

Göteborg

Bostadsmarknaden i Göteborg är het med en prisutveckling på mer än 20 % under 2009. Stigande hyresnivåer lockar dessutom exploatörer till hyresmarknaden. Osäkerheten kring fordonsindustrin påverkar inte bostadsmarknaden, men väl marknaden för industrifastigheter som varit något avvaktande. Den kommersiella sidan började tina upp under hösten och ett flertal transaktioner kunde protokollföras. Störst är optimismen för hotellfastigheter, med flera transaktioner och spännande utvecklingsprojekt. Ett fastighetsindex på 59 rankar Göteborg som Sveriges 4:e stad för fastighetsinvesteringar.

Göteborg - januari 2010

	Hyra	Direkt-avkastning	Bedömda värden
Kontor			
AA-läge	1 500 - 2 350	5,75 - 6,50%	17 000 - 33 000
A-läge	1 200 - 2 100	6,00 - 7,00%	11 000 - 27 000
B-läge	950 - 1 500	6,50 - 7,75%	6 000 - 18 000
C-läge	600 - 1 200	7,25 - 8,75%	4 000 - 13 000
Butiker			
AA-läge	4 000 - 8 500	5,50 - 6,50%	25 000 - 90 000
A-läge	2 500 - 6 000	5,50 - 6,75%	20 000 - 75 000
B-läge	1 000 - 3 500	6,00 - 7,00%	10 000 - 27 500
C-läge	700 - 1 500	6,50 - 8,50%	2 500 - 12 500
Industri			
A-läge	450 - 900	7,25 - 8,50%	4 000 - 10 000
B-läge	400 - 700	8,00 - 9,00%	3 000 - 7 500
C-läge	300 - 550	8,50 - 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 - 1 550	3,25 - 5,00%	15 000 - 23 000
B-läge	975 - 1 450	4,00 - 5,75%	9 500 - 20 000
C-läge	900 - 1 350	5,25 - 7,50%	6 500 - 16 000

Bostadsfastigheter

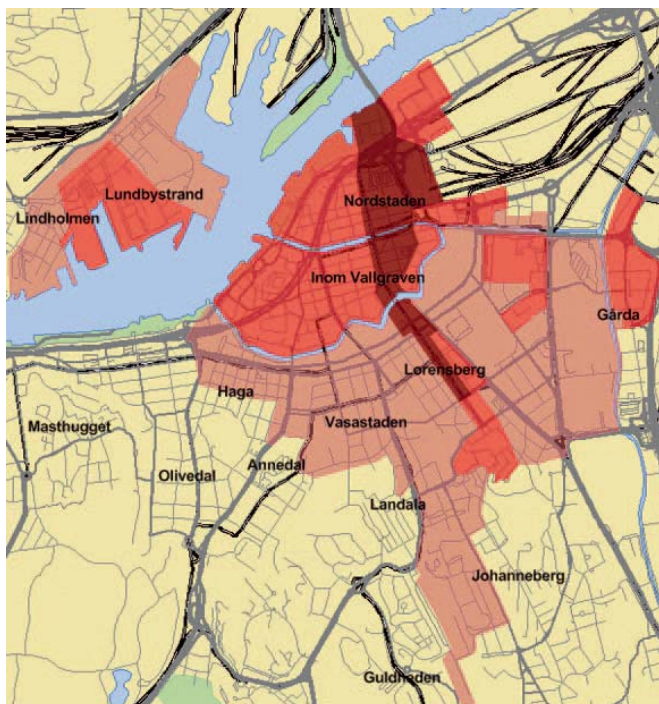
Kommunala Förvaltnings AB Framtiden med dotterbolag är den klart största ägaren på bostadsmarknaden i Göteborg. Hyresbostäder i Sverige (Acta), Stena Fastigheter, Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder och Wallenstam innehar huvuddelen av det resterande beståndet. Efterfrågan är generellt mycket god på privatbostadsmarknaden. I vissa områden steg priserna under 2009 med över 20 %, detta trots att marknaden under årets första månader var mycket svag. Samtidigt som privatmarknaden är het visar exploatörerna på en riskmedvetenhet genom att i större grad föredra hyresrätter framför bostadsrätter. En viss förklaring till detta är att hyresnivån för nyproducerade lägenheter har smugit sig uppåt och ligger på en nivå omkring 1 600 kr/kvm för en lägenhet om 75-80 kvadratmeter. Vid en sådan hyresnivå blir det någorlunda intressant för en exploatör att bygga hyresrätter.

