlow.

Richard Hager et al., 2005, *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt – Fastighetsnomenklatur*, Fastighetsnytt Förlags AB, Institutet för värdering av fastigheter och Samfundet för fastighetsekonomi, Stockholm.

Skatteverket, *Handbok för fastighetstaxering*, 2007.

Stellan Lundström, 1997, *Ekonomisk analys av hyreskontrakt – fastigheter – fastighetsföretag*, KTH, Stockholm.

Sveriges Fastighetsägarförbund, 1997, *Fastighetsförvaltning i praktiken*, Sveriges Fastighetsägarförbund, Stockholm

Publikationer

Castellum Årsredovisning 2006.

Fastighets AB Briggen Årsredovisning 2006.

ISA, 2007, *Real Estate – A leading European Investment market 2006 – edition*, Stockholm.

Kungsleden AB Delårsrapport Q3 2007.

Kungsleden AB Årsredovisning 2006.

Malmö kommun förvärvs- och förköpsregister, 2003-2006.

Stellan Lundström, 2007, *Yielden måste upp*, Fastighetsvärlden, Stockholm.

Wihlborgs Fastigheter AB Delårsrapport Q3 2007.

Wihlborgs Fastigheter AB Årsredovisning 2006.

Intervjuer och andra muntliga källor

Anders Jarl, VD Wihlborgs Fastigheter AB, 2007-11-08.

Christine Cederberg, Teknisk assistent, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Burlöv kommun, 2007-11-16.

Eskil Lindnér, divisionschef Kungsleden AB, 2007-11-28.

Göran Nordström, förvaltningschef Briggen, 2007-11-26.

Jan Rosengren, DTZ Sweden, Värderings och lantmätardagarna, 2007-10-10.

Marie-Louise Ohlsson, Receptionen, Samhällsbyggnadskontoret, Malmö kommun, 2007-11-06.

Martin Enlund, Handelsbanken Capital Markets, Värderings och lantmätardagarna, 2007-10-10.

Peter Möller, NAI Svefa, Värderings och lantmätardagarna, 2007-10-10.

Elektroniska källor

www.datscha.se, löpande.

www.eniro.se, löpande.

www.fastighetsindex.se, 2007-10-23.

www.maklarstatistik.se, 2007-11-19.

www.mannheimerswartling.se, 2007-11-02.

www.oresundskomiteen.dk, 2007-10-17.

www.riksbank.se, 2007-10-16.

www.riksgalden.se, 2007-10-20.

www.scb.se, 2007-10-16.

14 Bilaga 1. Lista över fastigheter på delmarknaden

Bilaga över de fastigheter som ingår i delmarknaden, dvs. industrifastigheterna i Malmö kommun som är över 1000 kvm stora. Totalt är det 688 fastigheter. För de fastigheter som är förvaltningsfastigheter står det i kolumnen ”Anteckning” vem som är investerare.

Teckenförklaring:

E = Egenanvändare

I = Investerare

U = Utländsk investerare

| Typkod vid Taxering | Fastighetsbeteckning | Taxeringsvärde SEK | Total yta kvm | Egenanvändare/Investerare Anteckning | Fastighetsägare |
|---------------------|----------------------|--------------------|---------------|--------------------------------------|--|
| 421-426 | BLADET 1 | 2 048 000 | 1 605 | ? | THURENGS FASTIGHETSBOLAG AB |
| 421-426 | HOLKYXAN 6 | 9 382 000 | 4 565 | ? | KOMBINATIONSBYGG MALMÖ |
| 421-426 | SMEDJAN 2 | 6 876 000 | 5 139 | ? | KOMMANDITBOLAG |
| 421-426 | GETINGEN 1 | 4 187 000 | 2 200 | ? | KOMMANDITBOLAGET SMEDJAN 2 |
| 421-426 | TEGELINDUSTRIN 14 | 3 926 000 | 1 500 | ? | STADSHAGENS FASTIGHET AB |
| 421-426 | KAMPEN 22 | 5 871 000 | 3 672 | ? | SWEDETRADE JC AB |
| 421-426 | JOHANNESDAL 5 | 1 125 000 | 1 070 | ? | THOMAS LEIJON FASTIGHETS AB |
| 421-426 | STILLMAN 48 | 4 061 000 | 2 077 | ? | OXIE LOKALER AB |
| 421-426 | MASUGNEN 27 | 4 389 000 | 3 713 | ? | FASTIGHETS AB WIWA |
| 421-426 | MASUGNEN 16 | 2 333 000 | 1 335 | ? | SWEDISH HI-FI FINANCE AB |
| 421-426 | MUREN 6 | 5 877 000 | 1 812 | ? | MUSLIMSKA FÖRSAMLINGEN I MALMÖ |
| 421-426 | SVAVLET 1 | 2 115 000 | 1 295 | ? | SKAND FASTIGHETFÖRVALTN |
| 421-426 | DUBBELKNAPPEN 21 | 5 611 000 | 2 345 | ? | SCANFAB AB |
| 421-426 | TRÄNSBETTET 2 | 8 089 000 | 3 950 | ? | STARTPLATTAN 61542 AB |
| 421-426 | EMILSTORP 1 | 12 423 000 | 8 651 | ? | AB LOMMA TEGELFABRIK |
| 421-426 | KAJAN 36 | 27 291 000 | 7 540 | ? | UNDENÄS MEKANISKA VERKSTAD AB |
| 421-426 + 432 | HUSIE 173:129 | 4 883 000 | 1 440 | ? | KB BERGVÄGGEN 16 |
| 431+433 | HÄSTLYCKAN 1 | 12 578 000 | 3 695 | ? | THALAMUS AB |
| 431+433 | BÄLTESPÄNNET 12 | 21 238 000 | 4 328 | ? | FASTIGHETS-AB QVARNBY BRUK |
| 431+433 | SVINBÅDAN 6 | 4 502 000 | 2 563 | ? | BILFAST I FOSIE AB |
| 431+433 | RINGERIKE 1 | 4 254 000 | 2 300 | ? | MALMÖÅKARNAS FASTIGHETSAB |
| 431+433 | LANDNINGSBANAN 5 | 7 920 000 | 2 935 | ? | BJÖLA AB |
| 431+433 | VÄTET 6 | 2 701 000 | 1 600 | ? | MALMÖ RINGERIKE 1 AB |
| 431+433 | RINGSPÄNNET 4 | 8 782 000 | 2 840 | ? | INREDNINGSTUDIION I JÖNKÖPING |
| 431+433 | SOLTOFTA 9 | 2 313 000 | 1 620 | ? | KOMMANDITBOLAG |
| 431+433 | SKJUTSSTALLSLYCKAN 4 | 2 144 000 | 1 005 | ? | FASTIGHETS AKTIEBOLAGET VÄTET |
| 431+433 | SMÖRBOLLEN 49 | 10 063 000 | 3 460 | ? | FASTIGHETS AB RINGSPÄNNET |
| 431+433 | BUNKEFLOSTRAND 10:9 | 2 407 000 | 1 810 | ? | SCANIAHUS I MALMÖ AB |
| 431+433 | BASEN 8 | 1 147 000 | 1 000 | ? | SKJUTSSTALLSLYCKAN FASTIGHETS AB I MALMÖ |
| 431+433 | STIGLÄDRET 4 | 3 515 000 | 1 525 | ? | H/B NILU-TEKNIK |
| 431+433 | FLINTKÄRNAN 12 | 3 171 000 | 1 250 | ? | CORINEUS VALLEN AB |
| 431+433 | FORNMINNET 6 | 7 999 000 | 3 940 | ? | OVERLINE AB |
| 431+433 | STENÅLDERN 3 | 4 935 000 | 1 695 | ? | KOMMANDITBOLAGET STIGLÄDRET 4 |
| 432 | SÖDERHAVET 4 | 6 683 000 | 3 214 | ? | GROKU FASTIGHETS AB |
| 432 | TEGLET 1 | 3 935 000 | 3 724 | ? | KB STENGRUNDEN 2163 |
| 432 | FLINTAN 2 | 1 823 000 | 2 190 | ? | MALMÖ MÖNSTERKORT FASTIGHETS AB |
| 432 | LÖPLINAN 8 | 2 053 000 | 1 413 | ? | AB GRUNDSTENEN 110141 |
| 432 | SPILLEPENGSMARKEN 7 | 14 584 000 | 4 600 | ? | AB GRUNDSTENEN 115387 |
| 432 | GRYTAN 1 | 3 519 000 | 2 879 | ? | DAGPLAN AB |
| 432 | MATILDEHEM 10 | 16 820 000 | 7 075 | ? | AB GRUNDSTENEN 110338 |
| 421-426 | STRIDSXYKAN 4 | 11 932 000 | 6 524 | E | FASTIGHETS AB FORDONSKOLAN |
| 421-426 | BRONSYKAN 13 | 5 464 000 | 3 794 | E | BYRÅBOLAGET NR 01015 AB |
| 421-426 | HALSRINGEN 2 | 30 708 000 | 12 720 | E | AB GRUNDSTENEN 109633 |
| 421-426 | BRONSYKAN 23 | 3 211 000 | 1 171 | E | LIBER AB |
| 421-426 | HALSRINGEN 4 | 4 322 000 | 2 268 | E | TRE X LARSSON BIL AB |
| 421-426 | HOLKYXAN 8 | 4 739 000 | 1 712 | E | FOSIERINGENS |
| 421-426 | STENYKAN 9 | 3 686 000 | 1 411 | E | BOSTADSRÄTTSFÖRENING |
| 421-426 | FLINTKÄRNAN 1 | 27 174 000 | 9 987 | E | SKYDDSPRODUKTER I SVERIGE AB |
| 421-426 | DEGELN 7 | 8 375 000 | 4 393 | E | NIMCO INTERNATIONAL AB |
| | | | | | MECTEC ELEKTRONIK AB |
| | | | | | ANTICIMEX AB |
| | | | | | SKANSKA MASKIN AB |
| | | | | | DUPONT SVERIGE AB |

