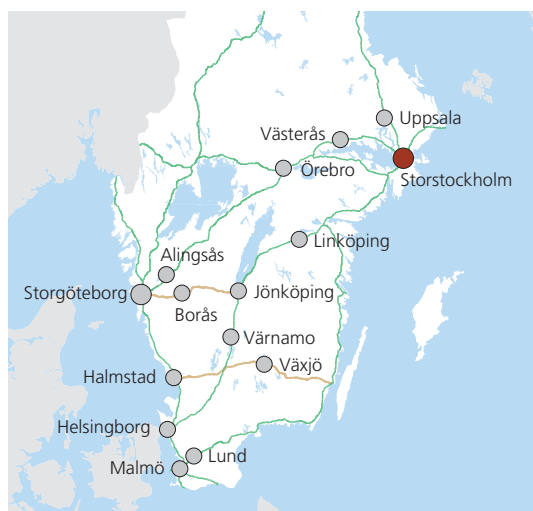


Storstockholm

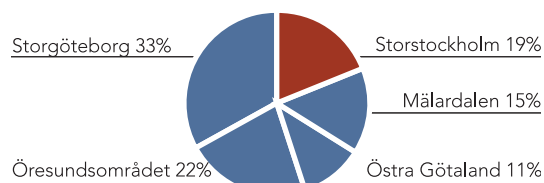


Stockholmsregionen utgör Sveriges största arbetsmarknadsområde med drygt 2 miljoner invånare, vilket motsvarar 22% av landets befolkning. I Castellums region Storstockholm ingår Stockholm, Botkyrka, Huddinge, Järfälla, Nacka, Sigtuna, Sollentuna och Upplands-Väsby.

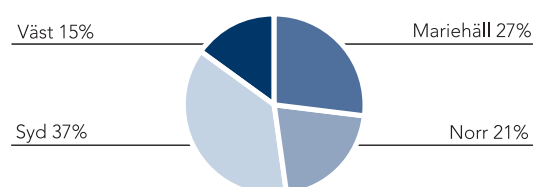
Stockholm präglas av att vara Sveriges huvudstad med huvudsäte för de rikspolitiska institutionerna och för många svenska företag. Hela regionen med både Stockholms centrum, förorter och kringliggande städer växer och utvecklas ständigt. Regionen har Sveriges största tjänstesektor som fördelas inom en mängd olika branscher och omfattar ca 60% av den totala lönesumman. Både sysselsättningstillväxten och befolkningstillväxten i regionen har under den senaste 10-årsperioden varit den högsta i landet.

Storstockholm kan delas in i innerstaden samt området norr respektive söder om centrum. I norr finns till övervägande del tjänste- producerande företag, medan söder har en större andel varuproducerande- och distributionsföretag. I både norr och söder har tillväxten av antalet arbetsplatser successivt koncentrerats till större företagsområden.

Andel av Castellums fastighetsbestånd



Castellums fastighetsvärde per område



Norrort

Infrastrukturen i norra Storstockholm är väl utbyggd med bl a E4 och E18 samt flygplatserna Arlanda och Bromma. Vidare finns flera hamnar, vilka i stor utsträckning används till passagerartrafik. Näringslivetableringar och tillväxt i norrort har i stor utsträckning koncentrerats till stråket mellan Stockholm och Arlanda, där flera stora företagsområden etablerats såsom Kista, delar av Sollentuna och delar av Upplands-Väsby.

Sollentuna, med ett strategiskt läge mellan Stockholms centrum och Arlanda flygplats, består av många olika delmarknader och har framför allt expanderat inom handel och tjänsteföretag.

Solna och Sundbyberg samt stadsdelarna Mariehäll/Ulvsunda i Bromma, är geografiskt koncentrerade med närhet till Stockholms centrum och har väl utbyggda kommunikationer. Den totala kontorsmarknaden i området är näst efter innerstaden den största i hela Stockholmsregionen och har uppvisat stark tillväxt av anställda i kontorsintensiva branscher.

Stockholm

Befolkning	2 361 000
Befolkningsutveckling 2000-2009 per år (riket 0,5%)	1,0%
Studerande vid universitet / högskola	85 000
Tillväxt i sysselsättning 2000-2009 per år (riket 0,6%)	0,6%
Tillväxt total lönesumma 2000-2009 per år (riket 2,5%)	2,7%

Källa: Evidens och SCB

De fem största fastighetsägarna

Storstockholm	Lokalyta, tkvm
(Kommuner Botkyrka, Huddinge, Järfälla, Nacka, Sigtuna, Sollentuna, Solna, Stockholm, Upplands-Väsby)	
Vasakronan AB	1 742
Fabege AB	1 340
Atrium Ljungberg AB	633
Castellum AB (Fastighets AB Brostaden)	534
Kungsleden AB	501

Uppgifter avseende lokalytor (ej bostäder) ägda per 2009-12-31. Kommunala och statliga bolag samt förvaltningar har exkluderats.

