

2010-07-01

Marknadsutblick*Kvartal 2, 2010***Transaktionsvolymen i Sverige nästan tredubblad under första halvåret**

Den totala transaktionsvolymen under det andra kvartalet 2010 uppgick till 28 miljarder kronor enligt Jones Lang LaSalles bedömning. Detta motsvarar en ökning med 51 procent jämfört med kvartalet före och hela 211 procent jämfört med samma period 2009.

Under det första halvåret 2010 genomfördes transaktioner till ett värde om 46,4 miljarder kronor enligt Jones Lang LaSalles bedömning. Detta motsvarar en uppgång med 194 procent jämfört med samma period 2009, då transaktionsvolymen uppgick till 15,8 miljarder kronor. Transaktionsvolymen för s.k. Cross Border-transaktioner ökade samtidigt med 135 procent.

Vi kan nu konstatera att vi ända sedan årsskiftet 2008/2009, när vi såg vändningen på fastighetsmarknaden, kontinuerligt sett gradvis ökande transaktionsvolym i Sverige. Tillgången på kapital är alltjämt gott, samtidigt som den goda utvecklingen på börserna under det senaste året medfört att ytterligare medel fått omallokeras till fastigheter. Det internationella intresset för Sverige är fortsatt stort. Jones Lang LaSalles stora globala undersökning som kartlägger öppenheten på världens fastighetsmarknader, [Global Real Estate Transparency Index](#) (GRETl), placerar Sverige i den absoluta toppen vad gäller transparens, tillsammans med Kanada, Australien, Storbritannien och Nya Zeeland. Detta är en starkt bidragande orsak till att Sverige fortfarande lyckas attrahera utländskt institutionellt kapital av hög kvalitet och att volymerna för s.k. Cross Border-transaktioner fortfarande utgör ett stort inslag i de genomförda affärerna.

Intressant att notera är att andelen transaktioner som skett utanför de tre storstadsområdena ökat under perioden. Detta beror framförallt på att årets tre största affärer skett utanför storstäderna, men det tyder också på att riskviljan åter börjat öka bland investerarna. Den totala andelen transaktioner som genomförts i våra tre storstadsområden uppgick under det första halvåret till 40 procent, medan 60 procent av transaktionerna genomfördes utanför de tre storstadsområdena. Stockholm, som normalt står för ungefär hälften av transaktionsvolymen minskar sin andel kraftigt till 32 procent (56 procent under H1 2009), Göteborg till 5 procent (7 procent) och Malmö till 3 procent (8 procent). Det är dock viktigt att poängtera att transaktionsvolymen i absoluta tal ökat i samtliga geografiska områden.

Marknadsutblick

De två klart dominerande fastighetsslagen på den svenska transaktionsmarknaden är bostäder och kontor, som tillsammans utgör 64 procent av den totala transaktionsvolymen. Ett antal större affärer med bostadsfastigheter i fokus har lett till en kraftig ökning av andelen bostäder, som nu utgör 41 procent av den totala transaktionsvolymen, under H1 2010.

Kvartalets (och årets) hittills största affär var Vasakronans försäljning av Dombron, bestående av 38 bostadsfastigheter i Stockholm, Göteborg och Uppsala till Fjärde AP-fonden för 5,4 miljarder kronor. Några andra större bostadstransaktioner var Verner Anderssons försäljning av 1 300 lägenheter i Eskilstuna och Västerås till Ikano Bostad för 800 miljoner kronor, samt Akelius försäljning av en portfölj bestående av nära 900 lägenheter i Uddevalla och Karlstad till Apartment Bostad för 500 miljoner kronor. Sagax och Hemfosa stod för årets näst största affär genom övertagandet av DK Properties bestående av 368 000 kvadratmeter lokaler, främst i södra Storstockholm, för drygt 3 miljarder kronor. Den största affären avseende handelsfastigheter skedde då Diligentia köpte tre citygallerior/varuhus från brittiska Boulton för 1,4 miljarder kronor. Vasallens avyttring av ett stort bestånd till Kungsleden för 1,2 miljarder kronor utgjorde periodens största affär med publika fastigheter. I Solna strand utanför Stockholm avyttrade Faberge en nyutvecklad kontorsfastighet till tyska Union Investment omfattande 21 600 kvadratmeter uthyrbara ytor med Skatteverket som hyresgäst. Köpeskillingen uppgick till 555 miljoner kronor och utgjorde kvartalets största affär avseende kontorsfastigheter.

Generellt präglades det första halvåret av en stark utveckling på transaktionsmarknaden där även affärernas storlek ökat markant. Under perioden genomfördes 20 affärer med storlek över 500 miljoner kronor, varav flertalet var miljardaffärer. Utvecklingen har på många håll i Europa varit lika stark som i Sverige under det senaste året, men vi ser nu åter en ökad oro för utvecklingen i de s.k. PIIGS-länderna och vad detta kan komma att medföra för resten av Europa. Med finanskrisen i färskt minne, börjar vissa internationella investerare redan nu att införa mer restriktiva krav vid utvärdering av potentiella investeringar. Det råder därmed stor osäkerhet om det andra halvåret kan komma att utvecklas lika bra som det första.

För mer information, kontakta:

Daniel Gorosch, Chef Fastighetstransaktioner, tel 08-453 51 03

Jones Lang LaSalle i Norden

Jones Lang LaSalle är Nordens ledande fastighetsrådgivningsföretag och erbjuder strategiska tjänster till ägare, investerare och hyresgäster som vill göra bättre affärer på fastighetsmarknaden. Jones Lang LaSalle förenar stark lokal förankring med världsledande kunskap om såväl svensk som internationell fastighetsmarknad. Med 120 anställda samt kontor i Stockholm, Göteborg och Helsingfors ger Jones Lang LaSalle kvalificerad rådgivning inom transaktioner, uthyrning, hyresgästrepresentation, detaljhandelsutveckling, analys, värdering samt förvaltning. För mer information se www.joneslanglasalle.se.

Jones Lang LaSalle i världen

Jones Lang LaSalle Incorporated (NYSE: JLL) är ett rådgivningsföretag som tillhandahåller ledande integrerat fastighets- och investeringskunnande på såväl lokal och regional som global nivå. Med cirka 180 kontor i världen och verksamhet i fler än 750 städer i 60 länder uppgick intäkterna till USD 2,5 miljarder under 2009. Som branschledande inom fastighetsförvaltning och fastighetsservice förvaltar Jones Lang LaSalle en global portfölj på cirka 149 miljoner kvadratmeter. LaSalle Investment Management är en av världens största och mest diversifierade fondförvaltningsverksamheter med ett förvaltad kapital på cirka USD 40 miljarder. För mer information, se www.joneslanglasalle.com.