



**KTH Arkitektur
och samhällsbyggnad**

Institutionen för Fastigheter och Byggnad

Examensarbete inom samhällsbyggnad,
grundnivå (15 hp)
Bygg- och fastighetsekonomi
Nr 106

Transaktioner på den kommersiella fastighetsmarknaden 2011 - Trender och fallstudier

Författare:
Eric Abela
Nessrin Qattan

Handledare:
Hans Lind

Stockholm 2012

Sammanfattning

Titel:	Transaktioner på den kommersiella fastighetsmarknaden 2011 - Trender och fallstudier
Författare	Eric Abela och Nessrin Qattan
Institution	Institutionen för Fastigheter och Byggande
Examensarbete nummer	106
Handledare	Hans Lind
Nyckelord	Fastigheter, Transaktioner, Kommersiella.

Syftet med detta examensarbete är att kartlägga några av de största transaktionerna på den svenska fastighetsmarknaden under 2011. Detta år har kännetecknats av lägre transaktionsvolym än föregående år, bland annat på grund av ett osäkrare ekonomiskt läge.

Teorin har sin utgångspunkt i vilka aktörer som finns på marknaden och vilken roll konsulten, utländska investerare och banker spelar samt hur utvecklingen av fastighetstransaktions marknaden i Sverige sett ut fram tills idag. Kartläggningen har gjorts på sätt att försöka få med de flesta typer av aktörer och utreda varje transaktion för sig samt ge en närmare analys av dessa.

Kartläggningen visar att de största transaktionerna i Sverige under 2011 gjordes av både noterade och onoterade fastighetsbolag på köpsidan, samt onoterade fastighetsbolag på säljsidan.

Att döma av fjolårets utveckling marknadsmässigt pekar en hel del på att den kraftiga tillväxten i Sverige kommer att leda till mer arbetstillfällen, med fallande vakanser och stigande hyror som konsekvens på den svenska fastighetsmarknaden.

Abstract

Title:	Transactions of the commercial real estate market in 2011 - Trends and case studies
Authors	Eric Abela and Nessrin Qattan
Department	Department of Real Estate and Construction Management
Thesis number	106
Supervisor	Hans Lind
Keywords	Real Estate, Transactions, commercial real estate market.

The purpose of this paper is to identify some of the largest transactions in the Swedish real estate market in 2011. This year has been characterized by lower transaction volume than the previous year, partly because of an uncertain economic environment.

The background theory concerns which actors that are on the market, the role of consultant, foreign investors and banks and how the real estate market in Sweden has developed until today. The mapping has been done to cover most types of operators and investigate each transaction separately and provide a detailed analysis of these.

The mapping shows that the largest transactions in Sweden in 2011 was made by listed and unlisted real estate companies on the buying side, and unlisted real estate companies on the selling side.

Judging by last year's development of the market conditions indicates a good deal on that the strong economic growth in Sweden will lead to more jobs, with declining vacancies and rising rents as the impact on the Swedish property market.

Förord

Med detta examensarbete avslutar vi vår kandidatutbildning vid Kungliga Tekniska Högskolan inom Samhällsbyggnadsprogrammet med inriktning Bygg- och fastighetsekonomi. Arbetet har utförts under våren 2012 vid avdelningen för Bygg- och Fastighetsekonomi.

Vi vill rikta ett stort tack till Peter Wiman och Fredrik Östberg på Savills, Per Hagman på Catella och Patrik Kallenvret på DTZ som ställt upp på intervjuer.

Vi vill även rikta ett stort tack till vår handledare Hans Lind, professor inom Bygg- och fastighetsekonomi, för värdefulla synpunkter och konstruktiv kritik.

*Stockholm i Maj 2012.
Eric Abela & Nessrin Qattan.*

Innehåll

1. Inledning	7
1.1 Bakgrund	7
1.2 Syfte	8
1.3 Avgränsningar	8
1.4 Arbetets disposition	8
2. Metod	10
2.1 Enkät till aktörer	10
2.2 Val av intervjuperson	10
2.3 Genomförande av intervjuer	10
2.4 Källkritik	10
3. Teoretiska utgångspunkter	12
3.1 Tidigare forskning	12
3.2 Kommersiella fastigheter	12
3.3 Kategorier av aktörer på fastighetsmarknaden	13
<i>Långsiktiga aktörer specialiserade på att förvalta en viss fastighetstyp</i>	13
<i>Institutionella förvaltare</i>	13
<i>Core-Investors</i>	13
<i>Privata investerare</i>	14
<i>Sale-leaseback affärer</i>	14
<i>"Opportunistic investors"</i>	14
4. Enkätundersökning	15
5. Utvecklingen av fastighetstransaktions marknaden i Sverige	16
5.1 Trender	16
5.2 Transaktionsvolym	17
5.3 Ränteutveckling	18
6. Fallstudier	19
6.1 Diös förvärvar Norrvidden	19
6.2 Rikshem förvärvar från Sigtuna kommun	20
6.3 KLP förvärvar nytt cityhotell i Stockholm	20

6.4 AMF förvärvar Ringen, Fältöversten och Västermalmsgallerian.....	22
7. Analys	23
7.1 Aktörerna som genomförde de största fastighetstransaktionerna 2011	23
7.2 Konsultens roll i en fastighetstransaktion	24
7.3 Vad är det som driver ägarförändringar, varför får vi transaktioner?	25
7.4 Vilken roll spelar banker och utländska företag?	25
8. Slutsats.....	27
8.1 Hur kan vi tolka 2011 års transaktionsvolym?	27
8.2 På vilket sätt uppfattar fastighetsbranschen hur de kommande årens fastighetsmarknad kommer att se ut?	28
Källförteckning.....	30
Tryckta källor	30
Muntliga källor	30
Internetkällor.....	30
Bilagor	32
Bilaga 1	32

1. Inledning

1.1 Bakgrund

När år 2011 inleddes fanns det en stor optimism på fastighetsmarknaden. Kring årsskiftet hade en rad stora affärer kommit till stånd som sände positiva signaler. Det var fastigheter i såväl bästa läge som i mer perifera områden som omsattes till riktigt bra prisnivåer och intresset för att göra affärer var stort. Det visades även tillväxtsiffror i Sverige trots den oro som redan då var påtaglig över flera av "Euroländernas" ekonomi.¹

Enligt en artikel publicerad av Fastighetsvärlden i april 2012 fanns det under fjolåret både hopp och förtvivlan över den då rådande situationen i omvärlden. Detta påverkade tillväxten, prisutvecklingen och transaktionsvolymen negativt. Den trista utvecklingen på finansmarknaden 2011 var inte riktigt väntad. Tvärtom så trodde man att den skulle normaliseras och att bankerna skulle vara villiga till nyutlåning.

Emellertid förväntades en bra hyresmarknad, vilket så också var fallet. Hyresintäkterna ökade hos fastighetsföretagen och det är delvis en automatisk effekt av indexuppräknning men även av lägre vakanser och högre nivåer vid omförhandling och nyuthyrning. Något annat som gav mycket energi till marknaden var även uthyrning och projektstarter som sprider en välbehövlig optimism och nyfikenhet.

De börsnoterade bolagen tog det försiktigt, men var ändå stora nettoinvestorer under 2011. Många av de internationella fonder som sålt under det föregångna året, gjorde det enligt den investeringshorisont de redan tidigare signalerat. Men sedan så fanns det också flera mycket iögonfallande misslyckanden från internationella aktörer. Även om de internationella aktörerna främst omtalas som stora säljare, så uppträdde de faktiskt även som köpare.²

De svenska institutionella investerarna arbetade inte enbart genom egna helägda fastighetsbolag utan även tillsammans med andra liknande investerare, "Clubbing", delägda bolag varigenom ett par eller en handfull investerare tillsammans gör investeringar. Av "klubbarna" var det Rikshem och Hemfosa som visade störst aktivitet på förvärvssidan.³

¹ Ernst & Young (2011)

² Fastighetsmarknaden 2011, Savills Research, (2012-01-02)

³ Fastighetsvärlden (april 2012)

1.2 Syfte

Utgångspunkten i denna uppsats är att kartlägga ett antal fastighetstransaktioner rörande kommersiella fastigheter som skett år 2011. Varför just detta år har valts är för att det är intressant att ta upp det senaste som har hänt på fastighetsmarknaden. Syftet är att belysa och reflektera över vilka som var köpare och säljare, samt vilken roll aktörerna, konsulterna och bankerna spelade i transaktionerna. Uppsatsen syftar också till att utreda vad som driver en transaktion och varför köparen är beredd att betala mer än vad säljaren begär.

Arbetet kommer ha sin utgångspunkt i följande frågeställningar:

1. Vilka är aktörerna som genomförde de största fastighetstransaktionerna 2011?
2. Vilken roll spelar konsulten i en fastighetstransaktion?
3. Vilken roll spelar banker och utländska företag?
4. Hur har fastighetsmarknaden utvecklats under de senaste åren?

1.3 Avgränsningar

Fyra av de största transaktionerna i Sverige under 2011 har valts ut till kartläggningen för att begränsa datamängden. Information om transaktionerna hämtas från publicerade artiklar samt från respektive aktör och konsult.

I denna uppsats kommer transaktionerna att begränsas till kommersiella fastigheter i centrala delar av Sverige. Transaktionerna begränsas även till en tidsperiod under hela år 2011.

I kartläggningen innefattas alla kategorier av fastigheter, emellertid inte transaktioner av bostadsrättsföreningar då de inte är kommersiella aktörer på fastighetsmarknaden.

1.4 Arbetets disposition

I det första kapitlet presenteras en bakgrundsbeskrivning som syftar till att ge läsaren förståelse till ämnet. Även arbetets syfte samt frågeställningar presenteras i detta kapitel.

I Kapitel 2 redogörs för de metoder som används till grund för uppsatsen.

I Kapitel 3 behandlas de teoretiska utgångspunkterna som valts till ämnet.

I kapitel 4 redovisas statistik från enkäten.

I kapitel 5 beskrivs utvecklingen av fastighetstransaktionsmarknaden i Sverige.

I kapitel 6 presenteras kartläggningen av de 4 största transaktionerna i Sverige år 2011.

I kapitel 7 ges en analys som diskuteras vidare i slutsatserna i kapitel 8.

2. Metod

2.1 Enkät till aktörer

I studien har en enkät skickats ut till ett flertal aktörer på den svenska kommersiella fastighetsmarknaden. Aktörerna är dels några som är inblandade i de fallstudier som kommer att tas upp i kommande kapitel, dels några som ej är med i studien men aktiva på marknaden och ledande i sin kategori. Urvalet av aktörer har skett på sådant sätt att de utvalda anses kunna tillföra mest till studien. Enkät har valts att skickas ut till aktörerna på grund av att geografiska avstånd gör det svårt och tidskrävande att utföra intervjuer. Enkäten finns bifogad sist i uppsatsen i bilaga 1.

2.2 Val av intervjuperson

Val av intervjuperson har gjorts med förutsättning att intervjua den person som förmodas kunna tillföra mest till studien. Följande personer har intervjuats:

- Peter Wiman och Fredrik Östberg på Savills
- Per Hagman på Catella Corporate Finance
- Patrik Kallenvret på DTZ

2.3 Genomförande av intervjuer

Intervjuerna har föranletts av att intervjupersonerna har tillfrågats via möten. Efter tagen kontakt har varje intervjuperson, före intervjun, fått ta del av intervjufrågorna. Intervjuerna har i alla fall skett via personliga möten. Varje intervju har varat i ca 60 minuter. De personliga intervjuerna har ägt rum i Stockholm under april månad år 2012. Plats har, av praktiska skäl, varit de medverkande organisationernas kontor. Efter genomförd intervju har materialet godkänts och efterbehandlats av berörd intervjuperson.

2.4 Källkritik

Författarna besitter inga djupare intervjutekniska kunskaper, vilket kan ha lett till att intervjupersonernas svar ej blivit så uttömmande som önskats. Detta kan också bero på att intervjufrågorna har varit formulerade på ett sådant sett att intervjupersonerna har lämnat korta

svar. I de fall som detta skett har författarna försökt ställa en kompletterande fråga för att på så sätt utveckla resonemanget.

Det strategiska urvalet av de intervjuade organisationerna har lett till att vissa affärsområden samt intressenter på fastighetsmarknaden ej har blivit föremål för en intervju. Däribland kan fastighetsbolag, fastighetsfonder, och enskilda privata investerare nämnas. Detta beror framförallt på studiens tidsbegränsning samt inriktning. Det skall dock poängteras att de organisationer som utför konsulttjänster ofta har en nära kontakt med andra intressenter på fastighetsmarknaden. På så sätt kan de ge en bild av hur dessa intressenter ser på transaktionsmarknaden.

Det bör poängteras att de intervjuade konsulterna har sekretess gentemot sina kunder och på så sätt är det inte säkert att intervjupersonerna vill dela med sig av all information kring respektive transaktion de medverkat i. Under intervjuerna blev dessa tendenser till att inte lämna ut information till någon utomstående märkbara.

3. Teoretiska utgångspunkter

3.1 Tidigare forskning

Det finns tidigare studier inom området fastighetstransaktioner på den svenska marknaden. I en masteruppsats publicerad vid Kungliga Tekniska Högskolan år 2010 med titeln Transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden efter finanskrisen 2008 – vilka har varit köpare respektive säljare kategoriserar författarna Sebastian Nygren och Linus Ruotsalainen köparna och säljarna som varit aktiva på den svenska fastighetsmarknaden efter finanskrisen som bröt ut år 2008.⁴

Hans Lind skrev år 2005 en uppsats vid Kungliga Tekniska Högskolan med titeln Nya ägare – effektivare resursutnyttjande? I uppsatsen tar Lind framförallt upp utvecklingen under perioden 2000-2005 då utländska aktörer köpte fastigheter i Sverige för stora belopp. Lind delar även upp transaktionerna i olika grupper och berättar om de olika kategorierna av aktörer.⁵

Tidigare nämnda uppsatser har behandlat kartläggning av transaktioner efter finanskrisen mellan 2008 och 2010 samt ägarförändringar under 2000 till 2005. Således finns det en lucka efter 2010 fram till dagsläget för denna uppsats att fylla i. Från fastighetsbranschens intressenter finns det ett intresse av att kontinuerligt följa hur fastighetsmarknaden i Sverige utvecklas, vilket också föranleder till denna uppsats.

