

SBAB!

Fastighets- marknadsrapport

Kvartal 3 • 2014

Det har varit fortsatt positiv prisutveckling på bostadsmarknaden i riket och i storstadsregionerna, både för småhus och för bostadsrätter. Malmö är den storstadsregion där priserna på bostadsrätter utvecklats kraftigast. Även storhusmarknaden visar starka siffror, trots att aktiviteten brukar avta under tredje kvartalet med hänsyn till sommarmånaderna. I rapporten belyses två aktuella ämnen som kan komma att påverka fastighetsmarknaden, dels Bokföringsnämndens förbud mot progressiv avskrivning för bostadsrättsföreningar, och dels Företagskattekommitténs betänkande angående neutral bolagsbeskattning som kan komma att slå hårt mot fastighetsbranschen.



Några inledande ord

I detta nummer kan vi läsa om en stark marknadsutveckling för småhus och bostadsrätter i synnerhet. Utvecklingen i framför allt Stockholm har varit så pass kraftig de senaste 12 månaderna att ett visst frågetecken kring den framtida utvecklingen kan vara på sin plats. Bankföreningen kom nyligen med utökade amorteringskrav och stabiliseringsrådet har möte i november där frågan kommer att behandlas vidare. Den slutliga utformningen kommer att avgöra den framtida marknadsutvecklingen.

Vidare kan vi i rapporten läsa om förändrade regler kring progressiv avskrivning samt betänkandet kring förändrad företagsbeskattning som förändrar spelplanen för fastighetsbolagen med följd att stor osäkerhet uppstår. Eftersom allmännyttan inte på ett enkelt sätt kan tillföra eget kapital med hänsyn till EUF-fördragets regler om statligt stöd så är frågan om förslaget driver på mot ökad bostadsrättsombildning? Regeringens ambition är att öka takten på nyproduktionen av bostäder, förslaget kommer dock att påverka nyproduktionen av bostäder och framförallt hyresrätter negativt men i vilken omfattning? Och kommer detta leda till korrigering av förslaget eller till andra stimulansåtgärder? Kommer förändring ske kring paketeringsregler och är detta ett första steg som öppnar upp för en förändring i reglerna kring ränteavdrag för privatpersoner? Detta är endast några spontana reflektioner och frågetecknen är som sagt många.

Sammanfattningsvis kan sägas att regleringen kommer få stor inverkan framöver och att vi med stor sannolikhet kommer att se marknadsutvecklingen plana ut eller korrigera sig något under nästa år.

Trevlig läsning.

Daniel Almgren
Värderingschef SBAB

Fastighetsmarknaden

PRIVATMARKNAD

Bostadsmarknaderna i storstäderna har fortsatt att gå på högvarv det senaste kvartalet. Stigande efterfrågan och fallande utbud har resulterat i allt kortare försäljningstider och ökad efterfrågan, enligt SBAB:s Mäklarbarometer. Av den framgår också att prisförväntningarna bland landets mäklare har överträffats med råge det senaste kvartalet. Inför kommande kvartal förutspår storstadsmäklarna en fortsatt prisökning, om än en något inbromsad sådan. Med dagens rekordlåga räntenivå finns inte mycket som kan stimulera priserna ytterligare positivt, vilket talar för att prisnivån kan komma att stabiliseras något. Troligen ska det till räntehöjningar eller ändrade regelverk, såsom skärpt amorteringskrav eller slopade ränteavdrag, innan några markanta prisnedgångar märks av.

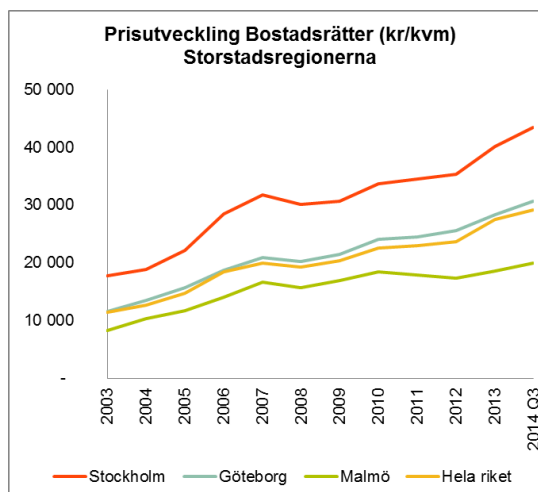
En tydlig trend är att bostadsrättspriserna har stigit kraftigt i många universitets- och tillväxtorter. Även om bostadsrättspriserna fortfarande ökar snabbast, så börjar småhusen komma ikapp vad gäller försäljningstider och ökad efterfrågan, enligt SBAB:s Mäklarbarometer. Av den framgår också att prisförväntningarna bland landets mäklare har överträffats med råge det senaste kvartalet. Inför kommande kvartal förutspår storstadsmäklarna en fortsatt prisökning, om än en något inbromsad sådan. Med dagens rekordlåga räntenivå finns inte mycket som kan stimulera priserna ytterligare positivt, vilket talar för att prisnivån kan komma att stabiliseras något. Troligen ska det till räntehöjningar eller ändrade regelverk, såsom skärpt amorteringskrav eller slopade ränteavdrag, innan några markanta prisnedgångar märks av.

Svenska Bankföreningen beslutade i början av oktober om en ny rekommendation till bankerna, som innebär att alla nya bolån som överstiger 50% av bostadens värde ska amorteras. Tidigare rekommenderades amorteringskrav för belåningsgrad över 70%. Amorteringstiden är betydelsefull för hur hushållen kommer påverkas av detta beslut och denna är ännu inte bestämd. De svenska hushållen sparande är idag högt och för en del hushåll kan detta ersättas av en ökad amortering. För högt belånade hushåll slår kravet troligen hårdare. I storstadsregionerna finns överlag de högst belånade hushållen och det är troligen där amorteringskravet kommer påverka bostadspriserna mest. Skärpta amorteringskrav ger troligtvis större begränsande effekt än slopade ränteavdrag, då amorteringen slår direkt på hushållsens månatliga utgifter.