Kommersiella hyresfastigheter

Diligentia, Eklandia (Castellum), Lundbergs, Vasakronan och Wallenstam är stora ägare på den kommersiella marknaden i Göteborg. Från att ha varit så gott som tjälfrusen tinades den kommersiella fastighetsmarknaden upp under hösten. Flera större affärer genomfördes och gemensamt för dessa var objektens attraktiva lägen och goda kassaflöden vilket bekräftar tesen om att det är kvalitet som är gångbart i sämre tider. Bland annat förvärvade Wallenstam tre centralt belägna fastigheter av Vasakronan. Fastigheterna kompletterar Wallenstams bestånd på ett mycket bra sätt vilket bedöms ha avspeglat sig i den förhållandevis låga direktavkastningen som bedöms till drygt 5 %. En annan affär som hör till ytterligheterna var Vestias förvärv av "Carlanderska villan" som innehåller kontor till en direktavkastning om låga 3,75 %.

Specialfastigheter

Förutom kommunen är Akademiska hus, Chalmersfastigheter, Vasakronan och Västfastigheter stora ägare av specialfastigheter i Göteborg. Västfastigheter som är en del av Västra Götalandsregionen har gett NCC Construction i uppdrag att uppföra den omtalade rättspsykiatriska anläggningen som ska placeras i Olofstorp, ungefär 1,5 mil öster om Göteborg. Ordervärdet för anläggningen uppgår till cirka 500 Mkr, motsvarande omkring 25 000 kr/kvm. Totalt kommer anläggningen att omfatta 96 behandlingsplatser, ett aktivitetscentrum med bland annat träningsmöjligheter och verkstäder för snickeri, keramik och hantverk samt lokaler för administration, forskning, utbildning och personalutrymmen. Arbete med marksanering påbörjades i januari 2010 och byggnationen planeras att vara färdigställd i mars 2012.



I fokus: Hotellfastigheter

I Göteborg finns det flera spännande hotellbyggen. För det tidigare Centralposthuset vid Centralstationen antogs nyligen en detaljplan för ombyggnad till hotell. Projektbolaget PASAB som ägs av Home Properties och AB Invest AS ska utveckla det nya hotellet som planeras att inrymma 550 rum. Ett annat centralt hotellprojekt är utbyggnaden av Hotel Gothia Towers vid Svenska Mässan. Detaljplan med byggrätt för 500 nya rum finns antagen med ett tredje torn samt påbyggnad med fem våningar på hotelltornet närmast Liseberg. Förändringar avspeglas också i två större transaktioner under 2009. Norska Host Hoteleendom AS sålde under sommaren ett av Göteborgs modernaste hotell till tyska Deka Immobilien. Fastigheten som är fullt uthyrd till First Hotels på ett 25-årskontrakt rymmer 300 rum fördelat på 13 600 kvadratmeter. Köpeskillingen uppgick till 440 Mkr vilket motsvarar 32 300 kr/kvm och en bedömd direktavkastning om cirka 6,5 %. Rasta Group förvärvade i november 2009 Grand Hotell Opera i centrala Göteborg av familjen Brandell, i transaktionen ingick både fastighet och rörelse. Fastighetens underliggande värde har bedömts till cirka 240 Mkr vilket motsvarar ungefär 26 700 kr/kvm.

Industri- & lagerfastigheter

Volvo är tillsammans med kommunen och Eklandia (Castellum) de dominerande ägarna av industri- och lagerfastigheter. De främsta industrilägena i Göteborg ligger utmed Söderleden i Högsbo-Sisjön samt längs med E6 norrut i Backa, Bäckbol och Tagene. Andra efterfrågade lägen för industriverksamhet är längs E6 söderut, Gullbergsvass, Marieholm och Hamnarna på Hisingen. Transaktionsmarknaden är avvaktande och under det senaste året har endast ett fåtal större affärer genomförts. En oro finns i regionen kring hur marknaden för industrifastigheter kommer att utvecklas med beaktande av fordonsindustrin osäkra framtid.

Planer & Projekt

Kommunen arbetar med två stora kommunikationsprojekt till Hisingen. I dag råder kapacitetsbrist, i synnerhet vad gäller biltrafiken, vilket ger negativa konsekvenser för näringslivs- och befolkningsutvecklingen på Hisingen. Marieholmsförbindelsen är det projekt som ligger närmast i tiden. Den andra älvförbindelsen där planeringsarbete pågår är förbindelsen som ska ersätta Göta älvbron. Kommunen har upprättat ett programförslag med sex olika alternativ samt två förslag på bangårdsförbindelser. Bangårdsförbindelsen förbättrar förutsättningarna för ytterligare exploatering inom stationsområdet och kan också ses som ett första steg mot projektet Västlänken.

Kommunifakta

Befolkningsutveckling	+ 1,4%	●
Arbetslöshet	7,9%	●
NAI Svefa Fastighetsindex	59	●

