

SBAB!

Fastighets- marknadsrapport

Kvartal 1 • 2014

Årets första kvartal visar en fortsatt prisuppgång på privatmarknaden och en ovanligt stark siffra för transaktionsvolymen av storhus. Sett till samma kvartal föregående år omsattes 51% mer på storhusmarknaden. Utbudet av bostadsrätter har varit väldigt lågt och det bidrar till nya rekordnivåer prismässigt. Produktionstakten för nya bostäder har varit låg de senaste åren i förhållande till efterfrågan. En djupdykning av nyproduktion på bostadsmarknaden finns att läsa i denna rapport och den visar att sedan 2011 har trenden vänt och idag påbörjas och färdigställs det nyproducerade bostäder i jämnare takt med vad marknaden efterfrågar.



Nyproduktion

Sett till den stora efterfrågan på nya bostäder runtom i landet har produktionstakten varit låg de senaste åren, särskilt tiden efter finanskrisen 2008. Trenden från 2011 till idag är dock att bostadsbyggandet har tagit ny fart, inte minst för lägenheter i flerbostadshus. Under 2013 påbörjades omkring 46% fler bostäder än föregående år medan antalet färdigställda ökade med ca 20%. Sett till de tre storstadsregionerna var ökningen av påbörjade bostäder under året störst i Stockholm, medan Göteborg haft något större ökning av färdigställda bostäder. Malmö hade lägst ökning av antalet färdigställda bostäder, och färre påbörjade bostäder 2013 än föregående år. I övriga riket har antalet påbörjade bostäder ökat med ca 34%, medan färdigställda ökat med 11%.

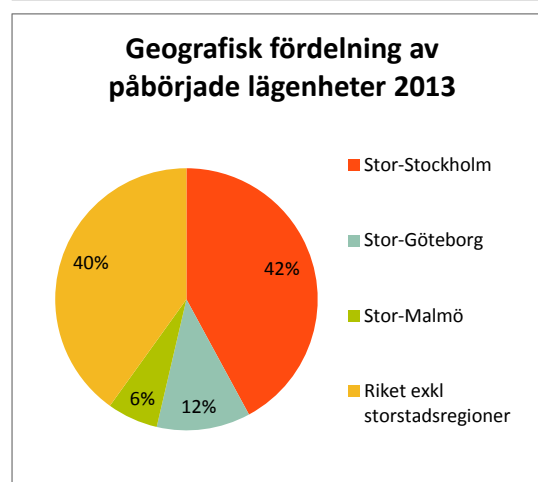
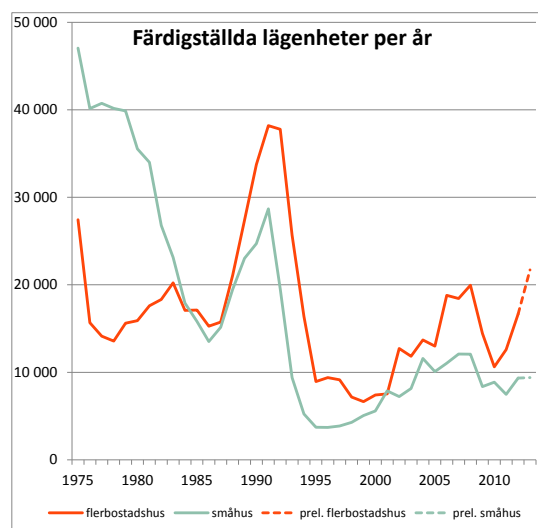
I samband med finanskrisen 2008 stördök produktionen av bostäder. År 2008 färdigställdes ca 20 000 lägenheter, en siffra som nästan hade halverats till 2010. Efterföljande år började nyproduktionen av flerbostadshus återhämta sig och preliminära siffror från SCB tyder på att byggtakten 2013 var högre än innan finanskrisen 2008. Statistiken från SCB är något missvisande på grund av eftersläpning i rapporteringen. För att underlätta jämförelserna mot tidigare år har statistiken avseende 2013 räknats upp med 14% som motsvarar den genomsnittliga underskattningen de senaste åren.

De preliminära siffrorna pekar på att antalet påbörjade bostäder genom nyproduktion i hela riket steg med ca 46% 2013 mot föregående år och att antalet färdigställda bostäder steg med ca 20%. Av de påbörjade flerbostadshusprojekten i landet 2013 ska ca 39% upplåtas med hyresrätter.

Påbörjade byggnationer av småhus har inte visat samma tydliga uppsving som nyproduktionen av antalet lägenheter i flerbostadshus. Under 2012 påbörjades nyproduktion av 5 500 småhus medan motsvarande siffra för 2013 bedöms hamna på omkring 6 500. Vid samma jämförelse av påbörjade lägenheter i flerbostadshus var 2013 betydligt starkare med ca 24 600 objekt mot 15 800 föregående år. Det innebär att nyproduktionen av småhus ökade med 18% medan produktionen av lägenheter i flerbostadshus ökade med 55%.

Stockholm

Bostadsbyggandet i Stockholmsregionen ökade markant under 2013 och enligt preliminära siffror från SCB påbörjades nyproduktionen av ca 13 000 lägenheter, att jämföra med 6 800 föregående år, vilket innebär en ökning med 93%. Det var inte bara de påbörjade byggnationerna som ökade under fjolåret, utan även antalet färdigställda bostäder. Statistiken pekar på att 9 800 nybyggda lägenheter blev klara 2013 medan 7 500 färdig-



ställdes föregående år. Med hänsyn till eftersläpningen i rapporteringen uppgår ökningen av färdigställda bostäder i Stockholm till omkring 32%.

Nyproduktionen av lägenheter i flerbostadshus har ökat mest, preliminärt 11 000 påbörjades 2013 mot 100%. På småhussidan ökade antalet påbörjade byggnationer med ca 46%, från 1 300 år 2012 till preliminärt 1 900 år 2013. Av den totala påbörjade nyproduktionen i Stockholm 2013 utgjordes 32% av lägenheter som ska upplåtas med hyresrätt, en ökning från 25% föregående år. Sett till enbart flerbostadshus var andelen påbörjade hyresrättslägenheter ca 37% i fjol, jämfört med ca 30% 2012.

I Stockholm ska det byggas 140 000 bostäder fram till år 2030. Nedan beskrivs några av stadens planerade och pågående projektområden.

