

SBAB!

Fastighets- marknadsrapport

Kvartal 4 • 2014

2014 kan sammanfattas som ett oerhört starkt år på fastighetsmarknaden och privatmarknaden. Transaktionsvolymen för storhus uppgick till ny rekordvolym om 158,3 mdkr. Priserna på bostadsrätter och småhus nådde nya rekordnivåer i riket som helhet och i Stor-Stockholm och Stor-Göteborg. Stor-Malmö sticker ut som enda storstadsregion där småhuspriserna ej nått ny rekordnivå, piken för bostadsrätter nåddes under tredje kvartalet och sjönk sedan något under fjärde. I rapporten finns inledningsvis att läsa en sammanfattning om privat- och fastighetsmarknaden 2014 och avslutningsvis en mer djupgående analys om en av Norrlands för tillfället starkaste kommuner- Luleå.



Några inledande ord

I detta nummer kan vi läsa om en fortsatt stark marknadsutveckling för villor och bostadsrätter. I Stockholm, Göteborg och i riket som helhet noterar vi högsta nivå någonsin. 2014 noterade vi även en rekordhög transaktionsvolym för storhus med ett flertal stora transaktioner och tidigare rekordår 2008 överstegs med cirka 3 mdkr. Hur volymerna kommer att utvecklas 2015 återstår att se men mycket tyder på att det låga ränteläget kvarstår och att fastigheter även under detta år kommer att ses som ett attraktivt investeringsalternativ.

Vidare har Bankföreningens utökade amorteringskrav dragits tillbaka och Finansinspektionen (FI) har nu tagit stafettpinnen. FI har kommunicerat sina tankar kring kommande förslag och de skiljer sig i mångt och mycket lite från Bankföreningens tidigare tankar, dock kvarstår några relativt stora frågetecken, såsom hur ett nytt lån ska definieras och vilket marknadsvärde/belåningsvärde som skall ligga till grund för amorteringen.

I förra numret flaggade vi kring möjligheten att betänkandet kring förändrad företagsbeskattning skulle kunna komma att öppna upp för förändringar i reglerna kring ränteavdrag för privatpersoner och nu har frågeställningen aktualiserats både av regeringen och FI. Med hänsyn till det låga ränteläget är tidpunkten väl vald och förhoppningsvis kan diskussionerna landa i en lösning som både är långsiktig och spänner över stor politisk bredd.

Sammanfattningsvis kan vi även denna gång säga att regelverksförändringar kommer få stor inverkan framöver och att sannolikheten för en negativ marknadsutveckling för villor och bostadsrätter under året har ökat.

Trevlig läsning.

Daniel Almgren
Värderingschef SBAB

Sammanfattning 2014

PRIVATMARKNAD

Prisutvecklingen under 2014 har varit positiv för småhus och bostadsrätter i riket som helhet och de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. I de flesta delarna av landet är priserna nu uppe på nya rekordnivåer.

Under 2014 har riksbanken sänkt reporäntan från 0,75% till 0%. Detta har medfört sjunkande bolåneräntor vilket sannolikt bidragit till de ökade bostadspriserna. Riksbankens ränteprognoz visar på en oförändrad reporänta till andra halvan av 2016. Ytterligare förklarliga faktorer till den starka prisutvecklingen på bostäder är att utbudet på bostäder varit fortsatt lågt samtidigt som efterfrågan varit hög.

Faktorer som kan komma att bromsa upp prisutvecklingen på bostäder är bland annat nya strängare amorteringskrav och den pågående debatten om slopat ränteavdrag för privatpersoner. Med en reporänta på dagens 0% kommer bolåneräntorna troligtvis inte skruvas alltför mycket mer nedåt vilket även det talar för en inbromsning av priserna på bostadsmarknaden. Det återstår även att se hur den nya regeringen i övrigt kan komma att påverka marknaden. Faktorer som talar för ytterligare prisstegring är bland annat fortsatt lågt utbud i kombination med hög efterfrågan, ökning av hushållsinkomster och fortsatt hög förväntan på marknaden. Enligt SBABs mäklarbarometer där drygt 200 mäklare i storstadsregionerna tillfrågades om deras syn på villa- och bostadsrättsmarknaden tror mäklarna att det är ca 20% risk för prisfall under 2015. Färre än var tionde tror att risken är större än 50% och var tredje tror risken för fallande priser är obefintlig.

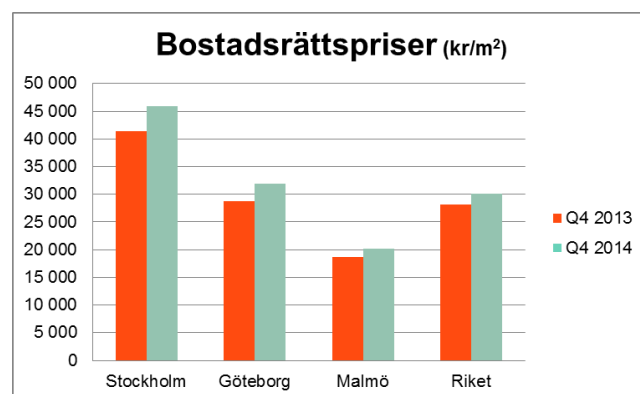
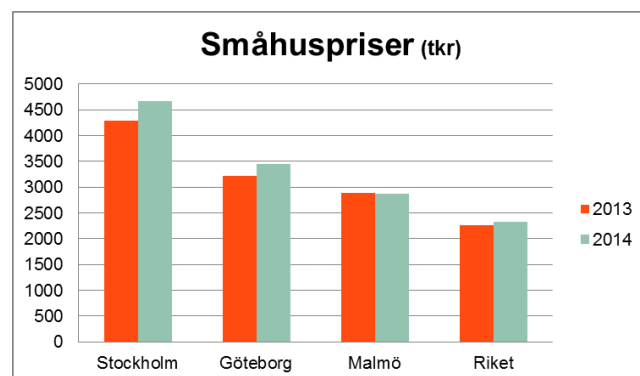
Bostadsrätter

Bostadsrättspriserna fortsatte stiga i de samtliga tre storstadsregionerna och i riket som helhet under 2014. I Stockholm och Göteborg har priserna på bostadsrätter ökat för varje kvartal under året och totalt sett har priserna stigit med 11,0% respektive 11,1%. Under året har Malmö visat på negativ prisutveckling mot föregående kvartal vid ett tillfälle, sista kvartalet. Detta gör att Malmö är den enda av de tre storstadsregionerna som i dagsläget inte har bostadsrättspriser som är på högsta nivå någonsin, dock uppnåddes den nivån i föregående kvartal. Sett till hela året har priserna i Malmö stigit med 7,7%. Priserna i riket är, likt i

Stockholm och Göteborg, på ny rekordnivå. Under året har de ökat med 6,8%.

Småhus

I likhet med bostadsrättspriserna steg även småhuspriserna i riket som helhet och i storstadsregionerna under det gångna året. I Stockholm, Göteborg och riket som helhet har prisutvecklingen varit positiv för varje kvartal. Malmö utmärker sig då regionen visat på negativ prisutveckling mot föregående kvartal vid två tillfällen, första och sista kvartalet. Sett till helår är dock prisutvecklingen positiv med 2,2%, detta innebär att priserna nu är ca 3,1% lägre än toppnivån som inträffade 2011. I de tre storstadsregionerna har prisutvecklingen varit störst i Stockholm med 10,3%, följt av Göteborg med 7,4%. I riket har priserna ökat lika mycket på småhus som för bostadsrätter, 6,8%. Den kraftiga utvecklingen har lett till att småhuspriserna är uppe på nya rekordnivåer i Stockholm, Göteborg och i riket som helhet.



