



CITYMARK ANALYS

Kontorsmarknadsanalys
Centrala Göteborg Q1-23

DEMORAPPORT



INNEHÅLL

KONTORSMARKNADEN CENTRALA GÖTEBORG	3
GEOGRAFISK AVGRÄNSNING	3
VAKANSER	4
KOMMANDE VAKANSER	6
TAKE-UP	7
STORA UTHYRNINGAR	8
HYROR	9
PROJEKT	11
KARTA	12
METODER, VALIDITET OCH DEFINITIONER	13
Vakanser	
Kommande vakanser	
Hyror	
Take-up	
Klassningar	

BILAGOR*;

1. Fastigheter och vakanser
2. Nytecknade hyresavtal
3. Vakansförändringar
4. Projekt

*Bilagorna levereras i Excelformat

SEKRETESS

Köpare av CityMark Analys data och rapporter förbinder sig att behandla materialet strikt konfidentiellt och må icke medverka till att materialet helt eller delvis kommer till tredje mans kännedom. Materialet skall förvaras och handhas så att obehöriga inte kan nyttja det. I den händelse köparen vill använda CityMark Analys data vid diskussioner eller korrespondens med tredje part, i någon publikation eller dokument som är ämnad att lämna abonnentens egen organisation ska godkännande först inhämtas från CityMark Analys.

CityMark Analys
Kartlägger och analyserar den kommersiella
lokalmarknaden

Telefon +46 812 887 887
e-post: förnamn.efternamn@citymark.se
Besöksadress: Svärdvägen 11, 182 33 Danderyd
www.citymark.se

Kontorsmarknaden i Centrala Göteborg

GEOGRAFISK AVGRÄNSNING

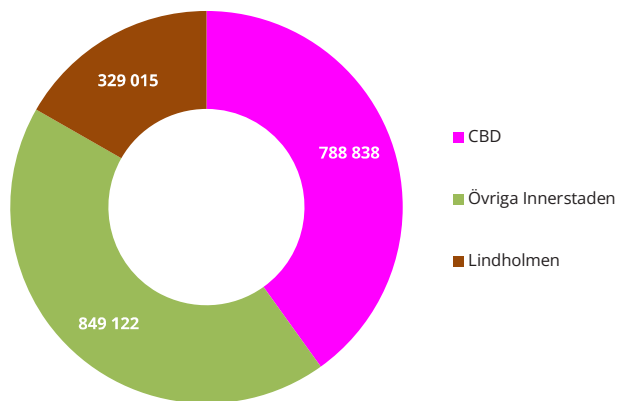
CityMark Analys geografiska indelningar bygger på delmarknadernas inbördes jämförbarhet gällande hyresnivåer. CityMark Analys geografiska indelningar bygger på delmarknadernas inbördes jämförbarhet gällande hyresnivåer. Den geografiska avgränsningen för Centrala Göteborg åskådliggörs på kartan i slutet av rapporten.

Centrala Göteborg omfattar kontorsmarknaderna;

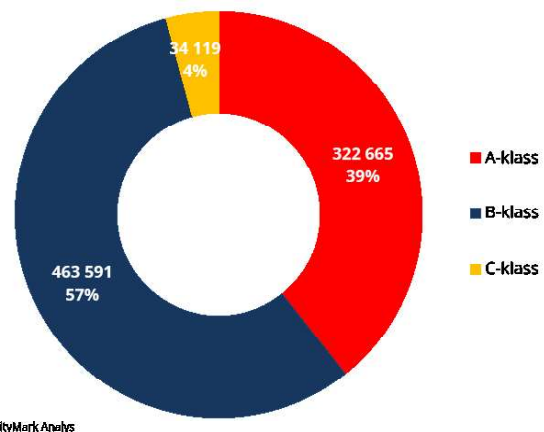
- CBD
- ÖVRIGA INNERSTADEN
- LINDHOLMEN

Centrala Göteborg har en kontorsstock på cirka 5 300 000 kvadratmeter fördelade på 566 fastigheter. A-segmentet utgör 43 procent, B-segmentet 55 procent och C-segmentet resterande 2 procent.

