

Stockholm

Krisen har inte sänkt Stockholm, tvärtom. Stark befolkningstillväxt, ökad nyproduktion med cirka 40 procent, förändringar i hyressättningen och flera stora projekt – inte minst nya universitetssjukhuset, Norra Stationsområdet och Stockholmsarenan – gör Stockholm till ohotad etta i NAI Svefa Fastighetsindex. På minussidan finns vakanserna på kontorsmarknaden som dock verkar ha bottnat. På industri-fastighetsmarknaden minskar utbudet samtidigt som efterfrågan ökar, och i det centrala affärsdistriktet saknas i princip numera byggbar mark, eller finns det några möjligheter kvar?

Stockholm - januari 2010

	Hyra	Direkt- avkastning	Bedömda värden
Kontor			
AA-läge	3 500 - 4 200	5,25 - 5,75%	45 000 - 70 000
A-läge	2 700 - 3 900	5,40 - 6,00%	40 000 - 60 000
B-läge	1 900 - 3 000	5,50 - 6,50%	20 000 - 37 000
C-läge	1 400 - 2 000	6,00 - 7,00%	12 000 - 25 000
Butiker			
AA-läge	6 500 - 16 000	5,00 - 5,50%	65 000 - 150 000
A-läge	3 500 - 7 500	5,25 - 6,00%	40 000 - 100 000
B-läge	2 000 - 3 500	5,75 - 6,75%	25 000 - 45 000
C-läge	1 500 - 2 700	6,50 - 7,00%	10 000 - 25 000
Industri			
A-läge	600 - 1 100	7,00 - 8,00%	5 000 - 11 000
B-läge	500 - 800	7,50 - 8,50%	4 500 - 8 000
C-läge	450 - 650	7,75 - 9,00%	3 500 - 6 000
Bostäder			
AA-läge	1 200 - 1 750	2,00 - 3,75%	23 000 - 35 000
A-läge	1 200 - 1 750	2,00 - 4,00%	20 000 - 32 000
B-läge	1 200 - 1 650	2,50 - 4,00%	18 000 - 30 000
C-läge	1 050 - 1 650	2,50 - 4,00%	15 000 - 25 000

Bostadsfastigheter

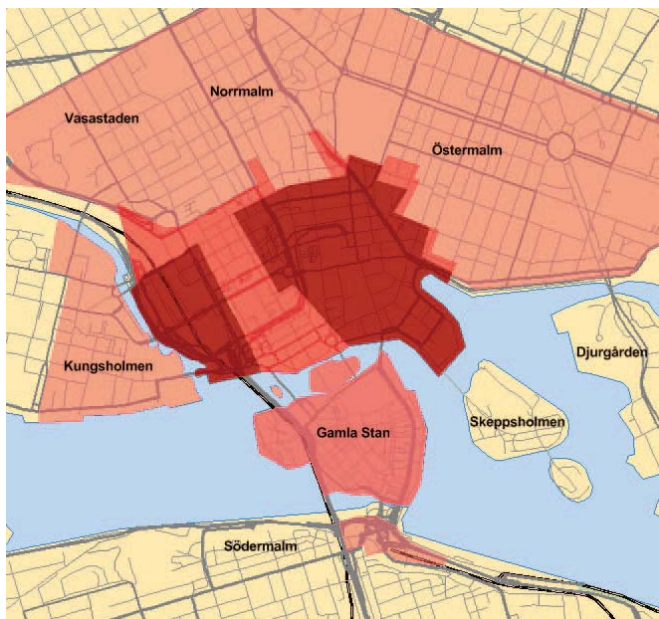
Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder är de dominerande aktörerna. Stockholms Kooperativa Bostadsförening placerar sig med bland annat Wallenstam, Byggnadsfirma Olov Lindgren, Einar Mattson och HSB på platser därefter. Prognoser antyder en ökning i nybyggandet i länet med cirka 40 % i jämförelse med 2009. Detta då flera projekt tidigare har senarelagts på grund av lågkonjunkturen. Värt att uppmärksamma är den nya hyressättningen Stockholmsmodellen. Den ska bättre överensstämma med hur hyresgästen värderar sitt boende. Lägenhetens storlek, fastighetens standard och läget ska ligga till grund för hyressättningen. Utöver det föreslog regeringen i vintras förändringar för allmännyttan, den ska drivas affärsmässigt och med marknadsmässiga avkastningskrav. Förändringar för Stockholms hyressättning är troligen snart ett faktum.