INDUSTRIFASTIGHETER SOM INVESTERINGSOBJEKT

| | | | | | |
|---------|--------------------|-------------|--------|---|--|
| 421-426 | TORSHAMMAREN 12 | 2 423 000 | 1 213 | E | AUTOMATIK-VENTILER-SYSTEM (A.V.S.) AB |
| 421-426 | MASUGNEN 22 | 2 593 000 | 1 867 | E | GALERIE BÖRJESON AB |
| 421-426 | MASUGNEN 23 | 23 918 000 | 11 286 | E | AB STADEX |
| 421-426 | KVADRATEN 1 | 3 973 000 | 1 100 | E | WIXAB INVEST AB |
| 421-426 | EMILSTORP 12 | 3 756 000 | 1 381 | E | SEBAB AB |
| 421-426 | GLASBRUKET 17 | 1 652 000 | 1 383 | E | JM AB |
| 421-426 | BOGTRÄT 4 | 7 748 000 | 3 272 | E | AB EINAR WILLUMSEN |
| 421-426 | ELISEDAL 2 | 3 579 000 | 1 497 | E | ELISEDALS CHARK AB |
| 421-426 | FINNGRUNDET 2 | 2 877 000 | 1 350 | E | ULRIX AB |
| 421-426 | HÄLLKISTAN 1 | 59 487 000 | 20 771 | E | SKÅNEMEJERIER EKONOMISK FÖRENING |
| 421-426 | HOLKYXAN 7 | 4 162 000 | 2 060 | E | AB TABULA |
| 421-426 | KANTYXAN 6 | 3 761 000 | 1 906 | E | CAPRO PRODUCT AB |
| 421-426 | BRONSYXAN 15 | 4 176 000 | 2 289 | E | BENGT MODIG TRADING AB |
| 421-426 | BRONSYXAN 20 | 2 498 000 | 1 000 | E | SKYDDSPRODUKTER I SVERIGE AB |
| 421-426 | BRONSKNIVEN 5 | 24 356 000 | 9 444 | E | FOSIELUNDS FASTIGHETS AB |
| 421-426 | ABBORREN 2 | 5 110 000 | 3 726 | E | MALMÖ STENHUS AB |
| 421-426 | VÄTET 9 | 1 362 000 | 1 090 | E | KERRÉN,MIKAEL(+) |
| 421-426 | VÄTET 12 | 3 090 000 | 2 090 | E | AB HELLBERG & OLSSON |
| 421-426 | HUSIE 172:299 | 4 094 000 | 2 937 | E | ÅKERI HANS SVENSSON I SKABERSJÖ AB |
| 421-426 | SVAVLET 7 | 2 440 000 | 1 290 | E | AB CLICO-VERKEN |
| 421-426 | LERKÄRLET 4 | 6 857 000 | 3 230 | E | ALTRO NORDIC AB |
| 421-426 | BRONSSPANNEN 10 | 3 175 000 | 1 449 | E | LEHMANN,KENTH ROLAND |
| 421-426 | VINGKLAFFEN 2 | 8 965 000 | 3 249 | E | MARTIN OLSSON FASTIGHETER AB |
| 421-426 | FLYGBILDEN 1 | 4 374 000 | 1 510 | E | GOLV & KAKEL BERNT LÖVKVIST FASTIGHETSAB |
| 421-426 | HANGAREN 3 | 7 332 000 | 2 242 | E | MALMÖ MÖNSTERKORT AB |
| 421-426 | BLOMSTERHALLEN 3 | 3 538 000 | 1 851 | E | LAMBES BLOMMOR HANDELSBOLAG |
| 421-426 | VATTNET 3 | 3 944 000 | 2 519 | E | LARSSON,ANN-CHRISTINE(+) |
| 421-426 | KLOTET 9 | 1 529 000 | 1 460 | E | PORTIA AB |
| 421-426 | BLOMMAN 16 | 1 223 000 | 1 118 | E | TRYCKERI AB C.A. ANDERSSON & CO |
| 421-426 | BÄLTESPÄNNET 10 | 5 740 000 | 2 486 | E | PREPRESS STUDIO I MALMÖ AB |
| 421-426 | KORALLEN 2 | 6 933 000 | 4 546 | E | LANTMÄNNEN EK FÖR |
| 421-426 | FLYGLDAREN 10 | 4 077 000 | 1 035 | E | CODAB HOLDING AB |
| 421-426 | FLYGLDAREN 6 | 9 494 000 | 3 167 | E | INVIMA AB |
| 421-426 | REVOLVERSARVEN 7 | 15 376 000 | 4 370 | E | LASTBILSBOLAGET I GÖTEBORG AB |
| 421-426 | PLANSVARVEN 1 | 29 724 000 | 8 752 | E | SCAN COIN AB |
| 421-426 | AUTOMATSVARVEN 1 | 11 715 000 | 3 210 | E | BRUKENS HÄRDVERKSTÄDER FASTIGHETER AB |
| 421-426 | DRAGRINGEN 3 | 2 414 000 | 1 000 | E | LITOS FÖRVALTNINGSAB |
| 421-426 | STENYXAN 5 | 1 849 000 | 1 031 | E | DEGRÉR,BO |
| 421-426 | JÄRNYXAN 7 | 13 122 000 | 5 694 | E | BOKBINDERIBOLAGET I MALMÖ AB |
| 421-426 | STENYXAN 19 | 4 285 000 | 2 358 | E | PEKAVE AB |
| 421-426 | STENYXAN 3 | 2 446 000 | 1 274 | E | BENGT STRAND GRAFISKA I MALMÖ AB |
| 421-426 | JÄRNYXAN 11 | 4 493 000 | 2 075 | E | WIREN & PERSSON PLÅT & MEK AB |
| 421-426 | JÄRNYXAN 10 | 6 778 000 | 3 265 | E | EKVALLS CHARKUTERIFABRIK AB |
| 421-426 | STENYXAN 7 | 4 133 000 | 2 286 | E | HÅVA-SKYLTAR AB |
| 421-426 | JÄRNYXAN 9 | 9 666 000 | 6 161 | E | CLARIANT MASTERBATCHES NORDEN AB |
| 421-426 | VENTILEN 5 | 6 271 000 | 2 226 | E | TOFTANÅS FASTIGHETS AB |
| 421-426 | SKOGHOLM 5 | 5 800 000 | 2 810 | E | DETELL AB |
| 421-426 | DUBBELKNAPPEN 22 | 10 910 000 | 4 312 | E | PÅGEN FÖRVALTNING AB |
| 421-426 | DUBBELKNAPPEN 5 | 4 193 000 | 1 820 | E | STENSHUVUDS FÖRVALTNINGS AB |
| 421-426 | DUBBELKNAPPEN 20 | 12 329 000 | 5 605 | E | ENKELKNAPPEN AB |
| 421-426 | KNACKSTENEN 2 | 14 231 000 | 6 335 | E | EKLUND & PETERSON AB |
| 421-426 | ÅLKISTAN 4 | 2 103 000 | 1 100 | E | WRAMELL,LARS ÅKE(+) |
| 421-426 | TUSCULANUM 12 | 6 792 000 | 4 148 | E | KLIPPO AB |
| 421-426 | VÄDERÖ 10 | 2 974 000 | 1 639 | E | EXIN AB |
| 421-426 | LYCKAN 22 | 1 607 000 | 1 020 | E | PÅGEN FÖRVALTNING AB |
| 421-426 | MÅSESKÅR 6 | 19 032 000 | 13 057 | E | FASTIGHETSAB HÄLLEN |
| 421-426 | BÖTTÖ 2 | 16 923 000 | 8 560 | E | PILKINGTON SVERIGE AB |
| 421-426 | STENMORTELN 2 | 1 689 000 | 1 195 | E | INGENIÖRSFIRMA H. SVENSSON AB |
| 421-426 | SPIRAN 1 | 11 324 000 | 3 636 | E | SKÅNSKA STRAND AB |
| 421-426 | STILLMAN 28 | 3 500 000 | 1 404 | E | WIGRENS KONSULT OCH FASTIGHETS AB |
| 421-426 | STILLMAN 20 | 1 800 000 | 1 132 | E | M-KONTROLL AB |
| 421-426 | STILLMAN 37 | 4 840 000 | 2 480 | E | BONAKEMI AB |
| 421-426 | RÅOLJAN 2 | 56 014 000 | 11 065 | E | NORDISK CARBON BLACK AB |
| 421-426 | HUSIE 173:163 | 2 728 000 | 1 200 | E | DE TULP TRADING AB |
| 421-426 | HUSIE 173:162 | 4 275 000 | 1 758 | E | SKABERSJÖ SMIDES OCH MEK. VERKSTAD AB |
| 421-426 | FÅKTÄREN 10 | 3 412 000 | 1 646 | E | OFFASON AB |
| 421-426 | RUNSTENEN 16 | 7 474 000 | 3 192 | E | E.F.E. FASTIGHETS AB |
| 421-426 | LYCKAN 30 | 133 183 000 | 84 922 | E | PÅGEN FÖRVALTNING AB |
| 421-426 | LOCKARP 27:28 | 16 087 000 | 13 065 | E | PÅGEN FINANS AB |
| 421-426 | KALKEN 1 | 21 700 000 | 17 346 | E | ICOPAL AB |
| 421-426 | SPILEPENGLYCKAN 10 | 19 128 000 | 8 856 | E | WANAKA AB |
| 421-426 | KYLVIK 2 | 13 811 000 | 8 346 | E | RÖNNVIKSGATANS FASTIGHETS AB |
| 421-426 | MURMAN 12 | 17 895 000 | 7 740 | E | BONAKEMI AB |
| 421-426 | MASUGNEN 7 | 1 744 000 | 1 365 | E | FORMFASTIGHETER I MALMÖ AB |

INDUSTRIFASTIGHETER SOM INVESTERINGSOBJEKT

| | | | | | |
|---------------|-----------------------|------------|--------|---|--------------------------------|
| 421-426 | MASUGNEN 28 | 4 394 000 | 4 470 | E | FORMFASTIGHETER I MALMÖ AB |
| 421-426 | MASUGNEN 24 | 4 740 000 | 3 340 | E | AB STADEX |
| 421-426 | MALMKROSSEN 13 | 4 785 000 | 4 170 | E | FASTIGHETEN MALMKROSSEN 13 |
| 421-426 | MALMKROSSEN 12 | 7 648 000 | 6 975 | E | AB |
| 421-426 | KAMPEN 24 | 2 174 000 | 1 364 | E | FÖRVALTNINGSAB AMANDUS |
| 421-426 | KAMPEN 11 | 5 863 000 | 4 860 | E | PURUS MALMA AB |
| 421-426 | TRITON 6 | 48 298 000 | 30 427 | E | SAM & SANDRA FASTIGHETER AB |
| 421-426 | TRITON 7 | 7 530 000 | 6 148 | E | LANTMÄNNEN MILLS AB |
| 421-426 | SALLERUP 180:109 | 4 720 000 | 1 030 | E | LANTMÄNNEN MILLS AB |
| 421-426 | MINERALOLJAN 7 | 8 584 000 | 1 622 | E | ROOS NEON PRODUKTION AB |
| 421-426 | MINERALOLJAN 14 | 13 386 000 | 8 132 | E | PREEM PETROLEUM AB |
| 421-426 | DYKBROMSEN 7 | 8 182 000 | 3 200 | E | NORDIC STORAGE AB |
| 421-426 | SMÖRBOLLEN 15 | 7 403 000 | 4 300 | E | ABA-ARSANI AB |
| 421-426 | SMÖRBOLLEN 13 | 2 749 000 | 1 000 | E | H/B NILU-TEKNIK |
| 421-426 | VERKÖ 2 | 6 752 000 | 5 299 | E | SAM & SANDRA FASTIGHETER AB |
| 421-426 | STÅNGBETTET 14 | 4 058 000 | 1 375 | E | STENA METALL AB |
| 421-426 | RYKTBORSTEN 2 | 5 865 000 | 2 400 | E | REAL ESTATE I MALMÖ AB |
| 421-426 | BALKEN 3 | 14 708 000 | 5 534 | E | KOMMANDITBOLAG RYKTBORSTEN |
| 421-426 | SKJUTSSTALLSLYCKAN 20 | 11 304 000 | 8 451 | E | 2 |
| 421-426 | SANKT GERTRUD 24 | 21 410 000 | 8 095 | E | HEDBERGS BIL AB |
| 421-426 | SADELBOMMEN 7 | 7 013 000 | 2 900 | E | FASTIGHETSFÖRENINGEN S:T |
| 421-426 | STIGLÄDRET 3 | 3 732 000 | 1 750 | E | GERTRUD UPA |
| 421-426 | TUSCULANUM 9 | 8 598 000 | 5 808 | E | CONTIFURN AB |
| 421-426 | SYRET 3 | 3 177 000 | 1 369 | E | EFFEKTA FÖRVALTNINGS AB |
| 421-426 | SVAVLET 5 | 3 625 000 | 1 751 | E | HOYA LENS SWEDEN AB |
| 421-426 | MATILDEHEM 1 | 2 459 000 | 1 040 | E | VÄSTCHARK I MALMÖ AB |
| 421-426 | MARYHILL 6 | 3 645 000 | 1 775 | E | TRYCKFOLKET I MALMÖ AB |
| 421-426 | SPINDELN 13 | 7 406 000 | 4 373 | E | INVESTMENTAB MATILDEHEM |
| 421-426 | SPÄNNBUCKLAN 13 | 2 767 000 | 1 099 | E | SILVERVIKENS FÖRVALTNINGS AB |
| 421-426 | BENKAMMEN 14 | 87 556 000 | 24 598 | E | A. NIBOR AB |
| 421-426 | SADELKÅPAN 1 | 8 823 000 | 4 168 | E | TOYOTA CENTER MALMÖ AB |
| 421-426 | SADELBOMMEN 6 | 2 767 000 | 1 433 | E | SAMFOOD FASTIGHETER AB |
| 421-426 | SADELKÅPAN 5 | 7 284 000 | 2 809 | E | LP DÄCKINVEST FASTIGHETSAB |
| 421-426 | PLÅTEN 1 | 8 413 000 | 4 505 | E | BRANDSERVICE ÖRESTADS |
| 421-426 | NOSGRIMMAN 3 | 5 108 000 | 2 089 | E | BRANDTJÄNST AB |
| 421-426 | STENYXAN 14 | 2 028 000 | 1 190 | E | WETTERGREN & CO FASTIGHETER |
| 421-426 | BÄTYXAN 7 | 8 694 000 | 3 762 | E | AB |
| 421-426 | KRUKSKÄRVAN 9 | 4 967 000 | 1 500 | E | BT INDUSTRIES AB |
| 421-426 | KRUKSKÄRVAN 7 | 6 832 000 | 2 738 | E | NOSGRIMM FASTIGHETS AB |
| 421-426 | HORNYXAN 8 | 6 385 000 | 1 129 | E | RENATO LANZA BYGG AB |
| 421-426 | FORNMINNET 1 | 9 265 000 | 3 470 | E | CHRISMA INVEST AB |
| 421-426 | FORNMINNET 7 | 11 320 000 | 4 853 | E | NORDIC COMPOSITES AB |
| 421-426 | STILLMAN 44 | 11 044 000 | 5 429 | E | SVEN FREDIN AB |
| 421-426 | SPILLEPENGSMARKEN 3 | 3 586 000 | 1 513 | E | AB SYDSTEN |
| 421-426 | SPILLEPENGSMARKEN 2 | 3 850 000 | 1 430 | E | ÅBE:S VERKTYG & MEKANISKA AB |
| 421-426 | TRÅNSBETTET 9 | 4 674 000 | 1 711 | E | FIEDLER & LUNDGREN AB |
| 421-426 | STÅNGBETTET 6 | 4 819 000 | 2 000 | E | WRAMBORGS TRIKÅFABRIK AB |
| 421-426 | TRÅNSBETTET 3 | 4 200 000 | 2 000 | E | ARLÖVS FASTIGHETS AB |
| 421-426 | TRÅNSBETTET 7 | 4 607 000 | 1 573 | E | A. RADOMSKI FASTIGHETER AB |
| 421-426 | FLINTKÄRNAN 4 | 3 742 000 | 2 000 | E | AB SVENSK TIDSKRIFTSREKLAM |
| 421-426 | FLINTKÄRNAN 5 | 7 546 000 | 3 884 | E | SYDLANDET INVEST AB |
| 421-426 | TYGELSJÖ 20:6 | 1 916 000 | 1 785 | E | KLIMATBYRÅN HANDELSBOLAG |
| 421-426 | TUNNOLJAN 1 | 9 268 000 | 1 790 | E | ERICH'S ARMATUR AB |
| 421-426 | VIPPARMEN 2 | 11 642 000 | 4 730 | E | WESTERLINS MASKINFABRIK AB |
| 421-426 | POLSTJÄRNAN 2 | 4 928 000 | 4 602 | E | SKANSKA MASKIN AB |
| 421-426 | TRÅPANELEN 1 | 14 184 000 | 10 865 | E | MASKIN&TRADING I MALMÖ AB |
| 421-426 | VÄNDROSTEN 7 | 6 888 000 | 4 775 | E | STENA FRAGMENTERING AB |
| 421-426 | SPELET 11 | 3 746 000 | 2 787 | E | AB POI |
| 421-426 | KAJAN 38 | 36 707 000 | 12 340 | E | LANTMÄNNEN EK FÖR |
| 421-426 | GRYTAN 7 | 11 262 000 | 8 289 | E | FASTIGHETS AB TRÅPANELEN |
| 421-426 | MATILDEHEM 3 | 2 927 000 | 1 178 | E | HEMLOCK NORR AB |
| 421-426 | MARYHILL 4 | 2 719 000 | 1 208 | E | PÅGEN FÖRVALTNING AB |
| 421-426 + 432 | SMEDJAN 8 | 9 823 000 | 4 267 | E | POLYPEPTIDE LABORATORIES |
| 431+433 | AUTOMOBILEN 1 | 27 825 000 | 9 084 | E | (SWEDEN) AB |
| 431+433 | SPÄNNBUCKLAN 12 | 9 168 000 | 4 220 | E | TRIPAS FASTIGHETER AB |
| 431+433 | BRÄNNAREN 18 | 6 650 000 | 5 820 | E | B. HJERTMERS FASTIGHETSSERVICE |
| 431+433 | DEGELN 8 | 17 983 000 | 9 819 | E | AB |
| 431+433 | ROSENBUKETTEN 5 | 4 147 000 | 1 200 | E | VIKARMEN FASTIGHETS AB |
| 431+433 | VINKELN 6 | 4 505 000 | 1 784 | E | FASTIGHETS-AB LUKTAGOTT |
| 431+433 | REKTANGELN 8 | 6 534 000 | 2 022 | E | AMPLEXGRUPPEN AB |
| 431+433 | HÖSTEN 5 | 3 955 000 | 2 674 | E | TOYOTA CENTER MALMÖ AB |
| 431+433 | SUFFLÖREN 4 | 11 475 000 | 5 323 | E | ADVICE I MALMÖ AB |
| 431+433 | HELIOTROPEN 6 | 2 274 000 | 7 800 | E | QPHARMA FASTIGHETS AB |
| 431+433 | EMILSTORP 15 | 2 126 000 | 1 200 | E | BERNERUP,NILS-OTTO JAN |
| | | | | E | BERNHARD(+) |
| | | | | E | AB HARRYS BILSKROT |
| | | | | E | S G A ALLT I BRUK AB |
| | | | | E | MKB FASTIGHETS AB |
| | | | | E | ORIFLAME COSMETICS AB |
| | | | | E | BAYER AB |
| | | | | E | FRESE SKYLTA AB |

