

Nyheter från FastighetsGruppen

Anders Ekdahl / Per Staf

Nummer 1 - 2007

Borgmästaregatan 6, 582 23 Linköping Tele: 013-121095/138089

Årgång 13

Stora fastighetsaffärer i Linköping !

Efterfrågan på hyresfastigheter är fortsatt stor i Linköping. Både stora och små aktörer efterfrågar nya investeringar. Branschen har under några år med låga räntor haft hyggliga överskott som måste placeras. Efterfrågan har tidigare mest handlat om bostäder men nu börjar lokaler att efterfrågas mer och mer. Bedömningen måste vara att potentialen finns i större utsträckning här.

Med små hyreshöjningar som knappt täcker ökade driftskostnader och fler räntehöjningar i sikte (se artikel på sid 2) finns värdeökningen på bostäder kanske på längre horisont.

Malmstadens danska ägare har tagit beslut på att sälja av bostäder i både Norrköping och Linköping. Möjligen med tanke på ovanstående! I Linköping säljer man fastigheter för 800 miljoner till Akelius fastigheter. Försäljningen omfattar 67.000 kvm vilket ger ett snitt på straxt under 12.000,-/kvm och en avkastning på nästan 5% (med drift på 375,-/kvm inkl skatt)

Avgjort störst andel i försäljningen är tre större delar. Skogsgatan 85-95, höghusen i Duvkullen. Gränsliden i Tallboda samt Nya Tanneforsvägen 100 är av nyare datum. Malmstaden köpte fastigheterna för ca 600 milj.



Skogsgatan, Duvkullen

Kommunens bolag S:t Kors säljer av 37.000 kvm i Mjärdevi. Priset blev 373 miljoner, alltså ca 10.000,-/kvm vilket kan tyckas lågt för dessa fastigheter som ju är i mycket fint skick. Ca 50 företag fick möjlighet att lägga bud på fastigheterna så detta tycks ändå vara marknadens pris för tillfället. Vissa vakanser fanns också med i köpet. Drygt 2000 kvm i Teknikringen 1 samt Intentias 10.000 kvm. Intentias nya ägare Lawson har enligt uppgift bl.a. krav på mindre yta per anställd och flyttar till Klöverns fastighet i Mjärdevi. Rykten säger dock att Corallen och Sankt Kors tillsammans redan vaskat fram en ny hyresgäst till del av Intentias yta. Inget av bolagen vill bekräfta utvärderingen ännu.

Bra betalt vill väl alla ha, men en som fått riktigt bra betalt är ägaren av Stengatan 3. Drygt 16.000,-/kvm och då är inte fastigheten Rot-renoverad. Köparen erbjuds en fin lägenhet men utnyttjade inte det tillsvidare. Stengatan 3 är ju ett mycket vackert hus med ett fint läge så framtiden får väl visa om affären trots allt blev bra.

Fastigheten Alprosen 4 på Gustav Adolfsgatan 17 fick till slut en bostadsrättsförening som ägare. Carldavid Jönssons dödsbo ville sälja till byggmästare Axel Karlsson men föreningen hann bildas och fick därför förköp till ett pris på ca 12.700,-/kvm. I dagarna har en lägenhet i fastigheten sålts för

ca 21.000,-/kvm vilket tillsammans med föreningens belåning per kvm ger ett "fastighetsvärde" på 26.000,-/kvm. Föreningens medlemmar tycks ha gjort en riktig god affär!

Seglaren Fastighets AB har sålt av fastigheterna Forskaren 8 och Seglaren 7. Forskaren 8 belägen i Gottfridsberg såldes för ca 10.500,-/kvm till en privatperson. Seglaren 7 såldes för hela 13.000,-/kvm till en privat förvaltare.



Borgmästaregatan 9

Centrumförvaltning har från Klöver köpt kommersiella fastigheten Borgaren 8 (Borgmästaregatan 9) för ett pris på 58,6 miljoner. Priset innebär drygt 13.000,-/kvm. Centrumförvaltnings ägare Mikael Åhman har sålt alla sina fastigheter och flyttat till Wien. Försäljningen har skett inom familjen.