KONTORSBESTÅND PER DELMARKNAD



KONTORSBESTÅND PER KLAS

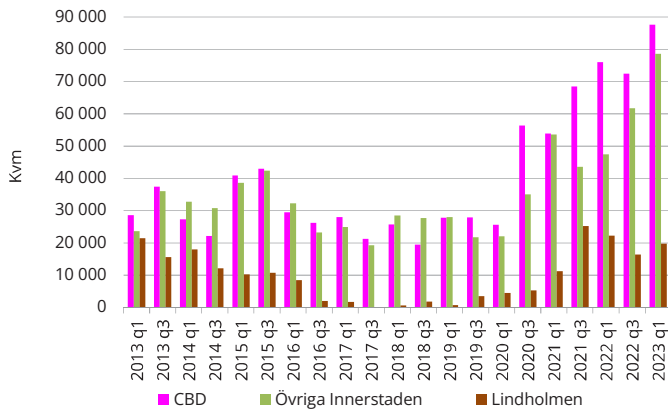


KONTORSBESTÅND OCH VAKANS PER DELMARKNAD

	Antal Fgh	Bestånd (kvm)	Vakant yta (kvm)	Vakansgrad 2023 q1	Vakansgrad 2022 q3	Kommande vakanser (kvm)
Solna/Sundbyberg	133	1 879 432	206 453	11,0	11,9	162 906
Kista	55	820 375	186 292	22,7	23,9	38 146
Alvik	4	99 358	10 877	10,9	9,2	1 753
Brommastaden/Ulvsunda	30	175 278	41 961	23,9	21,3	1 556
Totalt:	222	2 974 443	445 583	15,0	15,8	204 361

forts. vakanser

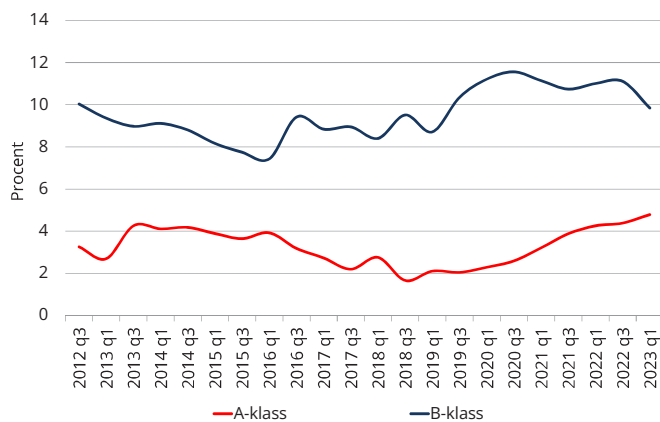
VAKANSUTVECKLING KVM PER DELMARKNAD



Källa: CityMark Analys

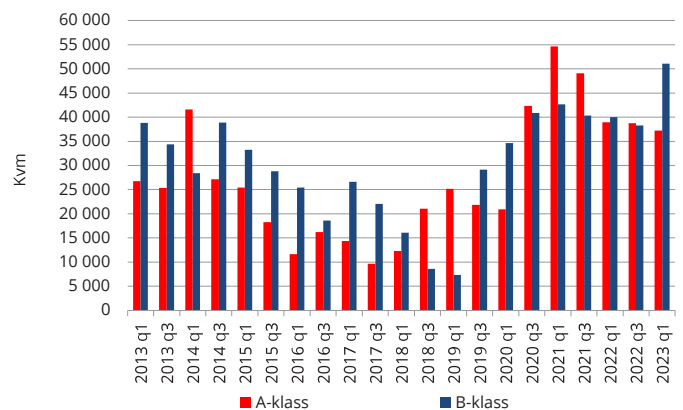


VAKANSUTVECKLING PER KLASSTYP
CENTRALA GÖTEBORG



Källa: CityMark Analys

VAKANSUTVECKLING KVM PER KLASSTYP
CENTRALA GÖTEBORG



Källa: CityMark Analys

KONTORSBESTÅND PER KLASSTYP CENTRALA GÖTEBORG

Klassning	Antal Fgh.	Kontorsyta, kvm	Vakant yta, kvm	Vakansgrad 2023 q1	Vakansgrad 2022 q3	Vakansgrad inom klass 2023 q1	Vakansgrad inom klass 2022 q3	Kommande vakanser (kvm)
A-klass	29	287 928	8 382	1,3	1,8	2,9	4,0	1 223
B-klass	92	343 603	42 587	6,6	5,6	12,4	10,4	21 900
C-klass	7	12 103	685	0,1	0,1	5,7	5,7	0
Totalt	128	643 634	51 654	8,0	7,5	8,0	7,5	23 123