TRANSAKTIONER FÖRETAGSMARKNAD

Transaktionsvolymen för 2014 hamnade på en rekordhög nivå om 158,3 mdkr, sett till transaktioner över 40 mkr. Det är ca 3 mdkr mer än tidigare rekordåret 2008. Två stora transaktioner sticker ut från övriga med sin höga köpeskilling, den ena skedde i slutet av december då Starwood Capital Group köpte upp Svea reals bestånd för ca 6,8 mdkr, innehållandes mestadels kontor och logistik/industri. Den andra stora affären var årets största bostadsaffär, sammanslagningen av D. Carnegies och Hyresbostäders i Sverige II:s respektive bestånd, köparna förvärvade beståndet för nästan 6,6 mdkr.

Fastighetsmarknaden 2014 var ett transaktionsstarkt år noterat med ny rekordhög transaktionsvolym om 158,3 mdkr. Det är drygt 50% mer än föregående år då siffran uppgick till 105 mdkr. Att tillgången på kapital är god, ränteläget lågt och att fastigheter nu är ett attraktivt investeringsalternativ är faktorer som driver på aktiviteten på fastighetsmarknaden.

Sista kvartalets transaktionsvolym blev det avsevärt starkaste med 66,6 mdkr. Volymen för de övriga kvartalen var i tidsföljd 27 mdkr, 37 mdkr och 30 mdkr. Stor-Stockholm stod för ca 45% av investeringsvolymen medan Stor-Göteborg och Stor-Malmö stod för drygt 10 respektive 6%. En stor del av transaktionsvolymen skedde således utanför storstadsregionerna, drygt 35%. Under årets gång har volymen utanför storstadsregionerna ökat för varje kvartal. Det visar på att inve-

sterarna blivit alltmer riskbenägna och söker objekt i sekundära lägen för att uppnå en högre avkastning. Det är dock fortsatt de säkra investeringsobjekten bland fastigheter som toppar listan för 2014. Bostäder och kontor utgör tillsammans drygt hälften av det totala fastighetssegmentet. Svenska aktörer är det som är mest aktiva på marknaden, men även som föregående år är de utländska aktörerna alltmer synliga, framförallt då det handlar om större affärer.

Två stora affärer med köpeskillingar kring 6,5 mdkr utmärker sig från övriga massan. Det är Starwood Capital Groups förvärv av svenska Svea Real. I slutet av december genomfördes affären för 6,8 mdkr, innehållandes mestadels kontor och logistik/industri. Den näst största affären var årets största bostadsaffär, sammanslagningen av D. Carnegies och Hyresbostäder i Sverige II:s respektive fastighetsbestånd. D. Carnegie förvärvade ca 9 000 bostäder från HBS II till en köpeskilling om 6,6 mdkr. Lägenheterna är belägna till största del kring städer runt Mälardalen. Under året köpte även D. Carnegie 1 900 lägenheter i Norrköping och 450 lägenheter i Sollentuna, företaget är nu det största renodlade bostadsbolaget i Sverige med en bostadsportfölj värderad till drygt 10,1 mdkr. Årets tredje största affär inträffade i mars då Klövern förvärvade Globen City för 3,8 mdkr från Carlyle Group. I affären ingick fyra fastigheter vid Globen samt en kontorsfastighet i Solna.

Största transaktionerna i riket under 2014

Namn	Överlåtelse-datum	Kommun	Köpare	Säljare	Köpeskilling (mkr)	Area (kvm)
Starwood köper SveaReal	2014-12-19	Malmö mfl	Starwood Capital Group	DNB	6 800	835 476
D. Carnegies bostadsförvärv	2014-07-04	Eskilstuna mfl	D. Carnegie & Co	Hyresfastigheter Holding II	6 558	725 676
Globen City	2014-03-10	Stockholm, Solna	Klövern	Carlyle	3 800	133 431
Heimstaden köper Ståhl	2014-11-10	Örebro mfl	Heimstaden	Henry Ståhl Fastigheter	3 700	334 000
Hemfosa köper 60 fastigheter	2014-11-18	Härnösand mfl	Hemfosa	Hemsö	3 266	274 755
5 köpcentrum	2014-06-06	Sollentuna mfl	Olav Thon-gruppen	Steen & Ström	3 250	123 218
Roxanne Fastighetsfond	2014-09-24	Göteborg mfl	Lönnbacken Fastigheter	Kåpan pensioner mfl	3 000	254 548
Hugo Åbergs Fastigheter	2014-10-15	Malmö	Akelius	Åbergs dödsbo, Ulla	2 800	185 976
Trygg Hansahuset	2014-01-15	Stockholm	Areim	Trygg-Hansa	2 350	36 951
14 Pandox-hotell	2014-04-16	Trollhättan mfl	Balder	Pandox	2 200	122 767
Sammanlagd omsättning för transaktioner över 40 mkr under kvartalet.					158 300	

Största transaktionerna av bostadsfastigheter i riket under 2014

Namn	Överlåtelse-datum	Kommun	Köpare	Säljare	Köpeskilling (mkr)	Area (kvm)
D. Carnegies bostadsförvärv	2014-07-04	Eskilstuna mfl	D. Carnegie & Co	Hyresfastigheter Holding II	6 558	725 676
*Heimstaden köper Ståhl	2014-11-10	Örebro mfl	Heimstaden	Henry Ståhl Fastigheter	3 700	334 000
Hugo Åbergs Fastigheter	2014-10-15	Malmö	Akelius	Åbergs dödsbo, Ulla	2 800	185 976
Victoria Parks storaffär	2014-08-29	Eskilstuna mfl	Victoria Park	Fogelvik	1 720	243 113
Kungsholmsporten	2014-12-23	Stockholm	AFA	Wallenstam	1 000	19 198
Sammanlagd omsättning för transaktioner över 40 mkr under kvartalet.					37 800	

*Ca 2/5 av arean utgörs av bostäder, uppskattat bostadsvärde är med i transaktionsvolymen för bostäder.

Källa: Datscha

Fastighetsmarknaden Q4 2014

PRIVATMARKNAD

Under det fjärde kvartalet fortsatte priserna i storstadsregionerna och i landet som helhet uppåt, på både bostadsrättslägenheter och småhus, i jämförelse med föregående kvartal och i jämförelse med samma kvartal föregående år. Undantaget var Malmö som hade en svag nedgång. Jämfört med samma kvartal föregående år visade dock även Malmö på stigande priser.

I november höll Finansinspektionen en presskonferens om nya amorteringskrav, vilka är strängare än dagens rekommendation om amortering ned till 70% belåning. De nya rekommendationerna innebär att nya bolån ska amorteras med 2% per år ned till en belåningsgrad på 70% och därefter 1% per år ned till en belåningsgrad på 50%. Detta är ett steg i en förbättring av svensk amorteringskultur som syftar till att minska hushållens skuldsättning och därmed öka stabiliteten i svensk ekonomi. De nya reglerna kommer troligtvis gälla från och med sommaren 2015.

