

Marknadsbrev

Transaktionsmarknaden

Kv2 2012

Transaktionsvolym

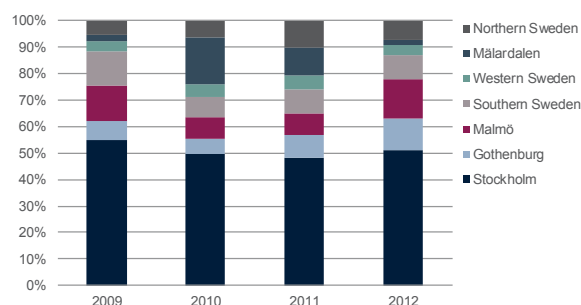
Den totala transaktionsvolymen för andra kvartalet 2012 uppgick till cirka 26 mdr kr, vilket är 8 % lägre än motsvarande kvartal 2011. Även antalet transaktioner minskade och totalt genomfördes cirka 94 större fastighetstransaktioner. En stark förklaring till den nu sjunkande transaktionstakten är kopplad till bankernas mycket restriktiva kreditgivning som motiveras utifrån högre kapitaltäckningskrav och högre upplåningskostnader till följd av allmän osäkerhet på internationella kapitalmarknader.

Den tydliga investerartrenden sedan sommaren 2011, med en ökad efterfrågan på prime-fastigheter och ett svalt intresse för mer sekundära lägen, uppvisar fortsatt inga avvikande tendenser. Denna trend är tydlig för såväl prisnivåer som transaktionsvolym. Andelen av transaktionsvolymen hänförlig till fastigheter belägna i storstadsregionerna Stockholm,

Göteborg och Malmö är hittills i år närmare 80 %, att jämföra med 2010 och 2011 då andelen var strax över 60 %. Detta belyser alltmer det faktum att investerarnas geografiska fokus är riktad mot de större städerna och i synnerhet Stockholm.

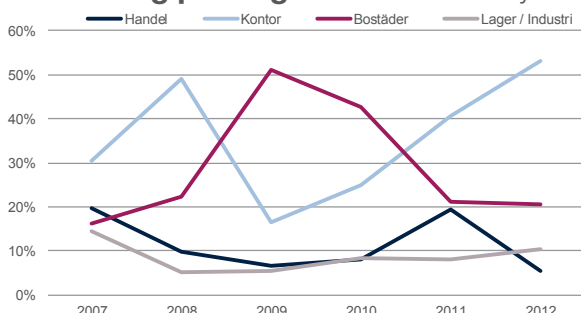
De fastigheter som är gångbara i den nuvarande marknaden är främst de som kan attrahera institutionellt kapital, det vill säga fastigheter i bra lägen med långa hyreskontrakt, stabila hyresgäster och låga vakanser. Preferensen för stabila kassaflöden syns även tydligt i statistiken över vilka fastighetssegment som har störst omsättning. Andelen kontorsfastigheter är hittills i år över 50 % och även lager och logistik, som ofta har långa hyreskontrakt, har ökat något med en transaktionsvolym som uppgår till 11 % av den totala transaktionsvolymen. Det segment som har haft den kraftigaste minskningen i omsättning är handelsfastigheter som endast har stått för 6 % av transaktionsvolymen i år.

