



CITYMARK ANALYS

en del av  **BYGGFAKTA**

MARKNADEN FÖR
KONTORSLOKALER I
GÖTEBORG OM TIO ÅR

FINAL 2023-08-21

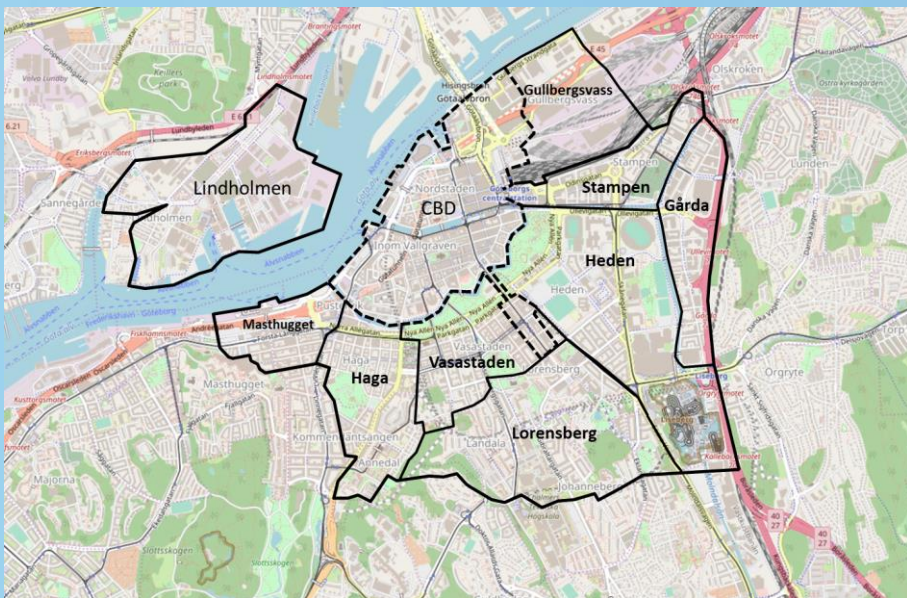
MARKNADEN FÖR KONTORSLOKALER I GÖTEBORG OM TIO ÅR

- På knappt tre år har Göteborgs kontorsmarknad gått från brist till överskott. I centrala Göteborg låg vakansgraden under flera år i mitten av 2010-talet ohälsosamt lågt för att hittills under 2020-talet sen rusa från 3 till 10 procent. Konjunkturförändringar och pandemieffekter förklarar naturligtvis en del av svängningarna men det ryckiga byggandet är en viktig faktor.
- Under en längre tid har Göteborgs kontorsmarknad kännetecknats av långa perioder av inaktivitet i byggnationen då inga nya kontorsytor tillförts. Dessa har följts av kortare perioder då stora mängder byggts och färdigställt. Resultatet har blivit onödigt stora svängningar och att hyresmarknaden pendlat mellan brist och överskott på kontor.
- För att säkerställa att näringslivet ges goda långsiktiga förutsättningarna att växa och utvecklas är det av högsta vikt att tillgång till lämpliga och verksamhetsanpassade lokaler kan säkras. Det är då viktigt att stadsplanering, markanvisningar, byggplaner, projektering och byggande m.m. bidrar till att det inte uppstår perioder av onödigt stor brist (eller överskott) på lokaler på kontorsmarknaden.
- I denna rapport analyseras utbud och efterfrågan på kontorslokaler i Göteborgsregionen ur ett långsiktigt och framåtblickande perspektiv. Enligt de bedömningar som CityMark Analys gör så väntas kontorsbeståndet på Göteborgsmarknaden, med nuvarande byggplaner, öka från 3,03 mn kvm 2022 till 3,41 mn kvm 2032. En ökning med 12 procent.
- Efterfrågan på kontorslokaler påverkas främst av antalet kontorsarbetare och hur många kvadratmeter kontorsyta som varje arbetare behöver. Vår bedömning är att antalet kontorsarbetare i Göteborgsregionen kan komma att öka med så mycket som 80 000 personer fram till 2032. En sådan ökning beräknas innebära att nettoefterfrågan på kontorsyta stiger med 522 000 kvm. Detta är inte bara större än det planerade nytillskott, det skulle dessutom svälja större delen av dagens vakanser och leda till att det återigen blir brist på kontor.
- Analysen visar att det behövs byggas mer kontor under de kommande tio åren än vad som planeras för tillfället, om marknaden inte återigen ska riskera hamna i en bristsituation där tillgången på kontorslokaler blir en bromsande faktor för den regionala och lokala tillväxten.

