



Internationalisering av den svenska fastighetsmarknaden

Elin Magnusson

Den svenska fastighetsmarknaden har sett ett par år av mycket stark tillväxt och ett stort inflöde av kapital. Vi kan se tillbaka på väldigt stark värdeökning över de gångna 3 åren. Den har drivits av nedjusterade direktavkastningskrav med krympande risktillägg. Med de yield spreads som funnits har investerare haft mycket goda tider. Först under den senare halv delen av 2007 vände utvecklingen då finansmarknaderna skruvade åt kranarna sedan bolånekrisen i USA kom till allmän kännedom.

Utländsk närvaro i svensk fastighetsmarknad

Som illustrerat i grafen har transaktionsvolymen ökat kraftigt sedan starten av 2000-talet. År 2006 var rekordåret med en omsättning av fastighetstransaktioner på över 150 miljarder svenska kronor. Men även 2007 såg vi höga transaktionsvolymerna om cirka 140 miljarder kronor. Diagrammet visar även att den utländska andelen av investeringarna har ökat kraftigt. År 2007 utgjorde de över hälften av den totala omsättningen.

Just den stora tillgången på kapital och

inflödet av utländska investeringar är faktorer som har haft stor effekt på prisbildningen de senaste åren. Utländskt kapital har strömmat in på den svenska fastighetsmarknaden. Brittiska Boulton, danska Property Group och norska Orkla är bara några som har gjort stora investeringar under det gångna året. Intressant att notera är att en hög andel av det utländska kapital som sökte sig till den svenska fastighetsmarknaden kom från nya aktörer, dvs. investerare som inte varit aktiva i landet förr. Nya aktörer som t.ex. Government of Singapore köpte Kungshuset i Centrala Stockholm för 1,13 miljarder och Abu Dhabi Investment Authorities förvärvade Sturegallerian för cirka 4 miljarder. En annan tydlig trend är att det har varit större geografisk spridning på investeringarna än tidigare. Även på mindre orter, utanför storstadsområdena, har transaktionsvolymerna ökat markant.

Vad är det då som gör den svenska fastighetsmarknaden så attraktiv för utländska aktörer?

I Europeiska mått är Sverige den fjärde största marknaden för fastighetsinveste-

rare och Stockholm kommer som nummer tre i Europas, efter London och Paris, i termer av likvid fastighetsmarknad. En rad faktorer gör Sverige till en attraktiv marknad för internationella investerare. Den höga likviditeten gör Sverige till ett attraktivt investeringsalternativ genom att en väl fungerande marknad möjliggör både köp och försäljningar mer frekvent.

Stabilt politiskt klimat och internationell mentalitet

I hela Norden, och så även i Sverige, råder ett stabilt politiskt klimat. Det gör att landet känns tryggt att placera kapital i. Att den svenska ekonomin dessutom presterar över det europeiska genomsnittet gör sitt till. För att finna en utgångspunkt till varför Sverige har en så hög grad av internationalisering av sin fastighetsmarknad kan det vara nyttigt att ta ett steg tillbaka och se på svensk ekonomi över lag. Nästan 50 % av Sveriges BNP utgörs av export, vilket naturligtvis gör att näringslivet anpassas efter internationell standard, dokumentation förs i hög grad på engelska etc. Detta återspeglas således i fastighetsmarknaden.

Transparent och lätthanterlig marknad

Den svenska fastighetsmarknaden präglas av **hög transparens** med pålitligt tillgång till offentliga register och konsekventa due-diligence processer. En illustration på detta är Jones Lang LaSalles "Global Real Estate Transparency Index", som uppgörs varje år. Där rankas nu Sverige i den absoluta toppen, som nummer 8 i världen och nummer 3 i Europa, efter Storbritannien och Holland. Sverige har även sitt eget fastighetsindex, genom IPD / SFI Svenskt Fastighetsindex. Här medverkar 14 stora fastighetsinvestorer så att IPD varje år kan presentera siffror som visar avkastningen på direktinvestering i fastigheter. Detta är en bidragande faktor till att ytterligare genomlysa branschen och finna medel att kunna jämföra fastighetsinvesteringar med placering i andra aktivklasser som aktier eller obligationer.

