

# Svensk fastighetsmarknad

- Fokus kontorsmarknaden i Göteborg

Årsmöte Göteborg Fastighetsförvaltarförening, 2023-04-04

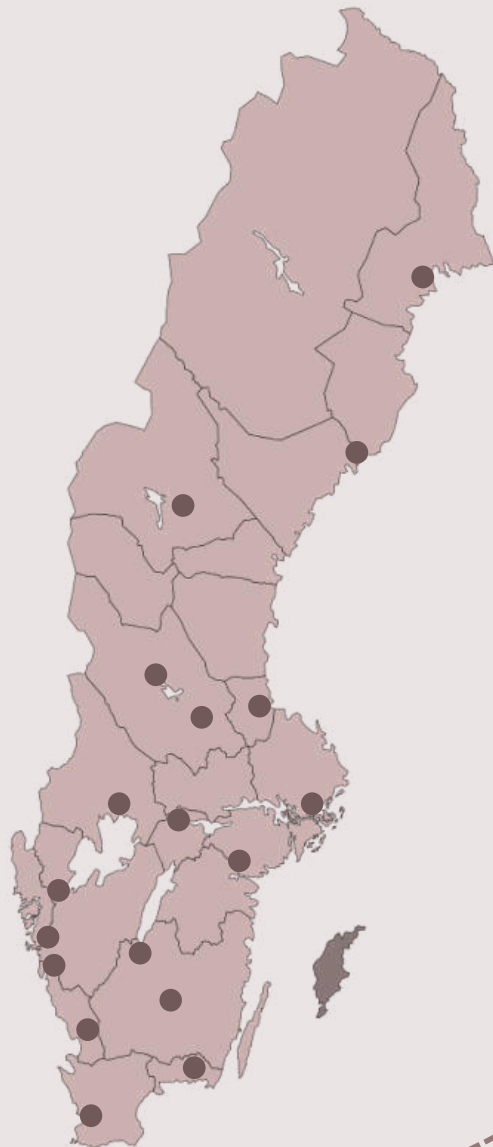
Erik Norrman Affärschef Transaktionsrådgivning



# Kort om Svefa

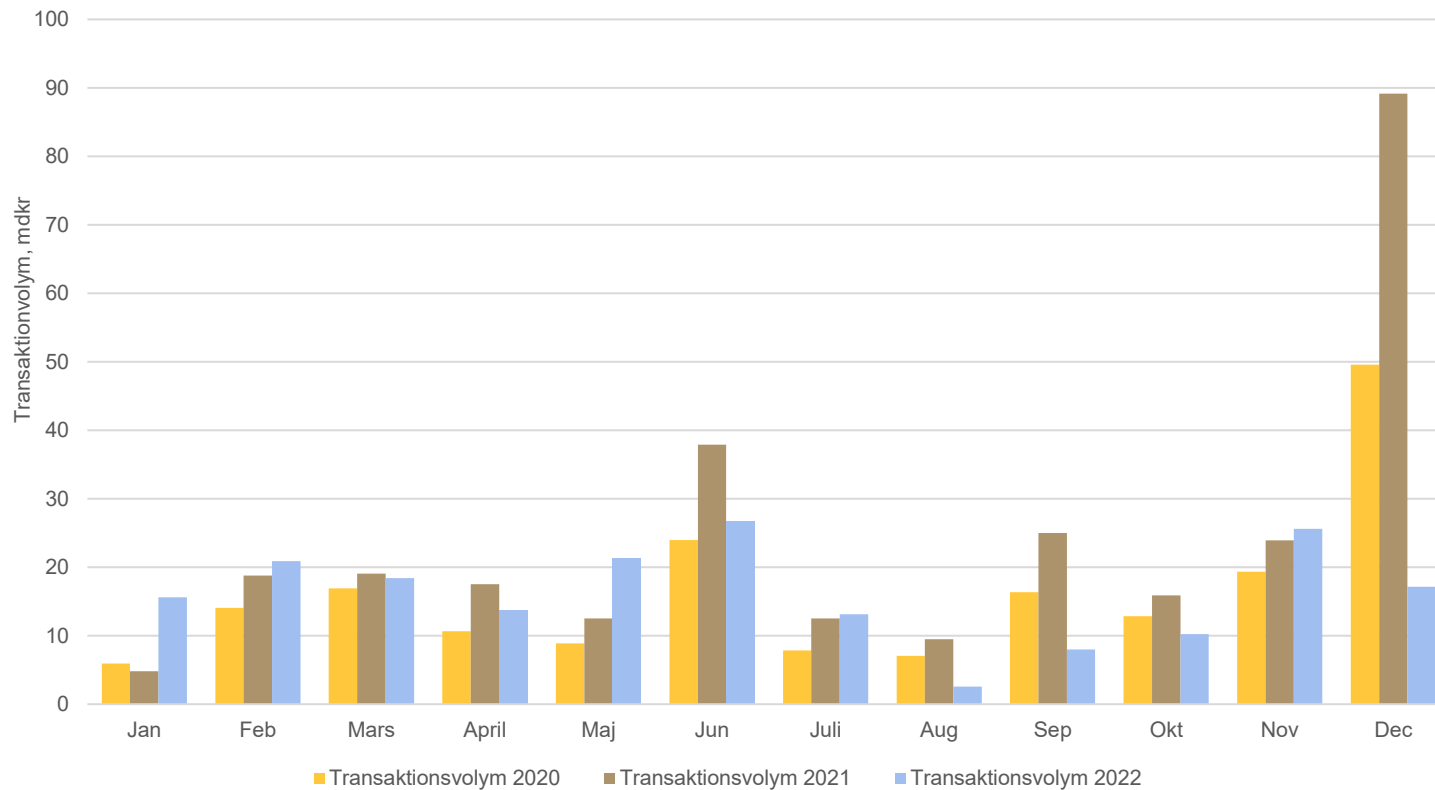


# Hela Sveriges ledande fastighetsrådgivare





# Svensk fastighetsmarknad - Transaktionsvolym, Helår 2022



## Helår 2022

2019: 189 mdkr

2020: 194 mdkr (+2% jmf med 2019)

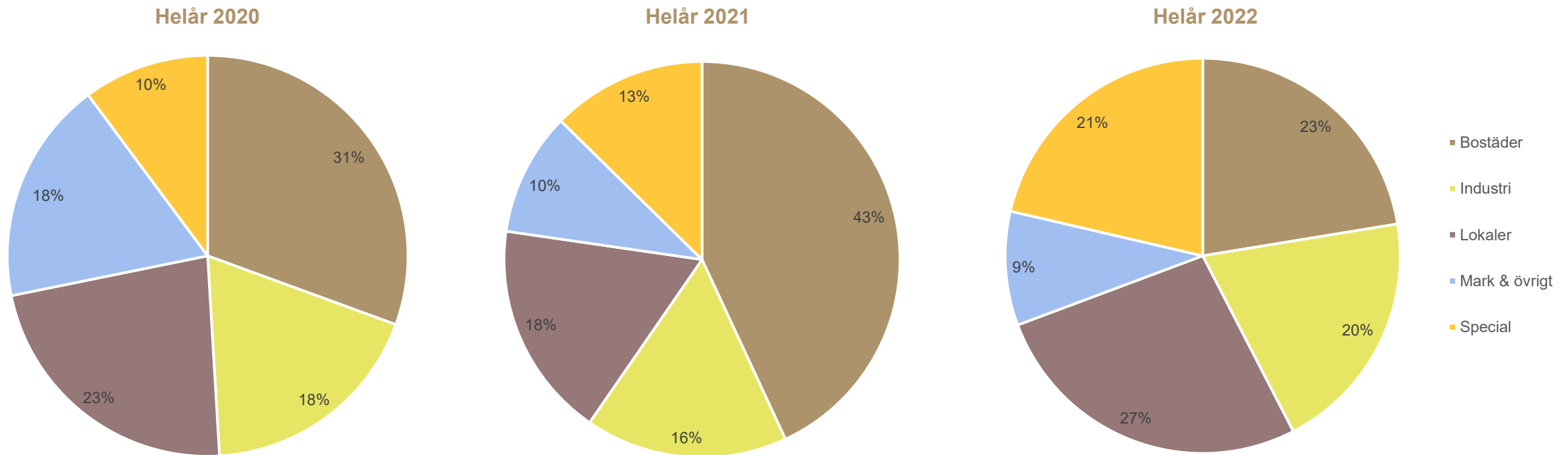
2021: 287 mdkr (+48% jmf med 2020)

**2022: 193 mdkr (-33% jmf med 2021)**

- Stark inledning på 2022. Första kvartalet överträffade föregående år med drygt 30 procent!
- Stigande inflation och räntor
- Inbromsande konjunktur
- Försämrade finansieringsmöjligheter
  - Både bank och kapitalmarknad
- Minskat "yieldgap" skillnad i direktavkastning och låneränta, finns fortfarande i vissa segment men krymper

Källa: Svefa (affärer > 10 mkr exkl. förvärv av majoritetsposter i börsnoterade bolag).

