



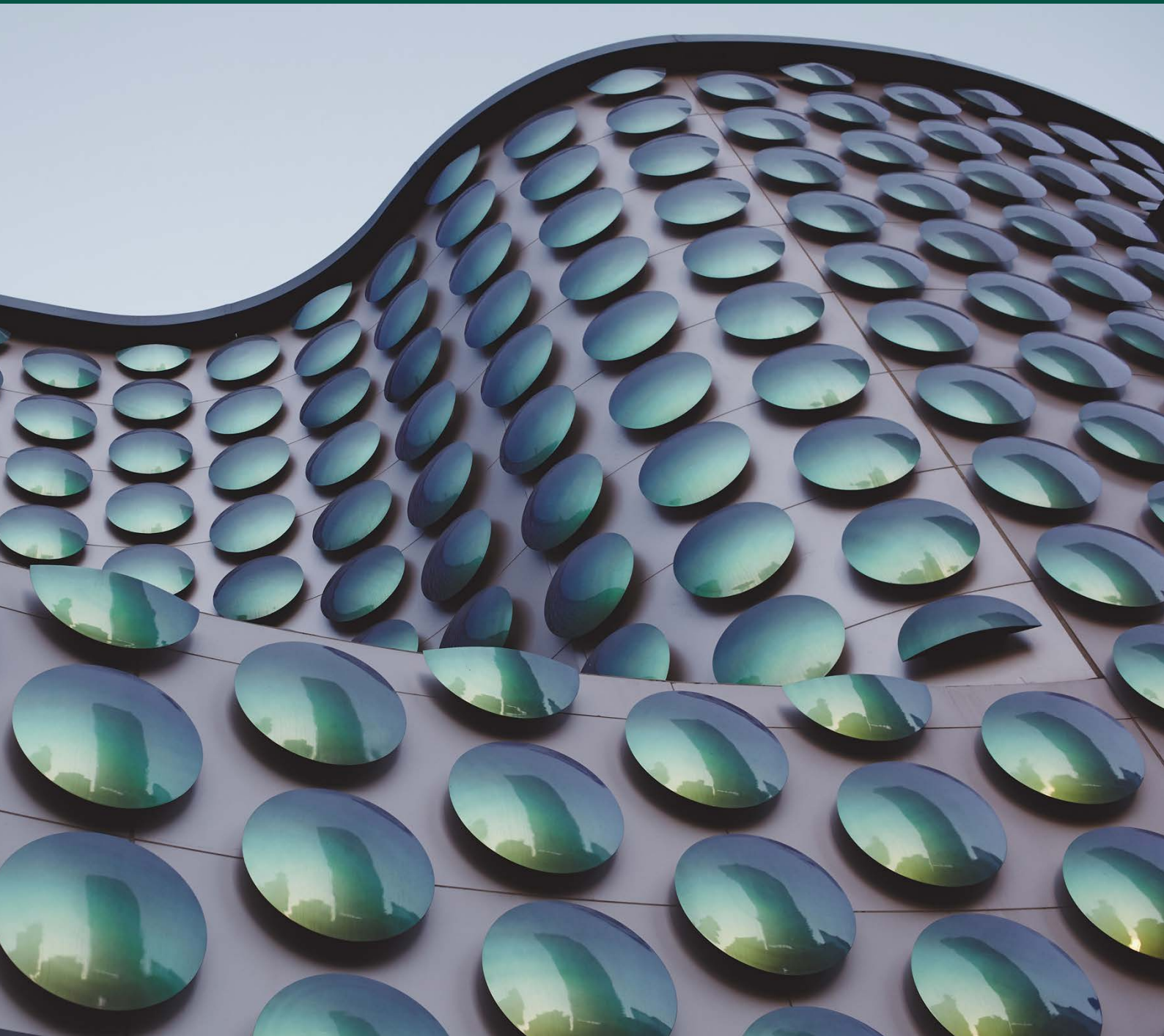
TESSIN

Guide till fastighets-
investering

© 2020
Tessin Nordic AB

Olof Palmes Gata 31
111 22 Stockholm

Nio steg till en lyckad fastighetsinvestering



Att investera i fastigheter kan både ge en stabil avkastning och en rejäl värdeökning över tid. Men det innebär också risker, och för att lyckas gäller det att veta vad man gör. Vi på Tessin vill göra fastighetsinvesteringar tillgängliga för fler och har därför tagit fram en guide i nio steg som hjälper dig att tänka rätt och vässa dina investeringsskills.