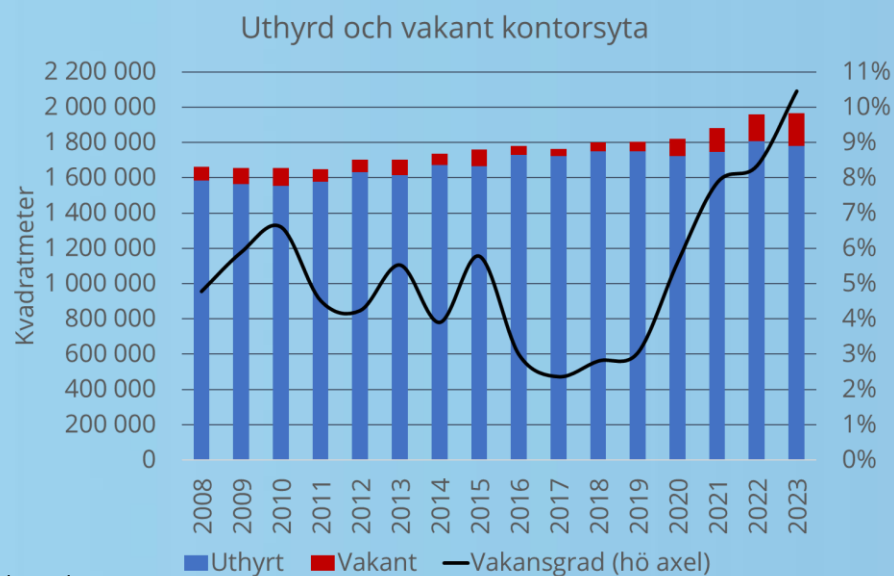
Utbudet av kontor i Göteborgsregionen



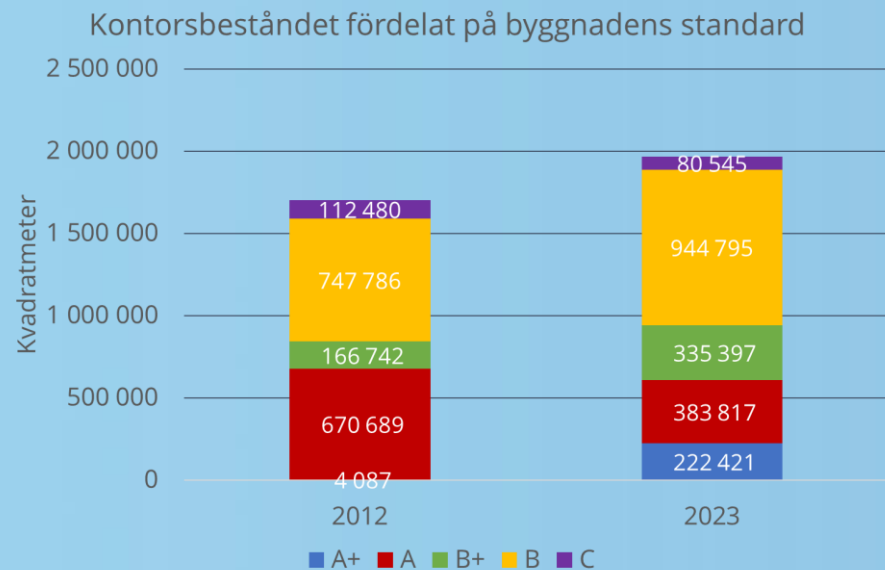
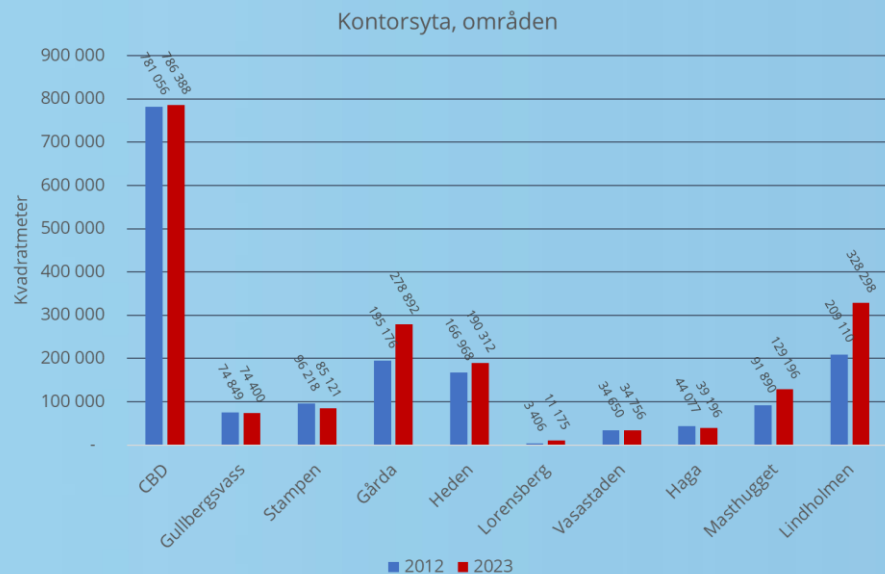
KONTORSMARKNADEN, CENTRALA GÖTEBORG, 2012-23



- I slutet av 2012 fanns 1,70 mn kvm kontorsyta i Centrala Göteborg. Fram till 2022 ökade den med 256 000 kvm (15 procent) till 1,96 mn kvm. Mer än hälften av ökningen har kommit under 2021 och 2022. Hittills under 2023 har kontorsytan ökat med ytterligare drygt 9 000 kvm, (0,5%).
- Kontorsbyggandet i Göteborgsregionen har varit ryckigt. Fram till 2016 byggstartades väldigt få kontorsprojekt och tillskottet av nya kontorsytor var högst begränsat. Under 2016-18 accelererade byggstarterna kraftigt, vilket resulterade i att mycket nya ytor tillfördes under 2021-22.
- Vakanta kontorsytor minskade fram till 2017 och har därefter ökat. Vakansgraden har som lägst varit 2,4 procent (2017) och som högst 8,3 procent 2022 i centrala Göteborg. Under 2023 har den stigit ytterligare till 10,4 procent.
- Stark regional tillväxt, med kraftiga ökningar av sysselsättningen i kontorsintensiva tjänsteföretag, under mitten av 2010-talet ledde till ökad efterfrågan på kontorslokaler. Ett litet utbud av ledig befintlig kontorsyta och de tidigare årens begränsade nybyggnation ledde därmed till att vakansgraderna sjönk till ohälsosamt låga nivåer under 2016-19. Sannolikt så låga att de begränsade vissa företags expansionsplaner och hämmade den regionala tillväxten.
- Förändringar på både efterfråge- och utbudssidan ligger bakom de senaste årens snabba vakansuppgång. Pandemin fick en kraftig, men snabbt övergående, negativ effekt på ekonomin. Antalet kontorssysselsatta minskade markant 2020 men vände uppåt i snabb takt redan året efter. En mer bestående förändring var däremot övergången till ökat distans- och hybridarbete som innebär minskad kontorsnärvaro. En övergång som bedöms ha hållit tillbaka efterfrågan på kontorsyta den senaste tiden. Samtidigt har utbudet av kontorsyta ökat snabbt då många större byggprojekt färdigställts.



