

Från: Katarina Nanryd [<mailto:katarina.nanryd@fforum.se>]
Skickat: den 3 maj 2021 07:37
Till: Jesper Sundvall <jesper.sundvall@osteraker.se>
Ämne: SV: Fråga tidigare VU

Hej Jesper,

Mina svar på frågorna finns under resp fråga.

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden vid värdetidpunkten.

1. Påstående : Vakansgraden i fastigheten är 0%.

Kommentar: Vakansgraden uppskattas f.n. till c:a 50%

KNC: Vid värdetidpunkten fanns inga vakanser och om det inte vore för att byggnaden ska rivas finns det ingen anledning att anta en plötslig större vakans ens i coronatider. Vad jag förstår är det en hyresgäst som flyttat och därmed lämnat 10% av total lokalarea (14% av kontorsarean). Med vetskapen att byggnaden kommer rivas kommer fler hyresgäster söka nya lokaler och flytta vartefter de hittar alternativa lokaler. Denna värdebedömning skulle dock avse värdet som om rivning inte vore aktuell.

2. Påstående: Driftnettot på fastigheten prognostiseras med att nära fördubblas inom 4 år.

Kommentar: Marknadsefterfrågan på kontorslokaler är vikande och allt fler småföretagare etablerar sin verksamhet i "hemmakontor". Dessa Omständigheter gör att ökade hyresintäkter per kvm synes mycket osäkra.

KNC: Driftnettot kommer inte att fördubblas, måste vara en felläsning av kolumnerna. Det kommer inte ens att fördubblas inom de närmsta 25 åren.

3. Påstående: Marknadsefterfrågan på kontorslokaler är mycket god inom det aktuella området.

Kommentar: Fler kontorshotell brottas med problemet ökande vakansgrad.

Till exempel är vakansgraden lika hög i kontorshotell på Rallarvägen, med lägre kvadratmeterhyra och erbjudanden om hyresfri period vid nyteckning.

Det planeras också att byggas nya kontorshus mellan Shurguard och nya Lidl på Rallarvägen, så utbudet kommer att öka.

KNC: Marknadsvärde är en färskvara och avser hur det såg ut vid värdetidpunkten och marknadsefterfrågan på kontorslokaler bedömdes då god inom det aktuella området. Vakanser som uppstått nu beror främst på kommande rivning. Det kontorshotell som nämns med vakanser i Åkersberga vet jag inget om. Byggs nya kontorshus måste det rimligen finnas efterfrågan. Vi har inte kunnat påvisa ökande vakanser i Åkersberga. Man kan tänka sig att pandemin kan ha drabbat någon fastighet/fastighetsägare mer än andra. Generellt (inte just Åkersberga speciellt) har intresset för kontorshotell och coworking ökat för småföretag och egenföretagare som vill ha en flexibel kontorslösning och gärna vill vara i en miljö där de kan integrera med andra. Detta behov torde finnas även efter pandemin.

Med vänlig hälsning

Katarina Nanryd Carlsson

Forum Fastighetsekonomi AB

Kungsgatan 29, 8 tr
111 56 Stockholm

Direkt 08 696 95 59
Mobil 0708 75 06 06
Växel 08 696 95 50

www.fforum.se