

Marknadsuppdatering med Peter Norhammar

Februari 2024



Vad har påverkat fastighetsaktierna i början av 2024?

Januari månads kärninflation i både USA och Sverige kom in 0,2% högre än väntat, vilket ledde till att förväntningarna om kommande räntesänkningar flyttades framåt. Det fungerande avkylande för börsen som till och med den 22 februari föll med ca 7,9% (VINX Nordic Real Estate SEK NI).

Jag tror dock att det är viktigt att i detta läge inte förlora perspektivet. Inflationen är alldeles uppenbart på väg ner och vi kommer sannolikt få lägre styrräntor framöver, vilket kommer gynna fastighetsbranschen både på och utanför börsen. För oss investerare är det varken meningsfullt eller möjligt att förutspå exakt när räntesänkningarna kommer och hur många de blir. Det viktiga är att räntetoppen är bakom oss och att oron för fortsatt eskalerande inflation minskar. Det är också viktigt att påminna oss om att de allra flesta fastighetsbolag inte är beroende av lägre räntor utan klarar sig fint även med dagens förutsättningar.

Vad är senaste nytt från fastighetsbolagens kvartalsrapporter?

Vi har nu fått ta del av bolagens resultat för det fjärde kvartalet 2023 och vi kan dra några slutsatser.

- Som en följd av den sämre konjunkturen är det trögare att hyra ut nya lokaler. Trots det stiger hyresintäkterna som en följd av de inflationslänkade fleråriga hyresavtalen.
- Bolagens genomsnittliga räntekostnader ser nu ut att stabiliseras efter att ha stigit stadigt under flera kvartal. Flera bolag ingick under slutet av året nya räntederivatkontrakt och drog på så vis nytta av de fallande räntorna.

- Bolagens redovisade fastighetsvärden justerades ned i genomsnitt 1–1,5% men flera av bolagen meddelar nu att deras redovisade fastighetsvärden troligen inte kommer behöva justeras ned ytterligare.
- Även resultaten efter betalda räntor ser ut att bottna nu. Mot bakgrund av kvartalssiffrorna har vi generellt sett höjt våra vinstestimater och vi bedömer att det genomsnittliga bolaget kommer öka sina ”förvaltningsresultat” med 5–10% under 2024.

Skillnaderna mellan olika bolag och olika segment är dock fortsatt stora. Segmentet lager/logistik utvecklas klart starkast medan hyresbostäder fortsatt har en sämre utveckling.

Vad förväntar vi oss av 2024?

Räntor som toppar, fastighetsvärden som bottnar och förvaltningsresultat som stiger leder till att medvinden snart är tillbaka för fastighetsbranschen. Börsen är och kommer vara snabb på att inteckna det. Vi tror därför att de kortsiktiga nedgångar som uppstår då och då på börsen är bra investeringstillfällen.

Största innehaven i fonden

1. Balder
2. Castellum
3. Sagax B
4. Nyfosa
5. Catena
6. Fastighetsbolaget Emilshus B
7. Platzer Fastigheter Holding B
8. NP3 Fastigheter
9. Whilborgs Fastigheter
10. Diös Fastigheter