



CHALMERS

Marknadsbaserade förutsättningar för fastigheten Gullbergsvass 16:1

Med perspektiv på framtiden

Kandidatarbete

Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn

PER ALMQUIST

NIKLAS GUSTAFSSON

Marknadsbaserade förutsättningar för fastigheten Gullbergsvass 16:1

Med perspektiv på framtiden

PER ALMQUIST & NIKLAS GUSTAFSSON

Avdelning Byggnad
Institutionen för arkitektur
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg 2016

Market based pre-conditions for the real estate Gullbergsvass 16:1
With perspectives on the future

PER I. ALMQUIST, 1992

NIKLAS J. S. GUSTAFSSON, 1994

© PER I. ALMQUIST, NIKLAS J. S. GUSTAFSSON

Division Building design
Department of Architecture
Chalmers University of Technology
SE-412 96 Göteborg
Sweden
Telephone + 46 (0)31-772 1000

Sammandrag

Rapporten Marknadsbaserade förutsättningar för Gullbergsvass 16:1 – med perspektiv på framtiden utreder potentialen för kontorsverksamhet och handel i titelns angivna fastighet. Detta utgörs i form av flertalet analyser över bland annat området kring fastighetens och dess möjligheter och begränsningar. Detta görs genom en granskning av nuläget respektive hur området kommer utvecklas i framtiden. Områdesanalysen ingår i bedömningen av vilken verksamhet som lämpar sig bäst i byggnaden, vilket sedan leder vidare till att uppskatta marknadsnivåer av hyror för dessa verksamheter. Efterfrågan och utbud undersöks, likaså värdepåverkande faktorer för att få en klarare bild av vilken hyra som den nya byggnaden kan tänkas ha. För att bedöma lönsamheten används värderingsmetoden kassaflödesanalys. Denna analys grundas i siffror framtagna från tidigare berörda marknadsanalys samt nyckeltal gällande kostnader kopplade till projektet. En känslighetsanalys har sedan utförts för att undersöka olika parametrars inverkan för den ekonomiska genomförbarheten.

De inledande kapitlen behandlas teorier inom fastighetsutveckling, marknadsanalys för fastigheter samt värdering, som ligger till grund för senare kommande analyser inom dessa områden. För att bedöma framtidens förutsättningar har styrdokument från Göteborgs Stad behandlats, intervjuer har utförts och marknadsdata från ledande företag inom branschen har tagits fram. Studien visar att det finns nya möjligheter att utveckla området kring Gullbergsvass 16:1 jämfört med hur det är utformat i dagsläget. Planerna med vision Älvstaden och Stadsutveckling 2.0 ger förutsättningar för att skapa nya stråk från Centralstation mot området Gullbergsvass med handel och restauranger. Förutsättningarna för kontor i fastigheten bedöms som mycket goda vilket även visas i rapportens kassaflödesanalys. Göteborg står inför stor utveckling med ökad sysselsättning som kommer bidra till att marknaden kommer att vara fortsatt attraktiv i framtiden.

Abstract

Market based pre-conditions for the real estate Gullbergsvass 16:1 – With perspectives on the future evaluate the potential for offices and retail spaces inside Gullbergsvass 16:1. This is made through a various amount of analysis that includes investigation of the area around the real estate with it's possibilities and limits. It has been made through a situation analysis today and judgements on how the area may evolve in the future. The situation analysis also estimates which activities which will suit the property best and then leads to an estimation of the market rents of these activities. The demand and supply is examined together in a market analysis along with value creating parameters to get a clearer view of the possible rents. A cash flow analysis is used to measure the profitability. This analysis is based on data from previously mentioned market analysis composed with key performance indicators over the costs associated with the project. To estimate how different parameters affect the economical achievability a sensitive analysis is accompanied.

In the first chapters of the report, theories regarding real estate development, market analysis and real estate valuation is described which is the foundation to the analyses in these areas later in the report. Regulatory documents from Göteborgs Stad, interviews and market data from leading business in the sector contributes to the analyses as well. The results of the study indicate that there are good possibilities to develop a more attractive area around Gullbergsvass 16:1 compared to how it is displayed today. Visions from Älvstaden and Stadsutveckling 2.0 gives the opportunity to create new walking paths from the Central Station towards Gullbergsvass with new retail areas and restaurants. The pre-conditions for offices areas in the facility seems to be profitable which is shown in the cash flow analysis. In the future, Gothenburg will face a major urban development and receive an increasing occupation, which will contribute to a continued strong and attractive market for real estate.

Keywords: Real estate valuation, Cash flow analysis, Real estate development, Market analysis, Value creating parameters, Situation analysis

Förord

Denna rapport är ett examensarbete motsvarande 15 högskolepoäng och är den avslutande delen av kandidatprogrammet Affärsutveckling och entreprenörskap vid Chalmers Tekniska Högskola. Examensarbetet har utförts vid institutionen för Arkitektur, avdelning Bygg med Anders Hagson som handledare. Vi vill tacka Anders för hans bidragande vägledning till slutresultatet och hans stöd under processen. Ytterligare en person vi vill tacka från Chalmers är Bengt Christensson på CMB som hjälpt oss i initialskedet genom att komma i kontakt med företag.

Ett stort tack riktas till Kristina Pettersson Post på Vasakronan som agerat som handledare med värdefulla insikterna för studien. Ytterligare betydelsefulla personer som hjälpt oss i processen är Magnus Tengberg och Rebecca Ernarps på Vasakronan.

Flertalet intervjuer har genomförts och vi vill även tacka dem som ställt upp:

Daniel Wallenås, Akelius

Katja Ketola, Stadsbyggnadskontoret vid Göteborgs Stad

Anna Olsson, Fastighetskontoret vid Göteborgs Stad

Nils-Åke Rydqvist, Savills

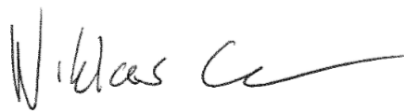
Markus Nilsson, Savills

Andra personer som bidragit till processen är Rickard Slagbrand och Kim Grüneberger som varit samarbetsvilliga och visat intresse för utformningen. Tack för er hjälp.

Göteborg, juni 2016



Per Almquist



Niklas Gustafsson

Innehållsförteckning

Sammandrag	I
Abstract	II
Förord	III
Innehållsförteckning	IV
1. Inledning	1
1.1. Bakgrund	1
1.1.1. Syfte	2
1.1.2. Avgränsningar	2
1.1.3. Frågeställning	3
1.1.4. Metod	3
1.1.5. Intervjumetod	4
1.1.6. Intervjuobjekt	4
2. Litteratur och teori	6
2.1. Fastighetsutveckling	6
2.2. Marknadsanalys	10
2.3. Värddepåverkande faktorer	15
2.3.1. Marknadsvärdet	16
2.3.2. Avkastningsvärdet	17
2.4. Värderingsmetoder	17
2.4.1. Ortsprismetoden	17
2.4.2. Avkastningsbaserade metoder	20
3. Resultat/Huvuddel	25
3.1. Trendanalys	25
3.1.1. Nationell analys	25
3.1.2. Regional analys	26
3.2. Områdesanalys	27
3.2.1. Nulägesbedömning	27
3.2.2. Framtida utveckling	29
3.2.3. Jämförelseobjekt	31
3.3. Värddepåverkande faktorer	32
3.4. Marknadsanalys	34
3.4.1. Kontor	34
3.4.2. Handel	37
3.5. Konkurrens	39
3.6. Förslag på innehåll i Gullbergsvass 16:1	41
4. Värdering av Gullbergsvass 16:1	42
5. Diskussion	45
6. Slutsatser	47
7. Referenser	48
7.1. Litteratur	48
7.2. Elektroniska källor	48
7.3. Figurer	51
Bilagor	

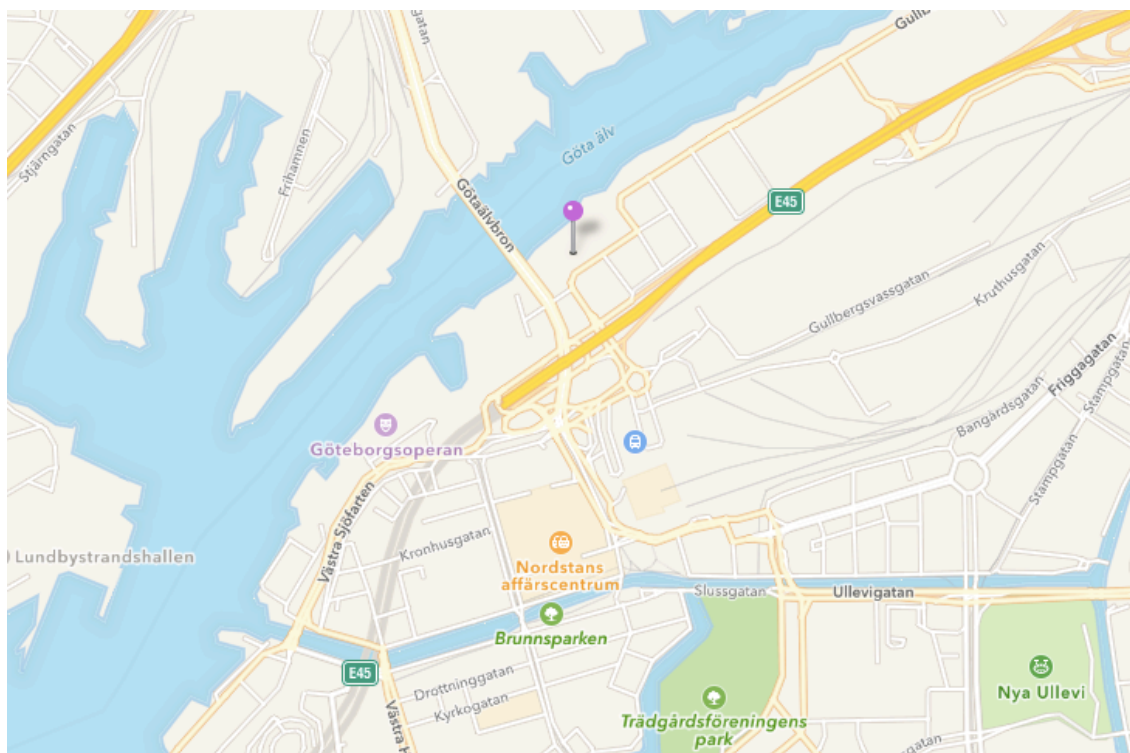
1. Inledning

Kommande avsnitt beskriver bakgrunden till examensarbetet, dess syfte med tillhörande frågeställningar samt avgränsningar. Vidare beskrivs den metod som använts, intervjumetod och de personer som har intervjuats.

1.1. Bakgrund

Idén bakom rapporten började med att författarna insett att det ska utföras otroligt mycket inom samhällsbyggnadsbranschen i Göteborg i samband med projektet vision Älvstaden. Med alla stundande byggnationer och utveckling tros en stor affärspotential finnas inom de berörda områden vilket kan medföra värdehöjningar för flera fastigheter. Det finns fastigheter idag där författarna upplever att det kan ske en förbättring genom ombyggnad, tillbyggnad eller nybyggnad. Exempelvis vid Gullbergsvass, Stenpiren, Stena terminalen och Frihamnen.

Efter ett möte med Kristina Pettersson Post på Vasakronan fastslogs det att rapporten ska undersöka fastigheten Gullbergsvass 16:1 närmare. Denna fastighet är belägen i anslutning till Göta älv, i närheten av Göta älvbron och centralstationen. På fastigheten står i dagsläget ett kontorshus där NCC är hyresgäst. Byggnaden är idag LEED Guldklassad och uppfördes 1984 (Vasakronan, 2016). Kontoret är cirka 10 000 kvm stort och ska i framtiden byggas ut i förhållande till den nya detaljplanen för området och dessutom få ett helt nytt utseende. Byggnaden kallas även för Kromet, där denna benämning förekommer i rapporten utöver Gullbergsvass 16:1. Intill Kromet är en annan kontorsbyggnad belägen, där Vasakronan projekterat en plan för hur denna ska utformas och den har fått namnet Platinan. Platinan har startskede omkring år 2016 och Kromet runt om år 2019, vilket ligger till grund för att studien ska behandla framtidsutsikterna för Kromet. Den utformade detaljplanen för området ger möjligheter att utveckla Platinan till 60 000 m² BTA och Kromet till 37 500 m² BTA (Göteborgs Stad, 2014). Gullbergsvass 16:1 ligger inom gränsen för Central Business District, förkortat CBD, vilket kan översättas till det mest attraktiva affärsområdet i staden. Dock bör det poängteras att fastigheten Gullbergsvass 16:1 ligger i norra utkanten av CBD. Önskemål om att utreda konkurrens har framförts och att studera marknadsförutsättningar för att sedan kunna prognostisera ett tänkbart scenario för byggnaden. Detta blir sedan ett underlag för att genomföra en värdering och lönsamhetsaspekter för Kromet. Knappnålen i figur 1 visar lokaliseringen av fastigheten Gullbergsvass 16:1 i Göteborg.



Figur 1, Gullbergsvass 16:1s placering i Göteborg, Maps, 2016

Tanken med rapporten är att författarna ska få mer kunskap inom affärsutveckling och om hur värdering av fastigheter sker för att kunna nyttja det i framtida studier och arbete. Författarna har utfört flertalet analyser inom tidigare behandlade kurser men ej inom områden som marknadsanalys och värdering. Detta bedöms dock som nästa naturliga steg och tidigare kunskaper står till grund för detta.

1.1.1. Syfte

Syftet med rapporten är att analysera fastighetsvärde i korrelation med omgivningen omkring en bestämd fastighet. Studien har som mål att belysa viktiga faktorer som är betydande vid fastighetsvärdering samt arbeta fram ett förslag på vilken verksamhet/verksamheter som har störst affärspotential i den nya byggnaden. Detta grunder sig i analyser av kringliggande område och marknadsanalyser för att bedöma efterfrågan på flera marknader. Ett mål med studien är att den ska vara ett underlag för framtida projektering av Gullbergsvass 16:1 som ligger till gagn för Vasakronan.

1.1.2. Avgränsningar

Rapporten tar ej hänsyn till att projekt skulle skjutas fram eller ej genomföras utan utgår från satt projektstart. Studien behandlar ej att andra projekt i närområdet skulle skjutas upp, bland annat infrastrukturprojekt så som Västlänken även om författarna är väl införstådda att detta skulle ge en inverkan på resultatet. Utformningen av rapporten kommer ej ha vikt avseende bostäder eftersom detta ej är något som Vasakronan har som primärt fokusområde. Studien har fundamentalt undersökt intäkter och utgått från nyckeltal avseende kostnader i analyser och kalkyler. Den tekniska utformningen av byggnaden har ej behandlats.

1.1.3. Frågeställning

- Går det att finna ett samband mellan omgivningen och stundande utveckling av Göteborg korrelerat till värdetförändring?
- Hur ser marknaden ut för kontor och handel i dagsläget respektive och hur kan den komma att utvecklas?
- Vilken fördelning av kontor och handel ger mest lönsamhet för utvecklingen av Gullbergsvass 16:1?

1.1.4. Metod

I det initiala skedet ägnades mycket tid åt att bearbeta litteratur rörande värderingsteori samt teori inom marknadsanalyser eftersom dessa området ej har behandlas inom tidigare lästa kurser för författarna. För att få en uppfattning gällande områdets förutsättningar och fastighetsmarknaden runt Gullbergsvass 16:1 bearbetades rapporter från fastighetsföretag och Göteborgs Stad. Nästa naturliga steg var att övergå till intervjuer som representerar branschen i fråga. Intervjuobjekten valdes ut för att täcka de delar där litteraturen var bristfällig, få marknadsinformation samt att erhålla en djupare förståelse hur teori är kopplat till verkligheten.

Eftersom hela projektet med utvecklingen av Gullbergsvass 16:1 kan betraktas som en fastighetsutvecklingsprocess, inleds rapporten med en beskrivning av hur denna kan gå till. Denna del är baserad på litteratur inom området, tillsammans med en utredning om vad kunder värdesätter vid valet av lokaler. Rapportens avsnitt om marknadsanalys är även den grundad på litteratur, likväl värderingsteorier för fastigheter som behandlas.

Analyserna i studien bygger på tidigare teoretiska delar som beskriver vad dessa bör innehålla samt marknadsdata från ledande företag inom denna bransch. Rapporter som arbetats fram gällande statistik och förutsättningar för marknader anses betrodda av författarna på grund av att företagen som står bakom siffrorna är ledande inom sin bransch. Dock är dessa data, framtagen av just företag vilket i och med detta beror av hur företagen väljer att ta fram data. Således kan resultatet vara annorlunda om informationen tagits fram från andra källor. Intervjuer har även genomförts för att få en inblick över marknadssituationen i Göteborg för att få en bredare inblick utöver rapporter och bakomliggande faktorer.

För att kartlägga framtidsplanerna för området runt om Gullbergsvass 16:1 och Göteborg har främst kommunens styrdokument använts. Dessa är ofta visionen och tilltänkt utveckling men ger en grundidé om hur staden kommer se ut i framtiden. Här har även intervjuer utförts för att få en bredare inblick.

Analyser som utförts gällande dagsläget på marknaden har väl grundats i marknadsrapporter. Däremot när framtidens förutsättningar ska bedömas finns det alltid en riskfaktor för att prognoser och scenarion kan komma att ändras. Det är därmed en osäkerhet med att göra antaganden efter dessa och med det sagt så är reliabiliteten för framtida skeden något bristande. Efter bedömning av värderingsmetoder har

kassaflödesmetoden valts ut som mest lämplig. Kostnaderna som kalkylen bygger på är endast uppskatta nyckeltal vilken även bidrar till studiens reliabilitet i detta avseende.

1.1.5. Intervjumetod

Den intervjumetod som använts under arbetsgången har varit semi-strukturerad intervju som ryms inom kategorin för kvalitativ forskning (Bryman, 2007, s 300). Svaren blir ofta detaljerade och intervjun utgår från respondentens svar. Frågorna kan sedan följas upp inom samma ämne eller riktas åt en annat håll i förhållande till hur mycket information som ges från respondenten. I semi-strukturerade intervjuer utgår frågorna från en guide där frågorna ej behöva överensstämma med den tänka arbetsgången. Intervjuprocessen har därför varit flexibel där utgångspunkten har varit ett formulär bestående av flertalet ämnen som författarna velat ha svar inom.

Denna intervjuform valdes på grund av att intervjupersonerna finns inom flera olika branscher, vilket medför att en standardiserad kvantitativ intervjumetod ej hade gett de svar som eftersöks. Författarna har haft som mål att få så objektiva svar som möjligt genom att ställa generella frågor som ej ska innefatta intervjupersonens individuella åsikter. Författarna är väl medvetna om att intervjuerna speglar intervjupersonernas samt intervjuarens intryck och erfarenheter vilket alltid är subjektivt. Intervjuerna har främst använts för att få en bredare och konkret förståelse för de olika berörda områdena och har ej legat till grund för teori och analys.

1.1.6. Intervjuobjekt

Daniel Wallenås

Arbetar med värdering och transaktioner på Akelius i Göteborg. Han har utbildning inom lantmäteri. Daniel intervjuades för att få tydligare inblick om värderingsteori och hur dessa teorier tillämpas i praktiken.

Katja Ketola

Projektledare Centralenområdet Stadsbyggnadskontoret och är planarkitekt i grunden. Katja intervjuades för att få en bredare och mer konkret förståelse av utveckling som kommer ske kring fastigheten med vision Älvstaden. Frågor om hur visionen arbetades fram ställdes även.

Anna Ohlsson

Projektledare Centralenområdet Fastighetskontoret och arkitekt. Vid intervjun av Anna ställdes frågor om stadens utvecklingsprojekt för att kunna bedöma hur dessa påverkar Gullbergsvass 16:1 i framtiden.

Nils-Åke Rydqvist & Markus Nilsson

Nils-Åke är region- och uthyrningschef på Savills i Göteborg, Markus är värderare på Savills i Göteborg och utbildad lantmätare. Dessa personer intervjuades ihop där författarna ställde frågor om utbud och efterfrågan på kontorsmarknaden i Göteborg.

Rebecca Ernarp

Chef för analys och värdering, Vasakronan Stockholm. Samtal fördes på Vasakronans kontor i Stockholm med handledning och råd om hur analysen i rapporten bör utföras samt viktiga aspekter att beakta.

2. Litteratur och teori

Rapporten har en befintlig fastighet som utgångspunkt, som i framtiden ska utvecklas och byggas om. Detta ligger till grund för att först utreda hur en fastighetsutvecklingsprocess går till och vad som behöver utföras innan och under denna process. För att sedan ta reda på hur värdeförändringen kan ske i och med detta, samt omkringliggande ombyggnad, har information om hur en värdering går till samlats in. Inför detta behövs en mängd data som hämtas ifrån olika analyser, rapporter och intervjuer.

2.1. Fastighetsutveckling

Fastighetsutveckling innebär en serie processer och aktiviteter som syftar till att utveckla en befintlig fastighet. Utvecklingen är tänkt att inbringa ökad vinst genom antingen försäljning eller genom uthyrning vid processens slut. Ägaren för projektet kallas för byggherre och denne är ansvarig till det skede att projektet har slutförts. Byggherren kan välja att utföra utvecklingen internt eller hyra in ett antal konsulter. Det är därför av stor vikt att skilja på och definiera vem som är fastighetsutvecklare respektive byggherre vid en extern process, då detta reglerar vem som är ytterst ansvarig för projektet. Psilander definierar fastighetsutveckling som ”fastighetsutvecklarens förmåga att realisera projekt med hjälp av en organisation, fysiska och mänskliga resurser, finansiering och olika tillstånd” (2008, s 135). Genom denna definition uttrycks det att fastighetsutveckling berör flera olika typer av grenar som sedan ska sammanfogas i ett projekt. Antalet detaljer i ett byggprojekt kan ses som oändliga med variationen som finns av specifikationer och komponenter, samtidigt som dessa ska kombineras med befintlig mark för fastigheten. Fastighetsutveckling är en process som bidrar och skapar den byggda miljön i ett samhälle (Tiesdell och Adams, 2011, s 3).

Byggherren kan vara från flera olika typer av företag (Psilander, 2008, s 136). Exempel är mindre bolag som är specialinriktade på just fastighetsutveckling, kallade ”developers”, entreprenadföretag som har till syfte att utveckla och sedan sälja den berörda fastigheten, eller privata och offentliga förvaltningsföretag. Denna rapport kommer ha fokus på det förvaltningsföretag och vid denna situation lämnas oftast design, konstruktion och byggande över till ett annat företag via general, - eller totalentreprenad.

Relevant för fastighetsutvecklaren är att lyckas kombinera design och variation till en hållbar kostnad (Psilander, 2008, s 137). Design är något som en affärsidé kan byggas på, så länge denna kan erhållas till ett acceptabelt pris, då studier visar att väl designade miljöer lockar fler potentiella kunder än miljöer där design ej har prioriterats. Tiesdell och Adams stödjer detta argument och belyser även timing-aspekten av ett projekt (2011, s 3). Förutom läget, som är en närmast vital faktor för projektet, är timingen för avlämnandet avgörande för lönsamheten.

Psilander (2008, s 139) beskriver fastighetsutvecklingsprocessen i fem steg. Dessa är:

1. Idé
2. Design och projektering
3. Utvärdering
4. Genomförandeplanering
5. Genomförande

De olika stegen är listade i kronologisk ordning, dock kan dessa överlappas i praktiken på grund av att processen är så pass komplex där oförutsedda händelser kan inträffa. Detta är också en förutsättning för att projektets genomförandetid inte ska bli för utdragen. Stegen i processen är i princip samma vid utformningen av ett projekt gällande bostäder, kontor och handel, även om Psilander i detta fall har utgått från utformningen av bostäder. Ytterligare specifikationer för denna utformning är att fastighetsutvecklaren ses som outsourcad, det vill säga extern inhyrd, medan byggherren är projektets ledare och upphandlingen sker genom delad entreprenad.

