

Marknadsposition

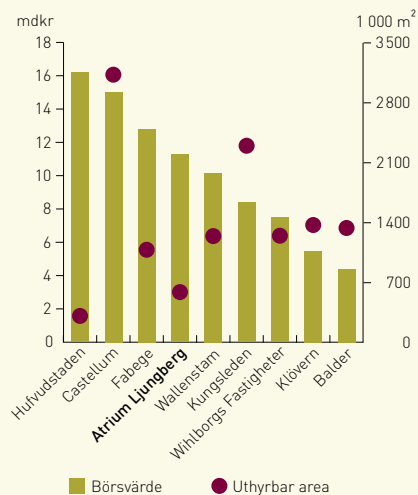
Text och diagram: Leimdörfer

ATRIUM LJUNGBERG ÄR ett av de största noterade fastighetsbolagen i Sverige. Bolaget har en stark ställning inom handelsfastigheter på utvalda tillväxtorter och kontorsfastigheter i Stockholmsregionen. Atrium Ljungberg utmärker sig även genom att ha en förhållandevis låg finansiell risk.

Atrium Ljungberg – ett av Sveriges största noterade fastighetsbolag

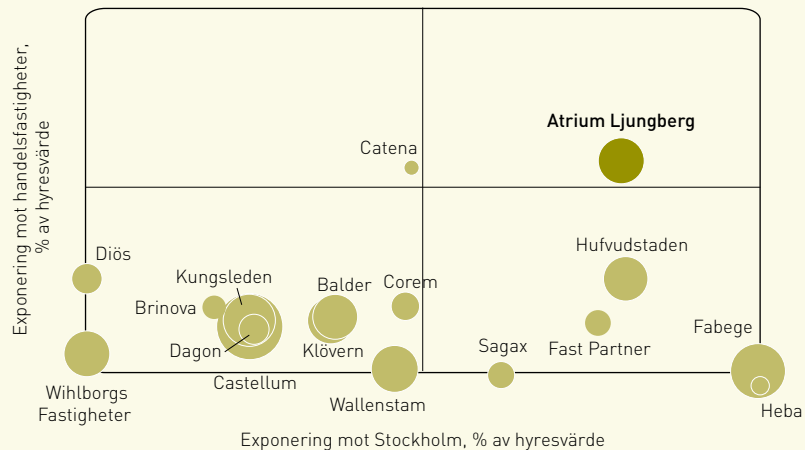
Vid utgången av 2010 var 17 svenska fastighetsbolag noterade på Nasdaq OMX Stockholm. De noterade fastighetsbolagen hade ett samlat börsvärde på cirka 108 mdkr, varav Atrium Ljungberg representerade drygt 10 procent. Sett till börsvärde är Atrium Ljungberg det fjärde största svenska noterade fastighetsbolaget efter Hufvudstaden, Castellum och Fabège. Vid årsskiftet ägde Atrium Ljungberg 48 fastigheter med en uthyrbar area om cirka 790 000 m². Fastighetsportföljen består av framförallt handelsfastigheter på utvalda tillväxtorter och kontorsfastigheter i Stockholmsområdet.

