

STOCKHOLM

Transaktionsmarknaden

Transaktionsaktiviteten för såväl bostads- som för kommersiella fastigheter har under den senaste 12-månadersperioden sjunkit med cirka 40 procent i jämförelse med motsvarande period 2019/2020. Vectura avyttrade i maj 2021 Grand Hotel, fastigheten Blaiseholmen 54, till FAM AB för 3,6 miljarder kronor, motsvarande cirka 119 000 kronor per kvadratmeter. I december 2020 förvärvade Akademiska Hus fastigheten Kattrumpstullen 1 av Statens Fastighetsverk för 2,2 miljarder kronor. Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om 40 000 kvadratmeter och Akademiska Hus utvecklar idag ett vetenskapligt nav för att binda samman de stora universiteten i Stockholm. Urusrem Atlas förvärvade i mars 2021 Kungsholmsporten, fastigheterna Förtjusningen 1 och Glädjen 14, från AFA Fastigheter för 1,35 miljarder kronor. Fastigheterna består mestadels av bostäder och köpeskillingen uppgick till drygt 65 000 kronor per kvadratmeter. Den avtagande transaktionsaktiviteten och stora intresset för bostads- och samhällsfastigheter kan ses som en effekt av pandemin då säkrare tillgångsslag föredras framför mer riskfyllda segment så som kontor och handel.

Bostäder

Nybyggnadstakten i kommunen är mycket hög och under 2020 färdigställdes 4 772 nya bostäder. Under den senaste

5-årsperioden har befolkningen ökat med 5,6 procent och under samma period har bostadsbeståndet ökat med 6,4 procent. Trots det ser kommunen ett underskott av bostäder på såväl kort som lång sikt. Ägarstrukturen av flerbostadshusen karaktäriseras främst av bostadsrättsföreningar. I genomsnitt bor det 1,96 personer/bostad i kommunen vilket är lägre än genomsnittet på 2,15 personer/bostad i länet i sin helhet. Mer än hälften av bostadsbeståndet, cirka 59 procent, är byggt före år 1960.

Näringsliv

De kontorsintensiva branscherna såsom finans och företagstjänster utgör 28,6 procent av antalet arbetstillfällen i kommunen medan 23,9 procent arbetar inom den offentliga sektorn. Ericsson är kommunens största privata arbetsgivare med 8 575 anställda. Arbetslösheten i kommunen uppgick 2020 till 8,6 procent, vilket kan jämföras med cirka 8,8 procent för länet som helhet. Antalet som varit arbetslösa i mer än 12 månader har ökat med cirka 35 procent i jämförelse med maj 2020 och maj 2021.

Kontaktinformation

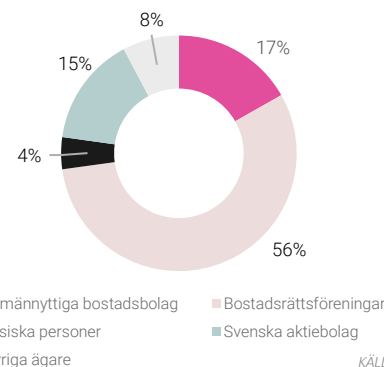
Fitore Regjepaj
Värdering & Analys
fitore.regjepaj@croisette.se
+46 (0) 735 12 31 63



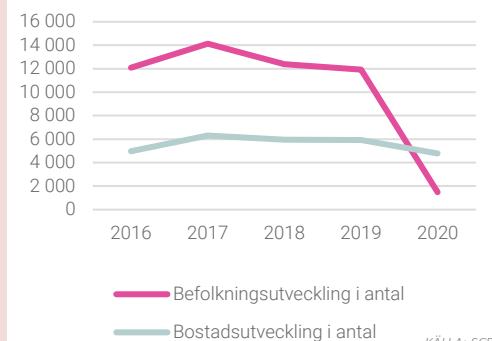
Bedömda marknadsvärden

	Bostäder (kr/m ²)		Kontor (kr/m ²)		Butik (kr/m ²)	Industri (kr/m ²)
	värdeår ≤ 2005	2006 ≤ värdeår	värdeår ≤ 2009	2010 ≤ värdeår		
A-läge	50 000 – 83 000	61 000 – #####	60 000 – 120 000	75 000 – 180 000	50 000 – 120 000	17 000 – 29 000
B-läge	26 000 – 44 000	45 000 – 75 000	30 000 – 60 000	40 000 – 80 000	25 000 – 75 000	15 000 – 25 000
C-läge	19 000 – 31 000	31 000 – 51 000	15 000 – 35 000	20 000 – 40 000	15 000 – 30 000	12 000 – 19 000

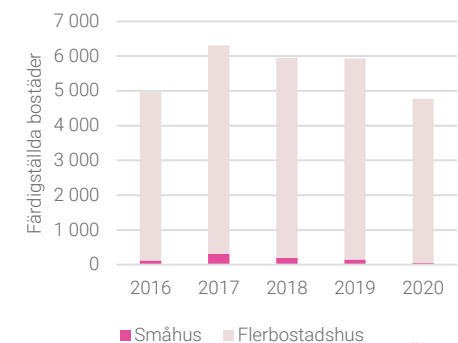
ÄGARSTRUKTUR - FLERBOSTADSHUS



FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER / BEFOLKNINGSUTVECKLING



FÖRDELNING AV FÄRDIGSTÄLLDA BOSTÄDER



STÖRSTA FASTIGHETSÄGARE¹ KOMMERSIELLA FASTIGHETER

- Regeringskansliet
- LO
- SKB
- Gårdarke AB
- Fabège

¹Baserat på taxerad lokalyta. Kommunalt ägande och privatpersoner är exkluderade. KÄLLA: DATSCHA

STÖRSTA FASTIGHETSÄGARE² BOSTÄDER

- SKB
- Einar Mattsson
- Vonovia SE
- Olov Lindgren
- ICAF Antillen N.V.

²Baserat på taxerad boarea. Kommunalt ägande, bostadsrättsföreningar och privatpersoner är exkluderade. KÄLLA: DATSCHA