Den första fasen kännetecknas av utformande av idén till projektet (Psilander, 2008, s 139). *Idéfasen* syftar till att ge byggherren en grundtanke om vad denne vill genomföra med projektet som utvecklas i hur det kan utvecklas. Det kan avse en tidigare befintlig fastighet som ska utvecklas eller en nybyggnation på befintlig tomtmark. Maximalt konsumentvärde eftersträvas, vilket kan uppnås genom en kombination av konsumenternas efterfrågan och egenskaperna hos den tilltänka marken. Tiesdell och Adams beskriver att fastighetsutvecklarens utrymme för möjligheter beror av marknaden, platsen för fastigheten samt restriktioner (2011, s 8). Om det råder stark konkurrens på marknaden och om det existerar en stark efterfrågan från kunder av en viss typ av produkt, blir utrymmet för idéer mindre. Det samma gäller för vilka förutsättningar som platsen ger, till exempel om fastigheten är belägen i ett utpräglat kontorsområde inger det vissa för och nackdelar. Restriktionerna kan vara i form av lagar eller krav från myndigheter. Inom *Idéfasen* måste byggherren förhålla sig till planläggarens restriktioner (Psilander, 2008, s 139), vilket medför en risk då byggherren inte kan förutsätta att den tilltänka planen genomförs. En ännu större risk uppstår i sambandet med oplanerad mark, eftersom byggherrens vision för marken kan gå i strid mot den plan som sedan utformas. På grund av detta, kan byggherrar som syftar till att minimera sin risk i detta avseende, anskaffa mark med en plan som överensstämmer med det tilltänka projektet. Psilander poängterar vidare att vid planläggning utan en specificerad målgrupp att inrikta sig mot, är det slumpen som avgör om det är möjligt att konstruera ett projekt som kan inbringa maximalt konsumentvärde och i sin tur generera maximalt värde för byggherren. All mark har olika förutsättningar för detta på grund av dess geografiska läge och omkringliggande egenskaper. Vissa typer av lägen passar olika typer av konsumentgrupper, därför det är viktigt att ta markens förutsättningar som utgångspunkt vid utformningen av projektet. En produktivitetsanalys kan läggas till grund för att utvärdera vad marken lämpas bäst för. Ytterligare en form av analys, som syftar till identifiering av konsumentintresset, bidrar till att utarbeta vad projektet bör inriktas mot och var efterfrågan hos kunder existerar. Kunderna måste definieras på ett sätt som gör att de kan urskiljas, utifrån aspekter som

till exempel betalningsvilja och storlek. Vid slutet av Idéfasen utformas en överslagskalkyl, så kallad *pro forma*, där projektet kan utvecklas vidare om denna visar ett positivt utfall.

Nästa fas benämns som *Design- och projekteringsfasen*. Fasen går ut på att konkret specificera det som byggherren avser att uppnå, vilket kan göras med hjälp av diverse konsulter (Psilander, 2008, s 141). Fastighetsutvecklingsprocessen kan där med även ses som en social process (Tiesdell och Adams, 2011, s 4) där byggherrens kommunikativa förmåga påverkar i vilken mån dennes idéer och vision når fram till övriga konsulter. Psilander anger tänkbara konsulter som arkitekter, landskapsarkitekter och planförfattare (2008, s 141). Arkitekten har som uppgift att utforma byggnaden där design är ett viktigt inslag. Detta utger förutsättning för hur byggnaden kommer betraktas rent utseendemässigt vid första anblick och även hur byggnaden upplevs inuti. Val av material och byggmetod berör även projektets ekonomi, vilket kan leda till olika slutkostnader. En tilltalande design och inredning behöver nödvändigtvis inte vara kostsam utan präglas av innovation och kreativitet. Landskapsarkitekten ger projektet värde i form av utformning av den mark som ej är tänkt att bebyggas. Grönytor och andra former av obebyggd mark ger även det ett visuellt intryck för besökare samt kan, om den är ”rätt” utformad, öka trivselen kring fastigheten. Arkitektens utrymme för möjligheten ligger inom byggherrens möjligheter för utrymme (Tiesdell och Adams, 2011, s 9). Arkitektens möjligheter växer då byggherren blir starkt beroende av att finna en design som inbringa värde och kundattraktion. En aspekt av att ge för mycket utrymme till designutformningen belyser Tiesdell och Adams som att resultatet av designen snarare blir en projektion av arkitektens egna visioner istället för en mer profitabel design.

Det är planförfattarens uppdrag att planera kommunikationer, infrastruktur, parker, vatten och andra kringliggande faktorer som påverkar upplevelsen av byggnaden (Psilander, 2008, s 141). Byggherren blir därför beroende av dennes planer med tanke på att det som lämpar sig bäst i den tilltänkta byggnaden baseras på planförfattarens lagda förutsättningar. Detta gör att byggherren måste anpassa sig efter dessa planer då planmyndigheten ej behöver ta hänsyn till byggherrens önskemål. Vid slutet av Design- och projekteringsfasen utformas skisser för projektet som ligger till grund för presentationer till andra intressenter som långivare, planmyndighet och byggentreprenörer. Byggherren kan sedan, med hjälp av flertalet specialister som markingenjörer, konstruktörer och miljöingenjörer, projektera grundläggning, tekniska system och byggstommar. De olika aktörerna som är inblandade i processen har olika motivationsfaktorer för att genomföra projektet (Tiesdell och Adams, 2011, s 5-6) och därför kan det anses vara byggherrens roll som projektledare att övertyga inblandade parter om en vision.

Utvärderingsfasen präglas av analyser för markanvändning och ekonomi. Under Idéfasen utförs mindre analyser inom dessa områden, vilka utförs i större skala inom denna fas. Ingående ekonomiska analyser görs avseende projektets likviditet och genomförandetid, samt projektets lönsamhet. En djupgående marknadsanalys identifierar vilka konsumenter som har störst nytta av det tilltänka projektet och har till

avseende att definiera hur stor kundgruppen är (Psilander, 2008, s 143).

Marknadsanalysen ger således en bild av hur marknadssituationen ser ut. Analysen inkluderar även markens potential beroende av kringliggande mark och byggnader. Valet av fastighet och lokaliseringen som detta medför ur ett kundperspektiv kan vara avgörande för denna verksamhets lönsamhet (Rymarzak och Sieminska, 2012, s 215). Olika typer av verksamheter har olika preferensramar för att söka attraktiva platser där kontor utvärderar kontorsfastigheternas utformning och storlek, vakansgraden i området och tillgängligheten till kunder bland annat. Handeln drivs av population i området, antalet andra handelsverksamheter i närområdet samt hushållens ekonomiska situation för att nämna några.

I *Genomförandeplaneringsfasen* ska planering inför genomförandet av byggnation göras (Psilander, 2008, s 144). Kontrakt med inblandade aktörer i genomförandet skrivs och detta medför en skyldighet från byggherrens sida att stå till svars för dessa kontrakt. Vid inträde till denna fas måste det vara klargjort att de ekonomiska analyserna stämmer och är hållbara. Andra ekonomiska aspekter att beakta är att byggherren hittills troligtvis behövt använda egna ekonomiska medel för att finansiera tidigare genomförda faser. Detta innebär en risk för byggherren eftersom inget projekt med all säkerhet kommer att genomföras innan alla parter är överens och alla kontrakt är påskrivna

Genomförandefasen, som är den sista fasen i projektet, behandlar själva utförande av byggnationen. Byggherren, som tidigare nämnt, är ansvarig för projektet i sin helhet, vilket leder till att en aktiv roll genom att följa och kontrollera projektet är önskvärt för att se till att genomförandet blir så friktionsfritt som möjligt. Psilander (2008 s 145), poängterar att missförstånd och störningar i flödet av genomförandet är det som oftast orsaker problem. Detta kan förhindras om avstånden i kommunikation är korta mellan aktör och byggherre, samtidigt som byggherren erhåller ett helhetsperspektiv över projektet. Marknadsföring av projektet sker även i denna fas för att attrahera tilltänkta kunder.

2.2. Marknadsanalys

Även Hedlund, Kalbro & Lundgren (2008, s 123) poängterar att marknadsanalyser är av central vikt vid initiala skeden av byggprojekt, likaså den ekonomiska analysen. Författarna beskriver stora delar utifrån ett bostadsperspektiv men andra ändamål kan även tillämpas till dessa teorier. En utgångspunkt för dessa analyser är att eftersöka "highest and best use", vilket är hämtat från Fanning et al och litteraturen Market analysis for real estate, concepts and applications in valuation and highest and best use. Det syftar till att skapa det maximala ekonomiska värdet för en markyta i förhållande till dess fysiska, finansiella och legala begränsningar. Fysiska begränsningar omfattar kringliggande faktorer som infrastruktur och hur pass tillgänglig fastigheten är. Finansiella begränsningar kopplas till kostnader så som uppförandet av byggnaden och dess tekniska system. Bygglovshandlingar och ägarförhållanden är exempel på legala attribut som påverkar projektet genomförande.

Marknadsanalysen ger en prognos om hur framtida förhållanden påverkar den tilltänka fastighetens efterfrågan. Detta sker genom två skilda analyser: *trendanalys och fundamental marknadsanalys* (Hedlund, Kalbro & Lundgren, 2008, s 124). Trendanalysen bygger ofta på makrodata som ej har något utvalt ändamål och vidare hur dessa utvecklas i framtiden. Den fundamentala marknadsanalysen använder dessa data och delas sedan in i sex olika steg:

1. Produktivitetsanalys
2. Målgrupp
3. Marknadsområde
4. Effektiv efterfrågan
5. Konkurrerande utbud
6. Absorption

Produktivitetsanalysen avser att kartlägga vad kunden värdesätter högst kring en fastighet och analyserar fastighetens positiva och negativa aspekter. Byggnadens kvalité, attraktivitet och funktionella nytta redovisas även. Detta ligger sedan till grund för att förstå vilken *målgrupp* som lämpas bäst för denna fastighet samt vilka som har betalningsviljan som eftersöks. Inom steget *marknadsområdet* beskriver Hedlund, Kalbro & Lundgren (2008, s 126) att läget för projektet är det som avgör hur marknadsområdet ska avgränsas. Exempel vid bostadsmarknaden är bostadens geografiska läge, jämfört med arbetsplatsens och hur den ena kan bytas ut medan den andra kan behållas en faktor som kan reglera hur stort det geografiska området bör vara. En annan aspekt är vid relativt homogena områden i form av utbud och prisintervall, vilket gör att kunden kan flytta utan märkbar skillnad. Omkringliggande faktorer som graden av service, kollektivtrafik etcetera påverkar även denna kategori. *Effektiv efterfrågan* handlar om att bedöma hur stor kundgrupp som har möjlighet ekonomisk att flytta in efter projektets genomförande.

Konkurrerande utbud har en betydande roll för att uppskatta antalet möjliga kunder. Konkurrens från nyproduktion, befintligt bestånd och även planerad produktion måste tas i beaktning. Inom bostadsbyggnader exemplifierar Hedlund, Kalbro & Lundgren

(2008, s 127) att nyproducerade bostäder konkurrerar med äldre småhus och bostadsrätter inom flerfamiljshus. *Absorption* innebär antalet sålda enheter inom en fastighetstyp under en viss tidsperiod.

Att förstå marknaden är grundläggande för att utföra en korrekt marknadsanalys och värdering för en fastighet. Lind och Persson (2008) beskriver att fastighetsmarknaden kan ha olika definitioner. Till exempel kan det avse köp och försäljning av fastigheter, vilken också är den vanliga definitionen, medan det också kan inkludera hyres- och byggmarknaden så väl som andra överlåtelseformer av fastigheter som exempelvis arv. Marknaden kan sedan avgränsas i form av delmarknader som kan baseras på geografiskt läge, typ av fastighet, efter ägandeform samt kundgrupp. Ytterligare en viktig aspekt är att avgränsa marknaden utifrån objekt som har liknande värdeskapande egenskaper. Avgränsningen kan även ske utifrån ett bestämt tidsintervall för att på så sätt skapa ett kluster inom en utsatt tidsram.

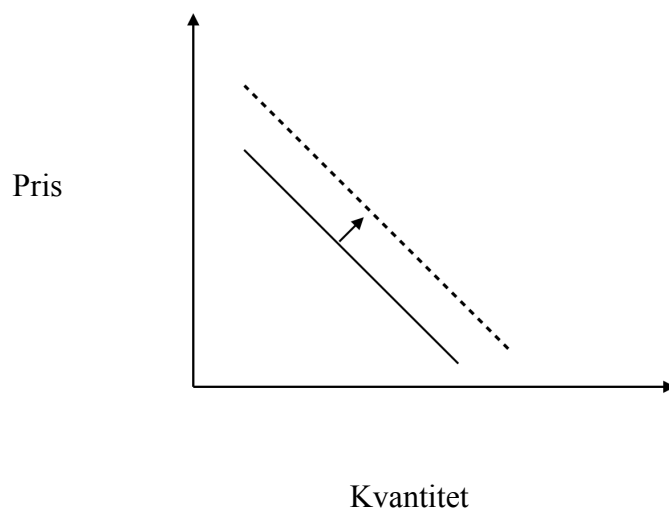
Enligt Lind och Persson (2008, s 204) är utbud och efterfrågan på marknaden de faktorer som påverkar priset mest inför en värdering. Efterfrågan styrs och beror av utbudet och vice versa. När utbudet på marknaden ökar, går priserna ned på grund av konkurrensen som uppstår om kunderna. Det omvända scenariot uppstår då utbudet på marknaden är lågt samtidigt som det finns en hög efterfrågan från kunder, vilket får priserna att stiga. Prisförändringar på marknaden, på kort sikt, beror till största del av efterfrågan. Detta på grund av att utbudet kan ses som relativt konstant under en kortare tidsram eftersom nyproduktion tar tid.

Fastighetsmarknaden har dock flera särdrag utöver generell marknads- och pristeori. Fastigheter innebär stora ekonomiska insatser, ofta finansierade av lån, vilket ger konsekvenser både för enskilda individer och för samhället. Investeringar i fastigheter blir därför av stor betydelse både för privatpersoner som till exempel investerar i ett bostadsköp eller när ett företag investerar i en byggnad. Då dessa ofta finansieras av lån, styr villkoren för lånen och räntor i vilken mån aktörer är villiga att investera. Samtidigt betraktas ofta denna investering som långvarig, där köparens villighet troligtvis kan bero av hur avkastningen eller prisförändringar kommer utvecklas i framtiden. Aktörer som är villiga att ta risker kan se möjligheter i och med detta medan det i andra fall kan betraktas som en trygghet med lång och stabil avkastning beroende av område, utvecklingspotential med mera. Varje fastighet har en viss geografisk placering och varje fastighet är även unik i kombination med detta utöver dess andra egenskaper. Enligt Lind och Persson (2008, s 210) kan således två fastigheter ej vara helt likvärdiga från en värderingssynpunkt.

En variation av utbudet på marknaden återfinns, medan detta ökar i relativt trög takt. Lind och Persson (2008, s 211) menar att vanligen 3-5 procent av ett helt fastighetsbestånd omsätts, vilket kan bero på de långa processer som ofta fastighetsöverlåtelser innebär. Många parter är inblandade i överlåtelseerna, helt beroende av vilken typ av fastighet som berörs, men gemensamt är ofta bland annat långivare, mäklare, besiktningsmän och advokater. Rådgivning behövs ofta i avseende om marknadsinformation då denna ofta är bristfällig och eftersläpande i tiden.

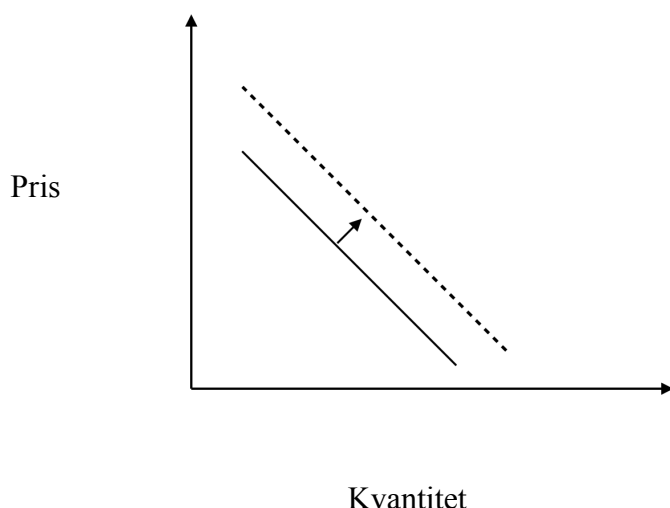
Fastighetsköp- och ägande berörs även av många lagar och regler, där formkrav och redovisningsskyldigheter har stora krav jämfört med andra marknadsprodukter (Lind och Persson, 2008, s 211).

Efterfrågan och utbud kan uttryckas i form av kurvor där pris är kurvans y-axel och kvantitet är kurvans x-axel. Kurvan för efterfrågan visar i vilken grad efterfrågan ändras när priser på varan ändras. Kurvan kan sedan förskjutas åt vänster eller höger på grund av bakomliggande faktorer som gör att kunden är villig att betala ett högre eller lägre pris. Lind och Persson (2008, s 205) ger exempel som att en fastighet förväntas ge ett högre avkastningsvärde i framtiden, vilken kan pressa priset uppåt, eller att en fastighet blir förknippad med miljöproblem, vilket resulterar i att kunden blir mindre köpvillig. Kurvan för efterfrågan visar således hur pass priskänslig efterfrågan på marknaden är. Figur 2 nedan illustrerar en efterfrågekurva samt hur kurvan kan förskjutas.



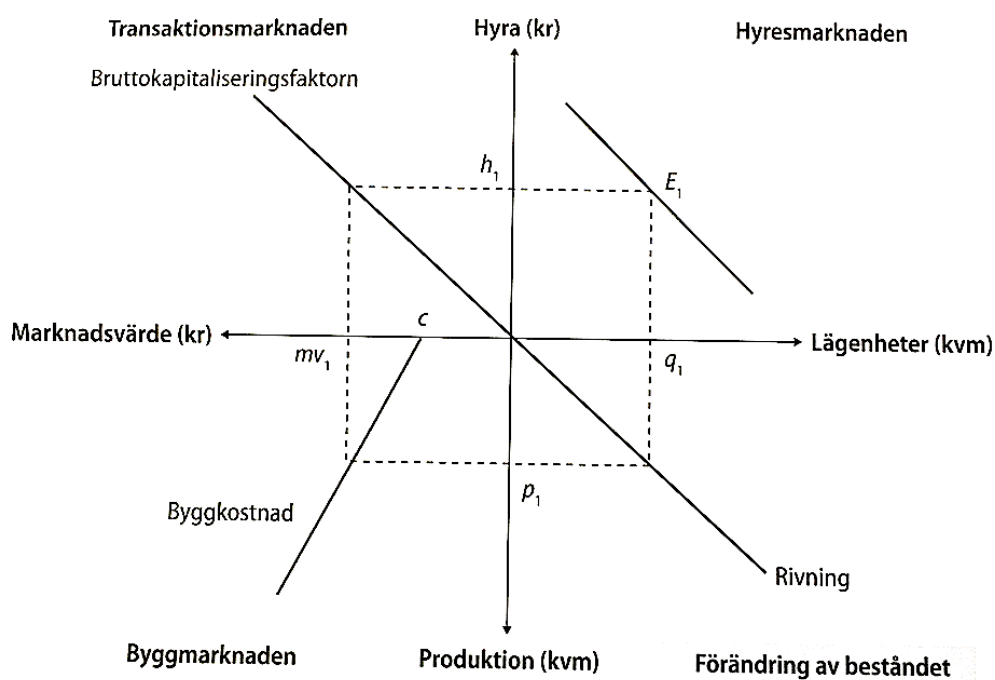
Figur 2, Efterfrågekurva

Utbudet på marknaden visas på ett likartat sätt. Kvantiteten ökar när byggherrar ser möjligheter för nyproduktion, detta sker när den framtida förväntade intäkterna överskrider de förväntade kostnaderna för att bygga. Utbudskurvan visar sambandet mellan pris och kvantiteten som företagen vill producera. Om företag kan uppnå lägre byggnadskostnader förskjuts kurvan åt höger, vilket innebär att företagen kommer vilja öka sin produktion (Lind och Persson, 2008, s 206). Utbudskurvan är starkt beroende av den delmarknad som berörs. Ett exempel är bostadsmarknaden i storstadsregioner på 2000-talet, där kurvan blir mycket brant och nyproduktion främst leder till ett högre pris på just denna. En hög efterfrågan av att människor vill vistas i centrum av en ort, där det finns stort utbud av nöjen, arbete och handel, gör det lönsamt att bygga på höjden (Andersson, 1998, s 63). Den stora efterfrågan som existerar, samtidigt som stadskärnan ofta ej ger möjlighet till stora ytor av byggbar mark, driver priserna och exploateringsgraden uppåt. Om kurvan istället är flack, ökar utbudet i korrelation till priset på grund av att en större vinst kan förväntas. Figur 3 illustrerar hur en utbudskurva ser ut och hur den kan förskjutas.



Figur 3, Utbudskurva

Fastighetsmarknaden har kopplingar till ortens transaktionsmarknad och byggmarknad (Brunes, 2015, s 167). När en ort har en befolkningstillväxt och en inflyttningsnivå som överstiger utbudet på marknaden uppstår en konkurrens med stigande priser. Detta lockar investerare som ser en möjlighet för långsiktig avkastning på kapital vilket gör transaktionsmarknaden för fastigheter mer populär. Marknadspriserna på fastigheter blir därför högre. Byggmarknaden påverkas av detta och följderna blir att de ser en potential i att bygga mer. Utbudet blir där med större och påföljderna blir fler valmöjligheter på marknaden vilket kan leda till sjunkande priser. Den totala processen kan beskrivas i 4Q-modellen som illustreras nedan i figur 4.



Figur 4, 4Q-modellen, (Brunes, 2015, s 168)

© Studentlitteratur

Inför en investering i och värdering av en fastighet bör olika analyser genomföras. De har likheter med tidigare berörda analyser vid fastighetsutveckling och exploatering, där investering i detta avseende kan avse huruvida ett företag bedömer om investeringen i ett byggprojekt är lönsam eller ej. Analyserna delas in i fyra delar, dessa är (Lind och Persson, 2008, s 225):

- Allmänekonomiska analyser
- Ortsanalyser
- Fastighetsmarknads- och förvaltningsanalyser
- Fastighetsanalyser

Analyserna ska ligga till grund för framtida prognoser för utveckling, där alla dessa delar har en central roll. Inom den *allmänekonomiska analysen* beskriver makroekonomins utveckling och ska till detta visa på trender i samhällets ekonomi. Lind och Persson (2008, s 226) nämner ekonomisk tillväxt, inflation, räntenivå och konjunktursvängningar som de avgörande faktorer att behandla i sammanhanget. Denna analysdel kan jämföras med *trendsanalys* som behandlades i tidigare avsnitt.

Ortsanalyser omfattar en utvald regions förutsättningar för framtida utvecklingspotential, där faktorer som beskriver befolkning samt områden ligger till grund. Det kan beskriva befolkningsålder, utbildningsnivå i det första fallet och service-nivå i området och närhet till handel i det senare. Andersson (1998, s 52) beskriver att en orsts attraktivitet beror till en viss del av antalet arbetsplatser som finns, då detta skapar en trygghet vid eventuell lågkonjunktur. Det är viktigare att det finns tillgång till arbete inom många olika branscher, snarare än att orten är stark beroende av en enda arbetsgivare. Ortens tillväxt- och utvecklingsmöjligheter är kopplat till antalet högteknologiska verksamheter som kräver välutbildad arbetskraft. Det genererar i sin tur att högskolor och universitet bidrar till attraktionskraften som finns på orten

Vid *fastighetsmarknads- och förvaltningsanalyser* erhålls till exempel nyckeltal som pris per kvadratmeter och direktavkastning som senare kan ligga till grund inför en värdering (Lind och Persson, 2008, s 226). Det som eftersträvas här är direkt beroende av den värderingsmetod som senare ska användas. Nivåer på hyror i området, vakansgrader och kostnader för drift samt underhåll är annan information som samlas in. *Fastighetsanalysen* har till syfte att bedöma fastighetens status gällande användbarhet, funktion och kvalitet. Faktorer som spelar in vid bedömningen av fastighetens värde är de som behandlas där det geografiska läget har stor vikt.

Brunes beskriver marknadsanalys för fastigheter med flera likheter (2015). För att göra en korrekt bedömning av en fastighets potentiell bör dennes uthyrningsgrad skattas (2015, s 91). Detta göra genom att studera fastighetens kvaliteter, så som hållbarhet, val av material och dess funktion. Som nämnts tidigare i rapporten är det geografiska området; det utformning och innehåll, av stor vikt, vilket även Bruner stödjer. Vidare ska ett marknadsområde för fastigheten fastställas, där konkurrerande fastigheter beaktas, liknande marknader kan användas som jämförelse och en lokalisering av konsumenter med tillräcklig ekonomisk förmåga bedöms. Även efterfrågan, i detta avseende hur pass mycket konsumenterna är villiga att betala för den avsedda

fastigheten bör undersökas. För att bedöma konkurrensen kan bland annat kommunens planer användas.

Nästa steg är att uppskatta drift och underhållskostnader för fastigheten. Dessa är viktiga för projektets lönsamhet och kan delas in inom kategorier om hur stora utgifter de framkallar. Brunes delar in dem i höga, medel- och låga kostnader. Inom höga kostnader finns exempel som värmeförbrukning, medel innehåller bland annat tillsyn och skötsel av fastigheten och inom låga kostnader nämns försäkringar.

Att uppskatta marknadshyran är slutliga fasen i marknadsanalysen. Brunes beskriver att större orter ofta har högre hyra jämfört med mindre, vilket beror av längre transportsträckor in till centrum. Detta medför att invånarna är mer betalningsvilliga att placera sig där. Det finns samband mellan marknadshyran på en ort och dess BNP, de stiger korrelerat på kort sikt. Även efterfrågan på varumarknaden hos den privata och offentliga sektorn påverkar hyresnivåerna, likaså gör efterfrågan och utbudet av ekonomiska medel på finansmarknaden och till vilken ränta det går att beviljas lån. I ett längre perspektiv bör mängden och kvaliteten på landets arbetskraft analyseras, följt av hur denna kommer utvecklas i framtiden. Förutsättningar för investeringar och teknikutveckling är en annan bidragande faktor.