Hagastaden

Projektet syftar till att bygga ihop Solna med innerstaden genom att överdäcka och bebygga motorväg E4/E20 och Värtabanan vid Norra Stationsområdet. Vid projekttidens slut år 2025 ska ca 5 000 nya bostäder och 50 000 arbetsplatser vara färdigställda. De byggherrar som hittills blivit markanvisade är Einar Mattsson (250 lägenheter), Veidekke (300 lägenheter) och Ikano Bostad (200 lägenheter) som ska påbörja byggnationen 2015-2016. Projektområdet ska år 2020 gå att nå med tunnelbanan som ska byggas ut från Odenplan till Arenastaden, via Hagastaden.

Norra Djurgårdsstaden

Vid projekttidens slut 2030 ska totalt 12 000 klimatsmarta bostäder och 35 000 nya arbetsplatser stå klara i Norra Djurgårdsstaden som innefattar Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen och Louden. De 682 första bostäderna påbörjades i Husarviken i maj 2011 och inflyttningen startade i oktober 2012. Snittpris för treor i detta område har varit ca 54 000 kr/kvm det senaste året. För tillfället pågår produktionen av 140 studentbostäder med inflyttning i höst. Nästa etapp i Hjorthagen består av 560 lägenheter (60% hyresrätter, 40% bostadsrätter) som ska byggas av sju olika byggherrar med en möjlig inflyttning år 2016.

Söderort

I planerna på att utvidga innerstaden söderut har man sedan tidigare byggt bostäder i Hammarby Sjöstad (11 000 lägenheter fram till 2017) och Liljeholmen/Årstadal (4 000 lägenheter och 7 000 arbetsplatser fram till 2020). Utöver dessa områden ska även Globenområdet, Slakthusområdet, Södra Skanstull och Gullmarsplan-Nynäsvägen utvecklas fram till 2030 i projektet Söderstaden. I projektet Årstastråket byggs 2 000 nya bostäder i tre etapper fram till 2018 och på Årstafältet ska en ny stadsdel växa fram som kopplar samman Östberga med Årsta. 4 000 nya bostäder håller på att planläggas i området som ska stå klart 2030. Byggstart för den första etappen är beräknat till 2015 och tanken är att nya etapper ska påbörjas årligen för att hålla en utbyggnadstakt om ca 400 lägenheter om året.

Göteborg

I Göteborgsregionen fortsätter bostadsbyggandet att öka, med högsta antalet färdigställda lägenheter sedan 2008. Den preliminära siffran för påbörjade lägenheter i regionen under 2013 är 3 600, jämfört med 3 100 under föregående år. Det medför ett ökat byggande om ca 15%. Antalet färdigställda lägenheter under 2013 är preliminärt 4 600, vilket medför en ökning med 34% sedan 2012.

Ungefär en tredjedel av lägenheterna som påbörjats är hyresrätter, en nivå som hållits relativt konstant under de senaste tre åren.

Av påbörjade lägenheter utgörs ca 25% av småhus, en liten ökning sedan föregående år. Även andelen färdigställda småhus utgjorde ca 25% 2013.

Norra Älvstranden/Kvillebäcken

Liksom föregående år påbörjas flest lägenheter i stadsdelen Lundby i Göteborgs kommun. Sedan 2008 har 3 000 nya lägenheter byggts längs Norra Älvstranden, och två helt nya stadsdelar, Eriksberg och Sannegården, har växt fram. Sedan 2011 har fokus flyttats åt Kvillebäcken, där åtta byggherrar utvecklar en ny stadsdel med 2 000 lägenheter, samt service och kommersiella ytor. Merparten kommer att upplåtas med bostadsrätt, men även hyresrätterna har en betydande andel, med Wallenstam, kommunalägda Bostadsbolaget och Ivar Kjellberg som aktörer. Bostadsrätterna uppförs av Derome, NCC, HSB och Veidekke. Upplåtelsepriserna för bostadsrätterna varierar mellan ca 30 000 – 35 000 kr/kvm, vilket ligger i nivå med de priser som redan färdigställda lägenheter i området omsätts för på marknaden.

Planerade markanvisningar för 2014 är främst i Majorna-Linné, Askim-Frölunda-Högsbo och Norra Hisingen. Det är även i dessa områden som de senaste besluten om markanvisningar tagits.

Malmö

Antalet påbörjade lägenheter genom nybyggnad i Malmöregionen har under 2013, i motsats till de andra storstadsregionerna, minskat med ca 11%. Det är en minskning för andra året i följd. Under 2012 var siffran totalt 2 200 påbörjade lägenheter varav de i flerbostadshus utgjorde 78% och småhus övriga 22%. Antalet påbörjade lägenheter uppgick under 2013 till totalt 1 900 lägenheter varav de i flerbostadshus utgjorde 83%. Det innebär att det totala antalet nyproducerade lägenheter har gått ned från 2 500 lägenheter (2011) till en nivå om 1 900 (2013). Antalet färdigställda lägenheter under 2013 uppgick däremot till totalt 2 600, vilket är en ökning om 6% i jämförelse med 2012. Av de ca 31 000 bostäder som påbörjades i riket under året utgör Malmö drygt 6%. Den största ökningen procentuellt och nummerärt ligger inte helt oväntat i de två andra storstadsregionerna.

Västra hamnen

De gamla hamnkvarteren i nordvästra Malmö som under det senaste decenniet utvecklats till ett modernt bostads- och handelsområde har under 2013 fortsatt att utvecklas i samma riktning. Statistik baserad på genomförda försäljningar i området under 2013 visar att bostadsrättspriserna har stigit med ca 10% och det genomsnittliga kvadratmeterpriset har nått nya höjder och uppgick till 28 800 kronor.

Diligentia som varit en av många aktörer i området, har under det första kvartalet i år sålt byggrätter vid stadsdelen Masthusen invid det nya Mast-

hustorget. Köpare var Hökerum bygg och byggrätterna omfattar ca 150 lägenheter.

JM som är en av de största aktörerna i området håller idag på att uppföra ett antal projekt i Dockan, bland annat projekten Höghuset och Kvartershuset. Projektet Höghuset kommer att omfatta ett 12 våningar högt bostadshus med ett fyrtiotal bostadsrättslägenheter i varierande storlekar från två rum och kök till stora penthouse på drygt 180 kvm. Kvartershuset omfattar två flerbostadshus i sju våningar med totalt 75 bostadsrättslägenheter. Storlekarna på lägenheterna kommer att variera mellan 1 till 5 rum och kök, där de stora lägenheterna är drygt 105 kvm. Försäljningsargument för området är närheten till centrala Malmö, den marina miljön samt den allt mer utvecklade servicen i närområdet.

