



Svensk Fastighetsmarknad

2023







4	Förord
6	Svefa Fastighetsindex 2023
8	Svensk ekonomi
10	Om fastighetsmarknaden
12	Grön omställning i norr
16	Hållbarhetslänkade lån – ett verktyg för hållbarhet?
20	Driftnettots återkomst – nyckeln till hållbar framtid
24	Stockholm
28	Göteborg
32	Uppsala
36	Jönköping
40	Lund
44	Karlstad
48	Malmö
52	Umeå
56	Linköping
60	Västerås
64	Helsingborg
68	Varberg
72	Växjö
76	Örebro
80	Halmstad
84	Norrköping
88	Luleå
92	Borås
96	Skellefteå
100	Sundsvall
104	Östersund
108	Gävle
112	Karlskrona
116	Eskilstuna
121	Om Svefa
123	Om Svensk Fastighetsmarknad
125	Sveriges ledande fastighetsvärderare och analytiker
128	Kontaktuppgifter

Varmt välkommen till Svensk Fastighetsmarknad 2023

Förra året pratade vi om att det syntes mörka moln på himlen. Nu kan vi konstatera att himlen fortsatt är mulen och att, även om våren är här, marknaden är kall och dyster. Få indikatorer tyder på att Riksbanken trots upprepade räntehöjningar lyckas kontrollera inflationen som fortsatt ligger på en mycket hög nivå. De ökande kapital- och byggkostnaderna, osäkerheten på marknaden och de avvaktande bostadsköparna har gjort att aktiviteten på fastighetsmarknaden nästan avstannat helt.

Vi kan tyvärr konstatera att det marknadsscenario som vi förutspådde i förra årets rapport blivit verklighet. Men, med det sagt så finns det fortfarande möjligheter till att göra långsiktigt goda affärer. Ett av de geografiska områden med störst möjligheter är norra Sverige därför har vi i årets rapport skrivit om de industri- och infrastruktursatsningar som kommer att göras i Norrbotten och Västerbotten.

Man behöver även ha i minnet att det ränteläge som vi haft de senaste 10–15 åren i ett historiskt perspektiv har varit extremt lågt och att vi nu kanske är på väg till mer av ett "normalläge". Det innebär att marknaden när den väl har anpassat och vant sig vid den nya situationen kommer att börja att söka affärsmöjligheter. Då gäller det att vara förberedd, proaktiv och laddad med insikter och kunskap.

Det är därför som vi på Svefa producerar den här rapporten, Svensk Fastighetsmarknad. Det har vi gjort sedan 2009 och årets rapport visar tydligt var någonstans i Sverige investerarintresset är som störst och vilken delmarknad som har de största utmaningarna. Rapporten är nog den mest intressanta hittills givet de olika marknadsförutsättningar som finns i delsegmenten. Men också på grund av att vi har utvecklat vårt index, Svefas Fastighetsindex, med att inkludera även hållbarhetsparametrar som tar hänsyn både till social och miljömässig hållbarhet. Utvecklingen och inkluderingen av hållbarhetsperspektivet i indexet är naturligt. Dels därför att hållbarhet är ett av Svefas kärnområden. Men också för att hållbarhet i fastighetsaffärer inte handlar om image eller varumärke utan det är en fråga om att överleva affärsmässigt. Företagens hållbarhetsarbete går från ett rent miljöperspektiv till att även handla om social och ekonomisk hållbarhet, som till exempel Stena Fastigheters arbete med Hållbarhetslån som du kan läsa om i rapporten. I den här utgåvan av Svensk Fastighetsmarknad belyser vi både affärsmöjligheter, risker och utmaningar. Svensk Fastighetsmarknad är sannolikt den bredaste sammanställningen av den svenska fastighetsmarknaden som erbjuds publikt. Den ger er läsare en unik inblick i 24 delmarknader där vi delar med oss av våra insikter.

Vi kan göra detta tack vare vår nationella täckning från Luleå i norr till Malmö i söder, i alla viktiga regionala marknader och inte bara landets storstadsregioner. På så vis vill vi inspirera och vägleda er till framgångsrika affärsbeslut.

Med andra ord, återigen en faktaspäckad sammanställning till ert förfogande. Trevlig läsning och tveka inte att höra av er till något av våra kontor för vidare rådgivning.



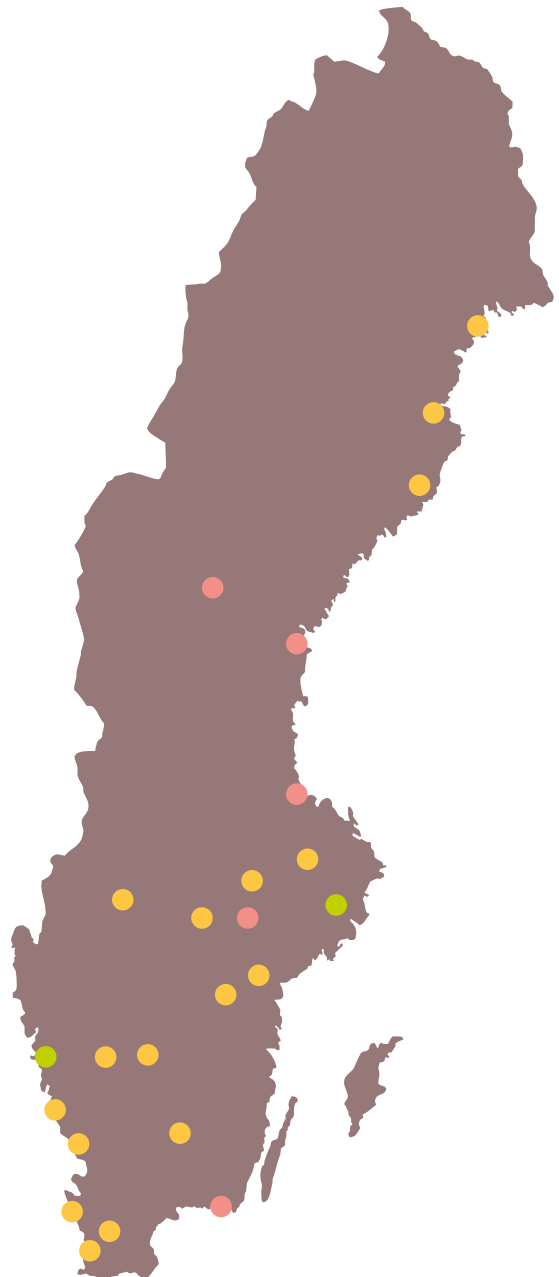
Mikael Lundström
VD Svefa



Svefa Fastighetsindex 2023

Våren 2023

	Kommun		2023*	2022*	2021	2020	2019
1	Stockholm	●	78	76	86	86	87
2	Göteborg	●	65	66	72	71	71
3	Uppsala	●	58	61	59	62	63
3	Jönköping	▲ ●	58	58	56	54	54
3	Lund	▲ ●	58	57	56	57	58
6	Karlstad	●	55	57	56	53	49
6	Malmö	▲ ●	55	52	59	55	58
8	Linköping	●	52	54	54	56	56
8	Umeå	▼ ●	52	60	51	54	54
10	Västerås	▼ ●	50	54	53	52	51
10	Helsingborg	▲ ●	50	48	52	51	54
12	Varberg	▼ ●	49	52	49	-	-
13	Växjö	▼ ●	47	51	48	49	47
14	Örebro	▼ ●	45	48	49	53	53
14	Halmstad	▲ ●	45	46	44	47	40
16	Norrköping	●	44	45	43	46	42
17	Luleå	▼ ●	42	45	41	45	49
18	Borås	●	40	41	38	38	40
18	Skellefteå	●	40	41	33	-	-
20	Sundsvall	▲ ●	39	40	38	39	41
21	Gävle	▲ ●	37	37	32	34	33
21	Östersund	▼ ●	37	41	34	38	38
23	Karlskrona	●	28	31	21	-	-
24	Eskilstuna	●	24	23	28	24	26



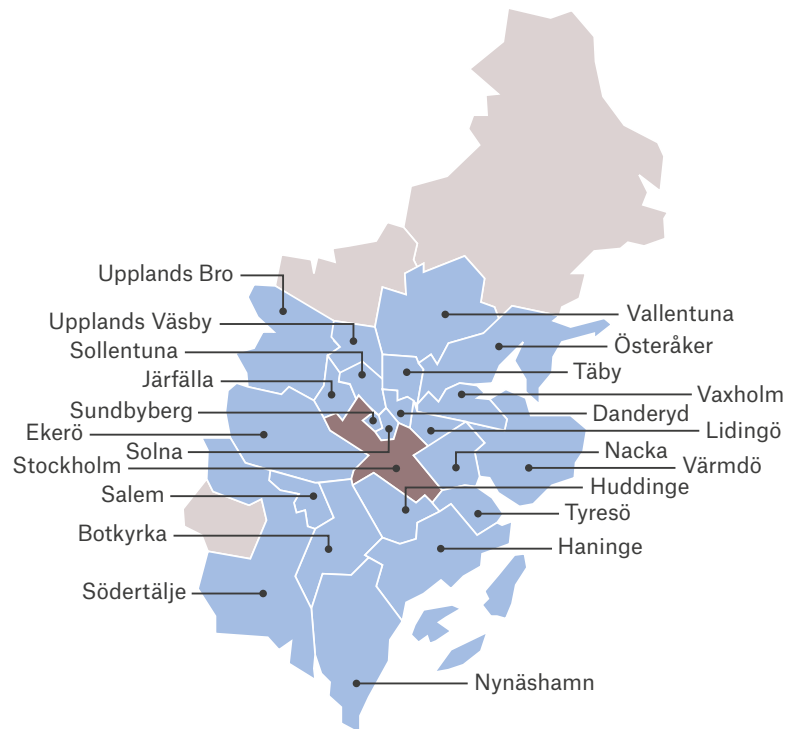
▲▼ Pilarnas riktning visar placeringsförändringen sedan förra utgåvan av Svensk Fastighetsmarknad.

●●● Prickarnas färger redovisar hur orten står sig i förhållande till genomsnittet. Grön prick indikerar ett bättre värde än genomsnittet, gul prick ett värde i nivå med genomsnittet och röd prick visar ett sämre värde än genomsnittet.

*Svefa Fastighetsindex hållbarhetsanpassades 2022, med ökad vikt på sociala och miljömässiga faktorer. De nya hållbarhetsparametrarerna utgör 12,5 % av index och väger in faktorer som kriminalitet och fastighetsbeståndets energiprestanda.

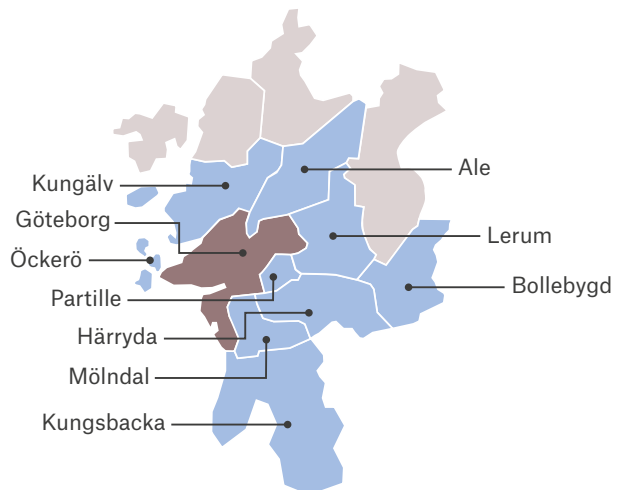
Stockholmsregionen

	Kommun	Svefa Fastighetsindex
1	Stockholm	78
2	Solna	77
3	Nacka	67
4	Sundbyberg	65
4	Täby	65
6	Järfälla	56
7	Sollentuna	55
8	Danderyd	53
9	Lidingö	50
10	Huddinge	47
11	Upplands Väsby	45
11	Österåker	45
13	Värmdö	44
14	Haninge	43
14	Ekerö	43
16	Tyresö	42
17	Vallentuna	41
17	Vaxholm	41
19	Upplands-Bro	39
20	Salem	36
21	Södertälje	33
21	Nynäshamn	33
23	Botkyrka	27



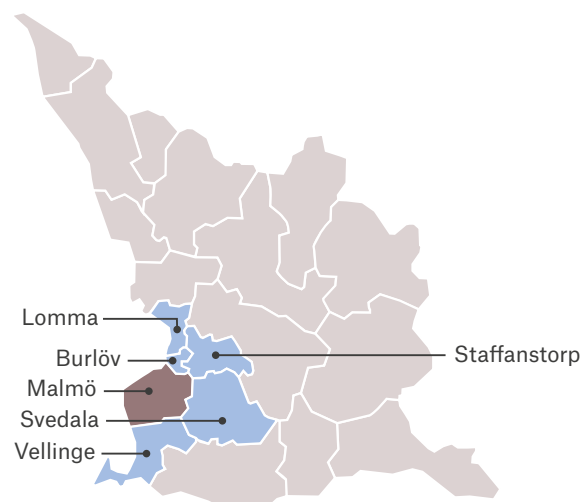
Göteborgsregionen

	Kommun	Svefa Fastighetsindex
1	Göteborg	65
2	Mölnadal	61
3	Härryda	51
4	Kungälv	47
5	Kungsbacka	43
6	Lerum	40
6	Partille	40
8	Ale	34
9	Bollebygd	30
10	Öckerö	26



Malmöregionen

	Kommun	Svefa Fastighetsindex
1	Malmö	55
2	Vellinge	47
3	Lomma	41
4	Burlöv	39
4	Staffanstorps	39
6	Svedala	37



Poängsättningen för kommunerna i Storstadsindexet är satt utifrån det antal poäng respektive kranskommun skulle fått om de varit med i indexet för 24 orter. De är alltså inte poängsatta relativt varandra inom regionen. Detta för att kunna jämföra till exempel Härryda med Upplands-Bro.

Svensk ekonomi

Det politiska och ekonomiska läget i omvärlden har onekligen satt sina spår även i svensk ekonomi som nu går in i lågkonjunktur, en lågkonjunktur som väntas bestå till 2026. 2023 kan ses som ett förlorat år, men svensk ekonomi bedöms långsiktigt som stabil.

Efter en tydlig inbromsning i svensk ekonomi i Q1 (-0,8 %) noterades en stark tillväxt i Q2 (+0,9 %), men utvecklingen mattades av i Q3 (+0,6 %) och Q4 (-0,5 %). BNP för 2022 ökade med 2,7 % jämfört med 2021. Konjunkturinstitutets prognos (mars-23) ligger på -0,4 % för 2023 respektive +1,3 % för 2024.

Sverige väntas gå in i lågkonjunktur under 2023, en lågkonjunktur som sannolikt består till 2026.

Inflationen (KPI) steg kraftigt under 2022, från 3,7 % i januari till 12,3 % i december, i huvudsak p.g.a. energi, livsmedel och boende. I mars-23 uppgick KPI till 10,6 %, och även om inflationen väntas vara fortsatt hög under året är det nu mycket som tyder på att utvecklingen långsamt är på väg ner mot mer rimliga nivåer.

I takt med lågkonjunkturen väntas inflationen minska, men Riksbanken anser att det krävs en restriktiv penningpolitik för att motverka att den höga inflationen blir långvarig, och för att värna om det långsiktiga inflationsmålet om 2,0 %. Riksbanken höjde styrräntan i februari med 50 punkter till 3,0 %, och aviserade att ytterligare höjningar är att vänta under Q2/Q3. Vidare kommer innehavet av statsobligationer att minskas.

Osäkerheten är stor, men styrräntan väntas stabiliseras kring 3,25 – 3,5 % under 2024 (efter en "peak" om 3,75 % i Q2/Q3 2023). Under 2024 väntas även inflationen stabiliseras kring 2,0 % (KPIF, d.v.s. med fast ränta).

Sverige står inför stora demografiska utmaningar, framför allt p.g.a. den åldrande befolkningen. Till 2030 kommer ca 21 % av befolkningen vara >65 år. Befolkningen inom den yrkesaktiva kategorin 20–65 år väntas öka med ca 3,3 % till 2030, medan antalet 65+ år väntas öka med ca 11,1 % och 85+ med ca 40,7 %.

De offentliga finanserna är relativt starka, vilket möjliggör investeringar i vård/skola/omsorg. På sikt är en ökande försörjningskvot, d.v.s. andelen personer i icke-arbetsför

ålder, en stor utmaning. Sannolikt kommer det att krävas en åtstramning av de offentliga utgifterna och finanspolitiken.

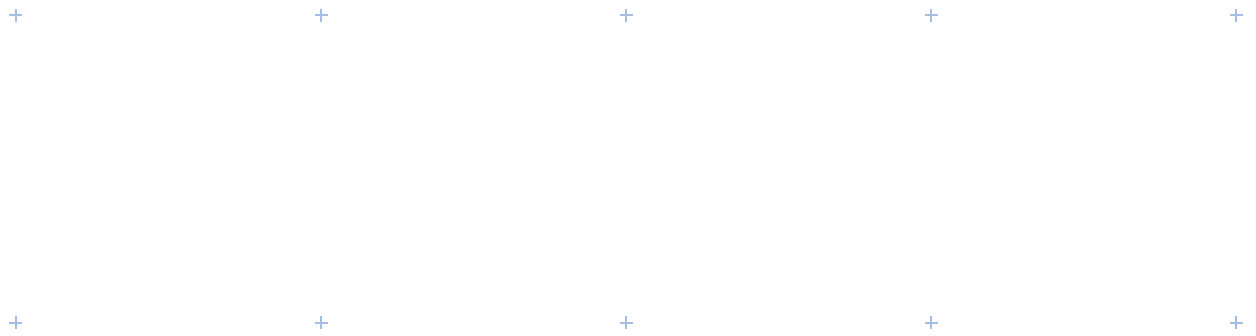
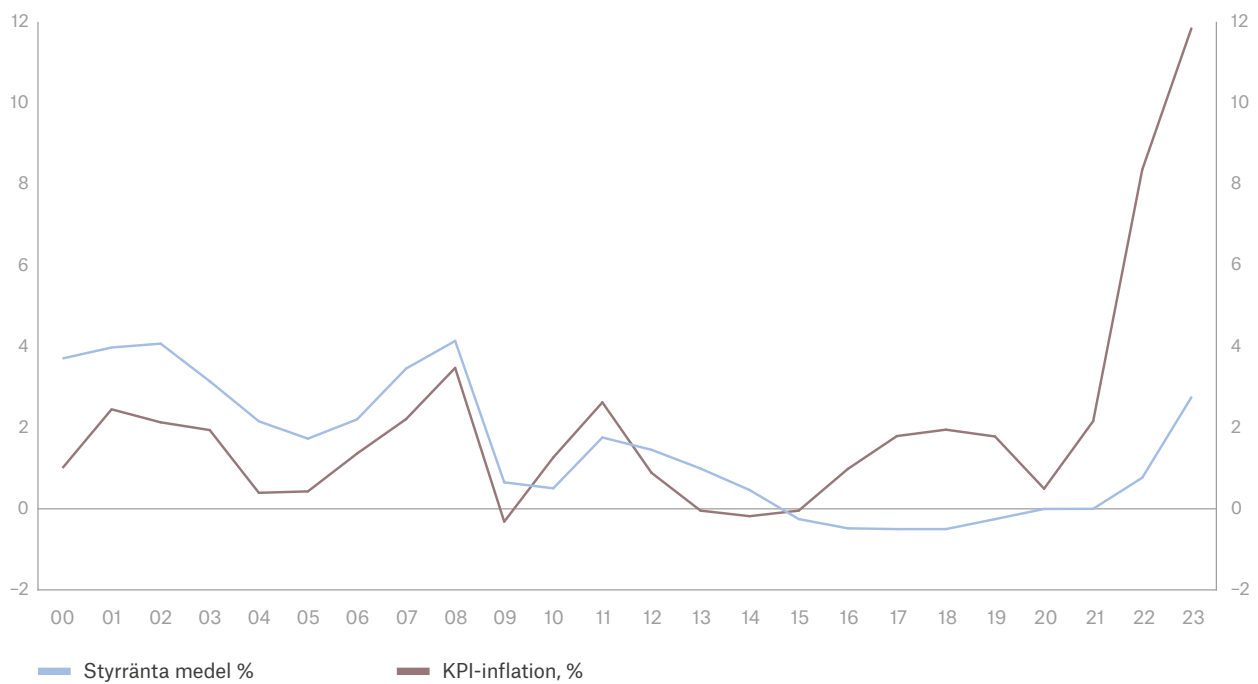
Under 2022 har arbetsmarknaden präglats av stark återhämtning efter coronapandemin. Arbetslösheten i mars-23 uppgick till ca 6,4 % (inskrivna arbetslösa, 16-65 år). Den väntade lågkonjunkturen medför stor osäkerhet för 2023/2024, och arbetslösheten väntas öka till 6,9 % respektive 7,0 % (Arbetsförmedlingen, dec-22).

Arbetslösheten väntas öka i hela Sverige, men norra Sverige bedöms ha ett starkare utgångsläge beaktat de planerade industri-/infrastrukturinvesteringarna.

Det svenska näringslivet blir alltmer kunskapsintensivt. Inom flera yrken – privat och offentlig sektor – är det brist på kompetent arbetskraft, vilket riskerar att hålla tillbaka den långsiktiga utvecklingen. Utan erforderlig kompetens finns det risk för att investeringar skjuts på framtiden, som t.ex. gröna investeringar för att möjliggöra omställningen till ett mer klimat-/miljöanpassat näringsliv. Inom vård/skola/omsorg ökar dessutom behovet av arbetskraft p.g.a. den demografiska utvecklingen.

Långtidsarbetslösheten är fortsatt hög, en långsiktig trend som ökade under coronapandemin och som på en osäker arbetsmarknad riskerar att bli permanent (150 000 arbetslösa >12 månader).

Arbetsmarknaden är i obalans, de arbetslösas utbildning/kompetens matchar inte arbetsgivarnas efterfrågan. Det krävs politiska initiativ med fokus på utbildning och subventionerade anställningar för att skapa förutsättningar för långtidsarbetslösa att komma tillbaka till arbetsmarknaden. Utbildning och kompetensutveckling hör till de viktigaste faktorerna till en varaktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet. Till viss del kan det sägas råda en paradox på svensk arbetsmarknad; stigande arbetslöshet samtidigt som det är brist på arbetskraft.

**Styrränta medel och KPI-inflation 2000-2023**

Om fastighetsmarknaden

Den positiva utvecklingen på fastighetsmarknaden tog slut i Q2 2022, i huvudsak på grund av geopolitisk och ekonomisk osäkerhet som resulterat i stigande kapitalkostnader, hög inflation och lågkonjunktur. Samtidigt ses det inte som orimligt med en viss rekyl efter senare års starka utveckling.

2022 noterades en stark inledning på investeringsmarknaden, men med stigande kapitalkostnader och en ökad osäkerhet på bostads-/fastighetsmarknaden följde en klart lägre aktivitet under Q3/Q4 med stigande direktavkastningskrav.

Total transaktionsvolym uppgick till ca 193 mdkr, en minskning med ca 33 % jämfört med 2021, men i nivå med 2019 och 2020.

Det kan noteras att en del av de transaktioner som trots allt genomfördes i Q4 sannolikt till viss del varit tvingande, d.v.s. att säljaren inte skulle valt att sälja såtillvida det inte funnits ett behov av att stärka bolagets finansiella ställning. Inledningen av 2023 följer trenden med en avvaktande marknad, framför allt inom de segment med fortsatt relativt låga direktavkastningskrav (investerarna söker sig till mer hög-avkastande fastigheter).

Transaktionsvolymen i Q1 uppgick endast till ca 16 mdkr, och på många lokala/regionala delmarknader har det i praktiken inte noterats några representativa transaktioner.

Transaktionsmarknaden väntas vara fortsatt avvaktande under 2023, med fortsatt stigande direktavkastningskrav i takt med stigande kapitalkostnader. En viss stabilisering kan komma att ske kring årsskiftet 2023/2024, men

osäkerheten är stor. Fastighetsmarknaden är känslig för negativa signaler.

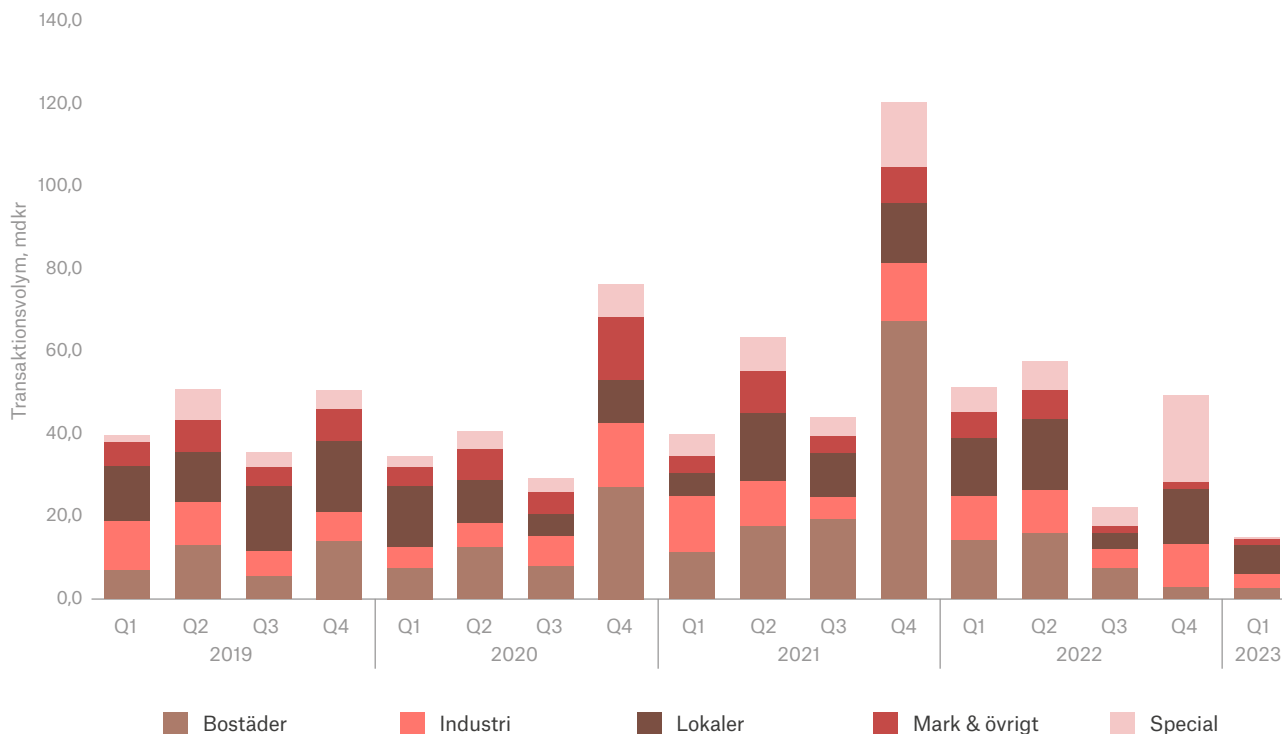
Kreditmarknaden noterade en tydlig försvagning under 2022. Villkoren, särskilt på obligationsmarknaden, har förbättrats något i Q1, men kapitalkostnaderna är fortsatt relativt höga. Osäkerheten ökade i och med "nya bankkrisen" i mars/april. Marknaden har stabiliserats, men är fortsatt känslig för negativa signaler. Med stigande kapitalkostnader försämras avkastningen på eget kapital, vilket kan motivera ett ökat fokus på hög-avkastande fastigheter.

Miljö-/hållbarhetsfrågor, och nu även social hållbarhet, har tagit en naturlig plats på kreditmarknaden där aktörer i framkant erhåller mer förmånliga finansieringsvillkor. De höga energikostnaderna har erfarit stor uppmärksamhet under 2022/2023, vilket för fastighetsägarna motiverar fokus på närproducerad energi som solceller o.d. Det är vanligen en "win-win-situation" för fastighetsägare och hyresgäster.

De fysiska klimatriskerna har ökat i fokus, vilket väntas påverka investerings-/fastighetsmarknaden i allt högre utsträckning. Klimatrelaterade risker medför finansiella risker, som i sin tur påverkar förutsättningarna – och kostnaderna – på försäkrings-/kreditmarknaderna.

Bostadsfastigheter har tidigare noterat en stark utveckling, särskilt i storstads-/regionstadsregionerna. Till följd av stigande kapitalkostnader och osäkra marknadsförutsättningar i stort kan det nu noteras en tydlig trend med stigande direktavkastningskrav. Marknaden för nyproduktion har noterat en tydligt minskad aktivitet.

Transaktionsvolym, 2021-2023



Moderna kontor i CBD och A-läge utgör fortsatt intressanta investeringar, men det kan noteras en polarisering mot mindre kvalitativa fastigheter. En fördel är att hyresavtalen är knutna till KPI vilket realvärdesäkrar investeringen. Det finns en osäkerhet kring hyresmarknadens långsiktiga utveckling som påverkar investeringsmarknaden (inflationjustering av utgående hyror, hem-/distansarbete och fokus på flexibla lokaler/hyresavtal väntas medföra minskad lokalefterfrågan. Vakanserna bedöms öka under 2023 och 2024.

Extern-/livsmedelshandel står relativt starkt i lågkonjunktur, särskilt inom etablerade externhandelsområden (=kluster-effekt). För detaljhandeln i stort – och för café/restaurang, hotell och liknande verksamheter som har det svårt i lågkonjunktur – kan noteras stigande direktavkastningskrav. Det stora problemet inom segmentet är att vakans-/hyresrisken har ökat betydligt.

Det finns ett fortsatt stort investeringsintresse för kvalitativa samhällsfastigheter som utgör ett relativt konjunkturoberoende segment. Vidare finns ett stort behov av nyproduktion och modernisering av befintligt bestånd

av vård/skola/omsorg för att säkerställa det långsiktiga lokalbehovet. Med stigande kapitalkostnader har det emellertid noterats stigande direktavkastningskrav.

Logistikfastigheter, inklusive last mile-logistik, har under senare år utgjort ett intressant segment med stark tillväxt till följd av e-handels utveckling. Investerarnas fokus på moderna fastigheter med långa hyresavtal (vanligen triple-net) har medfört sjunkande direktavkastningskrav, men 2022/2023 har marknaden varit svag med stigande direktavkastningskrav.

Stigande kapitalkostnader och höga bygg-/exploateringskostnader, i kombination med svagare marknadsförutsättningar för såväl hyres- som bostads-/äganderätter, har medfört en låg projektaktivitet. Det finns en långsiktig efterfrågan på råmark/byggrätter och kvalitativa projektfastigheter inom storstads-/regionstadsregionerna, men marknaden väntas vara avvaktande under 2023. En viss prisjustering har noterats under 2023 och det finns en förväntan om fortsatt sjunkande priser, särskilt vad gäller projekt med uppstart i närtid.

Investeringar i den gröna omställningen i norra Sverige kräver fastighetsutveckling – fastighetsutveckling kräver infrastrukturutveckling

Det är ett faktum att vi behöver genomföra en omställning av samhället till att bli klimat- och miljövänligt. Det kommer att bli en förändring i magnitud med industrialiseringen och det är bråttom. Vi för en kamp mot klockan där tiden vi har till förfogande för att samhällsomvandlingen ska lyckas är kort och vi har inte tid att vänta.

Oavsett vilken typ av samhällsbyggnad och stadsutveckling det handlar om så är problemet att nuvarande processer i allmänhet tar alldeles för lång tid, är för komplexa och omständliga. Det gäller i synnerhet när det kommer till att utveckla och planlägga infrastruktur. Det är ont om tid och utveckling av infrastruktur tar tid. Som ett exempel så uttrycker fastighets- och infrastrukturaktörer i Norrbotten och Västerbotten att infrastrukturprojekt kan ta 15–20 år att utveckla. Det är ett problem, speciellt med tanke på att vi nu behöver driva igenom motsvarande projekt på en betydligt kortare tid. Eller som Peter Larsson, av regeringen utsedd samordnare för näringslivets hållbara omställning och samhällsomvandlingen i Norrbotten och Västerbotten, uttrycker det:

”Tidtabellen för klimatomställning är betydligt snabbare än tidtabellen för planprocessen för transportinfrastruktur.”¹

I Norrbotten och Västerbotten finns planer på omfattande investeringar, över 1 100 mdkr, i grön omställning och infrastruktur. Investeringar, som om de blir verklighet, skulle kunna innebära en minskning av hela Sveriges koldioxidutsläpp med cirka 10 %.

Investeringar, under en så begränsad tid, är större än vad vi tidigare har sett i Sverige. Det gör också att det uppstår utmaningar som aldrig tidigare har behövt lösas. Den omfattande nyindustrialiseringen i Norrbotten och Västerbotten ställer krav på en välfungerande samverkan mellan myndigheter, kommuner, regioner och andra aktörer. Det vi vet är att samverkan är bland det svåraste som finns. Det gäller att aktörerna kan mötas, dela visioner och mål och tillsammans kunna tänka utanför boxen för att kunna använda befintliga regelverk för att skapa de nödvändiga förutsättningarna. Det finns många avskräckande projektexempel där det inte fungerat med följd att projekten tagit onödigt lång tid, sprängt budgetramar eller inte kunnat förverkligas alls. Småproblem i små projekt har en tendens att bli stora problem i stora projekt, och infrastrukturprojekten som krävs för att vi ska lyckas med en hållbar samhällsomvandling är enorma.

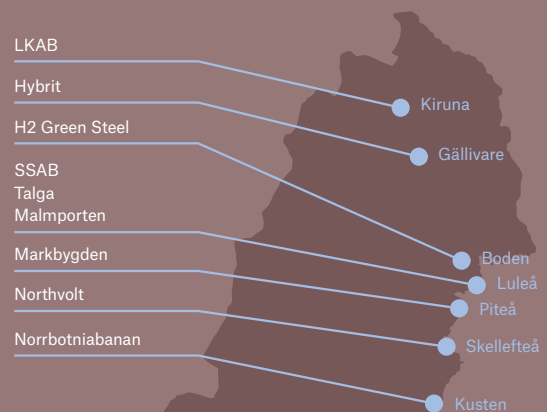


De främsta utmaningarna kopplat till dessa satsningar handlar om kompetensförsörjning, energi, bostäder, finansiering och framför allt infrastruktur.

Infrastruktur – En omfattande satsning på infrastruktur är helt avgörande för att hålla ihop den gröna värdekedjan för industrierna. Det gäller infrastruktur för ledningar, väg- och järnvägsnät och även stor insats runt Luleå Hamn. Utöver en stor underhållsskuld på väg- och järnväg finns även ett stort behov av nya sträckningar och utbyggnader till dubbelspår på järnvägen.

Kompetensförsörjning – I Norrbotten och Västerbotten är det idag brist på arbetskraft och arbetslösheten är låg. Det ökade behovet av arbetskraft i och med de tänkta investeringarna har uppskattats handla om cirka 100 000 personer. Det motsvarar en ökning av befolkningen i länen med 20 %.

Urval av planerade eller pågående stora investeringar i norra Sverige



Energi – Även om regionen har en hög kapacitet avseende förnyelsebar energi är det inte tillräckligt för att genomföra de projekt som behövs. Elsystemet är underutvecklat i förhållande till framtida behov som ställer krav på både mer produktion och högre hastighet. Svenska kraftnät planerar att göra investeringar på ca 8 mdkr för att klara elförsörjningen i norra Sverige. Då är det i nuläget ändå osäkert om den producerade elen kommer att räcka till.

Bostäder och samhällsservice – Bostadsbristen lyfts fram som en av de främsta utmaningarna som gör det svårt för fler människor ska kunna bo och verka i länen. Det gäller både tillfälliga bostäder som permanenta lösningar. I det korta perspektivet innebär dagens ekonomiska läge att utvecklare även om de vill bygga bostäder inte gör det då de ekonomiska kalkylerna inte går ihop. För att skapa en långsiktig lösning är finansieringen av bostäder kritisk och här finns en inbyggd tröghet som inte gynnas av sämre konjunktur. En annan förutsättning för att skapa ett hållbart attraktivt samhälle är att det krävs utbyggnad av vårdcentraler, förskolor, skolor och annan offentlig service.

Finansiering – Även om alla instanser och aktörer är överens om behoven är finansieringen inte löst. Det är många inblandade och investeringarna kommer från både den privata och den offentliga sektorn. Ansvarsfördelningen mellan lokala, nationella och internationella aktörer som kommuner, stat och EU är inte tydlig och diskuteras fortfarande. Utöver miljö- och klimatomställning konkurrerar Sverige med andra platser och nationer i världen där beslutsförmågan kring offentliga investeringar är snabbare. Det innebär att investeringarna kan flyttas om vi inte är tillräckligt snabba.

Konsekvenserna om vi misslyckas är enorma

All utveckling börjar med infrastruktur, det är grunden. Men hur ska dessa enorma investeringar i infrastruktur bli verklighet om det inte finns processer som stödjer i stället för hindrar investeringarna?

Utan att bli för alarmistiska så kan vi konstatera att konsekvenserna om vi misslyckas med omställningen till ett klimatneutralt och energieffektivt samhälle riskerar att bli enorma. Det gäller allt ifrån den miljö vi lever i till att vi kommer att bli tvungna att acceptera en lägre levnadsstandard än vad vi vant oss vid.

Det skulle faktiskt kunna bli så att vi och de som följer efter oss får sämre levnadsvillkor än tidigare generationer.

Vad ska till för att satsningarna och omställningen ska lyckas?

Först och främst kan vi slå fast att det inte kommer att räcka med bara pengar. Pengar kan lösa mycket men det kan inte lösa omständliga och otidsenliga processer som inte är anpassade efter nya och kommande utmaningar. Man brukar säga att "Tid är pengar" men i det här fallet är det snarare så att det är "Tid är vår framtid" och det är något vi inte har gott om, tvärtom.