INDUSTRIFASTIGHETER SOM INVESTERINGSOBJEKT

| | | | | | |
|---------|-----------------------|------------|--------|---|---|
| 431+433 | CEMENTEN 10 | 22 423 000 | 7 200 | E | SKANSKA MARK OCH EXPLOATERING BYGG AB |
| 431+433 | STIGLÄDRET 10 | 4 611 000 | 1 626 | E | FASTIGHETSBOLAGET STIGLÄDRET AB |
| 431+433 | HAMMAREN 10 | 2 510 000 | 1 300 | E | STRÖM,THORSTEN CLAES TOMMY |
| 431+433 | GALIOTEN 2 | 4 192 000 | 1 430 | E | BYGGNADSFIRMAN OTTO MAGNUSSON AB |
| 431+433 | OSKARSGRUNDET 12 | 3 363 000 | 2 194 | E | GLOBUS TRANSPORT I MALMÖ AB |
| 431+433 | UTGRUNDEN 1 | 6 286 000 | 3 700 | E | TANKMOBIL I YSTAD AB |
| 431+433 | STRIDSXYAN 3 | 4 389 000 | 1 108 | E | AB SVENSK BILPROVNING |
| 431+433 | BRONSSVÄRDET 1 | 8 252 000 | 3 000 | E | SSI SCHÄFER SYSTEM INTERNATIONAL AB |
| 431+433 | SPIRALEN 11 | 8 230 000 | 6 610 | E | APOTEKET AB (PUBL) |
| 431+433 | OLJELINET 1 | 6 043 000 | 1 512 | E | STEEN,LARS GÖRAN |
| 431+433 | SMÖRBOLLEN 50 | 4 316 000 | 1 762 | E | MECA SWEDEN AB |
| 431+433 | HUNDLOKAN 11 | 5 459 000 | 1 113 | E | DJURAB SVENSKA DJURSJUKHUS AB |
| 431+433 | BRUDBUKETTEN 12 | 5 481 000 | 1 710 | E | DERBY BYGG AB |
| 431+433 | OXIDEN 4 | 6 680 000 | 3 095 | E | SÖDERMANS REINDUSTRI AB |
| 431+433 | SYRET 9 | 3 448 000 | 2 308 | E | HEDBERGS RINGSERVICE AB |
| 431+433 | SVAVLET 9 | 4 706 000 | 2 848 | E | AB INTERCAST |
| 431+433 | SYRET 2 | 1 898 000 | 1 116 | E | STÅLLINJESTANS LASERFORM AB |
| 431+433 | RYKTBORSTEN 1 | 7 117 000 | 3 033 | E | AB LIROS ELECTRONIC |
| 431+433 | AKVAMARINEN 2 | 6 385 000 | 3 676 | E | STANLYPLÅT AB |
| 431+433 | HUSIE 172:289 | 8 254 000 | 3 199 | E | RASMUSSEN,BENGT NILS JOHAN MÅRTENSSON,KJELL BRUNO BERDIN(+) |
| 431+433 | VATTNET 13 | 5 615 000 | 1 980 | E | BERENDSEN TEXTIL SERVICE AB |
| 431+433 | KAJAN 28 | 14 039 000 | 6 150 | E | AB WIDEX |
| 431+433 | SIDORODRET 2 | 5 128 000 | 1 292 | E | ROTAX INTERNATIONAL AB |
| 431+433 | FLYGKAMERAN 1 | 5 481 000 | 1 164 | E | E.ON FASTIGHETER SVERIGE AB |
| 431+433 | VERKET 4 | 27 023 000 | 12 136 | E | FASTIGHETS AB JÄGERSHILL |
| 431+433 | HÄSTKÅLKEN 1 | 9 122 000 | 2 493 | E | MÅLERIFIRMAN ERNST E. HANSSON AB |
| 431+433 | DRAGRINGEN 6 | 2 287 000 | 1 080 | E | LP DÄCKINVEST FASTIGHETSAB |
| 431+433 | BENKAMMEN 19 | 7 152 000 | 2 864 | E | AB AFFÄRSSYSTEM |
| 431+433 | KORSÖRTEN 6 | 3 585 000 | 2 400 | E | OLSSON,GUNNAR EVALD |
| 431+433 | TUSCULANUM 8 | 2 231 000 | 1 558 | E | HELLGREN,PER |
| 431+433 | OSKARSGRUNDET 8 | 1 694 000 | 1 033 | E | IMCD SWEDEN AB |
| 431+433 | SOCKELN 1 | 4 543 000 | 1 309 | E | BONAKEMI AB |
| 431+433 | STILLMAN 38 | 6 723 000 | 3 187 | E | LIWA FÄRG AB |
| 431+433 | HUSIE 173:118 | 7 306 000 | 3 264 | E | AB SVENSK BILPROVNING |
| 431+433 | GULSIPPAN 3 | 12 466 000 | 2 430 | E | H. HALLDÉN AB |
| 431+433 | STÖDET 2 | 4 524 000 | 1 500 | E | MGI MALMÖ GLASINDUSTRI AB |
| 431+433 | GJUTERIET 20 | 12 733 000 | 8 312 | E | RAGN-SELLS AB |
| 431+433 | GRUNDKALLEN 8 | 14 249 000 | 5 200 | E | BENGTSSON,MARIANNE(+) |
| 431+433 | BLOMSTERHALLEN 1 | 12 626 000 | 10 750 | E | FASTIGHETS AB EGE-LINK |
| 431+433 | GRANITEN 3 | 16 277 000 | 10 406 | E | HEDBERGS BIL AB |
| 431+433 | SEGEHOLM 11 | 10 775 000 | 3 749 | E | AIR LIQUIDE GAS AB |
| 431+433 | SEGEHOLM 9 | 27 600 000 | 4 257 | E | LINDSTRÖMS HOLDER AB |
| 431+433 | SKJUTSSTALLSLYCKAN 13 | 4 778 000 | 3 950 | E | DIN BIL I MALMÖ AB |
| 431+433 | DYKBROMSEN 8 | 14 664 000 | 3 479 | E | PANDEX AB |
| 431+433 | STÅNGBETTET 13 | 3 192 000 | 1 327 | E | TURNILS AB |
| 431+433 | FÖRBYGELN 2 | 11 591 000 | 5 523 | E | ONROX AB |
| 431+433 | GRIMSKAFTET 1 | 10 155 000 | 4 231 | E | AB BULLTOFTABANAN |
| 431+433 | FÄLTSIPPAN 20 | 5 062 000 | 1 114 | E | BÅRINGEN SYD KOMMANDITBOLAG |
| 431+433 | MUREN 3 | 4 116 000 | 1 392 | E | COTTEX AB |
| 431+433 | BALKEN 14 | 8 946 000 | 2 950 | E | HEDBERGS BIL AB |
| 431+433 | SKJUTSSTALLSLYCKAN 20 | 11 304 000 | 8 451 | E | MLL FASTIGHETSFÖRVALTNING KOMMANDITBOLAG |
| 431+433 | BALKEN 5 | 3 333 000 | 1 362 | E | TEXON AUTOMATION AB |
| 431+433 | BALKEN 6 | 3 802 000 | 1 090 | E | ESCALANTE,FLOR DE MARIA |
| 431+433 | SVAVLET 8 | 2 032 000 | 1 080 | E | AB MALMÖ BROMSSERVICE |
| 431+433 | SPINDELN 19 | 3 715 000 | 1 794 | E | FASTIGHETS AB SPINDELHUSET |
| 431+433 | SPINDELN 9 | 3 699 000 | 1 800 | E | AB HERMAN GOTTHARDT |
| 431+433 | BENKAMMEN 16 | 16 968 000 | 6 260 | E | G M PLYMS FASTIGHETS AB |
| 431+433 | LÖPLINAN 6 | 2 837 000 | 2 320 | E | REFTELE KLAMMER & MASKIN AB |
| 431+433 | PANNREMMEN 2 | 5 562 000 | 2 730 | E | LAMBERTSSON SVERIGE AB |
| 431+433 | GRANSPIRAN 2 | 8 998 000 | 1 774 | E | FASTIGHETS-AB GRUSKORNET |
| 431+433 | STENYXAN 21 | 2 753 000 | 1 140 | E | SYDTOTAL FASTIGHETER AB |
| 431+433 | BRONSDOLKEN 26 | 9 488 000 | 3 423 | E | PEKAVE AB |
| 431+433 | STENYXAN 15 | 2 035 000 | 1 000 | E | SYDSVENSKAN TRYCK AB |
| 431+433 | STENÅLDERN 1 | 85 194 000 | 10 538 | E | SSA TRYCK AB |
| 431+433 | KIRSEBERG 30:328 | 11 400 000 | 7 500 | E | AB SYDÅTERVINNING |
| 431+433 | KULLEN 7 | 17 793 000 | 6 985 | E | LINDSKOG,LEIF BILLY CLERENS |
| 431+433 | HAMMAREN 2 | 1 537 000 | 1 105 | E | H H LAST AB |
| 431+433 | TERMINALEN 4 | 5 747 000 | 1 420 | E | KOMMANDITBOLAGET TRENS BETTET 61 |
| 431+433 | TRÅNSBETTET 1 | 4 986 000 | 1 800 | E | METALOCK SWEDEN AB |
| 431+433 | STORBÅDAN 3 | 4 419 000 | 1 997 | E | SKANSKA MARK OCH EXPLOATERING NYA HEM AB |
| 431+433 | GLASBRUKET 21 | 22 469 000 | 17 123 | E | LASTBILSBOLAGET I GÖTEBORG AB |
| 431+433 | HAKEN 15 | 22 612 000 | 6 930 | E | KOMMANDITBOLAGET |
| 431+433 | CEMENTEN 13 | 84 984 000 | 4 390 | E | |

