



FÖRSÄLJNINGAR



SIKUPILLI CENTRE. Tartu mnt 87, Tallinn, har köpts av Boulbee för 45 miljoner euro. Säljare är ELL Real Estate, United Capital och NG Investeringud. Fastigheten består av 27 000 kvadratmeter lokalyta. Byggåret är 2000.



DOMINA SHOPPING CENTRE. Lerikuiela 3 i Riga har köpts av KanAm Grundinvest för 150 miljoner euro. Fastigheten består av 68 000 kvadratmeter lokalyta. Byggår är 2003-2004.



BIG SHOPPING CENTRE. Ukmerges g 369 i Vilnius har köpts av Deko för 36 miljoner euro. Säljare är Big. Fastigheten omfattar 18 800 kvadratmeter lokalyta. Byggåret är 2006.

MAGISTRAL SHOPPING CENTRE. Söpruse pst 201-203, Tallinn, har köpts av Citycon för 16,5 miljoner euro. Säljare är Svendsen. Fastigheten består av 12 000 kvadratmeter lokalyta. Byggåret är 2000.

Text: Hans Hellberg Foto: DTZ

TALLIN



Kontorsfastigheterna har hittills varit koncentrerade till centrala delarna av Tallinn. Efterfrågan på butikslokaler är stark, med låga vakansgrader som följd. Nyproduktion sker nu ofta utanför centrum.

Fortsatt stark efterfrågan på kontor

FASTIGHETSMARKNADEN I DE baltiska länderna har under de senaste åren genomgått en utveckling som påminner om den som Norden redan gått igenom. Internationella fastighetsinvesteringar har blivit alltmer aktiva. Prisnivåer och direktavkastningskrav har successivt sjunkit under flera år, fram till år 2007. Direktavkastningskrav i huvudstäderna Tallinn, Riga och Vilnius har alltmer närmat sig nivåerna i jämförbara städer i Västeuropa.

Köpcentrum och andra butiksfastigheter har blivit intressanta investeringsobjekt för internationella investerare. Aktiviteten på de baltiska fastighetsmarknaderna uppvisade stigande rekordnivåer under år 2006 för att nå sin topp i början år 2007. Subprime-krisen i USA har sedan satt sina spår även i de baltiska staternas ekonomi, med lägre BNP-tillväxt. Men fortfarande uppvisar de baltiska ekonomierna en starkare ekonomisk tillväxt än genomsnittet i EU.

EFTERFRÅGAN PÅ butikslokaler är stark, med låga vakansgrader som följd. Även marknaden för moderna kontor visar stigande hyror, och vakansgraderna är de lägsta på många år.

Kontorsmarknaden i Estland är till stor del koncentrerad till huvudstaden Tallinn och uppgår till cirka 350 000 kvadratmeter. Under år 2007 färdigställdes drygt 50 000 kvadratmeter, och för åren 2008–2009 beräknas ett ytterligare tillskott på 135 000 kvadratmeter. Det råder brist på moderna kontorslokaler, vakansgraden är mindre än 5 procent. Där-

emot finns det relativt gott om lediga kontor i äldre kontorsbyggnader.

Kontorsfastigheterna har hittills varit koncentrerade till centrala delarna av Tallinn, men en stor del av nyproduktionen sker numera utanför centrum. Ülemiste City nära Tallinns flygplats är ett viktigt nytt kontorsområde. Här planeras för 160 000 kvadratmeter kontor, den första etappen färdigställs i år. Det stora tillskottet av nya kontor kan medföra stigande vakanser i vissa områden, men ger troligen ingen större effekt på hyresnivåerna.

HYRESNIVÅERNA FÖR moderna kontor i centrala Tallinn uppgår till 155–240 euro per kvadratmeter, medan hyran för äldre kontor stannar vid 85–120 euro per kvadratmeter.

