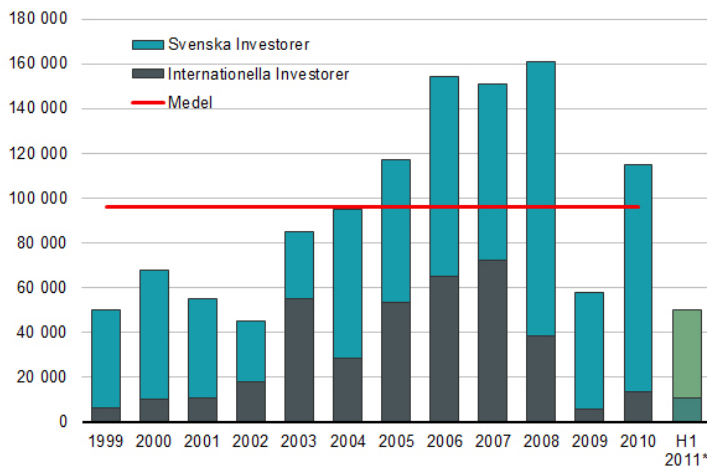


Stark tillväxt för handelsinvesteringar på en annars stabil marknad

Fastighetsmarknaden har varit stabil under första halvåret 2011 och ligger väl i linje med föregående år. En skillnad mot föregående år är vi har noterat ett antal trendbrott – de internationella investerarna har varit betydligt mer aktiva på köparsidan och intresset för kommersiella fastigheter, och inte minst för handelsfastigheter, har ökat.

Transaktionsvolym (MSEK)

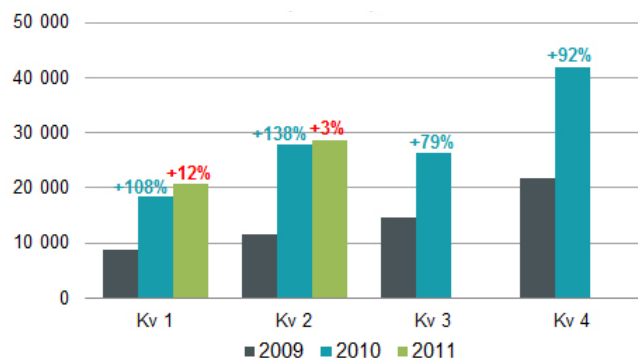


Källa: Savills Research

Intresset för fastighetsinvesteringar har varit fortsatt stort och transaktionsvolymen första halvåret 2011 uppgick till strax över 50 miljarder, vilket är en ökning med cirka 8 % jämfört med motsvarande period 2010. Konkurs- och tvångsförsäljningar av olika slag utgjorde strax över fem miljarder och förklaras av ett fåtal större försäljningar.

Intresset från de internationella investerarna har varit stort de senaste åren och under H1 2011 förvärvade de internationella köparna fastigheter för strax under 8,5 miljarder – en volym som är nära dubbelt så hög som förvärvsvolymen för helåret 2010, vilket är en klar indikator på det fortsatta stora intresset från internationella köpare att förvärva fastigheter i Sverige. Trots det starka internationella intresset så domineras fastighetsmarknaden fortsatt av de inhemska investerarna och de svenska investerarna fortsätter att vara nettoköpare, vilket man varit sedan finanskrisens början.

Transaktionsvolym 2009 - 2011 (MSEK)



Källa: Savills Research

Transaktionsnetto (milj kr)

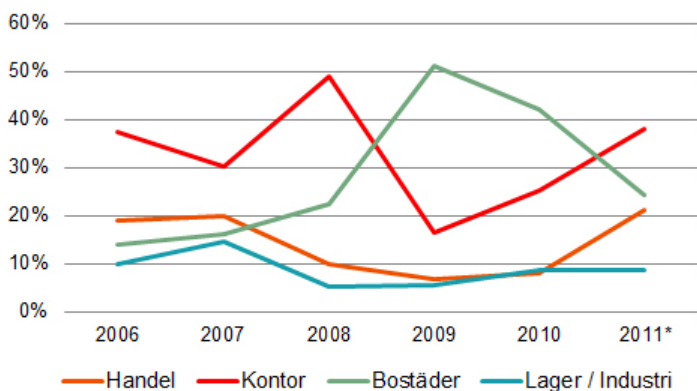
	Svenska aktörer	Nordiska aktörer	Internationella aktörer
2004	-25 900	11 100	14 800
2005	-29 000	26 100	2 800
2006	-16 300	16 800	-600
2007	-28 900	18 300	10 600
2008	-4 900	-4 200	9 100
2009	3 500	-400	-3 100
2010	22 100	-10 400	-11 700
H1 2011*	9 700	-2 200	-7 500

Källa: Savills Research

Samtidigt som de internationella köparna har ökat sin aktivitet så är man även aktiva som säljare och under det första halvåret sålde man fastigheter för ca 16 miljarder, vilket är lika mycket som man sålde för under helåret 2010. Aktiviteten hos de nordiska investerarna har fallit betydligt och man är väsentligt mycket mindre aktiva på både köp- och säljsidan jämfört med föregående år.