2.3. Värdepåverkande faktorer

Det finns en rad olika parametrar som styr värdet på en fastighet. Läget där fastigheten är placerad, faktorer som är kopplade till fastigheten och omvärldsanknutna faktorer är delar som ofta behandlas. Vad gäller läget har denna en stor påverkan på försäljningspriset. Det kan vara stora skillnader på hyresnivåerna på utformningsmässigt liknande fastigheter. När ett lägesvärde ska beräknas fram, alternativt uppskattas, finns det två olika lägesbedömningar som bör ses över. Den första är det fysiska läget relaterat till staden. Den andra lägesbedömningen relaterar till och påverkas av omkringliggande faktorer såsom butiker, köpcentra, tåg- och tunnelbanestationer etcetera. Attraktiviteten styrs av omkringliggande objekt. Det betyder att fastigheten i sig inte behöver ligga rent geografiskt i centrum för att få ett högt lägesvärde. Det andra synsättet att bestämma lägesfaktorn är i stor vikt för just kommersiella fastigheter då det ofta finns olika distrikt för tjänsteföretag som är koncentrerade på ett och samma ställe. Detta leder till att lägesvärdet kan variera stort mellan olika kvarter där det ändå finns liknande fastigheter (Lantmäteriet & mäklarsamfundet, 2010, s 130). Roland Andersson (1993, s 22-23) beskriver att fastigheter med anknytning till vatten och som har utsikt över detta inbringar ett större värde och genererar samhällsekonomisk nytta. Andersson förklarar vidare att ett kortare avstånd från fastigheter med framförallt med sjö- och vattenutsikt till vissa punkter där personer vill vistas skapar attraktivitet hos personer. Detta är något som kan komma till nytta vid att exempelvis rekrytera företag för att etablera i detta område alternativt attrahera privatpersoner att bosätta sig där. Om detta sker skapar det högre sysselsättning i regionen vilket beskrivs som nytta ur ett samhällsekonomiskt perspektiv.

Faktorer som är kopplade till fastigheten påverkar dess marknadsvärde. Exempel på väsentliga faktorer är tomtens storlek och storleken på byggnaden (Lantmäteriet &

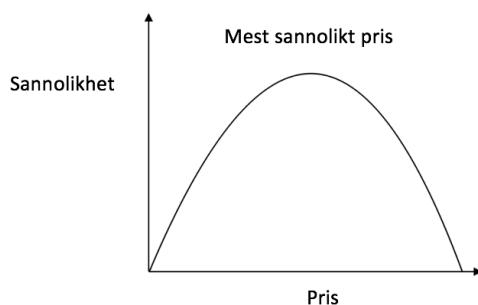
mäklarsamfundet, 2010, s 130). Om det finns en befintlig byggnad på fastigheten så påverkar byggnadens ålder och byggnadens skick värdet. Vare sig om det är en befintlig byggnad eller om en nyproduktion ska uppföras så är material, design, tekniska utformningar och komplexiteten värdepåverkande. I det fall då det inte står en byggnad på fastigheten så är detaljplanens specifikationer betydande för värderingen. Skillnaden i värde på marken avgörs också om den får användas för lokaler eller bostäder. Det användningsområde som ger den största avkastningen ger en högre prissättning (Lantmäteriet & mäklarsamfundet, 2010, s 131).

Omvärlden har också en inverkan på fastighetens värde. Under denna kategori finns faktorer av samhällsekonomisk och politisk art i form av lagstiftningar gällande hyror, kredit och olika former av beskattningar. Konjunkturutveckling spelar stor roll likaså som räntenivåer och inflation.

Adair, Berry och Nase beskriver i en studie av Glasgows primekontorsmarknad att det existerar en betalningsvilja och att vakansnivåerna påverkas av ett objekts designkvalitet (2013, s 50). Fastigheter med väl utvecklade design påvisar högre hyror. Även byggnadsår, där författarna hänvisar till att byggnader uppförda innan, jämfört med efter år 2007 visar en högre betalningsvilja bland kunder. En annan drivande faktor var långa hyreskontrakt. Vidare beskrivs ett avstånd på 400 meter, alternativt fem minuter, som ett avstånd som människor är villiga att gå inom ett närområde.

2.3.1. Marknadsvärdet

Marknadsvärdet är det pris som är kopplat till en tänkt överlåtelse för en fastighet vid en specifik tidpunkt. Marknadsvärdet varierar alltså med tiden och är inget som är konstant. Detta beror på att det är förändrade förutsättningar vid olika tider för överlåtelse av fastigheter och priset kan då variera stort. Ifall en simulering görs där samma fastighet säljs under samma tidpunkt skulle det fortfarande bli en skillnad i prisskillningen då de inblandade, köpare och säljare, har olika erfarenheter, preferenser, information etcetera. Priset kan därför klassas som en stokastisk variabel då slumpen har avgjort vilka egenskaper som är inblandade. Därför kan prisskillningen enkelt beskrivas genom en normalfördelning av de olika prisnivåerna då det finns en viss regelbundenhet vid köpen trots en prisspridning, detta illustreras i figur 5 nedan.



Figur 5, Illustrerar en normalfördelning av köpeskillningar som även beskrivs som marknadsvärdet

Priset som är registrerat flest gånger, maxvärdet, är alltså det mest sannolika priset vid försäljningen. Detta brukar beskrivas som den mest allmänt accepterade definitionen av marknadsvärdet (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2010, s7).

2.3.2. Avkastningsvärdet

Avkastningsvärdet för en fastighet är kopplat till en person, organisation eller ett företag. Avkastningsvärdet är alltså en bedömning av vad intressenten vill åstadkomma med en fastighet och vad fastigheten tros generera. För att beräkna avkastningsvärdet diskonteras framtida nettoöverskott till ett nuvärde. Nettoöverskottet definieras av Lantmäteriet & Mäklarsamfundet på följande vis:

”Nettoöverskotten erhålls genom att man från intäkterna räknar bort kostnader för drift och underhåll” (2010, s 8)

Nettoöverskottet är därför inget konstant värde och kan ses på olika sätt av köpare och säljare. Detta leder till att det individuella avkastningsvärdet kan ses som drivkraften på en fastighetsmarknad och att det finns ett möjligt spelrum vid en överlåtelse.

2.4. Värderingsmetoder

Vid fastställande av tidigare nämnda värdetyper, marknadsvärde och avkastningsvärde finns det olika tillvägagångssätt. Denna rapport avgränsas till de tre vanligaste värderingsmetoder för att finna dessa:

- Ortsprismetoden
- Avkastningsbaserade metoder
- Produktionskostnadsmetoden

De tre värderingsalternativ kan i sin tur delas in i andra mindre metodvarianter som kommer att beskrivas senare i rapporten. Valet av värderingsmetod bör teoretiskt resultera i samma värde men en rad parametrar som tillkommer beroende på vilken metod som används försvårar processen vilket kan komma att resultera i en differens. Därför bör värderaren om möjligt använda sig av flera olika metoder eller varianter för att finna ett representativt värde. Tillgången till grunddata är ett styrande verktyg såväl som verksamhetens eller organisationens tradition.

2.4.1. Ortsprismetoden

Ortsprismetoden går ut på att jämföra vad prisnivån för olika kvoter har varit på för liknande objekt inom en specifik ort. Det kan exempelvis utföras genom att studera tidigare köpepriser för fastigheter i ett området kring en fastighet. Dessa analyseras för att bättre kunna se vilka faktorer gällande fastigheten som höjde respektive sänkte värderingspriset på objektet (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2010, s 137). Viktigt att påpeka är att vid enbart fokusering på historiska dokument gällande priser på fastigheter i orten, endast är relevant då det finns tydliga kopplingar till värderingsobjektet vid värderingstidpunkten. För att skapa en relevant marknadsvärdebedömning av

fastigheten så behövs det betydligt mer data än av att bara se över historiska dokument (Persson, 2005, s 367). För att inte enbart fastna vid statistiken så har en beskrivning av metoden delats in i sex steg som gör det lättare att få ett mer specifikt och relevant material för värderingen.

1. Avgränsa en relevant marknad för värderingsobjektet
 2. Vilka objekt är jämförbara och är innanför avgränsningarna?
 3. Datainsamling av jämförelseobjekten
 4. Analysera, bearbeta och tolka den framtagna informationen
 5. Applicera och gör tids- och egenskapliga korrekationer
 6. Slutlig värdebedömning samt analys av osäkerheter i uppskattningen
- (Persson, 2005, s 367)

Avgränsa en relevant marknad för värderingsobjektet.

Vid avgränsandet av marknaden finns det inga regler för hur det måste gå till. Det är upp till personen i fråga som söker marknadsvärdet för objektet att bestämma och avgränsa. Vanligtvis så borde grunden vara att avgränsa via fastighetstyp eller normeringsalternativ. Det behöver inte alltid vara via fastighetstyp eller rent geografiskt läge som avgränsar marknaden utan även se till vilken målgrupp objektet vänder sig till och sedan simulera potentiella köpare som är benägen att tillfredsställa målgruppen (Persson, 2005, s 368).

Vilka objekt är jämförbara och är innanför avgränsningarna?

En kritisk punkt är att fånga jämförbara objekt innanför avgränsningarna då alla fastigheter är tämligen unika både men hänsyn till läge och egenskaper. Mer kritiskt blir det att finna jämförelseobjekt på udda fastigheter som är särpräglade samt om fastigheten är belägen på vissa geografiska platser. Ett sätt för att finna liknande objekt är att studera databaser över exempelvis överlåtelse som vunnit laga kraft, taxeringssiffror mm. Enligt Erik Persson är egentligen den viktigaste informationskällan den egna uppföljning av marknadens utveckling om den är kontinuerligt (Persson, 2005, s 369).

Datainsamling av jämförelseobjekt

För att fastställa ett mer komplett marknadsvärde utifrån ortsprismetoden så är data rörande både värderingsobjektet och jämförelseobjektet nödvändiga. Att se över de tekniska lösningarna som objekten erbjuder, egenskaperna för fastigheten, läget såväl som ekonomiska egenskaper. Ses dessa aspekter över för enbart jämförelseobjektet så kan detta bli problematisk då exakta data är svåråtkomligt. Utgångspunkten bör ändå vara att samla in data kring den tillämpningsmetod som kommer att användas. Driftnetto om nettokapitaliseringssmetoden ska tillämpas, köpeskillingen och taxeringsvärdet om köpeskillingskoefficienten ska tillämpas, se vidare i kommande avsnitt (Persson, 2005, s 370).

Analysera, bearbeta och tolka den framtagna informationen.

För att få ett jämförbart mått på de enskilda priserna måste dessa *normeras* eftersom fastigheter näst intill aldrig är den andra lik. En ren jämförelse av siffror kan vara missvisande (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2010, s 137).

Den vanligaste normeringsmetoden är att beräkna **bruttokapitaliseringsfaktorn**, det innebär att jämföra totala köpekostnaden med bruttoårshyrorna, resultatet blir då fastighetspriset per hyreskrona. **Nettokapitaliseringsprocenten** jämför prisskillningen med driftnetto. Det vill säga inkomsterna i form av hyror minus diverse kostnader relaterade till driften. Resultatet blir ett bra värde för en direkt lönsamhetsbedömning för fastigheten. Ytterligare två normeringsmetoder är att beräkna fram **köpeskillingskoefficienten** och **Pris/kvadratmeter bruksarea**. För att beräkna köpeskillingskoefficienten, även kallad K/T-talet, så divideras köpekostnaden med fastighetens taxeringsvärde. Detta är en beräkningsmetod för att få fram fastighetsskatten på värderingsobjektet. Kvadratmeterpriset för bruksarean är ett mått på vad fastighetspriset per kvadratmeter bostadsyta är. Detta mått används främst vid bostadsfastigheter för att se skillnaden i pris beroende på fastighetens ålder (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2010, s 137-142).

Applicera och gör tids- och egenskapliga korrekitioner.

Med största sannolikhet är informationen hämtad från en tid tillbaka. Detta tillsammans med att förändringar ständigt sker på marknaden förmedlar vikten i att tillämpa en tidsangivelse vid värdetidpunkten. I och med att det är historiska data som används så spelar den tidsmässiga skillnaden roll i form av förändrade värdenivåer beroende på reala värdeförändringar eller av inflation. Detta gör att enkla medeltalsberäkningar blir felaktiga och frågan om hur tidsaspekten ska behandlas svårare. Det finns olika sätt hur tidsmässiga olikheter ska behandlas. Vanligtvis läses detta av ur ett samband via en tabell där det finns en pris- och tidsaxel i y-led respektive x-led. Utifrån detta kan den tidsmässiga trenden påvisas genom en regressionslinje via punkterna som är utplacerade. Persson (2005, s 373) beskriver vidare att om det önskas så kan man med hjälp av kurvan förutspå framtida prisutvecklingar eller en marknadsutveckling på prinsnivåerna.

Vad gäller korrekitioner så är det viktigt att kostnadsberäkna brister eller förbättringar för värderingsobjektet med utgångspunkt från jämförelseobjektet och inte tvärt om.

Slutlig värdebedömning samt se efter osäkerheter i uppskattningen

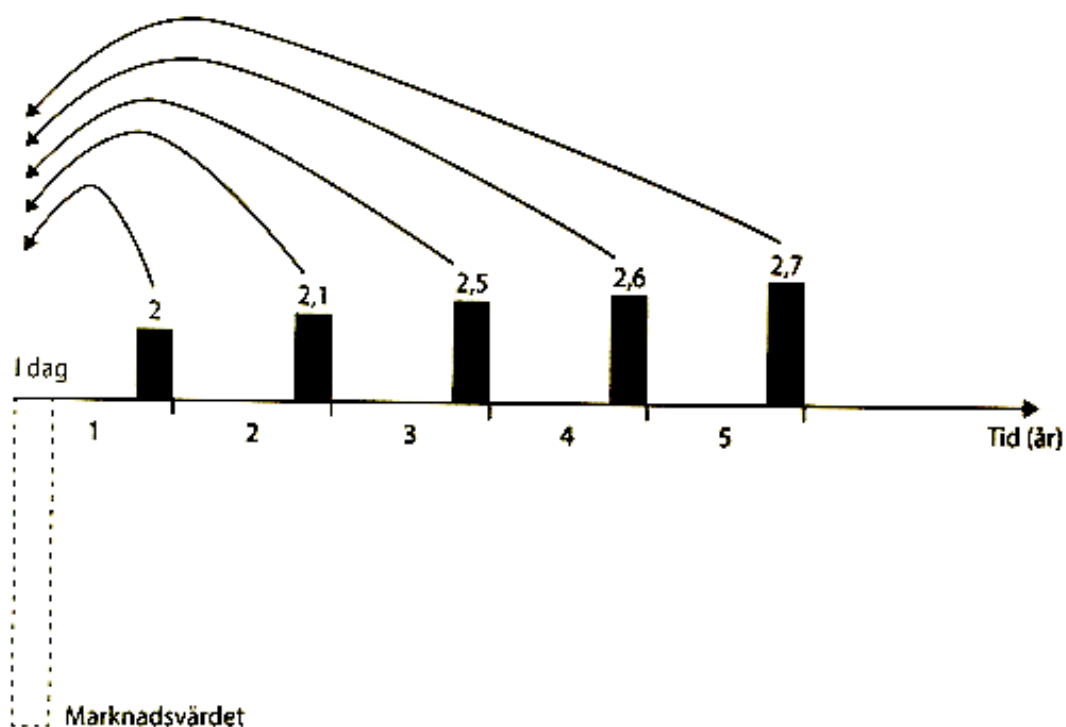
Efter att värdebedömningarna har utförts är det viktigt att se över osäkerheterna av utfört arbete. Bland annat att se över grundmaterialet och ställa sig frågan hur pålitlig resultatet är. Om så krävs kan en värdeansats upprätthållas där vissa antaganden beskrivs och motiveras. Oftast motiveras dessa värdeansatser i text och presenteras i ett intervall med en procentuellt tal som beskriver osäkerheten (Persson, 2005, s 375). Finns det relevanta och bra jämförelsematerial att normera efter så är ortsprismetoden en väldigt relevant metod att använda vid värdering för att finna marknadsvärdet. En vital del som ortsprismetoden bygger på är att det faktiskt finns tillgängliga data att ta del av. Informationens tillgänglighet och relevans styr till viss del vilken av

normeringsmetoderna som bör användas och vilket metod som lämpar sig bäst för värderingen i fråga.

2.4.2. Avkastningsbaserade metoder

Dessa metoder, liksom ortsprismetoden, använder också en simulering på vad marknaden är villig att betala för fastigheten så är tidigare köpeskillingar för tidigare liknande objekt en viktig faktor för att bestämma marknadsvärdet. Avkastningsmetoder är också tillämpningsbara för att bedöma ett enskilt avkastningsvärde för ett specifikt objekt. Viktigt att nämna om avkastningsbaserade metoder är att de i dagsläget är den mest frekvent använda, dock bör värderaren vara försiktig för att metoderna inte ska bli för manipulerade av värderarens vilja av att skapa så stort värde som möjligt (Persson, 2008, s 278).

Metoderna grundar sig på att beräkna ett nuvärde av framtida händelser i dagens penningvärde, det vill säga att framtida förutspådda avkastningar räknas om till ett nuvärde. Detta illustreras i figur 6 nedan.



Figur 6, Illustrerar nuvärdesberäkning (Brunes, 2015, s 31)

© Studentlitteratur

Avkastningsmetoderna är generellt uppbyggda av fem olika delar. Först behövs en *kalkylmodell* därefter specificeras de *ingående data* som företaget erbjuder och dess avkastning. Sedan appliceras detta under den *tidsperiod* som bestäms. Därefter fastställs en *kalkylränta* som bestämmer avkastningskravet och till sist antas ett eventuell *restvärde* som uppstår vid kalkylperiodens slut (Persson, 2005, s 386).

Kalkylmodeller

Vanligtvis och grovt generaliserat så delas värderingsmodellerna in i två grupper; direktavkastningsmetoden eller diskonteringsmetoder.

Direktavkastningsmetoden bygger på att beräkna en evighetskapitalisering av ett normaliserat driftnetto för första året. Driftnettot blir då totala bruttoinbetalningarna för fastigheten subtraheras med drift- och underhållskostnader samt olika skatter såsom fastighetsskatt och tomträttsavgäld. Resultatet blir alltså ett normaliserat driftnetto som ligger till grund och används för hela den tidsperiod som bestämts. Därefter måste korrigeringar göras mellan det riktiga och normaliserade driftnettot tills att dessa anses gå ihop. Beräkningen utförs av följande formel:

$$V = \frac{Dn}{da}$$

Dn = Driftnetto

Da = Direktavkastning

Gordons formel bygger på direktavkastningsmetoden men tar hänsyn till en procentuell förändring; variabel g beskriver värde- eller avkastningsförändring som kan komma att ske.

$$V = \frac{Dn}{p - g}$$

V = Nuvärde

Dn = Driftnetto

p = Kalkylränta

g = Årlig värdeförändring för värde- eller avkastning i procent

Huvudsakligen påvisar direktavkastningsmodellen ett tänkbart marknadsvärde för fastigheten utan att ett restvärde är inräknat. Metoden är relativt enkel vilket kan medföra vissa begränsningar av dess användbarhet (Persson, 2008, s 387-387).

Diskonteringsmetoden

Den andra huvudmetoden, diskonteringsmetoden, är uppbyggd av nusummeberäkningar av driftkostnaderna samt att beräkna ett nuvärde av restvärdet för fastigheten vid slutet av kalkylperioden. Diskonteringsmetoden delas till skillnad mot direktavkastningsmetoden in i två delar, en kortare period oftast 5-10 år och därefter följer en evighetskapitalisering av driftnettot med kalkylränta inräknad. Vid denna metod kan även lån för fastigheten appliceras.

$$V = \sum_{t=1}^n Dn_t \frac{1}{(1+p)^t} + \frac{R_n}{(1+p)^n}$$

V = Nuvärde
 D_n = Driftnetto
 R_n = Restvärde år n
 t = Tidsvariabel
 n = Kalkylperiod
 p = Kalkylränta på totalt kapital

Kassaflödeskalkyler är det främsta verktyget för beräkning med diskonteringsmetoderna. Det baseras på löpande betalningsströmmar vid specifika tillfällen, detta gäller både för in- och utbetalningar. Schabloniseringsgraden bestäms efter den mån av återkoppling som sökes. Med ett längre intervall mellan återkopplingarna, desto svårare är det att se en tydlig bild av likviditetsutvecklingen. Kassaflödeskalkyler påvisar därför en tydligare bild över likviditeten och är också lättare att justera efter förändrade förutsättningar. Vid användningen av kassaflödeskalkyler kan de inte bara utnyttjas för att bestämma ett marknadsvärde utan även för att göra en konsekvensanalys av marknadsvärdet eller få fram ett individuellt avkastningsvärde (Persson, 2008, s 282). Vid en kassaflödesanalys utformas alltså en prognos om transaktioner som direkt har koppling till värderingsobjektet, nedan följer formeln som används.

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{(H - D - U - F - T - I)_t}{(1 + p)^t} + \frac{R_n}{(1 + p)^n}$$

V = Nuvärde
 H = Hyra
 D = Drift
 U = Underhåll
 F = Fastighetsskatt
 T = Tomträttsavgäld
 I = Investeringar i fastigheten
 R_n = Restvärde år n
 t = Tidsvariabel
 n = Kalkylperiod
 p = Kalkylränta på totalt kapital
 (Persson, 2005, s 389)

Ingående data

Det är av stor vikt att de data som förs in i kalkylmodellen är av största relevans för att resultatet av analysen ska bli så tillförlitlig som möjligt. Viktigt är att det redovisas hur och varför just de data som valts ut är framtagna och vilka antaganden som ligger till grund. En grundförutsättning är att data relaterat till fastigheten är korrekt. Det innefattar bland annat storleken på fastigheten. För att mer preciserat värdera fastigheten kan denna area delas in i mindre avsnitt. Bruksarean (BRA) det vill säga hur stort själva användandet uppskattas vara. Bostadsarea (BOA) avser den area som är avsedd för

bostäder eller lokalarea (LOA). Lokalarean i sin tur går att mer noggrant utreda i från av vilken typ av lokal som finns i fastigheten, exempelvis, kontor, lager, personalutrymmen mm. Skick, standard och funktionalitet är ytterligare aspekter som har betydelse för hur prissättningen ska göras (Persson, 2005, s 390).

Avkastning

Avkastning är förhållandet mellan det satsade kapitalet och de intäkter som kommer in. Det minsta accepterade beloppet på förhållandet är då investerarens avkastningskrav (Lind, 2012, s53). Avkastningsvärdet är alltså framtida inkomster omräknat till nutida inkomster och utförs genom en nuvärdesberäkning eller en ränta på ränta ekvation. Vad gäller avkastning så är detta en grundförutsättning för de avkastningsbaserade modellerna. Här spelar flera parametrar in för att göra en tillförlitlig bedömning av ett relevant avkastningskrav med hjälp av ingående data (Persson, 2005, s 391).

Tidsperiod

Tidsperioden för en avkastningsbaserad värdebedömning kan i princip sträcka sig från ett år ända till oändligheten. Dock brukar tidsperioden delas in i tre huvuddelar beroende på värderingssituation.

1. Den ekonomiska livslängden på objektet är kalkylperioden
2. Evighetskalkyl, är räknat på första årets normaliserade driftnetto och fram till evigheten
3. Årskalkyl på 5-10 år och därefter evighetskalkyl på ett restvärde

Kalkylränta

Kalkylränta är ett svårtolkat begrepp då den kan variera stort både i vilket sammanhang räntan används i och rent storleksmässigt. Storleken är en sammansatt värde av såväl samhällsanknutna, situationsspecifika och av flertalet subjekt- och objektanknutna bedömningar. Viktigt att det dock att räntesatsen antas på ett tydligt sätt då storleken på räntan har en vital påverkan på kalkylresultatet.

