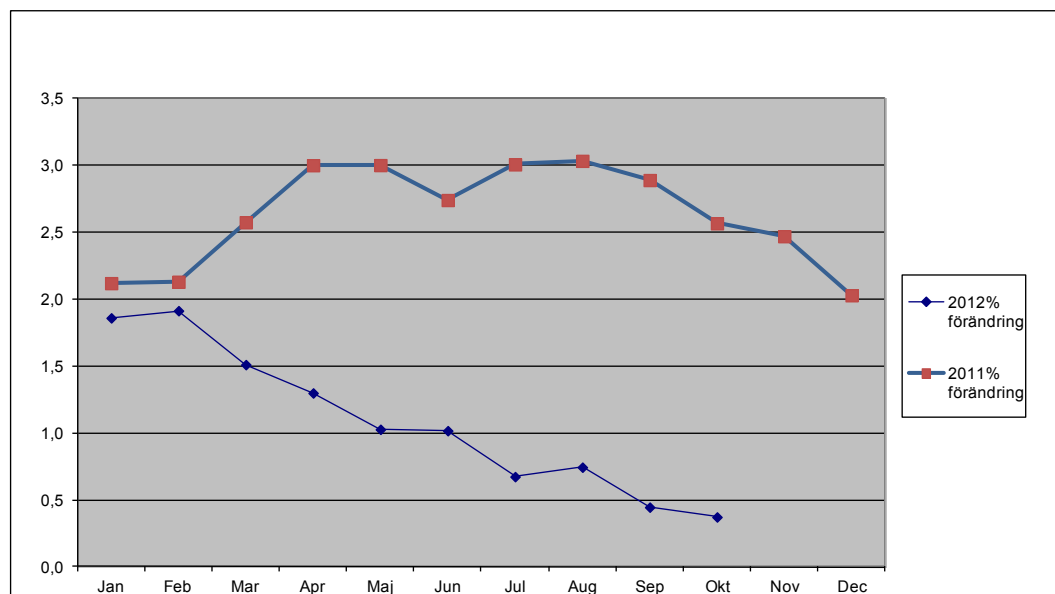


### Marknadssituation - hyresnivåer – vakanser nuläge

Den svenska ekonomin tappat fart. Orsaken till den snabba avmattningen finns utanför Sverige gränser. Tillväxtmotorerna hackar i världens stora tillväxtblock (eurozonen, USA och tillväxtländerna), vilket drabbar de svenska exportföretagen. Många länders svaga statsfinanser i kombination med att centralbanksräntorna på de flesta håll redan nått botten innebär att det inte finns någon politisk möjlig väg att snabbt vända trenden. Därför kommer den globala tillväxten att bli svag under lång tid.

Enligt SCB minskade den svenska industriproduktionen med 4,1 procent i september jämfört med augusti, korrigerat för säsongseffekter. Jämfört med september 2011 har produktionen minskat med 5 % i kalender korrigerade tal. Nedgångens omfattning kom som en överraskning för många. Tillväxten i den svenska ekonomin försvagats ordentligt under hösten. Produktionen tappar fart, varselalen stiger och inflationen ligger på rekordlåg nivå. Inköpschefsindex och Konjunkturinstitutets barometerindikator pekat nedåt. Hushållens och näringslivets förväntningar på framtiden visar att siktet är inställt på en fortsatt avmattning. Vi har ännu inte fått tillräckligt med information för att med säkerhet kunna säga att Sverige befinner sig i recession men mycket tyder på det.



När ekonomin viker och arbetslösheten rör sig uppåt samtidigt som inflationen närmar sig noll, är det enbart Riksbanken som kan hålla ekonomin under armarna genom att sänka räntan. Men i dagsläget är det osäkert om så blir fallet då Riksbanken vänder sig mot hushållens höga skuldsättning. (källor: Fastighetsägarna, SCB, inköpschefsindex)

### Marknadssituation - Stockholm

Stockholmskonjunkturen fortsätter att mattas av och växer i långsammare takt än tidigare. Konjunkturindikatorn för Stockholms län minskar från 7 till 3 under årets tredje kvartal. Konjunkturindikatorn för hela landet minskar från 0 till -2.

Arbetsmarknaden minskar något i Stockholmsregionen, vilket prognosticeras att fortsätta i samma takt under fjärde kvartalet. Det är i uppdragsverksamheten och livsmedelshandeln det fortfarande förväntas jobbtillväxt. Livsmedelshandeln och sällanköpsvaruhandeln är de branscher som under kvartalet växer i snabbast takt i Stockholms län. Byggindustrin, handeln med motorfordon och databranschen minskar istället kraftigt.



(källa: Stockholms handelskammarens konjunkturbarometer).

### **Intäktssidan - hyresnivåer – vakanser prognos Stockholm**

I en konsensusrapport sammanställd av SEPREF (Swedish Property Research Forum) visar att varannan analytiker och investerare nu tror att hyrorna för ”prime office” i Stockholm kommer att sjunka under 2013. 18 procent tror dessutom att yelden då också kommer att ha ökat något. Både Malmö och Göteborg bedöms ha mer stabila hyror för ”prime office” än Stockholm.

