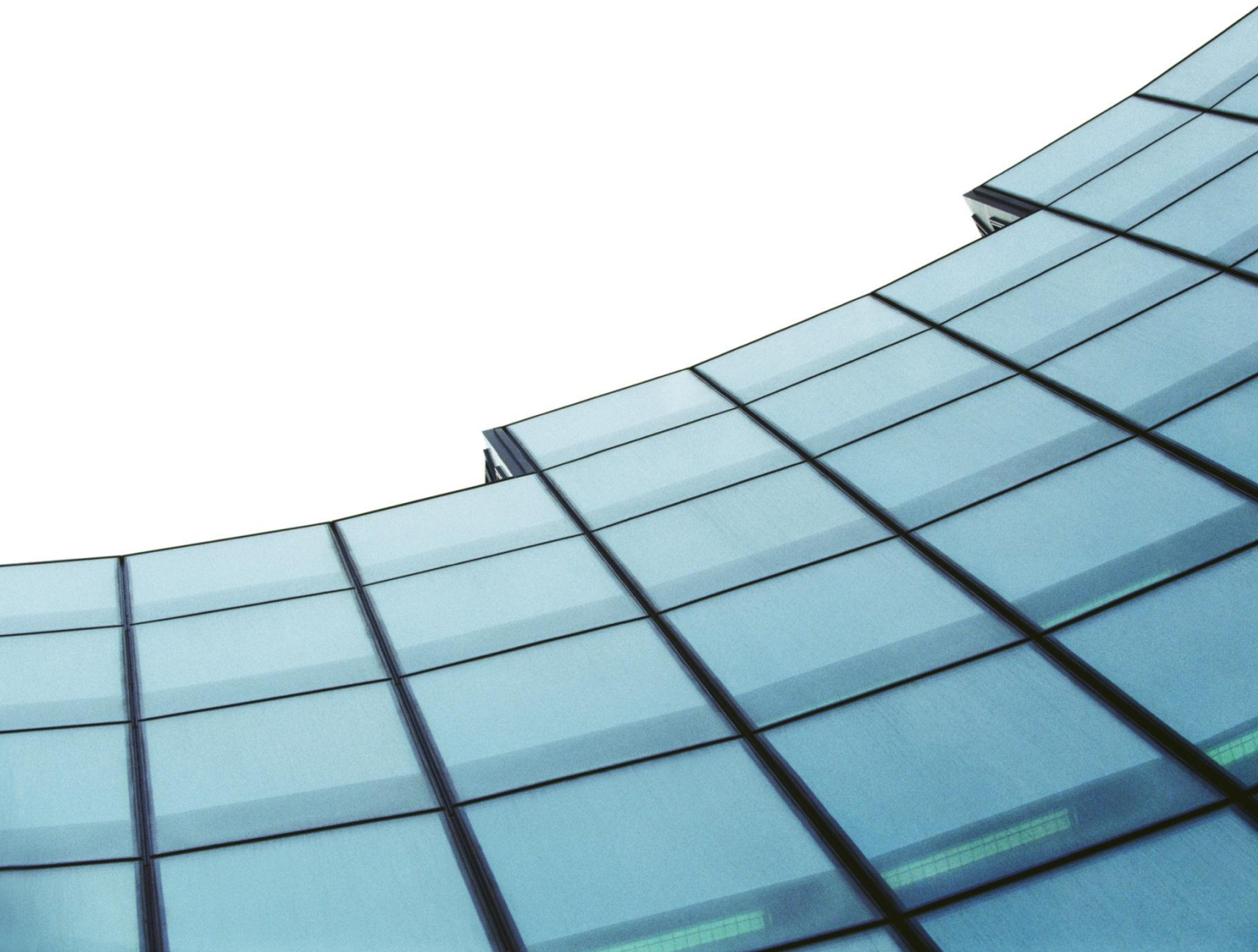
Jones Lang LaSalle

Real value in a changing world

Marknadsanalys kontorsmarknaden

Huddinge kommun

31 January 2012



Innehåll

1. Inledning ... 2
1.1 Bakgrund ... 2
1.2 Underlag ... 2
1.3 Metod ... 2
1.4 Om Jones Lang LaSalle ... 2
2. Kontorsmarknaden ... 3
2.1 Stockholms Kontorsmarknad ... 3
2.2 Huddinge kommun ... 5
2.3 Huddinge kontorsmarknad ... 7
2.4 Vakanssituationen i Huddinge ... 11
3. Kontorsområden i Stockholmsområdet ... 12
3.1 Exempel på kontorsområden i Stockholmsområdet ... 12
3.2 Vad skapar attraktiva kontorsområden? ... 16
4. Olika perspektiv på kontor ... 18
4.1 Hyresgästen - Omlokaliseringsstudie, närhet till allmänna kommunikationer ... 18
4.2 Hyresgästen - Kravspecifikationer från lokalsökande företag ... 19
4.3 Hyresgästen - Fallstudier av lokalsökande företag ... 21
4.4 Fastighetsägaren - Investeringsanalys nyproduktion kontor ... 25
5. Slutsats ... 28
5.1 Bakgrund ... 28
5.2 Identifierade begränsningar ... 28
5.3 Identifierade möjligheter ... 29
5.4 Förutsättningar för kommersiella kontorsområden ... 30
5.5 Attraktiva kontorslägen i Huddinge i ett 5 års perspektiv ... 30
5.6 Attraktiva kontorslägen i Huddinge i ett 25 års perspektiv ... 30

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2012. All Rights Reserved

1. Inledning

1.1 Bakgrund

Jones Lang LaSalle har av Huddinge Kommun genom Agneta Persson fått i uppdrag att utföra en marknadsanalys av kontorsmarknaden i Huddinge Kommun. Syftet är att skapa ett underlag för kommunens arbete med en ny översiktsplan. Marknadsanalysen skall utreda vilka områden inom Huddinge kommun som kan vara intressanta för exploatering av kontor på kort och lång sikt ur ett kommersiellt perspektiv.

1.2 Underlag

Som underlag har använts data om kontorsmarknaden som fortlöpande inhämtas inom ramen för Jones Lang LaSalles Analysverksamhet. Denna har kompletterats med information från olika källor på Internet samt i Lantmäteriets Fastighetsdataregister. Intervjuer har skett med olika aktörer på marknaden såsom lokalsökande företag, fastighetsägare samt konsulter som arbetar med uthyrning av lokaler.

1.3 Metod

Metodiken har gått ut på att jämföra faktiska nyckeltal såsom hyror och vakanser inom olika kontorsmarknader och studera vilka gemensamma nämnare som finns mellan de mest attraktiva marknaderna. Olika arbetsplatsområden med olika förutsättningar har studerats. Vidare har ett flertal kravspecifikationer från lokalsökande företag analyserats för att ta reda på vilka krav som är de mest förekommande och viktigaste för företag inför en omlokalisering. Ur ett fastighetsägarperspektiv har kritiska hyresnivåer beräknats för att få lönsamhet i nybyggnadsprojekt. Informationen har legat till grund för en bedömning av vilka områden inom Huddinge kommun som Jones Lang LaSalle anser har rätt förutsättningar för kommersiella kontorslokaler.

1.4 Om Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle erbjuder kvalificerad rådgivning med inriktning på fastighetstjänster. Bolaget har 42 000 medarbetare i 1 000 städer i 70 länder. I Sverige finns kontor i Stockholm och Göteborg med totalt cirka 100 medarbetare. Jones Lang LaSalle är ett heltäckande konsultföretag och tillhandahåller tjänster inom Analys, Värdering, Fastighetsförvaltning, Transaktioner, Uthyrning samt Hyresgästrådgivning. I Sverige har bolaget varit etablerat sedan 1999.

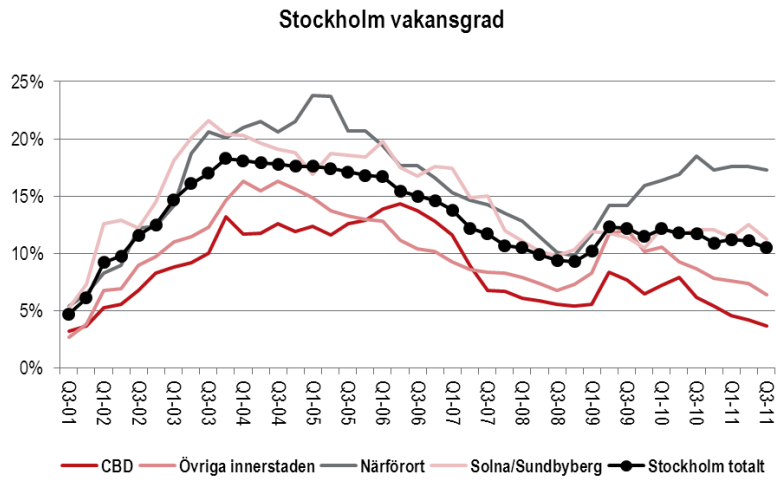
2. Kontorsmarknaden

2.1 Stockholms Kontorsmarknad

Trots att 2010 var ett starkt år har Stockholm under de första tre kvartalen 2011 haft en ökning i nyuthyrningsvolymen[1], stigande hyror samtidigt som vakansgraden varit fortsatt stabil. Transaktionsvolymen i Stockholm har varit något högre än under motsvarande period 2010.

Tillväxten i den svenska ekonomin bromsar in efter att ha ökat med explosiv takt förra året. Att 2011 haft en svagare ekonomisk tillväxt beror främst på att hushållens konsumtion ökar i allt mindre takt. Likaså minskar arbetslösheten i avtagande takt och väntas nå 6 % år 2015. Även om tillväxten avtar är villkoren för ekonomisk tillväxt betydligt bättre i Sverige än i andra OECD-länder. Enligt Konjunkturinstitutet (KI) är tillväxtprognosen för BNP utvecklingen 2012 3,3 % samt följs av en i genomsnitt 3 procentig prognos för 2013-2015.

Den totala vakansgraden i Stockholm har minskat något från 10,9 % 2010 till 10,5 % i tredje kvartalet 2011. Den mest märkbara förändringen är den snabba utvecklingen i CBD där vakansgraden har sjunkit från 6,2 % Q3 2010 till 3,7 % Q3 2011. Förra gången vakansgraden i Stockholm CBD uppmättes till mindre än 5 % var år 2001, vilket gör nuvarande vakansgrader historiskt låga. Denna utveckling kan delvis förklaras med den låga nybyggnadsvolymen av spekulativa ytor. Medan vakansgraden har minskat i CBD och Övriga Innerstaden har de övriga delmarknaderna upplevt stigande vakansgrader under 2011. Den största ökningen har skett i Kista, där vakansgraden har ökat med hela 4,9 procentenheter till 15,4 % i andra kvartalet 2011, jämfört med årsskiftet 2010/2011.

