

Fastighets- marknadsrapport

Kvartal 4 • 2013

Årets sista kvartal bjöd på en fortsatt prisuppgång på privatmarknaden och en som väntat stark marknad för storhustransaktioner, med två stora portföljförvärv av kommersiella och handelsfastigheter. Årssammanfattningen visar en nästan konstant ökning av bostadsrättspriser på samtliga delmarknader, medan småhuspriserna visat en mer försiktig uppgång. Totala omsättningsvolymen för storhus ligger i nivå med senaste åren.



Sammanfattning 2013

PRIVATMARKNAD

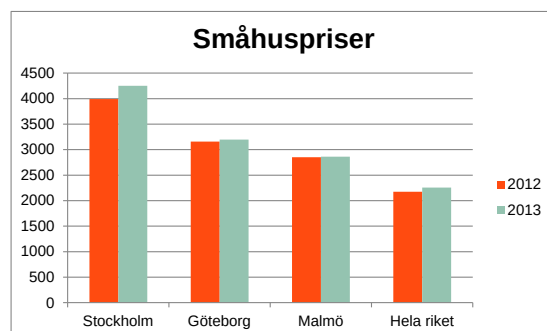
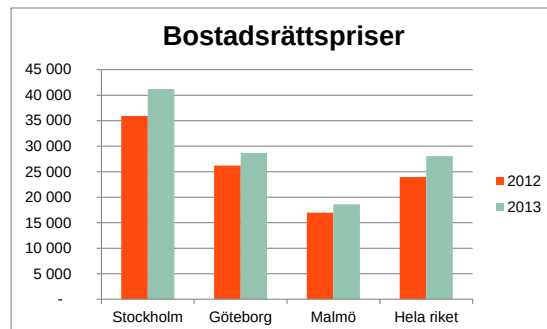
Statistiken för bostadsåret 2013 visar en positiv prisutveckling för hela riket. Bostadsrättspriserna i riket har stigit med 16,1% under årets gång. Villapriserna har däremot inte stigit lika markant, med en ökning om 3,4% på riksnivå. Bostadsmarknaden har under 2013 präglats av en ökad efterfrågan i kombination med ett lågt utbud, vilket är en bidragande faktor till att priserna har stigit. I de flesta regioner ligger nu priserna på sina högsta nivåer, förutom Malmö som fortfarande har en bit kvar till toppnivån.

Bostadsrätter

Bostadsrättspriserna har visat en positiv trend under hela 2013 med en uppgång om 16,1% i riket, 13,6% i Stockholm, 10,6% i Göteborg och 6,9% i Malmö. Årets första kvartal innebar en prisuppgång om 12,6% sedan kvartalet innan i hela riket och har sedan dess fortsatt att öka, dock inte lika kraftigt. Bostadsmarknaden har under årets gång haft en ökad efterfrågan och ett förhållandevis svagt utbud, vilket har lett till stigande priser. Under årets sista kvartal har både utbudet och efterfrågan varit som lägst, vilket är vanligt vid den tiden på året under storhelger och semestertider. Detta har lett till att priserna under sista kvartalet minskade i Göteborg och Malmö. Priserna i Malmö har påverkats mest med en sänkning om 3,7% och priserna i Göteborg visar en nedgång om 0,7%. I Stockholm har däremot priserna fortsatt att stiga och statistiken visar en uppgång om 1,0%. Även priserna i riket visar en uppgång om 1,1%.

Småhus

Småhusmarknaden har inte varit lika stark som bostadsrättsmarknaden under 2013. Statistiken visar en prisökning om 3,4% i hela riket under årets gång. Årets första kvartal började med en svag prissänkning men har sedan dess följt en positiv prisutveckling, såväl för hela riket som för storstadsregionerna. Vid en jämförelse av kvartal fyra 2013 respektive 2012 visar riket en prisuppgång om 3,5%. Småhuspriserna har till skillnad från bostadsrätterna inte visat en prisnedgång under kvartal fyra.



FÖRETAGSMARKNAD

Den totala transaktionsvolymen för 2013 landade på 105 mdkr, sett till transaktioner över 40 mkr. Det är på ungefär samma nivå som förra året då siffran uppgick till nästan 110 mdkr. Det blev årets sista kvartal som uppvisade starkast resultat om 32 mdkr. Volymen för kvartal två var nästan lika stor då den siffran uppgick till 31 mdkr medan kvartal ett och tre visade på lägre volymer om 18 mdkr respektive 24 mdkr.

