

Kontorsmarknaden i Stockholm

Text och diagram: CB Richard Ellis

STOCKHOLMS HYRESMARKNAD STABILISERADES under 2010 och visar på en fortsatt uppåtgående trend i primära områden. Hyresgästernas efterfrågan på moderna och yteffektiva kontorslokaler ökar samtidigt som utbudet minskar i centrala Stockholm.

Stockholm CBD

Efterfrågan på kontorslokaler har ökat under året, främst på grund av företagens ökade tilltro på den ekonomiska återhämtningen. Hyresgäster efterfrågar främst moderna och yteffektiva lokaler i områden med goda allmänna kommunikationer. Kontorsprojekten som färdigställdes under slutet av 2009 och 2010 har varit eftertraktade och är nu att betrakta som fullt uthyrda. Det låga utbudet av moderna och yteffektiva kontorslokaler i CBD har bidragit till att företag avvaktar att flytta till nya lokaler. Konvertering av äldre ineffektiva kontorsfastigheter till annat användningsområde som till exempel bostäder/hotell har aktualiserats allt mer. Stockholm CBD har haft en positiv hyresutveckling under 2010, samtidigt som hyresrabatterna minskat. Medelhyran för primära kontorslokaler under det fjärde kvartalet 2010 var 4 300 kr/m² per år.

Den ökade efterfrågan på kontorslokaler har bidragit till en fallande vakansgrad i Stockholm CBD, som under sista kvartalet 2010 var 6,4 procent.

Några av Stockholms delområden

Hyresutvecklingen i Stockholms innerstad exklusive CBD har varit oförändrade under året. Hyresrabatterna samt vakansgraden för moderna kontorslokaler i primära lägen har däremot minskat.

Södermalm

Södermalms kontorsmarknad har utvecklats de senaste åren och flertalet större kontorsfastigheter har genomgått betydande renoveringar. På Södermalm totalrenoverades bland annat ett 60-talshus i närheten av Medborgarplatsen och är näst intill fullt uthyrt. Slussen och Medborgarplatsen är Södermalm attraktivaste delmarknader. Attraktiviteten beror inte enbart på det geografiska läget med närhet till Stockholm city utan även på den lätta tillgängligheten till kollektivtrafik och utbudet av moderna, yteffektiva kontorslokaler. Hyresnivån i

primära lägen på Södermalm ligger på cirka 3 000 kr/m² per år, högre kontorshyror har dock noterats vid Slussen.

Norra Stationsområdet/Hagastaden

Hagastaden är det nya namnet på stadsutvecklingsområdet vid Norra Station. Satsningen planeras göra området till världsledande inom forskning och företagande inom life science. Projektet kommer totalt att generera ca 5 000 nya bostäder och ca 36 000 arbetsplatser.

Byggstart för landmärket Tors Torn, som innefattar 40 000 m² BTA kontor inriktat mot life science och hotell, beräknas ske 2013. Intill Tors Torn planeras två byggprojekt omfattande 34 000 m² respektive 33 000 m² BTA för handels- och kontorsverksamhet, med byggstart 2011 respektive 2014. Kontorskontrakt i Norra Stationsområdet för moderna, effektiva kontor bedöms tecknas inom hyresintervallet 2 100–2 600 kr/m² per år.

De närmsta tunnelbanestationerna till området är i dagsläget Odenplan och S:t Eriksplan. För närvarande utreder SL spårvägsdragning och planerar inför utökad busslinjedragning till området.

Kista

Kista är ett världsledande ITC-kuster med över 30 000 arbetsplatser i centrala Kista. Det finns ett flertal byggrätter i området och under 2010 har större renoveringar samt nyproduktioner som till exempel Victora Towers pågått. Hyresnivåer och vakanser varierar kraftigt inom Kista, mestadels på grund av fastigheternas kvalitetsskillnader inom teknik, flexibilitet och yteffektivitet. Kontorshyror varierar från cirka 1 100–2 500 kr/m² per år. Samverkan mellan stad, näringsliv och akademien leder till synergieffekter och skapar fortsatt tillväxt i Kista.

Närförort

Kontorsområden i Stockholms ytterregioner karaktäriseras i många fall av ett interagerat företags- och

bostadsliv. Mixen av fastighetsslag i ytterområden likt Sickla och Farsta skapar ett levande samhälle och ökar attraktiviteten för boende och företag. Sicklas kontorsmarknad har gynnats av en stark handelsmarknad i området, samt en god tillgänglighet till både Stockholms innerstad och Värmdöleden. Atlas Copco samlokaliserar samtliga enheter till Atrium Ljungbergs kontorsprojekt i Sickla. Kontorsprojektet, om ca 14 000 kvm, planeras stå färdig under det andra kvartalet 2011. Atrium Ljungberg utvecklar även ett kontorsprojekt åt Intrum Justitia och ytterligare ett åt AkzoNobel. Inflyttning är planerad till 2012 respektive 2014.