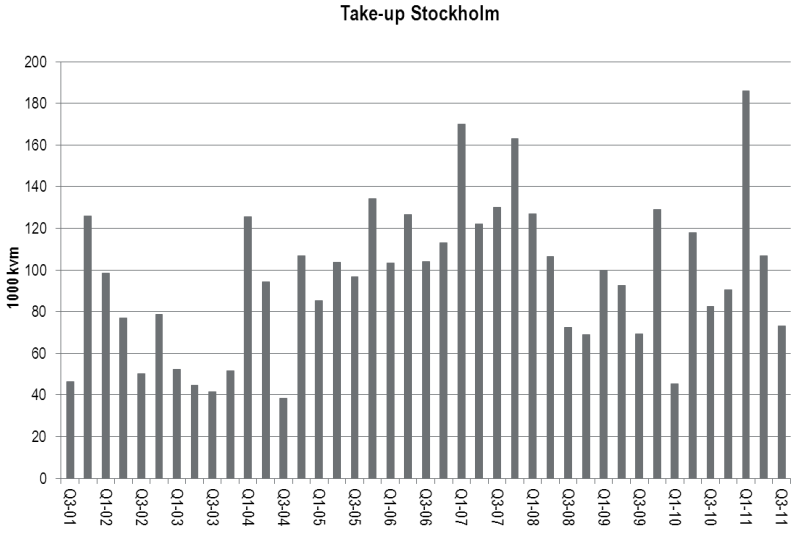


Källa: Jones Lang LaSalle

Efterfrågan på kontorslokaler har varit hög under det första halvåret 2011. Nyuthyrningsvolymen under det första halvåret 2011 uppmättes till 293 000 kvm vilket är imponerande med tanke på att det totala volymen under 2010 var 336 000 kvm. Det har aldrig uppnåtts en högre volym under ett första kvartal som 2011 sedan Jones Lang LaSalle började sina mätningar under tidigt 2000-tal. Mycket beror på den stora uthyrningen till Swedbank i Solna/Sundbyberg om 44 000 kvm. Solna/Sundbyberg är därmed den delmarknaden med högst

[1] Antalet kvm kontor som hyrts ut under en specifik period

nyuthyrningsvolym det första halvåret 2011 med en total volym om 85 000 kvm, fem gånger så stor i jämförelse med samma halvår 2010. Även om Swedbanks nya kontor inte beaktas har dock nyuthyrningsvolymen i Solna/Sundbyberg varit imponerande. Den genomsnittliga storleken av hyrda kontorslokaler under första halvåret 2011 är 1 075 kvm i jämförelse med 2010 då genomsnittet låg på 970 kvm. Nyuthyrningsvolymen under tredje kvartalet minskade något i jämförelse med andra kvartalet, detta kan dock sannolikt delvis förklaras med säsongsvariationer.

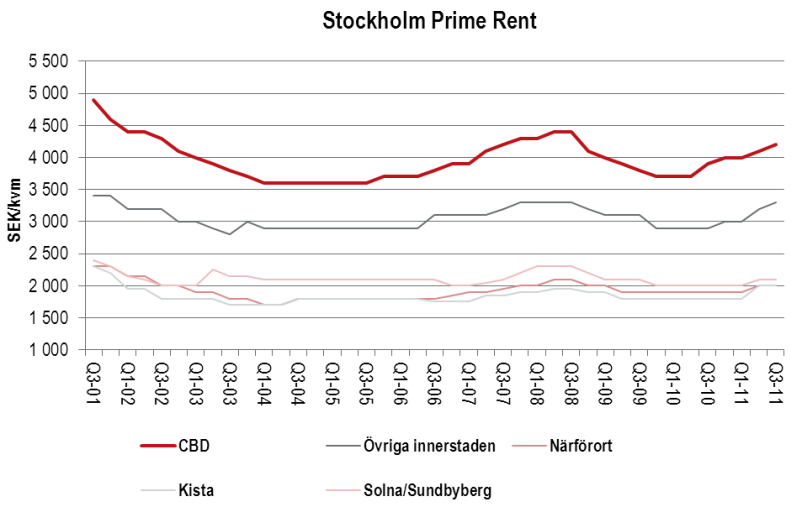


Källa: Jones Lang LaSalle

Prime rent[2] i CBD[3] har ökat från 4 000 kr/kvm/år i slutet av 2010 till 4 100 under kvartal 2 2011 vilket är i linje med Jones Lang LaSalles tidigare prognos. Under det tredje kvartalet 2011 har den ökat ytterligare till 4 200 och förväntas vara 4 300 kr/kvm/år vid årets slut. Prime rent har under 2011 stigit i Stockholms samtliga delmarknader, den största ökningen återfinns i Övriga Innerstaden. Här har den ökat från 2 900 (kvartal 3 2010) till dagens 3 300 kr/kvm/år.

Även om den ekonomiska tillväxten i Sverige inte varit lika stark som den var under föregående år, så har efterfrågan på kontorslokaler varit rekordhög i Stockholm under 2011. Centrala lägen har gynnats av sjunkande vakansgrader på bekostnad av ökande vakansgrader i delmarknaderna utanför Stockholms centrala delar. Den låga nybyggnadsvolymen som förväntas i Stockholm CBD kommer förmodligen resultera i en fortsatt minskning av vakanser i området.

[2] Jones Lang LaSalles högsta bedömda hyra. Lokaler > 500kvm. Kallhyra. Extrema topphyror tas ej hänsyn till.
[3] Central Business District, den absoluta affärskärnan i Stockholms Innerstad



Källa: Jones Lang LaSalle

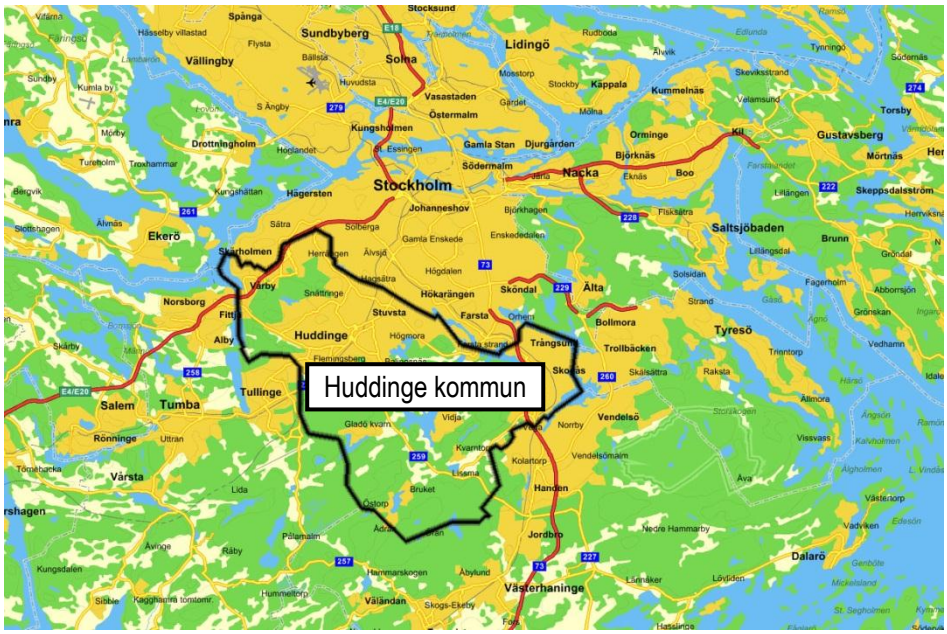
2.1.1 Investeringsmarknad

Transaktionsmarknaden återhämtade sig snabbt efter ett tufft 2009 och investeringsvolymen under det andra halvåret 2010 var i nivå med volymerna som noterades före krisen. Under det första halvåret 2011 summeras transaktionsvolymen till 14,6 miljarder kronor i Stockholm, vilket är en minskning med 35 % jämfört med andra halvåret 2010. Hur som helst så är transaktionsvolymen under inledningen av 2011 i nivå med volymen under motsvarande period 2010. Andelen transaktioner med utländsk part på antingen köp- eller säljsidan i Stockholm det första halvåret 2011 var 34 %. Värt att nämna är att utländska säljare/köpare i första hand är intresserade av kontors- och butiksfastigheter. Andelen utländska investerare ökade markant, dock står svenska köpare fortfarande för den största delen av transaktionsvolymen.

2.2 Huddinge kommun

Huddinge kommun ligger på halvön Södertörn i landskapet Södermanland och är sett till befolkningsmängd, drygt 97 000 invånare, den näst största i Stockholms län efter Stockholms kommun. Hälften av markarealen består dock av öppna landskap, berg, skogar och sjöar. Kommunens invånare är till större delen bosatta i den nordvästra delen; Huddinge centrum och Flemingsberg, men även i den östra delen; Skogås, Länna och Trångsund.

E4/E20 passerar genom kommunens nordvästra del, se karta. Förbindelsen är viktig ur både bostads- och arbetssynpunkt. Det faktum att Kungens Kurva idag är nordens största handelsplats kan delvis förklara med denna förbindelse, som ligger precis längs handelsområdet.



Källa: Eniro

2.2.1 Infrastrukturprojekt

Spårväg Syd betecknar en föreslagen snabbspårväg delvis belägen i Huddinge. Den är planerad för att öka tillgängligheten till främst Kungens Kurva och Flemingsberg. Planen är att skapa bättre kommunikation mellan dessa delar av Huddinge samt öka närheten till tunnelbanans sydvästra grenar mot Fruängen och Norsborg som passerar Huddinge. Då Flemingsberg och Kungens kurva är utpekade som framtida utvecklingsområden i Huddinge bedöms dessa vara i behov av bättre kommunikationer. Idag trafikeras olika delar av denna sträcka av flera busslinjer. Den hästskoliknande sträckning som Spårväg Syd kommer bilda ska gå från Älvsjö via Kungens kurva, Masmo i Vårby till Huddinge sjukhus/ Flemingsbergs station. Tidpunkt för genomförande är osäkert med hänsyn till finansiering.

En kraftig upprustning planeras av Huddingevägen, som nu har bristande trafiksäkerhet och otillfredsställande framkomlighet för trafikanter som färdas på eller korsar vägen. Huddingevägen är idag fyrfältig och har flera oreglerade korsningar. Det bildas ofta köer på anslutande vägnät på grund av den täta trafiken. Detta måste förbättras då trafiken förväntas öka ännu mer i framtiden.

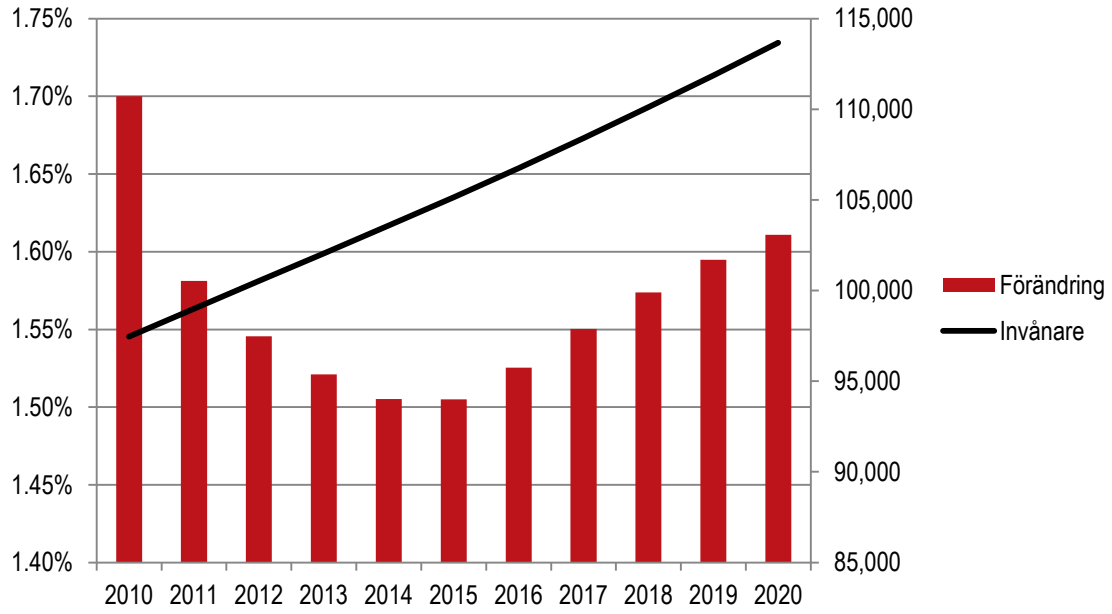
Förbifart Stockholm planeras gå vid Kungens Kurva och där ned i en tunnel under Skärholmen, Sätra och vidare under sundet mot Kungshatt. Förbifarten kommer ge Huddinge en snabb förbindelse norrut till E18 och Uppsalavägen. Projektet förväntas förverkligas någon gång mellan 2012 – 2022.