Bostäder och kontor är ansett som säkra investeringsalternativ bland fastigheter, framförallt då de är belägna i attraktiva områden, och det är just de alternativen som varit mest eftertraktade sedan finanskrisens start. I och med att finanskrisen avmattats alltmer har investerarna flyttat fokus från fastighetssegment i bästa läge till bostäder och kontor utanför bästa läge. Även alternativa finansieringssätt har varit ett sätt att hålla liv i transaktionsmarknaden, och många bolag är mer och mer aktiva på kapitalmarknaden för toppfinansiering av fastighetsköpen. Svenska aktörer är fortfarande i särklass mest aktiva på marknaden, men det vittnas om alltmer aktivitet från utländska investerare.

Den största affären som ägde rum under 2013 var Kungsledens köp av 89 fastigheter, 567 000 kvm kontorsyta. Fastighetsbolaget köpte i oktober från GE Real Estate till en köpeskilling om 5,5 Mdr kr. Årets näst största affär stod Starwoods för och även den affären skedde under fjärde kvartalet, i november. Starwoods förvärvade en större detaljhandelsportfölj från KF Fastigheter, med bland annat Bromma Blocks och Bäckebo köpcentrum i paketet. Portföljen omfattar 204 000 kvm butiksyta och köpeskillingen uppgick till 3,9 Mdr kr. Den tredje största affären som skedde under 2013 var Catenas förvärv av merparten av Brinovas fastigheter, 43 logistik- och lagerfastigheter. Affären skedde i september och genomfördes som ett omvänt förvärv, i utbyte fick Brinova nyemitterade aktier i Catena och blev därmed största aktieägaren med sina 54%.



Bromma Blocks. Bild KF Fastigheter.

De tio största transaktionerna i riket under 2013

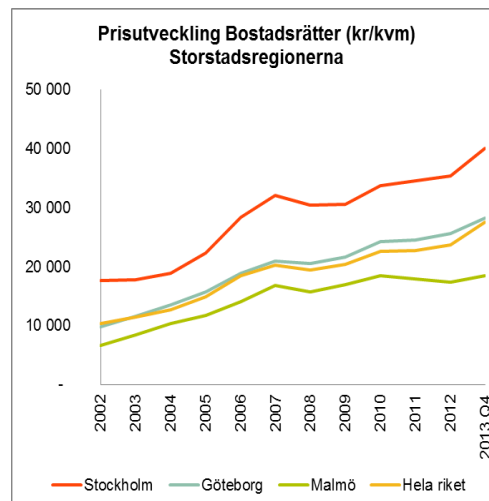
Namn	Överlåtelse datum	Kommun	Köpare	Säljare	Köpeskilling (tkr)	Area (kvm)
GE Kommersiella Fastighetsportfölj	2013-10-21	Stockholm m.fl.	KUNGSLEDEN	GE REAL ESTATE	5 500 000	566 608
KF Handelsportfölj	2013-11-18	Täby m.fl.	STARWOOD CAPITAL GROUP	KF FASTIGHETER	3 900 000	203 750
Brinova Logistik AB	2013-09-30	Järfälla m.fl.	CATENA	BRINOVA	3 828 000	649 850
Apartment Bostad 3 611 l	2013-03-26	Halmstad m.fl.	AKELIUS	APARMENT BOSTAD VÄST AB	3 284 000	290 477
4 500 lgh	2013-06-28	Uppsala m.fl.	ALECTA, HEIMSTADEN m.fl.	HEIMSTADEN	2 900 000	284 449
Bovista Invest AB	2013-09-20	Finspång m.fl.	BALDER	GLITNIR BANK LUXEMBURG	2 000 000	410 290
FRAKTALEN 1, 2 och 3	2013-07-09	Stockholm	KLP FASTIGHETER AB	NCC	1 670 000	30 000
InfraCity	2013-03-08	Upplands Väsby och Sollentuna	PROFI	ORION CAPITAL MANAGERS	1 650 000	190 000
JERICHO 34	2013-12-02	Stockholm	AMF FASTIGHETER	ALLIANZ	1 600 000	21 408
Ideon i Lund	2013-06-18	Lund	WIHLBORGS	IKANO	1 500 000	63 104