Beräkningen av kalkylränta är kort sammanfattat att bedöma allmänekonomiska förhållanden tillsammans med fastighetensanknutna aspekter. En förenklad formel för kalkylräntan kan beskrivas följande:

$$\text{Kalkylränta} = \text{Realränta} + \text{Inflation} + \text{Riskfaktor}$$

Den ovanstående formeln brukar läggas till grund för att beskriva de antaganden som gjorts vad gäller direktavkastningskravet för investeringen. Vill investeraren eller företaget enbart söka ett avkastningsvärde är det dennes direktavkastningskrav som är räntekravet. Kalkylräntan bör vara lika eller högre än den bästa alternativa placeringen av kapitalet (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2010, s 149).

$$\text{Realränta} + \text{Inflation} + \text{Riskfaktor} = \text{Direktavkastning} \pm \text{Driftnettoförändring}$$

(Persson, 2005, s 393)

Restvärde

När det gäller diskonteringsmetoder så ska ett restvärde beräknas som är rimligt för kalkylen vid tidsperiodens slut. Restvärdet är av större vikt vid kortare tidsperioder för hela kalkylresultatet. Vid längre tidsperioder och med högre räntekrav är däremot restvärdet vid mindre vikt för resultatet. Vid beräkningen av ett restvärde så tas det hänsyn till om objektet exempelvis ska till försäljning eller avvecklas. Restvärdet är svårt att fastställa men vanligtvis görs detta genom att det normerade driftnettot året efter kalkylperiodens slut divideras med direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut.

$$R_n = \frac{Dn_{n+1}}{da_n}$$

R_n = Restvärde år n

Dn = Driftnetto

Da = Direktavkastningskrav

n = Kalkylperiod

Produktionskostnadsmetoden

Denna värderingsmetod grundar sig på att se till de faktorer och kostnader som skulle uppkomma för att producera den byggnad som är värderingsobjektet. Viktigt att poängtera är att själva värdet för fastigheten inte alltid är densamma som den totala produktionskostnaden för att uppföra en byggnad.

Produktionskostnaden består i huvudsak av tre delar. Den första delen behandlar anskaffningskostnader för de material och komponenter som behövs för att bygga den byggnad som önskas på fastigheten. Kostnaden kan beräknas genom att ta med de direkta kostnaderna för varje komponent eller genom en indexuppräkningsmodell av ett tidigare projekt. Steg två behandlar värdeminskningen som uppstår när byggnaden åldras. Detta genomförs genom en nedskrivningsmodell som företaget anammar. Detta är emellertid en svår process då det rent praktiskt är svårt att uppskatta storleken på nedskrivningarna. Sista steget är att addera värdet på marken samt det tekniska värdet

Kostnadsproduktionsmetoden används ofta som ett kontrollverktyg för rimlighetsbedömningar av andra värderingsmetoder.

3. Resultat/Huvuddel

Följande del av rapporten tillämpar tidigare behandlade teorier för att bestämma förutsättningar för Gullbergsvass 16:1. Avsnittet börjar med att utreda det ekonomiska läget i Sverige och i Göteborgsregionen, kallat trendanalys. Vidare beskrivs området förutsättningar och hur de kommer förändras från i dagsläget sett till utveckling av Älvstaden och Stadsutveckling 2.0. Detta leder till att analysera hur områdets förändring kommer ändra förutsättningarna för Gullbergsvass 16:1 och kunders betalningsvilja. Marknadsanalyser för kontorsmarknaden och handel utförs för att undersöka utbud och efterfrågan idag samt i framtiden då den nya byggnaden ska uppföras. Dessa faktorer sammanvägs sedan i en bedömning av vilka verksamheter som har goda förutsättningar att bedrivas i den nya byggnaden samt en värdering i form av en kassaflödesanalys. Projektet bedöms ligga inom tidigare nämnda *Idéfas*.

3.1. Trendanalys

Rapportens tidigare delar som beskriver *trendanalys* samt *allmänekonomiska analyser* har visat att en fastighets värde och nytta beror av ekonomiska faktorer som påverkar nationell, likväl regional nivå. Även *ortsanalys*, med fokus på en enskilt utvald ort, i detta fall Göteborgsregionen, som bedöms som projektets *marknadsområde*.

3.1.1. Nationell analys

Sveriges ekonomi bedöms gå in i en högkonjunktur 2016 enligt Konjunkturinstitutet (2016, s 21). Sveriges hushåll uppvisade en stor efterfrågan 2015, liksom en tillväxt i hushållens reala disponibla inkomst. Den disponibla inkomsten är prognostiserad till att öka vilket kan bidra till att ekonomin i landet fortsätter gå starkt. Andelen yngre och äldre av befolkning växer, vilket ger ett större behov av att satsa kapital inom offentliga välfärdstjänster. Detta bidrar till att sysselsättningsgraden i landet väntas öka då behov av arbetskraft inom denna sektor kommer uppstå. Andra branscher som bidrar till utveckling är byggindustrin och tjänstesektorn. Sveriges arbetslöshet minskar på grund av att utbudet av arbetskraft ej förväntas möta den efterfrågan som finns på marknaden. Arbetslösheten bedöms sjunka från 7,1 % 2015 till 6,2 % i slutet av 2017. Inflationen kan beskrivas utifrån konsumentprisindex, KPI då detta är ett mått på prisutveckling för den privata inhemska konsumtionen (SCB, 2016). Konsumentprisindex med fast ränta, KPIF, indikerar värden där förändrade räntesatser från KPI tas bort. Inflationen har varit låg under fem år vilket bland annat kan förklaras av en svag konjunkturutveckling i omvärlden. Under 2015 ökade KPIF med 0,9 %, vilken senare återfanns på 1,1 % i februari 2016. Denna bedöms fortsatt stiga fram till och med 2017. Sveriges riksbanks prognoser till år 2020 för KPI är satta till cirka 3 % där ett osäkerhetsintervall om 90 % omfattar cirka 0,1 % till cirka 5,9 % (Sveriges riksbank, 2016). KPFI är prognostiserat att inom 90 % osäkerhetsspannet ligga mellan cirka 0,8 % till cirka 3,5 %, samt är bedömt till 2,1 %. Prognosen för KPI visas i bilaga 1 och prognosen för KPFI återfinns i bilaga 2. Sveriges riksbank (2016) har i dagsläget utsatt reporäntan till -0,5 %. Prognoser framåt i tiden, till och med år 2020, visar en långsamt stigande ränta till ca 1 %. Detta inom ett osäkerhetsintervall av 90 %, som återfinns mellan cirka -3 % och 4,2 %, detta visas i bilaga 3.

Efter en BNP-tillväxt till 3,8 % under hela 2015, förväntas denna att minska till 3,5 % under 2016 (Konjunkturinstitutet, 2016, s 23). Sveriges befolkningstillväxt är en bidragande faktor till denna utveckling. Sveriges riksbanks uppskattning för BNP-utveckling till 2020 är 2 %, där osäkerhetsintervallet om 90 % är mellan cirka –1,4 och 5,2 %. Detta visas i bilaga 4,

Konjunkturinstitutet (2016, s 45) har även utformat ett scenario för Sveriges ekonomi fram till och med år 2020 som återfinns i tabell 1 nedan. Talen anger procentuell förändring om inget annat anges.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
BNP	2,4	3,8	3,3	2,6	2,0	1,6	1,8
BNP per invånare	1,4	2,7	2,1	1,2	0,4	0,0	0,3
Potentiellt BNP	1,7	2,2	2,1	2,1	2,0	1,9	2,2
Arbetslöshet	7,9	7,4	6,7	6,3	6,2	6,4	6,7
KPI	-0,2	0,0	0,8	1,2	3,2	3,5	3,2
KPIF	0,5	0,9	1,1	1,5	2,1	2,4	2,2
Reporänta	0,0	-0,35	-0,5	0,0	1,0	1,8	2,5

Tabell 1, Sveriges ekonomi (Konjunkturinstitutet, 2016, s 45)

Dagsläget i Sveriges ekonomi ger goda förutsättningar för fastighetsmarknaden. Låg ränta ger möjlighet till att mer kapital sätts i omlopp och en låg inflation indikerar att konsumenter fortfarande får lika mycket värde av sina investeringar. BNP visar att ekonomin går starkt vilket kopplas till att arbetslösheten minskar och att sysselsättningsgraden i landet ökar. Prognoserna fram mot 2020 visar en utveckling som skulle kunna göra marknaden något svagare med ett nedåtgående BNP. Inflationen väntas stiga, vilket även gäller räntan samtidigt som även sysselsättningen dalar nedåt. Detta visar att konjunkturen förväntas vara nedåtgående och ekonomin blir svagare.

Nyckeltalen som Konjunkturinstitutet och Sveriges riksbank tagit fram i sina respektive prognoser är dock ej exakta och används endast som riktmärken för att kunna bedöma framtidens marknad. Det existerar alltid en osäkerhet av att bedöma framtiden då oförutsedda händelser kan inträffa som där med påverkar nyckeltalet och ett annat utfall kommer ske.

3.1.2. Regional analys

Konjunkturbarometern för Västra Götaland (Västra Götalandsregionen, 2015) beskriver att regionens tillväxt, med Göteborg i synnerhet, var stark inom flera branscher hösten 2015. Prognoserna inför 2016 är även dessa positiva, med ökad sysselsättningsgrad inom regionen. Att Göteborgs konjunktur är stark stärks av Business Region Göteborgs rapport om konjunkturen Göteborgsregionen från 2016 första kvartal (Business Regions Göteborg, 2016). Göteborg uppvisar en ökning av sysselsättningen på 3,1 %, jämfört med Sveriges totala sysselsättningstillväxt på 1,6 %, se bilaga 5. Arbetslösheten har minskat i Göteborg sedan oktober 2013 till följd av regionens konjunkturläge. I februari 2016 var arbetslösheten bedömd till 6,2 % vilket visas i bilaga 6, tillsammans med

resterande storstadsregioner i landet, samt hela landets arbetslöshet. Folkmängden ökar i Göteborgsregionen och har gjort detta sedan 2001, vilket illustreras i bilaga 7.

Evidens har utfört en uppskattning av kontorssysselsättning i Göteborgsregionen. Prognosen ligger inom ett intervall av tre olika uppskattningar, beroende av regionens utveckling, där den i överkant är cirka 260 000 sysselsatta och i underkant cirka 230 000 fram till år 2035. Inom stadskärnan, inkluderat Norra Älvstranden, övriga innerstaden samt CBD beräknas genomsnittet av nya antalet kontorssysselsatta till cirka 28 200 personer, då totalantalet är baserat på den högsta prognosen bland antalet kontorssysselsatta (Evidens, 2014).

Analysen av rådande ekonomiska läge i Göteborgsregionen indikerar på att fastighetsmarknaden i dagsläget har goda möjligheter att vara stark. Rådande högkonjunktur med hög sysselsättningsgrad, jämfört med övriga landet, bör bidra till att dagens fastighetsvärden bedöms ligga i överkant. Göteborgsmarknaden skulle kunna bli något svalare i framtiden med tanke på tidigare nämnda BNP, inflation och ränta. Dock spås en stor sysselsättningstillväxt i regionen som kan motverka detta.

En ytterligare aspekt som gynnar Göteborg är att staden har ett stort antal studenter och därmed goda förutsättningar för framtida välutbildad arbetskraft som enligt Andersson bidrar till Stadens utveckling och attraktionskraft.

3.2. Områdesanalys

Områdesanalysen är baserat på tidigare angivna *ortsanalys*. Analysen syftar till att beskriva de geografiska förutsättningar som finns för Gullbergsvass 16:1 i dag samt hur dessa komma utvecklas framåt. Två jämförelseobjekt har valts ut, Västra hamnen i Malmö och Aker Brygge i Oslo, där dessa två områden har genomgått samma transformation som delar av Centralenområdet samt i framtiden för Gullbergstrand. Dessa har studerats för att konkret se hur områdena har anpassats och vad som finns där idag.

3.2.1. Nulägesbedömning

Idag är det närliggande området runt fastigheten Gullbergsvass 16:1 dominerat av kontor och infrastruktur. Bebyggelsen nära fastigheten är en tydlig skildring av stadens utveckling från olika tidsepoker, bland annat med Pagonen (före detta Tobaksmonopolet) från tidiga 1900-talet till andra kontorsbyggnader från 1970-talet. Området är en del av Centralenområdet men ligger vid den norra utkanten med anslutning till Göta Älv och Göta älvbron. Avståndet till fastigheten från Göteborgs centralstation och Nordstan är cirka 500 meter men upplevs idag som väldigt mycket längre då det finns stora barriärer av infrastruktur, bland annat Götaleden. Infrastrukturen domineras av bil-, buss- och spårvagnstrafik vilket försvårar möjligheten för fotgängare och cyklister att nå området som är i direkt avslutning till fastigheten. Detta leder till att kvarteren direkt utanför fastigheten inte innehåller de utbud av restauranger, handel och dylikt som gör en stadsdel levande.

Vad gäller Centralenområdet i det stora hela så finns det ett brett utbud av diverse kontor, restauranger, handel och hotell. Det beräknas vara cirka 11 000 personer verksamma i området vilket gör att det är mycket rörelse i området och det ställer stora krav på alla sorters flöden och att de fungerar. I och med att Centralstationen är belägen i området är det en naturlig knutpunkt för för dessa flöden. Trafiken runt Centralenområdet domineras av bil-, buss- och spårvagnstrafik men även av tågtrafik vilket gör detta till en stor samlingspunkt flertalet av avgångar för både nationellt och internationellt trafik. Centralenområdet trafikeras dagligen av uppskattningsvis 220 000 personer enligt Stadsutvecklingsprogram för Centralenområdet 2.0. Trots den massiva trafiken är det endast en bråkdel som färdas mot fastigheten Gullbergsvass 16:1. Den mesta av trafiken är mellan Centralstationen och Nordstan samt mellan Centralstationen och Drottningtorget. Centralenområdet präglas av infrastruktur som skärmar av delar av området, bland annat där Gullbergsvass 16:1 är belägen. Detta gör att området inte utnyttjar sin fulla potential vilket har varit en drivande faktor i utbyggnadsprogrammet som beskrivs i kommande avsnitt. Att bryta ner infrastrukturbarriärerna och utforma området till ett mer gång och cykelvänligt kommer vara en bidragande faktor för att skapa liv i hela området (Göteborgs Stad, 2016, s 18-24).

Sysselsättningen i området kategoriseras och illustreras i figur 7 nedan. Där påvisas att nästan all handels-, restaurangs- och hotellverksamhet är centrerad i och runt Nordstan och kontoren strax söder om Göta Älv där Gullbergsvass 16:1 är belägen. Detta kan vara ett resultat av att barriärerna är för stora mellan centralstationen och Nordstan till de nordligare delarna trots de faktiskt korta avståndet och att entré in till Nordstan är inte störs av något hinder.

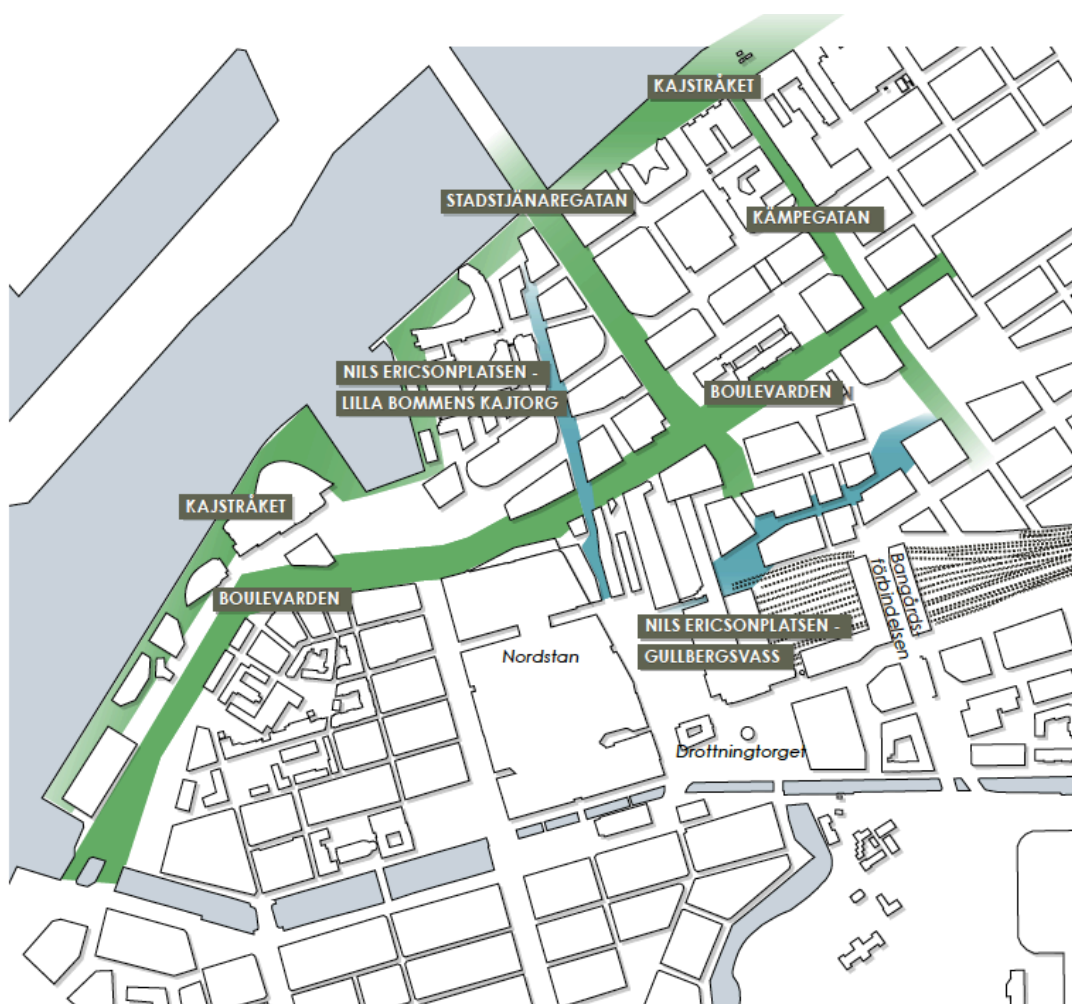


Figur 7, Karta över verksamheter i Centralenområdet (Göteborgs Stad, 2015, s 45)

© Göteborgs Stad, EGA Architects, Liljewall Arkitekter, Ramböll Sverige AB

3.2.2. Framtida utveckling

Centralenområdet är planerat att förändras stort med programmet Stadsutveckling för Centralenområdet 2.0 och Vision Älvstaden (Göteborgs Stad, 2016). Ungefär 2000 nya bostäder och 16000 nya arbetsplatser bedöms rymmas inom de framtida planerna och utöver detta ska tillgängligheten och stadsmiljön stärkas. Göteborgs Stad betonar vikten av att skapa stråk mellan befintliga delar och de områden som ska utvecklas. Detta för att bygga bort barriärer som finns i dagsläget, för att sedan integrera och bjuda in stadens invånare. De nytänkta stråken illustreras i Figur 8, nedan. Tillgängligheten till området ska utvecklas, där kollektiva färdmedel ska förbättras (Göteborgs Stad, 2016, s 37-55). I området är till exempel en av Västlänkens tre stationer planerad (Trafikverket, 2016) som ska underlätta pendling och resor inom regionen. Fler stora infrastrukturprojekt ska utvecklas i området; den befintliga Göta Älvbron ska ersättas av en ny och Götaleden ska sänkas ned respektive däckas över utöver Västlänken. Dessa projekt är beroende av varandra och påverkas även de andra projekt som ska utföras runt om i Centralenområdet (Anna Ohlsson, 2016).

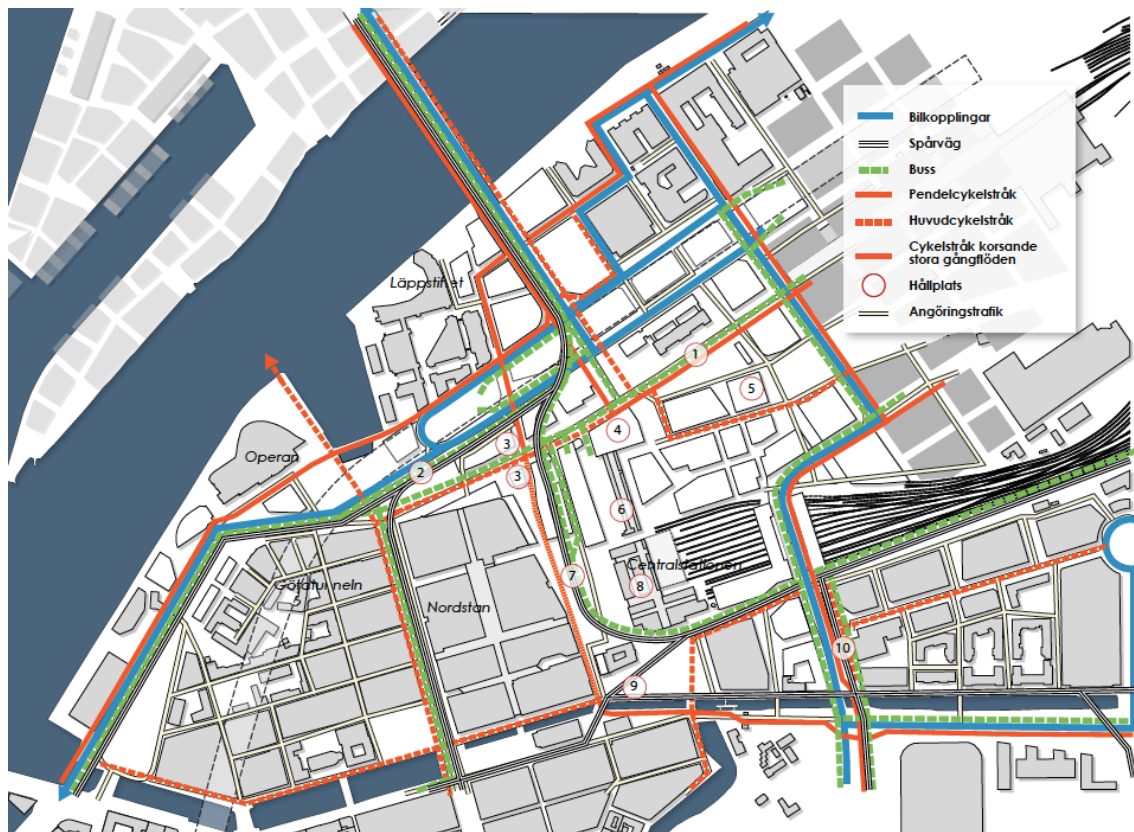


Figur 8, Stråk i Centralenområdet (Göteborgs Stad, 2016, s 41)

© Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad

Centralenområdet ska i framtiden bjuda in besökare till fots, med cykel och via kollektivtrafik (Göteborgs Stad, 2016, s 32). Kopplingar för cykel mellan områdets

norra och södra delar ska styrkas samtidigt som flera cykelparkeringar ska uppföras i området vilket ska locka fler cyklister. Flöden av fotgängare kommer bli större då ökandet av antalet bostäder och arbetsplatser kommer ge upphov till fler människor i rörelse. Resenärslödet via kollektivtrafik bedöms öka från cirka 77 000 av och påstigningar per dygn i dagsläget till 95 000, på grund av kollektivtrafikens utveckling, där Västlänken är en bidragande faktor (Göteborgs Stad, 2016, s 55). Trafiknätets framtida utformning illustreras i figur 9.

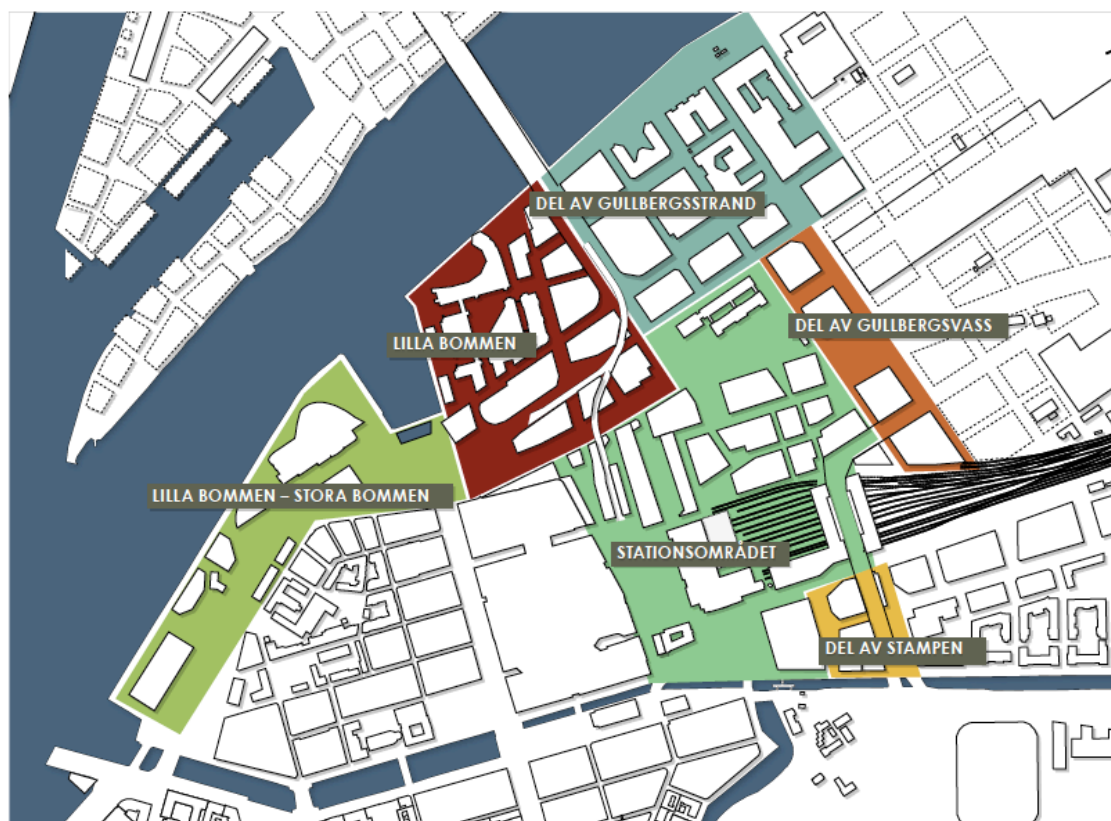


Figur 9, Trafiknät inom Centralenområdet (Göteborgs Stad, 2016, s 54)

© Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad

Centralenområdet kan delas upp i flera områden (se figur 10) där Kromet ingår i "Del av Gullbergsstrand". I Stadsutveckling 2.0 (Göteborgs Stad, 2016, s 69,77) beskrivs området som en kvarterstruktur med upp till tio våningar med en bedömd utökning av 190 000 kvm BTA. Fördelningen är satt till 70% verksamheter och 30% bostäder. Detta ger upphov till ca 580 bostäder och 4500 nya arbetsplatser. I byggnadernas markplan ska publika verksamheter mot torg och stråk finnas och längs vattnet ska ett kajstråk utformas. Den barriär som Götaleden i dagsläget skapar mot området, kommer ändras då en överdäckning samt uppförande av en tunnel ska utföras. Detta kommer skapa rum för nya kvarter och gatunät som i sin tur gör det möjligt att koppla samman dagens Gullbergstrand med stationsområdet och omgivande stad. Utöver verksamheter och bostäder ska även en skola, alternativt förskola, provas i området (Göteborgs Stad, 2016, s 76-77). Den stora utveckling av Centralenområdet, framför allt i riktning mot Gullbergsvass, kan ge effekter på var stadskärnan betraktas med en förflyttning i östlig riktigt (Anna Olsson, 2016).