KONTORSMARKNADEN, CENTRALA GÖTEBORG, 2012-23



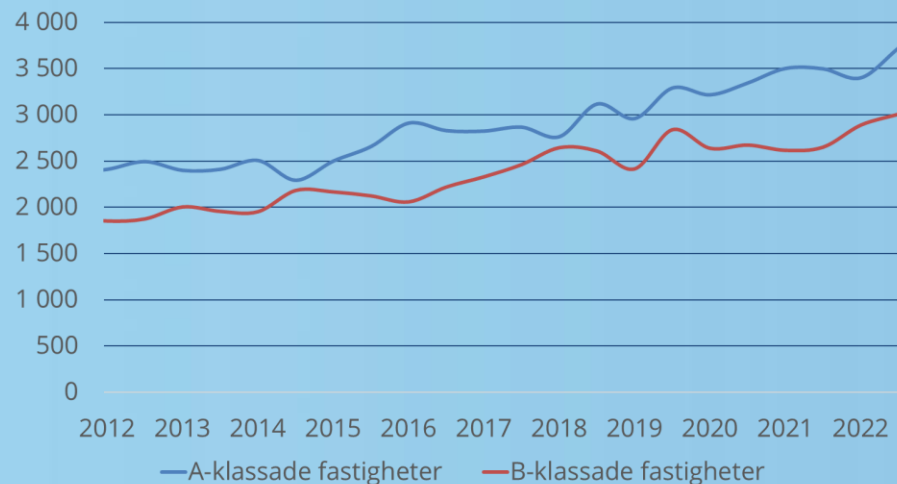
- I dagsläget finns 40 procent av kontorsytorna i Central Business District, näst största område är Lindholmen med 17 procent. Därefter följer Gårda med 14 procent.
- Kontorsytorna har ökat i de flesta områden de senaste tio åren. Lindholmen är det område där kontorsytorna ökat mest (+119 000 kvm), även i Gårda (+84 000 kvm) och Masthugget (+37 000 kvm) noteras större ökning.
- En indelning av fastigheterna i kontorsbeståndet i fem klasser utefter byggnadens standard visar att andelen som håller nyproduktionsstandard (A+) ökat från nästan obefintlig 2012 till drygt 11 procent 2023 medan andelen som håller hög standard (A) minskat från 39 till 20 procent. Andelen som håller medelhög standard (B+) har ökat från 10 till 17 procent. Andelen för den största klassen (B) har ökat från 44 till 48 procent medan den lägsta klassen (C) minskat något från 7 till 4 procent.
- Trots de senaste årens tillskott av nyproducerade kontorsytor så har således beståndet i genomsnitt tappat något i standard de senaste tio åren.

Byggnadsklassificering

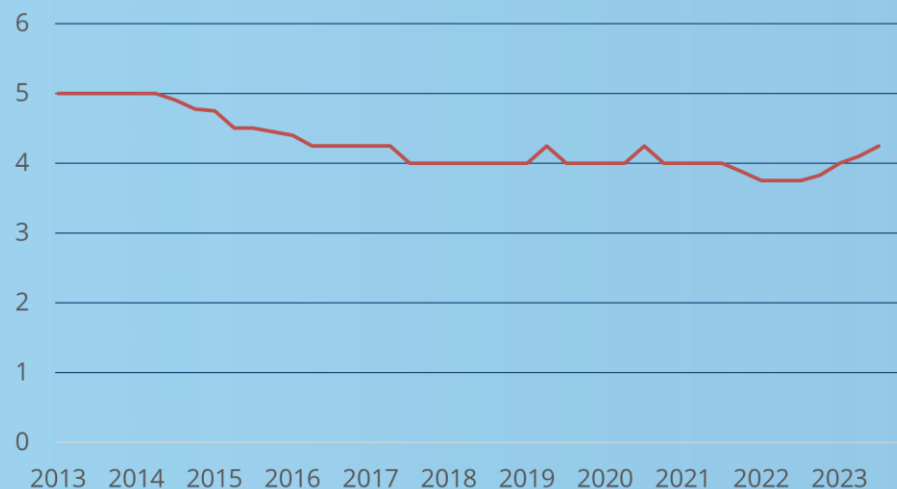
- A+** 0-5 år efter färdigställande
- A** 6-15 år efter färdigställande
- B+** mer än 15 år sedan färdigställande, fortfarande god standard, flexibla kontorslösningar, modern teknik för kyla, klimat, ventilation
- B** god standard, mindre flexibelt, mindre modern teknik gällande kyla, klimat, ventilation
- C** äldre, icke uppgraderade fastigheter, mindre flexibla kontorslösningar, omodern teknik, saknar kyla, klimatsystem

KONTORSMARKNADEN, CENTRALA GÖTEBORG, 2012-23

Genomsnittliga hyresnivåer i nytecknade hyresavtal för kontor, centrala Göteborg (kallhyra, kr/kvm/år)



Bedömt direktavkastningskrav (procent) för prime kontor i centrala Göteborg

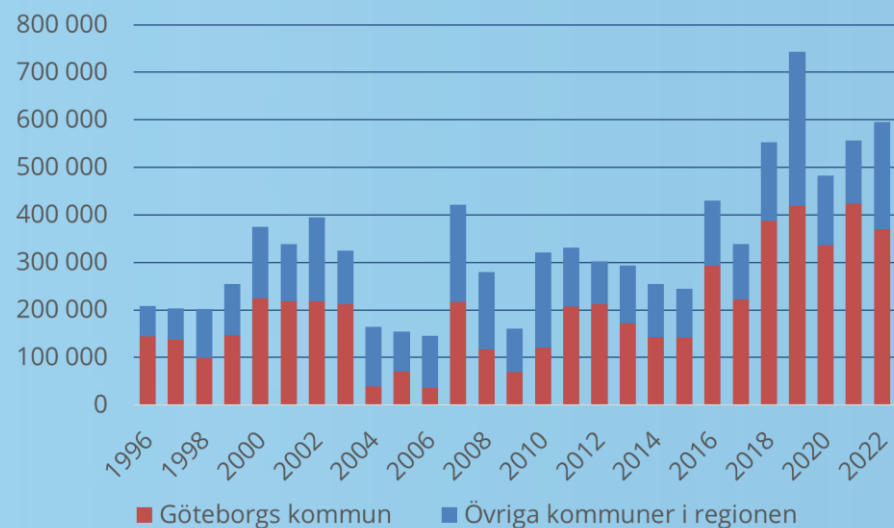


- De nominella hyresnivåerna i nytecknade hyresavtal för kontorsytor i centrala Göteborg har stigit med drygt 50 procent de senaste tio åren. Justerat för konsumentprisindex har den reala uppgången varit 25 procent. I reala termer var hyresökningarna som högst mellan 2016 och 2019 medan de reala hyresnivåerna fallit från 2021 och framåt.
- Skillnaderna mellan hyresnivån i A-fastigheter och i B-fastigheter har varit förhållandevis stabil kring drygt 20 procent under perioden.
- Enligt SEPREFS konsensusprognos sjönk direktavkastningskravet för Prime kontor i centrala Göteborg från 5 till 4 procent mellan 2014 och 2017.* Därefter låg det mer eller mindre still fram till slutet av 2021 då det föll ytterligare något. Sedan våren 2022 har dock trenden varit uppåtgående i linje med utvecklingen av låneräntorna.