Södertörnleden planerades och började byggas redan på 1990-talet från Jordbro till Sundby men finansieringen räckte inte längre. Man har nu tagit upp det på nytt och Södertörnleden planeras nu att byggas ut med början 2013.

2.2.2 Befolkningstillväxt

Under 2010 var befolkningstillväxten i hela riket 0,8 procent. I Huddinge kommun ökade befolkningen under samma år med 1,7 % och har därmed 97 453 invånare.

Enligt kommunens prognos kommer befolkningen år 2020 uppgå till 113 700 vilket är en procentuell ökning med 16,7 % under 10-årsperioden. Vid slutet av 2011 var det beräknat att befolkningen skulle uppgå till nästan 99 000. I den senaste mätningen, som genomfördes i början av september, uppgick befolkningen i kommunen till drygt 98 700. Siffrorna talar för att prognosen ser ut att följas. Prognos för befolkningen samt befolkningstillväxt framgår av diagrammet nedan.



Källa: Huddinge kommun

2.3 Huddinge kontorsmarknad

Drygt 20 000 kvm kontorsyta marknadsförs i dagsläget i Huddinge kommun. Det finns lediga lokaler att tillgå i stort sett all delar av Huddinge och störst utbud finns i Kungens kurva.

Huddinge kommun är kommunens största fastighetsägare både med bostäder inkluderat och exkluderat. En nämnvärd fastighetsägare gällande bostäder är Akelius Fastigheter som äger drygt 56 000 kvm. Kommunens största fastighetsägare exklusive bostäder framgår av tabell nedan.

Ägare	Lokalyta (kvm)
Huddinge Kommun	131 718
Niam	74 314
Ikea Fastigheter	56 247
KF Fastigheter	47 811
Hemfosa	38 487
Castellum	29 857
Erik Selin Fastigheter	26 084

Källa: Datscha, Jones Lang LaSalle 2011

Kommunalägda Huge Fastigheter AB står för en betydande del av kommunens fastighetsbestånd.

Nedan presenteras Huddinges olika delområden mer ingående.

Källa: Eniro

2.3.1 Kungens Kurva

Handelsplatsområdet Kungens Kurva skapades när Ikea öppnade ett varuhus 1965. Sedan dess har området blivit nordens största handelsplats med etableringar som Ica Kvantum, Elgiganten, Siba, City Gross, Media Markt etc. Kungens kurva inklusive Skärholmen har en omsättning på ca 7,3 miljarder och 30 miljoner besökare per år.

I Kungens Kurva ligger också köpcentrumet Heron City som ägs av fastighetsfonden NIAM. Med sina dryga 6 miljoner besökare (år 2010) och unika öppettider har köpcentrumet en viktig roll i handelsområdet.

Det annonseras ca 7 000 kvm kontor för uthyrning i Kungens kurva i dagsläget, Dock finns det en stor mängd kontorsytor som inte marknadsförs, t ex har KF Fastigheter 43,000 kvm vakanta kontorslokaler som de inte lyckas hyra ut och därför slutat marknadsföra. Enligt en representant från KF Fastigheter finns det ett extremt överutbud av kontorslokaler i Kungens Kurva.

En anledning till att kontorslokaler är svåra att hyra ut uppges ofta vara avsaknaden av spårbunden kollektivtrafik i direkt anslutning. Närmaste hållplats för spårbunden trafik är tunnelbanehållplatsen Skärholmen som ligger ca 10 minuter från Kungens Kurva med buss.

Kungens kurva är tillsammans med Flemingsberg utsett till de regionala stadskärnor i Huddinge som RUFS 2010, den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, bestämt sig för att utveckla. Det innebär tätare gatu-bebyggelsestruktur och snabbare exploatering. Kommunikationen mellan de olika delarna i Huddinge och Kungens kurva ska förbättras genom den nya snabbspårvägen Spårväg Syd samt Södertörnleden. Kungens

kurva ligger på båda sidor om E4/E20 och inom en tioårsperiod kommer även Förbifart Stockholm erbjuda goda förbindelser till och från området.

2.3.2 Huddinge Centrum

Huddinge centrum utgör kommunens administrativa centrum. Det moderna centrumet byggdes på 50-talet i anslutning till Huddinge station och därefter började flerbostadshus byggas i anslutning till centrumet. På 80-talet byggdes centrumet om och arkitekternas förebild har varit gamla stadskärnor med små öppna ytor där människor ges företräde istället för bilar.

Centrumet, som är ett utomhuscentrum, är beläget runt de två torgen Forelltorget och Sjödalstorget sydost om centralstationen. Sammanlagt finns det ett 80-tal affärer, banker och restauranger och är idag en arbetsplats för ca 300 personer. Området är livligt och välbesökt samt omgärdat av flerbostadshus, ca 400 bostadsrätter finns i direkt anslutning till centrumet. Centrumet ägs idag av Huge fastigheter.

Den spårbundna kollektivtrafiken ligger i direkt anslutning till Huddinge centrum. Från Huddinge station tar man sig in till Stockholms centralstation på 16 minuter.

Det finns idag ca 3 030 kvm lediga annonserade kontorslokaler i Huddinge Centrum. Huddinge Centrum är det område i Huddinge kommun som har lägst vakansgrad, ca 5-8 %, sannolikt beroende på närhet till affärer, restauranger och kollektivtrafik. Kontorslokalerna är belägna runt centrum och centralstationen.

2.3.3 Vårby/Segeltorp

Vårby och Segeltorp är belägna i nordvästra Huddinge och är till största del bostadsområden, med inslag av kontor. Vårby består mest av flerbostadshus från 1960–70-tal och det finns en centrumanläggning med sporthall, vårdcentral och dagcentral. Det finns en del verksamheter i området, såsom Spendrups bryggerier som ger en arbetsplats för ca 400 personer. Här finns även lite andra verksamheter, bland annat Max Hamburgerrestauranger AB och Vårby Färghall AB, nya verksamheter är även på väg att flytta in i gamla OBS-lokaler som varit tomma ett tag. I Segeltorp är ett äldre radhus- och villaområde där det har skett en kraftig expansion av ny bostadsbebyggelse under senare år. Segeltorp centrum är litet med endast två restauranger och några småbutiker. I slutet av 2010 var 21 653 personer bosatta i dessa områden. Från Segeltorp är det ca 5 minuter med buss till närmaste tunnelbanestation Fruängen. I Vårby finns två tunnelbanestationer belägna. E4 och E20 passerar bredvid dessa två områden.

Vårby och Kungens kurva har idag inga direkta kopplingar, men det planeras i framtiden finnas naturliga förbindelselänkar bland annat med den planerade Spårväg Syd. Vårby Gårds tunnelbana ska bli mer lättillgänglig för besökare i Kungens kurva. I Vårby Gård pågår ett upprustningsarbete i syfte att främst förbättra den fysiska omgivningen. I framtiden planeras bostadsbyggelse i Segelledsområdet med närhet till vattnet. Det planeras även för ett arbetsområde med inriktning högt markutnyttjande vid Duvbergsvägen som ligger i nära anslutning till E4/E20, samt de båda tunnelbanestationerna Masmo och Vårby Gård.

De lediga annonserade kontorslokalerna uppgår för de båda områdena sammanlagt till 1 280 kvm. Kontorsområdet i Segeltorp ligger med närhet till Segeltorps Centrum samt E4/ E20. I Vårby lokaliserar man de flesta kontorslokaler i anslutning till tunnelbanestationerna Vårby gård och Masmo.

2.3.4 Trångsund/ Skogås

Områdena Trångsund och Skogås ligger i östra delen av Huddinge kommun. Dessa områden är utpräglade bostadsområden med inslag av kontor. I anslutning till Trångsunds centrum, som är ett litet utomhuscentrum,

ligger ett antal flerbostadshus. Annars är Trångsund mestadels bebyggt med småhus. Skogås är också mestadels bebyggt med småhus och här finns ett nyrenoverat centrum med idrottshall och servicehus. 23 514 personer var bosatta i området i slutet av 2010. Spårledd kommunikation finns i form av Nynäsbanan som går längs med områdena och stationer är lokaliserade i både Trångsund och Skogås. Den kommande Södertörnsleden förenklar förbindelsen till E4:an söderut.

I den sydligaste delen av områdena Skogås/ Trångsund ligger Länna i direkt anslutning till Nynäsvägen. Länna består idag av ett handelsområde, industriområde samt ett bostadsområde. På grund av goda kommunikationsmöjligheter är Länna handelsområde idag ett av regionens största externhandelsområden. I handelscentrat, som inriktar sig på volymhandel, har bland annat Bauhaus, Elgiganten, Cervera och Siba etablerat sig.

Nära Länna handelsområde ligger Länna industriområde där det skett en snabb expansion de senaste åren med en stor etablering av byggvaruhus och produkter för fastigheter och byggande. Målsättningen är att tillgodose efterfrågan på större industritomter om minst 3 000 kvm. DFDS Fraktarna AB har även valt att belägga sin cityterminal här på grund av närheten till Nynäsvägen som ger snabba transporter inom och utom regionen och når på kort tid hela Östersjöregionen.

2 479 kvm lediga kontorslokaler finns annonserade i detta område i dagsläget. Kontorsområdena är belägna runtomkring Skogås centrum samt i Länna.

2.3.5 Flemingsberg

Flemingsberg är lokaliserat i Huddinges sydvästra del och är kommunens största arbetscentrum. Här ligger både Södertörns högskola, delar av Kungliga Tekniska Högskolan, Karolinska universitetssjukhuset, Karolinska Institutet, Novum forskningspark, Häktet Huddinge och Södertörns tingsrätt. Flemingsberg byggdes i vissa delar upp som en del av miljonprogrammet och området består till stor del av flerbostadshus, i slutet av 2010 var 14 604 personer bosatta i området. Flemingsberg har en egen fjärr och pendeltågstation och det tar ca 19 minuter in till Stockholms centralstation med pendeltåg. Flera busslinjer finns också bland annat en direktlinje från Karolinska sjukhuset till Fridhemsplan i Stockholm.

Flemingsberg är utsett till det andra av de två regionala stadskärnor som enligt RUFS 2010, den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, skall utveckla. Visionen för Flemingsberg 2030 går ut på att området ska bli ett av Storstockholms mest betydelsefulla centrum för utbildning, vetenskap, och framförallt kunskapsintensivt näringsliv och nyföretagande. Planen är att Flemingsberg ska bli känt som ett ställe där kunskap driver näringslivet och bland annat Södertörns högskola, Karolinska institutet och Kungliga tekniska högskolan har medverkat till programmet. Planering pågår för utbyggnad av kontor, hotell och eventuellt bostäder.

Spårvägsprojektet Spårväg Syd, som är en del av RUFS, kommer göra kommunikationerna ännu lättare till detta område. Genom denna spårväg samt den planerade Södertörnsleden kommer Flemingsberg bli mer lättillgängligt.

I dagsläget finns ca 7 840 kvm lediga kontorslokaler annonserat i Flemingsberg. Att utbudet är större i Flemingsberg än i många andra delar av Huddinge beror på att det finns en större kvantitet av kontorslokaler här i jämförelse med de mer renodlade bostadsområdena i Huddinge såsom Vårby/ Segeltorp och Trångsund/ Skogås. Kontorsområdena i Flemingsberg är beläget i anslutning till Huddinge sjukhus, samt nära Flemingsbergs station. Här planeras även ytterligare arbetsområden växa fram, med högt markutnyttjande.

