



Svensk Fastighetsmarknad

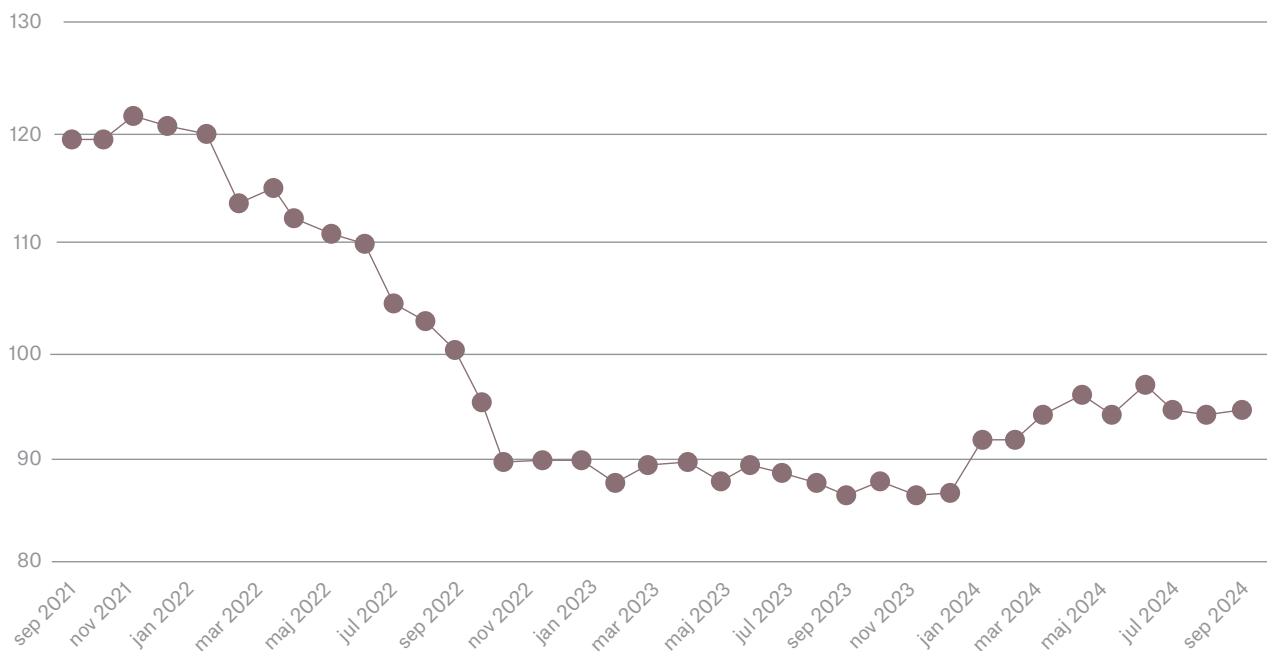
Oktober 2024



Svensk Ekonomi

Svensk ekonomi är i lågkonjunktur, en lågkonjunktur som fördjupas under 2024 och som väntas hålla i sig till slutet av 2026. Den ekonomiska tillväxten var negativ i Q2, -0,3 procent jämfört med Q1, men +0,5 procent jämfört med Q2 2023. Enligt Konjunkturinstitutets prognos för september-24 väntas BNP för 2024 uppgå till 0,7 procent respektive 1,8 procent för 2025. Utvecklingen är dock osäker, såväl i Sverige som internationellt. Detta inte minst mot bakgrund av den stora politiska osäkerheten, där pågående konflikter och potentiellt nya konflikter klart får stor betydelse för den ekonomiska utvecklingen.

Konjunkturbarometern har stabiliserats på en nivå som indikerar ett svagt läge för svensk ekonomi (<100). Hushållen är positiva till utvecklingen de kommande 12 månaderna, såväl för svensk ekonomi som för den egna ekonomin men ser fortsatt negativt på arbetsmarknaden.



Källa: Konjunkturinstitutet

Under 2023/2024 har det exceptionellt höga KPI dämpats; från 11,7 procent i jan-23 till 1,6 procent i sept-24 med KPIF om 1,1 procent. Till följd av detta – och för att stimulera den svaga konjunkturen – har Riksbanken under 2024 sänkt styrräntan tre gånger, senast i september med 25 punkter till 3,25 procent. Prognosen indikerar ytterligare 50 punkter i Q4, och potentiellt 1–2 sänkningar 2025 förutsatt stabil inflations-/konjunkturutveckling. Samtidigt pekar Riksbanken på ekonomiska och geopolitiska risker som kan leda till en mer defensiv penningpolitik. Prognoser från Konjunkturinstitutet och de stora svenska bankerna indikerar en styrränta kring 2,0 procent till slutet av 2025.

Arbetsmarknaden, som länge stod emot den svaga konjunkturen, har försvagats de senaste 12 månaderna. Arbetsförmedlingens prognos är att arbetslösheten ökar under 2024, för att successivt minska under 2025 i takt med att konjunkturen stärks (arbetslösheten enligt AKU 15–74 år låg på 7,7 procent 2023, med prognos om 8,4 procent 2024 och 8,2 procent 2025).

Näringslivet blir alltmer kunskapsintensivt, vilket medfört brist på kompetent arbetskraft som i sin tur riskerar

att hålla tillbaka en positiv utveckling. Utan erforderlig kompetens finns det risk att investeringar skjuts på framtiden, som t.ex. gröna investeringar för att möjliggöra omställningen till ett mer klimat-/miljöanpassat näringsliv. Utbildning är en central parameter till såväl kort- som långsiktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet. Bristen på utbildad arbetskraft är tydlig även inom offentlig sektor (vård/skola/omsorg). Ett tydligt problem är att många arbetslösa saknar de kompetenser som efterfrågas av arbetsgivarna. Även yrken med traditionellt låga kvalifikationskrav efterfrågar i allt större utsträckning gymnasieutbildning.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar; låg befolkningstillväxt, in-/utvandring och framför allt p.g.a. den åldrande befolkningen. Till 2030 väntas ca 21,1 procent av befolkningen vara >65 år, med ca 6,7 procent >80 år. En ökande försörjningskvot, d.v.s. andelen personer i icke-arbetsför ålder, är en stor utmaning. Befolkningen inom den arbetsaktiva kategorin 18–65 år väntas öka med ca 1,9 procent till 2030, medan prognosen för 65+ år är ca 8,1 procent. Andelen 0–18 år väntas emellertid minska med drygt 6,8 procent till 2030.



Investeringsmarknaden

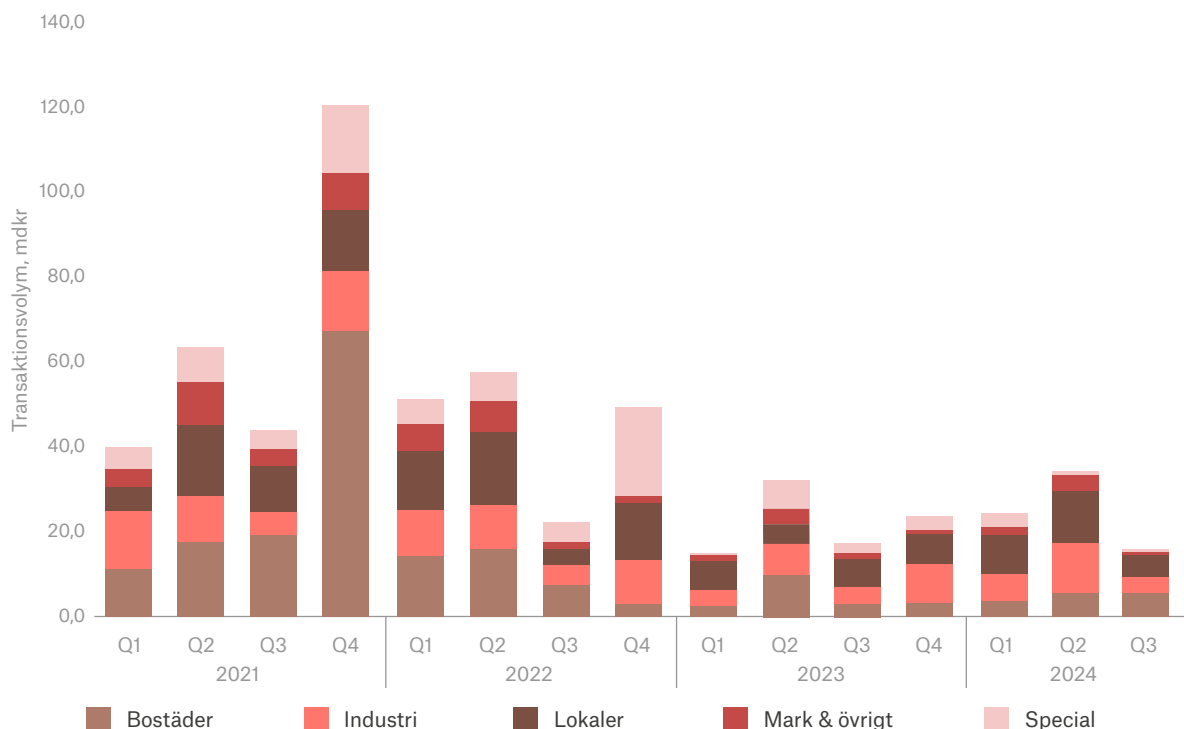
Efter en historiskt stark utveckling har den svenska fastighetsmarknaden de senaste drygt 2 åren präglats av stigande direktavkastningskrav inom i praktiken samtliga segment och delmarknader.

