

# Storgöteborg



Castellums bestånd i Storgöteborg innefattar regionerna Storgöteborg inkl. Alingsås samt Borås och Halmstad. Totalt bor ca 1,2 miljoner invånare i dessa regioner vilket motsvarar ca 13% av landets befolkning.

Storgöteborg är en av de tre storstadsregionerna i Sverige och har ett av landets viktigaste centra för transport och industri.

Storgöteborg har ett centralt läge och väl utvecklad infrastruktur med Göteborgs hamn, flygplatserna och vägarna E6 och E20 som alla bidrar till att regionen anses vara det bästa logistiska centrat i Skandinavien. Via främst de goda kommunikations- och pendlingsmöjligheterna bildar Storgöteborg en stor lokal arbetsmarknad.

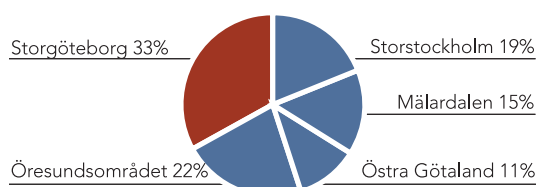
Göteborg har som traditionell industristad varit beroende av exportindustrin. Idag är näringslivet omfattande och spritt över alla branscher även om tillverkningsindustri, handel och logistik är och historiskt sett varit viktiga områden. Den breddade näringslivsstrukturen har skapat tillväxt inom såväl kunskapsintensiva och högteknologiska företag som traditionella näringar.

Åbroområdet i Mölndal är, tillsammans med Högsbo/Sisjön i Göteborgs kommun, ett av Sveriges största sammanhängande industri- och verksamhetsområden.

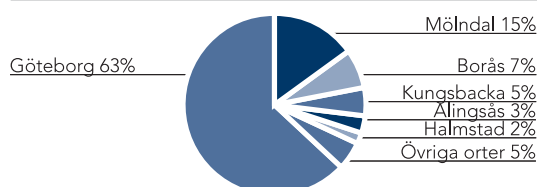
I Borås är handel och logistik starka sektorer som tillsammans med konfektionsbranschen skapar en intensiv internationell handel. Handeln stöds av närheten till Landvetter flygplats och Göteborgs hamn.

Näringslivet i Halmstadsregionen är mångfacetterat och domineras av små och medelstora företag inom tillverkning, service, handel och turism, där tre fjärdedelar av näringsidkarna har mindre än 10 anställda. Regionen har en väl utbyggd infrastruktur med vägar, tåg, flyg och båtförbindelser.

## Andel av Castellums fastighetsbestånd



## Castellums fastighetsvärde per område



	Storgöteborg inkl. Alingsås	Borås	Halmstad
Befolkning	976 000	153 000	114 000
Befolkningsutveckling 2000-2009 per år (riket 0,5%)	0,9%	0,4%	0,6%
Studera vid universitet / högskola	47 000	10 000	10 000
Tillväxt i sysselsättning 2000-2009 per år (riket 0,6%)	1,1%	0,3%	1,1%
Tillväxt total lönesumma 2000-2009 per år (riket 2,5%)	2,9%	2,3%	3,4%

Källa: Evidens och SCB

## De fem största fastighetsägarna

Storgöteborg	Lokaläta tkvm	Borås	Lokaläta tkvm	Halmstad	Lokaläta tkvm
Castellum AB (Eklandia Fastighets AB och Harry Sjögren AB)	905	SveaReal AB	137	Apartment Bostad Landvetter	70
Wallenstam	442	Castellum AB (Harry Sjögren AB)	93	Försäkringsbolaget Alecta	53
Vasakronan	346	Klövern	79	Fragerus Fastigheter	46
Platzer	310	CA Fastigheter AB	56	Förvaltnings AB Aranea	44
Diligentia / Skandia Liv	293	Kungsleden	55	Dagon	40
				Castellum AB (Harry Sjögren AB)	30

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

Källa: Byggstatistik och Castellum

## Hyresmarknaden

Hyresmarknaden i regionen har under 2009 haft en fortsatt stabil utveckling med bibehållna hyresnivåer samt fortsatt låga vakanser. I Göteborg kan en viss ökning av vakansgraderna dock anas, även om det är från förra årets rekordlåga nivåer. Detta gäller såväl kontors- som lager- och logistiklokaler.

Låga vakansgrader och begränsad nyproduktion i kombination med att varslen främst berör industrin och att de ännu ej verkställts i den omfattning som befarats, medför att det inte finns någon press på hyresnivåerna.