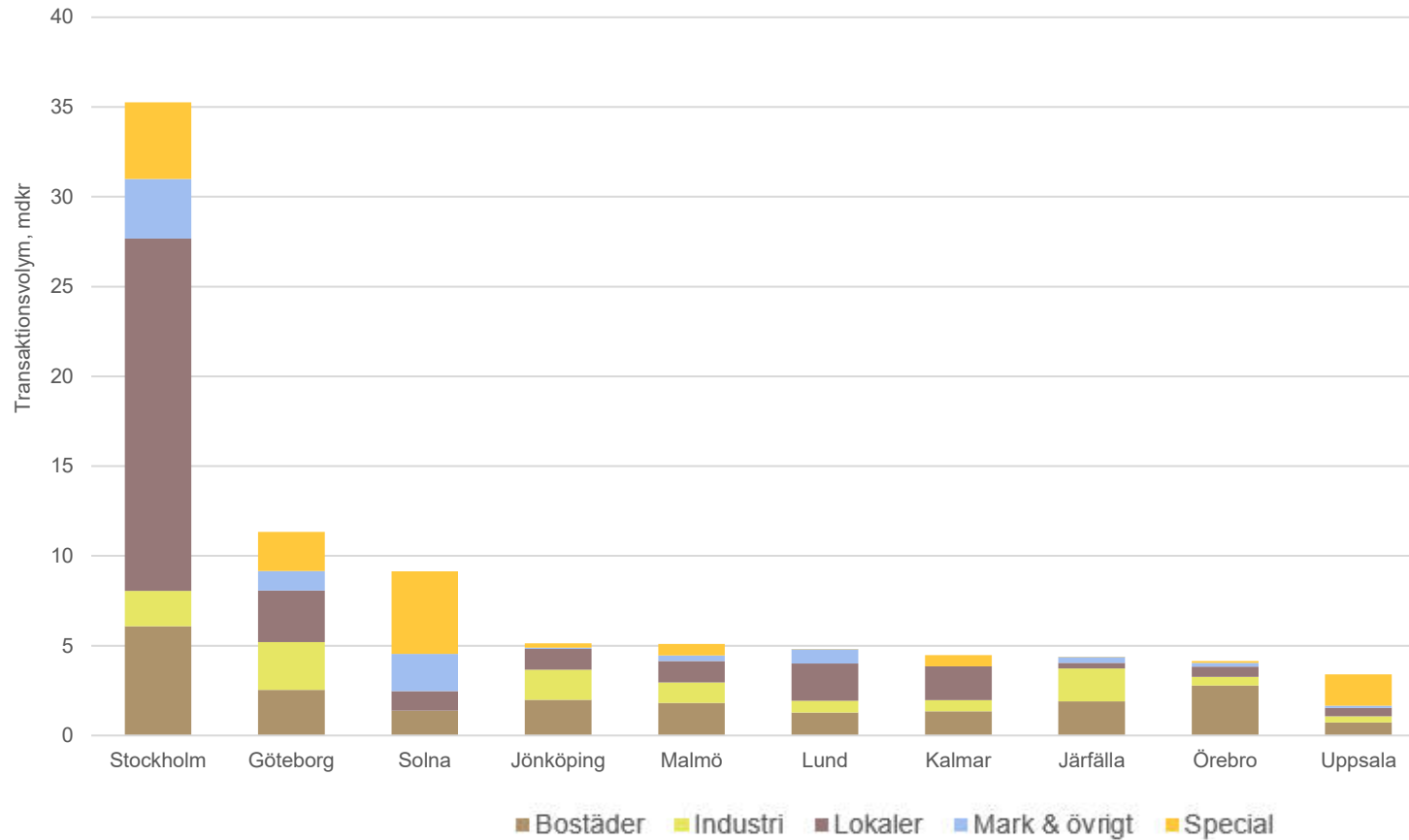
# Transaktionsvolym per lokalslag, jämförelse 2020, 2021 och 2022



Källa: Svefa (affärer > 10 mkr exkl. förvärv av majoritetsposter i börsnoterade bolag)

