

KONTORSMARKNADEN BAS
Stockholm
2020 Q1





Sammanfattning

På Stockholms kontorsmarknad ser CityMark Analys ett ökat utbud av kontorslokaler, både i form av stigande vakansgrad och ökad volym av kommande utbud, jämfört med föregående mätning andra halvåret 2019.

Vakansgraden för hela Stockholm fortsätter sedan våren 2019 att klättra uppåt och ligger vid den senaste mätningen på drygt 8 procent, där den högsta vakansnivån noteras i Norrort och den lägsta i CBD.

Utöver befintlig vakans noterar CityMark Analys ett kommande utbud i Stockholm om totalt drygt 515 000 kvm kontor, där majoriteten ligger i Norrort, följt av Innerstaden exkl. CBD. På samtliga marknader har även de kommande utbuderna ökat jämfört med föregående mätning. I kommande utbud ingår även okontrakterad nyproduktion och vid CityMark Analys senaste mätning utgör dessa ytor majoriteten av det kommande utbudet i Stockholm. Den totala volymen nyproduktion i Stockholm som inkluderas i vårens kartläggning uppgår i dagsläget till närmare 330 000 kvm varav drygt 50 procent är okontrakterad.

Hyresutvecklingen på Stockholmsmarknaden har stagnerat och topphyrorna ligger generellt sett på samma nivå eller lägre på de flesta delmarknader under första halvåret 2020 än föregående 6 månaders period. Under 2019 såg vi däremot medelhyresökningar på alla delmarknader. Största ökningen i kronor noterades på CBD - marknaden där medelhyran ökade med 340 kr per kvm och år under 2019 jämfört med 2018. Störst procentuell ökning var däremot i Norrort med 8,3 procent vid motsvarande jämförelse mellan 2018 och 2019.

Direktavkastningen för kontor i Stockholm bedöms enligt SEPREF:s konsensusprognos för Q2 2020 till 3,40 procent, vilket är en ökning med 0,15 punkter jämfört med föregående kvartal.





Utbud

Kontorsstocken i Stockholm uppgår till cirka 10 500 000 kvm K3 2020. Av den totala stocken utgör CBD knappt 20 procent, Innerstaden exkl. CBD och Norrort drygt 30 procent vardera och resterande andel ligger i Söderort.

Vakansgraderna har stigit i Innerstaden exkl. CBD och Norrort, medan CBD och Söderort visar minskade vakanser jämfört med föregående 6 månaders period. Högst vakansgrad uppvisar Norrort där den uppgår till närmare 14 procent K1 2020. Här är det främst Kista, Yttre Sundbyberg och Akalla som bidrar till den höga vakansnivån.

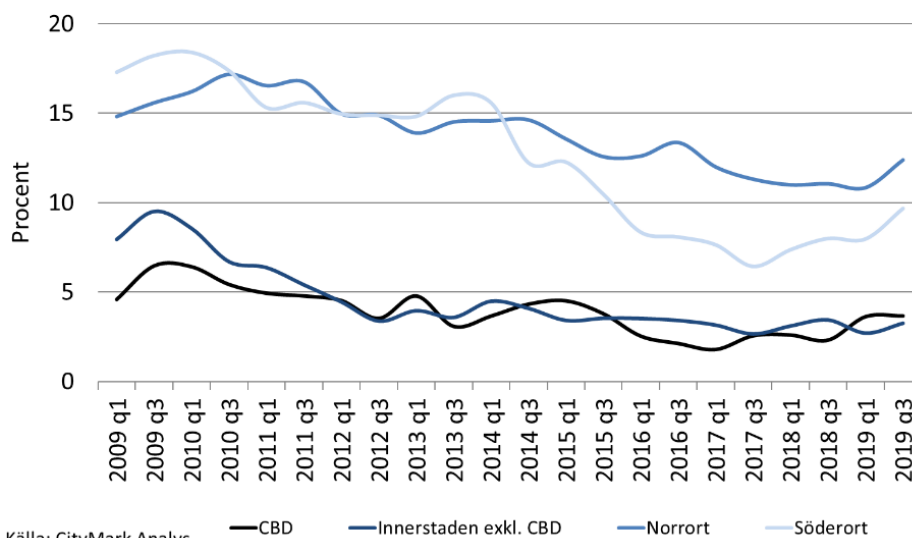
Vakant kontorsyta i kvm i Stockholm uppgår till närmare 820 000 vid CityMark Analys mätning under första kvartalet 2020. Norrort står för nästan 60 procent med sina 484 000 kvm. Jämfört med föregående mätning under hösten 2019 ökade vakanserna i Norrort med drygt 40 000 kvm. Inom Innerstaden exkl. CBD uppgick ökningen till drygt 30 000 kvm medan Söderort endast noterar en marginell ökning med 3 000 kvm. I CBD noteras istället en minskad vakans med 16 000 kvm.