Källa: Byggstatistik och Castellum

I Kista finns Kista Science City – en av norra Europas mest dynamiska företagsparker och ett av Stockholmsregionens största företagsområden där ca 63 000 människor arbetar. Kista domineras av företag verksamma inom främst informationsteknologi och telekommunikation. Även handelssektorn har vuxit kraftigt.

Söderort

I södra Stockholm finns ett flertal kontors- och industriområden. Globenområdet inklusive Johanneshov, domineras av tjänsteföretag, handel och kommunikation och området har väl utbyggd infrastruktur. Marievik/Liljeholmen är ett mer utpräglat kontorsområde strax utanför Stockholms innerstad och Södermalm. Västberga, med närhet till E4 och stambanan, domineras av transport- och logistikföretag, lager, tillverkning och byggverksamhet.

Skärholmen, i sydligaste delen av Stockholm, domineras av handel och området Kungens Kurva är en av Nordens största handelsplatser.

Hyresmarknaden

Aktiviteten i hyresmarknaden under första halvåret 2009 var mycket låg. Efter sommaren ökade aktiviteten något och hyresnivåerna och vakansgraderna inom samtliga lokalkategorier, utanför de mest centrala delarna av Stockholm, var relativt stabila trots den rådande finansorn.

Under 2009 har en hög andel kontorsytor nyproducerats, främst i de mest centrala delarna av Storstockholm, vilket innebär att den största förändringen av såväl hyresnivåer som vakansgrader sker där. Det är en relativt god efterfrågan i hela regionen på logistik- och lagerytor med attraktiva lägen.

Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden i Stockholmsregionen var svag under början av året men förbättrades under senare halvåret. Fastighetsaffärerna som genomförts tyder på att avkastningskraven har justerats marginellt under året och stabiliserats under hösten. Under 2009 genomfördes fastighetsaffärer motsvarande ett värde om ca 7 miljarder kronor, vilket kan jämföras med 22 miljarder kronor under 2008, d v s endast cirka en tredjedel av volymen jämfört med tidigare år. De affärer som genomfördes under året hade en lägre snittvolym än tidigare år och enbart någon enstaka transaktion var större än en miljard kronor.

Av den totala kommersiella transaktionsvolymen utgjorde kategorin kontor/handel ca 95% och industri/lager ca 5%.

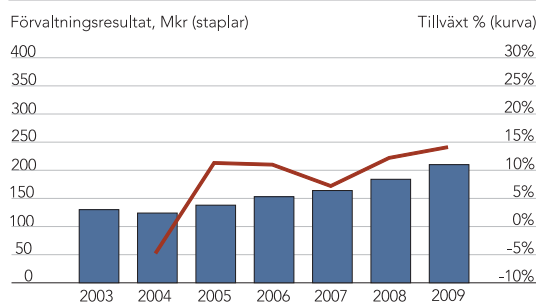


Stockholm (närförorter)

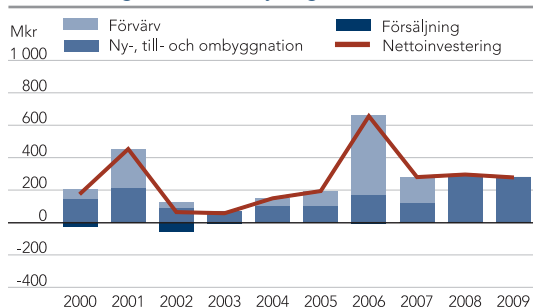
	Hyra, kr/kvm	Direkt- avkastning	Bedömda värden, kr/kvm
Kontor			
A-läge	1 700 - 2 200	6,00% - 6,75%	15 000 - 35 000
B-läge	1 100 - 1 600	6,50% - 7,50%	10 000 - 20 000
C-läge	750 - 1 100	7,25% - 8,75%	5 000 - 8 000
Butik			
A-läge	1 500 - 5 000	5,75% - 6,50%	20 000 - 60 000
B-läge	1 100 - 2 500	6,25% - 7,00%	10 000 - 25 000
C-läge	600 - 1 500	7,00% - 8,00%	5 000 - 10 000
Lager/industri			
A-läge	700 - 1 200	7,00% - 8,00%	5 000 - 12 000
B-läge	500 - 800	7,50% - 8,50%	4 500 - 8 000
C-läge	450 - 650	7,75% - 9,00%	3 500 - 6 000