BÖRSVÄRDE OCH UTHYRBAR AREA ¹⁾

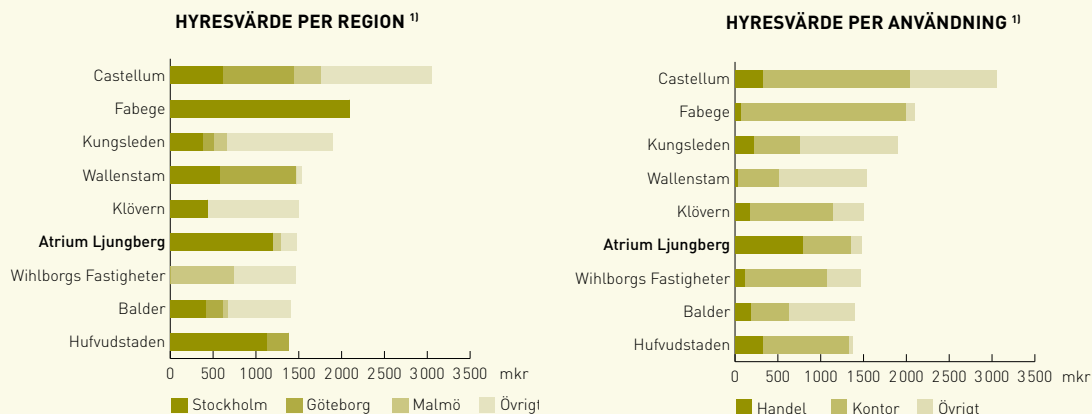


EXPONERING MOT HANDELSFASTIGHETER OCH FASTIGHETER I STOCKHOLM ¹⁾

Fastighetsbolag med en hög exponering mot handelsfastigheter återfinns i den övre delen i matrisen och bolag med en hög exponering mot fastigheter i Stockholm återfinns till höger i diagrammet. Varje bolag representeras av en cirkel vars storlek är proportionell mot fastighetsbeståndets hyresvärde.



¹⁾ Per 2010-12-31. Avser förvaltningsfastigheter. Fördelning per region och användning enligt Leimdörfers värderingsmodell.

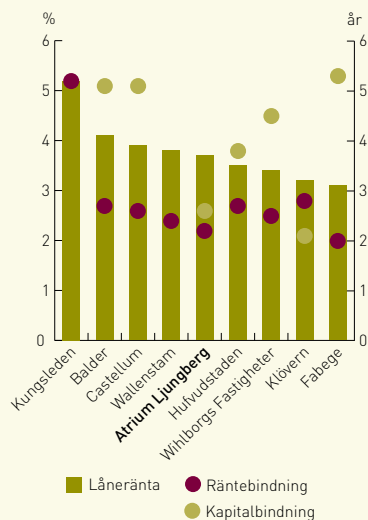


1) Per 2010-12-31. Avser förvaltningsfastigheter. Fördelning per region och användning enligt Leimdörfers värderingsmodell.

Belåningsstruktur

Atrium Ljungberg har en stark finansiell ställning och en låneportfölj med förhållandevis begränsad risk i jämförelse med andra svenska noterade bolag. Atrium Ljungberg hade per den 30 september 2010 en räntebärande låneportfölj på cirka 8,8 mdkr och en justerad soliditet på cirka 50 procent enligt Leimdörfers värderingsmodell. Av de noterade svenska fastighetsbolagen var det bara Hufvudstaden som hade en högre justerad soliditet. Räntetäckningsgraden beräknad enligt Leimdörfers värderingsmodell är 3,5 gånger, vilket är högre än snittet för noterade bolag om 2,8 gånger. Atrium Ljungberg har en genomsnittlig låneränta för sin låneportfölj på 3,7 procent, vilket är i linje med sektorn som helhet.

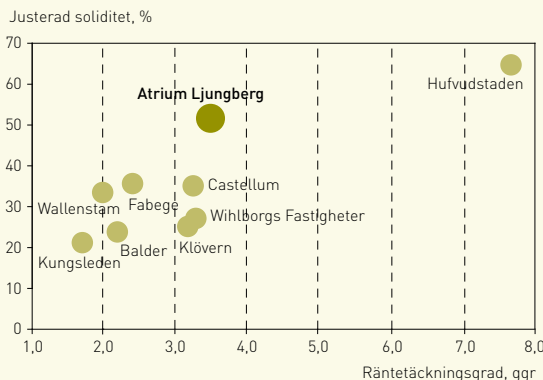
LÅNERÄNTA, RÄNTEBINDNING OCH KAPITALBINDNING ¹⁾²⁾



1) Per 2010-09-30

2) Uppgift om kapitalbindning saknas för vissa bolag

JUSTERAD SOLIDITET OCH RÄNTETÄCKNING ¹⁾



1) Per 2010-09-30

Ägare av handelsfastigheter i Sverige

Vid årsskiftet ägde Atrium Ljungberg handelsfastigheter med en uthyrbar area om cirka 348 000 m². Bland de noterade fastighetsbolagen är det endast Catena som är lika fokuserade på handelsfastigheter. Catena är dock betydligt mindre i storlek samt har en annan hyresgästprofil med stor exponering mot Bilia. I december 2010 blev det klart att det noterade fastighetsbolaget Balder köper 25 av handelsfastigheterna från Catena med tillträde i februari 2011.