Skalan på investeringarna som planeras saknar motstycke i modern tid och det innebär också att storleken och omfattningarna på utmaningarna växer. Sådant som tidigare varit små bekymmer blir helt plötsligt stora problem.

Gör det som krävs och använd erfarenhet och lärdomar kreativt för att effektivisera processerna

Att göra det som krävs tycks vara det enda gångbara alternativet. Den gemensamma nämnaren för att möta utmaningarna i norr handlar till stor del om fastighetsutveckling och utveckling av mark generellt. Det blir även uppenbart att en stärkt infrastruktur och ökat bostadsbyggande är en förutsättning för all utveckling.

Ingen har råd att spilla tid på icke värdeskapande åtgärder och det är viktigt att använda allas vår tid och kompetens på rätt sätt. Lösningen på tidsödande processer är att samverka på riktigt och att myndigheter och aktörer använder tidigare erfarenheter och lärdomar för att kunna utnyttja möjligheterna i befintliga regelverken kreativt. Det krävs också att vi i så hög grad som möjligt eftersträvar parallella processer som inte innebär dubbelarbete.

Det är inte raketforskning, vi har gjort det förr men det är inte enkelt och det krävs tempo

Sverige är ett modernt land, vi har utvecklat och byggt upp välfungerande samhällen tidigare. Det unika med utmaningarna vi ställs inför i norra Sverige är tempot och omfattningen.

För att lyckas anser vi att aktörerna behöver ha kunskap och förståelse för de fysiska, juridiska och ekonomiska ramarna. Dessutom behöver de förstå varandra och de inblandade parternas olika drivkrafter, mål och affärsmodeller.



De privata aktörerna behöver även:

- Effektivisera projekten genom att tidigt kartlägga behov av tillståndprocesser samt tidigarelägga arbetsinsatser och tillsammans med kommuner och myndigheter arbeta med parallella processer för att korta ledtiderna.
- Ta in rätt kompetens tidigt i projekten för att göra rätt från början. Därigenom undviks fallgropar och det sparar både tid och pengar.

De offentliga aktörerna behöver:

- Utmana praxis och söka moderna tolkningar av regelverken samt fokusera på lösningar i stället för problem.
- Stötta privata aktörer att etablera sig genom en tydlig och enkel fastighetsutveckling- och samhällsbyggnadsprocess.

Parallellt med ovanstående krävs även åtgärder som ökar takten i våra processer framåt. Det behövs ett högre tempo på långsiktiga förändringar, exempelvis måste författningsutvecklingen hänga med och bidra till digitaliserade och automatiserade processer.

Sammanfattningsvis, ljuset är riktat mot norr och nu finns stora möjligheter att förena nytta med affärer. Vi kan klara av att tillmötesgå klimatet utan att avveckla stora industrier. Det här handlar om att lösa "en positiv kris"² som Bodens kommunalråd Claes Nordmark beskriver det. Här har de privata aktörerna på fastighetsmarknaden en viktig roll och kan bidra med kompetens, resurser och kapital.

1. Rapport från samordnaren för samhällsomställning vid större företagsetableringar och företagsexpansioner i Norrbotten och Västerbotten (<https://www.regeringen.se/contentassets/8e9b848837ae4cecab7e6a380a9a0b51/rapport-fran-samordnaren-for-samhallsomstallning-vid-storre-foretagsetableringar-och-foretagsexpansioner-i-norrbotten-och-vasterbotten.pdf>)

2. LinkedIn post av Claes Nordmark: https://www.linkedin.com/posts/claesnordmark_har-skrivit-en-ledarkr%C3%B6nika-i-nsd-jag-menar-activity-6845949475664592896-4P_7?utm_source=share&utm_medium=member_desktop

Hållbarhetslänkade företagslån – ett verktyg för social, miljö och ekonomisk hållbarhet?

Hållbarhet har under de senaste 10–15 åren kommit att bli en oerhört viktig fråga i fastighetsbranschen och alla större fastighetsbolag som vill framstå som seriösa har idag en hållbarhetsstrategi. Det kan rentav vara en överlevnadsfråga för bolagen, något som på ett utmärkt sätt reflekterar samtiden där hållbarhetsfrågan enligt alltfler bedömare i mångt och mycket gäller samhällets överlevnad. Samtidigt är det en i allra högsta grad mångfacetterad fråga där mycket fokus tidigare har hamnat på miljöaspekten men där social hållbarhet givetvis också är av största vikt liksom diverse bolagsstyrningsfrågor. Hittills har som sagt störst fokus varit på hållbarhet ur ett miljöperspektiv men allt större fokus hamnar nu på de sociala aspekterna, vilket blir extra tydligt när finansmarknaderna fått upp ögonen för S:et i den numera vedertagna förkortningen ESG.

Det första gröna lånen såg dagens ljus i slutet av 2013 då Vasakronan som första företag i världen emitterade gröna företagsobligationer och sedan dess har gröna pengar tagit en allt större del av finansieringskakan, såväl i fastighetssektorn som andra sektorer. Med gröna lån avses generellt sett villkorad finansiering med krav om att lånelikviden används i syfte att antingen bygga hållbara, och då gärna certifierade, fastigheter eller investeras för att öka befintliga fastigheters miljöprestanda. De man lite slarvigt kallar grön finansiering tar emellertid ingen hänsyn till de sociala perspektiven och ger således inga incitament till investering i social hållbarhet.

Som nämnts ovan har dock finansmarknaden på senare tid börjat få aptit för sociala investeringar. Som följd av det lanserades för något år sedan sociala obligationer och i december 2021 gick Stena Fastigheter och Handelsbanken i bräschen för hållbara banklån. Handelsbanken gav då ett hållbart lån om 500 mkr till Stena Fastigheter eller "ett hållbarhetslänkat lån där arbete med trygghet ligger som grund", som det heter i det gemensamma pressmeddelandet.

Enligt PG Sabel, vd för Stena Fastigheter Stockholm, har Stena Fastigheter länge varit i framkant när det

gäller social hållbarhet och idén att försöka hitta ett klokt sätt att paketera bolagets arbete på denna front kändes därför ganska naturlig, i synnerhet då bankerna börjat nosa på möjligheten att finansiera investeringar för social hållbarhet.

Sociala obligationer fanns redan ute på marknaden men då Stena Fastigheter inte är aktiva på kapitalmarknaden valde man i stället att utreda förutsättningarna för ett vanligt banklån med vissa nyckeltal kopplade till bolagets sociala hållbarhetsarbete. Handelsbanken nappade och sedan dess har Stena Fastigheter inte bara utökat sin hållbara belåning, bolaget har även adderat Swedbank som långivare och tittar på att under året teckna hållbara lån med fler banker.

"Stena Fastigheters låneportfölj uppgår idag till knappt 19 miljarder kronor varav cirka 20 % utgör helt vanliga gröna lån medan cirka 30 % är vad vi kallar hållbarhetslänkade lån med social profil. Så idag ligger våra hållbara lån på lite drygt 5 mdkr", säger PG Sabel.

Han berättar att intresset för hållbara lån initialt var något svalt men sedan snöbollen väl började rulla har trycket från banksidan ökat.



”Jag vet inte hur många möten jag har haft på vårt kontor om hållbara lån. Bankerna har också ett självintresse i frågan då hållbara lån passar mycket väl in i deras hållbarhetsrapportering och de krav som den nya EU-taxonomin sätter på banksektorn”, säger PG Sabel.

Aktiviteter

Utöver de nyckeltal som kopplas till de hållbara lånen kommer de inte med någon förpliktelse från Stena Fastigheters sida att genomföra några på förhand stipulerade hållbarhetsinsatser. I de olika dotterbolagen i Stockholm respektive Göteborg och Malmö har koncernen dock anställda som är dedikerade till det sociala hållbarhetsarbetet och insatser kopplade till detta arbete. Det omfattar aktiviteter som exempelvis att man sedan något år tillbaka tagit in välrenommerade Viktor Rydberg som skoleoperatör för en grundskola i Fisksätra, Nacka, en viktig pusselbit i utvecklingen av området. Ett annat exempel är sedan Samhällsmatchen, ett initiativ från Hammarby Fotboll där Stena Fastigheter är huvudpartner.

Stena Fastigheter

Stena Fastigheter startades 1981 och är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag med 1 800 000 kvm bostäder och 544 000 kvm kommersiella lokaler i Sverige.

”Det är intressant att se hur branschen tillsammans med bankerna ser att det finns en affär i kombination med grön och social hållbarhet. En framgångsfaktor är att man arbetar tillsammans, strukturerat och systematiskt. Finansieringsverktyget är ett utmärkt sätt att nå resultat och det är en spännande utveckling som jag hoppas blir praxis” säger Sara Jacobsson, Hållbarhetschef Svefa.

”Varumärket Hammarby Fotboll är betydligt starkare än Stena Fastigheter, i synnerhet i de områden där vi arbetar. De har en rad olika aktiviteter ämnade för att ge ungdomar en väg in i arbetslivet och samhället och gör ett mycket bra jobb”, säger PG Sabel.

Utöver ovannämnda exempel skapar Stena Fastigheter arbetstillfällen över sommaren för ungdomar i sina områden men samarbetar även med aktörer som Volvo Cars och Framtiden-koncernen i Göteborg och hotellkedjan Scandic för att skapa fler arbetstillfällen.

”Efterfrågan efter folk till så kallade instegsjobb är stor och vi vill öppna dörrar till att det finns en bredd av olika yrken som kräver olika erfarenhet och kompetens. Unga människor som bor i våra områden vet inte var jobben finns och uppskattar stort när man öppnar dörrar.”

Finns det då några konkreta exempel på hur det sociala hållbarhetsarbetet gett resultat? Det är givetvis svårt att härleda det men PG Sabel nämner att de senaste åren har antalet grova våldsbrott minskat drastiskt i Stena Fastigheters områden i Stockholm och Mälardalen.

”Om det enbart beror på dessa aktiviteter eller om det är ren tur vet jag inte men jag vill tro att det vi gör bidrar. Ett annat konkret exempel är att vi ser mindre skadegörelse”, säger han.

Mätbarhet

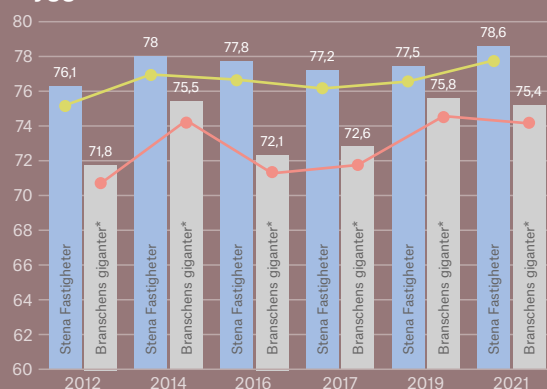
En av utmaningarna med att strukturera upp produkten hållbara lån var att identifiera vilka kovenanter eller nyckeltal som skulle ligga till grund för bankernas uppföljning av att låntagaren lever upp till sina åtaganden. Stena Fastigheter har kommit överens med sina långgivare att använda tre olika parametrar för att följa upp de hållbarhetslänkade lånen, varav två är kopplade till miljö. Dessa tre nyckeltal följs upp en gång om året och är Trygghetsindex, CO₂-avtryck i nyproduktion samt fastigheternas energiintensitet.

”Trygghetsindex har vi mätt tillsammans med AktivBo över en lång tid och vi vet ner på decimalen hur tryggt det är i våra bostadsområden och vilket håll det går. Det måste vara mätbart, annars blir det bara flum, och vi har valt dessa kriterier då de måste vara jämförbara, långsiktiga och framförallt strategiska. För i slutändan är det långsiktighet som bygger social hållbarhet och gör den riktiga samhällsskillnaden.”

Lånet om 500 MSEK hos Handelsbanken är länkat till både sociala och miljömässiga variabler som följs upp årligen.

Hållbarhetslänkningen i lånet utgår från Stena Fastigheters väsentlighetsanalys med trygghet, klimatavtryck och energieffektivitet i fokus. Konkret innebär det en reduktion av klimatavtrycket i nyproduktionen, liksom energieffektivitet i ordinarie förvaltning. Lånet omfattar således Stena Fastigheters största hållbarhetsutmaningar: minskat klimatavtryck och ökad trygghet. Stena Fastigheter har sedan tidigare linjerat sina klimatmål mot 1,5-gradersmålet med mål att halvera klimatavtrycket till 2030. Sedan 2010 har bolaget minskat sin energiförbrukning med över 30%.

Trygghetsindex



*Snitt Giganter (exkl. allmännyttan) enl. kundundersökningen AktivBo.

Källa: Stena Fastigheters Hållbarhetsberättelse 2022, sidan 14

Hur översätter man då de sociala insatserna Stena Fastigheter gör i sina områden till kronor och ören? Det finns ingen schablonmetod för att direkt härleda effekten på fastighetsvärden av socialt hållbarhetsarbete utan man får helt enkelt förhålla sig till hur förvaltningskostnader påverkas. PG Sabel konstaterar att skadegörelse i områdena minskar som följd av bolagets engagemang i sina hyresgäster och vidare att det rent konkret leder till att kontot för underhåll och yttre skötsel påverkas positivt. Det i sin tur innebär en positiv driftnettoeffekt vilket allt annat lika leder till stigande värden.



”Unga människor som bor i våra områden vet inte var jobben finns och uppskattar stort när man öppnar dörrar.”

PG Sabel, vd Stena Fastigheter Stockholm

”Ur ett värderingsperspektiv är det mycket positivt att fastighetsägare, som Stena Fastigheter, jobbar långsiktigt och planerat med de här viktiga frågorna. Det bidrar till minskade omflyttningsvakanser och lägre strukturell vakansgrad för såväl bostäder som lokaler vilket påverkar fastighetsvärdena positivt” säger Jan Tärnell, Affärsområdeschef Svefa Värdering & Analys

Driftnettots återkomst – nyckeln till en hållbar fastighetsframtid

I en omvärld som genererar högre räntekostnader, högre energipriser, sämre säkerhetsläge och en sämre konjunktur rent allmänt blir fokus på riskhantering av driftnettot allt viktigare. Riskfaktorn i att inte tänka hållbart i sin fastighetsaffär blir också allt större och större. Ett hållbart driftnetto är ett driftnetto där osäkerhetsfaktorer är genomlysta och under kontroll. Fokus från alla intressenter kommer att ligga på driftnettot, det gäller hyresgäster, ägare/investerare, kreditgivare och övriga.

Klimatpåverkan och klimatrisker kopplade till driftnettot blir allt viktigare att bevaka. En väl förberedd fastighetsägare kommer troligen inte se så stor påverkan på kostnaderna, men riskerar att intäkterna påverkas. Medan en mindre väl förberedd fastighetsägare kommer att få negativa effekter på både intäkts- och kostnadssidan.

Hantering av energi blir allt viktigare

En viktig del av intäkts- och kostnadssidorna är energi. Omvärldens påverkan vad avser energi innebär en trippelsmocka för fastighetsägare. Trippel eftersom inflation och energipriser drar upp kostnadssidan samtidigt som kompensationen på intäktssidan ofta är lägre trots indexering. Kostnadsökningen på grund av utvecklingen av energipriser, som till exempel kostnaden för vatten och fjärrvärme, är ett faktum i både Stockholm och Malmö men även i många andra städer. Vilket får påverkan på driftnettot.

Var för sig är ingen av de kostnadspåverkande faktorerna förödande eller oväntade, men tillsammans sätter de ett tryck på fastighetsbranschen att agera smart och nu. Det innebär även en möjlighet för den aktive fastighetsägaren att agera lite smartare än alla andra. Aktörer som förmår att se sitt innehav på system-nivå och inte enbart per byggnad eller per energislag kan skapa sig helt andra synergier jämfört med andra fastighetsägare, både i relation till energibolagen och det egna effektbehovet. Bostadsbolaget ÖBO (det allmännyttiga bostadsbolaget i Örebro) är ett exempel på hur en strategisk satsning på teknik ger ekonomisk effekt. Att justera energiförbrukningen totalt ger effekt framåt, inte bara i plånboken

i år, utan över tid. Detta eftersom en minskad energiförbrukning över tid innebär värdepåverkan, allt annat lika. Dock måste man komma ihåg att det är skillnad på energieffektivisering och energibesparing.

Dessutom är energiförbrukning en av de viktigaste delarna i fastighetsägarens klimatpåverkan vad gäller scope 1 och scope 2, (men även inom scope 3).

Aktivt arbete lönar sig

Att arbeta aktivt med sitt driftnetto och sin energiförbrukning leder till att fastighetsägaren kommer att få fokus på hantering av risker i stort kopplade till hållbarhet:

- Utsläpp av växthusgaser. Utöver att arbeta aktivt med sin driftkostnad för att värdeoptimera innebär även ett ökat fokus på energiförbrukningen att fastighetsägarens växthusgasutsläpp enligt GHG*) Protocols Scope 1, 2 och 3 minskar. Byggnadens koldioxidavtryck minskas, både nu och i framtiden.
- Kapacitetsbrister i nätet. Även om prognosmakarna är oense om hur mycket energi Sverige behöver ha tillgång till 2045 så är samtliga överens om att det behövs många fler terawattimmar än vad som produceras idag (Energimyndighetens siffra är 200 TWh). Alltså kommer det finnas behov av att prioritera var förbrukningen sker. Hur snabbt kan samhället skapa mer energi på rätt plats vid rätt tidpunkt. Kapacitetsbrister kommer troligen att bli vanligare. Riskkartläggning baserat på energinfrastrukturen är viktig för alla fastighetsägare framåt, både per byggnad och för hela bestånd.



- Taxonomins utveckling. EU taxonomin omfattar idag 2 av 6 målsättningar och innehållet i dessa är kopplade till energi och energislag, kvarvarande 4 målsättningar kommer under 2023. Bevakning av regelverken ger framförhållning både inför gällande och kommande regulatoriska krav.
 - Utvecklingen av certifieringssystemen. Idag baserar många banker sin kreditgivning på certifieringar och allt eftersom certifieringarna utvecklas och anpassas till, exempelvis taxonomin, desto svårare kommer det vara att upprätthålla certifieringen framåt utan ett aktivt arbete som fastighetsägare. Det går inte att slå sig till ro bara för att man köpt en certifierad byggnad.
 - Regulatoriska risker, till exempel de skärpta kraven i EUs direktiv om energiprestanda i byggnader, EPBD. I EU pågår just nu arbete med att skärpa kraven för både nyproduktion och befintliga byggnader. Exempelvis ska alla nya byggnader vara så kallade nollutsläppsbyggnader senast 2030. Hela bostadsbeståndet ska senast 2033 ha i genomsnitt energiklass D. Ett aktivt arbete med energieffektivisering underlättar den omställningen.
- Möjligheter som ger effekter på driftnettot**
- Finns det möjligheter att ta vara på som fastighetsägare bland regelverk och nya förutsättningar? Kan man ligga steget före och förbättra utfallet? Nedan är 6 konkreta exempel på effektiva åtgärder som vi på Svefa anser att en proaktiv fastighetsägare med fokus på driftnetto-utveckling bör ta in i sin verksamhet:
1. Att lägga fast en energistrategi som är linjerad med övrig målbild för innehavet, vilka energislag ska prioriteras och hur ser strategin ut för beståndet ut på systemnivå
 2. Att aktivt arbeta med att påverka både den egna förbrukningen och hyresgästernas förbrukning, exempelvis genom nudging eller incitament
 3. Att se över möjligheterna till lokal energiproduktion på den egna byggnaden, både för egen förbrukning, och som en spelare i samhället som helhet. Exempelvis installera solceller, vindkraft, geovärme, vätgas, återbruk av hyresgästers spillvärme mm
 4. Att mäta, inventera och investera i energibesparingsåtgärder som ger effekt på energideklarationen och som är lämpliga för byggnaden som sådan. Sjuttioalets energikris gav också en del sjuka hus i samband med åtgärder då och de misstagen behöver inte upprepas.
 5. För att undvika plötsliga kostnader på grund av exempelvis översvämningar se till att få in rutiner i förvaltningen som inventerar byggnader med risker. Exempelvis bör inte undercentraler med mycket styrning och elektronik placeras i källare.
 6. Ta in rätt kompetens för att göra rätt från början, därmed undviks fallgropar och det spar både tid och pengar.

Nyckeln till ett hållbart driftnetto ligger, som alltid, i att arbeta aktivt med de inneboende delposterna och fokusera på att skapa effekter som minskar klimatpåverkan och ger ekonomiskt resultat.

*) GHG=Greenhouse Gas





Stockholm

Efter en stark inledning av 2022 vände såväl transaktionsvolym som marknadsvärden ner, och det har noterats en tydlig press uppåt på direktavkastningskraven i Stor-Stockholm. Detta såväl för bostadsfastigheter som för kommersiella fastigheter. Det rådande ekonomiska klimatet ställer nya krav på marknadens aktörer då höga kapital- och bygg/exploateringskostnader dämpar efterfrågan på investeringsmarknaden. För kvalitativa kontorsfastigheter finns emellertid ett fortsatt stort investeringsintresse.

Bostadsfastigheter

Efter en flerårig stark prisutveckling, som toppade i maj-22, visar priserna på privatbostadsmarknaden nu en starkt nedåtgående trend. Småhuspriserna har noterat det största prisfallet med ca 15 % i Stor-Stockholm sett till de senaste 12 månaderna. Till skillnad mot pandemiåren då stora bostäder efterfrågades för att möjliggöra ett hemma-kontor är efterfrågan på småhus nu historiskt låg, och nyproduktionen är nästintill obefintlig.

Bostadsrättsmarknaden har klarat sig något bättre (ca -9 % de senaste 12 månaderna) och sedan årsskiftet har noterats en svag återhämtning.

Det osäkra marknadsläget och stigande kostnader (inte minst stigande räntekostnaderna) har medfört att hushållens betalningsförmåga stramats åt. Hushållens ansträngda ekonomi väntas bestå till inflationen dämpas och bostadsräntorna stabiliseras på ny normalnivå. Med fortsatta höjningar av styrräntan under 2023 bedömer Svefa att priserna på bostads-/äganderättsmarknaden kommer att sjunka de kommande månaderna, för att stabiliseras kring årsskiftet 2023/2024.

Direktavkastningskraven för nyproduktion i Stor-Stockholm har stigit, men från rekordlåga nivåer om ca 3,0 till drygt 4,0 %. En indikation på detta är JM:s försäljning av Kv 8 i Söderdalen (Jakobsberg). Bostäderna har en historiskt hög normhyra, knappt 2 400 kr/kvm, vilket kan ses som

en konsekvens av förra årets hovrättsdom avseende presumtionshyra. Underliggande fastighetsvärde motsvarade 55 800 kr/kvm, och den initiala direktavkastningen bedöms till 4,1 %. Det bedöms vara i nivå med Tyresö Bostäders förvärv av Kardemumman 1 i Tyresö.

Trots stigande direktavkastningskrav finns ett fortsatt investeringsintresse i Stockholms kranskommuner, och köpare/säljare bedöms inom snar framtid återfå "samsyn" om de aktuella marknadsförutsättningarna.

Byggrättspriserna har noterat en negativ trend, vilket har resulterat i den lägsta markanvisningstakten i Stockholms kommun sedan 2011 (ca 4 400 bostäder, motsvarande ca 45 % av målet för 2022).

Till följd av de höga kapital- och bygg-/exploateringskostnaderna, samt den osäkra bostadsmarknaden, har projektaktiviteten avstannat. Trots den högsta hyreshöjningen på 30 år i Stor-Stockholm (3,0 – 4,75 %) har de ökande kostnaderna och det avvecklade investeringsbidraget medfört att hyresrättsprojekt ses som mindre attraktiva. Detta medför en risk att projektutvecklare kan komma att välja mindre kvalitativa material och på andra sätt försöka kapa kostnaderna för att få en mer positiv projektkalkyl. Framgent finns emellertid ett stort behov av nyproduktion och projektaktiviteten väntas åter öka när marknaden stabiliseras.



Kommersiella fastigheter

Ett stort intresse för kommersiella lokaler under inledningen av 2022 resulterade i att transaktionsvolymen, trots ett svagt Q3/Q4, faktiskt ökade med 30 % jämfört med 2021. Hösten karaktäriserades av en tydligt avvaktande marknad. Betalningsviljan för moderna kontorsfastigheter är fortsatt stor, men det råder generellt en press uppåt på direktavkastningskraven.

En intressant transaktion avser Harmericas förvärv i november av fastigheten Vildmannen 11, belägen på i princip bästa läge i CBD på Östermalm. Köpeskillingen motsvarande ca 211 000 kr/kvm. Säljaren hade i sin tur förvärvat fastigheten i sept-20 till en köpeskillning om 153 000 kr/kvm. Fastigheten omfattar ca 2 700 kvadratmeter topp-renoverade kontorslokaler, varav tre tillbyggda våningsplan, som i sin helhet är uthyrda till Svalner. Svefa bedömer direktavkastningen, beaktat marknadsmässiga parametrar, till ca 3,8 %.

Det osäkra omvärldsläget och den höga inflationen som resulterade i en ovanligt hög indexreglering av utgående hyror har ännu så länge inte påverkat den kommersiella lokalhyresmarknaden nämnvärt. Uthyrningsprocesserna är något längre än tidigare, men i början av året noterades nytecknade topp-hyror om 9 500 – 10 500 kr/kvm i CBD. Även i Arenastaden i Solna noterades nya topp-noteringar, ca 4 000 kr/kvm.



Antalet konkurser har dock ökat och sett till den fortsatt höga inflationen bedöms uppsägningar för omförhandling öka. Detta gäller i första hand för butiker, restauranger och hotell, vars omsättning bedöms sjunka då företag/hushåll begränsar sin konsumtion i lågkonjunktur. Trenden att konvertera butikslouer i två plan till kontor på övre plan väntas därmed bestå.

Efterfrågan på kontor i Stockholm innerstad är fortsatt god, men intresset för ytterstadsområden och mer perifera delmarknader har svalnat (undantaget Sickla). Exploateringen av Hagastaden och Slakthusområdet fortskrider med stort intresse från marknaden. Hagastadens attraktivitet bedöms öka än mer med etableringen av en ny tunnelbanestation 2028.

Coronapandemin har medfört ett ökat intresse för hybridarbete. Hyresgästerna ställer höga krav på kvalitativa lokaler anpassade efter fysiskt och digitalt arbete med tekniskt välutrustade mötesrum, små arbetsrum för digitala möten o.d. Arbetsgivare lägger även stor vikt vid att utforma kontorslokalerna för sociala interaktioner.

Till hösten finns en tydlig risk för en svagare kontorshyresmarknad, men det är korrelerat med hur omfattande lågkonjunkturen blir. Vidare kan noteras att hyresgästerna vid omlokalisering vanligen förhyr mindre lokaler än tidigare, vilket framgent väntas medföra ökande kontorsvakanser.

Stockholm



Kommunfakta

	2013	2023	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	897 700	984 700*	10	1,0
Medelpris småhus, tkr	5 200	8 300	59	4,7
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	50 200	81 800	63	5,0
Medelinkomst, tkr	330	420**	30	3,3
Omsättning per capita, tkr	1 300	1 870*	44	4,1
Arbetslöshet, %-enheter	7,1	6,4*	-0,7	-
Låneskuld, kr/capita	36 800	87 900**	139	11,5
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	4 300	7 540	297	14,8

* Avser 2022 års siffror

** Avser 2021 års siffror

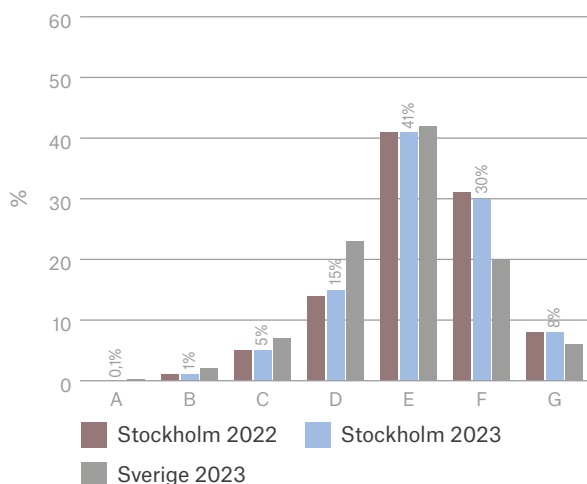
78

Svefa Fastighetsindex

	2023	2023	2022	2021	2020
Index	78	76	86	86	87
Placering	1	1	1	1	1

Marknadsdata*För definitioner, se s. 123*

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	6 250–8 500	3,50–4,25	A-läge	1 000–1 600	5,40–6,00
A-läge	3 750–7 250	3,75–4,75	B-läge	850–1 250	5,50–6,50
B-läge	2 500–4 250	4,25–5,50	C-läge	750–1 100	5,75–7,00
C-läge	1 250–3 000	5,00–6,75			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	2 500–17 500	4,25–4,75	AA-läge	1 625–2 550	1,00–3,00
A-läge	1 750–8 000	4,50–6,00	A-läge	1 425–2 450	1,00–3,00
B-läge	1 500–4 750	5,00–6,50	B-läge	1 250–2 000	2,20–3,50
C-läge	1 000–2 250	5,75–6,75	C-läge	1 250–1 650	3,25–4,15

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2023

Källa: Energideklarationsregistret

Energiklasserna A-G utgår från det krav på energianvändning som ställs på nyproduktion. Dessa krav är beroende av typ av byggnad, om den är elvärmad eller inte, och var i Sverige den är belägen. Energiklass C motsvarar de krav som gäller för byggnaden om den skulle uppförts i dag.

Energieffektiviseringsåtgärder, exempelvis installation av en värmepump, kan innebära att byggnaden får en bättre energiprestanda (EP) och således en bättre energiklass.

Vad energiklasserna står för

- A = EP är ≤ 50% av nybyggnadskravet
- B = EP är > 50% - ≤ 75% av nybyggnadskravet
- C = EP är > 75% - ≤ 100% av nybyggnadskravet
- D = EP är > 100% - ≤ 135% av nybyggnadskravet
- E = EP är > 135% - ≤ 180% av nybyggnadskravet
- F = EP är > 180% - ≤ 235% av nybyggnadskravet
- G = EP är > 235% av nybyggnadskravet

Göteborg

Investeringsmarknaden i Göteborgsregionen har i flera år varit stark, med rekordnoteringar för i princip samtliga segment och delmarknader. Marknadsförutsättningarna under det senaste året har emellertid successivt försämrats, vilket bland annat medfört en klart svagare projektaktivitet och återlämnande markanvisningar. Transaktionsaktiviteten har tydligt minskat, och det kan idag noteras klart högre direktavkastningskrav jämfört med Q2 2022 då bostads-/fastighetsmarknaden "peakade".

Bostadsfastigheter

Med en påtaglig bostadsbrist, positiv utveckling inom näringsliv och arbetsmarknad samt stora infrastrukturprojekt har investeringsklimatet för bostadsfastigheter i Göteborg under senare år varit gynnsamt. Så sent som våren 2022 noterades en rekordstark marknad med kraftiga prisuppgångar och ökande antal bostadsrättsombildningar. Transaktionsaktiviteten var förvisso relativt låg, men på grund av begränsat utbud (ovilliga säljare, inte bristande efterfrågan). Marknadsförutsättningarna har därefter successivt försämrats och idag är marknaden i stiltje.

En stor transaktion avslutades i juni-22. Det avser Ikano Bostads förvärv av 24 fastigheter i Göteborg och 4 fastigheter i Partille, till ett underliggande fastighetsvärde om 1,36 mdkr. Säljare var Wallenstam. Portföljen omfattar totalt ca 36 000 kvadratmeter, fördelat på drygt 600 lägenheter samt en mindre del lokaler. Pris motsvarar ca 38 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, beaktat marknadsmässiga parametrar, till ca 2,55 – 2,60 %. Svefa erfar att försäljningsprocessen var utdragen, och motsvarande "portföljpremie" som tidigare noterats i liknande transaktioner bedöms inte ha förelegat.

Under hösten 2022 förvärvade Skandia Fastigheter fyra fastigheter i Brunnsbo, på Hisingen, inrymmande ca 15 000 kvadratmeter fördelat på 217 lägenheter samt ett parkeringsgarage. Underliggande fastighetsvärde upp-

gick till ca 400 mkr vilket medför en direktavkastning kring 3,0 %. Fastigheten är strategiskt belägen mellan två av Göteborgs stora stadsutvecklingsområden; Backaplan och Selma Lagerlöfs Torg.

Marknadsförutsättningarna har under höst/vinter försämrats ytterligare, och de ovan noterade direktavkastningarna bedöms egentligen inte som relevanta idag.

Nyproduktionen var fortsatt stark under 2022, och preliminär data indikerar att ca 5 700 bostäder färdigställdes, en ökning med ca 10 % jämfört med 2021. Antalet byggstarter förväntas minska kraftigt, där Göteborgs stad prognostiserar en halvering av antalet byggstarter under 2023. Redan idag har det noterats flera exempel på pausade projekt.

Underliggande efterfrågan på råmark och bygggrätter bedöms som fortsatt god, men marknadsrisken har ökat de senaste 6 – 9 månaderna. Detta särskilt på delmarknader med stort utbud av byggklar mark för flerbostadshus. De senaste månaderna har noterats aktörer som lämnat tillbaka markanvisningar i Göteborg och i kranskommuner till Göteborg, som t.ex. inom Fixfabriken. Marknadsförutsättningarna har försämrats och det är idag svårt att realisera projekt, särskilt med de markpriser som noterades under 2021 och inledningen av 2022.



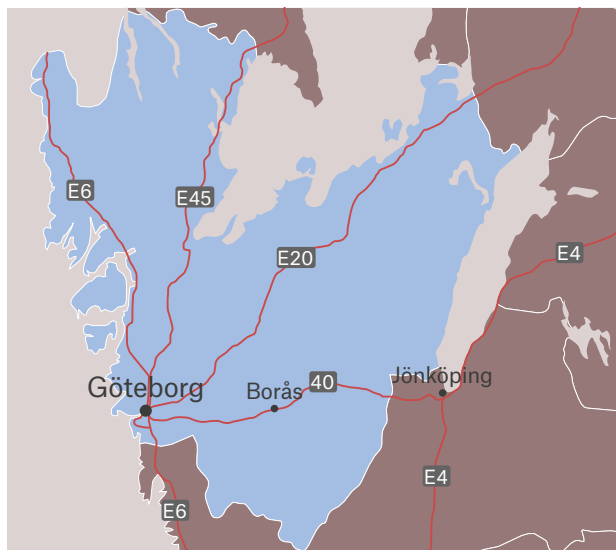
Kommersiella fastigheter

Transaktionsaktiviteten på den kommersiella fastighetsmarknaden har varit relativt låg i Göteborg under de senaste tre åren, en direkt konsekvens av pandemin och den följande corona-relaterade osäkerheten.

Under slutet av 2021 och inledningen av 2022 noterades emellertid några transaktioner som indikerade en press nedåt på direktavkastningskraven med nya rekordnoteringar kring 3,0 % i CBD och ca 3,5 % i A-lägen. Det är nivåer som idag inte bedöms som rimliga. Köpare och säljare har inte samsyn kring aktuella marknadsförutsättningar, och vilken "priskorrigerings" som är rimlig. I pågående försäljningar av kontorsfastigheter verkar det idag vara svårt att nå överenskommelser under 4,0 %.

En av få transaktioner som genomförts de senaste sex månaderna är Aspelin Ramm Fastigheters förvärv i nov-22 av Göteborg Gamlestaden 2:5. Fastigheten omfattar ca 22 000 kvadratmeter, huvudsakligen kontor. Köpeskilling har inte kommunicerats, men direktavkastningen bedöms till ca 5,0 %. Utgående hyresnivåer inom objektet bedöms som låga vilket medför viss hyrespotential.

Kontorshyresmarknaden har under flera år varit stark, där en hög nyproduktionstakt till stor del bedöms ha varit hyresdrivande. Nyproduktionen har resulterat i ökande vakanser, men från "ohälsosamt" låga nivåer. Det är främst i det äldre beståndet som vakanserna ökat,



men det förekommer även omflyttningar från moderna lokaler till förmån för nyproduktion.

En svagare konjunktur talar för en svagare kontorsmarknad och en scenförändring till hyresgästens marknad. En inbromsning på kontorsmarknaden bedöms vara att vänta, men med ett starkt näringsliv bedöms hyrorna i Göteborgsregionen långsiktigt öka.

Under 2022 färdigställdes omkring 115 000 kvadratmeter kontor i Göteborg med projekt som Platinan, Citygate, Kineum och tre projekt på Mathuggskajen. Projektaktiviteten väntas vara fortsatt hög, men icke-byggstartade projekt bedöms senareläggas till följd av konjunkturläget. Tidigare har kontorsprojekten i regel varit fullt inhyrda vid inflyttning, men idag förekommer vakanser även i nyproduktion.

Kvalitativa externhandelsfastigheter visade sig vara ett relativt starkt segment under coronapandemin. De senaste noteringarna i Storgöteborg visar emellertid på en press upp på direktavkastningskraven, med pris-sänkningar upp mot 20 % jämfört med Q2 2022.

Marknaden för detaljhandel är svag, och står inför stora utmaningar med svag konjunktur och minskande konsumtion. På Kungsgatan noteras visserligen något färre vakanser än tidigare, men uppsägningar/omförhandlingar bedöms vara att vänta med risk för hyressänkningar och ökande vakanser.

