

Omvärlden /affärsrisk

Marknadssituation - hyresnivåer – vakanser nuläge

Flera tunga bedömare sänker sina prognoser för Sveriges ekonomi 2012. Många räknar med att tillväxten försvagas. ”Ett så här osäkert läge har Europa aldrig stått inför tidigare. Sverige står starkt men inte opåverkat” uttrycker Anders Borg i Svenska Dagbladet i september 2011.

Konjunkturuppgången i världsekonomin och i Sverige har stannat av. Under senare delen av 2012 kommer återhämtningen i Sverige igång igen, men arbetslösheten bedöms sjunka först 2013.

Konjunkturinstitutet bedömer att arbetslösheten kommer att uppgå till 7,5 procent under 2011 för att därefter ligga kvar vid 7,5 procent under 2012. Utvecklingen förutsätter en oförändrad reporänta det närmaste året. Det finns också ett utrymme för en expansiv finanspolitik, uttrycker konjunkturinstitutet i augusti 2011.

Revisions- och konsultföretaget Grant Thornton tar årligen pulsen på landets största kommersiella fastighetsägare för att ta reda på vad de tror om utvecklingen i sin bransch under de närmaste tolv månaderna. I den ekonomiska turbulensen har riskperspektivet vidgats. En tilltagande oro för skuldkrisens effekter, med högre kostnader för finansieringen, är tydlig. En risk som ökat sedan i fjol är uppfattningen att efterfrågan på både butiks- och industrilokaler kommer att dämpas. Drygt en fjärdedel av de svarande i undersökningen ser ett sådant scenario som den enskilt största risken för branschen. För kontorslokaler ser läget något ljusare ut, ur ägarperspektiv. Där tror 20 procent av fastighetsägarna på stigande efterfrågan medan bara 2 procent räknar med ett minskat sug efter kontor. (källa: Gant Thornton 2011-11)

Marknadssituation - Stockholm

Konjunkturen i Stockholm bromsade in rejält under tredje kvartalet. Ekonomin växer fortfarande men med klart lägre fart. Trots den globala oron i ekonomin fortsätter Stockholm att växa. Det visar Stockholms handelskammares konjunkturbarometer. Fortfarande växer ekonomin i huvudstadsområdet men takten är kraftigt avtagande.

Byggsektorn upplever en svalare konjunktur men där är konjunkturen hygglig och bättre än i riket i övrigt. Uppdragsverksamheten bromsar in men där finns fortfarande tillväxt. Uppdragsverksamheten ingår i den stora privata tjänstesektorn och består av revisionsfirmor, arkitektbyråer, advokater och reklamare. Branschen är av särskilt stor vikt för Stockholms län.

Arbetsmarknaden fortsätter att stärkas i Stockholm men i betydligt långsammare takt än hittills. Sysselsättningen har ökat sex kvartal i följd men väntas minska under årets sista kvartal (källa: Stockholms handelskammares konjunkturbarometer).

Hyresnivåer – vakanser prognos Stockholm

Kontorsvakanserna i Stockholms mest centrala delar har pressats ned till 5 procent och hyrorna för kontor i bättre lägen ligger nu runt 4500 kronor per kvadratmeter och år. Fastighetsägarnas bedömning är att förutsättningarna för en fortsatt positiv utveckling är ganska bra under det närmaste året. Det beror främst på att den kontorsintensiva tjänstesektorn ännu inte har påverkats av den avmattning vi sett inom industrin. Fastighetsägarna ser ingen omedelbar risk för en snabb sysselsättningsminskning i den sektorn. I kombination med det faktum att det har byggts mycket lite på spekulation under det senaste året, talar detta för stabila hyror och en jämn vakansnivå framöver.

Fastighetsförsäljningar prognos

Transaktionerna på den kommersiella fastighetsmarknaden har enligt fastighetsägarna utvecklats fortsatt starkt. Eftersom tjänstesektorn, som är av avgörande betydelse för den dominerande kontorsmarknaden, ännu inte nämnvärt har påverkats av omvärldens avmattning, räknar man med en relativt gynnsam men dämpad utveckling. Oron på de finansiella marknaderna gör dock att man räknar med oförändrade eller något lägre priser även på kommersiella fastigheter.

Kostnadsutvecklingen - prognos

Kostnadsutvecklingen är svårbedömd. Normalt borde det osäkra läget göra att upphandlings- och marknadssituationen enligt ovan påverkar priserna nedåt. Men då bygg- och anläggningssektorn är överhettad och inte indikerar någon försvagning ser vi ingen prispress som kan påverka kontorets underhållskostnader neråt under kommande år.

Personalsituation - medarbetare

Kompetensförsörjning, generationsskifte och personalplanering

Kontorets verksamhet bedrivs på en konkurrensutsatt marknad varför det är strategiskt viktigt att knyta till sig och behålla kompetent personal. Som ett led i att behålla attraktiv personal bedriver kontoret ett aktivt arbete att behålla den goda arbetsmiljön och vidareutveckla cheferna i kommunikation och ledarskap. Detta i syfte att säkerställa kontoret som en attraktiv arbetsplats.

Fastighetskontoret har 133 tillsvidareanställda medarbetare (inklusive de nyrekryterade medarbetare som börjar under december månad 2011). Cirka 40 procent är kvinnor och cirka 60 procent är män. När man tittar på åldersfördelningen är medarbetargruppen 55 år och äldre den största gruppen och motsvarar 37 procent av medarbetarna. Kontorets medelålder ligger idag på 49 år, se åldersfördelning i procent enligt nedan.

18 – 34 år	13 %
35 – 44 år	22 %
45 – 54 år	28 %
55-	37 %

Fram till och med 2017 kommer cirka 19 procent av medarbetarna att fylla 65 år. Nedan tydliggörs hur många medarbetare som fyller 65 respektive år.

2012	2 personer
2013	6 personer
2014	4 personer
2015	2 personer
2016	5 personer
2017	6 personer

Kontorets strategi för att möta det kommande generationsskiftet är därför att löpande knyta yngre arbetskraft till kontoret för att överföra kunskaper från de erfarna medarbetarna till de nyanställda. Kontoret har också en utmaning i att fortsätta omställningen mot en än mer professionell beställarorganisation.

Arbetsmiljö och hälsa

Sjukfrånvaron hittills under 2011 uppgår till 2,68 %. Det långsiktiga målet är att sjukfrånvaron ska ligga omkring denna nivå – och helst något lägre. För att lyckas med detta arbetar kontoret målmedvetet för att uppnå en arbetsmiljö där den psykosociala och fysiska arbetsmiljön är bra och där medarbetarna trivs och kommer till sin rätt. Kontoret avser även att fortsätta de friskvårdsinsatser som redan nu erbjuds medarbetarna.