3.2 Kommersiella fastigheter

Fastigheter utgörs av mark, byggnader och anläggningar. Med kommersiella fastigheter menas de fysiska fastigheter som används i ett företag som har till mål att producera förvaltningstjänster i form av uthyrning av lokaler och bostäder. Den fysiska fastigheten utgör en produktionsfaktor dvs. ett realkapital. Med hyresfastighet avses i skattelagstiftningen en byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang eller liknande. I det skattemässiga begreppet ingår även obebyggda tomter avsedda för hyreshus.

De mest intresseväckande investeringsmöjligheterna på den svenska marknaden finns inom kommersiella fastigheter. En kapitalsatsning i kommersiella fastigheter kräver normalt en avsevärd penninginsats, men genom produktiv paketering är det möjligt för en större grupp investerare att ta del av dessa kapaciteter.

⁴ Nygren & Ruotsalainen (2010)

⁵ Lind (2005)

3.3 Kategorier av aktörer på fastighetsmarknaden

Investeringar i fastigheter kräver stora belopp av kapital. Finansiering av fastighetsköp förekommer därför oftast med inlånat kapital från olika kreditinstitut. De ledande aktörerna på fastighetsmarknaden är därför sammanslutningar av olika slag, så som banker, försäkringsbolag, investmentbolag, fastighetsbolag och byggföretag. Även om det finns ett antal kapitalstarka privatpersoner på marknaden, så är dessa en väldigt liten del av den totala omsättningen på fastighetsmarknaden.⁶

Fastighetstransaktioner kan delas in i olika kategorier. Ofta grupperas transaktionerna utifrån egenskaper hos köparen, säljaren och själva fastigheten i sig. Det kan förstås finnas samband mellan dessa då en viss köpare oftast är ute efter en viss typ av fastighet. Köpare och säljare kan grupperas på olika sätt beroende på vad deras anledningar för att köpa respektive sälja är. I kommande avsnitt presenteras de mest förekommande aktörerna på den svenska fastighetsmarknaden var för sig.⁷

Långsiktiga aktörer specialiserade på att förvalta en viss fastighetstyp

Dessa aktörer koncentrerar sig på att förvalta en viss typ av fastighet under en längre tid och har särskilda kunskaper i att förvalta en viss typ av fastighet. Aktörerna i denna kategori kan sprida ut sig över flera geografiska områden eller hålla sig till ett mer specifikt område. Principen ligger i att hålla en god kompetens inom sitt område och förvalta långsiktigt. Kommunala bostadsföretag är ett gott exempel på denna typ av aktör.

Institutionella förvaltare

Stora finansiella institutioner som pensions- och försäkringsbolag har ofta dotterbolag inom fastighetsbranschen som driver långsiktig förvaltning ofta i egen ledning. Den huvudsakliga funktionen för dessa dotterbolag är att generera pålitliga kassaflöden till moderbolaget. För att hålla ett måttfullt risktagande är färdigutvecklade fastigheter i attraktiva lägen det mest intressanta för denna typ av förvaltare att investera i.

Core-Investors

Investorare som är försiktiga och inte vill ta alltför stora risker går in på marknader som är väl utvecklade och förvärvar vanligen relativt nya fastigheter där det finns garanterade hyresgäster i en längre tid framöver. Stabila kassaflöden och låg belåning är vad dessa aktörer söker efter. Denna typ av investorare faller in i gruppen Core-Investors där bland annat de institutionella förvaltarna kan hamna.

⁶ Nygren & Ruotsalainen (2010)

⁷ Lind (2005)

Privata investerare

Privata investerare kan äga från en eller två fastigheter upp till hela bestånd genom ett helägt bolag.

Privata investerare kan även vara personer som köper aktier i ett bolag.

Sale-leaseback affärer

Sale-leaseback innebär att den befintliga ägaren säljer sina lokaler och sedan hyr de av den nya ägaren. Många företag väljer att göra så med syftet att frigöra kapital till att bedriva sin kärnverksamhet med. På detta sätt behöver inte företaget fokusera på förvaltning av sina lokaler när det finns många etablerade företag med specifik förvaltningskompetens.

"Opportunistic investors"

Denna typ av investerare söker hög avkastning på det egna kapitalet men tar istället en hög risk. Tillvägagångssättet ligger i att köpa fastigheter som kan utvecklas eller som är undervärderade i förhållande till avkastning och risk. Genom att hålla en hög belåningsgrad uppnår investerarna en hög avkastning på det egna kapitalet när marknadsvärdet ökar. Detta sker genom hävstångseffekten.

8

⁸ Lind (2005)

4. Enkätundersökning

Här redovisas siffror från statistiken som enkätprogrammet⁹ har räknat ut.

Enkäten har skickats ut främst till aktörer som varit delaktiga i den kommande kartläggningen av transaktioner, men även till några aktörer som deltagit i andra stora transaktioner som inte tas upp i denna uppsats eftersom de utgjort en stor del av transaktionsvolymen 2011. Statistiken från enkäten syftar inte till att ge några generella siffror för alla aktörer i Sverige utan bara till kartläggningen i denna uppsats.

Av de åtta tillfrågade har 5 svarat på enkäten.

3 är privata investerare (60 %), 1 är institutionell förvaltare (20 %) och 1 är fastighetsfondsförvaltare (20 %).

3 är specialiserade på en viss fastighetstyp (60 %) medans 2 inte är det (40 %).

2 är specialiserade på en eller högst ett par regioner (40 %) medans 3 inte är det (60 %).

4 utvecklar nästan alltid de fastigheter man köper på något vis (80 %) medans 1 gör det ibland (20 %).

2 siktar på att ibland ändra användning eller upplåtelseform av sina fastigheter (40 %) medans 3 inte alls gör det (60 %).

3 ser sig som primärt långsiktiga förvaltare (60 %) medans 2 räknar med att sälja fastigheterna igen relativt snart (40 %).

5 svarar att deras fastighetsbestånd ökat med mellan 50 % till 100 % efter finanskrisen 2008 (100 %).

2 tror att transaktionsvolymerna de kommande åren kommer att öka (40 %) medans 3 inte tror att det kommer ske några större förändringar (60 %).

