



# Konsensusprognos Q3 2025

Sammanställning av resultat

- Sammanställning av hela undersökningen

| Q3 2025                                                                                                       | Stockholm   |             | Göteborg    |             | Malmö       |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| PROGNOS                                                                                                       | Yield       | Rent        | Yield       | Rent        | Yield       | Rent        |
| Median                                                                                                        | <b>3,90</b> | <b>9500</b> | <b>4,60</b> | <b>4200</b> | <b>4,95</b> | <b>3450</b> |
| TREND 1 ÅR                                                                                                    | Yield       | Rent        | Yield       | Rent        | Yield       | Rent        |
| stigande                                                                                                      | 6%          | 11%         | 17%         | 5%          | 18%         | 17%         |
| sjunkande                                                                                                     | 50%         | 28%         | 39%         | 37%         | 18%         | 39%         |
| oförändrad                                                                                                    | 44%         | 61%         | 44%         | 58%         | 65%         | 44%         |
| Trenden utläses som "50% av de svarande förväntar sig sjunkande yieldnivå i Stockholm det närmaste året" osv. |             |             |             |             |             |             |
| Max                                                                                                           | 4,50        | 10000       | 5,50        | 6500        | 6,50        | 4500        |
| Min                                                                                                           | 3,75        | 8500        | 4,40        | 3500        | 4,50        | 3000        |
| Q2 2025                                                                                                       | 4,00        | 9350        | 4,60        | 4200        | 5,00        | 3400        |

23 svarande företag/lokalkontor



- Definitioner

### **Prime Office Yield**

The Prime yield represents the best (i.e. lowest) net yield estimated to be achievable for a notional office property of the highest quality and specification in the best location in a market. The property should be let at the prevailing market rent to a first class tenant with an occupational lease that is standard for the local market, but a long term vacancy rate for the market segment should be applied. The prime yield is defined as the net operating income at the date of purchase, expressed as a percentage of the purchase price for the property. The purchase price would not include acquisition costs and transfer taxes.

### **Prime office rent**

The prime office rent in Sweden represents:

The top market rent that could be expected for a notional office unit with highest quality and specification in a modern and flexible building in the best location within CBD and with a unit size of 300-500 sq.m. lettable floor space. The top market rent represents the average of the top ten percent leasing transactions completed during the survey period. If there are no prime transactions during the survey period a hypothetical rent should be quoted, based on expert opinion of the market conditions.

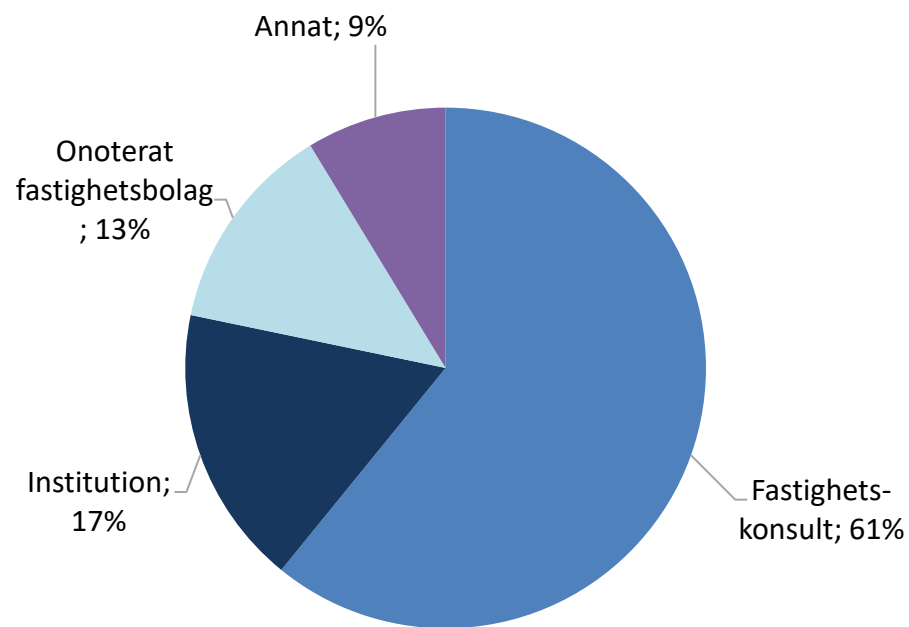
An occupational lease that is standard for the local market and presuppose additional service charges for heating, cooling, other services and property tax. Service charges are excluded.

An effective rent that factors in any rent free-periods or discounts spread over the life of the lease, but not reflecting the financial impact of any other tenant incentives.

Rent for VAT registered tenants.

A rent quoted per sq.m. and annum.

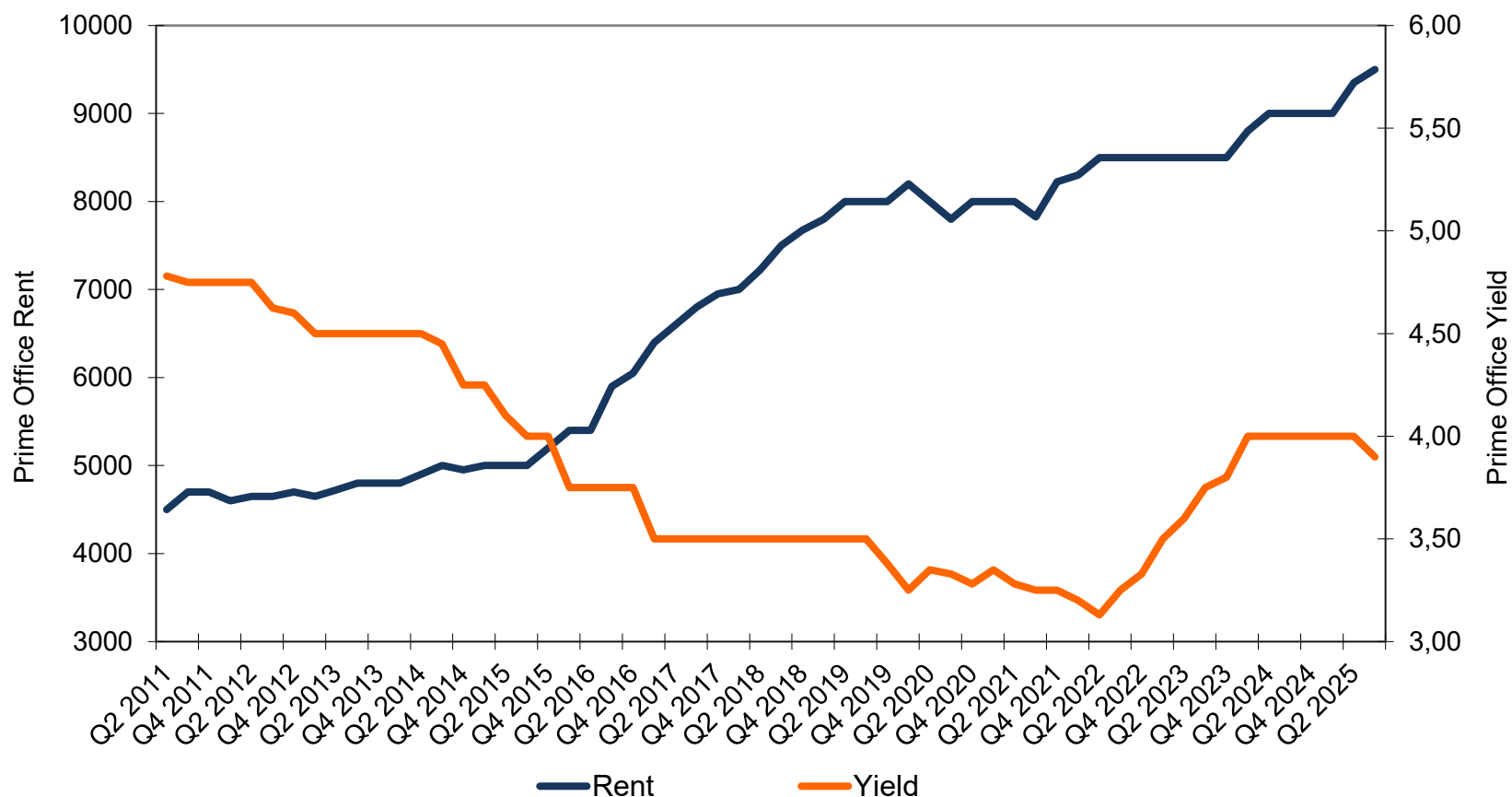
- Det är främst fastighetskonsulter (61%) som deltar i undersökningen.
- Institutioner den näst största gruppen (17%).