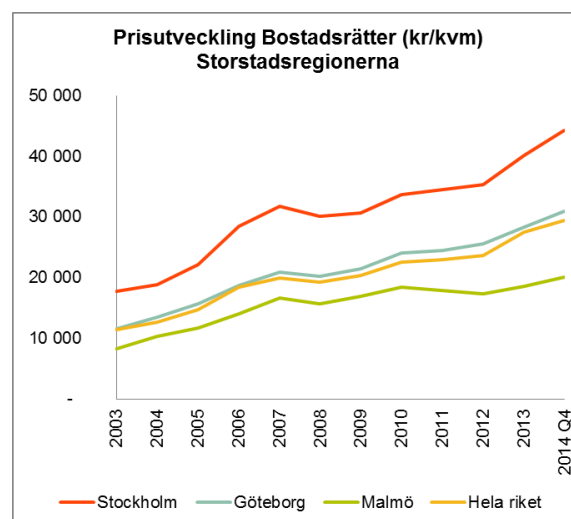
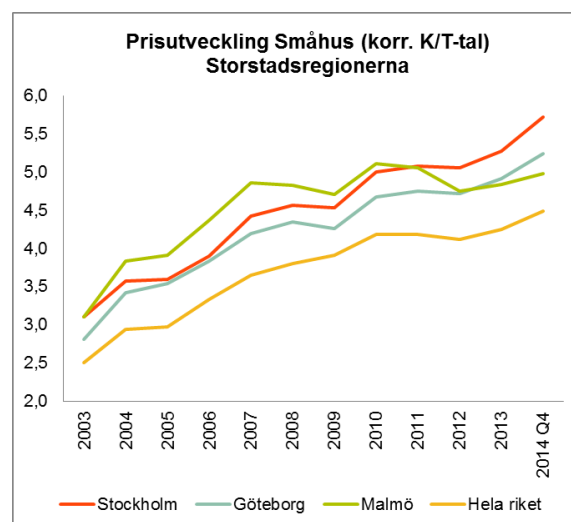
Bostadsrätter

Bostadsrättspriserna fortsatte stiga i de samtliga tre storstadsregionerna och i riket som helhet under 2014. Under årets sista kvartal steg priserna på riksnivå med 6,8% jämfört med samma kvartal 2013 och 0,6% mot föregående kvartal. I Stockholm och Göteborg var ökningen mot samma kvartal föregående år 11,0% respektive 11,1% och i Malmö var prisökningen något lägre, 7,7%. Jämfört med föregående kvartal var förändringen 0,9% i Stockholm, 1,4% i Göteborg och -3,3% i Malmö. I samtliga län har bostadspriserna stigit under 2014. Bland de kommuner som haft den högsta prisutvecklingen senaste kvartalet kan nämnas Norrköping som ökat med 18,7%, Nyköping 29,3%, Knivsta 26,2% och Österåker 15,3%. Det finns även ett fåtal kommuner som haft sjunkande priser det senaste kvartalet, bland annat Lund med en prisutveckling om -8,6% och Helsingborg med -9,3%.

Småhus

I likhet med bostadsrättspriserna steg även småhuspriserna i riket som helhet och i storstadsregionerna under det gångna året. Av storstadsregionerna hade Stockholm den största prisuppgången med 10,3% sista kvartalet 2014 jämfört med samma kvartal året innan. För Göteborg och Malmö var motsvarande ökning 7,4% respektive 2,2% och i riket som helhet steg småhuspriserna med 6,8%. I jämförelse med föregående kvartal var prisändringen i Stockholm 1,9%, i Göteborg 2,6% och i Malmö -0,7%. Bland de kommuner som visar på störst prisökning under det gångna kvartalet återfinns Järfälla med en ökning på 11,2%, Uddevalla 12,4%, Norrtälje 9,3%, Örebro

7,9% och Kalmar 7,8%. Järfälla var även en av de kommuner som hade störst prisökning mot samma kvartal föregående år, med så mycket som 20,7%. Bland de kommuner som visar på negativ prisutveckling återfinns Västervik med -12,1% mot föregående kvartal och -6,8% mot samma kvartal föregående år och Karlskrona med -6,7% mot föregående kvartal och -4,8% mot samma kvartal föregående år.



TRANSAKTIONER FÖRETAGSMARKNAD

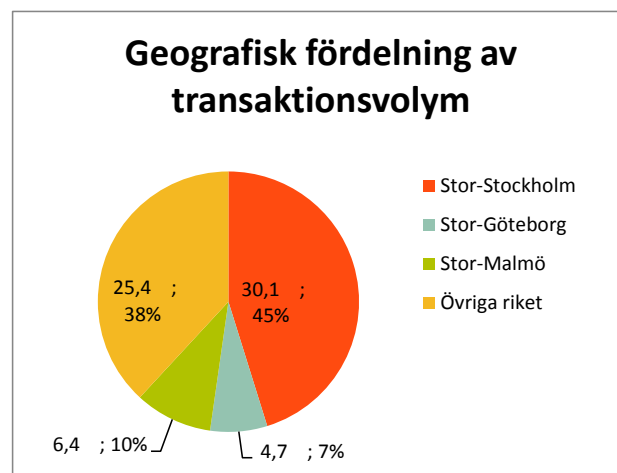
Transaktionsaktiviteten för fjärde kvartalet var oerhörd hög 66,6 mdkr, nästan dubbla volymen jämfört med samma kvartal föregående år då den uppgick till 33,9 mdkr. Drygt 30% av segmentet utgörs av kontor och nästan 25% utgörs av bostäder. Geografiskt sett är ca 45% av fastigheterna belägna i Stor-Stockholm och närmare 10% i Malmö vilket är ovanligt högt. En bidragande orsak till Malmös höga transaktionsvolym var Akelius köp av Hugo Åbergs fastighetsbestånd för 2,8 mdkr, bestående av 2 075 lägenheter. Det är den största transaktionen någonsin på Malmös marknad. Mer information om affären finns att läsa i avsnittet om Malmöregionen. Tre större affärer av portföljer har ägt rum under kvartalet, en av dessa är största affären för hela året. Det är Starwood Capital Groups köp av SveaReals bestånd.

I slutet av fjärde kvartalet genomfördes årets och även Nordens största affär då Starwood Capital Group förvärvade svenska SveaReal och norska Fortin, en affär om 11,5 mdkr. SveaReals bestånd i Sverige utgörs av 79 fastigheter värda ca 6,8 mdkr. Nästan hälften av beståndet utgörs av kontor, nästan lika stor del är logistik/industri och resterande ytor är hotell och handel. Total uthyrningsbar area är 838 000 kvm. Detta är inte Starwood Capital Groups första storaffär på den svenska fastighetsmarknaden, i november 2013 förvärvade de sju handelsplatser från Coop Fastigheter för 3,9 mdkr.

Kvartalets näst största affär var Heimstadens förvärv av aktierna i Henry Ståhl Fastigheter. Det handlar om 334 000 kvm bostäder och lokaler. Fastigheterna är centralt belägna i Norrköping, Linköping och Örebro. Köpeskillingen är bedömd till 3,7

mdkr och tillträde var beräknat till årsskiftet 2014/2015.

Kvartalets tredje största transaktion utgjordes även den av en större fastighetsportfölj. Hemfosa förvärvade 60 samhällsfastigheter från Hemsö. Fastigheterna är belägna på 11 orter i Sverige och köpeskillingen uppgår till nästan 3,3 mdkr. Transaktionen är en bytesaffär då Hemfosa avyttrar en tomträtt i Huddinge som Hemsö köper för 1,13 mdkr. Uthyrningsgraden för fastigheterna uppgår till 98%, genomsnittlig löptid för hyreskontrakten är 9 år och hyresgästerna utgörs till största del av kommunala verksamheter som äldreboenden, skolor och vårdinrättningar.



Transaktionsvolym angivet i mdkr.