Hyllie

Hyllie är en stadsdel präglad av hög aktivitet vad det gäller nyproduktion av bostadsbyggande. Som boende i Hyllie har man Malmö Arena och köpcentrumet Emporia som närmsta grannar. Från 2012 fram till och med 2015 bedöms det ha färdigställts 2 500 nyproducerade bostäder och när området är helt färdigställt ska det finnas 9 000 bostäder. En stor fördel med området är de goda kommunikationerna med bland annat citytunneln. Centrala Malmö nås på under tio minuter, Köpenhamn på trettio minuter och Kastrup på under en kvart. Kommunen har haft en tydlig plan, och i samarbete med nästan tjugo olika byggherrar har miljön legat i fokus. Detta har lett till nya energieffektiva och driftsekonomiska lösningar, både vad det gäller i byggskedet och i den långsiktiga driften.

I tabellen nedan redovisas ett antal av de bostadsprojekt som nyligen färdigställts, pågår eller kommer att påbörjas inom den närmsta tiden.

Fastighetsbolag	Antal lgh
Midroc Property Development	220
<i>Stadsradhus och lägenheter.</i>	
MKB	81
<i>Hysesrätter och LSS boende.</i>	
Ikano Bostad	135
<i>Hyses- och bostadsrätter.</i>	
Roth Fastigheter	53
<i>Buildsmart-projekt, färdigt 2013.</i>	
Riksbyggen	160
<i>Bostadsrätter, 1-5 rum och kök.</i>	
PEAB	84
<i>50% hysesrätter och 50% bostadsrätter.</i>	
Otto Magnusson	91
<i>Blandat hyses- och bostadsrätter.</i>	
Veidekke Bostad AB	100
<i>Egenutvecklade och svanenmärkta Tellushus.</i>	
JM	85
<i>Lägenheter 1-4 rum och kök, inflytt 2015.</i>	
HSB	130
<i>Hyses- och bostadsrätter, byggstart under 2014.</i>	
Sundsprojektet	120
<i>Blandat radhus och lägenheter, både hyses- och bostadsrätter</i>	
Totalt:	1 259

Antal påbörjade lägenheter genom nybyggnad 2012-2013, preliminära siffror

Region	2012			2013*			Andel Hyresrätt	Andel Hyresrätt
	Totalt	Småhus	Flerbostads hus	Totalt	Småhus	Flerbostads hus		
Stor-Stockholm	6 747	1 281	5 466	25%	13 051	1 866	11 185	32%
Stor-Göteborg	3 121	558	2 563	34%	3 582	861	2 721	34%
Stor-Malmö	2 172	486	1 686	48%	1 943	336	1 606	56%
Riket exkl storstadsregioner	9 254	3 140	6 114	42%	12 429	3 382	9 047	46%
Hela Riket	21 294	5 465	15 829	36%	31 005	6 446	24 559	39%

Källa SCB. *2013 års siffror är preliminära, och är uppräknade med 14%

Antal färdigställda lägenheter genom nybyggnad 2012-2013, preliminära siffror

Region	2012			2013*		
	Totalt	Småhus	Flerbostads hus	Totalt	Småhus	Flerbostads hus
Stor-Stockholm	7 461	1 385	6 076	9 833	2 109	7 724
Stor-Göteborg	3 447	1 321	2 126	4 612	1 214	3 398
Stor-Malmö	2 480	839	1 641	2 640	730	1 911
Riket exkl storstadsregioner	12 605	5 791	6 814	14 013	5 347	8 666
Hela Riket	25 993	9 336	16 657	31 098	9 399	21 699

Källa SCB. *2013 års siffror är preliminära, och är uppräknade med 14%

Fastighetsmarknaden

PRIVATMARKNAD

Årets första kvartal innebar en fortsatt uppgång för bostadsrättspriserna i riket och de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Småhuspriserna ökade i Stockholm och Göteborg men är oförändrade i Malmö och i riket som helhet. Göteborg är den region som haft den starkaste prisutvecklingen för såväl bostadsrätter som småhus det gångna kvartalet. I Stockholm och Malmö har bostadsrättspriserna ökat lika mycket procentuellt sett. Bostadsmarknaderna i storstäderna har det senaste kvartalet präglats av ett lågt utbud, vilket tillsammans med låga räntor, en stor inflyttning och ett lågt byggande de senaste åren drivit upp priserna. Det påbörjades visserligen byggande av många nya bostäder under 2013, men det dröjer innan dessa kan nå marknaden och i förlängningen balansera upp den rådande bostadsbristen.

Bostadsrätter

I riket som helhet har det genomsnittliga kvadratmeterpriset för bostadsrätter stigit konsekvent sedan slutet av 2010. Priserna steg med 1,5% det senaste kvartalet och 5,9% jämfört med samma period 2013. Medelpriset för en bostadsrätt i Sverige var det senaste kvartalet omkring 28 500 kr/kvm, för en genomsnittlig lägenhet om ca 65 kvm. De tre storstadsregionerna har haft positiv prisutveckling det senaste kvartalet och Göteborg har haft den kraftigaste uppgången med 3,8%, följt av 1,7% i Stockholm och Malmö. Jämfört med samma kvartal 2013 har dock Stockholmspriserna ökat mest med en uppgång om 9,1% medan priserna i Göteborg och Malmö stigit med 8,2%.