Ett flertal utländska ägare av handelsfastigheter är aktiva i Sverige. Störst är det fransk-holländska köpcentrumbolaget Unibail-Rodamco med cirka 382 000 m² handelsarea. Köpcentrumbolaget Steen & Ström (ägt av franska Klepierre och holländska APG) med 277 000 m² är ett annat exempel.

ICA Fastigheter är den största inhemska ägaren av handelsfastigheter med 561 000 m² handelsarea. Arealen inkluderar bolagets 50 procent i Ancore, ett samägt fastighetsbolag som bildades av ICA Fastigheter och tjänstepensionsföretaget Alecta i oktober 2010. ICA Fastigheter och även KF Fastigheter med 320 000 m² handelsarea (inklusive delägda fastigheter), äger till största delen fastigheter som används internt inom respektive koncern.

Andra bolag med stor handelsarea i Sverige är de noterade fastighetsbolagen Kungsleden och Castellum samt Vasakronan som ägs av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonderna och Diligentia som ägs av Skandia Liv.

Ägare av kontorsfastigheter i Stockholmsregionen

Text och diagram: CB Richard Ellis

Atrium Ljungberg är en stor ägare av kontorsfastigheter i Stockholmsregionen med 212 000 m² uthyrbar kontorsarea. Bolaget är en av de största på delmarknaderna Närförort söder, Kista och Stockholms innerstad, exklusive CBD (Central Business District). De största aktörerna på kontorsmarknaden totalt i Stockholmsregionen är Vasakronan, Fabege och AMF Fastigheter.

Inom Stockholm CBD domineras ägandet av pensionsbolag och stora fastighetsbolag. Störst är Vasakronan och AMF Fastigheter. Även i Stockholms innerstad, exklusive CBD, är Vasakronan störst med fastigheter på samtliga malmar. Här är också Fabege en stor fastighetsägare. Största ägare i Närförort söder är Vasakronan vars övervägande bestånd finns i Nacka Strand. Med ett betydande bestånd i Sickla är även Atrium Ljungberg en stor aktör på denna delmarknad. Andra stora ägare är fastighetsbolagen Balder, Fabege och Valad. I Närförort norr domineras ägandet av Fabege som har flera fastigheter i Solna och Sundbyberg. Fastighetsbolaget Klöver är den i särklass största fastighetsägaren i Kista. Även Vasakronan, Castellum och Humlegården är stora ägare här följt av Atrium Ljungberg vars bestånd finns i Ärvinge i Kista. I Stockholms ytterstad karaktäriseras ägandet av en blandning av små och stora fastighetsägare, byggherrar, svenska och utländska investerare, pensionsfonder samt egenanvändare. De dominerande ägarna är GE Real Estate, Valad, Castellum och Kungsleden.

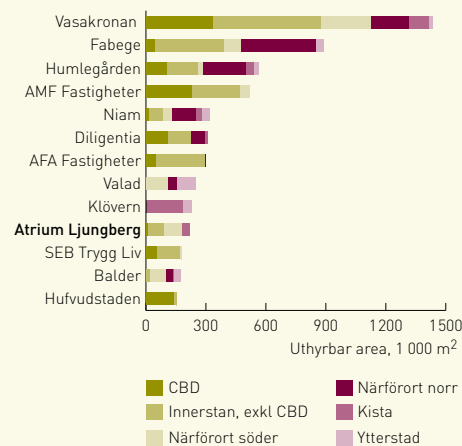
UTHYRBAR HANDELSAREA I SVERIGE ¹⁾



¹⁾ Per 2010-12-31.

* Avser 2010-06-30. ** Avser 2009-12-31. *** Leimdörfers uppskattning

UTHYRBAR KONTORSAREA I STOCKHOLM ²⁾



²⁾ Uppskattad area enligt CBRE

Investerarmarknaden

Text och diagram: Leimdörfer

DEN SVENSKA FASTIGHETSMARKNADEN återhämtade sig starkt under 2010 och transaktionsvolymen uppgick till cirka 110 mdkr. Intresset för att investera i fastigheter ökade bland många investerare, vilket medförde stigande priser på både kontors- och handelsfastigheter.