* Med Prime kontor avses kontorsfastighet av högsta kvalitet i bästa geografiska läge. Direktavkastningskravet definieras som driftsnetto dividerat med försäljningspris. Det innebär att vid ett oförändrat driftsnetto motsvara en nedgång i avkastningskrav från 5 till 4 procent en prisuppgång på 25 procent.

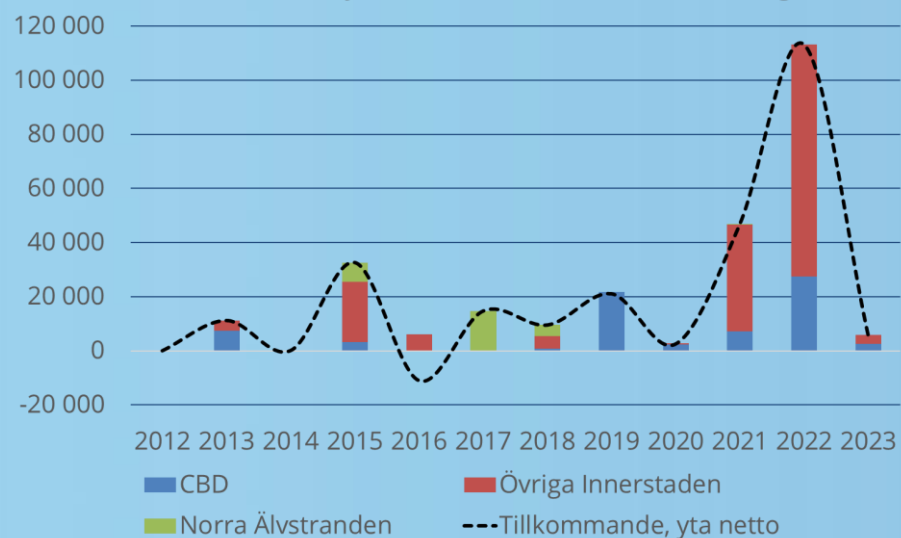
BYGGANDET, 2012-23

Bygglov för lokaler, kvadratmeter



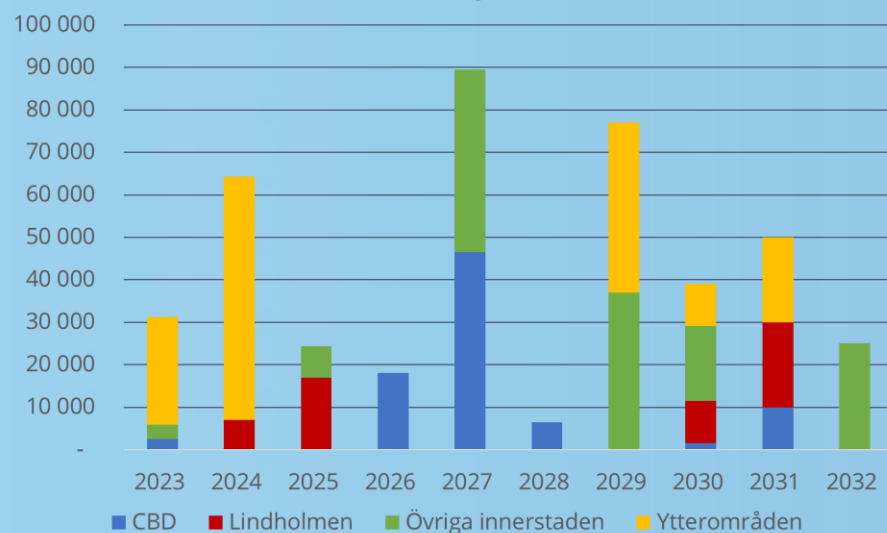
- En historisk tillbakablick på bygglovsstatistiken visar att lokalbyggandet (där utöver kontor, även affärslokaler, industrilokaler och samhällsfastigheter ingår) varierat kraftigt i Göteborgsregionen. I regionen som helhet har antalet beviljade kvadratmeter varierat mellan kring 150 000 i mitten av 2000-talet till över 500 000 i genomsnitt under de senaste åren. I Göteborgs stad var byggloven nere under 40 000 kvm per år i mitten av 2000-talet för att sedan successivt stiga till nästan 400 000 kvm per år den senaste tiden.
- Statistiken över nytillkomna kontorsytor i Centrala Göteborg visar också en stor variation där nettotillskottet av yta penklade mellan -10 000 och +20 000 kvm mellan 2012 och 2020 för att sedan accelerera kraftigt och nå drygt 110 000 kvm under 2022.