# Störst intresse för kommersiella lokaler i Stockholm och Göteborg när marknaden vacklar under 2022

Helår 2022

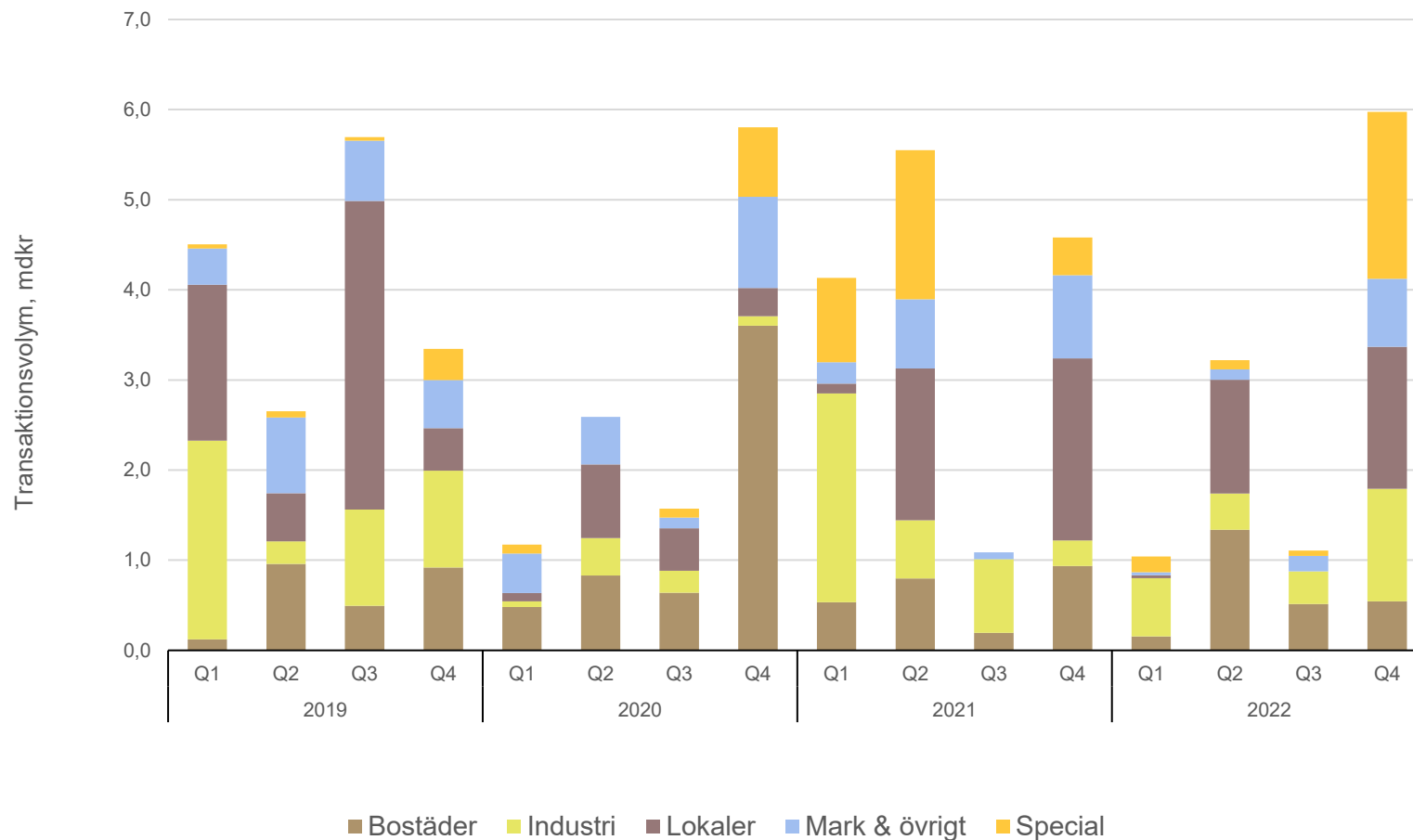


Källa: Svefa (affärer > 10 mkr exkl. förvärv av majoritetsposter i börsnoterade bolag)



# Transaktionsvolym Göteborg

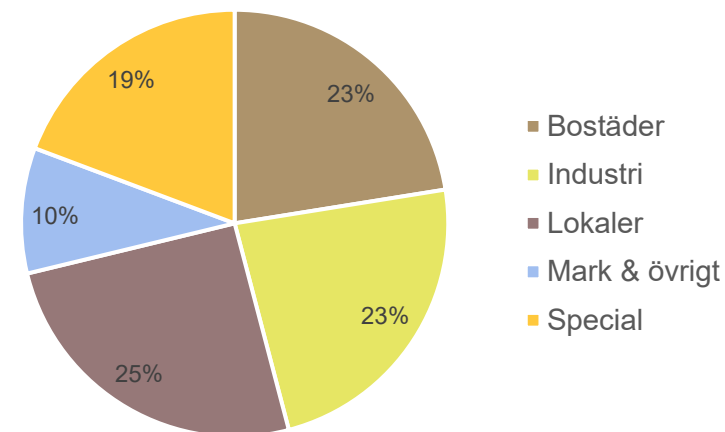
## 2019 - 2022



### Transaktionsvolym

2019:	16,2 mdkr
2020:	11,1 mdkr
2021:	15,3 mdkr
2022:	<b>11,3 mdkr (-26%)</b>

### Helår 2022



Källa: Svefa (affärer > 10 mkr exkl. förvärv av majoritetsposter i börsnoterade bolag)

# Kontorsmarknaden

## - *Investerarläget*

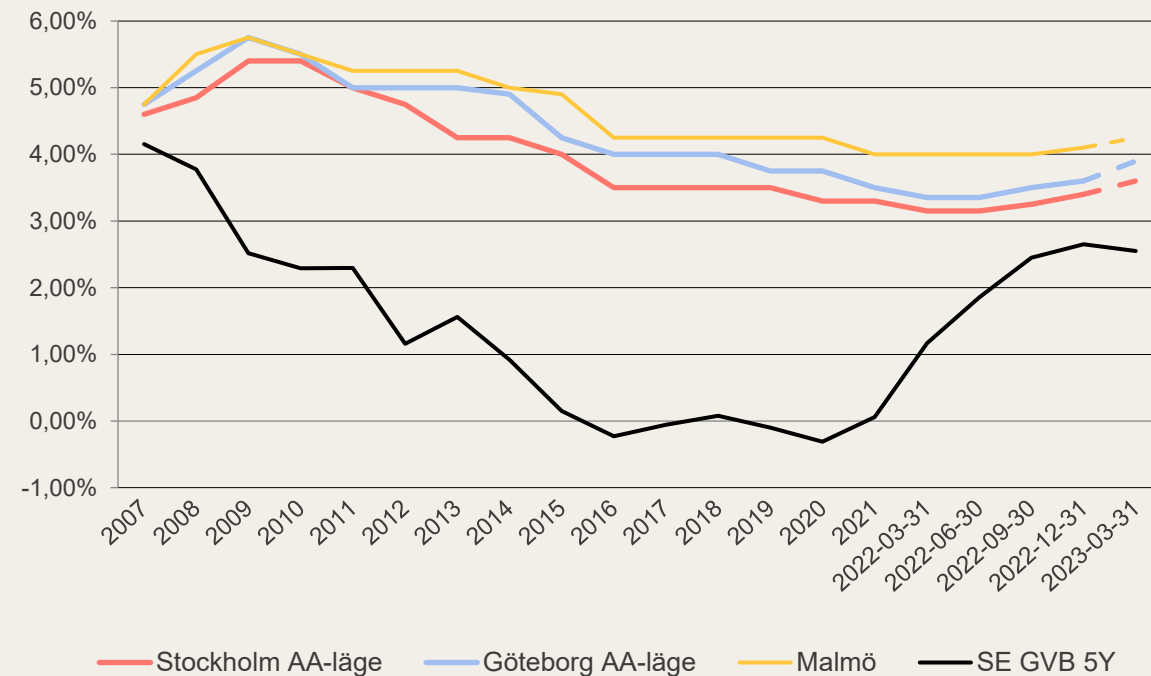
### Historiskt bra fundamenta för investeringar i kontor

- Stark arbetsmarknad
- Stark sysselsättningsutveckling
- Stark hyresmarknad
- Lågränteläge, - Stort "yield-gap"

### Läget på marknaden just nu

- Ökade räntor med minskat "yield gap"
- Geopolitisk oro
- Lågkonjunktur – men arbetsmarknaden håller emot
- Negativ BNP-tillväxt (-0,2 Q4 2022)
- Ökade driftkostnader och materialpriser – bottnat?
  
- Diskrepans mellan köpare och säljare (bättre 2023)
- Fokus på läge, kvalité och hållbarhet
- Viktigt att ha koll på den lokala marknaden

Direktavkastningskrav (min) Stockholm, Göteborg och Malmö



Källa: Svefa





# Kontorshyresmarknaden

## 2020 - Pandemi

- Längre uthyrningsprocesser
- Behövs det så mycket kontor?
- Ingen dramatik på hyrorna
- Flexibilitet (kortare hyresavtal)