Högre omsättning och fokus på större affärer

Den återhämtning som kunde skönjas på den svenska fastighetsmarknaden redan under slutet av 2009 fortsatte och blev än mer tydlig under 2010. Årets transaktionsvolym uppgick till cirka 110 mdkr, vilket motsvarar en ökning på över 100 procent jämfört med 2009. Den högre transaktionsaktiviteten beror på flera faktorer, exempelvis bättre tillgång till bankfinansiering, en starkare hyresmarknad och större enighet mellan köpare och säljare kring rådande prisnivåer. De mest aktiva köpkategorierna under året var insitutionella placerare, privata fastighetsbolag och fastighetsfonder.

Intresset för att investera i handelsfastigheter ökade markant under 2010. Omsättningen av handelsfastigheter under året uppgick till cirka 13 mdkr, vilket kan jämföras med endast 3 mdkr under 2009. Den största handelsfastighetsaffären under 2010 är ICA Fastigheters och Alectas gemensamma satsning på det nybildade handelsfastighetsbolaget Ancore med en startportfölj värderad till cirka 2 mdkr. Även omsättningen av kontorsfastigheter ökade markant under 2010 och uppgick till drygt 30 mdkr att jämföra med 15 mdkr under 2009. De två största kontorsfastighetsaffärerna under året var Vasakronans förvärv av Klara Zenit för 4,35 mdkr och AMF Pensions förvärv av

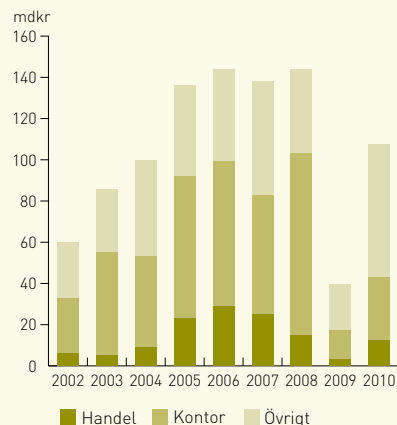
CityCronan för cirka 2,8 mdkr. Båda fastigheterna ligger i Stockholm CBD (Central Business District) och säljarna var tyska fastighetsfonder. Övrig transaktionsvolym utgörs till stor del av bostadstransaktioner som till exempel norska syndikeraren Actas försäljning av cirka 11 000 lägenheter till ett nybildat bolag, Willhem AB, ägt till 100 procent av Första AP-fonden och Vasakronans försäljning av cirka 8 000 lägenheter till Fjärde AP-fonden. Dessa två transaktioner motsvarar totalt cirka 12,4 mdkr.

Stigande fastighetspriser

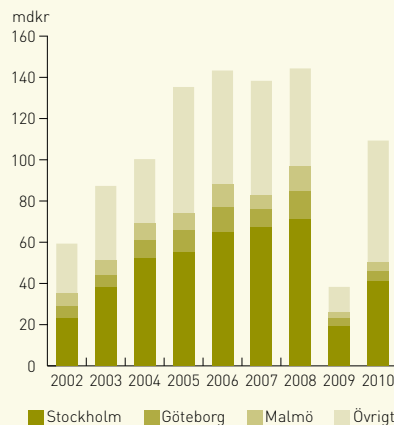
Det ökade intresset för fastighetsinvesteringar har medfört stigande fastighetspriser i Sverige under 2010. De stigande priserna är resultatet av både sjunkande direktavkastningskrav och högre hyresnivåer, framförallt i centrala lägen. För närvarande ligger direktavkastningskraven i Stockholm CBD strax under 5 procent för de bästa handels- och kontorsfastigheterna, en sänkning med 25–50 punkter jämfört med 2009. Prisskillnaden mellan moderna fastigheter i bra lägen och sämre fastigheter i sekundära lägen är dock förhållandevis stor. Marknadsräntorna steg något under 2010 men är fortfarande låga ur ett historiskt perspektiv och det finns ett positivt "yield-gap"¹⁾ för fastighetsinvesteringar.