2.4 Vakanssituationen i Huddinge

Jones Lang LaSalles bedömning är att Kungens Kurva har den högsta vakansgraden i kommunen. Fastighetsägare har som tidigare nämnts slutat marknadsföra lediga lokaler i området då efterfrågan är för liten. Detta leder till att det finns ett stort mörkertal i vakansnivån. Med hänsyn till det problem som nyss nämndes är vår bedömning att vakansgraden i Kungens Kurva är cirka 25 %. Vakansnivåer i den kalibern är väldigt sällsynta inom Stockholms kontorsmarknad, Nacka Strand och InfraCity är exempel där vakansgraden beräknas vara i samma storleksordning. En gemensam faktor för dessa områden är avsaknaden av goda kommunikationer.

Vakansgraden i Huddinge centrum är lägst i kommunen. Vi bedömer att vakansgraden är 5-8 %, en låg siffra i jämförelse med den genomsnittliga vakansgraden om 17,3 procent i Stockholms närförorter. Generellt sett är vakansgraden alltid lägre i kommunernas kärna, som Huddinge centrum får anses vara. Kommunikationerna och närheten till service och shopping gör området till en mer levande stadsdel.

I övriga kommundelar bedöms vakansgraden variera mellan 10-20 %. Enligt Jones Lang LaSalle är den totala vakansgraden i kommunen drygt 18 %, vilket är i nivå med genomsnittet för närförorter i Stockholm (17,3 %). Den aningen högre siffran förklaras delvis med de stora vakanserna i Kungens Kurva men också det faktum att orter söder om Stockholm generellt har det tuffare att locka hyresgäster, jämfört med lägen norr om staden.

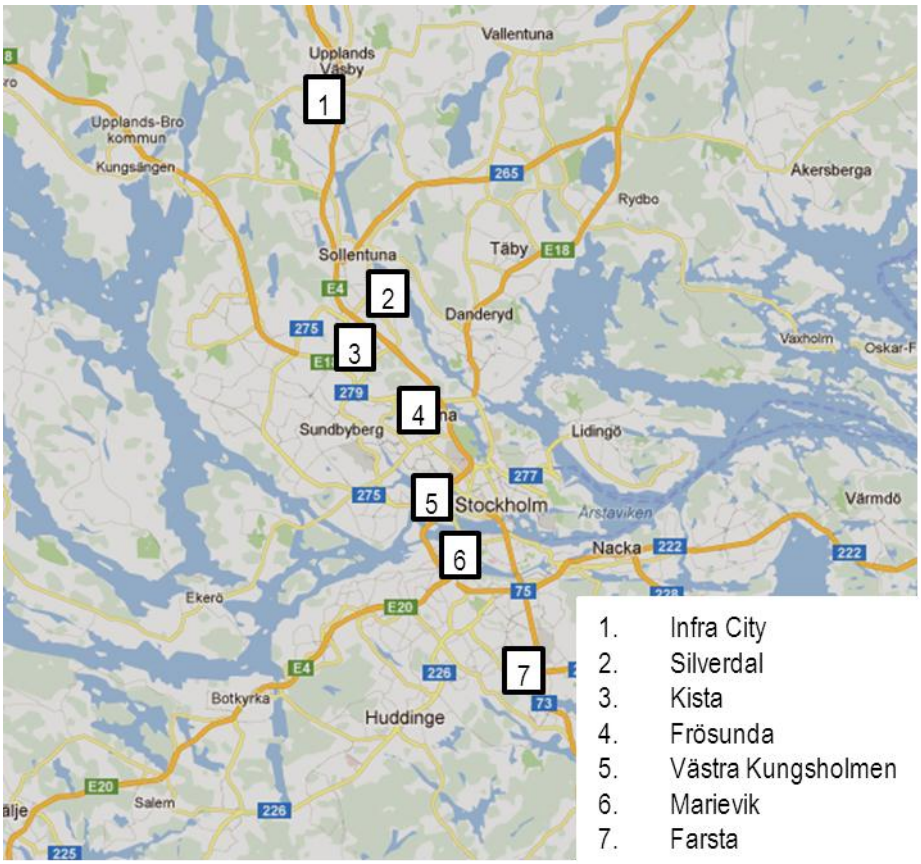
3. Kontorsområden i Stockholmsområdet

3.1 Exempel på kontorsområden i Stockholmsområdet

Kontor utanför Stockholm började byggas i och med idén om ABC-staden (arbete, bostäder, centrum) på 1950-talet. Staden köpte mark utanför stadskärnan och anordnade kommunikationer till dessa satellitstäder. Vällingby och Farsta är bland de första områdena som byggdes enligt detta koncept, senare kom Kista. ABC-staden har genom åren mer och mer förändrats till den s.k. Blandstaden där man koncentrerar på bostäder och kontor. Som exempel på detta kan nämnas Hammarby Sjöstad.

I Storstockholm uppgår kontorsstocken idag till cirka 11 miljoner kvm varav cirka 5 miljoner kvm ligger innanför tullarna. Övriga 6 miljoner kvm är fördelade så att drygt 2 miljoner kvm ligger söder om Slussen och knappt 4 miljoner kvm utgörs av kontorslokaler norr om City.

Kraven på attraktiva arbetsplatsområden har förändrats över tid vilket inneburit att tidigare attraktiva områden idag eventuellt förlorat sin dragningskraft. Andra områden synes ha varit felbedömningar från början medan andra områden varit lyckokast. När har det blivit fungerande arbetsplatsområden av dessa projekt och när har det inte blivit lika lyckat? Finns det en gemensam nämnare för fungerande områden och vilken är det i så fall? Nedan ges några exempel på samtliga kategorier av områden enligt vår bedömning.



3.1.1 InfraCity

I början av 1970-talet reste byggmästare Lars Gullstedt i en taxi på väg till Arlanda. Han förundrades över mängden oexploaterad mark och gjorde sig snart därefter ett besök till Upplands Väsby kommun. Hans enkla fråga var ”Om jag skaffar mig mark i Bredden får jag bygga kontor- och industrihus där?” Visst fick han det och 1971 invigdes GLG Center. Området fortsatte att exploateras med amerikanska förtecken och 1991 invigdes den 24 våningar höga hotellbyggnaden som kronan på verket. Högst upp inreddes en lägenhet för Lars Gullstedt med familj om cirka 600 kvm. Till området tog man sig i första hand med bil men det fanns också bussförbindelser. Fastighetskrisen i början av 1990-talet slog stenhårt mot Gullstedt som spekulerat i fastigheter även i Atlanta i USA. 1993 var konkursen ett faktum och bankerna tog över GLG Center. 1996 förvärvade statliga Vasakronan S-E-Bankens fastighetsportfölj och i denna ingick del av GLG Center som nu döpts om till InfraCity. Vasakronan köpte ut övriga delägare och började arbeta med att hyra ut kontorsvakanserna som var omfattande i området. Vasakronan har sedan sålt vidare fastigheten till ORION. InfraCity har aldrig lyckats attrahera så många kontorshyresgäster som anläggningen är byggd för. Åtminstone ¼ av lokalerna har förblivit vakanta. Handel är det som utvecklats bäst de senaste åren. Kontorsvakansen bedöms i dagsläget till cirka 30 % och kontorshyresnivån ligger kring 1 000 kr/kvm.

InfraCity ligger cirka 23 km norr om Stockholms City och avstånd till Arlanda Flygplats är cirka 17 km. InfraCitys styrka är närhet till Arlanda, en konkurrenskraftig hyresnivå, god tillgång på parkeringsplatser samt ett förhållandevis gott serviceutbud. Avsaknaden av spårbunden trafik är den enskilt största orsaken till att man inte lyckas fylla upp kontorsvakanserna. Avståndet till Stockholms city är också kritiskt. För anställda som bor söder om Stockholm blir restiden allt för lång för att InfraCity skall vara attraktivt.

3.1.2 Silverdal

Silverdal är en stadsdel i Sollentuna norr om Stockholm, beläget öster om E4:ans motorväg och väster om Edsviken. JM och Skanska har gemensamt syftet att utveckla Silverdal genom att utnyttja byggrätter för ca 1 000 bostäder och 65 000 kvm kommersiella lokaler (ca 20 000 kvm byggbar mark). Projektet började redan 2002 och visionen var ett nytt Kista, en vetenskapspark för företagande, högre utbildning, forskning och utveckling. Utvecklingen har gått mycket trögt och än så länge har det bara uppförts en stor kontorsetablering, läkemedelsföretaget Pfizer. Pfizers kontorshus blev färdigställt vid årsskiftet 2005/2006. Idag har Pfizer minskat sin verksamhet i byggnaden och det finns vakanser om ca 1 600 kvm. I övrigt finns det bara en till byggnad, Rådan 3, som används som kontor. Rådan 3 har ett antal små vakanser.

Området är beläget med direkt åtkomst till E4:an men saknar tillgång till spårbunden trafik. E4:an tillför en del buller och kritik har framförts med tanke på säkerheten för fotgängare då motorvägen med dess avfart tillför biltrafik i Silverdal samtidigt som gångvägar är tätt placerade längs med bilvägar. Polishögskolans skyttebana som är belägen i närheten har även varit föremål för kritik angående buller och säkerhet.

Till Stockholms City är det cirka 11 km och till Arlanda Flygplats uppgår avståndet till cirka 32 km. Närheten till Kista är ett problem för området. Där finns också byggklar mark och man väljer hellre ett etablerat område än ett ”oskrivet kort”. Kista har dessutom betydligt bättre kommunikationer.

3.1.3 Kista

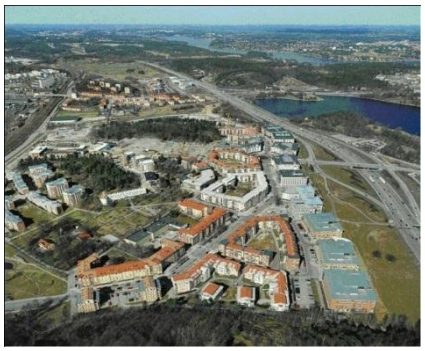
Kista började växa fram under 1970-talet och man började med bostäderna i den västra delen av Kista och centrumet som invigdes 1977. Utvecklingen av arbetsplatsområdet tog fart under 1980-talet i den östra delen av Kista. Området har mycket goda kommunikationer med tunnelbana, närhet till pendel och ett stenkast till E4 för vidare transport till Arlanda. Redan i mitten av 1980-talet stod det klart att Kista var Sveriges största IT-centrum med Ericssons huvudkontor samt Sverige kontoren för både IBM och Nokia. IT- och Telecom branschen växte och i och med detta Kista. När IT-kraschen var ett faktum pågick två stora kontorsprojekt, Kista Entré och Kista Science City.

När byggnaderna stod klar 2001 och 2002 ekade husen tomma av vakanser. Övriga Kista drabbades också och vakanserna summerades till dryga 30 procent. Centrumet har därefter byggts ut och Ericsson har valt att samlokalisera sina verksamheter till Kista. Stockholms stad, KTH och fastighetsägarna i samarbete i Kista Science City har på senare år arbetat med att bredda verksamheterna i området även om man anser att vara nischade mot en bransch också är en styrka. Idag är Kista Stockholms största arbetsplatsområde utanför tullarna. Vakansen ligger kring 15 procent och hyresnivån ligger runt 2 000 kr/kvm. Vakanserna återfinns huvudsakligen i 80-talsbebyggelsen som med små fönster och låg takhöjd inte uppfyller dagens krav på moderna behov. Nyproduktion har skett de senaste åren för Ericsson och det finns fortfarande mycket planlagd mark för kontor kvar inom området. Avstånd till Stockholms City är cirka 12 km och till Arlanda Flygplats cirka 28 km.

Det är vår bedömning att Kista har utvecklats positivt tack vare ett flertal, oberoende framgångsfaktorer som ypperliga kommunikationer, närhet till Arlanda, fokus på IT som svenskarna dessutom visat sig vara framstående inom samt att servicen (Kista Galleria) har byggts ut i takt med att vårt konsumtionsmönster förändrats.