Göteborg



Kommunfakta

	2013	2023	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	533 300	596 800*	12	1,3
Medelpris småhus, tkr	4 000	6 500	65	5,1
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	30 800	51 800	68	5,3
Medelinkomst, tkr	280	350**	28	3,1
Omsättning per capita, tkr	930	1 370*	47	4,4
Arbetslöshet, %-enheter	9,4	7,4*	-2,0	-
Låneskuld, kr/capita	92 000	119 200**	30	3,3
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 850	3 100	68	5,3

* Avser 2022 års siffror

** Avser 2021 års siffror

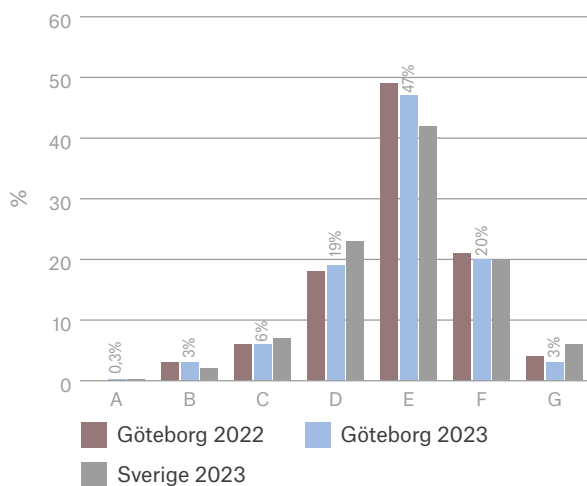
65

Svefa Fastighetsindex

	2023	2022	2021	2020	2019
Index	65	66	72	71	71
Placering	2	2	2	2	2

Marknadsdata*För definitioner, se s. 123*

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	2 500–4 000	3,75–4,50	A-läge	550–1 200	5,50–6,75
A-läge	2 200–3 500	4,00–4,75	B-läge	550–1 050	5,75–7,00
B-läge	1 500–3 000	4,25–5,50	C-läge	500–850	6,50–8,00
C-läge	1 200–2 000	5,50–7,00			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	3 000–11 000	4,00–5,00	AA-läge	1 275–1 975	1,75–3,25
A-läge	1 500–7 000	4,00–6,00	A-läge	1 175–1 925	2,25–3,50
B-läge	1 250–4 000	5,00–7,00	B-läge	1 175–1 875	2,75–4,25
C-läge	750–1 600	6,50–8,00	C-läge	1 100–1 625	3,50–4,50

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2023

Källa: Energideklarationsregistret

Energiklasserna A-G utgår från det krav på energianvändning som ställs på nyproduktion. Dessa krav är beroende av typ av byggnad, om den är elvärmad eller inte, och var i Sverige den är belägen. Energiklass C motsvarar de krav som gäller för byggnaden om den skulle uppförts i dag.

Energieffektiviseringsåtgärder, exempelvis installation av en värmepump, kan innebära att byggnaden får en bättre energiprestanda (EP) och således en bättre energiklass.

Vad energiklasserna står för

A = EP är ≤ 50% av nybyggnadskravet

B = EP är > 50% - ≤ 75% av nybyggnadskravet

C = EP är > 75% - ≤ 100% av nybyggnadskravet

D = EP är > 100% - ≤ 135% av nybyggnadskravet

E = EP är > 135% - ≤ 180% av nybyggnadskravet

F = EP är > 180% - ≤ 235% av nybyggnadskravet

G = EP är > 235% av nybyggnadskravet

Uppsala

De osäkra marknadsförutsättningarna och fortsatt höga bygg-/entreprenadkostnader är en utmaning för Uppsala vars fastighetsmarknad präglas av hög projektaktivitet avseende såväl bostäder som kommersiella fastigheter. Samtidigt ställer den prognostiserade befolkningstillväxten krav på hög utbyggnadstakt, och det planerade dubbelspåret mellan Stockholm-Uppsala skapar möjligheter för fortsatt tillväxt. Transaktionsmarknaden har dominerats av stora styckeaffärer med fortsatt investeringsintresse för kvalitativa objekt.

Bostadsfastigheter

Priserna på Uppsalas bostadsmarknad har, likt andra storstadsregioner, stigit kraftigt under de senaste åren. Efter en topp i slutet av 2021 har marknaden mattats av, vilket till stor del förklaras av geopolitisk osäkerhet, stigande kapitalkostnader och hög inflation. Det segment som visat sig mest motståndskraftigt är bostadsrätter i Uppsalas "glesbygd" vars priser fortsatt stiga.

Direktavkastningskraven för förvaltningsobjekt följer den nationella trenden och har pressats upp till nivåer omkring 4,0 % i centrala Uppsala.

Bostadsmarknaden i Uppsala präglas av hög projektaktivitet. Under 2022 beviljades bygglov för drygt 1 750 bostäder, med ytterligare 7 000 bostäder i kommunens planberedskap. I dagsläget finns ett 40-tal projekt på marknaden. Nyproduktionen är nödvändig för att möta prognostiserad befolkningstillväxt.

Huvuddragen för framtida stadsutveckling är ett nära regionalt samarbete med fokus på Uppsalas perifera stadsdelar i syfte att koppla samman Uppsalas stadsbebyggelse. Det statligt finansierade "Uppsalapaketet" är ett led i detta, där planering och genomförande av ytterligare två järnvägsspår samt 33 000 nya bostäder ger förutsättningar för att stärka Uppsala som en tillväxtnod för Sverige och huvudstadsregionen. De tilltänkta bostäderna innebär en tyngdpunktsförskjutning mot Uppsalas södra stadsdelar.

Under året har ett flertal detaljplaner vunnit laga kraft, däribland Besqab och Ikanos projekt "Skeppskajen" med 900 bostäder i södra innerstaden. Utvecklingen av det tidigare industriområdet inleds med rivning och sanering, med planerad byggstart först 2024. Kommunen har även gett grönt ljus för utveckling av kvarteret Vapenhuset i stadsdelen Kvarngärdet. Planen möjliggör för Uppsalahem, JM, Borätt och Seniorgården att uppföra 800 bostäder, varav 240 studentlägenheter. Det alltmer pressade marknadsläget, med höga bygg-/entreprenadkostnader och ökande kapitalkostnader, medför emellertid en ökad osäkerhet kring projektekonomin. Det senaste året har ett antal markanvisningar återlämnats eller omförhandlats. Det bedöms finnas en betydande risk för pausade, eller till och med stoppade, projekt.

Transaktionsmarknaden i Uppsala har det senaste året präglats av ett antal stora styckeaffärer som visar på konkurrenskraftiga nivåer för nyproduktion, som Niams förvärv i juni av 318 lägenheter inom den gamla senapsfabriken i centrala Uppsala. En annan aktiv aktör är Heba som i december köpt ut Åke Sundvall ur ett gemensamt JV-bolag. Det avser 146 lägenheter som uppförts med investeringsstöd. Underliggande fastighetsvärde motsvarar ca 44 400 kr/kvm och en bedömd direktavkastning om ca 3,0 %.



Kommersiella fastigheter

Utmärkande för Uppsalas kommersiella fastighetsmarknad är ett stort fokus forskning/utveckling. Företagsparkester som Uppsala Science Park, Uppsala Business Park och Green Innovation Park, samtliga med stort fokus på Life Science, utvecklas starkt. Tillväxten förklaras till stor del av kopplingarna till den forskning som bedrivs vid Uppsala universitet, SLU och Akademiska sjukhuset.

För att stimulera näringslivet planerar kommunen för en ambitiös utbyggnad av Uppsala Business Park. På fastighetsägarnas begäran har detaljplan varit på samråd som på sikt möjliggör för 15 000 anställda, jämfört med dagens 3 000. Kommunens stora infrastruktur-satsningar i Uppsalapaketen skapar utrymme för tillväxt inom Vasakronans utveckling av "Södra City". Den nya stadsdelen syftar till att förlänga Uppsalas innerstad söderut, med ett väntat tillskott om 75 000 kvadratmeter kommersiella lokaler.

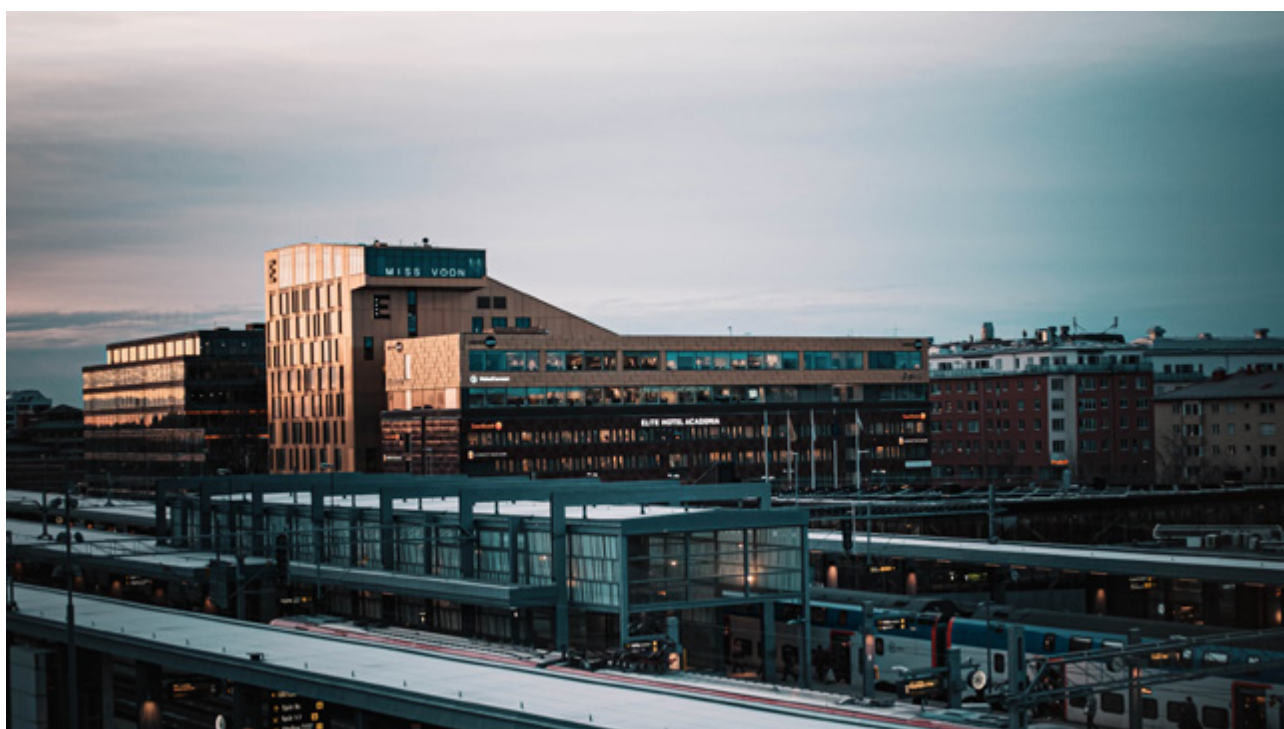
En intressant notering på transaktionsmarknaden avser Bonniers förvärv i mars av en centralt belägen, moderniserad kontorsfastighet från Wallenstam. Priset motsvarar ca 46 700 kr/kvm, en relativt hög nivå i Uppsala. Marknadsmässigt direktavkastningskrav bedöms till ca 5,9 %. Bonniers har tidigare genomfört ett antal förvärv, bland andra Centralhuset, Muninhuset och Cykelfabriken. Transaktionsmarknaden i Uppsala präglas i övrigt av ett långsiktigt ägarperspektiv med

få objekt ute till försäljning, men det bedöms finnas en fortsatt stark efterfrågan på kvalitativa objekt.

Kontorshyresmarknaden har i början av 2023 visat på toppnivåer kring 3 600 kr/kvm (kallhyra). Detta utmärker Uppsala, som har gått om Malmö och intagit tredjeplatsen vad gäller kontorshyror efter Stockholm och Göteborg. En utmaning som under året gjort sig alltmer påtaglig är finansiering för omfattande hyresgäst Anpassningar. Det är inte ovanligt att lokaler hyrs ut i befintligt skick i syfte att minimera hyreshöjningar från hyresgästens sida och avvärja ökade finansieringskostnader från fastighetsägarens sida.

Vad gäller lokalhyresmarknaden vittnar fastighetsägare om en mer trögrörlig marknad. Efterfrågan finns, men färre avtal går till avslut. Bäst går det för nyproduktion, och svårast är det för stora lokaler. Bland annat har Serneke tillträtt ett halvt våningsplan (300 kvadratmeter) i Bonniers nyproducerade kontorshus Munin NTX. Fastigheten omfattar totalt 3 600 kvadratmeter kontor/service med ett tydligt hållbarhetsfokus (certifierat med BREEAM Excellent). Vasakronan har tecknat hyresavtal inom projektfastighet Lumi i "Södra City". Det är medicinteknikbolaget Gyros Protein Technologies och Försäkringskassan som förhyr 4 200 respektive 6 700 kvadratmeter.

Uppsala



Kommunfakta

	2013	2023	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	205 200	242 100*	18	1,9
Medelpris småhus, tkr	3 200	5 000	56	4,5
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	30 300	42 300	40	3,4
Medelinkomst, tkr	280	350**	24	2,8
Omsättning per capita, tkr	540	1 000*	84	7,0
Arbetslöshet, %-enheter	6,2	6,5*	0,3	-
Låneskuld, kr/capita	56 900	93 200**	64	6,4
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 700	2 700	59	4,7

* Avser 2022 års siffror

** Avser 2021 års siffror

58

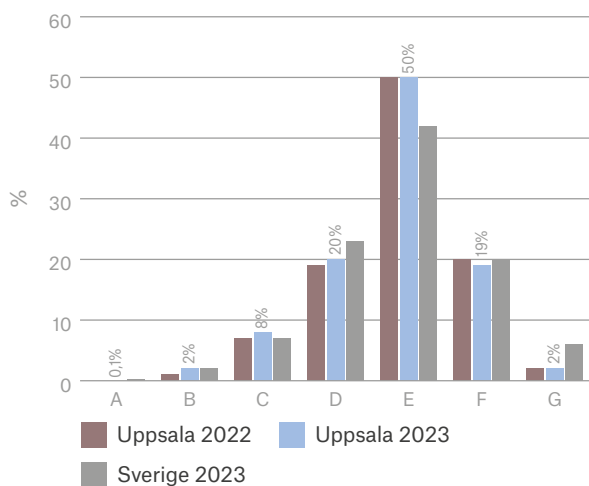
Svefa Fastighetsindex

	2023	2022	2021	2020	2019
Index	58	61	59	62	63
Placering	3	3	3	3	3

Marknadsdata*För definitioner, se s. 123*

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	2 100–3 400	4,00–5,25	A-läge	850–1 300	5,25–6,25
B-läge	1 600–2 500	4,75–6,00	B-läge	650–1 100	5,50–6,75
C-läge	800–1 350	5,70–6,75	C-läge	550–1 000	5,75–7,00

Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	2 000–4 700	5,00–6,20	A-läge	1 125–1 650	2,75–4,00
B-läge	725–3 500	5,50–6,75	B-läge	1 125–1 650	3,00–4,75
C-läge	700–1 330	6,75–7,75	C-läge	1 125–1 650	4,25–5,75

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2023

Källa: Energideklarationsregistret

Energiklasserna A-G utgår från det krav på energianvändning som ställs på nyproduktion. Dessa krav är beroende av typ av byggnad, om den är elvärmad eller inte, och var i Sverige den är belägen. Energiklass C motsvarar de krav som gäller för byggnaden om den skulle uppförts i dag.

Energieffektiviseringsåtgärder, exempelvis installation av en värmepump, kan innebära att byggnaden får en bättre energiprestanda (EP) och således en bättre energiklass.

Vad energiklasserna står för

- A = EP är ≤ 50% av nybyggnadskravet
- B = EP är > 50% - ≤ 75% av nybyggnadskravet
- C = EP är > 75% - ≤ 100% av nybyggnadskravet
- D = EP är > 100% - ≤ 135% av nybyggnadskravet
- E = EP är > 135% - ≤ 180% av nybyggnadskravet
- F = EP är > 180% - ≤ 235% av nybyggnadskravet
- G = EP är > 235% av nybyggnadskravet

Jönköping

Aktiviteten på bostadsmarknaden bromsar in i Jönköping. Pågående projekt färdigställs, men flera projekt har pausats och marknaden är avvaktande vad gäller nyproduktion. Långsiktigt finns fortsatt intresse för bostadsinvesteringar, vilket visat sig i ett antal förvärv av byggrätter det senaste året. Transaktionsaktiviteten på den kommersiella fastighetsmarknaden har varit låg, men Vacses förvärv av Domstolsverkets nyproduktion visar på en stark marknad för kvalitativa fastigheter.

Bostadsfastigheter

Jönköping har antagit en fördjupad översiktsplan för centrala tätorten med utbyggnadsstrategi om 200 000 invånare till 2050.

För att möjliggöra inflyttning behövs det fler bostäder, såväl centralt som i de mindre tätorterna. I det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet anges ett behov om minst 1 000 bostäder per år (vilket även beaktar ett uppdämt bostadsbehov p.g.a. tidigare otillräcklig nyproduktion).

I strategin ingår färdigställande av Södra Munksjön, utveckling av Rosenlund (som ska sammanlänka stadsdelarna Liljeholmen, Österängen, Ekhagen, A6 och Vättersnäs) och utveckling av Kättilstorp och Råslätt (som på sikt ska utgöra en ny stadsdel som kopplar samman Råslätt, Gråshagen, Hovslätt och Haga). Vidare kommer det ske en fortsatt utveckling av områden som Västra Huskvarna, Kortebo, Samset, Skänkeberg och Ekhagen samt "kransområden" som Barnarp, Taberg, Norrahammar och Bankeryd. Förslag till ny översiktsplan för mindre tätorter och landsbygd planeras gå ut på samråd under våren.

Under 2022 vann detaljplanen för sista etappen av Munksjöstaden laga kraft, i huvudsak avseende bostäder och centrum. Nyproduktionen ska ta hänsyn till befintlig byggnation. Detaljplanen har anpassats så att befintlig industriverksamhet ska kunna fortgå. De äldre industri-

byggnader Snickeriet och Säckfabriken är kulturhistoriskt intressanta, får inte rivas och ska utvecklas för centrumändamål. Området utvecklas av Tosito och Lustgården.

Projektaktiviteten har noterat en avmattning, särskilt vad gäller uppstart av nya projekt. Den svaga privatbostadsmarknaden har medfört att bostadsrättsprojekt har pausats, som t.ex. HSB:s planerade byggnation på Skeppsbrokajen. Vidare har det inom Samset noterats projekt som omställts från bostadsrätt till äganderätt.

Trots låg projektaktivitet är det fortsatt relativt god efterfrågan på råmark/byggrätter. Peab förvärvade under sommaren en byggrätt av Södra Munksjön Utvecklings AB avseende 96 bostadsrättslägenheter till ett pris om ca 4 500 kr/kvm BTA. I november tilldelades Willhem en markanvisning inom Jupiter 13 avseende 65 hyresrättslägenheter till ett pris om 4 500 kr/kvm BTA.

Inom blivande Kv Grävlingen på Väster har Brandtornet och Castellum förvärvat byggrätter (baserat på en markanvisning från dec-17). Brandtornet avser uppföra ett flerbostadshus (hyresrätt) och Castellum kontor/centrum. Pris uppgick till 4 100 kr/kvm BTA för bostäder respektive 2 200 kr/kvm för kontor/centrum.

Prognosen för 2023 är en fortsatt låg transaktions-/projektaktivitet till följd av de osäkra marknadsförutsättningarna på bostads-/fastighetsmarknaden.



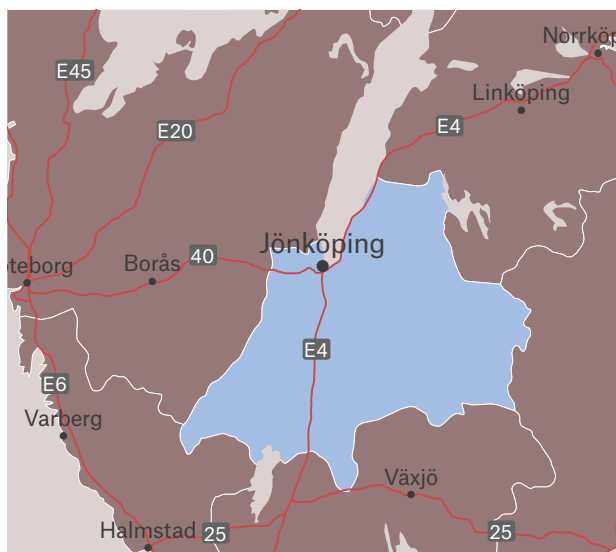
SVEFA FASTIGHETSINDEX

Kommersiella fastigheter

Transaktionsmarknaden under 2022 har varit avvaktande, och de förvärv som genomförts under det senaste året har avslutats, eller åtminstone initierats, då marknaden sågs som starkare. Till följd av stigande kapitalkostnader, och den osäkra fastighets-/lokalhyresmarknaden i stort, bedöms direktavkastningskraven ha stigit. Långsiktig efterfrågan för kvalitativa objekt bedöms som fortsatt stark, men marknaden under 2023/2024 väntas vara avvaktande med risk för stigande direktavkastningskrav.

En av senare tids mest uppmärksammade transaktioner avser Vacses förvärv i december av fastigheten Götaland 9 i Västra Centrum (A-läge). Säljare var Castellum. Fastigheten omfattar ca 9 220 kvadratmeter, fullt uthyrt till Domstolsverket på 15 år. Underliggande fastighetsvärde motsvarar drygt 55 300 kr/kvm vilket får ses som högt beaktat aktuella marknadsförutsättningar, men tyder på att det finns en fortsatt hög betalningsvilja för kvalitativa fastigheter. Fastigheten certifieras enligt Miljöbyggnad Guld.

Hamhus förvärvade under sommaren fastigheten Hackspetten 7 i Västra Centrum från Svenska Alliansmissionen. Fastigheten omfattar ca 5 100 kvadratmeter, varav 3 800 kvadratmeter lokaler och 1 300 kvadratmeter bostäder. Priset motsvarar ca 25 500 kr/kvm och direktavkastningskravet bedöms, beaktat marknadsmässiga parametrar, till ca 4,5 %.



Nivika förvärvade under sommaren fastigheten Varbygeln 1 på Asecs-området till ett underliggande fastighetsvärde om 43 mkr. Säljare var Italo Invest. Fastigheten inrymmer ca 1 600 kvadratmeter produktions-/handelslokaler. Priset motsvarar ca 27 100 kr/kvm och en bedömd direktavkastning om 5,0 – 5,25 %.

Projektaktiviteten på kontorsmarknaden är relativt hög, trots höga kapital- och exploateringskostnader. Jönköpings kommun, via bolag, uppför Science Park Tower på Väster. Projektet omfattar fyra torn med olika höjder, det högsta i 15 våningar. Detta profilprojekt certifieras med Miljöbyggnad Silver och omfattar totalt 13 000 kvadratmeter med kontor och co-working, studenthub, konferens, gym och restaurang. Investeringen uppgår till ca 500 mkr.

Regio och P&E Fastigheter uppför 15 000 kvadratmeter flexibla kontorslokaler inom A6-området (Vapenrocken 4). Den första hyresgästen, Region Jönköping, har tecknat ett 10-årsavtal om 3 200 kvadratmeter med inflyttning 2024.

Söder om Jönköping, i Torsvik Industriområde vid E4, uppför Catena 86 600 kvadratmeter logistiklokaler åt El-giganten. Fastighet certifieras med BREEAM Excellent och WELL Core. Catena har också förvärvat ca 85 000 kvadratmeter tomtmark för logistik i Stigamo.

Jönköping



Kommunfakta

	2013	2023	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	130 800	145 100*	11	1,2
Medelpris småhus, tkr	2 400	4 100	69	5,4
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	16 800	33 500	99	7,1
Medelinkomst, tkr	270	340**	25	2,9
Omsättning per capita, tkr	600	920*	55	5,0
Arbetslöshet, %-enheter	6,9	5,1*	-1,9	-
Låneskuld, kr/capita	71 300	109 500**	54	5,5
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 200	1 800	50	4,1

* Avser 2022 års siffror

** Avser 2021 års siffror

58

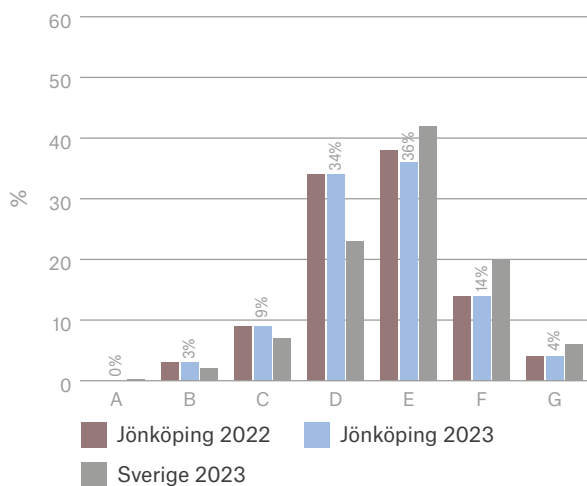
Svefa Fastighetsindex

	2023	2022	2021	2020	2019
Index	58	58	56	54	54
Placering	3	5	5	7	7

Marknadsdata*För definitioner, se s. 123*

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 500–2 700	5,25–6,25	A-läge	500–1 100	5,25–6,25
B-läge	1 000–2 400	5,50–6,50	B-läge	400–800	5,50–7,00
C-läge	900–1 500	6,25–7,25	C-läge	400–800	6,25–8,00

Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 400–3 000	5,50–6,50	A-läge	1 290–1 660	3,00–3,75
B-läge	800–1 800	6,00–7,00	B-läge	1 030–1 610	3,25–4,25
C-läge	500–1 100	6,75–7,75	C-läge	980–1 465	3,50–4,75

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2023

Källa: Energideklarationsregistret

Energiklasserna A-G utgår från det krav på energianvändning som ställs på nyproduktion. Dessa krav är beroende av typ av byggnad, om den är elvärmad eller inte, och var i Sverige den är belägen. Energiklass C motsvarar de krav som gäller för byggnaden om den skulle uppförts i dag.

Energieffektiviseringsåtgärder, exempelvis installation av en värmepump, kan innebära att byggnaden får en bättre energiprestanda (EP) och således en bättre energiklass.

Vad energiklasserna står för

- A = EP är ≤ 50% av nybyggnadskravet
- B = EP är > 50% - ≤ 75% av nybyggnadskravet
- C = EP är > 75% - ≤ 100% av nybyggnadskravet
- D = EP är > 100% - ≤ 135% av nybyggnadskravet
- E = EP är > 135% - ≤ 180% av nybyggnadskravet
- F = EP är > 180% - ≤ 235% av nybyggnadskravet
- G = EP är > 235% av nybyggnadskravet

Lund

På bostadsmarknaden har noterats nya topp-noteringar för centralt belägna byggrätter, trots att stigande kapital- och bygg-/exploateringskostnader medför utmaningar för projektekonomin. Det är stort intresse för kvalitativa utvecklings-/projektfastigheter, som i Lyckebacken och Västerbro där ett antal aktörer förvärvat strategiska fastigheter för att positionerat sig i Lunds fortsatta utveckling. Kontorsmarknaden är avvaktande, men stigande vakanser och sjunkande hyror bedöms vara att vänta under 2023/2024.

Bostadsfastigheter

Beaktat den traditionellt låga transaktionsaktiviteten är det svårt att säkerställa den aktuella marknadsutvecklingen. Ser man till de senaste 12 månaderna bedöms direktavkastningskraven ha stigit, i huvudsak till följd av stigande kapitalkostnader. Det finns ett investeringsintresse, men marknaden är tydligt avvaktande och det ses som troligt med fortsatt stigande direktavkastningskrav (25 – 50 punkter) under 2023.

Ett intressant projekt i centrala Lund avser Grynmalaren 37 inom vilket Seniorgården förvärvat en byggrätt avseende flerbostadshus om ca 4 470 kvadratmeter BTA, fördelat på 42 lägenheter och lokal i bottenplan. Pris uppgick i jan-23 till 9 000 kr/kvm BTA (bostadsrätt) respektive 3 600 kr/kvm BTA (centrum).

Vid EOS-Hallen avser Nordr uppföra "Teaterkatten" med 74 Svanen-märkta bostadsrättslägenheter och townhouses. Nordr förvärvade den aktuella byggrätten i april-22, till ett pris om 8 000 kr/kvm BTA, vilket var den tidigare topp-noteringen i Lund.

Noteringarna ovan bedöms inte representativa för marknaden i stort. Beaktat de svaga marknadsförutsättningarna för nyproduktion, såväl förvaltningsfastigheter som bostads-/äganderätter, kan det nu noteras en svagare marknad för bostadsbyggrätter. Det är emellertid ett stort intresse för råmark och strategiska utvecklings-/

projektfastigheter. Befintlig byggnation kan t.o.m. ses som en fördel då det ger ett positivt kassaflöde tills det finns plan-/marknadsförutsättningar för exploatering.

Flera stora fastighetsutvecklare har positionerat sig i Västerbro genom förvärv av utvecklings-/projektfastigheter, vilket indikerar att marknads aktörer åsatt Västerbro ett tydligt förväntningsvärde. Under 2022 har Riksbyggen förvärvat Verkstaden 4 och 10, med potentiell exploatering om ca 150 bostäder, och Skanska har förvärvat Annedal 2, med potentiell exploatering om 300 – 350 bostäder samt kontor och offentlig/kommersiell service.

En osäker bostads-/fastighetsmarknad till trots har LKF en fortsatt hög projektaktivitet. På Väster uppförs ett "förtätningsprojekt" inom Lövsångaren 5. Befintligt p-hus rivs för att möjliggöra ca 130 nya lägenheter och livsmedelshandel (samt källargarage). Inom Riksvapnet 3 på Landsdomarevägen har LKF planer på att riva befintlig byggnation (66 lgh) och i stället uppföra fem 4 – 5-våningshus med ca 120 lgh. Projektet, som onekligen är något omtvistat, kan sannolikt påbörjas tidigast 2027. Vidare kommer nästan 500 lägenheter på Klostergården genomgå en omfattande modernisering, bland annat med nya kök och modernisering av fastigheternas tekniska installationer.



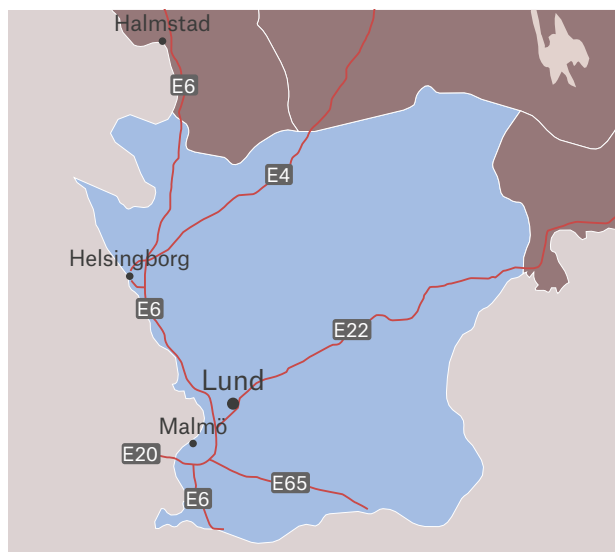
Kommersiella fastigheter

Lund har en stark ställning som ett ledande centrum för utbildning och forskning/utveckling, vilket också präglar näringslivet och fastighetsmarknaden. Ett strategiskt läge i Öresunds-/Helsingborgsregionen, och en väl utbyggd lokal/regional/nationell infrastruktur, skapar förutsättningar för en stor bostads- och arbetsmarknadsregion.

Lunds universitet förhyr ett stort bestånd av utbildnings-/kontorslokaler vilket är stabiliserande för lokalhyresmarknaden (långsiktigt lokalbehov, konjunkturs-/marknadsberoende verksamhet). Det finns ett "ömseidigt beroende", d.v.s. att fastighetsägare och hyresgäst till stor del är beroende av varandra då alternativen är begränsade och en omlokalisering förknippad med stora kostnader. Då Lunds universitet väntas omlokalisera viss verksamhet till nyproduktion inom Science Village kommer det emellertid att uppstå vakanser och ett behov av investeringar.

Region Skåne utreder förutsättningarna för att omlokalisera Universitetssjukhuset vilket kommer få långtgående konsekvenser (positiva/negativa) för fastighetsmarknaden.

Projektaktiviteten i Lund är till stor del koncentrerad till "stationsnära" delmarknader längs det s.k. Kunskapsstråket från Lunds C via Universitetssjukhuset och Ideon vidare ut till Brunnshög och Science Village. Den relativt höga projektaktiviteten medför en tydlig risk att mark-



naden kortsiktigt tillförs mer nyproduktion än vad som egentligen efterfrågas, vilket väntas bidra till en restriktiv hyresutveckling.

Malmö utgör det naturliga "första-valet" för verksamheter som inte har någon koppling till Lunds universitet eller som ser fördelarna med någon av Lunds etablerade företags-/forskningsparker (kluster-effekt). Efterfrågan vad gäller stora etableringar bedöms som begränsad, särskilt utanför A-läge. Flera av de stora hyresgästerna i Lund har snarare dragit ner på förhyrd lokalarea, eller har ett fastighetsbestånd i egen regi.

I Brunnshög har Vectura som 1 av 6 intressenter utsetts till s.k. ankarbyggaktör. Tillsammans med Lunds kommun ska Vectura nu ta fram ett helhetskoncept för kontor och verksamheter i centrala Brunnshög. Bolaget är därmed också garanterat en byggrätt om 10 000 kvadratmeter BTA, till ett pris som fastställs senare.

På kontorsmarknaden har det för kvalitativa lokaler noterats hyror > 3 000 kr/kvm. Långsiktig efterfrågan bedöms fortsatt som stabil, men marknaden väntas vara relativt svag under 2023/2024.

Osäkerheten på investerings-/lokalhyresmarknaden och stigande kapitalkostnader bedöms ha medfört stigande direktavkastningskrav, men det har inte noterats några representativa transaktioner.

Lund



Kommunfakta

	2013	2023	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	114 300	128 400*	12	1,3
Medelpris småhus, tkr	3 100	5 700	80	6,1
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	23 500	43 800	87	6,4
Medelinkomst, tkr	280	340**	24	2,7
Omsättning per capita, tkr	510	690*	36	3,5
Arbetslöshet, %-enheter	6,0	6,1*	0,0	-
Låneskuld, kr/capita	87 800	123 300**	40	4,3
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 500	2 250	50	4,1

* Avser 2022 års siffror

** Avser 2021 års siffror

58

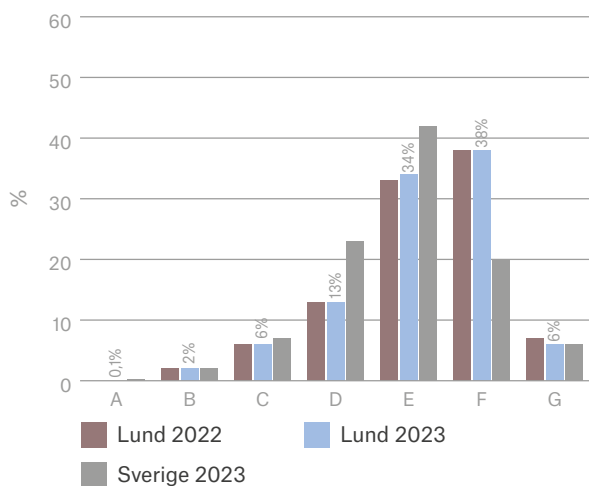
Svefa Fastighetsindex

	2023	2022	2021	2020	2019
Index	58	57	56	57	58
Placering	3	6	5	4	4

Marknadsdata*För definitioner, se s. 123*

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	2 000–2 850	4,65–5,75	A-läge	600–1 100	6,25–7,65
B-läge	1 150–1 750	5,15–7,25	B-läge	400–750	6,85–8,25
C-läge	750–1 250	7,25–8,50	C-läge	350–500	8,00–9,00

Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	2 750–3 500	5,25–6,00	A-läge	1 335–1 775	2,15–3,25
B-läge	800–1 500	6,25–7,75	B-läge	1 300–1 750	3,15–4,23
C-läge	700–1 300	7,00–8,50	C-läge	1 275–1 700	4,25–5,25

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2023

Källa: Energideklarationsregistret

Energiklasserna A-G utgår från det krav på energianvändning som ställs på nyproduktion. Dessa krav är beroende av typ av byggnad, om den är elvärmad eller inte, och var i Sverige den är belägen. Energiklass C motsvarar de krav som gäller för byggnaden om den skulle uppförts i dag.

Energieffektiviseringsåtgärder, exempelvis installation av en värmepump, kan innebära att byggnaden får en bättre energiprestanda (EP) och således en bättre energiklass.

Vad energiklasserna står för

- A = EP är ≤ 50% av nybyggnadskravet
- B = EP är > 50% - ≤ 75% av nybyggnadskravet
- C = EP är > 75% - ≤ 100% av nybyggnadskravet
- D = EP är > 100% - ≤ 135% av nybyggnadskravet
- E = EP är > 135% - ≤ 180% av nybyggnadskravet
- F = EP är > 180% - ≤ 235% av nybyggnadskravet
- G = EP är > 235% av nybyggnadskravet

Karlstad

Projektaktiviteten i Karlstad är fortsatt relativt hög, men i takt med att pågående projekt färdigställs förväntas en tydlig avmattning som en direkt följd av de idag svaga marknadsförutsättningarna på bostads-/fastighetsmarknaden. I kombination med stigande kapitalkostnader och fortsatt höga bygg-/exploateringskostnader – samt stigande direktavkastningskrav – väntas därmed marknadens aktörer till stor del ”pausa” investeringarna. Detta såväl på bostadsmarknaden som för kommersiella fastigheter.

Bostadsfastigheter

Kommunens mål om 100 000 invånare till 2025 bedöms vara realistiskt. Vid årsskiftet 2022/2023 fanns det ca 96 500 invånare, en ökning det senaste året med drygt 1 050 personer, vilket var i linje med befolkningsprognosen.