1) Yield-gap = direktavkastning – låneränta

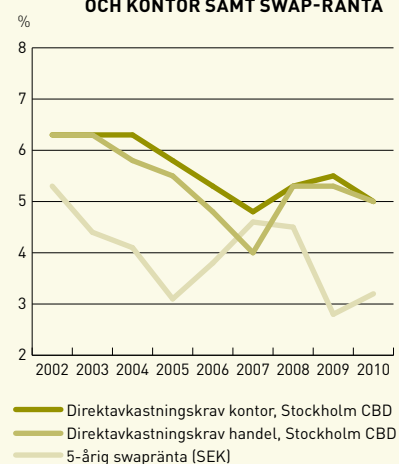
TRANSAKTIONSVOLYM PER FASTIGHETSTYP



TRANSAKTIONSVOLYM PER GEOGRAFI



DIREKTAVKASTNINGSKRAV FÖR HANDEL OCH KONTOR SAMT SWAP-RÄNTA



Detaljhandelsmarknaden

Text och diagram: Handelns Utredningsinstitut (HUI)

DEN SVENSKA DETALJHANDELN visar fortsatta styrkebesked och ytterligare ett rekordår går till historien. Flera frågetecken finns dock vid horisonten i form av ytterligare en lång och kall vinter med stigande elkostnader som följd samt en stigande ränta. Trots detta ser framtiden för svensk detaljhandel ljus ut.

Stabil detaljhandel

Detaljhandeln har en imponerande period bakom sig med 15 år av obruten tillväxt. När finanskrisen kom 2008 gjorde analytiker bedömningen att svårare år väntade. Flera branscher och företag hade också, främst under 2009, en svag utveckling. Handeln som helhet har emellertid ökat starkt genom hela krisen. Extra kraftig blir handelns tillväxt när den övriga ekonomiska utvecklingen granskas. BNP minskade exempelvis både under 2008 och 2009 och trots den starka BNP-tillväxten under 2010, som prognostiseras nå hela 5 procent, ligger ändå ekonomin under den nivå som rådde år 2007. Den övriga ekonomin har alltså precis fått näsan över lågkonjunktorens djupa avgrund och bedöms först under 2011 vara helt uppe. Handeln har under denna period uppvisat en närmast ofattbart stabil tillväxt med 3,4 procent år 2008, 3,6 procent år 2009 och 3,7 procent år 2010. Att handelns tillväxt 2010 understiger den för exempelvis BNP är alltså bara en effekt av en kraftig återhämtning i

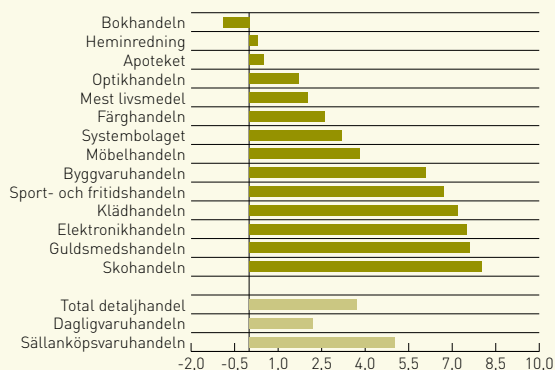
omkringliggande branscher i deras klättring upp ur avgrunden. Handeln trillade aldrig ner.

Bakom handelns stabila tillväxt ligger kraftiga stimulanser av hushållens ekonomi i form av skatte- och räntesänkningar som har frigjort stora summor för konsumtion under finanskrisens år. Detta har gjort att hushållen kunnat upprätthålla, och öka, sin konsumtion av detaljhandelsprodukter.

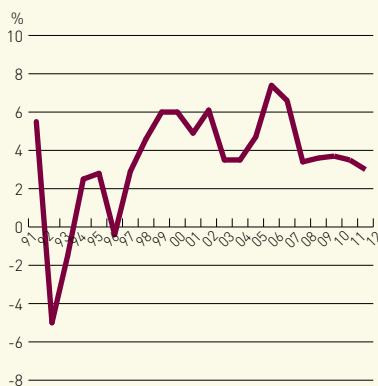
Skor och elektronik årets vinnarbranscher

Flera branscher utvecklades starkt under 2010. Främst är det delar av sällanköpsvaruhandeln som återhämtats starkt efter ett svagt 2009. Det tycks exempelvis ha funnits ett uppdämt shoppingbehov av elektronikvaror som efter flera år med svag tillväxt ökade sin omsättning med nästan 8 procent år 2010. Klädhandeln tillväxt steg också med cirka 8 procent, inte minst drivet av ett år med kallt och vintrigt väder. Snön låg långt in i april i stora delar av landet och kom igen redan i mitten av november vilket fått fart på den behovsstyrda delen av

DETALJHANDELNS UTVECKLING 2010
JÄMFÖRT MED 2009 (LÖPANDE PRISER)



DETALJHANDELNS UTVECKLING OCH
PROGNOS 1991-2012 (LÖPANDE PRISER)



försäljningen. Utvecklingen har också drivits av ett mode med större och kraftigare skodon, exempelvis stövlar och kängor. Även sport- och fritidshandeln utvecklades mycket starkt under 2010.