Transaktionsvolymen för Q1-Q3 uppgick till ca 86 mdkr, en ökning med 23 procent jämfört med motsvarande period 2023 men fortsatt en relativt låg nivå jämfört med tidigare års transaktionsaktivitet.

Det har varit fortsatt stort intresse för kvalitativa kontorsfastigheter i starka lägen (främst Stockholm), och bostadsfastigheter har noterat ökad efterfrågan under 2024 till bekostnad av samhällsfastigheter. Investeringsvolymen är till stor del driven av ett fåtal stora transaktioner.

Utländska investerare har visat ett relativt svagt intresse för den svenska fastighetsmarknaden under 2024.

Transaktionsvolym, 2020-2024



Källa: Svefa

Investeringsmarknaden har stabiliserats under 2024. Det återstår viss risk för stigande direktavkastningskrav, men då främst för mindre kvalitativa fastigheter (investeringsbehov, bruna fastigheter, vakans-/hyresrisk). Transaktionsakti-

viteten väntas vara fortsatt avvaktande under 2024, men med den positiva utvecklingen på kreditmarknaden finns potential till ett relativt starkt Q4.

Fastighetsbolagens tillgång till finansiering har ökat under 2024, men det är fortsatt relativt stor skillnad beroende typ av fastighet och bankerna ställer allt tydligare krav baserat på miljö/hållbarhet.

Miljö-/hållbarhetsfrågor, och nu även social hållbarhet, har tagit en naturlig plats på fastighetsmarknaden. Vilket innebär minskade driftskostnader; ökat intresse från investerare => lägre direktavkastningskrav; ökat intresse från hyresgäster => hyrespotential och lägre vakans-/hyresrisk; mer förmånliga finansieringsvillkor.

Miljöcertifiering är i nyproduktion i praktiken ett skallkrav, likaså närproducerad energi som solceller. Trenden går mot hållbarhet i ett socialt perspektiv, även för bostadsfastigheter där de ekonomiska fördelarna inte är lika tydliga p.g.a. begränsningar i hur bruksvärdes-/presumtionshyra fastställs.

Bostadsfastigheter har noterat en långsiktigt stark utveckling, särskilt i storstads-/regionstadsregionerna, men till följd av, i huvudsak, stigande kapitalkostnader har det noterats en trend med stigande direktavkastningskrav de senaste 2 åren. Marknaden under 2024 bedöms initialt som avvaktande, med viss risk för fortsatt stigande direktavkastningskrav. De långsiktiga marknadsförutsättningar inom storstads-/regionsstads-marknader är starka, och på 6 – 12 månaders sikt väntas marknaden vara klart mer positiv.

Kvalitativa kontorsfastigheter utgör fortsatt intressanta investeringar, men det har noterats en polarisering mot mindre kvalitativa fastigheter. En stor fördel har varit att hyresavtalen är knutna till KPI vilket realvärde-säkrar investeringen. Det finns en osäkerhet kring lokalhyresmarknadens utveckling i lågkonjunktur, likväl som hyresgästernas ökande fokus på hybridarbete och flexibla lokaler/hyresavtal, minskad lokalefterfrågan medför även osäkerhet på investeringsmarknaden. Vakans-/hyresrisken har ökat under 2023/2024, och bedöms öka ytterligare under 2024/2025. Marknaden för kvalitativa fastigheter har stabiliserats, med låg risk för fortsatt stigande direktavkastningskrav.

Extern-/livsmedelshandel står relativt starkt i lågkonjunktur, särskilt inom etablerade externhandelsområden. För detaljhandeln i stort – och för café/restaurang, hotell och dylika verksamheter vars omsättning traditionellt minskar i lågkonjunktur – har det noterats stigande

direktavkastningskrav och ökande vakans-/hyresrisk under 2023/2024. E-handel och förändrade konsumtionsmönster, i kombination med hög inflation och stigande kostnader, har medfört en ansträngd ekonomi för många verksamheter. Investeringsmarknaden har stabiliserats, men det kvarstår en relativt hög vakans-/hyresrisk.

Trots ett fortsatt starkt investeringsintresse för kvalitativa samhällsfastigheter har transaktionsaktiviteten varit relativt låg, även den tidigare trend vad gäller återköp av offentlig sektor har avtagit. Lokalhyresmarknaden är i praktiken konjunktur-oberoende, utan tydliga (kortsiktiga) upp-/nedgångar, men med stigande kapital-kostnader noterades stigande direktavkastningskrav 2023/2024 och den politiska risken bedöms ha ökat. Prognosen för de kommande 6 månaderna är fortsatt låg transaktionsaktivitet med i huvudsak stabila direktavkastningskrav, men med potential till sjunkande direktavkastningskrav i takt med alltmer förmånliga villkor på kreditmarknaden. Det finns ett stort behov av nyproduktion och modernisering av befintligt bestånd i syfte att säkerställa det långsiktiga lokalbehovet av vård/skola/omsorg, vilket talar för en långsiktigt positiv utveckling.

Logistikfastigheter har under senare år utgjort ett intressant segment med stark tillväxt till följd av e-handels utveckling och investerarnas fokus på moderna fastigheter med långa hyresavtal (vanligen triple-net). Under 2022/2023, och initialt 2024, har noterats tydligt stigande direktavkastningskrav, men efterfrågan kvarstår på kvalitativa fastigheter med exempelvis strategisk infrastruktur, långa hyresavtal, solida hyresgäster. Projektaktiviteten har avtagit, men är fortsatt relativt stark till exempel inom dagligvaruhandeln. Marknaden har stabiliserats, med potential till en positiv utveckling i Q4.

På projektmarknaden har stigande kapitalkostnader och höga bygg-/exploateringskostnader, i kombination med en svag marknad för nyproduktion, medfört låg projektaktivitet särskilt på bostadsmarknaden, trots stort behov av nyproduktion. Det har noterats en prisjustering på råmark/byggrätter de senaste drygt 2 åren beroende på marknads-/objektsspecifika förutsättningar är projektekonomin på många delmarknader i praktiken negativ, och även på relativt starka delmarknader har den tidigare starka marknaden tydligt försvagats. Det finns en stark långsiktig efterfrågan på råmark/byggrätter och kvalitativa projektfastigheter inom storstads-/regionstadsregionerna, men marknaden väntas vara avvaktande under 2024 och in i 2025.

Fortsatt låg intensitet på transaktionsmarknaden, vårkänslorna vi hoppades på har förbytts till höstrusk

Vad hände med marknaden? Skulle inte aktiviteten ta fart när räntan började sjunka?

För ett år sedan noterade Svefa att fastighetsmarknaden hade tvärbromsat. Det tredje kvartalet 2023 visade den lägsta transaktionsvolymen under hela den tid som Svefa sammanställt data. Vi förutspådde även att 2024 skulle bli ett utmanande år vad gäller fastighetstransaktioner, och tyvärr ser det ut att bli precis så. Volymen för kvartal 3 2024 landar endast en miljard högre än samma kvartal 2023, vilket placerar det på en delad andraplats bland de kvartalen med lägst transaktionsvolym.

Under våren 2024 rådde dock helt andra stämningar. Det fanns en stark optimism om att affärerna skulle komma i gång. Kursriktningen för ränta, inflation och finansieringsmöjligheter gav hopp, och när Riksbanken i maj genomförde den första sänkningen av styrräntan – med löfte om fler sänkningar – förväntades en positiv marknadsreaktion. Tyvärr har denna sänkning, och de efterföljande, inte haft den effekt som många hade hoppats på. Styrräntan ligger nu på 3,25 procent, men marknaden har inte svarat som förväntat.

Hittills i år bedömer Svefa den totala transaktionsvolymen till 86 mdkr (exkl. struktur- och börsöverlåtelse) vilket är en ökning med 23 procent jämfört med samma period 2023. Trots detta befinner sig fastighetsbranschen fortfarande i en period av extrem osäkerhet. Många trodde på en kraftfull återhämtning under andra halvåret, men den låga aktivitetsnivån kvarstår.