Största transaktionerna i riket

Namn	Överlåtelse-datum	Kommun	Köpare	Säljare	Köpeskillning (mkr)	Area (kvm)
Starwood köper SveaReal	2014-12-19	Malmö mfl	Starwood Capital Group	DNB	6 800	835 476
Heimstaden köper Ståhl	2014-11-10	Örebro mfl	Heimstaden	Henry Ståhl Fastigheter	3 700	334 000
Hemfosa köper 60 fastigheter	2014-11-18	Härnösand mfl	Hemfosa	Hemsö	3 266	274 755
Hugo Åbergs Fastigheter	2014-10-15	Malmö	Akelius	Åbergs dödsbo, Ulla	2 800	185 976
Kista One & Kista Science City	2014-12-03	Stockholm	Kungsleden	Areim	2 000	27 804

Sammanlagd omsättning för transaktioner över 40 mkr under kvartalet

66 600

Största transaktionerna av bostadsfastigheter i riket

Namn	Överlåtelse-datum	Kommun	Köpare	Säljare	Köpeskillning (mkr)	Area (kvm)
Heimstaden köper Ståhl	2014-11-10	Örebro mfl	Heimstaden	Henry Ståhl Fastigheter	3 700	334 000
Hugo Åbergs Fastigheter	2014-10-15	Malmö	Akelius	Åbergs dödsbo, Ulla	2 800	185 976
Kungsholmsporten	2014-12-23	Stockholm	AFA	Wallenstam	1 000	19 198
1900 lägenheter i Norrköping	2014-10-27	Norrköping	D. Carnegie	Sörmlandsporten	1 000	134 445
1400 lägenheter i Katrineholm	2014-10-15	Katrineholm	Nordhalla	Heimstaden	1 000	106 962
Victoria Park köper i Göteborg	2014-12-17	Göteborg	Victoria Park	Stena	925	112 517
401 hyrerätter till Domestica	2014-10-15	Upplands-Bro, Norrköping	Domestica	Magnolia	710	24 400
1 141 lägenheter i Skellefteå	2014-12-16	Skellefteå	Nordhalla	Skellefteåbostäder	600	71 889
Hyreslägenheter i Limhamn	2014-11-25	Malmö	MKB	NCC	528	20 240
Wallenstam säljer 4 objekt	2014-12-30	Göteborg, Stockholm mfl		Wallenstam	370	13 504

Sammanlagd omsättning för transaktioner över 40 mkr under kvartalet

15 400

Källa: Datscha

Stockholm

PRIVATMARKNAD

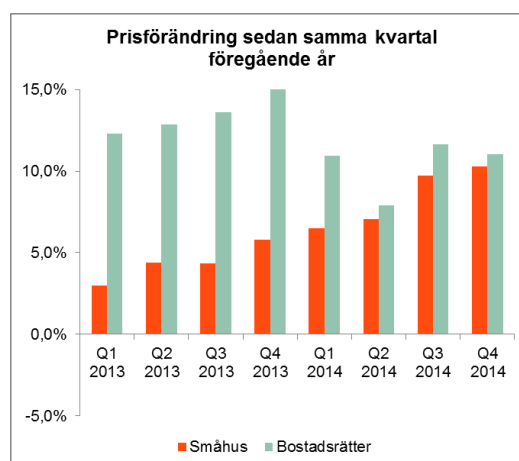
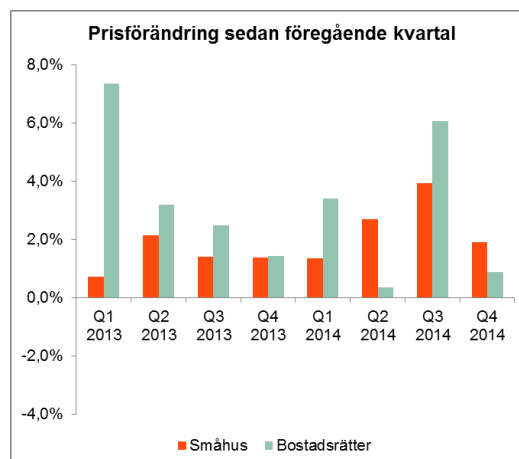
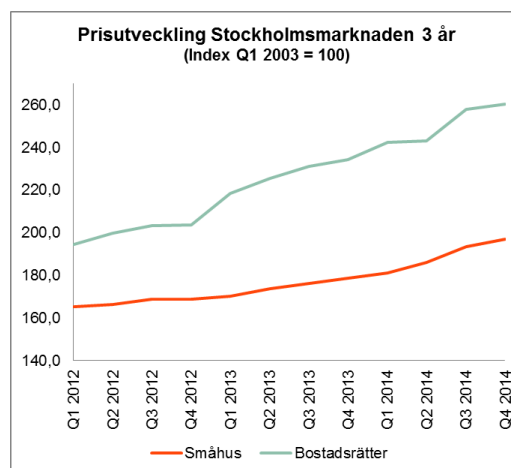
Priserna på bostadsrätter i Stockholm har stigit under hela 2014 och sista kvartalet blev inget undantag, dock var prisutvecklingen något försiktigare än den varit under de föregående kvartalen. Till skillnad mot 2013, då bostadsrätterna hade en betydligt kraftigare prisutveckling än småhusen, har priserna utvecklats relativt lika för de båda bostadstyperna under detta år.

Bostadsrätter

Under årets sista kvartal visar prisutvecklingen på ökning med 0,9% från föregående kvartal, prisökningen under året stannade därmed på hela 11,0%. Enligt statistik från Mäklarstatistik kostar nu en bostadsrätt i Stor-Stockholm nära 46 000 kr/kvm och i centrala Stockholm över 73 000 kr/kvm.

Småhus

Småhuspriserna har även de fortsatt kraftigt uppåt under det gångna året och under det sista kvartalet steg priserna med 1,9% mot föregående kvartal. Jämfört med sista kvartalet föregående år steg priserna med 10,3%. Ett genomsnittligt småhus kostar i dagsläget drygt 4,5 mkr i Stor-Stockholm och nära 5,8 mkr i Stockholms kommun enligt statistik från Mäklarstatistik.



TRANSAKTIONER FÖRETAGSMARKNAD

Transaktionsvolymen för Stockholmsmarknaden uppgick det fjärde kvartalet till 30,1 mdkr. Detta är en klart större volym jämfört med både föregående kvartal (9,1 mdkr) och fjärde kvartalet 2013 (9,2 mdkr). Samhällsfastigheter synes fortsatt intressanta på transaktionsmarknaden och flera av de största affärerna under kvartalet utgörs av köp inom detta segment.

I början av oktober köpte JM fastigheten Marievik 15 vid Liljeholmen av AMF Fastigheter för 815 mkr. Fastigheten inrymmer idag ca 40 000 kvm kontorsyta men JM:s avsikt med köpet är att fortsätta den omvandling till bostäder som AMF påbörjat. AMF har under två år arbetat med en ny detaljplan. Planen innehåller sju hus av olika höjd upp till 35 våningar. Bedömningen är att detaljplanen vinner laga kraft runt årsskiftet 2015/2016.

En stor bytesaffär mellan Hemsö och Hemfosa ägde rum i november. Hemsö köpte tomträten Medicinaren 19 (Life Science fastigheten Novum) i Huddinge för 1,13 mdkr. Fastigheten är belägen alldeles invid Hemsös och SveaNor:s gemensamma miljardprojekt "Technology for Health". Samtidigt avyttrade man 60 samhällsfastigheter till Hemfosa, belägna i elva orter från Malmö i söder till Umeå i norr, till en köpeskillning om totalt 3,3 mdkr.

I början av december förvärvade Kungsleden fyra kontorsfastigheter i Kista Science City av Areim, Färöarna 3 (Kista One), Reykjavik 2 samt Borgarfjord 3 och 5. Total uthyrningsbar area är ca 73 000 kvm och det underliggande fastighetsvärdet uppgår till drygt 2 mdkr. Fastigheterna har nyligen genomgått ombyggnader och modernisering och är alla miljöcertifierade. Kungsleden är efter förvärvet tredje största fastighetsägaren i kontorssegmentet i Kista med en uthyrningsbar area om ca 100 000 kvm.

