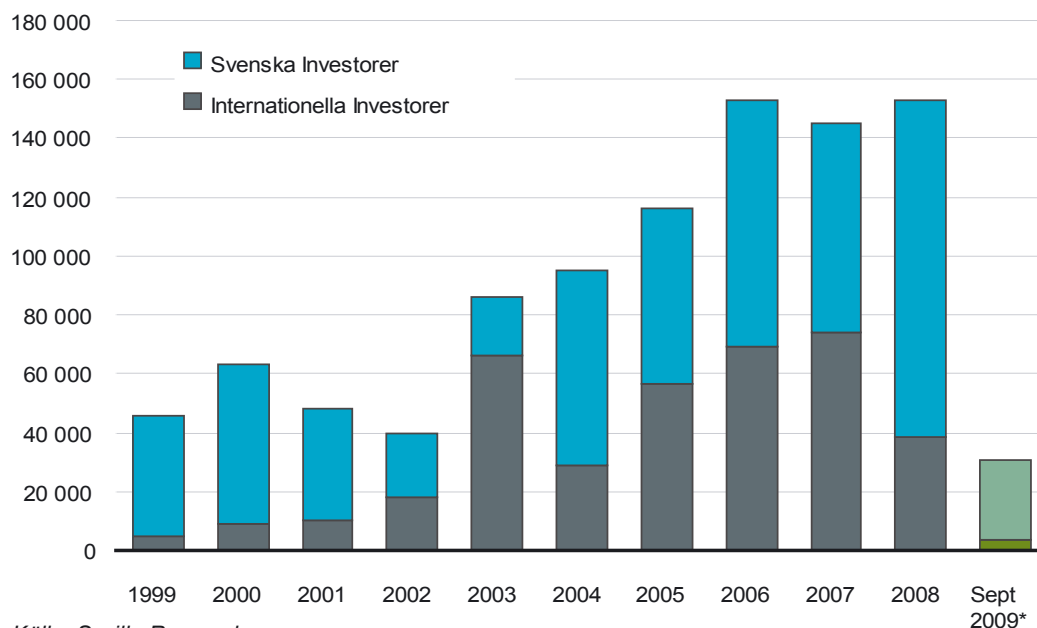


Nya köpmönster på den svenska fastighetsmarknaden

Transaktionsvolym (MSEK)



Källa: Savills Research

Transaktionsvolymen på den svenska kommersiella fastighetsmarknaden har varit fortsatt låg under de tre första kvartalen 2009, med en transaktionsvolym som uppgick till ca 30 miljarder kronor. Nivåerna kan tyckas blygsamma men ligger på årstakt väl i nivå med de transaktionsvolymerna som marknaden upplevde efter IT-kraschen under 2000-talets början. De rekordstora volymerna som vi såg 2006 - 2008, var till stor del ett resultat av den mycket goda tillgången på kapital, såväl eget som lånat, vilket gav upphov till stora portföljaffärer.

Transaktionsvolymen sjönk mycket kraftigt sommaren 2008 och årsomsättningen hölls upp av stora bolagstransaktioner som försäljningarna av Vasakronan och Steen & Ström, som tillsammans svarade för ca 60 miljarder. Inte bara den totala volymen har minskat kraftigt utan även storleken på transaktionerna, både räknat som genomsnittligt pris och genomsnittlig area. Affärerna under året har uppgått till ca 1/3 av den genomsnittliga storleken jämfört med tidigare år.

Det står också klart att andelen utländska köpare har minskat kraftigt under 2008 och 2009. Om man studerar de olika aktörerna i detalj så framkommer att de svenska aktörerna är nettoköpare för första gången sedan början på 2000-talet.

Transaktionsnetto (milj kr)

	Svenska aktörer	Nordiska aktörer	Internationella aktörer
2004	-26 500	11 100	15 400
2005	-31 900	25 500	6 400
2006	-20 700	16 600	4 100
2007	-30 300	18 200	12 100
2008	-5 100	-4 400	9 500
2009*	1 800	300	-2 100

Källa: Savills Research

Fördelning avseende fastighetstyp

Fastighetstyp	2005	2006	2007	2008	2009*
Retail	16,6 %	19,2 %	20,6 %	10,3 %	6,6 %
Kontor	40,8 %	37,5 %	30,8 %	51,9 %	19,3 %
Bostäder	14,8 %	13,1 %	14,5 %	18,5 %	48,3 %
Lager/industri	4,6 %	10,0 %	14,8 %	5,2 %	5,1 %
Hotell	6,1 %	1,1 %	2,1 %	1,2 %	6,7 %
Blandad användning	13,7 %	16,0 %	13,0 %	5,3 %	5,1 %
Land	0,9 %	1,8 %	1,2 %	0,5 %	2,6 %
Övrigt	2,4 %	1,3 %	3,0 %	7,1 %	6,2 %
Total	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Källa: Savills Research

Mönstret avseende typ av fastigheter som omsätts har ändrats markant under 2009. I korthet har marknaden förändrats på följande sätt:

- Andelen överlåtelser av bostadshyreshus har ökat kraftigt dels som ett direkt resultat av en fortsatt hög takt i allmännyttans försäljningar till bostadsrättsföreningar, men också ett stort intresse för bostäder som placering, då de är lättare att finansiera och upplevs ha låg risk. Även om man renser för försäljningar till bostadsrättsföreningar så svarar bostäderna för en tredjedel av transaktionsvolymen.
- Andelen handelsfastigheter som omsätts under 2009 har minskat mycket kraftigt som ett resultat av att mycket få större portföljer med detaljhandelsfastigheter har sålts, vilket är en stor skillnad från föregående år. Vidare har synen på risk förändrats avseende handelsfastigheter som tidigare såg som ett säkert tillgångsslag med låg hyres- och vakansrisk.
- Hotellandelen har ökat under året som ett resultat av ett fåtal större hotellöverlåtelser, bl a hotell Radisson SAS Royal Viking i Stockholm och First Hotel G i Göteborg.

För mer 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.

Företaget, som bildades 1855, har ett rikt arv av sensationell 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

Martin Tufvesson, VD, +46 8 545 858 95