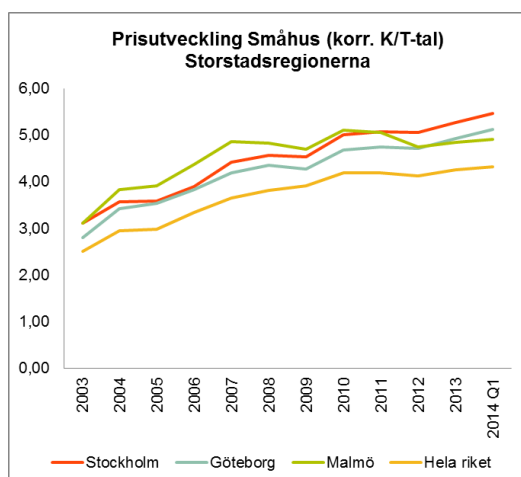
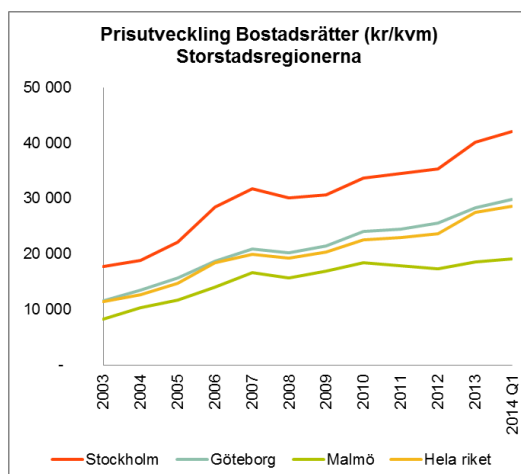
Småhus

Småhuspriserna i riket ligger kvar på samma nivå som vid årsskiftet och jämfört med samma kvartal föregående år är prisnivån också oförändrad. I Göteborg gick priserna upp med 2,0% det senaste kvartalet, i Stockholm steg de med 1,4% och i Malmö är de oförändrade. Även vid en jämförelse med samma kvartal föregående år har Göteborg haft den starkaste prisutvecklingen med en uppgång om 7,0%. I Stockholm steg småhuspriserna med 6,5% under denna period och i Malmö var uppgången 3,0%. Medelpriset för småhus i riket det gångna kvartalet var ca 2,4 mkr.

Övriga orter

I Västerås har bostadsrättspriserna gått upp med ca 5% det senaste kvartalet och ca 20% mot samma kvartal föregående år. Även Trollhättan sticker ut som en ort med kraftigt stigande bostadsrättspriser. De senaste tre månaderna har

priserna ökat med nästan 20% och mot samma period 2013 har priserna ökat med uppemot 35%. Andra orter som haft en stark prisutveckling är Växjö, Kalmar och Östersund. I Borås och Halmstad har bostadsrättspriserna istället sjunkit. Det senaste kvartalet innebar ca 10% prisnedgång i Halmstad och ca 14% i Borås. Jämfört med det första kvartalet föregående år är prisnedgången ca 4% i Halmstad och ca 7% i Borås. På småhusmarknaden är det framförallt Kalmar som utmärker sig med en prisuppgång om ca 8% det senaste kvartalet. I Marks kommun har småhuspriserna istället sjunkit med ca 10% det senaste kvartalet.



TRANSAKTIONER FÖRETAGSMARKNAD

Transaktionsvolymen för transaktioner över 40 mkr uppgick till 26,9 mdkr under årets första kvartal. Det är ca 51% mer i jämförelse mot samma kvartal föregående år och en ovanligt stark siffra för att vara första kvartalet. I jämförelse mot förgående kvartal innebär det en minskning med ca 16 %.

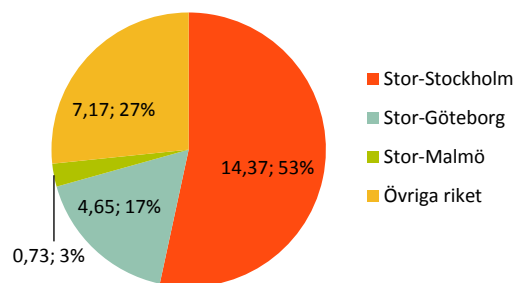
Stockholm stod för 53% av den totala transaktionsvolymen medan Göteborg och Malmö stod för 17% respektive 3%. Det innebär att andelen i Malmöregionen har minskat sedan föregående kvartal, då regionen stod för 7% av totala volymen. I Göteborgsregionen har däremot andelen ökat något, då föregående kvartals transaktioner utgjorde 15% av volymen.

Det verkar vara ett fortsatt intresse för bostadsrättsombildningar, redan under årets första kvartal har det skett två ombildningar varav en i Stockholm och en i Nacka, säljare i båda fall var Wallenstam. I Orminge i Nacka förvärvade Brf Sockerbiten två fastigheter. Den totala köpeskillingen uppgick till 320 Mkr, motsvarande 19 000 kr/kvm. I Stockholm förvärvade Brf Koppärtältet en fastighet med en köpeskillning om 250 Mkr, motsvarande 25 300 kr/kvm. Den största bostadsaffären var dock en nyproduktionsaffär där Brf Årgången förvärvade fastigheten Årgången 1 i Årsta i Stockholm. Säljaren var JM och köpeskillingen uppgick till 794 mkr, vilket motsvarar 49 400 kr/kvm.

Efterfrågan på samhällsfastigheter är fortsatt hög på marknaden. Fördelen med samhällsfastigheter är att de omfattas av långa avtal där hyrorna i huvudsak finansieras av skattemedel vilket ger ett

stabil kassaflöde. En av de största affärerna med bostäder under kvartalet utgjordes av Rikshems förvärv av BoViva 55+ portföljen från SEB Trygg Liv. De tre fastigheterna med totalt 325 bostäder är belägna i Göteborg, Halmstad och Stockholm. Fastigheterna ingår i BoViva-konceptet som SEB drivit sedan början av 2000-talet. Köpeskillingen uppgick till 640 mkr. Genom förvärvet stärker Rikshem sin position när det gäller att vara landets största aktör inom samhällsfastigheter för äldre i tillväxtorter.

Geografisk fördelning av transaktionsvolym (mdkr)



Källa: Datscha

Största transaktionerna i riket

Namn	Överlåtelsesdatum	Kommun	Köpare	Säljare	Köpeskillning (tkr)	Area (kvm)
Globen City	2014-03-10	Stockholm, Solna	KLÖVERN	CARLYLE	3 800 000	133 431
Trygg Hansahuset	2014-01-15	Stockholm	AREIM	TRYGG-HANSA	2 350 000	36 951
Ulleråkermarkområdet	2014-02-05	Uppsala	UPPSALA KOMMUN	UPPSALA LÄNS LANDSTING	1 831 000	
Volvo Portföljen	2014-03-28	Göteborg mfl	SÖDERPORT FASTIGHETER	VOLVO	1 800 000	300 000
Kallebäck 17:2	2014-02-28	Göteborg	KALLEBÄCK PROP. INVEST	PROFI	840 000	36 700
Sammanlagd omsättning för transaktioner över 40 mkr under kvartalet					26 920 000	