Även Lettlands kontorshyresmarknad är koncentrerad till dess huvudstad Riga och dess centrala delar. Den omfattar knappt 300 000 kvadratmeter. En stor del av utbudet utgörs av äldre byggnader som byggts om till moderna kontor. I de centrala delarna finns i princip ingen ledig mark, nyproduktionen sker därför huvudsakligen utanför stadskärnan. För bara tre-fyra år sedan var efterfrågan på kontor mindre än utbudet, men i dag överstiger efterfrågan kraftigt utbudet, trots att 120 000 kvadratmeter nya kontor färdigställdes i fjol. I år färdigställs ytterligare 80 000 kvadratmeter kontorsyta. När ytterligare 200 000 kvadratmeter kontor tillkommer år 2011 finns risk för överutbud. >

fortsättning på sidan 28

Niam skyndar långsamt



Johan Bergman

En svensk förvaltare av egna fastighetsfonder som spridit innehav och investeringar till Baltikum är Niam som verkat på fondmarknaden sedan 1998. Ännu är företagets fastighetsinnehav i de baltiska staterna blygsamt och några konkreta expansionsplaner där finns inte just nu.

Vd är Johan Bergman. Företaget är Stockholmsbaserat med cirka 25 anställda.

Niams Fond I var Sveriges första fastighetsfond när den bildades år 2000.

– Vår marknad är norra Europa, med de huvudsakliga innehaven lokaliserade till Sverige och Finland, berättar Johan Bergman.

För tillfället finns 97 procent av Niams fastighetsinvesteringar i Sverige och Finland, lika fördelat i de två länderna.

Fler köp är inte på gång. Det finns ett visst överutbud av framförallt kontor

Niam ingår i Stronghold-koncernen som investerar i kunskapsföretag inom fastighetsbranschen. I Stronghold ingår också Newsec som bistår investerare, fastighetsägare och lokalanvändare med rådgivning, förhandlingar och förvaltning.

Newsec var sedan tidigare verksam i Lettland när Niam 2005 bildade Fond III och köpte ett logistikcenter på 35 000 kvadratmeter i Riga. Det hyrs av dagligvarukedjan Rimi som centrallager för hela Baltikum.

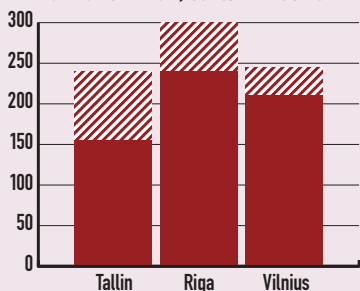
– Köpet var en bra affär. Avkastningen har varit god. Men fler köp är inte på gång just nu. Det finns ett överutbud av framförallt kontor. Den ekonomiska tillväxten har gått ned och det råder en hög inflationstakt parat med stora betalningsunderskott. Det gör att vi intar en försiktig hållning för närvarande till investeringar i Baltikum, menar Johan Bergman.

I år har Niam rest Fond IV med ett kapital på 6,5 miljarder kronor och en investeringskapacitet på cirka 30 miljarder. Den är redan en av de största fastighetsfonderna i Europa. Fond IV ska liksom de övriga fonderna investera i norra Europa, inklusive de baltiska staterna.

– Baltikum är vår marknad även fortsättningsvis och vi tittar ständigt efter tänkbara köp: bostäder, hotell, kontor och logistikanläggningar. Men vi är som sagt försiktiga.

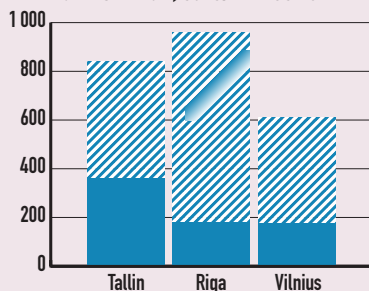
Kerold Klang

KONTORSHYROR, euro/kvm och år



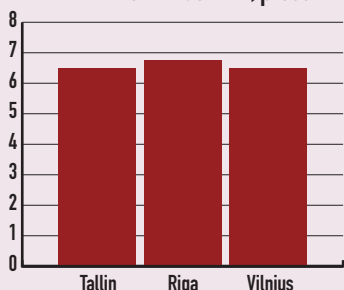
/// normalt spridningsintervall
Avser varmhyra exklusive fastighetsskatt.
Byggda före 1990.

