

TRANSAKTIONSRAPPORT Q4

Stora affärer räddar årets avslutande kvartal

Transaktionsvolymen minskade under årets sista kvartal. Volymen uppgick till 43 mdkr vilket innebär ett tapp om 14 procent jämfört med samma kvartal 2017.

Transaktionsfrekvensen har avtagit under hösten och var som lägst under Q3 med 109 genomförda affärer. En relativt låg frekvens har förelegat även under Q4, dock har ett stort antal affärer värda över 1 mdkr noterats vilket resulterade i att kvartalet blev årets volymmässigt näst starkaste. Colliers summerar volymen för det fjärde kvartalet till 43 mdkr.

Marknaden tycks röra sig med större försiktighet inom vissa segment och ett selektivare beteende har uppvisats bland investerare vilket delvis förklarar inbromsningen i antalet affärer. De institutionella investerarnas närvaro på köpsidan har också minskat. Faktum är att de under året varit nettosäljare vilket skiljer sig från föregående års förhållande. Institutionella investerare och fondbolag har tillsammans stått för ca 29 procent av det investerade kapitalet vilket kan jämföras med ca 40 procent under 2017.

Ett segment som undvikits av flertalet investerargrupper är handelsfastigheter. E-handeln har växt med i genomsnittlig 20 procent mellan 2004 och 2017 vilket kan jämföras med 4 procent för den fysiska butikshandeln, enligt Svensk Handels E-barometer. År 2017 stod e-handeln för hela 94 procent av tillväxten sällanköpshandeln, 2015 tidigare stod densamma för 23 procent.

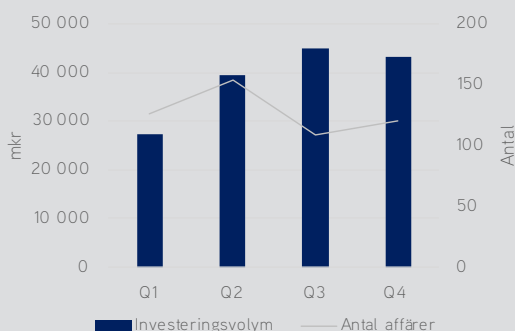
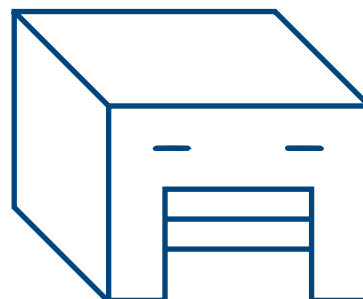
Allt talar för fortsatt stark tillväxt i e-handeln när handelsstatistiken för 2018 färdigställts vilket motiverar investerarnas inställning till handelsfastigheter och följaktligen de stigande yielderna inom segmentet.

Till skillnad från handelsfastigheter har logistik- och industrifastigheter under året blivit än mer intressanta i investerarnas ögon. Förvärv har i flertalet fall skett till en yield runt 5 procent vilket Colliers bedömer är 0,5 procentenheter lägre än föregående år. Detta kan delvis förklaras av en litet utbud av core-produkter och delvis av ett ökat intresse från utländska investerare för just core-segmentet. Utländska investerare jämför yielderna på den svenska marknaden med motsvarande produkter på andra starka europeiska marknader och är uppenbart obesvärade av yield-nivån här.

Noterbara transaktioner inom logistiksegmentet:

- Årets största transaktion med industri- och logistikfastigheter skedde då Castellum förvärvade samtliga av Sernekes fastigheter på Säve flygplats i Göteborg. Affären omfattade cirka tre miljoner kvm mark inkluderat ett flertal bebyggda fastigheter. Affären skedde till en initial köpeskilling om 1,1 mdkr och potentiellt ytterligare 1 mdkr i framtida byggrätter. (Colliers säljrådgivare)
- Aberdeens förvärv av XXL:s centrallager i Pilängen, Örebro, för 400 mkr vilket motsvarar en bit under 5 procent i direktavkastning.
- Pareto köpte två logistikfastigheter i Halmstad och Umeå om totalt 73 000 kvm med Martin & Servera som hyresgäst. Köpeskillingen bedöms till drygt 1 mdkr.

“Logistics is the new black”



Avser transaktioner värda över 40 mkr.