Historiskt sett är ändå ränteändringar det effektivaste sättet att bromsa prisutvecklingen, då nya regelverk vanligtvis inte har lika stor och direkt effekt. Efter Riksbankens senaste sänkning av repo-räntan till rekordlåga 0% lär det dock dröja till mitten av 2016 innan någon inbromsning sker på bostadsmarknaden till följd av räntehöjningar, då Riksbanken bedömer det lämpligt att först då långsamt börja höja räntan.

Bostadsrätter

I landet som helhet har bostadsrättspriserna inte rört sig nämnvärt det senaste kvartalet, men sett till samma kvartal föregående år är prisuppgången 4,9%. I storstäderna har priserna fortsatt uppåt i högt tempo det senaste kvartalet och det har inte syns några tecken på avmattning. Malmö hade den kraftigaste prisökningen av de tre storstadsregionerna med 5,9% uppgång. Jämfört med tredje kvartalet föregående år har priserna gått upp 7,9%. I Stockholm steg priserna, från redan överlägset höga nivåer, med 5,0% under det senaste kvartalet och med 10,0% sedan motsvarande kvartal 2013. Bostadsrättspriserna i Göteborg steg med 3,2% under tredje kvartalet och en jämförelse med samma kvartal föregående år visar på 9,2% prisuppgång.



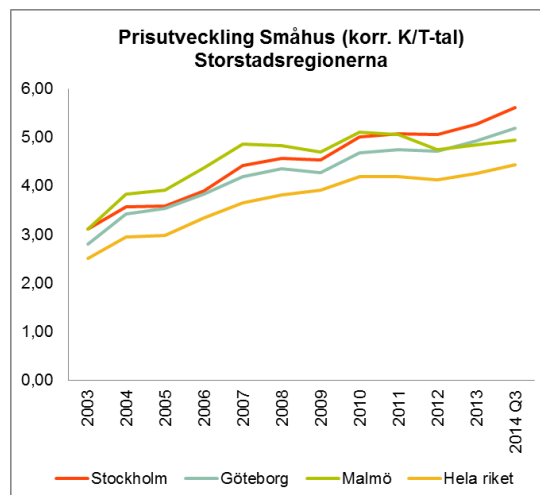
Småhus

Prisutvecklingen på småhusmarknaden har precis som tidigare varit långsammare än för bostadsrätter, men priserna fortsatte att öka för andra kvartalet i följd i såväl riket som i samtliga tre storstadsregioner. I riket och i Stockholm var uppgången 2,6% det senaste kvartalet, i Göteborg steg priserna med 1,3% och i Malmö med 2,2%. Stockholm har haft störst prisuppgång mot samma kvartal föregående år – 8,3%. Motsvarande siffra för Göteborg är 4,7% och för Malmö 3,7%. I ca 220 av landets kommuner steg priserna mot samma kvartal föregående år, medan ca 70 kommuner hade sjunkande priser under samma period.

Övriga orter

Utanför storstadsregionerna har bostadsrättspriserna gått upp rejält i universitets- och tillväxtorterorten den senaste tiden. I Växjö, Halmstad, Skövde, Linköping och Gävle har priserna stigit med 15-20% det senaste året. Motsvarande siffra i Falun, Sundsvall och Luleå är ca 25% och på Gotland ca 28%. Kristianstad och Helsingborg som visat svag utveckling under 2013 och början av 2014 verkar nu ha vänt den trenden med kraftig ökning, runt 20%, sedan föregående kvartal.

I Västerås, Motala, Ulricehamn och Ystad har småhuspriserna gått upp med 11-15% det senaste året. En regional uppåtgående pristrend kan ses i tre städer i mellersta Norrland. I Sundsvall och Örnsköldsvik gick priserna upp med 4% det senaste kvartalet och med 8% respektive 11% sedan samma kvartal föregående år. Östersund har haft en liknande prisutveckling med 8% uppgång mot samma kvartal 2013.



TRANSAKTIONER FÖRETAGSMARKNAD

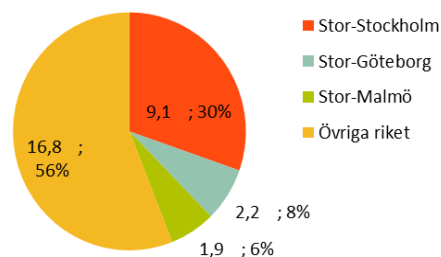
Det har varit fortsatt hög aktivitet på transaktionsmarknaden under tredje kvartalet. Volymen uppgår till 30 mdkr vilket är 20% mer jämfört med samma kvartal föregående år. Det är något mindre jämfört med föregående kvartal men vanligtvis brukar aktiviteten avta under sommarmånaderna. Många förvärv har skett av större fastighetsportföljer och det är fortsatt stort intresse av bostadsfastigheter och det sker också allt fler köp av samhällsfastigheter och hotell. Allt fler affärer sker utanför storstadsregionerna, vilket tyder på ett lågt utbud och för höga priser i A-lägen.

Den i särklass största affären som ägt rum under tredje kvartalet är sammanslagningen av D. Carnegies och Hyresbostäder i Sverige II:s respektive fastighetsbestånd. D. Carnegie förvärvar ca 9 000 bostäder från HBS II till en köpeskilling om 6 558 mdkr. Lägenheterna är belägna till största del kring städer runt Mälardalen. I och med förvärvet blir D. Carnegie det största renodlade bostadsbolaget i Sverige med en bostadsportfölj som utgörs av ca 13 000 lägenheter, värderade till nästan 10,0 mdkr.

Kvartalets näst största affär är Lönnbackens förvärv av Roxanne som har ett fastighetsbestånd om 35 fastigheter värda ca 3,0 mdkr. Fastigheterna har en total area om ca 250 000 kvm, hyresgäster är bl.a. Polisen, Länsstyrelser, Sveriges Domstolar, Skatteverket m.fl. Lönnbackens fastighetsbestånd uppgår efter förvärvet till totalt 96 fastigheter med ett värde om 6,5 mdkr. Den nya ägargruppen kommer också att tillskjuta 500 mkr som möjliggör för ytterligare investeringar om 1,5 mdkr.

