

2011-10-04

Marknadsutblick, kvartal 3 2011**Stark efterfrågan och hög aktivitet präglar fastighetsmarknaden**

Den totala transaktionsvolymen under det tredje kvartalet 2011 uppgick till 25,1 miljarder kronor enligt Jones Lang LaSalles bedömning. Detta motsvarar en ökning med 22 procent jämfört med samma period 2010, men samtidigt en marginell minskning jämfört med det andra kvartalet 2011, då den totala transaktionsvolymen uppgick till 29,1 miljarder kronor.

Trots att volymerna minskar något jämfört med föregående kvartal gör Jones Lang LaSalle bedömningen att skillnaden till stor del beror på säsongsvariationer, och att den underliggande aktiviteten på marknaden alltså inte har minskat nämnvärt. Årets tredje kvartal omfattar två sommarmånader då aktiviteten på fastighetsmarknaden brukar avta något, men tilläggas bör även att det andra kvartalet i år uppvisade några av de starkaste kvartalssiffror vi någonsin uppmätt för ett enskilt kvartal. Situationen var identisk för ett år sedan, då det andra kvartalet 2010 uppvisade en mycket stark transaktionsaktivitet med en transaktionsvolym som uppgick till knappt 28,0 miljarder kronor.

Transaktionsvolymen för årets tre första kvartal uppgår till 75,5 miljarder kronor, vilket motsvarar en ökning med 13 procent jämfört med samma period 2010, då transaktionsvolymen var 67,1 miljarder kronor.

Största affären under tredje kvartalet var avyttringen av Norrvidden-beståndet, en blandad fastighetsportfölj omfattande 822 000 kvm, till Diös för 5,8 miljarder kronor. Norrporten har varit aktiva i årets näst största och tredje största transaktion i och med avyttringen av en portfölj med kommersiella fastigheter i främst Linköping till Lilium för 1,4 miljarder kronor och förvärvet av teknikkonsultbolaget ÅFs nya huvudkontor i Solna från Skanska för 1,1 miljarder kronor. Också Diligentia har varit aktiva under kvartalet i och med avyttringen av nyutvecklade hotellet Scandic Grand Central i Stockholm till norska KLP för knappt 1,1 miljard kronor, samt avyttringen av fastigheterna Adonis 17 och Munklägret 24 i centrala Stockholm omfattande 14 500 kvm till PP Pension.

Den största affären avseende detaljhandelsfastigheter under kvartalet var Alectas avyttring av Tuna park i Eskilstuna till tyska Warburg Henderson för 558 miljoner kronor.

Stark efterfrågan och hög aktivitet präglar fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden fortsätter att präglas av stark efterfrågan och hög aktivitet, trots den pågående skuldkrisen i Europa. Efterfrågan koncentreras dock främst kring attraktiva objekt med låg risk som köps av aktörer med låga belåningsgrader. Våra tidigare prognoser om en tilltagande aktivitet även bland de mer opportunistiska fastighetsslagen har ännu inte slagit in och sannolikheten att så ska ske under den närmsta tiden är låg. Detta beror främst på att Sverige i mycket stor utsträckning påverkas av den Europeiska krisen, trots vårt förhållandevis goda makroekonomiska fundament.

Ett scenario där Europa går in i en tid av recession har fått många investerargrupper att bli betydligt mer försiktiga än tidigare. Detta påverkar fastighetsmarknaden negativt och vi har under senare tid ute i Europa fått bevitna avbrutna försäljningsprocesser samt affärer som tar allt längre tid att genomföra då riskversionen ökar och efterfrågan återigen fokuseras mot mer riskfria fastighetsslag. Kapitalmarknaderna fungerar fortfarande förhållandevis väl, även om kostnaderna för bankernas finansiering på den s.k. interbankmarknaden har ökat markant. En eventuell avskrivning av Greklands utlandsskuld med 50% kommer att skapa förluster på cirka 14 miljarder euro för de europeiska bankerna och detta riskerar att påverka tillgången på kapital negativt. Precis som i den förra krisen 2008-2009 kommer välkapitaliserade aktörer med lågt belånings- eller refinansieringsbehov att påverkas mindre än andra. Vi befinner oss i ett vägskafl och det är i dagsläget mycket svårt att se åt vilket håll konjunkturen kommer att gå och om vi är på väg in i en längre tid av ekonomisk recession eller ej. Fokus under hösten kommer att ligga på Grekland och hur en eventuell ordnad konkurs kommer att hanteras av politikerna och marknaderna för att i bästa mån undvika fortplantningseffekter till övriga länder och friskare marknader.

För mer information, kontakta:

Daniel Gorosch, Chef Capital Markets och Leasing, tel 08-453 51 03

Bojan Tivic, Analytiker, Capital Markets, tel 08-453 51 18

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 200 kontor i världen och verksamhet i fler än 1000 städer i 70 länder uppgick intäkterna till USD 2,9 miljarder under 2010. Som branschledande inom fastighetsförvaltning och fastighetsservice förvaltar Jones Lang LaSalle en global portfölj på cirka 167 miljoner kvadratmeter. LaSalle Investment Management är en av världens största och mest diversifierade fondförvaltningsverksamheter med ett förvaltad kapital på USD 45,3 miljarder. För mer information, se www.joneslanglasalle.com.