#1 Bestäm din risknivå	3	#4 Se det unika i varje objekt	4	#7 Fokusera på intäkterna	5
#2 Sätt ett investeringsmål	3	#5 Våga gå mot strömmen	4	#8 Håll koll på belåningen	5
#3 Location, location, location!	3	#6 Diversifiera mera	4	#9 Minimera mellanhänderna	6

#1

Bestäm din risknivå

Förenklat kan man säga att potentiell avkastning ökar linjärt med förhöjd risk. Enligt denna princip kan en investering bara ge högre avkastning om risken samtidigt ökar.

Om du gillar idén med fastigheter men inte lockas av hög risk kanske du inte ska satsa på att bli långsiktig ägare av till exempel ett nöjesfält i Storuman. Detsamma gäller för dig som söker högre avkastning och är mer riskbenägen – då är troligen lågavkastande hyresbostäder i centrala Göteborg inget för dig.

Tänk igenom din livssituation, hur mycket pengar du har att investera och hur din exponering ser ut i övrigt. Bestäm dig för en risknivå inför varje investering och håll dig till den.

#2

Sätt ett investeringsmål

Behöver du få tillbaka dina pengar inom ett par år? Då är troligen ett fastighetsutvecklingsprojekt något för dig. Söker du istället ett långsiktigt pensionssparande? Då är en hyresfastighet med långsiktig förvaltning ett lämpligt alternativ där tillfälliga svängningar i marknaden inte har lika stor inverkan. Kan du tänka dig att investera långsiktigt men prioriterar löpande avkastning? Då kan ett större utvecklingsprojekt över ett antal år vara aktuellt för dig.

Bestäm dig för vad du letar efter och hur långsiktig din investering är. Sätt upp ett mål, eller dela upp din totala investeringskapacitet till olika segment. Bestäm hur mycket kapital du kan investera långsiktigt och hur mycket kapital du behöver ha tillgång till kortsiktigt.

#3

Location, location, location!

Du har säkert hört det förut. Tre ord som anses som det viktigaste av allt när det gäller fastigheter och som har blivit mäklarnas favoritmantra. Men vad menas med detta egentligen? Är det bara upprepningar av samma ord eller finns det en djupare innebörd?

Det primära i detta talesätt är att läget är den absolut mest avgörande faktorn när man talar om värdet på en fastighet. Läget är statiskt och konstant över tid, men i princip allt annat i en byggnad går att ändra, såsom planlösning, hyresgäster, ytskikt och funktion. Men vilket som är det bästa läget är inte alltid lätt att definiera.

Det kan vara bästa adressen, högsta läget i fastigheten eller huset med sjöutsikt. För att hitta rätt läge kan det vara bra att tänka i olika nivåer.

Nivå 1: Tänk stort

Undersök hur makroläget ser ut i kommunen eller regionen. Hur ser näringsliv, infrastruktur och kommunikationer ut? Hur ser det långsiktiga utbudet och efterfrågan ut för den typ av fastighet du tittar på? Är du till exempel intresserad av att investera i ungdomsbostäder så bör du kolla på vad regionen erbjuder unga och hur stor inflyttning vs utflyttning det är. Lär dig att titta på förutsättningarna från ett helikopterperspektiv.

Nivå 2: Tänk lokalt

Se över konkurrens och det lokala marknadsläget för den typ av fastighet du tittar på. Finns det tillräcklig köpkraft för den typen av projekt och är hyresnivåerna marknadsmässiga? Har du till exempel tänkt investera i ett nytt affärshotell – undersök hur stadens näringsliv ser ut och om det finns en lucka att fylla.