INDUSTRIFASTIGHETER SOM INVESTERINGSOBJEKT

| | | | | | |
|-----------|--------------------|------------|--------|---|---------------------------------|
| 431+433 | HAMNEN 22:180 | 7 843 000 | 5 170 | E | CEMENTEN(+) |
| 431+433 | GJUTERIET 18 | 44 344 000 | 21 048 | E | COPENHAGEN-MALMOE PDI AB |
| 431+433 + | | | | | G18 I LIMHAMN AB |
| 421 | MINERALOLJAN 3 | 12 017 000 | 6 335 | E | PREEM PETROLEUM AB |
| 432 | SPÅNNBUCKLAN 9 | 15 302 000 | 6 432 | E | WERACO AB |
| 432 | BRONSYXAN 22 | 5 543 000 | 2 505 | E | BENGT MODIG TRADING AB |
| 432 | BRONSYXAN 14 | 3 027 000 | 1 630 | E | WISI ANTENN AB |
| 432 | BRONSYXAN 10 | 3 114 000 | 1 380 | E | UNITED MOTORS I MALMÖ AB |
| 432 | JÄRNYXAN 12 | 10 030 000 | 3 822 | E | KERMA KAKEL AB |
| 432 | BRÄNNAREN 9 | 3 907 000 | 3 437 | E | CARL F AB |
| 432 | UGNEN 6 | 6 004 000 | 4 473 | E | FINNFOREST SVERIGE AB |
| 432 | REKTANGELN 9 | 5 603 000 | 1 265 | E | KB PARKHYR |
| 432 | KORISTEN 1 | 3 836 000 | 1 621 | E | WEIDMÖLLER AB |
| 432 | SMINKÖREN 1 | 5 594 000 | 3 089 | E | NYA TEPE-HUSET I LUND AB |
| 432 | EMILSTORP 11 | 7 029 000 | 5 138 | E | K A LUNDBLADH AB |
| 432 | KVÄVET 14 | 12 713 000 | 9 719 | E | ÖE TERMINAL AB |
| 432 | FINNGRUNDET 5 | 3 917 000 | 2 524 | E | FÖRVALTNINGSAB FINNGRUNDET |
| 432 | RÖDKALLEN 1 | 4 031 000 | 1 921 | E | METALLVARUHUSET SVERIGE AB |
| 432 | BJURÖ 11 | 7 639 000 | 5 906 | E | PAXXO FASTIGHETER AB |
| 432 | RÖDKALLEN 3 | 5 554 000 | 4 060 | E | NORDKABEL AB |
| 432 | GRUNDKALLEN 9 | 5 589 000 | 2 290 | E | ASKANIA AB |
| 432 | LILLGRUND 7 | 6 324 000 | 3 479 | E | AB CHR. JENSEN |
| 432 | RÖNNSKÅR 5 | 12 111 000 | 8 929 | E | FEFERONI INVEST AB |
| 432 | HORNET 5 | 3 460 000 | 2 610 | E | BYGGNADSFIRMAN OTTO |
| | | | | | MAGNUSSON AB |
| | | | | | AO-MAVAB,FILIAL TILL BRÖDRENE A |
| | | | | | & O |
| 432 | STRIDSYXAN 6 | 4 663 000 | 1 500 | E | SFINXEN FASTIGHETS AB |
| 432 | STRIDSYXAN 5 | 10 195 000 | 5 920 | E | CAMOZZI PNEUMATIK AB |
| 432 | KANTYXAN 5 | 4 429 000 | 2 490 | E | MAKASI-PRODUKTER AB |
| 432 | BRONSKNIVEN 4 | 2 996 000 | 1 070 | E | PAPYRUS SVERIGE AB |
| 432 | BRONSÅLDERN 2 | 30 180 000 | 12 590 | E | APOTEKET AB (PUBL) |
| 432 | SPIRALEN 9 | 15 278 000 | 7 615 | E | DAMSTAHL AB |
| 432 | TÄNDSTIFTET 1 | 19 610 000 | 5 146 | E | PRODEO AB |
| 432 | VÄTET 13 | 8 335 000 | 6 400 | E | FÅRABÄCKS INDUSTRIHUS AB |
| 432 | FÅRABÄCK 180:52 | 2 295 000 | 1 057 | E | SVENSKA |
| | | | | | BYGGNADSARBETAREFÖRBUNDET |
| 432 | SYRET 4 | 5 639 000 | 2 220 | E | AVD 2 |
| 432 | KVÄVET 3 | 2 030 000 | 1 325 | E | FAPE FASTIGHETS AB |
| | | | | | FAMOUS GROSS IMPORT & EXPORT |
| | | | | | AB |
| 432 | KVÄVET 11 | 6 811 000 | 4 895 | E | SYRET FASTIGHETS AB |
| 432 | SYRET 1 | 3 684 000 | 1 954 | E | LARSA FOODS AB |
| 432 | MÖLLEDALSSKOLAN 2 | 9 483 000 | 3 550 | E | AMAB HYDRAUL AB |
| 432 | LANDNINGSBANAN 6 | 5 549 000 | 2 292 | E | JAN WIGREN FÖRVALTNING AB |
| 432 | TULLSTORP 180:75 | 1 566 000 | 2 610 | E | ÖVERSKOTTSFÖRSÄLJNINGEN I |
| | | | | | TYGELSJÖ AB |
| 432 | TYGELSJÖ 5:71 | 2 591 000 | 2 450 | E | SKANSKA INSTALLATION AB |
| 432 | VINKELN 1 | 4 356 000 | 1 650 | E | FASTIGHETS AB EGGEGRUND 7 |
| 432 | EGGEGRUND 7 | 20 332 000 | 14 902 | E | AKKAFASTIGHETS AB |
| 432 | EGGEGRUND 2 | 12 974 000 | 5 870 | E | HUSIE STÄLLNINGSDEPÅER AB |
| 432 | HUSIE 172:75 | 9 563 000 | 2 587 | E | FLYGSTABEN FASTIGHETS AB |
| 432 | FLYGBASEN 2 | 7 594 000 | 1 864 | E | COPY QUICK FÖRVALTNING I |
| | | | | | MALMÖ AB |
| 432 | SIDORÖDRET 1 | 5 201 000 | 2 075 | E | AB KARUSELLSVARVEN |
| 432 | KARUSELLSVARVEN 1 | 22 717 000 | 6 015 | E | PANDURO HOBBY AB |
| 432 | BÅTYXAN 5 | 8 593 000 | 5 590 | E | FABRIKAB EBER |
| 432 | JÄRNYXAN 8 | 6 108 000 | 3 787 | E | GLOBAL FÄRSKVARUGROSSISTEN |
| | | | | | AB |
| 432 | SÄLEN 4 | 2 543 000 | 1 900 | E | THOMAS LEIJON FASTIGHETS AB |
| 432 | HAMNEN 22:111 | 7 027 000 | 4 027 | E | I L RECYCLING AB |
| 432 | HAMNEN 22:177 | 6 744 000 | 5 303 | E | AB OPTIOL |
| 432 | HÖJDRODRET 2 | 9 237 000 | 3 546 | E | NOSHJULET AB |
| 432 | SKEVRODRET 3 | 3 598 000 | 1 559 | E | LAGERSTEDT & KRANTZ |
| | | | | | FASTIGHETER AB |
| 432 | KNACKSTENEN 1 | 7 185 000 | 3 088 | E | TRESTÅD AB |
| 432 | KORSÖRTEN 5 | 2 129 000 | 1 303 | E | LIDL SVERIGE KOMMANDITBOLAG |
| 432 | TUSCULANUM 10 | 2 932 000 | 1 250 | E | LOKAL ENKELT AB |
| 432 | KORSÖRTEN 2 | 4 554 000 | 3 500 | E | BRENNTAG NORDIC AB |
| 432 | VÄRMET 17 | 10 864 000 | 6 049 | E | LANTMÄNNEN EK FÖR |
| 432 | VÄRMET 13 | 6 733 000 | 6 120 | E | FASTIGHETSAB SOFIETORP |
| 432 | LILLGRUND 4 | 10 744 000 | 6 348 | E | EKDAHLS FASTIGHETS AB |
| 432 | MORUP 5 | 31 340 000 | 26 482 | E | PONSAB I SKÅNE AB |
| 432 | BETONGEN 7 | 5 476 000 | 3 920 | E | VARUHUSET PUNKTEN AB |
| 432 | JOHANNESDAL 3 | 2 695 000 | 2 390 | E | FASTIGHETS AB KRUSEGATAN |
| 432 | STILLMAN 4 | 2 442 000 | 1 410 | E | WAHLGREN & NORDQUIST AB |
| 432 | STILLMAN 16 | 2 873 000 | 1 567 | E | G2 INVEST AB |
| 432 | STILLMAN 39 | 3 802 000 | 1 450 | E | IKAROS INDUSTRIPRODUKTER AB |
| 432 | TRÅDGÅRDSHALLEN 1 | 5 978 000 | 3 011 | E | FASTIGHETS AB ÖRE-PORT |
| 432 | KOLET 3 | 7 308 000 | 4 996 | E | C-W KARLSTEDT AB |
| 432 | MARMORN 1 | 2 219 000 | 2 240 | E | SHURGARD STORAGE CENTERS KB |
| 432 | SKJUTSSTALLSLYCKAN | 14 537 000 | 17 131 | E | KAKEL OCH TEGEL I VEBERÖD AB |
| 432 | 26 | | | | |
| 432 | SANDBÖLJAN 1 | 1 850 000 | 2 990 | E | |