Investerare	mkr	%
Publika bolag	22 362	52%
Institutioner	9 442	22%
Privata bolag	7 754	18%
Fondbolag	3 148	7%
Övriga	441	1%
Statliga aktörer	52	0%

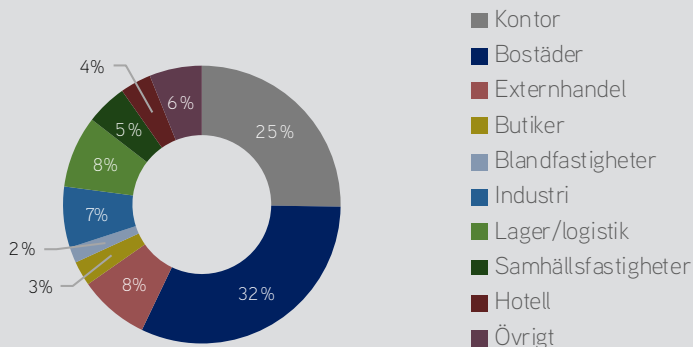
Avser transaktioner värda över 40 mkr.

Statlig skattjakt 2019

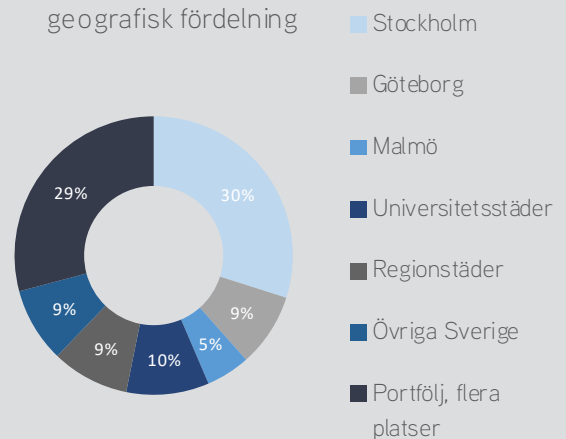
En förändring som fått oförtjänt lite utrymme i media är den kommande allmänna fastighetstaxeringen. Under 2019 åsätts samtliga hyreshus, industrifastigheter och elproduktionsenheter nya taxeringsvärden. Det kommer i många fall innebära en avsevärt högre fastighetsskatt då fastighetsvärdena under många år ökat kraftigt. Enligt Skatteverket kommer berörda fastigheters taxeringsvärden skrivas upp med i genomsnitt 23 procent. I some fall kan dock siffran bli betydligt högre än så – upp emot 150 procent. Det kan uppfattas som ett nollsummespel för fastighetsägaren eftersom hyresgästen många gånger betalar fastighetsskatten ovanpå

lokalhyran men faktum är att en allt mindre del av totalhyran kommer utgöras av lokalhyra framöver. Den totala hyra, inklusive fastighetsskatt, som en hyresgäst kan betala begränsas av dennes tillväxt och det finns en gräns för hur hög hyra en viss hyresgäst kan bära. Om fastighetsvärdena och följaktligen fastighetsskatten ökar snabbare än tillväxten och lönsamheten hos hyresgästen kommer betalningsutrymme för hyra att i allt högre grad utgöras av fastighetsskatt. Fastighetsskatten åter med andra ord upp fastighetsägarens marginaler.

Transaktionsvolym, Q4
segmenterad fördelning



Transaktionsvolym, Q4
geografisk fördelning



Fem största affärerna Q4

Namn	Köpare	Säljare	Ort	Segment	Area, kvm	Köpeskilling, mkr	Köpeskilling, kr/kvm
Akelius - Brandbergen	Victoria Park	Akelius	Stockholm/Möndal	Bostäder	188 000	4 700	25 000
Roddaren 7 & Blästern 6	Folksam	Atrium Ljungberg	Stockholm	Kontor	32 248	2 175	67 446
Säve Flygplats	Castellum	Serneke	Göteborg	Logistik	-	2 100	-
Solna Port	Fastpartner	Areim	Stockholm	Kontor	43 782	2 000	45 681
Skälby 2:9 mfl	Sinoma	Castellum	Västra Götaland & Stockholm	Industri, kontor, handel	172 850	1 798	10 402



Rebecka Nordberg
Head of Capital Markets
+ 46 738 07 31 32
rebecka.norberg@colliers.com



Manfred Meyer
Analyst
+ 46 708 97 46 78
manfred.meyer@colliers.com