Nivå 3: Tänk förutsättningar och behov

Jämför ditt objekt med liknande närliggande objekt. Är fastigheten skyddad av andra hus eller är det rent utav sjöutsikt? Går lagerbyggnaden att nå från de stora närliggande vägarna? Ta reda på förutsättningarna och försök att sätta dig in i en eventuell hyresgästs eller boendes behov.

#4

Se det unika i varje objekt

Ett av de starkaste särdragen på fastighetsmarknaden är att varje objekt är unikt. Varje fastighet har sina unika egenskaper och varje område sina egenheter. I strikt mening finns det inte två likadana fastigheter sett ur ett värderingsperspektiv. Graden av avvikelser finns i en kontinuerlig skala från väldigt lika till helt olika, trots närliggande läge, form och utseende.

Då fastigheter alltid har ett givet läge får omgivningen också stor betydelse, såsom karaktären på närliggande bebyggelse, vägar, kommunikationer, service, grönområden, grannar, skolor, daghem, butiker och störningar.

Två närliggande fastigheter kanske har lika nära till grönområden och butiker, men den ena ligger bredvid en trafikerad väg och har en hög bullernivå. Två lagerbyggnader som ligger bredvid varandra kanske ser lika ut på ytan, men bara den ena har tillgång till en praktisk lastkaj. Försök att göra en individuell bedömning för varje fastighet och dras inte med i vad som är trendigt eller populärt.

#5

Våga gå mot strömmen

"Be fearful when others are greedy, and be greedy when others are fearful." – Warren Buffett

Varje år är det en ny typ av fastighet eller ett nytt område som blir populärt. När många söker samma typ av investering drivs avkastningskraven ner och priserna upp. Då kan det vara läge att sälja. När kapitalet istället strömmar till ett nytt fastighetslag kan det vara läge att köpa.

Att göra precis tvärt emot alla andra är en av Warren Buffetts grundprinciper. Köp när alla andra säljer, och sälj när andra köper. Dock är detta lättare sagt än gjort. Det är enkelt att hamna på autopilot och följa andras goda råd. Att våga gå mot strömmen kräver mod och självförtroende.

#6

Diversifiera mera

"To reduce risk it is necessary to avoid a portfolio whose securities are all highly correlated with each other. One hundred securities whose returns rise and fall in near unison afford little protection than the uncertain return of a single security." – Harry Markowitz

Ända sedan Nobelpristagaren Markowitz introducerade den moderna portföljteorin 1952 har diversifiering blivit en av de viktigaste principerna för investerare inom alla branscher. Kortfattat går diversifiering ut på att minimera risk genom att inte lägga alla ägg i samma korg. Om du till exempel endast äger en typ av fastigheter i en stad så kommer ett kraftigt prisfall på den marknaden att slå mycket hårdare än om du äger flera typer av fastigheter i flera städer. Det handlar med andra ord om att sprida riskerna.

#7

Fokusera på intäkterna

Ett vanligt misstag är att stirra sig blind på trender, andras värderingar och kvadratmeterpriser som med jämna mellanrum stiger eller sjunker. Försök se förbi det och fokusera istället på vilka intäkter som kan skapas från fastigheten. Hur lång tid kan det ta att sälja bostadsrätterna och hur stor är risken att allt inte blir sålt? Hyrs butikslokalen av en kreditvärdig hyresgäst och hur lätt är det att hitta en ny om den befintliga hyresgästen går i konkurs? Hur säkra är egentligen intäkterna?

Fördelen med fastigheter är att prissättningen ofta är relativt transparent, det är enkelt att förstå och många faktorer är kända och förutsägbara. Lär dig att räkna på direktavkastning och öva dig i att bedöma hur rimliga antagandena är för det specifika objektet. Tror du på kalkylen?

Ökar inte fastigheter ofta i värde?

En anledning till att många investerar i fastigheter är att de ofta ökar i värde över tid. Investerar du i en fastighet med stabila, goda och förutsägbara intäkter så ökar mycket riktigt chansen till en bra värdeutveckling. Satsar du däremot endast på värdeutveckling, utan fokus på underliggande intäkter, handlar det snarare om spekulation än om investering. Se istället värdeutveckling som ett plus snarare än som det primära målet om du hittat ett bra objekt som du verkligen tror på.

