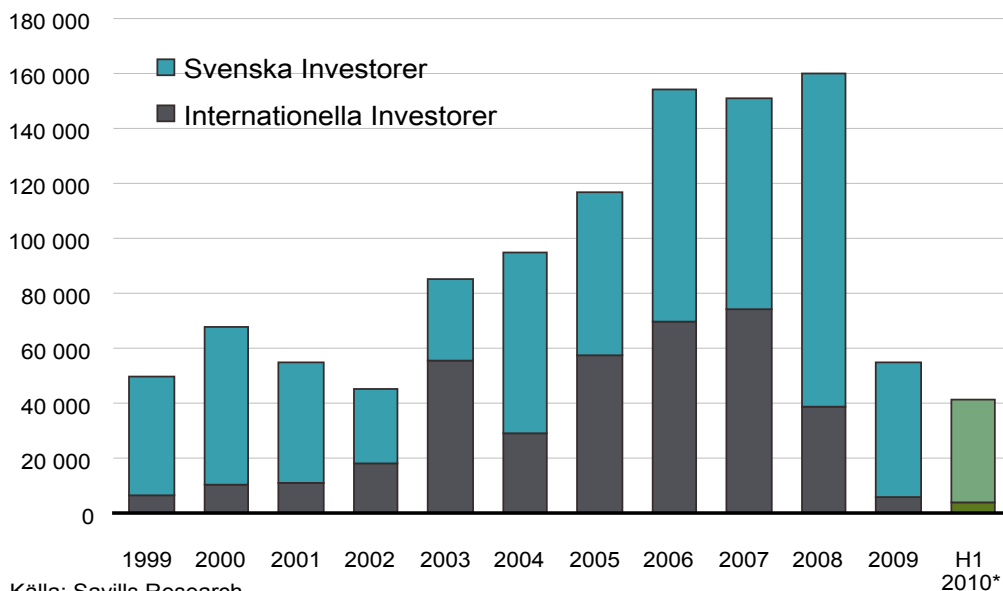


Stark avslutning på första halvåret 2010

Transaktionsvolym (MSEK)



Transaktionsvolymen för det andra kvartalet 2010 summerade till närmare 24 miljarder, vilket innebär att transaktionsvolymen för det första halvåret uppgick till ca 41 miljarder. Avslutningen på det andra kvartalet var mycket stark och fastigheter för ca 18 miljarder omsattes under juni månad.

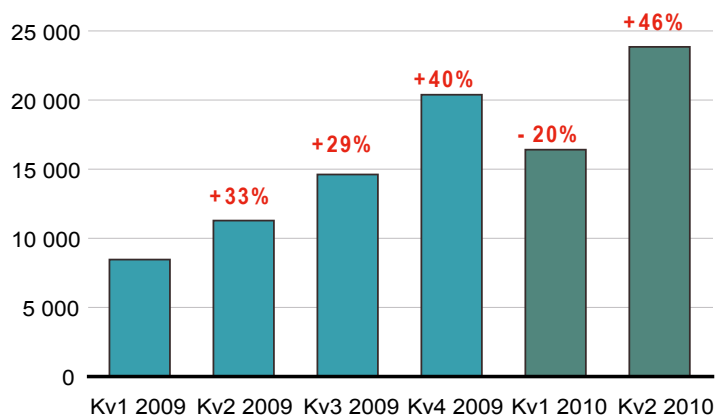
Intresset från såväl inhemska som internationella investerare har under perioden varit mycket starkt, men liksom i stora delar av Europa så hålls transaktionsvolymerna nere på grund av brist på utbud. De internationella köparna har hittills förvärvat fastigheter för ca 2,7 miljarder under första halvåret vilket kan jämföras med 2,4 miljarder under hela 2009. Trenden med att de svenska investerarna nettoköper har varit fortsatt stark under första hälften av 2010. Antalet tvångsförsäljningar har ökat under året och representerade strax under tio procent av transaktionsvolymen.

Transaktionsnetto (MSEK)

	Svenska aktörer	Nordiska aktörer	Internationella aktörer
2004	-26 500	11 100	
2005	-32 600	26 100	
2006	-20 900	16 800	
2007	-30 400	18 300	
2008	-4 900	-4 300	
2009	3 500	-400	
2010*	4 000	-3 200	

