JONES LANG LASALLE®

Pressmeddelande

2008-09-02

Hyresmarknaden i Stockholm närmar sig toppen

Hyresmarknaden för kontorslokaler var fortsatt stark i Stockholm under årets första sex månader enligt Jones Lang LaSalles Nordic City Report hösten 2008. Efterfrågan förväntas vara fortsatt god året ut men som en följd av konjunkturavmattningen är snart toppen nådd för denna konjunkturcykel. Under 2009 planar både vakansgrad och hyror ut samtidigt som direktavkastningskraven förväntas stiga i hela Stockholm.

Vakansgraden i Stockholm förbättrades från 10,7 procent vid årsskiftet till 9,9 procent vid utgången av augusti 2008, och alla delmarknader förutom Kista bidrog till denna förbättring. I City[1] var vakansgraden 5,9 procent, en förbättring med 0,8 procentenheter sedan årsskiftet.

- Efterfrågan på större och yteffektiva kontorslokaler var fortsatt god, med en total uthyrningsvolym på 233 000 kvm under första halvåret. Mot bakgrund av företagens starka finansiella ställning förväntas efterfrågan på kontor vara stabil även framöver. Populära inflyttningsområden är västra City samt västra Kungsholmen som erbjuder attraktiva hyresnivåer i nybyggda lokaler, säger Mikael Wallgren, Chef Uthyrning kommersiella lokaler.

Nettoabsorptionen[2] var knappt 100 000 kvm som en följd av expansionsfokus och en stark sysselsättningstillväxt. Under hösten bedöms dock sysselsättningstillväxten stagnera i takt med den ekonomiska avmattningen, vilket med viss eftersläpning påverkar absorptionen. Denna utveckling tillsammans med ett ökande utbud av färdigställd kontorsyta förväntas medföra något högre vakansgrader under 2009.

Sedan årsskiftet har även uppgången i hyresnivåerna fortsatt på Stockholms samtliga delmarknader. Hyresnivån[3] i City uppgick till SEK 4,400 per kvm, en ökning med 2,3 procent sedan årsskiftet och 7,3 procent på årsbasis. En stark efterfrågan i Solna/Sundbyberg har även lett till ökade hyresnivåer för B-fastigheter på denna delmarknad. Jones Lang LaSalle bedömer att hyresnivåerna i City kan komma att stiga ytterligare något under hösten men i avtagande takt då toppen på hyrescykeln närmar sig. Under första halvåret 2009 förväntas hyresnivåerna i Stockholm överlag att förbli oförändrade.

- Även investerarna har visat en god aptit på Stockholms kontorsfastigheter hittills i år, särskilt byggnader med bästa kvalitet i bästa läge. Transaktionsvolymen på SEK 27,6 miljarder under årets

[1] Med City avses CBD (Central Business District)
[2] Nettoabsorptionen är förändringen i det uthyrda beståndet på en marknad under en viss tidsperiod.
[3] Prime rent, dvs. genomsnittlig topphyresnivå vid nyuthyrning av lokaler i byggnader av bästa kvalitet i bästa läge. Endast lokaler större än 500 kvm avses.

– forts. –

första sex månader är i nivå med samma period rekordåren 2006 och 2007, detta trots att de riktigt stora affärerna, Vasakronan och Steen & Ström, inföll efter halvårsskiftet. Direktavkastningskraven är dessutom på en relativt låg nivå, även om de stigit något sedan årsskiftet. I City ökade de med 0,15 procentenheter till 4,75 procent och ligger nu lägre än de nivåer som råder i andra europeiska storstäder såsom London, Frankfurt och Paris. De utländska investerarnas närvaro var under perioden också betydligt lägre än tidigare, säger Daniel Gorosch, Chef för Fastighetstransaktioner.

Utländska investerare var under första halvåret involverade i transaktioner motsvarande 13 procent av omsättningen, vilket ska jämföras med ungefär hälften av omsättningen under 2007. Eftersom högt belånade investerare mer eller mindre försvunnit från marknaden har institutioner och andra investerare med en hög andel eget kapital varit mer aktiva under perioden.

Jones Lang LaSalle förväntar sig att direktavkastningskraven fortsätter att stiga under de närmaste 12-18 månaderna på samtliga delmarknader i Stockholm.

För mer information, kontakta:
Daniel Gorosch, Chef Fastighetstransaktioner, tel +46 8 453 51 03
Mikael Wallgren, Chef Uthyrning kommersiella lokaler, tel +46 8 453 51 80

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 150 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) är ett rådgivningsföretag som tillhandahåller ledande integrerat fastighets- och investeringskunnande på såväl lokal och regional som global nivå. Med cirka 180 kontor i världen och verksamhet i fler än 700 städer i 60 länder uppgick intäkterna till USD 2,7 miljarder under 2007. Som branschledande inom fastighetsförvaltning och fastighetsservice förvaltar Jones Lang LaSalle en global portfölj på mer än 111 miljoner kvadratmeter. LaSalle Investment Management är en av världens största och mest diversifierade fondförvaltningsverksamheter med ett förvaltat kapital på cirka USD 54 miljarder. För mer information, se www.joneslanglasalle.com.