Källa: NAI Svefa

Förvaltningsresultat och tillväxt



Investeringar och försäljningar



Castellums fastighetsbestånd

Castellums fastighetsbestånd i Storstockholm omfattar 90 fastigheter (90) med en sammanlagd yta om 534 tkvm (535) och ett verkligt värde om 5 695 Mkr (5 672). För fastigheter ägda vid årets utgång uppgick på årsbasis hyresvärdet till 601 Mkr (583) och driftöverskottet till 328 Mkr (306). Årets investeringar uppgick till 278 Mkr (296).

De norra förortererna utgör 63% av Castellums fastighetsbestånd i Storstockholm och består främst av större kontors- och butiksfastigheter i Mariehäll i Bromma, Kista, Sollentuna, Solna och Upplands-Väsby. I områdena Veddesta/Lunda och Rosersberg återfinns främst lager- och industrifastigheter.

De södra förortererna, vilket motsvarar 37% av Castellums fastighetsbestånd i Storstockholm, är lokaliserat till bland annat Johanneshov, Skärholmen/Kungens kurva och Nacka. I dessa områden finns främst större kontors- och butiksfastigheter. I Botkyrka återfinns även lager- och industrifastigheter.

Se även avsnittet Castellums fastighetsbestånd 2009 med fastighetsförteckning, kartor och ekonomisk information.

Storstockholm i sammandrag

	2009-12-31				januari-december 2009								
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde kr/kvm	Investeringar, Mkr	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekon. ut-hyrningsgrad	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr	
Kontor/butik	47	313	3 800	12 131	195	-	421	1 345	83,4%	351	103	328	248
Lager/industri	36	193	1 455	7 531	35	-	174	899	88,3%	153	42	221	111
Summa	83	506	5 255	10 376	230	-	595	1 175	84,8%	504	145	287	359
Uthyrning och fastighetsadministration											30	60	-30
Projekt och mark	7	28	440	-	48	-	6	-	-	2	3	-	-1
Totalt	90	534	5 695	-	278	-	601	-	-	506	178	347	328



Sicklaön 393:4 i Stockholm

Hyresutveckling

Castellums genomsnittliga hyresnivå är 1 345 kr/kvm för kontor/butik och 899 kr/kvm för lager/industri. Hyresnivåerna har i jämförbart bestånd ökat med ca 2% jämfört med föregående år.

Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 84,8%, vilket är 0,8%-enheter högre än föregående år.

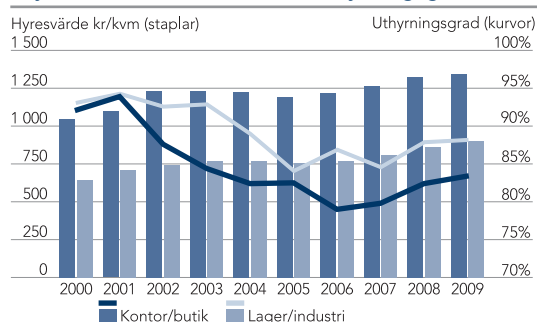
Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under året uppgick till 49 Mkr (74), varav allt avsåg nytecknat i befintligt bestånd. Uppsägningarna uppgick till 54 Mkr (56), varav konkurser 8 Mkr (3), innebärande en nettouthyrning om -5 Mkr (18).

Dotterbolag

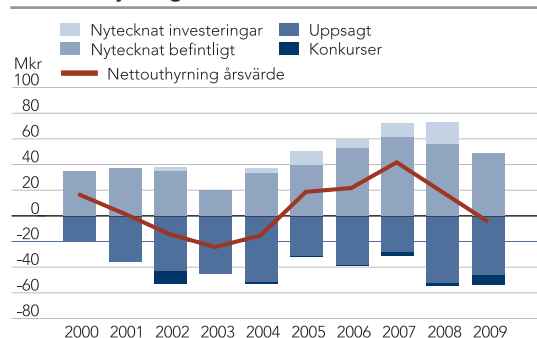
Castellums fastigheter i Storstockholm ägs och förvaltas av det helägda dotterbolaget Fastighets AB Brostaden med huvudkontor i Stockholm. Brostadens verksamhet är uppdelad i fyra marknadsområden och bolaget hade vid årsskiftet 37 anställda.

BROSTADEN

Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



Nettouthyrning



Tjurhornet 15 i Stockholm