Anders Ekdahl, fastighetskonsult

Östgöta Enskilda Bank

en del av Danske Bank

**Det kostar inte mer att få en specialist!
Vänd Dig till en hyreshusmäklare,
Ring FastighetsGruppen
013-121095 / 138089**



Anders Ekdahl



Per Staf

Räntemarknaden enligt ÖEB

Förra året fördubblade Riksbanken nivån på styrräntan som i skrivande stund är 3%. I grund och botten är det förväntningar om stigande inflation till följd av en hög BNP-tillväxt och allt ljusare utsikter för sysselsättningen som fått Riksbanken att lätta på gasen men också en hänvisning till den snabba kreditillväxten och huspriserna. Det senare har fått Riksbanken att höja i en något snabbare takt än de annars skulle ha gjort. När det gäller inflationen ser den ut att bli mycket låg det kommande året och vi har svårt att se hur inflationen ska komma ens i närheten av 2% under den kommande 2-årsperioden. I stället räknar vi med att inflationen under stora delar av 2007 kommer att ligga tydligt under 1%, dvs. under Riksbankens nedre målgräns. Samtidigt räknar vi med att tillväxt och sysselsättning blir stark även 2007 trots att det handlar om en avmattning jämfört

med fjolåret, vilken delvis är betingat av en svagare internationell konjunktur. När det gäller huspriser och kredit-tillväxt är Riksbanken trots en viss dämpning inte helt tillfreds eftersom ökningstakterna fortfarande skrivs i tvåsiffriga tal. Vi räknar med att Riksbanken fortsätter höja under första halvåret så att styrräntan når 3.5% senast till sommaren och 3.75% i slutet på året, räntehöjningar som inte bara får en dämpande effekt på efterfrågan utan även utvecklingen på husmarknaden.

De längre räntorna har samtidigt följt med de amerikanska och europeiska räntorna nedåt under de senaste månaderna. Delvis handlar det om mer dämpande tillväxt- och inflationsutsikter i USA men till stor del också om ett globalt sparandeöverskott, strukturellt hög efterfrågan på lång duration och för svensk del ett begränsat utbud. Följaktligen har räntekurvan flackat

rejält under året, så att skillnaden mellan korta och långa löptider är i det närmaste utradad. Vi ser inga starka skäl för att den bilden ska ändras i när-tid. Kurvorna förväntas förbli i ett historiskt perspektiv mycket flacka.

Den historiskt flacka räntekurvan gör att marginalkostnaden för längre räntebindning är låg. Av det skälet rekommenderar vi för närvarande våra kunder som önskar binda sina räntor att de går långt ut på räntekurvan (upp till 10 år). Den känns även, av samma anledning, attraktivt att förlänga sina nuvarande lån med fast ränta. Generellt rekommenderar vi våra kunder att använda sig av räntederivat för att få en flexibel riskhantering av sina skuldportföljer. Användande av räntederivat ger även en möjlighet att skraddarsy produktlösningar för varje individuellt bolag.

*Stefan Mellin, Analytiker,
Danske Markets*

Vi söker Fastigheter !

**För närvarande har vi stor efterfrågan
på fastigheter i Linköping.
Anmälda köpare finns till allt från 1 till 100 milj.
Ring 013-137079 / 121096
Konfidentiell behandling!**

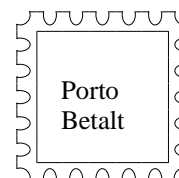
Vår Internetadress är:
www.fastighetsgruppen.se
Kontakt:
anders@fastighetsgruppen.se
Direkt tel: 013 137079
per@fastighetsgruppen.se
Direkt tel: 013 121096

FastighetsGruppen

Borgmästaregatan 6, 582 23 Linköping

013-138089 / 121095

B



Nyhetsbrev Nr 1-2007

Nyhetsbrevet sänds bl.a. till Fastighetsgruppens kunder, fastighetsägare, revisorer, banker o konkursförvaltare. Ca 1.500 ex.
Ansvarig utgivare: Anders Ekdahl 013-137079, anders@fastighetsgruppen.se