Finansiella fördelar

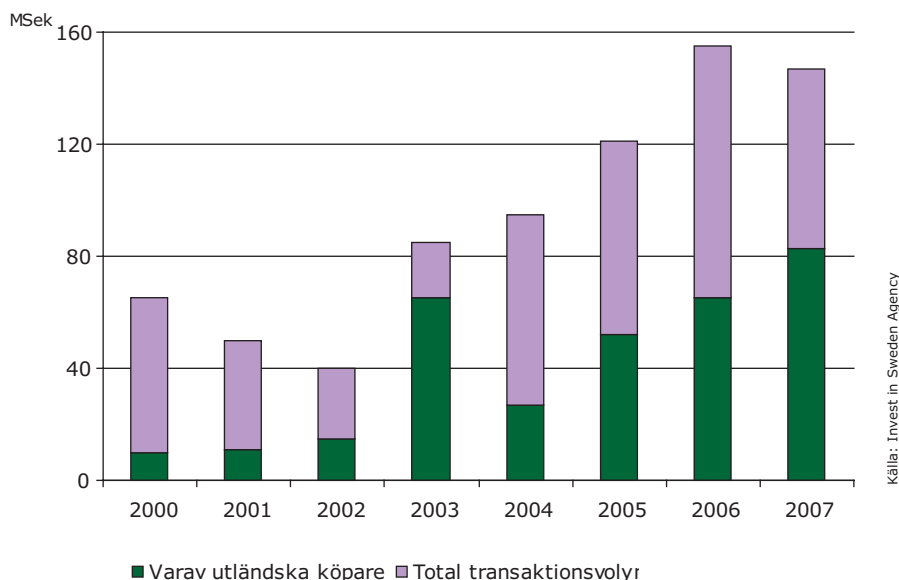
Jämfört med andra europeiska länder har Sverige över de senare åren haft fördelen av relativt sett höga yield-gaps, med låg ränta och priser som i internationella investerarens ögon har setts som mycket attraktiva. Detta i kombination med låga transaktionskostnader har medfört att många aktörer har tagit positioner på marknaden. Möjligheter att göra goda affärer i Sverige underbyggs också av goda möjligheter att hämta hem finansiering genom en välfungerande kreditmarknad. Både svenska och internationella banker opererar på marknaden och ett effektivt finansiellt system har varit öppet gentemot nya aktörer och haft förmåga att anpassa sig till rådande marknadssituation. Att det i Sverige inte finns några regler mot underkapitalisering och inte heller någon källskatt på räntor har ytterligare inverkan.

Bank	Ursprung
Nordea	Sverige
Swedbank	Sverige
SEB	Sverige
Handelsbanken	Sverige
SBAB	Sverige
Danske Bank	Danmark
Kaupthing	Island
DnB Nor	Norge

Tabell: Nordiska kreditgivare på den svenska fastighetsmarknaden.

Prognoser för framtiden...

Sedan bolånekrisen i USA kom till allmän kännedom vid slutet av 2007 har det stora samtalsämnet varit allmäntillståndet i den globala ekonomin. Analogt pratats



det i fastighetsbranschen om hur detta i sin tur påverkar Sverige och svensk fastighetsmarknad. Ingen vet idag hur djup den ekonomiska krisen i USA egentligen är men många tecken talar för närmast chockartade siffror. Att Bearn Sterns föll offer för finanskrisen, Fed har ingripit genom stora sänkningar av räntan och dollarn har varit nere och handlas under 6 kronor, pekar på att det är illa ställt. Det försämrade finansiella klimatet påverkar även Sverige. För svensk fastighetsmarknad har effekten av kreditoron hittills varit att bankerna stramat åt sin utlåning. Priset på risk har helt enkelt skruvats upp. Detta försvårar naturligtvis finansieringen vid fastighetstransaktioner och sätter aktörer med högt behov för extern lånefinansiering ur spel. Generellt finns dock fortfarande många aktörer som vill göra affärer på svenska fastighetsmarknaden men rådande omständigheter gör att det finns en viss osäkerhet och till viss del skillnader i köparna kontra säljarnas prisförväntningar.

Förväntningarna på det kommande året är dock att hyresmarknaden kommer att fortsätta vara starkt i storstäderna med stigande hyror och fallande vakanser. Det kommer till viss del kunna hålla emot prisfall som följd av högre avkastningskrav. En större spridning i avkastningskraven, beroende på läge och skick, är absolut att förvänta. På investerarsidan betyder dessa förhållanden att fastighetsbolag med god soliditet, och en stark balans att handla på, kommer att kunna flytta fram sina positioner medan högt belånade, opportunistiska investerarna knuffas av banan. Det utländska kapitalet kommer med stor sannolikhet att fortsätta söka sig till den svenska fastighetsmarknaden

men i större andel från institutioner och statsägda kapitalfonder från bland annat de oljeproducerande länderna.



Elin Magnusson är analytiker hos NAI Svefa och följer utvecklingen på den svenska fastighetsmarknaden.

NAI Svefa är en av Sveriges bredaste fastighetskonsultföretag med mer än 130 engagerade medarbetare på 18 orter runt om i Sverige. NAI Svefa erbjuder tjänster inom fastighetsrätt, värdering och fastighetsinformation. Dessutom arbetar NAI Svefa med försäljning och köprådgivning av kommersiella fastigheter samt förmedling av lokaler. Genom medlemskap i det globala nätverket NAI kan NAI Svefa även hjälpa sina kunderna på den internationella marknaden. NAI är ett av världens största nätverk av fastighetskonsulter med över 5 000 medarbetare i 55 länder.