



1 februari 2021

Regeringsgatan 48  
111 56 Stockholm  
savills.se

## Vakansnivån i Stockholm CBD vände ned i årets sista kvartal

Kontorssegmentet har under 2020 präglats av osäkerheten kopplad till hur framtidens arbetsplatser kommer utvecklas till följd av covid-19 pandemin. Kontorsvakanserna i Stockholm CBD ökade initialt under pandemin och uppmättes under det tredje kvartalet till 5,5%, dock vände trenden under det fjärde kvartalet när vakanserna sjönk till 5,0%. Vilket är lägre än det långsiktiga medelvärdet för vakansnivån i CBD som uppgår till 5,2%.

Sedan slutet av 2015 har vakansgraden i centrala Stockholm (CBD) pendlat mellan 3–4%, vilket har varit en förklaring till den starka kontorshyresmarknaden i Stockholm de senaste åren. Under årets tre första kvartal ökade vakanserna i CBD och toppade på 5,5% under det tredje kvartalet. Utvecklingen bröts dock under det fjärde kvartalet när vakanserna sjönk till 5,0%, vilket är lägre än det långsiktiga medelvärdet på 5,2%.

67% av alla kommunicerade kontorsuthyrningar under 2020 var lokaliserade innanför tullarna, jämfört med 45% under 2019. Vilket bekräftar en fortsatt styrka för kontor i centrala lägen. 20% av uthyrningarna var lokaliserade i Solna och Sundbyberg, vilket kan jämföras med 35% under föregående år. Hyresmarknaden i Solna och Sundbyberg har under de senaste åren drivits av stora uthyrningar till myndigheter och företags huvudkontor.

”Att vakanserna sjunker under det fjärde kvartalet är ett styrkebesked för kontorsmarknaden och indikerar att efterfrågan på centrala kontor ökat under slutet av 2020. De sjunkande vakanserna stödjer även de signaler vi sett på hyresmarknaden att hyresnivåerna har stått emot pandemins effekter relativt väl.” säger Jessica Gräsberg, Head of Agency på Savills.

Kontorets position som mötesplats, varumärkesbyggare, innovationsmotor och en viktig komponent för företagskultur skall inte underskattas och behovet av kontor bedöms vara av högsta vikt för de flesta företag trots att det traditionella arbetssättet utmanats av nya arbetsformer.

### E-handeln absorberar stora logistikyor

Hyresmarknaden för logistikfastigheter har varit stark under året. Efterfrågan på logistikyor har ökat under pandemin i takt med att e-handeln fortsatt att absorbera marknadsandelar. Hittills har det kommunicerats att cirka 750 000 kvm logistik färdigställs under 2021, vilket är en ny rekordnotering och nästan 20% högre än snittet för de föregående fem åren.

”Vi har sett en stor efterfrågan på logistikyor under de senaste åren och vi upplever att pandemin har drivit på efterfrågan ytterligare. Av nyproduktionsvolymen som färdigställs 2021 ser vi att 45% är uthyrt till företag med koppling till detaljhandeln, vilket är en tydlig effekt av att e-handeln har mognat ” säger Lukas Theander, analytiker på Savills.

### God efterfrågan på handelsytor utanför centrum

Vissa delar av detaljhandeln har haft stora utmaningar, där ett antal detaljhandelsföretag hade stora utmaningar redan innan pandemin, som dock accelererat under året.

”Däremot har ett relativt stort antal segment inom detaljhandeln faktiskt uppvisat positiva tillväxtsiffror. Ett segment som sticker ut är volymhandeln där vi har sett en ökad efterfrågan på ytor utanför centrala Stockholm.” säger Jessica Gräsberg, Head of Agency på Savills.

## FEM STÖRSTA KONTORSUTHYRNINGARNA I STOCKHOLM 2020

| Hyresgäst              | Area, kvm | Område     | Fastighetsägare |
|------------------------|-----------|------------|-----------------|
| Sida                   | 11 500    | Sundbyberg | Nordisk Renting |
| EY                     | 7 500     | CBD        | Vasakronan      |
| Amazon Web Services    | 6 000     | CBD        | Vasakronan      |
| Post och telestyrelsen | 5 700     | Hagastaden | Humlegården     |
| Elekta                 | 5 700     | Hagastaden | Vectura         |

### För information kontakta:

Jessica Gräsberg, Head of Agency

Tel: +46 706 000 280 eller [jessica.gräsberg@savills.se](mailto:jessica.gräsberg@savills.se)

Lukas Theander, Analytiker

Tel: +46 739 817 042 eller [lukas.theander@savills.se](mailto:lukas.theander@savills.se)

### Om Savills

Savills är en av världens ledande fastighetsrådgivare med 39 000 anställda och över 600 kontor i 70 länder runt om i världen. I Sverige tillhandahåller Savills bred expertis till både lokala och internationella kunder. Vi erbjuder rådgivning inom fastighetstransaktioner, värdering, analys, uthyrning, hyresgästrådgivning, fastighetsförvaltning, fastighetservice samt projekt. Läs mer på [savills.se](http://savills.se)