Ytterligare en stor affär med samhällsfastigheter skedde under december. Nacka kommun sålde en dryg fjärdedel av sitt bestånd, ca 83 500 kvm fördelat på 39 fastigheter, till Rikshem. Köpeskillningen uppgick till 1,8 mdkr. I avtalet med kommunen för binder sig dessutom Rikshem att uppföra 500 hyresrätter samt att man inte får sälja de aktuella fastigheterna förrän 2025 utan tillstånd från kommunen. Fastpartner förvärvade i början av december tre

fastigheter från Fabege för 1,425 mdkr. Affären avser Ladugårdsgärdet 1:48 (Nasdaqfastigheten) i Frihamnen samt fastigheterna Hammarby-Smedby 1:457 och 1:458 (Siemensfastigheterna) i Upplands Väsby. Den totala yta uppgår till ca 59 000 kvm varav ca 54 000 kvm kontor och hyresvärdet uppgår årligen till ca 120 mkr.

AMF Fastigheter förvärvade i mitten av december kontorsfastigheten Mentorn 1 på Kungsbron för ca 1,56 mdkr från DNB Liv Eiendom. Fastigheten inrymmer till största delen kontor med bland annat Google som hyresgäst. Med en total yta om ca 17 700 kvm motsvarar köpeskillningen hela 88 000 kr/kvm, vilket är ovanligt högt för en så pass stor fastighet.

AFA Fastigheter köpte strax innan jul Kungsholmsporten (fastigheterna Förtjusningen 1 och Glädjen 14) av Wallenstam. De två bostadshusen som stod klara 2011 och 2012 inrymmer totalt ca 19 000 kvm. Samtidigt köpte Wallenstam de fyra fastigheterna Smaragden 2 samt Morellträdet 6, 12 och 13 på Kungsholmen av AFA för 293 mkr.

I storaffären där Starwood Capital i december förvärvade SveaReal och norska Fortin för 11,5 mdkr ingår Stockholmsfastigheter till ett värde om ca 3,9 mdkr (värdering halvårsskifte) fördelat på ca 333 000 kvm.



Fastigheten Färöarna 3 (Kista One) som förvärvades av Kungsleden från Areim.

Största transaktionerna i Stockholmsregionen

Namn	Överlåtelse-datum	Kommun	Köpare	Säljare	Köpeskillning (mkr)	Area (kvm)
Kista One & Kista Science City	2014-12-03	Stockholm	Kungsleden	Areim	2 000	27 804
Samhällsfastigheter i Nacka	2014-12-15	Nacka	Rikshem	Nacka Kommun	1 800	21 940
Central kontorsfastighet	2014-12-17	Stockholm	AMF	Areim	1 560	88 146
Siemens- och Nasdaqhus	2014-12-12	Stockholm, Upplands Väsby	Fastpartner	Fabege	1 425	24 318
Samhällsfastighet i Huddinge	2014-11-18	Huddinge	Hemsö	Hemfosa	1 130	29 203

Sammanlagd omsättning för transaktioner över 40 mkr under kvartalet.

30 100

Källa: Datscha

Göteborg

PRIVATMARKNAD

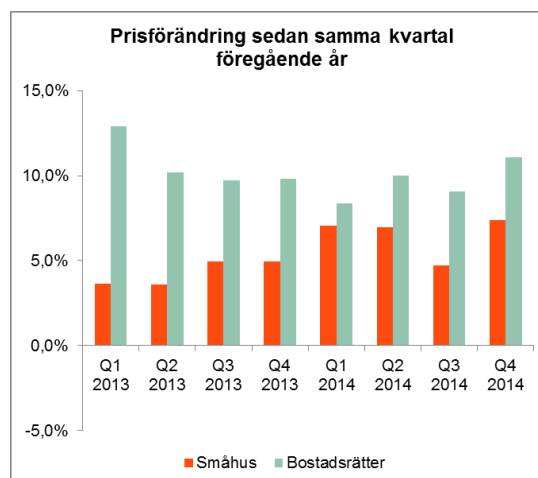
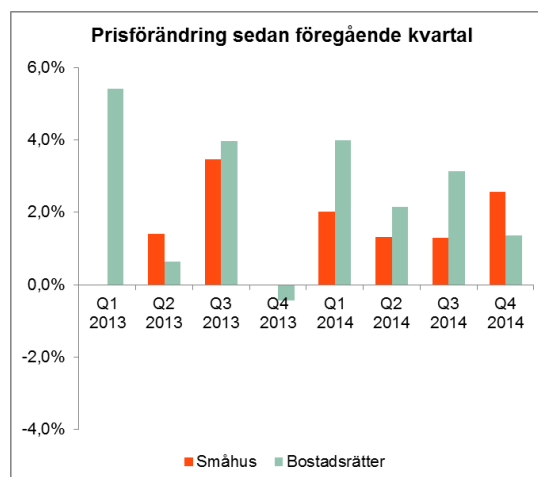
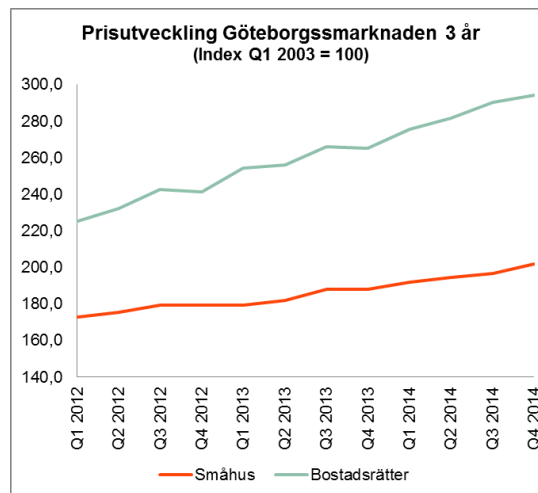
Bostadspriserna i Göteborg har fortsatt uppåt under hela 2014. Bostadsrättspriserna ökade kraftigast under de tre första kvartalen och sett till helåret, dock hade småhuspriserna den starkaste utvecklingen under årets sista kvartal.

Bostadsrätter

Under sista kvartalet 2014 steg bostadsrättspriserna i Göteborg med 1,4% mot föregående kvartal. Det är en något svagare prisutveckling än de tidigare kvartalen men motsvarar trots det en ökning mot sista kvartalet året innan med hela 11,1%. Det är den största ökningen av bostadsrättspriserna i de tre storstadsregionerna. I Göteborg kostar nu en bostadsrättslägenhet i snitt ca 35 600 kr/kvm och i centrala Göteborg ca 46 300 kr/kvm enligt statistik från Mäklarstatistik.

Småhus

Småhuspriserna har även de ökat under året och sista kvartalet uppvisades den kraftigaste ökningen, 2,4% mot föregående kvartal. På helår ses en ökning om 7,4% dvs en betydligt lägre prisutveckling än för bostadsrätterna. Ett genomsnittligt småhus i Stor-Göteborg kostar 3,63 mkr och i Göteborgs kommun 4,27 mkr enligt information från Mäklarstatistik.



TRANSAKTIONER FÖRETAGSMARKNAD

Volymen för transaktioner i Göteborg under kvartal fyra uppgick till 4,7 mdkr. Detta är något lägre nivå än samma kvartal föregående år (5,1 mdkr) men en ökning i förhållande till föregående kvartal (2,2 mdkr). Kontorsfastigheter är fortsatt starkt efterfrågat och tre av de fem största affärerna utgörs av just detta segment.

Kvartalets största affär var Victoria Parks förvärv av fastighetsbeståndet Lövgärdet i Göteborg. Säljare är Stena Fastigheter som köpte beståndet 2006. Förvärvet sker i bolagsform och är baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 925 mkr, motsvarande cirka 8 250 kr/kvm. Försäljningen omfattar cirka 1 300 lägenheter motsvarande drygt 80 000 kvm bostäder samt 32 000 kvm kommersiella lokaler. Lokalerna omfattar ett vårdboende och en skola som båda är uthyrda till Göteborgs Stad på långa avtal. Fastigheterna är fullt uthyrda och har en nettohyra på cirka 112 mkr. Tillträde beräknas ske under mars 2015. Victoria Park har växt kraftigt under 2014 och har som mål att långsiktigt investera i miljonprogramsområden i tillväxtorter och att genom samhällsengagemang medverka i och stödja den lokala utvecklingen. De är, i och med den här affären, etablerade i samtliga storstadsregioner och har dessutom uppnått 70% av sitt mål om att förvalta 1 miljon kvm. Avtalet är villkorat att Victoria Park erhåller finansiering, därav ingår transaktionen ej i volymen för 2014.