Projektaktiviteten i Karlstad har under senare år varit relativt hög, ca 650 bostäder per år under 2017 – 2021 (en fördubbling jämfört med 2012 – 2016). Till områden där projektaktiviteten varit som högst hör Inre- och Yttre Hamn, Strand samt Tullholmsviken. Fortsatt höga bygg-/exploateringskostnader och stigande kapitalkostnader talar för att projektaktiviteten kommer att vara låg under 2023 och 2024.

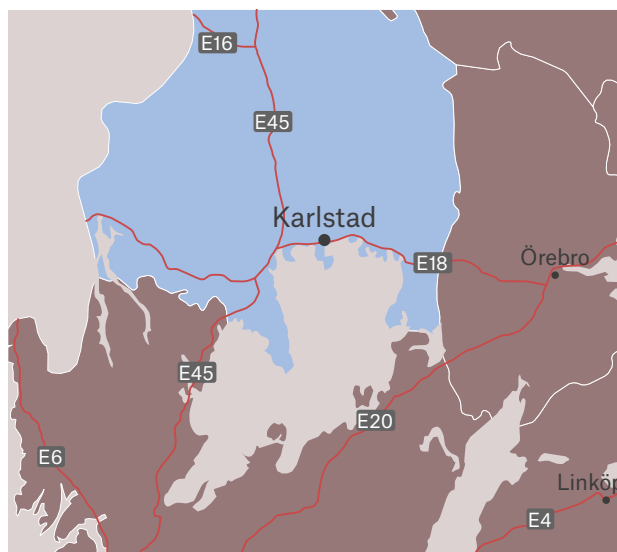
I egenskap av universitets- och regionstad har Karlstad en ledande roll inom regionen och har sedan länge utgjort en attraktiv fastighetsmarknad. Ett stort investeringsintresse från såväl lokala/regionala aktörer som institutionellt kapital har historiskt medfört stadigt sjunkande direktavkastningskrav med ökande priser till följd. Under 2021, när marknaden var som starkast, noterades ett antal transaktioner inom det äldre beståndet i A- och B-läge till direktavkastningskrav kring 3,0 – 3,5 %. För kvalitativa, i huvudsak mindre, objekt har även lägre direktavkastningskrav noterats. För nyproduktion kunde noteras en transaktion till ett underliggande fastighetsvärde motsvarande ca 41 400 kr/kvm och en bedömd

direktavkastning om ca 3,7 %. Det är den lägsta nivå Svefa hittills noterat för nyproduktion i Karlstad.

Den senaste tidens svaga marknadsutveckling med stigande kapitalkostnader och hög inflation har ökat osäkerheten på investeringsmarknaden och det kan noteras en nedgång i betalningsviljan generellt. Antalet representativa transaktioner under 2022/2023 är få, och det har inte noterats några affärer avseende nyproduktion.

Den låga transaktionsaktiviteten medför att det är svårt att säkerställa utvecklingen, men till följd av i huvudsak högre kapitalkostnader bedöms direktavkastningskraven ha stigit. Att marknaden försvagats kan i någon mån direkt noteras i de få transaktioner som genomförts och indirekt i avsaknad av transaktioner på grund av att köpare/säljare har olika syn på aktuella marknadsförutsättningar.

De långsiktiga marknadsförutsättningarna för bostadsfastigheter i Karlstad bedöms emellertid som fortsatt starka. Prognosen för 2023 är förknippad med stor osäkerhet, men marknaden bedöms vara fortsatt avvaktande med risk för stigande avkastningskrav. Vad gäller nyproduktionsprojekt och moderna objekt finns indikationer från marknadens aktörer som visar på direktavkastningskrav i nivå med 4,0 – 4,5 % i A- och starka B-lägen.



Kommersiella fastigheter

I Karlstad finns ett modernt universitet och ett central-sjukhus under stark utveckling. En omfattande om- och tillbyggnad av sjukhuset är beslutad vilken är uppdelad i två etapper med byggstart 2024 respektive 2026. Den totala byggkostnaden för projektet uppges till 7 mdkr och förväntas stå klart 2036.

Ett antal offentliga myndigheter är etablerade i Karlstad, som Konsumentverket, Plikt- och prövningsverket, Trafikverket, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB), Myndigheten för psykologiskt försvar och Fastighetsmäklarinspektionen. En stor offentlig sektor medför stabilitet på arbetsmarknaden, vilket i sin tur är positivt för fastighetsmarknaden.

Transaktionsaktiviteten på den kommersiella fastighetsmarknaden i Karlstad är traditionellt låg, vilket medför stabila direktavkastningskrav (såväl för kontor som butiker). Mot bakgrund av det osäkra marknadsläget har transaktionsmarknaden 2022 och hittills 2023 varit avvaktande.

Det finns emellertid fortsatt relativt god betalningsvilja för kvalitativa objekt. En transaktion som genomförts – trots rådande marknadsläge, men kanske tack vare kvalitet, läge/mikroläge och stabilt kassaflöde – är Albér Fastigheters förvärv i oktober av Örnen 4 (Stora Torget, A-läge). Säljare var Stenhus Fastigheter. Fastigheten omfattar huvudsakligen Värmlands tings-

rätt och förvaltningsdomstol (ca 6 350 kvadratmeter) samt ett café. Underliggande fastighetsvärde uppgick till 196 mkr, motsvarande ca 29 700 kr/kvm och en bedömd marknadsmässig direktavkastning om ca 4,25 – 4,5 %. Vid förvärvstidpunkten låg det förväntade direktavkastningskravet för kontor i motsvarande A-läge snarare kring 5,25%. Det låga direktavkastningskravet för Örnen 4 kan till viss del förklaras av att det finns ett avtal med Domstolsverket och av fastighetens relativt goda skick/standard.

Utvecklingen sedan oktober 2022 är svår att säkerställa på grund av den låga transaktionsaktiviteten, men till följd av i huvudsak stigande kapitalkostnader bedöms direktavkastningskraven fram till april/maj ha stigit med ca 0,25 – 0,50 procentenheter.

Pågående kommersiella satsningar som tillför staden nya attraktioner och ett utökat kommersiellt utbud är exempelvis ombyggnad av en centrumfastighet till ett upplevelsehotell med 85 rum, spa, restauranger med mera.

Inom externhandeln inviger Bauhaus ett nytt varuhus inom Välsvikens externhandelsområde i höst. I området etablerar sig även OK Värmland och ChopChop genom ett gemensamt projekt som kommer inrymma en "mack" för elbilar, vätgasfordon och HVO-bränsle samt snabbmatsrestaurang med asiatisk inriktning.

Karlstad



Kommunfakta

	2013	2023	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	87 800	96 500*	10	1,1
Medelpris småhus, tkr	2 100	3 600	75	5,7
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	15 100	30 300	100	7,2
Medelinkomst, tkr	270	330**	24	2,8
Omsättning per capita, tkr**	640	1 020*	59	5,3
Arbetslöshet, %-enheter	9,1	6,8*	-2,3	-
Låneskuld, kr/capita	59 000	84 000**	43	4,5
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 150	1 700	48	4,0

* Avser 2022 års siffror

** Avser 2021 års siffror

55

Svefa Fastighetsindex

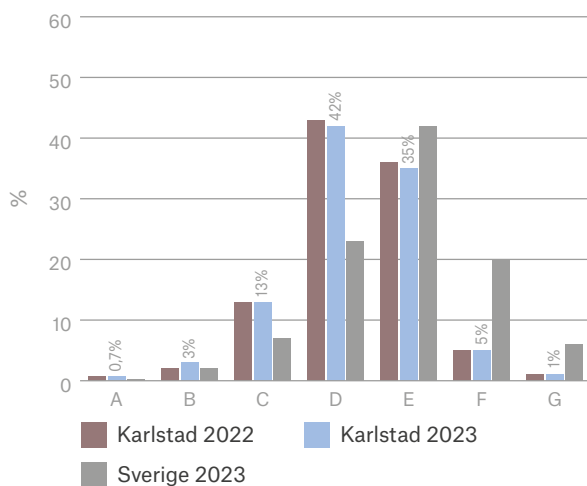
	2023	2022	2021	2020	2019
Index	55	57	56	53	49
Placering	6	6	5	9	12

Marknadsdata

För definitioner, se s. 123

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 400–2 680	5,50–6,25	A-läge	550–1 000	6,50–8,00
B-läge	1 080–1 730	5,75–6,75	B-läge	450–900	7,00–8,50
C-läge	810–1 080	6,50–7,25	C-läge	425–700	8,00–9,00

Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	2 100–4 200	6,00–6,75	A-läge	1 240–1 750	3,25–4,00
B-läge	1 150–2 000	6,25–7,00	B-läge	1 190–1 670	3,50–4,50
C-läge	750–1 200	7,00–8,00	C-läge	1 120–1 500	4,25–5,00

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2023

Källa: Energideklarationsregistret

Energiklasserna A-G utgår från det krav på energianvändning som ställs på nyproduktion. Dessa krav är beroende av typ av byggnad, om den är elvärmad eller inte, och var i Sverige den är belägen. Energiklass C motsvarar de krav som gäller för byggnaden om den skulle uppförts i dag.

Energieffektiviseringsåtgärder, exempelvis installation av en värmepump, kan innebära att byggnaden får en bättre energiprestanda (EP) och således en bättre energiklass.

Vad energiklasserna står för

A = EP är ≤ 50% av nybyggnadskravet

B = EP är > 50% - ≤ 75% av nybyggnadskravet

C = EP är > 75% - ≤ 100% av nybyggnadskravet

D = EP är > 100% - ≤ 135% av nybyggnadskravet

E = EP är > 135% - ≤ 180% av nybyggnadskravet

F = EP är > 180% - ≤ 235% av nybyggnadskravet

G = EP är > 235% av nybyggnadskravet

Malmö

Malmö är Sveriges snabbast växande storstad, men befolkningstillväxten medför stora utmaningar för att tillgodose bostadsbehovet för hushåll med ansträngd ekonomi. Ett av Malmö stads initiativ för en mer hållbar bostadsmarknad är Mallbo-konceptet med stort intresse för markanvisningar i Hyllie. I Köpenhamn utreds möjligheten att ansluta en Öresundsmetro till Malmö, något som skulle utveckla arbets-/bostadsmarknaden i Öresundsregionen och möjliggöra för en långsiktigt fortsatt hög projektaktivitet.

Bostadsfastigheter

Malmö är en av de kommuner som toppar befolknings-tillväxten, till stor del på grund av höga födelsetal och stor inflyttning inom åldersgruppen 20 – 25 år. Detta bidrar ytterligare till Malmös särpräglad unga befolkning, med nära hälften av invånarna under 35 år.

En ung befolkning, i kombination med relativt låga inkomster och hög arbetslöshet, sätter sin prägel på bostadsmarknaden. En stor utmaning är att tillgodose bostadsbehovet för hushåll med ansträngd ekonomi. Enligt forskning vid Malmö Universitet finns det ca 7 000 hushåll i Malmö som inte uppfyller MKB:s krav på kötid och en nettoinkomst om 1,5 gånger hyran, men som inte är berättigade till socialtjänstens boendeinsatser. MKB tillåter försörjningsstöd som inkomstgrund och inkomstkravet är relativt lågt satt i jämförelse med privata aktörer och andra allmännyttiga bostadsbolag.

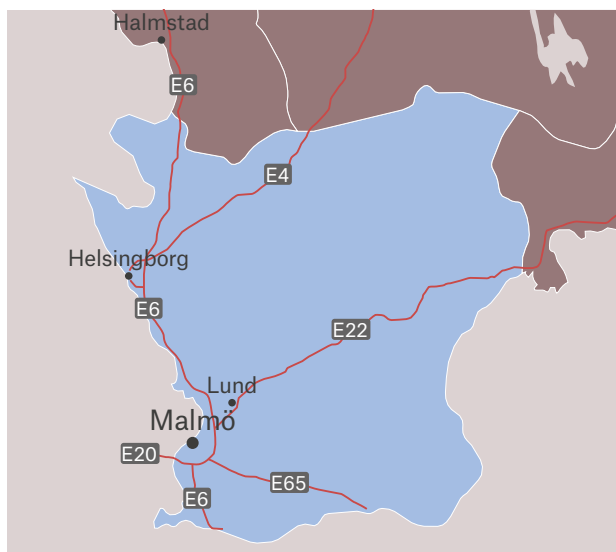
De stora projekten är fortsatt koncentrerade till Hyllie, Limhamn och Centrum. I Hyllie (Öster om Mässan) har ytterligare en markreservation enligt Mallbo-konceptet noterats. Det är Sveaviken Bostad som erbjuder möjlighet att uppföra ca 120 hyreslägenheter. Normhyran får vara högst 1 400 kr/kvm, år.

En stadsdel under omvandling är Kirseberg. Jernhusen äger idag "Lokstallarna", ett drygt 20 hektar stort område i södra Kirseberg inom vilket det planeras för

ca 25 000 kvadratmeter BTA bostäder samt offentlig/kommersiell service. Samtidigt pågår utvecklingen av det gamla sjukhusområdet Sege Park i norra Kirseberg med om-/nybyggnation av ca 1 000 nya bostäder till 2025. Inom det gamla centralfängelset planerar MKB för ca 300 bostäder.

I september aviserade E.ON en höjning av fjärrvärmepriset om 20 % vilket fick ett stort antal fastighetsägare att begära medling i Fjärrvärmenämnden. I februari backade E.ON och reviderade höjningen av fjärrvärmepriset till 13 %, vilket är i nivå med deras höjningarna i resten av landet. Fastighetsägarna tog med sig de höga fjärrvärme- och elpriserna i hyresförhandlingarna. För 2023 landade förhandlingarna i en rekordhög hyreshöjning om 5 % för såväl MKB som de privata bostadsbolagen.

De höga elpriserna har tveklöst slagit hårt mot såväl fastighetsägare som hushåll i elprisområde 4. Detta har synliggjort regionens bristande elproduktion och begränsade nätkapacitet, vilket väntas påskynda utvecklingen mot mer närproducerad el. E.ON har fått in ett rekordstort antal föransmälningar om att ansluta solceller till det skånska elnätet och Regeringen har gett grönt ljus för den omdebatterade havsbaserade vindkraftsparken utanför Trelleborg. Vindkraftsparken ska kunna producera el för motsvarande 500 000 hushåll och planeras tas i bruk 2028.



Kommersiella fastigheter

Köpenhamn har av UNESCO utsetts till "World Capital of Architecture 2023", och i samband med detta har lanserats "Malmö in the Making" – en satsning med fokus på framtidens hållbara livsmiljöer med målet att engagera Malmöborna till att påverka stadens framtida utformning.

Samarbetet över Öresund har varit i fokus efter att Köpenhamns kommunfullmäktige beslutat att gå vidare med en utredning om utbyggnad av Köpenhamnsmetron, däribland en möjlig framtida anslutning till Malmö. En metro mellan Köpenhamn och Malmö har diskuterats under många år, men blivit mer aktuell i samband med att Fehmarn Bält-tunneln väntas stå klar 2029. Tunneln, som ska förbinda Danmark (Själland) med Tyskland, kommer medföra en ökad trafik på Öresundsbron, inte minst vad gäller tung godstrafik. Politikerna i Köpenhamn och Malmö är överens om att en anpassning av infrastrukturen är nödvändig för att utveckla Öresundsregionen. Trafikverket har i uppdrag att utreda behovet av utökad kapacitet och redundans över Öresund.

Transaktionsaktiviteten avseende kontor är låg, men nyproduktionen går på högvarv. Under 2022 färdigställdes ca 50 000 kvadratmeter och under 2023 väntas ytterligare ca 80 000 kvadratmeter kontor färdigställas i CBD och A-lägen. Uthyrningsstatus är relativt god,

utan stora vakanser. Det stora tillskottet av kvalitativa lokaler i attraktiva lägen bedöms ha hållit tillbaka hyresutvecklingen för nyproduktion, där "median-hyran" idag bedöms ligga kring 3 000 kr/kvm. Hyresnivåerna för moderniserade kontor inom det äldre beståndet har hittills i huvudsak legat i paritet med nyproduktion, men ökande konkurrens och väntad lågkonjunktur talar för sjunkande hyror och stigande vakanser. Vidare medför omflyttningar tomställda lokaler i det äldre beståndet som sannolikt är i behov av relativt omfattande investeringar för att fortsatt konkurrera på lokalhyresmarknaden. Kontor i B- och C-lägen väntas få det svårt i lågkonjunktur, något som skulle kunna tala för en "bostadisering" (B-/C-läge för kontor utgör inte sällan ett A-/B-läge för bostäder vilket kan möjliggöra relativt god projektekonomi). Som tidigare exempel på detta kan nämnas Kronprinsen där kontor på plan 2 – 6 omställs till bostäder.

Med färdigställandet av Domstolsverket och E.ON:s nya huvudkontor börjar södra delen av Nyhamnen ta form. Näst på tur lite längre ner längs Carlsgatan är två bostadsprojekt; Västbyggs "Cityterrassen" (ca 170 bostadsrätter) och MKB "Godsfinkan" (ca 190 hyresrätter). Detaljplanearbete pågår för nästkommande etapper med Smörkajen och oexploaterade fastigheter längs Jörgen Kocksgatan.

Malmö



Kommunfakta

	2013	2023	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	313 000	357 400*	14	1,5
Medelpris småhus, tkr	3 400	5 800	69	5,4
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	18 800	35 600	90	6,6
Medelinkomst, tkr	250	320**	30	3,4
Omsättning per capita, tkr	840	1 350*	61	5,4
Arbetslöshet, %-enheter	14,9	12,5*	-2,3	-
Låneskuld, kr/capita	47 100	68 500**	46	4,8
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 950	3 000	54	4,4

* Avser 2022 års siffror

** Avser 2021 års siffror

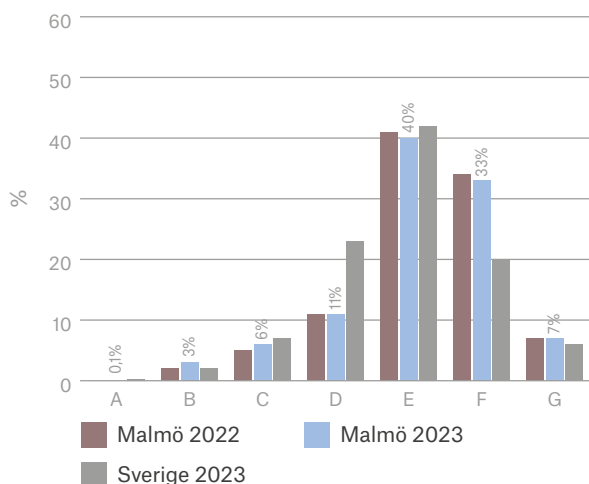
55

Svefa Fastighetsindex

	2023	2022	2021	2020	2019
Index	55	52	59	55	58
Placering	6	10	3	6	4

Marknadsdata*För definitioner, se s. 123*

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	2 750–3 250	4,25–5,00	A-läge	650–1 200	6,00–7,25
A-läge	2 250–3 000	4,35–5,00	B-läge	500–800	6,35–8,00
B-läge	1 500–2 350	5,00–6,00	C-läge	400–700	6,65–8,25
C-läge	1 000–1 500	6,50–8,00			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	3 750–6 000	4,75–5,75	AA-läge	1 525–1 850	2,35–3,15
A-läge	3 000–4 000	5,00–6,00	A-läge	1 525–1 850	2,65–4,00
B-läge	1 750–2 750	5,00–7,00	B-läge	1 275–1 675	3,50–4,50
C-läge	700–1 300	7,00–8,00	C-läge	1 275–1 675	4,15–5,15

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2023

Källa: Energideklarationsregistret

Energiklasserna A-G utgår från det krav på energianvändning som ställs på nyproduktion. Dessa krav är beroende av typ av byggnad, om den är elvärmad eller inte, och var i Sverige den är belägen. Energiklass C motsvarar de krav som gäller för byggnaden om den skulle uppförts i dag.

Energieffektiviseringsåtgärder, exempelvis installation av en värmepump, kan innebära att byggnaden får en bättre energiprestanda (EP) och således en bättre energiklass.

Vad energiklasserna står för

- A = EP är ≤ 50% av nybyggnadskravet
- B = EP är > 50% - ≤ 75% av nybyggnadskravet
- C = EP är > 75% - ≤ 100% av nybyggnadskravet
- D = EP är > 100% - ≤ 135% av nybyggnadskravet
- E = EP är > 135% - ≤ 180% av nybyggnadskravet
- F = EP är > 180% - ≤ 235% av nybyggnadskravet
- G = EP är > 235% av nybyggnadskravet

Umeå

Umeå kommun siktar mot 200 000 invånare till 2050 vilket ställer stora krav på ökad bostadsproduktion. Pågående detaljplanearbete för stora utvecklingsområden som Tomtebo Strand och Ön möjliggör för en långsiktigt hög projektaktivitet. De stora industri- och infrastrukturinvesteringarna i norra Sverige har klart stor positiv påverkan på Umeås fastighetsmarknad, vilket medför goda förutsättningar för långsiktig tillväxt. För det krävs emellertid en väl fungerande bostads- och arbetsmarknad.

Bostadsfastigheter

Umeå har en stadigt positiv befolkningstillväxt. Kommunens målsättning är att nå en befolkning om 200 000 till 2050. För att möjliggöra fortsatt tillväxt krävs nyproduktion av minst 1 300 bostäder per år, vilket motsvarar en fördubbling av nuvarande produktion. Kortsiktigt får denna ambition ses som minst sagt optimistisk, särskilt beaktat stigande kapitalkostnader och fortsatt höga bygg-/exploateringskostnader.

Transaktions- och projektaktiviteten under 2023/2024 väntas fortsatt vara relativt låg. Långsiktigt finns ett antal stora projekt med laga kraftvunnen detaljplan eller pågående detaljplanearbete.

Nya stadsdelen Tomtebo Strand har höga ambitioner avseende social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Inom området planeras för ca 3 000 bostäder och ca 70 000 kvadratmeter BTA för kontor samt offentlig/kommersiell service. Detaljplanearbete pågår, med väntad laga kraft under 2023.

Ett annat stort utvecklingsområde är Tomtebo Gård som på sikt kommer omfatta ca 1 200 bostäder. Två mindre projekt, totalt 76 lägenheter, har färdigställts. Bonava, Serneke, Vidden Bostad och Selbergs Entreprenad har pågående nyproduktion.

I de mer centrala delarna av Umeå planeras det på Öns norra del för ca 2 800 bostäder samt olika typer av verk-

samheter och service. Förhoppningen är att detaljplan ska antas under 2023, och att de första markanvisningarna kan ske under 2026. Den etappvisa utvecklingen väntas pågå i 15 – 20 år.

Omvandlingen av Tegs handels-/industriområde till ett tätbebyggt bostadsområde fortgår och det första huset med Skanskas 99 Svanen-märkta lägenheter är snart färdigställt. Totalt planeras det för ca 4 000 bostäder. Byggnadsnämnden i Umeå har ställt sig positiva till ett nytt projekt som Balticgruppen planerar på Tvistevägen i Universitetsstaden. Projektet omfattar drygt 220 lägenheter om 1 – 2 rok som väl matchar den höga efterfrågan på studentbostäder i Umeå. Ambitionen är att komma i gång med projektet innan sommaren 2023, med preliminär inflyttning 2025. Projektet har förvärvat av SBB.

Kommunala Bostaden har tidigare tecknat ett 2-årsavtal med Hyresgästföreningen avseende hyrorna för 2022 och 2023. Inför 2023 medför det en justering av hyran med i genomsnitt 2,1 % (2022 höjdes hyran i genomsnitt med 1,45 % från den 1 april). Höjningen 2023 får ses som ovanligt låg beaktat kostnadsökningarna för drift och underhåll, något som till exempel kan få konsekvenser för planerade projekt. Hyresgästföreningens förhandlingar med Fastighetsägarna Mittnord, som omfattar drygt 6 000 lägenheter, har emellertid strandat. Fastighetsägarnas initiala yrkande låg på 10,1 %.



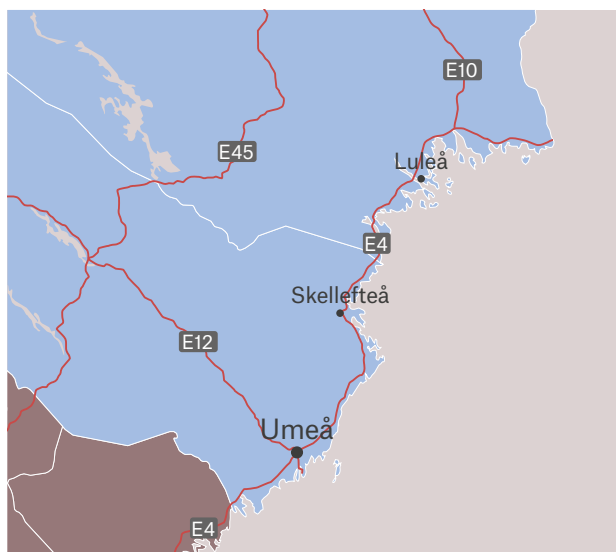
Kommersiella fastigheter

För att nå en befolkning på 200 000 till 2050 behöver det tillskapas 35 000 nya arbetstillfällen i Umeå-regionen. Näringslivet i stort ser positivt på Umeå och planerar för investeringar ca 20 mdkr i närtid. En del stora investeringar är redan klara, som SCA:s investering om 7,5 mdkr i ett nytt kraftlinerbruk samt Komatsu Forest som uppfört en ny CO2-neutral produktionsanläggning om 40 000 kvadratmeter i Klockarbäcken.

Det pågår även stora infrastrukturinvesteringar som Västra länken, Norrbottenbanan och Umeå Hamn. Dessa projekt, tillsammans med befintlig infrastruktur, gör Umeå till en knutpunkt för logistik i norra Sverige.

Ett steg mot att befästa Umeås position som innovativ forsknings-/utvecklings-/utbildningsstad är att det nu på politisk nivå diskuteras kring Dåva Eco-Industrial Park, med en vision om att utveckla ett område om ca 600 hektar till ett världsledande centrum för grön innovation inom miljöteknik, återvinning, grön energi och lokal produktion. Detta ska ske genom samverkan mellan näringsliv, Umeå universitet och offentlig sektor. En sådan satsning vore helt i linje med den "gröna våg" som nu sköljer över stora delar av norra Sverige.

Det är hög projektaktivitet inom och kring Campus Umeå. Akademiska Hus har påbörjat ca 9 500 kvadratmeter utbildnings-/kontorslokaler till en kostnad om ca 340 mkr.



I närområdet utvecklar Balticgruppen Universitetsstaden, ett av Norrlandsregionens stora kommersiella projekt med 23 000 kvadratmeter fördelat på kontor, bostäder och service. Det första huset väntas färdigställas under 2024. Balticgruppen har även påbörjat första etappen på det närliggande Hamrinsberget där det byggs och planeras för bostäder, kontor och konferens.

Transaktionsaktiviteten är relativt låg, men till intressanta noteringar av utvecklingsfastigheter hör Skanskas förvärv av Komatsus gamla industritomt vid Strömpilen. Inom fastigheten kan det komma att uppföras 600 – 700 bostäder samt kommersiella lokaler.

Balticgruppen och familjen Scherdin har förvärvat SBB:s fastighet Höder 7 i centrala Umeå. Fastigheten omfattar ca 10 500 kvadratmeter med ett antal äldre vackra trähus samt det gamla Riksbankshuset. Pris uppgick till ca 29 400 kr/kvm med en bedömd direktavkastning kring 4,75 %.

Om Umeå lyckas nå 200 000 invånare till 2050 återstår att se, men det råder onekligen en positiv framtidstro i norra Sverige. Det finns emellertid även utmaningar i samband med de stora industri- och infrastrukturinvesteringarna, som till exempel att attrahera kompetent arbetskraft och säkerställa erforderlig tillgång till el.

Umeå



Kommunfakta

	2013	2023	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	118 300	132 200*	12	1,2
Medelpris småhus, tkr	2 300	4 300	85	6,4
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	18 000	34 500	91	6,7
Medelinkomst, tkr	270	330**	24	2,7
Omsättning per capita, tkr	530	780*	47	4,4
Arbetslöshet, %-enheter	7,2	4,5*	-2,8	-
Låneskuld, kr/capita	95 200	101 000**	6	0,7
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 400	1 700	21	2,0

* Avser 2022 års siffror

** Avser 2021 års siffror

52

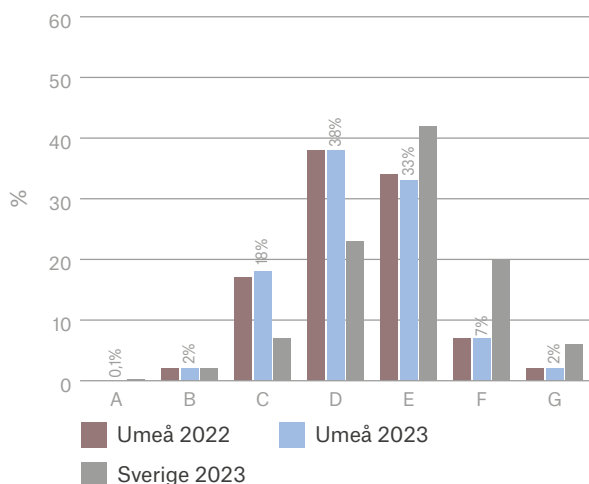
Svefa Fastighetsindex

	2023	2022	2021	2020	2019
Index	52	60	51	54	54
Placering	8	4	11	7	7

Marknadsdata*För definitioner, se s. 123*

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 400–2 500	5,00–5,75	A-läge	750–1 050	6,00–7,00
B-läge	1 050–1 700	5,50–6,50	B-läge	700–950	6,25–7,50
C-läge	850–1 050	6,50–7,75	C-läge	550–800	7,00–8,75

Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 300–3 600	5,50–6,25	A-läge	1 175–1 650	3,00–4,00
B-läge	800–1 900	5,75–6,75	B-läge	1 175–1 600	3,75–4,50
C-läge	700–1 100	6,50–7,50	C-läge	1 075–1 400	4,25–5,25

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2023

Källa: Energideklarationsregistret

Energiklasserna A-G utgår från det krav på energianvändning som ställs på nyproduktion. Dessa krav är beroende av typ av byggnad, om den är elvärmad eller inte, och var i Sverige den är belägen. Energiklass C motsvarar de krav som gäller för byggnaden om den skulle uppförts i dag.

Energieffektiviseringsåtgärder, exempelvis installation av en värmepump, kan innebära att byggnaden får en bättre energiprestanda (EP) och således en bättre energiklass.

Vad energiklasserna står för

A = EP är ≤ 50% av nybyggnadskravet

B = EP är > 50% - ≤ 75% av nybyggnadskravet

C = EP är > 75% - ≤ 100% av nybyggnadskravet

D = EP är > 100% - ≤ 135% av nybyggnadskravet

E = EP är > 135% - ≤ 180% av nybyggnadskravet

F = EP är > 180% - ≤ 235% av nybyggnadskravet

G = EP är > 235% av nybyggnadskravet

Linköping

Den växande befolkningen ger skäl till utveckling av stadskärnan för att tillgodose nuvarande och framtida bostadsbehov, inte minst tack vare Ostlänkens planerade sträckning genom Linköping som på sikt öppnar upp för en omfattande centrumnära stadsutveckling. Projekt- och transaktionsaktiviteten har varit fortsatt låg. För de fåtal representativa transaktioner som genomförts har det noterats stigande direktavkastningskrav, såväl på bostadsmarknaden som för kommersiella fastigheter.

Bostadsfastigheter

Transaktionsmarknaden i Linköping har, likt den svenska fastighetsmarknaden i stort, varit avvaktande. Den låga transaktionsaktiviteten är i huvudsak till följd av stigande kapitalkostnader, och stigande kostnader i stort, som i sin tur medfört stigande direktavkastningskrav. Prognosen för 2023 är en fortsatt låg transaktionsaktivitet då köpare/säljare inte har "samsyn" om aktuella marknadsförutsättningar, och fortsatt stigande direktavkastningskrav är att vänta.

Trots en idag relativt svag bostads-/fastighetsmarknad har etablerade bolag som t.ex. Stena Fastigheter ett fortsatt långsiktigt investeringsintresse i Linköping. Det rådande marknadsläget kan till och med öppna upp för intressanta investeringsmöjligheter för kapitalstarka aktörer då fastighetsägare med ansträngd ekonomi i praktiken kan tvingas till försäljningar.

I Linköpings centrala delar är det relativt hög projektaktivitet. Inom Folkungavallen planeras för ca 600 bostads-/hyresrätter i fem kvarter med olika byggherrar samt skola för ca 350 elever. Planerad byggstart för bostäderna har förskjutits på grund av höga kapital- och bygg-/exploateringskostnader samt det osäkra marknadsläget.

De första bostäderna i Ebbepark, ett stadsutvecklingsområde mellan centrum och universitetet, färdigställdes mot slutet av 2022 med inflytt i kvarter Lugnet. Resterande bostäder planeras vara färdigställda

under 2023. Samordnare av projektet är de kommunägda bolagen Sankt Kors Fastighets AB och Stångåstaden. Ebbepark har en stark hållbarhetsagenda med fokus på klimatsmarta lösningar och delade resurser mellan invånarna. Området kommer totalt utgöras av 800 lägenheter i varierande utformning med tillgång till gemensamma bilpooler, möjlighet till byteshandel och verkstad för de boende. Särskilt intressant är områdets fokus på delningsekonomi som ett steg mot mer hållbara boendelösningar.

Sehlhall Fastigheter har förvärvat Höjdhopparen 2 och 3 i syfte att uppföra trygghetsbostäder och gruppboende. Preliminär produktionsstart är Q4 2023. Projektet sker i samarbete med Hemgården.

Behovet av vård-/omsorgsbostäder är stort. Projekt med en kombination av trygghetsbostäder (som i praktiken utgör "ordinarie" lägenheter) och bostäder med stort inslag av vård/omsorg ses långsiktigt som intressant, särskilt ur ett socialt perspektiv.

Det allmännyttiga bostadsbolaget Stångåstaden och Hyresgästföreningen har enats om en hyreshöjning om 3,95 % som gäller från 1:a mars. Överenskommelsen omfattar 40 – 50 % av Linköping hyresrättslägenheter. Höjningen är i nivå med övriga kommuner i närområdet där överenskomna hyresjusteringar varierar mellan 3,5 % – 4,5 %.



Kommersiella fastigheter

Transaktionsaktiviteten på den kommersiella fastighetsmarknaden är relativt låg för en regionstad med > 165 000 invånare och en stor bostads-/arbets-/fastighetsmarknad. Osäkerheten på investerings-/lokalhyresmarknaden, och framför allt stigande kapitalkostnader, har medfört stigande direktavkastningskrav.

Ostlänken kommer att gå genom Linköping vilket öppnar upp för en omfattande stadsutveckling. En ny centralstation kommer att etableras i Steninge, men exakt placering har inte fastställts. Med Ostlänken knyts Linköping och Norrköping än närmare varandra, och öppnar upp arbetsmarknadsregionen ytterligare, vilket på sikt är positivt för den kommersiella fastighetsmarknaden. Utveckling av närområdet kring den nya centralstationen – med bostäder, kontor och offentlig/kommersiell service – medför att Steninge knyts samman med innerstaden.

Extern-/lågprishandel är ett relativt starkt segment i lågkonjunktur, och fastigheter inom etablerade handelsområden (kluster-effekt) ses som fortsatt intressanta på investeringsmarknaden. Ser man till marknaden i stort har emellertid direktavkastningskraven stigit under de senaste 12 månaderna. En etablerad hyresgäst med stabil ekonomi är av stor vikt då en osäkerhetsfaktor är hur konsumtionen förändras i kommande lågkonjunktur (även om extern-/lågprishandel ses som klart mer stabilt jämfört med centrumhandel och köpcentrum).



En ny etablering i Linköping är Riddermark Bil som förhyr ca 7 250 kvadratmeter i Kallerstad.

I mars-23 förvärvade Emilshus en fastighet i Mörtlösa Handelsområde (Prisuppgiften 2) för 72 mkr, motsvarande ca 15 250 kr/kvm och ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav om ca 7,25 %. Säljare var Stenhus.

Stenhus har även avyttrat handelsfastigheten Glaskulan 17 i Tornby, ca 4 135 kvadratmeter med Rusta och Jysk som hyresgäster. Köpeskilling har inte offentliggjorts. Det kan noteras att Stenhus förvärvade fastigheten i dec-20 till ett pris om ca 18 500 kr/kvm och en bedömd direktavkastning kring 6,5 %.

Projektaktiviteten på den kommersiella fastighetsmarknaden är relativt låg. I anslutning till Linköping City Airport utvecklar kommunala Sankt Kors ett område om 300 000 kvadratmeter för verksamheter inom bland annat flyg och avancerade material (Cavok District). Det första projektet, IMA One, omfattar ca 5 000 kvadratmeter kontor- och verksamhetslokaler.

Co-working är ett växande segment. Inom fastigheten Elektriciteten 2 expanderar Dospace sin verksamhet med 500 kvadratmeter, motsvarande 65 arbetsplatser. Coronapandemin har medfört ett ökat fokus på flexibla lokaler och flexibla hyresavtal.