3.1.4 Frösunda

Mot slutet av 1990-talet påbörjades byggnationen av Frösunda i Solna. Arbetsplatsområdet är uppbyggt som ett bullerplank ut mot E4 för den bostadsbebyggelse som ligger väster där om. Kontorsområdet utgörs idag av 11 byggnader utmed Gustav den III Boulevard och omfattar cirka 90 000 kvm. Inom området kvarstår cirka 30 000 kvm planlagd mark för kontor. Fastighetsägarna vill inte bygga på spekulation utan man önskar åtminstone ha delar uthyrda innan man sätter igång produktionen.



Efter att området byggts klart i början av 2000-talet har infrastrukturella förändringar ändrat förutsättningarna för området. Trängselskatter har införts liksom förmånsbeskattning av fri parkering. Allmänna kommunikationer till Frösunda är begränsade så till vida att tunnelbana saknas. Spårbunden trafik finns med pendel till Solna Station och därefter promenad i cirka 10 minuter. Man kan också ta buss från Odenplan. Frösunda var ett mycket lyckat kontorsprojekt och byggnaderna fylldes snabbt upp av ett flertal större hyresgäster som inte sällan hyrde hela byggnader. Dock finns idag vakanser i området och det är svårt finna hyresgäster till nybyggnadsprojekten. Vakansnivån i Frösunda uppskattas till cirka 6 % idag och hyresnivåerna ligger kring 2 300 kr/kvm och år. Avstånd till Stockholms City är cirka 6 km och till Arlanda Flygplats cirka 36 km.

Frösundas styrkor är ett fantastiskt skyltläge mot och tillgänglighet till E4 för vidare resa mot Arlanda eller söderut, närhet till innerstaden och förhållandevis moderna kontorslokaler. Svagheten ligger i de allmänna kommunikationerna och i ett begränsat serviceutbud i närområdet.

3.1.5 Västra Kungsholmen/Lindhagensgatan

Nordvästra Kungsholmen inkluderar stadsdelarna Stadshagen och Kristineberg. Inom Stadshagen dominerar S:t Görans sjukhus och andra offentliga arbetsplatser inom utbildning och vård. Norr om Lindhagensgatan utgörs verksamheterna främst av tillverkning och finansiell verksamhet. I Kristineberg dominerar Octapharma och SLs bussgarage. Inom området finns idag cirka 280 företag och 12 700 anställda.

Området har mycket god tillgänglighet med bil dels från Essingeleden som skär genom området och dels från Drottningholmsvägen som passerar den södra delen av området. Allmänna kommunikationer finns med buss och tunnelbana. Inom området finns tre tunnelbanestationer, Stadshagen, Kristineberg och Thorildsplan.

En ny spårvägslinje planeras, Spårväg City. Denna skall binda samman stora delar av centrala Stockholm, och gå förbi Värtan till Kungsholmen via Sergels torg och Stockholms Central. Spårväg Citys första etapp beräknas är klar och består av sträckan Djurgården till Sergels Torg. Den fulla sträckningen, från Lindhagen till Ropsten, förväntas stå klar i etapper mellan 2014 och 2017.

Huvudsaklig service finns vid Fridhemsplan och Västermalmsgallerian och i köpcentrat Lindhagen. Området har exploaterats starkt i flera år med både bostäder och kontor. Ett flertal huvudkontor har etablerat sig här såsom Tre, SL och Skandia. I kvarteret Lustgården centralt i området uppför Skanska sitt nya huvudkontor och lämnar därmed Solna. Avståndet till Stockholms City är cirka 4 km och till Arlanda drygt 40 km.

Området har byggts ut i etapper och de flesta projekten har haft långtgående hyresdiskussioner med hyresgäster innan projektstart. Uthyrningen har varit lyckosam mycket på grund av en balanserad exploateringstakt. Hyresnivån i området ligger kring 2 500 kr/kvm vilket betraktas som en konkurrenskraftig hyra med hänsyn till det centrala läget och de moderna lokalerna. Vakansgraden bedöms till cirka 6 %.

Styrkan för Västra Kungsholmen/Lindhagensgatan är hyresnivån i kombination med läget. Godtagbara kommunikationer som kommer att förbättras i och med Spårväg City. God access till Essingeleden för vidare transport både norr- och söderut. Området har attraherat ett flertal huvudkontor och antalet arbetsplatser utgör ett bra underlag för service.

3.1.6 Liljeholmen/Marievik

I början av 1980-talet påbörjades en omfattande exploatering av området och stora delar utgörs idag av renodlade kontorsområden många vackert exponerade mot Årstaviken. Kommunikationerna är idag de allra bästa med all spårbunden trafik i närområdet såsom T-bana och Tvärbana vid Liljeholmen och Pendeltåg i Årstadal. Dessutom en bussterminal vid Liljeholms torget. Attraktionskraften för området har varierat över tiden och periodvis har vakanserna varit omfattande. Inom stadsdelen pågår nu omfattande bostadsproduktion och det finns exempel på kontorsbyggnader som rivs till förmån för bostäder.

Främsta anledningen till detta är att det är mer lönsamhet för exploatören att bygga bostäder än kontor. Avstånd till Stockholms City är cirka 6 km och till Arlanda Flygplats cirka 44 km.

Vår bedömning är att Liljeholmen-Marievik är ett arbetsplatsområde som kommer att gynnas av den senaste tidens ökade krav på allmänna kommunikationer. Närheten till Södermalm och innerstaden är ett plus liksom den nyligen öppnade Liljeholmens Galleria med ett mycket stort serviceutbud. I takt med att vakanserna fylls upp kommer vi att se ökade hyror här. I dagsläget är det svårt att överträffa 2 000 kr/kvm. Vakansen uppskattas till cirka 12 %.

3.1.7 Farsta

Farsta var en av de första ABC-städerna som byggdes i Stockholm. Farsta Centrum blev en succé då det invigdes 1963 och t o m NK hade en filial här. Centrumet, som sedan 1997 ägs av AtriumLjungberg, har byggts till och om och omfattar idag totalt 54 700 kvm handel fördelat på 160 butiker. Utöver handel finns i centrumet cirka 29 000 kvm kontor varav vakansen uppgår till cirka 12 procent. Hyresgästerna utgörs i huvudsak av verksamheter inom vård och samhällsservice. Inte långt från Farsta Centrum, i Larsboda, har TeliaSonera ett stort kontorskomplex som ägs av RBS Nordisk Renting. Det ryktas att TeliaSonera givit signaler om en eventuell flytt och om detta sker kommer cirka 80 000 kvm kontor att friställas i området. Kontoren är ursprungligen uppförda 1964 och volymerna är så omfattande att det skulle bli problematiskt om dessa skulle tomställas. Avståndet till Stockholms City är cirka 12 km och avståndet till Arlanda uppgår till cirka 50 km.

Farsta Centrums styrka är ett omfattande serviceutbud och goda allmänna kommunikationer. God access till väg 73 mot Nynäshamn. Svagheterna är avståndet till Arlanda samt karaktären på området. Farsta Centrum är ett förortscentrum som lämpar sig väl för verksamheter inom samhällsservice. Larsboda utgörs av i första hand kontor anpassade för ett företag och synonymt med TeliaSonera. Vid en ev. flytt kommer det att bli mycket svårt att attrahera andra företag hit.

Problematiken med avflytt från stora kontor byggda för ett företag har många exempel i Stockholmsområdet. Nämnas kan t.ex. Ericssons flytt från Kungens Kurva, Hugins f d kontor i Slagsta, Ericssons flytt från Telefonplan och Vattenfalls framtida flytt från kontorskomplexet i Råcksta. Problematiken ligger i att omfattande volymer lediga lokaler kommer ut på en och samma gång samt att lokaler ursprungligen uppförda för en hyresgäst är kostsamma att anpassa för fler hyresgäster och sannolikheten för att hitta endast en tagare bedöms som mycket liten. En byggnad som är synonym med ett företag har dessutom svårt att attrahera andra företag.

3.2 Vad skapar attraktiva kontorsområden?

Närheten till Stockholms City har alltid varit och är fortfarande av stor vikt när kontorsområden rankas. Vi tror också att Stockholms norra delar är mer attraktivt på grund av tillgänglighet till Arlanda. Många hyste stor tilltro till snabbtåg och att detta skulle stjäla fokus från närhet till flygplats. Vi arbetar allt mer globalt och resorna är fortsatt viktiga samtidigt som utvecklingen avseende snabbtågen dragit ut på tiden.

Vad som skapar attraktivitet för ett kontorsområde har förändrats över tiden. För inte så länge sedan var tex tillgången till parkering av större vikt än närhet till allmänna kommunikationer. Numera är goda kommunikationer avgörande för många företag. Helst skall trafiken vara spårbunden och i första hand tunnelbana. Som exempel kan nämnas att kontor i Hammarby Sjöstad är svåra att hyra ut då många anser att det finns en begränsning i bytet från tunnelbana till tvärbana. En stor fördel för ett läge är om det finns en kommunikationsknutpunkt/nav inom gångavstånd.

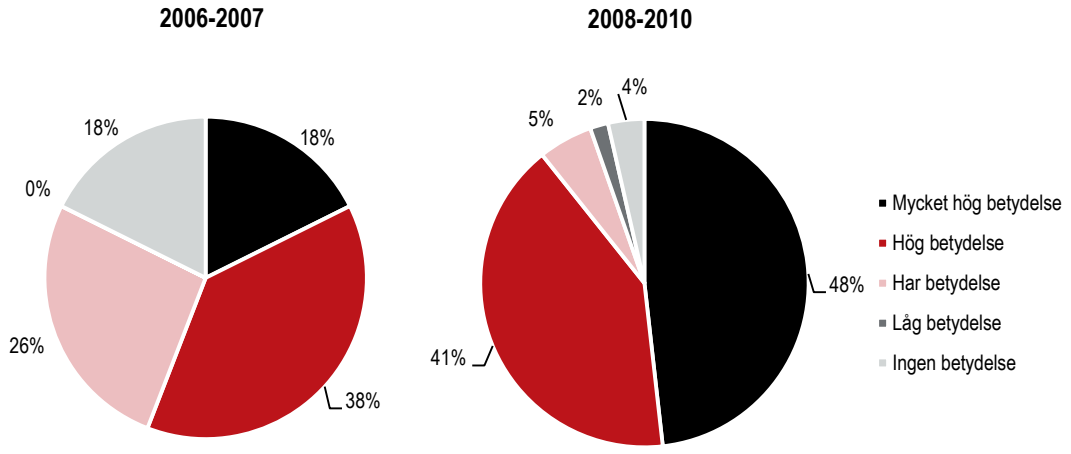
Service är viktigt och framför allt lunchrestauranger. I områden med ett begränsat restaurangutbud kan fastighetsägaren vara tvungen att tillse att lunchrestaurang finns genom att t.ex. erbjuda en operatör reducerad hyra.

För att ett kontorsområde skall fungera behövs en kritisk massa. Fler företag attraherar ännu fler företag och skapar ett bra underlag för service och kommunikationer. Sammansättningen av verksamheter kan vara betydelsefull och en del av Kistas positiva utveckling genom åren är bl. a att företag väljer att lokalisera sig i kluster.

4. Olika perspektiv på kontor

4.1 Hyresgästen - Omlokaliseringsstudie, närhet till allmänna kommunikationer

Att man lätt skall kunna nå sin arbetsplats med hjälp av spårbunden kollektivtrafik är en aspekt som har visat sig blivit allt viktigare de senaste åren. Jones Lang LaSalle genomför vartannat år en s.k. omlokaliseringsstudie där företag som har flyttat sin verksamhet under de två senaste åren blir tillfrågade om hur stor vikt ett antal faktorer hade vid beslutet om omlokalisering. I den senaste undersökningen som genomfördes 2010 var närhet till allmänna kommunikationer var en av de faktorer som i snitt hade högst betydelse samt hade en signifikant ökning av betydelse sedan föregående undersökning.