Källa: Datscha

Fastighetsmarknaden

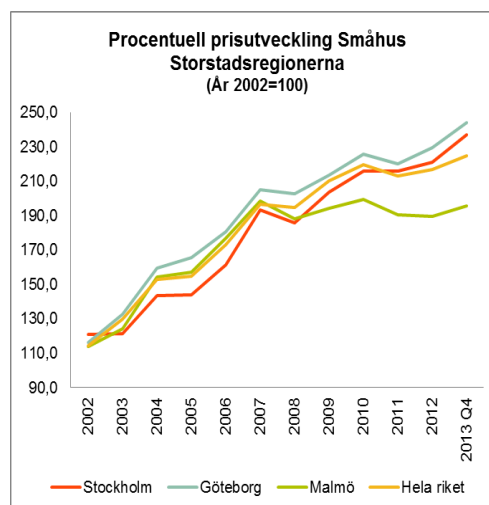
PRIVATMARKNAD

2013 års sista kvartal innebar fortsatt stigande bostadspriser i riket som helhet, vilket gäller för såväl småhus som för bostadsrätter. Stockholm är den storstadsregion som haft den starkaste utvecklingen, medan Göteborg och Malmö hade svagt sjunkande bostadsrättspriser. På småhusmarknaden steg priserna i samtliga tre storstadsregioner. Bolåneräntorna är än så länge fortsatt låga och utbudet i januari har varit mindre än vad det brukar vara. Det finns dock ingen riktig samsyn i rapporteringarna i media om bostadsmarknadens utveckling framöver. Vissa anser att vi befinner oss i en bostadsbubbla som riskerar att spricka, t.ex. vid en räntehöjning, medan andra anser att prisutvecklingen är fullt normal och går att härleda till stor inflyttning till storstäderna i kombination med lågt byggande.



Bostadsrätter

I Stockholm steg priserna med 1,0% det senaste kvartalet medan de sjönk i Göteborg och Öresund med 0,7% respektive 3,7%. Vid jämförelse mot samma period 2012 så har priserna på samtliga delmarknader ökat med ca 10%. Bostadsrättspriserna i riket som helhet steg med 1,1% det senaste kvartalet och hela 17,1% jämfört med samma period föregående år. Detta indikerar att utvecklingen har varit positiv även utanför storstadsregionerna. Det är framförallt i december månad som priserna har sjunkit, och således dämpat utvecklingen under kvartalet, enligt pressmeddelande från Mäklarstatistik. Kvartalet innehöll färre överlåtelser än föregående kvartal, men mot samma kvartal föregående år har antalet köp ökat.



Småhus

Småhuspriserna steg med 2,0% i Stockholm det senaste kvartalet, medan Göteborg och Malmö hade mindre uppgångar om 0,7% respektive 0,8%. Även i riket som helhet steg priserna med 0,7%. Sett till samma kvartal föregående år hade Stockholm en prisuppgång om 7,1%, Göteborg 6,2%, Malmö 3,3% och riket 3,5%. Enligt Mäklarstatistik innebar december månad oförändrade småhusmarknader i Stockholm, Göteborg och riket i sin helhet, medan priserna steg i Malmö med 1,0%.

TRANSAKTIONER FÖRETAGSMARKNAD

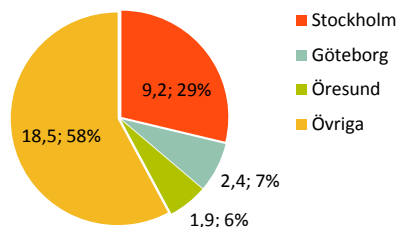
Transaktionsvolymen för kvartal fyra 2013 uppgick till 32 mdkr för transaktioner över 40 mkr. Det är en rejäl ökning mot föregående kvartal då en volym om 23,4 mdkr uppnåddes, dock brukar årets sista kvartal vara transaktionsstarkt. Jämfört med samma period föregående år är dock volymen ca 10 mdkr lägre, men kvartal fyra 2012 uppnådde ett ovanligt starkt resultat.

Geografiskt sett stod Stockholmsregionen för 29% och Göteborgsregionen och Öresundsregionen för vardera 7 och 6%. Stockholmsregionen har därmed backat i andel då regionen i föregående kvartal stod för ca 48% av transaktionsaktiviteten. Stockholms minskade andel av totalvolymen kan tyda på det faktum att investerarna har skiftat fokus på den svenska fastighetsmarknaden. Från att tidigare varit mer inriktade mot kontor och bostäder i bästa läge så sker allt fler transaktioner av andra fastighetstyper och även utanför storstadsregionerna. I statistiken räknas dock de fastighetsportföljer som innehåller fastigheter från flera regioner under övriga landet, vilket ger en något missvisande bild, då flera av dessa portföljer är koncentrerade till storstadsregionerna.

Två riktigt stora affärer ägde rum under fjärde kvartalet och kvalar in som de två största affärerna under hela 2013. Det är Kungsledens köp av 89 fastigheter från GE Real Estate. Beståndet sträcker sig från Kalmar i söder till Storlien i norr, men merparten är beläget i Stockholm och Göteborg. Totalarean är 566 608 kvm och utgörs till största delen av kontor. Köpeskillingen uppgick till 5,5 mdkr och Kungsledens VD Biljana Pehrsson har angett direktavkastningen till omkring 7%.

Den andra storaffären är KF Fastigheters försäljning av sju stora handelsplatser, bl.a. Bromma Blocks och Arninge. Köpare är Starwood Capital Group som fick betala 3,9 mdkr, direktavkastningen är bedömd till 6,0-6,25% enligt värderare från Datscha. Totalarean är nästan 204 000 kvm och utgörs av butiksytor.