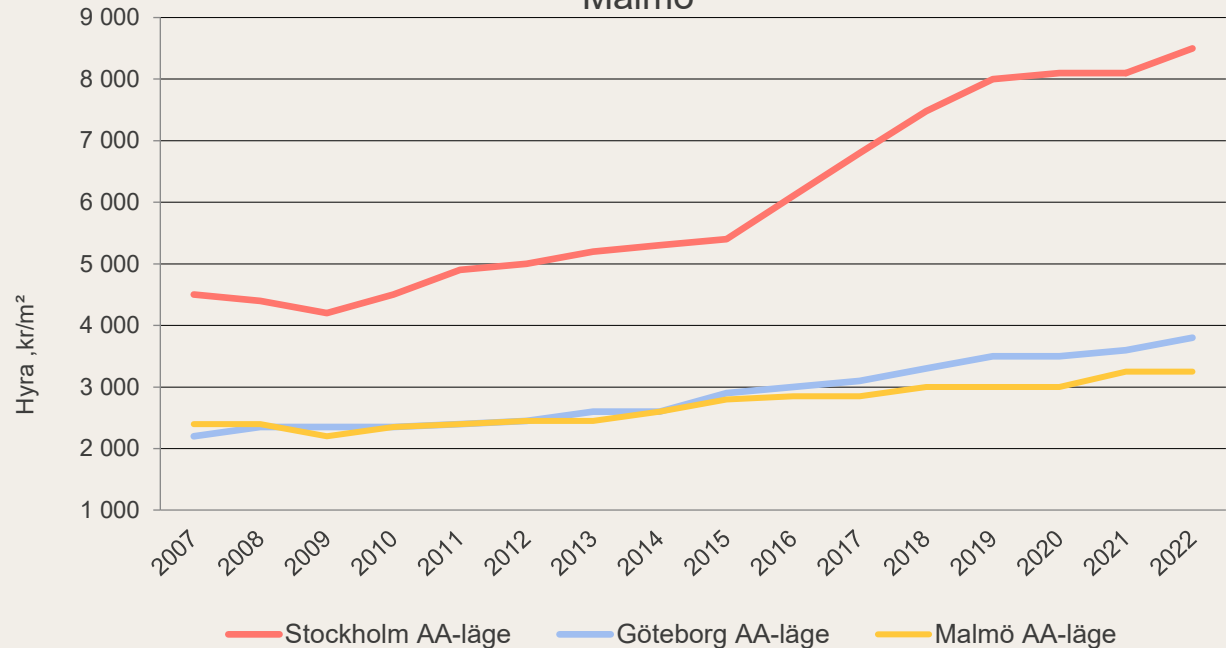
## 2021- sommaren 2022 - Återhämtning

- Positivare hyresmarknad (starkt näringsliv)
- Polariserad marknad - ökade vakanser i det äldre beståndet
- Nyproduktionsprojekten går överlag bra
- Ökat fokus på sociala ytor samt tillgång till service
- Vad som faktiskt får oss att åka till kontoret har blivit viktigare
- Ökat intresse för coworking
- Stort fokus på hållbarhet (BREEAM, LEED, WELL m.fl.)

## Läget just nu – Avmattning/avvaktande marknad

- Återigen längre beslutsprocesser

Hyresutveckling kontor (max) Stockholm, Göteborg, Malmö

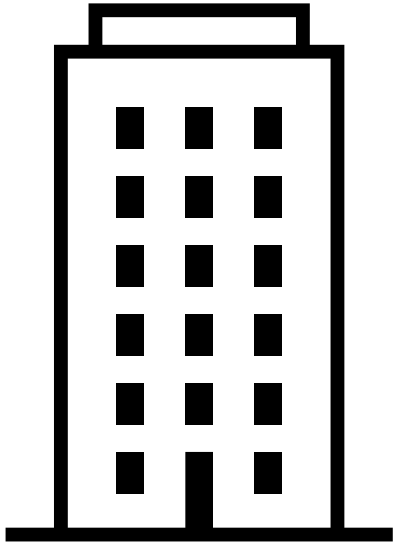


Källa: Svefa



# Oktoberindex räddar bokslutsvärderingarna för kontor (förenklat exempel)

1 000 mkr, Q1 2022



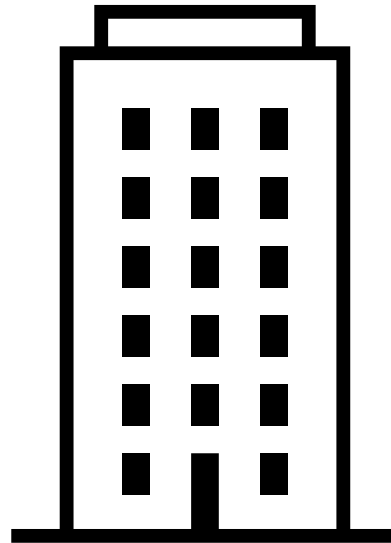
Hyra 3 500 kr/kvm

Drift- och underhåll 350 kr/kvm

Vakansgrad 7 %

Direktavkastningskrav 3,5 %

1 108 mkr (+11%)



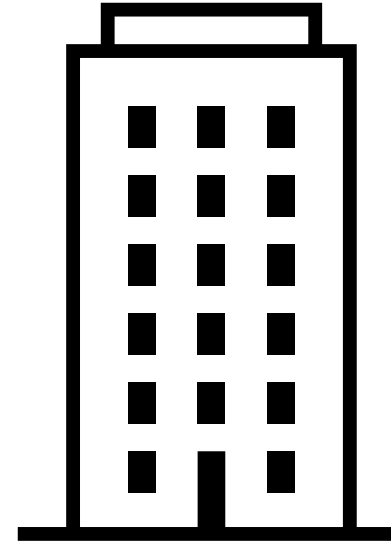
Hyra 3 880 kr/kvm (+11%)

Drift och underhåll 388 kr/kvm (+11%)

Vakansgrad 7 %

Direktavkastningskrav 3,5 %

970 mkr, Q4 2022 (-3 %)



Hyra 3 880 kr/kvm (+11%)

Drift och underhåll 388 kr/kvm (+11%)

Vakansgrad 7 %

Direktavkastningskrav 4,0% (+0,5)

## Kommentar

- Rimligt att anta att marknadshyrorna följer oktoberindex?
- Driftkostnadsökning
- Vilka antaganden hade man vid Q1 2022 om inflation och marknadshyra?
- Långsiktig vakansgrad?
- Mm mm

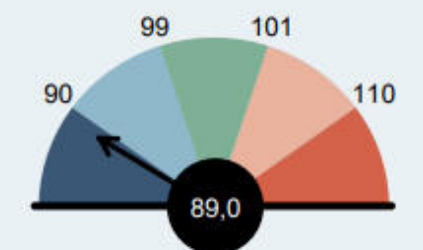
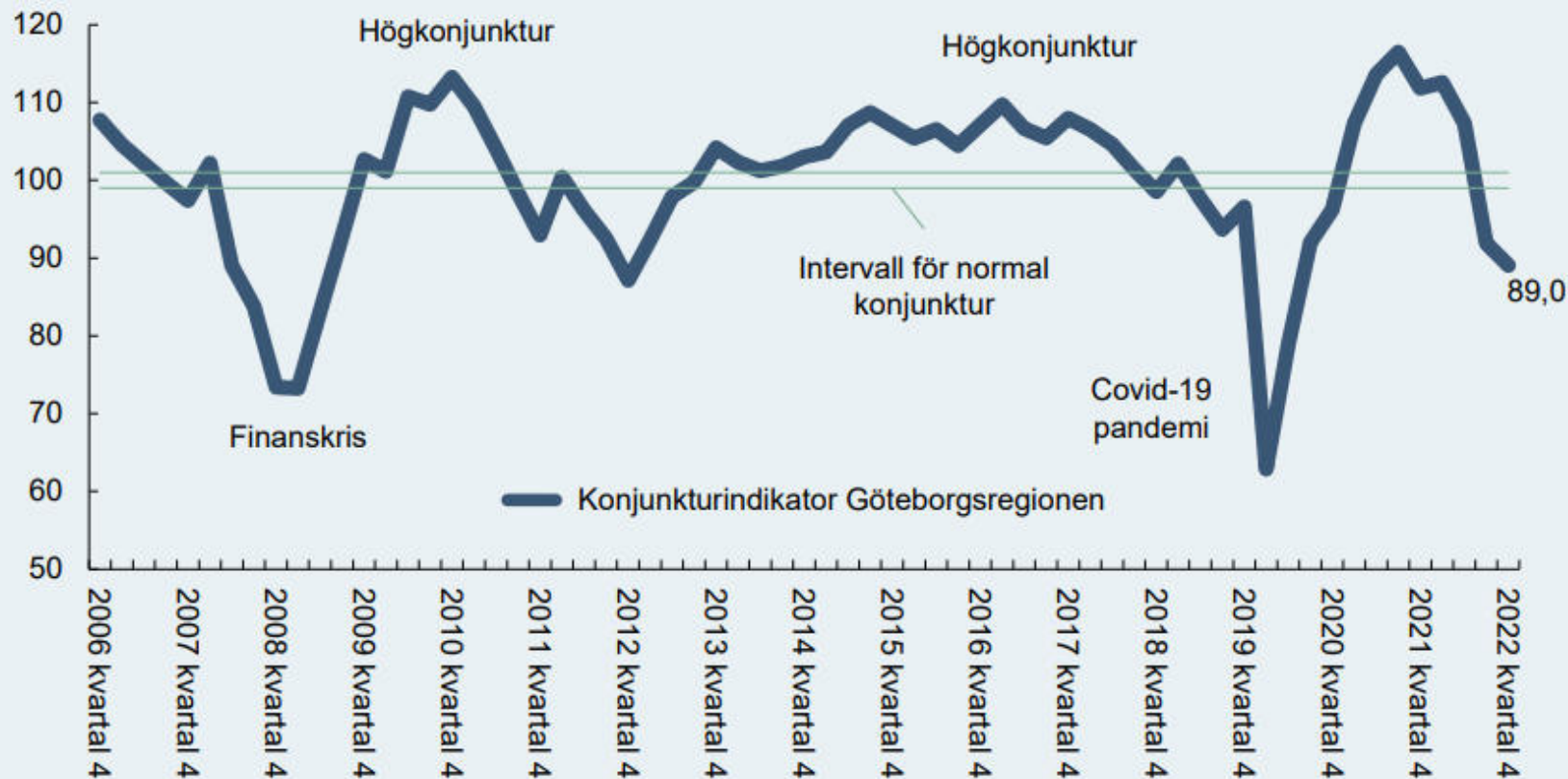
# Kontorsmarknaden fokus Göteborg