Tredje största transaktionen under kvartalet är även det förvärv av en bostadsportfölj. Det är Victoria Park som förvärvar 3 100 lägenheter belägna i Eskilstuna. De köper av Fogelvik Holding till en köpeskilling om 1,7 mdkr, motsvarande ca 7 000 kr/kvm, och en bedömd direktavkastning om 5,5%. Lägenheterna är idag fullt uthyrda och har en genomsnittlig hyra om 880 kr/kvm. Den första december tillträder Victoria Park. Förvärvet sker i bolagsform till ett underliggande fastighetsvärde om 1,72 mdkr. Victoria Park utökar därmed sin portfölj från 3,0 mdkr till 4,7 mdkr och de kommer närmre sitt mål om att äga ett bestånd om en miljon kvadratmeter.

Geografisk fördelning av transaktionsvolym



Största transaktionerna i riket

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
Roxanne Fastighetsfond	2014-09-24	Göteborg mfl	Lönnbacken Fastigheter	Kåpan pensioner mfl	3 000	254 548
Victoria Parks storaffär	2014-08-29	Eskilstuna mfl	Victoria Park	Fogelvik	1 720	243 113
Del av entré Lindhagen	2014-09-02	Stockholm	Alecta	Skanska	1 700	37 000
54 handelsfastigheter	2014-07-10	Örebro mfl	Troph	NPF Sweden	1 200	138 676

Sammanlagd omsättning för transaktioner över 40 mkr under kvartalet

30 000

Största transaktionerna av bostadsfastigheter i riket

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
Victoria Parks storaffär	2014-08-29	Eskilstuna mfl	Victoria Park	Fogelvik	1 720	243 113
39 fastigheter fr Kungsleden	2014-07-09	Sundsvall mfl	NP3	Kungsleden	760	144 082
290 lägenheter och 370 byggrätter	2014-08-26	Danderyd, Uppsala	Ikano	Rikshem	650	25 909
500 lägenheter i Helsingborg	2014-08-26	Helsingborg	Rikshem	Ikano	650	50 675
12 fastigheter i Kalmar	2014-08-19	Kalmar	Rikshem	Incita	375	32 144
Projekt Galeasen i Karlstad	2014-08-29	Karlstad	Hyresrättsfonden 3	Scandinavian Property Group	300	9 650
Kinesiska muren	2014-09-15	Malmö	Shall Fastigheter	Vagner	290	18 647
2 fastigheter i Sundsvall	2014-09-29	Sundsvall	Gimmel	Sköns Bostäder	270	32 747
220 lägenheter i Nybro	2014-07-03	Nybro	Svea fastigheter & P&E	Nybro kommun	250	30 726

Sammanlagd omsättning för transaktioner över 40 mkr under kvartalet

9 900

Källa: Datscha

Stockholm

PRIVATMARKNAD

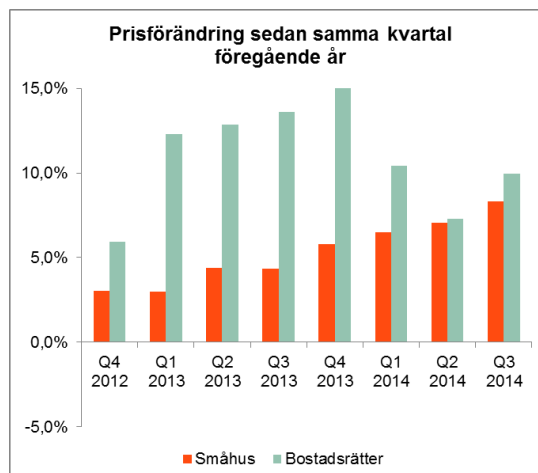
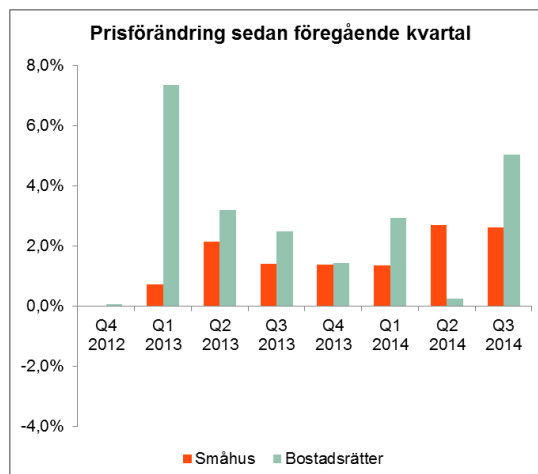
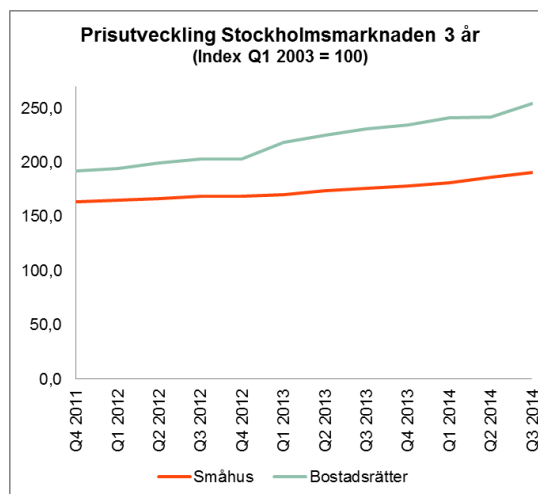
Det var fortsatt högt tryck på bostadsmarknaden i Stockholm det senaste kvartalet, inget tyder på att prisökningstakten har mattats av.

Bostadsrätter

Det senaste kvartalet steg bostadsrättspriserna med 5,0%, vilket är den kraftigaste uppgången sedan första kvartalet 2013. Priset för en genomsnittligt bostadsrätt är nu uppemot 45 000 kr/kvm. Utvecklingen sedan tredje kvartalet 2013 visar en prisökning om 10,0%. Medelpriset i centrala Stockholm var i september nästan 73 000 kr/kvm för 62 kvm, visar siffror från Mäklarstatistik. Utbudet på marknaden är fortsatt lågt, och framöver får stockholmarna förlita sig främst till nyproduktion för ett tillskott av bostadsrätter, då den nya regeringen vill stoppa allmännyttans ombildning av hyresrätter.

Småhus

Småhusmarknaden har fortsatt utvecklas positivt och priserna steg med 2,6% det senaste kvartalet. Jämfört med samma kvartal föregående år har priserna gått upp med 8,3%, vilket är den årliga högsta prisökningen sedan 2010. Genomsnittshuset i Stockholm var ca 130 kvm och kostade ca 4,6 mkr under det gångna kvartalet.



