

2011-08-22

Missnöje med hyresvärden tilltagande orsak bakom kontorsomflyttningar i Göteborg

Fastighetskonsulten Jones Lang LaSalle genomför vartannat år en omfattande undersökning i Göteborg där man systematiskt kartlägger de bakomliggande faktorer som genererat kontorsomlokaliseringar under den senaste tvåårsperioden. Undersökningen utförs genom enkätintervjuer med ledande befattningshavare inom respektive organisation.

Den tidigare undersökningen, som behandlade perioden 2007-2009, visade att närhet till allmänna kommunikationer var en starkt tilltagande faktor bland de kriterier som avgör slutgiltigt val av lokal eller beslut att omlokalisera. I årets undersökning utmärker sig istället missnöjet med tidigare hyresvärd bland de flyttgenererande faktorerna. Hela 52% ansåg att missnöje med tidigare hyresvärd var av väsentlig betydelse i omlokaliseringsbeslutet. Av de 52% ansåg 15 procentenheter att missnöjet varit av mycket hög betydelse. I tidigare undersökningar har andelen bolag som ansett att missnöje med tidigare hyresvärd varit av väsentlig betydelse endast legat kring 8%.

- Den tidigare undersökningen omfattade en period då många bolag tecknade sig på överytor med förhoppning om en kommande expansion, då var fokus på missnöjet med den tidigare hyresvärden mindre. Under den senast undersökta perioden har expansioner uteblivit och hyresvärdarna uppfattas i hyresgästernas ögon ha brustit i sin flexibilitet att stödja hyresgästerna i med- och motgång, säger Ahmed Fetibegovic, analytiker på Capital Markets och ansvarig för Jones Lang LaSalles omlokaliseringsstudier.

En annan tydlig förändring bland Göteborgs omlokaliserande bolag under den senaste tvåårsperioden har varit benägenheten att använda rådgivare vid lokalsökning. Jämfört med tidigare undersökning där andelen var 38% har det nu ökat med 30 procentenheter till 68%. Förutom den stora ökningen framkom även att bolag i allt större utsträckning tecknar ramavtal med fastighetskonsulter för framtida förändringar i lokalbehovet. I samband med den kraftiga ökningen av användandet av rådgivare har benägenheten att vända sig direkt till sin nuvarande hyresvärd minskat. Av de bolag som överväger en omlokalisering vänder sig endast 14% till sin befintliga hyresvärd. I undersökningen som gjordes för perioden 2007-2009 var motsvarande siffra 48%.

Omlokaliseringsstudien utökas för varje år, och en ny del i undersökningen är kartläggningen av betalningsviljan för lokaler i sk Gröna Byggnader. Årets undersökning visar att 47% av de omlokaliserande bolagen i någon mån är beredda att betala en premie för att lokalisera sig till en

Missnöje med hyresvärden tilltagande orsak bakom kontorsomflyttningar i Göteborg

Grön Byggnad framför en jämförbar lokal i ett icke-certifierat hus. Av dessa 47% anser 34 procentenheter att 5% hyrespåslag är en rimlig premie, och 13 procentenheter anser att ett 10%-igt hyrespåslag är rimligt. Värt att notera är att samma undersökning gjordes i Stockholm för ett år sedan – då var endast 34% av de tillfrågade bolagen beredda att i någon mån betala en premie. Detta gör Göteborg tillfälligt till en ur Grön Byggnad-perspektiv lönsammare region, om man inte beaktar tidsskillnaden mellan undersökningarna.

- Kontorsmarknaden i Göteborg har under den senaste tvåårsperioden innefattat ett stort utbud av gröna lokaler då i stort sett samtliga nybyggnadsprojekt idag certifieras, vilket också har haft en positiv påverkan på de omlokaliserande bolagens inställning till Gröna Byggnader, säger Ahmed Fetibegovic.

För mer information, kontakta:

Ahmed Fetibegovic, Capital Markets, Jones Lang LaSalle, tel +46 31 708 53 96

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 200 kontor i världen och verksamhet i fler än 1000 städer i 70 länder uppgick intäkterna till USD 2,9 miljarder under 2010. Som branschledande inom fastighetsförvaltning och fastighetsservice förvaltar Jones Lang LaSalle en global portfölj på cirka 167 miljoner kvadratmeter. LaSalle Investment Management är en av världens största och mest diversifierade fondförvaltningsverksamheter med ett förvaltad kapital på USD 45,3 miljarder. För mer information, se www.joneslanglasalle.com.