# Regionens företag upplever läget som lågkonjunktur

KONJUNKTURINDIKATOR FÖR NÄRINGSLIVET I  
GÖTEBORGSREGIONEN – KVARTALSVIS FRÅN 2006



- Lågkonjunktur: < 90
- Svagare än normalt: 90 < 99
- Normalt: 99 < 101
- Starkare än normalt: 101 < 110
- Högkonjunktur: ≥ 110

1 542 företag i Göteborgsregionens näringsliv fick enkäten. 702 företag svarade, vilket ger en svarsfrekvens på 46 procent. Enkätperiod:

30 december 2022 - 18 januari 2023

Källa: Konjunkturinstitutet



BUSINESS REGION  
GÖTEBORG



Intervall för konjunkturindikatorn:

- Lågkonjunktur:  $< 90$
- Svagare än normalt:  $90 < 99$
- Normalt:  $99 < 101$
- Starkare än normalt:  $101 < 110$
- Högkonjunktur:  $\geq 110$

## Konjunkturindikator per sektor

KONJUNKTURINDIKATOR PER SEKTOR FÖR FÖRETAGEN  
I GÖTEBORGSREGIONEN, KVARTAL 4 2022 (JÄMFÖRT MED KVARTAL 3 2022)



Bygg

**91,8**

**(-7,1)**



Handel

**85,1**

**(+2,3)**



Tillverkning

**98,8**

**(-5,2)**



Tjänster

**89,2**

**(-2,2)**

Källa: Konjunkturinstitutet



BUSINESS REGION  
GÖTEBORG

# Kontorsmarknaden – Göteborg

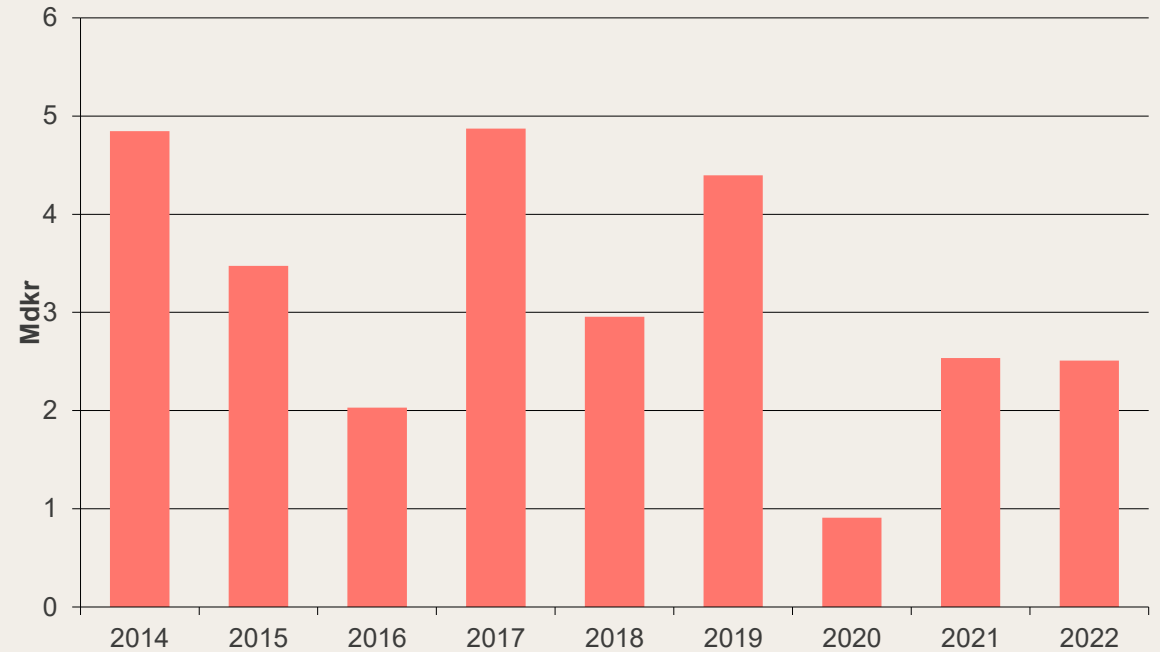
Största privata ägare i Göteborg	Area kontor
Platzer	> 475 000 kvm
Castellum	> 350 000 kvm
Vasakronan	> 300 000 kvm
Wallenstam	> 225 000 kvm
Balder	> 150 000 kvm

Köpt mest 2014-2022
Niam
Platzer
Torslanda Property
Atrium Ljungberg
Folksam

Sålt mest 2014-2022
Blackstone
Nyfosa/Sagax (Söderport)
Skanska
Stena Fastigheter
Niam