Platzers har under kvartalet förvärvat fyra kommersiella fastigheter samt en tomt från Wallenstam. Köpeskillingen uppgick till 700 mkr. Fastigheterna ligger i stadsdelarna Krokslätt och Almedal i södra Göteborg. Det finns dessutom framtida byggrätter på Almedals fabriker och i norra Högsbo. Totalt omfattar affären ca 36 000 kvm uthyrningsbar yta i befintliga byggnader samt framtida byggrätter om ca 25 000 kvm. Bland de större hyresgästerna i beståndet märks Cap Gemini Sverige AB, Mecel AB, Prioriet Finans AB och Yara Miljö AB.

Balder har förvärvat ytterligare ett hotell i centrala Göteborg. De köper Radisson Blu Scandinavia Hotel av DNB Scandinavian Property Fund. Det underliggande fastighetsvärdet är 700 mkr. Hotellet har totalt 349 rum med en uthyrningsbar yta om cirka 26 700 kvm. Balder har således förvärvat totalt tre centralt belägna hotell under årets gång.



En av de två kontorsfastigheter som Grandab förvärvade i centrala Göteborg.

Största transaktionerna i Göteborgsregionen

Namn	Överlåtelse-datum	Kommun	Köpare	Säljare	Köpeskilling (mkr)	Area (kvm)
Victoria Park köper för 1 mdkr	2014-12-17	Göteborg	Victoria Park	Stena	925	8 221
Platzer köper kontorsfastigheter	2014-10-14	Göteborg	Platzer	Wallenstam	700	19 638
Radisson Blu Scandinavia	2014-12-15	Göteborg	Balder	DNB	700	26 261
ÅF-huset	2014-12-19	Göteborg	Gbg Office	Skanska	495	33 221
Två kontorsobjekt i centrum	2014-12-31	Göteborg	Grandab m investerare	Mustad	240	9 241
Sammanlagd omsättning för transaktioner över 40 mkr under kvartalet					4 700	

Källa: Datscha

Malmö

PRIVATMARKNAD

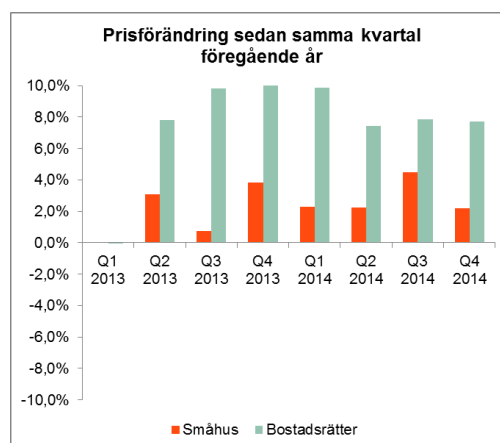
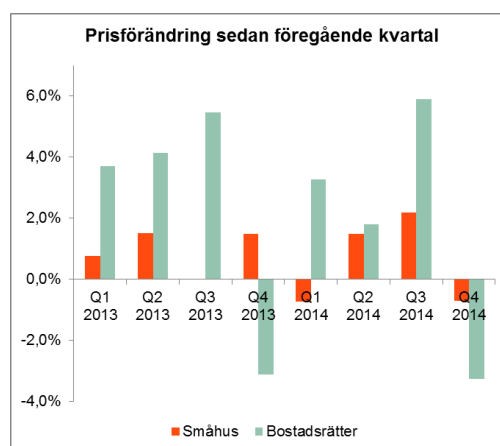
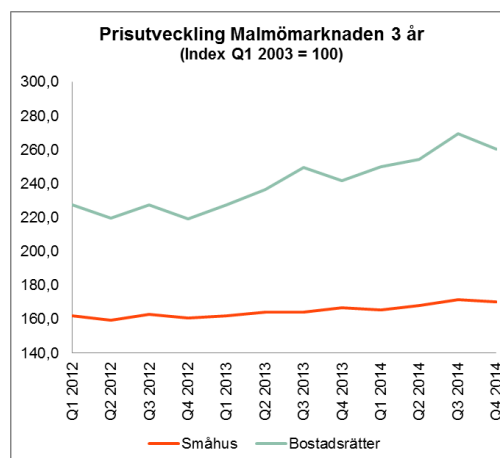
Malmö har under året visat den svagaste prisuppgången på bostäder av de tre storstadsregionerna. Årets sista kvartal visade lätt fallande priser på både bostadsrätter och småhus.

Bostadsrätter

Liksom de senaste åren föll bostadsrättspriserna i Malmö under kvartal fyra. Denna gång med 3,3%. Tack vare en stark prisutveckling under årets tidigare kvartal visar statistiken ändå på en stark utveckling under 2014 med en ökning på 7,7% jämfört med sista kvartalet 2013. I Stor-Malmö kostar nu en bostadsrättslägenhet ca 20 400 kr/kvm och i centrala Malmö ca 22 800 kr/kvm enligt Mäklarstatistik.

Småhus

Även småhusen tappade något i pris under det sista kvartalet, dock inte lika mycket som bostadsrätterna. Nedgången var 0,7%. För helåret var dock utvecklingen positiv även för småhusen. Jämfört med samma kvartal året innan var utvecklingen 2,2%. Enligt statistik från Mäklarstatistik är nu det genomsnittliga priset på ett småhus i Stor-Malmö strax över 3 mkr och i Malmö kommun över 3,5 mkr.



TRANSAKTIONER FÖRETAGSMARKNAD

Den totala transaktionsvolymen i Öresundsregionen uppnådde under årets fjärde kvartal en nivå om 6,4 mdkr. Det är en väldigt hög nivå sett till de volymer som varit de senaste två åren. Volymen har ökat markant i jämförelse med förgående kvartal (1,9 mdkr) och även mot samma kvartal förgående år (2,5 mdkr). Två noterbara affärer under kvartalet är Rikshems första förvärv på Malmös marknad och även försäljningen av Hugo Åbergs fastighetsbestånd som är den största affären någonsin i Malmö.

Kvartalets största affär har även varit den största fastighetsaffären någonsin i Malmö. Det var Akelius förvärv av Hugo Åbergs fastigheter. Försäljningen omfattar 2 075 lägenheter och cirka 100 kommersiella lokaler med en total uthyrbar area om cirka 186 000 kvm. I portföljen ingår skyskrapan Kronprinsen, som med sina 27 våningar och mosaikklädda fasad är ett av Malmös mest kända landmärken. Dessutom ingår fastigheter i Ribersborg och Almgården. Beståndet värderades till 2,5 mdkr och köpeskillingen landade på 2,8 mdkr. Direktavkastningen bedöms till 4,5%. Akelius har en renoveringspolitik som kallas First Class, en politik som bland annat kommer att användas i fastigheterna i Almgården. First Class tillämpas då lägenheterna blir vakanta och innebär en uppgradering där bland annat nya kök sätts in med vitvaror av rostfritt stål, parkettgolv läggs och badrum helkaklas, varefter det sker en hyreshöjning. En grov uppskattning är ungefär 2 500 kr mer för en trea. Hyresgäster som redan bor i lägenheterna har också möjligheten att få sina lägenheter uppgraderade. Två av fastigheterna, Örehus 4 på Limhamnsvägen och Frosta 2 på Regementsgatan kommer att ombildas till bostadsrättslägenheter om godkännande ges. Akelius är sedan tidigare en av de största privata fastighetsägarna i Malmö och kommer vid fullbordande av köpet äga 4 300 lägenheter i Malmö, 24 700 lägenheter i Sverige och 47 400 lägenheter globalt.