⁹ Surveymonkey

5. Utvecklingen av fastighetstransaktionsmarknaden i Sverige

5.1 Trender

Under krisen på 1990-talet drabbades kontorsmarknaden hårdast. Priserna för kontorslokaler i Stockholms cityläge (CBD) föll med cirka 70 procent från 1989 till 1993. Även om man konstaterade kraftiga prisfall på cirka 15 procent efter den senaste finanskrisen så är det avsevärt mycket mindre jämfört med prisfallen under 1990-talskrisen.¹⁰

På den kommersiella fastighetsmarknaden kan vi fastlägga att priserna fallit. Mer precis föll priserna under 2008 med åtta procent jämfört med 2007. Det är inte bara i Sverige som priserna har fallit utan även i England, Norge och Irland, där priserna har fallit mellan 10 och 30 procent. Historiska erfarenheter visar att det finns en stark samverkan i priserna på fastighetsmarknaderna länder emellan.¹¹

De mest intressanta regionerna på fastighetstransaktionsmarknaden är fortfarande Norden och Europa, enligt TNS SIFOs undersökning på uppdrag av Linklaters.

Studien Corporate Transaction Trends som publiceras en gång i kvartalet av Ernst & Young visade en ökad transaktionsaktivitet som resulterade i ett starkt avslut år 2010. Under år 2010 slutfördes totalt 124 affärer, vilket motsvarar en ökning på företagsaffärer med 54 procent jämfört med året innan. Under det fjärde kvartalet år 2010 ökade antalet transaktioner med hela 100 procent i jämförelse med föregående kvartal, nästan i nivå med volymerna innan krisen. Den mest ledande sektorn var inom bygg- och tillverkningsindustrin.¹²

Enkätundersökningen visar att av de tillfrågade aktörerna tror 40 % att transaktionsvolymerna kommer att öka under de närmaste åren medan 60 % tror att det inte kommer att ske några större förändringar.

¹⁰ Wickman-Parak (2009)

¹¹ Ernst & Young (2008)

¹² Ernst & Young (2010)

5.2 Transaktionsvolym

Uppdelat på olika fastighetssektorer stod kontor för den största andelen, omkring en tredjedel av transaktionsvolymen. Den näst största sektorn var bostäder med 23 procent. Sett till geografisk investering investeras 27 procent av kapitalet i Stockholm och resten spritt över landet.

Transaktionsvolymerna på den svenska kommersiella fastighetsmarknaden har under det sista decenniet stadigt ökat och de utländska investerarna har utgjort en större och större andel av transaktionsvolymerna. Åren då finanskrisen började ta fart ökade transaktionerna kraftigt i Sverige och fler utländska investerare ägnade sig åt den svenska fastighetsmarknaden ända tills krisen bröt ut och finansmarknaden gick i botten. Detta speglas tydligt över år 2009 då transaktionsvolymen var som lägst på 6 år.

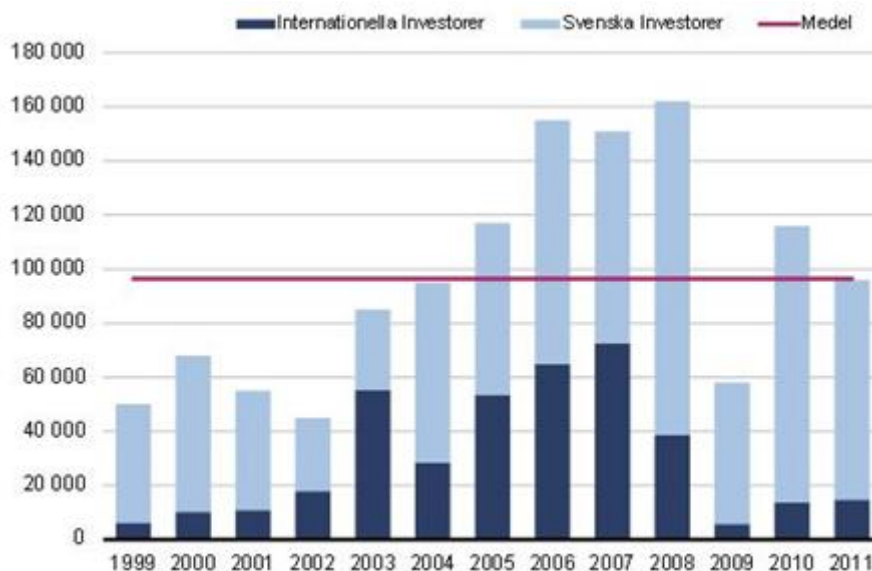


Diagram 1, Total transaktionsvolym för Sverige årsvis. Källa: Savills Research¹³

Som kan iakttas i diagrammet ovan så sjönk transaktionsvolymen kraftigt 2009 till följd av krisen på finansmarknaden. De höga transaktionsvolymerna mellan 2006 – 2008 kan bero på att det var enklare att låna pengar då.

Enkätundersökningen visar att de tillfrågade aktörernas fastighetsbestånd har ökat mellan 50 % och 100 % sedan finanskrisen 2008. Detta verkar gälla för hela marknaden eftersom volymerna har ökat kraftigt sedan 2009.

¹³ Fastighetsmarknaden 2011, Savills Research (2012-01-02)

5.3 Ränteutveckling

Reporänta är den ränta som marknadens banker kan låna eller placera till i Sveriges riksbank. Förändringar i reporäntan får direkt effekt på marknadsräntorna och därför kallas den ofta styrränta. Som synes i diagrammet nedan sänkte Riksbanken reporäntan kraftigt i slutet av 2008 för att sätta fart på ekonomin.

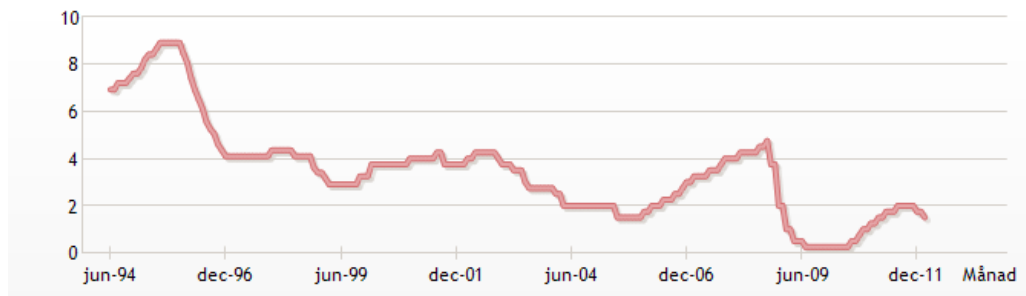


Diagram 2,

Diagram 2, Reporäntans utveckling. Källa: Riksbanken¹⁴

¹⁴ Sveriges Riksbank, (2012-04-05)

6. Fallstudier

6.1 Diös förvärvar Norrvidden

Diös är ett snabbväxande fastighetsbolag som har sin fokus kring kommersiella fastigheter på tillväxtorter i norra Sverige. Fastighetsbolaget Norrvidden Fastigheter bildades sommaren 2002 och är Norrlands största fastighetsbolag med 254 fastigheter med en uthyrbar area om cirka 822 000 kvm och med ett hyresvärde om cirka 744 Mkr varav cirka 88 procent kommer från fastigheter på orterna Sundsvall, Umeå, Luleå, Gävle och Östersund. Norrvidden Fastigheter ägdes sedan 2009 av riskkapitalbolagen Altor Fund III och Bure Equity AB genom AB Skrandan.¹⁵

Den 22 september 2011 undertecknade Diös ett avtal om förvärv av Norrvidden baserat på ett fastighetsvärde om 5,8 Mdkr. Priset är något lägre än vad som förväntades och cirka 8 procent under värderingen som var cirka 6,3 Mdkr. Förvärvet skedde till en bedömd initial direktavkastning om cirka 7,0 procent på det nya beståndet, enligt tidningen Fastighetsvärlden.