Visionerna för framtidens Göteborg är otroligt stora. Om allt går som planerat kommer staden utvecklas och bli attraktivare men det är dock viktigt att ha i åtanke att detta är just visioner. Frågor kan ställas angående tidsintervallet och dess genomförbarhet. En annan aspekt är att det saknas ett gestaltungsprogram för att skapa en sammanhängande utformning av respektive områden för att forma ett helhetsintryck och känslan av att ett kvarter hör ihop. För att skapa ett attraktivt rum för alla invånare skulle en möjlighet vara att fastighetsägare samarbetar för att utforma en gemensam strategi för utformningen av området, alternativt att kommunen ger riktlinjer i form av styrdokument eller regler. Att samtidigt kunna utforma en god mix av verksamheter och ta vara på stråken kan bidra till att avstånden som idag upplevs som långa, känns kortare.



Figur 10, Uppdelning av Centralenområdet (Göteborgs Stad, 2016, s 69)

© Stadsbyggnadskontoret Göteborgs Stad

3.2.3. Jämförelseobjekt

Västra Hamnen, Malmö

Västra hamnen är en stadsdel i Malmö som förändrats kraftigt de senaste decennierna. Från att ha varit ett område dominerat av industri- och hamnverksamhet, har Västra Hamnen utvecklats till ett av Malmös mest expansiva områden med bostäder och kommersiella fastigheter som fokus (Malmö Business, 2016). Bland de ungefär 400 företag som valt att etablera sig i Västra hamnen finns World Trade Center, Media Evolution City samt huvudkontoret för Mercedes Benz. En annan etablerad verksamhet är Malmös högskola som attraherar både studenter och företag. I Västra Hamnen står även Malmös nya landmärke, Turning Torso, som tillsammans med ett stort hållbarhetsfokus i området, skapar intresse.

Västra Hamnen har flera likheter med området kring Gullbergsvass 16:1. Närheten till vattnet, historien kopplat till varv- och industri samt ambitionerna att skapa en attraktiv blandstad är några exempel. I Västra Hamnen har närheten till vattnet tagits till vara på genom soldäck och badbryggor. Samtidigt finns även utegym och beachvolleybollplaner som bjuder in invånarna till att röra sig dit (Malmö stad, 2016). Lekplatser, parker och andra samlingsplatser finns och dessa är dessutom integrerade genom appar till smartphones vilket ger invånarna lättillgänglig information om området (Malmö stad, 2016). En faktor som skiljer Centralenområdet och Gullbergsvass från Västra Hamnen är att dessa kommer växa ihop med stadskärnan i Göteborg på ett annat sätt, med innerstad på båda sidor. Västra Hamnen är beläget mellan stadens centrum och havet med ca 1 km från Malmö centralstation på den östra sidan. Västra Hamnen ligger i anslutning till CBD i Malmö och marknadshyran för området är satt till 2100 kr/m², jämfört med CBDs marknadshyra på 2150 kr/m² (Newsec, 2016). Likt Göteborg ska Västra Hamnen fortsatt utvecklas. År 2030 ska området innehålla ca 10 000 bostäder och 20 000 arbetsplatser (Malmö Business, 2016).

Aker Brygge och Tjuvholmen, Oslo

Aker Brygge är ett centralt beläget etableringsområde i Oslo där det tidigare har varit ett industriområde där Aker mekaniske Verkstad var etablerat i över 100 år. Aker Mekaniska Verkstad var länge ett av Oslos kännetecken som bedrev tillverkning och reparationer av skepp och på senare tid att tillverka oljeplattformar. År 1982 lades varvet ner och det var då många av valvets lokaler byggdes om till kontor och lägenhetsfastigheter (Industrimuseum, 2016). Ombyggnationen av området börjades i mitten av 80-talet och invigningen av Aker Brygge skedde 1986. I över 20 år efter invigningen har det ständigt skett förändringar men strandpromenader, handel, kontor och lägenheter vilket har gjort att attraktiviteten har ökat. Idag är Aker Brygge ett levande exempel på hur dåtidens industrihistoria tillsammans med dagens arkitektur kan gå hand i hand på ett attraktivt sätt. Köpcentrum tillsammans med kontor och bostäder skapar en levande blandstad. Idag är det ett mycket attraktivt kontors, handel och bostadsnav som besöks av flera miljoner personer årligen (Bodahl, 2008).

3.3. Värdepåverkande faktorer

Ur ett värdeperspektiv styrs fastigheten av faktorer som beskrivits tidigare i rapporten. Dessa parametrar kan analyseras och de faktorer som har störst inverkan för en fastighet i en specifik ort kan tas fram.

Evidens (2012) utförde en rapport som utvärderade betalningsviljan för kontor i Stockholms län. De genomförde en regressionsanalys för fem variabler som påvisades ha en signifikant påverkan på kontorshyrans nivå. Följande fem variabler utvärderades:

- Tillgänglighet inom 30 minuter med kollektivtrafik
- Modernitet
- Tillgänglighet till urbana verksamheter
- Kluster
- Vakanser

Utredningen visade att kollektivtrafiken är det mest slagkraftiga variabeln för att få en hög betalningsvilja hos kunderna. Det påvisade sig också att vid nyproduktion av kontorshus bör dessa placeras i miljöer där tillgängligheten för kollektivtrafik var nära samt att det är i anslutning till många urbana verksamheter. Frekvensen av kollektivtrafikstationer hör också samman med hur betalningsviljan utvecklades. Ett noterbart resultat var att tillgängligheten med bil inte hade en signifikant effekt på hyresnivåerna varken i innerstaden eller i utkanten. Närheten till kollektivtrafik, oavsett innerstad eller yttre delar av staden, väger således tyngre än att kunna åka bil till kontoret.

Evidens gjorde en likande studie över kontorsmarknaden i Göteborgs kommun och kringliggande kommuner inom tidsintervallet åren 2015-2035. Vid denna regressionsanalys var följande fem variabler tillämpade för att analysera sambandet mellan olika kontorsområden och hyrespriser:

- Tillgänglighet inom 30 minuter med kollektivtrafik
- Närheten till butiker i området
- Sysselsättningen av kontorsaktiva i området
- Moderniteten av lokalen, vilket år byggnaden är byggd
- Graden av renodling som kontorsmiljö i förhållande till annan verksamhet mätt i andelen som lokalarea för industrilokaler i förhållande till total lokalarea.

Evidens, tillsammans med statistik från Datscha, påvisar liksom i Stockholm att det kunderna eftersöker är kontorslokaler med närhet till goda kollektivtrafiklösningar. Det ska vara lätt och gå fort att ta sig till och från arbetsplatsen. Avståndet är beräknat till 30 minuter och att 100 000 fler människor når området vilket ger en uppskattad positiv förändring i hyra på 117 kr/kvm/år. Finns det närhet till butiker i området ökar hyran med 38 kr/kvm/år. Sker en ökad kontorssysselsättning med tio procentenheter i området beskriver Evidens att det kommer ske en hyresökningen på 15 kr/kvm/år. Vad gäller kontorsfastighetens modernitet så ger det en ökning av hyran med 39kr/kvm/år.

Dessa siffror beskriver ingen exakt korrelation mellan förändringar i stadsmiljö och betalningsviljan för kontor. Om området får en ökad sysselsättning med 100 000 personer skapar detta i sig, med största sannolikhet, en större marknad för urbana verksamheter vilket leder till en ännu större betalningsvilja för etablering. Dock medföljer det inte bara en ökning av urbana verksamheter, väljer även kontorsaktiva företag att etablera sig i området triggar det upp hyrorna i och med att sysselsättningsgraden av kontorsaktiva ökar. Det blir därför en naturlig attraktivitetsutveckling i området av både kontorsaktiva och serviceorienterade företag.

Det studien visade var att, likt i Stockholm, så är det tillgängligheten med kollektivtrafik som har störst inverkan på kontorshyrorna. Enligt studien förklarar variabeln cirka 70 procent av skillnaderna i hyrorna. Denna slutsats förstärks troligtvis av att vid den punkt där kommunikationerna är goda kan också serviceorienterade verksamheter etablera och därför bidrar det till att kontorsaktiva verksamheter väljer en plats i närheten. Det

påvisades att tillgängligheten med bil inte inverkar lika slagkraftigt som kollektivtrafiken, 30 procent respektive 70 procent för kollektivtrafik. Det studien analyserat är att tillgängligheten med bil till det olika kontorsområdena är relativt liten inte har en stor påverkan på prisnivåerna. Det vill säga att tillgängligheten ses som att vara lika i de centralare delarna respektive i utkanterna.

Appliceras dessa analyser på närområdet runt Gullbergsvass 16:1 där det idag, som beskrivet innan i rapporten, mestadels är infrastruktur och kontor samt ser på framtidsplanerna om nybyggnationer kommer områdets sysselsättning successivt öka. Dels med kontorsintensiva verksamheter som kommer etableras men även med serviceorienterade verksamheter. Detta i kombination med varandra och om exempelvis Västlänken och andra infrastrukturlösningar slår laga kraft kommer möjligheterna att kollektivt förbättras. Som Evidens rapport visade är tillgängligheten med kollektivtrafik en vital faktor för att få en högre pris per kvadratmeter för kontorsfastigheter. I och med de planerade nyproduktionerna kommer antalet sysselsatta att öka vilket skapar ökad attraktivitet för andra urbana verksamheter att etablera sig i området. Detta kan komma att locka fler personer in i området vid Gullbergsvass 16:1 vilket i sin tur skapar mervärde för fastigheterna i området. I och med stadens förtätning kommer de barriärer som gör området mindre oattraktivt i dag byggas bort och en mer naturlig och inbjudande entré till området skapas.

Vad gäller andra egenskaper som finns i närområdet som Gullbergsvass 16:1 erbjuder är kopplingen och närheten till vattnet och vattenutsikt bidragande. Detta är enligt Roland Andersson också en faktor som inbringar ett större värde och skapar attraktivitet hos kunderna. Närheten till vattnet och med stadens framtidsplaner att skapa ett attraktivt gångstråk därtill skapar stora möjligheter för serviceverksamheter såsom caféer och restauranger att etablera sig vilket kommer inbringa liv och rörelse i området som generellt gör det trevligare för kontorsaktiva och som kan bli ett plus för att välja just närområdet (Rydqvist, 2016). Detta i kombination med att fastigheten ska bli helt nybyggd kommer modernitetsfaktorn in och talar för en positiv värdeökning.

3.4. Marknadsanalys

Marknadsanalysen syftar att bestämma marknadsförutsättningar för vilken typ av verksamhet som lämpas sig bäst i Gullbergsvass 16:1. Genom att utreda dagens förutsättningar för handel och kontor, tillsammans med invägning av framtida aspekter från tidigare utförda analyser kan detta bestämmas. Detta är baserat på tidigare avsnitt som beskriver *fastighetsmarknads- och förvaltningsanalyser, effektiv efterfrågan* samt *konkurrerande utbud*. *Fastighetsanalysen* utförs genom att analysera värdepåverkande faktorer knutna till fastigheten.

3.4.1. Kontor

I dagens Göteborg är kontorshyresmarknaden i stort behov av lokaler. Vakansgraden i centrum är den lägsta på många år, det har ej noterats till så låga nivåer sedan år 2002. I CBD och kringliggande närområden, övriga innerstaden med bland annat Gårda och Heden samt Norra Älvstranden återfanns vakansnivåerna på tre till fyra procent år 2015. Trots de låga vakansnivåerna tillkom det endast 68 000kvm kontorsyta, dock främst i

Gårda, Heden och utefter Mölndalsvägen. Vid Norra Älvstranden och på Hisingen tillkom endast en bråkdel av den nya kontorsytan (JLL, 2016). Enligt JLL Nordic City Report väntas obalansen mellan utbud och efterfrågan fortsätta fram till och med år 2019 och därefter delvis mättas till följd av stadens stadsutvecklingsprogram och Göteborgs 400-årsjubileum år 2021.

Vad gäller hyresnivåerna ligger prime-hyran i CBD på omkring 2800 kr/kvm. Dessa har stigit med så mycket som 30 procent sedan 2009. I och med den rådande efterfrågan på kontorsytor förväntas dessa att stiga ytterligare till ca 3000 kr/kvm (JLL, Rydqvist, 2016). Sysselsättningen i Göteborgsregionen har under de senaste sex åren ökat. Mellan fjärde kvartalet 2014 och fjärde kvartalet 2015 steg sysselsättningen med 3,1 % (Business Region Göteborg, 2016). Detta kan vara en bidragande faktor i kombination av att lite nyproduktion av kontorsfastigheter har tillförts på marknaden, för de fortsatt stigande hyrorna och låga vakansgrader som råder. Sysselsättningen framöver väntas också stiga och till dess att volymen nyproduktion höjs förväntas fortfarande låga vakansnivåer och förhöjda hyrestoppnivåer (JLL, 2016). Marknadshyror från JLL visas i tabell 2 nedan.

Marknadsdata JLL	CBD	Innerstaden	Norra Älvstranden	Hisingen	Mölndal	Västra Göteborg	Östra Göteborg
Prime-hyra (kr/kvm)	2800	2600	2200	1000	2000	1150	1100
Vakansgrad (%)	3,1	3,8	3,9	6,9	10,5	15,4	14,5
Direktavkastningskrav (%)	4,50	4,75	5,25	5,50	6,00	6,75	6,00

Tabell 2, Marknadshyra kontor JLL (JLL, 2016, s 6)

Enligt Newsec marknadsrapport 2016 ligger prime-hyran i CBD på 3250 kr/kvm och en genomsnittlig vakansgrad på 4,5 %, se tabell 3. Skillnaden mellan de olika vakansnivåerna i Newsec och JLLs rapporter kan bero på hur det beräknas och ser på vad en vakans är (Rydqvist, 2016), detta är dock något som bör studeras vidare.

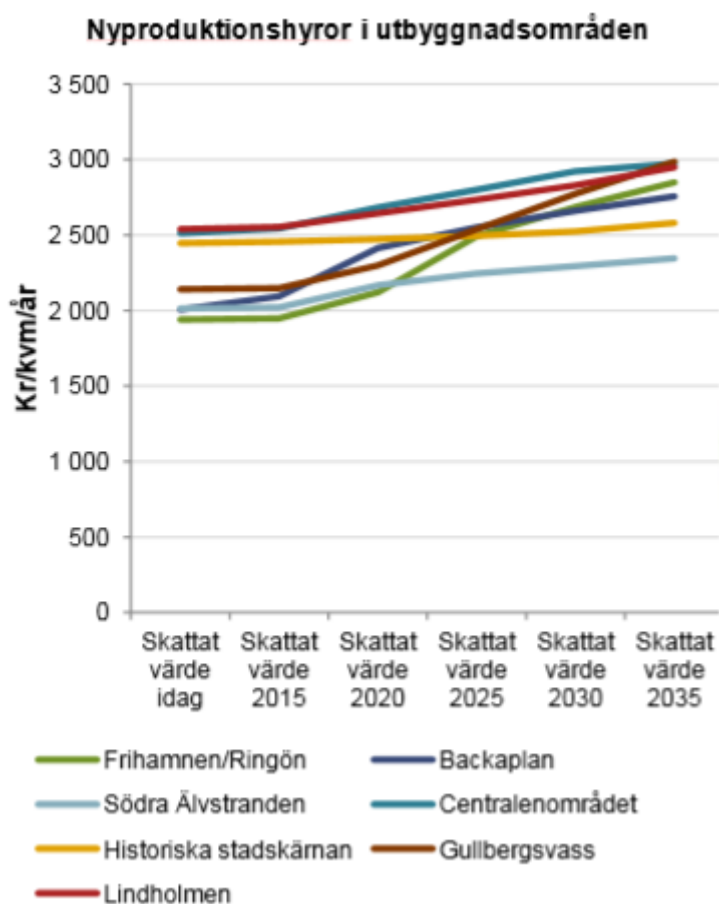
Marknadsdata Newsec	CBD	Innerstaden	Norra Älvstranden	Hisingen	Mölndal	Västra Göteborg	Östra Göteborg
Prime-hyra (kr/kvm)	3250	2700	2750	1400	2400	1750	1500
Vakansgrad (%)	4,5	4,5	5,0	9,5	8,0	13,0	7,5
Direktavkastningskrav (%)	4,20	4,75	5,00	6,00	5,50	6,00	6,00

Tabell 3, Marknadshyra kontor Newsec (Newsec, 2016, s 7)

I en intervju i Lokalnytt med Anna Öhrn, CBRE, beskriver hon att den höga efterfrågan och låga utbudet på prime-lokaler i CBD gör att företag söker sig till andra områden runt om CBD som har, och kan matcha företagens kriterier. Framförallt om företagen söker större lokaler på ca 500 kvm (Lokalnytt, 2016). Öhrn fortsätter berätta att Gårda och Mölndalsvägen är heta områden med sin närhet till centrum och andra nav samt att

de sker flera renoveringar i flertal fastigheter vilket även en intervju med Christoffer Bladh Nord, Rasmus Östlund och Rozana -Yevno Eriksson från Colliers stödjer (Lokalnytt, 2016). Dessa tre personer från Colliers beskriver också att efterfrågan på större och flexiblare kontorslokaler växer.

I framtiden förväntas hyrorna för nyproduktion av kontorslokaler ligga på omkring 3000 kr/kvm år 2035 i Centralenområdet och Gullbergsvass (Evidens, 2015). Detta är dock en genomsnittlig uppskattning och kan komma att variera. Nyproduktionshyrorna visas i Figur 11 nedan.



Figur 11, Nyproduktionshyror för kontorsfastigheter (Evidens, 2015, s 23)

Gällande nyproduktionshyrorna måste det beaktas att de gäller för just nyproducerade byggnader. Det krävs en viss hyresnivå för att täcka produktionskostnader och investeringar (Nilsson, 2016). Befintliga byggnader skulle kunna uppvisa något ökade hyror på grund av att fastigheter jämförs med de närliggande och därför skulle dessa kunna få en högre hyra.

Appliceras informationen på Gullbergsvass 16:1 som är belägen i de yttre delarna av CBD bedöms kontorshyresnivåerna att ha potential att nå 2800-3000 kr/kvm. Vakansgraden ligger idag mellan tre till fyra procent för området kring denna fastighet utifrån de olika rapporterna. Eventuellt mer mot fyraprocentsträcket då Newsec uppskattar vakansgraden till 4,5 %. Viktigt att poängtera är att dessa siffror är för dagens marknad och när nya Gullbergsvass 16:1 är färdigbyggd kan mycket hänt vilket

kan komma att ändra dessa siffror. Dock med tanke på efterfrågan av nya, stora och moderna kontorslokaler från företag, som även spås fortsätta en tid framöver, borde det inte vara problematiskt att hitta hyresgäster till fastigheten.

Under byggnationsåren för området kan kontor- och servicemarknaden komma att eventuellt bli lite svalare. Detta till följd av just diverse otympligheter som att dirigera om trafik, ljudnivåer eller rent utav stökighet. Detta kan leda till en eventuell förhöjd vakansnivå i området men detta bör undersökas vidare vilka konsekvenser som kan uppkomma. Dock för att förhindra liknande problematik med svalare efterfrågan och höjda vakansnivåer kan det hända under vissa tidsperioder rabattera hyresnivåerna för att behålla hyresgäster i fastigheten eller att mätta vakansnivåerna med nya hyresgäster. I detta område är det problematisk analys då det är svårt att veta hur utfallet faktiskt blir (Nilsson, 2016).

3.4.2. Handel

Dagens utbud av handel i Göteborg domineras till stor del av köpcentrum. Nordstan, Backaplan, Frölunda Torg och Bäckebo placeras i topp bland detaljhandels omsättning (WSP, 2016, s 33). Centrum är handels största marknadsplats där tidigare nämnda Nordstan är beläget och här återfinns även Arkaden och Kompassen i form av gallerior. Handelsstråk sträcker sig från Nordstan mot Domkyrkan och Kungssportsavenyn och en tydlig avsaknad av handel finns i området kring Gullbergsvass 16:1.

WSP beskriver att det kommer att tillföras en ytterligare köpkraft om 21 miljarder kronor med avseende på Göteborgs Regions storlekstutveckling till år 2035 (WSP, 2016, s 4). Detta inger möjligheter för att utveckla nya handelsområden likväl som att förstärka de befintligt starka områdena i dagsläget. Den ökade sysselsättningsgrad som tidigare beskrivits i rapport kan även styrka detta. Handel återfinns ofta i kluster och handel föder mer handel. Ofta finns ett litet antal butiker som agerar som dragare medan andra butiker kan etablera sig runt omkring, vilket syns i bland annat Nordstan. Handel i längre stråk kan leda till döda butiksfasader och kunder som ej har möjlighet att betala hyran, vilket ej är önskvärt ur en fastighetsägares synvinkel (WSP, 2016, s 5). Där med är det viktigt att våga satsa på handel och att ytorna tas till vara på för att på lång sikt kunna utvinna ekonomisk nytta. En konflikt mellan kommun och byggherrar kan uppstå då kommunen gärna ser att ”mysiga” stråk utformas, medan byggherrar strävar efter att finna en hyresgäst som kan betala hyran (WSP, 2016, s 21). Detta tenderar att stora butikskedjor blir hyresgäster som har ekonomisk bärkraft.

Faktorer som påverkar betalningsviljan för handel är liknande som vid tidigare faktorer framtagna för kontor. Befintlig handel driver på ny handel, stråk- och strövmöjligheter som kan attrahera kunder är positivt, liksom närheter till kollektivtrafik och parkeringsplatser (WSP, 2016, s 20). Ytterligare en aspekt för konkurrenskraftig handel är en avsaknad av för tydlig och hård konkurrens inom närområdet.

Restaurangverksamheter ser störst nytta i innerstadsmiljöer och i närheten till arbetsplatser där det finns en existerande köpkraft (WSP, 2016, s 41). I en framtidsaspekt menar WSP att restaurangtjänster har utvecklingspotential i city (2016, s 57). Handel står ständigt inför utveckling där flera av de typer av butiker som finns

idag, ej återfanns för 20 år sedan. Efterfrågan på produkter förändras med hjälp av bland annat teknikutveckling vilket bidrar till att utbudet regleras. Handels marknadsplatser är även under förändring där till exempel E-handel blir allt vanligare.

Långsiktiga fastighetsägare är mer benägna att utveckla handelsytor, exempelvis i bottenlokaler, då detta kan inge liv kring en fastighet och det offentliga rummet. Byggherrar som har avseende att sälja en byggnad efter genomförande är istället i lägre grad benägna att utforma handelslokaler då dessa kan ses som mer svåruthyrda jämfört med om de var utformade för andra verksamheter (WSP, 2016, s 21).

Analysen över potentialen för området kring Gullbergsvass blir till följd av tidigare nämnda aspekter delvis problematisk. Det finns utrymme för att utveckla handelsverksamheten i Göteborg, dock är dagens handelsområde koncentrerad till andra sidan av Centralstationen. Stadsutvecklingsprogrammet (Göteborgs Stad, 2016) öppnar upp för stråk mot Göta Älv där handel skulle kunna placeras, men detta kräver troligtvis att flera verksamheter ansluts dit. Detta kan ge nya promenadstråk fyllda med verksamheter som kan locka besökare mot älven och Gullbergsvass 16:1. I anslutning till Gullbergsvass 16:1 kan ett kajstråk utformas där restauranger bör ha stor potential med tanke på de nya kontors och bostadsvolymer som ska tillföras i området. I bottenvåningar kan butikslokaler etableras, vilket kräver en långsiktig investering från fastighetsägare för att göra området attraktivt för besökare och behålla hyresgästerna. Befolkningsökningen är skattad till mellan 110 000 – 170 000 nya invånare (WSP, 2016, s 25) som tillsammans med den ökade sysselsättningsgraden i området ger möjligheter för att skapa nya stråk i nordlig riktning från Centralstationen.

