

PRESSMEDDELANDE
10 mars 2010

Newsec Property Outlook, Spring 2010:

Diversifierat näringsliv gynnar Malmös fastighetsmarknad

Malmö har under lågkonjunkturen behållit sin andel på cirka 10 procent av den totala svenska transaktionsvolymen. Under 2009 summerades Malmös sammanlagda transaktionsvolym till närmare 3,1 miljarder kronor, vilket motsvarar 10 procent av hela landets omsättning. Dock ska beaktas att likviditeten idag är mycket lägre jämfört med rekordåren. Under 2010 förutspås en stigande volym men prognosen är att den inte kommer komma upp till rekordårens nivåer då bankernas räntemarginaler förväntas normaliseras på högre nivåer jämfört med före finanskrisen.

- Botten på den svenska fastighetsmarknaden är nådd – och passerad. Nu finns köpare framförallt till bostadsfastigheter. Det är tuffare för kommersiella fastigheter, men rätt objekt som möter hyresgästernas allt högre krav går absolut att hitta köpare till, säger Marie Bucht, analyschef på Newsec.

Att Malmöregionen satsat hårt på tjänstesektorn har visserligen mildrat, men inte helt förtagit effekten av den internationella lågkonjunkturen. Effekten märks, med viss eftersläpning, på kontorsmarknaden där konkurrensen ökar i takt med att företagen vänjer sig vid slimmade organisationer

- Vi ser att vakansen bland kontorsfastigheter i Malmös mest attraktiva cityområde ökar från dagens 8,5 procent till 9,5 procent under slutet av 2010. Det innebär ökad konkurrens och tydligare krav på kvalitet, yteffektivitet och miljöprestanda, säger Marie Bucht, analyschef på Newsec.

I det attraktiva kontorsområdet CBD (Central Business District) har konvertering av omoderna och ineffektiva kontorsfastigheter fortsatt, vilket begränsat vakansökningen. Nyproduktionen har under de sista åren främst ägt rum på Universitetsholmen och i Västra Hamnen, och här finns idag en stor del av Malmös moderna fastighetsbestånd. I Västra Hamnen har vakansen stigit något under 2009 men är fortfarande lägre än i CBD.

Malmö är ett tydligt exempel på en trend där hyresgästerna vid sidan av läget i allt högre grad fokuserar på lokalens totalkostnad istället för kvadratmeterhyran. Kvalitet, yteffektivitet och miljöprestanda har blivit nyckelord. Lokalen har i allt större utsträckning också blivit en del av organisationens varumärke. Miljömedvetenhet har ökat på både hyresmarknaden och bland investerare. Äldre och omoderna lokaler kommer få det ännu tuffare under kommande år.

- Efterfrågan på vår generella energikompetens har ökat markant både från fastighetsägare och hyresgäster. Utvecklingen för våra produktområden geoenergi och vindkraft understyker denna trend, säger Marie Bucht.

Snabb återhämtning på bostadsmarknaden

Precis som för resten av Sverige råder en selektivitet på Malmös fastighetsmarknad, både mellan fastighetssegment och mellan delmarknader. Bostäder har identifierats som ett segment med goda framtidsutsikter under kommande år och bedöms få en relativt snabb återhämtning tack vare stabila kassaflöden.

Investerarna är redan medvetna om detta och Newsec har idag över 100 potentiella investerare för bostadsfastigheter runt om i Sverige.

- Svårigheter att få finansiering är fortfarande en av de faktorer som håller tillbaka transaktionsmarknaden, men även här har läget förbättrats och kommer att fortsätta förbättras under året, säger Marie Bucht, analyschef på Newsec.

För ytterligare information kontakta:

Marie Bucht, analyschef Newsec
Tel: 08-454 40 80, 0708-44 30 70
marie.bucht@newsec.se

Newsec är norra Europas enda fullserviceföretag inom fastighetsbranschen, med 20 kontor i 8 länder. Newsec erbjuder tjänster till såväl fastighetsägare som företag som hyr eller äger sin fastighet. Newsec har över 600 anställda och har den senaste tiden varit rådgivare i affärer med ett sammanlagt värde av över 90 miljarder kronor. Vi värderar fastigheter värda mer än 650 miljarder kronor per år och förvaltar över 1000 fastigheter med ett totalt värde av 100 miljarder kronor. Via vårt väl underhållna internationella nätverk om 6000 konsulter, kan vi erbjuda våra tjänster på den globala marknaden. Detta gör oss till norra Europas enda fullserviceföretag inom fastighetsbranschen vilket ger oss en unik förmåga att förutsäga framtiden. Mer information på www.newsec.se.

Om *Newsec Property Outlook*. *Newsec Property Outlook* publiceras två gånger årligen och denna upplaga är den femtonde i ordningen. Rapporten omfattar fastighetsmarknaderna i Sverige, Finland, Danmark, Norge och Baltikum. *Newsec Property Outlook* sammanställs och publiceras av fastighetsrådgivaren Newsec och finns att läsa, beställa samt ladda ned på www.newsec.se.