Förvärvet av Norrvidden gör Diös till norra Sveriges största privatägda fastighetsbolag. Efter förvärvet ägde Diös 384 fastigheter med ett hyresvärde om cirka 1,4 Mdkr och ett fastighetsvärde som ökade från 5,3 Mdkr till cirka 11,1 Mdkr. Detta medför även ett större börsvärde för Diös, vilket skapar ökat intresse för bolaget.

Diös	Före förvärvet	Efter förvärvet
Antal fastigheter	130	384
Uthyrbar area, kvm	683 000	1 505 000
Hyresvärde, Mkr	641	1 415
Fastighetsvärde, Mdkr	5,3	11,1

Tabell 1, Diös fastighetsbestånd

Finansieringen av förvärvet skedde dels genom nya fastighetskrediter om cirka 4480 Mkr men även genom nyemission.

Enligt uppgifter från Fastighetsvärlden så fanns det totalt 5 inkomna bud på hela Norrvidden, och ett flertal bud på delar av beståndet. Enligt källor från Fastighetsvärlden talas det även om utländska investerare som planerade att dela upp Norrviddens bestånd internt. Dessa bud låg på cirka 5,5 Mdkr. Men Diös lade ett indikativt bud som var några hundra miljoner högre än det slutgiltiga.¹⁶

Catella Corporate Finance och Handelsbanken Capital Markets har varit Diös finansiella rådgivare i förvärvsprocessen. Catella Corporate Finance som historiskt sätt annars bara jobbat på säljsidan för

¹⁵ Diös Prospekt

¹⁶ Fastighetsvärlden

att få säljmandat, valde i denna stora affär att hjälpa någon från köpsidan. Detta görs väldigt sällan då man inte vill sända ut en otydlig roll på marknaden när man växlar mellan att vara på köpsidan och säljsidan. Catella och Handelsbankens uppgift var att reda ut vad fastigheterna värde och sedan finna finansieringslösningar. Det skulle lånas kapital från banken och sen skjutas in nya pengar från befintliga och nya ägare.¹⁷

6.2 Rikshem förvärvar från Sigtuna kommun

År 2011 köpte Rikshem en femtedel av Sigtunahems hyresbestånd, en femtedel av Sigtuna kommuns samhällsfastigheter och blev även delägare i Valsta Centrum. Affären omfattade omkring 1100 hyreslägenheter och 60 000 kvadratmeter samhällsfastigheter, vård- och omsorgsboende (251 lägenheter och lokaler), skolor och förskolor. Värdet av samtliga fastigheter uppgick till ca 1,7 miljarder kronor.

Rikshem som tidigare varit känt som Dombron, är ett av Sveriges största privata bostadsföretag. Rikshem ägs av fjärde AP-fonden och AMF och deras uppdrag är att köpa och långsiktigt förvalta fastigheter. Tidigare under 2011 har bolaget genomfört liknande affärer i Halmstad, Västerås och Uppsala. Rikshem ska under de närmaste fem åren växa och äga och förvalta fastigheter till ett värde av 25 miljarder kronor. Rikshem som startats som ett fastighetsbolag specialiserat på vård- och omsorgsfastigheter vill bli något av en rikstäckande allmännytta och investerar 1,7 miljarder i Sigtuna.

Rikshem var ute efter att köpa och förvalta hyres- och samhällsfastigheter under en lång period. Detta för att det ger en avkastning som är både trygg och god. Denna affär var den fjärde största affär under år 2011 där företaget gick in som utvecklingspartner till en kommun och det kommunala bostadsbolaget. Affären var även en av de största kommunala fastighetsaffärerna som genomfördes år 2011. Savills har varit säljarens rådgivare.¹⁸

6.3 KLP förvärvar nytt cityhotell i Stockholm

Den norska pensionsjätten KLP köper hotellprojektet Klockan 1 i centrala Stockholm för nära 1,1 miljarder. Fastigheten har de senaste två åren genomgått en total om- och tillbyggnad med bland

¹⁷ Intervju med Catella Corporate Finance

¹⁸ Rikshem

annat ett helt nytt bostadshus innanför gatubyggnaden. Men den allra största förnyelsen av kvarteret är ombyggnaden till ett nytt storhotell, Scandic Grand Central.

Klockan 1 ligger i korsningen Vasagatan – Kungsgatan och köpeskillingen uppgår exakt till 1072 miljoner kronor med möjlighet till en tilläggsköpeskillning. Den görs beroende av hotelldrifterns utveckling under de första tre åren. Totalt innehåller fastigheten 18600 kvadratmeter och utöver hotellet som hyr omkring 15000 kvadratmeter finns där också de 18 bostadslägenheterna, två butiker samt den gamla Vasateatern.

Kommunal Landspensjonskasse (KLP) är ett av Norges största livsförsäkringsbolag med ett förvaltningskapital på 201,8 miljarder norska kronor (motsvarar ca 250 miljarder svenska kronor). Bolaget levererar pensions-, finans- och försäkringstjänster till kommuner och landsting, hälsovårdsföretag och till företag både i offentlig och privat sektor. Det formella namnet på koncernmoderbolaget är Kommunal Landspensjonskasse gjensidig forsikringselskap (KLP).

De senaste åren har KLP genomfört tre förvärv i Sverige och två av dessa har legat kring miljarden. Efter det senaste förvärvet äger företaget fastigheter för 4 miljarder i Sverige. En av de fastigheter man äger sedan tidigare ligger endast 200 meter från det nu aktuella förvärvet. Det är också ett hotell, Royal Viking, som förvärvades från RBS Nordisk Renting för drygt två år sedan.¹⁹

Diligentia ägde fastigheten Klockan 1 länge och man hade många utvecklingsprojekt. Fastigheten i fråga har varit på deras säljlista tämligen länge men den såldes aldrig. Diligentia kom fram till att man skulle göra ett hotell utav den och efter utvecklingen av fastigheten tecknades avtal med Scandic hotell som hyresgäst.