Följande marknadshyror för handel i Göteborg har tagits fram av Newsec (2015, s 12). Priserna visas i kronor per kvadratmeter om ej annat anges i tabell 4 nedan:

Läge	Marknadshyra (Kr/kvm)	Topphyra (Kr/kvm)	Vakansgrad (%)
AA	7000	12 000	2
A	4 500	9 000	2
B	2 500	5 000	3
C	1 500	3 000	6

Tabell 4, Marknadshyror för handel i Göteborg (Newsec 2015, s 12)

Läget som utvecklingen av Gullbergsvass 16:1 med kringliggande området bedöms som ett C-läge på grund av att det är ett område som idag ej är förknippat med handel och behöver etableras som ett handelsområde bland befolkningen för att kunna klassas som ett attraktivare läge. Sammanvägd med att konjunkturen går nedåt kan det medföra att hushåll blir mindre benägna att konsumera vilket hade varit ogynnsamt för handeln. Området skall å andra sidan för goda förutsättningar för kommunikationer och för fotgängare vilket kan bidra till att läget klassas som högre och attraktivare i framtiden.

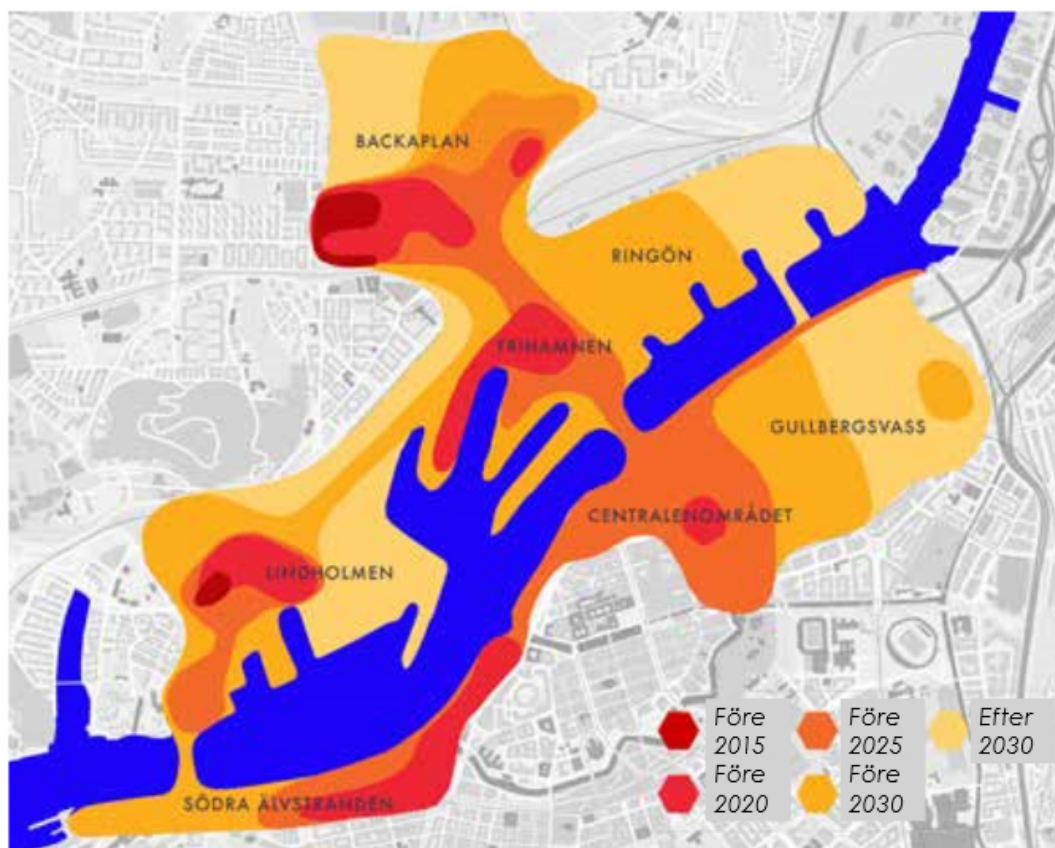
3.5. Konkurrens

För att kartlägga konkurrensen inom kontor i framtiden har rapporter som visar pågående nyproduktion samt tilltänkt nyproduktion beaktats. Det visar vilka projekt som kommer stå klara för inflyttning inom samma tidsspann som Kromet planeras att stå klar.

Från Newsecs marknadsrapport för kontor 2014 återfinns information om RegionCity som ska utvecklas intill Centralstationen med 16 000 m² i volym. Denna byggnad väntas stå klar 2018. Kring Ullevi byggs Ullevi Terrasser med en volym av 8 500 m², samt projekt på Skånegatan med en volym på 19 500 m², varar den senare ej betraktas som en direkt konkurrent då Vasakronan har denna fastighet i sitt bestånd. I Gårda utvecklas Platzer Gårda med Försäkringskassan som stor hyresgäst. Detta projekt har en volym uppskattad till 11 400 m² med inflyttning 2015 (Newsec, 2014)

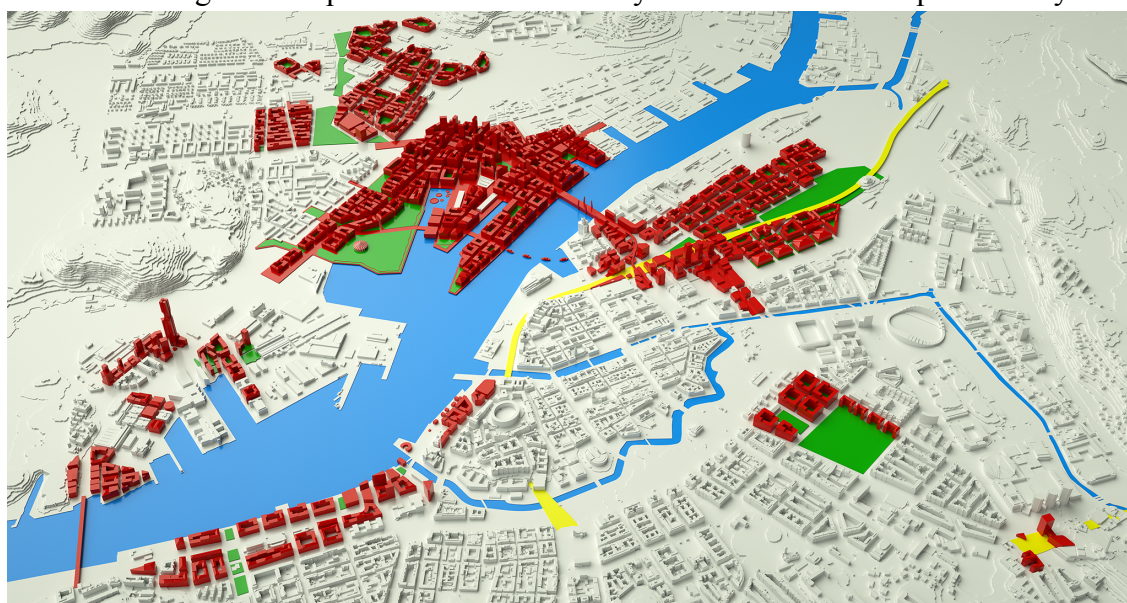
2016 års rapport visar även den exempel från Gårda. Gårda Skyline har en volym på cirka 25 000 m² och beräknas vara klar till 2019/2020. Göteborg City Gate har ett projektavslut 2019 och en volym på cirka 35 000 m². Region City utökas med cirka 16 000 m² och ska stå klar till cirka 2020. Ett annat mycket omfattande projekt är Karlastaden på Lindholmen med en volym på 50 000 m² och inflyttning till 2021 (Newsec, 2016). I Karlastaden ska bland annat Nordens högsta byggnad, Karlatornet, utvecklas (Serneke, 2016). På Parkgatan i Göteborg ska även Skanskas projekt Park 49 invigas 2016 med en yta av 7 500 m² (Skanska, 2015). De konkurrerande projekt utgör tillsammans i en total yta på cirka 170 000 m².

Under studiebesök hos Älvrummet, Göteborgs Stads utställningsarena för projektet Älvstaden har samtal och studering av utställningsmodeller ger insikt i att förutom de planlagda projekt samt projekt med konkreta gestaltningar, finns det stora vision för hela Göteborgs centrum (Älvstaden, 2016) Utvecklingen sker långt fram i tiden, men utifrån figur 13 kan det avläsas att stora volymer är tilltänkta som kan få konsekvenser för Gullbergsvass 16:1 och området runt omkring om dessa blir verklighet. Den norra sidan av Göta Älv, med området som Frihamnen, Ringön och Backaplan, tillsammans med den tidigare nämnda Karlastaden på Lindholmen bör bidra till att stadskärnan kommer utvidgas kring båda sidor av Älven. Detta placeras Gullbergsvass 16:1 i centrum av detta vilket kan bidra till att fastigheten blir än mer attraktivt i ett framtidsperspektiv. Visionerna för Gullbergsvass, i östlig anslutning till fastigheten, kommer även det att bidra till Kromets belägenhet i Göteborgs innerstads kärna. Den totala tilltänka byggnadsarean för hela området är 5 000 000 m² (Älvstaden, 2016). Centralenområdet ligger bland de första stadierna i utvecklingen, vilket visas i Figur 12. Detta kan bidra till att när detta område står klart och de andra börjar byggas ut kan området anses som attraktivare på grund av "stökighet" i de andra. Ytterligare en aspekt att beakta om planerna för i dagsläget relativt outbyggda området är att någon måste ta det första steget som kan innebära en risk.



Figur 12, Älvstadens succesiva utveckling, (Göteborgs Stad, Stadsutveckling 2.0, s 13)
© Göteborgs Stad

Exemplen som tagits fram visar att stora kontorsytor kommer att tillföras utanför det som idag ligger inom gränsen för CBD. Figur 13 visar även ytterligare tilltänkt bebyggelse i Göteborg. Efterfrågan som finns bland nyproducerade kontor i Göteborg skulle kunna locka företag att röra sig ut från CBD för att få tillgång till just detta, bland annat i Gårda. En annan konkurrensfaktor är att dagens kontorsytor kan komprimeras för att möta dagens krav på kontor och där med rymma fler människor på mindre yta.



Figur 13, Planerade utbyggnadsområden inom Vision Älvstaden Göteborg
(Göteborgs Stad, 2014)

Konkurrensanalysen för kontor behandlar endast de ytor och verksamhetstyper som är planerade och projekterade. Analysen belyser där med ej kvaliteter eller för och nackdelar med dessa projekts utformning avseende tekniskt utformning och miljöaspekter. Dessa faktorer skulle i praktiken kunna påverka i vilken mån dessa betraktas som attraktiva av kunder.

Som tidigare nämnt i rapporten står Centralenområdet, med Gullbergsvass 16:1, inför omfattande nybyggnationer med stora infrastrukturförändringar. Det kan betraktas som stökigt från en kunds synvinkel och en åtgärd för att ändå kunna locka kunder till fastigheten är att ge en rabatterade hyra under denna period, förslagsvis fram till år 2026 då Västlänken planeras stå klar. Samtidigt bör flexibla infrastrukturlösningar utformas inom området under utbyggnadstiden för att underlätta transporter (Ketola, 2016)

Konkurrens inom handel återfinns inom idag etablerade köpcentrum och handel inom Göteborgs centrala delar. Med information från Fastighetsvärlden (2016) är tre stora handelsprojekt planerade i Göteborg. Sisjön har planereras att utökas med 75 000 m², Backaplan med 50 000 m² och handelskvarteret Kulan har en planerad volym på 45 000 m². Utmaningen blir att skapa nya stråk som kan komplettera det befintliga utbudet och skapa en egen nisch.

3.6. Förslag på innehåll i Gullbergsvass 16:1

Ovan utförda ortsanalys och marknadsanalys påvisar att det finns goda förutsättningar för att etablera kontor och handel i Kromet. Sysselsättningsökningen som utvecklingen av staden möjliggör, kombinerat med förtätning och rekonstrueringen av infrastrukturen gör området mer tillgängligt och attraktivt. För att bedöma volymen av varje verksamhetskategori är det nödvändigt att utvärdera samhällsnytta och ekonomisk nytta. Till exempel kan en för hög koncentration av kontor i fastigheten resultera i att området är befolkat endast under dagtid och normal arbetstid. Detta kan upplevas som en otrygg miljö under kvällstid och att fastigheten inte når sin fulla potential då vattnet och framtida kajstråk kan locka besöker under dygnets senare timmar. Det motiverar att inkludera handel och restauranger i byggnaden för att inbringa liv och rörelse under fler timmar av dygnet. Dessutom har restauranger en funktion inom ett kontorsområde genom att bidra till närhet av lunch- och middagsinköp. Handeln kan dra nytta av den stora antalet potentiella kunder som finns inom en kontorsbyggnad, som vid passering av butiker kan lockas till spontaninköp.

Fördelning av kontor och handel kan baseras på den ekonomiska analysen. Kommande avsnitt ska belysa detta genom en kalkyl på två olika scenarion där Kromet är bedömt till att vara tio våningar hög:

- Fördelning 70 % kontor och 30 % handel.
- Fördelning 90 % kontor och 10 % handel.

4. Värdering av Gullbergsvass 16:1

Efter utvärdering av teorierna som behandlats är bedömningen att en diskonteringsmetod i form av kassaflödesanalys är den bäst lämpade metoden för att bedöma projektets lönsamhet och genomförbarhet.

Ortsprismetoden baseras på likartade jämförelseobjekt som sålts i närheten av fastigheten. Eftersom projektet Kromet ska genomföras framåt i tiden går det ej att finna relevant data på grund av att transaktioner för likartade fastigheter måste ha ägt rum. En annan utväg är att analysera driftnetto hos liknande fastigheter, men då denna information saknas kan ej detta tillvägagångssätt tillämpas.

Produktionskostnadsmetoden grundidé skulle kunna appliceras på Kromet men problematiken här är att bilden bli något för generell. Eftersom produktionskostnadsmetoden grundar sig i vad det kostar att bygga och ej tar hänsyn till det faktiska marknadsvärde, beroende av värdepåverkande faktorer som belyst tidigare, anses denna metod ej ge en helt korrekt bild av värdet på fastigheten. Till exempel skulle byggnaden kunna uppförts i ett mindre attraktivt område men ändå uppvisat liknande värde på grund av att samma tekniska utformning. Dock hade markanskaffningen påverkat värdet men samtidigt hade ej bidragande parametrar som efterfrågan vid ett visst läge och gynnsam kollektivtrafik beaktas. Den mest tillförlitliga metoden anses därför vara diskonteringsmetoden kassaflödesanalys på grund av att denna baseras på att beräkna framtida kostnader och intäktsströmmar till ett nuvärde i form av marknadsvärde.

Tidigare utförda marknadsanalyser av betalningsvilja och efterfrågan ligger till grund för de intäkter som fastigheten kan tillbringa. Trendanalysen ger ett scenario över framtida inflation och ränta som även de påverkar kommande direktavkastningskrav. Utöver detta krävs uppskattningar av driftnetto och produktionskostnad för att sedan beräkna ett marknadsvärde för fastigheten.

I kalkylen kommer följande siffror att vara till grund för beräkningen av ett marknadsvärde för Gullbergsvass 16:1. Kontorshyran kommer att vara utifrån de marknadsundersökningar och prognoser gällande konjunkturnivåer samt utvecklingen ha en hyra på 3000 kr/kvm. Detta motiveras av att i framtiden kommer utbud av moderna kontorsytor fortsätta stiga i takt och att detsamma gäller sysselsättningen i Göteborgsregionen. I åtanke ligger också spekulationer om att stadens centrum i framtiden kan komma att förskjutas lite österut då kommunikationerna mot detta område väsentligt kommer förbättras och att det kommer ske många nybyggnationer vilket gör att en "helt ny" stadsdel kommer bli till.

För handel ligger hyresnivån på 2000kr/kvm. Detta kan komma att öka i takt med att Gullbergsvass och kajstråken utvecklas och området blir mer lättillgängligt och attraktivt för inte bara arbetstagare i området. När och om allt i visionerna blir genomfört kommer Gullbergsvass 16:1 vara allt annat än i utkanten i CBD. Med stöd från intervjupersoner tros på en förflyttning av stadskärnan ske mer österut vilket

kommer ge fastigheten ett mer centralt läge och i kombination med att fastigheten är beläget vid älven talar det mesta för att hyrespriserna kommer att stiga. Om visionerna genomförs kommer det ta år tills alla projekt står klara. Då kan även tiden sargat fastigheten en aning som talar emot en eventuell förhöjning av hyrorna dock spås detta inte vara till något större omfattning eftersom fastigheten endast kommer vara cirka 10-15 år.

Direktavkastningskravet är satt till 6 %. Detta är en parameter som har stor påverkan på värderingen. Eftersom att direktavkastningskravet är uppbyggd på fler mindre komponenter och är svåra att prognostisera, vilket är beskrivet i teoridelen, grundas det mestadels får marknadsrapporter och KPI.

I beräkningen av marknadsvärdet, som är benämnt försäljningsvärde i kalkylen, kommer rabatterade hyrespriser tillämpas under tiden det största ombyggnationer i området sker. Kontorshyran är att sänka med 15 % och handelshyrorna är sänkta med 25 %. Att detta görs beror på att marknaden i närområdet runt Gullbergsvass 16:1 kan vara sval och förmodligen extra sval för handel under byggnationsåren för fastigheterna runt om. Detta kan medföra att Vasakronan, om inte rabatterade priser appliceras, under en viss tidsperiod kommer få ovanligt höga vakansgrader då hyresgäster väljer att etablera på annat håll. Rabatten kommer att vara under fyra år tills dess att visionerna om Centralenområdet står helt färdig.

Efter denna period, då Västlänken ska stå klar och likaså de flesta planerade projekt i närområdet bör en högre hyra kunna utvinnas. Därför visar efterkommande år en högre hyra. I framtiden kommer även upprustning och andra investeringar att krävas för att säkra kvaliteten i byggnaden men dessa behandlas ej i denna kalkyl.

Volymerna i detaljplanen från Göteborgs Stad är angivna i BTA, vilket betyder bruttoarea och syftar till den totala arean av hela byggnaden från utkanten av varje vägg. Produktionskostnad och drift har räknats ut baserat på BTA. Hyrorna utgår istället från lokalaera, förkortat LOA, som omfattar uthyrbar area. LOA motsvarar $0,78 \cdot BTA$ utifrån REPAB (2008, s 11). Utöver LOA inkluderas även övrig yta inom BTA.

Drift och underhåll är hämtat från REPAB i form av nyckeltal (2008, s 111). Nyckeltalen är framtagna för kontor och ett felintervall finns därför inom ramarna för handel. Även inom kontor finns en felmarginal eftersom att de är medeltal. I kalkylen är drift och underhåll uppskattat till att öka med 2 % per år. Driftkostnaderna är satta till 300 kronor per kvadratmeter BTA.

Produktionskostnaden är uppskattad till 25 000 kr per kvadratmeter. Det ger endast en schablonmässig kostnad då uppförandet och projekteringen av den exakta byggnaden av Kromet kommer ge mer tillförlitliga siffror. När alla specifikationer för fastigheten är fastställda kan en mer precis beräkning genomföras vilket kan komma att skilja sig från denna rapports uppskattning.

Viktigt att poängtera är att resultatet ej är så tillförlitligt men att resultatet ger en generell bild av projektets ekonomiska situation och vilka verksamheter som bedöms ge störst lönsamhet. Resultatet från kalkylen illustreras nedan i tabell 5, fullständig kassaflödeskalkyl finnes i bilaga 8 och 9.

	Ränta på investering	Försäljningsvärde	Projektresultat
90/10	6,2 %	1 105 054 817	863 579 769
70/30	5,2 %	1 002 679 817	693 110 769

Tabell 5, Nyckeltal från kalkyl

Kalkylen påvisar att konceptet med 90% kontor och 10% handel ger bästa lönsamhet. Ränta på investering räknades, med hjälp av funktionen IR i Excel, till 6,2 % jämfört med 5,2 % i scenario 70 % kontor och 30 % handel. I det första scenariot överstiger ränta på investering direktavkastningskravet vilket beskriver en bättre investering än förväntat. I scenario två ligger ränta på investeringen under direktavkastningskravet, dock beskriver resultatet att investeringen är lönsam men inte når upp till förväntningarna.

Vad gäller försäljningsvärdet beskriver de båda fallen att fastigheten är värd runt en miljard kronor. Att det finns en differens på cirka hundra miljoner påvisar att marknaden är villig att betala mer för kontorsytor än handelsytor eftersom scenariot med större andel kontor fick de högre försäljningsvärdet.

Projektresultatet baseras på en försäljning elva år efter fastigheten tas i bruk vilket är år 2032. Resultatet i de båda fallen beskriver att summan inbetalningar är större än summan av utbetalningarna vilket påvisar en faktisk vinning som fastigheten genererar.

Kalkylen påvisar att lönsamheten är större vid det första scenariot. Bedömning blir således att ha 90 % kontor och 10 % handel. Vidare har en känslighetsanalys utförts på detta scenario. De faktorer som analyserats är produktionskostnad, hyresnivåer samt avkastningskrav. Faktorena har behandlats var för sig enligt följande:

- Produktionskostnaden höjs med 20 %, från 25 000 till 30 000 kr.
- Hyresnivåerna efter 2026 sänks med 15 %. Kontorshyran minskas från 3000 till 2550 kr. Handelshyran minskas från 2000 till 1700 kr.
- Avkastningskravet ökar med 1 %, från 6 till 7 %.

Känslighetsanalysen visar att samtliga faktorer är betydande för projektets lönsamhet, vilket illustreras i bilaga 10-12. Produktionskostnaden är direkt kopplad till investeringsbeloppet som blir högre när produktionskostnaden ökar. Detta har i sin tur en negativ inverkan på räntan för investeringen som ej når avkastningskravet. Vad gäller förändrade hyresnivåer så påverkas försäljningsvärdet mest på grund av det minskade driftnettot. Räntan på investering sänks också och möter inte projektets avkastningskrav. När avkastningskravet höjs så minskas försäljningsvärdet. Detsamma gäller för räntan på investeringen ligger under avkastningskravets nivå när kravet höjs.

5. Diskussion

Rapporten ger en överskådlig bild av lönsamheten för Gullbergsvass 16:1 framtida projekt. Detta baseras till största del på ekonomisk nytta och den avkastning som investeringen ger. Det finns dock fler faktorer som spelar roll för att anse att ett område bedöms som attraktivt. Det leder diskussionen till samhällsnytta kontra ren ekonomisk nytta. Ett exempel från rapporten är att inkludera handel och restaurang i byggnaden. Området Del av Gullbergsstrand bedöms ha goda förutsättningar för att ta tillvara på anslutningen till älven och skapa en ny attraktiv stadsdel. För att uppnå detta krävs en blandning av verksamheter och funktioner inom området. Ett exempel är bostäder utöver de som rapporten har tagit upp. Bostäder skapar liv i ett område under andra delar av dygnet, jämfört med kontor och handel, vilket i längden kan bidra till att fler människor vill vistas där. Bostäder har avgränsats från denna studien på grund av att bostäder ej finns inom Vasakronans bestånd i dagsläget samt för att detta hade resulterat i en för omfattande utredning. Istället har två verksamhetskategorier valts ut för att kunna studera dessa mer ingående.

Rapporten hänvisar till och bygger på flera framtida planer från Göteborgs Stad. Projekt så som Västlänken, överdäckning av Götaleden och den nya bron över Göta älv tas här för att de kommer genomföras och stå klart under planerade tider. Författarna har dock ställt sig kritiska till dessa planer och frågan kan ställas vad som kommer hända om dessa projekt skjuts upp eller rent av ej genomförs. Västlänkens påverkan är mycket omfattande, dels under byggtiden och sedan när projektet står klart. Om detta ej skulle genomföras hade det fått konsekvenser för Gullbergsvass 16:1 men dessa har ej studerats närmare i denna rapport. Det är något som skulle kunna undersökas i framtiden för att få en mer korrekt bild. Ytterligare en viktig aspekt i detta sammanhang är att planerna för framtiden är just planer. Det är ej fastställt att Göteborg, inkluderat Centralenområdet, kommer se ut på det sätt som beskrivs i kommunens dokument, men det ger någonting att utgå ifrån.

Flera parametrar medför osäkerhet i rapportens kalkyl. Det denna rapport utgår ifrån är bland annat att Göteborgs stads utvecklingsplaner förverkligas. Detta är i sin tur inte säkert att allt genomförs och det kan leda till att området inte blir fullt utnyttjat och området runt Gullbergsvass 16:1 inte drar till sig personer och handelsmöjligheterna går förlorade. Osäkerhetsanalyser och diverse andra granskningar är därför en vital del i att på något sätt kunna fastställa en rimlig värdering.