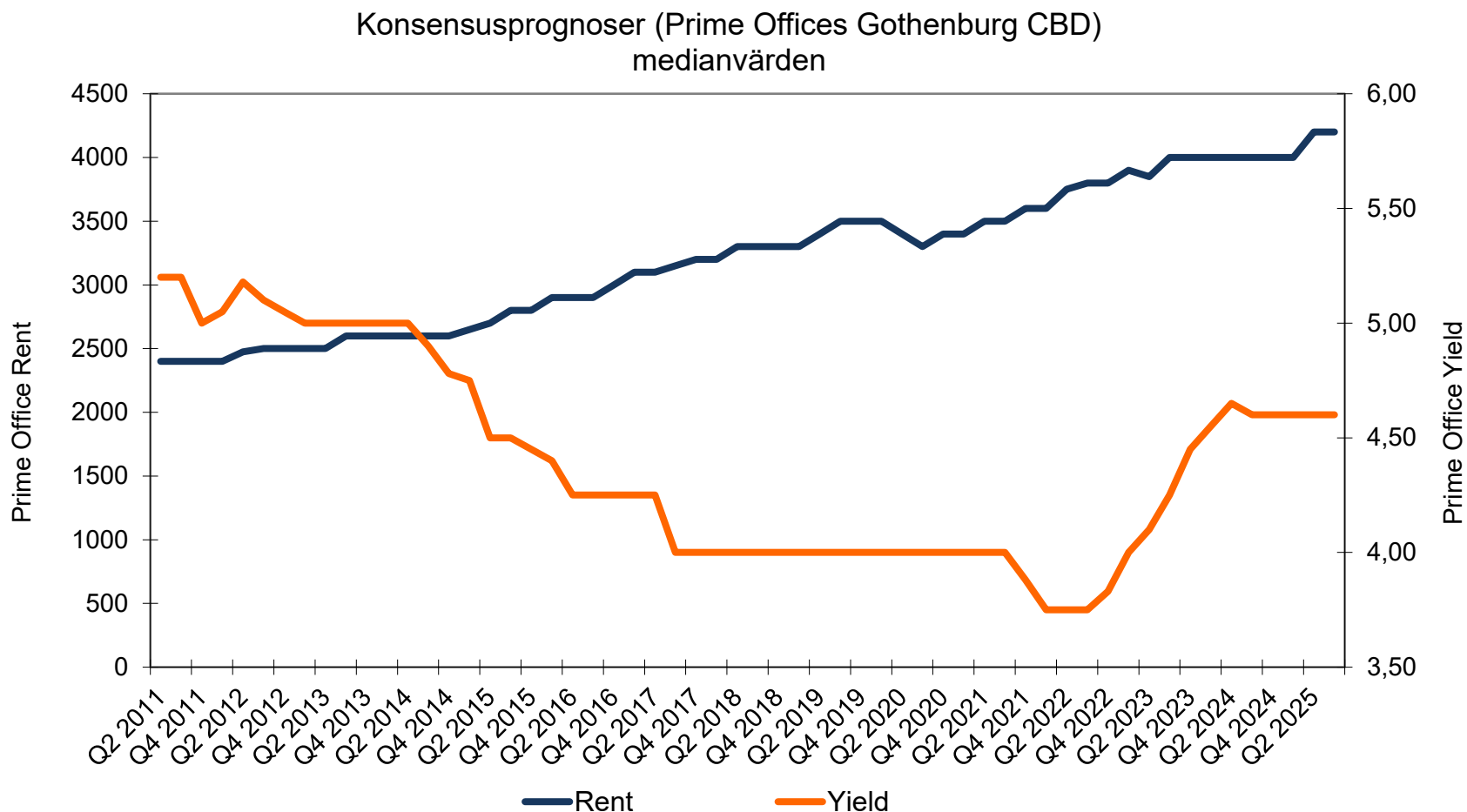
- 
- Konsensusprognoser för Q3 2025
    - Prime office rent & yield

- Prognosen för Stockholm prime office rent fortsatt upp från 9 350 till 9 500 kr/kvm,år.
- Yieldprognosen har sänkts från 4,00 till 3,90%.