I denna transaktion var DTZ köprådgivare åt KLP. Den norska pensionsjätten ville ha ett modernt hotell och tyckte att det som låg bredvid DTZ:s kontor passade perfekt. Konsulterna på DTZ fick alltså i uppdrag att få till en affär med Diligentia. Anledningen till varför köparen hade en rådgivare kan vara för att de inte är från Sverige och alltså inte känner till marknaden så bra. Diligentia tyckte om KLP som köpare och parterna hade gjort affärer tidigare. Diligentia valde till slut KLP för de tyckte att de fick bra betalt och visste vilka de var. Parterna bedrev förhandlingar i ungefär 5 månader och hela transaktionen tog ungefär sex månader tills den var juridiskt klar.²⁰

¹⁹ Fastighetsvärlden (2011-08-22)

²⁰ Intervju med DTZ, Stockholm, 2012-04-10

6.4 AMF förvärvar Ringen, Fältöversten och Västermalmsgallerian

AMF Fastigheter blir ny ägare till de innerstadscentrum som tidigare ägdes av bröderna Boulton. Köpeskillingen uppgår till ungefär 4 miljarder kronor och är den näst största transaktionen i Sverige under 2011. Tenzing har varit rådgivare till säljaren Centini som ägs av Royal Bank of Scotland och rådgivare till köparen har varit Jones Lang LaSalle och PwC i samband med affären.

De tre köpcentrumen omfattar totalt cirka 60.000 kvadratmeter uthyrningsbar area och 80 procent av hyresintäkterna kommer från handel. Övrigt är kontor, restauranger, gym etc. Fältöversten, som ligger vid Karlaplan på Östermalm, består av 21.300 kvm, Ringen, vid Skanstull på Södermalm, är på 20.800 kvm och Västermalmsgallerian, mitt på Kungsholmen, med en del kontor är på 17.000 kvm. En av fastigheterna innehas med äganderätt (Fältöversten) och de båda andra är tomträtter.

Förvärvet är både strategiskt viktigt och ett utmärkt komplement till Gallerian på Hamngatan och MOOD Stockholm som AMF Fastigheter äger. *”Genom att äga flera fastigheter i innerstaden drar vi nytta av den handelskompetens vi byggt upp. Vi ser fram emot att tillsammans med våra hyresgäster långsiktigt fortsätta utveckla Fältöversten, Ringen och Västermalmsgallerian till attraktiva gallerior som stockholmarna vill besöka.”*, Mats Hederos, VD AMF Fastigheter.

Inom handelssegmentet äger bolaget även en del av Nordstan i Göteborg.

Tenzing har haft försäljningsuppdraget från Royal Bank of Scotland och rådgivningsfirman har haft hand om alla Centenis tidigare avyttringar samt även samtliga försäljningar, utom en, som berört hela Boultones tidigare bestånd i Sverige. Försäljningen av Ringen, Fältöversten och Västermalmsgallerian är Tenzings hittills största genomförda transaktion.

PwC har agerat som rådgivare till AMF Fastigheter i samband med förvärvet av köpcentrumen Fältöversten, Ringen samt Västermalmsgallerian i Stockholm från Centeni AB. Även Jones Lang LaSalle har varit rådgivare till AMF.

Royal Bank of Scotland kan inte tänka sig en bättre ägare av dessa gallerior då AMF Fastigheter är en långsiktig och ekonomiskt stark aktör med god branschkunskap som kan förvalta och utveckla beståndet. Centeni fortsätter driva Skärholmen Centrum. Försäljningen av innerstadsgallerierna möjliggör nu en fortsatt ökad fokusering på den långsiktiga utvecklingen av centrumet.²¹

²¹ Lars Linder-Aronson, Styrelseordförande Centini

7. Analys

I detta kapitel förekommer analys av de fallstudier som sammanförts i kapitel 5. Diskussionen bygger på de frågeställningar som presenterades i inledningen. Frågeställningarna är följande:

1. Vilka är aktörerna som genomförde de största fastighetstransaktionerna 2011?
2. Vilken roll spelar konsulten i en fastighetstransaktion?
3. Vilken roll spelar banker och utländska företag?
4. Hur har fastighetsmarknaden utvecklats under de senaste åren?

7.1 Aktörerna som genomförde de största fastighetstransaktionerna 2011

De största köpkategorierna var noterade och onoterade fastighetsbolag som vardera stod för en tredjedel av förvärvsvolymen. På säljsidan dominerade onoterade fastighetsbolag med närmare 50 procent.

I kapitel 5 introducerades fallstudierna med Sveriges största fastighetstransaktion år 2011. Det var Diös som förvärvade norrvidden för 5,8 Mdkr. Den näst största transaktionen samma år var då AMF köpte upp tre stora gallerior i CBD för närmare 4 Mdkr. Dessa två affärer är som sagt de två största för det föregående året och det är två olika typer av aktörer inblandade.

I den förstnämnda transaktionen så är aktören på köpsidan en långsiktig förvaltare specialiserad på att förvalta en viss fastighetstyp inom ett bestämt geografiskt område vilket i detta fall är norra Sverige. Det finns flera logiska skäl till att denna typ av aktör förvärvade ett fastighetsbestånd med dessa egenskaper. Först och främst så blev Diös i och med förvärvet av bolaget Norrvidden Fastigheter norra Sveriges största privata fastighetsägare. Detta ledde till att Diös blev dominant på fastighetsmarknaden i norra Sverige vilket också ursprungligen är Diös hemmaplan. Förvärvet är även av den typ som kräver mycket förvaltning och som kan utvecklas i framtiden vilket är förvärvarens kärnverksamhet. Denna transaktion är ett gott exempel på hur egenskaper hos aktör och fastighet i praktiken hänger ihop med varandra.

I den andra stora transaktionen 2011 står sig AMF Fastigheter som köpare i miljardaffären och placerar sig i kategorin för aktörer som institutionell förvaltare. Fastigheterna som förvärvades är

typiska intressanta objekt för en institutionell förvaltare; färdigutvecklade fastigheter i attraktiva lägen. Även här ser man sambandet mellan fastighetens egenskaper och vilken typ av aktör som genomför transaktionen.

I Kapitel 5 presenterades det ytterligare två transaktioner från 2011 med bland annat KLP som förvärvade Klockan 1 i centrala Stockholm och Rikshem som förvärvade fastigheter av Sigtunahem. Även dessa var miljardaffärer och anses därför som större transaktioner.

I affären med KLP så fanns endast en köprådgivare inblandad och skälen till det diskuteras i nästa avsnitt om konsultens roll. KLP är inte bara en institutionell förvaltare utan också en utländsk investerare. De utländska investerarna har efter finanskrisen dragit sig tillbaka och utgör inte längre en lika stor andel av transaktionerna som under finanskrisens år. Däremot tittar de nordiska grannländerna fortfarande aktivt på den svenska fastighetsmarknaden. Att KLP förvärvade just detta hotell kan kännas ganska logiskt då de redan äger ett hotell i närheten, därför passar Scandic in bra i deras fastighetsportfölj.

Rikshem som är ett av Sveriges största privata bostadsföretag köper och förvaltar långsiktigt hyresfastigheter och samhällsfastigheter. Detta ska ge en god avkastning till ägarna som är fjärde AP fonden och AMF. Rikshem genomförde 2011 tre andra liknande affärer och detta var den största. Att man genomförde denna affär känns naturligt då det ligger helt i linje med deras affärsstrategi. Att man valde Sigtuna kommun beror på att det är en av Sveriges snabbast växande kommuner vilket är ett bra sätt att långsiktigt förvalta pensionskapital.