Transaktionsmarknaden är svagt uppåt

När första halvan av 2024 närmade sig sitt slut såg läget dystert ut. Men den sista veckan i juni präglades av flera stora affärer till ett totalt värde av 8 miljarder kronor, vilket ledde till en volymökning på 23 procent jämfört med samma period förra året.

Även kvartal tre visar på svaga volymer, och den väntade ökningen efter räntebesked och stabiliserad inflation har uteblivit. Trots detta ser vi en positiv trend över hela året. Räntan och inflationen har utvecklats i önskad riktning, men kvartal tre 2024 har ändå varit svagt ur ett historiskt perspektiv och delar andraplatsen för lägsta transaktionsvolym under ett kvartal. Det ligger dock inte på samma rekordlåga nivå som tredje kvartalet 2023, som är det lägsta någonsin för fastighets transaktioner under ett tredje kvartal.

Om vi jämför de historiska utfallen för kvartal 1-3 under de senaste åren ser vi följande utveckling:

- 2022: 140 miljarder kronor (-11% jämfört med 2021)
- 2023: 70 miljarder kronor (-50% jämfört med 2022)
- 2024: 86 miljarder kronor (+23% jämfört med 2023)

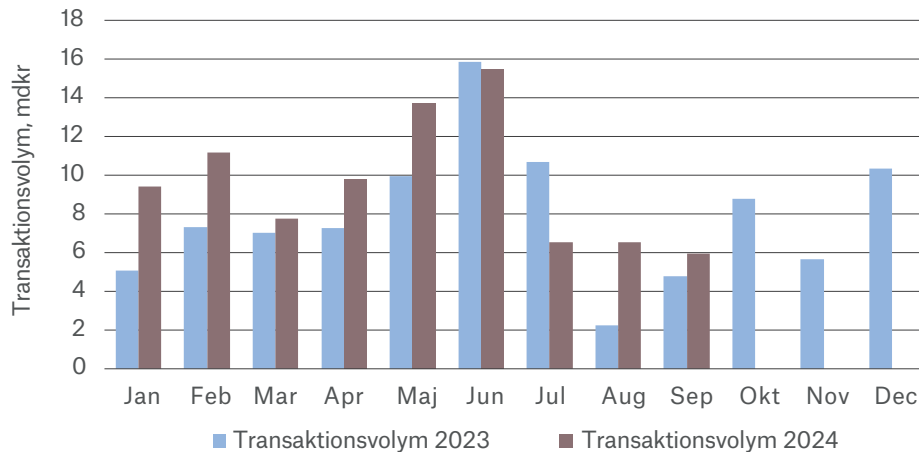
Under tredje kvartalet 2024 genomfördes tre affärer med ett transaktionsvärde över 1 miljard kronor, och totalt sett har 17 miljardaffärer genomförts under året, jämfört med 12 under 2023. Antalet affärer är i stort sett oförändrat, men antalet affärer i intervallet 500 miljoner till 1 miljard kronor har ökat med cirka 50 procent.

Vad gäller strukturaffärer har det under kvartal 1-3 2024 genomförts tre stora affärer:

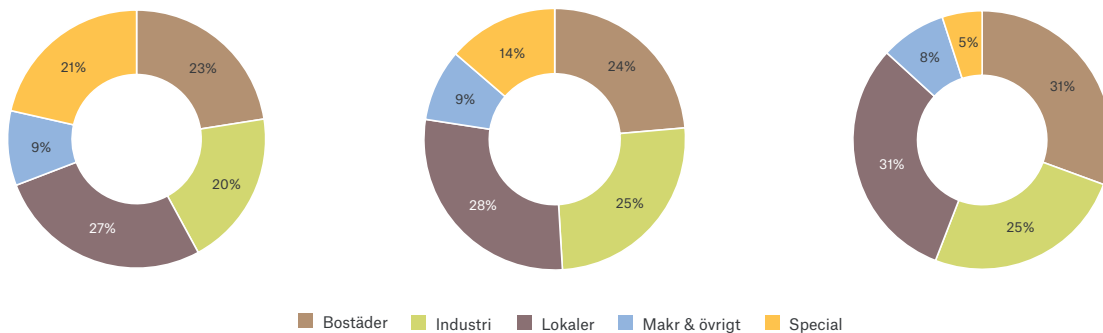
- Aros förvärv av Beqab för cirka 1,8 miljarder kronor.
- Kvalitenas avyttring av 49,9 procent av Hedvig Eleonora Holding till ett värde av cirka 900 miljoner kronor.
- Trianons försäljning av aktier i Stjernplan för 43,5 miljoner kronor, som genomfördes under tredje kvartalet.



Vid samma tidpunkt förra året var obligationsmarknaden så gott som död. Det var främst bankerna som stod för den finansiering som marknaden hade att tillgå. Idag ser situationen helt annorlunda ut. Obligationsmarknaden har gjort en stark comeback som finansieringsalternativ och har mer än fördubblats i volym jämfört med föregående år. Även kreditmarknaden ser betydligt ljusare ut och då framför allt avseende långräntorna. Kapitalmarknaden har med andra ord öppnat upp och det finns fler alternativ till finansieringslösningar än för ett år sedan.

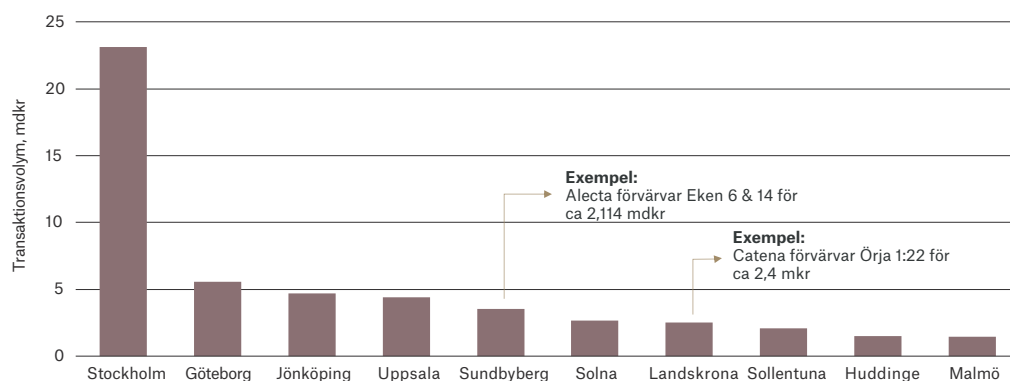


Det är fortsatt avvaktande i alla segment.



De största delmarknaderna kvartal 1 - 3 2024

Sett till riket är fastighetsmarknaden i Stockholm fortsatt klart transaktionsintensivast. Stockholms län står för omkring 42 mdkr (49 procent) och Stockholms kommun för omkring 23 mdkr (27 pro-cent) av den totala transaktionsvolymen. Se uppdelning baserat på transaktionsvolym per kommun nedan.



Investerarperspektiv

Hållbarhet, energiförbrukning och energiprestanda hamnar alltmer i fokus på fastighetsmarknaden. En av de stora frågorna som investerare ställer sig är: Lönar sig gröna investeringar? Hur påverkas värde och hyror, och i vilken utsträckning värderar hyresgäster, banker och investerare dessa aspekter? På Svefa lägger vi stor vikt vid att följa och utveckla både oss själva, våra kunder och de verktyg vi använder för att hantera dessa frågor på bästa sätt. Vi ser att frågan prioriteras och att marknaden har börjat värdesätta gröna kvaliteter likväl som man straffar bruna

Då inflationen vid ett par indexeringstillfällen varit en starkt drivande kraft vad gäller hyresutvecklingen för kommersiella lokaler har frågan om "rätt" hyresnivå aktualiserats. Detta då den indexerade hyran nu ofta ligger högre än den marknadsmässiga, särskilt viktigt blir detta i fastigheter vars kontrakt har kort duration där detta blir ett osäkerhetsmoment.

Frågan är om dessa höga hyresnivåer kan bibehållas vid kontraktens förfall. Fokus har därför flyttats till en mer noggrann granskning av både intäkter och kostnader. Driftskostnader liksom produktions- och byggkostnader har länge varit under lupp. Trots att vissa kurvor ser ut att peka nedåt, innebär det inte att kostnaderna faktiskt sjunker – de ökar fortfarande, om än i en långsammare takt.

Vi har noterat en ökad vilja till fastighetsutveckling, vilket är väldigt roligt att se. Att ta rätt investeringsbeslut får högre prioritet, särskilt på en pressad marknad. Det leder inte bara till bättre ekonomiska beslut utan förbättrar helheten avsevärt.