Konsensusprognoser (Prime Offices Stockholm CBD)  
medianvärden

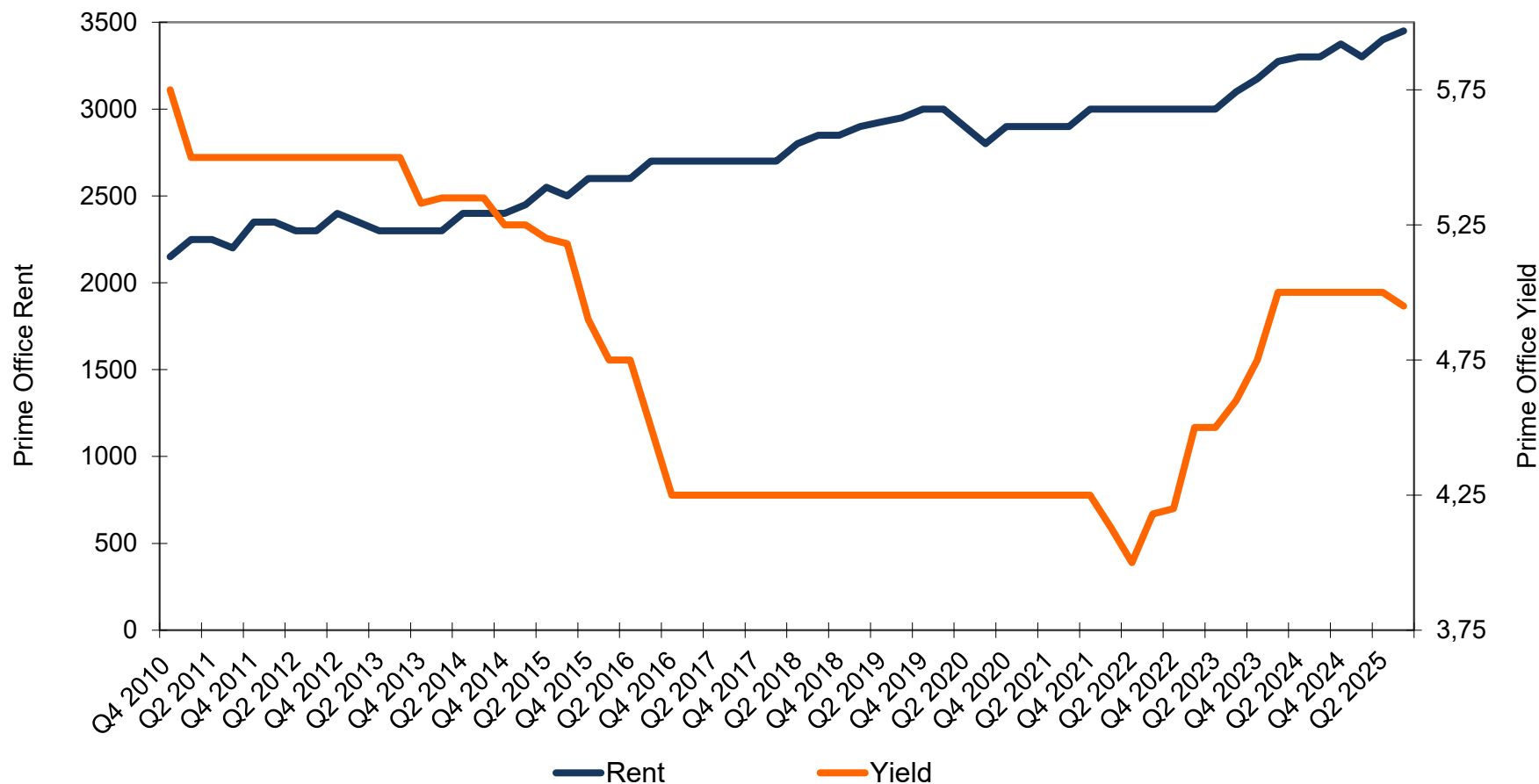


- Prognosen för Göteborg prime office rent ligger kvar på 4 200 kr/kvm,år.
- Yieldprognosen oförändrad på 4,60%.



- Prognosen för Malmö prime office rent fortsatt upp från 3 400 till 3 450 kr/kvm,år.
- Yieldprognosen har sänkts från 5,00 till 4,95%.

Konsensusprognoser (Prime Offices Malmö CBD)  
medianvärden

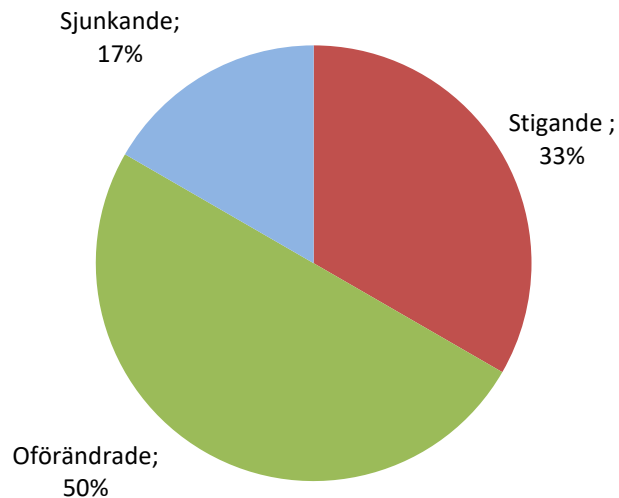


Källa: SEPREF, The Swedish Property Research Forum

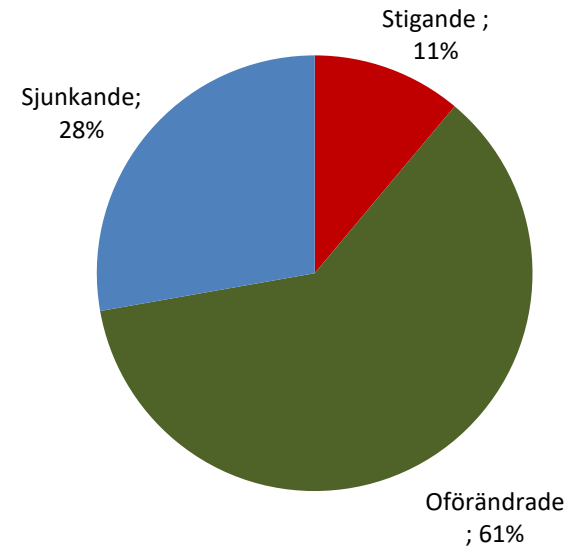
- 
- Förväntan på ett års sikt
    - Prime office rent

- Andelen som förväntar sig stigande hyror i Stockholm det närmaste året har minskat från 33% till 11%.
- Andelen som förväntar sig sjunkande hyror har ökat från 17% till 28%.
- Återstående 61% räknar med oförändrade hyror på 12 månaders sikt.

**Stockholm hyresförväntan 12 mån, Q2 2025**

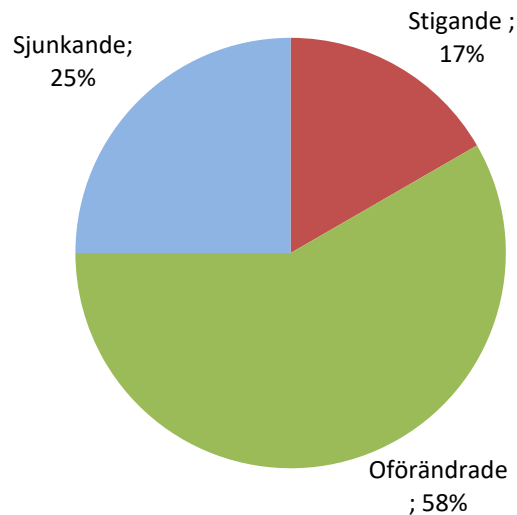


**Stockholm hyresförväntan 12 mån, Q3 2025**

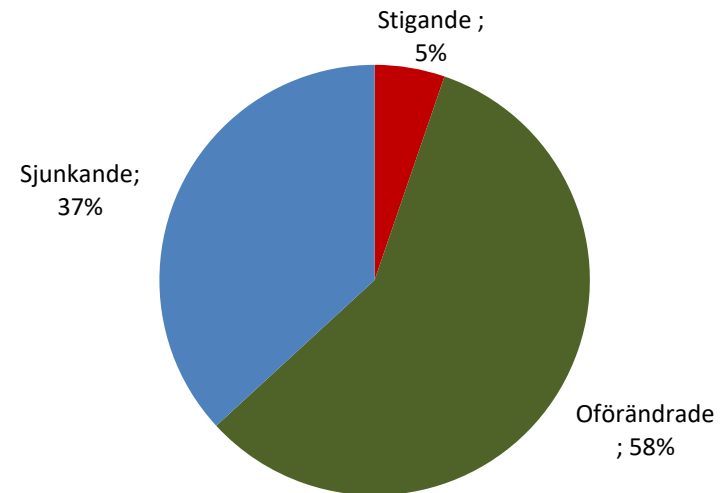


- Andelen som förväntar sig stigande hyror i Göteborg på 12 månaders sikt har minskat från 17% till 5% detta kvartal.
- Andelen som förväntar sig sjunkande hyror har ökat från 25% till 37%.
- Återstående 58% räknar med oförändrade hyror.

