

2009-06-25

Marknadsutblick*Kvartal 2, 2009***Både nedgång och uppgång i transaktionsvolymen i Sverige under andra kvartalet – med tydligt positiv trend**

Den totala transaktionsvolymen under det andra kvartalet 2009 (till och med den 25 juni 2009) uppgick till 8,5 miljarder kronor enligt Jones Lang LaSalles bedömning. Detta motsvarar en minskning med 77 procent jämfört med samma period 2008, men en ökning med 24 procent jämfört med kvartalet före.

Under det första halvåret 2009 (till och med den 25 juni) genomfördes transaktioner till ett värde om 15,4 miljarder kronor enligt Jones Lang LaSalles bedömning. Detta motsvarar en nedgång med 76 procent jämfört med samma period 2008. Transaktionsvolymen för s.k. Cross Bordertransaktioner minskade samtidigt med 74 procent.

Det andra kvartalet 2008 präglades, i likhet med det andra kvartalet 2009, av betydligt högre aktivitet, med en ökning i transaktionsvolymen med 36 procent jämfört med det första kvartalet 2008. Detta förklarar att nedgången på årsbasis inte alls tycks mattas, trots att transaktionsvolymen på kvartalsbasis alltså ökade med 24 procent under andra kvartalet 2009.

Den kraftigt minskade aktiviteten på marknaden gör att nedbrytningar av siffror över geografiska områden och/eller fastighetsslag ska tolkas med försiktighet, då endast en mindre förändring inom respektive område fordras för ett stort procentuellt genomslag. En tydlig trend är dock att de volymmässigt största transaktionerna sker i våra tre storstadsområden, vilket resulterar i att storstadsområdenas andel av den totala transaktionsvolymen ökar från 64 procent för det första halvåret 2008 till 73 procent för det första halvåret 2009. Stockholm ökar sin andel till 57 procent (55 procent), Göteborg ökar sin andel till 6 procent (3 procent) och Malmö ökar sin andel till 9 procent (6 procent). Övriga landets andel av den totala transaktionsvolymen minskade samtidigt till 28 procent (36 procent).

De två klart dominerande fastighetsslagen på den svenska transaktionsmarknaden är bostadshyreshus och kontorshyreshus. Andelen transaktioner som involverar något av dessa fastighetsslag minskar dock påtagligt. Kontorshyreshustransaktionernas andel av den totala transaktionsvolymen minskade till att under det första halvåret 2009 omfatta 28 procent (38 procent) och bostadshyreshusens andel minskade till 27 procent (32 procent). Samtidigt noteras att

– continued –

Både nedgång och uppgång i transaktionsvolymen i Sverige under andra kvartalet – med tydligt positiv trend

detaljhandelsfastigheternas andel om 7 procent är kvar på samma nivå som under föregående år. Industrifastigheter ökar, och deras andel av den totala transaktionsvolymen uppgick under det första halvåret 2009 till 9 procent (4 procent). De övriga fastighetsslagen (hotell, tomtmark, blandfastigheter samt vissa typer av publika och offentliga fastigheter) ökar till att utgöra 29 procent av den totala transaktionsvolymen, att jämföras med 19 procent under första halvåret 2008.

Ett flertal större affärer genomfördes under det andra kvartalet, där nio av de tio största affärerna skedde i Stockholmsområdet och där två av dessa hade Jones Lang LaSalle som rådgivare. Periodens största affär var norska KLP Pensions förvärv av Pennfäktaren 12, Royal Viking Hotel vid Centralstationen i Stockholm. Ingen köpeskilling är offentliggjord, men vår bedömning är att köpeskillingen låg en bit över en miljard kronor. Tyska IVG Funds förvärvade Magasinet 1 i Sundbyberg för 400 miljoner kronor av Skanska. Fastigheten kommer, när den är färdigbyggd, att inhysa Svenska Kraftnäts nya huvudkontor. IF Metall utnyttjade möjligheten att friköpa tomträtten till sin fastighet på Olof Palmes Gata, Svärdfiska 13, av Stockholms Stad för 330 miljoner kronor. Tyska Thyssen Krupp avyttrade sin fastighet i Malmö, Kranföraren 3 till Wihlborgs för 270 miljoner kronor. Fastigheten, även känd som Gängtappen utgör ett av Malmös mer kända landmärken och är belägen i Västra hamnen. Under perioden skedde även två större bostadsfastighetstransaktioner. Dels avyttrade JM ett projekt i Sjövikshöjden i Årstadal söder om Stockholm till kommunala Stockholms hem för 261 miljoner kronor, dels förvärvade Sollentunahem NCCs projekt i Sollentuna centrum för 257 miljoner kronor.

Generellt präglades det första halvåret av en mycket låg aktivitet på transaktionsmarknaden, i synnerhet under det första kvartalet. Affärernas storlek har minskat kraftigt och ledtiderna i transaktionsprocessen har förlängts påtagligt, inte minst som ett resultat av tuffare finansieringsmöjligheter. Enligt Jones Lang LaSalles bedömning utgjorde mindre fastighetstransaktioner (volym <100 miljoner kronor) cirka 7 procent av den totala transaktionsvolymen under det första halvåret 2008. Under samma period innevarande år har den siffran stigit till cirka 24 procent.

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 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 41 miljarder. För mer information, se www.joneslanglasalle.com.