På kort sikt visar prognosen på stabilitet på samtliga tre marknader. För fjärde kvartalet i år pekar den på en hyresnivå för prime office i Stockholm på 4700 kronor per kvm och en yield på 4,60. Det är prognosen på ett års sikt som visar på en stigande oro. Ingen tror på stigande hyror i Stockholm, utan tvärtom. Hälften av de tillfrågade tror på sjunkande hyror. (källa: Fastighetsvärlden Idag 2012-11-09)

CBRE (Internationell fastighetsmäklare med uthyrning av lokaler och fastigheter) spår sänkt hyra om 5 procent i Stockholm. CBRE:s rapport ”Sweden Property Q3 2012” visar att det fortfarande råder en stor brist på stora, sammanhängande, moderna kontorsareor inom CBD (Central business district) i Stockholm samt att vakansgraderna fortsätter att vara låga.

I Stockholm CBD hamnade tredje kvartalets vakanssiffra på ca 4,5 procent av den totala kontorsstocken om ca 1.850.000 kvm. Vakansgraderna inkluderar de ytor som CBRE känner till uppkommer inom sex månader från mättillfället.

Medelhyran för prime kontoren är oförändrad jämfört med föregående kvartal, 4.400 kr/kvm/år i Stockholm. CBRE bedömer en nedgång om 5 procent på medelhyran för prime kontor i Stockholm under nästkommande år.

Trenden CBRE ser, att företag avvaktar och omförhandlar sina kontrakt, beror både på oron för omvärldens ekonomi och på vetskapen om att nya moderna större lokaler kommer att komma ut på marknaden framöver. Många pratar om och det är offentligt att cirka 130.000 kvm kontor kommer att bli vakanta eller färdigställda inom tre år i Stockholm CBD, vilket motsvarar ca 7 procent av den totala kontorsytan i området.

Man ser fortfarande noteringar över 5.000 kr/kvm och år i CBD och efterfrågan är fortfarande god. Det vi sett under en tid är att andra delmarknader med lägre hyresnivåer som till exempel Solna lyckats locka till sig företag som är kostnadsmedvetna, som vill att personalen skall ha bra kommunikationer till arbetet och närhet till city, säger Patrik Sundberg, Director på Office Leasing i Stockholm. (källa: Fastighetsvärlden Idag 2012-10-19)

En del av fastighetskontoret avtal är indexreglerade. Det innebär att hyrorna för 2013 höjs med index i förhållande till innevarande års hyror. Hur stor höjningen blir beror bland annat på hur stor del av den avtalade hyran som är indexreglerad.

### **Kostnadsutvecklingen – prognos**

Den pågående konjunkturavmattningen i svensk ekonomi försätter byggindustrin i ett vänteläge. Bostadsinvesteringarna stiger svagt 2013 tack vare ett ökat nybyggande. Detta driver branschen när anläggningsbyggandet avtar. Lokalinvesteringarnas positiva utveckling förhindrar en tillbakagång i år och bidrar till uppgången 2013. Sammantaget ökar bygginvesteringarna med 1 procent såväl i år som nästa år. Mot bakgrund av denna magra utveckling blir antalet sysselsatta inom byggindustrin i det närmaste oförändrad



under prognosperioden. Det ska dock understrykas att den nuvarande sysselsättningsnivån är den högsta sedan början av 1990-talet.

Utifrån kommentaren ovan är kostnadsutvecklingen svårbedömd. Normalt borde det osäkra läget göra att upphandlings- och marknadssituationen påverkar priserna nedåt. Men då bygg- och anläggningssektorn på grund av många större pågående projekt i Stockholmsområdet ser vi än så länge ingen direkt prispress som kan påverka kontorets underhålls- och investeringskostnader neråt under kommande år.

### **Fastighetsförsäljningar prognos**

En stark förklaring till den nu sjunkande transaktionsvolymen är kopplad till bankernas mycket restriktiva kreditgivning som motiveras utifrån högre kapitaltäckningskrav och högre upplåningskostnader till följd av allmän osäkerhet på internationella kapitalmarknader.

Den tydliga investerartrenden sedan sommaren 2011, med en ökad efterfrågan på primefastigheter och ett svalt intresse för mer sekundära lägen, håller i sig. Trenden är tydlig för såväl prisnivåer som transaktionsvolym. Andelen av transaktionsvolymen hänförlig till fastigheter belägna i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö är hittills i år närmare 80 procent, att jämföra med 2010 och 2011 då andelen var strax över 60 procent. Detta belyser alltmer det faktum att investerarnas geografiska fokus är riktad mot de större städerna och i synnerhet Stockholm.

Marknaden för corefastigheter är fortsatt mycket stark samtidigt som bankernas fortsatta restriktiva kreditgivning negativt påverkar aktörer i behov av extern finansiering. En viss ljusning i transaktionsmarknaden syns visserligen i form av ett ökat intresse från value-add och opportunistiska investerare med stark kapitalbas som tillsammans med fastighetsbolagen ser möjligheter i det rådande marknadsläget, säger Johan Bernström, transaktionschef på Savills (källa: fastighetssverige.se, transaktionsvolym Q2 26 mdr).