

## Lägesfaktorerers inverkan på kontorshyror

*Kontorsmarknaden är till stor del beroende av värdet av olika lägen. Hyran en kontorshyresgäst betalar består av olika delar, en del för själva lokalen, dess skick och standard, en annan för läget, var lokalen ligger. Det gör att det finns stora skillnader i hyresnivåer mellan liknande objekt i olika lägen. Skillnaden beror på olika faktorer i läget, vilka dessa delkomponenter är och hur mycket de påverkar undersöks i denna studie. Syftet är att identifiera lägesfaktorer som har en betydelse för kontorshyror och se hur stor deras individuella värdepåverkan är.*

### Undersökningen

Examensarbetet är en studie av kontorsmarknaden i Stockholms innerstad och består av både kvantitativa och kvalitativa metoder. Den kvantitativa studien bygger på en statistisk analys av hyror för 472 kontor i Stockholm innerstad och undersöker påverkan från sju olika lägesfaktorer. Lägesfaktorerna som undersökts har valts ut efter urbanekonomiska teorier och kvalitativa intervjuer av verksamma personer i Stockholms fastighetsbransch. De lägesfaktorer som har undersökts är:

- Avstånd till spårbunden lokaltrafik,
- Avstånd till Centralstationen,
- Avstånd till park
- Avstånd till Central Business District (CBD)
- Kontorstäthet
- Utbud av restauranger i närområdet
- Sjöutsikt

De undersökta lägesfaktorerna har kvantifierats med hjälp av GIS-analyser i kartprogram. I programmet har en kartmiljö byggts upp där exempelvis närmsta gångavstånd till spårbunden trafik, kontorstäthet och utbud av restauranger kunnat mätas.



*Karta över kontorsfastigheter i Stockholms innerstad där hyror stiger från grön till röd färg.*

### Kommunikation

Tillgång till spårbundna kommunikationer är den viktigaste lägesfaktorn för kontor. Detta eftersom det möjliggör en smidig arbetspendling för de anställda samtidigt som kontoret blir lättillgängligt för kunder. Studien visar att då gångavståndet till en tunnelbaneuppgång ökar med en meter minskar hyran med 37 öre/kvm och år. Med andra ord innebär det att för varje kvarter närmare en station fastigheten ligger ökar hyran med 37

kronor (ett normalkvarter är ca 100 meter långt). Vid värdetidpunkten för ingångsdata, 2011, var medelhyran i Stockholm drygt 3000 kr/kvm. Varje kvarter närmare en station ökar då hyran med drygt 1 %.

Avståndet till centralstationen är också viktigt eftersom det är här kommunikationen till större delen av Sverige sker med tåg och även till omvärlden med Arlandaexpress. Värdepåverkan är viktig men har nästan hälften så stor vikt som närheten till spårbunden trafik, 23 kronor för varje kvarter närmare centralstationen.

### **Stadskvaliteter**

Vilka kvaliteter i staden som är viktiga för kontor är, enligt de intervjuade, kontorstätheten och utbudet av restauranger. Kontorstätheten är dessutom intressant utifrån urbanekonomiska teorier, då företag anses kunna tänka sig betala mer för positiva klustereffekter. Det är alltså attraktivt att ligga nära andra företag. Kontorstätheten varierar stort över staden och visar sig ha en stor påverkan på kontorshyran. Om ett kontor på 9 000 kvadratmeter, vilket är medelstorleken på kontor i Stockholm, byggs i närheten av ett redan existerande kontor ökar hyresvärdet på den existerande kontorsfastigheten med 26 kronor/kvm och år.

Utbud av restauranger har undersökt eftersom möjligheten att kunna välja mellan olika restauranger är betydelsefullt för de kontorsanställda. Vidare bidrar ett stort antal restauranger till ett attraktivt och livfullt stadsrum. I studien har antalet restauranger som finns inom ett gångavstånd på 500 meter från kontoret räknats. För varje ytterligare restaurang i närområdet ökar kontorshyran med 3,5 kronor.

### **Park och vatten**

Lägesfaktorer kopplade till naturen som utsikt över vatten och närhet till parker har undersökts. Det är tydligt att dessa faktorer inte är något som efterfrågas men som kan tänkas påverka hyrorna i form av en positiv bonus i läget. Kontor med sjöutsikt anses prestigefulla och trots att Stockholm är en stad med mycket vatten är det bara 12 % av kontorsstocken som har utsikt över vatten som ansetts värdepåverkande. Trots att sjöutsikten inte ses som mer än en trevlig bonus och inte heller är nödvändigt i någon kontorsverksamhet visar studien att fastigheter med sjöutsikt har 317 kronor mer i hyra eller drygt 10 % mer än normalfastigheten.

Närheten till park har i studien visat sig ha en hög värdepåverkan, 43 kronor per kvadratmeter för varje kvarter närmare ingången till en anlagd park. Resultatet är dock uppblåst på grund av att Humlegården och Kungsträdgården har haft stor inverkan i den statistiska undersökningen. Trots detta visar resultatet på att närheten till park har en positiv värdehöjande effekt. Det kan bero på att parken gör att närliggande områden uppfattas som trevligare och mer attraktiva snarare än att parken i sig fyller en viktig funktion för kontor.

### **Stadsdelar**

Studien visar även att en del av hyresskillnaderna kan spåras till fastigheters stadsdelstillhörighet. Det finns en initial hyresskillnad beroende på om en fastighet ligger t.ex. på Kungsholmen eller Södermalm allt annat lika. Troligtvis grundar sig skillnaden till stor del i till stadsdelarna tillhörande prestige och tradition. Stadsdelstillhörigheten kan också ses som ett

paket av ett stort antal lägesfaktorer vars generella grad speglas i stadsdelen.

Teoretiskt sett är avståndet till CBD en viktig lägesfaktor och har även i vår studie visat sig vara betydelsefull för kontorshyror. Däremot är denna lägesfaktor problematisk då CBD, liksom andra stadsdelar, är ett område med flera egenskaper. I CBD-begreppet ingår flera av de faktorer vi velat studera separat, men den innehåller även svärmätta egenskaper som prestige. För varje kvarter närmare CBD:s mittpunkt ökar kontorshyrorerna med 45 kronor.

Resultaten visar att alla undersökta faktorer påverkar hyresnivån. Det är möjligt att identifiera enskilda faktorer i läget och värdera dessa. Värdet på faktorerna som getts i denna undersökning är endast applicerbara på Stockholms innerstad. Däremot kan kunskapen om att de undersökta faktorerna påverkar hyresnivån och de storleksmässiga relationerna sinsemellan appliceras på andra platser.

**Examensarbete utfört av:**

Frida Resvik, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Johan Rex, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH