

Göteborg

Västkustens främsta stad och en av Sveriges viktigaste knutpunkter för transport och industri är möjliga beskrivningar av Göteborg. Nöjesparken Liseberg, med hela 3,2 miljoner besökare årligen, hjälper till att sätta staden på kartan ur många perspektiv.

NAI Svefa med kontor på Avenyn är ett av Göteborgs ledande konsultföretag inom fastighetsekonomisk analys, transaktioner och fastighetsrätt. Hos oss finns rådgivare inom fastighetstaxering, 3D-fastighetsbildning och ägarlägenheter samt landets enda exploateringsantikvarie.

Göteborg - 2009

	Hyra	Direkt-avkastning	Bedömda värden
Kontor			
AA-läge	1 500 - 2 350	5,50 - 6,50%	18 000 - 34 000
A-läge	1 200 - 2 100	6,00 - 7,00%	11 000 - 27 000
B-läge	950 - 1 600	6,50 - 7,75%	6 000 - 18 000
C-läge	600 - 1 200	7,25 - 8,50%	4 000 - 13 000
Butiker			
AA-läge	4 000 - 8 500	5,25 - 6,25%	25 000 - 100 000
A-läge	2 500 - 6 000	5,25 - 6,25%	20 000 - 75 000
B-läge	1 000 - 3 500	6,00 - 6,75%	10 000 - 27 500
C-läge	700 - 1 500	6,25 - 8,25%	2 500 - 12 500
Industri			
A-läge	450 - 950	7,00 - 8,25%	4 000 - 10 000
B-läge	400 - 700	7,75 - 8,75%	3 000 - 7 500
C-läge	300 - 550	8,25 - 9,50%	2 000 - 5 000
Bostäder			
AA-läge	1 100 - 1 650	3,00 - 4,00%	16 000 - 30 000
A-läge	1 000 - 1 500	3,25 - 5,00%	15 000 - 23 000
B-läge	975 - 1 400	4,00 - 5,75%	9 500 - 20 000
C-läge	900 - 1 275	5,25 - 7,50%	6 500 - 16 000

Bostadsfastigheter

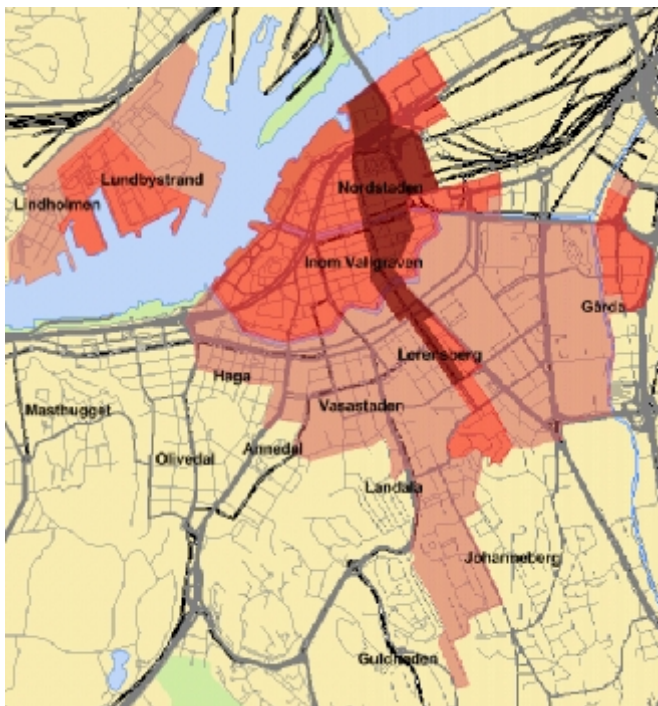
Kommunala Förvaltnings AB Framtiden med dotterbolag är den klart största fastighetsägaren på bostadsmarknaden i Göteborg. Stena Fastigheter, Hyresbostäder i Sverige, Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder och Wallenstam bildar tillsammans huvuddelen av den resterande bostadsmarknaden. Försäljningen av nyproducerade bostadsrätter är pressad och flera aktörer använder sig av rabatter för att locka till sig köpare. Riksbyggen och JM har erbjudit avgiftsfria bostäder och NCC erbjöd tidigare ett extra rum på köpet. Samtidigt är det en fortsatt stor efterfrågan på hyreslägenheter vilket medfört att påbörjade bostadsrättsprojekt istället har konverterats till hyreslägenhetsprojekt.

