2013-07-02

Marknadsutblick – kvartal 2, 2013

Stark avslutning lyfte transaktionsvolymerna

Den totala transaktionsvolymen under det andra kvartalet 2013 uppgick till 30 miljarder kronor enligt Jones Lang LaSalles bedömning, vilket är en kraftig ökning jämfört med kvartalet före då transaktionsvolymen uppgick till 20 miljarder kronor och en ökning med 15 procent jämfört med samma period 2012, då transaktionsvolymen var 26 miljarder kronor.

Under första halvåret genomfördes transaktioner till ett värde om 51 miljarder kronor vilket är i nivå med samma period året före. Marknadens sentiment under det första kvartalet upplevdes som avvaktande, med stor sannolikhet på grund av ett starkt avslut på 2012 med många och stora affärer, men tack vare en hög aktivitet under det andra kvartalet - endast under juni månad genomfördes affärer för drygt 19 miljarder kronor – lyckades volymerna ändå klättra upp till samma nivåer som 2012. Den svenska dominansen är alltjämt hög på marknaden och de utländska aktörerna har svårt att konkurrera om de allra attraktivaste objekten. Detta speglar sig i att en relativt liten andel, endast 4 procent av den totala transaktionsvolymen hittills i år avser utländska nettoköp.

En nygammal trend är att transaktionsvolymen utanför de tre storstadsområdena ökar. Detta beror främst på att några av årets hittills största transaktioner varit inom bostadssektorn med stora bestånd i regionstäderna. Stockholms andel utgjorde 41 procent av den totala transaktionsvolymen medan ”övriga Sverige” stod för 50 procent av affärerna. Återstående del av transaktionsvolymen gjordes i Göteborg och Malmö.

**Största fastighetsaffärerna**

Kvartalets, och årets, största affär var Akelius återköp av hela Apartment Bostad för knappt 3,3 miljarder kronor. Affären omfattade 3 600 bostadslägenheter i Halmstad, Göteborg, Skövde, Trollhättan, Borås och Karlstad. Också kvartalets näst största affär var en stor affär omfattande bostadsfastigheter då Heimstaden sålde ett fastighetsbestånd för 2,9 miljarder kronor till ett nybildat bolag där Alecta samt Ericssons och Sandviks respektive pensionsstiftelser är medfinansiärer. Affären omfattade 4 500 lägenheter i Uppsala, Växjö, Karlskrona, Vetlanda, Ljungby, samt i norra Skåne. I Lund sålde Ikano hela sitt innehav i Ideon forskningspark omfattande 63 000 kvm främst kontorsytor till Wihlborgs för 1,5 miljarder kronor. Den största affären i Stockholm var Host Eiendoms försäljning av hotell Amaranten på Kungsholmen till Home Capital för 1 miljard kronor och en annan stor transaktion i Stockholm var Fabeges försäljning av tre centralt belägna fastigheter omfattande 19 300 kvm blandade verksamheter till Balder för 815 miljoner kronor. Inom lager och logistik genomfördes två affärer då Swedavia köpte 21 flygplatsfastigheter omfattande 80 000 kvm terminal- och kontorsyta vid Arlanda, Landvetter och Sturup för 1 miljard kronor av GE Real Estate samt i Helsingborg, där ICA Fastigheter förvärvade ett stort distributionslager omfattande 70 000 kvm av Tribona för 931 miljoner kronor. Det har varit relativt låg aktivitet på detaljhandelssidan under kvartalet, men två större affärer genomfördes då Granen förvärvade en stor portfölj Systembolagsbutiker av Nordisk Aareal omfattande ett hundratal fastigheter spridda runtom i Sverige för 800 miljoner kronor. I Stockholm genomfördes en off market-affär då brittiska Rockspring förvärvade Lidingö Centrum av Vasakronan för 771 miljoner kronor.

**Fortsatt stort intresse**

Det andra kvartalets stora aktivitet på fastighetsmarknaden lyckades knuffa upp transaktionsvolymerna för det första halvåret till respektabla nivåer. Det finns ett fortsatt stort uppdämt investeringsbehov bland både svenska och utländska aktörer, och intresset för Sverige är fortsatt starkt även från utländskt håll. Särskilt intressant kommer det att bli att se om något nytt kapital från exempelvis Sydkorea eller Malaysia hittar till Sverige under hösten, då efterfrågan är stor. Jones Lang LaSalle ser ingen anledning till att revidera ned de prognoser inför helåret 2013 som gjorts tidigare, dvs. att volymerna troligen hamnar någonstans kring 100 miljarder kronor.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**För mer information, kontakta:**

Daniel Gorosch, verkställande direktör, tel 08-453 51 03

Bojan Ticic, Associate Director, Capital Markets, tel 08-453 51 18

Om Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle (NYSE: JLL) är ett rådgivningsföretag som erbjuder strategiska tjänster till ägare, investerare och hyresgäster som söker värdeutveckling på fastighetsmarknaden, på lokal, regional och global nivå. Med verksamhet i fler än 1000 städer i 70 länder uppgick intäkterna till USD 3,9. Som branschledande inom fastighetsförvaltning och fastighetsservice förvaltar Jones Lang LaSalle en global portfölj på cirka 2,6 miljarder square feet. LaSalle Investment Management är en av världens största och mest diversifierade fondförvaltningsverksamheter med ett förvaltat kapital på USD 47,0 miljarder.

I Sverige har bolaget kontor i Stockholm och Göteborg och erbjuder kvalificerad rådgivning inom transaktioner, uthyrning, hyresgästrepresentation, detaljhandelsutveckling, analys, värdering samt fastighetsförvaltning. För mer information, se [www.joneslanglasalle.se](http://www.joneslanglasalle.se).