TRANSAKTIONER FÖRETAGSMARKNAD

Volymen för transaktioner på Stor-Stockholms marknad uppgick för tredje kvartalet till 9,1 mdkr. Det är en relativt låg volym sett till de nivåer som volymen legat på de senaste tre kvartalen. Jämfört med föregående kvartal är det 54% lägre men sett till samma kvartal föregående år ligger det på ungefär samma nivå. Kontor i bra läge är fortsatt starkt efterfrågat och två sådana affärer har genomförts. Ikano har varit aktiva och genomfört två större bostadsaffärer i regionen.

Kvartalets största affär är Skanskas försäljning av resterande del av Entré Lindhagen på Kungsholmen. Alecta köper till ett underliggande värde om 1,7 mdkr. Direktavkastningen bedöms till ca 5,0%. Skanska förvärvade Entré Lindhagen 2008, det utgörs av två kontorsfastigheter varav den ena såldes tidigare i vår till Invesco Real Estate. Den andra delen som nu sålts utgörs av 37 000 kvm kontor och är fullt uthyrd till Nordea, Ballbreaker och Skanska. I samband med affären köper Skanska tomträtten till Snäckan 8 av Alecta för 650 mkr. Tomträtten är belägen vid Tegelbacken och utgörs av ca 17 000 kvm kontor som till fullo är uthyrt till KPMG. Båda parterna säger sig vara mycket nöjda med bytesaffären. Skanska anser sig ha förvärvat en intressant projektmöjlighet i ett attraktivt läge och Alecta anser sig ha reducerat projektrisen i sin portfölj samtidigt som de stärker sin strategi med att äga kontorsfastigheter i bra lägen i Stockholm.

Ytterligare en stor bytesaffär har ägt rum under kvartalet då Ikano stod för regionens största bostadsaffär i och med förvärvet av 290 lägenheter i Danderyd och 370 byggrätter i Uppsala. Rikshem är säljare och de förstärker sin närvaro i Helsingborg då de förvärvade 500 lägenheter från Ikano. Ikano bedöms köpa för ca 650 mkr och befintlig bostadsyta i Danderyd är ca 26 000 kvm, fördelat på nio fastigheter.

Ikano var inblandad i en annan stor bostadsaffär då det i juli förvärvade fyra tomträtter belägna i Årsta, Pack-rummet 9-12. Söderport fastigheter står som säljare, ett företag som ägs till lika stora delar av Saqax och Hemfosa. Fastigheterna utgörs idag av 40 000 kvm industri och kontor och nu pågår arbete

med detaljplanen där de ska göras om till bostadsområde. Köpeskillingen uppgår till 355 mkr.

Regionens största affär av handelsfastigheter ägde rum i augusti då Aviva och LaSalle köpte fastigheten Stinsen 1 i Häggvik av UBS. Bonnier fastigheter ägde tidigare fastigheten och under 2006 gjorde de om dåvarande industrifastigheten till en handelsanläggning. UBS köpte 2008 för ca 500 mkr och köpeskillingen bedöms ligga på samma nivå även denna gång. Fastigheten omfattar 17 500 kvm och största hyresgäster är Coop, Jysk och Jula. Direktavkastningen bedöms till 6,5-7,0%.



Stinsen 1 i Häggvik som Aviva och LaSalle förvärvat.



En av de bostadsfastigheter som Ikano förvärvat i Danderyd.

Största transaktionerna i Stockholmsregionen

Namn	Överlåtelse-datum	Kommun	Köpare	Säljare	Köpeskillning (mkr)	Area (kvm)
Del av entré Lindhagen	2014-09-02	Stockholm	Alecta	Skanska	1 700	37 000
Snäckan 8	2014-09-02	Stockholm	Skanska	Alecta	650	16 727
290 lägenheter och 370 byggrätter	2014-08-26	Danderyd, Uppsala	Ikano	Rikshem	650	25 909
Stinsen 1	2014-08-12	Sollentuna	Aviva, LaSalle	UBS	500	17 471
Lärjungen 2	2014-09-01	Stockholm	Alecta	IF Metall	420	8 400
Sammanlagd omsättning för transaktioner över 40 mkr under kvartalet					9 100	

Källa: Datscha

Göteborg

PRIVATMARKNAD

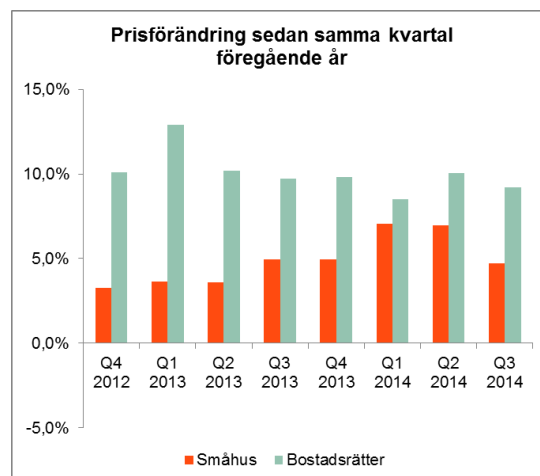
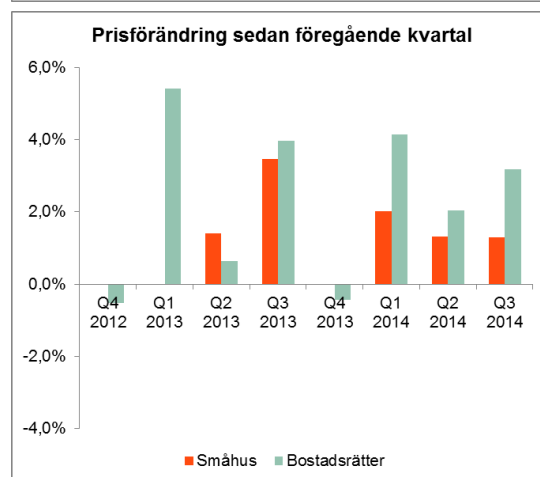
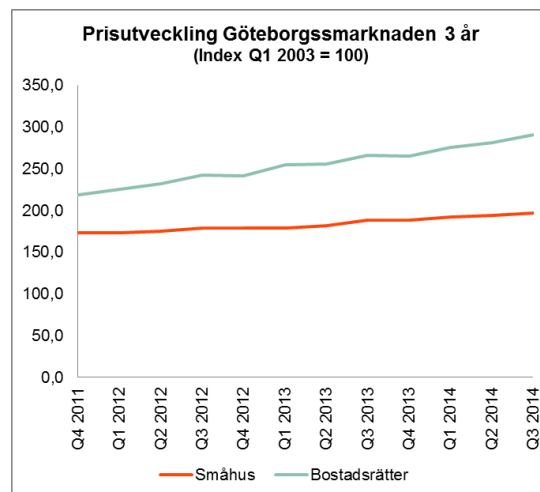
Bostadsmarknaden i Göteborg har fortsatt öka i ungefär samma takt som tidigare i år. För tredje kvartalet i följd gick priserna upp för både småhus och bostadsrätter.

