



# STOCKHOLMS BÄSTA

*Stor efterfrågan på bra kommunikationer*

“Vi har börjat se en hyresuppgång i de mest attraktiva lägena”

Centrala Stockholm har förflyttats allt närmare Centralstationen. Stockholm Waterfront Building är den senaste i raden kontorshus som byggts nära stadens mest attraktiva kommunikationsnav. Det är hit företagen söker sig och här hölls också Fastighetsvärldens senaste tillväxtseminarium.

TEXT: JENNY MARCUSON FOTO: WHITE ARKITEKTER

**D**e första kontorshyresgästerna har nu flyttat in i Waterfront Building, det toppmoderna kontorskomplex som uppförts granne med Centralstationen i Stockholm. Det består av 23 300 kvadratmeter effektiva kontorsytor och har en stor

samling energieffektiva lösningar. 90 procent av byggnaden är redan uthyrd och just sådana här lokaler är det som är attraktivast på kontorsmarknaden just nu. Det var många överens om under seminariet Bäddat för tillväxt, som Fastighetsvärlden höll i nyöppnade Stockholm Waterfront Congress Centre.

– Det här är ett bättre läge än CBD och det råder stor efterfrågan på bra kommunikationslägen i Stockholm. Vi har börjat se en hyresuppgång i de mest attraktiva lägena, berättar Anneli Hasselström på Niras.

Kontorsvakanserna minskar i city och på malmarna, men äldre lokaler är inte intressant för dagens hyresgäster. Även om några äldre fastigheter har ombildats till bostäder eller rivits för att ge plats åt nya så vill man inte tala om någon rivningsvåg.

Både Skanska och NCC bygger nya kontorshus på spekulation. Skanska med sin Lustgården på 35 000 kvadrat på Nordvästra Kungsholmen och NCC bygger kontor vid Torsplan i nya stadsdelen Norra Stationsområdet. Inflyttning är planerad till sommaren 2013

Hela projektet Stockholm Waterfront har ritats av White arkitekter. Inredningsprojekteringen har utförts av engelska RPW i samarbete med White. Helheten består av en kongresshall med plats för 3000 deltagare (och en bankettsal med plats för 2000 sittande matgäster), ett fyrstjärnigt hotell med 414 rum, samt en kontorsbyggnad med panoramavy över både vatten och stad.

Kontorsfastigheten Waterfront Building är en stram byggnad på 26 000 kvadratmeter, uppifrån formad som ett H och med ljusa, funktionella och representativa lokaler. Kontorshuset blir arbetsplats för cirka 3 000 personer. I bottenvåningen på ömse sidor av entrén finns ett café och två restauranger.



# LÄGE

och byggstart sker kvartal två i år.

Stockholm sticker verkligen ut i Europa med sin starka tillväxt ut ur lågkonjunkturen.

– Sysselsättningstillväxten är stark och den totala uthyrda lokalytan ökar något, men lokalytan per anställd fortsätter att minska. Hyrorna ökar och där sticker topphyrorna iväg ordentligt. I CBD är de uppe på 5 000 kronor per kvadratmeter. Marknadshyran för CBD på 4 000 kronor ökar inte lika fort, rapporterar Arvid Lindqvist, analytiker på Newsec.

I ytterområdena hänger det mycket på fastighetsägarna att erbjuda intressanta mervärden för att skapa

attraktivitet. Där finns det ett stort utbud av lokaler med hög standard. Anneli Hasselström upplever att hyresvärdarna erbjuder allt fler tjänster och större serviceutbud.

– Layout och design av kontoret är viktigt liksom kombinerade lokaler där gemensamma ytor och mötesplatser får allt högre prioritet. Hyresgästen har höga krav på teknik och säkerhet och lägger allt större vikt vid inomhusklimatet. De har tydliga krav på luft, ljud och ljus, berättar hon.

Bra nätverk och synergier genom klusterbyggande är en stark etableringsfaktor. ▶

“Sysselsättningstillväxten är stark och den totala uthyrda lokalytan ökar något”



Kongressbyggnaden var något utöver det vanliga. Foto: Jenny Marcuson.



Anneli Hasselström på Niras var en av talarna. Foto: Jenny Marcuson.

“Hyresgästen har höga krav på teknik och säkerhet och lägger allt större vikt vid inomhusklimatet”

- ▶ – Om fastighetsägaren kan samla en intressant kombination av människor och aktörer är det attraktivt för både hyresgästen och dess besökare, säger trendspanaren Bengt Wahlström på Företag och Framtid. Han har noterat att fastighetsägare satsar på underhållning, upplevelser och aktiviteter för att gynna nätverkande i en fastighet eller område. Virtuella nätverk tar allt mer plats även i företagsvärlden.
  - Det skapas en image kring en fastighet som företag kan identifiera sig med. Rätt typ av nätverk och rätt fysisk, såväl som etisk framtoning. Minskad klimat- och miljöpåverkan har blivit en nödvändighet – det räcker inte med det. Ärligt engagemang och socialt ansvarstagande betyder mer, säger Bengt Wahlström.