Under fjärde kvartalet gjorde Rikshem sitt första förvärv i Malmö. De köpte två fastigheter med studentbostäder i Malmö av HSB Sundsfastigheter AB för ca 170 mkr. Fastigheterna omfattar 212 studentboenden med en uthyrbar yta om 6 524 kvm. Båda fastigheterna, Studeum och Rönnen, ligger i centrala delar av Malmö. Studentboendet Rönnen ligger vid Värnhem och Studeum i Västra Hamnen intill Turning Torso. Tillträde skedde den 1 december 2014.

Största transaktionerna i Malmöregionen

Namn	Överlåtelse-datum	Kommun	Köpare	Säljare	Köpeskillning (mkr)	Area (kvm)
Hugo Åbergs Fastigheter	2014-10-15	Malmö	Akelius	Åbergs dödsbo, Ulla	2 800	185 976
Hansa Köpgalleria	2014-10-10	Malmö	Areim	Briggen	609	40 483
Hyreslägenheter i Limhamn	2014-11-25	Malmö	MKB	NCC	528	20 240
Kampen 25 och Intäkten 5	2014-12-16	Malmö	MKB	Briggen	238	40 650
Två studentboenden	2014-10-17	Malmö	Rikshem	HSB	170	6 506
Sammanlagd omsättning för transaktioner över 40 mkr under kvartalet					6 400	

Källa: Datscha

Fastighets AB Briggen, dotterbolag till Castellum AB, avyttrade Hansa köpgalleria i centrala Malmö. Försäljningen uppgick till 609 mkr netto efter avdrag för bedömd uppskjuten skatt och omkostnader om totalt 27 mkr. Hansa består av två fastigheter om totalt 40 500 kvm varav 13 700 kvm butiksytta, 9 200 kvm kontor, 9 400 kvm garage, 5 400 kvm bostäder samt 2 800 kvm utbildningslokaler, vilket var i linje med senaste värdering.

MKB var inblandade i två stora affärer under kvartalet. MKB köpte tommark av NCC och gav samtidigt NCC i uppdrag att utveckla 300 hyreslägenheter med tillhörande garage i källarplanen. Bostäderna byggs i två nya kvarter i stadsdelen Limhamns läge i Malmö. Projektet utvecklas på gammal industrimark som sanerats. Affären är värd 528 mkr där entreprenaden är på totalt 435 mkr och markaffären på 93 mkr. Projekteringen av bostäderna startar omgående och de första lägenheterna beräknas vara klara för inflyttning i mitten av 2016. Kvarteren färdigställs sedan fram till sommaren 2018.

MKB förvärvade två fastigheter av Briggen i. Fastigheterna Kampen 25 och Intäkten 5 är belägna i Norra Sofielund, cirka två km sydost om Malmö city. Köpeskillingen uppgår till 239 mkr. Kampen 25 har en total uthyrningsbar yta om 40 650 kvm, varav 22 867 kvm är lager, 4 764 kvm kontor, 1 825 kvm industri och 11 194 kvm som inrymmer blandade verksamheter, för bland annat vård och utbildning samt föreningsaktiviteter. MKB anser sitt förvärv vara långsiktigt och hoppas att kunna komma igång med ett bostadsbyggande om 10-15 år men till dess kommer fastigheterna att förvaltas som idag. Området bör kunna inrymma minst 1 000 nya bostäder.



Hansa köpgalleria i city som förvärvats av Areim.

Luleå

SBAB genomför varje år en analys av Sveriges samtliga kommuner. I den sammanställda data från bland annat SCB rörande kommunernas demografiska situation i kombination med prisstatistik för bostäder, offentlig ekonomi med mera. Med hjälp av det underlag som sammanställs erhålls ett bra verktyg för att analysera olika regioner av Sverige ända ned på kommunnivå. Utifrån analysen för 2014 framgår att tre av kommunerna i norra Norrland sticker ut som starkare än övriga Norrlandskommunerna. De tre är Umeå, Luleå och Kiruna. I detta nummer av SBAB:s fastighetsmarknadsrapport belyses i korthet det aktuella läget i allmänhet och på fastighet- och bostadsmarknaden i Luleå.

Allmänt

Luleå har en längre tid haft en positiv befolkningsutveckling och antalet invånare uppgår nu till ca 76 000. Detta anses dock inte tillräckligt utan det satsas vidare för att möjliggöra för en fortsatt god befolkningstillväxt. Totalt planeras för cirka 8 400 bostäder fram till 2018, bland annat i områdena Hällbacken, Kronan och centrum.

Kommunen har flera viktiga grundläggande förutsättningar som bidrar till en stabil grund och för en fortsatt stark utveckling, så som;

- *Kallax flygplats*, beläget ca 7 km utanför centrala staden. Flygplatsen moderniserades under åren 2009-2013 och har ca 1 miljon resenärer per år. Här håller också flygflottiljen F21 hus med ca 900 anställda.
- *Luleå Tekniska Universitet* med 1 700 anställda och 19 000 studenter. Skandinavians nordligaste tekniska universitet med forskning som bedrivs i nära samarbete med flera stora företag och ledande internationella universitet.
- *Luleå hamn*, en av Sveriges fem största hamnar.
- *Residensstad*, många länsinstitutioner och myndigheter återfinns i staden.

Blickar man in i framtiden finns potentiella projekt som skulle kunna betyda ytterligare draghjälp för kommunen.

- Uppförande av *fler data/serverhallar*, vilket skulle kunna utgöra en ny basnäring för kommunen. Flera stora företag har visat intresse för detta.

- Byggnad av *Norrbottenbanan*, en förlängning av Botniabanen med ytterligare 27 mil från Umeå till Luleå.

Fastighets- och bostadsmarknad

Kanske är det värmen från Facebooks datahallar som spridit sig till fastighetsmarknaden, för den norrbottniska kommunens bostadsmarknad är allt annat än kylslagen.

Av de 8 400 bostäderna som planeras hade i oktober 2014 planer omfattande 1 866 bostäder vunnit laga kraft. Vid samma tidpunkt fanns pågående planer omfattande 3 580 bostäder samt kommande planer/idéprojekt omfattande 3 000 bostäder. Av bilden på nästa sida framgår lokaliseringen av samtliga planerade bostäder.

Till följd av den tillväxt man upplever i kommunen har bostadsbristen blivit allt tydligare och ett resultat av detta har varit kraftigt stigande bostadspriser de sista åren. Årsmedelpriset för småhus ligger för 2014 kring 2,1 mkr och för lägenheter kring 1,25 mkr. Detta är klart högre än motsvarande siffra för de andra kommunerna i norra Norrland med undantag för Umeå som har en nivå strax över.

Ytterligare tecken på den heta marknaden är ett tilltagande intresse för bostadsrätter. Merparten av bostadsfastigheterna i bra lägen säljs nu till bostadsrättsföreningar istället för förvaltningsbolag. Ett exempel på en sådan försäljning skedde i Startöstan där Akelius sålde sitt sista innehav i kommunen, omfattande 114 lägenheter, till en bostadsrättsförening. Köpeskillingen uppgick till motsvarande 13 800 kr/kvm. Antalet ombildade bostadsrätter (ca 650 st) de sista två åren är mer än dubbelt så många som antalet nyproducerade hyres- och bostadsrätter. Under 2013 var Luleå på 11:e plats på listan över kommuner som sålde ut flest lägenheter.