Trots att möjligheterna att erhålla finansiering är betydligt svårare jämfört med perioden innan finanskrisen och även finansieringsvillkoren är väsentligt mycket tuffare för de allra flesta investerarna, så tycks möjligheterna till att erhålla finansiering rätt goda. Ett tecken på bankernas ökande vilja är att andelen portföljtransaktioner har fortsatt att stiga och andelen portföljtransaktioner är strax under 40 %.

Fördelning per segment

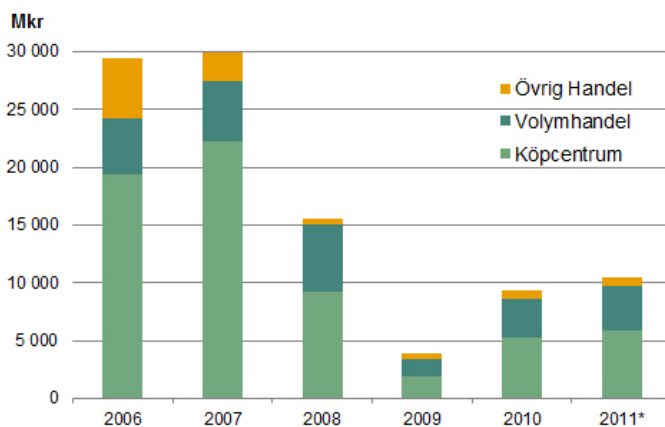


Källa: Savills Research

En klar skillnad mot föregående år är det ökande intresset för kommersiella fastigheter, efter de två senaste åren som dominerat bostadssegmentet. Under första halvåret omsattes bostadsfastigheter om ca tolv miljarder att jämföra med strax över 48 miljarder under helåret 2010.

Den mest markanta skillnaden har skett inom handelssegmentet där årets omsättning hittills uppgår till ca 10,5 miljard, vilket är mer än för helåret 2010 och därmed svarar omsättningen inom handelssegmentet för närmare 21 % av totalomsättningen. Handelstransaktionerna har inte bara varit koncentrerade till storstadsregionerna utan skett över hela landet.

Transaktionsvolym detaljhandelsfastigheter



Källa: Savills Research

Andel av	2006	2007	2008	2009	2010	2011*
totalvolymen	19,0%	19,8%	9,6%	6,5%	8,0%	20,8%

Källa: Savills Research

Vår bedömning är att transaktionsmarknaden kommer att förbli stabil året ut och att omsättningen sannolikt kommer att vara jämförbar med föregående år. Trots ett starkt intresse från de internationella investerarna så kommer marknaden även framgent att domineras av inhemska köpare. Såväl institutioner och fonder som noterade fastighetsbolag kommer att vara mycket aktiva på köpsidan. Det tilltagande intresset för kommersiella fastigheter kommer sannolikt att fortsätta att stärkas, samtidigt som att bostadsinvesteringar kommer att vara mycket attraktiva.

Så vad kan vi förvänta oss av resten av 2011?

- Stabil transaktionsmarknad i linje med fjolåret
- Betalningsviljan för attraktiva objekt fortsatt mycket god och avkastningskraven bedöms vara stabila
- Fortsatt diskrepans i prissättning mellan "prime" och sekundära objekt, även om trenden är att skillnaden minskar
- Intresset för kommersiella fastigheter är fortsatt stigande och intresset för bostäder är fortsatt stort
- Möjligheterna att erhålla finansiering för attraktiva objekt/portföljer är goda, men fortfarande mycket problematiskt att finansiera "problemfastigheter"
- Fortsatt begränsat med tvångsförsäljningar och konkurser

Vissa makroindikatorer har försvagats den senaste tiden och mycket tyder på att den svenska ekonomin är på väg in i en "normal" högkonjunktur. Även om det finns vissa osäkerheter i den svenska ekonomin så är många av hoten och osäkerheterna internationella förekomster, som exempelvis oron för att Grekland kan orsaka ytterligare en kris i det europeiska banksystemet.

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