INDUSTRIFASTIGHETER SOM INVESTERINGSOBJEKT

| | | | | | |
|---------|--------------------|------------|--------|-----|---------------------------------------|
| 432 | STICKLER 1 | 10 032 000 | 3 495 | E | FESTO AB |
| 432 | SMEDJAN 9 | 10 408 000 | 3 575 | E | UBA FASTIGHETS AB |
| 432 | MINERALOLJAN 5 | 23 000 000 | 9 000 | E | SVENSKA STATOIL AB |
| 432 | MINERALOLJAN 9 | 7 339 000 | 1 230 | E | VOPAK LOGISTICS NORDIC AB |
| 432 | MINERALOLJAN 10 | 21 210 000 | 2 151 | E | VOPAK LOGISTICS NORDIC AB |
| 432 | MINERALOLJAN 12 | 14 210 000 | 2 245 | E | OK-Q8 AB |
| 432 | KRISTALLOLJAN 1 | 11 496 000 | 4 650 | E | UNIVAR AB |
| 432 | KOLONNEN 20 | 2 904 000 | 1 632 | E | STADSPIREN AB |
| 432 | KOLONNEN 21 | 2 647 000 | 1 050 | E | AB SCAGENTA |
| 432 | DUBBELKNAPPEN 27 | 6 775 000 | 2 625 | E | CT FOOD AB |
| 432 | BRUDBUKETTEN 5 | 8 294 000 | 3 300 | E | FERPLAST SCANDINAVIA AB |
| 432 | STIGLÄDRET 7 | 2 716 000 | 1 016 | E | BERTIL BENGTTSSON ENGROS & PRESENT AB |
| 432 | RAFFINADERIET 1 | 28 708 000 | 10 649 | E | ACERINOX SCANDINAVIA AB |
| 432 | HAMNEN 22:190 | 4 570 000 | 3 002 | E | TIMARU AB |
| 432 | BERGOLJAN 5 | 9 965 000 | 5 000 | E | SVENSKA STATOIL AB |
| 432 | SPINDELN 18 | 4 475 000 | 1 910 | E | IVL FÖRVALTNING AB |
| 432 | BETONGEN 2 | 1 551 000 | 1 412 | E | LOMMA |
| 432 | STOCKEN 2 | 14 811 000 | 7 101 | E | DÄCKSERVICE,DÄCKMÄSTER,AB |
| 432 | BETONGEN 8 | 5 737 000 | 4 340 | E | HONDA NORDIC AB |
| 432 | BÄTYXAN 6 | 24 157 000 | 13 085 | E | TRANSFAST AB |
| 432 | STENYXAN 13 | 2 072 000 | 1 130 | E | PANDURO HOBBY AB |
| 432 | BRONSDOLKEN 21 | 11 777 000 | 4 674 | E | FÄRG & BYGG I MALMÖ AB |
| 432 | BRONSDOLKEN 5 | 4 427 000 | 2 412 | E | TRADEBANCO AB |
| 432 | FORNMINNET 2 | 3 775 000 | 1 440 | E | AB MALMÖ NYA TRÄ |
| 432 | FORNMINNET 3 | 5 704 000 | 1 599 | E | ENERCON GMBH. |
| 432 | STILLMAN 27 | 2 915 000 | 1 480 | E | PHOENIX CONTACT AB |
| 432 | UTLÅNGAN 1 | 12 547 000 | 8 678 | E | METALIMO I MALMÖ AB |
| 432 | SPINDELN 14 | 5 611 000 | 3 855 | E | BMW SVERIGE AB |
| 432 | LÅNGDANSEN 4 | 2 806 000 | 1 240 | E | INTERLAM AB |
| 432 | LÅNGDANSEN 7 | 5 979 000 | 3 262 | E | ASSO HOLDING AB |
| 432 | FLINTKÄRNAN 10 | 3 182 000 | 1 846 | E | PNEU AB |
| 432 | FODRET 19 | 4 062 000 | 2 988 | E | BYGGNADSMASKINER I LUND |
| 432 | SOCKRET 7 | 2 900 000 | 2 707 | E | FÖRVALTNINGS AB |
| 432 | UTKLIPPAN 1 | 2 164 000 | 1 834 | E | LANTMÄNNEN EK FÖR |
| 432 | BRANDPOSTEN 1 | 6 961 000 | 1 850 | E | STUCKMASTER MALMÖ AB |
| 432 | VEVAXELN 4 | 8 669 000 | 2 828 | E | FCI FASTIGHET CONSULT |
| 432 | HAKEN 13 | 3 729 000 | 1 283 | E | INFORMATION AB |
| 432 | HAKEN 14 | 9 027 000 | 3 526 | E | PROTEA FASTIGHETER AB |
| 432 | HAKEN 6 | 16 480 000 | 8 160 | E | NEAFAB AB |
| 432 | VINKELN 7 | 4 653 000 | 1 008 | E | ARECO STEEL AB |
| 432 | HAKEN 3 | 6 745 000 | 3 588 | E | ARECO STEEL AB |
| 432 | HAKEN 12 | 7 651 000 | 3 057 | E | ARECO STEEL AB |
| 432 | POLSTJÄRNAN 1 | 8 090 000 | 6 702 | E | AB HARRYS BILSKROT |
| 432 | TRÅLISTEN 6 | 1 667 000 | 1 040 | E | FR. RAMSTRÖM AB |
| 432 | TRÅLISTEN 5 | 1 897 000 | 1 050 | E | ACO NORDIC AB |
| 432 | VÄDERÖ 18 | 5 724 000 | 2 456 | E | LANTMÄNNEN EK FÖR |
| 432 | BETONGEN 6 | 3 247 000 | 2 695 | E | ERNST PERSSONS ÅKERI AB |
| 432 | SPILLEPENGSHAGEN 2 | 2 506 000 | 1 010 | E | ALKASI AB |
| 432 | BRÄNNAREN 16 | 3 340 000 | 2 575 | E | AB GUSTAV PERSSONS ÅKERI |
| 432 | MATILDEHEM 15 | 28 383 000 | 8 810 | E | NORDISKA STRUMP AB |
| 432 | MATILDEHEM 21 | 13 892 000 | 6 108 | E | BERTIL LILJEHOLM AB |
| 432 | MARYHILL 12 | 3 636 000 | 1 244 | E | SCANDINAVIAN INTERNATIONAL |
| 432 | HUSIE 172:379 | 2 539 000 | 2 185 | E | SERVICES, SCANDIS |
| 431+433 | KAJAN 21 | 3 963 000 | 1 197 | E | AB LOMMA TEGELFABRIK |
| 421-426 | BRONSYXAN 21 | 2 665 000 | 1 217 | E ? | SHURGARD STORAGE CENTERS KB |
| 421-426 | STILLMAN 49 | 2 180 000 | 1 043 | E ? | AB LOMMA TEGELFABRIK |
| 421-426 | MALMKROSSEN 2 | 1 024 000 | 1 047 | E ? | AB THYROIDEA |
| 421-426 | BETONGEN 10 | 2 905 000 | 2 500 | E ? | LERBECK THERP,LARS(+) |
| 421-426 | KÄGLINGE 5:214 | 1 617 000 | 1 645 | E ? | MODIG, BENGT GUSTAV VALDEMAR |
| 421-426 | STIGLÄDRET 11 | 13 009 000 | 6 215 | E ? | MÅRTENSSON,STEFAN(+) |
| 421-426 | HELIOTROPEN 10 | 3 293 000 | 2 075 | E ? | LINDAHL, VIVECA |
| 421-426 | NOSGRIMMAN 2 | 4 634 000 | 1 793 | E ? | HJERPE,BJÖRN(+) |
| 431+433 | HÄSTKÄLKEN 2 | 5 327 000 | 1 930 | E ? | MATTSSON, SOLVEIG BIRGITTA(+) |
| 431+433 | DANZIG 20 | 2 342 000 | 1 910 | E ? | BERNERUP,NILS-OTTO JAN |
| 432 | UTGRUNDEN 2 | 6 884 000 | 3 546 | E ? | BERNHARD(+) |
| 432 | BLADET 8 | 1 568 000 | 1 499 | E ? | SJÖLIN,ALVE |
| 432 | GLASET 3 | 9 718 000 | 6 844 | E ? | ERASMIE,KARL JOHAN |
| 432 | KATRINELUND 28 | 3 401 000 | 3 328 | E ? | JARDENBERG,KARIN |
| 432 | LANDNINGSBANAN 4 | 2 826 000 | 1 007 | E ? | HOLMBERG,DICK(+) |
| 432 | AKVAMARINEN 1 | 2 429 000 | 1 738 | E ? | SÖDERSTRÖM,LARS JOHAN |
| 432 | SVINBÅDAN 2 | 2 966 000 | 2 189 | E ? | KERIMOVSKI,BEDRI(+) |
| 432 | RÖNNSKÅR 3 | 4 412 000 | 3 325 | E ? | BENGTSSON,YNGVE |
| 432 | HÄSTKÄLKEN 3 | 4 398 000 | 1 550 | E ? | TIMOCIN,MUSTAFA |
| 432 | OSKARSGRUNDET 3 | 1 758 000 | 1 128 | E ? | SJÖBERG INVEST HANDELSBOLAG |
| 432 | LOCKARP 26:13 | 3 626 000 | 1 337 | E ? | HALBAUER,MARCUS(+) |
| 432 | GRANITEN 2 | 10 784 000 | 7 597 | E ? | ÖHRN,ANDERS OTTO FREDRIK |
| 432 | SMÖRBOLLEN 21 | 6 802 000 | 3 397 | E ? | BÖRJESON MUNK,ULLA(+) |
| 432 | TROLLKARLEN 7 | 3 814 000 | 1 400 | E ? | LARSEKE,BIRGER KJELL-ÅKE(+) |
| | | | | | SÖDERSTRÖM,LARS JOHAN |
| | | | | | NILSSON,ANITA INGEGERD(+) |
| | | | | | ÖHRN,ANDERS OTTO FREDRIK |
| | | | | | LINDBERG,ÖSTEN(+) |
| | | | | | RHODIN,CARLO(+) |

INDUSTRIFASTIGHETER SOM INVESTERINGSOBJEKT

| | | | | | |
|---------|---------------------|------------|--------|---|-----------------------------------|
| 432 | MURMAN 2 | 6 148 000 | 3 177 | E ? | KRISTENSEN,SÖREN |
| 432 | MUREN 7 | 4 472 000 | 1 502 | E ? | ANDERSSON,MATS(+) |
| 432 | SKOGHOLM 1 | 5 814 000 | 2 843 | E ? | BERGENGREN,GEORGE |
| 432 | PANNREMMEN 1 | 2 820 000 | 1 052 | E ? | NORRMAN,ANDERS STAFFAN |
| 432 | PANNREMMEN 3 | 4 773 000 | 2 439 | E ? | ÖSTERLIND,KARL-MAGNUS RAFAEL |
| 432 | DRAGRINGEN 5 | 2 964 000 | 1 230 | E ? | MÅNSSON,BO GUNNAR HARALD(+) |
| 432 | BRONSDOLKEN 27 | 4 978 000 | 2 228 | E ? | PÅLSSON, ERLING |
| 432 | TERMINALEN 6 | 16 304 000 | 6 545 | E ? | MARLOW,JYTTE |
| 432 | ISAK 3 | 2 128 000 | 1 700 | E ? | STIG,MAGNUS LARS GÖRAN |
| 432 | KULLEN 6 | 5 316 000 | 4 643 | E ? | WENDEL,LARS |
| 432 | TOARP 5:73 | 1 815 000 | 3 200 | E ? | HÅKANSSON,ANDERS(+) |
| 432 | MARMORN 2 | 2 305 000 | 1 790 | E ? | ANDERSEN,SVEND HARALD ILSÖE |
| 431+433 | BALKEN 9 | 4 204 000 | 1 400 | E BRF | BRF HIGH-TECH PÅ LIMHAMN |
| 432 | BUNKEFLOSTRAND 14:1 | 14 507 000 | 18 550 | E C.G. Werther Marketing AB | OLLEBO TERMINALEN AB |
| 421-426 | VÄDERÖ 4 | 1 729 000 | 1 380 | E fastighetskonsult | KANSLIHUSET |
| 421-426 | FLYGMOTORN 1 | 18 752 000 | 5 751 | E Scania | FASTIGHETSKONSULT AB |
| 432 | HAMNEN 22:173 | 12 293 000 | 5 405 | E SCHENKER INTERNATIONAL AB | FASTIGHETSAB FLYGMOTORN |
| 432 | SOCKRET 4 | 5 456 000 | 4 618 | E SCHENKER INTERNATIONAL AB | KOMMANDITBOLAGET MALMÖ HAMNEN 22 |
| 432 | KOLET 4 | 37 400 000 | 35 500 | E SCHENKER INTERNATIONAL AB | KOMMANDITBOLAGET SOCKRET 4 MALMÖ |
| 432 | GÄDDAN 5 | 1 249 000 | 1 128 | E Skanska | KOMMANDITBOLAGET KOLET 4 |
| 432 | FLUNDRAN 2 | 2 630 000 | 2 513 | E Skanska | FASTIGHETS AB REMULUS MALMÖ II |
| 432 | MALÖREN 1 | 43 080 000 | 28 600 | E SSAB SVENSKT STÅL AB | FASTIGHETS AB REMULUS SYD |
| 432 | VÄRMET 3 | 9 022 000 | 5 975 | E stålindustri | FASTIGHETS AB KARBORREN |
| 432 | JÄRNET 1 | 1 303 000 | 1 260 | E stålindustri | TNJR 6361 FÖRVALTNING AB |
| 431+433 | TANGENTEN 2 | 10 439 000 | 15 325 | E Taklaget i Skåne AB | TNJR 6361 FÖRVALTNING AB |
| 432 | DANSÖREN 2 | 4 085 000 | 2 223 | E WBP TRADING AB | FASTIGHETSKOMMANDITBOLAGET BBKS |
| 432 | LUFTVÄRNET 1 | 3 073 000 | 1 105 | E ÅKERMAN MANAGEMENT AB | MALMÖ DANSÖREN 2 AB |
| 432 | KATTEGATT 1 | 3 625 000 | 2 405 | I AB Seifert invest, 3 fast, 1 halmstad | KOMMANDITBOLAGET PRÅMEN |
| 432 | UTLÅNGAN 4 | 20 620 000 | 12 215 | I ACAP INVEST AB, | AB SEIFERT INVEST(+) |
| 431+433 | RINGLEKEN 1 | 2 844 000 | 1 130 | riskkapitalbolag, nationell | SONESSON INREDNINGAR |
| 421-426 | SPELET 13 | 5 750 000 | 4 275 | I Annilla AB, mindre | FASTIGHETS AB |
| 432 | LYCKAN 24 | 1 208 000 | 1 000 | I Ashirson fastighets ab, 2 fast | ANNILLA AB |
| 421-426 | TRINDYXAN 2 | 10 911 000 | 4 333 | I Ashirson fastighets ab, 2 fast | ASHIRSON FASTIGHETS AB |
| 421-426 | BRONSDOLKEN 19 | 6 522 000 | 2 199 | I BATS | ASHIRSON FASTIGHETS AB |
| 421-426 | BRONSDOLKEN 20 | 11 959 000 | 3 920 | I BATS | BATS INVESTMENT AB |
| 421-426 | BENKAMMEN 18 | 11 069 000 | 3 860 | I BATS | BATS FASTIGHETER AB |
| 421-426 | LÅNGDANSEN 9 | 3 264 000 | 1 618 | I BATS | BATS FASTIGHETER AB |
| 421-426 | LÅNGDANSEN 8 | 4 776 000 | 2 265 | I BATS | BATS FASTIGHETER AB |
| 421-426 | MASUGNEN 15 | 4 579 000 | 2 952 | I Bo Billgren, 3 st | R. G. INVESTMENT AB |
| 431+433 | MALMKROSSEN 14 | 2 301 000 | 1 368 | I Bo Billgren, 3 st | BILLGREN,BO |
| 432 | KORSÖRTEN 1 | 3 560 000 | 2 150 | I Boo Persson fastigheter ab | BILLGREN,BO |
| 432 | KARLSVIK 7 | 5 426 000 | 3 850 | I Boo Persson fastigheter ab | BOO PERSSON FASTIGHETER AB |
| 421-426 | BJURÖ 12 | 44 139 000 | 23 904 | I Briggen | BOO PERSSON FASTIGHETER AB |
| 421-426 | LILLGRUND 5 | 8 834 000 | 4 808 | I Briggen | FASTIGHETS AB BRIGGEN BJURÖ |
| 421-426 | SADELKNAPPEN 4 | 3 513 000 | 1 316 | I Briggen | FASTIGHETS AB BRIGGEN I ÖRESUND |
| 421-426 | FLYGLEAREN 3 | 5 181 000 | 1 575 | I Briggen | FASTIGHETS AB BRIGGEN I ÖRESUND |
| 421-426 | REVOLVERSARVEN 9 | 13 571 000 | 3 996 | I Briggen | FASTIGHETS AB BRIGGEN I ÖRESUND |
| 421-426 | RINGSPÄNNET 1 | 8 983 000 | 3 890 | I Briggen | FASTIGHETS AB BRIGGEN I ÖRESUND |
| 421-426 | KAMPEN 25 | 43 820 000 | 33 884 | I Briggen | FASTIGHETS AB BRIGGEN I ÖRESUND |
| 421-426 | MURMAN 7 | 12 225 000 | 6 602 | I Briggen | FASTIGHETS AB BRIGGEN I ÖRESUND |
| 421-426 | GULSIPPAN 1 | 45 241 000 | 14 800 | I Briggen | AB BRIGGEN MURMAN |
| 421-426 | INTÅKTEN 5 | 2 165 000 | 1 766 | I Briggen | FASTIGHETS AB BRIGGEN I ÖRESUND |
| 421-426 | MURMAN 8 | 14 969 000 | 8 030 | I Briggen | FASTIGHETS AB BRIGGEN I ÖRESUND |
| 431+433 | KALKGRUNDET 5 | 13 252 000 | 7 589 | I Briggen | FASTIGHETS AB BRIGGEN KALKGRUNDET |
| 431+433 | FLYGFYREN 1 | 35 567 000 | 11 940 | I Briggen | FASTIGHETS AB BRIGGEN I ÖRESUND |
| 431+433 | SADELKNAPPEN 1 | 3 907 000 | 1 850 | I Briggen | FASTIGHETS AB BRIGGEN I ÖRESUND |
| 431+433 | BÄLTESPÄNNET 13 | 3 121 000 | 1 676 | I Briggen | FASTIGHETS AB BRIGGEN I ÖRESUND |
| 431+433 | HÖJDRODRET 3 | 4 334 000 | 1 375 | I Briggen | FASTIGHETS AB BRIGGEN I ÖRESUND |
| 431+433 | SKEVRODRET 1 | 5 799 000 | 2 183 | I Briggen | AFITIC FASTIGHETS AB |
| 431+433 | FLYGVÄRDINNAN 4 | 56 396 000 | 9 716 | I Briggen | AFITIC FASTIGHETS AB |
| 432 | FINNGRUNDET 1 | 8 659 000 | 7 445 | I Briggen | FASTIGHETS AB BRIGGEN I ÖRESUND |
| 432 | HOLKYXAN 5 | 11 796 000 | 6 749 | I Briggen | FASTIGHETS AB BRIGGEN I ÖRESUND |
| 432 | TISTLARNA 9 | 24 333 000 | 15 341 | I Briggen | FASTIGHETS AB BRIGGEN I ÖRESUND |