Vi blickar framåt...

På Svefa är vi optimistiska och tror på flera affärer under fjärde kvartalet, med en möjlig spillover-effekt in i nästa år. De vårkänslor vi hade tidigare i år har förskjutits, men vi ser fortfarande stora affärer i alla segment, där internationellt kapital både köper och säljer. Med obligationsmarknadens återkomst ser även finansieringsläget ljusare ut.

Vi befinner oss i en orolig värld med både Rysslands anfallskrig mot Ukraina och stora orosmoln i Mellanöstern. Hur detta utvecklas och påverkar fastighetsbranschen vid en eventuell upptrappning hoppas vi att vi aldrig behöver få visshet om. Samtidigt har säkerhetsfrågorna fått allt större fokus, och vi tror att de kommer att bli ännu viktigare framöver.

Vid samma tidpunkt förra året förutspådde Svefa följande för 2024:

2024 kommer att bli ett dystert år avseende fastighetstransaktioner volymmässigt. Men – vi vet att det finns investerare som väntar med starka balansräkningar. När de ökar sin transaktionsaktivitet tror vi att vi snabbt kommer se många affärer och stora volymer"

Vår analys verkar stämma. Nu hoppas vi på en stark slutspurt för året, liknande den vi såg i slutet av andra kvartalet. Många dialoger pågår just nu, och vi hoppas att aktörerna når en framkomlig väg.

Högtryck på obligationsmarknaden

Marcus Gustavsson – Senior kreditanalytiker, Danske Bank

Efter ett utmanande 2023 har obligationsmarknaden kommit tillbaka med besked i 2024. Fram till och med september har svenska fastighetsbolag emitterat 77mdr i svenska kronor, ungefär i linje med rekordåret 2021 när räntorna fortfarande var låga, och mer än dubbelt så mycket som vid motsvarande tidpunkt 2023.

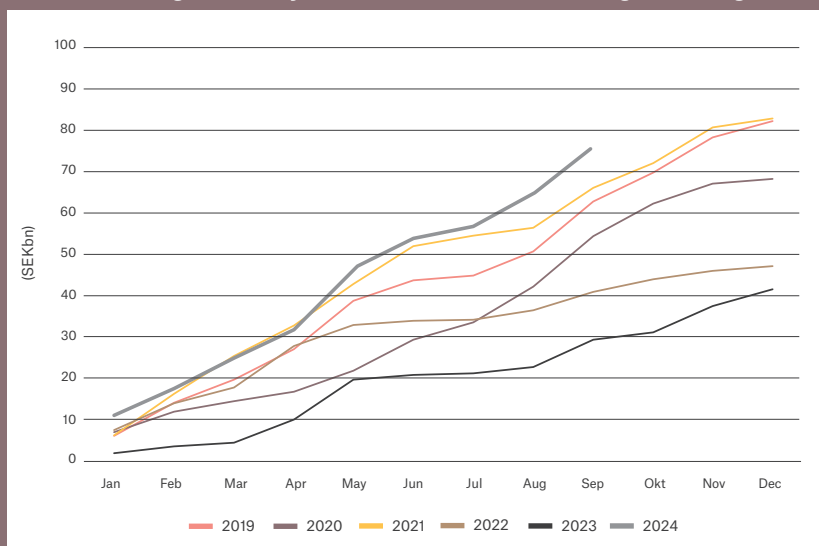
I takt med att obligationsmarknaden öppnat upp har de upplevda riskerna i fastighetssektorn minskat och investerares avkastningskrav därmed sjunkit. Detta har inneburit markant lägre kreditmarginaler och billigare obligationsmarknadsfinansiering. I dagsläget kan ett genomsnittligt fastighetsbolag med kreditbetyg i 'BBB'-kategorin (t.ex. Atrium Ljungberg, Balder, Castellum, Faberge) låna utan säkerhet i obligationsmarknaden till en marginal om 100-150 baspunkter över Stibor på 3-års löptid. För ett år sedan var motsvarande siffra snarare runt 300 baspunkter. Obligationsmarknaden är således åter ett konkurrenskraftigt alternativ jämfört med säkerställd bankfinansiering där marginalen normalt är högre än nuvarande nivåer.

Även för bolag av lägre kreditkvalitet, där obligationer ofta ses som topplån utöver bankfinansiering, har kreditmarginalerna sjunkit avsevärt. I nuvarande marknad kan ett genomsnittligt bolag i 'BB'-kategorin (t.ex. Corem, NP3, Nyfosa, Stendörren) emittera 3-åriga obligationer på 250-300 baspunkter över Stibor, jämfört med cirka 600 baspunkter ett år tidigare. För flera bolag är nuvarande kreditmarginaler till och med lägre än vad de var i 2021 när marknaden var urstark och räntorna ultralåga.

Samtidigt som den svenska obligationsmarknaden tinat upp har även intresset bland europeiska investerare gradvis ökat varför 2024 inneburit en återkomst på euromarknaden för några av de starkare fastighetsbolagen. Först ut var Sagax i maj med en emission om 500 miljoner euro, vilket var den första emissionen från ett svenskt fastighetsbolag i euromarknaden på över två år. I augusti var Castellum näst på tur, även det genom en emission om 500 miljoner euro. Om sektorns återhämtning fortlöper kommer sannolikt flera av de större svenska fastighetsbolagen återvända till euromarknaden i slutet på detta år eller början på nästa, vilket ytterligare kommer minska refinansieringsrisken i sektorn.

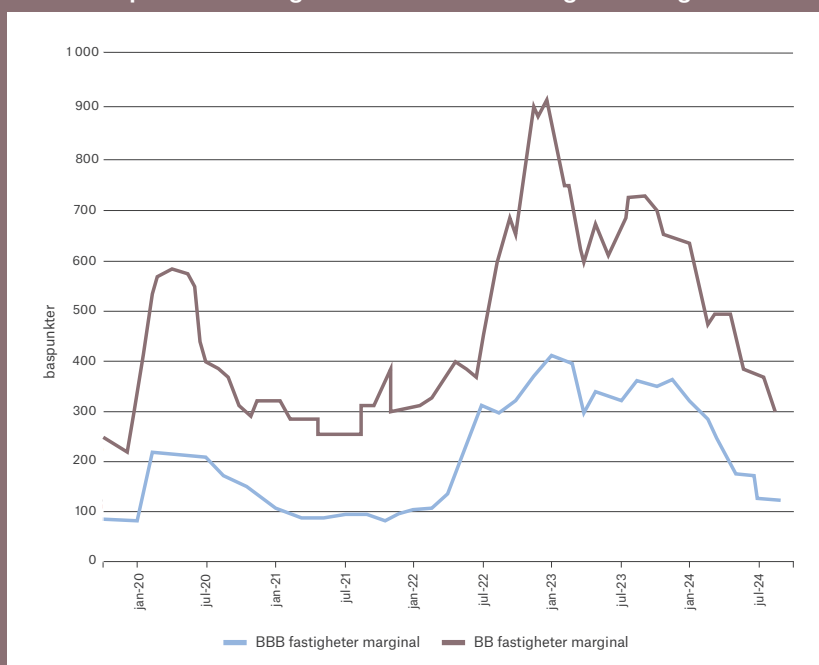
Trots den starka utvecklingen är dörren till obligationsmarknaden fortsatt stängd för att fåtal bolag där risken uppfattas som för hög. Samtidigt har de officiella kreditbetygen stabiliserats för de flesta fastighetsbolagen även om det nya ränteläget gör att flera uppvisar räntetäckningsgrader som sannolikt inte kommer leva upp till ratinginstitutens tröskelnivåer på lite längre sikt. Sammantaget innebär det att flertalet fastighetsbolag även fortsatt behöver minska sin skuldsättning och stärka balansräkningen, även i det fall högtrycket på obligationsmarknaden består.