**Göteborg hyresförväntan 12 mån, Q2 2025**

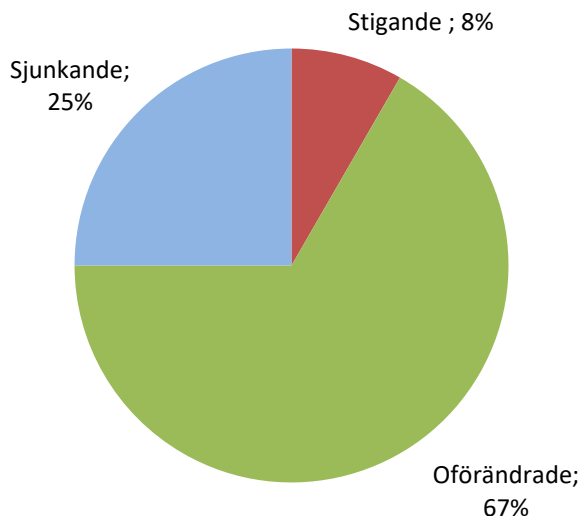


**Göteborg hyresförväntan 12 mån, Q3 2025**

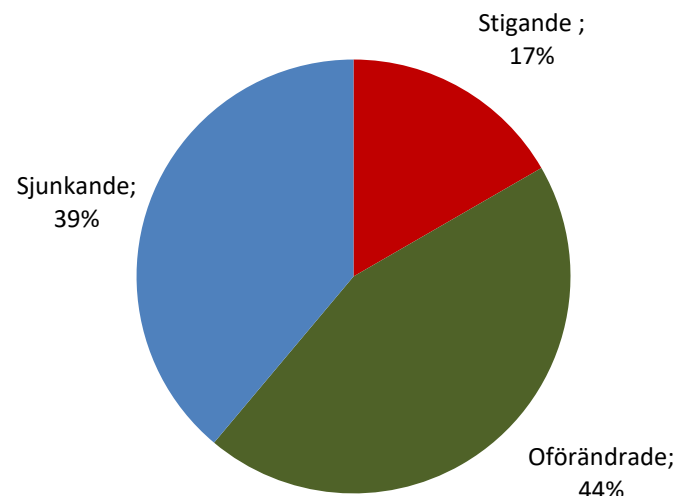


- 17% av de svarande räknar med stigande hyror i Malmö det närmaste året. Upp från 8% förra kvartalet.
- Andelen som förväntar sig sjunkande hyror har ökat från 25% till 39%.
- 44% av de svarande bedömer att hyrorna kommer att förbli oförändrade.

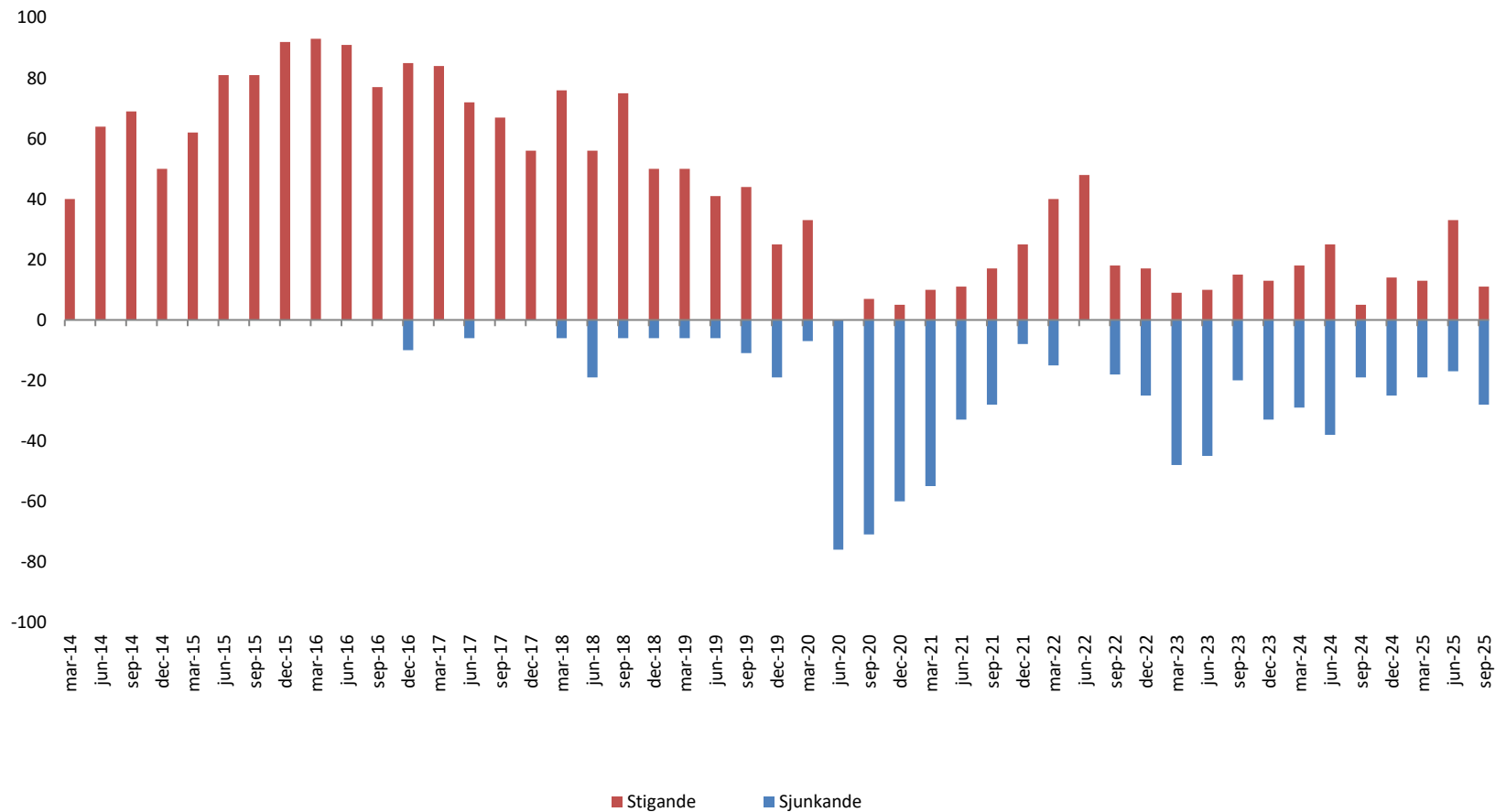
**Malmö hyresförväntan 12 mån, Q2 2025**



