

# FASTIGHETSvärlden.

OBEROENDE TIDNING FÖR FASTIGHETSBRANSCHEN

Nummer 1 januari 2007 • Årgång 22 • www.fastighetsvarlden.se

**HYRESPRESS:** Den stigande sysselsättningen märks allt mer på lokalhyresmarknaden över hela landet. Kontorshyrorna stiger och moderna kontor börjar att bli en bristvara.

**MILJARDMISSAR:** Essex som skulle köpa fastigheter för 2,85 miljarder från Keops fick ingen finansiering. Acta hittade ingen köpare till fastigheter för 1,5 miljarder.

CITYCONS STORA  
PLANER SIDAN 22



## MOT NYA HÖJDER

GREG DINGIZIAN LADDAR FÖR NYA  
GIGANTISKA PROJEKT SIDAN 18

### 5 STÖRSTA FASTIGHETSÄFFÄRERNA januari 2007

Affär	Köpeskilling
Bremen 2 och 4	2 350 Mkr
Näringsen 10:4 mfl	744 Mkr
Hilton 1	651 Mkr
Paket om 38 fastigheter	570 Mkr
Runsvengruppen	565 Mkr

Marknadsstatistik: sidan 42

### Bolagens taktik inför framtiden SIDAN 36

Experterna om sänkta vakanser och höjda hyror:  
Islossning för kontorshyror SIDAN 6

Skattejuristen: Så gör du skattefria  
reavinsten på dina fastighetsaffärer SIDAN 24

# 22

VÄRLDENS DYRASTE  
KONTORSHYROR  
SIDAN 23

► Hilton 1, Frösunda, Solna:

## Mengus köper tomma ytor i Solna

**FASTIGHETSFONDEN** Mengus köpte i december fastigheten Hilton 1 i Frösunda, Solna. Tidigare under året köpte fonden även Aprikosen 2 i Solna, om 33 000 kvadratmeter för 800 miljoner kronor, med en vakansgrad om cirka 17 procent. Hilton 1, mer känt som JM:s huvudkontor, såldes av en fond förvaldat av Deutsche Banks fastighetsbolag: DB Real Estate Investment GmbH. Det var även Deutsche Bank som i september 2006 sålde NCC:s huvudkontor i Järva till Morgan Stanley.

Hilton 1 är den fastighet som ligger längst söderut i Frösunda längs E4:an. Fastigheten består av tre huskroppar och innehåller totalt cirka 19 350 kvadratmeter utnyttbar yta, främst kontor men även bank-, restaurang- och lagerytor. Byggnaderna uppfördes av JM under åren 1999-2000 och lokalerna känns fortfarande moderna och i ett gott skick. Under och mellan huskropparna finns det cirka 380 garageplatser. Deutsche Bank förvärvade fastigheten i februari 2002 av JM till ett pris av 555 miljoner kronor.

**UNDER 2000-TALET** har Frösunda utvecklats starkt. Idag är det ett attraktivt kontors- och bostadsläge med all nödvändig service inom området. Skyltlaget mot E4:an och de goda kommunikationerna i kombination med moderna lokaler har

varit ett vinnande koncept som lockat många hyresgäster och flera projekt pågår eller är under planering. I dagsläget är vakansgraden i området relativt låg i de färdigställda byggnaderna, cirka fem procent, och marknadshyran bedöms finnas inom intervallet 2 000–2 300 kronor per kvadratmeter.

**FÖR NÄRVARANDE** är vakansgraden i Hilton 1 högre än den generella vakansgraden för området och uppgår till cirka 25 procent (cirka 4 700 kvadratmeter) och det är känt att JM kommer att flytta från fastigheten under 2010.

JM flyttar till Vasakronans nya projekt i Frösunda Park. JM är den största hyresgästen i Hilton 1 och hyr totalt cirka 10 000 kvadratmeter. Lokalerna är öppna och anpassade för JM:s verksamhet, men det är möjligt att dela av våningsplanen för att eventuellt kunna hyra ut ytor om cirka 500 kvadratmeter till flera hyresgäster. Övriga hyresgäster i Hilton 1 är Lafarge, Epsilon, Sigma och Föreningssparbanken.

Mengus ovanstående två köp innehåller en del vakanser vilket är en tydlig strategi i enlighet med deras pressmeddelande där de meddelar att de ska "förvärva fastigheter med vakanser och framtida värdepotential i Stockholm".

TEXT SUSANNE HÖRNFELDT

### HILTON 1

FASTIGHET	(värdepåverkande faktorer)
Läge	Mycket bra i Frösunda
Gatuadress	Telegrafgatan 2-8
Uthyrbar lokalarea	19 400 kvm
Hyra årsbasis	ca 2 300 kr/kvm
Marknadshyra	ca 2 100–2 200 kr/kvm
Uthyrningsgrad	75%
Hyresgäster	JM, Lafarge, Epsilon, Sigma
Hyresrisk	Medel
Underhållsbehov	Litet

#### TRANSAKTION

Köpetidpunkt	December 2006
Köpare	Mengus
Säljare	DB Real Estate Investment GmbH
Köpeskillning	651 mkr
Direktavkastning	Ej officiellt
Kr/kvm	33 500 kr/kvm (exkl. garage)

#### SAMMANFATTNING

► **En fastighetsfond**, förvaldat av Deutsche Banks fastighetsbolag, har sålt fastigheten Hilton 1 i Frösunda. Största hyresgästen är JM, med sitt huvudkontor i byggnaden, ska flytta 2010.