Geografisk fördelning av transaktionsvolymen fjärde kvartalet 2013 (mdkr)



Källa Datscha.

Stockholm

PRIVATMARKNAD

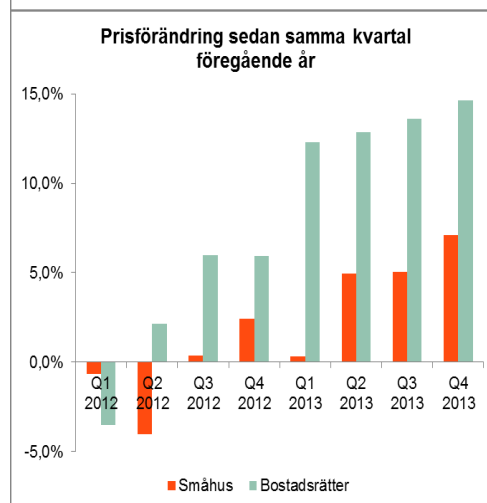
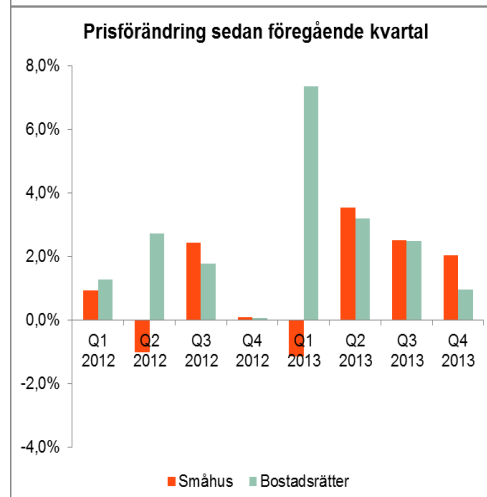
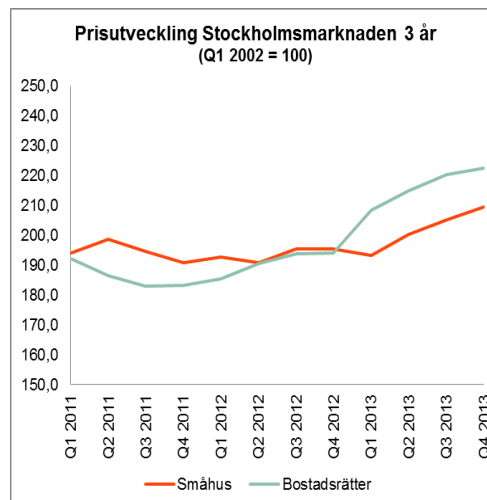
Årets sista kvartal visar en uppåtgående prisutveckling på Stockholms bostadsmarknad, dock inte en lika kraftig uppgång som kvartal två och tre. Sedan förgående kvartal har priserna stigit med 1,0% på bostadsrättsmarknaden och 2,0% på småhusmarknaden.

Bostadsrätter

Prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden i Stockholm visar en svag positiv ökning om 1,0% sedan förgående kvartal. Stockholm är den enda regionen som visar en ökning det sista kvartalet av de tre storstadsregionerna i analysen. Priserna under årets fjärde kvartal har ökat med 14,6% jämfört med samma kvartal föregående år. Kvadratmeterpriserna ligger på en rekordnivå om drygt 41 000 kr/kvm.

Småhus

Årets sista kvartal visar en uppåtgående prisutveckling om 2,0% sedan förgående kvartal. Jämfört med samma kvartal föregående år har priserna ökat med 7,1%.



TRANSAKTIONER FÖRETAGSMARKNAD

Transaktionsvolymen på Stockholms marknad uppgick till en nivå om strax över 9,2 mdkr för kvartal fyra för transaktioner över 40 mkr. Det motsvarar 29% av kvartalets totala transaktionsvolym i riket. Vasakronan har stått som säljare för två av regionens största affärer då de varit inblandade i två transaktioner om totalt 1,7 mdkr. I slutet på kvartalet genomfördes en storaffär då AMF Fastigheter köpte ett kvarter i CBD. Köpeskillingen uppgick till 1,6 mdkr och är därmed den nionde största affären i riket under 2013.

AMF Fastigheter genomförde regionens största affär då de i december köpte den centralt belägna fastigheten Jericho 34 av Allianz, i kvarteret Rege-ringsgatan, Jakobsbergsgatan och Lästmakargatan. Köpeskillingen uppgick till 1,6 mdkr och indikerar om en direktavkastning om 4,25% (enligt värderare från Datscha). Fastigheten är 21 000 kvm stor och inrymmer kontor, butiker och bostäder. Ernst & Young är största hyresgäst om 16 800 kvm, kontrak-tet går ut 2022. Affären är en av årets få genom-förda transaktioner av kontor i CBD-läge.

I november förvärvade Delarka Holding AB fastig-heten Polisen 2 Arken av Vasakronan. Fastigheten såldes till en köpeskillning om 1,23 mdkr, motsva-rande ca 23 000 kr/kvm. Direktavkastningen be-döms till 6,0-6,25% (enligt värderare från Datscha). Byggnaden är belägen i Solna och uppfördes 2002-2003 som nytt huvudkontor för Posten AB. Fastig-heten omfattar nästan 53 000 kvm och innehåller utöver kontor även kommunikationsytor, utställ-ningsutrymmen samt restauranger.

Vasakronan var inblandad i ytterligare en av region-ens fem största affärer för sista kvartalet 2013. I december sålde företaget Murmästaren 3 till Fastig-hets Balder AB till en köpeskillning om 490 mkr. Byggnaden är belägen på Kungsholmen, strax öster om Kungsholms torg och omfattar 16 000 kvm kon-tor. Byggnaden är idag fullt uthyrd till Länsstyrelsen.

I december köpte M2 Gruppen tomträttsfastigheten Sjöbotten 1 för 350 mkr. Säljare av fastigheten var Själösö. Fastigheten är belägen alldeles intill Stock-holmsmässan i Älvsjö och är 41 050 kvm. Ytan utgörs idag av handel, kontor och lager och har hyresgäster som Willys, Dahls, Tieto m.fl. Nyligen ställdes en detaljplan ut för området och antagande ska tas under första kvartalet för 2014. Detaljplanen möjliggör för 380 studentlägenheter, dels i befintliga kontorsbyggnader och dels i två nytilkomna huskroppar.



Fastigheten Jericho 34. Bild från Fastighetsnytt.



Föreslagen fasad för de planerade studentbostäderna på fastig-heten Sjöbotten 1. Bild från Stockholmsprojekt.

De fem största transaktionerna under fjärde kvartalet i Stockholmsregionen

Namn	Överlåtelsedatum	Kommun	Köpare	Säljare	Köpeskillning (tkr)	Area (kvm)
JERICHO 34	2013-12-02	Stockholm	AMF FASTIGHETER	ALLIANZ	1 600 000	21 408
POLISEN 2	2013-11-11	Solna	DELARKA HOLDING AB	VASAKRONAN	1 230 000	52 950
HERKULES 1 m.fl.	2013-12-09	Lidingö	TAGEHUS HOLDING AB	RIKSBANKEN	530 000	32 097
MURMÄSTAREN 3	2013-12-12	Stockholm	BALDER	VASAKRONAN	490 000	16 086
SJÖBOTTEN 1	2013-12-10	Stockholm	M2 GRUPPEN	AB STOCKHOLM SJÖBOTTEN 1	450 000	41 050
Sammanlagd omsättning för transaktioner över 40 mkr under kvartalet					9 200 000	

Källa: Datscha

Göteborg

PRIVATMARKNAD

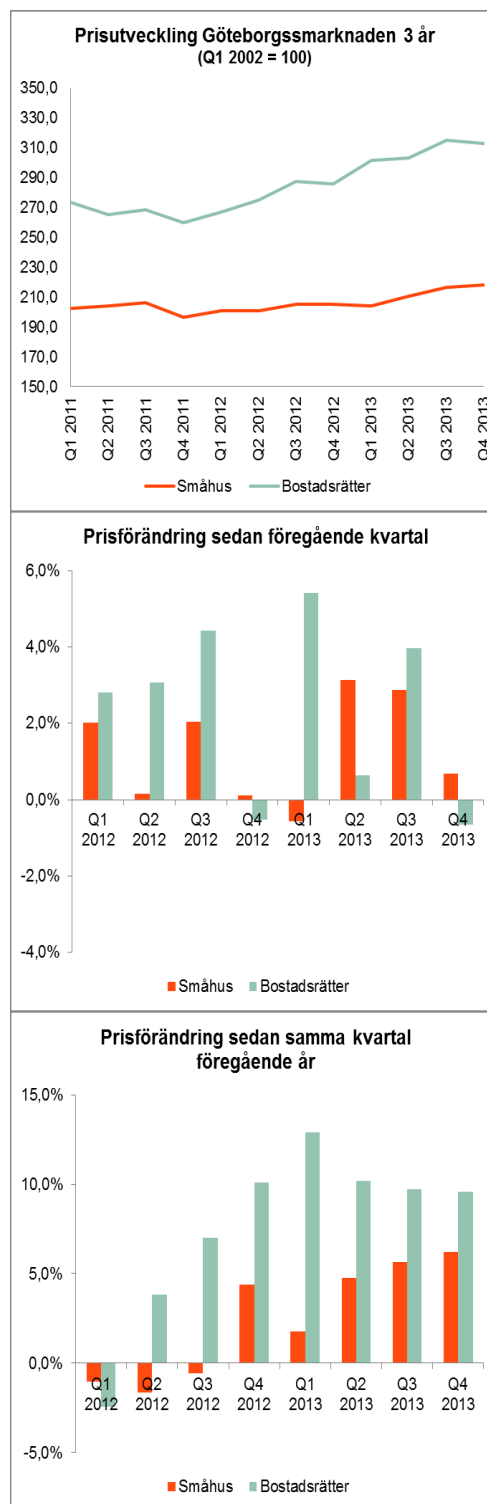
I Göteborg har bostadsrättspriserna ökat med 9,6% jämfört med samma kvartal föregående år. Denna positiva pristrend har pågått i området sedan slutet av 2011. För sjunde kvartalet i följd steg priserna jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Småhusmarknaden har utvecklats positivt de senaste nio månaderna och det senaste kvartalet låg prisnivån 6,2% högre än samma kvartal 2012.

Bostadsrätter

För första gången sedan slutet på 2012 sjönk snittpriset för bostadsrätter i Göteborg, då det senaste kvartalet innebar en nedgång om 0,7%. Jämfört med samma period föregående år har prisutvecklingen dock varit stark, med en uppgång om 9,6%. En bostadsrätt kostade i genomsnitt 28 700 kr/kvm, vilket kan jämföras med 26 200 kr/kvm för samma kvartal 2012.

Småhus

På småhusmarknaden har endast små förändringar skett det senaste året och prisutvecklingen har varit fortsatt svagt positiv, med en prisökning om 0,7% det senaste kvartalet. För sjätte kvartalet i följd har småhuspriserna stigit i förhållande till samma kvartal föregående år, med en ökning på 0,4 % detta kvartal. Den genomsnittliga köpeskillingen för småhus har hållit sig kring 3 150 000 kr det senaste året.



TRANSAKTIONER FÖRETAGSMARKNAD

Bostäder och centralt belägna kontor fortsätter att vara heta på marknaden. Under kvartalet har fastigheter för ett värde om 2,4 mdkr omsatts, med nyligen börsnoterade Platzer i spetsen, som stod för två av de största köpen.

Totala volymen har ökat väsentligt under kvartal fyra jämfört med det föregående. Sammanlagt fjorton transaktioner med en köpeskilling över 40 mkr har genomförts, med en total volym om 1,8 mdkr. Centurs förvärv av Lyckholms Bryggeriet intill Liseberg är en intern transaktion, som tydligt visar att efterfrågan på moderna kontor är stark. Det ska byggas 30 000 kvm moderna och flexibla kontor, där Peab (som tillsammans med Balder äger Centur) ska samlokalisera sin verksamhet i Göteborg.

Största aktiva aktören i Göteborg under sista kvartalet var Platzer, som storhandlade inför sin börsnotering i december. Två förvärv gjordes i november, som var villkorade av att börsnoteringen genomfördes. Ena köpet utgjorde toppnoteringen under kvartalet, fastigheten Gullbergsvass 5:26, med en kontorsbyggnad om 16 700 kvadratmeter i A-läge nära Centralstationen. Fastigheten är för närvarande under utveckling och Platzer ska tillsammans med säljaren Skanska hyra ut nuvarande tomma lokaler under 2014, och Skanska står för hyresgästpassningar. Köpeskillingen var 630 mkr, närmre 40 000 kr/kvm. Direktavkastning är bedömd till 5,50-5,75%. Det andra förvärvet var handelsfastigheten Tingstadsvassen 3:8 vid Backaplan, från AxFast för 166 mkr. Uthyrbar yta är ca 4 800 kvm, med hyresgäster som Burger King, Intersport med flera. Bedömd direktavkastning är 6,00-6,75%.

Under årets sista dagar förvärvade Alecia kontorsfastigheten Norrstaden 33:3 i bästa A-läge. Vid transaktionen är fastigheten fullt uthyrd. Köpeskillingen är inte officiell, men Fastighetsvärldens bedömning är 600 mkr.

Wallenstam förvärvade i mitten av november fastigheten Kallebäck 3:3 från Arla Foods. Fastigheten används idag för produktion, men tanken är att bygga flerbostadshus på fastigheten. Detaljplanearbete är ej igångsatt, men bedömd första möjliga byggstart till 2015/2016. Köpeskillingen för fastigheten är bedömd till 250 mkr, vilket motsvarar ca 12 000 kr/kvm.

Göteborgs Hamn förvärvade Arken i Arendal från Higab. I fastigheten bedrivs konferens- och spahotell, vilket kommer fortsätta även efter ägarbytet. Köpeskilling 150 mkr. Hemsö har förvärvat en vårdfastighet vid Backaplan, Brämaregården 80:1, innehållande vårdverksamhet, med landstinget som en av de största hyresgästerna. Köpeskilling 90 mkr. Av transaktioner under fjärde kvartalet utgörs ca 13% av flerbostadshus, samtliga förvärvade av bostadsrättsföreningar, för ett sammanlagt värde om 305 mkr.