Stimulanserna slut?

Det som har räddat handeln under lågkonjunkturen, främst den låga räntan, utgör nu också ett hot. De kraftiga räntesänkningarna har frigjort stora summor kapital som har medfört att hushållen har kunnat upprätthålla sin konsumtion, men det har också medfört att man belånat sig ytterligare. Nu finns en oro kring räntehöjningarna som kommer att överföra pengar från bland annat detaljhandelskonsumtion till räntebetalningar. För varje räntehöjning behöver hushållen dessutom betala mer eftersom man lånat på sig större summor. Till detta kommer oron kring en eventuell fastighetsbubbla. Svenska fastighetspriser har inte dalat på samma sätt som i många andra länder. Om vi skulle ha en bostadsbubbla och om denna skulle spricka har handeln sannolikt ett antal svaga år framför sig. Precis som i vår omvärld är det framför allt de kapitaltunga branscherna som skulle skadas av en sådan nedgång.

Konjunkturläget har lämnat avtryck

Även om handeln som helhet har klarat sig väl har lågkonjunkturen lämnat tydliga spår efter sig. Trots att hushållens budget i de flesta fall har varit oförändrad eller förstärkts har konjunkturen skickat någon form av lågprissignal till svenska folket. Hushållen har sparat in på flera köp inom exempelvis de kapitaltunga branscherna och inom livsmedelshandeln syns ett flitigare användande av rabattkuponger. För livsmedelshandeln har de senaste åren varit skakiga. Under 2008 gick omsättningen upp, förklarad av prisökningar till följd av råvarukrisen. 2009 ersattes råvarukrisen av finanskrisen men försäljningen hölls uppe tack vare stimulanser och det

faktum att konsumenter valde bort restaurangbesök till förmån för systembolag och livsmedelshandel. Under 2010 har dagligvaruhandeln gått kräftgång, sannolikt till följd av att restaurangsektorn hämtat tillbaka sin omsättning när människor återigen börjat besöka restauranger, men sannolikt har också 2010 års höga elkostnader till följd av sträng kyla under årets första kvartal påverkat försäljningen.

Fortsatt stabil utveckling

Utsikterna för 2011 och 2012 ser goda ut. Hushållens optimism är på en mycket hög nivå, svensk ekonomi har återhämtat sig starkt och arbetslösheten har börjat minska. Sannolikt kan vi under prognoshorisonten också se fram emot ett femte jobbskatteavdrag med positiva effekter för hushållens möjligheter till konsumtion. Tillväxten skrivs till 3,5 procent för 2011 och 3,0 procent för 2012.

Upplevelsen i centrum

I takt med att utvecklingen av nya handelsplatser fortsätter och marknaden expanderar blir också konkurrensen betydligt hårdare. Detta sker inte minst i storstadsregionerna där merparten av investeringarna och handeln sker. Detta medför att behovet för fastighetsägare att säljaskilja sina köpcentrum från andra blir större och därmed blir också andra dimensioner än utbud och pris avgörande. Utbud och pris kommer sannolikt alltid att vara den viktigaste dragaren, men det är helt uppenbart att mjukare variabler som varumärke, koncept, marknadsföring och upplevelsedimensionerna av handeln blir allt viktigare. Det är redan tydligt att handeln och kanske främst köpcentrumen har gått från att vara handelsplatser till att vara mötesplatser. Utbudet av caféer och restauranger och andra verksamheter som inte är ren detaljhandel växer kraftigt och kan sägas vara ett mått på detta.

Detaljhandelskonceptens utveckling och deras konsekvens för fastighetsägaren

Text: CB Richard Ellis

Utvecklingstrender

De senaste tio åren har inneburit en revolution. Butikskoncept som inte ens fanns på 90-talet, erövrade på 2000-talet konsumenterna och investorererna. Boxbutikerna gjorde entré och nästan alla investeringar i detaljhandelsfastigheter under början och mitten av 2000-talet gjordes för dem i så kallade retail parker. I Stockholm prognostiserades i mitten av 2000-talet en tillväxt under en femårsperiod motsvarande tre–fyra Täby Centrum som potential för traditionella köpcentrum. Samtidigt syntes effekten av den nya expansionen. Försäljningen i de stora köpcentren stannade av eller minskade. Planerarna och prognosmakarna noterade sent att potentialen redan var in-tecknad av de nya konceptens intåg.