INDUSTRIFASTIGHETER SOM INVESTERINGSOBJEKT

| | | | | | |
|---------|--------------------------|-------------|---------|---|---|
| 432 | MURMAN 11 | 14 443 000 | 8 698 | I Briggen | ÖRESUND FASTIGHETS AB BRIGGEN I ÖRESUND |
| 432 | STILLMAN 40 | 5 027 000 | 1 858 | I Briggen | FASTIGHETS AB BRIGGEN I ÖRESUND |
| 432 | DUBBELKNAPPEN 17 | 5 368 000 | 2 400 | I Briggen | FASTIGHETS AB BRIGGEN I ÖRESUND |
| 432 | SKJUTSSTALLSLYCKAN 3 | 3 668 000 | 3 268 | I Briggen | FASTIGHETS AB BRIGGEN I ÖRESUND |
| 432 | BENKAMMEN 6 | 32 313 000 | 12 851 | I Briggen | FASTIGHETS AB BRIGGEN I ÖRESUND |
| 432 | STÅNGBETTET 1 | 4 160 000 | 1 743 | I Briggen | FASTIGHETS AB BRIGGEN I ÖRESUND |
| 432 | BJÄLKEN 2 | 4 141 000 | 3 647 | I Briggen | FASTIGHETS AB BRIGGEN BJÄLKEN FASTIGHETS AB BRIGGEN I ÖRESUND |
| 432 | BJÄLKEN 3 | 2 895 000 | 2 574 | I Briggen | FASTIGHETS AB BRIGGEN I ÖRESUND |
| 432 | LÅNGDANSEN 1 | 4 398 000 | 1 286 | I Briggen | FASTIGHETS AB BRIGGEN I ÖRESUND |
| 431+433 | KARLSVIK 6 | 5 333 000 | 3 400 | I BRORMAN FASTIGHETER AB | SUNDSBRON FASTIGHETS AB |
| 421-426 | VÅTET 10 | 1 643 000 | 1 200 | I Brorman fastigheter, lokal | BRORMAN,MARTIN HANDELSBOLAGET |
| 421-426 | SPILLEPENGLYCKAN 13 | 24 842 000 | 10 193 | I CA Fastigheter AB, nationell | SPILLEPENGLYCKAN |
| 431+433 | DIMMAN 11 | 18 592 000 | 14 729 | I Carnegie Fastigheter AB | FASTIGHETS AB DIMMAN |
| 431+433 | STILLMAN 47 | 25 924 000 | 13 863 | I Carnegie Fastigheter AB | FASTIGHETS AB MALMÖ 3 |
| 421-426 | HÅSTKRAFTEN 1 | 32 514 000 | 17 507 | I Catena | CATENA I MALMÖ AB |
| 421-426 | HÅSTKRAFTEN 2 | 9 027 000 | 2 675 | I Catena | CATENA I MALMÖ AB |
| 431+433 | TYR 2 | 19 107 000 | 7 455 | I Catena | CATENA I MALMÖ AB |
| 421-426 | KULLEN 1 | 116 315 000 | 100 477 | I Dagon | MÅLAREN 16 KOMMANDITBOLAG |
| 421-426 | SPELET 12 | 3 573 000 | 2 740 | I Dagon | DAGON PROPERTY AB |
| 432 | VENTILEN 4 | 6 708 000 | 2 341 | I Dagon | DAGON MALMÖ AB |
| 432 | GETINGEN 5 | 9 474 000 | 7 550 | I Dagon | DAGON MALMÖ AB |
| 432 | BILEN 7 | 154 600 000 | 75 977 | I Diligentia | DILIGENTIA MALMÖ AB |
| 432 | DOMARRINGEN 1 | 5 510 000 | 1 619 | I ER-HO (litet) | ER-HO FASTIGHETER AB |
| 431+433 | FLYGBASEN 1 | 8 445 000 | 2 870 | I ER-HO FASTIGHETER AB. Mindre | ER-HO FASTIGHETER AB |
| 421-426 | STILLMAN 43 | 2 761 000 | 1 554 | I Falkbolagen, liten | FALK,GÖRAN |
| 421-426 | STILLMAN 45 | 4 434 000 | 2 150 | I Falkbolagen, liten | FALK,GÖRAN |
| 421-426 | MASUGNEN 11 | 1 061 000 | 1 112 | I FASTIGHETS AB HÄMPLA, mindre | YILDIZ,MEHMET CABIR |
| 431+433 | STYCKMÄSTAREN 28 | 4 280 000 | 2 750 | I FASTIGHETS AB VALENCIA, litet | FASTIGHETS AB VALENCIA KOMMANDITBOLAGET JÄRNÅLDERN 3 |
| 421-426 | JÄRNÅLDERN 5 | 101 773 000 | 56 724 | I Fastighets Balder AB I FASTIGHETS BOLAGET UTK AB | FASTIGHETS BOLAGET UTK AB FEMEFF AB |
| 431+433 | UTKLIPPAN 3 | 2 355 000 | 1 250 | I Femeff AB, förädling | FEMEFF AB |
| 431+433 | KVARNHÖG 19 | 3 456 000 | 1 270 | I Futuritas Förva | BERGNGREN,HANS |
| 431+433 | KRISTIANSBORG 9 | 8 403 000 | 2 942 | I Förvalningsför | CURT W PERSSON FÖRVALTNING AB |
| 431+433 | SPINDELN 2 | 11 934 000 | 7 486 | I FÖRVALTNINGSAB BRONSSTÅDET | KOMMANDITBOLAGET NITROGENET |
| 431+433 | KVÄVET 2 | 6 234 000 | 1 561 | I FÖRVALTNINGSAB BRONSSTÅDET | KOMMANDITBOLAGET SPIRALEN 10 |
| 431+433 | SPIRALEN 10 | 13 156 000 | 9 835 | I GRANEN I STOCKHOLM AB, fastighetsutvecklingsföretag | KOMMANDITBOLAGET HAMNEN 22:31 |
| 432 | HAMNEN 22:31 | 1 356 000 | 2 007 | I Gustavssons fastighetsförvaltning, regional | VÄSTRA KLAGSTORPS INDUSTRIHOTELL AB |
| 421-426 | KLAGSTORP 7:25 | 6 712 000 | 7 770 | I HANSSON & RYDBERG FASTIGHETS AB, mindre | HANSSON & RYDBERG FASTIGHETS AB |
| 431+433 | BRÄNNAREN 20 | 9 163 000 | 7 282 | I Heimstaden | KOMMANDITBOLAG HEIMSTADEN NR 403 |
| 431+433 | FIBULAN 1 | 3 952 000 | 1 940 | I JJJN | JJJN FASTIGHETS FÖRVALTNING AB |
| 432 | HAKEN 2 | 5 098 000 | 1 772 | FASTIGHETS FÖRVALTNING AB I JOHN HELGESSON FÖRVALTNING AB, 2 fast | SADELGJORDEN FASTIGHETS AB |
| 432 | SADELGJORDEN 1 | 17 700 000 | 7 530 | I KGM Fastigheter AB, mindre | FASTIGHETS AB POLONEN |
| 431+433 | HÅSTKRAFTEN 3 | 3 392 000 | 1 081 | I Kungsleden | KUNGSLEDEN LUMMER AB |
| 421-426 | KRUKSKÄRVAN 3 | 15 722 000 | 7 585 | I Kungsleden | KUNGSLEDEN LUMMER AB |
| 421-426 | LERKÄRLET 3 | 2 893 000 | 1 070 | I Kungsleden | KUNGSLEDEN LUMMER AB |
| 421-426 | PÅSKBUKETTEN 8 | 5 747 000 | 1 796 | I Kungsleden | TARACAXUM AB |
| 421-426 | FLYGBASEN 7 | 3 941 000 | 1 325 | I Kungsleden | KUNGSLEDEN GOLVET AB |
| 421-426 | FLYGBASEN 4 | 4 569 000 | 1 618 | I Kungsleden | KUNGSLEDEN KÅSAN AB |
| 421-426 | FÄLTSIPPAN 8 | 13 906 000 | 3 625 | I Kungsleden | KUNGSLEDEN LUMMER AB |
| 421-426 | BRUDBUKETTEN 10 | 5 045 000 | 1 214 | I Kungsleden | KUNGSLEDEN LUMMER AB |
| 421-426 | HAMMAREN 5 | 8 169 000 | 4 361 | I Kungsleden | KUNGSLEDEN KÅSAN AB |
| 431+433 | ARMRINGEN 2 | 10 690 000 | 4 843 | I Kungsleden | KUNGSLEDEN KÅSAN AB |
| 431+433 | SVAVLET 4 | 2 545 000 | 1 300 | I Kungsleden | KUNGSLEDEN LUMMER AB |
| 431+433 | SIDORODRET 3 | 3 138 000 | 1 057 | I Kungsleden | KUNGSLEDEN LUMMER AB |
| 431+433 | SKJUTSSTALLSLYCKAN 23 | 9 384 000 | 8 941 | I Kungsleden | KUNGSLEDEN LUMMER AB |
| 431+433 | SÄMJAN 2 | 11 664 000 | 9 366 | I Kungsleden | KUNGSLEDEN KÅSAN AB |
| 432 | FLINTKÄRVAN 2 | 7 379 000 | 3 639 | I Kungsleden | KUNGSLEDEN KÅSAN AB |
| 432 | HOLMÖGADD 3 | 15 444 000 | 10 877 | I Kungsleden | KUNGSLEDEN LUMMER AB |
| 432 | HOLMÖGADD 4 | 19 379 000 | 14 166 | I Kungsleden | KUNGSLEDEN LUMMER AB |
| 432 | SVINBÅDAN 4 | 2 481 000 | 1 602 | I Kungsleden | KUNGSLEDEN LUMMER AB |
| 432 | SMÖRBOLLEN 12 | 8 220 000 | 3 942 | I Kungsleden | KUNGSLEDEN LUMMER AB |
| 432 | SVINBÅDAN 5 | 3 197 000 | 2 690 | I Kungsleden | KUNGSLEDEN LUMMER AB |
| 432 | KRUKSKÄRVAN 11 | 6 847 000 | 2 610 | I Kungsleden | KUNGSLEDEN KÅSAN AB |