BUTIKSHYROR, euro/kvm och år



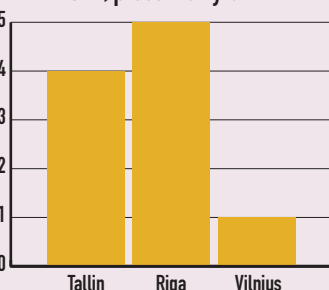
/// normalt spridningsintervall
Avser varmhyra exklusive fastighetsskatt.
Byggda före 1990.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV, procent



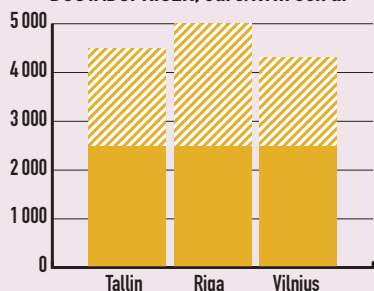
Avser kontor och butiker i A-läge.

VAKANSER, procent av ytan



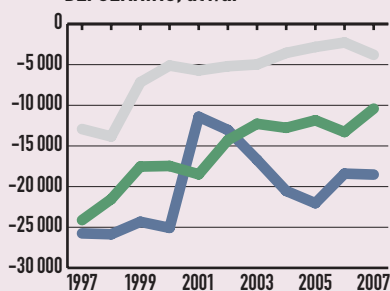
Avser kontor i A-läge.

BOSTADSPRISER, euro/kvm och år



/// normalt spridningsintervall
Bostäder, nya eller nyrenoverade,
centralt läge.

BEFOLKNING, utv/år

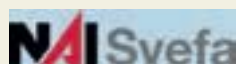


Källa: Fastighetsdata från Svefa, statistik från SCB

BAROMETERN PUBLICERAS I SAMARBETE MED NAI SVEFA OCH DTZ

Svefa är landets största oberoende konsultföretag inom fastighetsekonomi och fastighetsrätt med kontor på drygt 20 orter. 08-441 15 50, www.svefa.se

DTZ är en av världens ledande fastighetsrådgivare med 200 kontor i 40 länder och med totalt 10 000 medarbetare. 08-671 34 00, www.dtz.com/se



En guide till Västra hamnen



Att gamla hamnområden görs om till attraktiva kontors- och bostadsområden blir allt vanligare. Docklands i London, Hafens city i Hamburg och Hammarby sjöstad i Stockholm är några exempel på "dock living" som det också kallas. Västra hamnen i Malmö omvandlades inför boställningen Bo01, från sliten industrihamn till ekologiskt hållbart bostadsområde med

unik arkitektur. I dag är Västra hamnen det goda exemplet som tar emot besökare från hela världen. Djuphavsbad, skateboardpark och prisbelönta ekologiska restauranger är några av de attraktioner som lockar. I den här guiden ger författarna smakprov på egna favoritställen längs två olika rundor. Den västra rundan utgår från den tidigaste bebyggelsen medan den östra rundan är koncentrerad till Dockan, ett område med spektakulära byggprojekt.

Västra hamnen, dock living. Författare Ossian Grahn, Leif Zimmer. Foto: Leif Zimmer. Utgiven av Bokförlaget Arena. 184 sidor. Cirkapris 234 kronor.

Tips om energibesparing

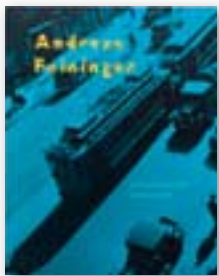


Den första oktober 2006 trädde den lag i kraft som säger att alla byggnader i Sverige, med några få undantag ska energideklarerars. Syftet är att minska fastighetsbranschens totala miljöbelastning och hitta besparingsmöjligheter. Det har visat sig att energieffektivisering är den åtgärd som ger mest klimatnytta för pengarna. Här koncentreras därför råden

om hur den energi vi förbrukar ska användas på ett så effektivt sätt som möjligt. Bland annat hur man med enkla medel och ofta mycket små investeringar kan sänka driftskostnaden i en fastighet. Utgångspunkten är befintliga byggnader.

Framtidssäkra byggnader, en idébok om energieffektivisering för fastighetsägare. Författare Roine Kristianson, Roger Wrånér, Ingvar Ygberg. Foto: Rikard Westman. Utgiven av Svensk Innemiljö. 61 sidor. Cirkapris 50 kronor.

Stockholm i bilder från 1936



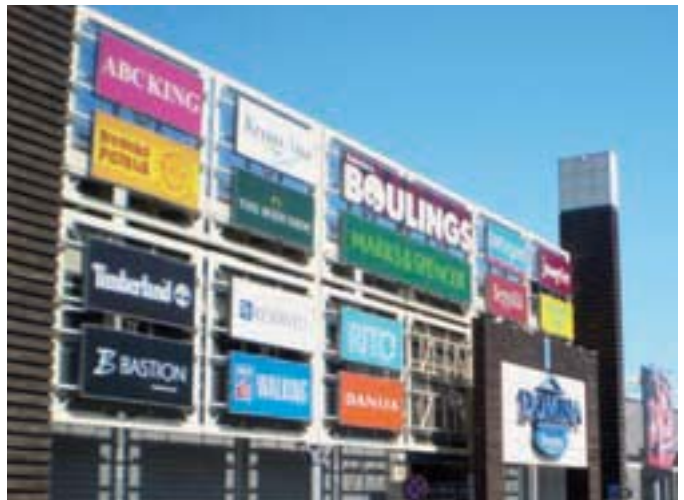
Stockholms stadsmuseum uppmärksammar i utställningen Stockholm 1936–1939, den amerikanske arkitekturfotografen Andreas Feininger, som levde och arbetade i Stockholm under åren 1933–1939. Han blev snabbt en av de ledande fotograferna i Sverige som dokumenterade det framväxande folkhemmet. Trots den relativt korta period

han arbetade i Stockholm gav hans rika bilddokumentation material till en bok. I utställningen visas ett urval bilder hämtade från boken, som också finns att köpa i Stadsmuseets butik.

Stockholm 1936–1939. Foto Andreas Feininger. Utgiven av Stockholms stadsmuseum. 64 sidor. Pris 75 kronor.

barometern baltikum

fortsättning från sidan 26.



Baltiska köpcentrum har blivit intressanta för utländska investerare.

> Hyrorna för moderniserade kontor i Riga är de högsta i Baltikum med nivåer på 240–300 euro per kvadratmeter, medan äldre kontor kan hyras för 180–215 euro per kvadratmeter. Hyran för nya kontor utanför central Riga kostar 150–180 euro per kvadratmeter. Hyresnivåerna förväntas vara stabila det närmaste året, men kan pressas ned om några år när utbudet ökar.

I Litauen är kontorshyresmarknaden inte bara koncentrerad till huvudstaden, Vilnius. Även städerna Kaunas och Klaipeda är viktiga. Men 85 procent av den totala kontorsytan på 440 000 kvadratmeter finns i Vilnius.

Merparten av det moderna kontorsbeståndet är beläget i den så kallade Affärstriangeln vid stranden av floden Neris, där nya kontorskomplexet Vertuna på 62 000 kvadratmeter färdigställs i sommar. Nyproduktionen sker huvudsakligen utanför de centrala delarna av Vilnius, bland annat Vilnius Office Park i nordvästra delen av staden.

EFTERFRÅGAN PÅ KONTORSLOKALER är stark. Lokala företag efterfrågar främst kontorslokaler med en något lägre hyresnivå. Internationella företag söker moderna kontor i bra lägen och då är hyresnivån av mindre betydelse. Men det är brist på moderna ytor. Det finns nästan inga vakanser vilket medfört att hyresnivåerna stigit ökade med 10–15 procent i fjol.

Hyresnivån för moderna kontor i Vilnius uppgår till 210–240 euro per kvadratmeter, medan nivån för äldre kontor är 135–190 euro per kvadratmeter. I Kaunas och Kleipeda är hyresnivåerna för moderna kontor 150–200 euro per respektive 140–175 euro per kvadratmeter. Den starka efterfrågan möts av ett relativt stort utbud av nyproduktion de närmaste åren. Beståndet av moderna kontorslokaler närapå fördubblas under åren 2008–2009. Efterfrågan är dock så hög att hyresnivåerna bedöms bli stabila.

Bland investerare i de baltiska länderna har det utländska intresset i stor utsträckning koncentrerats till butiksfastigheter, men även till några större portföljer med kontor och butiker. En av de största fastighetstransaktionerna under år 2007 var kanadensiska investeraren Homburg Invests förvärv av en fastighetsportfölj från SEB. Den omfattande 63 fastigheter spridda över alla tre baltiska länder, med ett pris på 197 miljoner euro. Direktavkastningen i affären har beräknats till 5–5,5 procent.

Text: DTZ i samarbete med BPE-Baltic Property Expert Karta: Typoform