## Fastighetsmarknaden

Under 2009 fortsatte transaktionsvolymen att minska i Storgöteborg. Köpeskillingen och fåtalet transaktioner som genomfördes tyder på att fastighetspriserna för såväl kontor som lager- och industrifastigheter stabiliserats under slutet av året.

Fastighetstransaktioner för ca 2 miljarder kronor genomfördes i regionen under 2009, vilket kan jämföras med ca 5 miljarder kronor 2008. De fyra största försäljningarna i regionen var kontorsfastigheter, varav tre av dem i centrala Göteborg och en i centrala Borås, vilka utgjorde hälften av den totala volymen under året.

Av den totala kommersiella transaktionsvolymen utgjorde kategorin kontor/handel ca 87% och industri/lager ca 13%.

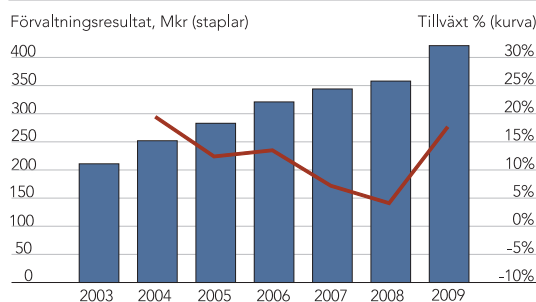


Göteborgs centrum med Nordstaden 2:16 och Gullbergsvass 1:15.

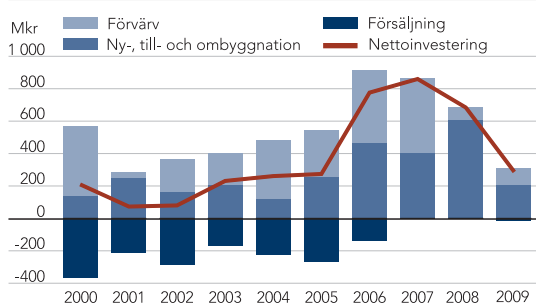
	Göteborg			Borås			Halmstad		
	Hyra, kr/kvm	Direkt-avkastning	Bedömda värden, kr/kvm	Hyra, kr/kvm	Direkt-avkastning	Bedömda värden, kr/kvm	Hyra, kr/kvm	Direkt-avkastning	Bedömda värden, kr/kvm
<b>Kontor</b>									
AA-läge	1 500 - 2 350	5,75% - 6,50%	17 000 - 33 000						
A-läge	1 200 - 2 100	6,00% - 7,00%	11 000 - 27 000	800 - 1 300	6,75% - 8,50%	8 000 - 12 000	800 - 1 300	6,50% - 8,25%	6 000 - 13 000
B-läge	950 - 1 500	6,50% - 7,75%	6 000 - 18 000	575 - 800	8,00% - 10,00%	5 000 - 7 500	700 - 1 100	7,00% - 8,75%	4 000 - 12 000
C-läge	600 - 1 200	7,25% - 8,75%	4 000 - 13 000	400 - 600	9,00% - 11,00%	2 700 - 4 000	550 - 900	8,00% - 10,00%	4 000 - 8 000
<b>Butik</b>									
AA-läge	4 000 - 8 500	5,50% - 6,50%	25 000 - 90 000						
A-läge	2 500 - 6 000	5,50% - 6,75%	20 000 - 75 000	1 400 - 2 500	6,00% - 7,50%	11 000 - 20 000	1 250 - 3 250	5,75% - 6,75%	6 000 - 28 000
B-läge	1 000 - 3 500	6,00% - 7,00%	10 000 - 27 500	700 - 1 500	7,50% - 9,00%	5 000 - 10 000	800 - 2 000	6,00% - 7,50%	5 000 - 18 000
C-läge	700 - 1 500	6,50% - 8,50%	2 500 - 12 500	400 - 650	9,00% - 11,00%	3 000 - 5 000	650 - 1 500	7,50% - 9,50%	4 000 - 10 000
<b>Lager/industri</b>									
A-läge	450 - 900	7,25% - 8,50%	4 000 - 11 000	300 - 500	8,50% - 10,00%	2 500 - 4 000	350 - 650	7,75% - 9,00%	2 000 - 7 000
B-läge	450 - 750	8,00% - 9,00%	3 500 - 8 000	275 - 400	9,00% - 11,00%	1 700 - 2 500	300 - 500	8,00% - 9,00%	2 000 - 5 000
C-läge	350 - 600	8,50% - 9,50%	2 000 - 6 000	175 - 250	10,00% - 13,00%	1 000 - 2 000	250 - 450	9,00% - 11,50%	1 500 - 3 000