Det samma gäller för att prognostisera ett scenario i framtiden. Statistiken som finns för det ekonomiska läget i Sverige och Göteborg idag bedöms som tillförlitliga medan framtidens prognoser är osäkra. Likaså marknadsdata.

Värderingsteorierna rapporten behandlar beskriver att det finns olika alternativ för att utföra en värdering och lönsamhetsbedömning. Denna rapport använder enbart en metod men om flera olika metoder hade använts skulle det möjliggöra en mer tillförlitlig analys. Teorierna bygger mycket på marknadsdata och uppskattningar om framtiden vilket gör att utförandet kan komma att bli problematiskt. Delar av teorin

skapar därför utrymme för spekulationer som kan komma att skada resultatet. De underliggande faktorerna för bland annat kalkylränta eller direktavkastning är saker som har stor inverkan på resultatet. Det märktes inte annat när känslighetsanalyserna formades.

Kostnader för fastigheten är taget från generell statistik. Detta kan därför ge en felaktig bild av resultatet. Vid större precision för produktionskostnader bör exempelvis offerter skickas till entreprenörer och därefter räkna på de nya kostnaderna. Faktorer som kan komma att driva på produktionskostnaderna är komplexiteten på fastighetens utformning eller miljöklassificering. Detta är dock inga aspekter denna rapport behandlar men kan komma att förändra studiens resultat. Detsamma gäller även för drift och underhållskostnader. Kostnaden kalkylen behandlar är hämtad från REPAB vilket också bara ger en generell bild över kostnaderna. Detta kan också preciseras för att få ett mer exakt resultat genom bland annat gå igenom specifikationerna på vilka tekniska system som ska installeras i fastigheten. Dessa faktorer är dock lättare att fastställa till skillnad mot exempelvis hyresgästers betalningsvilja. Det gör att delar i kalkylen baseras på antaganden och spekulationer medför en viss osäkerhet. Spekulationerna är egentligen framtidsprognoser vad analyspersoner tror kommer hända med marknaden och de faktorer som används. En annan aspekt kopplat till hyresgästen är betalningsförmåga som spelar in i bedömning av den effektiva efterfrågan som finns på marknaden. För att närmare kunna fastställa detta hade en utredning krävs då en relativt hög betalningsförmåga krävs med förutsättningarna från denna rapport.

Känslighetsanalysen undersöker tre olika parametrar inom projektets kassaflödeskalkyl. De berörda faktorerna är produktionskostnader för byggnaden, hyresinkomsterna från kontor respektive handel och projektägarens avkastningskrav. Analysen visar att samtliga parametrar påverkar projektets lönsamhet, främst i form av att räntan på investeringen ej uppnår avkastningskravet. Det finns dock flera metoder att använda för att motverka dessa skeden om de skulle inträffa. Om produktionspriset stiger kan höjda hyresnivåer inbringa de förlorade intäkterna, så länge det finns en betalningsvilja bland kunder att betala högre hyra. Om däremot hyresnivåerna ej skulle komma upp i de bedömda intäkterna och byggnaden redan är uppförd kan endast en lägre avkastningsnivå ge ett lönsamt projekt eftersom produktionskostnaden är en fast kostnad. Ett ändrat avkastningskrav får konsekvenser för de intäkter som krävs för att få ett lönsamt projekt. Om avkastningskravet sänks bedöms lönsamheten som högre, förutsatt att resterande indata är samma. Vid ett höjt avkastningskrav behövs större intäkter för att nå upp till dessa nivåer.

6. Slutsatser

Förutsättningarna för kontorsfastigheter är i dagsläget mycket goda framförallt i innerstaden. Med tanke på att ett stort utbud kommer att tillföras och nedåtgående konjunkturprognoser kan marknaden komma att bli lite svalare. Dock kommer förutsättningarna runt Gullbergsvass 16:1 bli väsentligt mycket bättre med tanke på utbyggnaden av infrastrukturen, fastigheter runt om och planerade kajstråk vid fastigheten. Dessa har alla en positiv inverkan på fastighetsvärdet. Vad gäller sysselsättningen och befolkningstillväxten i regionen pekar det också på en positiv värdeförändring för fastigheten.

Fastighetsmarknaden i Göteborg bedöms ha goda förutsättningar för fastighetsägare i dagsläget. En stor efterfrågan och ett begränsat utbud driver på hyresnivåerna och vakansgraden är mycket låg. Göteborgsregionen går även starkt vilket bidrar till marknaden positivt. I ett framtidsperspektiv skulle marknaden kunna gå nedåt i takt med minskning av BNP samt höjd inflation och ränta. Samtidigt kan framtida nyproduktion bidra till att marknaden mättas något samt höjda vakansnivåer. Något som kan ge en gynnsam inverkan för framtiden är att sysselsättningen väntas stiga tillsammans med att Göteborgs Stads stadsutvecklingsprojekt kommer bidra till en attraktivare stad om planerna genomförs.

Korrelationen mellan hyreshöjningar och utbyggnad bör kunna ses, mycket med tanke på den nybyggnation som kommer ske. Detta kräver i sig en högre hyra för att täcka investerings- och byggkostnader. Om, vilken det även finns indikationer på, att stadskärnan utvidgas flyttas i östlig riktning kan även det bidra till ökade värde i dessa stadsdelar på grund av närheten till kommunikationer och ett mer attraktivt läge. Kromet har goda förutsättningar för att bli en kontorsfastighet med handel och restaurang i bottenplan. Detta grundas i att planerna innehåller mycket kontor här vilket skapar kluster. Restauranger har en tydlig koppling till detta då kontorgäster behöver någonstans att äta. Tillsammans med visionerna om ett kajstråk bidrar även de till att utforma attraktiva restauranger med sjöutsikt. För att utveckla goda förutsättningar för handel krävs det att flera andra fastigheter även satsar på detta. Det kan i sin tur locka fler människor till området tillsammans med restauranger. Från Centralstationen finns det potential att skapa gångstråk med handel bort mot Kromet. Studiens kalkyler visar att fördelningen mellan volymer i den nya byggnaden bedöms som mer lönsamma vid 90% kontor och 10 % handel, jämfört med motsvarande 70 % kontor och 30 % handel. Detta beror av att kontor bedöms inbringa en högre hyra.

Studien ger en tidig vy över Kromets lönsamhet, vilken bedöms som god på grund av att den interna räntan för investeringen överstiger den skattade begärda avkastningsnivån. Utförda känslighetsanalyser visar att projektets produktionskostnad, begärd avkastningsnivå och förändrade hyresnivåer alla bidrar stort till projektets lönsamhet. Värt att poängtera är att kalkylerna endast är baserade på uppskattade nyckeltal och vid senare projektering kommer andra resultat att framställas. Vid en mer utförlig analys bör kostnader för projektet studeras mer ingående. I denna rapport har fokus varit att skatta framtida inkomster.

7. Referenser

7.1. Litteratur

- Andersson, R. (1993) *Stadsbyggnad med sjöutsikt*. Stockholm: gotab
- Andersson, R. (1998) *Attraktiva städer – en samhällsekonomisk analys*. Västerås: Västra Aros Tryckeri
- Brunes, F. (2015) *Fastighetsvärdering och marknadsanalys*. Lund: Studentlitteratur AB.
- Bryman, A. (2007) *Samhällsvetenskapliga metoder*. Upplaga 1:4, Malmö: Liber AB.
- Hedlund, B, Kalbro, T, Lundgren, B. (2008) Exploateringsprocessens tidiga skeden. I *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt*, red. Fastighetsnytt Förlags AB, ss. 121-128 Stockholm: Instant Book AB.
- Lantmäteriet & Mäklarsamfundet. (2010) *Fastighetsvärdering - Grundläggande teori och praktisk värdering*. Gävle och Solna: Instant Book. (Lantmäteriet - Rapport 2010:8)
- Lind, H, Persson, E. (2008) Fastighetsmarknad och marknadsanalys. I *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt*, red. Fastighetsnytt Förlags AB, ss. 201-211) Stockholm: Instant Book AB.
- Persson, E. (2008) Fastighetsvärdering. I *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt*, red. Fastighetsnytt Förlags AB, ss. 241-296) Stockholm: Instant Book AB.
- Persson, E. (2005) Fastighetsvärdering. I *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt*, red. Fastighetsnytt Förlags AB, ss. 343-406) Södertälje: Fingraf Tryckeri Ab.
- Psilander, K. (2008) Fastighetsutveckling i små byggherreföretag. I *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt*, red. Fastighetsnytt Förlags AB, ss. 121-128 Stockholm: Instant Book AB.
- REPAB AB. (2008) *Kontor – nyckeltal för kostnader och förbrukning*. Mölndal: Livréna AB.

7.2. Elektroniska källor

- Adair, A, Berry, J, Nase, I. (2013). *Real estate value and quality design in commercial office properties*. I Journal of European Real Estate Research. Vol 6 No. 1, 48-62
- Adams, David. Tiesdell, Steve. 2011. *Real Estate Development, Urban Design and the Tools Approach to Public Policy*. I David Adams och Steve Tiesdell (red.). *Urban Design in the Real Estate Process*. Hoboken: Blackwell Publishing, 1-33. E-Bok

Bodahl, Pia. (2008). *Aker Brygge 1985-1990*. Oslo (Rapport: nr 3 2008) Oslo: Oslo museum.

<http://www.oslomuseum.no/images/stories/PDFer/Byminner/Byminner%20nr%203%20-%202008%20-%20web.pdf>

Business Region Göteborg (2016). *Älvstaden*. [2016-03-17]

Business Region Göteborg. (2016). *Konjunkturen Göteborgsregionen Q1 2016*.

Göteborg (Rapport: nr 1 2016) Göteborg: Business Region Göteborg.

<http://www.businessregion.se/sv/lista-publikationer>

Evidens. (2012) *Värdering av stadskvaliteter – betalningsvilja för kontor*.

<http://www.evidensgruppen.se/content/vaerdering-av-stadskvaliteter>

Evidens. (2015). *Efterfrågan på kontorsmarknaden i Göteborg*. (Internt material).

FOJAB arkitekter (2014) *FOJAB arkitekter i gigantiskt stadsomavandlingsprojekt*.

<http://www.mynewsdesk.com/se/fojab-arkitekter/pressreleases/fojab-arkitekter-i-gigantiskt-stadsomvandlingsprojekt-1087209> [2016-05-10]

Göteborgs Stad. (2014). *Centrallenområdet, stadsutvecklingsprogram 1.0*. Göteborg: Göteborgs Stad.

Göteborgs Stad. (2014). *Plankarta 1*.

[http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planbygg.nsf/vyFiler/Centrala%20G%C3%B6teborg%20-%20Ny%20bro%20%C3%B6ver%20G%C3%B6ta%20%C3%A4lv-Plan%20-%20inf%C3%B6r%20godk%C3%A4nnande-Plankartor/\\$File/01Plankarta_A3_1_2000.pdf?OpenElement](http://www5.goteborg.se/prod/fastighetskontoret/etjanst/planbygg.nsf/vyFiler/Centrala%20G%C3%B6teborg%20-%20Ny%20bro%20%C3%B6ver%20G%C3%B6ta%20%C3%A4lv-Plan%20-%20inf%C3%B6r%20godk%C3%A4nnande-Plankartor/$File/01Plankarta_A3_1_2000.pdf?OpenElement)

Göteborgs Stad. (2016) *Stadsutvecklingsprogram för Centrallenområdet 2.0* (Rapport:

0227/12) Göteborg: Göteborgs Stad. [https://goteborg.se/wps/wcm/connect/ba8f04c7-b465-47de-b2a9-5c14556433d0/STUP+C_2.0_20160323_webb.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT_TO=](https://goteborg.se/wps/wcm/connect/ba8f04c7-b465-47de-b2a9-5c14556433d0/STUP+C_2.0_20160323_webb.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT_TO=url&CACHEID=ba8f04c7-b465-47de-b2a9-5c14556433d0)

[url&CACHEID=ba8f04c7-b465-47de-b2a9-5c14556433d0](https://goteborg.se/wps/wcm/connect/ba8f04c7-b465-47de-b2a9-5c14556433d0/STUP+C_2.0_20160323_webb.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT_TO=url&CACHEID=ba8f04c7-b465-47de-b2a9-5c14556433d0)

Fastighetsvärlden (2016) *Lista: 10 största planerade handelsplatserna*.

<http://www.fastighetsvarlden.se/notiser/lista-10-storsta-planerade-handelsplatserna/> [2016-05-15]

Industrimuseum (2016) *Aker mek. Verksted*.

http://industrimuseum.no/bedrifter/akersmek_verksted [2016-04-19]

Konjunkturinstitutet. (2016). *Konjunkturläget - Mars 2016*. (Rapport: ISSN 0023-3463). Stockholm: Konjunkturinstitutet.

<http://www.konj.se/download/18.548e4db41539311e87cb799d/1460467268685/Konjunkturlaget-mars-2016.pdf>

Lokalnytt (2016) ”En hög efterfrågan och ett begränsat utbud”
<https://www.lokalnytt.se/artiklar/1321/en-hog-efterfragan-och-ett-begransat-utbud>
[2016-05-15]

Lokalnytt (2016) ”Ökad efterfrågan på större kontorslokaler”
<https://www.lokalnytt.se/artiklar/1728/okad-efterfragan-pa-storre-kontorslokaler> [2016-05-15]

Newsec (2014). *Marknadsrapport*. (Rapport: nr 19)
<http://www.newsec.se/insikter--rapporter/marknadsrapporter/>

Newsec (2015). *Marknadsrapport Retail* (Rapport: Q4 2014)
<http://www.newsec.se/insikter--rapporter/marknadsrapporter/>

Newsec (2016). *Marknadsrapport kontor*. (Rapport: nr 38)
<http://www.newsec.se/insikter--rapporter/marknadsrapporter/>

Malmö Business (2016). *Västra hamnen*
<http://www.malmobusiness.com/befintliga-foretagsomraden/artiklar/vastra-hamnen>
[2016-04-19]

Malmö stad (2016). Om Västra Hamnen. <http://malmo.se/Stadsplanering--trafik/Stadsplanering--visioner/Utbyggnadsomraden/Vastra-Hamnen-/Om-Vastra-Hamnen.html> [2016-04-19]

Malmö stad (2016). *Bad- och uteaktiviteter i Västra Hamnen*.
<http://malmo.se/Stadsplanering--trafik/Stadsplanering--visioner/Utbyggnadsomraden/Vastra-Hamnen-/Utemiljoer--parker/Bad--och-uteaktiviteter-i-Vastra-Hamnen.html> [2016-04-19]

Malmö stad (2016). *Utegympa i Västra Hamnen*.
<http://malmo.se/Stadsplanering--trafik/Stadsplanering--visioner/Utbyggnadsomraden/Vastra-Hamnen-/Utemiljoer--parker/Bad--och-uteaktiviteter-i-Vastra-Hamnen/Utegympa.html> [2016-04-19]

Rymarzak, M. Siemenska, E. (2012). *Factors affecting the location of real estate*. I Journal of Corporate Real Estate. Vol 14 No. 4, 214-224

Serneke (2016). Karlatornet. <http://www.serneke.se/projekt/karlatornet/> [2015-05-12]

Skanska (2015). Skanska säljer PARK49 i Göteborg för 418 miljoner kronor.
<http://www.skanska.se/sv/om-skanska/pressmeddelande/nyhet/?nid=7kTN5mqz> [2016-05-15]

Statistiska centralbyrån (2016). *Konsumentprisindex (KPI)*.
http://www.scb.se/sv/_Vara-tjanster/Index/Konsumentpriser/Konsumentprisindex-KPI/
[2016-05-11]

Sveriges riksbank (2016). *Aktuell prognos för reporänta, inflation och BNP*.
<http://www.riksbank.se/sv/Penningpolitik/Prognoser-och-rantebeslut/Aktuell-prognos-for-reporanta-inflation-och-BNP/> [2016-05-11]

Vasakronan (2016). *Gullbergsvass 16:1*. <http://vasakronan.se/fastighet/goteborg-4/155-2> [2016-03-17]

Västra Götalandsregionen. (2015). *Konjunkturbarometern för Västra Götaland Hösten 2015*. (Rapport: Våren 2016) http://www.scb.se/sv/_Vara-tjanster/Regionala-statistikprodukter/Regionala-konjunkturbarometrar/Konjunkturbarometer-for-Vastra-Gotaland/

WSP (2016) *Övergripande handelsutredning för Göteborgs Stad*. (Internt material).

Älvstaden (2016) *Älvstaden*. [Youtube] <http://alvstaden.goteborg.se/>
[2016-03-24]

7.3. Figurer

Apple Maps [Datorprogram]

Brunes, F. (2015) *Fastighetsvärdering och marknadsanalys*. Lund: Studentlitteratur AB.

Evidens. (2015). *Efterfrågan på kontorsmarknaden i Göteborg*. (Internt material).

Göteborgs Stad (2016) *Stadsutvecklingsprogram för Centralenområdet 2.0* (Rapport: 0227/12) Göteborg: Göteborgs Stad. https://goteborg.se/wps/wcm/connect/ba8f04c7-b465-47de-b2a9-5c14556433d0/STUP+C_2.0_20160323_webb.pdf?MOD=AJPERES&CONVERT_TO=url&CACHEID=ba8f04c7-b465-47de-b2a9-5c14556433d0

Göteborgs Stad (2015) *Gullbergsvass förstudie juni 2015*. Göteborg: Göteborgs Stad. http://alvstaden.goteborg.se/wp-content/uploads/2015/05/forstudie_gullbergsvass_juni2015_lagupplost-1.pdf

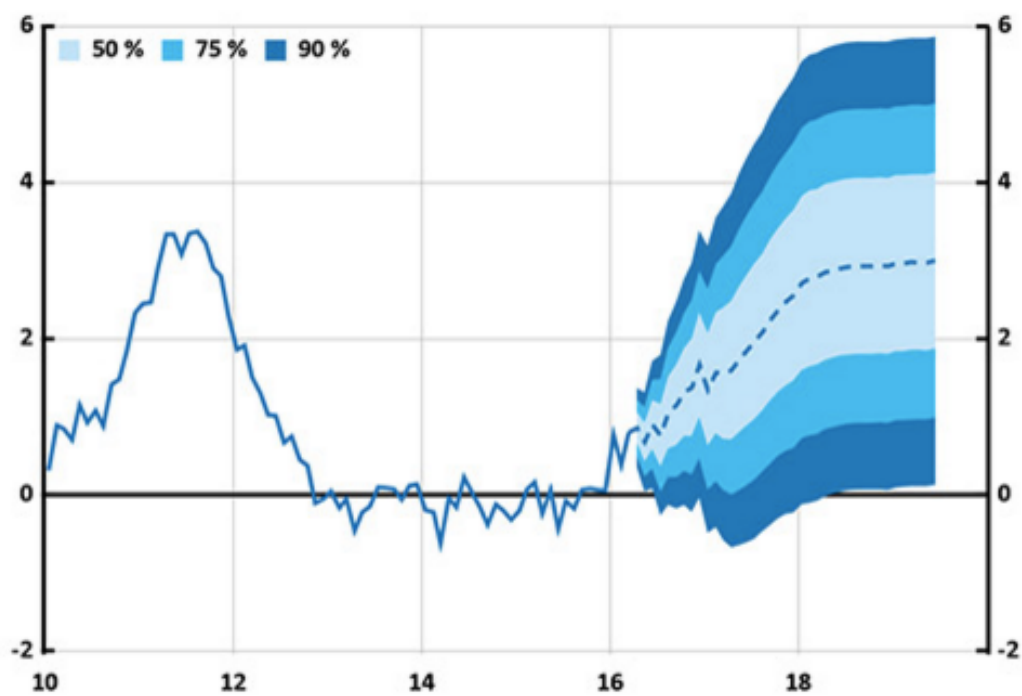
Göteborgs Stad (2014) *Vision Älvstaden Göteborg*.
<http://www.mynewsdesk.com/se/fojab-arkitekter/images/goeteborg-363612>
[2016-05-10]

BILAGOR

Bilaga 1

KPI med osäkerhetsintervall

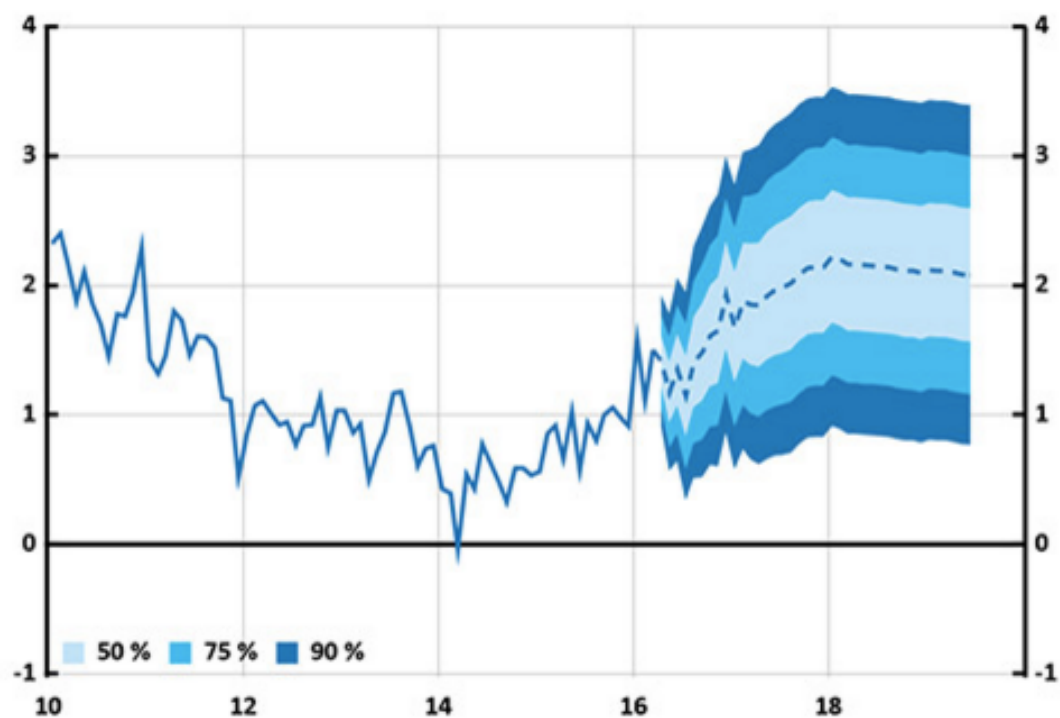
Årlig procentuell förändring



KPI med osäkerhetsintervall, (Sveriges riksbank, 2016)

KPIF med osäkerhetsintervall

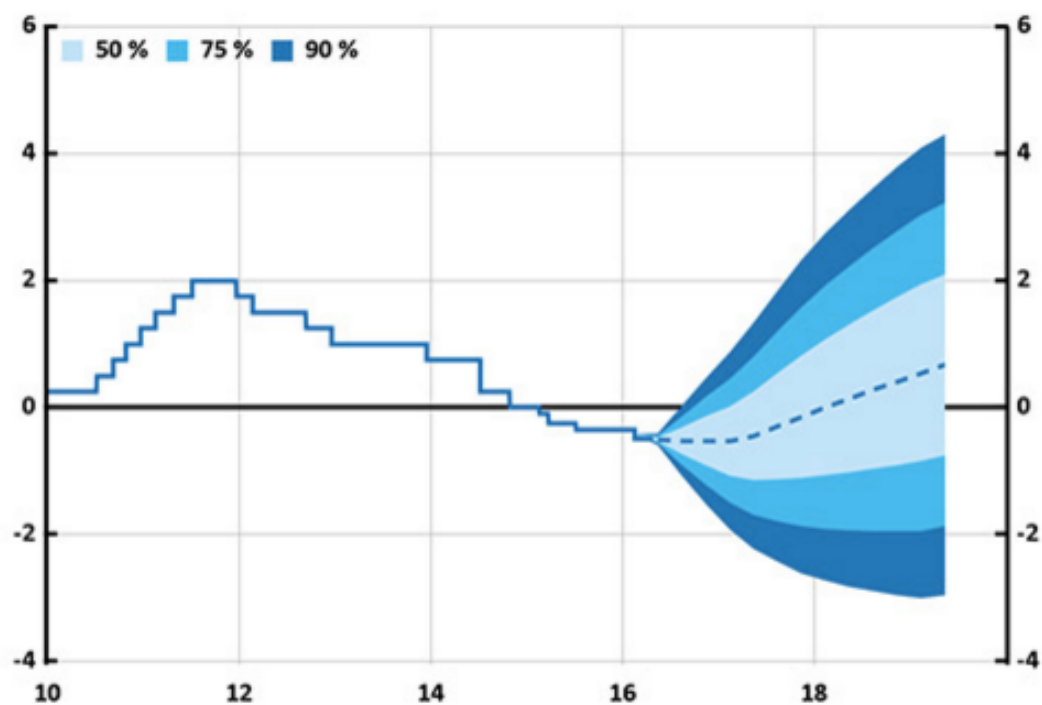
Årlig procentuell förändring



KPIF med osäkerhetsintervall, (Sveriges riksbank, 2016)