Emitterad obligationsvolym i SEK bland svenska fastighetsbolag



Källa: Danske Bank Credit Research, Bloomberg

Generisk spredutveckling i SEK för svenska fastighetsbolag



Källa: Danske Bank Credit Research, Bloomberg

Emittent	Kreditbetyg	Belopp (SEKm)	Löptid (år)	Marginal (bps)
NP3	BB	300	3,25	245
Heba	BBB	350	3	100
K2A	NR	500	4	500
Stenvalvet	BBB	500	5	140
Corem	NR	1,300	3	295
Nyfosa	NR	500	3,27	250
Genova	NR	300	4	500
Fabege	Baa2	1,000	3,75	112
Balder	BBB	500	4	145
Platzer	BBB-	300	2,5	185
Catena	BBB/BBB-	500	5	135
Catena	BBB/BBB-	500	3	100
Atrium Ljungberg	Baa2	300	5	130
Heimstaden Bostad	BBB/BBB-	1,300	2	200

Källa: Danske Bank Credit Research, Bloomberg

Kontorsmarknaden

Under 2023 präglades den svenska ekonomin av osäkerhet med stigande räntor och hög inflation, vilket resulterade i en mer försiktig marknad. Investerare, företag och hyresgäster drog ut på sina beslutsprocesser och övervägde noggrant sina ekonomiska beslut. Under 2024 har dock marknaden visat tecken på återhämtning och intresset för nya affärer har ökat. Trots detta kvarstår en viss osäkerhet, särskilt kring hybridarbete och hur mycket kontorsarea som kommer att behövas i framtiden. En tydlig trend är att företag fortsätter att minska sina kontorsareor och i stället satsar på mer effektiva och mer hållbara lösningar, gärna i centrala lägen. Med implementeringen av CSRD och rapporteringskraven inom scope 1-3 förväntas efterfrågan på fastigheter med svag hållbarhetsprofil minska, medan de med hög hållbarhetsprofil förväntas bli vinnarna. Detta speglar kontorstransaktionerna under 2024, och även årets hittills största affär.

På projektsidan fortskrider de innovativa lösningarna för att de nya kontorshusen ska attrahera framtidens hyresgäster, men även morgondagens investerare. Teknologiska innovationer, som smarta belysnings- och ventilationssystem samt IoT-lösningar blir också allt vanligare, vilket gör kontorsytorna mer flexibla och resurseffektiva. Denna utveckling gynnar både hyresgästens behov och hållbarhetskraven som ställs på dagens fastighetsägare.

Kontorsmarknaden – Stockholm

Den avmattning som den svagare ekonomin och minskade efterfrågan har orsakat på kontorsmarknaden i Stockholm har saktat ner takten i nya kontorsprojekt. Ett undantag är cityområdet, där flera stora projekt fortsätter att ta form i linje med trenderna för flexibla och hållbara kontor. Värtahamnen är ett annat område under utveckling som av Stockholms stad har utsetts till ett profilområde för hållbarhet och innovation, där flertalet fastighetsägare har stora planer.

En av de satsande fastighetsägarna är Bonnier Fastigheter som bland annat driver projektet Portalen omfattande cirka 12 000 kvadratmeter med fokus på moderna kontorslokaler. Utöver kontor kommer byggnaden att erbjuda gemensamma mötesplatser, restauranger, omklädningsrum, cykelservice och ett business center. För att möta dagens föränderliga lokalbehov erbjuder Portalen flexibla hyresavtal, vilka Bonnier Fastigheter benämner "Skala 20" och ger hyresgästerna möjlighet att anpassa sin yta efter behov. Byggnaden utformas för att uppnå certifieringar enligt både BREEAM SE Excellent och Miljöbyggnad Guld och energianvändningen i byggnaden ska optimerats genom flera utvecklingsfaser och solpaneler kommer att installeras på taket.



Ett annat kontorsprojekt med en stark hållbarhetsprofil är Skanskas projekt Olivin i Stadshagen på Västra Kungsholmen. Kontorsbyggnaden kommer att ha 11 våningar och en total yta på cirka 23 000 kvadratmeter. Skanska planerar att göra Olivin till sitt framtida huvudkontor och kommer själva att nyttja ungefär halva fastigheten. Olivin blir en toppmodern kontorsbyggnad utformad för att möta framtidens krav och siktet är inställt på en certifiering enligt LEED Platinum och NollCO2 med fokus på minimal klimatpåverkan och hållbar design. Stommen byggs delvis i trä och alla material väljs för att ha en minimal klimatpåverkan.



Hyresmarknaden i Stockholm förblir utmanande, med ökande och dolda vakanser. En tydlig trend är att nyförhandlade hyresavtal ofta är kortare och sträcker sig mellan tre till fem år och investeringsbidrag och/ eller hyresrabatter är snarare regel än undantag. Efter två år av kraftigt stigande hyresnivåer hamnar nyförhandlade hyror allt oftare under de indexerade hyrorna. Undantag med toppnoteringar finns, men då i enstaka unika objekt.

Transaktionsmarknaden för kontorsfastigheter i Stockholm fick en flygande start Q3 2024 med Folksam förvärfv av Mentorn 1, även känd som "Googlehuset". AMF Fastigheter sålde byggnaden för cirka 3 miljarder kronor, vilket motsvarar cirka 170 000 kr/kvm. Fastigheten

ligger i ett av Stockholms mest attraktiva lägen, ovanpå järnvägsspåren vid Centralstationen och direktaccess till Arlanda Express. Den uthyrbara arean är 18 000 kvadratmeter, varav Google hyr 8 600 kvadratmeter. Övriga hyresgäster är bland annat Adyen och MSCI. Byggnaden, som uppfördes 2009, är miljöcertifierad enligt BREEAM In-Use och har energiklass B. Enligt Svefa ligger marknadshyran för kontorslokalerna omkring 8 000 kr/kvm, med en bedömd direktavkastning runt 4,0 %. Förvärvet illustrerar den starka efterfrågan på centrala, hållbara och flexibla kontorsfastigheter.

I början av året skedde annan intressant kontorstransaktion av tomträtten till fastigheten Uggleborg 14, även känd som Sthlm HUB. Vasakronan, som inte förvärvat något på 5 år, slog till och förvärvade av Unionen tomträtten för 715 mkr, vilket motsvarar omkring 121 000 kr/kvm och ett bedömt direktavkastningskrav på 4,6 %. Fastigheten omfattar 5 600 kvadratmeter, huvudsakligen kontor och var vid köpetidpunkten uthyrd till 86 %. Största hyresgästen är coworking-aktören loffice. Enligt Svefas bedömning ligger snitthyran på cirka 7 750 kr/kvm. Fastigheten är uppförd 1967 och totalrenoverad 2015 – 2017 samt miljöcertifierad enligt BREEAM In-Use Excellent och har energiklass C.

Kontorsmarknaden – Göteborg

Tillskottet av kontorsytor i Göteborg har under de senaste åren varit rekordstort och har sammanfallit med en svagare konjunktur, vilket snabbt har resulterat i ökande vakanser. Det finns fortsatt ett stort antal planerade kontorsprojekt, men tidplanen har blivit alltmer osäker och det ses som sannolikt att många projekt senareläggs i avvaktan på en starkare kontorsmarknad. Vakansgraden bedöms i dagsläget överstiga 10 %.

Till kontorsprojekt som nyligen byggstartat i Göteborg hör Vasakronans "Kaj 16" vid Lilla Bommen med SEB som ankarhyresgäst samt NCC:s och Jernhusens projekt "Park Central" som utgör den första byggnaden i Centralstaden vid centralenområdet. Även Elof Hansson Fastigheters och Riksbyggens projekt "The Parkside" på Masthuggskajen, där Elof Hansson uppför kommersiella lokaler och Riksbyggen uppför bostäder, har satts igång. Trots höga kontorsvakanser bedöms kontorshyresmark-

naden som relativt stabil för kontor med "rätt förutsättningar". Efterfrågan på nyproducerade eller moderniserade kontorslokaler med hög hållbarhetsprofil i centrala Göteborg bedöms fortsatt som god och hyresnivåerna bedöms generellt som stabila. För äldre kontorslokaler, vilka sällan uppfyller hyresgästens krav kring inomhusklimat och miljöprofil, bedöms situationen dock som mer utmanande, inte minst i mer sekundära kontorslägen i Göteborg.

Göteborgsregionens näringsliv är starkt beroende av fordonsindustrin, med Volvo som den stora fanbäraren. Under den senaste månaden har flera varningssignaler kommit från några av de större bolagen inom fordonsbranschen i Europa, vilket även kan komma att påverka den lokala fastighetsmarknaden. Polestar, som hör till ett av de bolag som har det tufft, har tidigare aviserat att man avser att uppföra ett nytt globalt huvudkontor omfattande ca 80 000 kvadratmeter intill brofästet närmast Hisingsbron. En etablering som riskerar att skjutas på framtiden beroende på branschens utveckling.

Transaktionsmarknaden avseende kontor är fortsatt i princip obefintlig och har varit så sedan de nya marknadsförutsättningarna 2022. Synen på marknaden idag jämfört med för 6 – 12 månader sedan, bedöms dock ha förbättrats eller åtminstone stabiliserats och Riksbankens genomförda och aviserade sänkningar av styrräntan har lett till en ökad optimism på fastighetsmarknaden generellt. Den låga transaktionsaktiviteten avseende kontor i Göteborg som varit, gör det dock svårt att dra några långtgående slutsatser. Svefas bedömning är att direktavkastningskravet för kontor i bästa läge i Göteborg i dagsläget uppgår till 4,5 – 5,0 %.