Tennet, Gullbergsvass 5:26. Bild från Skanska



Arken, Arendal 764:718. Bild från Arken Hotel

De fem största transaktionerna under fjärde kvartalet i Göteborgsregionen

Fastighetsbeteckning	Överlåtelse datum	Kommun	Köpare	Säljare	Köpeskilling (tkr)	Area (kvm)
GULLBERGSSVASS 5:26	2013-12-02	Göteborg	PLATZER	SKANSKA	630 000	16 700
NORDSTADEN 33:3	2013-12-31	Göteborg	ALECTA	CREDIT SUISSE	600 000	14 516
KALLEBÄCK 3:3	2013-11-18	Göteborg	WALLENSTAM	ARLA FOODS	250 000	20 290
TINGSTADSVASSEN 3:8	2013-11-04	Göteborg	PLATZER	AXFAST	166 000	4 754
ARENDALE 764:718	2013-11-15	Göteborg	GÖTEBORGS HAMNS AKTIEBOLAG	HIGAB	150 000	12 500
Sammanlagd omsättning för transaktioner över 40 mkr under kvartalet					2 400 000	

Källa: Datscha

PRIVATMARKNAD

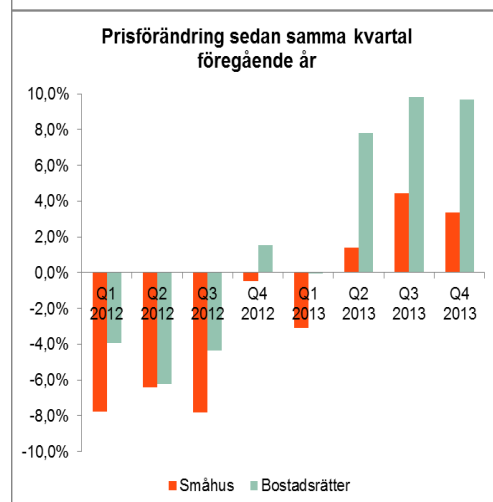
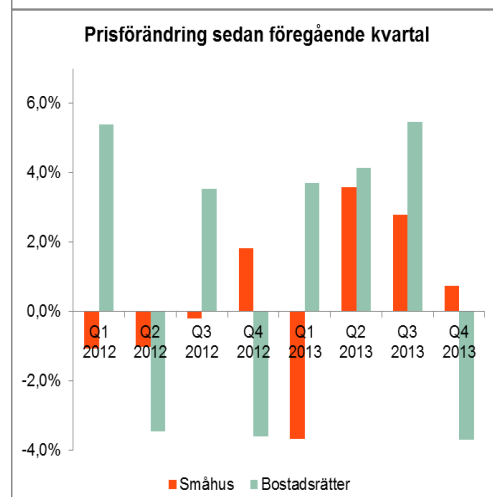
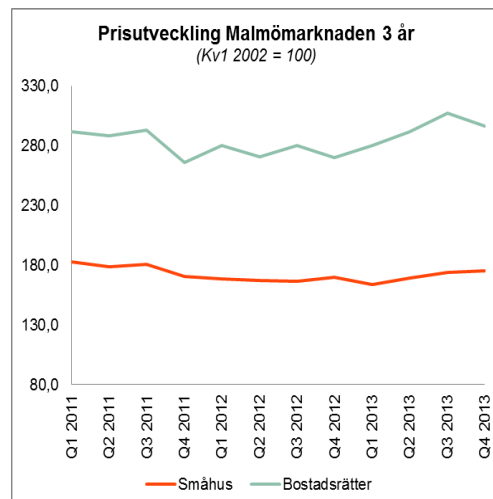
Bostadspriserna i Malmö har haft en uppåtående trend under årets gång och trenden håller i sig för småhus även under årets sista kvartal. Däremot ser det inte lika ljust ut på bostadsrättsmarknaden som visar en prisnedgång om 3,7 %.

Bostadsrätter

Prisutvecklingen för bostadsrätter i Malmö har inte visat en lika positiv trend det senaste kvartalet som det har gjort tidigare under året. Priserna har sjunkit med 3,7% sedan förgående kvartal och antalet köp har minskat med 18,3%. En av de största orsakerna till detta kan bero på det minskade utbudet av bostadsrätter under storhelger och i semestertider. Under årets gång har däremot priserna stigit med totalt 6,7% och vid en jämförelse med samma kvartal förgående år har priserna stigit med 9,7%. Kvadratmeterpriset ligger på drygt 18 500 kr/kvm, en minskning om ca 700 kr/kvm jämfört med föregående kvartal, men en ökning om ca 1000 kr/kvm under hela året.