Reporänta med osäkerhetsintervall

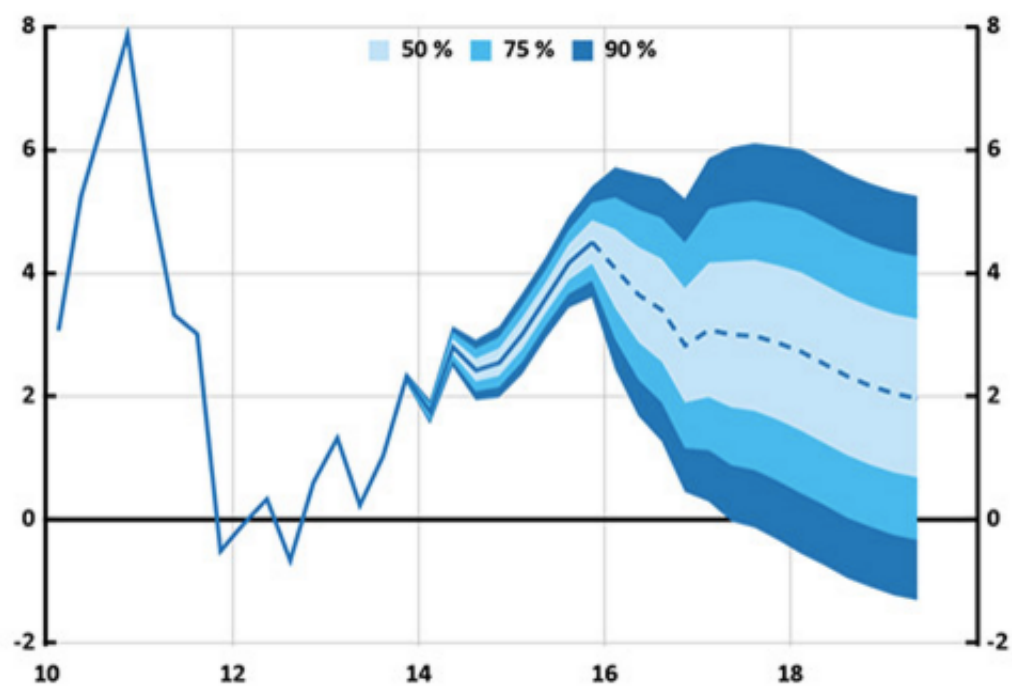
Procent, kvartalsmedelvärden



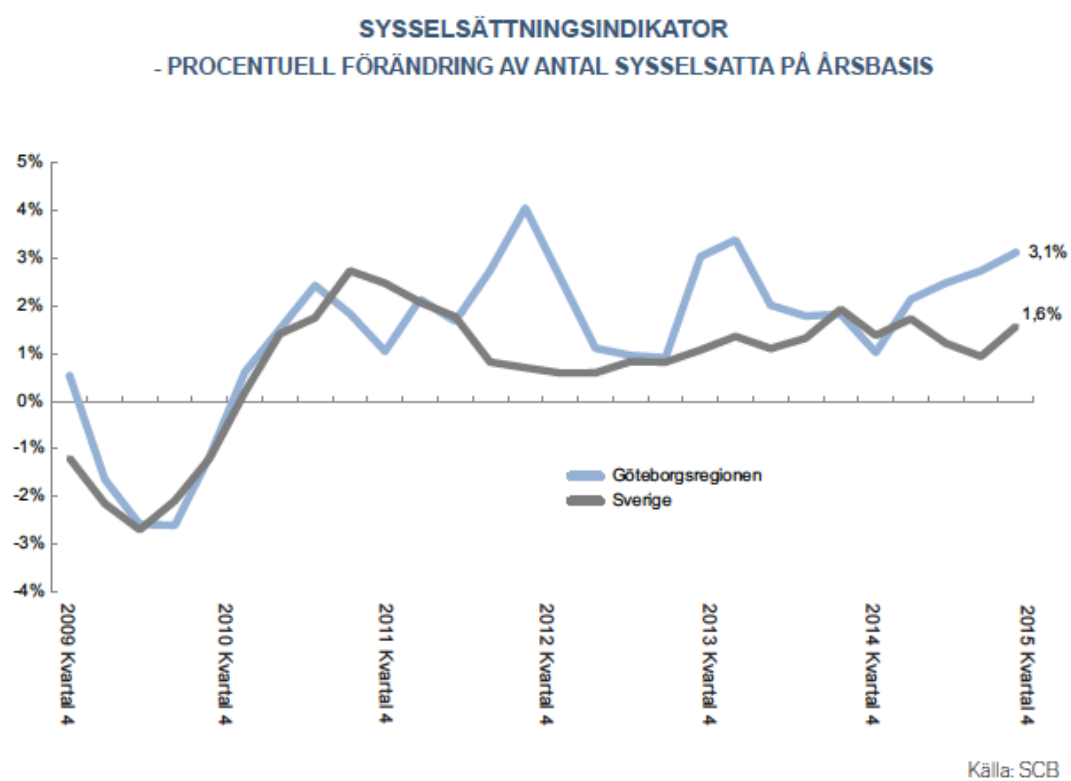
Reporänta med osäkerhetsintervall, (Sveriges riksbank 2016,)

BNP med osäkerhetsintervall

Årlig procentuell förändring, säsongrensade data

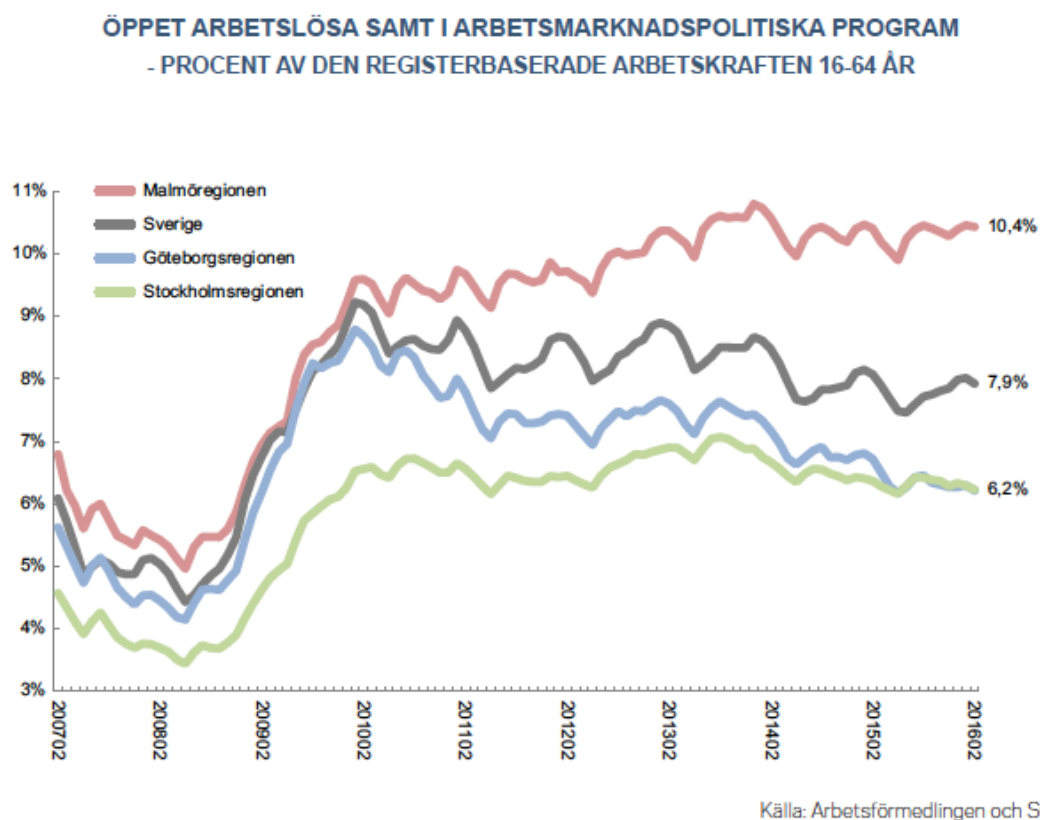


BNP med osäkerhetsintervall, (Sveriges riksbank, 2016,)



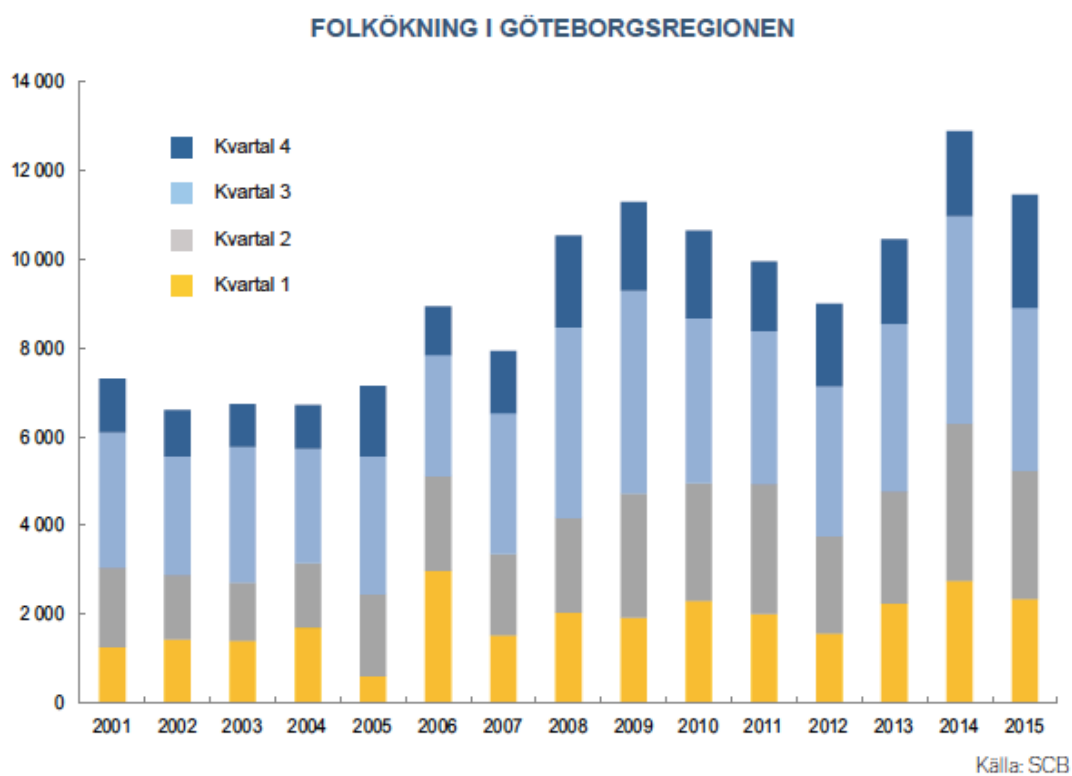
Sysselsättningsindikator, (Business Region Göteborg, 2016, s 3)

Bilaga 6



Öppet arbetslösa samt arbetsmarknadspolitiska program, (Business Region Göteborg, 2016, s 3)

Bilaga 7



Folkökning i Göteborgsregionen, (Business Region Göteborg, 2016, s 4)

Bilaga 8

Kassaflödeskalkyl med fördelning 90 % kontor och 10 % handel

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Kassaflöde	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Hyra kontor				63 772 313	63 772 313	63 772 313	63 772 313	75 026 250	75 026 250	75 026 250	75 026 250	75 026 250	75 026 250	75 026 250	75 026 250
Hyra handel				3 948 750	3 948 750	3 948 750	3 948 750	5 265 000	5 265 000	5 265 000	5 265 000	5 265 000	5 265 000	5 265 000	5 265 000
Summa hyrbelåningar				67 721 063	67 721 063	67 721 063	67 721 063	80 291 250	80 291 250	80 291 250	80 291 250	80 291 250	80 291 250	80 291 250	80 291 250
Utlåningskostnader				11 250 000	11 475 000	11 704 500	11 938 500	12 177 362	12 420 909	12 669 327	12 922 214	13 181 168	13 444 791	13 713 687	13 987 961
Summa utlåningskostnader				11 250 000	11 475 000	11 704 500	11 938 500	12 177 362	12 420 909	12 669 327	12 922 214	13 181 168	13 444 791	13 713 687	13 987 961
Diffärent				56 471 063	56 246 063	56 016 563	55 782 473	68 113 888	67 870 341	67 621 923	67 368 536	67 110 082	66 846 459	66 577 563	66 303 289
Investering	937 500 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Forsäkringspremie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa Kassaflöde	-	-	-	56 471 063	56 246 063	56 016 563	55 782 473	68 113 888	67 870 341	67 621 923	67 368 536	67 110 082	66 846 459	66 577 563	66 303 289
Läsvärde (Projekstanto)	-	937 500 000	-	881 028 938	824 782 875	768 706 313	712 983 840	644 869 952	576 999 611	509 377 688	442 009 152	374 899 070	308 053 611	240 579 769	172 105 827
IR	6,2%														
Nödvärde per år	-	937 500 000	-	47 414 193	44 552 150	41 838 834	39 324 442	42 299 626	42 582 692	40 025 312	37 618 239	35 352 754	33 220 642	30 906 979	28 593 306
Totalt nödvärde	-	19 055 863	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Forsäkringspremie		1 105 054 817													
Ingående data															
Restförmåga	14														
BT A (kron)	37 500														
LOA (kron)	292 560														
Värdv kontor	263 325														
Värdv handel	28 235														
Hyra kontor 2019-2025 (kr/kvm)	25 000														
Hyra kontor 2026-2031 (kr/kvm)	25 000														
Hyra handel 2019-2025 (kr/kvm)	15 000														
Hyra handel 2026-2031 (kr/kvm)	20 000														
Drift & underhåll (kr/kvm)	300														
Uppvärmning (kr/kvm)	0,50														
Upprytgörand handel (ekron)	0,90														
Avskrivningskv	6,9%														
End Yield	6,9%														

Bilaga 9

Kassaflödeskalkyl med fördelningen 70 % kontor och 30 % handel

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Kr	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Utbetalning	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Hyra kontor				49 600 688	49 600 688	49 600 688	49 600 688	58 533 750	58 533 750	58 533 750	58 533 750	58 533 750	58 533 750	58 533 750	58 533 750
Hyra handel				11 846 250	11 846 250	11 846 250	11 846 250	15 795 000	15 795 000	15 795 000	15 795 000	15 795 000	15 795 000	15 795 000	15 795 000
Summa utbetalningar				61 446 938	61 446 938	61 446 938	61 446 938	74 148 750	74 148 750	74 148 750	74 148 750	74 148 750	74 148 750	74 148 750	74 148 750
Utbetalningar															
Drift & Underhåll				11 250 000	11 475 000	11 704 500	11 938 500	12 177 562	12 420 909	12 669 327	12 922 714	13 181 168	13 444 791	13 713 687	13 987 961
Summa utbetalningar				11 250 000	11 475 000	11 704 500	11 938 500	12 177 562	12 420 909	12 669 327	12 922 714	13 181 168	13 444 791	13 713 687	13 987 961
Driftfetto				50 196 938	49 971 938	49 742 438	49 508 348	61 971 388	61 727 841	61 479 423	61 226 036	60 967 582	60 703 959	60 435 063	60 160 789
Investering	937 500 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Forsällningsvärde	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa Kassaflöde	937 500 000	-	-	50 196 938	49 971 938	49 742 438	49 508 348	61 971 388	61 727 841	61 479 423	61 226 036	60 967 582	60 703 959	1 002 679 817	-
Likviditet (Projektskatta)	937 500 000	-	937 500 000	887 303 063	837 331 125	787 588 688	738 080 340	676 108 952	614 381 111	552 901 688	491 675 652	430 708 070	370 004 111	693 110 769	693 110 769
IR	5,2%														
Nivå för år	937 500 000	-	-	42 146 317	39 582 455	37 170 443	34 901 431	41 214 513	38 728 811	36 389 576	34 188 299	32 116 962	30 168 006	498 429 741	-
Totalt nyttivärde	72 463 445														
Forsällningsvärde	1 002 679 817														
Ingående data															
Forsällningsår	14														
BITA (kvm)	37500														
LOA (kvm)	29250														
varav kontor	26475														
varav handel	2675														
Hyra kontor 2019-2025 (kr/kvm)	2475														
Hyra kontor 2026-2031 (kr/kvm)	2550														
Hyra handel 2019-2025 (kr/kvm)	1500														
Hyra handel 2026-2031 (kr/kvm)	2000														
Drift & underhåll (kr/kvm)	300														
Utbetalningsgrad kontor (vakans)	0,95														
Utbetalningsgrad handel (vakans)	0,90														
Aksamningskvot	6,0%														
Int. till	6,0%														

Bilaga 10

Känslighetsanalys av produktionskostnad

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Ar	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Utslag	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Hyra kontor				63 772 313	63 772 313	63 772 313	63 772 313	75 026 250	75 026 250	75 026 250	75 026 250	75 026 250	75 026 250	75 026 250	75 026 250
Hyra bandel				3 948 750	3 948 750	3 948 750	3 948 750	5 265 000	5 265 000	5 265 000	5 265 000	5 265 000	5 265 000	5 265 000	5 265 000
Summa inbudsningar				67 721 063	67 721 063	67 721 063	67 721 063	80 291 250	80 291 250	80 291 250	80 291 250	80 291 250	80 291 250	80 291 250	80 291 250
Utbudsningar															
Drift & Underhåll				11 250 000	11 475 000	11 704 500	11 938 590	12 177 562	12 420 909	12 669 327	12 922 714	13 181 168	13 444 791	13 713 687	13 987 261
Summa utbudsningar															
Drifnetto															
Investering															
Forsäljningsställe		1 125 000 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa Kassaflöde	- 1 125 000 000	-	-	56 471 063	56 246 063	56 016 563	55 782 473	68 113 888	67 870 341	67 621 923	67 368 536	67 110 082	66 846 459	1 171 633 380	-
Likviditet (Projektetio)	- 1 125 000 000	- 1 125 000 000	- 1 125 000 000	- 1 068 528 938	- 1 012 282 875	- 956 266 313	- 900 483 840	- 832 369 952	- 764 499 611	- 696 877 688	- 629 509 152	- 562 399 070	- 495 552 611	676 679 769	
IR		4,45%													
Nutulle per år	- 1 125 000 000	-	-	47 414 193	44 552 150	41 853 834	39 324 442	45 299 626	42 582 692	40 025 312	37 618 239	35 352 754	33 220 642	549 306 979	-
Totalt resultat	- 1 125 000 000	- 1 125 000 000	- 1 125 000 000	- 1 068 444 137	- 1 012 282 875	- 956 266 313	- 900 483 840	- 832 369 952	- 764 499 611	- 696 877 688	- 629 509 152	- 562 399 070	- 495 552 611	676 679 769	
Forsäljningsställe		1 105 054 817													
Ingående data															
Forsäljningsställe	14														
BT A (km)	37500														
LDA (km)	29250														
Varav kontor	28325														
Varav bandel	2925														
Fredrikshamn	30000														
Hyra kontor 2019-2024 (kr/km)	3000														
Hyra kontor 2025-2031 (kr/km)	1500														
Hyra bandel 2019-2024 (kr/km)	2000														
Hyra bandel 2025-2031 (kr/km)	300														
Drift & underhåll (kr/km)	0,95														
Utbudsningstid kontor (vakans)	0,90														
Utbudsningstid bandel (vakans)	6,0%														
Aktiveringskrav	6%														
Est. Förel	6%														

Bilaga 11

Känslighetsanalys av hyresnivåer

	2010	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Ar	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Intäktning	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Hyra kontor				63 772 313	63 772 313	63 772 313	63 772 313	63 772 313	63 772 313	63 772 313	63 772 313	63 772 313	63 772 313	63 772 313	63 772 313
Hyra handel				3 948 750	3 948 750	3 948 750	3 948 750	4 475 250	4 475 250	4 475 250	4 475 250	4 475 250	4 475 250	4 475 250	4 475 250
Summa intäktingar				67 721 063	67 721 063	67 721 063	67 721 063	68 247 563	68 247 563	68 247 563	68 247 563	68 247 563	68 247 563	68 247 563	68 247 563
Utredning															
Dela i detalj				11 250 000	11 472 000	11 704 500	11 938 500	12 177 562	12 420 909	12 669 327	12 922 714	13 181 168	13 444 791	13 713 687	13 987 961
Summa utredningar				11 250 000	11 472 000	11 704 500	11 938 500	12 177 562	12 420 909	12 669 327	12 922 714	13 181 168	13 444 791	13 713 687	13 987 961
Drifnetto				56 471 063	56 246 063	56 016 563	55 782 473	56 070 201	55 826 653	55 578 235	55 324 849	55 066 394	54 802 771	54 533 875	54 269 602
Investering															
Forsällningsvärde	937 500 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa Kassaflöde	937 500 000	-	-	56 471 063	56 246 063	56 016 563	55 782 473	56 070 201	55 826 653	55 578 235	55 324 849	55 066 394	54 802 771	54 533 875	54 269 602
Läsvärde (Projektnetto)	937 500 000	-	937 500 000	-	824 782 875	-	706 706 313	-	601 068 906	-	490 163 902	-	380 314 756	578 545 831	578 545 831
IR	4,6%														
Nuvärde per ar	-	937 500 000	-	47 414 193	44 552 150	41 858 834	39 324 442	37 289 886	35 026 333	32 896 672	30 893 107	29 008 290	27 235 398	449 551 251	-
Totalt nuvärde	-	122 449 545	-												
Forsällningsvärde		904 326 692													
Ingående data															
Forsällningsår	14														
BTA (kr/m)	37500														
LTA (kr/m)	22250														
Hyra kontor	11 250 000														
Hyra handel	25000														
Produktionskostnad	2550														
Hyra kontor 2019-2023 (kr/kvm)	2550														
Hyra kontor 2026-2031 (kr/kvm)	2550														
Hyra handel 2019-2023 (kr/kvm)	1500														
Hyra handel 2026-2031 (kr/kvm)	1700														
Drift & underhåll (kr/kvm)	300														
Utbymningskostn (kr/kvm)	0,85														
Utbymningskostn (vakans)	0,20														
Arbetskostn	6,0%														
Est. Yield	6,0%														

Bilaga 12

Känslighetsanalys av avkastningskrav

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Ar	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Inledning	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Hyra kontor				63 772 313	63 772 313	63 772 313	63 772 313	75 026 250	75 026 250	75 026 250	75 026 250	75 026 250	75 026 250	75 026 250	75 026 250
Hyra handel			3 948 750	3 948 750	3 948 750	3 948 750	3 948 750	5 265 000	5 265 000	5 265 000	5 265 000	5 265 000	5 265 000	5 265 000	5 265 000
Summa inbetalningar			67 721 063	67 721 063	67 721 063	67 721 063	67 721 063	80 291 250	80 291 250	80 291 250	80 291 250	80 291 250	80 291 250	80 291 250	80 291 250
Utbetalningar															
Drift & Underhåll				11 250 000	11 472 000	11 704 500	11 938 500	12 177 362	12 420 909	12 669 327	12 922 714	13 181 168	13 444 791	13 713 687	13 987 961
Summa utbetalningar				11 250 000	11 472 000	11 704 500	11 938 500	12 177 362	12 420 909	12 669 327	12 922 714	13 181 168	13 444 791	13 713 687	13 987 961
Driftnetto				56 471 063	56 248 063	56 016 563	55 782 473	68 113 888	67 870 341	67 621 923	67 368 536	67 110 082	66 846 459	66 577 563	66 300 289
Investering	937 500 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Forsällningsvärde	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa Kassaflöde	937 500 000	-	-	56 471 063	56 248 063	56 016 563	55 782 473	68 113 888	67 870 341	67 621 923	67 368 536	67 110 082	66 846 459	66 577 563	66 300 289
Likviditet (Projektnetto)	937 500 000	-	937 500 000	881 028 938	824 782 875	768 768 313	712 983 840	644 869 952	578 999 611	509 577 068	442 009 152	374 899 070	308 052 611	238 714 795	170 571 195
IR	5,45%														
Navete per år	-	937 500 000	-	-	-	39 939 035	37 170 217	42 417 906	39 501 156	36 781 846	34 246 748	31 883 517	29 680 627	420 677 432	-
Totalt navete	-	136 194 457													
Forsällningsvärde			947 189 843												
Ingående data															
Forsällningsår															
BITA (kvm)	14														
LOA (kvm)	37500														
Netto kontor	29250														
Netto handel	2925														
Produktionsomd	25000														
Hyra kontor 2019-2023 (kr/kvm)	2150														
Hyra kontor 2026-2031 (kr/kvm)	3000														
Hyra handel 2019-2023 (kr/kvm)	1500														
Hyra handel 2026-2031 (kr/kvm)	2000														
Drift & underhåll (kr/kvm)	300														
Utbymningsgrad kontor (vakans)	0,95														
Utbymningsgrad handel (vakans)	0,90														
Utbymningsgrad	2,0%														
Best Yield	7,0%														