Linköping



Kommunfakta

	2013	2023	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	150 200	166 700*	11	1,2
Medelpris småhus, tkr	2 600	4 600	77	5,9
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	20 500	34 700	69	5,4
Medelinkomst, tkr	270	340**	25	2,8
Omsättning per capita, tkr	550	880*	60	5,4
Arbetslöshet, %-enheter	8,2	5,9*	-2,2	-
Låneskuld, kr/capita	124 300	148 000**	19	2,2
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 100	1 900	73	5,6

* Avser 2022 års siffror

** Avser 2021 års siffror

52

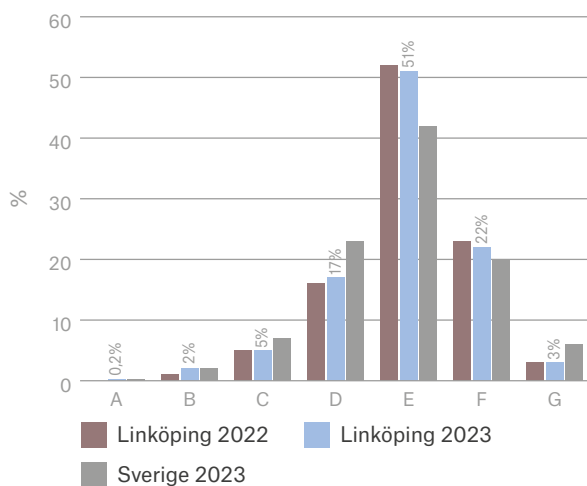
Svefa Fastighetsindex

	2023	2022	2021	2020	2019
Index	52	54	54	56	56
Placering	8	8	8	5	6

Marknadsdata*För definitioner, se s. 123*

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 400–2 600	5,25–5,85	A-läge	750–1 300	6,25–7,25
B-läge	1 100–2 000	5,65–6,35	B-läge	600–1 100	6,50–7,25
C-läge	850–1 500	6,00–7,50	C-läge	600–1 000	6,75–7,50

Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 500–5 000	6,25–7,00	A-läge	1 300–1 700	2,65–3,65
B-läge	1 300–2 500	6,25–7,50	B-läge	1 260–1 550	2,85–4,35
C-läge	700–1 100	7,25–8,25	C-läge	1 200–1 500	3,35–4,50

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2023

Källa: Energideklarationsregistret

Energiklasserna A-G utgår från det krav på energianvändning som ställs på nyproduktion. Dessa krav är beroende av typ av byggnad, om den är elvärmd eller inte, och var i Sverige den är belägen. Energiklass C motsvarar de krav som gäller för byggnaden om den skulle uppförts i dag.

Energieffektiviseringsåtgärder, exempelvis installation av en värmepump, kan innebära att byggnaden får en bättre energiprestanda (EP) och således en bättre energiklass.

Vad energiklasserna står för

A = EP är ≤ 50% av nybyggnadskravet

B = EP är > 50% - ≤ 75% av nybyggnadskravet

C = EP är > 75% - ≤ 100% av nybyggnadskravet

D = EP är > 100% - ≤ 135% av nybyggnadskravet

E = EP är > 135% - ≤ 180% av nybyggnadskravet

F = EP är > 180% - ≤ 235% av nybyggnadskravet

G = EP är > 235% av nybyggnadskravet

Västerås

Västerås växer och ökade under 2022 med 1 815 invånare. Kommunen planerar för en befolkningsutveckling till 230 000 invånare 2050. Det finns stora utvecklingsområden som långsiktigt möjliggör erforderlig nyproduktion för att möta den prognostiserade tillväxten, som Mälarporten och Öster Mälarstrand med flera. Det osäkra marknadsläget samt höga kapital och bygg-/exploateringskostnader är emellertid en utmaning för marknadens aktörer, såväl vad gäller bostadsfastigheter som kommersiella fastigheter.

Bostadsfastigheter

Västerås stad prognostiserar en fortsatt hög befolkningstillväxt och ett högt tryck på bostadsmarknaden. För att möta framtida bostadsbehov bedöms det vara nödvändigt med nyproduktion av ca 1 000 lägenheter per år. Med stigande kapitalkostnader och fortsatt höga bygg-/exploateringskostnader ses det, åtminstone kortsiktigt, inte som rimligt. Intresset från fastighetsutvecklare för såväl hyres- som bostadsrätter har minskat betydligt, och projektmarknaden väntas vara avvaktande under 2023 och 2024.

Västerås har ett antal stora utvecklingsområden som långsiktigt möjliggör för fortsatt hög nyproduktion. Till de stora hör Mälarporten där det planeras för 6 000 – 7 000 bostäder, stadsdelen Sättra inom vilken det planeras för ca 2 000 bostäder och Gäddeholm med ca 5 000 bostäder.

Till pågående nyproduktion hör HSB:s projekt i Gryta, 39 bostadsrätter med inflyttning i Q2. I nästa etapp planeras för ytterligare 43 lägenheter med preliminär inflyttning 2026. Till aktuella projekt hos kommunala Mimer hör Kvarteret Förseglet på Öster Mälarstrand med 183 lägenheter. I Skultuna uppförs 26 lägenheter för 65+, med en hyra upp mot 2 235 kr/kvm (1 rok, 31 kvadratmeter).

Under 2022 har noterats en tydlig nedgång på privatbostadsmarknaden, vilket klart påverkar projektmarknaden.

En stor bostadsrättsutvecklare i Västerås är JM som har projekt under uppförande; Öster Mälarstrand med 100 lägenheter och Skiljebo med 50 lägenheter. Flertalet lägenheter är sålda. JM har också förvärvat en centralt belägen utvecklingsfastighet från Kungsleden. Fastigheten omfattar ca 35 000 kvadratmeter BTA, motsvarande ca 400 bostäder. Pris motsvarar ca 3 500 kr/kvm BTA.

I december 2022 förvärvade K-Fastigheter del av fastigheten Vapenrocken 1 i stadsdelen Viksäng, ett B-läge. Säljare var Balder. Fastigheten omfattar en byggrätt om ca 13 500 kvadratmeter BTA. Underliggande fastighetsvärde motsvarar ca 3 700 kr/kvm BTA.

Fastighetsnämnden har genomfört en markanvisning i Sättra. Projektet omfattar ett kvarter med detaljplanelagd byggrätt om 9 300 kvadratmeter. Intresset var stort med 14 anbud. Vinnande anbud hade ett pris om 5 900 kr/kvm BTA, men till följd av det osäkra marknadsläget har tagaren sedermera valt att återlämna markanvisningen. Den aktuella byggrätten ska på nytt gå ut till de aktörer som kom in med anbud.

Det senaste året har noterats en avmattning på transaktionsmarknaden. Det är tydligt att köpare och säljare inte har samsyn om pris och direktavkastningskrav. Prognosen för 2023 är en fortsatt låg transaktionsaktivitet med stigande direktavkastningskrav, i huvudsak till följd av de stigande kapitalkostnaderna.



Kommersiella fastigheter

Det pågår tre omfattande stadutvecklingsprojekt i Västerås; Mälarporten och Kopparlunden i centrala Västerås, och utvecklingen av Finnslätten till en innovativ och hållbar stadsdel.

Arbetet med nya resecentrum börjar gå från plan till verklighet. Bostads- och infrastrukturministern mötte nyligen Västerås stad för att diskutera resterande finansiering för första etappen, Sigurdspassagen. Etapp 2 anpassas till den väntade trafikökningen och är sannolikt inte aktuell förrän tidigast 2040.

Inom Kopparlunden har Västerås stad påbörjat förberedande arbeten som rivning och sanering. Stadsdelen ska utvecklas med bostäder och kommersiella lokaler samt park och torg. Utvecklingen sker etappvis, sannolikt under 15 – 20 år. Området omfattas av fyra detaljplaner, varav tre vunnit laga kraft och arbetet med den fjärde pågår.

Stadens vision för Finnslätten är att stadsdelen ska utvecklas till en plats för världsledande högteknologiska företag samt utbildning. Planprogrammet har godkänts och detaljplaner kommer att tas fram för etappvis utveckling.

Planberedskapen är god för Västerås stadsutveckling, men med osäkra marknadsförutsättningar kommer sannolikt tidplanerna förskjutas. Den lokala, och den

svenska, fastighetsmarknaden är i en period av nedgång och de höga kapital- och bygg-/exploateringskostnaderna har påverkat många av marknadens motiverade aktörer. Transaktionsaktiviteten på den kommersiella fastighetsmarknaden i Västerås har tydligt minskat, med sjunkande priser och stigande direktavkastningskrav till följd. Köpare och säljare har inte samsyn om aktuella marknadsförutsättningar. Prognosen är en fortsatt låg transaktionsaktivitet under 2023 med risk för stigande direktavkastningskrav.

En av få transaktioner under de senaste året avser Stenhus Fastigheters förvärv av fastigheterna Västerås Likströmmen 3, Eskilstuna Valhalla 2:33, Örebro Karossen 24 och Borlänge Islingby 22:318. Fastigheterna omfattar ca 12 700 kvadratmeter moderna lokaler för lager/lättindustri, fullt uthyrda på minst 10 år. Underliggande fastighetsvärde uppgick till 260 mkr, motsvarande ca 21 600 kr/kvm och en bedömd direktavkastning om ca 7,0 %.

Corem har avyttrat fastigheten Inge 10 i centrala Västerås till ett underliggande fastighetsvärde om 116 mkr. Fastigheten inrymmer ca 5 900 kvadratmeter, varav 1 100 kvadratmeter butiker och hotell samt 4 800 kvadratmeter bostäder. Största hyresgäster är Västerås Hotell och Kjell & Company. Fastighetens bedöms ha ett A-läge för bostads- och butiksfastigheter i Västerås. Priset motsvarar ca 20 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms till ca 4,5 %.

Västerås



Kommunfakta

	2013	2023	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	142 100	158 700*	12	1,2
Medelpris småhus, tkr	2 400	4 200	80	6,0
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	13 200	25 600	94	6,9
Medelinkomst, tkr	280	350**	23	2,6
Omsättning per capita, tkr	680	920*	35	3,4
Arbetslöshet, %-enheter	10,2	8,6*	-1,6	-
Låneskuld, kr/capita	66 300	113 600**	71	7,0
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 200	2 200	83	6,2

* Avser 2022 års siffror

** Avser 2021 års siffror

50

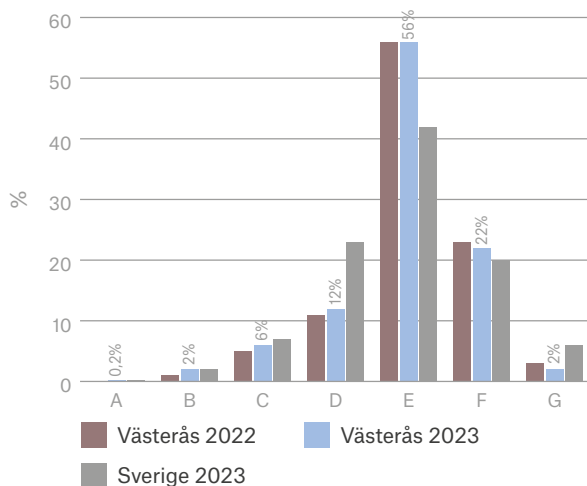
Svefa Fastighetsindex

	2023	2022	2021	2020	2019
Index	50	54	53	52	51
Placering	10	8	9	11	11

Marknadsdata*För definitioner, se s. 123*

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 350–2 700	5,50–6,75	A-läge	675–1 125	6,25–7,25
B-läge	1 150–2 200	6,25–7,25	B-läge	650–950	6,75–7,75
C-läge	1 050–1 450	6,50–7,50	C-läge	525–825	7,50–8,25

Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 400–3 500	6,25–7,25	A-läge	1 300–1 765	3,50–4,00
B-läge	1 000–1 750	6,75–7,50	B-läge	1 250–1 725	3,75–4,25
C-läge	700–1 000	7,25–8,00	C-läge	1 200–1 635	4,00–4,75

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2023

Källa: Energideklarationsregistret

Energiklasserna A-G utgår från det krav på energianvändning som ställs på nyproduktion. Dessa krav är beroende av typ av byggnad, om den är elvärmad eller inte, och var i Sverige den är belägen. Energiklass C motsvarar de krav som gäller för byggnaden om den skulle uppförts i dag.

Energieffektiviseringsåtgärder, exempelvis installation av en värmepump, kan innebära att byggnaden får en bättre energiprestanda (EP) och således en bättre energiklass.

Vad energiklasserna står för

A = EP är ≤ 50% av nybyggnadskravet

B = EP är > 50% - ≤ 75% av nybyggnadskravet

C = EP är > 75% - ≤ 100% av nybyggnadskravet

D = EP är > 100% - ≤ 135% av nybyggnadskravet

E = EP är > 135% - ≤ 180% av nybyggnadskravet

F = EP är > 180% - ≤ 235% av nybyggnadskravet

G = EP är > 235% av nybyggnadskravet

Helsingborg

Fastighetsmarknaden i Helsingborg karaktäriseras till stor del av lager/logistik och handel. Beaktat den fortsatt relativt höga projektaktiviteten, inklusive nya detaljplaner, finns det goda förutsättningar för Helsingborg att bibehålla sin position som Sveriges bästa logistikläge. Transaktionsaktiviteten på bostadsmarknaden har i praktiken avstannat, och även projektaktiviteten har noterat en tydlig avmattning. Investerarna söker sig till fastigheter med högre direktavkastning.

Bostadsfastigheter

Helsingborgs expansiva nyproduktion har mattats av som ett resultat av minskad befolkningstillväxt och svaga marknadsförutsättningar med stigande kapital- och bygg-/exploateringskostnader.

Utvecklingen av Oceanhamnen (del av H+) fortsätter med etappvis utveckling som har stort fokus på miljö/hållbarhet. En innovation är ett avloppssystem som förädlar avfall till växtnäring och biogas. Under 2023 påbörjar Peab och Nordr sina bostadsprojekt; Havsbrisen och Oceanbryggan, vardera 57 bostadsrättslägenheter med inslag av centrum i bottenplan.

Inom Miatorp uppför Riksbyggen ett 20-våningshus i Kv Spårvagnshallarna, ett av Helsingborgs högsta. Projektet omfattar ca 110 lägenheter, huvudsakligen bostadsrätter men det finns även ett antal lägenheter med Hyrköp-konceptet (lägenheten förhyrs med ordinarie nyproduktionshyra, med option om att inom fyra år köpa lägenheten, annars sägs hyresavtalet upp och bostadsrättslägenheten "återgår" till Riksbyggen).

Mariastaden är Helsingborgs stora utvecklingsområde, men inte utan utmaningar för fastighetsägarna. I delar av beståndet rapporteras om långsiktiga vakanser över 10 %, en anmärkningsvärt hög nivå. De höga nyproduktionshyrorna är givetvis en stor del av problemet, men också att det på kort tid tillförts en relativ stor andel

"likartade" bostäder till Mariastaden (en utmaning för fastighetsägarna är att hitta rätt målgrupp för nyproduktion). Trots detta fortsätter Mariastaden att växa, såväl med bostads- som hyresrätter, som till exempel Peabs Origo och Tornets Islaggen.

Helsingborgshem har ett integrationsprojekt på Fredriksdal kallat SällBo, en typ av boende där det sociala livet ska stå i fokus. De boende är en mix av 70+ år samt unga vuxna, 18-25 år, och personer som nyligen fått uppehållstillstånd (samtliga utvalda via personlig intervju). Utöver lägenheterna (2 rok) finns sociala mötesplatser. Drygt 4 år efter inflyttning kan konstateras att boendeformen är en lyckad social innovation som ökar integration och minskar ensamhet.

Pendlingsorterna är på frammarsch, som till exempel Rydebäck som har ett attraktivt läge nära såväl Helsingborg som Landskrona. Till exploatörer i Rydebäck hör Götenehus och Skånemark Exploatering.

De stigande räntorna är en utmaning för den kapitalintensiva fastighetsmarknaden. Likt Sverige i stort har det i Helsingborg noterats en tydlig avmattning på transaktionsmarknaden de senaste 12 månaderna då köpare/säljare inte har "samsyn" om aktuella marknadsförutsättningar. Prognosen för 2023 är en avvaktande marknad med risk för fortsatt stigande direktavkastningskrav.



Kommersiella fastigheter

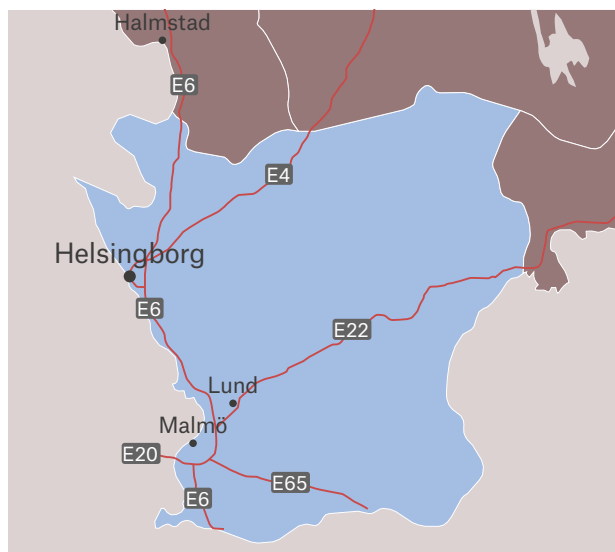
Helsingborgsregionen är fortsatt intressant för logistik och lager. Stadens geografiska läge vid E4/E6/E20 och kommunens positiva inställning till nya etableringar skapar förutsättningar för att regionen fortsatt ska vara Sveriges bästa logistikläge.

SLP har stärkt sin marknadsposition genom ett antal förvärv i Helsingborg under senare år, som Grusbädden 1 i Väla Södra till ett underliggande fastighetsvärde om ca 108 mkr. Pris (jan-23) motsvarar ca 10 600 kr/kvm och en bedömd direktavkastning om ca 5,5 %. Beaktat aktuella marknadsförutsättningar ses det som ett relativt lågt direktavkastningskrav, men visar på marknadens intresse för kvalitativa lager-/logistikfastigheter i strategiska lägen.

En annan aktör på logistikmarknaden är Catena. Inom Logistikposition Tostarp har tecknats ett 7-årsavtal med Nowaste Logistics (tredjepartslogistik) avseende ca 16 200 kvadratmeter nyproduktion.

City-handeln i Helsingborg är relativt stark, trots stor konkurrens från e-handeln och Väla Centrum. Med väntad lågkonjunktur följer vanligen minskad konsumtion och med stigande kostnader, särskilt beaktat en indexreglering av utgående hyra med 10+ %, finns det risk för ökande vakanser under 2023/2024.

Stora planer finns för Väla med en föreslagen detaljplan som möjliggör expansion med 52 000 kvadratmeter BTA,



motsvarande en ökning med 70 %. Det planeras för en till-/påbyggnad kallad "Ring", ett stråk som ska löpa runt befintlig byggnation, samt "Hubben" som ska förena Väla Centrum med IKEA.

En intressant uthyrning som gjorts under Q1 avser Resurs Banks förhyrning om ca 5 550 kvadratmeter inom Ikano Bostads kontorsfastighet på Väla. Uthyrningen är en av de största i Sverige hittills under 2023 och en tydlig indikation på Välas ökade attraktivitet.

Ödåkra är en pendlingsort med utpräglad bostadskaraktär, men med coronapandemins fokus på hem-/hybridarbete kan noteras en ökad efterfrågan på service inom regionens mindre tätorter. Potential till nyproduktion är emellertid begränsad, särskilt beaktat de höga kapital- och bygg-/exploateringskostnaderna. Ett intressant projekt är den gamla spritfabriken "Sprit" från 1897 som utvecklats till en kultur-/handelsplats med ett 40-tal företag.

Helsingborgs stad och Region Skåne planerar för ett nytt sjukhus i Östra Ramlösa. Detaljplanearbete pågår för att möjliggöra en potentiell (på sikt) exploatering om ca 300 000 kvadratmeter BTA, inklusive parkerings-/mobilitetshus. Norr om "Nya Sjukhuset" planeras för en ny stadsdel med bostäder (potentiellt upp mot 3 000 bostäder) och offentlig/kommersiell service.

Helsingborg



Kommunfakta

	2013	2023	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	133 000	151 000*	14	1,4
Medelpris småhus, tkr	3 000	4 800	58	4,6
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	14 400	29 500	105	7,5
Medelinkomst, tkr	270	340**	25	2,9
Omsättning per capita, tkr	850	1 110*	32	3,1
Arbetslöshet, %-enheter	11,1	10,1*	-1,0	-
Låneskuld, kr/capita	62 700	95 900**	53	5,5
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 450	2 500	72	5,6

* Avser 2022 års siffror

** Avser 2021 års siffror

50

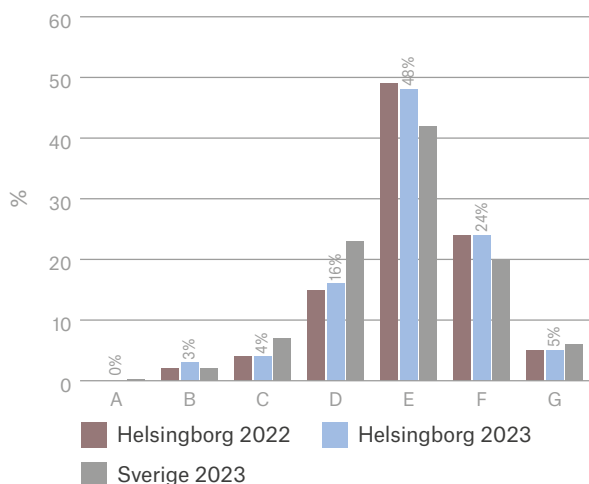
Svefa Fastighetsindex

	2023	2022	2021	2020	2019
Index	50	48	52	51	54
Placering	10	13	10	12	7

Marknadsdata*För definitioner, se s. 123*

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	2 250–2 750	4,75–5,75	A-läge	650–1 150	6,25–7,75
B-läge	1 250–1 750	5,85–7,25	B-läge	450–800	6,50–8,25
C-läge	900–1 250	7,50–9,00	C-läge	400–600	7,50–9,50

Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	2 750–4 000	5,25–6,50	A-läge	1 315–1 750	2,50–3,50
B-läge	1 250–3 000	5,75–7,00	B-läge	1 315–1 725	3,15–4,15
C-läge	600–900	7,00–9,00	C-läge	1 250–1 700	4,15–5,35

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2023

Källa: Energideklarationsregistret

Energiklasserna A-G utgår från det krav på energianvändning som ställs på nyproduktion. Dessa krav är beroende av typ av byggnad, om den är elvärmad eller inte, och var i Sverige den är belägen. Energiklass C motsvarar de krav som gäller för byggnaden om den skulle uppförts i dag.

Energieffektiviseringsåtgärder, exempelvis installation av en värmepump, kan innebära att byggnaden får en bättre energiprestanda (EP) och således en bättre energiklass.

Vad energiklasserna står för

- A = EP är ≤ 50% av nybyggnadskravet
- B = EP är > 50% - ≤ 75% av nybyggnadskravet
- C = EP är > 75% - ≤ 100% av nybyggnadskravet
- D = EP är > 100% - ≤ 135% av nybyggnadskravet
- E = EP är > 135% - ≤ 180% av nybyggnadskravet
- F = EP är > 180% - ≤ 235% av nybyggnadskravet
- G = EP är > 235% av nybyggnadskravet

Varberg

Varberg karaktäriseras av en levande stadskärna och ett attraktivt läge på västkusten nära Göteborg. För att möta prognostiserad befolkningstillväxt finns planer på omfattande nyproduktion. Den havsnära stadsdelen Västerport är under utveckling med ambition att skapa en hållbar stadsdel som knyts samman med centrum när hamnverksamheten omlokaliseras till Farehamnen och järnvägen leds ner i tunnel. Fastighetsmarknaden har utvecklats starkt under senare år, men väntas vara avvaktande under 2023.

Bostadsfastigheter

Befolkningsprognosen pekar på 80 000 invånare till 2036, och ett behov av nästan 10 000 nya bostäder under de kommande 15 åren. Detta ställer stora krav på kommunen att ta fram detaljplanelagd mark samtidigt som behovet av vård/skola/omsorg måste tillgodoses.

Ett stort pågående utvecklingsprojekt i centrala Varberg är Västerport. Här omvandlas en före detta industrihamn och järnvägsspår till en unik, havsnära stadsdel med höga ambitioner avseende hållbarhet. I Västerport planeras för 2 500 bostäder (75 % bostadsrätter, 25 % hyresrätter) som ska integreras med den äldre stadskärnan. För Etapp 1 har 12 byggaktörer tecknat markanvisningsavtal med kommunen, däribland stora nationella aktörer som Skanska, Riksbyggen och Serneke, samt lokala/regionala aktörer som Månsson Fastigheter och Etikhus. Preliminär byggstart för de första bostäderna är 2024.

I övrigt pågår flera stora bostadsprojekt i och omkring centrum, både av kommunala Varbergs Bostad och privata exploatörer. Det satsas även på utveckling i kommunens serviceorter där man delvis kan ta vara på redan utbyggd infrastruktur, samt i mindre samhällen på landsbygden. Väröbacka är en av de prioriterade serviceorterna som även ska få ny tågstation utmed Västkustbanan.

Utvecklingen på bostadsmarknaden har under flera år varit positiv med stigande priser och sjunkande direktavkastningskrav. Bostadsmarknaden har varit stark i jämförelse med likvärdiga kommuner med motsvarande marknadsförutsättningar i Västsverige, vilket möjligtvis kan förklaras av ett geografiskt attraktivt läge i kombination med relativt starka lokala aktörer. Köpare och säljare har i huvudsak varit lokala aktörer, medan intresset från regionala/nationella aktörer hittills har varit relativt lågt. Detta kan ha sin förklaring i att Varberg, trots pågående utveckling, fortfarande utgör en relativt liten marknad. Den starka bostadsmarknaden återspeglats även i god efterfrågan på mark och byggrätter.

Sedan sommaren 2022 har noterats en avvaktande investeringsmarknad med få genomförda affärer. Prognosen för 2023 är en fortsatt avvaktande marknad med stigande direktavkastningskrav.

Under det senaste året har ett fåtal nyproducerade bostadsrättsprojekt färdigställts, däribland Brf Snidaren 1 i centrum och Brf Glanslinden i Träslöv/Breared. Under 2022 – 2023 har inga projekt blivit slutsålda. I centrum noteras insatser över 50 000 kr/kvm i nyproduktion, med topp-notering som överstiger 70 000 kr/kvm. Det är högt för Varberg vilket tyder på att det fortfarande finns betalningsvilja för kvalitativa bostäder i attraktiva lägen, trots senare tids svagare marknadsförutsättningar.



SVEFA FASTIGHETSINDEX

Kommersiella fastigheter

Utmärkande för Varberg är en levande stadskärna med väl fungerande centrumhandel och få externa köpcentrum/handelsplatser. Bästa butiksläge har länge varit centrerat till ett fåtal gator i den äldre centrumkärnan, som med utvecklingen av Västerport väntas växa mot havet.

Kommunen arbetar med att tillgodose behovet av detaljplanelagd verksamhetsmark. För närvarande pågår utveckling av två nya områden i strategiska lägen utmed E6/E20; Holmagärde och Himle. Holmagärde väntas utgöra en ny entré vid Varbergs östra infart omfattande 25 hektar kvartersmark för industri, lager och kontor (dock inte detaljhandel, ett klokt val för att bevara liv i centrumkärnan). Infrastrukturen är färdigställd. Detaljplan tillåter exploatering om 60 %, i 10 – 14 meter. Himle är beläget söder om stadskärnan. Här planeras för ett område med verksamheter inriktade mot lager, transport, logistik, industri och kontor.

En väl fungerande hamn är av stor vikt för Varberg, inte minst för stora industriverksamheter som Derome. I samband med utvecklingen av Västerport pågår ett projekt att flytta handelshamnverksamheten till Farehamnen, vilket väntas resultera i en av Sveriges mest effektiva och moderna hamnar. Samtidigt pågår byggnation av Varbergstunneln där delar av ett nytt dubbeljärnvägsspår



ska ledas i tunnel under Varberg. Med omlokalisering av hamnen och den gamla järnvägen avlägsnas vad som i över 100 år har skapat en barriär mellan centrum och hav. Under 2023 påbörjas byggnation av ett nytt stationsområde med nedsänkta plattformar 150 meter norr om nuvarande station. Den nya stationen väntas stå klar i slutet av 2024 då den nya tunneln tas i drift och blir en viktig länk mellan den äldre stadskärnan och Västerport.

Transaktionsaktiviteten de senaste åren har varit relativt normal i förhållande till den lokala marknaden, men under 2022 och 2023 har noterats en avvaktande marknad. Aktiviteten avseende lager/industri har varit högre än kontor/handel. Utöver lokala aktörer (ofta egenanvändare) är Nivika, Derome och Fortinova några av de aktiva investerarna på marknaden de senaste åren.

Kring årsskiftet 2022/2023 förvärvade Derome Bikupan 19 i Varberg Nord med ett strategiskt läge vid avfart Varberg Norra samt skyltläge mot E6/E20. Fastigheten omfattar ca 2 500 kvadratmeter lager och kontor, med en hyra om drygt 1 000 kr/kvm. Pris uppgick till 45 mkr, motsvarande ca 17 800 kr/kvm och en direktavkastning om ca 5,0 – 5,5 %. Det bedöms utgöras ett relativt hög pris (och låg direktavkastning) beaktat aktuella marknadsförutsättningar och i jämförelse med vad som tidigare noterats i Varberg.

Varberg



Kommunfakta

	2013	2023	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	59 900	67 800*	13	1,4
Medelpris småhus, tkr	2 400	4 400	83	6,3
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	23 800	39 200	65	5,1
Medelinkomst, tkr	270	350**	27	3,0
Omsättning per capita, tkr	640	880*	38	3,6
Arbetslöshet, %-enheter	5,4	3,6*	-1,7	-
Låneskuld, kr/capita	53 200	107 300**	102	9,2
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 050	1 500	43	3,6

* Avser 2022 års siffror

** Avser 2021 års siffror

49

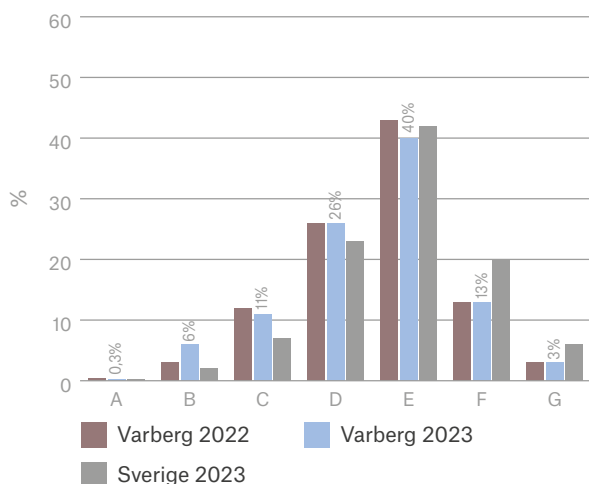
Svefa Fastighetsindex

	2023	2022	2021	2020	2019
Index	49	52	49	-	-
Placering	12	10	12	-	-

Marknadsdata*För definitioner, se s. 123*

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 200–2 100	5,50–7,50	A-läge	450–900	6,50–8,00
B-läge	1 000–2 000	6,00–8,00	B-läge	425–900	6,50–8,00
C-läge	700–1 300	7,00–8,50	C-läge	375–750	7,25–9,00

Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 500–3 000	6,00–7,50	A-läge	1 200–1 550	3,00–4,25
B-läge	1 100–2 000	6,25–8,00	B-läge	1 200–1 450	3,00–4,50
C-läge	650–1 600	7,00–8,50	C-läge	1 100–1 400	3,75–4,75

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2023

Källa: Energideklarationsregistret

Energiklasserna A-G utgår från det krav på energianvändning som ställs på nyproduktion. Dessa krav är beroende av typ av byggnad, om den är elvärmad eller inte, och var i Sverige den är belägen. Energiklass C motsvarar de krav som gäller för byggnaden om den skulle uppförts i dag.

Energieffektiviseringsåtgärder, exempelvis installation av en värmepump, kan innebära att byggnaden får en bättre energiprestanda (EP) och således en bättre energiklass.

Vad energiklasserna står för

- A = EP är ≤ 50% av nybyggnadskravet
- B = EP är > 50% - ≤ 75% av nybyggnadskravet
- C = EP är > 75% - ≤ 100% av nybyggnadskravet
- D = EP är > 100% - ≤ 135% av nybyggnadskravet
- E = EP är > 135% - ≤ 180% av nybyggnadskravet
- F = EP är > 180% - ≤ 235% av nybyggnadskravet
- G = EP är > 235% av nybyggnadskravet

Växjö

Växjö, med sitt strategiska läge mitt i södra Sverige, utgör en regional tillväxtmotor med diversifierat näringsliv som skapar gynnsamma förutsättningar för fastighetsmarknaden. Kommunen har ett tydligt hållbarhetsfokus, och Växjös träbyggnadsstrategi "Växjö – Europas första moderna trästad" utgör en viktig del. Som en del i detta har Kommunstyrelsen beslutat att ansöka till European Climate Neutral Mission med målet att Växjö kommun ska bli en av EU:s klimatneutrala städer till 2030.

Bostadsfastigheter

Det är stor efterfrågan på bostadsmarknaden i Växjö, med i princip endast omflyttningsvakanser i befintligt bestånd. Enligt kommunens prognos finns det ett behov av 600 – 700 nya bostäder per år, vilket kräver ett fortsatt arbete med att ta fram detaljplanerad mark samt vidareutveckla såväl teknisk som social infrastruktur. Nyproduktionstakten under senare år har varit relativt hög, men de höga kapital- och bygg-/exploateringskostnaderna har nu medfört att projektaktiviteten tydligt bromsat in.

Ett av Växjös centrala utvecklingsområden är Bäckaslöv. Etapp 2 – totalt ca 25 hektar kvartersmark och 20 hektar park-/naturmark – är under utveckling. Bäckaslövs-esplanaden, "ryggraden" i det nya området, är färdigställd för genomfart mellan Storgatan och Söderleden. De första bostadskvarteren inom Etapp 2 (kvarteren Fiskalen och Garnisonen) har anvisats till nivåer om 3 000 kr/kvm BTA för bostäder respektive 1 700 kr/kvm BTA för lokaler. Inom kvarteren Konvojen och Kavalleriet planeras för radhus och småskaliga flerbostadshus, och pris har fastställts till 2 100 kr/kvm TA respektive 3 400 kr/kvm BTA. Fullt utbyggt kommer Bäckaslöv omfatta 1 200 bostäder, kommersiell service och skola för 1 000 elever.

Växjö kommun har tagit fram ett planprogram för sydöstra delen av Västra Mark, ett verksamhetsområde som avses omvandlas med bostäder, kontor, offentlig/kommersiell service, rekreation, m.m.

Det sker fortsatt exploatering i områden som Hagavik, Bredvik, Hovshaga, Vikaholm, Telestadhöjden och Arenastaden. På sikt kommer dessa områden omfatta 3 000 bostäder samt skolor/förskolor för 2 000 elever.

Senare års goda efterfrågan på bostads-/fastighetsmarknaden har mattats av under de senaste 12 månaderna, med stigande direktavkastningskrav i de få representativa transaktioner som genomförts (avser mindre fastigheter med lokala köpare/säljare). Prognosen för 2023 är en fortsatt låg transaktionsaktivitet och sannolikt fortsatt stigande direktavkastningskrav.

En av få transaktioner som genomfördes våren 2022 avser Nivikas förvärv av Eko 6 och Argus 6, till ett underliggande fastighetsvärde om 23 650 kr/kvm. Fastigheterna omfattar ca 4 100 kvadratmeter fördelat på 40 lägenheter och offentlig/kommersiell service samt utnyttjad byggrätt om 40 – 50 lägenheter. Direktavkastningen bedöms, beaktat marknadsmässiga parametrar, till ca 3,75 %.

I Välle Broar – ett forskningsprojekt i träbyggnation i samverkan mellan Linnéuniversitetet, träindustrin och skogskoncernen Södra – har uppförts bostäder, förskola och ett tenniscenter i passivteknik. Trähus är helt i linje med Växjö kommuns hållbarhetsfokus.



SVEFA FASTIGHETSINDEX

Kommersiella fastigheter

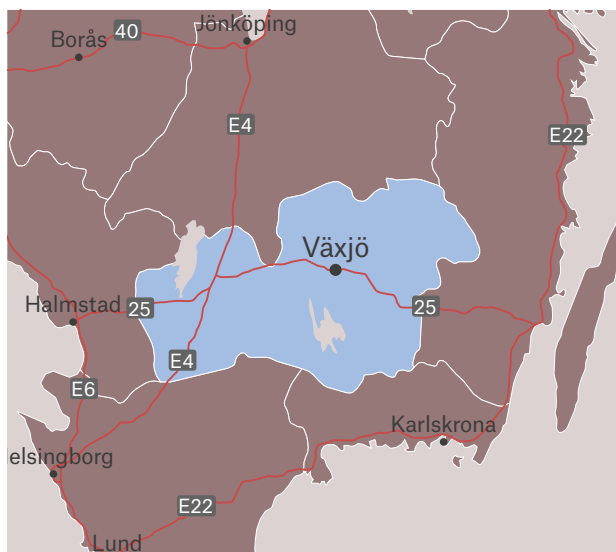
I Växjö råder, liksom regionstäderna generellt, god efterfrågan på moderna och rationella kontor. Utbudet är emellertid begränsat. Moderna lokaler och nyproduktion återfinns framför allt i centrala Växjö, World Trade Center och det nya kommun-/stationshuset samt inom Arenastaden.

Vakanserna på kontorsmarknaden avser företrädesvis omoderna, orationella lokaler i det äldre beståndet. Med en trend mot aktivitetsbaserade kontor, co-working och mer flexibla lokaler väntas vakanserna öka.

Det nya kommun-/stationshuset är ett projekt som uppförts helt i trä med dubbel glasfasad och certifierats enligt Miljöbyggnad Guld, vilket är i linje med kommunens hållbarhetsstrategi.