► **Köpare** är fastighetsfonden Mengus. Fondens uttalade strategi är att förvärva fastigheter med vakanser i Stockholmsområdet. Köpeskillningen på 651 miljoner kronor, som indikerar ett pris om drygt 33 500 kr/kvm, ger Deutsche Bank en reavinst på 96 miljoner kronor (17 procent) på cirka fem års innehav.

### WTC

TOMTRÄTT	(Terminalen 1, Kortbyrån 18)
Läge	Vid Centralstationen
Gatuadress	Klarabergsviadukten, Kungsbron
Uthyrningsbar lokalarea	47 000 kvm
Hyra årsbasis	ca 3 500 kr/kvm för kontor
Marknadshyra	ca 3 300–3 800 kr/kvm
Uthyrningsgrad	ca 95%
Hyresgäster	S.J. Stora Enso, SunGard Front Arena, McKinsey & Co m fl
Hyresrisk	Låg
Underhållsbehov	Litet

#### TRANSAKTION

Köpetidpunkt	December 2006
Köpare	Alecta
Säljare	Hufvudstaden
Köpeskillning	ca 2,6 Mdr
Direktavkastning	ca 4,5–4,75%
Kr/kvm	55 000 kr/kvm (exkl. garage)

#### SAMMANFATTNING

► **I slutet av 2006** sålde Hufvudstaden WTC till Alecta. WTC är en tomträttsfastighet ägd av Jernhusen. Bedömningar om den framtida tomträttsavgäldens storlek har varit avgörande vid budgivningen inför försäljningen. ► **De största** hyresgästerna är idag SunGard Front Arena, McKinsey och S.J. Köpeskillningen för bolaget var tre miljarder kronor, men det underliggande fastighetsvärdet var cirka 2,6 miljarder kronor. Det indikerar ett pris om drygt 55 000 kronor per kvadratmeter och en direktavkastning under fem procent.

► World Trade Center, Stockholm:

## Alecta köper World Trade Center

**SVENSKA INSTITUTIONER** meddelade i början av året att de skulle bli nettoköpare under 2006, något som blev verklighet genom ett antal stora fastighetsaffärer. Alecta förvärvade tidigare under 2006 cityfastigheten Skrävelberget större 19 av Merrill Lynch och Möller & Partners. I slutet av året förvärvades tomträtterna Kortbyrån 18 och Terminalen 1, känd som World Trade Center, av Hufvudstaden.

I området kring centralstationen och World Trade Center pågår ett antal större kontorsprojekt. Niam, Jarl Asset Management och Carval bygger kontor, hotell och en kongressanläggning. NCC bygger kontor vid Kungsbron till Vital och Jernhusen har precis färdigställt Klarabergshuset. Hela området moderniseras och attraktiviteten höjs avsevärt.

**WORLD TRADE CENTER**, som byggdes under slutet av 1980-talet, har en uthyrningsbar yta på cirka 47 000 kvadratmeter och därtill ungefär 300 parkeringsplatser. Knappt 40 000 kvadratmeter utgör kontor och resterande yta utgör hotell, restauranger och förråd. Hufvudstaden har genom löpande hyresgäst Anpassningar bibehållit en hög standard på lokalerna. De största hyresgästerna är McKinsey & Co, S.J. Statens Exportråd, Stora

Enso och SunGard Front Arena. Den totala vakansgraden är kring fem procent. Utgående hyror bedöms i dagsläget ligga i linje med marknadshyresnivån, kring 3 500 kronor per kvadratmeter.

**NÄSTA AVGÄLDSREGLERING** för Terminalen 1 är i mars 2010. Utgående avgäld uppgår idag till 20 miljoner kronor. I media har framförts att fastighetsägaren Jernhusen bedömer att den nya avgälden kan bli så hög som 50 miljoner kronor. Det kan konstateras att de starkaste budgivarna i affären sannolikt räknade med att nästa avgäldsreglering kommer ge en lägre eller oförändrad avgäld.

Alecta förvärvade aktierna i Vasaterminalen, ägare av World Trade Center, för cirka tre miljarder kronor, med ett underliggande fastighetsvärde på omkring 2,6 miljarder kronor. Beroende på viken antagande om tomträttsavgälden som görs, ligger direktavkastningen, baserat på ett normaliserat driftnetto, kring 4,5–4,75 procent.

Newsec bedömer att moderna lokaler i city med närhet till centralstationen kommer få stigande hyresnivåer de kommande åren. Alecta kommer att ha goda förutsättningar att höja hyrorna.

TEXT HENRIK BAUER