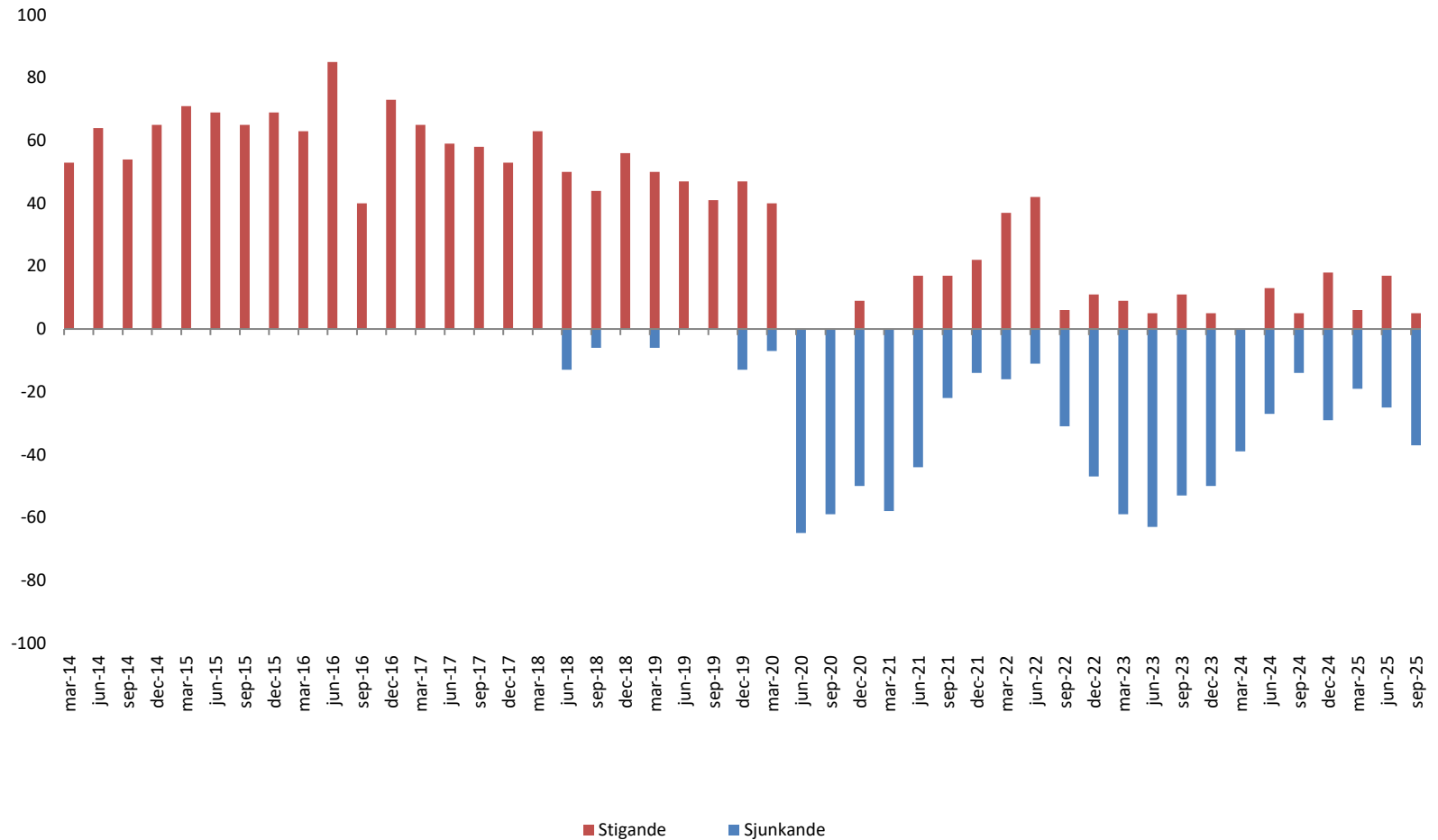
**Malmö hyresförväntan 12 mån, Q3 2025**



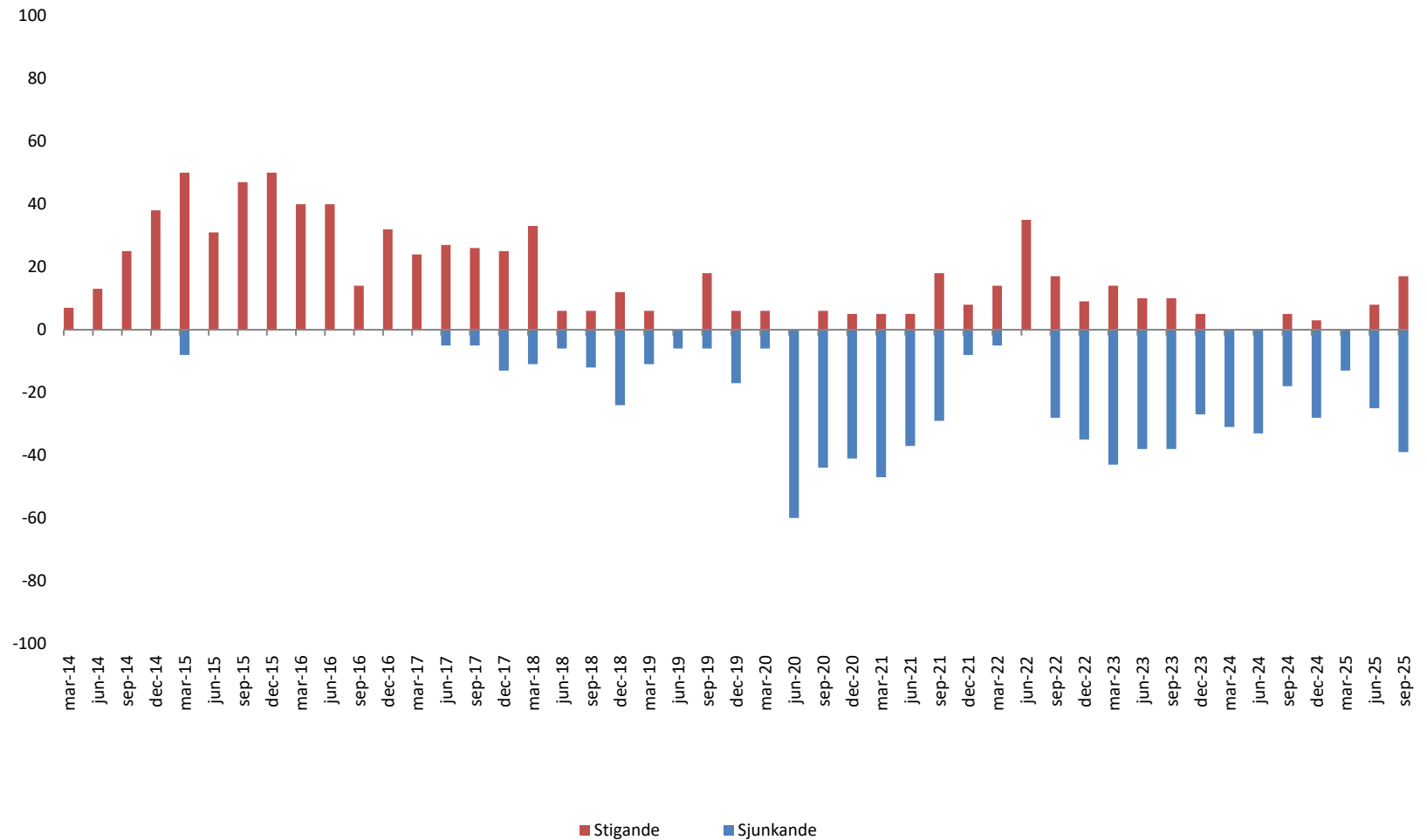
## Andel som förväntar sig stigande resp. sjunkande hyresnivå det kommande året Stockholm