Bostadsrätter

Bostadsrättsmarknaden har varit fortsatt stark och det senaste kvartalet var uppgången 3,2%, med ett genomsnittligt kvadratmeterpris om ca 31 500 kr/kvm. En jämförelse med samma kvartal 2013 ger 9,2% prisuppgång. Prisutvecklingen sedan motsvarande kvartal föregående år tar bort säsongsvisa variationer och visar att prisuppgången har varit ca 10% årligen de senaste två åren. En genomsnittlig bostadsrätt i centrala Göteborg i september var 65 kvm och kostade ca 46 500 kr/kvm, enligt siffror från Mäklarstatistik.

Småhus

Småhuspriserna har varit uppåtgående sedan 2012 och under det gångna kvartalet steg priserna med 1,3%. Jämfört med samma kvartal 2013 har prisuppgången varit 4,7%. I genomsnitt kostade ett småhus om 125 kvm ca 3,4 mkr under det tredje kvartalet.



TRANSAKTIONER FÖRETAGSMARKNAD

Under sommarmånaderna har transaktionsmarknaden stannat av något i Göteborg, och hela kvartalets volym uppgick till 2,2 mdkr. Detta är en högre nivå än samma kvartal föregående år. Enbart nio enskilda transaktioner har omsatts för över 40 mkr, utöver de fastigheter som ingått i större multiregionala portföljer. Ett stort intresse för centralt belägna kontorsfastigheter är dock tydligt även i detta kvartal, och ytterligare ett centralt hotell har bytt ägare.

Den största affären under kvartalet var Balder och Elof Hanssons gemensamma förvärv av fastigheten Masthugget 11:13 på Första Långgatan i centrala Göteborg. Total yta 32 000 kvm, varav knappt 8 000 kvm utgörs av boyta, resterande lokaler. Bekräftad köpeskillning om 570 mkr motsvarar ett kvadratmeterpris om ca 18 000 kr/kvm, direktavkastning bedöms i snitt uppgå till 5,0%. I samband med affären sålde Elof Hansson 50% av den närliggande fastigheten Masthugget 28:9 till HSB, för utveckling av bostadsrätter genom ett gemensamt ägt bolag.

Under kvartalet har ytterligare ett hotell i centrala Göteborg bytt ägare. Balder har förvärvat Grand Hotel Opera från Rasta Group. Köpeskillningen bedöms ligga i storleksordningen 250 mkr, och direktavkastning kring 5,0-5,5%. Balder har således förvärvat två centralt belägna hotell i Göteborg i år, då de i mars förvärvade Scandic Opalen.

På flerbostadshusmarknaden har två bostadsrättsföreningar förvärvat varsin fastighet. Brf Östra Åkanten förvärvade en fastighet med ett nyproducerat flerbostadshus i nyproduktionstäta området Kviberg från JM, lagfart om 60 mkr. Priset på bostadsrätter här ligger kring 25 000 – 30 000 kr/kvm. Det andra förvärvet är en bostadsrättsförenings förvärv av fastigheten Kungsladugård 82:12 från en privatperson. Köpeskillningen om 43 mkr motsvarar ett kvadratmeterpris om ca 37 000 kr/kvm. Priserna på bostadsrätter i området ligger kring 34 000 – 40 000 kr/kvm.

Övriga transaktioner över 40 mkr ingår i större portföljer. I D. Carnegies stora affär är ett par fastigheter belägna i Hjällbo i Göteborg, till ett värde som bedöms motsvara ca 5% av totala portföljen och omfattar 63 000 kvm boyta. Även Lönnbackens förvärv innehåller fastigheter i Göteborg, blanda annat polishus i Brämaregården och Mölndal, och bedöms motsvara 5% av portföljens totala värde. Trophis förvärv av 54 handelsfastigheter innehåller också tre fastigheter i Göteborgsregionen, med ICA och Coop som hyresgäster, där värdet för de tre fastigheterna bedöms motsvara mindre än 5% av portföljens värde, som uppgår till 1,2 mdkr.



Brf Östra Åkanten fastighet i Kviberg

Största transaktionerna i Göteborgsregionen

Namn	Överlåtelse-datum	Kommun	Köpare	Säljare	Köpeskillning (mkr)	Area (kvm)
Masthugget 11:13	2014-08-29	Göteborg	Balder/Elof Hansson	HSB Göteborg	570	31 911
Grand Hotel Opera	2014-07-11	Göteborg	Balder	Rasta Group AB	278	7 549
Fodret 14	2014-07-11	Alingsås	Ekström Fastigheter	Klövern	ca 100	7 700
Knarrholmen 1:1 och 1:2	2014-09-08	Göteborg	BRA Knarrholmen	IF Metall Göteborg, Handels	97	326 000
Kviberg 741:188	2014-09-15	Göteborg	Brf Östra	JM	60	