Kommersiella hyresfastigheter

Volvo, Vasakronan, Diligentia samt Castellum genom Eklandia är stora ägare på den kommersiella marknaden i Göteborg. Naturligtvis är även Göteborgsbaserade Wallenstam värd att nämna som en av de största aktörerna i regionen. På hyresmarknaden syns ännu ingen hyresnedgång, dock har vakansgraden ökat i jämförelse med förra årets historisk låga nivåer kring 3 %. Det kan konstateras att uthyrningsvolymen har minskat kraftigt under första delen av 2009. Detta kommer rimligtvis att påverka hyresnivåer och vakanser negativt, vilket sannolikt kommer att synas i Göteborg under hösten. I augusti offentliggjordes att norska Host säljer hotellfastigheten på centralstationen i Göteborg till tyska Deka Immobilien. Hyresgäst i det 13 600 kvadratmeter stora hotellet är First Hotels i ett 25-årigt avtalsförhållande. Köpeskillingen uppgår till 440 mkr och NAI Svefa bedömer direktavkastningen till 6,5 % vilket får anses vara lågt i dagens marknad.

Specialfastigheter

Förutom kommunen är Akademiska hus, Chalmersfastigheter och Vasakronan stora ägare av specialfastigheter i Göteborg. I april invigde kommunala Higabgruppen den nya fotbollsarenan Gamla Ullevi i centrala Göteborg. Arenan har kostat ungefär 350 mkr att bygga och har skapat rubriker efter invigningen då supportrarnas hoppande har skapat vibrationer i intilliggande byggnader. Invid Ulleviområdet uppför Vasakronan Sveriges största rättscentrum med plats för polis, åklagarmyndighet, kriminalvård och domstol. Den totala projektkostnaden för rättscentrumet är beräknad till cirka 720 mkr och omfattar 30 000 kvadratmeter tekniskt avancerade lokaler. Projektet beräknas vara färdigställt i slutet av 2010.



I fokus: Avenyn

Kungsporsavenyn eller Avenyn som gatan vanligen benämns är Göteborgs centrala paradgata. Gatan har ett brett utbud av restauranger, butiker, kontor, kultur och bostäder. Den totala uthyrbara ytan är cirka 150 000 kvadratmeter och lokalfördelningen är ungefär 65 % kontor, 25 % bostäder och 15 % butiker. Den största fastighetsägaren längs Avenyn är Wallenstam. Andra framträdande fastighetsägare är Balder, kommunen och Castellum genom Eklandia. Under senare år har Avenyn tappat något i attraktivitet gällande butiks- och kontorslokaler. Butiksmässigt bedöms Avenyn vara ett A-läge och för kontor ett svagt AA-läge. Topphyrorna för kontorslokaler ligger runt 2 400 kr/kvm och för butiker samt restauranger på ungefär 5 000 kr/kvm. Göteborgs kommun presenterade nyligen ett programförslag i syfte att belysa vad som behövs för att öka gatans attraktivitet. Programförslaget visar bland annat på att Avenyn har behov av mer handelsytor och fler bostäder.

Industri- & lagerfastigheter

Volvo är tillsammans med kommunen och Castellum genom Eklandia de dominerande ägarna av industri- och lagerfastigheter på orten. Den globala finanskrisen slår hårt mot Göteborgs industriföretag vilket ger efterverkningar i efterfrågan på industrilokaler. Det kan inte ännu ses någon tydlig hyresjustering men hyresnivåerna förväntas sjunka varefter industribolagen säger upp personal och minskar sin produktion. Dock är nyproduktionen av industri- och lagerbyggnader låg vilket bedöms begränsa nedgången.

Planer & Projekt

Kommunen lägger stort fokus på att skapa fler bostäder i staden och det råder en fortsatt god efterfrågan på mark med förväntningar om bostadsexploatering. Stigbergets Fastighetsutveckling har påbörjat ett bostadsprojekt om 452 nya hyreslägenheter och cirka 3 700 kvadratmeter kommersiella lokaler på Friggagatan. I närheten har kommunala Poseidon startat arbetet med ytterligare 316 hyreslägenheter. Backaplan används idag för externhandel och ägs till stora delar av privata aktörer som KF Fastigheter, Balder, Wallenstam med flera. För området upprättades nyligen ett förslag till fördjupad översiktsplan. I planen skapas förutsättningar för uppskattningsvis 4 000-5 000 lägenheter samt en fördubbling av dagens 110 000 kvadratmeter handel.

Kommunfakta

Befolkning	+ 1,2%	●
Arbetslöshet	7,4%	●
Bruttoregionalprodukt	64	●