Tillskott av kontorsyta (kvadratmeter) i Centrala Göteborg

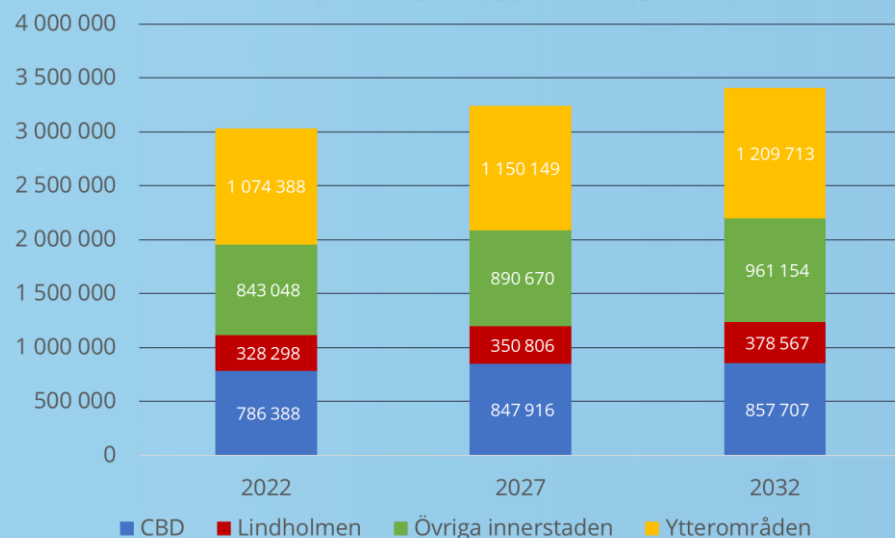


KONTORSMARKNADEN HELA GÖTEBORG 2022-32

Tillkommande kontorsytor (kvm) 2023-32



Förväntad kontorsyta (kvm) givet byggstarter, bygglov och planer



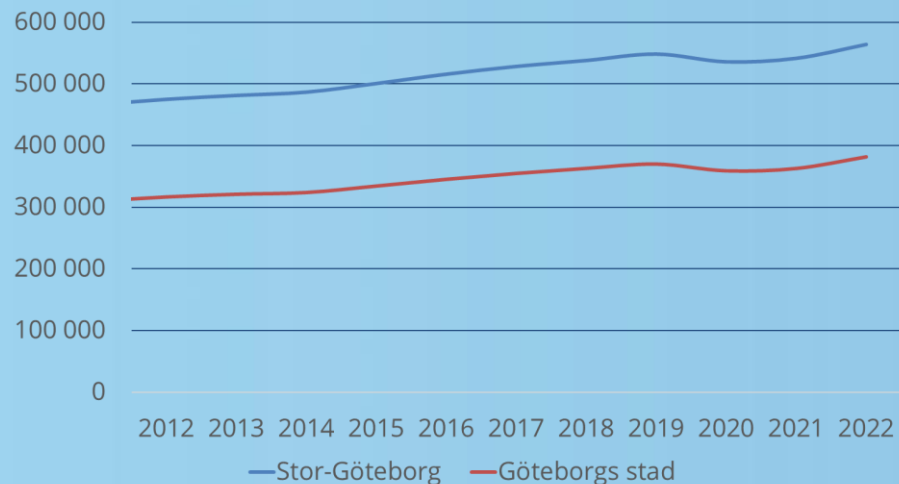
- Inkl. områden utanför centrala Göteborg uppgick kontorsytan i Göteborg till 3,03 mn kvm 2022 (här ingår även kontorsytor som ligger i Mölndals kommun). Av dessa var 276 000 kvm (9,1%) vakanta.
- Utifrån byggstarter, bygglov, detaljplaner och markanvisningar kan vi göra en uppskattning av hur kontorsytan kommer att utvecklas framöver. CityMark Analys har kännedom om 21 byggprojekt som väntas generera ett tillskott om drygt 227 000 kvm kontorsyta under 2023-27. För perioden 2028-32 väntas 15 byggprojekt generera knappt 198 000 kvm ny kontorsyta.
- I dagsläget finns det inga kända kommande rivningar eller konverteringar av kontorsytor till annat användande. De senaste fem åren har dock omkring 2 000 kvm om året konverterats till annat användande. Givet hur efterfrågebilden ändrats med ökat fokus på moderna och flexibla kontorslösningar är det sannolikt att denna konverteringstakt ökas märkbart. Vi räknar därför med att omkring 50 000 kvm kontorsyta kommer att tas bort under de kommande tio åren.
- Sammantaget innebär detta att kontorsytan väntas uppgå till 3,24 mn kvm 2027 och 3,41 mn kvm 2032, vilket motsvarar en ökning under tioårsperioden med drygt 12 procent (375 000 kvm). Störst ökning väntas utanför centrala Göteborg, bland annat i Mölndal och Gamlestaden. Större ytor tillförs även på Lindholmen, samt i Masthugget och CBD.

Efterfrågan på kontor i Göteborgsregionen



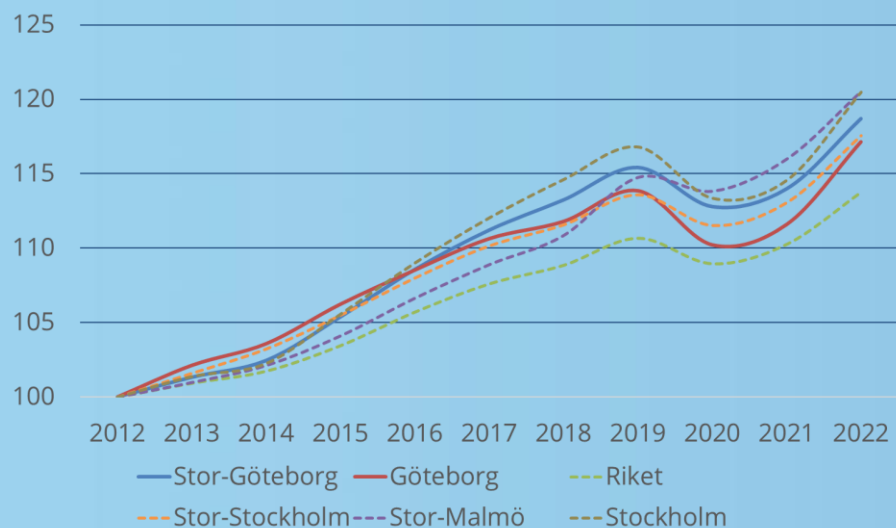
GÖTEBORGS ARBETSMARKNAD

Förvärsvarbetande med arbetsplats i regionen/kommunen



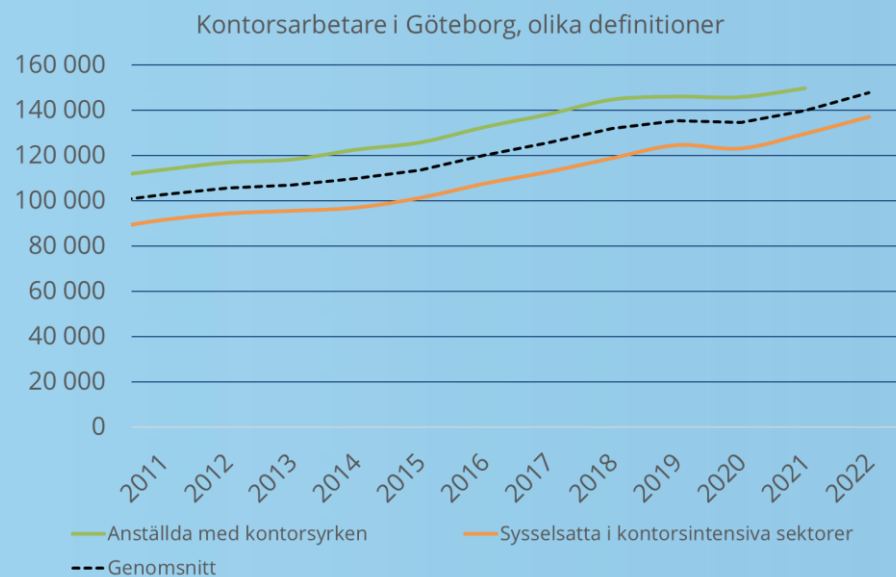
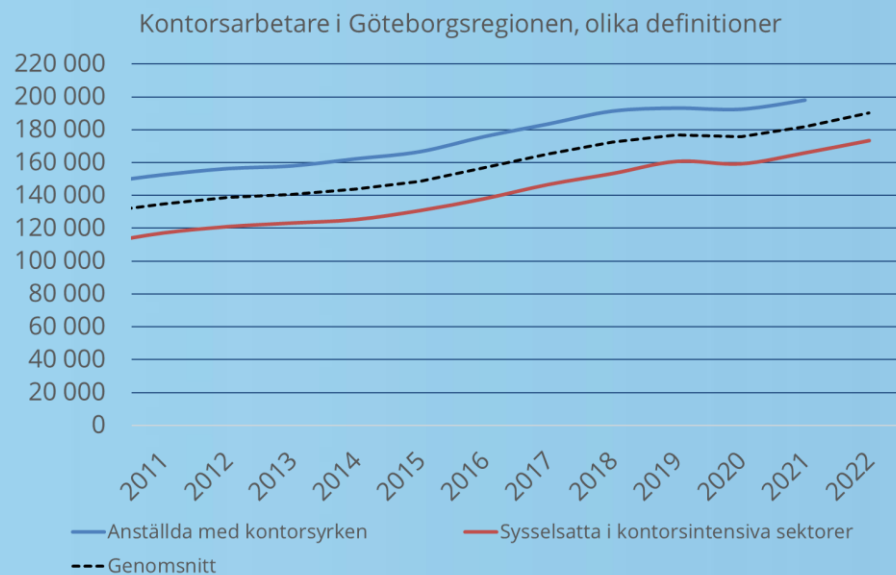
- 2012 fanns det 454 000 sysselsatta med arbetsplats i Göteborgsregionen.* Av dessa hade 305 000 sin arbetsplats i Göteborgs stad. 2022 var antalet sysselsatta i regionen uppe i 564 000, en ökning med 19 procent. I Göteborgs stad ökade antalet sysselsatta med 21 procent till 382 000 under samma period. Sysselsättningen har ökat varje år med undantag för 2020 då pandemin medförde en kraftig nedgång.
- De sektorer som bidragit mest till sysselsättningsökningen är företagstjänster, offentlig förvaltning och vård och omsorg som tillsammans ökat sysselsättningen med nästan 57 000 i regionen och drygt 40 000 i kommunen. Det motsvarar drygt 60 procent av den sammantagna sysselsättningsökningen. Den sektor som haft den procentuellt snabbaste ökningen är information och kommunikation där antalet sysselsatta ökat med drygt 50 procent, till drygt 10 000 i regionen och 9 000 i kommunen.
- Den totala sysselsättningen har ökat markant snabbare i Göteborg än i resten av landet under tioårsperioden. Jämfört med övriga två storstadsregioner har total sysselsättning i Göteborgsregionen ökat något snabbare än i Stockholmsregionen men långsammare än i Malmöregionen. I Göteborgs stad har sysselsättningsökningen varit något långsammare än i Stockholms stad.

Indexerad sysselsättningsutveckling (2012=100)



* Göteborgsregionen består av Göteborg, Kungälv, Lerum, Alingsås, Partille, Härryda, Ale, Stenungsund, Tjörn, Lilla Edet och Öckerö.