I expansiva Arenastaden finns ett flertal idrottsanläggningar, kontor och utbildningslokaler samt bostäder. Arenastaden är ett samarbete mellan kommunen, näringslivet och Linnéuniversitetet. Nivika uppför ett profilprojekt om 19 våningar med ca 160 lägenheter samt nya lokaler för Växjö Vipers och en restaurang. Byggnaden kommer certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Transaktionsaktiviteten avseende kommersiella fastigheter är traditionellt låg, vilket medför en stabil marknad. Under 2022/2023 har det inte noterats några representativa transaktioner, men till följd av stigande kapital-



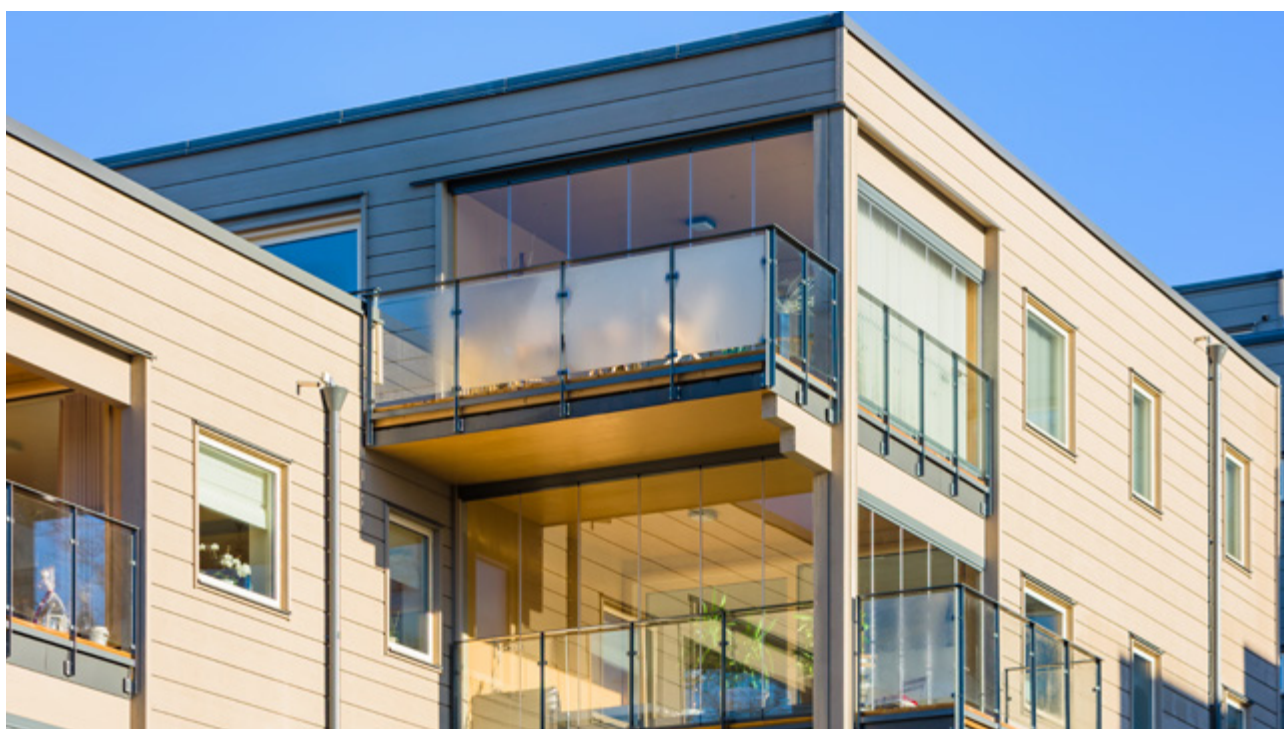
kostnader och de osäkra marknadsförutsättningar i stort bedöms direktavkastningskraven ha ökat.

Regionfullmäktige har beslutat att investera i ett nytt akutsjukhus i Räppe, i västra Växjö, som ska stå färdigt under 2027. Det befintliga sjukhuset vid Växjösjön, direkt söder om stadskärnan och stationen, kommer på sikt utgöra ett mycket intressant utvecklingsområde.

Näringslivet är diversifierat och drivs av en stark småländsk entreprenörsanda med innovativ och industriell tradition. Ett strategiskt läge i södra Sverige – i skärningspunkten mellan stambanan och kust-till-kustbanan samt som knutpunkt i ett nät av riksvägar och med egen flygplats – bidrar till att Växjö ses som en växande logistikmarknad. Vid flygplatsen utvecklas Nylanda verksamhetsområde, ca 140 hektar i anslutning till riksväg 25 och 30. I området är PostNord, Atea, Micropower och Finnvedens Lastvagnar etablerade, och expansiva Micropower investerar nu i en produktionsanläggning om 25 000 kvadratmeter på området.

Inom industri- och verksamhetsområdet Ekeberg öster om Växjö fortsätter etablering av nya verksamheter. Växjökoncernen Einar Operating påbörjade under hösten 2022 byggnation av en livsmedelsfabrik på området som väntas skapa ytterligare ca 60 arbetstillfällen.

Växjö



Kommunfakta

	2013	2023	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	85 800	97 100*	13	1,4
Medelpris småhus, tkr	2 200	3 300	53	4,3
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	15 800	27 900	77	5,8
Medelinkomst, tkr	270	330**	24	2,7
Omsättning per capita, tkr	570	840*	48	4,5
Arbetslöshet, %-enheter	9,7	7,3*	-2,4	-
Låneskuld, kr/capita	96 400	125 200**	30	3,3
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 050	1 600	52	4,3

* Avser 2022 års siffror

** Avser 2021 års siffror

47

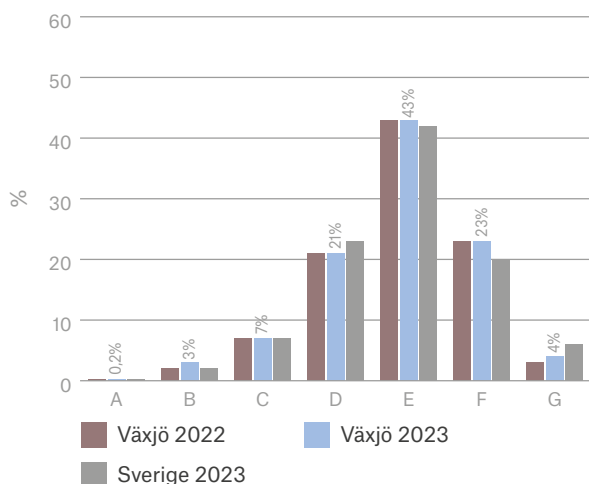
Svefa Fastighetsindex

	2023	2022	2021	2020	2019
Index	47	51	48	49	47
Placering	13	12	14	13	15

Marknadsdata*För definitioner, se s. 123*

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 300–2 500	5,50–6,50	A-läge	450–900	6,00–7,00
B-läge	900–2 000	6,00–7,00	B-läge	400–700	6,25–7,50
C-läge	750–1 400	6,75–8,00	C-läge	350–550	6,50–8,00

Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 200–2 500	5,75–6,75	A-läge	1 110–1 625	3,00–4,25
B-läge	800–1 600	6,00–7,50	B-läge	1 035–1 525	3,25–4,50
C-läge	700–1 100	7,25–8,25	C-läge	980–1 370	3,75–5,25

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2023

Källa: Energideklarationsregistret

Energiklasserna A-G utgår från det krav på energianvändning som ställs på nyproduktion. Dessa krav är beroende av typ av byggnad, om den är elvärmad eller inte, och var i Sverige den är belägen. Energiklass C motsvarar de krav som gäller för byggnaden om den skulle uppförts i dag.

Energieffektiviseringsåtgärder, exempelvis installation av en värmepump, kan innebära att byggnaden får en bättre energiprestanda (EP) och således en bättre energiklass.

Vad energiklasserna står för

A = EP är ≤ 50% av nybyggnadskravet

B = EP är > 50% - ≤ 75% av nybyggnadskravet

C = EP är > 75% - ≤ 100% av nybyggnadskravet

D = EP är > 100% - ≤ 135% av nybyggnadskravet

E = EP är > 135% - ≤ 180% av nybyggnadskravet

F = EP är > 180% - ≤ 235% av nybyggnadskravet

G = EP är > 235% av nybyggnadskravet

Örebro

Örebro kommun har som målsättning att färdigställa ca 900 – 1 000 bostäder per år fram till 2040 för att möjliggöra fortsatt befolkningstillväxt. Med en svag bostads-/fastighetsmarknad finns det en tydlig risk för låg projektaktivitet under 2023/2024, och även transaktionsaktiviteten väntas vara låg. Logistik utgör en viktig del av Örebros näringsliv och ett starkt segment på fastighetsmarknaden. Fortsatta utvecklingsmöjligheter finns inom Berglunda/Pilängen och Palmbohult.

Bostadsfastigheter

Tillväxten i Örebro fortsätter, och till 2030 väntas befolkningen nå 180 000 personer. Det totala bostadsbeståndet uppgår till drygt 79 000 bostäder och består till ca 66 % av lägenheter i flerbostadshus, inklusive specialbostäder som vård-/omsorgsboende. Av flerbostadshusen utgörs beståndet av ca 76 % hyresrätter och 24 % bostadsrätter.

Förutsättningarna på den svenska fastighetsmarknaden har blivit tydligt svagare under 2022/2023. De höga kapitalkostnaderna har påverkat många av marknadens aktörer, även på den relativt långsiktiga bostadsmarknaden. Köparna är välmedvetna om att marknadsbalansen nu är till deras fördel, och i stor utsträckning avvaktar de fortsatt sjunkande priser. Prognosen för Örebro är en låg transaktionsaktivitet under 2023, en avvaktande marknad till följd av lågkonjunktur och förväntningar om fortsatt stigande räntor.

I Norra Ormesta, ca 5 kilometer från centrum, uppför JM ett projekt med 95 yteffektiva bostadsrätter och ett seniorboende för 55+. Totalt kapital för bostadsrättsföreningen uppgår till ca 48 500 kr/kvm BOA. Intill seniorboendet planeras en trädgård med gemensamt växthus och boulebana. Närheten till naturen och Hjälmarens är ett stort plus för området.

Söder om Mellringe – Heden, ca 5 kilometer nordväst om centrala Örebro, sker en utbyggnad av infrastrukturen

för att möjliggöra en nytt bostadsområde. Inledningsvis utvecklas lokalgator, gång-/cykelvägar samt park och torg.

Utvecklingen av den hållbara stadsdelen Tamarinden i Sörbyängen har påbörjats. Det är kommunala ÖBO som tillsammans med ett antal stora bostadsexploater utvecklar en stadsdel med ca 800 bostäder. Målsättningen är att vara Sveriges första klimatsmarta bostadsområde. En innovation är att samtliga fastigheter förses med solceller och batterier som möjliggör att de kan producera, lagra och – framför allt – dela energi med varandra i ett lokalt energinät som väntas ge en energibesparing om 30 %. Exploatering sker etappvis fram till 2025/2026. Först ut är Serneke och Tornet.

Något som är relativt unikt är att det planeras för nya ägarlägenheter, något som bara gjorts en gång tidigare i Örebro. I Östra Ringstorp har Örebro Kommun genomfört två markanvisningar, till Asplunds Fastigheter och Innobo, avseende totalt ca 100 lägenheter och "stadsvillor". Preliminär byggstart är 2024.

I takt med utvecklingen av nya stadsdelar är det av stor vikt att det sker investeringar i teknisk och social infrastruktur (vård/skola/omsorg) samt kommersiell service för att skapa attraktiva bostadsmiljöer – något som Örebro kommun arbetar aktivt med.



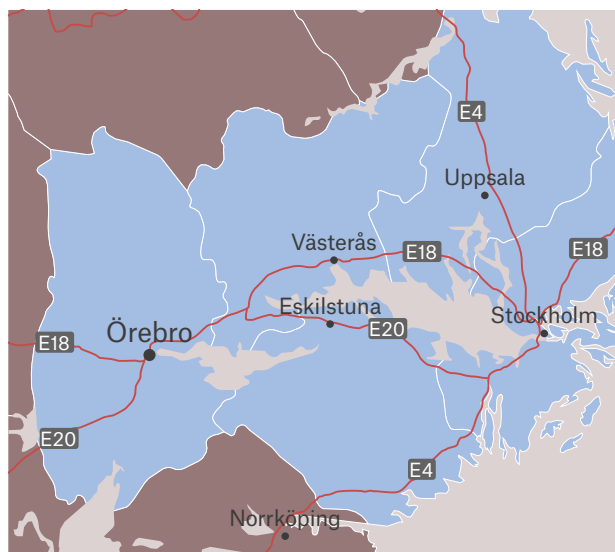
SVEFA FASTIGHETSINDEX

Kommersiella fastigheter

Örebro – med sitt strategiska läge vid E18/E20 till Stockholm, Göteborg och Oslo – rankas som en av Sveriges främsta logistikmarknader. Berglunda/Pilängen är ett starkt utvecklingsområde, strategiskt placerat vid E18 och E20. Här finns bland annat XXL Sport & Vildmark samt Lidl och Matmart. Intill området ligger Palmbohult som är Örebros nya företags-/verksamhetsområde. Med anslutningen till E18 och E20 erhålls effektiv logistik, och Örebro Airport ligger på ca 10 minuters avstånd. Markpriserna ligger på 400 respektive 550 kr/kvm TA (beroende på skyltläge) med möjlighet till höglager då detaljplan har en högsta totalhöjd om 20 respektive 30 meter.

Trafikverket, i samarbete med Örebro kommun, upphandlar en trafikplats på E20 mellan trafikplatserna Adolfsberg och Marieberg. Anledningen är att öka trafiksäkerheten och framkomligheten samt minska eventuell köbildning på E20. Ombyggnationen planeras att starta under hösten 2023.

Transaktionsaktiviteten på den kommersiella fastighetsmarknaden väntas vara svag under 2023 med stigande direktavkastningskrav i takt med lågkonjunktur och stigande kapitalkostnader. På lokalhyresmarknaden väntas stigande kostnader i kombination med indexreglerade hyresavtal medföra problem med betalningsförmågan för många butikshyresgäster, särskilt då det också finns



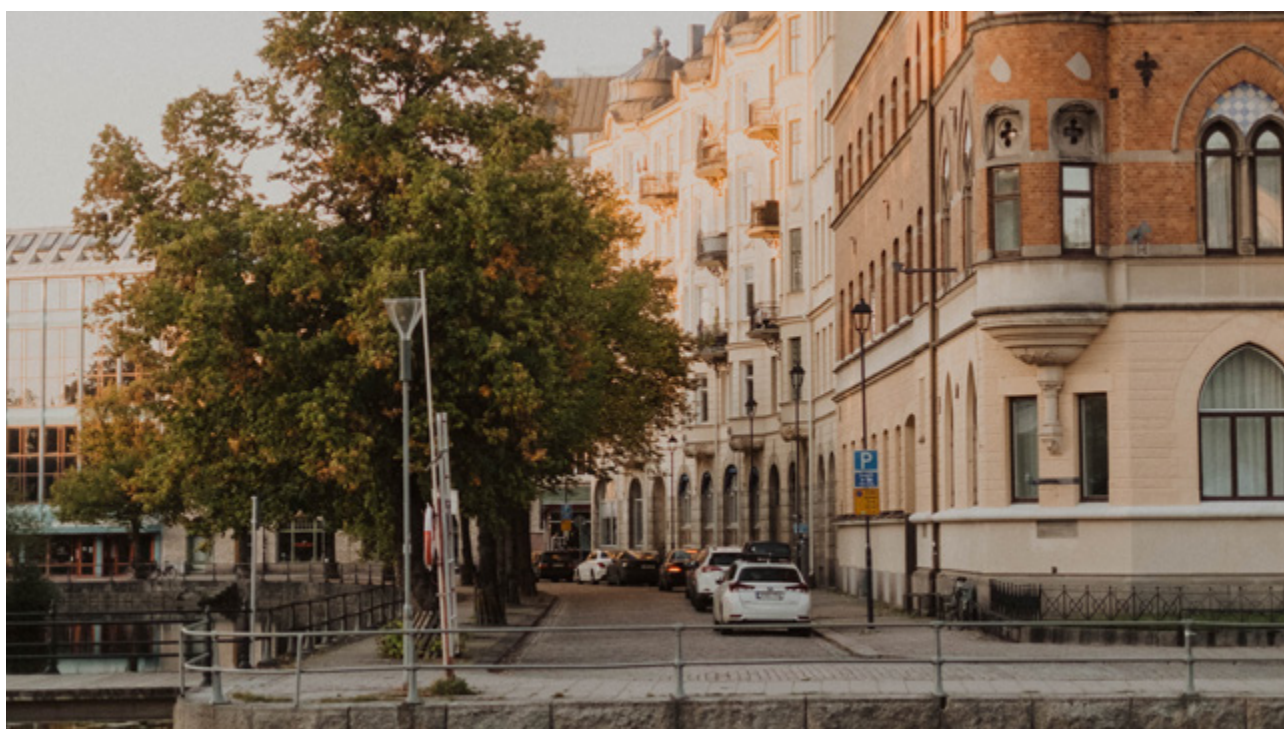
en tydlig risk att omsättningen minskar då hushållen sparar in på utgifterna. Omflyttningar och lägre hyresnivåer är att vänta vid omförhandling, och sannolikt även hyresrabatter.

I de centrala delarna av Örebro är projektaktiviteten fortsatt relativt hög. Ett av Castellums projekt är det nya polishuset inom kvarteret Korsningen med ca 6 900 kvadratmeter kontor. Byggnaden är helt i trä och certifieras som ett av Sveriges första klimat-/koldioxidneutrala kontorshus (NollCO₂-certifierat). Projektet genomfördes genom den s.k. Örebromodellen som innebär att kommunen säljer detaljplanelagd mark först när byggnation är påbörjad. Arkitekt är Utopia Arkitekter som tilldelats markanvisningen och som i sin tur valt Castellum. Projektet tilldelades Örebro kommuns byggnadspris 2022.

Castellum planerar även för ett nytt kontorshus inom kvarteret Hållstugan, ca 1 400 kvadratmeter fördelat på fyra våningar. Preliminär byggstart är till hösten 2024. Inom kvarteret planeras även för butiker och restaurang samt ny-/ombyggnation av totalt 140 bostadslägenheter (i ÖBO:s regi).

Ett intressant projekt är Corems Örebro Entré som är strategiskt beläget nära E20 och Resecentrum. Inom OP1 finns Scandic Central med 160 rum och inom OP2 planeras för flexibla kontor om ca 12 250 kvadratmeter.

Örebro



Kommunfakta

	2013	2023	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	140 600	158 100*	12	1,3
Medelpris småhus, tkr	2 200	4 000	78	5,9
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	16 800	29 000	73	5,6
Medelinkomst, tkr	260	320**	24	2,7
Omsättning per capita, tkr	590	800*	34	3,3
Arbetslöshet, %-enheter	9,7	7,8*	-1,9	-
Låneskuld, kr/capita	69 300	133 800**	93	8,6
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 250	2 000	60	4,8

* Avser 2022 års siffror

** Avser 2021 års siffror

45

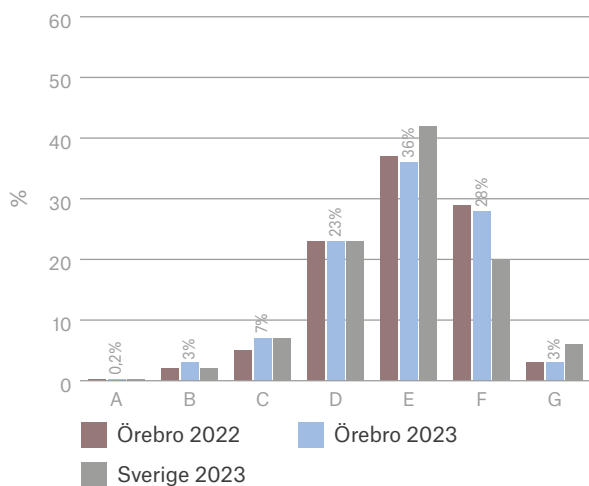
Svefa Fastighetsindex

	2023	2022	2021	2020	2019
Index	45	48	49	53	53
Placering	14	13	12	9	10

Marknadsdata*För definitioner, se s. 123*

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 500–2 500	5,75–6,75	A-läge	700–1 200	5,50–7,00
B-läge	1 400–2 100	6,25–7,25	B-läge	650–1 000	6,75–7,75
C-läge	1 325–1 675	6,75–7,50	C-läge	525–775	7,35–8,50

Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 500–3 350	6,25–7,00	A-läge	1 250–1 650	3,25–3,75
B-läge	1 000–1 900	6,80–7,80	B-läge	1 200–1 600	3,50–4,00
C-läge	800–1 100	7,50–8,50	C-läge	1 150–1 575	3,75–4,50

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2023

Källa: Energideklarationsregistret

Energiklasserna A-G utgår från det krav på energianvändning som ställs på nyproduktion. Dessa krav är beroende av typ av byggnad, om den är elvärmad eller inte, och var i Sverige den är belägen. Energiklass C motsvarar de krav som gäller för byggnaden om den skulle uppförts i dag.

Energieffektiviseringsåtgärder, exempelvis installation av en värmepump, kan innebära att byggnaden får en bättre energiprestanda (EP) och således en bättre energiklass.

Vad energiklasserna står för

A = EP är ≤ 50% av nybyggnadskravet

B = EP är > 50% - ≤ 75% av nybyggnadskravet

C = EP är > 75% - ≤ 100% av nybyggnadskravet

D = EP är > 100% - ≤ 135% av nybyggnadskravet

E = EP är > 135% - ≤ 180% av nybyggnadskravet

F = EP är > 180% - ≤ 235% av nybyggnadskravet

G = EP är > 235% av nybyggnadskravet

Halmstad

Det osäkra omvärldsläget och en svagare bostads-/fastighetsmarknad har satt sina avtryck även i Halmstad. Som region- och regementsstad är marknaden i Halmstad relativt stabil, och kan till viss del sägas vara en vinnare då Försvarmaktens ökande resurser medfört ny-/ombyggnation på Lv 6. Efter flera års väntan tycks nu utvecklingen på Söder ta fart med potential att på sikt stå för en betydande andel av projektaktiviteten i Halmstad, såväl bostäder som offentlig/kommersiell service.

Bostadsfastigheter

Den nya översiktsplanen, Framtidsplan 2050, har nu antagits. I denna identifieras ett bostadsbehov om 23 000 nya bostäder i kommunen fram till 2050, varav ca 16 000 i Halmstad. För att nå detta mål krävs såväl förtätning som utveckling av nya exploateringsområden. Avsikten är att nyproduktionen i huvudsak ska koncentreras till befintliga, starka kollektivtrafikstråk och förlängningen av dessa.

Stadsdelen Söder är i den nya översiktsplanen utpekad för centrumutveckling. I slutet av november 2022 beviljade kommunen planbesked där ägarna till fyra fastigheter gemensamt vill utveckla ett område längs med Fiskaregatan. Planerad byggnation utgörs av flerbostadshus om 4 – 8 våningar där den slutliga exploateringen bedöms uppgå till 200 – 300 bostäder.

Efter att de stora bostadsområdena Ranagård i västra Halmstad samt den s.k. Fjärde kvadranten i östra Fyllinge och omvandlingsområdet Västra Förstaden färdigställts är det mycket som tyder på att det kommer vara fokus på Söder.

Redan 2016 inledde kommunen en utredning av ett stort område söder om Kattegattgymnasiet för utveckling, men arbetet avbröts i avsaknad av bland annat en klimatanpassningsplan och strategisk planering för trafik och VA. Nu finns dessa pusselbitar på plats och i slutet

av november beslutade Halmstad kommun att inleda arbetet med en strukturplan för ett område som ska inrymma en grundskola (ca 750 elever), förskola och upp mot 900 bostäder. Den nya grundskolan planeras vara färdigställd till 2026. Bostadsbyggnationen ska utgöras av flerbostadshus i upp mot fem våningar, men med mer småskalig bebyggelse där området möter befintliga bostäder. Det finns även ett inriktningsbeslut om att en ny bro ska byggas över Nissan som, om projektet faktiskt genomförs, ska ansluta till Söder.

Ett centrumnära område med utvecklingspotential är Larsfrid och det lite mer perifera Vilhelmsfält. Arbeta pågår med fördjupad översiktsplan med syftet att få till stånd en mer blandad bebyggelse. För det mer centrumnära Larsfrid där både ICA Maxi och Högskolan finns idag anger översiktsplanen ca 2 000 nya bostäder. Detta utöver ett pågående detaljplanearbete vid Högskolan som omfattar ca 400 bostäder. Ett infrastrukturprojekt kallat Södra infarten pågår i närområdet där det byggs ett nytt mot vid E6 och arbete pågår för att bygga en ny infartsväg för främst tung trafik.

Likt Sverige i stort har den svaga bostads-/fastighetsmarknaden medfört låg transaktionsaktivitet i Halmstad. På senhösten offentliggjordes emellertid att HSB Göta utökat sitt bestånd genom förvärv av fastigheterna Blåregnet 2 och Boktryckaren 7. Säljare var ByggSjögren.



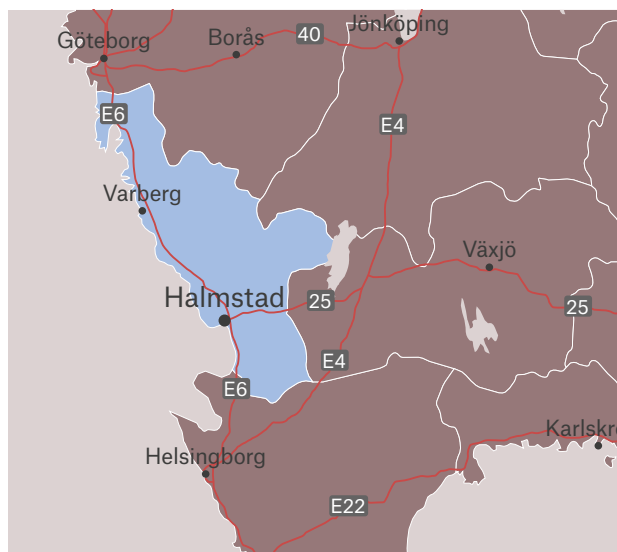
SVEFA FASTIGHETSINDEX

Kommersiella fastigheter

Som regionstad med stort fokus på offentlig verksamhet finns en stabil bas på den kommersiella fastighetsmarknaden i Halmstad (offentlig sektor har vanligen ett stabilt lokalbehov, relativt opåverkat av lågkonjunktur). Det oroliga omvärldsläget och den expansion som Försvarmakten nu genomgår har medfört ett flertal projekt i Halmstad, med fler att vänta framöver. Vid regementsområdet ska en ny utbildningshall om 20 000 kvadratmeter stå klar 2025 för det nya luftvärns-systemet Patriot. Därutöver ska kasernerna renoveras. Investeringarna ger ringar på vattnet till övriga delar av näringslivet, vilket exemplifieras av att försvarsföretaget Saab Dynamics utökar i Kårarps industriområde med nybyggnation i anslutning till den byggnation som färdigställdes så sent som 2021.

Nybyggnation av centrumnära kommersiella fastigheter hör inte till vanligheterna i Halmstad, men Fem Hjärtans planerade projekt vid Lilla torg blir alltmer konkret. I vintras ansökte bolaget om bygglov. Kontorslokalerna på plan 2 och 3 blir ett välbehövligt tillskott på kontorsmarknaden. Det är låga vakanser i centrum och befintligt utbud, särskilt vad gäller moderna lokaler, har varit otillräckligt för de hyresgäster som velat omlokalisera.

Lokala Fastighetsstaden, med den nya delägaren Doxa, har förvärvat fastigheterna Koljan 9, Slottet 4 och Sankt



Nikolaus 19 belägna i A-/B-läge. Säljare var SBB, till ett pris om ca 22 600 kr/kvm. Fastigheterna omfattar ca 16 350 kvadratmeter kontor med i huvudsak offentlig sektor. Fastighetsstaden befäster därmed sin position som en av de stora fastighetsägarna i Halmstad.

Castellum avyttrade i december ett bestånd med fem handelsfastigheter (livsmedelshandel) i Halmstad, Västerås, Alingsås och Uddevalla. Köpare var Vendus, en aktör med fokus på just livsmedelshandel. Två av fastigheterna är belägna i Halmstad; Eketånga 24:56 på Flygstaden med Willys som hyresgäst och Eketånga 3:204 i Söndrum med ICA som hyresgäst. Underliggande fastighetsvärde för portföljen som helhet uppgick till ca 17 950 kr/kvm.

Hemsö har i oktober förvärvat Bäckagård 1:17 vid Eketånga med en uthyrningsbar area om ca 8 000 kvadratmeter och utvecklingsmöjligheter om ytterligare ca 8 000 kvadratmeter BTA. Inom fastigheten bedrivs skol-/förskoleverksamhet, och Hemsös intentioner är att utveckla fastigheten med kompletterande skolverksamheter och service. I mars genomförde Hemsö ett kompletterande förvärv som möjliggör för en mer rationell vidareutveckling. Fastigheten Bäckagård 1:297 har laga kraftvunnen detaljplan för ca 4 000 kvadratmeter BTA idrott, skola och kontor.

Halmstad



Kommunfakta

	2013	2023	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	94 100	105 100*	12	1,2
Medelpris småhus, tkr	2 400	4 000	67	5,3
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	15 800	33 600	113	7,8
Medelinkomst, tkr	260	330**	24	2,7
Omsättning per capita, tkr	520	750*	45	4,2
Arbetslöshet, %-enheter	9,2	7,3*	-1,9	-
Låneskuld, kr/capita	36 000	77 700**	116	10,1
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 100	1 550	41	3,5

* Avser 2022 års siffror

** Avser 2021 års siffror

45

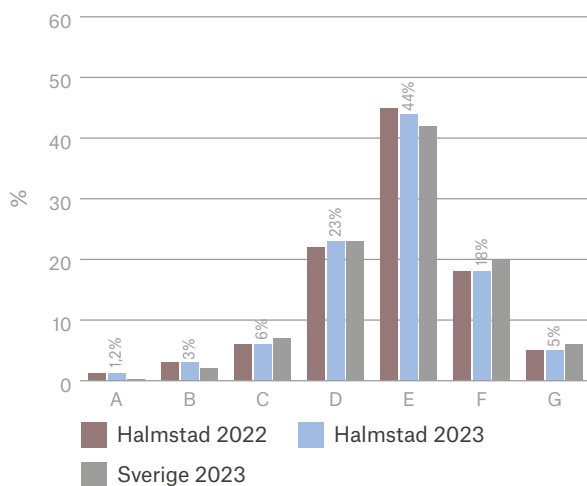
Svefa Fastighetsindex

	2023	2022	2021	2020	2019
Index	45	46	44	47	40
Placering	14	15	15	15	18

Marknadsdata*För definitioner, se s. 123*

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 200–2 100	5,50–6,50	A-läge	475–900	6,50–7,75
B-läge	1 000–1 700	5,75–7,25	B-läge	475–800	6,50–7,75
C-läge	750–1 550	7,00–8,25	C-läge	400–600	7,00–8,50

Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 250–3 500	5,75–7,25	A-läge	1 100–1 700	3,00–4,25
B-läge	900–2 000	6,75–8,00	B-läge	1 000–1 550	3,25–4,50
C-läge	700–1 200	7,25–8,75	C-läge	950–1 300	4,00–5,00

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2023

Källa: Energideklarationsregistret

Energiklasserna A-G utgår från det krav på energianvändning som ställs på nyproduktion. Dessa krav är beroende av typ av byggnad, om den är elvärmd eller inte, och var i Sverige den är belägen. Energiklass C motsvarar de krav som gäller för byggnaden om den skulle uppförts i dag.

Energieffektiviseringsåtgärder, exempelvis installation av en värmepump, kan innebära att byggnaden får en bättre energiprestanda (EP) och således en bättre energiklass.

Vad energiklasserna står för

- A = EP är ≤ 50% av nybyggnadskravet
- B = EP är > 50% - ≤ 75% av nybyggnadskravet
- C = EP är > 75% - ≤ 100% av nybyggnadskravet
- D = EP är > 100% - ≤ 135% av nybyggnadskravet
- E = EP är > 135% - ≤ 180% av nybyggnadskravet
- F = EP är > 180% - ≤ 235% av nybyggnadskravet
- G = EP är > 235% av nybyggnadskravet

Norrköping

Transaktionsaktiviteten under 2022/2023 har varit låg. Det har noterats stigande direktavkastningskrav för såväl bostadsfastigheter som kommersiella fastigheter, men relativt goda marknadsförutsättningar för externhandels-/verksamhetsfastigheter. Inom Inre Hamnen, Norrköpings stora utvecklingsområde, är det hög aktivitet och på sikt finns det stora förväntningar på Södra Butängen som ska utvecklas till att bli en integrerad del av centrum, en utveckling som till stor del motiveras av Ostlänken.

Bostadsfastigheter

Norrköpings bostadsmarknad har trots de osäkra marknadsförutsättningarna en fortsatt relativt hög projektaktivitet.

Ett av de stora exploateringsområdena är stadsutvecklingsprojektet Inre Hamnen som vid färdigställande ska omfatta 3 000 bostäder. Inom Etapp 1 har det byggstartats bostäder i den tidigare industrihamnen med planerad inflytt till våren 2024. Ansvariga för utbyggnaden är Norrköpings kommun samt nio bygg- och bostadsbolag i byggherresamverkan. För utbyggnaden av Inre Hamnen har kommunen höga hållbarhetsambitioner, där flera av kriterierna i den öppna markanvisningstävlingen för kvarteret Ankan under hösten 2022 hade koppling till återbruk och kvalitet inom hållbart byggande. För att fokusera på kvalitetskraven var priset fastställt till 4 800 kr/kvm BOA (det kan noteras att det är ovanligt att pris utgår från BOA, inte BTA). Återbruk är en återkommande trend på projektmarknaden, vilket syftar till att minimera utsläpp och avfall inom bygg- och fastighetssektorn.

Historiskt sett har förvaltningsfastigheter varit ett attraktivt investeringsalternativ med förutsägbara kassaflöden, men marknaden har varit "avvaktande" under 2022. Med stigande kapitalkostnader har följt stigande direktavkastningskrav och prognosen för 2023 indikerar en fortsatt svag marknad med låg transaktionsaktivitet.

En intressant transaktion under 2022 var det Linköpingsbaserade bostadsbolaget Bonäsudden Fastighets förvärv i oktober av Trasten 9 i centrala Norrköping. Säljare var lokala Stig Danielssons Fastighetsförvaltning. Fastigheten omfattar ca 5 500 kvadratmeter, varav ca 1 100 kvadratmeter avser kommersiella lokaler i bottenplan. Köpeskillingen uppgick till 97 mkr, motsvarande ca 17 600 kr/kvm och ett bedömt viktat direktavkastningskrav om drygt 4,25 %.

SBB har under sommaren avyttrat 23 fastigheter i Finspång, en grannkommun till Norrköping. Köpare var Gladsheim Fastigheter, till ett underliggande fastighetsvärde om 1,35 mdkr. Portföljen omfattar ca 86 000 kvadratmeter, varav ca 75 % utgör bostäder (920 lägenheter). Pris, inklusive viss outnyttjad byggrätt, motsvarar ca 15 000 kr/kvm. Direktavkastningen bedöms, beaktat marknadsmässiga parametrar, till ca 4,25 %.

Årets hyresförhandlingar mellan kommunala Hyresbostäder i Norrköping och Hyresgästföreningen resulterade i en hyresjustering om 4,5 % (undantagen nyproduktion som höjs med 2,63 %). Förhandlingen omfattar nästan 10 000 lägenheter. Hyreshöjningen är den högsta som kommunicerats i Östergötland. Även Balder nådde i februari en överenskommelse med Hyresgästföreningen i Norrköping om en hyreshöjning om 3,5 %, respektive 2,6 % för nyproduktion.



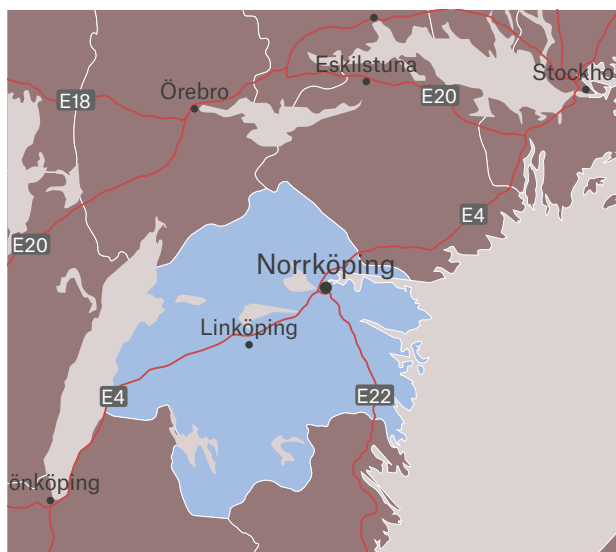
SVEFA FASTIGHETSINDEX

Kommersiella fastigheter

De osäkra konjunktursförutsättningarna till trots har det varit relativt hög transaktionsaktivitet vad gäller externhandels-/verksamhetsfastigheter. Balder har förvärvat tre fastigheter i Risängen och CA Fastigheter har förvärvat fem fastigheter i Risängen och Sylten. För CA Fastigheter, som har fokus på region-/tillväxtstäder, är detta det första förvärvet i Norrköping.

Extern- och livsmedelshandel står relativt starkt i lågkonjunktur, särskilt inom etablerade handelsområden där kompletterande handels-/serviceverksamheter och tillgång till (avgiftsfri) parkering medför en positiv kluster-effekt.

Centrumhandeln har stora utmaningar, men trots detta genomför Lundbergs en ombyggnation av Spiralen Köpcentrum. Investeringen uppgår till ca 110 mkr och avser en omfattande in-/utvändig modernisering med beräknat färdigställande till slutet av 2024. Särskilt intressant är att det övre planet omställs till co-working med 250 arbetsplatser. Att omställa tomställda butikslokaler till kontor/co-working eller lokaler med fokus på upplevelser, som café/restaurang och show-room, är en trend som kan noteras även inom andra svenska köpcentrum. Ändrade konsumtionsmönster, i huvudsak drivet av e-handels tillväxt, ställer krav på fastighetsägarna att vidareutveckla "problem-lokaler" för att inte stå med långsiktiga vakanser som ytterligare försvagar centrumhandels attraktivitet.



