

5 juli 2016

Sergels Torg 12
111 57 Stockholm
savills.com

Fortsatt högtryck på fastighetsmarknaden

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick 98 miljarder under det första halvåret, vilket är den högsta noteringen någonsin för ett första halvår. Volymen var hela 48 procent högre jämfört med det första halvåret 2015. Den tidigare toppnoteringen var från 2006, då fastigheter för 85 miljarder omsattes.

Sverige skiljer sig från många av kärnmarknaderna i Europa där osäkerheten inför folkomröstningen i UK ledde till en avvaktande attityd hos många investerare, vilket ledde till sjunkande transaktionsvolym.

"Osäkerheten som omger Brexit-frågan kan sannolikt leda till en period av turbulens på de finansiella marknaderna, vilket även kan ge effekter för fastighetssektorn. För att stötta den svenska ekonomin har Riskbanken nämnt att de sannolikt kommer lämna räntan oförändrad under 2016 och hela 2017, vilket är mycket gynnsamt för fastighetsmarknaden.", säger Peter Wiman, analyschef på Savills.

En bidragande orsak till rekordvolymen var Castellums förvärv av Norrporten, där den svenska portföljen svarade för lite drygt 22 miljarder. Även om Norrporten bortses så ligger volymen för det andra kvartalet i nivå med 2014 och 2015, som båda var mycket starka år ur transaktionshänseende.

Svag inbromsning för antal genomförda affärer

Sammanlagt genomfördes ca 280 transaktioner under det första halvåret, vilket var ca tio procent färre jämfört med 2015 som var ett rekordår. Antalet transaktioner hittills under året är dock i linje med 2014 som var ett rekordår mätt på transaktionsvolym. En svag minskning avseende antalet affärer kombinerat med en rekordhögvolum innebär att den genomsnittliga transaktionsstorleken uppgår till hela 350 miljoner per affär.

"Trots ett mycket starkt först halvår vad gäller omsättning gäller trenden med utbudsbrist i flera marknader, vilket ger fortsatt stöd för höga priser för de mest attraktiva tillgångarna och en rörelse utåt på riskkurvan i sökandet efter investeringsobjekt." kommenterar Fredrik Östberg, Transaktionschef på Savills.

Kontorsfastigheter fortsatt dominerande

Kontorssegmentet svarade för hela 36 procent av transaktionsvolymen under det första halvåret och summerade till 35 miljarder, vilket endast är en miljard mindre än hela transaktionsvolymen för kontor under 2015.

"Utbudsbristen avseende moderna och centralt belägna kontorsfastigheter innebär att rekordlåga direktavkastningskrav har noterats på flera delmarknader i både Stockholm och Malmö.", säger Peter Wiman.

Fortsatt starkt intresse för samhällsfastigheter

Intresset för samhällsfastigheter har varit starkt tilltagande sedan finanskrisen. Ett antal större affärer har genomförts under det första halvåret och omsättningen inom segmentet uppgår till närmare tolv miljarder, vilket kan jämföras med omsättningen för helåret 2015 då ca 14 miljarder omsattes.

Goda utsikter och stort utländskt intresse

Utsikterna för resten av 2016 är positiva, eftersom de senaste räntesänkningarna från Riksbanken kommer att gynna fastighetssektorn och hålla kostnaderna för finansiering på historiskt låga nivåer.

"De svenska investerarna dominerar med fokus på kontor, bostäder och samhällsfastigheter. Samhällsfastigheter har etablerat sig ytterligare som tillgång och attraherar både svenskt och internationellt privat samt institutionellt kapital. Det utländska intresset för den svenska marknaden är starkt där man varit särskilt framgångsrika vid förvärv av handelsfastigheter under det första halvåret.", säger Fredrik Östberg.

För information kontakta:

Peter Wiman, Analyschef

Tel: +46 8 545 854 62 eller pwiman@savills.se

Fredrik Östberg, Transaktionschef

Tel: +46 8 562 286 11 eller fostberg@savills.se

Om Savills

Savills är ett världens ledande fastighetsrådgivningsföretag med 30 000 anställda i över 700 kontor spridda på mer än 60 länder runt om i världen. Savills i Sverige tillhandahåller bred expertis till både lokala och internationella kunder. Vi erbjuder rådgivning inom fastighetstransaktioner, corporate finance, värdering, analys och due diligence, uthyrning, fastighetsförvaltning och projektledning.