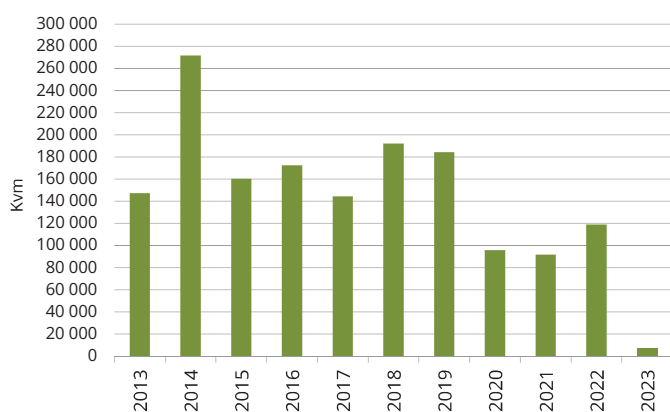
TAKE-UP

Inom Centrala Göteborg omsätts i genomsnitt cirka 500 000 kvm per år sett över de senaste 10 åren (2013–2022), vilket avser en genomsnittlig årsomsättning av nyteckningar, tilläggsförhyrningar och internflyttar. Detta utgör 5,1 procent av kontorsstocken.

Under 2021 återhämtade sig omsättningsvolymen i Centrala Göteborg efter effekterna av pandemin och uppgick till cirka 450 000 kvm. Under 2022 fortsatte aktiviteten att öka på marknaden och en ny rekordnivå om närmare 600 000 kvm i Take-up uppmättes. Den höga omsättningsvolymen kopplas till efterfrågan på de nya kontorsytor som har tillförts genom den kraftiga nyproduktionen på marknaden, vilket visas tydligt genom omsättningen inom A-klass, som under 2022 stod för 95 procent av årets totala volym.

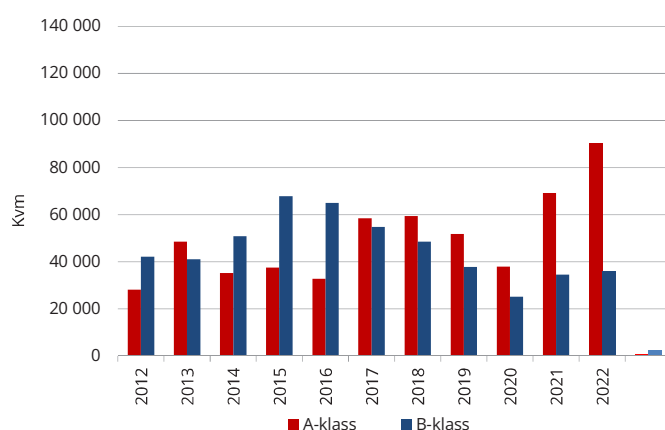
Det största avtalet som tecknades under 2022 är 7 000 kvm och avser Volvo Cars förhyrning på Lindholmen i Geelys och Balders gemensamägda nyproduktion B46, som är en del av Uni3. Hyresgästen får tillträde till sina nya lokaler under september 2024.

TAKE-UP CENTRALA GÖTEBORG



Källa: CityMark Analys

TAKE-UP PER KLASS CENTRALA GÖTEBORG



Källa: CityMark Analys

TAKE-UP PER ÅR OCH KLASS CENTRALA GÖTEBORG

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Totalt, kvm	147 393	271 658	160 193	172 537	144 317	192 127	184 404	95 791	91 871	119 047	7 379
A-klass	65 722	211 714	86 317	92 572	91 219	106 400	130 626	49 921	46 683	55 499	3 562
B-klass	76 665	54 743	69 752	74 929	48 305	81 684	47 240	45 312	43 457	61 160	3 311
C-klass	5 006	5 201	3 624	5 036	4 793	4 043	6 538	558	1 731	2 388	506
Antal avtal	160	180	176	189	176	169	145	144	146	152	11

**2022 blev ett rekordår
sett till volymomsättning i Centrala Göteborg**

KARTA

GEOGRAFISK AVGRÄNSNING CENTRALA GÖTEBORG