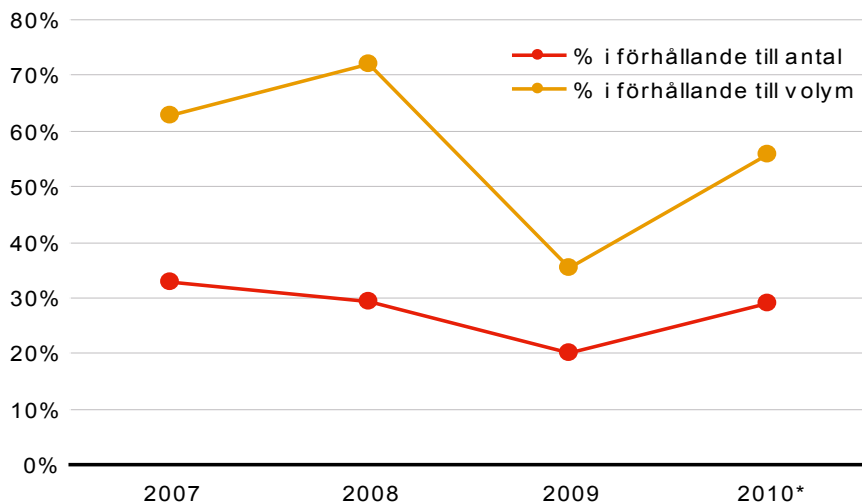
Källa: Savills Research

Transaktionsvolym per kvartal 2009/2010 (MSEK)



Källa: Savills Research

Portföljtransaktioner



Ännu ett tecken på den ökande aptiten på fastigheter är att andelen portföljaffärer har ökat kraftigt under året. Såväl andelen portföljaffärer i relation till styckeaffärer som portföljaffärernas volym i förhållande till den totala transaktionsvolymen har ökat kraftigt.

Intresset för kommersiella fastigheter har fortsatt att förstärkas under årets andra kvartal. Bostäder utgör fortfarande en betydande del av transaktionsvolymen, men om man undantar Dombbron så uppgår bostädernas andel till cirka 30 %. Transaktionsvolymen för bostäder fortsätter att ligga på samma nivå som innan nedgången på fastighetsmarknaden. En stor skillnad är ökningen inom lager & industri-segmentet som till stor del förklaras av försäljningen av DK properties som förvärvades av Hemfosa och Sagax.

Fördelning avseende fastighetstyp

Fastighetstyp	2007	2008	2009	2010*
Handel	20%	10%	7%	8%
Kontor	30%	49%	17%	25%
Bostäder	16%	22%	48%	39%
Lager / Industri	14%	5%	6%	14%
Hotell	2%	1%	7%	2%
Blandad användning	13%	5%	4%	7%
Land	1%	0%	4%	1%
Övrigt	3%	7%	7%	4%
Total	100%	100%	100%	100%

Källa: Savills Research

Vår bedömning är att det kommer att finnas ett fortsatt stort intresse för fastigheter, från såväl inhemska som internationella investerare. Även om den svenska markanden kan tyckas vara relativt dyr ur ett internationellt perspektiv så är det relativt klart att sunda statfinanser i kombination med en tjänstesektor som stått emot bra tilltalar många investerare. Detta förklarar varför vi har sett mycket få transaktioner som involverar det mer opportunistiska kapitalet. Däremot så kan de kommande räntehöjningarna komma att verka dämpande på fastighetsmarknaden.

Vad kan vi förvänta oss av andra halvan av 2010?

- Vi har redan observerat en högre betalningsvilja för de allra mest attraktiva objekten och vi bedömer att direktavkastningskravet kommer att sjunka under året för de attraktiva objekten.
- Andelen kommersiella fastigheter kommer sannolikt att öka under året och vi ser redan att riskviljan ökat något.
- Transaktionsvolymen beroende av tvångsförsäljningar bör ligga i nivå med det som observerats under det första halvåret.
- Trenden där brister prissätts full ut kommer att fortsätta under året och skillnaderna i avkastningskrav mellan prime-fastigheter och fastigheter med risker kommer att vara fortsatt stora.
- Fjölårets låga intresse för handelsfastigheter har redan delvis vänt, men bedöms öka i intresse under året.

För ytterligare information kontakta:

Peter Wiman, Analyschef, +46 8 545 854 62



Om Savills Sweden:

Savills Sweden erbjuder kvalificerade rådgivningstjänster på den svenska fastighetsmarknaden. Företagets verksamhet omfattar rådgivning vid fastighetstransaktioner, corporate finance och värdering & analys. För mer information se www.savills.se.

Savills – en ledande internationell fastighetsrådgivare

Savills är ett ledande globalt fastighetsrådgivningsföretag noterat på London Stock Exchange sedan 1989 och ingår i FTSE 250.

Företaget, som bildades 1855, har ett rikt arv av stark tillväxt. Det är ett företag som snarare leder än följer och har över 200 kontor och samarbetspartners i USA, Europa, Asia Pacific, Afrika och Mellanöstern.

Genom en unik kombination av spetskompetens och entreprenöranda får våra kunder tillgång till fastighetsexpertis av högsta kvalitet. Vi anses vara en innovativt tänkande organisation uppbackad av utomordentliga förhandlingskunskaper. Savills har valt att fokusera på specifika klienter, varför man kan erbjuda fulländad service till organisationer och personer med vilka man delar ett gemensamt mål. Savills är synonymt med att kunna erbjuda högkvalitativ service och ett förstklassigt varumärke, har en långsiktig syn på fastigheter och investerar i strategiska relationer. Se även www.savills.com.

Ulf Nilsson, VD, +46 8 545 854 60