Sammanlagd omsättning för transaktioner över 40 mkr under kvartalet

2 200

Källa: Datscha

Malmö

PRIVATMARKNAD

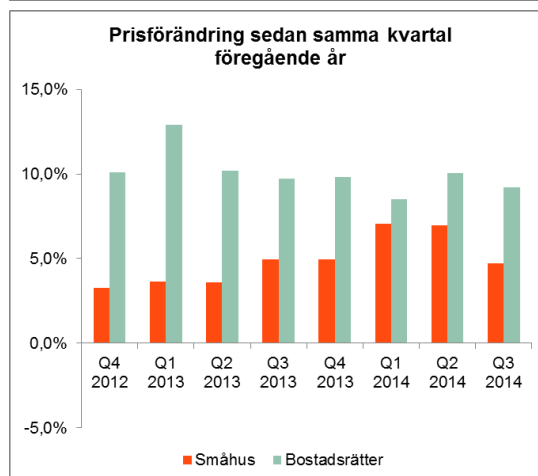
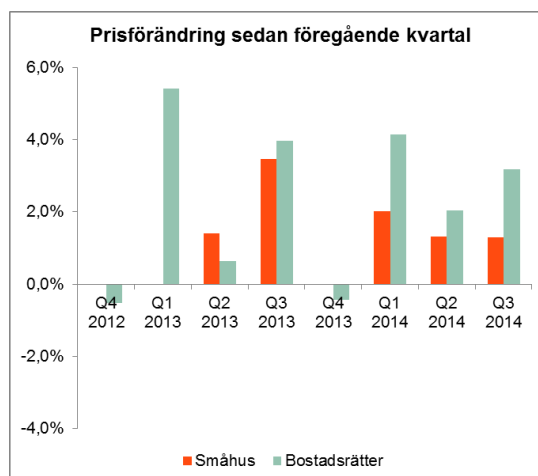
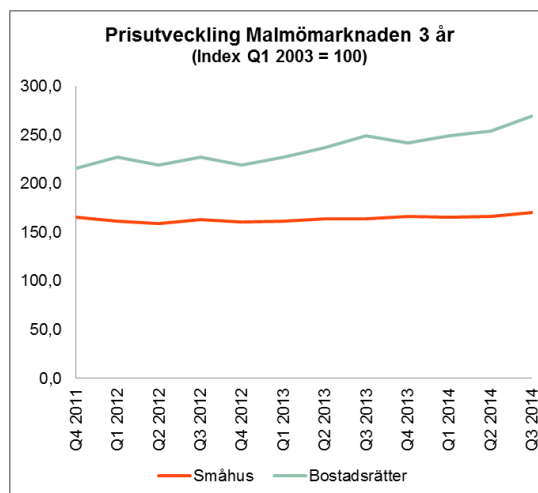
Malmö är den storstadsregion där bostadsrättspriserna steg mest under tredje kvartalet och även priserna för småhus gick stadigt uppåt. Bostadsmarknaden på andra sidan Öresundsbron har återhämtat sig och priserna är återigen höga, en ökad inflyttning från Danmark kan därmed vara en bidragande orsak till prisuppgången.

Bostadsrätter

Det senaste kvartalet gick bostadsrättspriserna upp med hela 5,9%, om än från en lägre nivå än i de övriga två storstadsområdena. Sedan samma kvartal föregående år har priserna för bostadsrätter gått upp med 7,9%. I och med uppgången överstiger genomsnittspriset i Malmöregionen för första gången 20 000 kr/kvm. I centrala Malmö kostade en genomsnittlig bostadsrätt om 71 kvm strax över 23 000 kr/kvm i september månad, enligt Mäklarstatistik.

Småhus

Även småhuspriserna fortsatte uppåt med en prisuppgång om 2,2% sedan föregående kvartal. Sedan samma kvartal 2013 har småhuspriserna gått upp med 3,7%. Det genomsnittliga småhuset det gångna kvartalet var omkring 130 kvm och kostade ca 3,0 mkr.



TRANSAKTIONER FÖRETAGSMARKNAD

Den totala transaktionsvolymen i Öresundsregionen uppnådde under årets tredje kvartal en nivå om 1,9 mdkr. Volymen har ökat med 35% i jämförelse mot föregående kvartal. I förhållande till samma kvartal föregående år har volymen däremot minskat med ca 50%. Ungefär 25% av den totala transaktionsvolymen utgörs av bostadsfastigheter.

Kvartalets största affär i regionen är Kungsledens förvärv av Mässhallen 1. Fastigheten består av MalmöMässan och ett planerat parkeringshus. Säljare är Midroc, och det sammanlagda förvärvspriset uppgår till 320 mkr. Fastigheten är belägen i Hyllie som just nu är ett av Malmös mest expansiva område. Mässhallen 1 har med sin närhet till Emporia, Malmö Arena och Hyllie station ett av Malmös mest strategiska lägen med stor framtidspotential. Midroc uppförde fastigheten 2012 och hyresgäst är Artexis Nordic AB som hyr hela byggnaden med en uthyrningsbar area på 20 550 kvm på ett långt hyresavtal. Förvärvspriset för MalmöMässan uppgår till 255 mkr och tillträde kommer att ske i början av november. Det planerade parkeringshuset kommer att uppföras av Midroc och bestå av omkring 350 parkeringsplatser och 300 kvm butiksytta och tillträde kommer ske under våren 2016. Fastigheten säljs med underliggande fastighetsvärde på 64,5 mkr. För Kungsleden ligger förvärvet i linje med deras strategi om att förvärva strategiska fastigheter i storstäder och tillväxtregioner.

Den näst största affären under kvartalet var SHALL Fastigheters förvärv av fastigheterna Taxeringsintendenten 3 och 4 i Rosengård i Malmö, även kallade Kinesiska muren. Taxeringsintendenten 3 innehåller 667 studentlägenheter samt 3 lokaler med en total uthyrningsbar area om ca 19 000 kvm. Fastigheten Taxeringsintendenten 4 innehåller en bygggrätt som tillåter byggnation av ca 10 000 kvm bostäder. Säljare är Ole Vagner som säljer fastigheterna via Investor Partner AB och Vagner Sweden Holding AB. Ole Vagner tog över fastigheterna från Centerplans konkursbo 2010 och har därefter slutfört den ombyggnad till studentbostäder som hade påbörjats av Centerplan. Köpeskillingen bedöms till 295 Mkr och direktavkastning till 6,5%.

Heimstaden har varit aktiva på transaktionsmarknaden. Under kvartalets gång har de förvärvat Vidar 1 belägen på Värnhem i Malmö. Säljare är Peab som genom en totalentreprenad uppför 56 lägenheter och tre lokaler på fastigheten. Total yta är ca 4 000 kvm varav ca 3 800 kvm avser bostäder. Byggnaden är under uppförande och inflyttning är planerad till december 2015. Köpeskillingen bedöms till 110 mkr och direktavkastningskravet till 4,5%. Efter köpet äger Heimstaden ungefär 300 lägenheter i Värnhem och totalt cirka 3 000 i Malmö.