Den låga transaktionsaktiviteten på kontorsmarknaden medför att det är svårt att säkerställa den aktuella utvecklingen, men med stigande kapitalkostnader har följt stigande direktavkastningskrav. Vidare finns det stor osäkerhet kring investerings-/lokalhyresmarknadens utveckling i samband med väntad lågkonjunktur. Marknaden under 2023/2024 bedöms vara avvaktande med fortsatt låg transaktionsaktivitet och risk för stigande direktavkastningskrav. De långsiktiga marknadsförutsättningarna för kvalitativa kontorslokaler i Norrköping bedöms emellertid fortsatt som goda.

En intressant transaktion avser Vacsas förvärv "på ritning" av projektet Norrköping Tingsrätt i Saltängen som uppförs av Serneke. Fastigheten omfattar, vid färdigställande, ca 4 600 kvadratmeter som avses certifieras enligt BREEAM Excellent. Domstolsverket har tecknat ett 20-årsavtal till en initial hyra om ca 2740 kr/kvm (ej beaktat KPI-justering).

Södra Butängen ska utvecklas till att bli en del av Norrköpings innerstad, med ny centralstation med plats för Ostlänken. I närområdet planeras för bostäder, kontor, handel, skolor, m.m. Trafikverket och Norrköpings kommun har enats om finansieringen kring att låta spåren gå på en bro genom Butängen.

Norrköping



Kommunfakta

	2013	2023	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	133 700	145 100*	9	0,9
Medelpris småhus, tkr	2 200	3 900	75	5,8
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	13 300	27 700	108	7,6
Medelinkomst, tkr	260	320**	26	2,9
Omsättning per capita, tkr	570	780*	38	3,7
Arbetslöshet, %-enheter	12,8	9,4*	-3,3	-
Låneskuld, kr/capita	64 600	120 900**	87	8,2
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 100	1 800	64	5,0

* Avser 2022 års siffror

** Avser 2021 års siffror



Svefa Fastighetsindex

	2023	2022	2021	2020	2019
Index	44	45	43	46	42
Placering	16	16	16	16	16

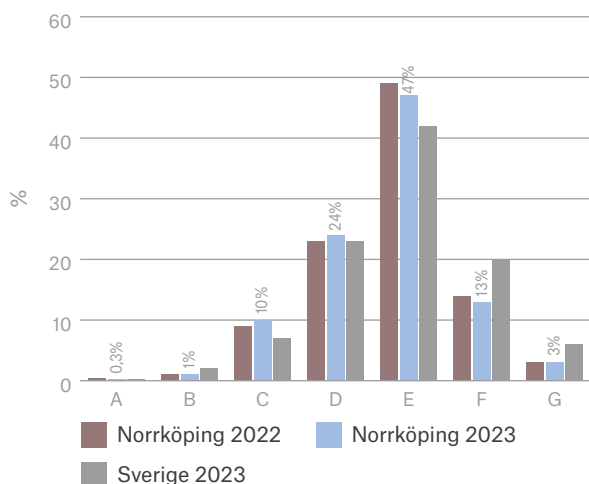
Marknadsdata

För definitioner, se s. 123

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 400–2 450	5,35–6,35	A-läge	550–1 200	6,00–7,25
B-läge	1 000–2 000	5,85–6,85	B-läge	450–1 050	6,50–7,50
C-läge	900–1 400	6,50–7,75	C-läge	450–1 000	7,00–8,25

Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 500–4 200	6,00–7,00	A-läge	1 200–1 550	2,75–3,85
B-läge	1 000–3 000	6,00–7,50	B-läge	1 100–1 500	3,15–4,15
C-läge	600–1 200	7,25–8,25	C-läge	1 100–1 400	4,00–5,00

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2023



Källa: Energideklarationsregistret

Energiklasserna A-G utgår från det krav på energianvändning som ställs på nyproduktion. Dessa krav är beroende av typ av byggnad, om den är elvärmad eller inte, och var i Sverige den är belägen. Energiklass C motsvarar de krav som gäller för byggnaden om den skulle uppförts i dag.

Energieffektiviseringsåtgärder, exempelvis installation av en värmepump, kan innebära att byggnaden får en bättre energiprestanda (EP) och således en bättre energiklass.

Vad energiklasserna står för

- A = EP är ≤ 50% av nybyggnadskravet
- B = EP är > 50% - ≤ 75% av nybyggnadskravet
- C = EP är > 75% - ≤ 100% av nybyggnadskravet
- D = EP är > 100% - ≤ 135% av nybyggnadskravet
- E = EP är > 135% - ≤ 180% av nybyggnadskravet
- F = EP är > 180% - ≤ 235% av nybyggnadskravet
- G = EP är > 235% av nybyggnadskravet

Luleå

I regionstaden Luleå och i närområdet planeras för en grön våg av industri-/infrastruktur-investeringar som kan medföra en långsiktigt stark utveckling av fastighetsmarknaden. Planerade investeringar och prognostiserad befolkningstillväxt ställer stora krav på nyproduktion, såväl bostäder som kompletterande offentlig och kommersiell service. Den idag osäkra bostads- och fastighetsmarknaden medför utmaningar för den planerade utvecklingen, men förhoppningsvis endast kortsiktigt.

Bostadsfastigheter

Nyproduktionen i Luleå har varit relativt hög under senare år, men under 2022 och 2023 har noterats en tydlig avmattning till följd av stigande kapital- och bygg-/exploateringskostnader, i kombination med osäkra marknadsförutsättningar för såväl förvaltningsfastigheter som bostads- och äganderätter. Det har noterats ett antal "pausade" projekt, t.ex. inom Kronandalen.

För att möta prognostiserad befolkningstillväxt till följd av planerade industri-/infrastrukturinvesteringar bedöms det finnas ett behov av 10 000 – 15 000 nya bostäder i Luleå-regionen under de kommande 10 åren. Vidare krävs motsvarande utveckling av kommersiell service och vård/skola/omsorg.

Sannolikt kommer det att vara nödvändigt med någon form av stimulans för att upprätthålla erforderlig nyproduktion. Som t.ex. ett återinfört investeringsstöd eller möjlighet att lyfta moms vid bostadsproduktion. Vidare behöver Luleå aktivt arbeta med att få fler exploatörer att etablera sig på den lokala/regionala marknaden.

Efterfrågan på råmark/byggrätter ses långsiktigt som relativt god, även om projektaktiviteten idag tydligt har bromsat in. Kommunen har gått från en fast zon-indelad prislista till att i stället tillämpa en mer individuell prissättning för att möjliggöra en anpassning till upp-/nedgångar på marknaden.

Inom de mer centrala delarna av Luleå är det främst Galären som planerar för nyproduktion; 30 lägenheter inom Kv Fjärilen och ett 70-tal lägenheter inom Kv Gäddan. I Munkebergs Strand, Gültzau-udden och Kv Bävern planeras det för exploatering med påbörjat detaljplanearbete.

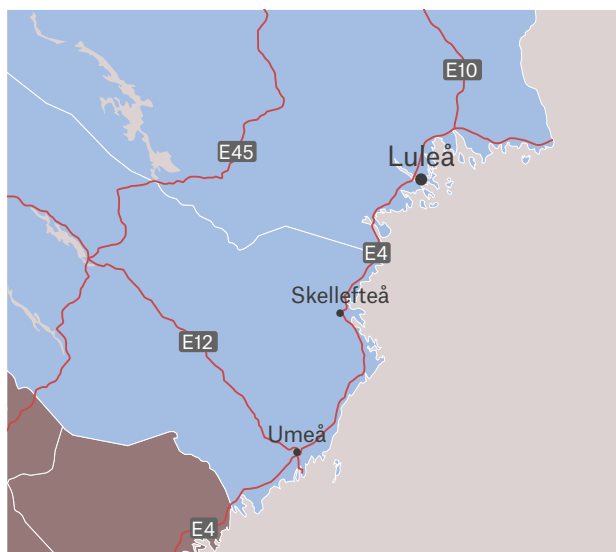
I Dalbo har flertalet av de drygt 80 småhustomterna bebyggts under de senaste åren. Inom området har aktörerna Lundqvist och Ekeblad tilldelats markanvisningar för ca 30 bostads-/äganderättsradhus. Privatbostadsmarknaden har emellertid tydligt bromsat in och den planerade byggstarten till sommaren 2023 ses som oviss. Ekblads har tidigare uppfört 28 radhus inom angränsande Hällbacken.

Allmännyttiga Lulebo har under senare år avyttrat flera stora fastighetsbestånd i syfte att kunna finansiera nyproduktion och modernisering av befintligt bestånd. Några stora försäljningar är till synes inte inplanerade i närtid.

De idag osäkra förutsättningarna på bostads-/fastighetsmarknaden medför en avvaktande transaktionsaktivitet, och det är tydligt att köpare och säljare inte har "samsyn" om aktuella direktavkastningskrav. I de transaktioner som genomförts, vilka i huvudsak avser mindre flerbostadshus med lokala aktörer som köpare/säljare, kan noteras stigande direktavkastningskrav och långa försäljningsprocesser.



SVEFA FASTIGHETSINDEX



Kommersiella fastigheter

Projektaktiviteten på kontorsmarknaden är fokuserad till norra Luleå och närområdet kring Campus Luleå. LKAB uppför ett innovationscentrum om ca 5 000 kvadratmeter med beräknat färdigställande i Q1 2024. Närheten till Luleå Tekniska Universitet sågs som en stor fördel vid val av etablering. Diös, en av de stora aktörerna i Luleå, uppför ca 2 600 kvadratmeter kontor inom Luleå Science Park till Pensionsmyndigheten.

Inom Campus har Akademiska Hus stora investeringar på gång, som Deltakvarteret med 32 000 kvadratmeter utbildningslokaler samt modernisering av befintliga lokaler.

I Luleå kan noteras en ökad efterfrågan på flexibla lokaler och flexibla hyresavtal, och det har etablerats ett antal co-working-hubbar.

I centrala Luleå är kvarteret Bävern det stora utvecklingsområdet (tidigare Räddningstjänsten). Kommunen avser att kvarteret omvandlas med bostäder, kontor, hotell och handel. En avsiktsförklaring har tidigare tecknats kring ett samverkansprojekt med Galären, Lerstenen, Riksbyggen och HSB. Dessa uppfyllde emellertid inte den fastställda tidsramen. Området är nu aktuellt för fler aktörer och förutsättningarna för en arkitekttävling håller på att tas fram.

Det planeras för omfattande industri-/infrastrukturinvesteringar i Norr-/Västerbotten. Till intressanta projekt

hör Luleå Industripark, ett industriområde om 125 hektar på Svartön och Hertsöfältet med stort fokus på hållbarhet (bl.a. med 100 % förnybar el). LKAB planerar för investeringar om 10 mdkr på Svartön för att utvinna sällsynta jordartsmetaller och fosfor samt producera gips. SSAB planerar för en investering om 25 mdkr i ny ljusbågsugn och nytt valsverk. Projekt Malmporten avser en expansion av Luleå Hamn för att kunna ta emot fraktfartyg upp till 160 000 ton, en investering om ca 3 mdkr. Fertiberia planerar för en investering om 10+ mdkr i Luleå/Boden för att producera klimatsmart konstgödsel.

Om de stora industri-/infrastrukturinvesteringarna realiseras medför det stora möjligheter för Luleås fastighetsmarknad, men också stora utmaningar. Det finns potential för Luleå att bli en av Sveriges främsta tillväxtmarknader under kommande år, en utveckling som emellertid inte sker utan viss "växtvärk". En stor utmaning är att offentlig/kommersiell service samt lokal infrastruktur utvecklas i den takt som erfordras.

Långsiktigt bedöms fastighetsmarknaden i Luleå som god, men osäkerheten på investerings-/lokalhyresmarknaden och stigande kapitalkostnader bedöms ha medfört stigande direktavkastningskrav under 2022. Marknaden väntas vara svag under 2023/2024 med risk för fortsatt stigande direktavkastningskrav.

Luleå



Kommunfakta

	2013	2023	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	75 400	79 200*	5	0,6
Medelpris småhus, tkr	2 100	3 200	54	4,4
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	16 500	27 300	66	5,2
Medelinkomst, tkr	280	340**	24	2,8
Omsättning per capita, tkr	770	910*	18	1,8
Arbetslöshet, %-enheter	8,5	5,2*	-3,3	-
Låneskuld, kr/capita	63 700	66 300**	4	0,5
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 230	1 600	31	2,7

* Avser 2022 års siffror

** Avser 2021 års siffror

42

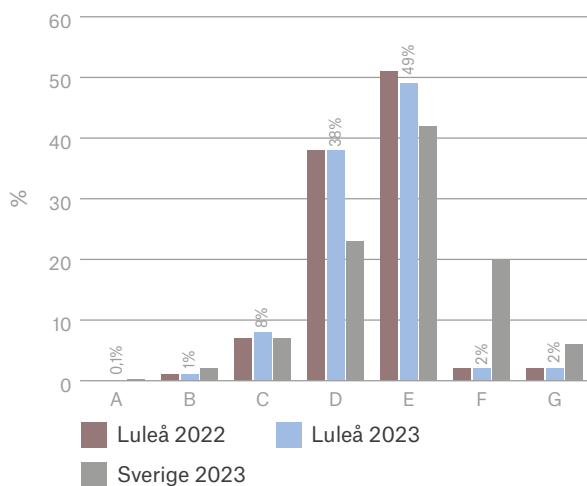
Svefa Fastighetsindex

	2023	2022	2021	2020	2019
Index	42	45	41	45	49
Placering	17	16	17	17	12

Marknadsdata*För definitioner, se s. 123*

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 400–2 400	5,75–6,75	A-läge	700–1 100	6,50–7,50
B-läge	1 150–1 750	6,25–7,25	B-läge	650–1 000	6,75–7,75
C-läge	750–1 150	7,00–8,75	C-läge	550–800	7,00–9,00

Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 600–3 000	5,75–6,50	A-läge	1 150–1 700	3,50–4,25
B-läge	900–1 500	6,25–7,75	B-läge	1 100–1 600	3,75–4,75
C-läge	600–1 000	7,25–9,50	C-läge	1 050–1 400	4,75–6,00

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2023

Källa: Energideklarationsregistret

Energiklasserna A-G utgår från det krav på energianvändning som ställs på nyproduktion. Dessa krav är beroende av typ av byggnad, om den är elvärmad eller inte, och var i Sverige den är belägen. Energiklass C motsvarar de krav som gäller för byggnaden om den skulle uppförts i dag.

Energieffektiviseringsåtgärder, exempelvis installation av en värmepump, kan innebära att byggnaden får en bättre energiprestanda (EP) och således en bättre energiklass.

Vad energiklasserna står för

A = EP är ≤ 50% av nybyggnadskravet

B = EP är > 50% - ≤ 75% av nybyggnadskravet

C = EP är > 75% - ≤ 100% av nybyggnadskravet

D = EP är > 100% - ≤ 135% av nybyggnadskravet

E = EP är > 135% - ≤ 180% av nybyggnadskravet

F = EP är > 180% - ≤ 235% av nybyggnadskravet

G = EP är > 235% av nybyggnadskravet

Borås

Boråsregionen har de senaste åren haft en stadigvarande positiv utveckling, vilket medfört stigande priser och sjunkande direktavkastningskrav för såväl bostadsfastigheter som kommersiella fastigheter. Att Regeringen pausat arbetet med den planerade höghastighetsjärnvägen medför emellertid stora utmaningar för Borås att bibehålla den positiva utvecklingen. Arbetet med den potentiella etableringen av en battericellsproduktion i Svenljunga går framåt, en etablering som skulle gynna hela Sjuhäradsbygden.

Bostadsfastigheter

Efter flera år av stigande priser och sjunkande direktavkastningskrav noteras nu en mer avvaktande marknad, och priserna har sjunkit under det senaste året. Det finns ett relativt stort utbud som nu ligger ute till försäljning, en konsekvens av att försäljningsprocesserna tar lång tid och att köpare/säljare står långt ifrån varandra i sina prisförväntningar.

Ser man till privatbostadsmarknaden är trendsiftet tydligt med prisnedgångar på ca 17 % på småhus respektive 25 % på bostadsrätter sett till de senaste 12 månaderna. Beståndet av förvaltningsfastigheter utgörs i huvudsak av mindre objekt, < 500 kvadratmeter BOA, och en stor andel lokala fastighetsägare. Vid nyproduktion har beståndet tillförts relativt stora objekt, vilket då möjliggjort för nationella aktörer som Balder, Fortinova och Wikovia att ta sig in på fastighetsmarknaden i Borås.

En stor andel av senare års nyproduktion har uppförts med statligt investeringsstöd vilket medfört att hyrorna har kunnat hållas relativt låga, så pass låga att nyproduktion i stor utsträckning konkurrerar om hyresgästerna i det äldre beståndet. Vakanserna har ökat, och flera fastighetsägare har lägenheter tillgängliga för uthyrning med omedelbar inflyttning. Det har till och med noterats att vissa fastighetsägare lockat med tidsbegränsade rabatter för att få lägenheterna uthyrda.

I centrala Borås, inom projektet Västerbro och Kv Morfeus, finns förhoppningar om att över 500 lägenheter kommer att byggstart under det närmsta året. Därtill pågår detaljplanarbete avseende Pulsen-området vilken syftar till att möjliggöra för bostäder, kontor och centrum samt Viskan Park. Vidare planeras för ett stort antal bostäder genom omvandling av de centralt belägna verksamhetsområdena Gässlösa och Getängen.

I december 2022 meddelade Regeringen att planerna för höghastighetståg pausas, och gav samtidigt Trafikverket i uppdrag att utreda möjligheten till effektivitetsåtgärder i det befintliga järnvägssystemet. Frågan har länge varit en av Borås viktigaste utvecklingsfrågor då förbättrad infrastruktur är en viktig del för att kunna effektivisera arbetspendlingen, som i sin tur är en förutsättning för att det på sikt ska vara möjligt att nå målsättningen om nyproduktion av ca 7 000 – 8 000 bostäder de kommande 10 – 15 åren.

Med kommande lågkonjunktur och en svagare bostads-/fastighetsmarknad generellt kan kommunen, åtminstone kortsiktigt, komma att behöva revidera ner sitt mål avseende framtida bostadsproduktion. Fortsatt höga bygg-/exploateringskostnader och stigande kapitalkostnader talar för att projektaktiviteten kommer att vara låg under 2023 och 2024.



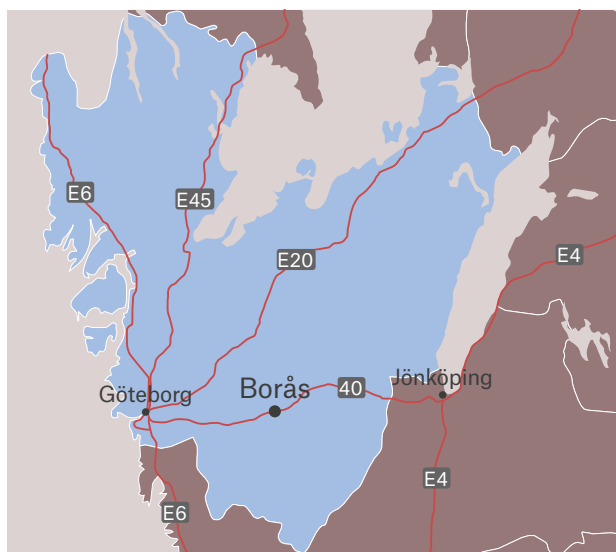
Kommersiella fastigheter

Den kommersiella fastighetsmarknaden kännetecknas av en stark marknad för lager- och logistikfastigheter. Viared, som utgör Borås "logistiknav", har expanderat i snabb takt och utgör idag en av Sveriges främsta logistikmarknader vilket bedöms ha en positiv inverkan för regionen i stort.

Transaktionsaktiviteten avseende lager-/logistikanläggningar har de senaste åren varit tilltagande, men med en tydlig avmattning sedan mitten av 2022. De senaste transaktionerna indikerar ett minskat investeringsintresse från nationella aktörer, med i huvudsak lokala/regionala aktörer som köpare.

En av det senaste årets intressanta transaktioner avser lokala Järngrinden Fastigheters förvärv i september av fyra industri-/lager- och handelsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 98 mkr. Säljare var Bolix Fastigheter. Fastigheterna, som är belägna i B-läge, omfattar ca 18 300 kvadratmeter. Priset motsvarar ca 5 400 kr/kvm och den initiala direktavkastningen bedöms, beaktat marknadsmässiga parametrar, till ca 6,5 %. På sikt finns möjlighet att öka driftnetto och direktavkastning.

Begränsad efterfrågan på lokalhyresmarknaden och ett svagt investeringsintresse medför låg transaktionsaktivitet och låg projektaktivitet. Det lokala näringslivets



betalningsvilja motiverar i praktiken inte nyproduktion, och potentialen att attrahera stora hyresgäster ses som begränsad.

Under inledningen av 2023 har kommunen i två separata transaktioner avyttrat mark för samhällsservice; en ny domstolsbyggnad vid Boråshallen och ett nytt polishus/häkte intill Riksväg 40 och Brodalsmotet. I början av april kommunicerades att den nya domstolsbyggnaden, som uppförs av Skanska, säljs till Vacse som även varit med och utvecklat projektet. Byggnaden omfattar ca 5 100 kvadratmeter som kommer att certifieras enligt BREEAM Outstanding. Priset uppgick till 320 mkr, motsvarande ca 62 500 kr/kvm. Detaljplan för polishus/häkte omfattar ca 30 000 kvadratmeter BTA vilket då även möjliggör kontor och p-hus.

Centrumhandeln har under flera år haft det svårt, dels på grund av konkurrens från e-handeln, dels närheten till Göteborg som med sitt utbud har mer att erbjuda konsumenterna. Under 2022 lämnade H&M och Åhléns lokaler i Pallashuset i centrala Borås. Fastighetsägaren har förvisso åter hyrt ut merparten av lokalerna då det tecknats avtal med Normal, Bowlers och Gina Tricot som har lämnat sina lokaler på Stora Torget, men vakanser i centrum har ökat. Det kan noteras att inriktningen i centrala Borås flyttats mer mot upplevelsebetonade verksamheter och lågprishandel.

Borås



Kommunfakta

	2013	2023	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	106 000	114 400*	8	0,9
Medelpris småhus, tkr	1 900	3 200	71	5,5
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	11 300	25 600	126	8,5
Medelinkomst, tkr	260	330**	25	2,8
Omsättning per capita, tkr	570	830*	44	4,2
Arbetslöshet, %-enheter	8,5	6,4*	-2,1	-
Låneskuld, kr/capita	44 000	105 300**	139	11,5
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 000	1 500	50	4,1

* Avser 2022 års siffror

** Avser 2021 års siffror

40

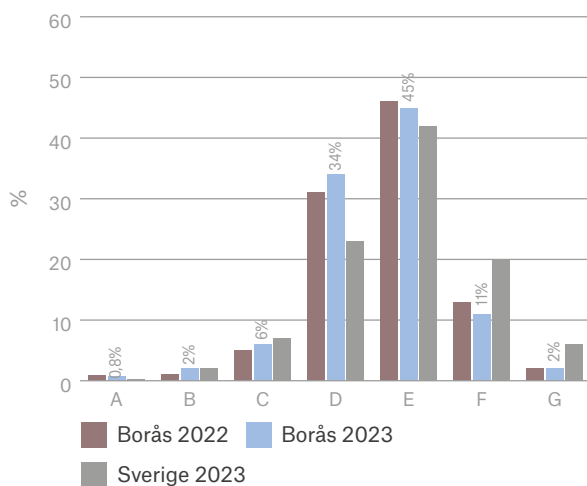
Svefa Fastighetsindex

	2023	2022	2021	2020	2019
Index	40	41	38	38	40
Placering	18	18	18	19	18

Marknadsdata*För definitioner, se s. 123*

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 100–2 000	5,50–6,50	A-läge	500–900	6,00–7,00
B-läge	900–1 400	6,00–7,50	B-läge	450–750	6,50–7,75
C-läge	600–1 000	7,00–8,50	C-läge	350–600	7,00–8,75

Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 250–2 500	5,75–7,50	A-läge	1 200–1 750	3,00–4,25
B-läge	750–1 500	6,75–7,75	B-läge	1 050–1 600	3,25–4,50
C-läge	550–900	8,00–9,00	C-läge	1 000–1 250	4,00–5,00

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2023

Källa: Energideklarationsregistret

Energiklasserna A-G utgår från det krav på energianvändning som ställs på nyproduktion. Dessa krav är beroende av typ av byggnad, om den är elvärmad eller inte, och var i Sverige den är belägen. Energiklass C motsvarar de krav som gäller för byggnaden om den skulle uppförts i dag.

Energieffektiviseringsåtgärder, exempelvis installation av en värmepump, kan innebära att byggnaden får en bättre energiprestanda (EP) och således en bättre energiklass.

Vad energiklasserna står för

A = EP är ≤ 50% av nybyggnadskravet

B = EP är > 50% - ≤ 75% av nybyggnadskravet

C = EP är > 75% - ≤ 100% av nybyggnadskravet

D = EP är > 100% - ≤ 135% av nybyggnadskravet

E = EP är > 135% - ≤ 180% av nybyggnadskravet

F = EP är > 180% - ≤ 235% av nybyggnadskravet

G = EP är > 235% av nybyggnadskravet

Skellefteå

Fastighetsmarknaden i Skellefteå bedöms långsiktigt vara fortsatt stark, även om marknadsförutsättningarna under 2022 och hittills under 2023 varit relativt svaga.

En målsättning om 90 000 invånare till 2030, vilket i sin tur väntas skapa ca 10 000 nya arbetstillfällen, kräver stora investeringar i nyproduktion samt teknisk och social infrastruktur. En stor utmaning är hur detta kan göras med långsiktig hållbarhet i åtanke, särskilt nu när Sverige går in i lågkonjunktur.

Bostadsfastigheter

Etableringen av Europas största batterifabrik, Northvolt, har medfört stor påverkan på näringslivet, och bostads-/fastighetsmarknaden i Skellefteå. De stora industri- och infrastrukturinvesteringarna i norra Sverige medför att Skellefteå väntas vara en av 2020-talets främsta tillväxtorter. Detta har klart påverkat priserna på bostads-/ägarfastighetsmarknaden, och även om marknaden var svag under 2022 finns det mycket som talar för en förhållandevis stark marknad de kommande åren.

Till 2030 är prognosen att Skellefteå kommun ska nå 90 000 invånare, vilket medför en stor utmaning för kommunens mark- och exploateringsarbete. När det gäller antalet beslutade markanvisningar under 2022 hamnade Skellefteå på en andraplats i Sverige, efter Stockholm. Nyproduktionen på bostadsmarknaden har på kort tid gått från ca 100 bostäder per år till ca 800 under 2022, och lika många väntas färdigställas under 2023. Hittills har det varit fokus på flerbostadshus, men framöver väntas det läggas mer vikt på rad-/kedjehus och friliggande småhus.

Utvecklingen måste ske med långsiktig hållbarhet i åtanke, och en stor utmaning är att utveckla teknisk och social infrastruktur i takt med nyproduktionen samt att tillse att det finns erforderlig offentlig/kommersiell service i övrigt. Projektaktiviteten är fortsatt relativt hög, med pågående

nyproduktion inom flera fastigheter runt om i Skellefteå och i de mindre tätorterna. Det största projektet är Skellefteådalens där det planeras för ca 9 000 bostäder fram till 2030. De första projekten har färdigställts i Västra Erikslid där SBB och Heimstaden håller på att uppföra totalt 460 hyresrättslägenheter.

Som exempel på nyproduktion utanför centralorten kan nämnas Skebos projekt i Byske med 24 lägenheter om 2 – 3 rok samt ett projekt i Kåge om ca 430 lägenheter.

Transaktionsaktiviteten har varit genomgående hög de senaste åren, men även Skellefteå har påverkats av den osäkerhet som nu råder på fastighetsmarknaden. Det har medfört ett svagt 2022 med stigande direktavkastningskrav. Detta bedöms i huvudsak bero på stigande kapitalkostnader, men det ses inte som osannolikt att det även till viss del är en rekyl på den tidigare starka marknadsutvecklingen.

Till intressanta transaktioner det senaste året hör lokala Tribo Fastigheters förvärv av åtta bostadsfastigheter, totalt ca 4 200 kvadratmeter med 70 lägenheter. Med detta passerar nu Tribo Fastigheter 500 lägenheter i Skellefteå. Gransjö Fastigheter har avyttrat en portfölj med sex bostadsfastigheter till lokala Marand Group. Portföljen omfattar ca 2 600 kvadratmeter, fördelat på 40 lägenheter.



SVEFA FASTIGHETSINDEX

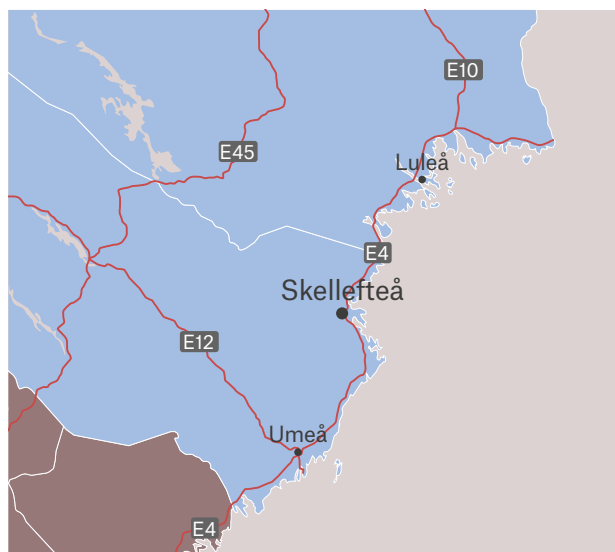
Kommersiella fastigheter

Skellefteå har, i förhållande till kommunens storlek, en stor privat sektor. Det finns en tradition av industri, framför allt inom gruvdrift, skog, energi och mineraler. Den snabbast växande sektorn är idag tjänstesektorn med informations- och kommunikationsteknik. Skellefteås mål om 90 000 invånare till 2030 väntas i sin tur skapa ca 10 000 nya jobb.

Just nu växer det fram två stora industriområden i Skellefteå. Hammarängen ska bli en hållbar logistikhubb med i dagsläget ett 20-tal nya industritomter på totalt ca 25 hektar. Det andra området är Bergsbyns företagspark med ett 30-tal tomter för lättare industri och kontor som kan komplettera övrig tung industri i närområdet.

Såväl lokala/regionala som nationella investerare har visat intresse för Skellefteå, men transaktionsaktiviteten har varit låg under 2022/2023. Till intressanta transaktioner av industrifastigheter hör NP3 Fastigheters förvärv av ca 15 700 kvadratmeter lager-/industrilokaler för ca 13 400 kr/kvm och en bedömd direktavkastning om ca 5,75 %. Vidare har Randviken, via JV-bolaget Verfast som Randviken äger till 70 %, förvärvat Sömmerskan 6 med ca 2 400 kvadratmeter lager/industri. Pris motsvarar ca 10 600 kr/kvm och en bedömd direktavkastning om ca 6,0 %.

Diös förvärvade under sommaren 2022 en kontorsfastighet om ca 6 000 kvadratmeter i Norra Hedensbyn till



ett underliggande fastighetsvärde om ca 14 350 kr/kvm och en bedömd direktavkastning om ca 4,5 %. Inom fastigheten finns även en outnyttjad byggrätt om ca 2 400 kvadratmeter BTA.

Beaktat den långsiktiga tillväxten, och den mediala uppmärksamhet som Northvolt och de stora industri-/infrastrukturinvesteringarna i norra Sverige medfört, bedöms det finnas potential till att även nationella och utländska aktörer ska välja att investera i Skellefteå.

Efter Sara Kulturhus har Skellefteå nu ett nytt profilprojekt på gång. Arctic Center of Energy omfattar 7 våningar, totalt ca 6 000 kvadratmeter lokaler för utbildning och forskning som uppförs på Campus Skellefteå. Byggnaden kommer att bli en av de första i norra Sverige att certifieras enligt NollCO2 samt Miljöbyggnad Guld. LINK Arkitektur har utsetts till arkitekt och Peab som byggtreprenör. Bygget börjar 2023 och ska stå klar vid årsskiftet 2025/2026.

Det pågår ett antal projekt för att utveckla infrastrukturen i Skellefteå och i Väster-/Norrbottensregionen. Ett av de stora är Norrbottenbanan mellan Umeå och Luleå, och med det kan det bli aktuellt med ett nytt resecentrum. Hamnen, Port of Skellefteå, utvecklas med planerade investeringar om 700 mkr de kommande åren.

Skellefteå



Kommunfakta

	2013	2023	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	72 000	74 400*	3	0,4
Medelpris småhus, tkr	1 100	2 700	156	9,8
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	8 300	26 800	225	12,5
Medelinkomst, tkr	260	330**	26	2,9
Omsättning per capita, tkr	540	940*	72	6,2
Arbetslöshet, %-enheter	8,8	3,8*	-5,0	-
Låneskuld, kr/capita	125 500	156 500**	25	2,8
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 000	1 400	40	3,4

* Avser 2022 års siffror

** Avser 2021 års siffror

40

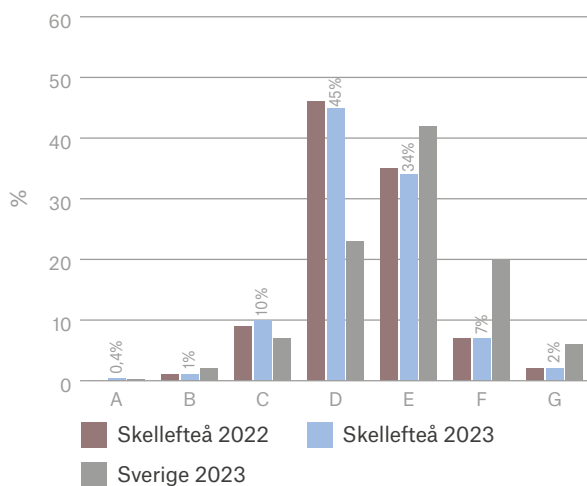
Svefa Fastighetsindex

	2023	2022	2021	2020	2019
Index	40	41	33	-	-
Placering	18	18	21	-	-

Marknadsdata*För definitioner, se s. 123*

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 100–2 000	5,50–7,00	A-läge	600–850	6,50–7,50
B-läge	850–1 350	6,00–8,00	B-läge	550–750	6,75–7,75
C-läge	700–900	6,75–8,50	C-läge	525–675	7,50–10,50

Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 200–2 400	6,25–7,75	A-läge	1 100–1 550	3,75–4,25
B-läge	725–1 225	7,00–8,00	B-läge	1 000–1 500	4,00–4,75
C-läge	525–825	8,50–10,50	C-läge	950–1 275	4,75–5,75

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2023

Källa: Energideklarationsregistret

Energiklasserna A-G utgår från det krav på energianvändning som ställs på nyproduktion. Dessa krav är beroende av typ av byggnad, om den är elvärmad eller inte, och var i Sverige den är belägen. Energiklass C motsvarar de krav som gäller för byggnaden om den skulle uppförts i dag.

Energieffektiviseringsåtgärder, exempelvis installation av en värmepump, kan innebära att byggnaden får en bättre energiprestanda (EP) och således en bättre energiklass.

Vad energiklasserna står för

A = EP är ≤ 50% av nybyggnadskravet

B = EP är > 50% - ≤ 75% av nybyggnadskravet

C = EP är > 75% - ≤ 100% av nybyggnadskravet

D = EP är > 100% - ≤ 135% av nybyggnadskravet

E = EP är > 135% - ≤ 180% av nybyggnadskravet

F = EP är > 180% - ≤ 235% av nybyggnadskravet

G = EP är > 235% av nybyggnadskravet

Sundsvall

Sundsvall har en negativ befolkningstillväxt, vilket är ovanligt för en regionstad, särskilt beaktat den relativt stora bostads-/arbetsmarknaden. Projektaktiviteten på bostadsmarknaden är därmed något avvaktande, men långsiktigt finns det potential till fortsatt tillväxt. Efterfrågan på logistik är stor, och investeringar i Sundsvall Logistikpark syftar till att säkra förutsättningarna för fortsatt tillväxt. Enligt ÖP Sundsvall 2040 finns det ett behov av ca 200 hektar industri-/verksamhetsmark.

Bostadsfastigheter

Den tidigare positiva befolkningsutvecklingen har avstannat och under 2022 minskade befolkningen något, för tredje året i rad, trots en positiv inflyttning från andra kommuner i Västernorrland. Prognosen indikerar en fortsatt relativt låg befolkningstillväxt, endast ca 800 personer till 2030 (< 1 %). Ser man till ålderskategorin 80+ väntas denna öka med drygt 30 %. En utmaning med Sundsvalls befolkningsstruktur är att tillgodose framtida behov av vård-/omsorgsboende, inklusive trygghetsboende och andra sociala bostäder.

Tidigare bostadsbrist har till viss del minskat då senare års nyproduktion har varit relativt hög. Lägenheter i flerbostadshus utgörs till drygt 55 % av bostadsrätt, vilket är klart högre än Sverige i stort (ca 42 %). Det pågår emellertid ett antal projekt med förvaltningsfastigheter i olika skeden runt om i kommunen.

En ny översiktsplan – Sundsvall 2040 – har antagits. I översiktsplanen behandlas klimatförändringar, bostadsförsörjning, m.m. Avsikten är att Sundsvall ska bli en mer kompakt stad, med ökad närhet till service och kommunikationer, samtidigt som naturresurser och grönytor ska utvecklas. Planen identifierar en potentiell exploatering om 10 000 nya bostäder. Till de stora exploateringsområdena hör idag Alliero, Norra Kajen, Rosenborg och Katrinehill, men på sikt behöver det tas fram nya utvecklingsmöjligheter.

