

FASTIGHET: POS NETTOUTHYR, NEG VÄRDEFÖRÄNDR DERIVAT 2KV-ANALYT

STOCKHOLM (Direkt) Fortsatt positiva tongångar och fortsatt bra efterfrågan väntas när fastighetsbolagen avrapporterar för det andra kvartalet. Samtidigt väntas inte substansvärdevärdena explodera uppåt detta kvartal.

Det säger fastighetsanalytiker till Nyhetsbyrån Direkt.

“Fastighetsbolagen ska fortfarande ha positiv nettouthyrning, det ska bara tuffa på, samt lite positiva hyresökningar och lite svagt fallande avkastningskrav. Det som kan överraska i kvartalet är att landsbygden kan ha gått lite starkare än innerstaden. Avkastningskraven i innerstaden är så låga att vi sällan haft så låga nivåer”, säger en analytiker.

Samtidigt som värdeförändringarna på fastigheter väntas vara begränsade i kvartalet, då få transaktioner gett stöd till högre värden, kan en del orealiserade värderingssmällar vara att vänta i derivatportföljerna.

“Många kommer ha stora smällar på derivat. Räntan har ju faktiskt gått ned under kvartalet, så alla som har lång position kommer att ha negativa värdeförändringar. Kungsleden är typexemplet. Det kommer att kosta pengar i det här kvartalet”, fortsätter analytikern.

Först ut i sektorn att rapportera är Wihlborgs på onsdag morgon den 6 juli.

“Vi förväntar oss att Wihlborgs i det andra kvartalet rapporterar en tillväxt på 5 procent i inkomsterna från fastighetsförvaltning före skatt. Det nya projektet Landsdomaren är det största någonsin för Wihlborgs och det är värdeskapande för aktieägarna. Aktien handlas till en av de lägsta P/CE-multiplarna i sektorn och kommer att uppvisa stark substansstillväxt”, skrev Swedbank i en analys.

En annan fastighetsanalytiker konstaterar att man mest vill se att en positiv trend fortsätter, utan några negativa överraskningar i rapportern för det andra kvartalet.

“Vi vill se att det bara rullar på som det ska. Möjligtvis att de kan lyfta lite på projektportföljen, till exempel hur bolaget ska fortsätta att utveckla Västra Hamnen”, säger den analytikern.

Näst i tur är Fabege på torsdagen den 7 juli. Carnegie skrev i en analys i slutet av juni att banken förväntar sig att Fabege redovisar en nettouthyrning på 15-20 miljoner kronor i kvartalet, baserat på den starka arbetsmarknaden.

“Vi tror att yield-kompressionen är bakom oss, men väntar oss att den starka hyresmarknaden och höga inflationen genererar en 1,5 procent i värdetillväxt i det andra kvartalet och 4,5 procent under 2011”, skrev Carnegie om sina antaganden bakom ett förväntat substansvärde på 74:80 kronor för det andra kvartalet och 78:90 kronor för 2011.