KONTORSARBETARE I GÖTEBORG

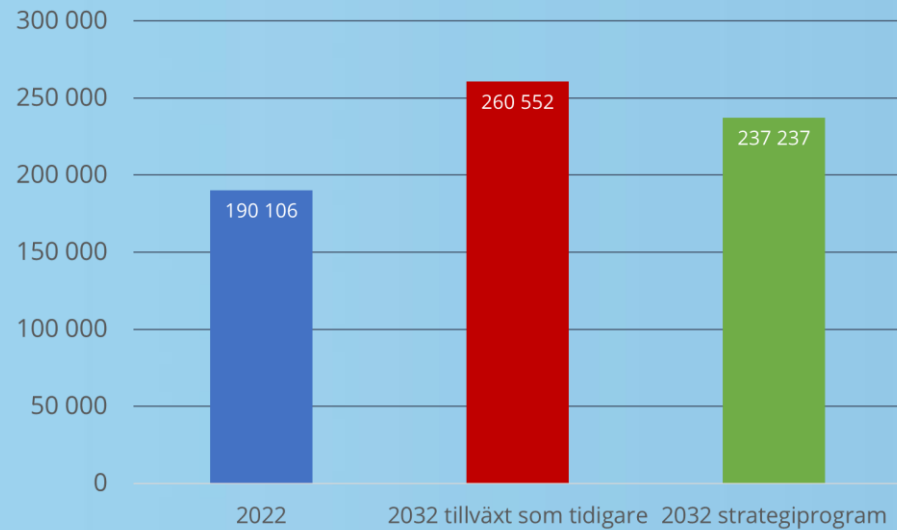


- För att uppskatta efterfrågan på kontorslokaler behöver man börja med att uppskatta hur många personer som har ett arbete som utförs på kontor. Det finns ingen officiell statistik som specifikt mäter detta. Med hjälp av statistik ur Yrkesregistret och BAS-statistik (Befolkningens arbetsmarknadsstatus) över sektorfördelad sysselsättning har vi dock tagit fram sådana mått. I det första fallet behöver man specificera vilka yrken som arbetar på kontor, i det andra fallet vilka branscher som arbetar på kontor. Båda statistikällorna finns tillgängliga från 2012, Yrkesregistret publiceras dock med så lång eftersläpning att de senast tillgängliga uppgifterna kommer från 2021.
- Vi beräknar antalet kontorsarbetare utifrån båda källorna. Av 149 yrken i Yrkesregistret bedömer vi 45 vara yrken där merparten av arbetet utförs i kontormiljö. Av 15 sektorer bedömer vi att 5 stycken är kontorsintensiva sektorer där merparten av de sysselsatta jobbar på kontor (dessa fem är information och kommunikation, finans och försäkring, fastighetsverksamhet, företagstjänster och offentlig förvaltning).
- Enligt våra beräkningar fanns det i regionen knappt 198 000 anställda med kontorsyrken 2021, 45 000 fler än tio år tidigare. 2022 var antalet sysselsatta i kontorsintensiva sektorer 173 000, en ökning med drygt 52 000 sedan 2012.* I Göteborgs kommun fanns det 150 000 anställda som hade kontorsyrken 2021, 36 000 fler än tio år tidigare. Drygt 137 000 var sysselsatta i kontorsintensiva sektorer 2022, nästan 43 000 fler än 2012.
- För våra fortsatta beräkningar utgår vi från genomsnittet av de två beräkningsmetoderna, dvs 190 000 kontorsarbetare i regionen och 148 000 i Göteborgs kommun under 2022.

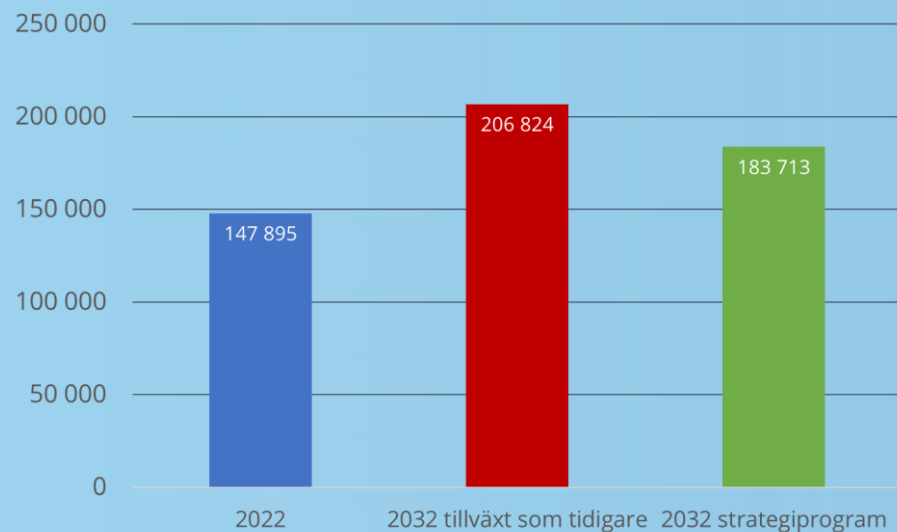
* Av dessa 173 000 sysselsatta hade 151 000 (87%) sin arbetsplats på det som ovan definieras som Göteborgs kontorsmarknad (dvs Göteborg och Mölndal).

HUR MÅNGA KONTORSARBETARE FINNS DET 2032?

Prognos kontorsarbetare i Göteborgsregionen



Prognos kontorsarbetare i Göteborg



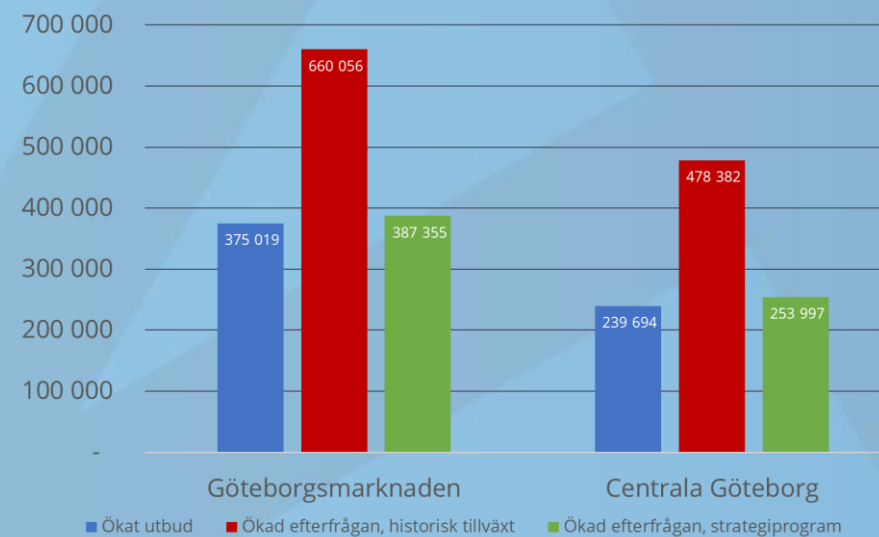
- Andra steget i bedömningen av långsiktig efterfrågan på kontorslokaler är att bedöma hur antalet kontorsarbetare kommer att utvecklas framöver. Det är naturligtvis näst intill omöjligt att göra en träffsäker långsiktsprognois utifrån makroekonomiska modeller eller liknande för detta. Istället utgår vi från den historiska utvecklingen och antar att de senaste tio årens tillväxt upprepar sig. Vi kompletterar sedan denna prognos med en prognos byggd på Göteborgs stads näringslivsstrategiska program.*
- Om vi utgår från de senaste tio årens sysselsättningstillväxt och antar att den fortsätter under 2023-32 så skulle kontorssysselsättningen i regionen landa på drygt 260 000 och i kommunen på knappt 207 000. En ökning med 70 000 respektive 59 000.
- I Göteborgs stads näringslivsstrategiska program anges målet för den totala sysselsättningen vara en ökning på 120 000 för regionen och 80 000 för kommunen mellan 2016 och 2035. Vi räknar om målet till 2032 och antar att andelen kontorsarbetare fortsätter öka i samma takt som de gjort de senaste tio åren. Detta ger prognoser som säger att kontorssysselsättningen i regionen kommer att vara 237 000 och i kommunen 184 000.
- Oavsett beräknings- och prognosmetod så pekar det mesta således mot att det kommer att finnas betydligt fler kontorsarbetare i Göteborg med omnejd om tio år.

* <https://www.businessregiongoteborg.se/publikationer/goteborgs-stads-naringslivsstrategiska-program-2023-2035>

HUR MYCKET KONTORSYTA BEHÖVER KONTORSARBETARNA?