Utbudet består, förutom befintlig vakans, även av kommande utbud. Kommande utbud innehåller både okontrakterad nyproduktion och befintliga ytor som återförs i och med att sittande hyresgäst lämnar dessa.

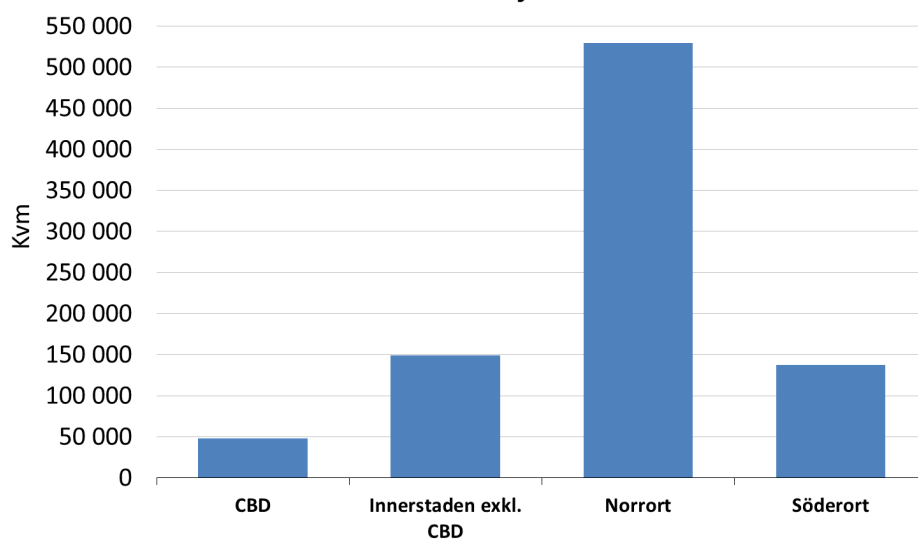
CityMark Analys noterar en total volym kommande utbud om drygt 515 000 kvm på Stockholmsmarknaden från K3 2020 där nyproduktionen utgör majoriteten, motsvarande drygt 60 procent av det kommande utbudet.

Den största volymen okontrakterad nyproduktion finns i Norrort och då främst i Solna/Sundbyberg. Några av de större projekten i Norrort är NCC:s projekt Herrjärva i Järva Krog. Här uppförs i etapp två närmare 11 000 kvm kontor, där cirka 70 procent fortfarande är okontrakterad. NCC driver även projektet Hangar 5 i Bromma, en kontorsfastighet som blir närmare 30 000 kvm stor med färdigställande K3 2021. Här är i dagsläget drygt 90 procent okontrakterad. Fabege fortsätter utvecklingen av Arenastaden och uppför nu kv. Poolen, som beräknas bli färdigställt K1 2022. Här återstår, enligt CityMark Analys kännedom, cirka 6 000 kvm outhyrt av den 27 500 kvm stora kontorsfastigheten.