7.2 Konsultens roll i en fastighetstransaktion

Konsulten kan agera som både köprådgivare och säljrådgivare. Den mest förekommande rollen för konsulten är som säljrådgivare men det har blivit vanligare med rådgivning åt båda hållen särskilt i de större miljardaffärerna. När utländska investerare kommer in på den svenska marknaden anlitar de ofta en köprådgivare då de säkerligen inte känner till den svenska marknaden så bra och känner sig säkrare med en rådgivare. Som köprådgivare assisterar konsulten till att antingen lokalisera en lämplig investering åt kunden eller att köpa en fastighet som kunden önskar.

Konsulten driver transaktionen från början till slut och det är en process som innefattar flera olika steg som ofta är likadana i alla transaktioner. En transaktion börjar med att säljaren lämnar ut ett prospekt på den fastighet som skall säljas. Efter ett antal veckor lämnar intressenter indikativa bud av vilka säljaren väljer ut ett antal som man vill gå vidare med. Inom samma tidsram som de indikativa

buden lämnas utför köpsidan en så kallad Due Dilligence av fastigheterna de är intresserade av. Detta är något som givetvis konsulten utför. Konsulten och köparen säkerställer finansieringen och ifall deras bud antas så förhandlar man fram ett bindande bud. Sista steget i processen är när avtal tecknas och det är först då som transaktionen är genomförd och tillträde ges. Denna process kan skilja sig åt beroende på transaktionens karaktär.²²

7.3 Vad är det som driver ägarförändringar, varför får vi transaktioner?

Man kan fråga sig varför det sker en ägarförändring i de flesta fallen. Varför vill säljaren sälja och varför vill köparen köpa? Det handlar mycket om hur man äger dessa tillgångar, viss ägande är effektivare än andra. Om fastigheten ägs på ett visst sätt kanske tillgången ger en ökad avkastning, eller tvärtom. Man kollar även hur risken påverkas. Under nya förhållanden kanske inte ägaren har tillräckligt med kunskaper för att kunna utnyttja fastigheten på det mest effektiva sättet, eller saknar kompetens helt. Då är det inte lämpligt för ägaren att behålla sin tillgång. Köparen har i vissa fall bättre kompetens och mer kunskap för att på ett effektivare sätt förvalta fastigheten på. Sen behöver det inte alltid vara så att aktören/köparen alltid anser att de är effektivare utan bara vill ha en marknadsandel, ett bra exempel på detta är Diös förvärv av Norrvidden vilket gjorde de till norra Sveriges största privata fastighetsägare, även om Diös ändå anser att de är effektivare som ägare. När fastigheten blir mer värd för köparen än vad den är för säljaren sker oftast en transaktion. Oftast när fastigheten passar bra in i företagets fastighetsportfölj och ligger geografiskt nära till de andra ägda fastigheterna, kan det då öka dess värde för köparen. Köparen tror sig kunna utnyttja fastigheten bättre och ändrar kanske även användningssättet.²³

7.4 Vilken roll spelar banker och utländska företag?

Under 2011 har de internationella investerarnas intresse varit fortsatt inflytelserikt, förmodligen stimulerat av att Sverige ser attraktivt ut i flera vyer, men ibland bedöms som jämförelsevis dyrt. De internationella aktörerna förvärvade fastigheter för precis under 15 miljarder som var lite högre än år 2010 med en ökning om cirka 9 %. I ett flertal affärer har de internationella aktörerna slagits ut av nationella aktörer, vilka varit villiga att betala mer. Vad det gäller handelsfastigheter så har de internationella aktörerna företrätt över en tredjedel av köpsidan.

²² Intervju med Per Hagman, Catella Corporate Finance, Stockholm 2012-03-30

²³ Lind (2005)

De internationella köparna står ännu för en väsentlig del av säljarna även fast de ökat sin verksamhet på köpsidan. Detta har gjort att de nationella aktörerna är nettoköpare för tredje året i rad. Summan av alla sålda fastigheter av de internationella och nordiska aktörerna uppgår till dryga 35 Mdkr för 2011 vilket är ungefär detsamma som för 2010.

En stark medverkande faktor till inbromsningen efter sommaren 2011 är att den finansiella instabiliteten utbredd sig till bankerna, vilket lett till att bankerna blivit mer restriktiva med utlåning av kapital till fastighetsinvesteringar. Under halvåret efter sommaren 2011 har bankernas krav ökat. Bankerna kräver starkare underliggande tillgångar såsom hyresgäster och löptider och har högre krav på låga belåningsgrader och marginaler.

Även fast det varit svåra förhållanden i affärsvärlden så är andelen portföljaffärer mätt i kvantitet betydande.²⁴

Transaktionsnetto (milj kr)			
	Svenska aktörer	Nordiska aktörer	Internationella aktörer
2004	-25 900	11 100	14 800
2005	-29 000	26 100	2 800
2006	-16 300	16 800	-600
2007	-28 900	18 300	10 600
2008	-4 900	-4 200	9 100
2009	3 500	-400	-3 100
2010	22 100	-10 400	-11 700
2011	20 500	-9 700	-10 900

Tabell 2, Transaktionsnetto i Sverige 2004-2011, källa: Savills Research

²⁴ Fastighetsmarknaden 2011, Savills Research, (2012-01-02)

8. Slutsats

8.1 Hur kan vi tolka 2011 års transaktionsvolym?

Till att börja med så inleddes år 2011 med ett starkt första kvartal i linje med 2010 som indikerade på att transaktionsvolymerna var på väg uppåt för resten av året. Efter sommaren svalnade marknaden något till följd av oroligheterna i Euroländernas ekonomi. Inom kort återvände likviditeten och vi kunde se att transaktionsvolymen låg i linje med den långsiktiga trenden. Det fjärde kvartalet blev svagare med ett osäkrare ekonomiskt läge som bakgrund. Finans- och fastighetsvärlden är en känslig marknad som lätt kan påverkas av en rad olika faktorer. Att år 2011 visade en lägre volym kan mycket väl bero på de tidigare nämnda oroligheterna i Euroländernas ekonomi, framförallt i Grekland, vilket antagligen bromsade transaktionerna. Hade det inte varit för detta kunde 2011 ha visat högre siffror än för 2010.



Diagram 1, total transaktionsvolym för Sverige årsvis. Källa: Savills Research²⁵

Transaktionerna från kartläggningen och resultatet från analysen visar att olika typer av aktörer söker sig till fastigheter med vissa egenskaper, detta är tydligt och aktörerna som genomförde de största transaktionerna var de institutionella förvaltarna och de privata bostadsföretagen. I två fall i

²⁵ Fastighetsmarknaden 2011, Savills Research, (2012-01-02)

kartläggningen har rådgivare funnits på både köp- och säljsidan och det beror sannerligen på att det var så pass stora transaktioner att expertis krävdes för båda parter då det handlade om så stora volymer. Det var dessutom flera olika rådgivare för var part. I de två andra fallen har det antingen funnits en köp- eller säljrådgivare vilket är mer vanligt för de lite mindre transaktionerna. Vad det gäller lån av kapital från banker så har de intervjuade konsulterna påpekat svårigheterna med detta efter eurokrisen.