GRAF 1
Geografisk fördelning av transaktionsvolym



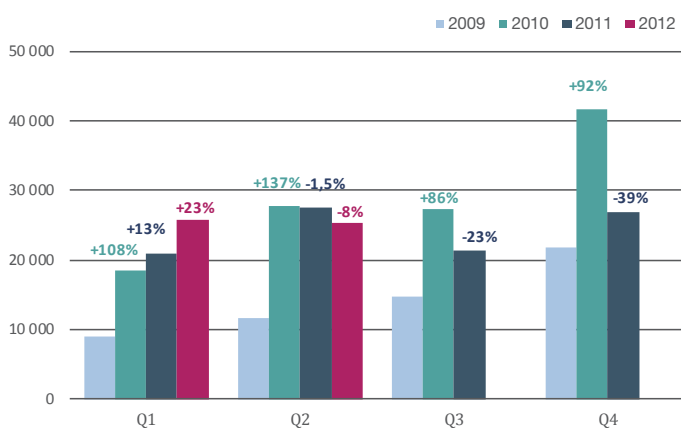
Källa: Savills

GRAF 2
Fördelning per segment av trans. volym



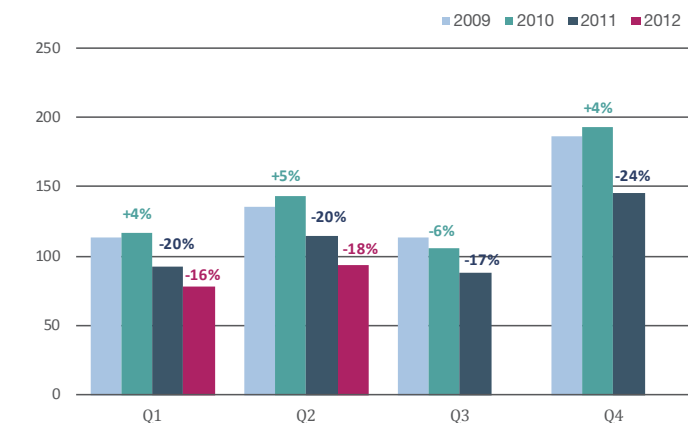
Källa: Savills

GRAF 3
Transaktionsvolym Kvartalsvis



Källa: Savills

GRAF 4
Antal transaktioner Kvartalsvis



Källa: Savills

→ Prismässigt syns effekterna av det rådande marknadsläget tydligast på de låga nivåer som de bästa kontorsfastigheterna i storstäderna har sålts för. Det främsta exemplet är Kungsbrohuset beläget i centrala Stockholm vilket köptes av Folksam till en direktavkastning strax under 4,5 %. Detta är en historiskt låg nivå men även andra transaktioner, såväl bättre kontorsfastigheter som moderna bostadsbestånd, bekräftar trenden att det betalas bra för stabila kassaflöden.

Den rådande situationen för investerare som är beroende av lånefinansiering har inte förändrats sedan förra kvartalet. Bankerna är fortsatt mycket återhållsamma med nya krediter vilket förklarar kraftigt minskade förvärvsvolymer. Det är däremot svårt att urskilja någon distinkt prisjustering för sekundära fastigheter utifrån marknadsnoteringar även om allt fler försäljningar dras tillbaka från marknaden till följd av köparnas finansieringsproblem samt ett större gap mellan köpare och säljares prisförväntningar.

Intresset från internationella investerare är i dagsläget mycket starkt, speciellt från tyska fonder men även andra institutionella investerare. Den huvudsakliga anledningen till att dessa aktörer inte har genomfört fler förvärv beror på att det är svårt att hitta investeringsobjekt som uppfyller deras placeringskriterier. Utländska aktörer lockas bland annat av de starka statsfinanserna och den starka tjänstesektorn som hållit uppe hyresnivåer. Trots det stora intresset från internationella investerare har svenska aktörer varit mest aktiva under 2012. Finansieringsproblematiken kommer med största sannolikhet fortsätta att tynga transaktionsmarknaden för fastigheter under det resterande halvåret av 2012. Eftersom transaktionsmarknadens huvudsakliga problem i dagsläget är tämligen isolerat till kreditmarknaden, utan fundamentala bekymmer som ökande vakanser eller fallande hyresnivåer, så kommer vi troligen se fler investerare som utforskar alternativa finansieringslösningar såsom preferensaktier och företagsobligationer.

“Bankerna är fortsatt mycket återhållsamma med nya krediter vilket förklarar de minskade förvärvsvolymer.”

Peter Wiman, Savills Research

TRENDER

Fortsatt restriktiv kreditgivning

■ Fortsatt restriktiv kreditgivning från bankerna kommer sannolikt göra att fler investerare utforskar alternativa finansieringsformer såsom emittering av preferensaktier och företagsobligationer.

■ Finansieringsproblematiken gör att fastigheter som är gångbara på investerarmarknaden under 2012 främst kommer vara de som kan attrahera institutionellt kapital.

■ Transaktionsvolymen för fastigheter i mer sekundära lägen är alltså låg samtidigt som intresset för utvecklingsobjekt i bra lägen bedöms tillta försiktigt.

■ Utländska investerare är intresserade av den svenska marknaden men kommer, som det ser ut i dagsläget, inte stå för några större förvärvsvolymer.

■ Hyresmarknaden bedöms förbli relativt stabil under det kommande halvåret av 2012 även om en trend kan urskiljas att hyresförhandlingar tenderar att dra ut något mer på tiden. I och med den allmänna osäkerheten i marknaden är även hyresgäster mer avvaktande men hyresnivåerna har hittills inte påverkats nämnvärt.

■ Ökat gap mellan prime och mer sekundära lägen.

Kontaktinformation

Vänligen kontakta oss för vidare information



Johan Bernström
Head of Investment
+46 (0) 8 545 85 899
jbernstrom@savills.se



Peter Wiman
Head of Research
+46 (0) 8 545 85 462
pwiman@savills.se

Savills plc

Savills plc är en global fastighetstjänsteleverantör som är listad på London Stock Exchange. Vi har ett internationellt nätverk av över 200 kontor och samarbetspartner i Nord- och Sydamerika, Europa, Asien och Stillahavsområdet, Afrika och Mellanöstern som erbjuder ett brett urval av specialistråd, förvaltnings- och transaktionstjänster till kunder över hela världen.

Den här rapporten är enbart ämnad för generellt informationssyfte. Rapporten får inte publiceras, dupliceras eller citeras varken delvis eller i sin helhet samt heller inte användas som underlag för någon typ av avtal eller i andra dokument utan Savills samtycke. Även om Savills har vidtagit stor noggrannhet för att säkerställa riktigheten av rapportens innehåll, tar Savills inte något som helst ansvar för direkta eller indirekta förluster till följd av dess användning. Innehållet är strikt skyddat enligt upphovsrättslagen och återgivning av hela eller delar av innehållet i någon form är förbjuden utan skriftligt tillstånd från Savills Research.