Källa: Svefa

## Transaktionsvolym kontor i Göteborg 2014-2022



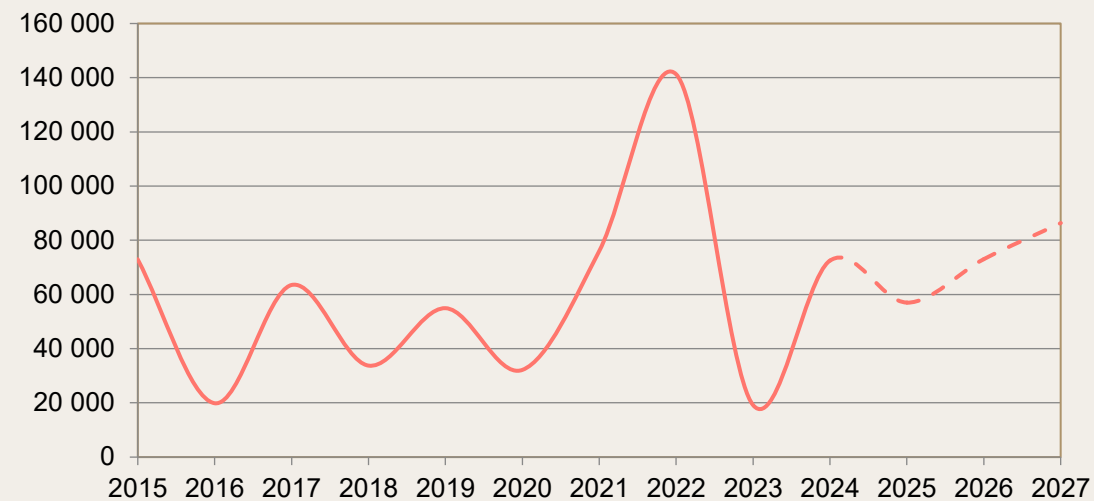
Källa: Svefa



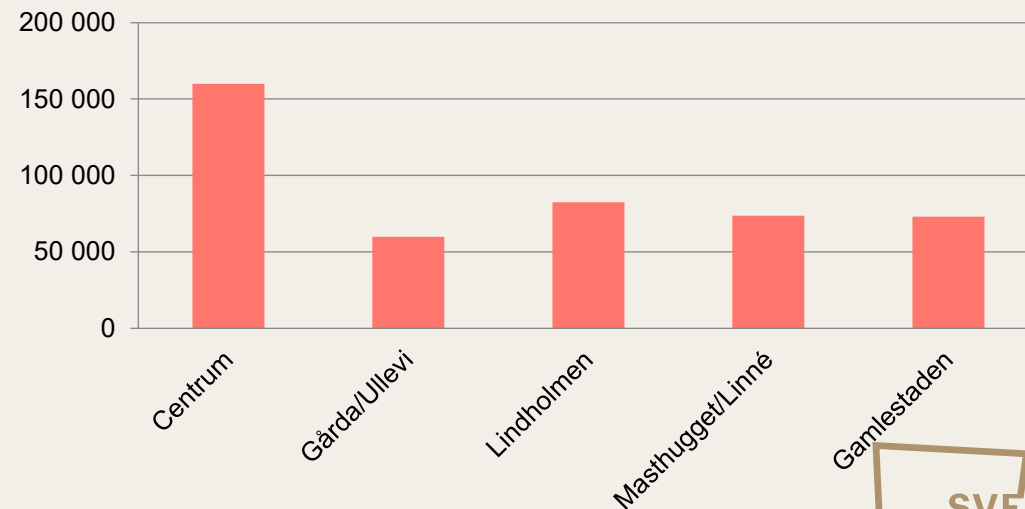
# Kontorsbyggboom i Göteborg



Volym ny tillkomna kontorslokaler per år (kvm)



Volym tillkommande kontorslokaler per område (kvm), 2022-2027

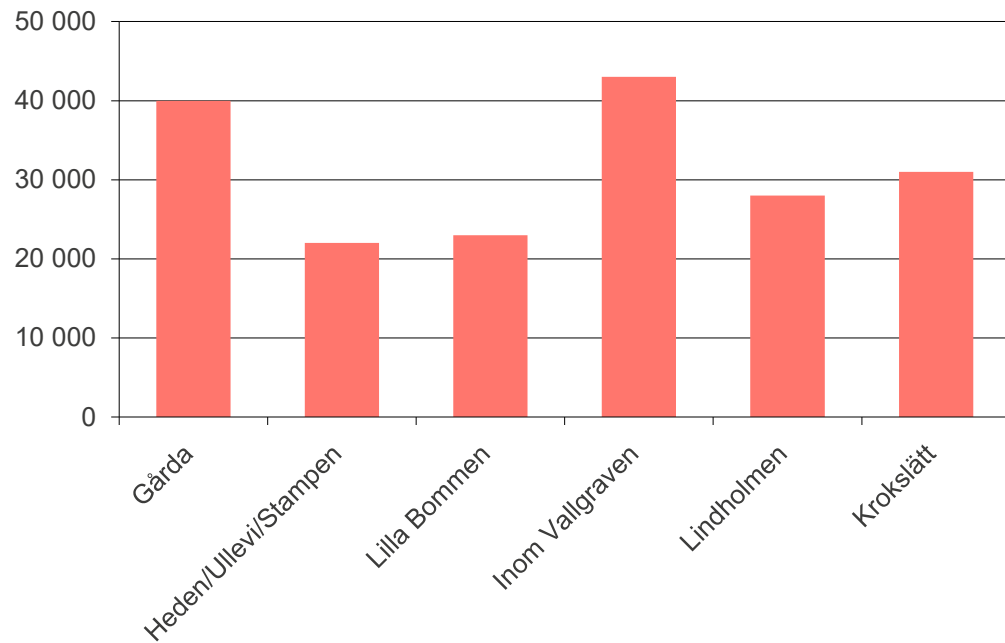


Källa: Svefa



## Flertalet vakanser i Göteborg

Utannonserade kontorsytor i olika delar av Göteborg  
(exkl. nyproduktion)





## Göteborgs CBD (Central business district)

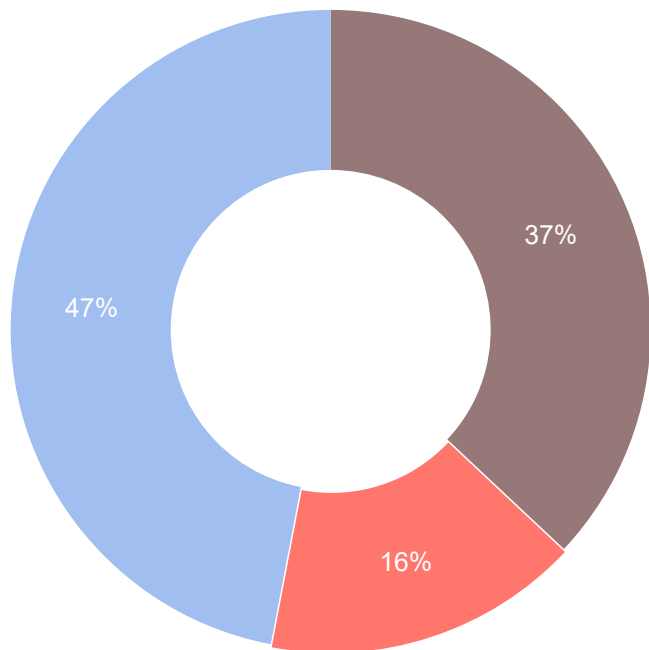
- **Flertalet utflyttningar från CBD under senare år**
  - Skatteverket
  - Försäkringskassan
  - Advokatbyråer
- **Mycket är dock på gång och har färdigställts i CBD**
  - Platinan
  - Centralstationen
  - Läget kring Hisingsbron och norr om Nordstan (Kaj 16, Noon Garden)
  - Överdäckningen av Götaleden
  - Bra efterfrågan från marknaden att sitta i innerstaden
- **Läge för en framtida justering?**
  - Flera AA-lägen i staden



Källa: SEPREF - 2020

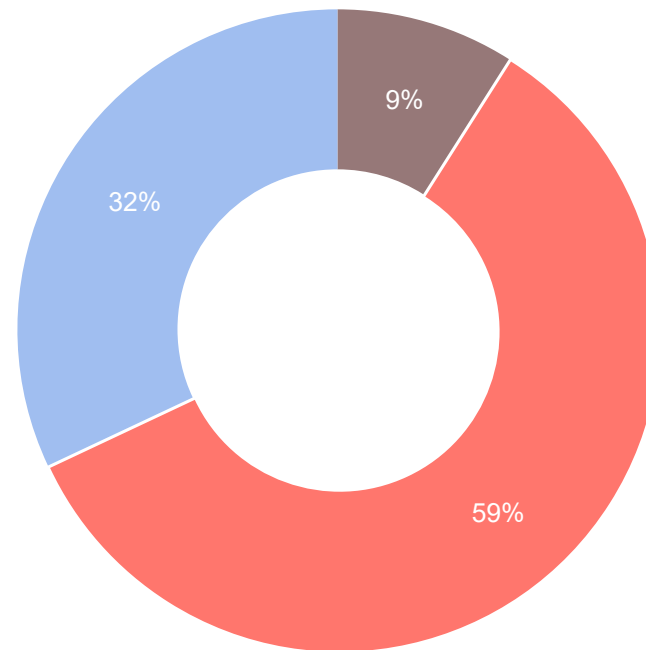
# Hyresmarknaden Göteborg, kommande 12 mån