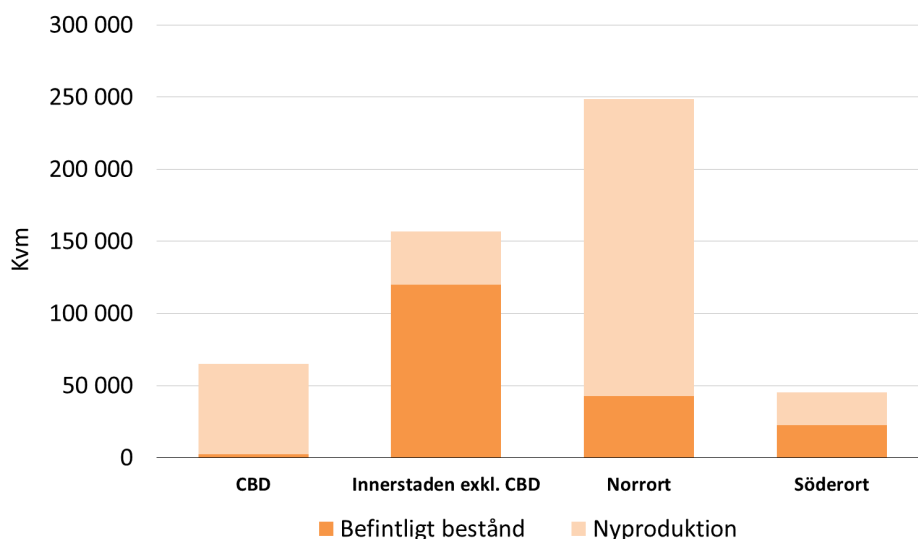
Vakansutveckling Stockholm



Vakant kontorsyta Stockholm



Kommande utbud Stockholm





Take-up

CityMark Analys mäter Take-up, eller omsättningsvolym på kontorsmarknaden. Den genomsnittliga omsättningen i Stockholm sett över de 10 senaste åren (2010 – 2019) uppgår till närmare 560 000 kvm, vilket motsvarar 5,3 procent av kontorsstocken.

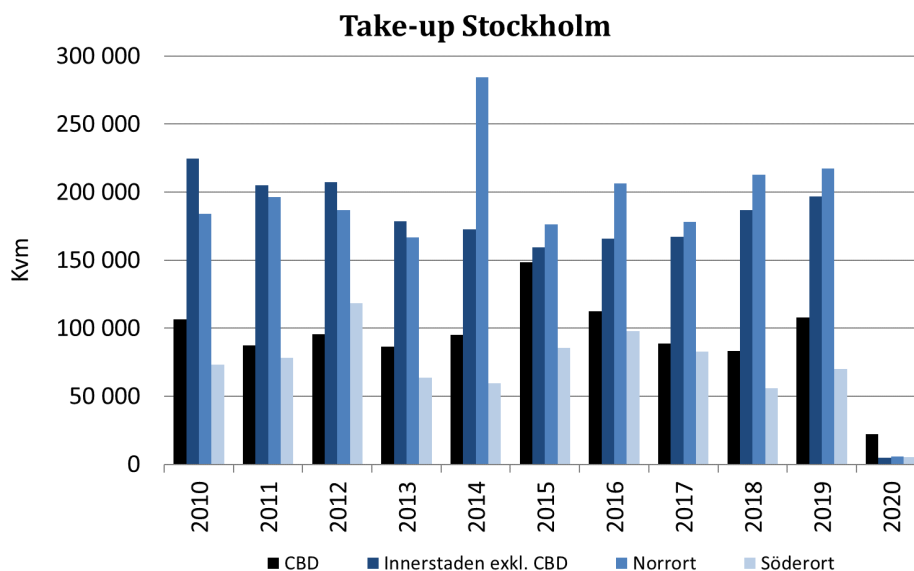
Ställt till kontorsstocken är omsättningen störst i CBD där cirka 100 000 kvm omsätts per år, vilket motsvarar 5,7 procent av stocken på delmarknaden. Innerstaden exkl. CBD omsätter cirka 190 000 kvm årligen, motsvarande 5,2 procent av dess stock. Inom Norrort omsätts den största andelen sett till volym med cirka 195 000 kvm per år, vilket motsvarar 5,5 procent av stocken. Söderort har lägst Take-up, med cirka 80 000 kvm per år, eller 4,7 procent av stocken. Sett till de senaste fyra åren, fram till och med 2018, har omsättningen stadigt minskat i CBD vilket kan kopplas till det låga utbudet av vakanta lokaler. Detta har gynnat aktiviteten för främst övriga innerstaden samt Norrort. Även Söderort har sett en ökad omsättning de senaste två åren. Här sker också en del nyproduktion i citynära läge.

