

Vällingby Centrum

Minnesanteckningar från möte den 15 september 2008

Förnyelseprojektet

Förnyelseprojektet Vällingby centrum är under avslutning. Projektets slutkostnadsprognos är fortsatt 3 001 miljoner kronor.

Vi redovisade i PM 30 januari 2008 skillnader mellan projektets avkastningsanalys, PM9, och förvaltningsorganisationens värdekalkyl, januari 2008.

Butiker, restauranger och kontor

Omsättningen i butiker förväntas under 2008 uppgå till 1,1 miljarder kronor, exklusive moms, vilket är lägre än tidigare beräknad omsättning för "år 1".

Årets omsättning kan fördelas på Kfem med 150 miljoner kronor, dagligvaror 350 miljoner kronor och 600 miljoner kronor för övrig detaljhandel.

Kfem är långt ifrån önskad nivå avseende omsättning och besökare. Man har trots omfattande marknadsföring i upptagningsområdet inte ännu vunnit tillbaka alla de konsumenter som under projektiden valt andra handelsplatser, exempelvis Kista. Däremot poängterades betydelsen av Kfem för att attrahera kunder till övriga beklädnadsbutiker. Det är viktigt att noga följa utvecklingen för Kfem under resten av året då hösten är synnerligen viktig för beklädnadsförsäljningen.

Centrumledningen bedömer att en utvärdering av Kfem-koncepten är relevant att göra efter ett års drift det vill säga till sommaren 2009.

Centrumledningen betonade att av de butiker som varit i permanenta lägen senaste tolv månadersperioden har mer än 90 % ökat sin omsättning.

Vidare framkom att det är först nu med färdigställd parkering som bilburna kunder fått god access till viktiga livsmedelsbutiker. Detta i kombination med butikernas inriktning har inneburit en svår konkurrenssituation gentemot närliggande större butiker med lägre prisprofil.

En ombyggnad av Vällingehus har förberetts under en tid för att förbättra utfallet för dessa ytor.

I takt med att projektorganisationen avvecklas ökar omfattningen av vakanta kontor. Vid mötet framkom att förhandlingar pågår rörande försäljning av en kontorsbyggnad. Om försäljningen kan genomföras innebär det att Svenska Bostäders vakanta kontorslokaler i Vällingby reduceras väsentligt.

Förvaltningskostnader

Centrumledningen kände sig komfortabla med de bedömningar om kostnader som gjordes tidigare under året.

Markskötsel kvarstår dock som ett problemområde genom det delade ansvaret med Stockholms stad.

Fastighetsmarknad

Det rapporteras löpande om försvagad konjunktur för såväl USA som Europa. HUI konstaterar i sin konjunkturrapport den 25 september att de svenska hushållens framtidstro är dystrare än på många år. HUI gör bland annat därför en relativt kraftig nedjustering av prognosen för detaljhandeln. Om den nu inledda avmattningen blir långvarig eller fördjupas kan allvarliga problem uppstå för butikshyresgästerna med svagare hyresbetalningsförmåga som följd.

Den senaste tidens accelererande oro på de finansiella marknaderna påverkar särskilt den kapitalintensiva fastighetsmarknaden. Minskat antal transaktioner, ökade finansieringskostnader och långa försäljningsprocesser gör värdebedömningar mer osäkra. Det finns därför risk att Svenska Bostäder kan komma att behöva ompröva nuvarande bedömning av marknadsmässigt avkastningskrav för Vällingby centrum. En utvärdering av marknaden sker normalt vid årsskiftet i samband med årsrapporteringen.

En ytterligare osäkerhetsfaktor är att fastigheterna är upplåtna med tomträtt. Det är inte orimligt att investerare i en osäker marknad kräver ökad riskpremie för tomträtter jämfört med fastigheter.

Mot bakgrund av de stora osäkerheterna såväl inom Vällingby centrum som i omvärlden är det extra viktigt att noga följa driftnettoutvecklingen och fastighetsmarknaden för detaljhandelsobjekt.