Kommersiella hyresfastigheter

Bland aktörerna på den kommersiella marknaden återfinns AFA, Alecta, AMF Pension, Atrium Ljungberg, Diligentia, Fabege, Hufvudstaden, SEB och Vasaskronan. På Stockholmsmarknaden är aktiviteten fortsatt låg även om transaktionsmarknaden börjat återhämta sig. Köparna utgörs främst av redan etablerade aktörer med stark finansiell ställning. Det märks nu tydligt att de utländska investerarna har dragit sig tillbaka vilket skapat utrymme åt svenska investerare. På hyresmarknaden kan en viss ökning av vakanser skönjas även om nivån är lägre än vad som tidigare befarades. Kontorshyrorna för innerstaden bedöms nu ha bottnat. Sammanfattningsvis har Stockholms fastighetsmarknad stått emot den finansiella turbulensen bättre än befarat. Dock kan noteras att SOUK-gallerian, i bästa handelsläge på Drottninggatan, fortfarande står tom.

Specialfastigheter

Stockholms Stad är tillsammans med Akademiska Hus, Jernhusen och Kungsleden bland de stora ägarna av specialfastigheter. I december 2009 vann detaljplanen för det nya universitetssjukhuset i Solna laga kraft. Öppning av det nya sjukhuset planeras till december 2015. Verksamhetsarean beräknas till cirka 335 000 kvadratmeter BTA inklusive befintliga laboratorier. Investeringskostnaden är beräknad till max 14,1 Mdkr exklusive tillkommande kostnader för verksamhetsutrustning. Peab har fått i uppdrag att bygga den nya Stockholmsarenan vid Globenområdet som beräknas kosta cirka 2,7 Mdkr och ska stå klar under hösten 2012. När arenan är klar kan Söderstadion rivas och där beräknas byggrätterna vara värda omkring 1,2 Mdkr. Detaljplanen för arenan är ännu inte klar.



I fokus: CBD

Stockholm CBD sträcker sig från Klarastrandsleden i väst till kvarteren öster om Birger Jarlsgatan. Nya yteffektiva kontorsfastigheter efterfrågas i större utsträckning än äldre fastigheter och CBD visar tecken på att förskjuta sig västerut. Under de senaste åren har det pågått stora förändringar omkring centralstationen där bland annat Waterfront building och Jernhusens Kungsbrohuset stod klara under 2009. De nya komplexen inrymmer tillsammans drygt 40 000 kvadratmeter kontor samt lokaler för restauranger, butiker, kongresshall och hotell med över 400 rum. Även NCC har uppfört kontor inom Kungsbron 2 med omkring 17 500 kvadratmeter varav cirka 92 % utgör av kontor. Tre kontorsfastigheter i Stockholm CBD står under omvandling till hotell. Det är Skravelberget Mindre 9, ägd av Anders Bodin Fastigheter samt Rotundan 3, som ägs av AFA Fastigheter som kommer att omvandlas. Även Diligentias fastighet Klockan 1 kommer under 2011 att öppna upp som hotell med Scandic som operatör. Totalt försvinner då över 20 000 kvadratmeter kontorsyta från CBD. Det finns ont om ytterligare byggbar mark kvar inom CBD men viss nybyggnation genom överdäckning av spårområdet kan snart bli verklighet.

Industri- & lagerfastigheter

Stora ägare i segmentet är Brostaden (Castellum), Corem, DK Properties, Fabège, FastPartner, Sagax och Valad. De mest intressanta logistiklägena i Stockholm är bland annat Årsta/Västberga, Jordbro, Rosersberg, Arlanda och Eriksberg. Marknaden kännetecknas av en fortsatt låg omsättning och de transaktioner som sker avser i huvudsak mindre objekt. På hyresmarknaden görs en del avslut, exempelvis i Jordbro företagspark där vitvaruföretaget Tretti.se har förnyat sitt avtal med ProLogis samt utökat sina ytor. Utbudet av lager- och industrilokaler minskar löpande genom konvertering till annan användning samtidigt som befolkningen och därmed behovet av lager- och industrilokaler ökar.

Planer & Projekt

Norra Stationsområdet har haft en långdragen planprocess, men nu börjar markanvisningarna fördelas ut och första byggstart planeras till 2011. Inom Stockholm stads gränser planeras cirka 3 100 bostäder och 300 000 kvadratmeter kommersiella lokaler. Ett spännande projekt är omformningen av Vattenfalls gamla huvudkontor i Råcksta. Fastighetsägaren Sveafastigheter arbetar tillsammans med Stockholms stad med en ny detaljplan som ska möjliggöra 140 000 kvadratmeter med övervägande del bostäder. Planen väntas bli klar under 2010 och fastighetsägaren har för avsikt att sälja delar av projektet.

Kommunfakta

Befolkningsutveckling	+ 2,2%	●
Arbetslöshet	5,1%	●
NAI Svefa Fastighetsindex	85	●

