

2010-03-09

Ökad aktivitet på både hyres- och transaktionsmarknaden

I finanskrisens efterdyningar börjar tecken på en mer normaliserad marknad skönjas. Efterfrågan på kontorslokaler har ökat och vakanserna i Stockholm har sjunkit sedan halvårsskiftet. Fastighetsvärdena i Norden har dock fortsatt falla, även om fallet har varit avtagande, enligt Jones Lang LaSalles Nordic City Report våren 2010.

Nordens huvudstäder tillhör Europas mer stabila marknader. Vakanserna i Stockholm, Oslo, Helsingfors samt Köpenhamn har på årsbasis ökat med mellan 2-3 procentenheter. Mest har vakanserna ökat i Köpenhamn (3,1 procentenheter), vilket framförallt beror på att lokalbehovet minskat och man har anpassat sig därefter. Under samma period har hyresnivåerna fallit med mellan 5-10 procent, undantaget Oslo där hyresfallet varit drygt 30 procent. Bakom hyresfallet i Oslo ligger den stora hyresuppgången som staden upplevde innan lågkonjunkturen och nu sker en återgång till en mer normaliserad nivå.

Hyresmarknaden i storstadsområdena är mer stabil än väntat. Ökade vakansgrader noteras, men inte i samma omfattning som under tidigare lågkonjunkturer. Vakanserna, som vid helårsskiftet uppgick till 11,5 procent i Stor-Stockholm, 8,3 procent i Stor-Göteborg och 7,1 procent i Malmö/Lund, förväntas öka – dock i måttlig omfattning under 2010 till följd av en negativ sysselsättningsutveckling kombinerat med ett ökat utbud.

I Stockholm och Malmö/Lund noteras en påtagligt ökad aktivitet under 2009 års fjärde kvartal medan nyuthyrningsvolymen i Göteborg var relativt stabil.

– Efterfrågan på kontorslokaler har stigit sedan halvårsskiftet och det fjärde kvartalet blev riktigt bra i förhållande till tidigare kvartal. Lågkonjunkturen är dock inte riktigt över ännu och en kombination av effektivisering av lokalbehovet tillsammans med en negativ sysselsättningstillväxt kommer att innebära ökade vakanser under året, säger Mikael Wallgren, chef Uthyrning kommersiella lokaler, Jones Lang LaSalle.

Under 2010 bedömer Jones Lang LaSalle att vakansgraden kommer att hamna på omkring 14 procent för Stockholm (ca 8 procent för Stockholm CBD), omkring 10 procent för Göteborg och omkring 8 procent för Malmö/Lund vid årets slut. Hyresnivåerna bedöms fortsätta sjunka med 0-5 procent under den kommande ettårsperioden.

Ökad aktivitet på både hyres- och transaktionsmarknaden

Direktavkastningsnivån i Stockholm och Helsingfors har stigit på årsbasis med 0,25 procentenheter medan Köpenhamn har uppvisat en mer stabil marknad med oförändrade direktavkastningskrav. Oslo är den enda nordiska marknad där direktavkastningen sjunkit, 0,50 procentenheter på årsbasis.

Transaktionsvolymerna i Sverige har börjat öka, även om det är från låga nivåer. Under 2009 minskade transaktionsvolymen med omkring 60 procent jämfört med året innan. Vid en jämförelse mellan det fjärde kvartalet 2009 och motsvarande kvartal 2008 är nedgången omkring 30 procent.

– Aktiviteten i transaktionsmarknaden har börjat öka efter några avvaktande kvartal. 2010 har också börjat starkare än vad 2009 gjorde och vi kan förvänta oss en marknad som kommer att präglas av mer aktivitet än föregående år. Dessutom är flera internationella investerare fortsatt intresserade av den svenska marknaden och det bör leda till en ännu mer ökande transaktionsvolym, säger Daniel Gorosch, chef Fastighetstransaktioner, Jones Lang LaSalle.

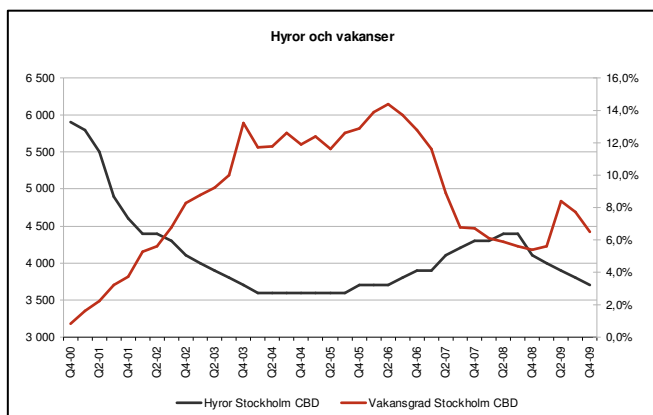
Direktavkastningskraven i Stockholm CBD uppskattas till 5,75 procent (5,50) vid årsskiftet 2009. På andra delmarknader och för B-fastigheter har direktavkastningskravet ökat med omkring 0,25-0,50 procentenheter det senaste året.

För 2010 förväntas direktavkastningsnivåerna stabilisera sig ytterligare allt eftersom transaktionsmarknaden når mer normala volymer. Jones Lang LaSalle prognostiserar en direktavkastning för Stockholm CBD på omkring 5,75 procent vid slutet på 2010.

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.