

Lönsamhetsanalys - Gårda 32:52 – alternativ 2b

Till grund för analysen ligger bokslutsvärderingen 2021-12-31 som utfördes av Newsec Advice AB. Marknadsmässiga parametrar avseende direktavkastningskrav och vakansgrad har hämtats från marknadsvärderingen. Fastighetsmarknaden har under året blivit alltmer osäker varför de parametrar som kommer att användas vid årets värdering kan bli mindre gynnsamma. Samtidigt kommer de höga indexpåslagen på hyrorna att motverka en värdesänkning.

Hyresnivåer dagsläge

Genomsnittlig hyra för butiker och restauranger i bottenplan uppgår till 1 569 kr/kvm. Hyran för butikerna med ICA borträknat uppgår till 1 630 kr/kvm. Restaurangerna betalar i genomsnitt 1 561 kr/kvm. Det finns några hyresgäster som betalar för låg hyra i förhållande till marknadsmässig nivå. Newsec har bedömt marknadshyran för butiker i Fokushuset till 1 800 kr/kvm och det är en bedömning som delas av Göteborgslokaler.

Fastighetsvärde dagsläge

Newsec har värderat fastigheten till 909 Mkr, varav butiks- och restaurangdelen uppgår till 205 Mkr enligt Göteborgslokalers beräkning. Resterande cirka 700 Mkr består av värden från kontor och parkering.

Hyresnivåer alternativ 2b

Med det lyft som ombyggnaden innebär, och det ökade flödet som Västlänkens station medför finns det ett underlag för ökade hyror. Förhandling pågår med ICA och det finns en möjlighet att höja deras hyra med några procent. För övriga butiks- och restaurangytor har Göteborgslokaler jämfört Fokus läge och potential med Haga och Linnégatan.

I det föreslagna alternativet har en mindre hyreshöjning antagits för ICA med 90 kr/kvm och för resterande butiks- och restaurangytor har vi gjort en individuell bedömning. Genomsnittet exklusive ICA uppgår till 2 050 kr/kvm för butiker och 2 200 för restaurangerna. I alternativ 2b kommer även den uthyrningsbara ytan öka med 218 kvadratmeter. Hyran för dessa ytor har satts till 2 000 kr/kvm.

Investeringskalkyl

Göteborgslokaler har värderat ovanstående potentialer inklusive ICA's hyreshöjning med de marknadsmässiga parametrar som Newsec använde sig av vid förra bokslutsvärderingen. Resultatet visas i tabell nedan.

	Värde före, mnkr	Värde efter, mnkr	Potential, mnkr
Butiker	196,5	230,1	33,6
Restauranger	8,6	11,3	2,6
Summa	205,2	241,3	36,2

ICA står för största delen av värdet, både före och efter föreslagen ombyggnation. Tabellen nedan visar resultatet exklusive ICA, eftersom förhandling med ICA pågår redan nu.

	Värde före, mnkr	Värde efter, mnkr	Potential, mnkr
Butiker	55,4	78,4	23,0
Restauranger	8,6	11,3	2,6
Summa	64,0	89,7	25,6

Även om ICA står för nästan 70 % av nuvarande värde, så finns potential även i de övriga hyresgästerna och i den nya ytan som kommer att byggas. ICA's bidrag utgörs av mellanskillnaden mellan 36,2 och 25,6 miljoner kronor.

Lönsamhet

Resultatet visar på en värdeökning på 36 miljoner kronor som ska ställas mot projektkostnaden på 39,5 miljoner kronor. Av de 39,5 miljoner kronor utgör nödvändigt underhåll ca 7 miljoner kronor som behöver utföras oavsett vägval.