Heimstaden har även förvärvat två andra fastigheter i Malmö under kvartalet. Den ena är Ängdala 1, belägen i Dammfri/Slottsstaden i Malmö från Bertlands Fastigheter. Fastigheten har en yta på 4 265 kvm innehållande 57 lägenheter. Det andra förvärvet är bostadsfastigheten Skrået 1 om 1 077 kvm vid Möllevången från en privatperson.



Mässhallen 1 i Hyllie som Kungsleden förvärvat. Källa MalmöMässan.

Största transaktionerna i Malmöregionen

Fastighetsbeteckning	Överlåtelse-datum	Kommun	Köpare	Säljare	Köpeskillning (mkr)	Area (kvm)
Mässhallen 1	2014-09-30	Malmö	Kungsleden	Midroc	320	20 552
Kinesiska muren	2014-09-15	Malmö	Shall	Vagner	290	18 647
Tre logistikfastigheter	2014-07-04	Malmö	Tribona	Skånska industrifastigheter	120	10 260
Vidar 1	2014-09-11	Malmö	Heimstaden	Peab	110	4 000
Ängdala 1	2014-07-01	Malmö	Heimstaden	Bertlands fastigheter	100	4 265

Sammanlagd omsättning för transaktioner över 40 mkr under kvartalet

1 900

Källa: Datscha

Progressiv avskrivning i bostadsrättsföreningar

Den senaste tiden har det diskuterats flitigt om huruvida bostadsrättsföreningar ska tillämpa progressiv eller linjär avskrivning. Den 28 april slog statliga Bokföringsnämnden (BFN) fast att bostadsrättsföreningar inte längre får tillämpa progressiv avskrivning som avskrivningsmetod. Det innebär att bostadsrättsföreningar som nu tillämpar denna metod bör övergå till linjär avskrivning. Progressiv avskrivning har vanligen använts av nybildade föreningar som ett sätt att hålla en låg avgiftsnivå. Detta ger dock en missvisande bild av hur byggnaden förbrukas då avskrivningarna är låga i början för att sedan öka med tiden, trots att förbrukningen och därmed slitaget av byggnaden i princip är detsamma över tiden.

Progressiv avskrivning innebär att avskrivningarna ökar med tiden medan linjär avskrivning innebär att byggnaden skrivs av med lika stora belopp varje år. Tanken med progressiv avskrivning är att avskrivningarna är låga i början och de balanserar då räntekostnaderna som är höga, med tiden minskar föreningens lån och därmed räntekostnaderna samtidigt som kostnaden för avskrivningarna blir högre.

BFN:s beslut kommer främst att drabba ombildade föreningar och nyproducerade fastigheter i större städer där byggnadens värde är högt. Föreningarnas förvärv är baserade på ekonomiska planer med en initialt låg avskrivning och låga avgifter. Ju lägre

Köpeskilling	50000 kr/kvm
Byggnadsvärde	30000 kr/kvm
Belåning	20%
Räntesats	3,00%
Avskrivningstid	100 år

ÅR 1, nyproduktion Stockholm

	1. Progressiv avskrivning	2. Linjär avskrivning	3. Linjär avskrivning neg resultat
Intäkter	699	950	699
Kostnader	-350	-350	-350
Driftnetto	349	600	349
Räntekostnader	-300	-300	-300
Amortering*	-20	-20	-20
Fond för yttre underhåll*	-20	-20	-20
Betalnetto	9	260	9
Avskrivning	-49	-300	-300
Resultat	0	0	-251

avgifter som sätts, desto högre insatser kan tas ut från medlemmarna, och således högre möjlig köpeskilling för fastigheten. Risker för de föreningar som måste gå över till linjär avskrivning är att avgifterna måste höjas för att täcka den högre avskrivningsnivån. Ur juridisk synvinkel fastställdes dock i september att bostadsrättsföreningens styrelse inte riskerar att bli ansvariga för om föreningen visar ett underskott eller ansamlad förlust under flera år, förutsatt att likviditeten är tillräcklig och fonderingar görs för framtida underhåll. I och med detta utlåtande torde inte följden av förbudet bli dramatisk, då de nya föreningarna kan behålla en avgiftsnivå som ej täcker avskrivningen.

I exemplet intill, som är baserat på hur det kan se ut för en nyproduktion i utkanten av Stockholm, antas att föreningen förvärvar fastigheten för 50 000 kr/kvm, med en belåningsgrad om 20%. Avgiften bör täcka driftkostnad, räntekostnad och det som är högst av amortering och avsättning till underhållsfond (utgifter) eller avskrivningar (kostnad), för att varken resultatet eller betalnettot ska bli negativt. I ett fall med progressiv avskrivning anpassas således avgiften efter amorteringen och avsättningen eller den initialt låga avskrivningen. Använder man dock linjär avskrivning utifrån samma tes, blir avgiften väsentligt högre, i detta exempel ca 30%, vilket motsvarar 1600 kr per månad för en normalstor trea. Som tidigare nämnts bedöms dock att föreningarna efter övergången kommer välja att visa negativt resultat istället för att korrigera avgifterna.

För helt nya ekonomiska planer kan det finnas alternativ till negativa resultat. I nyproduktion och ombildning kan föreningens finansiering fördelas om så att högre andel betalas via insatser, för att kunna minska avgiften genom lägre räntekostnader i kalkylen. Det innebär i sin tur att medlemmarna individuellt belastas med motsvarande belopp. Denna teori fungerar bara i tillväxtorter där en högre betalningsvilja finns. Alternativt kan vi komma att se lägre förvärvspriser, då byggherrarnas betalningsvilja för marken minskar vid risken för att inte kunna sälja bostadsrätterna med höga avgifter eller insatser. Det återstår att se hur marknaden framöver kommer att anpassa sig efter BFN:s beslut.

*ej del av resultatet

Företagsskattekommitténs betänkande angående neutral bolagsbeskattning

Företagsskattekommittén överlämnade den 12 juni 2014 sitt slutbetänkande "Neutral bolagsskatt – för ökad effektivitet och stabilitet". Kommitténs uppdrag var att se över beskattningen av bolag för att öka den skattemässiga neutraliteten mellan eget och lånat kapital.

