

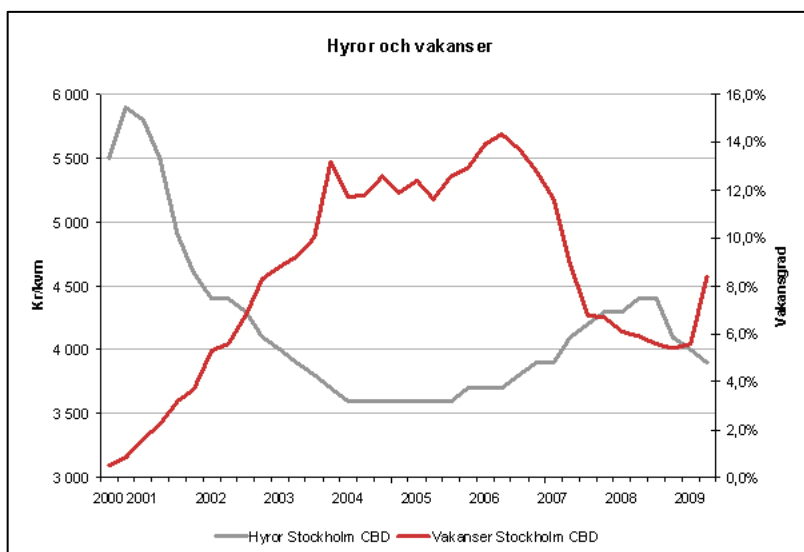
2009-09-01

Fortsatta nedgångar i fastighetsvärden – avvaktande men med positiva tecken

Konjunktunedgångens effekter har fortsatt påverka värdena negativt på de svenska kontorsfastigheterna. Efterfrågan på kontorslokaler har fortsatt sjunka och vakanserna förväntas fortsätta stiga under året. Fallet i fastighetsvärden börjar dock avta och ett visst ljus kan skönjas i tunneln, enligt Jones Lang LaSalles Nordic City Report hösten 2009.

Under våren har efterfrågan på kontorslokaler fortsatt att sjunka på samtliga delmarknader. Vakanserna, som vid halvårsskiftet uppgick till 12,5 procent i Stockholm, förväntas fortsätta att öka under 2009 och 2010. Under andra kvartalet sjönk hyrorna i centrala Stockholm med 3 procent jämfört med föregående kvartal.

– För tillfället har vi en minskad efterfrågan på kontorslokaler samtidigt som utbudet av nya och nyrenoverade lokaler ökar, vilket leder till ökade vakanser. Även om nedgången drabbar samtliga delmarknader så förväntar vi oss att de mer centralt belägna delmarknaderna, såsom centrala Stockholm, skall klara sig förhållandevis bättre då det fortfarande erbjuds effektiva och flexibla lokaler till attraktiva hyresnivåer. Skillnaderna i hyra mellan mycket bra lokaler och mindre bra lokaler förväntas fortsätta att öka under resterande delen av 2009, säger Mikael Wallgren, chef Uthyrning kommersiella lokaler, Jones Lang LaSalle.



Fortsatta nedgångar i fastighetsvärden – avvaktande men med positiva tecken

Fram till 2010 beräknas närmare 275 000 kvm ny kontorsyta komma ut på marknaden i Storstockholm. Jones Lang LaSalle bedömer att vakansgraden kommer att hamna på drygt 14 procent för Stockholm respektive omkring 10 procent för Stockholm CBD vid årets slut. Hyresnivåerna bedöms fortsätta sjunka med 5-10 procent under den kommande ettårsperioden, men utvecklingen generellt på fastighetsmarknaden är svårbedömd mot bakgrund av det ekonomiska läget.

Till skillnad mot hyresmarknaden påverkades transaktionsmarknaden av den globala finanskrisen redan under 2008, och under det första halvåret 2009 har transaktionsvolymen fortsatt att minska med en nedgång om 80 procent jämfört med samma period förra året.

– Vi förväntar oss en relativt avvaktande transaktionsmarknad kommande tid, även om vi ser positiva tecken som tyder på att vi troligen har det värsta bakom oss. Aktivitetsnivån har ökat markant, samtidigt som bankerna börjar släppa något på sina restriktioner. Dessutom har flera internationella investerare börjat flytta fram positionerna igen och ser nu ut att på allvar vara på väg tillbaka till den svenska marknaden. Ett exempel är tyska IVG's förvärv av fastigheten Magasinet 1 i Sundbyberg från Skanska, säger Daniel Gorosch, chef Fastighetstransaktioner, Jones Lang LaSalle.

I den marknadssituation som nu råder bedömer Jones Lang LaSalle att nya möjligheter kommer att uppstå under 2009 för såväl inhemska som internationella aktörer med större andel egen finansiering.

Direktavkastningskraven i Stockholm CBD var 5,8 procent (4,8) vid halvårsskiftet 2009. På andra delmarknader och för B-fastigheter har avkastningen ökat med omkring 1,5 procentenheter det senaste året.

För 2009 förväntas denna trend fortsätta, men i allt mer avstannande takt. Jones Lang LaSalle prognostiserar en direktavkastning för Stockholm CBD omkring 6 procent, vilket är i nivå med andra europeiska storstäder som Paris och Amsterdam.

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 120 anställda samt kontor i Stockholm, Göteborg och Helsingfors ger Jones Lang LaSalle kvalificerad rådgivning inom transaktioner, uthyrning, hyresgästrepresentation, detaljhandelsutveckling, analys, värdering 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 750 städer i 60 länder uppgick intäkterna till USD 2,7 miljarder under 2008. Som branschledande inom fastighetsförvaltning och fastighetsservice förvaltar Jones Lang LaSalle en global portfölj på cirka 130 miljoner kvadratmeter. LaSalle Investment Management är en av världens största och mest diversifierade fondförvaltningsverksamheter med ett förvaltad kapital på mer än USD 36 miljarder. För mer information, se www.joneslanglasalle.com.