För fyra år sedan angav 18 % av bolagen att frågan var obetydlig. Detta tycks idag vara nästintill otänkbart. Den starkt tilltagande miljödebatten och medvetenheten hos bolagen leder numera till att omlokaliseringar sker utifrån uttalade strategier om en förbestämd periferi till kommunikationshubbar och centraler. Den tidigare åsikten om att närhet till kommunikationer inte har någon betydelse delas numera endast utav 4 % utav de undersökta bolagen, och andelen som anser att faktorn är av allra högsta betydelse har ökat med 30 procentenheter – från 18 % till 48 %.

Det blir allt vanligare att företag formulerar miljöpolicys där transport är en viktig komponent. Således påverkas efterfrågan på lokaler belägna nära kommunala transportmedel. Att man kan ta sig till jobbet med hjälp av spårbunden trafik är därför ofta ett måste, särskilt större företag där lokalerna är viktiga ur image/marknadsförings- och rekryteringssynpunkt.

4.2 Hyresgästen - Kravspecifikationer från lokalsökande företag

Vi har tagit del av ett urval av kravspecifikationer från lokalsökande företag under 2011, totalt 35 stycken. Urvalet anses vara slumpmässigt och inget företag eller område har aktivt valts bort eller lagts till. Generell innehåller en kravspecifikation i huvudsak följande:

- Yta
- Utformning och planlösning
- Geografiskt område/områden
- Krav på kommunikationer
- Teknisk standard
- Övriga krav som t ex skyltläge

Kravspecifikationerna är från företag i varierande branscher och av varierande storlek. Detaljnivån varierar stort. Vissa företag specificerar endast yta och i grova drag geografiskt läge medan det finns exempel på detaljerade beskrivningar av lokalutformning med flödesscheman och materialval. I denna rapport väljer vi att fokusera på de delar av kravspecifikationerna som påverkar det geografiska läget eller ger indikationer på vilka områden som är aktuella för omlokalisering.

Tabellen nedan är en sammanställning av fördelningen av andel av kravspecifikationerna som ställer krav eller önskemål om ett antal geografiska områden. Det är en jämn fördelning av företag som är intresserade av att lokalisera sig i Stockholm innerstad jämfört med närförort till Stockholm, 56 % respektive 53 %. Endast ett fåtal uppger att de är intresserade av både Stockholms innerstad och närförort till Stockholm. Vidare uppger 39 % av företagen som är intresserade av närförort att de är intresserade av områden söder om Stockholm, vilket är lågt i jämförelse med samma andel för norr om Stockholm som är 72 %.

Kriterium / Urval	Medelstorlek av efterfrågad lokal (kvm)	Intresserade av Stockholms innerstad	Intresserade av närförort	Intresserade av närförort söder om Stockholm	Intresserade av närförort norr om Stockholm
Samtliga företag	4 357	56 %	53 %	21 %	41 %
Företag intresserade av närförort	7 149	22 %	100 %	39 %	72 %
Företag intresserade av närförort söder om Stockholm	4 544	29 %	100 %	100 %	29 %

Tabellen nedan är en sammanställning av fördelningen av kriterium som är efterfrågade eller ett krav i kravspecifikationerna som tagits del av.

Kriterium / Urval	Krav på god närhet till allmänna kommunikationer	Krav på tunnelbana	Krav på spårbunden trafik	Krav på god service	Krav på närhet till E4/E18
Samtliga företag	62 %	21 %	29 %	18 %	3 %
Företag intresserade av närförort	72 %	17 %	33 %	22 %	6 %
Företag intresserade av närförort söder om Stockholm	71 %	0 %	29 %	0 %	0 %

En klar majoritet, 62 %, efterfrågar närhet till allmänna kommunikationer. Denna andel ökar om företag som endast söker lokaler i Stockholms innerstad exkluderas till drygt 72 %. Betraktar man företag som är intresserade av lokaler även söder om Stockholm är det ungefär samma andel som efterfrågar god närhet till allmänna kommunikationer, 71 %. Det vanligaste är att företag uppger att det är viktigt men det finns flera exempel på formulering som t ex maximalt 500m från närmaste station eller max 5 minuters gångavstånd till närmaste tunnelbanestation etc. Flertalet är restriktiva med att specificera vilken typ av allmänna kommunikationer det rör sig om, det är dock vår uppfattning efter samtal med lokalansvariga på ett antal av dessa företag att det rör sig om spårbunden trafik (främst tunnelbana och pendeltåg). Man väljer ofta att inte uppge för snäva kriterier för att inte begränsa utbudet i för stor utsträckning.

Endast ett fåtal uppger att närhet till E4 och/eller E18 är viktigt. Dessa företag efterfrågar ofta kontorslokaler i industriområden eller kontor med möjlighet till lager- eller verkstadslokaler i anslutning.

Krav på god service syftar på närhet till restauranger och butiker samt eventuellt andra funktioner som bankkontor, postkontor, vård etc. Ungefär en femtedel av företagen nämner detta i sina kravspecifikationer.

Det är värt att tillägga att kravspecifikationer inte alltid ger en komplett bild av vad som efterfrågas då kriterium som är av vikt sannolikt inte nämns då man har som strategi att få in ett större urval av föreslagna lokaler för att sedan göra en bedömning. En effekt av detta är att urvalsprocessen i större utsträckning görs av det lokalsökande företaget jämfört med fallen där kravspecifikationerna är mycket kompletta då urvalsprocessen delvis görs av uthyrare eller andra konsulter som anlitas. Att ett kriterium inte nämns betyder därför att det inte är av vikt, dock gäller inte motsatsen då ett kriterium som nämns definitivt är av vikt.

4.3 Hyresgästen - Fallstudier av lokalsökande företag

Ett antal intressanta omlokaliseringar eller beslut om omlokaliseringar har studerats för att undersöka hur organisationer resonerar när deras lokalbehov förändras.

4.3.1 Vattenfall

Vattenfall Norden tecknade avtal med Fabege i början av 2009 om ca 43 000 kvm kontorsyta i Arenastaden, Solna. Byggnaden som totalt innehåller 56 000 kvm började byggas 2010 och beräknas vara färdigt för inflytt under det tredje kvartalet 2012. I dagsläget har Vattenfall kontor i Råcksta och Sundbyberg.

Vattenfalls huvudkriterium för val av lokaler var:

- Miljö
- Kostnad
- Attraktiv arbetsgivare

Kategorin Miljö innefattar att byggnaden skall vara energieffektiv och miljöcertifierad. Den kommande byggnaden kommer att vara certifierad enligt GreenBuilding. Detta är speciellt viktigt med tanke på Vattenfalls miljöprofil som elproducent.

Kategorin Kostnad syftar på kostnadsbesparingar som nya lokalerna medför. Detta grundas i en avvägning av vad man bedömer är nödvändigt i form av standard och läge och vilka kostnader detta medför.

Kategorin Attraktiv arbetsgivare syftar på lokalernas förmåga att få personalen att trivas samt attrahera kompetent personal. Många faktorer påverkar detta, t ex lokalernas utformning och materialval, dock är kontorets geografiska läge centralt i denna kategori. Vid val av läge fanns det ett antal kriterier som var avgörande:

- Närhet till anställda
- Närhet till andra kontor och anläggningar
- Kommunikationer

Närhet till anställda utvärderades genom en restidsundersökning som visar hur den totala restiden förändras om verksamheten flyttas till ett speciellt läge. Av de medarbetarna som bodde utanför innerstaden var det fler som bodde norr om Stockholm än söder om Stockholm. Detta sammanföll med Närhet till andra kontor och anläggningar vilka flertalet finns norr om Stockholm samt i Uppsala. I och med detta blev Kista, Solna och Sundbyberg intressanta alternativ. Att lokalisera kontoret i Stockholm innerstad uteslöts på grund av kostnadsskäl.

Källa: Eniro.se

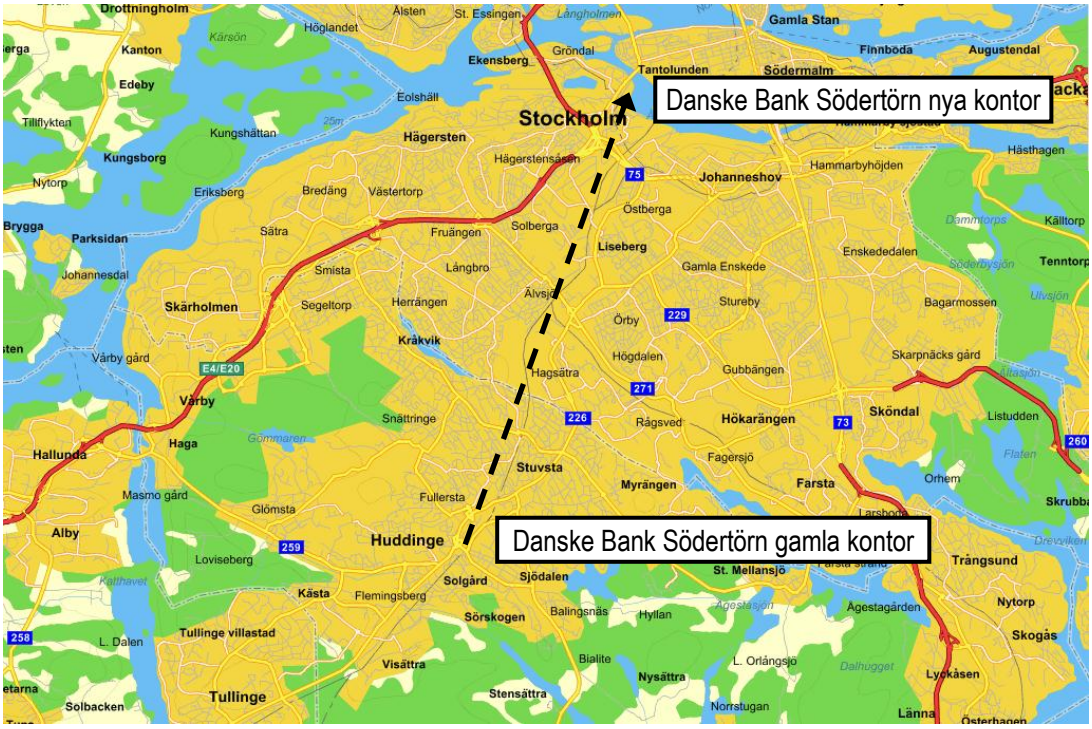
Kommunikationerna var det som i slutändan avgjorde vart Vattenfall skulle lokalisera sitt nya kontor. Det krav som fanns formulerat var att man som medarbetare på Vattenfall skulle kunna ta sig till kontoret från Stockholms centralstation med en restid under 20 minuters. Det slutliga läget i Arenastaden i Solna blev ett alternativ på grund av tillgången på mark i närheten av pendeltågsstationen Solna station. I dagsläget är fastigheten som skall bebyggas ca 500 m från hållplatsen men en nordlig uppgång skall byggas till våren 2013 vilket kommer att förkorta gångavståndet ca 150 m.

Källa: Linn Dahlgren, projektledare hos Vattenfall.

4.3.2 Danske Bank

Danske Bank valde att flytta sitt kontor som har ansvaret för Danske Banks verksamhet i Södertörn från Huddinge centrum till Marievik. Det som motiverade flytten var att två kontor skulle samlokaliseras, kontoret med sex anställda i Huddinge och kontoret med sju anställda i Marievik. Att Danske bank valde Marievik framför Huddinge var att Marievik ansågs ligga bättre till geografiskt men framför allt hade bättre allmänna kommunikationer. Enligt Jan Lindgren, kontorschef Danske bank Södertörn är Huddinge en jämförelsevis splittrad kommun som kräver att man har tillgång till personbil.