Största transaktionerna av bostadsfastigheter i riket

Namn	Överlåtelsesdatum	Kommun	Köpare	Säljare	Köpeskillning (tkr)	Area (kvm)
Årgången 1	2014-01-16	Stockholm	BRF ÅRGÅNGEN	JM	794 000	16 068
BoViva 55+ portfölj	2014-01-21	Stockholm, Göteborg, Halmstad	RIKHEM	SEB TRYGG LIV	640 000	28 719
222 lägenheter i Haninge	2014-03-07	Haninge	ALECTA	WÄST-BYGG	430 000	13 500
439 lägenheter i Södertälje	2014-03-06	Södertälje	RIKHEM	TELGE FÖRETAGSINVEST	400 000	33 779
500 lägenheter i Nynäshamn	2014-02-12	Nynäshamn	IHF BOSTAD	NYNÄSHAMNBOSTÄDER	386 000	39 296
Orminge 40:1 och 40:2	2014-03-31	Nacka	BRF SOCKERBITEN	KB ORMINGE FASTIGHETER	320 000	16 889
Svea Fanfar	2014-02-25	Stockholm	CONVEA	VEIDЕКKE	300 000	-
Majblommans Fastigheter	2014-03-05	Ulricehamn	HÖKERUM FASTIGHETER	VARBERGS STEN-FASTIGHETER INVESTMENT	300 000	42 145
Ceremonien 3	2014-02-28	Stockholm	BRF KOPPARTÄLTET	WALLENSTAM	250 000	9 885
7 samhällsfastigheter	2014-03-24	Ale	RIKHEM	ALEBYGGEN	250 000	22 051
Sammanlagd omsättning för transaktioner över 40 mkr under kvartalet					6 240 000	

Källa: Datscha

Stockholm

PRIVATMARKNAD

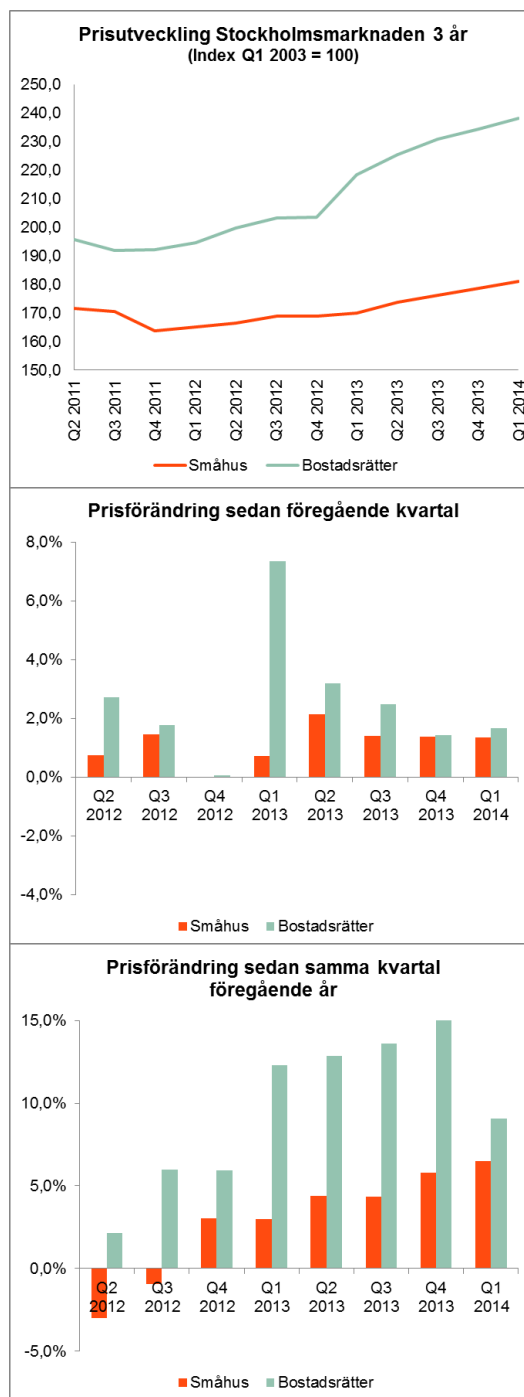
Stockholms bostadsmarknad är fortsatt het och priserna har stigit i ungefär samma takt som de gjorde under 2013 års sista kvartal. Enligt SBAB:s Mäklarbarometer har utbudet av bostäder varit mindre än väntat, medan efterfrågan varit högre än väntat. Sju av tio Stockholmsmäklare väntade sig inför kvartalet att utbudet skulle öka. Endast två av tio uppgav i efterhand att utbudet faktiskt ökade och fyra av tio uppgav att det minskade. Prisutvecklingen för småhus har varit konstant de nio senaste månaderna, medan bostadsrättspriserna har ökat något mer det senaste kvartalet än vad de gjorde under föregående kvartal.

Bostadsrätter

Det genomsnittliga kvadratmeterpriset för bostadsrätter i Stockholm steg för tionde kvartalet i rad, i och med uppgången om 1,7%, och är nu uppe på en ny rekordnivå om över 42 000 kr/kvm. Jämfört med samma period i fjol, då priserna steg med 7,4%, ligger nu prisnivån 9,1% högre. Snittpriset för bostadsrätter i Stockholms innerstad var 69 000 kr/kvm i mars månad, enligt siffror från Mäklarstatistik.

Småhus

Under de tre senaste kvartalen har priserna stigit konstant, även sett till föregående år har prisutvecklingstakten ökat under samma period. Småhuspriserna steg med 1,4% det senaste kvartalet och med 6,5% sedan motsvarande period föregående år. Även denna delmarknad har präglats av ett lågt utbud. Snittpriset för småhus i Stockholm var ca 4,4 mkr det senaste kvartalet.



TRANSAKTIONER FÖRETAGSMARKNAD

Under första kvartalet 2014 uppnådde transaktionsvolymen på Stockholmsmarknaden en nivå om nästan 14,4 mdkr. Det är i nivå med volymerna för Q4 2013, men hela 64% högre sett till samma kvartal föregående år och en ovanligt stark siffra för att vara första kvartalet. Ca 31% utgörs av bostadsfastigheter, vilket är i nivå med föregående kvartal samt samma kvartal föregående år. Volymen för transaktioner som skett i Stor-Stockholm motsvarar 53% av kvartalets totala transaktionsvolym. Två storaffärer av kontorsfastigheter har ägt rum och två affärer av bostadsfastigheter kvalar in bland de fem största transaktionerna.