- Tredje steget i uppskattningen av långsiktig efterfrågan på kontorsyta är att bedöma hur mycket yta varje kontorsarbetare kommer att behöva.
- Antalet kontorssysselsatta i Göteborgs stad har ökat med 40 procent (enligt genomsnittberäkningen) de senaste tio åren medan den uthyrda kontorsytan i centrala Göteborg ökat med 11 procent. Det indikerar att ytan per kontorsarbetare har minskat med i genomsnitt omkring 2 procent per år. Yteffektiviseringen har drivits på av både tekniska, sociala och ekonomiska faktorer. Nya digitala arbetsverktyg har gjort att arbetet i större utsträckning kan utföras mobilt och inte kräver fasta arbetsplatser. Cellkontor har ersatts av öppna planlösningar och aktivitetsbaserade arbetssätt som möjliggör ett effektivare användande av ytan. Coworking och andra flexibla kontorslösningar har också blivit vanligare.
- Från början av pandemin och framåt har distans- och hybridarbete ökat markant, arbetsmetoder förändrats och kontorsnärvaron minskat. Många företag har anpassat sig. Som en del av detta har många sökt nya lokaler som är mer anpassade till nya arbetssätt, ligger i bättre läge, kan användas flexibelt. Ofta är de också lite mindre än tidigare då det inte längre alltid behövs kontorsplatser till alla anställda samtidigt.
- Internationella studier tyder på att yteffektiviseringen ökat mest i de allra största städerna, där pendlingstiderna är långa och hyresnivåerna höga. Exempelvis har vissa storstäder i USA med många IT-företag sett dramatiska uppgångar i vakansgraderna. Göteborg, som i detta sammanhang är att betrakta som en mindre stad, verkar påverkas betydligt mindre.
- Mot bakgrund av detta ser vi inte framför oss en dramatisk ökning av yteffektiviseringen i Göteborgsregionen. Snarare ser vi att ytan per anställd minskar i något långsammare takt framöver när "pandemieffekten" klingar av. Vi räknar därför med att kontorsytan per kontorsarbetare kommer att sjunka med omkring 1-1,5 procent per år framöver.
- Vi räknar också med att koncentrationen av regionens kontorsarbetsplatser till Göteborgs kontorsmarknad fortsätter öka i samma takt (innebär att 86 procent av regionens kontorsarbetsplatser kommer att finnas i Göteborg och Mölndal) och att den relativa efterfrågan mellan innerstad och ytterområden inte ändras.
- Sammantaget innebär detta att om arbetsmarknaden utvecklas i linje med den historiska utvecklingen så kommer den efterfrågade kontorsytan att öka med 661 000 kvm för hela marknaden, varav 478 000 kvm i centrala Göteborg. Det skulle, med den nyproduktion som planeras, resultera i så låga vakansgrader att det skulle bli stor brist på kontorsytor.
- Om arbetsmarknaden utvecklas i linje med det näringslivsstrategiska programmet, väntas kontorsefterfrågan öka med 387 000 kvm på hela Göteborgsmarknaden varav 254 000 kvm i centrala Göteborg under 2022-32. Den ökade efterfrågan skulle därmed svälja alla nya ytor och en hel del av de befintliga vakanserna men sannolikt inte leda till fullfjädrad kontorsbrist.

Nettotillskott, ökad efterfrågan, kontorsyta (kvm) 2022-32



DAGENS BYGGPLANER RÄCKER INTE



- Om den regionala tillväxtpotentialen ska kunna utnyttjas fullt ut måste det finnas plats för nya och växande verksamheter. Möjligheterna att starta, expandera och flytta verksamheter är avgörande för den dynamiska utvecklingen av näringslivet. Tillgång till kontorsytor som är lämpliga, både vad gäller utformning och läge, kan vara avgörande för att potentialen ska kunna förverkligas.
- Vår analys visar att de kontorsprojektplaner som finns i dagsläget är i underkant med hur behovet kan komma att se ut om tio år. Följer utvecklingen det näringslivsstrategiska programmet så kommer efterfrågeökningen att vara högre än byggtakten och tillgången till kontorsytor bli mindre. Bli utvecklingen i paritet med de senaste tio åren kommer vi att få utbredd brist på kontorsytor.
- Det finns således en uppenbar risk att kontorsmarknaden kan bli en hämmande faktor för den regionala utvecklingen och sysselsättningstillväxten om inte nuvarande byggplaner utökas.

Definitioner, metoder, källor

- Denna rapport har färdigställts i augusti 2023 och bygger på de uppgifter som fanns tillgängliga vid den tidpunkten. Resultaten och bedömningarna som presenteras är vår bästa uppskattning. Även om ansträngningar har gjorts för att säkerställa uppgifternas riktighet och fullständighet, kan vi inte garantera frånvaro av faktafel.
- Bygglövsstatistik och arbetsmarknadsstatistik är hämtad från Statistiska Centralbyrån. Uppgifter från Yrkesregistret, RAMS (Registerbaserad arbetsmarknadsstatistik) och BAS (Befolkningens arbetsmarknadsstatus) har använts för beräkning av antalet kontorsarbetare.
- Direktavkastningskravet för kontorsfastigheter i Göteborg har hämtats från enkätundersökningar gjorda av Swedish Property Research Forum (SEPREF)
- Uppgifter om fastighetsmarknadens storlek, vakanser och byggprojekt är hämtad från CityMark Analys som kartlägger kontorsmarknaden i Göteborg halvårsvis genom direkta kontakter med fastighetsägare och förvaltare av kontorsfastigheter. Alla fastigheter med ett kontorsbestånd på minst 350 kvm ingår i kartläggningen. Kvadratmeteruppgifterna avser lokalarea (LOA).
- En vakant yta är okontrakterad hos fastighetsägaren. Hit räknas alla ytor som är vakanta vid mättidpunkten eller kommer att bli vakanta inom den närmaste tremånadersperioden.
- De byggprojekt som ingår i beräkningarna avser både nyproduktion, till- och ombyggnader, renoveringar och konverteringar. Projekt på mindre än 1 000 kvm ingår inte.



TOR BORG
Analyschef

tor.borg@citymark.se
M +46 70 762 77 76