8.2 På vilket sätt uppfattar fastighetsbranschen hur de kommande årens fastighetsmarknad kommer att se ut?

Av de 5 tillfrågade fastighetsbolagen tror 40 % att transaktionerna kommer att öka under de kommande åren medans 60 % tror att det inte kommer att vara några större förändringar.

Savills Research's bedömning är att fastighetsmarknaden 2012 kommer fortsätta att domineras av ett varsamt handlande med fortsatt blickfång på att minimera risker. Man tror även att moderna fastigheter med stabila kassaflöden kommer att vara högt eftertraktade. Bankernas agerande kommer troligtvis att vara tämligen defensivt återigen med fokus på att hålla riskerna så långt ner som möjligt. Under antagande att den svenska ekonomin inte trillar ned i lågkonjunktur så gör Savills bedömningen att fastighetsmarknaden kommer vara relativt stabil och även under 2012 överskuggas av nationella investerare.

Vilka trender kan komma att gälla under 2012?

- Relativt stabil transaktionsmarknad i linje med 2011
- Ett fortsatt fokus på fastigheter med låg risk, som exempelvis bostäder och samhällsfastigheter.
- Betalningsviljan för attraktiva objekt är hög och avkastningskraven bedöms förbli relativt stabila
- Fortsatt stor skillnad i prissättning mellan primära och sekundära objekt
- Finansiering kommer sannolikt att vara en utmaning, inte minst för fastigheter som är behäftade med olika typer av problem såsom vakanser, tekniska brister etc.
- Tvångsförsäljningar och konkurser kommer sannolikt utgöra en mindre del av transaktionsvolymen, trots att 2012 är ett år då stora lånevolymer skall refinansieras.

Sammanfattningsvis så är ovissheterna stora inför 2012 främst på grund av makroekonomiska omvärldsfaktorer. Sverige är en liten exportberoende nation, vilket innebär att pendlingar i omvärlden kan ge stora yttringar på vår ekonomi.²⁶

Marknaden har utvecklats bra under mer än ett år och en hel del pekar på att den kraftiga tillväxten i Sverige kommer att generera mer arbetstillfällen, med fallande vakanser och stigande hyror som konsekvens. Avkastningen kommer av den orsaken falla ännu mer med troliga prisstegringar följande två år. Då fastighetspriserna uppskattas fortsätta gå uppåt kommer nu intresset att öka för svenska fastigheter från alla kategorier av investerare.

²⁶ Fastighetsmarknaden 2011, Savills Research, (2012-01-02)

Källförteckning

Tryckta källor

Bucht, Marie, *Transaktionsvolymerna kommer att stiga även under 2011 och 2012*, Fastighetstidningen, 2011-05-06

Ernst & Young, *Corporate Transaction Trends*, Nyhetsbrev Q1,Q2,Q3 2011, 2011

Hansson, Andréas & Jönsson, Marcus, *Industrifastigheter som investeringsobjekt – en studie av marknaden för industrifastigheter i Malmö kommun*, Lunds tekniska högskola, 2007

Jacobsson, Agneta & Kallenvret, Patrik, *Svagt sista kvartal sänkte transaktionsvolymen 2011*, Fastighetssverige, 2012-01-02

Lind, Hans, *Nya ägare – effektivare resursutnyttjande?*, Kungliga Tekniska Högskolan, 2005

Nygren, Sebastian & Ruotsalainen, Linus, *Transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden efter finanskrisen 2008 – vilka har varit köpare respektive säljare?*, Kungliga Tekniska Högskolan, 2010

Wickman-Parak, Barbro, *Anförande av vice riksbankschef Barbro Wickman-Parak*, Sveriges Riksbank, 2009

Muntliga källor

Hagman, Per, Catella Corporate Finance, Intervju vid Catellas kontor i Stockholm, 2012-03-30

Kallenvret, Patrik, Deputy Managing Director, DTZ, Intervju vid DTZs kontor i Stockholm, 2012-04-10

Wiman, Peter, Head of Research & Östberg, Fredrik, Director Investment, Savills, Intervju vid Savills kontor i Stockholm, 2012-03-22

Internetkällor

CBRE, Nordic Property Market View H2 2011,

http://www.cbre.se/se_sv/news_events/news_detail?p_id=10046, 2012-01-03

Fastighetsvärlden, *Största affärerna 2012*,

<http://www.fastighetsvarlden.se/insyn/topplistor/storsta-affarerna-2011/>, 2011-12-31

Savills Research, *Fastighetsmarknaden 2011: Stark inledning på året har ersatts av en betydligt långsammare marknad*, [http://www.cisionwire.se/savills-sweden-](http://www.cisionwire.se/savills-sweden-ab/r/fastighetsmarknaden-2011--stark-inledning-pa-aret-har-ersatts-av-en-betydligt-langsammare-marknad,c9203646)

[ab/r/fastighetsmarknaden-2011--stark-inledning-pa-aret-har-ersatts-av-en-betydligt-langsammare-marknad,c9203646](http://www.cisionwire.se/savills-sweden-ab/r/fastighetsmarknaden-2011--stark-inledning-pa-aret-har-ersatts-av-en-betydligt-langsammare-marknad,c9203646), 2012-01-02

Bilagor

Bilaga 1

Enkätfrågor

1. Vilken av följande kategorier passar ni bäst in i:

- Institutionella förvaltare
- Core-investor
- Privata investerare

Annat (please specify)

2. Är ni specialiserade på en viss fastighetstyp?

- Ja
- Nej

Annat (please specify)

3. Är ni specialiserade på en eller högst ett par regioner?

- Ja
- Nej

Annat (please specify)

4. Utvecklar ni de fastigheter som ni köper på något vis? T.ex. genom ombyggnad

- Ja, nästan alltid
- Ja, ibland
- Nej

Annat (please specify)

5. Siktar ni på att ändra användning eller upplåtelseform av era fastigheter, t.ex. sälja till bostadsrättsföreningar?

- Ja, ofta
- Ja, ibland
- Nej

Annat (please specify)

6. Hur ser ni på ert företag ur ett förvaltningsperspektiv?

- Vi ser oss som primärt långsiktiga förvaltare
- Vi räknar med att sälja fastigheterna igen relativt snart

Annat (please specify)

7. Hur har ert fastighetsbestånd förändrats efter finanskrisen 2008?

- Minskat, ungefär hur många procent?
- Ökat, ungefär hur många procent?

Annat (please specify)

8. Hur ser ni på de kommande åren när det gäller fastighetstransaktioner?

- Transaktionsvolymen kommer att öka
- Transaktionsvolymen kommer att minska
- Inga större förändringar

Annat (please specify)