Kvartalets i särklass största affär skedde i mars då Klöverns slutförde förvärvet av Globen City (fyra fastigheter) och Startboxen 3. Det är Carlyle Group som efter 6 års innehav säljer fastigheterna. Köpeskillingen uppgår till ca 3,8 mdkr. Direktavkastningen bedöms till 5,25-5,50%. Startboxen 3 ligger alldeles intill E4 i Solna och utgörs av närmare 20 000 kvm kontor. Fastigheterna intill Globen utgör ca 115 000 kvm varav 16 000 kvm utgörs av gallerian Globen Shopping, resterande ytor är kontor. Klöverns VD Rutger Arnhult uppger att intresset från kreditmarknaden att finansiera detta köp har varit väldigt stort. 1 april tillträder Klöverna fastigheterna.

Brf Årgången stod för den tredje största affären och den största bostadsaffären i Stockholm då de i början på året förvärvade Årgången 1 från JM. Köpeskillingen var 794 mkr, ca 49 400 kr/kvm, och direktavkastning bedöms till ca 3,0%. Fastigheten är belägen i Årsta och omfattas av 183 nyproducerade lägenheter. Projektet är slutsålt och inflyttningen är påbörjad.

I mars förvärvade Alecta 222 hyresrättslägenheter belägna i Haninge. Underliggande fastighetsvärde uppgår till 430 mkr. Lägenheterna är fördelade på fyra huskroppar och beräknas vara inflyttningssklara under hösten/vintern 2015. Lägenheterna byggs ca 500 m från Handens pendeltågstation, i ett område med nybyggda bostadsrätter och ett snart färdigställt nytt torg.

Rikshem var aktiva med nyförvärv under årets första kvartal då de genomfört tre affärer om köpeskillingar från ca 250 mkr. En av affärerna var förvärvet av 439 lägenheter belägna i Södertälje. Telge Företagsinvest stod som säljare och köpeskillingen var 400 mkr. Lägenheterna är fördelade på tio fastigheter i fyra olika områden i Södertälje.



Arenan 6, en av de fyra fastigheter intill Globen som Klöverna förvärvat.



Brf Årgångens nybyggda fastighet i Årsta

Största transaktionerna i Stockholmsregionen

Namn	Överlåtelsedatum	Kommun	Köpare	Säljare	Köpeskillning (tkr)	Area (kvm)
Globen City	2014-03-10	Stockholm, Solna	KLÖVERN	CARLYLE	3 800 000	133 431
Trygg Hansarhuset	2014-01-15	Stockholm	AREIM	TRYGG-HANSA	2 350 000	36 951
Årgången 1	2014-01-16	Stockholm	BRF ÅRGÅNGEN	JM	794 000	16 068
Chokladfabriken	2014-01-16	Sundbyberg	AREIM	SKANSKA	600 000	27 000
222 Lägenheter	2014-03-07	Haninge	WÄST-BYGG	ALECTA	430 000	13 500
Sammanlagd omsättning för transaktioner över 40 mkr under kvartalet					14 370 000	

Källa: Datscha

Göteborg

PRIVATMARKNAD

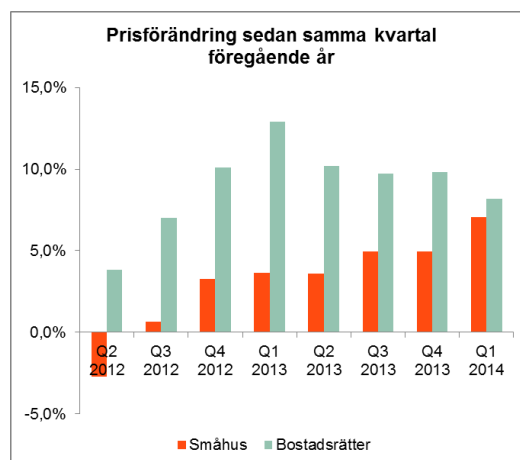
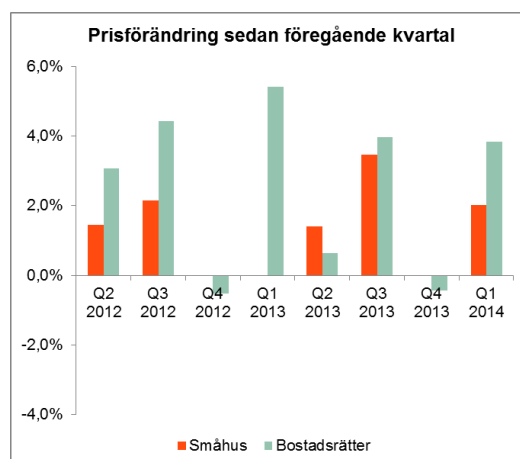
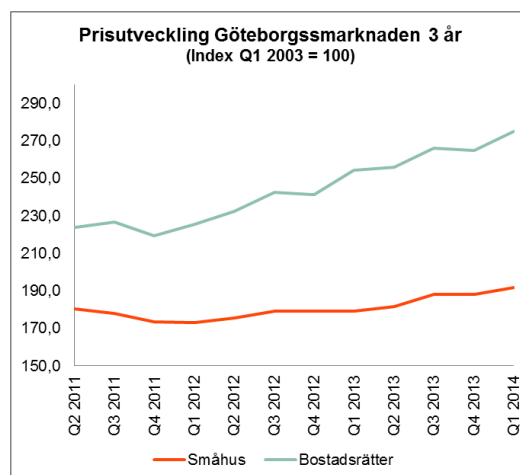
Bostadsmarknaden i Göteborg har fortsatt uppåt och priserna har ökat mest i denna region det senaste kvartalet. Störst utveckling visar bostadsrättspriserna, som för åttonde kvartalet i följd ökar jämfört med samma kvartal föregående år. Enligt Mäklarbarometern uppgav fyra av tio mäklare i Göteborg att utbudet på marknaden minskade under årets första kvartal, vilket bidragit till en starkare utveckling än väntat.

Bostadsrätter

Bostadsrättspriserna fortsätter att stiga och har jämfört med föregående kvartal ökat med 3,8%. Det bör dock tilläggas att det fjärde kvartalet 2013 var ett relativt svagt kvartal. Vid en jämförelse med samma period 2013 har utvecklingen varit 8,2%. I och med detta har genomsnittspriset för en bostadsrättslägenhet i Göteborg uppnått en ny rekordnivå om ca 29 900 kr/kvm. Snittpriset för en bostadsrätt i centrala Göteborg var ca 43 500 kr/kvm i mars, enligt siffror från Mäklarstatistik.