## Andel som förväntar sig stigande resp. sjunkande hyresnivå det kommande året Göteborg



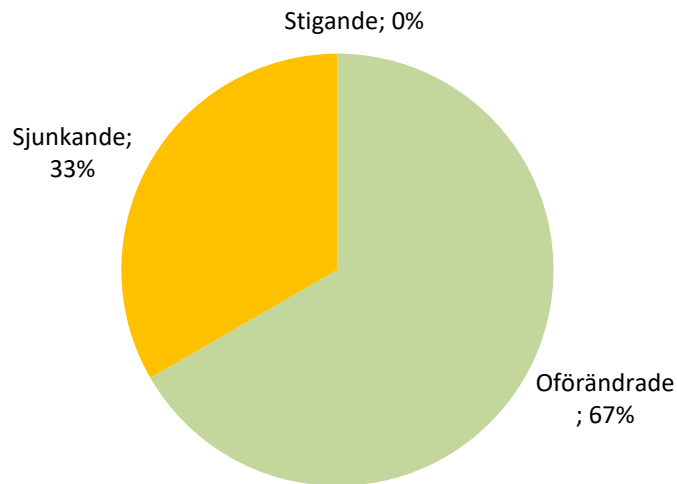
## Andel som förväntar sig stigande resp. sjunkande hyresnivå det kommande året Malmö



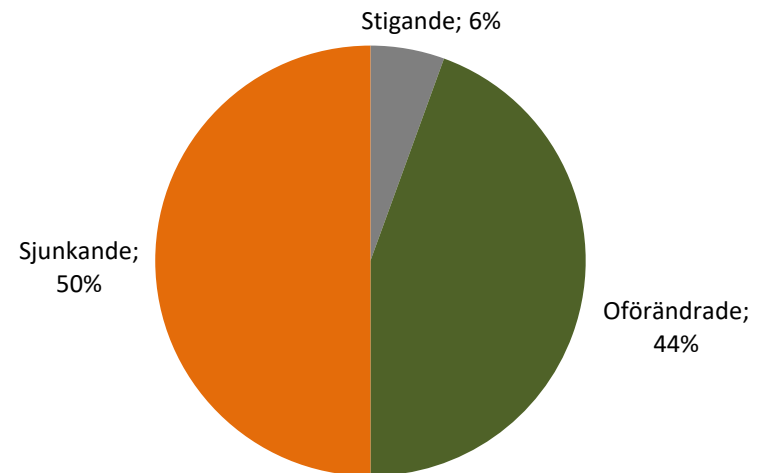
- 
- Förväntan på ett års sikt
    - Prime office yield

- 50% av de svarande förväntar sig sjunkande prime office yield i Stockholm det närmaste året. Motsvarande andel var 33% förra kvartalet.
- 6% av de svarande räknar med stigande yilder.
- Återstående 44% bedömer att yielderna kommer att förbli oförändrade det närmaste året.

Stockholm yieldförväntan 12 mån, Q2 2025

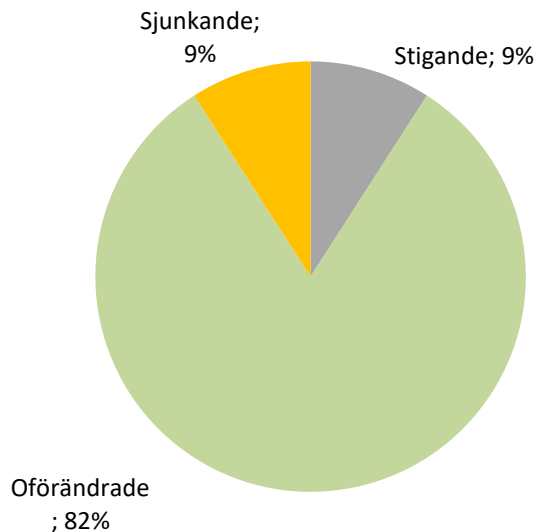


Stockholm yieldförväntan 12 mån, Q3 2025

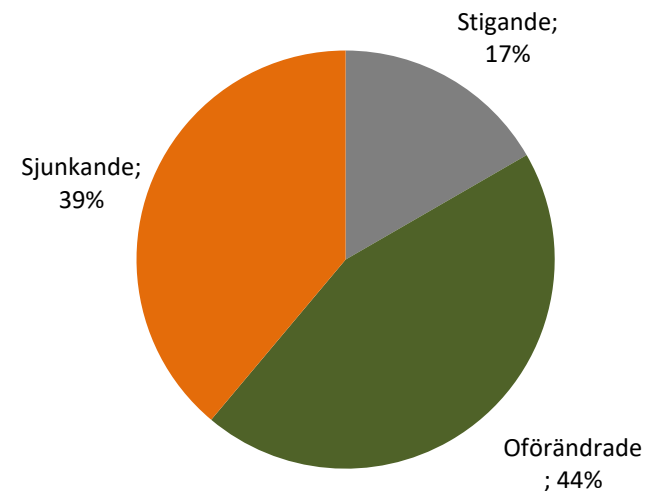


- 39% av de svarande förväntar sig sjunkande prime office yield i Göteborg det närmaste året. Motsvarande andel var 9% förra kvartalet.
- Andelen som förväntar sig stigande yilder uppgår till 17%.
- Återstående 44% bedömer att yielderna kommer att förbli oförändrade det närmaste året.