En av få genomförda affärer i Göteborg under 2024 kommunicerades i juni gällande att Skanska Fastigheter sålde "City Gate" i Gårda till ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om cirka 2,5 mdkr motsvarande cirka 58 000 kr/kvm. Försäljningen gjordes till ett bolag inom koncernen (Skanska Förvaltningsfastigheter), men bedöms ha skett till marknadsmässiga nivåer. Fastigheten inrymmer ett kontorshus i 36 våningar med en uthyrbar area om ca 43 000 kvadratmeter.

Huset färdigställdes 2022 och är certifierat enligt både WELL och LEEDs högsta nivå, Platinum och drivs till 100% med lokal förnybar el. Fastighetens läge bedöms som ett A-läge för kontorsfastigheter i Göteborg. Det åsatta viktade direktavkastningskravet bedöms med beaktande av ett bedömt marknadsmässigt driftnetto till drygt 5,0 %. Vid förvärvstidpunkten var cirka 20 % av lokalerna vakanta, vilket resulterar i en lägre initial direktavkastning.

Kontorsmarknaden – Malmö

Under de senaste åren har projektaktiviteten avseende kontor i Malmö varit mycket hög. Ett område som har tilldragit sig stort intresse med flera intressanta projekt har varit Nyhamnen. Fokuset har den senaste tiden växlat från Nyhamnen och Universitetsholmen till Hyllie. En av anledningarna är pausade detaljplaner med avseende på översvämningsproblematiken i Nyhamnen. Ett profilprojekt i Hyllie är Embassy of Sharing där de första hyresgästerna flyttade in under tidig sommar. Den första etappen går under namnet "Fyrtornet" och är Sveriges högsta kontorshus i trä. Fyrtornet håller på att kompletteras med grannprojektet Drivbänken, ett sex våningar högt kontorshus.

Malmö har haft en positiv utveckling på hyresmarknaden avseende nyproducerade kontor. Förutom nyproduktion har Malmö historiska byggnader som har tilldragit sig ett mycket stort intresse från hyresgäster. De främsta nyproduktionsområdena är Universitetsholmen, Nyhamnen samt Hyllie. Områden där äldre byggnader byggs om till moderna kontor ligger huvudsakligen i Varvsstaden och Möllevången.

Jämfört med hösten 2023 har vakansgraderna ökat i stora delar av staden, både i CBD (Central Business District), Västra Hamnen och övriga delar av centrum. Även i ytterområdena har vakanserna ökat, dock inte så mycket som i centrum. Inom det äldre ej moderniserade beståndet har ökade vakanser noterats i takt med att nyproduktion färdigställts. I Hyllie, där nyproduktionen varit hög de senaste åren, märks en nedgång i vakansgraden. I beståndet finns det dock dolda vakanser där hyresgäster sitter med långa hyreskontrakt, men

inte nyttjar lokalerna fullt ut, vilket kommer resultera i omflyttningar. Det finns en större aktivitet bland företag som erbjuder co-workinglösningar, vilket talar för att många mindre företag efterfrågar flexibla lösningar vad avser kontraktstider, möjlighet att förändra lokalytan samt uppskattar service på kontoret.

Marknadshyresnivåerna för moderna lokaler ligger relativt stabilt kring 3 000 kr/kvm i CBD med topphyror uppemot 3 500 kr/kvm. Vid nytecknade kontrakt är det mer regel än undantag att hyresgästen erbjuds någon typ av hyreslättning, till exempel hyresrabatter eller inflyttningsbidrag. På så sätt håller fastighetsägaren uppe bashyrorna men i praktiken kan rabatterna få stor effekt, även utslaget över hela avtalsperioden.

Transaktionsaktiviteten i Malmö har varit mycket låg under de senaste åren. En av få större transaktioner som hittills skett under 2024 är Wihlborgs förvärv av fastigheten Vårdshuset 2. Fastigheten är belägen ovanpå Hyllie station och var den första kontorsbyggnaden som uppfördes i Hyllie med invigning 2011. Fastigheten förvärvades genom en bolagstransaktion till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 180,5 mkr och säljare var Schroder. Objektet inrymmer cirka 3 900 kvadratmeter, varav merparten är kontor men med inslag av restauranger och butiker i bottenplan samt en tandläkarmottagning. Vid köpetidpunkten stod cirka 1 400 kvadratmeter kontor vakant motsvarande ca 50 % av kontorsytan, men säljaren lämnade en hyresgaranti. Fastighetens läge bedöms som ett A-läge för kontorsfastigheter i Malmö. Priset motsvarar cirka 46 000 kr/kvm.

Som nämnts så har transaktionsmarknaden under senaste åren varit begränsad. Några som trots allt har varit aktiva säljare är Skanska och PEAB. Försäljningarna har dock skett till bolag inom respektive koncern, men det som avyttrats har enligt bolagen skett till marknadsmissiga nivåer. Direktavkastningskraven för moderna kontorsfastigheter bedöms befinna sig på en nivå om cirka 4,5 – 5,0 %.

Kontorsmarknaden – Övriga Sverige

I vissa städer ser vi exempel på att fastighetsägare vågar satsa på nybyggt med höga ambitioner inom hållbarhet. Ett framstående exempel är det nyligen påbörjade kontorsprojektet Posthornet 1, etapp 2 i Lund, med byggstart i mars 2024. Projektet omfattar 9 900 ytterligare kvadratmeter och kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Guld och NollCO2, vilket speglar dess fokus på hållbarhet och energieffektivitet. Byggherre och fastighetsägare är Wihlborgs. Nuvarande hyresgäster i etapp 1 är bland annat Folkvandvärden Skåne, Trivector, LogiQ AB och Statens Väg- Och Transportforskningsinstitut.



Fastighets AB Regio och P&E Fastigheter har under 2024 påbörjat byggnationen av en ny, modern kontorsfastighet på Vapenrocken 4 i A6-området i Jönköping. Den nya byggnaden omfattar totalt 15 000 kvadratmeter kontorsyta, vilket gör det till en av regionens största kommersiella satsningar. Fastigheten kommer att erbjuda hållbara och teknologiskt avancerade arbetsmiljöer, anpassade för framtidens arbetsplatser.



Ett annat viktigt projekt som startade 2024 är Vattenfalls nya kontor i Jokkmokk, där byggnationen inleddes i januari. Kontoret kommer att fungera som en modern och energieffektiv arbetsplats för Vattenfalls verksamhet i regionen, med fokus på hållbara lösningar och miljövänliga arbetsmiljöer.



I Karlstad utvecklar byggherren Lecab Gräsfröet 2, ett kontorsprojekt på 2 000 kvadratmeter. Lecab satsar stort på en om- och tillbyggnad i 3 plan med större fokus på kontorslokaler än tidigare utformning. Byggnaden är designad med hållbarhet i fokus och erbjuder moderna arbetsmiljöer, vilket gör den till en viktig del av Karlstads fortsatta näringslivsutveckling.

Kontorsmarknaden i Sveriges regionstäder har fortsatt att vara stabil under 2024, men utvecklingen mot mindre, yteffektiva, flexibla och hållbara kontorslösningar i centrala lägen har ökat jämfört med tidigare år. Ett sådant exempel från september 2024 är Skatteverket i Västerås som efter drygt 30 år i samma lokaler lämnar dessa och vid flytten till nya mer centralt belägna lokaler samtidigt minskar sin förhyrning med 20 %. Allt fler verksamheter, både offentliga och privata, minskar sina kontorsytor till förmån för smartare planlösningar som främjar både samarbete och hybridarbete. Det som tidigare var en tydlig trend i storstäder som Stockholm och Göteborg har nu även fått fäste i regionstäderna.

Transaktionsmarknaden för kontorsfastigheter i regionstäderna har under 2024 fortsatt vara avvaktande. Trots detta har några intressanta affärer ägt rum, bland annat i Linköping och Dalarna. Vid årsskiftet förvärvade Mannersons Fastigheter kvarteret Gjuteriet 2 i Linköping från kommunala Sankt Kors för 220 mkr. Fastigheten, belägen i närheten av centralstationen, omfattar fem byggnader med en uthyrningsbar area om 7 718 kvadratmeter. Under sommaren avyttrade KlaraBo fastigheterna Skraddaren 2 och Sigge 5 i Borlänge. Största hyresgäster är Polismyndigheten samt Borlänge kommun. Fastigheterna såldes till ett underliggande fastighetsvärde på 133 mkr, med en sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 7 000 kvadratmeter.