Göteborg, Hyresförväntan 12 mån, Q1 2022



■ Stigande ■ Sjunkande ■ Oförändrade

Göteborg, Hyresförväntan 12 mån, Q1 2023



■ Stigande ■ Sjunkande ■ Oförändrade

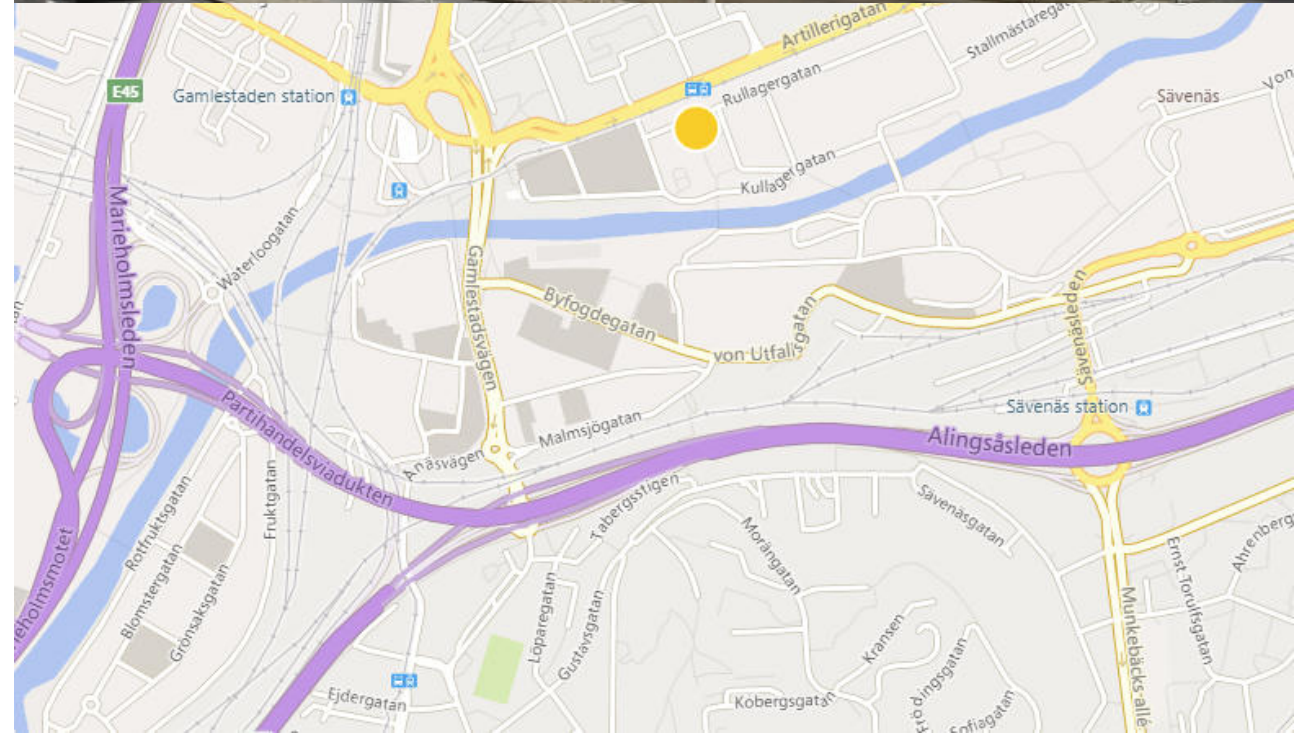
Trend med svagare hyresmarknad än under Q1 2022

# Genomförda transaktioner Göteborg



# Göteborg Gamlestaden 2:5

- **Aspelin Ramm Fastigheter** förvärvade i **november 2022** fastigheten Gamlestaden 2:5 i Göteborg till ett bedömt underliggande fastighetsvärde om **cirka 510-540 mkr**.
- Säljare var **SBB**.
- Fastigheten inrymmer cirka **22 000 kvadratmeter**, i huvudsak kontor men även en mindre andel butiker och vårdlokaler.
- Priset motsvarar **cirka 23 000- 25 000 kr/kvm**.
- Direktavkastningen bedöms till **cirka 5,0 %**.

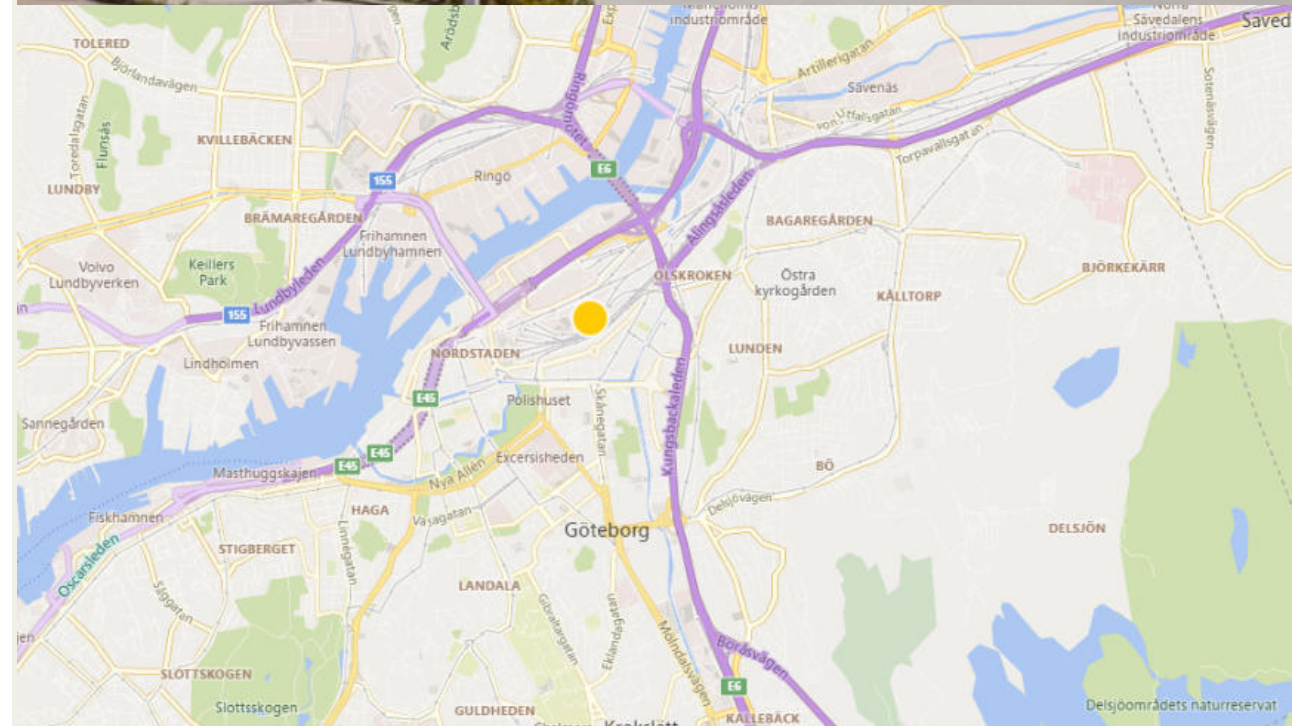




# NIAM miljardköper

## – Kruthuset 17

- Tomträtten Gullbergsvass 703:57 (Kruthuset 17) i Göteborg förvärvades av **NIAM** i oktober 2022. Köpeskilling kommuniceras ej.
- Säljare var **Areim** och **Blackstone**.
- Fastigheten är bebyggd med cirka **68 000 kvadratmeter** uthyrbar area bestående av kontor och lager/logistik.
- Direktavkastningen bedöms till omkring 5-5,5 %