**Göteborg yieldförväntan 12 mån, Q2 2025**

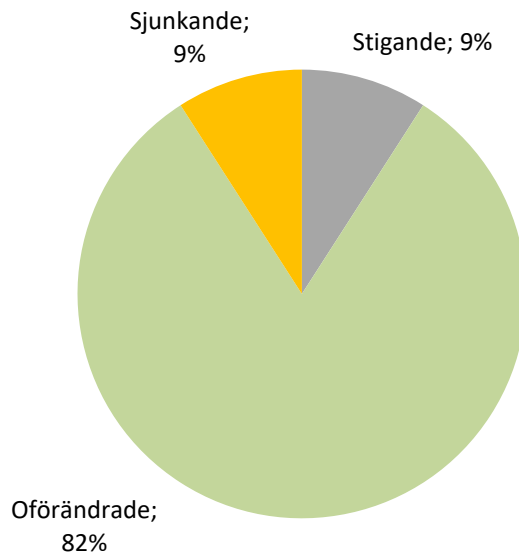


**Göteborg yieldförväntan 12 mån, Q3 2025**

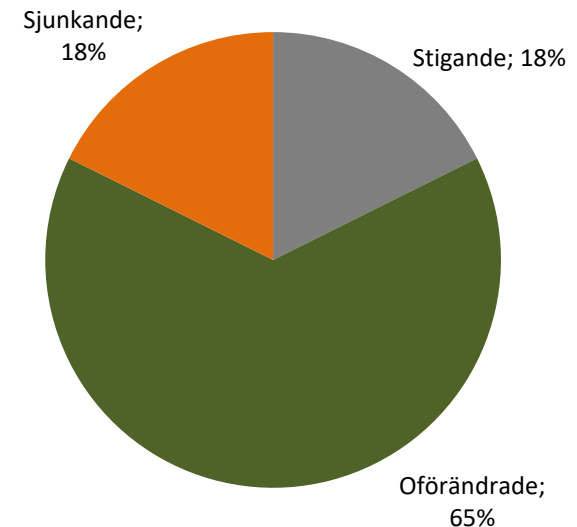


- 18% av de svarande räknar med sjunkande prime office yield i Malmö det närmaste året. En ökning från 9% förra kvartalet.
- 18% bedömer att yielderna kommer att stiga det närmaste året; upp från 9% förra kvartalet.
- Återstående 65% räknar med att yielderna kommer att förbli oförändrade.

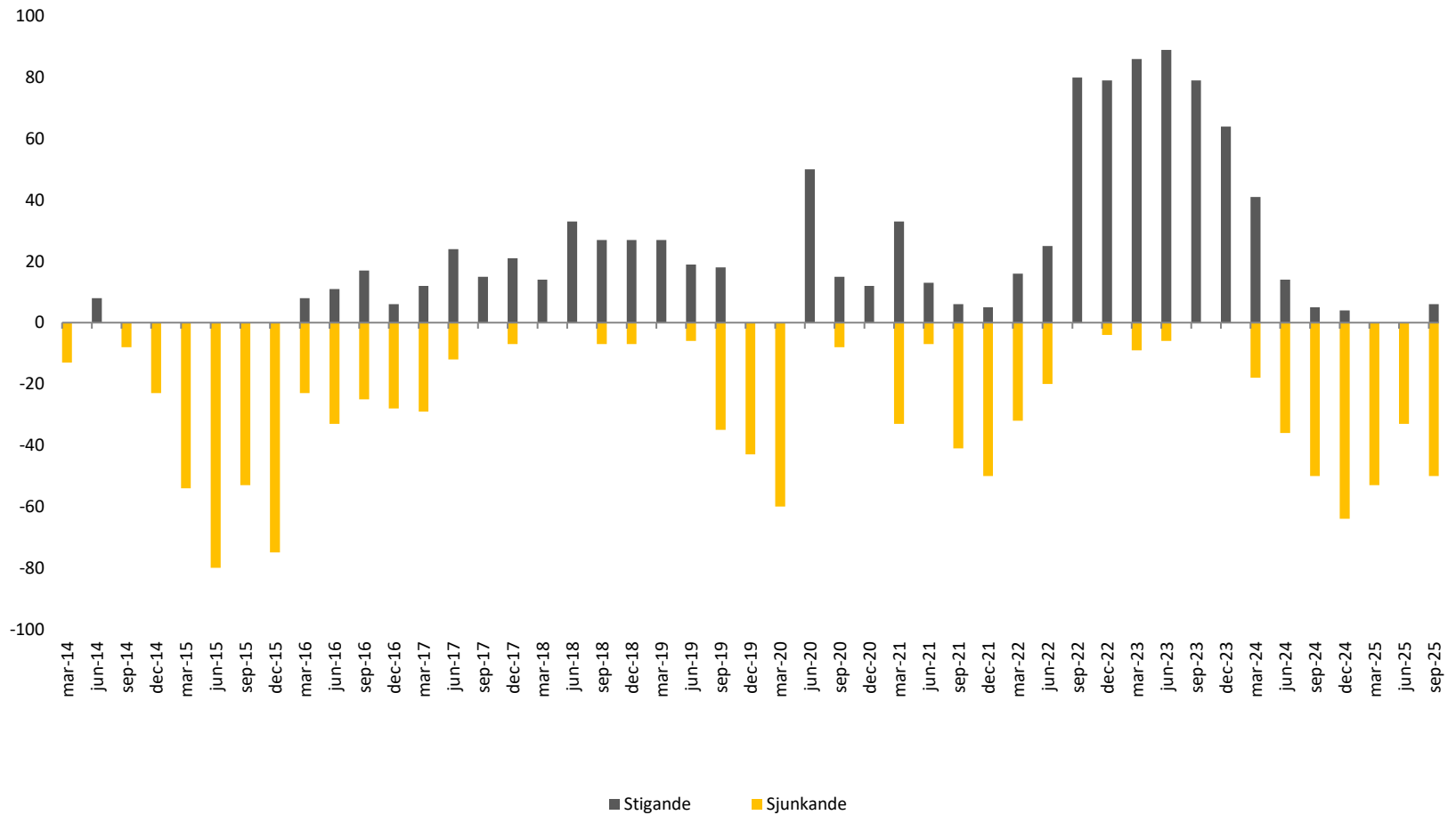
**Malmö yieldförväntan 12 mån, Q2 2025**