Källa: Jan Lindgren, kontorschef Danske Bank Södertörn.



Källa: Eniro.se

4.3.3 Försäkringskassan

Försäkringskassan har offentligt kommunicerat att de söker nya lokaler för sitt nya huvudkontor som i dagsläget ligger i ”Uggleborg” på Vasagatan i Stockholm. Avtalet löper ut 2014 men Försäkringskassan har indikerat att man är intresserad av att flytta tidigare. Sammanlagt efterfrågas 22 000 till 24 000 kvm kontorsyta.

Av kostnadsskäl efterfrågan Försäkringskassan lokaler i närförort. De har inte än begränsat sig till något specifikt område men de har som krav att det ska vara maximalt 15 minuter från Stockholms Centralstation samt att man inte skall behöva byta trafiklinje för mycket. Spårtrafik är ett krav och det vägs även in hur frekvent trafiken går från kontoret in till Stockholm. Vissa områden nämns som ointressanta, t.ex. Kista, Älvsjö och Botkyrka eftersom det bedöms vara för långt från Stockholms centrum (trots att Älvsjö ligger inom 15 minuter från centralstationen).

Försäkringskassan har gjort en restidsanalys av anställda för att undersöka vart det hade varit fördelaktigt för dem att omlokalisera kontoret till. 20 % av personalen hade en annan bostadsadress än Stockholm och en stor del av dem bor söder om Stockholm. Det påpekas dock att detta ej är styrande för vilka områden som är intressanta.

I övrigt är miljö en viktig fråga men det är inget krav på miljöcertifiering. Anledningen till att man inte formulerar i detalj vad man letar efter är att inte begränsa utbudet och undersöka fler möjligheter till kostnadseffektiva lösningar. Den hyresnivån som man har som mål är ca 2 000 kr/kvm/år, idag betalar man 3 350 kr/kvm/år.

Källa: Gunnar Pettersson, administrativ chef, Försäkringskassan.

4.3.4 Swedbank

Swedbank meddelade i februari 2011 att de skall flytta sitt huvudkontor från Brunkebergstorg i centrala Stockholm till fastigheten Cirkusängen 6 med adressen Landsvägen 46 i Sundbyberg. Fastigheten som tidigare nyttjades som en parkeringsyta mellan Sundbyberg och Solna skall rymma 2 500 arbetsplatser i lokaler om ca 44 000 kvm. Ett 20-årigt avtal har skrivits med Humlegården som är hyresvärd och skall bygga lokalerna. Fastigheten började byggas under hösten 2011 och beräknas vara klar för inflyttning kring årsskiftet 2013-2014. Byggnaden kommer enligt Humlegården att miljöklassas enligt den svenska standarden miljöbyggnad.

Källa: Eniro.se

Arbetet med att söka nya lokaler utgick från följande vision och målbild om att det nya huvudkontoret skall:

- Leva upp till Swedbanks värderingar:
    - Öppenhet
    - Omtanke
    - Enkelhet
- Bidra till utveckling av ett framtida Swedbank – ”Swedbank tar ledningen”

- Stärka Swedbanks varumärke
- Kännetecknas av nyckelorden: öppet, modernt, flexibelt, mobilt, effektivt, naturliga mötesplatser och kompetensöverföring

De alternativ som genererades under lokalsökningsprocessen utvärderades utifrån följande parametrar:

- Byggnaden
- Miljö
- Varumärke
- Läge (viktigt med närservice)
- Kommunikationer

Med kommunikationer menas att det är viktigt med allmänna transportmedel som tunnelbana, buss, tåg etc. En restidsundersökning utfördes för att undersöka förändringen av restid bland anställda vid omlokalisering men hjälp av ett register av medarbetarnas bostadsadresser. Enligt Swedbank var bra kommunikationer avgörande för läget, fastigheten ligger i närheten av Sundbybergs station med tillgång till pendeltåg och tunnelbana. Framöver kommer även tvärbanan gå via Sundbybergs station.

Källa: Catarina Funke, ansvarig för projektet Nytt huvudkontor.

4.4 Fastighetsägaren - Investeringsanalys nyproduktion kontor

Det som avgör om kommersiella fastighetsbolag väljer att bygga kontor är vilken avkastning och risk en sådan investering skulle beräknas innebära. Detta beror i sin tur på efterfrågan av kontor och vilka hyresnivåer som hyresmarknaden tillåter samt vilka avkastningskrav som fastighetsmarknaden kräver.

I denna rapport görs en grundläggande kalkyl för att undersöka vilka marknadsförhållanden som måste finnas för att en kommersiell investerare skall vara villig att bygga en kontorsbyggnad. Resultatet av kalkylen är en kritisk

hyresnivå som måste uppnås för att ett sådant projekt skall vara ekonomiskt försvarbart. Fokus på hyresnivån väljs eftersom det är den mest grundläggande faktorn som driver värdet på kommersiella fastigheter, det är den som skall återbetala investeringen samt generera vinst.

Hyresnivåer kan variera stort mellan olika delmarknader samtidigt som byggkostnader ej varierar på samma sätt då det i princip ej är betydligt billigare eller dyrare att bygga i Huddinge som i andra orter i Stockholmsregionen. Det som kan styra byggkostnaderna som är relaterat till läge kan däremot vara markförhållanden eller tillgänglighet vilket ej är relevant för denna kalkyl då det är en generell beräkning.

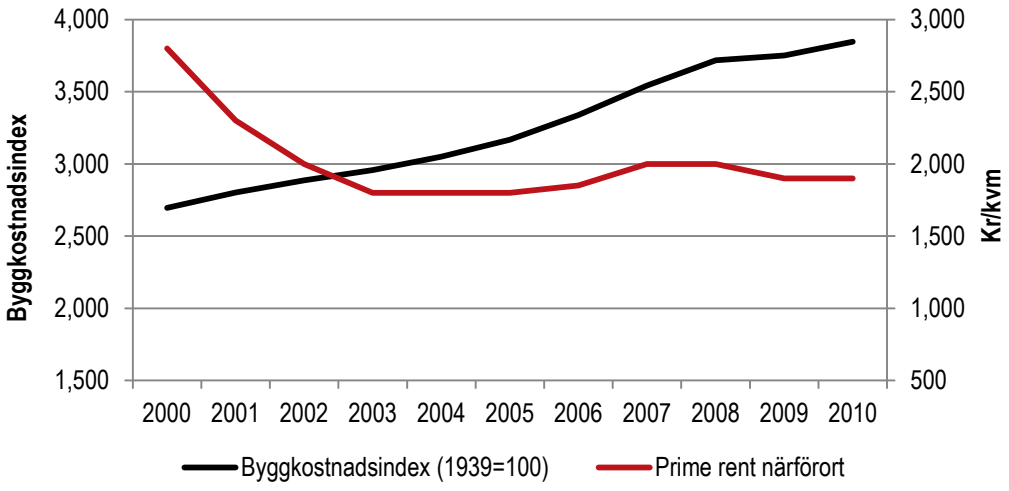
Antaganden som ligger till grund i denna investeringskalkyl är följande:

Bygg	12 000 - 14 000	kr/kvm
VVS inkl luft och styr	3 000 - 4 000	kr/kvm
El och tele	1 900 – 2 300	kr/kvm
Transport (hiss)	500 - 900	kr/kvm
Summa byggkostnader	18 000 – 20 000	kr/kvm
Byggherrekostnader	3 915 – 4 770	kr/kvm
Summa kostnader	21 315 – 25 970	kr/kvm
Drift	180 - 385	kr/kvm
Underhåll	74 - 179	kr/kvm
Summa drift & underhåll	254 - 564	kr/kvm
Avkastningskrav	6 - 8	%
Erfordrad projektvinst	15 - 20	%

Källa byggkostnader: ”Prisindikatorn 2011”, Ramböll. Källa drift- och underhållskostnader: ”Kontor, Nyckeltal för kostnader och förbrukningar”, Repab.

Med dessa förutsättningar krävs en hyresnivå mellan 2 100 och 2 500 kr/kvm för att generera en projektvinst på ca 15 %.

Marknadsmässiga hyresnivåer under 2 100 - 2 500 kr/kvm innebär att fastighetsbolag har begränsade möjligheter att producera kontor med lönsamhet. Att det ändå finns ett utbud av kontorslokaler i delmarknader trots att denna hyresnivå är svår att uppnå beror till stor del på förhållandet mellan byggkostnaderna och hyresutvecklingen. Diagrammet nedan visar Byggkostnadsindex i förhållande till Prime rent Närförort i nominella värden år 2000 till 2010. Byggkostnaderna har haft en bättre utveckling än hyresnivåerna i Närförort vilket har inneburit att det generellt sett har blivit svårare att nyproducera kontorslokaler med erfordrad lönsamhet i Stockholms närförorter.



Byggkostnaderna har under tio år ökat med ca 47 % medan Prime rent har haft en negativ utveckling på -32 %. Det stora fallet år 2000 till 2003 beror på en kraftig konjunkturnedgång. Prime rent haft en mycket svag utveckling även om man bortser från perioden 2000 till 2003, en ökning om endast 5,6 %. Detta innebär i sin tur en real hyressänkning om justering görs för inflation.

För att fastighetsbolag skall vara villiga att satsa på ett område krävs även att man har en långsiktig tro på området. En kontorsbyggnad innebär en betydande investering och har en lång livstid under vilken stora förändringar kan ske i närområde och marknadsförutsättningar. Som investerare gör man därför prognoser över hur man tror att kontorshyresmarknaden och fastighetsmarknaden kommer att utvecklas framöver. Fastighetsmarknaden är styrd av många icke områdesspecifika aspekter som t ex räntor, möjligheter till finansiering etc. Kontorshyresmarknaden är starkt knuten till den geografiska platsen som fastigheten är belägen på där efterfrågan och utbud kan förändras olika inom olika områden. Kortsiktig lönsamhet är en förutsättning tillsammans med att området på lång sikt har potential att växa och öka sin attraktivitet för framtida potentiella hyresgäster.

5. Slutsats

5.1 Bakgrund

Uppdraget från Huddinge kommun var att utifrån vår kunskap kring kontorshyres- och kontorsfastighetsmarknaden göra en bedömning kring vilka områden inom Huddinge kommun som lämpar sig för kontorsetablering på kort (5 år) och på lång (25 år) sikt.

Blickar vi tillbaka 25 år och studerar kontorsmarknaden i mitten av 80-talet ser vi helt andra förutsättningar än idag. Kontorsmarknaden i Stockholmsområdet var mycket het. 1985 hävdes utlåningstaket för banker, bostadsinstitut och finansbolag. Prisökningstakten under 1980-talet steg till extrema nivåer och under flera år noterades prisökningar på 20-25 procent. Hyresökningar för kontor var också kraftiga och under toppåret 1989 värderades kommersiella fastigheter i Stockholms bästa lägen till priser upp mot 70 000 kr/kvm. Den kraftiga värdeuppgången bidrog till att kontor producerades på spekulation i alla typer av områden. Exempel på områden som expanderade kraftigt under 1980-talet är Kista, GLG Center, Marievik, Alviks Strand och Nacka Strand. Den omfattande finanskrisen i början av 90-talet slog stenhårt mot fastighetsmarknaden. Kontoret för 70 000 kr/kvm kunde 1991 köpas för 30 000 kr/kvm. Vakanserna steg i alla områden och låg i mitten på 90-talet på nästan 20 % för Stockholmsområdet som helhet. Vakanserna drabbade framför allt ytterområdena. Ett flertal dystra år följde. Nyproduktionen var begränsad och vakanserna började sakta men säkert att minska. Mot slutet av 1990-talet ökade efterfrågan på kontor i samband med tillväxten inom IT-branschen. Det var framför allt fokus på centrala lägen och på Kista. I Stockholms mest centrala delar fanns i princip inga lediga lokaler och topphyran noterades till över 6 000 kr/kvm. Även i Kista var vakansen låg och nyproduktionen tog fart. Hyresförväntningarna i nyproduktionen var höga och tangerade i de bästa lägena innerstadsnivåer. När IT-krisen var ett faktum stod vi återigen inför en vakansökning av samma mått som 10 år tidigare samtidigt som hyresnivåerna rasade. Mellan 2001 och 2003 ökade vakanserna i Kista från 2 % till 30 %.

