

2012-01-02

Marknadsutblick

Kvartal 4, 2011

Transaktionsvolymen i Sverige bromsar in

Den totala transaktionsvolymen under 2011 uppgick till 105 miljarder kronor enligt Jones Lang LaSalles bedömning. Detta motsvarar en minskning med 5 procent jämfört med föregående år då transaktionsvolymen uppgick till 110 miljarder kronor.

Under det fjärde kvartalet 2011 genomfördes transaktioner till ett värde om 29 miljarder kronor enligt Jones Lang LaSalles bedömning, vilket motsvarar en minskning med 32 procent jämfört med samma period 2010. Det är framförallt under årets sista kvartal, det som normalt uppvisar årets starkaste siffror, som transaktionsaktiviteten avtog. Senast en märkbar nedgång i transaktionsvolymen under årets sista kvartal noterades, var under det sista kvartalet 2008, strax innan finanskrisen på allvar slog till mot Sverige. Den nuvarande europeiska skuldcris och nervositeten på världens finansmarknader, samt den sämre tillgången till finansiering har börjat göra avtryck även i Sverige.

Transaktionsvolymen för s.k. cross border-transaktioner minskade med 25 procent till 34 miljarder kronor, att jämföra med 45 miljarder kronor under 2010. Andelen cross border-transaktioner var 32 procent under 2011 jämfört med 41 procent under föregående år. Trots att den svenska marknaden anses vara attraktiv bland de utländska investerarna, finner många att det är svårt att hitta ett utbud av investeringsobjekt som uppfyller deras avkastningskrav.

Även andelen transaktioner med ett värde om 500 miljoner kronor eller mer, har minskat något jämfört med föregående år. Under 2011 utgjorde dessa transaktioner 47 procent av den totala transaktionsvolymen, att jämföra med närmare 60 procent under 2010.

Samtliga våra tre storstadsområden har sett en relativt sett ökad aktivitet på marknaden, då deras respektive andel av den totala transaktionsvolymen ökar. Stockholms andel av den totala transaktionsvolymen i Sverige motsvarar 39 procent, Göteborgs 7 procent samt Malmös 4 procent. Följaktligen kan konstateras att ungefär hälften av affärerna görs i våra tre storstadsområden, och ungefär hälften sker i övriga delar av Sverige. Jones Lang LaSalle konstaterar att trenden med större portföljaffärer "ute i landet" håller i sig även i år. Av årets tio största affärer är endast två hänförliga till bestånd i våra tre storstadsområden.

En annan trend vi ser är att andelen transaktioner omfattande detaljhandelsfastigheter fördubblats till att omfatta 18 procent av den totala transaktionsvolymen, att jämföra med 9 procent under 2010. Samtidigt minskar bostadsfastigheternas andel från att ha varit 37 procent under 2010 till att utgöra 22 procent under 2011. En relativt attraktiv prissättning av externa detaljhandelsfastigheter, parat med en mycket stark efterfrågan för högkvalitativa produkter från de utländska investerarna har bidragit till att öka volymerna under 2011. Jones Lang LaSalle bedömer att efterfrågan för högkvalitativa detaljhandelsfastigheter kommer att fortsätta vara stor även under kommande år.

Årets största transaktion var Diös förvärv av Norrvidden för 5,8 miljarder kronor. Affären omfattar ett bestånd omfattande drygt 800 000 kvadratmeter lokaler fördelat på över 200 fastigheter belägna i Norrlands större orter. Den näststörsta transaktionen skedde i Stockholm, där AMF Fastigheter förvärvade de tre innerstadsgallerierna Fältöversten, Ringen och Västermalmsgallerian, totalt omfattande 60 000 kvadratmeter lokaler, från Centeni, ägt av The Royal Bank of Scotland. Under årets sista kvartal sålde Centeni en portfölj med fem ytterstadscentra omfattande 70 000 kvm lokaler till Fastpartner för 500 miljoner kronor.

Under det sista kvartalet genomfördes fler intressanta affärer. Rikshem, som ägs av AMF Pension och Fjärde AP-fonden, förvärvade ett stort bestånd omfattande cirka 1 100 hyreslägenheter och 60 000 kvadratmeter övriga lokaler från kommunala Sigtunahem för 1,7 miljarder kronor. Rikshem förvärvade också ett stort bestånd i Norrköping, det s.k. Malmstaden Borgs-beståndet, från danska PG Living omfattande 165 000 kvm för 1,3 miljarder kronor.

I Stockholm sålde Skanska tre av sina nyutvecklade fastigheter, Gångaren 11, Gångaren 16 och Gångaren 20, samtliga belägna på Västra Kungsholmen. Gångaren 11 huserar Skandias nya huvudkontor och omfattar 30 000 kvadratmeter uthyrbar area och såldes till AMF Fastigheter för knappt 1,3 miljarder kronor. Gångaren 16 och Gångaren 20 omfattar 12 000 respektive 14,100 kvadratmeter och såldes till AFA för 550 respektive 460 miljoner kronor. Niam sålde tre fastigheter belägna invid Norra Bantorget till tre fackförbund, LO, GS och Målareförbundet, omfattande 21 000 kvm lokaler för cirka 900 miljoner kronor. Fabege sålde fastigheten Kåkenhusen 38, belägen på Norrlandsgatan i centrala Stockholm till Hufvudstaden för 478 miljoner kronor. Denna fastighet huserar bl.a. Finansinspektionen.

De två största affärerna omfattande logistikfastigheter skedde då norska NRP sålde Ahlsells centrallager utanför Hallsberg, omfattande 70 000 kvadratmeter till Kuwait Finance House för 475 miljoner kronor, och då tyska Deka sålde Myren 8, Segeltorpsterminalen, till brittiska Rockspring.

Trots att transaktionsvolymen minskar något jämfört med föregående år, befinner sig volymerna fortfarande på historiskt höga nivåer.

Under kommande år bedömer dock Jones Lang LaSalle att transaktionsintensiteten kan komma att avta något som en följd av större försiktighet samt högre riskaversion. De lokala institutionella kapitalet förväntas fortsätta att dominera samtidigt som det kommer vara fortsatt svårt för de

utländska aktörerna att sätta sin prägel på marknaden. I avvaktan på en tillfrisknande finansieringsmarknad kommer de opportunistiska investerarna att få fortsätta att bida sin tid.

För mer information, kontakta:

Daniel Gorosch, verkställande direktör, 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 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 investeringskunskande 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 inläktorna till USD 2,7 miljarder under 2008. Som branschledande inom fastighetsförvaltning och fastighetsservice förvaltar Jones Lang LaSalle en global portfölj på cirka 130 miljoner kvadrater. 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.