Sättet att sälja varor förändrades. På tidigt 90-tal var externhandel förknippat med enbart lågt pris och positionerades därefter för att stärka den identiteten med enkla lokaler och varor på lastpallar. Konceptet polariserade konsumenterna i för och emot. Mot slutet av 90-talet började lågprisbutiker-na ändra sitt sätt att sälja. Man frångick prisbetoningen och riktade in sig på kundens mer allmänna inköpsbehov. Inredningen fick design och varorna exponerades för att stärka en kvalitetsprägel trots det låga priset.

Marknaden utvidgades. Lågprishandeln blev boxbutiker och omfattade alla kundgrupper. Konsekvensen blev även att de stora köpcentrumbutikerna fick en större konceptuellt anpassad etableringsbas. Mot slutet av 2000-talet började således de stora hyresgästerna i de traditionella köpcentren att etablera i retail parker. Boxbutikskoncept sökte sig även till köpcentra och stadskärnor. Skillnaderna mellan olika typer av handelsplatser suddades ut. Miljön var inte polariserande längre.

Koncept kontra den starka handelsplatsen

Att optimera inom sitt traditionella koncept såsom tidigare varit lösningen för stagnerande eller

minskande försäljning blev nu föråldrat. Det kan i värsta fall innebära att konsumentbasen krymper ytterligare, man stärker oavsiktligt konceptets exkluderande egenskaper. En optimering som går utanför det traditionella köpcentrumkonceptet för att bredda konsumentbasen har visat sig mer framgångsrikt. Man kan inte bara stärka centret som koncept, man måste rikta in sig på centret som en handelsplats för alla.

Hela 90- och 00-talets utveckling kan exemplifieras av Sickla Köp kvarter. Förändringarna i butiksledet har i planeringen skapat en av Sveriges största och starkaste handelsplatser. Sickla Köp kvarter har tidigare haft total avsaknad av handelsattraktion. Området etablerades som ett traditionellt lågpriscentrum i början av 90-talet. I mitten av 90-talet sågs första förändringen i OnOff's omlokaliserade nya storbutik. Borta var de gamla lastpallarna och den var mer elegant än en H&M. Sickla hade en för låg estetisk profil för modeföretagen även om de noterade Sickla som handelsplats. Nästa steg blev att bygga gallerialösningen för modekoncepten. Med det blev Sickla etablerat, inte bara som ett köpcentrum för vissa butikskoncept, utan som en stark handelsplats för alla inköpsbehov.

Hyresnivåer och vakanser

Betydelsen av en stark handelsplats kan ses i hyresutvecklingen och vakansgraden under de senaste årens nedgång. På starka handelsplatser har hyresnivån varit oförändrad samt vakansgraderna nästan obefintliga. I de mer endimensionella köpcentren och retailparkerna kan ses en stigande vakansgrad och sjunkande hyror. På vissa ställen kan nästan en utslagning skönjas då butikskedjorna konsoliderar sina verksamheter efter tidigare snabba expansion. Handelsplatsens styrka har ökat skillnaden mellan hyror-na trots likartade koncept.

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

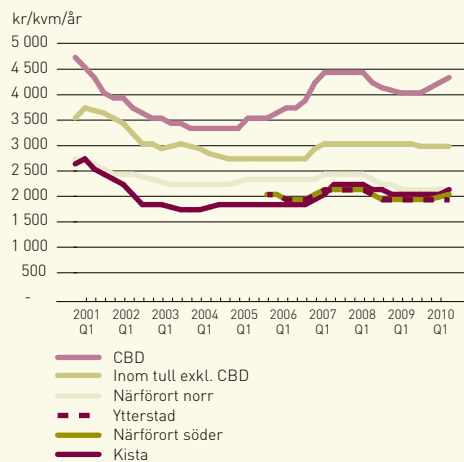
miljövärderingar har statuerat goda exempel. De svenska företagens miljömedvetenhet har mognat och bedöms få en större inverkan i deras framtida lokalval.

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