Innan den mörka hösten 2008 hade vi under flera år arbetat ner vakanserna till lägre nivåer men konjunkturvändningen kom tidigare än vad någon anat. Efter omfattande spekulationsbyggen i början av 90-talet och i början av 2000-talet hade marknaden lärt sig en läxa och väldigt sällan ser vi kontorsbyggnationer på spekulation idag. Detta har i denna kris hindrat vakanserna från att nå de extrema nivåerna vid tidigare kriser och hyresfallet har inte heller blivit så omfattande.

Vi kan konstatera att hyresnivåerna i Stockholm nominellt har haft en svag utveckling medan produktionskostnadstakten haft en betydligt starkare utveckling vilket begränsar inom vilka områden som nyproduktion av kontor kan ske om inte extremt långa hyresavtal tecknas. I områden med god tillgång på byggklar mark kommer det att dröja innan vi ser en reell kontorshyresutveckling. När kontorshyrorna ökar och passerar en lönsam kalkyl startar produktionen, utbudet ökar och pressar tillbaka hyresnivåerna.

5.2 Identifierade begränsningar

Avståndet till Stockholms mest centrala delar från Huddinge Centrum är cirka 16 km. Med pendeltåget tar man sig till centralen på 16 minuter medan bilresan tar cirka 30 minuter beroende på trafiksituationen. Till Arlanda flygplats är det cirka 55 km vilket tar en dryg timma med bil och en knapp timma med allmänna kommunikationer från Huddinge Centrum. Inom Huddinge kommun finns förutom pendeltåget från Stockholms Central till Södertälje respektive Nynäshamn även tunnelbana i Vårbygård och Masmo. I takt med en allt mer problematisk trafiksituation, införande av trängselavgifter och en ökad miljömedvetenhet har kravet på allmänna kommunikationer blivit allt mer viktigt vid val av kontorsläge. Det är framför allt pendeltåget som stannar i Huddinge Centrum och Flemingsberg som erbjuder de bästa transporterna till centrala Stockholm.

Avståndet till Stockholm liksom Arlanda tillsammans med ett konkurrerande kontorsutbud i mer centrala lägen begränsar hyresnivån. I de mest centrala delarna av Huddinge är det svårt att teckna hyror överstigande 1 800 kr/kvm och i andra delar av Huddinge är det än svårare.

Inom kommunen finns inga större kontorsarbetsplatsområden, att jämföra med t.ex. Kista. Företag attraherar företag och när tillräckligt stor massa uppnås attraheras ett ökat serviceutbud. Attraktionskraften i området ökar och därmed hyresnivåer och intresse ur ett fastighetsägarperspektiv. Utvecklingen av denna typ av område måste ges goda förutsättningar och ett långsiktigt perspektiv.

5.3 Identifierade möjligheter

Med ett långsiktigt perspektiv finns stora möjligheter till att skapa ett mycket intressant område i Flemingsberg. Karolinska Universitetssjukhuset tillsammans med Södertörns Högskola, KTH och Södertörns Tingsrätt skapar en spännande sammansättning för fortsatt utveckling. En fortsatt etablering av institutioner kommer att gynna området som på sikt kommer att attrahera mindre aktörer. Från Flemingsberg finns även regionaltåg med snabb access till Stockholm och Arlanda även om tidtabellen är gles.

Med pendeltåget tar det 16 minuter från Huddinge Centrum till Centrala Stockholm. I takt med utbyggd kollektivtrafik i hela Stockholmsområdet kommer restiden till övriga delar också att förkortas och Huddinge kommer att komma ”närmare staden”. I Huddinge Centrum finns god service samtidigt som kontorsvolymen är begränsad.

I takt med att kontorshyrorna stiger i mer centrala lägen omvandlas arbetsplatsområden med en blandning av kontor och lättare industri till mer renodlade kontorsområden. Ett typiskt exempel på detta är t.ex. Hammarbyområdet. Denna typ av lokaler med kontor i anslutning till lättare industrilokaler kommer att trängas allt längre ut från stadskärnan. Verksamheten i dessa lokaler ställer inte samma krav som renodlade kontorsverksamheter som konkurrerar med citylägen. Huddinge kommun med sitt stora befolkningsunderlag och goda tillgång på mark kan erbjuda mycket goda möjligheter för denna kategori.

E4:an passerar genom kommunen och erbjuder fantastisk access till en av våra mest viktiga transportleder. Utmed E4:an ligger Smista Allé med ett av Sveriges bästa och mest välexponerade skyltlägen. Området är mer än väl lämpat för verksamheter som ställer stora krav på exponering.

Kungens Kurva, Sveriges största handelsplats, skapar en välkänd destination i kommunen. Utbudet får de flesta invånare i Storstockholm att förr eller senare besöka området. Utbyggnad av infrastruktur till och inom området kommer ytterligare att förstärka platsen som en viktig handelsplats med ett av Sveriges absolut största upptagningsområden.

E4:an i kombination med Kungens Kurva gör Huddinge till ett intressant logistikläge. Områden med begränsade allmänna kommunikationer skulle mycket väl kunna lämpa sig som ypperliga logistiklägen om markpriset tillåter.

Vid begränsad efterfrågan av kontor är kontorshotell något som ofta tillämpas. Att då etablera kontorshotell i en vakant byggnad kan vara ett sätt att snabbt sänka vakansgraden. Ofta konverteras kontorshotellet tillbaka till ett traditionellt kontor när marknaden så tillåter. Kontorshotell byggs i regel i befintliga kontorsfastigheter och det är mycket sällsynt att en kommersiell aktör initierar en byggnation av en ny byggnad med kontorshotell på spekulation. Sett ur ett ekonomiskt perspektiv är kontorshotell ofördelaktigt jämfört med ett traditionellt kontorshyreshus pga. korta avtal (ofta så korta som 3 månader) och mer administrativt arbete pga. antalet hyresgäster och en hög omsättning. Dessutom ingår ofta ett mer omfattande serviceutbud till dessa kontorshyresgäster än till kontorshyresgäster i traditionella kontor. Att låta delar av en kontorsportfölj utgöras av

kontorshotell kan vara en strategi för en större aktör som önskar tillhandahålla hela spektret av kontorsprodukter. Man kan se det som ett sätt att knyta kontakt med nyetablerade företag som sedan ges möjlighet att växa inom det egna beståndet. Det är dock vår bedömning att kontorshotell inte är en drivkraft för nyproduktion av kontorshus oavsett vilket läge som avses.

5.3.1 Förutsättningar för kommersiella kontorsområden

Utifrån ovanstående kartläggning och analys kan man förenklat beskriva attraktiviteten i ett kontorsläge på Stockholms kontorsmarknad idag, om man bedömer attraktivitet utifrån hyresnivå och vakansgrad, med dessa tre parametrar och i denna rangordning:

1. Avstånd till Stockholms Central.

2. Goda allmänna kommunikationer, helst spårbunden och allra helst både tunnelbana och pendeltåg.

3. Hellre norr om staden än söder om (sannolikt beroende på avståndet till Arlanda).

Utöver dessa parametrar är det också viktigt med tillgång till service, lokalernas utformning, områdets utformning mm men det avgörande är framför allt de tre ovanstående parametrarna.

För att det skall finnas ett kommersiellt intresse att uppföra kontorsbyggnader måste marknaden kunna bära en hyresnivå kring 2 100 kr/kvm. Ligger marknadshyran under denna nivå är det svårt att kunna få lönsamhet i ett kontorsprojekt. Möjligen kan hyresnivån ligga något lägre om man lyckas hyra ut till en trygg och stabil hyresgäst på ett långt hyresavtal, gärna mer än 15 år.

5.4 Attraktiva kontorslägen i Huddinge i ett 5 års perspektiv

Huddinge Centrum ligger i anslutning till pendeltågstation och resan till Stockholms centrum tar 16 minuter. Inom området finns ett stort serviceutbud, bostäder och inslag av kontor. Vakansgraden är inte problematisk. Hyresnivåerna bedöms för moderna kontor kunna uppnå den nivå som krävs för att skapa en lönsam kontorsetablering. Det är vår bedömning att kontorsvolymen inom området har förutsättningar att etappvis byggas ut. En utbyggnad av kontor förstärker även underlaget för befintlig handel.

Flemingsberg är det andra området i kommunen som bedöms lämpligt för kontorslokaler. Flemingsberg ligger i anslutning till en pendeltågstation och även regionaltågsstation. Området inrymmer ett omfattande antal arbetsplatser i en intressant sammansättning av verksamheter. Kommunikationerna tillsammans med etablerade verksamheter i området skapar förutsättningar för fortsatt kontorsutbyggnad. Denna bör ske utifrån nya etableringar och skräddarsys för nya aktörer som önskar flytta till området. Ett visst serviceutbud finns i området och hyresnivåerna tillsammans med långa kontraktslängder bedöms skapa ekonomiska förutsättningar för produktion.

Andra spårbundna stationer bedöms ej gångbara för kontor då serviceutbudet är begränsat, intilliggande bebyggelse utgörs av bostäder och efterfrågan av arbetsplatser är begränsat. Alternativa kommunikationer är begränsat och det finns uppenbara alternativ för kontorsetablering i närområden som är betydligt bättre i dessa avseenden.”

5.5 Attraktiva kontorslägen i Huddinge i ett 25 års perspektiv

Som kommuncenter tror vi på en fortsatt positiv utveckling av Huddinge Centrum. En förtätning av kontor i centrumet i balanserad takt utifrån efterfrågan av kontor kommer att stärka kommuncentret.

Den största framtida volym av kontor tror vi sannolikt återfinns i Flemingsberg om 25 år. Klustertanken har vunnit mark och attraherat ytterligare verksamheter i takt med en allt mer åldrande befolknings krav på medicinskt forskning. Utvecklingen av snabbtåg som snabbt tar oss ut i Europa kommer att gynna Flemingsberg och avståndet till Arlanda har inte längre samma betydelse.

I takt med att Stockholm växer så är det vår bedömning att det finns möjligheter att utveckla delar av Kungens Kurva till ett kontorsområde. För att detta skall kunna ske måste befintlig infrastruktur utvecklas och förbättras liksom att planerna på Förbifart Stockholm förverkligas tillsammans med Spårväg Syd. En överdäckning av E4 som idag avgränsar Kungens Kurva från Skärholmen skulle ytterligare förstärka handelsplatsen kompletterat med utveckling av befintlig handel i Kungens Kurva.

Real value in a changing world

Åsa Linder
Head of Research
Box 1147
SE-111 81 Stockholm
Jakobsbergsgatan 22
+ 46 (0)8 453 50 15
asa.linder@eu.jll.com

Adam Nilsson
Analyst
Box 1147
SE-111 81 Stockholm
Jakobsbergsgatan 22
+ 46 (0)8 453 51 97
adam.nilsson@eu.jll.com

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2012.

This publication is the sole property of Jones Lang LaSalle IP, Inc. and must not be copied, reproduced or transmitted in any form or by any means, either in whole or in part, without the prior written consent of Jones Lang LaSalle IP, Inc.

The information contained in this publication has been obtained from sources generally regarded to be reliable. However, no representation is made, or warranty given, in respect of the accuracy of this information. We would like to be informed of any inaccuracies so that we may correct them.

Jones Lang LaSalle does not accept any liability in negligence or otherwise for any loss or damage suffered by any party resulting from reliance on this publication.