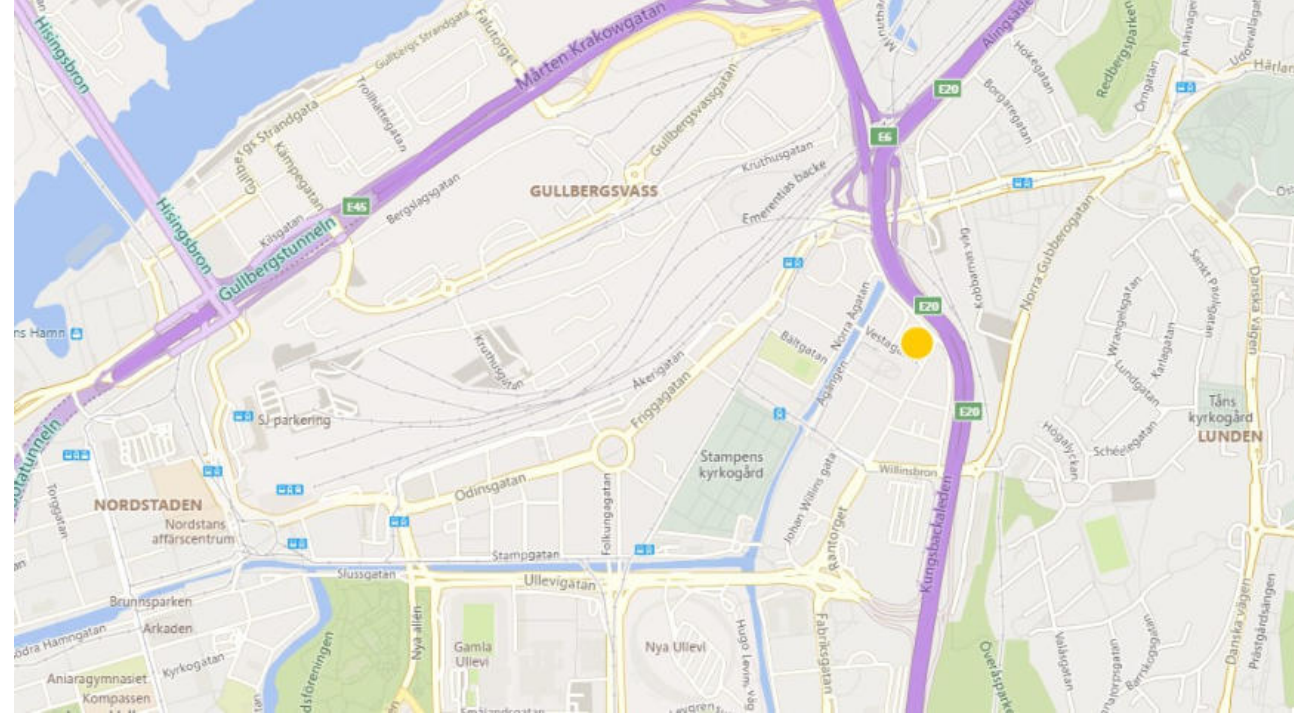




# Göteborg Gårda 2:12

- (Gårda Vesta)

- **Länsförsäkringar** förvärvar i **februari 2022** 50 % av fastigheten Gårda 2:12 till en köpeskilling som baseras på ett överenskommet underliggande fastighetsvärde om **1 865 mkr**. Affären initierades 2019 och då med en preliminär köpeskilling om 1 300 mkr.
- Säljare var **Platzer**.
- Fastigheten inrymmer cirka **27 400 kvadratmeter**, i huvudsak kontor. Byggår 2021. Största hyresgäst Skatteverket.
- Priset motsvarar **cirka 68 000 kr/kvm**.
- Direktavkastningen bedöms till **cirka 3,5 %**.

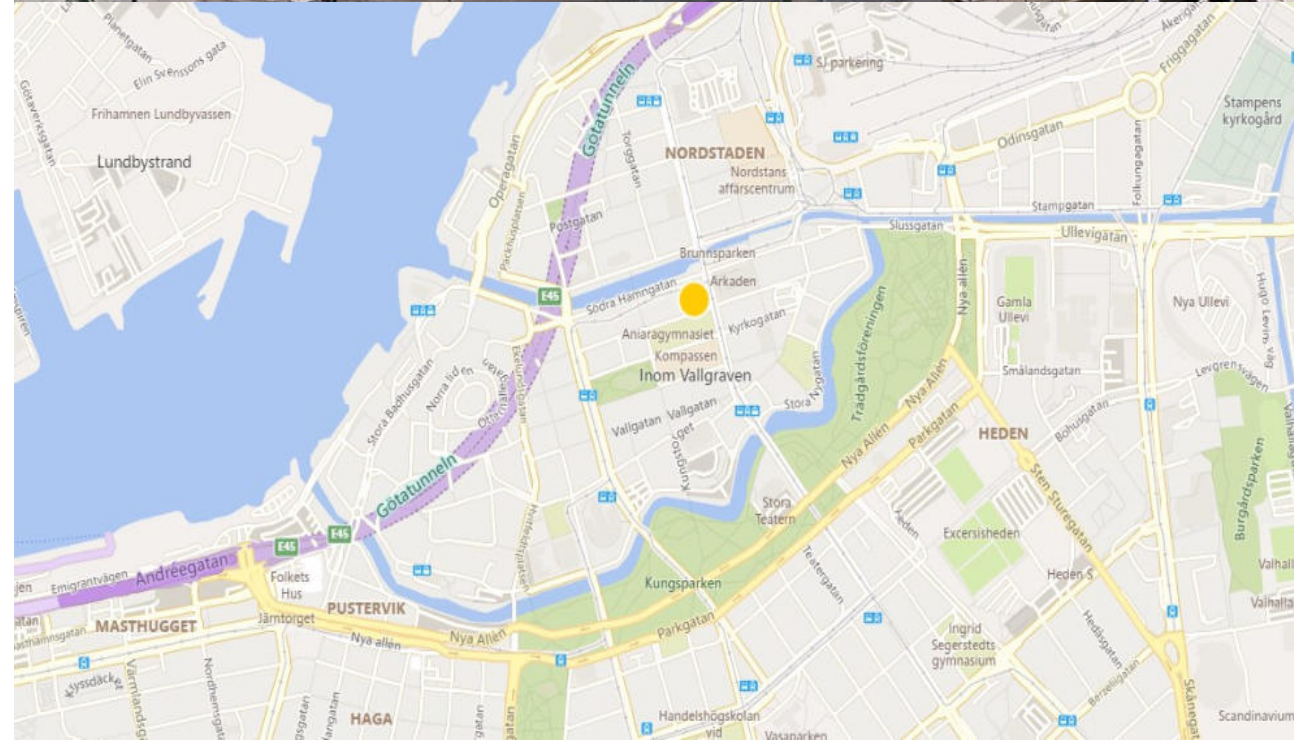




# Kontor – Inom Vallgraven

- Inom Vallgraven 15:13

- Fastigheten Inom Vallgraven 15:13 i centrala Göteborg, förvärvades under december 2021 av **Wallenstam AB** till ett underliggande fastighetsvärde av cirka **1,125 mdkr**.
- Säljare var **Svenska Handelsbanken AB**.
- Objektet omfattar cirka **12 000 kvm** där 75 % innefattar kontor och 20 % butiker. Till fastigheten hör även ett parkeringsgarage.
- Priset motsvarar **cirka 94 000 kr/kvm**
- Direktavkastningen bedöms till **cirka 3,0-3,1 %**



# Sammanfattning

## Sammanfattning - Kontorsmarknaden

- Svagare konjunktur och tillväxt talar för en svagare kontorsmarknad rent generellt
- Kontoret behövs för att bygga företagskultur men dess funktion och utformning har ändrats efter pandemin. Vad blir de långtgående effekterna?
- Scenförändring på Göteborgs kontorsmarknad - nu hyresgästens marknad
- Sannolikt ökat antal uppsägningar för omförhandling av hyror – styrda av hyresgästerna
- Mer polariserad marknad – både på hyresmarknaden och investeringsmarknaden
- Fokus på kassaflöde och hyresgäster
- Låg aktivitet på transaktionsmarknaden för kontor under 2020-2022
  - Sannolikt högre aktivitet framgent men det krävs en priskorriger
- Ökat fokus på hållbarhet – både från investerare och hyresgäster (inte bara certifieringar utan även inslag av återbruk)
- Trots ökade vakanser kanske det trots allt finns hopp om att hyrorna kommer fortsätta att öka på sikt i Göteborg. Stark arbetsmarknad och hög innovationskraft i staden.





# Tack!

Erik Norrman Affärschef Transaktionsrådgivning  
[erik.norrman@svefa.se](mailto:erik.norrman@svefa.se), 0709-23 67 60