Hyresutveckling

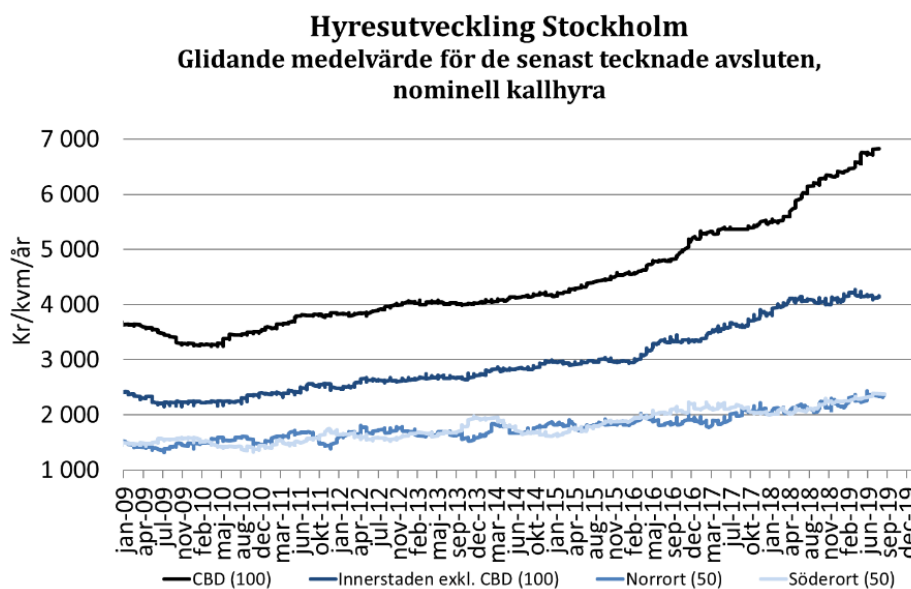
Hyresutvecklingen på Stockholmsmarknaden har stannat av och topphyrorna ligger generellt sett på samma nivå eller något lägre på de flesta delmarknader under första kvartalet 2020 än föregående 6 månaders period. Medelhyra i Stockholm CBD ökade under 2019 med 5,3 procent, motsvarande 340 kr/kvm/år jämfört med 2018. I resten av innerstaden uppgick medelhyresökningen till 5,5 procent motsvarande 230 kr/kvm/år vid samma jämförelse. Inom Norrort ökade medelhyran under 2019 med 8,3 procent, 180 kr/kvm/år medan Söderort hade en mindre medelhyresökning som noterade 4,0 procent motsvarande ca 95 kr/kvm/år.

Direktavkastning

Direktavkastningen för kontor i Stockholm har stadigt sjunkit de senaste 10 åren i Stockholm och låg i början av 2020 på en rekordlåg nivå på 3,25 procent. Enligt SEPREF:s konsensusprognos bedöms direktavkastningen öka något och landa på 3,40 procent för K2 2020 vilket innebär en ökning med 0,15 punkter. Enligt SEPREF:s senaste konsensusprognos förväntas direktavkastningen ligga stabilt eller möjligen stiga kommande 12 månader.



Källa: CityMark Analys



Källa: CityMark Analys



Källa: SEPREF

Fastighetsmarknadsinformation Q1 2020

	CBD	Innerstaden exkl. CBD	Norrort	Söderort
Antal fgh (st)	251			
Kontorsstock (kvm)			3 500 000	
Vakansgrad (%)		4,6		
Förändring 6 mån (%)				
Kommande utbud (kvm)				49 300
Take-up 6 mån (kvm)				
Föregående 6 mån				
Topphyra (kr/kvm/år)		7 000		
Medelhyra A (kr/kvm/år)	7 500			
Förändring 6 mån (kr)	(+)100			
Medelhyra B (kr/kvm/år)	6 200			
Förändring 6 mån (kr)	(+)300			
Direktavkastning (%)	3,25			
Förändring 6 mån (%)	(-) 0,25			

Nyproduktion, färdigställt år

	CBD	Innerstaden exkl. CBD	Norrort	Söderort
2020				
Totalt, kvm		16 500		41 200
Uthyrningsgrad (%)		90		40
2021				
Totalt, kvm	2 600		69 500	
Uthyrningsgrad (%)	100		65	
2022				
Totalt, kvm				
Uthyrningsgrad (%)				
2023				
Totalt, kvm				
Uthyrningsgrad (%)				
2024				
Totalt, kvm				
Uthyrningsgrad (%)				
Totalt, kvm	2 600	16 500	69 500	41 200