Kontorshyresnivån i Stockholms ytterområden har varit oförändrad under året. I centrala lägen i Sickla och Hammarby Sjöstad återfinns hyresnivåer om 1 500–1 800 kr/m² per år, för nyproduktion 2 000–2 400 kr/m² per år. I mindre attraktiva lägen i Nacka återfinns kontorshyror från ca 900 kr/m² per år. I de bästa lägena i Farsta (ex. Farsta Centrum) tecknas kontrakt med kontorshyror inom intervallet 1 200–1 800 kr/m² per år, medelhyran för området är cirka 1 000 kr/m² per år.

Trender utifrån ett kundperspektiv

Efterfrågan på moderna och yteffektiva kontorslokaler har blivit ännu tydligare under 2010. Trenden vi sett de senaste åren har blivit en normalitet, kontorslokaler skall erbjuda flexibla våningsplan och ge en lägre kvadratmeter per arbetsplatskvot. Det tidigare väl utpräglade hyresmättet kr/m² börjar i allt större utsträckning ersättas med kr/anställd vilket stärker de moderna kontorsfastigheternas ställning ytterligare.

De senaste två till tre åren har varit ogynnsamma för spekulativa byggprojekt vilket gjort att det idag råder en brist på vakanta moderna lokaler. Nästa steg blir att hyrorna förhandlas upp då det minst tar ett till två år innan nya spekulativa kontorsobjekt kan komma ut på kontorsmarknaden.

Företag fortsätter att uppskatta synergieffekter genom branschtillhörighet/klusterverkan och söker sig till dessa områden, som till exempel Kista.

Miljömedvetenheten hos fastighetsägare har under det senaste året ökat och den bedöms fortsätta öka. Idag erbjuds miljöcertifierade lokaler, gröna hyreskontrakt och en gemensam strävan mellan fastighetsägare och hyresgäst att minska miljöbelastningen. Medvetenheten hos de internationella företagen/hyresgästerna kom först och deras

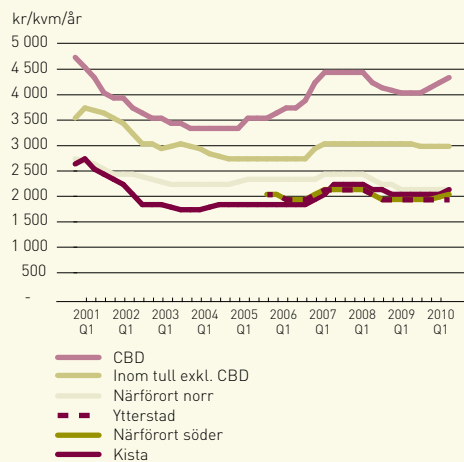
miljövärderingar har statuerat goda exempel. De svenska företagens miljömedvetenhet har mognat och bedöms få en större inverkan i deras framtida lokalval.

Prognos 2011 – 2012

Kontorsstocken inom flera områden har uppgraderats under 2010 för att möta upp hyresgästernas efterfrågan. De projekt som tidigare legat i träda på grund av finanskrisen förväntas starta i samband med att det ekonomiska läget stabiliseras. Majoriteten av byggprojekten tros inte påbörjas förrän en större del av lokalytan tecknats. Konvertering av äldre ineffektiva kontorsfastigheter till annat användningsområde så som bostäder förväntas fortsätta.

Områden nära city med hög tillgänglighet och med utbud av moderna kontorslokaler förväntas få en positiv hyresutveckling under nästa år. På Södermalm kommer bland annat Hornstull, förädlingen av Slussen samt de infrastrukturella förändringarna bidra positivt. Norra Stationsområdet stora omdaning till Hagastaden och dess infrastrukturella förändringar är ett intressant område att följa. Västra Kungsholmen fortsätter att utvecklas positivt med integration av olika fastighetsslag. I Kista förväntas dess ställning som centra för informations- och kommunikationsteknologi stärkas och förädlingen av kontorsbeståndet fortsätta.

HYRESUTVECKLING* I STOCKHOLM



*Medelhyran för mycket bra lokaler i bästa läge