INDUSTRIFASTIGHETER SOM INVESTERINGSOBJEKT

| | | | | | |
|---------------|----------------------|-------------|--------|--|--|
| 432 | EGGGRUND 6 | 18 210 000 | 8 278 | I Kungsleden | KUNGSLEDEN LÖVET AB |
| 432 | STORBÅDAN 5 | 18 290 000 | 13 036 | I Kungsleden | KUNGSLEDEN LUMMER AB |
| 432 | STORBÅDAN 4 | 4 102 000 | 2 590 | I Kungsleden | KUNGSLEDEN LUMMER AB |
| 432 | PÅSKBUKETTEN 9 | 4 213 000 | 1 395 | I Kungsleden | TARACAXUM AB |
| 432 | BRÄNNAREN 3 | 11 308 000 | 4 757 | I Kungsleden | KUNGSLEDEN KÅSAN AB |
| 432 | REVOLVERSVARVEN 10 | 12 235 000 | 3 450 | I Kungsleden | TARACAXUM AB |
| 432 | BRÄNSLET 7 | 24 595 000 | 19 890 | I Kungsleden | FÖRVALTNINGSBOLAGET PREDIO 2 KOMMANDITBOLAG |
| 432 | SPEDITIONEN 1 | 13 888 000 | 4 935 | I Kungsleden | KUNGSLEDEN LUMMER AB |
| 432 | CEMENTEN 4 | 8 252 000 | 3 314 | I Kungsleden | KUNGSLEDEN LUMMER AB |
| 432 | SMÖRBOLLEN 52 | 5 753 000 | 2 629 | I Kungsleden | KUNGSLEDEN LUMMER AB |
| 432 | STÅLET 2 | 14 101 000 | 14 769 | I Kungsleden | FÖRVALTNINGSBOLAGET PREDIO 2 KOMMANDITBOLAG |
| 432 | STORBÅDAN 2 | 4 695 000 | 3 179 | I Kungsleden | KUNGSLEDEN LUMMER AB |
| 432 | BÖTTÖ 5 | 16 408 000 | 12 902 | I Kungsleden | KUNGSLEDEN LUMMER AB |
| 432 | MÖLLEDALSSKOLAN 3 | 4 243 000 | 1 290 | I L E WILHELMSSON AB | SVELE FASTIGHETS AB |
| 421-426 | FLINTKÄRNAN 9 | 2 855 000 | 1 485 | I Lectica Group, investmentbolag, nationell | FÖRVALTNINGS AB NÖTEN |
| 421-426 | CEMENTEN 5 | 9 949 000 | 4 849 | I Limhamnshus | LIMHAMNSHUS SVERIGE AB |
| 432 | KORALLEN 1 | 8 809 000 | 8 588 | I Limhamnshus | LIMHAMNSHUS HULLKAJEN AB |
| 421-426 | CRONHOLM 1 | 48 651 000 | 25 841 | I Linco Fastighets AB | LINCOCRONAN AB |
| 432 | KAMPEN 23 | 3 859 000 | 2 880 | I Lundhgruppen, mindre | EMIDA HOLDING AB |
| 421-426 | BREDSKÅR 1 | 4 221 000 | 1 890 | I M2 Industrilokaler Holding AB | BALDER KONTOR AB |
| 421-426 | BÅTYXAN 1 | 6 644 000 | 2 580 | I M2 Industrilokaler Holding AB | BALDER KONTOR AB |
| 431+433 | NOSGRIMMAN 1 | 3 850 000 | 1 887 | I M2 Industrilokaler Holding AB | BALDER KONTOR AB |
| 432 | NACKREMMEN 2 | 4 458 000 | 2 500 | I M2 Industrilokaler Holding AB | BALDER KONTOR AB |
| 432 | KRUKSKÅRVAN 8 | 11 472 000 | 5 075 | I M2 Industrilokaler Holding AB | BALDER KONTOR AB |
| 432 | SPILLEPENSGSMARKEN 5 | 9 763 000 | 4 770 | I M2 Industrilokaler Holding AB | KOMMANDITBOLAGET NEPTUNI |
| 432 | NACKREMMEN 1 | 3 899 000 | 1 770 | I M2 Industrilokaler Holding AB | BALDER KONTOR AB |
| 421-426 | ÖGONBRYNET 3 | 950 000 | 1 025 | I Malmö stad | MALMÖ KOMMUN |
| 421-426 | GASEN 2 | 14 432 000 | 3 463 | I Malmö stad | MALMÖ KOMMUN |
| 421-426 | LIMHAMN 156:33 | 7 863 000 | 1 496 | I Malmö stad | MALMÖ KOMMUN |
| 421-426 + 432 | HAMNEN 22:164 | 26 126 000 | 4 069 | I Malmö stad | MALMÖ KOMMUN |
| 431+433 | TERMINALEN 5 | 7 378 000 | 1 855 | I Malmö stad | MALMÖ KOMMUN |
| 431+433 | BILEN 4 | 78 723 000 | 1 500 | I Malmö stad | MALMÖ KOMMUN |
| 432 | HAMNEN 22:33 | 1 561 000 | 1 400 | I Malmö stad | MALMÖ KOMMUN |
| 432 | VASSEN 2 | 2 091 000 | 1 465 | I Malmö stad | MALMÖ KOMMUN |
| 432 | VATTENLILJAN 1 | 9 799 000 | 7 621 | I Malmö stad | MALMÖ KOMMUN |
| 432 | SOCKRET 6 | 15 125 000 | 12 225 | I Malmö stad | MALMÖ KOMMUN |
| 431+433 | BRONSDOLKEN 9 | 6 344 000 | 2 491 | I Malmö Stenhus AB ,mindre | AB TUMSVAN |
| 421-426 | MASUGNEN 25 | 2 072 000 | 1 723 | I Malmöborg, förvaltningsbolag | FASTIGHETS AB MALMÖBORG |
| 421-426 | DRAKEN 1 | 44 278 000 | 7 282 | I MIDROC | SALLERUP FASTIGHETS AB(+) |
| 432 | FODRET 5 | 17 671 000 | 15 301 | I MIDROC AB | SALLERUP DEL C AB |
| 421-426 | BILEN 5 | 67 825 000 | 24 697 | I Midroc Property Development AB, (WTC) | TEKNIKPORTALEN I MALMÖ AB |
| 432 | STENYXAN 8 | 4 524 000 | 2 450 | I MIFAB | MIFAB MALMÖ FASTIGHETER AB |
| 421-426 | HÅLLRISTNINGEN 1 | 4 333 000 | 1 560 | I MIFAB, liten | MIFAB MALMÖ FASTIGHETER AB |
| 421-426 | SMÖRBOLLEN 19 | 6 176 000 | 3 320 | I MIFAB, liten | MIFAB MALMÖ FASTIGHETER AB |
| 432 | VÄDERÖ 9 | 1 601 000 | 1 240 | I Minnesberg AB | MINNESBERG SVERIGE AB |
| 432 | STRIDSYXAN 7 | 9 090 000 | 6 374 | I MYRKO | MYRKO FASTIGHETER AB |
| 421-426 | SMÖRBOLLEN 23 | 10 183 000 | 6 330 | I Packex | PACKEX FASTIGHET AB |
| 421-426 | KRISTIANSBORG 6 | 3 291 000 | 1 796 | I Packex | PACKEX FASTIGHET AB |
| 421-426 | HAMNEN 21:149 | 136 490 000 | 85 274 | I PEAB | VARVSTADEN AB |
| 421-426 | FLINTKÄRNAN 3 | 3 866 000 | 1 241 | I PEAB | KRANTORP KB |
| 421-426 | KRANEN 5 | 93 093 000 | 4 358 | I PEAB, JM AB och Wihlborgs AB | DOCKAN EXPLOATERING AB |
| 431+433 | NOSHJULET 2 | 5 739 000 | 1 397 | I Pemel AB, mindre | PEMEL AB |
| 431+433 | GJUTERIET 17 | 8 545 000 | 4 390 | I Privat investerare | ALERSTAM FASTIGHETER KB |
| 431+433 | BRYGGERIET 2 | 26 913 000 | 8 591 | I Privat investerare | FASTIGHETSBOLAGET BRYGGERITOMTEN I MALMÖ AB |
| 431+433 | VÄTET 7 | 4 975 000 | 3 339 | I Sixtus AB | SIXTUS HOLDING AB |
| 431+433 | RYGGEN 19 | 16 508 000 | 9 220 | I Sixtus AB | FASTIGHETEN MALMÖ RYGGEN 19 AB |
| 421-426 | HAMNEN 22:26 | 2 394 000 | 2 880 | I Skanska Öresund AB | SKANSKA ÖRESUND AB |
| 432 | GÄDDAN 3 | 1 462 000 | 1 565 | I Skanska Öresund AB | SKANSKA ÖRESUND AB |
| 431+433 | KOLONNEN 19 | 4 337 000 | 1 720 | I Spirendus, mindre | SPIRENDUS AB |
| 431+433 | BILDEN 10 | 7 919 000 | 6 495 | I Stena | STENA FASTIGHETER MALMÖ AB |
| 421-426 | FREDRIKSBERG 10 | 17 510 000 | 14 278 | I Svenska hus, förädlingsföretag | FASTIGHETS AB VÄSTMANLANDSGATAN |
| 421-426 | SMEDJAN 12 | 11 476 000 | 9 459 | I Teesland | NAPF BORGMALMEN AB |
| 421-426 | KRISTIANSBORG 2 | 12 950 000 | 7 033 | I Teesland | NAPF MALMÖ II AB |
| 431+433 | KAJAN 37 | 25 987 000 | 14 258 | I Teesland | NAPF MALMÖ II AB |
| 431+433 | TUSCULANUM 4 | 2 041 000 | 1 290 | I Teesland | NAPF BORGMALMEN AB |
| 431+433 | SPORREN 4 | 42 264 000 | 18 560 | I Teesland | AXE MALMÖ FASTIGHETER AB |
| 431+433 | BRUDBUKETTEN 6 | 6 093 000 | 1 620 | I Teesland | AXE MALMÖ FASTIGHETER AB |
| 432 | HELIOTROPEN 7 | 1 903 000 | 1 500 | I Teesland | NAPF BORGMALMEN AB |
| 432 | BJURÖ 9 | 9 004 000 | 5 233 | I Teesland | AXE MALMÖ FASTIGHETER AB |
| 432 | JÄRNET 2 | 7 317 000 | 3 615 | I Teesland | AXE MALMÖ FASTIGHETER AB |