Källa: NAI Svefa

## Förvaltningsresultat och tillväxt



## Investeringar och försäljningar



## Storgöteborg i sammandrag

	2009-12-31				januari-december 2009								
	Antal fastigheter	Yta tkvm	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde kr/kvm	Investeringar, Mkr	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm	Ekon. utnytningsgrad	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Fastighetskostnader kr/kvm	Driftsöverskott Mkr	
Kontor/butik	78	400	5 186	12 965	97	-	498	1 245	94,6%	471	122	349	
Lager/industri	99	628	4 305	6 856	100	96	446	711	93,3%	417	101	316	
<b>Summa</b>	<b>177</b>	<b>1 028</b>	<b>9 491</b>	<b>9 233</b>	<b>197</b>	<b>96</b>	<b>944</b>	<b>919</b>	<b>94,0%</b>	<b>888</b>	<b>223</b>	<b>665</b>	
Uthyrning och fastighetsadministration											46	45	-46
Projekt och mark	13	-	127	-	9	6	-	-	-	-	-	-	
<b>Totalt</b>	<b>190</b>	<b>1 028</b>	<b>9 618</b>	<b>-</b>	<b>206</b>	<b>102</b>	<b>944</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>888</b>	<b>269</b>	<b>619</b>	



## Castellums fastighetsbestånd

Castellums fastighetsbestånd i Storgöteborg omfattar 190 fastigheter (187) med en sammanlagd yta om 1 028 tkvm (1 017) och ett verkligt värde om 9 618 Mkr (9 603). För fastigheter ägda vid årets utgång uppgick på årsbasis hyresvärdet till 944 Mkr (900) och driftsöverskottet till 619 Mkr (603). Årets investeringar uppgick till 308 Mkr (685).

Centrala och östra Göteborg, vilket motsvarar 63% av Castellums fastighetsbestånd i Storgöteborg, består mestadels av kontors- och butiksfastigheter. På Hisingen och i Högsbo/Sisjön återfinns kontorsfastigheter samt lager- och industrifastigheter.

I Mölndals kommun, som motsvarar 15% av Castellums fastighetsbestånd i Storgöteborg, finns främst lager- och industrifastigheter samt kontor i Åbro och Lackarebäck.

Fastighetsbeståndet i Borås kommun motsvarar 7% av Castellums fastighetsbestånd i Storgöteborg och består av främst kontors- och butiksfastigheter i centrum men även en mindre andel lager- och industrifastigheter.

Vidare finns det ett blandat fastighetsbestånd i Alingsås, Halmstad, Partille, Kungälv, Kungsbacka, Lerum och Härryda.

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

## Hyresutveckling

Castellums genomsnittliga hyresnivå är 1 245 kr/kvm för kontor/butik och 711 kr/kvm för lager/industri. Hyresnivåerna har i jämförbart bestånd ökat med ca 4% jämfört med föregående år.

Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,0%, vilket är 1,4%-enheter högre än föregående år.

Bruttouthyrningen (d v s årshyra för total uthyrning) under året uppgick till 42 Mkr (66), varav 5 Mkr (0) avsåg uthyrning i samband med ny-, till- och ombyggnation. Uppsägningarna uppgick till 54 Mkr (39), varav konkurser 6 Mkr (4), innebärande en nettouthyrning om -12 Mkr (27).

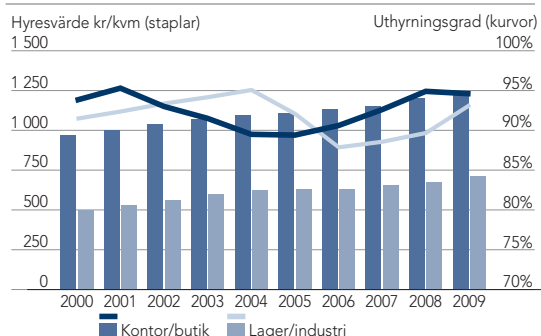
## Dotterbolag

Castellums fastigheter i Storgöteborg ägs och förvaltas av de helägda dotterbolagen Eklandia Fastighets AB med huvudkontor i Göteborg och Harry Sjögren AB med huvudkontor i Mölndal. Eklandias fastighetsbestånd är huvudsakligen samlat till centrala och östra Göteborg samt Hisingen medan Harry Sjögrens fastigheter är lokaliserade till Högsbo/Sisjön i södra Göteborg, Mölndal, Borås, Halmstad, Kungsbacka, Lerum, Partille, Alingsås och Härryda. Vid årsskiftet hade Eklandia 39 anställda och Harry Sjögren 30 anställda.



*Harry Sjögren AB*

## Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad



## Nettouthyrning

