

Investerarmarknaden

Text och diagram: Leimdörfer

DEN SVENSKA FASTIGHETSMARKNADEN återhämtade sig starkt under 2010 och transaktionsvolymen uppgick till cirka 110 mdkr. Intresset för att investera i fastigheter ökade bland många investerare, vilket medförde stigande priser på både kontors- och handelsfastigheter.

Högre omsättning och fokus på större affärer

Den återhämtning som kunde skönjas på den svenska fastighetsmarknaden redan under slutet av 2009 fortsatte och blev än mer tydlig under 2010. Årets transaktionsvolym uppgick till cirka 110 mdkr, vilket motsvarar en ökning på över 100 procent jämfört med 2009. Den högre transaktionsaktiviteten beror på flera faktorer, exempelvis bättre tillgång till bankfinansiering, en starkare hyresmarknad och större enighet mellan köpare och säljare kring rådande prisnivåer. De mest aktiva köpkategorierna under året var insitutionella placerare, privata fastighetsbolag och fastighetsfonder.

Intresset för att investera i handelsfastigheter ökade markant under 2010. Omsättningen av handelsfastigheter under året uppgick till cirka 13 mdkr, vilket kan jämföras med endast 3 mdkr under 2009. Den största handelsfastighetsaffären under 2010 är ICA Fastigheters och Alectas gemensamma satsning på det nybildade handelsfastighetsbolaget Ancore med en startportfölj värderad till cirka 2 mdkr. Även omsättningen av kontorsfastigheter ökade markant under 2010 och uppgick till drygt 30 mdkr att jämföra med 15 mdkr under 2009. De två största kontorsfastighetsaffärerna under året var Vasakronans förvärv av Klara Zenit för 4,35 mdkr och AMF Pensions förvärv av

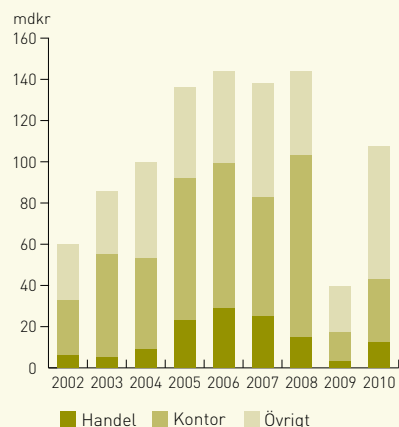
CityCronan för cirka 2,8 mdkr. Båda fastigheterna ligger i Stockholm CBD (Central Business District) och säljarna var tyska fastighetsfonder. Övrig transaktionsvolym utgörs till stor del av bostadstransaktioner som till exempel norska syndikeraren Actas försäljning av cirka 11 000 lägenheter till ett nybildat bolag, Willhem AB, ägt till 100 procent av Första AP-fonden och Vasakronans försäljning av cirka 8 000 lägenheter till Fjärde AP-fonden. Dessa två transaktioner motsvarar totalt cirka 12,4 mdkr.

Stigande fastighetspriser

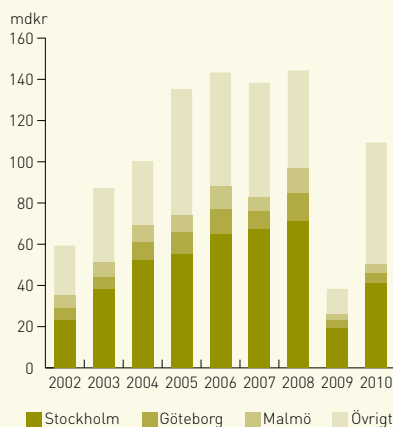
Det ökade intresset för fastighetsinvesteringar har medfört stigande fastighetspriser i Sverige under 2010. De stigande priserna är resultatet av både sjunkande direktavkastningskrav och högre hyresnivåer, framförallt i centrala lägen. För närvarande ligger direktavkastningskraven i Stockholm CBD strax under 5 procent för de bästa handels- och kontorsfastigheterna, en sänkning med 25–50 punkter jämfört med 2009. Prisskillnaden mellan moderna fastigheter i bra lägen och sämre fastigheter i sekundära lägen är dock förhållandevis stor. Marknadsräntorna steg något under 2010 men är fortfarande låga ur ett historiskt perspektiv och det finns ett positivt "yield-gap"¹⁾ för fastighetsinvesteringar.

1) Yield-gap = direktavkastning – låneränta

TRANSAKTIONSVOLYM PER FASTIGHETSTYP



TRANSAKTIONSVOLYM PER GEOGRAFI



DIREKTAVKASTNINGSKRAV FÖR HANDEL OCH KONTOR SAMT SWAP-RÄNTA