INDUSTRIFASTIGHETER SOM INVESTERINGSOBJEKT

| | | | | | |
|---------------|--------------------------|-------------|--------|--|---|
| 432 | FLYGFÄLTET 3 | 7 455 000 | 2 325 | I Teesland | AXE MALMÖ FASTIGHETER AB |
| 432 | FLYGFÄLTET 2 | 2 740 000 | 1 035 | I Teesland | AXE MALMÖ FASTIGHETER AB |
| 432 | FLYGFÄLTET 7 | 3 006 000 | 1 192 | I Teesland | AXE MALMÖ FASTIGHETER AB |
| 432 | KORSÖRTEN 4 | 2 945 000 | 2 454 | I Teesland | NAPF BORGMALMEN AB |
| 432 | KALKEN 2 | 8 091 000 | 9 790 | I Teesland | NAPF MALMÖ II AB |
| 432 | HELIOTROPEN 4 | 15 112 000 | 13 289 | I Teesland | NAPF BORGMALMEN AB |
| 432 | MATILDEHEM 7 | 3 392 000 | 1 254 | I Teesland | NAPF MALMÖ II AB |
| 421-426 | BRONSKNIVEN 3 | 9 077 000 | 3 853 | I Transventor, nationellt | TRANSVENTOR AB |
| 432 | SEGEHOLM 2 | 5 365 000 | 2 162 | I TRIANGELBLOCKET FASTIGHETS AB | K G KNUTSSON FASTIGHETS AB VASAKRONAN MALMÖFASTIGHETER AB |
| 421-426 | SMEDJAN 13 | 17 941 000 | 14 036 | I Vasakronan | WIHLBORGS BOPLATSGATAN 5 AB |
| 421-426 | BOPLATSEN 3 | 67 582 000 | 28 253 | I Wihlborgs | WIHLBORGS FLINTAN 3 AB |
| 421-426 | FLINTAN 3 | 3 502 000 | 3 550 | I Wihlborgs | BASTIONEN MALMÖ AB |
| 421-426 | HANÖ 1 | 9 655 000 | 5 377 | I Wihlborgs | WIHLBORGS GÄDDAN 6 AB |
| 421-426 | GÄDDAN 6 | 11 422 000 | 2 530 | I Wihlborgs | FASTIGHETSAB STILLMAN |
| 421-426 | BRONSSPANNEN 7 | 3 183 000 | 1 160 | I Wihlborgs | FASTIGHETSAB STILLMAN |
| 421-426 | BRONSSPANNEN 9 | 6 157 000 | 3 232 | I Wihlborgs | FASTIGHETSAB STILLMAN |
| 421-426 | BLOCKET 1 | 25 219 000 | 6 911 | I Wihlborgs | FASTIGHETSAB STILLMAN |
| 421-426 | VALVET 1 | 10 153 000 | 2 700 | I Wihlborgs | FASTIGHETSAB STILLMAN |
| 421-426 | SPILLEPENGSHAGEN 3 | 12 038 000 | 5 950 | I Wihlborgs | KALINEHUSET AB |
| 421-426 | BALKEN 10 | 13 316 000 | 3 750 | I Wihlborgs | BALKEN 10 I MALMÖ AB |
| 421-426 | BRONSDOLKEN 3 | 21 291 000 | 9 675 | I Wihlborgs | WIHLBORGS FOSIEBERG AB |
| 421-426 | BRONSDOLKEN 18 | 3 993 000 | 1 286 | I Wihlborgs | WIHLBORGS FOSIEBERG AB |
| 421-426 | BRONSDOLKEN 10 | 2 525 000 | 1 090 | I Wihlborgs | RICKARD JOHANSSON FASTIGHETER AB |
| 421-426 | STÅNGBETTET 15 | 10 568 000 | 4 018 | I Wihlborgs | WIHLBORGS STÅNGBETTET 15 AB |
| 421-426 | VINKELN 8 | 28 569 000 | 8 338 | I Wihlborgs | KALINEHUSET AB |
| 421-426 | KRANEN 7 | 5 648 000 | 4 055 | I Wihlborgs | UTVECKLINGSAB KRANEN KOMMANDITBOLAGET BAGAREN 20 I NYKÖPING |
| 421-426 + 432 | TRINDYXAN 3 | 15 472 000 | 7 566 | I Wihlborgs | FASTIGHETSAB STILLMAN |
| 431+433 | BRONSSPANNEN 8 | 2 684 000 | 1 200 | I Wihlborgs | KALINEHUSET AB |
| 431+433 | SYRET 13 | 4 075 000 | 1 726 | I Wihlborgs | FASTIGHETSAB STILLMAN |
| 431+433 | GULSIPPAN 4 | 11 072 000 | 3 492 | I Wihlborgs | KALINEHUSET AB |
| 431+433 | MANDELBLOMMAN 5 | 4 460 000 | 2 674 | I Wihlborgs | FASTIGHETSAB STILLMAN |
| 431+433 | VIPAN 7 | 1 908 000 | 1 000 | I Wihlborgs | WIHLBORGS LÖNNGATAN AB |
| 431+433 | MUREN 5 | 4 633 000 | 1 570 | I Wihlborgs | BUNIUM FASTIGHETER AB |
| 431+433 | SKJUTSSTALLSLYCKAN 11 | 4 459 000 | 3 920 | I Wihlborgs | KALINEHUSET AB |
| 431+433 | SPILLEPENGSMARKEN 8 | 15 852 000 | 3 060 | I Wihlborgs | FASTIGHETSAB STILLMAN |
| 431+433 | SPARVEN 15 | 73 210 000 | 20 181 | I Wihlborgs | FASTIGHETSAB STILLMAN |
| 432 | SUFFLÖREN 3 | 7 243 000 | 2 537 | I Wihlborgs | WIHLBORGS SPARVEN 15 AB |
| 432 | FINNGRUNDET 4 | 6 668 000 | 3 400 | I Wihlborgs | WIHLBORGS SUFFLÖREN 3 AB |
| 432 | HUNDLOKAN 10 | 14 918 000 | 6 108 | I Wihlborgs | BASTIONEN MALMÖ AB |
| 432 | HAMNEN 22:188 | 6 175 000 | 8 550 | I Wihlborgs | AB GRUNDSTENEN 116588 |
| 432 | VÅRBUKETTEN 2 | 10 063 000 | 2 829 | I Wihlborgs | FASTIGHETSAB STILLMAN |
| 432 | HÖJDMÄTAREN 1 | 5 874 000 | 1 914 | I Wihlborgs | FASTIGHETSAB STILLMAN |
| 432 | FLYGLLEDAREN 9 | 17 067 000 | 5 821 | I Wihlborgs | BASTIONEN SYD AB |
| 432 | FLYGVÅRDINNAN 5 | 14 372 000 | 3 311 | I Wihlborgs | AB GRUNDSTENEN 108065 |
| 432 | GRYTAN 3 | 5 579 000 | 2 548 | I Wihlborgs | FASTIGHETS AB FLYGVÅRDINNAN 5 |
| 432 | RINGSPÄNNET 3 | 6 927 000 | 3 538 | I Wihlborgs | BUNIUM FASTIGHETER AB |
| 432 | DUBBELKNAPPEN 23 | 10 835 000 | 3 400 | I Wihlborgs | KRYSSFOCKEN AB |
| 432 | BALKEN 7 | 5 382 000 | 1 869 | I Wihlborgs | FASTIGHETSAB STILLMAN |
| 432 | FÖRBYGELN 1 | 10 835 000 | 5 146 | I Wihlborgs | FASTIGHETSAB STILLMAN |
| 432 | LÖPLINAN 7 | 4 622 000 | 2 490 | I Wihlborgs | FASTIGHETSAB STILLMAN |
| 432 | BRONSDOLKEN 25 | 22 517 000 | 10 132 | I Wihlborgs | FASTIGHETSAB STILLMAN |
| 432 | KIRSEBERG 31:53 | 76 200 000 | 26 482 | I Wihlborgs | KALINEHUSET AB |
| 432 | UTGRUNDEN 8 | 10 195 000 | 9 969 | I Wihlborgs | SPILLEPENGEN FASTIGHETS AB |
| 432 | BRONSSPANNEN 13 | 3 241 000 | 1 754 | I Wihlborgs | KALINEHUSET AB |
| 432 | SPILLEPENGSHAGEN 1 | 4 170 000 | 2 030 | I Wihlborgs | FASTIGHETSAB STILLMAN |
| 421-426 | FLYGLLEDAREN 7 | 7 721 000 | 2 240 | I Volito | FASTIGHETSABOLAGET |
| 421-426 | SKEVRODRET 2 | 4 196 000 | 1 665 | I Volito | FLYGLLEDAREN HANDELSBOLAG |
| 421-426 | KUPOLEN 3 | 4 144 000 | 1 119 | I Volito | FR FASTIGHETSRENTING AB |
| 432 | MEDUSA 3 | 1 398 000 | 1 268 | I Volito | VOLITO FASTIGHETSKUPOLEN AB |
| 432 | UTGRUNDEN 7 | 7 283 000 | 7 329 | I Volito | VOLITO FASTIGHETER AB |
| 432 | FLYGKAMERAN 2 | 6 259 000 | 1 628 | I Volito | VOLITO FASTIGHETER AB |
| 432 | MEDUSA 4 | 10 112 000 | 7 081 | I Volito | VOLITO FASTIGHETER AB |
| 432 | SEGEHOLM 10 | 29 200 000 | 14 220 | I Volito | VOLITO FASTIGHETER AB |
| 431+433 | RINGAREN 19 | 3 114 000 | 1 302 | I ZANDELIN GRUPPEN AB, mindre | ZANDELIN GRUPPEN AB |
| 432 | MÅSESKÅR 5 | 31 400 000 | 19 183 | U ING Real Estate, Internationell | ING REAL ESTATE INVESTMENT SWEDEN 20 AB |
| 421-426 | TRÅNSBETTET 8 | 5 453 000 | 2 500 | U INVESTMENT AB ROYNAT, Internationell | KB DUVSLAGET 3 |
| 421-426 | SKJUTSSTALLSLYCKAN 22 | 8 716 000 | 7 900 | U KEOPS EJENDOMSBLIGATIONER, Internationellt | KEOPS IX VÄST AB |
| 421-426 | BREDSKÅR 2 | 16 862 000 | 7 013 | U LR Swedish Holdings, internationell | FASTIGHETS AB MELKER |
| 421-426 | LANDSHÖVDINGEN 1 | 116 322 000 | 24 859 | U Protego Real Estate Investors, Internationell | GOLDCUP D 2929 AB |
| 431+433 | KABINEN 1 | 23 932 000 | 7 183 | U RBS Nordisk Renting, internationell | FASTIGHETS AB KABISTEN 1 |

INDUSTRIFASTIGHETER SOM INVESTERINGSOBJEKT

| | | | | | |
|---------|--------------|------------|--------|--|------------------------------|
| 431+433 | KOLONNEN 24 | 4 792 000 | 1 330 | U SOMFYBAT S.N.C.R.C.S, Internationell | SOMFYBAT S.N.C.R.C.S |
| 421-426 | BREDABLICK 4 | 25 747 000 | 15 742 | U Ö.B. EIENDOMSUTVIKLING AB, fastutveckling | STABBESTEINEN FASTIGHETER AB |
| 432 | FLYGGODSET 1 | 18 150 000 | 7 088 | U Ö.B. EIENDOMSUTVIKLING AB, norskt | STABBESTEINEN FASTIGHETER AB |

15 Bilaga 2. Intervjufrågor

Intervjufrågor:

Strategi för fastighetsportföljen

Hur ser sammansättningen av er fastighetsportfölj ut? (Kategorifastigheter, geografi m.m.)

Vad spelar Industrifastigheter för roll i portföljen jämfört med övriga fastighetstyper?

Finns det någon tanke på hur stor andel av fastighetsportföljen som ska utgöras av en viss typ av fastighet?

Eller tänker man helt enkelt "den fastigheten har högt driftnetto/bra avkastning - den köper vi"?

Vilken typ av industrifastigheter föredrar ni och varför? (Lager, tillverkning, verkstad)

Hur förändras industrifastighetsinnehavet vid konjunktursvängningar?

Påverkas Industrifastigheter tidigt eller sent i svängningen jämfört med övriga fastighetstyper?

Egenskaper med industrifastigheter

Vilka egenskaper spelar störst roll för industrifastigheter?

Vilken ser du som den viktigaste osystematiska risken (fastighetsspecifika) att ta hänsyn till?

Är det högre värdeökning på Industrifastigheter än för övriga kommersiella fastigheter?

Ekonomi - finansiering

Vad har ni för direktavkastningskrav på/när ni investerar i industrifastigheter?

Hur finansierar ni förvärv av fastigheter? Är det till största delen lånat eller eget kapital?
Om olika - Vad avgör hur stor belåningsgrad en investering ska ha?

Vilka metoder för investeringsbedömning använder ni för att besluta om ett fastighetsköp?

Vilka kalkyler ligger till grund för beslutet?

Diversifieringsmetoder

Investerar ni med avseende på typ av fastighet eller inom en region eller kanske båda?

Analys av intressanta objekt

Betydelsen av hyresgästernas ekonomi?

Kan det vara avgörande vid förvärv?

Kontraktens utseende, Löptid m.m.?

Med eller utan hyresgäst? Önskade hyresgäster till de olika industrifastigheterna?

Finns det skillnad i förvaltning av industrifastigheter och andra typer av fastigheter?

Prognos

Hur ser du på räntan som risk i högbelånade investeringar? Är det ett orosmoment? Vad gör ni om räntan chockhöjs?

Vad har ni för förväntningar på delmarknadens utveckling?

Hur agerar ni utifrån den oroliga ekonomin internationellt?