Småhus

Även utvecklingen på småhusmarknaden har varit positiv men något mer modest än utvecklingen för bostadsrätter. I jämförelse med föregående kvartal har priserna gått upp med 2,0% och jämfört med samma period 2013 har priserna ökat med 7,0%. Genomsnittspriset för ett småhus under första kvartalet uppgick till en ny toppnivå om ca 3,3 mkr.



TRANSAKTIONER FÖRETAGSMARKNAD

Totala transaktionsvolymen i regionen under första kvartalet var 4,7 mdkr, vilket är en stark inledning på året. Av dessa utgörs ca 14% av bostadsfastigheter. En trend på transaktionsmarknaden under kvartalet har varit förvärv av hotellfastigheter då två centralt belägna hotell har bytt ägare, Scandic Opalen samt Elite Plaza Hotel.

De kommersiella fastighetstransaktionerna toppar i vanlig ordning listan av genomförda transaktioner under kvartalet. Den största affären är Profis försäljning av SAABs lokaler i Kallebäck. Fastigheten innehåller kontor samt högteknologiska lab på ca 36 700 kvm och SAAB är ensam hyresgäst. Priset uppgick till 840 mkr, motsvarande ca 23 000 kr/kvm och en direktavkastning om runt 7%, köpare Pareto Securities. En annan stor affär var Volvos försäljning av ett större antal fastigheter innehållande lager, lättare industri, kontor m.m. som skedde till en total köpeskilling om 1,8 mdkr, varav minst 50% av värdet bedöms ligga i Göteborgsregionen. Ytterligare två affärer av kommersiella fastigheter i regionen var Balders förvärv av Scandic Opalen, för en köpeskilling om ca 550 mkr, och Elite Plaza Hotel förvärvades av AFA för ca 275 mkr. Direktavkastningen för de båda hotellen bedöms ligga kring 5,0-5,5%.

Rikshem förvärvade sju samhällsfastigheter innehållande äldreboenden från kommunalägda Alebyggen i slutet av mars. Fastigheterna är utspridda i kommunen med närhet till E45, och innehåller sammanlagt 270 lägenheter. Alebyggen har genom försäljningen fått loss kapital till nyproduktion, ombyggnad och underhåll av sina flerbostadsfastigheter. Köpeskillingen bedöms till ca 250 mkr, och direktavkastningen bedöms ligga mellan 5,5-6,0%

Varbergs Stenfastigheter förvärvade en portfölj om 11 flerbostadsfastigheter i Brämaregården från en privat säljare i januari. Skicket är enligt uppgift normalt, med visst renoveringsbehov och utvecklingspotential på outnyttjade vindsutrymmen. Köpeskillingen bedöms ligga i storleksordningen 100 mkr, med en direktavkastning om ca 4,5%. Detta innebär ett kvadratmeterpris om mellan 13 000 – 14 000 kr/kvm.

Rikshems förvärvade BoViva-portföljen med tre bostadsfastigheter med 55+ boende, total köpeskilling 640 mkr, varav fastigheten Sannegården 28:31 i Göteborg bedöms utgöra ca 30% av värdet. Lincoln Fastigheter har förvärvat ett nyproducerat hyreshus i Ytterby, Kungälv, innehållande 27 lägenheter, med bedömd köpeskilling om ca 50 mkr. Transaktioner av bostadsfastigheter och samhällsfastigheter med äldreboenden utgör ca 14% av transaktionsvolymen under kvartalet.



Elite Plaza Hotel på Västra Hamngatan.

Största transaktionerna i Göteborgsregionen

Namn	Överlåtelsedatum	Kommun	Köpare	Säljare	Köpeskilling (tkr)	Area (kvm)
Kallebäck 17:2	2014-02-28	Göteborg	KALLEBÄCK PROP. INVEST	PROFI	840 000	36 700
Scandic Opalen	2014-03-03	Göteborg	BALDER	EPIFYT	550 000	18 500
Elite Plaza Hotel	2014-02-06	Göteborg	AFA	SSRS	275 000	7 119
7 samhällsfastigheter	2014-03-24	Ale	RIKSHEM	ALEBYGGEN	250 000	22 000
Eriksbergs Köpcenter	2014-03-04	Göteborg	NREP	TMW PRAMERICA..	228 000	10 743

Sammanlagd omsättning för transaktioner över 40 mkr under kvartalet

4 650 000

Källa: Datscha

Malmö

PRIVATMARKNAD

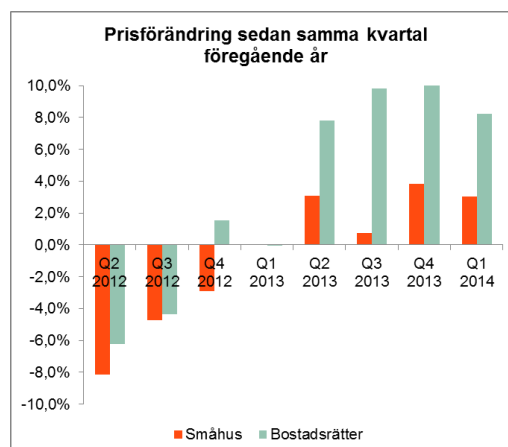
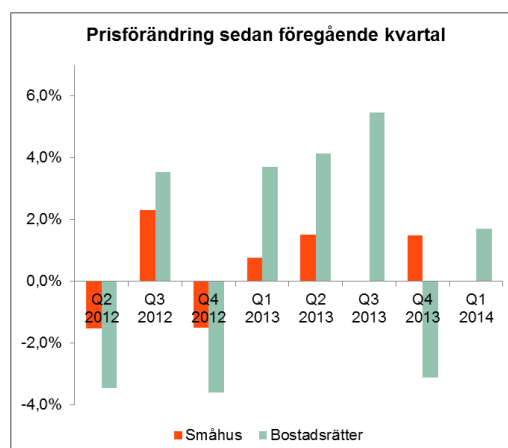
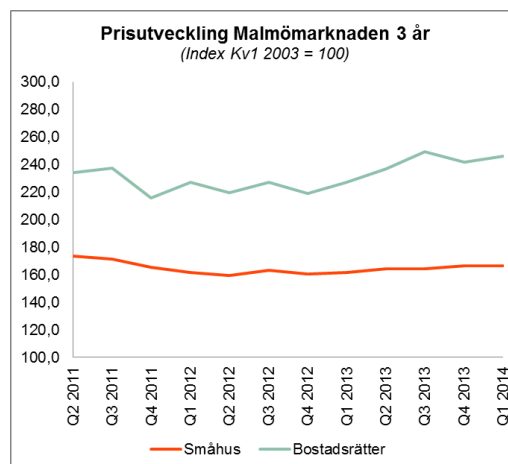
Statistiken över Malmö visar att priserna på bostadsrätter gått upp det senaste kvartalet medan småhuspriserna ligger kvar på föregående kvartals nivå. För fjärde kvartalet i följd steg bostadspriserna jämfört med motsvarande kvartal föregående år, vilket är första gången sedan början av 2011. Detta pekar möjligen på en prístrend som liknar de i Stockholm och Göteborg, om än i långsammare utvecklingstakt. Två av tio mäklare uppgav enligt Mäklarbarometern att utbudet minskade det gångna kvartalet och efterfrågan steg betydligt snabbare än tidigare kvartal.