Enligt kommitténs huvudförslag får enbart finansiella kostnader som motsvaras av finansiella intäkter dras av. Dagens system med hundra procentig avdragsrätt för räntekostnader slopas helt. Istället införs ett finansieringsavdrag som uppgår till 25% av företagets skattemässiga resultat. Resterande 75% av rörelseresultatet beskattas. Alla företag får göra avdraget, oavsett finansiering och belåningsgrad.

Förslaget innebär att bolagsskatten sänks från nuvarande 22% till 16,5%. (75% av det skattemässiga resultatet före ränteavdrag tas upp till beskattning). Merparten av alla aktiebolag har en relativt låg belåningsgrad vilket gör dem till vinnare av förslaget. Men för företag inom fastighetsbranschen, som till stor del bygger sin verksamhet på lånat kapital, innebär förslaget i de flesta fall en högre skattebelastning. Bostadsfastigheter som generellt sett är högre belånade och har en lägre avkastning än kommersiella fastigheter kommer att drabbas särskilt hårt. Det kommer till exempel att bli mindre lönsamt att producera nya hyreslägenheter och bostadsföretag med hög belåning kommer att få det betydligt tuffare.

Kommitténs argument för förslaget är att en likabehandling av eget och främmande kapital ger en effektivare kapitalanvändning och ökad ekonomisk stabilitet. I slutbetänkandet står det bland annat att "Det är önskvärt att investeringar som är lönsamma före skatt också är lönsamma efter skatt. Det är också önskvärt att investeringar som är olönsamma före skatt också är olönsamma efter skatt".

Förslaget påstås vara fullt finansierat och har enligt Sven-Olov Lodin (professor emeritus och sakkunnig i Företagsskattekommittén) fått positivt mottagande från de flesta branscher. Samtliga partier står dessutom bakom förslaget och sannolikheten att de nya reglerna träder i kraft 2016-01-01 är mycket stor, trots regeringsskiftet. Att det är fastighetsbranschen som får stå för en stor del av finansieringen tycks inte vara ett större bekymmer för kommittén. Sven-Olov Lodin menar att fastighetsbranschen under lång tid varit

skattemässigt gynnad med ett lågt skatteuttag om ca 7-8%. Det nya förslaget skulle innebära att skatten generellt ökar till 12-13%.

Hur påverkas då fastighetsbranschen av det presenterade förslaget. Nedanstående exempel bygger på hur det kan se ut för ett vanligt allmännyttigt bostadsbolag i Sverige, vid ett ränteläge om 3,0%.

Exempel: Allmännyttigt bostadsbolag		
Bokfört MV	4 100	kr/kvm
Belåningsgrad	65%	
Genomsnittlig ränta	3,0%	
Intäkter (hyror + övriga)	950	kr/kvm
Kostnader (DoU, admin, f-avg.)	750	kr/kvm

Nuvarande regler		
Driftnetto	200	kr/kvm
Räntekostnad	80	kr/kvm
Skatt	26	kr/kvm
Vinst	94	kr/kvm
Avkastning eget kapital	6,5%	

Enligt nya förslaget		
Driftnetto	200	kr/kvm
Räntekostnad	80	kr/kvm
Skatt (finansieringsavdrag ersätter ränteavdrag)	33	kr/kvm
Vinst	87	kr/kvm
Avkastning eget kapital	6,1%	

Med aktuell belåningsgrad och ränta skulle bolagets skatt öka med 25% från 26 kr/kvm till 33 kr/kvm med det nya förslaget. Skatten motsvarar 16,5% av driftnettot. Med dagens låga ränteläge blir effekten på bolagets skatt ändå relativt snäll. Vid ett mer normalt ränteläge på 4% ökar skatten med ca 60%, och en inte helt osannolik ränta på 6% betyder en fyrdubbling av skatten. För att begränsa effekten behöver bolaget utöka det egna kapitalet. En belåningsgrad om ca 30% skulle innebära att bolagets skatt är oförändrad, förutsatt att räntan är kvar på 3,0%. Exemplet visar att företag som idag har ett lågt driftnetto och en hög belåningsgrad behöver ta in mer

Procentuell förändring skatt

		Låneränta					
Belåningsgrad		1,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%	6,0%
	0%	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
	25%	-21%	-16%	-11%	-6%	1%	8%
	45%	-17%	-8%	4%	19%	39%	68%
	65%	-13%	2%	25%	61%	125%	274%
	85%	-9%	15%	57%	148%	483%	n/a
	100%	-6%	27%	95%	317%	n/a	n/a

eget kapital för att undvika att drabbas av en hög skattehöjning.

Vid ett seminarium om förslaget som anordnades av Föreningen Fastighetsekonomen i september presenterade en VD för ett svenskt fastighetsbolag, som huvudsakligen har kommersiella lokaler, hur det nya förslaget skulle påverka hans bolag. De har idag ett driftnetto om ca 450 mkr och betalar ca 22 mkr i skatt. Med det nya förslaget skulle skatten öka till ca 45 mkr. Som i exemplet ovan blir effekten betydligt större vid ett högre ränteläge.

Vidare hade börs-VD:n undersökt om det fanns någon möjlighet att mildra den negativa skatteeffekten med hjälp av preferensaktier eller nyemission av

aktier. För fastighetsbolaget gick kalkylen dock inte ihop. Preferensaktier kostar ca 5-7% per år och nyemission av aktier ca 3% per år, vilket blir dyrare än att helt enkelt betala den högre skatten.

Rent teoretiskt borde det nya förslaget innebära att värdet på fastigheter sjunker. Det är dock svårt att förutse om det kommer att bli så. Marknaden har en förmåga att anpassa sig till nya regelverk. Förslaget ska dessutom ut på remiss innan det klubbas igenom. Gissningsvis kommer förslagets negativa effekter på lönsamheten för nyproduktion av bostäder innebära att det åtminstone omarbetas på vissa punkter.

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
Staffanstorps
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:

Lena Sylvén, Värderingsansvarig SBAB
031 - 743 37 13, 0767 – 91 75 96,
lena.sylvén@sbab.se

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