



2007-08-24

Jones Lang LaSalle International AB
Box 1147, Jakobsbergsgatan 22, 111 81 Stockholm
Säte: Stockholm Org.nr: 556667-4239
www.joneslanglasalle.se

Fortsatt goda tider för kommersiella fastigheter

Fastighetsmarknaden har haft en imponerande utveckling under 2007, i såväl Sverige som Europa. Hyresmarknaden för kontor präglas av snabbt sjunkande vakanser och kraftigt ökade hyresnivåer. Fastighetsinvesteringarna i Europa slår rekord men de stigande räntorna har ändå medfört viss försiktighet. I Sverige sjönk transaktionsvolymerna med drygt 30 procent under första halvåret. Trots en begynnande osäkerhet bedömer Jones Lang LaSalle att fastighetsmarknaden utvecklas positivt under 2007 och 2008 mot bakgrund av den starka hyresmarknaden och en fortsatt mycket god kapitaltillströmning.

- En fortsatt stark framtidsstro i Sverige, god lönsamhet och växande sysselsättningsgrad driver efterfrågan på hyresmarknaden för kontor. Vi förväntar oss snabbt sjunkande vakanser och en generell årlig hyrestillväxt för de bästa lägena på 5-10 procent under 2007 och 2008. Därefter räknar vi med svagare hyresökning på grund av en förmodad ekonomisk avmattning i kombination med en stigande nyproduktion, säger Charlotte Strömberg, VD för Jones Lang LaSalle i Sverige.

Hyresmarknaden för kontorslokaler var stark under första halvåret. Hyrorna ökade med drygt 10 procent på årsbasis i Stockholm och i linje med genomsnittet för Europa. Den positiva utvecklingen drivs av snabbt sjunkande vakanser och en mycket stark efterfrågan på moderna lokaler från framför allt konsult- och finansbolag. Vakansgraden i Stockholmsregionen sjönk från 14,6 procent till 12,2 procent och i Stockholms innerstad har den nu nått nivåer på drygt 8 procent.

Samtidigt som hyresmarknaden är stark är tillgången på kapital för fastighetsinvesteringar fortsatt mycket god. Det har gjort att avkastningsnivåerna för kvalitetsfastigheter i bästa läge har fortsatt sjunka på många håll i Europa, trots räntehöjningar och en viss osäkerhet vad gäller priser. Kvalitetsfastigheter gynnas av att institutioner och andra lågbelånade aktörer nu ser möjligheter att utöka sina portföljer samtidigt som nya aktörer från bland annat Asien och Mellanöstern flyttar fram sina positioner på den svenska marknaden.

I takt med de sjunkande avkastningsnivåerna och högre räntor har högbelånade fonder flyttat längre upp i riskkurvan för att koncentrera sina investeringar i sekundära fastigheter med direktavkastning från 5,5 procent. Som en följd har avkastningsnivåerna för denna fastighetstyp sjunkit ännu kraftigare än för kvalitetsfastigheter.

- Under 2008 kommer avkastningskraven för kvalitetsfastigheter att röra sig i sidled medan de för sekundära fastigheter rör sig uppåt i takt med stigande räntor, tilltagande riskaversion och ett något avmattat inflöde till högbelånade fonder. Detta har vi redan noterat i högräntelandet Storbritannien. Därefter får vi räkna med generellt stigande avkastningskrav i Sverige i takt med marknadens förmodade avmattning. Avkastningen från fastigheter kommer då snarare från god förvaltning och smarta utvecklingsåtgärder än ständigt sjunkande avkastningskrav, säger Paul Kivimets.

För mer information, kontakta:

Charlotte Strömberg, VD Jones Lang LaSalle Norden, tel 08-453 50 61
Paul Kivimets, Analyschef, Jones Lang LaSalle, 08-453 51 35

Jones Lang LaSalle i Norden

Jones Lang LaSalle är Nordens ledande fastighetsrådgivningsföretag och erbjuder strategiska tjänster till ägare, investerare och hyresgäster som vill göra bättre affärer på fastighetsmarknaden. Jones Lang LaSalle förenar stark lokal förankring med världsledande kunskap om såväl svensk som internationell fastighetsmarknad. Med drygt 100 anställda samt kontor i Stockholm, Göteborg och Helsingfors ger Jones Lang LaSalle kvalificerad rådgivning inom transaktioner, uthyrning, hyresgästrepresentation, detaljhandelsutveckling, analys samt förvaltning. För mer information se www.joneslanglasalle.se.

Jones Lang LaSalle i världen

Jones Lang LaSalle Incorporated (NYSE: JLL) har cirka 160 kontor i världen och verksamhet i fler än 450 städer i över 50 länder. Under 2006 översteg intäkterna USD 2.0 miljarder. Jones Lang LaSalle tillhandahåller ledande integrerat fastighets- och investeringskunnande på såväl lokal och regional som global nivå. Med en global portfölj på mer än 335 miljoner kvadratmeter är Jones Lang LaSalle branschledande inom fastighetsrådgivning och fastighetsservice. Transaktioner till ett värde av USD 70,9 miljarder genomfördes under 2006. LaSalle Investment Management är en av världens största och mest diversifierade fondförvaltningsverksamheter med ett förvaltad kapital på cirka USD 45,8 miljarder. För mer information, se www.joneslanglasalle.com.