Bostadsrätter

Bostadsrättspriserna visar på en uppgång med 1,7% det senaste kvartalet och det genomsnittliga kvadratmeterpriset är återigen uppe på en nivå över 19 000 kr/kvm. Den högsta snittprisnoteringen återfinns i 2013 års tredje kvartal då det uppgick till ca 19 300 kr/kvm. I centrala Malmö var medelpriset ca 21 000 kr/kvm i mars månad, enligt siffror från Mäklarstatistik.

Småhus

Det senaste kvartalet förblev småhuspriserna oförändrade i Malmö, men de har stigit med 3,0% sedan samma period föregående år. Snittpriset låg under första kvartalet på en nivå om ca 2,8 mkr vilket är något lägre än det högst noterade genomsnittspriset under ett enskilt kvartal om precis under 3,0 mkr från 2011 års första kvartal.



TRANSAKTIONER FÖRETAGSMARKNAD

Transaktionsvolymen under årets första kvartal uppgick till 730 mkr, volymen utgörs av fyra genomförda transaktioner som haft köpeskillingar överstigande 40 mkr. I jämförelse mot förgående kvartal är det en stor minskning, men det är en normal utveckling för första kvartalet. I förhållande till samma kvartal föregående år har volymen ökat något, liksom för samtliga storstadsregioner. Det verkar vara ett fortsatt stort intresse att investera i bostadsfastigheter i Malmöregionen, vilket återspeglas i de två största affärerna.

Den största transaktionen var Atrium Ljungbergs förvärv av fastigheten Dimman 11, som är belägen i området Möllevången, i sydöstra delen av centrala Malmö. Förvärvet skedde i mars och säljaren var Profi. Fastighetens uthyrningsbara yta är 15 900 kvm och innehåller kultur-, utbildnings- och kontorsverksamhet. Lokalerna är idag fullt uthyrda med Malmö Stad som största hyresgäst, där de hyr ca hälften av ytan på ett 20-årigt avtal. I fastigheten pågår för närvarande en omfattande om- och tillbyggnad, där Malmö stad ska etablera stadsarkiv, kontor, restaurang och biograf, med beräknad inflyttning 1 januari 2015. Köpeskillingen hamnade på 265 mkr, motsvarande 16 667 kr/kvm.

Även den nästa största affären skedde under mars månad. CA fastigheter förvärvade Fastighets AB Skåneporten som omfattar fem fastigheter. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till 23 730 kvm där övervägande del är bostäder. Fastigheterna är belägna i områdena Nydala och Kryddgården i Malmö. Säljare är M2 Gruppen. CA Fastigheter AB är en familjeägd fastighetskoncern som främst bedriver fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling för eget ägda fastigheter belägna i södra Sverige. Förvärvet utgör en del av CA Fastigheters strategi att återigen etablera företaget i Malmö efter 13 års frånvaro. Köpeskillingen bedöms till strax under 200 mkr och direktavkastningskravet bedöms till 6%.

Under årets första månad sålde Söderport Fastigheter 11 bilprovsningsfastigheter i Skåne till Carlqvist Bil AB, med en uthyrbar yta om 10 743 kvm. Köpeskillingen uppgick till 56 mkr, motsvarande 5 400 kr/kvm. Söderport, som ägs av Hemfosa och Sagax, förvärvade 2012 142 bilprovsningsfastigheter över

hela Sverige. De har sedan förvärvet sålt den största delen av portföljen och har nu endast kvar fastigheter i Stockholmsregionen i bilprovsningsportföljen. Detta blir den andra affären på kort tid mellan dessa fastighetsägare då Carlqvist bil köpte 41 bilprovsningsfastigheter av Söderport i fjol.

I slutet av mars sålde Diligentia ett kvarter bostadsbyggrätter i Masthuset till Hökerum Bygg. Byggrätterna kommer att leda till 150 nya bostäder i stadsdelen Masthuset i Västra hamnen. Diligenta har under ett antal år jobbat med att utveckla Masthuset som ska bli ortens första BREEAM-hållbarhetsklassade stadsdel. Utvecklingen sker i nära samarbete med Malmö Stad och ett antal andra aktörer som köpt byggrätter i området.



Taxeringsintendenten 1, Malmö. Del av CA Fastigheters förvärv



Atrium Ljungbergs förvärv Dimman 11, Malmö

Största transaktionerna i Malmöregionen

Fastighetsbeteckning	Överlåtelsedatum	Kommun	Köpare	Säljare	Köpeskillning (tkr)	Area (kvm)
Dimman 11	2014-03-18	Malmö	ATRIUM LJUNGBERG	PROFI	265 000	15 900
Fast. AB Skåneporten	2014-03-31	Malmö	CA FASTIGHETER	M2 GRUPPEN	220 000	23 730
11 bilprovsningsfastigheter	2014-01-15	Malmö mfl	CARLQVIST BIL	SÖDERPORT FASTIGHETER	56 000	10 369
Masthusen	2014-03-27	Malmö	HÖKERUM BYGG	DILIGENTIA		

Sammanlagd omsättning för transaktioner över 40 mkr under kvartalet

730 000

Källa: Datscha

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 Daniel Almgren, telefon 0708 – 16 23 77

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:

Daniel Almgren, Värderingschef SBAB

08 - 614 43 09, 0708 - 16 23 77,

daniel.almgren@sbab.se