

2010-01-26

Nya förutsättningar på fastighetsmarknaden i Göteborg

2009 handlade till stora delar om att överleva för företagen vilket innebar fokus på att göra sig av med outnyttjade lokalytor samt försöka reducera hyresnivån, ofta genom andrahands uthyrningar. 2010 kommer fokus istället handla om att hitta kostnadseffektiva, flexibla och miljövänliga lokaler som kan uppfylla lokalbehovet på lång sikt.

2009 har onekligen varit ett turbulent år på fastighetsmarknaderna runt om i världen. Första halvan präglades av låg efterfrågan med låga uthyrningsvolymerna och ytterst få genomförda fastighetstransaktioner. Efter sommaren kom allt fler positiva signaler om ekonomiernas utveckling vilket gett effekt på fastighetsmarknaderna, exempelvis stabiliserades hyresnivåerna för kontorslokaler i Europa under tredje kvartalet 2009 och minskade endast med 0,8% jämfört med föregående kvartal enligt Jones Lang LaSalle's index, European Office Clock. Hyresnivåerna var oförändrade på totalt 17 marknader inklusive London och Paris och flera marknader har nu troligtvis nått botten i hyrescykeln på vägen mot en stabilisering. Att göra en utblick i Europa är en viktig indikator för att förstå hur och när upp- och nedgångar sker i Sverige.

Hyresmarknaden i Sveriges storstadsområden är mer stabil än väntat. Ökade vakansgrader noteras, men inte i samma utsträckning som tidigare och på flera delmarknader noteras minskade vakanser. I Stockholm och Malmö/Lund noteras en påtagligt ökad aktivitet under 2009 års fjärde kvartal medan nyuthyrningsvolymerna i Göteborg var relativt stabil. Utvecklingen under 2010 är svårprognostiserad men indikerar fortsatt sjunkande hyresnivåer och ökande vakanser, dock inte i samma omfattning som vi tidigare befarade.

Det som framförallt påverkar vakansgrader, hyresnivåer och nyuthyrningsvolymerna är sysselsättningsstillväxten. Personalneddragningar har under 2009 varit omfattande för företagen i Västra Götaland men under hösten har olika indikatorer och statistik glädjande nog gett positiva signaler för arbetsmarknadens utveckling. Dock sker uppräckningen från historiskt låga nivåer och enligt de flesta prognosinstituten väntas arbetslösheten fortsätta stiga för att hamna omkring 10% vid slutet av 2010. Exportindustrin, som drabbats hårdast av den ekonomiska krisen, är den näringsgren som fortfarande tynger ned konjunkturbilden för regionen och även om läget där håller på att förbättras befinner sig större delen av tillverkningsindustrin fortfarande i en lågkonjunktur.

Den negativa sysselsättningsutvecklingen väntas bidra till en ökande vakansgrad under de kommande kvartalen i likhet med vad vi sett under hela 2009. Vakansgraden totalt för Göteborg låg på 8,3% i slutet av 2009 vilket innebär en uppgång med 0,7 procentenheter från Q4 2008. Uppgången i vakanser är således fortfarande relativt begränsad och generellt brukar man säga att det råder balans på hyresmarknaden när vakansgraden ligger omkring 8% så fortfarande är

2010-01-26

Göteborgsmarknaden en välmående och balanserad marknad. Även om företagen ser mer optimistiskt på år 2010, i takt med att efterfrågan på varor och tjänster ökar, släpar sysselsättningen efter vilket leder till en fortsatt relativt svag efterfrågan på kommersiella lokaler framförallt under första halvan av 2010 och vi beräknar att vakansgraden för Göteborg totalt kommer att hamna omkring 10% vid slutet av året.

Dock bedömer vi att det kommer att ske ett distinkt skifte bland företagen i regionen när det gäller lokalstrategier;

- 2009 handlade till stora delar om att överleva för företagen vilket innebar fokus på att göra sig av med outnyttjade lokalytor samt försöka reducera hyresnivån, ofta genom andrahands uthyrningar.
- 2010 kommer fokus istället handla om att hitta kostnadseffektiva, flexibla och miljövänliga lokaler som kan uppfylla lokalbehovet på lång sikt.

Tack vare en modest omfattning av nybyggnation i Göteborg de senaste åren så bedöms moderna lokaler med hög standard vara fortsatt attraktivt att omlokalisera till för företagen i regionen. Moderna kostnadseffektiva ytor förväntas absorberas relativt väl då hyresgäster i högre utsträckning söker yt- och kostnadseffektiva lösningar i tider av ekonomisk turbulens. Genom detta förväntas exempelvis nybyggnationer såsom Projekt Gårda och vid Lindholmen Science Park att fyllas på med flera hyresgäster under de kommande kvartalen. Den goda efterfrågan på moderna lokaler väntas bidra till att hyresfallet för B-klassade lokaler beräknas blir större än för A-klassade lokaler. Våra genomlysningar av fastighetsmarknaden tyder på att hyror i prime fastigheter minskat omkring 5-10% samt hyror i B-fastigheter minskat med 10-15% under 2009. De högsta hyrorna i Göteborg har legat stabilt omkring 2 100 kr/kvm – 2 300 kr/kvm (för lokaler >500 kvm) mellan år 2000-2009 och de högsta hyrorna kommer med största sannolikhet att befinna sig i det spannet även under de kommande åren.

För mer information, kontakta:

Pär Abrahamsson, Analytiker, tel +46 31 708 53 61

Karl Persson, chef Västsverige, tel +46 31 708 53 05

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 37 miljarder. För mer information, se www.joneslanglasalle.com.