Småhus

Priserna på småhusmarknaden i Malmö har visat en svag positiv utveckling under de senaste nio månaderna. Statistiken visar en prisökning om 0,8% sedan förgående kvartal. Prisförändringen sedan samma kvartal föregående år visar en uppgång om 3,3%.



TRANSAKTIONER FÖRETAGSMARKNAD

Transaktionsvolymen för årets fjärde kvartal uppgick till närmare 1,9 mdkr vilket är 1 mdkr lägre än föregående kvartal, som slutade på cirka 3 mdkr. Den totala volymen transaktioner för 2013 hamnade således på en nivå närmare 12 mdkr i Öresunds-regionen, Stor-Malmö inklusive Helsingborg.

Akelius sålde under fjärde kvartalet en portfölj innehållande 14 bostadsfastigheter belägna i Malmö, Helsingborg, Lund och Kävlinge. Köpare var Aberdeen. Totalt omfattar portföljen drygt 700 lägenheter och cirka 6 600 kvadratmeter lokalyta. Den totala uthyrbara arean uppgår till drygt 45 000 kvm och köpeskillingen bedöms till cirka 1 mdkr vilket motsvarar drygt 22 000 kr/kvm. Portföljen omfattar några större, relativt nybyggda fastigheter i Lund och Malmö och ett antal mindre fastigheter i centrala Helsingborg och Kävlinge. Portföljen innefattar även en andel studentlägenheter.

Fastigheterna Rosenberg 1 och 2 såldes i början av november till bostadsrättsföreningen, Brf Rosenberg, säljaren var en privatperson. Fastigheterna är belägna norr om Pildammsparken i centrala Malmö. Affären omfattar 72 bostadslägenheter med en uthyrbar area om 4 970 kvm samt 200 kvm lokalarea. Köpeskillingen uppgick till 105 mkr vilket motsvarar drygt 20 300 kr/kvm. Direktavkastningskravet bedöms till 3,50–3,75%. Intresset, både från hyresgästerna och externa fastighetsägare var stort i samband med försäljningen, anslutningsgraden från de tidigare hyresgästerna var över 80%.

I slutet av december sålde Axfast fastigheten Sunnanå 12:27 till Wihlborgs i en bolagsaffär. Fastigheten är belägen cirka 5 kilometer öster om centrala Malmö i Burlövs kommun. På fastigheten finns tre byggnader, en kontorsbyggnad, en terminalbyggnad och en lagerbyggnad med en total uthyrbar area om 15 200 kvm, tomtytan är cirka 53 000 kvm. Byggnaderna uppfördes 2008 och förhyrs i sin helhet av TransFargo. Köpeskillingen uppgick till 181 mkr vilket motsvarar ett direktavkastningskrav om 7,20%.

I mitten av oktober skedde en bolagsaffär mellan köparen Trophi Fastighets AB och som sålde fastigheten Ödlan 1. Fastigheten är belägen i Berga handelsområde, strax öster om centrala Eslöv. NCC har utvecklat fastigheten, som är en ombyggnation av en befintlig byggnad och består av tre butikslokaler om totalt 3 890 kvadratmeter. Byggnaden är fullt uthyrd och inrymmer livsmedelsbutiken Willys, Lloyds Apotek samt Arken Zoo. Köpeskillingen uppgick till 53 mkr vilket motsvarar cirka 13 600 kr/kvm.



Rosenborg 1 & 2, Malmö. Brf Rosenberg. Källa Datscha.



Sunnanå 12:27, Burlöv. Wihlborgs Fastigheter AB.

De största transaktionerna under fjärde kvartalet i Öresund inkl. Helsingborg

Fastighetsbeteckning	Överlåtelsedatum	Kommun	Köpare	Säljare	Köpeskillning (tkr)	Area (kvm)
14 bostadsfastigheter	2013-12-03	Malmö, mfl	ABERDEEN	AKELIUS	1 000 000	45 140
SUNNANÅ 12:27	2013-12-23	Burlöv	WIHLBORGS	AXFAST	181 000	15 200
ROSENBORG 1 & 2	2013-11-07	Malmö	BRF ROSENBORG	Privatperson	105 000	5 165
ÖDLAN 1	2013-10-14	Eslöv	TROPHI	NCC	53 000	3 890
Sammanlagd omsättning för transaktioner över 40 mkr under kvartalet					1 900 000	

Källa: Datscha

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 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 för småhus grundar sig på statistik för justerat K/T-tal för storstadskommunerna och för bostadsrätter på pris per kvm för storstadsregionerna.

För mer information, vänligen kontakta:

Daniel Almgren, Värderingschef SBAB

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

daniel.almgren@sbab.se