

2010-01-12

Marknadsutblick*Kvartal 4, 2009***Transaktionsvolymen i Sverige fördubblad i kvartal 4**

Den totala transaktionsvolymen under det fjärde kvartalet 2009 uppgick till 21,6 miljarder kronor enligt Jones Lang LaSalles bedömning. Detta motsvarar en ökning med 114 procent jämfört med föregående kvartal (10,1 miljarder), men utgör en minskning med 29 procent jämfört med samma period året före.

Under helåret 2009 genomfördes transaktioner till ett värde om 48 miljarder kronor enligt Jones Lang LaSalles bedömning. Detta motsvarar en nedgång med 60 procent jämfört med 2008 och ligger i nivå med transaktionsvolymen under 2003. Transaktionsvolymen för s.k. cross border-transaktioner minskade samtidigt med 71 procent, vilket väl speglar den svaga aktivitet från utländska aktörer som har präglat den svenska fastighetsmarknaden under 2009. Cross border-transaktionerna utgjorde 26 procent av den totala transaktionsvolymen, att jämföra med 36 procent under 2008 och 45 procent under 2007.

För tredje kvartalet i rad konstateras en ökning av transaktionsvolymen på kvartalsbasis. Mellan Q3 och Q4 ökade transaktionsvolymen med hela 114 procent. Den kraftigt tilltagande aktiviteten på marknaden kan endast delvis förklaras med säsongvariationer. Många faktorer tyder snarare på att vi nu verkar ha passerat botten på transaktionsmarknaden och att aktiviteten fortsätter att öka, även om vi sannolikt ändå kan vänta oss ett tufft marknadsklimat en tid framöver. Följaktligen har raset i transaktionsvolymen på årsbasis bromsat in något och stannar nu på minus 60 procent jämfört med minus 76 procent för perioden första halvåret 2008–första halvåret 2009. Jämför man andra halvåret 2008 med samma period 2009, minskade transaktionsvolymen med 42 procent.

Andelen mindre transaktioner, dvs. transaktioner under 100 miljoner SEK, utgjorde 2009 hela 17 procent av den totala transaktionsvolymen. Motsvarande siffra för 2008 är 6 procent. Om vi tittar på medelstora transaktioner, med en volym under 500 miljoner SEK, så har andelen ökat från 35 procent av den totala volymen under 2008, till 76 procent av den totala volymen under 2009. Detta är ett resultat av rådande marknadsläge, framförallt den svåra finansieringssituationen.

Transaktionsvolymen i Sverige fördubblad i kvartal 4

De volymmässigt största transaktionerna sker fortfarande i våra tre storstadsområden, trots att Stockholms starka dominans under årets två inledande kvartal nu verkar ha dämpats. Stockholms andel av den totala transaktionsvolymen är 46 procent för helåret 2009 (45 procent för helåret 2008), medan Göteborg och Malmö kraftigt ökar sin respektive andel och återgår till mer "normala" nivåer – Göteborg till 9 procent (4 procent) och Malmö till 10 procent (4 procent).

Årets största affär gjordes dock inte i någon av våra storstäder, utan i Umeå där Balticgruppen sålde ett större fastighetsbestånd omfattande 1,7 miljarder SEK, huvudsakligen lokaler (kontor), till Västerbottenskuriren.

De i övrigt största affärerna under året utgörs av en väldiversifierad lista med de flesta fastighetsslag representerade. RBS Nordisk Renting sålde Pennfäktaren 12, Royal Viking Hotel i Stockholm, för cirka 1,3 miljarder SEK till norska KLP. Den största detaljhandelstransaktionen utgjordes av Atrium Ljungbergs försäljning av ett antal köpcentrum till Niam för drygt 1 miljard SEK och den största transaktionen omfattande publika fastigheter representerades av Skanskas försäljning av det nya Säkerhetshäktet i Sollentuna och Polishuset i Toftanäs till en konstellation bestående av ett flertal svenska pensionsstiftelser för cirka 1,5 miljarder SEK. Två större transaktioner i centrala Stockholm var tyska RREEFs (Deutsche Bank) försäljning av tomträtten till fastigheten Hammaren 15 på Regeringsgatan i Stockholm till AMF Pension för cirka 900 miljoner kronor, samt Alectas friköp av tomträtten till fastigheten Terminalen 1, World Trade Center i Stockholm, av Jernhusen för 600 miljoner SEK. De största bostadsaffärerna utgjordes av ett antal större bostadsrättsombildningar, men även av Fabeges, Brinovas och Peabs försäljningar av tre bostadsbestånd omfattande närmare 1,7 miljarder SEK in i den nya Tornetstrukturen. På logistiksidan återköpte Kungsleden ett större fastighetsbestånd av norska NLP för 525 miljoner SEK vilket utgjorde årets klart största logistikaffär.

De två dominerande fastighetsslagen på den svenska transaktionsmarknaden är bostadshyreshus och kontorshyreshus, som tillsammans utgör 56 procent av den totala transaktionsvolymen. Andelen transaktioner av kontorshyreshus har under 2009 minskat till att omfatta 25 procent (42 procent), samtidigt som det bör noteras att detaljhandelsfastigheternas andel ökar till 9 procent (6 procent). De övriga fastighetsslagen (hotell, tomtmark, blandfastigheter samt vissa typer av publika och offentliga fastigheter) ökar till att nu utgöra 28 procent av den totala transaktionsvolymen jämfört med 23 procent under 2008.

Jones Lang LaSalle bedömer att 2010 kommer att bli ett viktigt år för många investerare, men också ett turbulent år som kommer att sätta många av marknadens aktörer under press. Refinansierings- och finansieringsfrågorna, liksom kapitaltillgången, kommer fortsatt att vara i fokus medan den generella ekonomiska återhämtningen kommer att spela en viktig roll för bl.a. hyresmarknaden. Investerarna kommer att fortsätta vara försiktiga, och noga väga de olika investeringsalternativen mot varandra. Samtidigt tror vi att antalet investerare kommer att öka i takt med att kapitalinflödena blir allt större. När hyresmarknaden börjar visa tecken på "bottenkänning", kommer allt fler investerare att söka sig till fastighetsmarknaden med förväntningar om kommande tillväxt och värdeökningar. Fastigheter utgör fortfarande ett långsiktigt mycket attraktivt tillgångsslag jämfört med aktier och

Transaktionsvolymen i Sverige fördubblad i kvartal 4

obligationer – i synnerhet de mest attraktiva objekten med en låg riskprofil är populära bland institutionella investerare. Bristen på sådana högkvalitativa objekt kommer fortsatt att begränsa aktiviteten på marknaden och tvinga många investerare att vara betydligt mer kreativa än tidigare. Vi bedömer därför att transaktionsvolymerna under 2010 kommer att öka något jämfört med 2009, men förbli låga i jämförelse med de senaste årens rekordnoteringar.

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 2,7 miljarder under 2008. Som branschledande inom fastighetsförvaltning och fastighetsservice förvaltar Jones Lang LaSalle en global portfölj på cirka 130 miljoner kvadratmeter. LaSalle Investment Management är en av världens största och mest diversifierade fondförvaltningsverksamheter med ett förvaltad kapital på mer än USD 37 miljarder. För mer information, se www.joneslanglasalle.com.