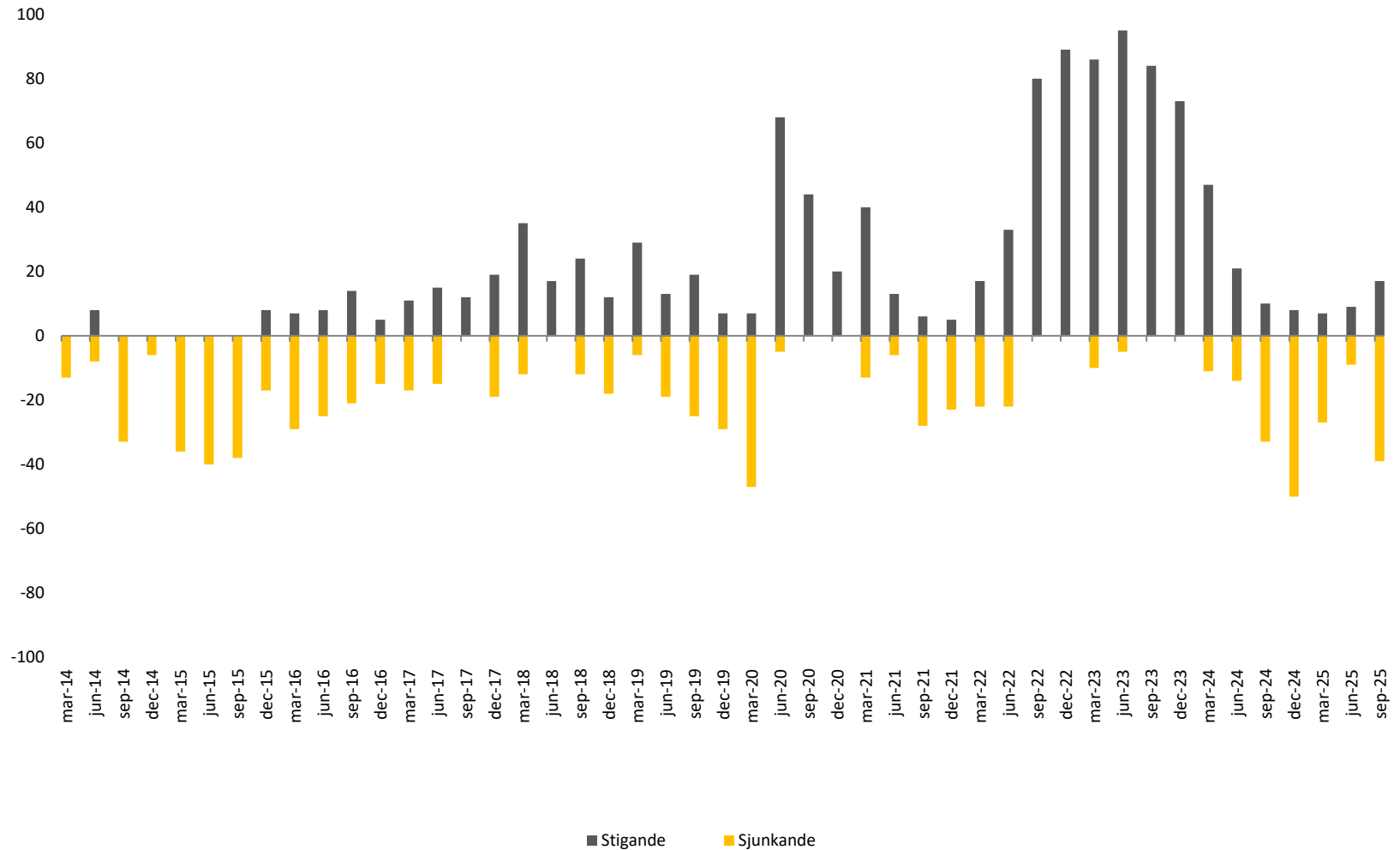
**Malmö yieldförväntan 12 mån, Q3 2025**



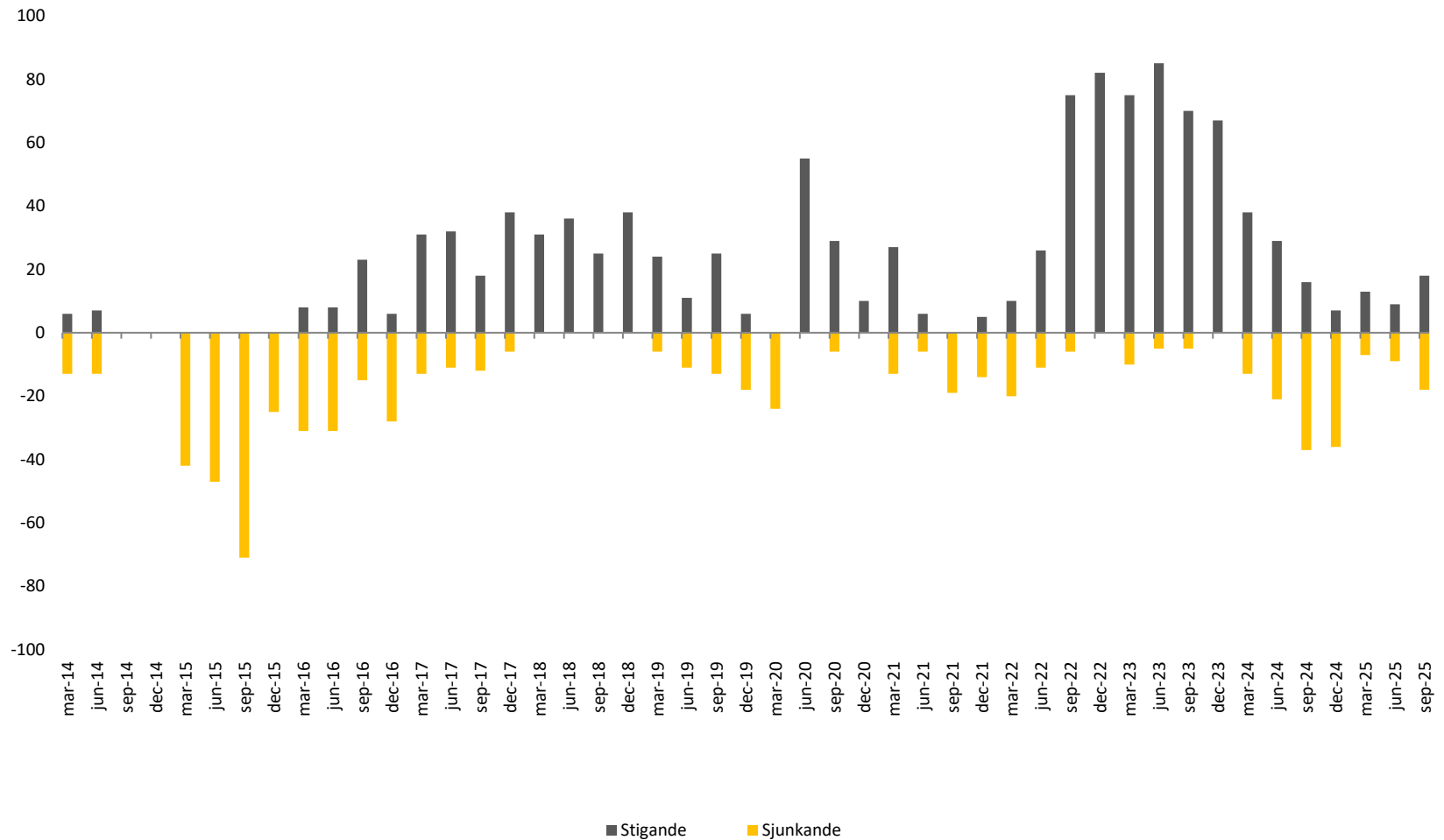
## Andel som förväntar sig stigande resp. sjunkande yieldnivå det kommande året Stockholm



## Andel som förväntar sig stigande resp. sjunkande yieldnivå det kommande året Göteborg



## Andel som förväntar sig stigande resp. sjunkande yieldnivå det kommande året Malmö





☐ Använd gärna informationen i presentationer och dylikt men glöm ej att ange källan SEPREF.

☐ Stort tack för er medverkan!!

☐ För information mejla [seprefkonsensus@gmail.com](mailto:seprefkonsensus@gmail.com) eller ring 070 716 92 29

☐ Använd gärna den här länken för att lägga till fler personer på sändlistan: <https://samhallsbyggarna.us18.list-manage.com/subscribe?u=d7bfdabc7139874357f3c6326&id=ad79837197>