Planlagd nyproduktion*

	CBD	Innerstaden exkl. CBD	Norrort	Söderort
Totalt, kvm		23 000		
Uthyrningsgrad (%)		0		

*Detaljplan finns

I. Metoder

CityMark Analys kartlägger kontorsmarknaden genom telefonintervjuer med fastighetsägare och förvaltare av kontorsfastigheter. Alla fastigheter med en kontorsstock på minst 350 kvm identifieras och kartläggs. Alla, i sammanhanget, relevanta data registreras.

II. Validitet

Information om vakanser, hyror och projekt har i huvudsak delgivits i muntliga intervjuer. Vår bedömning är att validiteten är mycket god i den lämnade informationen. Där intervjuer av olika anledningar inte kunnat genomföras har uppdateringarna gjorts genom andra kanaler som ex fastighetsägarnas hemsidor eller lokalförmedlingssidor. CityMark Analys får kännedom om mellan 80 och 90 procent av alla kontorshyror i de identifierade, mestadels nytecknade, hyresavtalen i kontor som är 100 kvm eller större.

III. Definitioner

Vakanser

En vakant yta är okontrakterad hos fastighetsägaren. Hit räknas alla ytor som är vakanta vid mättidpunkten eller kommer att bli vakanta inom den närmaste tremånadersperioden. Vakansgraden i rapporten per K1 2020 är kontorslokaler som är eller blir vakanta fram till och med 2020-06-30.

Kommande utbud

Kommande utbud är ytor som blir hyreslediga efter datumet som innefattas för vakans, där hyresvärden ännu inte tecknat något hyresavtal.

Kommande utbud;

- Framtida avflyttningar som fastighetsägaren känner till men där de för närvarande har hyresintäkter.
- Nyproduktion eller konvertering till kontor från tidigare annan användning.

Som kommande utbud i rapporten per K1 2020 räknas kontorsutbud som tillkommer från och med 2020-07-01.

Take-up

Är summan i kvm av de kontorsytor som hyrts ut under en period. I take-up inkluderas nyteckningar, tilläggsförhyrningar och internflyttar. I några fall kan CityMark Analys ha benämningen "omsättning" vilket då betyder Take-up.

Hyra

Avslut betraktas som nyuthyrningar mellan fastighetsägare och en hyresgäst som inte suttit i dennes fastighetsbestånd. Avsluten som är med i beräkningarna har en hyresnivå som avser **kallhyra** dvs. exklusive moms, fastighetsskatt eller andra tillägg. För att hyresavslutet skall ingå i statistiken skall kontorsytan vara minst 50 kvadratmeter och avtalslängden skall vara minst 1 år. CityMark Analys klassar samtliga fastigheter som ingår i kartläggningen utifrån byggnadens kvalitet samt dess läge i delmarknaden. Fastighetens sammanlagda attraktivitetsnivå är en sammanvägning av ovanstående parametrar och benämns som A, B+, B eller C där A avser den bästa klassningen.

Direktavkastning

Direktavkastningen representerar den bästa (dvs lägsta) nettoavkastningen som uppskattas vara möjlig för en kontorsfastighet av högsta kvalitet i bästa läge på en marknad. Fastigheten bör hyras ut till rådande marknadshyra till en hyresgäst med ett hyresavtal som är standard för den lokala marknaden, men en långsiktig vakansgrad för marknadssegmentet bör tillämpas. Direktavkastningen definieras som nettoresultatet vid inköpsdatum, uttryckt i procent av fastighetens köppris.

Inköpspriset inkluderar inte anskaffningskostnader och överföringsskatter.

Källa: SEPREF, Swedish Property Research Forum.

Sekretess

Materialet i denna rapport ska enbart tolkas som rådgivande. De levererade uppgifterna kan inte utgöra underlag för framtida ersättningskrav gentemot CityMark Analys i Norden AB. Informationen i rapporten är konfidentiell och får endast användas för internt bruk. Kopiering för detta ändamål är tillåten.



CITYMARK
ANALYTIX