Hur räknar man på direktavkastning?

Direktavkastning, eller yield som det ofta kallas, är det årliga överskott som genereras från fastighetens löpande verksamhet beräknat utifrån fastighetens köpeskillning. Direktavkastningen uttrycks ofta i procent och en vanlig nivå brukar ligga på mellan 4-6 % för en hyresfastighet, beroende på läge. Direktavkastningen tar hänsyn till bruttoinbetalningarna med avdrag för drift och underhåll. Bokföringsmässig avskrivning ska inte tas med i beräkningen.

#8

Håll koll på belåningen

En av de största fördelarna med fastigheter är möjligheten att använda sig av banklån tillsammans med sin egen insats för att bygga, renovera eller köpa en fastighet. Andelen lån i förhållande till det totala värdet på fastigheten kallas oftast för belåningsgrad, men kan också benämnas hävstång, gearing, leverage eller LTV (Loan To Value). Den resterande andelen, det vill säga skillnaden mellan köpeskillningen och lånet, kallas för eget kapital.

Genom att använda lånade pengar kan man öka avkastningen på investerat kapital. Hävstången gör att man i ett fastighetsprojekt snabbare kan nå resultat eftersom man totalt sett har ett större kapital som arbetar för en.

Under 2013 låg majoriteten av de svenska börsnoterade fastighetsbolagens belåningsgrad på mellan 50-65 %, vilket idag anses vara en rimlig nivå. En hög belåningsgrad är ofta möjlig när ekonomin i övrigt går bra, men kan också slå hårt mot verksamheten i en lågkonjunktur. Höga räntekostnader och fallande marknadspriser kan snabbt urholka bolagets egna kapital och finansiella ställning.

Fastighetskrisen i slutet på 80-talet som var en stor anledning till finanskrisen i början av 90-talet, berodde till stor del på en allt för vidlyftig lånefinansiering. Lär av tidigare misstag och se till att undersöka hur hög belåningen är, hur räntekänslig verksamheten är och hur konjunkturberoende fastigheten är.

#9

Minimera mellanhänderna

Idag finns det många sätt att indirekt investera i fastigheter, men få sätt att investera direkt. En direktinvestering i en fastighet gör att man kommer så nära kassaflödet som möjligt, medan en investering i exempelvis en fastighetsfond är svår att överblicka. Vart går egentligen pengarna och vilka fastigheter investerar man i?

Genom att minimera antalet mellanhänder blir investeringen effektivare och dina pengar försvinner inte längs vägen i olika avgifter. Förenklat kan man säga att en investering i en fastighetsfond i värsta fall kan leda till följande avgiftsstruktur:

1. Din rådgivare tar ut 1–2 % i provision för att förmedla en lämplig fond till dig.
2. Fonden som avsätter en del av kapitalet i tillgångar som fastigheter tar 1 % per år i förvaltningsavgift.
3. Fonden investerar en del av kapitalet i en fastighetsfond med en förvaltningsavgift på 2 % per år och en vinstdelning på 20 %.
4. Fastighetsfonden anlitar transaktionsrådgivare och mäklare som tar en provision på 1–3 %.

Innan ditt kapital når ett fastighetsprojekt har mycket pengar redan gått åt och kapitalet måste uppnå en god avkastningsnivå för att återvinna avgifterna. Genom att istället direktinvestera i fastigheter och utvecklingsprojekt minskar du antalet mellanhänder och avgifter. Det gör att du kan dra nytta av det fantastiska tillgångsslag som fastigheter faktiskt är.

Om Tessin

Tessin är en tjänst för dig som inte nödvändigtvis har ett kontaktnät i branschen men som ändå vill kunna investera direkt i fastigheter, utan mellanhänder och krångliga avgiftsstrukturer.

Genom Tessins plattform får du tillgång till ett attraktivt investeringslag som tidigare varit reserverat för professionella investerare. De säkerställda lånen har en hög historisk avkastning utan direkt koppling till börsen.

På Tessins plattform presenteras nya investeringserbudanden varje vecka där du, tillsammans med andra, kan finansiera projekt du vill se förverkligade och samtidigt få en bra avkastning.