Hållbara kontorshus är en starkt växande trend, hyresgäster vill sitta i dem och investerare vill köpa dem, men smakar det så kostar det och många hyresgäster väljer trots allt att stanna kvar i sina befintliga lokaler för att undvika de ökade kostnader som ofta följer med nybyggnation eller omfattande uppgraderingar. Detta gäller framför allt i mindre städer där betalningsviljan/förmågan inte är lika hög som i storstäderna.

Kontorshyresmarknaden: Utmaningar och möjligheter framåt

Den svenska marknaden för uthyrning av kontorslokaler har genomgått stora förändringar de senaste åren. Framväxten av co-working-lösningar, hybridarbete och den globala pandemin har satt sina spår, och marknaden har fortsatt att pressas av den ekonomiska lågkonjunkturen. I centrum står frågan om hur lokalernas vakansgrad och hyresnivåer påverkas av dessa förändringar, särskilt i storstäder som Stockholm och Göteborg. För att förstå hur marknaden utvecklas och vad som ligger framför oss, har vi pratat med experterna Jan Tärnell och Katrin Wallensjö från Svefa samt Tor Borg, analyschef på CityMark Analys.

Ökande vakansgrad och förändrade kontorsbehov

Den svenska uthyrningsmarknaden har gått igenom en turbulent period,” inleder Jan Tärnell, affärsområdeschef på Svefa Värdering & Analys. ”Efterfrågan på kontorslokaler har minskat, och vakansgraden har ökat, särskilt i huvudstaden och i Göteborg. Från tidigare ohälsosamt låga vakansnivåer i CBD har vi nu en vakansgrad på cirka 5-7 procent, vilket är ovanligt högt.

Den ökade vakansgraden är en konsekvens av flera faktorer. Tor Borg, analyschef på CityMark Analys, förklarar att lågkonjunkturen och ökat hybridarbete har förändrat efterfrågan på kontorslokaler. ”Efter pandemiutbrottet såg vi att många företag började yteffektivisera, och behovet av kontorsyta minskade. Det ledde till att vakansgraderna steg snabbt, och under 2021 passerade vakansgraden sju procent i de flesta städer.

Katrin Wallensjö, affärschef för Analys på Svefa, tillägger: ”Pandemin accelererade en trend där många företag började se över sina behov av kontorsytor. Flera stora företag med kontor i förorterna har haft svårt att få tillbaka sina medarbetare till kontoret och har därför valt att minska sina ytor eller övergå till hybridmodeller. Detta har lett till en ökad vakansgrad.

Trots att vakansökningen har skett på bred front har centrala marknader klarat sig något bättre än närförorter och ytterområden. I Stockholm har vakansgraderna stigit mest norr om innerstaden, medan den södra sidan av staden klarat sig något bättre. Stockholm är också den marknad där efterfrågan på kontorsyta tagit mest stryk. Faktum är att den uthyrda kontorsytan minskat flera år i rad i huvudstaden, förklarar Borg.

Hyresnivåer och förhandlingslägen

Den förändrade efterfrågan har också påverkat hyresnivåerna. Tärnell beskriver hur kortare hyresavtal och hyresrabatter blivit allt vanligare. Nyförhandlade hyresavtal är ofta kortare, med löptider på tre till fem år, och investeringsbidrag och/eller hyresrabatter är snarare regel än undantag. Efter två år av kraftigt stigande hyresnivåer ligger nyförhandlade hyror ofta under de indexerade nivåerna. Undantag finns, men då främst för unika objekt.

Hyresgästerna ställer allt högre krav på sina lokaler, och enligt Wallensjö måste de vara moderna, flexibla och ha en stark miljöprofil för att vara attraktiva. Det gamla mantrat om ’läge, läge, läge’ räcker inte längre på egen hand. I dag måste fastigheter även uppfylla krav på modernitet, hållbarhet och flexibilitet för att vara attraktiva. Hyresgästerna är mer kräsna än någonsin tidigare.

Vinnare och förlorare på marknaden

Marknadens vinnare är centralt belägna fastigheter av hög kvalitet, utrustade med rätt tekniska lösningar och hållbarhetsprofil. Hyresgäster är beredda att betala för moderna lokaler med rätt teknisk utrustning och hållbarhetsprofil,” säger Wallensjö. ”Däremot har äldre lokaler, eller lokaler i sämre lägen, mycket svårt att hitta hyresgäster. Företag i förorterna är beredda att minska sina ytor för att flytta till mer centrala och attraktiva lägen.

Tor Borg tillägger: I Stockholm har efterfrågan på nyare kontorsytor tagit mer stryk än i andra städer, men i Malmö är det framför allt äldre lokaler som haft svårt att hitta hyresgäster. I vissa fall har efterfrågan på nya, flexibla lokaler hjälpt till att stabilisera delar av marknaden, men i städer som Göteborg ser vi att både äldre och nyare segment haft utmaningar.

Positiva signaler framåt

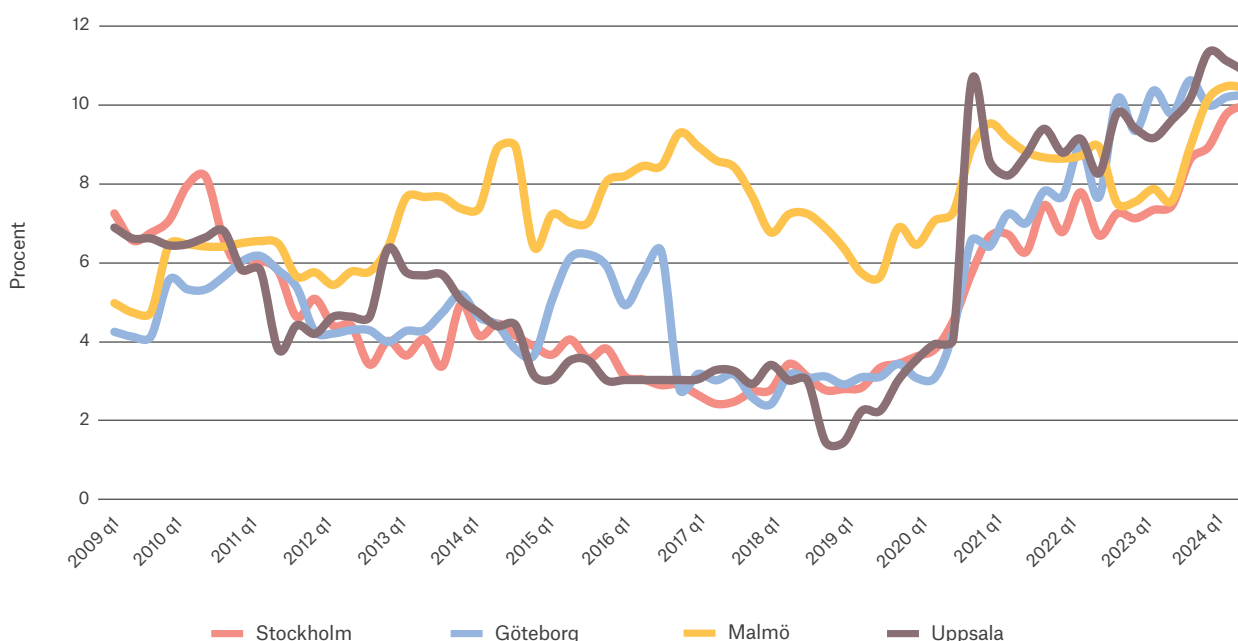
Trots utmaningarna på marknaden finns det tecken på stabilisering. En liten utplaning av vakansökningarna har noterats under de senaste kvartalen, men det är ännu för tidigt att säga om den blir varaktig. Samtidigt pekar både

Tärnell och Wallensjö på de senaste räntesänkningarna som en positiv faktor för den svenska ekonomin och uthyrningsmarknaden. Riksbankens signaler om att räntorna kan förbli låga ger hopp om att ekonomin och sysselsättningen kan utvecklas till det bättre under slutet av 2024 och början av 2025,” säger Tärnell.

Wallensjö håller med och tillägger: Om vi ser en förbättring i sysselsättningen tillsammans med ökad ekonomisk stabilitet, kommer det sannolikt att öka efterfrågan på kontorslokaler. Men det kommer att ta tid, och vi räknar med att marknaden förblir utmanande fram till åtminstone första kvartalet 2025.

Hon betonar också att även om ekonomin visar positiva signaler, kommer marknaden för kontorslokaler att vara fortsatt pressad tills en tydligare återhämtning i sysselsättningen sker.” Som avslutningsord säger Katrin Wallensjö att: ”Fastighetsägare som verkligen vill lyckas måste vara redo att anpassa sig till de nya kraven från hyresgästerna. Det räcker inte längre med att erbjuda ett bra läge – hela paketet måste vara på plats.

Vakansgrad kontor i centrala delarna



Källa: CityMark Analys



Svefa. Hela Sveriges ledande fastighetsrådgivare.

Fakta

Antal anställda
300 medarbetare

Omsättning
500 MSEK

Kvalitet och miljö
Certifierade enligt ISO 9 001 och 14 001

Om Svefa

Svefa erbjuder spetskompetens och kvalificerad rådgivning inom fastighetssektorn som tillför våra kunder ett tydligt värde. Vårt kundlöfte är "Kompetens som får värden att växa" och genom bredden i vår verksamhet har vi förståelse för våra kunders samlade behov.

Oavsett om din verksamhet finns inom det privata eller offentliga, på bebyggda eller obebyggda fastigheter eller skogsfastigheter kan vi med marknadens bredaste spetskompetens göra den mer framgångsrik. Våra konsulter ses som seriösa, pålitliga och kunniga. Våra kunder överlåter med tillförsikt sina problem och utmaningar åt oss, eftersom de vet att vi inte tar några genvägar. Vi är inte som andra, och det är en stor förklaring till vår framgång.

Vi har kontor från Malmö i söder till Luleå i norr som står i ständig kontakt med varandra och med fastighetsmarknaden. Svefa ingår i Svefa Partnergruppen som består av Svefa, Värderingsdata och Set Up. Tillsammans är vi cirka 300 medarbetare och gruppen omsätter årligen cirka 500 MSEK.

Strategisk rådgivning

Med närvaro på fastighetsmarknaden i hela Sverige, vår samlade kompetens och marknadens bästa databaser kan vi erbjuda kvalificerad strategisk rådgivning och heltäckande analyser som visar nya hållbara affärsmöjligheter och blir beslutsunderlag i din verksamhet. Hur ser strategin ut för ditt fastighetsinnehav? Vilka möjligheter kan skapas utifrån dina fastighetstillgångar? Vilka marknader ska du satsa på? Bör fastighetsinnehavet förändras? Är din förvaltning och organisation effektiv? Går ni i sälj- eller köptankar? Vår kvalificerade strategiska rådgivning riktar sig till högsta ledning och har sin närvaro i hela landet, för vi förstår vikten av att se de lokala förutsättningarna men med nationell erfarenhet.

Fastighetsvärdering

Vi är landets ledande värderingsföretag och har fler än 60 fastighetsvärderare som värderar alla typer av objekt och fastighetsportföljer. Svefa är också landets enda rikstäckande oberoende värderare av skog och lantbruk. Våra värderingar används ofta som underlag i rättssituationer, i förhandlingar och inför kreditgivning. Tillsammans med marknadens bästa geografiska täckning och databaser som står fria från partsintressen har vi en omfattande överblick av den svenska fastighetsmarknaden.

Samhällsbyggnad & Fastighetsutveckling

Vi tar strategisk och hållbar stadsutveckling från idé och vision genom detaljplan till affärsplan och genomförande. Vi finns med som strategiska rådgivare och projektledare för både privata och kommunala aktörer genom hela planerings och genomförandeskedet. Vi har lång erfarenhet av hela stadsutvecklingsprocessen och av att arbeta med förankring och dialog med berörda parter. Vi arbetar tillsammans med myndigheter, kommuner, privata exploatörer och fastighetsägare vilket ger oss förståelse för samtliga intressenters perspektiv. Det gör att vi kan erbjuda en effektiv och kvalitetssäkrad process för alla inblandade parter.

Sveriges ledande fastighetsvärderare och analytiker

Svefa är landets ledande värderingsföretag med ca 70 fastighetsvärderare som värderar alla typer av objekt och fastighetsportföljer. Med kontor från Malmö i syd till Luleå i norr har vi en lokal närvaro, kunskap och erfarenhet från respektive region som är unik.

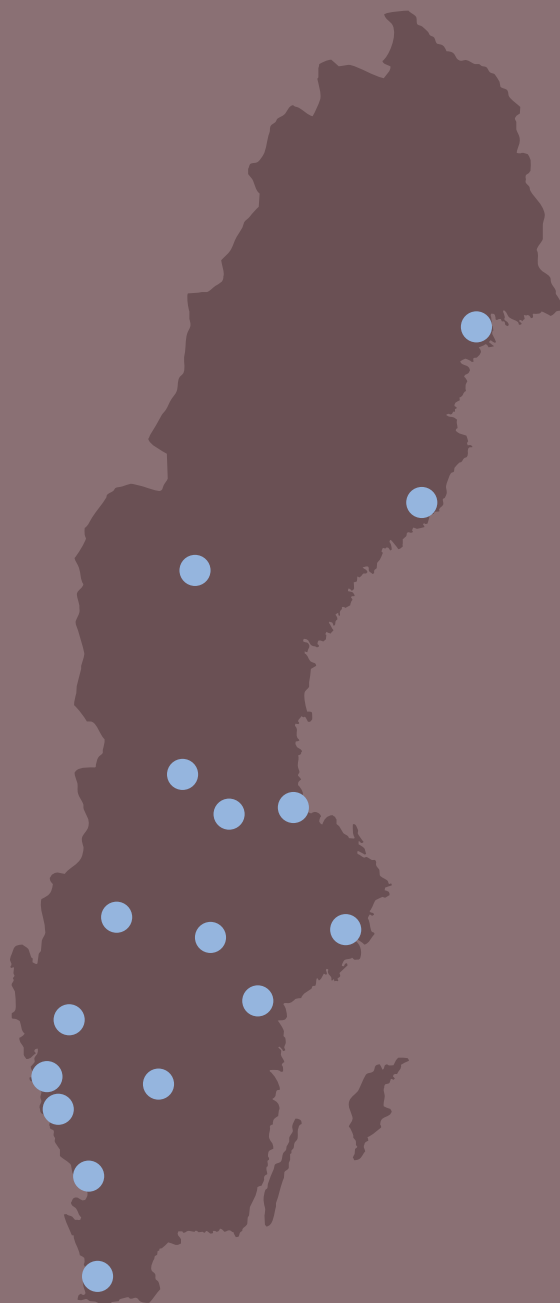
Vi levererar fastighetsvärderingar till landets ledande fastighetsbolag, banker, kommuner och myndigheter och kan på kort tid sätta samman rikstäckande projektorganisationer för värdering av kommersiella fastigheter, inför köp- och säljprocesser, bokslut, kreditgivning, överlåtelser, tvister, med mera.

Våra analyser bygger på gedigen kompetens om lokala marknader och kvalificerad datainsamling. Vi utgår ifrån våra egenutvecklade fastighetsinformationssystem som inte bara vi, utan också de flesta stora affärsbanker i Sverige, använder. Vårt kontorsnät gör att vi står i ständig kontakt med fastighetsmarknaden i hela landet och kan erbjuda kvalitativa närproducerade värderingar.

Vi utför värderingar av samtliga fastighetstyper i hela landet. Vidare är vi specialiserade på råmarks- och byggrättsvärderingar samt rättseconomiska värderingar.

Våra analytiker erbjuder allt från marknadsanalyser i tidiga skeden till strategiska analyser av fastighetsportföljer inför affärskritiska beslut.

Tillsammans har vi stor erfarenhet av att på kort tid sätta samman projektorganisationer för olika typer av komplexa fastighetsutredningar med gedigen erfarenhet av, och specialistkompetenser för, tidiga skeden samt strategisk planering och utveckling av såväl privata som offentliga och allmännyttiga fastighetsinnehav. Vår analys och rådgivning skräddarsys för att möta kundens specifika utmaningar och behov.



Vi finns på plats lokalt över hela Sverige

Svefa erbjuder spetskompetens och kvalificerad rådgivning inom värdering & analys, hyresgästrådgivning, samhällsbyggnad & fastighetsutveckling, strategisk & operativ förvaltningsrådgivning, strategiskt affärsstöd samt transaktionsrådgivning. Tillsammans är vi över 250 medarbetare fördelade på kontor från Malmö i söder till Luleå i norr. Svefa omsätter årligen 400 MSEK. Bland våra uppdragsgivare finns allt från stora fastighets- och energibolag, investerare, byggbolag, banker, myndigheter och kommuner till mindre lokala fastighetsaktörer som alla uppskattar vår kombination av fastighetskompetens och affärsintelligens.

Svefa huvudkontor

Telefon: 010-603 86 00

E-post: info@svefa.se

Adress: Mäster Samuelsgatan 60,

Box 3316, 103 66 Stockholm

svefa.se

Här hittar du våra
kontaktuppgifter