Av de nya bostadsprojekten som pågår i kommunen utgörs ett av de största av Kronanområdet, det område som tidigare huserade luftvärnsregementet, LV7. Här planeras för en helt ny stadsdel med blandad bebyggelse i form av småhus och flerbostadshus med kommersiella inslag. Först ut i projektet var HSB Norr med två punkthus på Lulsundsberget omfattande totalt 78 bostadsrättslägenheter. HSB planerar byggstart av ytterligare hus i området under 2015. Lägenheterna på Lulsundsberget kommer att utgöras av ungefär hälften hyresrätter och hälften bostadsrätter. Hyresrätterna kommer att förvaltas av det kommunala allmännyttiga Lulebo. Bolaget äger idag drygt en fjärdedel av det totala antalet bostäder i kommunen.

På den kommersiella marknaden kan noteras att en av 2014 års största uthyrningar ägde rum i Luleå då Vattenfall hyr 6 200 kvm i Skanskas nya kontorshus på Porsön intill LTU och Luleå Science Park.

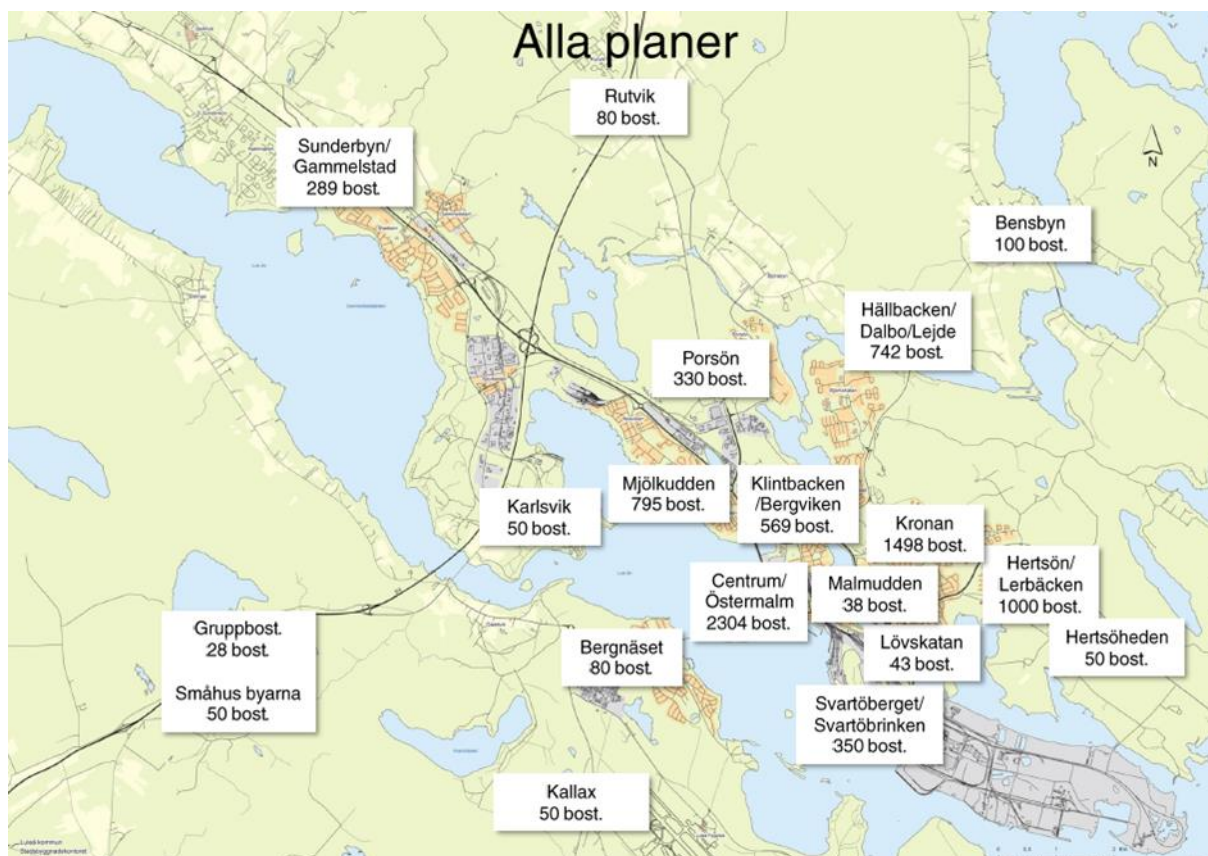
I slutet av 2014 sålde Lindbäck's Fastigheter fastigheten Harren 14, även kallad Hermelinhuset, till investmentbolaget Polarrenen. Fastigheten innefattar ca 10 000 kvm kontorsyta. För säljaren Lindbäck's, som äger ca 1 500 lägenheter varav ca 1 000 studentlägenheter, ses försäljningen som ett led i att renodla sin verksamhet mot bostäder. Det kommer även att byggas 250 nya studentlägenheter vid universitetet.

I juli 2014 köpte NP3 handelsfastigheten Skotet 8 belägen i Notviken av Crown. Fastigheten som även kallas Luleå Homecenter, har en yta om ca 14 500 kvm och köpeskillingen uppgick till 115 mkr. NP3 köpte tidigare under året en annan fastighet i områ-

det, Notviken 4:48, av Lakkapää Sverige Fastighet AB.

I juli skedde en stor affär med Kungsleden som säljare och NP3 som köpare. Affären innefattar totalt 39 fastigheter belägna i Norrland om totalt ca 144 000 kvm och med en köpeskillning uppgående till 760 mkr. I beståndet ingår bland annat två Luleåfastigheter omfattande ca 26 000 kvm industri/lageryta.

Avslutningsvis kan konstateras att det i dagsläget inte kan skönjas några tecken på att den positiva utveckling för Luleå skulle avstanna.



SBAB!

SCB:s definitioner av storstadsregionerna

STOR-STOCKHOLM

Upplands Väsby
Vallentuna
Österåker
Järfälla
Ekerö
Upplands-Bro
Täby
Danderyd
Sollentuna
Sundbyberg
Solna
Lidingö
Vaxholm
Norrtälje
Sigtuna
Värmdö
Huddinge
Botkyrka
Salem
Haninge
Tyresö
Nykvarn
Stockholm
Södertälje
Nacka
Nynäshamn

STOR-GÖTEBORG

Göteborg
Öckerö
Stenungsund
Tjörn
Kungälv
Ale
Lerum
Lilla Edet
Alingsås
Härryda
Partille
Mölnadal
Kungsbacka

STOR-MALMÖ

Malmö
Lund
Trelleborg
Staffanstorp
Burlöv
Vellinge
Kävlinge
Lomma
Svedala
Skurup
Höör
Eslöv

Om rapporten

Fastighetsmarknadsrapporten utkommer kvartalsvis. Den sammanställs av SBAB:s Värderingsenhet. Ansvarig för rapporten är Lena Sylvén och Sofia Törnqvist, se kontaktuppgifter nedan.

SBAB:s värderingsenhet följer fortlöpande marknadsutvecklingen med stöd av prisstatistik för genomförda överlåtelser av fastigheter och bostadsrätter. Statistik för småhus och bostadsrätter bygger på mäklarstatistik som bearbetas av Värderingsdata. Statistik avseende fastighetstransaktioner hämtas från Datschas transaktionstjänst. Erhållen statistik för småhus och bostadsrätter redovisas kvartalsvis på kommunnivå. Prisutvecklingen i rapporten grundar sig för småhus på justerat K/T-tal och för bostadsrätter på pris per kvm, i båda fallen avser statistiken storstadsregionerna enligt SCB:s definition.

För mer information, vänligen kontakta:

Sofia Törnqvist, Värderingsansvarig SBAB
08 – 407 75 68, 0725 – 77 43 76,
sofia.tornqvist@sbab.se

Carola Hanserkers, Värderingsansvarig SBAB
08 - 614 43 90, 0709 – 93 43 90,
carola.hanserkers@sbab.se