En del av utvecklingsstrategin är att stadskärnan ska expandera på havsnära mark som tidigare utgjort industri-/verksamhetsmark.

Med stigande kapitalkostnader och fortsatt höga bygg-/exploateringskostnader – i kombination med stigande direktavkastningskrav – är det idag svårt att få en positiv projektekonomi. I praktiken är det idag inte ekonomiskt rationellt med nyproduktion, särskilt i kommunens mer "perifera" delmarknader. Att det statliga investeringsstödet avvecklats medför också en risk för minskad projektaktivitet.

Det finns ett antal planerade projekt som pausats, som till exempel K2A som i Alliero planerat för ca 190 lägenheter vid Universitetallén. Den låga projektaktiviteten väntas kvarstå under 2023/2024.

Transaktionsaktiviteten i Sundsvall är traditionellt relativt låg med i huvudsak lokala köpare/säljare. Den osäkerhet som idag råder på bostads-/fastighetsmarknaden, i kombination med stigande kapitalkostnader, har medfört en klart begränsad efterfrågan och stigande direktavkastningskrav. För kvalitativa fastigheter bedöms det långsiktigt finnas ett investeringsintresse, men transaktionsaktiviteten väntas vara fortsatt låg under 2023/2024 och det kvarstår en risk för stigande direktavkastningskrav.



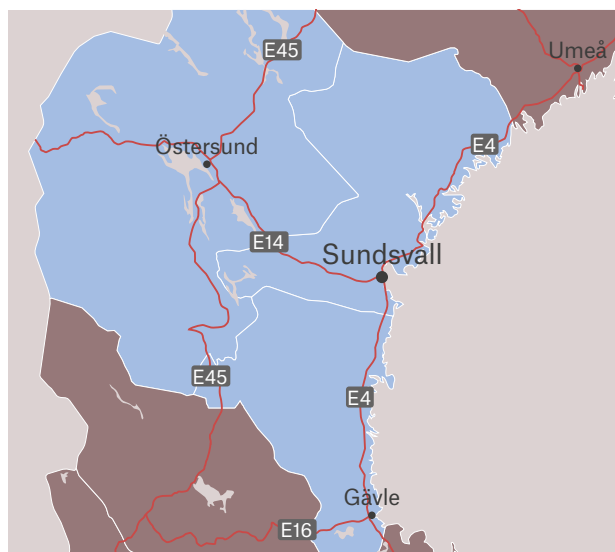
Kommersiella fastigheter

Transaktionsaktiviteten på den kommersiella fastighetsmarknaden är traditionellt låg, med i huvudsak lokala köpare/säljare och relativt stabila direktavkastningskrav. Till följd av de stigande kapitalkostnaderna, och den ökande osäkerheten på fastighetsmarknaden i stort, har emellertid direktavkastningskraven stigit under de senaste 12 månaderna. Marknaden väntas vara avvaktande under 2023 med risk för fortsatt stigande direktavkastningskrav.

I Birsta kommer den finska detaljhandelskedjan Motonet öppna sitt första varuhus i Sverige, vilket utgör ett led i en planerad expansion i landet. Motonet förhyr en lokal om 5 500 kvadratmeter av NSI Invest som har varit vakant sedan 2017 då Mio Möbler lämnade. NSI Invest har även en byggrätt om ca 10 000 kvadratmeter BTA på parkeringen vid MediaMarkt där de ansökt om förhandsbesked för två handelsbyggnader.

Fastighetsbolaget Lilium hade tidigare planer på att anlägga en solcellspark i Birsta inom ett område om ca 10 hektar. Ärendet blev överklagat till Länsstyrelsen som krävde en utökad markundersökning på grund av fornlämningar. Detta har gjort att Lilium lagt ner planerna i Birsta för att i stället etablera en solcellspark i Boden. I Birsta kan det bli aktuellt med handel eller logistik.

Under 2022 öppnade ChopChop en restaurang i Birsta, och siktar nu på ytterligare en etablering i Sundsvall.



Den aktuella tomten ligger i Nacksta inom del av Bilbolagets fastighet och förutsätter ändrad detaljplan.

Sundsvall Logistikpark utvecklas till ett nav för sjöfart, väg och järnväg. Det uppförs en kombiterminal, järnväg med fyra spår, containerkaj samt 120 hektar etableringsytor för logistik. De senaste prognoserna indikerar att projektet kan stå klart redan till hösten 2023. Inom Sundsvall Logistikpark har kommunen godkänt en markförsäljning om ca 58 000 kvadratmeter. Det är Annehem tillsammans med Peab som har bildat ett joint venture för att utveckla en logistikanläggning om ca 28 000 kvadratmeter BTA. Projektet avses certifieras enligt BREEAM Excellent.

Enligt den nya översiktsplanen bedöms det finnas ett behov av ca 200 hektar mark för industri och verksamheter. Kommunen har tagit höjd för den gröna industrialiseringen genom att identifiera hela 450 hektar mark för olika typer av industri.

I Torsboda, mellan Sundsvall och Härnösand, planeras för Torsboda Industrial Park. Fokus är på el-intensiv industri som ser en fördel med tillförlitlig tillgång till miljövänlig el, till relativt lågt pris. En etablering av Torsboda Industrial Park skulle medföra ett stort antal arbetstillfällen och stärka förutsättningarna för tillväxt inom hela regionen.

Sundsvall



Kommunfakta

	2013	2023	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	97 000	99 400*	2	0,3
Medelpris småhus, tkr	1 500	2 700	85	6,3
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	8 700	17 000	95	6,9
Medelinkomst, tkr	280	340**	24	2,7
Omsättning per capita, tkr	750	1 070*	43	4,0
Arbetslöshet, %-enheter	9,9	6,8*	-3,0	-
Låneskuld, kr/capita	77 400	124 900**	61	6,2
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 100	1 670	52	4,3

* Avser 2022 års siffror

** Avser 2021 års siffror

39

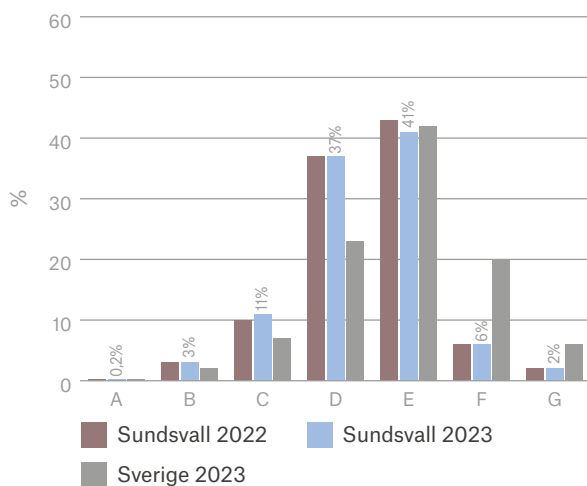
Svefa Fastighetsindex

	2023	2022	2021	2020	2019
Index	39	40	38	39	41
Placering	20	21	18	18	17

Marknadsdata*För definitioner, se s. 123*

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 400–2 200	5,25–6,25	A-läge	600–950	6,50–7,50
B-läge	1 300–1 700	6,00–7,25	B-läge	425–875	7,25–8,50
C-läge	775–1 100	7,00–8,00	C-läge	350–800	8,00–9,50

Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 300–2 600	5,75–6,50	A-läge	1 025–1 675	3,50–4,25
B-läge	800–1 500	5,75–7,25	B-läge	925–1 350	4,00–4,75
C-läge	600–1 000	6,75–8,75	C-läge	850–1 275	4,75–5,75

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2023

Källa: Energideklarationsregistret

Energiklasserna A-G utgår från det krav på energianvändning som ställs på nyproduktion. Dessa krav är beroende av typ av byggnad, om den är elvärmad eller inte, och var i Sverige den är belägen. Energiklass C motsvarar de krav som gäller för byggnaden om den skulle uppförts i dag.

Energieffektiviseringsåtgärder, exempelvis installation av en värmepump, kan innebära att byggnaden får en bättre energiprestanda (EP) och således en bättre energiklass.

Vad energiklasserna står för

A = EP är ≤ 50% av nybyggnadskravet

B = EP är > 50% - ≤ 75% av nybyggnadskravet

C = EP är > 75% - ≤ 100% av nybyggnadskravet

D = EP är > 100% - ≤ 135% av nybyggnadskravet

E = EP är > 135% - ≤ 180% av nybyggnadskravet

F = EP är > 180% - ≤ 235% av nybyggnadskravet

G = EP är > 235% av nybyggnadskravet

Östersund

Under pandemin var Östersund attraktivt för personer som ville byta ut sin vardag och få närhet till stad och fjäll, vilket medförde en stark prisutveckling på bostadsmarknaden i hela Jämtland. Bostadsmarknaden har nu bromsat in och bedöms vara avvaktande under 2023 och in i 2024. Det är fortsatt relativt hög projektaktivitet på den kommersiella fastighetsmarknaden, och för industrifastigheter med t.ex. Synsams etablering och Woolpowers expansion vilket bäddar för en långsiktigt positiv utveckling.

Bostadsfastigheter

En stadig inflyttning, i kombination med kommunens målsättning om 75 000 invånare till 2040, medför ett stort behov av nyproduktion av såväl hyres- och bostadsrätter som småhus. Projektaktiviteten är emellertid låg, och väntas vara det åtminstone under 2023/2024.

Kommunala Östersundshem slutförde sin senaste nyproduktion 2019 och har sedan dess fokuserat på underhåll av befintligt bestånd. Renoveringarna pausades i januari, men planeras påbörjas igen i augusti. För att finansiera renoveringarna har Östersundshem avyttrat drygt 430 lägenheter i Lit, Häggenås, Fåker, Tandsbyg och Frösön. Huvuddelen av beståndet, drygt 270 lägenheter på Frösön, förvärvades av Bohild för 258 mkr, motsvarande ca 13 200 kr/kvm.

Transaktionsaktiviteten i Östersund är traditionellt relativt låg, men en intressant transaktion under 2022 var KlaraBos förvärv av ca 880 lägenheter i centrala Östersund samt Frösön, Odensala och Torvalla. Säljare var Niam, till ett pris om 890 mkr, motsvarande ca 14 300 kr/kvm.

Ett av de stora utvecklingsområdena i Östersund är Storsjö Strand, ett projekt i tre etapper där det planeras för 800 bostäder, kontor, verksamhetslokaler, caféer, restauranger samt en småbåtshamn. Utvecklingen medför en naturlig förlängning av stadskärnan. Detaljplan för Etapp 2 har nu vunnit laga kraft inom vilken HSB, SHH

Bostad samt Trångvikens Bygg och TIÖ (ett samarbete mellan två lokala aktörer) har tilldelats markanvisningar avseende drygt 160 lägenheter.

Inom Tegelman i Odenslund har Magnolia tecknat avtal med Tegelman Utveckling om förvärv av mark som möjliggör utveckling av ca 190 bostäder samt lokaler, bland annat en livsmedelsbutik. Avsikten är att certifiera bostäderna enligt Miljöbyggnad Silver vilket är i linje med Östersunds kommuns fokus på hållbarhet.

Frösö Zoo utvecklade verksamheten 2019 och den attraktiva marken har nu blivit aktuellt för exploatering. Planförslaget medger 500 – 600 bostäder (rad-/kedjehus samt flerbostadshus) samt en förskola för ca 100 barn och ett särskilt boende med 80 platser.

Sydöst om Östersunds järnvägsstation ligger stadsdel Söder som senaste åren har gått från industri och detaljhandel till att nu husera ett flertal hyreshus, och snart står även ett äldreboende klart. Området har inte nått sin fulla potential och det planeras för ytterligare bostäder, kontor och eventuellt ett hotell.

Cernera Fastigheter förvärvade redan i mars 2017 ett område om 72 000 kvadratmeter på andra sidan Vallsundsbron. Protester stoppade exploateringen, men nu har ett positivt planbesked erhållits. Totalt planeras för ca 190 bostäder kompletterat med viss service.



Kommersiella fastigheter

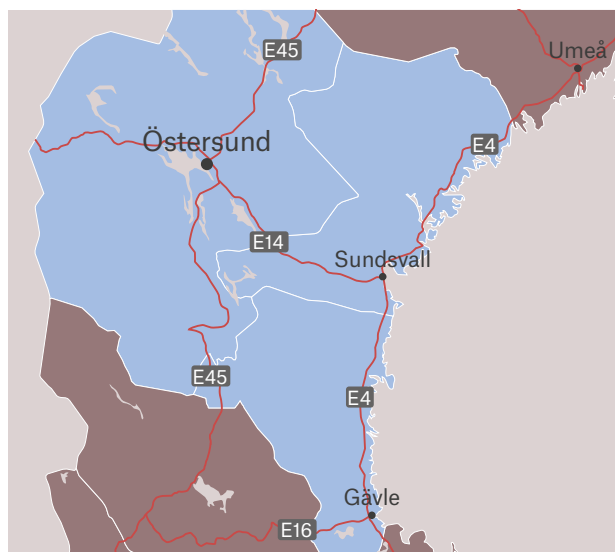
Arbetsmarknaden i Östersund domineras av offentlig sektor. Östersunds kommun är den största arbetsgivaren, med ca 5 500 anställda och Region Jämtland Härjedalen har ca 4 000 anställda.

Östersund har under flera år satsat på att utveckla tidigare öde innergårdar som Norra Station och Hamngatan. Här har några av stadens entreprenörer bildat kluster vilket medfört en intressant mix av restauranger, butiker, kontor och konst som har gjort dessa innergårdar till attraktiva mötesplatser i centrum för invånare och besökare.

En intressant etablering är Swish som har öppnat ett kontor i Östersund, det första utanför Stockholm. Det planeras för 8 – 10 personer, med potential för tillväxt. En fördel för denna typ av etableringar i Östersund är Mittuniversitetet med IT-utbildningar.

Inom Campus uppför Intea nya kontor, totalt ca 6 750 kvadratmeter med beräknat färdigställande under hösten. Skatteverket har tecknat ett 6-årskontrakt om 4 600 kvadratmeter till en hyra om ca 2 000 kr/kvm. Byggnaden ska miljöcertifieras enligt BREEAM Excellent.

Jämtkraft är i full gång med uppförandet av ett nytt huvudkontor i Stadsdel Norr. Entreprenör är joint venture-företaget Jämtjägaren, ett företag ägt av NP3 och Jämtkraft. NP3 har sålt två fastigheter med byggrätt till



Jämtjägaren, totalt ca 12 000 kvadratmeter BTA. Det nya huvudkontoret, ca 5 200 kvadratmeter, beräknas vara klara för inflytt under 2024, till en kostnad om ca 250 mkr (inkl. markförvärv). Inom Stadsdel Norr har även NP3 och Skanska lämnat in bygglovsansökan avseende två kontorsfastigheter om totalt ca 7 000 kvadratmeter. En ny etablering är Synsam som valt att "flytta hem" sin produktion till Sverige. Fabriks- och innovationscentret i Hangar 90 inom Frösö Park har nu invigts. Etableringen omfattar ca 8 100 kvadratmeter och medför ca 200 arbetstillfällen.

Woolpower är ett av få svenska textilföretag som fortfarande har kvar tillverkningen i Sverige, men den nuvarande fabriken i Östersund var otillräcklig för att möta efterfrågan. Inom Verksoms industriområde har därför uppförts en ny fabrik, dubbelt så stor som dagens.

Rico Estate Development förvärvade under 2021 en fastighet intill Lillänge Handelsplats inom vilken de avser vidareutveckla handeln i Östersund. Nu står det klart att det blir Bauhaus som kommer etableras inom fastigheten och om allt går enligt plan ska de nya lokalerna stå klara 2024. En utmaning i planarbetet har varit trafiklösningen som kräver en ny cirkulationsplats. Detaljplanen är på granskning och medger en byggrätt om 12 000 kvadratmeter BTA handel samt 700 kvadratmeter BTA centrum/drivmedel.

Östersund



Kommunfakta

	2013	2023	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	60 000	64 700*	8	0,9
Medelpris småhus, tkr	2 000	3 600	85	6,4
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	10 600	21 500	103	7,4
Medelinkomst, tkr	260	330**	24	2,7
Omsättning per capita, tkr	570	900*	59	5,3
Arbetslöshet, %-enheter	8,4	5,0*	-3,4	-
Låneskuld, kr/capita	117 700	128 800**	9	1,1
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 100	1 400	27	2,4

* Avser 2022 års siffror

** Avser 2021 års siffror

37

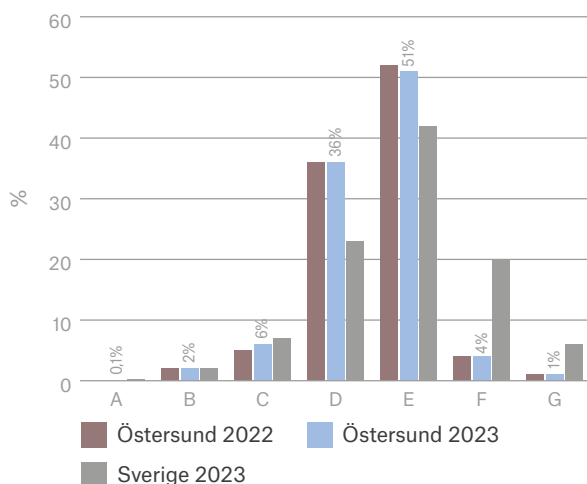
Svefa Fastighetsindex

	2023	2022	2021	2020	2019
Index	37	41	34	38	38
Placering	21	18	20	19	20

Marknadsdata*För definitioner, se s. 123*

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 250–2 000	6,00–6,75	A-läge	500–900	6,75–8,00
B-läge	850–1 350	6,50–7,50	B-läge	450–800	7,00–8,50
C-läge	550–1 000	6,75–8,00	C-läge	300–450	7,75–10,00

Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 250–2 500	6,00–6,50	A-läge	1 035–1 700	3,75–4,75
B-läge	1 000–1 750	6,75–8,50	B-läge	1 035–1 300	4,25–5,50
C-läge	500–1 000	7,75–8,75	C-läge	925–1 250	5,00–6,00

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2023

Källa: Energideklarationsregistret

Energiklasserna A-G utgår från det krav på energianvändning som ställs på nyproduktion. Dessa krav är beroende av typ av byggnad, om den är elvärmd eller inte, och var i Sverige den är belägen. Energiklass C motsvarar de krav som gäller för byggnaden om den skulle uppförts i dag.

Energieffektiviseringsåtgärder, exempelvis installation av en värmepump, kan innebära att byggnaden får en bättre energiprestanda (EP) och således en bättre energiklass.

Vad energiklasserna står för

A = EP är ≤ 50% av nybyggnadskravet

B = EP är > 50% - ≤ 75% av nybyggnadskravet

C = EP är > 75% - ≤ 100% av nybyggnadskravet

D = EP är > 100% - ≤ 135% av nybyggnadskravet

E = EP är > 135% - ≤ 180% av nybyggnadskravet

F = EP är > 180% - ≤ 235% av nybyggnadskravet

G = EP är > 235% av nybyggnadskravet

Gävle

På bostadsmarknaden har projekt- och transaktionsaktiviteten avtagit, men långsiktigt finns det goda marknadsförutsättningar. Inom Näringen planeras för en av Gävles största stadsutvecklingsprojekt genom tiderna med 6 000 nya bostäder samt offentlig/kommersiell service, med mera. Gävle är en viktig knutpunkt för logistik. Med fortsatt stora industri- och infrastrukturinvesteringar och utvecklingen av Tolvforsskogen finns det förutsättningar för en långsiktig stark tillväxt.

Bostadsfastigheter

Nyproduktionen av flerbostadshus noterade en tydlig inbromsning under 2022. Den minskade projektaktiviteten beror till stor del på att Gavlegårdarna i april valde att pausa samtliga planerade projekt i minst 12 månader, i huvudsak på grund av ökande kapital- och bygg-/exploateringskostnader samt brist på byggmaterial. Även på bostadsrättsmarknaden har noterats en minskad projektaktivitet. HSB har pausat ett projekt på den gamla Philipsontomten på Brynäs. Det planerades för 84 lägenheter, men försäljningen nådde inte kravet på 30 % och entreprenören har inte kunnat fullfölja sina åtagande på grund av ökande kostnader. Så sent som i februari i år pausade Peab Brf Konfekten vid Godisfabriken där planen var att uppföra ett 6-våningshus med lokaler i bottenplan.

Med en prognos om 120 000 invånare till 2030 krävs en relativt hög långsiktig nyproduktion, en produktionstakt som klart överstiger de senaste 10 årens genomsnitt om ca 380 bostäder per år. De stora utvecklingsområdena i Gävle avser Godisfabriken (Gamla Läkerolfabriken), Gavlehov, Hemlingby, Näringen och Kungsbäck.

På Norrlandet planeras det för ett nytt bostadsområde om ca 150 bostäder väster om Huseliiharen i Engesberg. Först ut med bygglov är BoKlok som i en första etapp uppför fyra hus med totalt 32 lägenheter. Till andra byggherrar hör OBOS, T6 och Veidekke. Vid Östra Kungsbäck planeras det för upp mot 700 bostäder, kontor samt

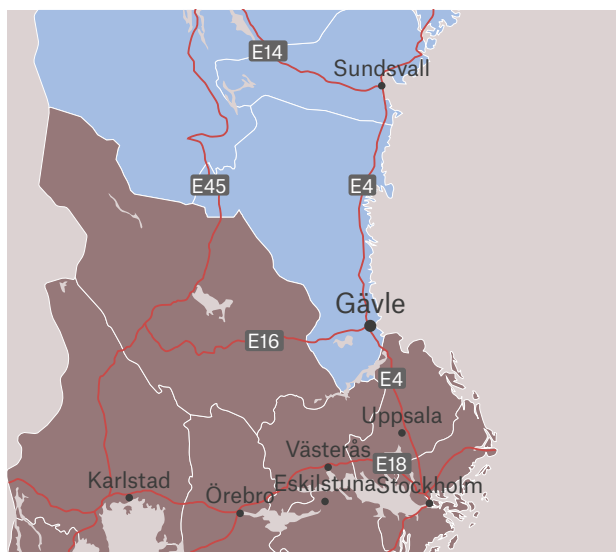
offentlig/kommersiell service. BoKlok har tilldelats en markanvisning för drygt 150 bostadsrätter.

Scandinavian Property Group, en ny aktör i Gävle, har förvärvat Kv Herakles. Inom fastigheten planerar SPG att uppföra ca 250 hyresrättslägenheter, bland annat ett 15-våningshus.

Gavlegårdarna har ett intressant projekt i Valbo. Inom fastigheten Markheden 4:55 avser bolaget att riva befintlig byggnation, nio bostadshus med totalt 120 lägenheter. Husen anses vara i så pass dåligt skick att det inte vore ekonomiskt rationellt med renovering. Inom fastigheten kommer i stället uppföras ca 200 lägenheter. Möjlig byggstart är under 2025.

Det har noterats en tydlig avmattning på transaktionsmarknaden, särskilt för lågavkastande fastigheter som bostäder. De senaste 12 månaderna bedöms direktavkastningskraven ha stigit till följd av de stigande kapitalkostnaderna. Med en fortsatt svag bostads-/fastighetsmarknad finns det en förväntan om fortsatt stigande direktavkastningskrav.

Gavlegårdarna och Hyresgästföreningen har kommit överens om en hyreshöjning på 5,5 % från 1:a mars, men med ett tak om 800 kr/mån. Initialt yrkades på drygt 7,0 % för att säkerställa den långsiktiga underhållsplanen.



Kommersiella fastigheter

Gävle har ett strategiskt läge med välutvecklad infrastruktur och god tillgänglighet till Stockholm och Mälardalen. Ökade investeringar i industri och lager/logistik är att vänta i takt med att infrastrukturen utvecklas, vilket också möjliggör för nya aktörer att etablera sig i Gävle.

Kommunens målsättning är att ha en beredskap om 60 hektar "byggklar" mark för nya verksamhetsområden. I samband med dubbelspår på Ostkustbanan kan Tolvforsskogen, väster om E4, på sikt bli det stora verksamhetsområdet för framtida etableringar. Fokus är på logistik; en nod mellan väg, järnväg och sjöfart. Tolvforsskogen omfattar ca 500 hektar med etappvis utveckling fram till åtminstone 2050.

Det planeras för statliga infrastrukturinvesteringar om 20 mdkr i Gävle. I utbyte utvecklar Gävle bland annat det nya logistikområdet i Tolvforsskogen och omvandlingen av ett industriområde till en hållbar stadsdel med 6 000 nya bostäder och 450 000 kvadratmeter kontors- och verksamhetslokaler på Näringen. Först ut inom Näringen kan bli Nyhamn, och då först kring 2025/2026.

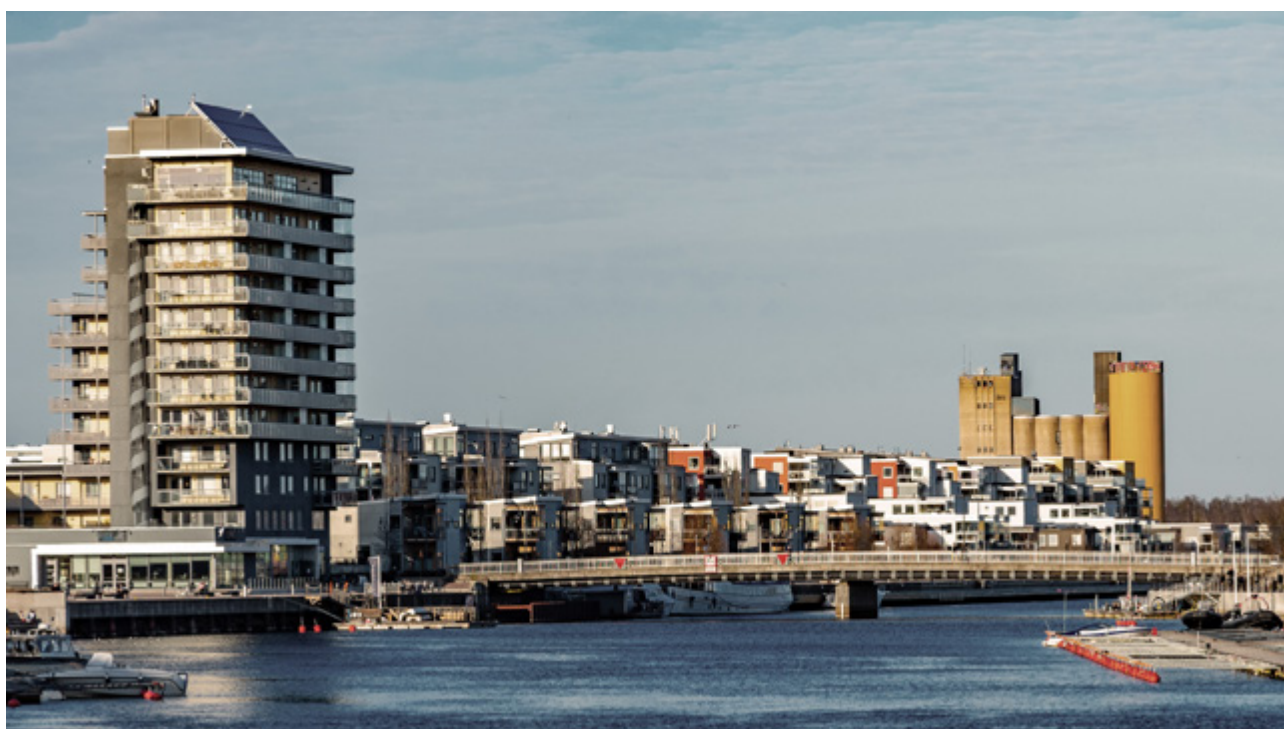
Transaktionsmarknaden för kommersiella fastigheter är till stor del avvaktande till följd av stigande kapitalkostnader och kortsiktigt osäkra marknadsförutsättningar. En intressant transaktion som nyligen genomförts avser Niams förvärv från CBRE avseende två stora handels-

fastigheter; Gallerian Nian i Gävle och Port 73 i Haninge. Köpeskilling har inte offentliggjorts, men bedöms överstiga 1,5 mdkr. Gallerian Nian har bytt ägare ett antal gånger under 2000-talet, och har de senaste åren haft relativt stora problem med vakanser. Centrumhandeln i Gävle upplever stor konkurrens från e-handel och externhandeln.

Diös förvärvade i november en mindre kontorsfastighet i Magasinsområdet på Alderholmen. Säljare var Fastighetsmani AB. Uthyrbar lokalarea uppgår till ca 1 140 kvadratmeter, med Söderberg & Partners som största hyresgäst. Köpeskillingen uppgick till 25 mkr, motsvarande ca 22 000 kr/kvm. Förvärvet är strategiskt då Diös sedan tidigare äger flera fastigheter i Magasinsområdet.

Gävle Bro är ett expansivt område med relativt hög projekt- och transaktionsaktivitet. Diös har förvärvat en projektfastigheter om 4 935 kvadratmeter kontor och lager. Säljare var Tomatec, till ett pris om ca 21 700 kr/kvm. Fastigheten certifieras enligt BREEAM Very Good. Vid Gävle Bro kommer snabbmatskedjan ChopChop att etablera en ny restaurang granne med McDonalds. Tomten, 6 200 kvadratmeter, har varit ute på markanvisning till ett pris om 6 mkr. För den detaljplanlagda byggrätten om 2 000 kvadratmeter BTA motsvarar det 3 000 kr/kvm BTA.

Gävle



Kommunfakta

	2013	2023	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	97 200	103 500*	6	0,7
Medelpris småhus, tkr	1 900	3 500	82	6,2
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	13 100	24 900	91	6,7
Medelinkomst, tkr	270	330**	24	2,7
Omsättning per capita, tkr	510	770*	51	4,7
Arbetslöshet, %-enheter	12,8	9,4*	-3,4	-
Låneskuld, kr/capita	89 500	96 200**	8	0,9
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 200	1 700	42	3,5

* Avser 2022 års siffror

** Avser 2021 års siffror

37

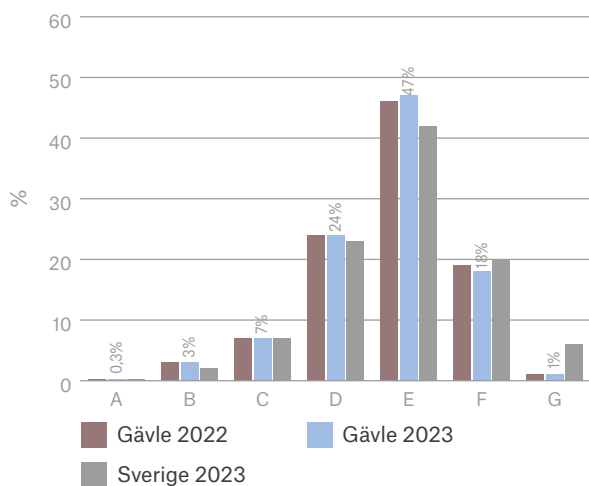
Svefa Fastighetsindex

	2023	2022	2021	2020	2019
Index	37	37	32	34	33
Placering	21	22	22	21	21

Marknadsdata*För definitioner, se s. 123*

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 350–2 300	5,00–6,00	A-läge	550–950	6,50–7,50
B-läge	900–1 500	5,75–6,75	B-läge	500–900	7,00–8,00
C-läge	750–1 100	6,50–8,00	C-läge	350–750	7,50–8,50

Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 500–4 000	5,75–6,50	A-läge	1 150–1 675	3,50–4,50
B-läge	800–3 300	5,75–7,75	B-läge	1 075–1 575	4,00–4,75
C-läge	600–900	7,00–8,50	C-läge	950–1 500	4,00–5,25

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2023

Källa: Energideklarationsregistret

Energiklasserna A-G utgår från det krav på energianvändning som ställs på nyproduktion. Dessa krav är beroende av typ av byggnad, om den är elvärmad eller inte, och var i Sverige den är belägen. Energiklass C motsvarar de krav som gäller för byggnaden om den skulle uppförts i dag.

Energieffektiviseringsåtgärder, exempelvis installation av en värmepump, kan innebära att byggnaden får en bättre energiprestanda (EP) och således en bättre energiklass.

Vad energiklasserna står för

- A = EP är ≤ 50% av nybyggnadskravet
- B = EP är > 50% - ≤ 75% av nybyggnadskravet
- C = EP är > 75% - ≤ 100% av nybyggnadskravet
- D = EP är > 100% - ≤ 135% av nybyggnadskravet
- E = EP är > 135% - ≤ 180% av nybyggnadskravet
- F = EP är > 180% - ≤ 235% av nybyggnadskravet
- G = EP är > 235% av nybyggnadskravet

Karlskrona

Befolkningstillväxten i Karlskrona är relativt låg, vilket onekligen medför en risk för den långsiktiga utvecklingen. Stigande kapitalkostnader och höga bygg-/exploateringskostnader har medfört en svag projektaktivitet på bostadsmarknaden, och på kontorsmarknaden är de höga utgående vakanserna en stor utmaning. Till intressanta projekt hör Karlskronas nya entré från norr, det vill säga den fortsatta utvecklingen av Pottholmen och Skeppsbrokajen, inklusive omvandling av Östergatan.

Bostadsfastigheter

Enligt Översiktsplan 2050 finns planer på drygt 16 000 nya bostäder fram till 2050. Till de stora stadsutvecklingsprojekten hör Pottholmen (pågående exploatering), Hattholmen (ny stadsdel med ca 2 000 bostäder) samt Lyckeby (> 1 000 bostäder). Befolkningstillväxten i Karlskrona är emellertid relativt låg, vilket kan påverka den långsiktiga utvecklingen.

Vidare har stigande kapitalkostnader, höga bygg-/exploateringskostnader och den svaga utvecklingen på privatbostadsmarknaden medfört att projektaktiviteten för närvarande är låg. Till exempel har HSB pausat ett projekt om ca 190 bostadsrätter på Pantarholmen i väntan på en mer positiv projektekonomi.

Kommunala Karlskronahem har projekt på gång på Pantarholmen; Barken med ca 75 lägenheter och Nordström med ca 175 studentbostäder (huvudsakligen 1 rok, men även "kompislägenheter"). Det kan noteras att båda dessa projekt initierats i en klart starkare marknad än nuvarande.

Ett intressant projekt ur hållbarhetsperspektiv är Skanskas "Blå Port", 57 hyresrättslägenheter som uppförs åt HSB. Projektet eftersträvar att uppnå netto-noll energiförbrukning i förvaltningen, till exempel via en hybridpanel som omvandlar solenergi till el och varmvatten, och som kan återladda bergvärme.

Riksbyggen och Odalen Fastigheter (del av SBB) har tilldelats en markanvisning på Pottholmen avseende två projekt; Kv Stallet med mobilitetshus och vård-/omsorgsboende, och Kv Brandtornet med flerbostadshus. Pris för flerbostadshus uppgick till ca 5 065 kr/kvm BTA, en förhållandevis hög nivå även i Karlskronas A-läge. För vård-/omsorgsboende avser Karlskrona kommun teckna ett 20-årsavtal, vilket också var en förutsättning vid markanvisningen och får ses som tydligt prispåverkande. En aktiv projektutvecklare i Karlskrona är GBJ som har tilldelats en markanvisning i Mariedal avseende Galte Gryta, totalt 28 lägenheter och 4 parhus med stort fokus på social/ekologisk/ekonomisk hållbarhet.

Det finns ett investeringsintresse för kvalitativa bostadsfastigheter, men marknaden är avvaktande. Under 2022 har det endast noterats ett fåtal transaktioner, och då i huvudsak avseende mindre fastigheter med lokala aktörer som köpare/säljare.

En intressant notering är Brinovas förvärv i april-22 av sex centralt belägna fastigheter på Trossö och Saltö, totalt 28 lägenheter till ett underliggande fastighetsvärde om ca 22 300 kr/kvm. Direktavkastningen bedöms till ca 3,75 – 4,0 %, vilket då sågs som rimligt för kvalitativa fastigheter i A-/B-läge. Det senaste året har emellertid noterats en klart svagare bostads-/fastighetsmarknad med stigande direktavkastningskrav.



SVEFA FASTIGHETSINDEX

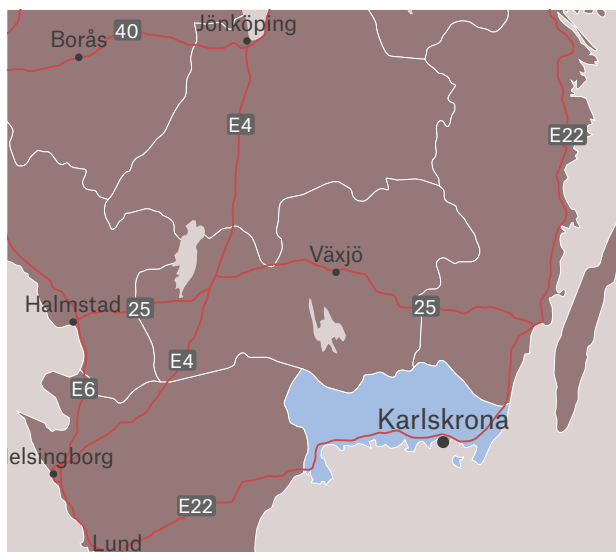
Kommersiella fastigheter

Lokalhyresmarknaden i Karlskrona är till stor del fokuserad till Trossö samt ett fåtal relativt attraktiva mikrolägen som Campus Gräsvik (universitet/högskola är alltid positivt för det lokala näringslivet och för fastighetsmarknaden).

Ett intressant projekt avser Skanskas nyproduktion på Skeppsbrokajen. Projektet omfattar 5 000 kvadratmeter, varav 4 200 kvadratmeter är uthyrda till Boverket på ett 6-årsavtal. I april förvärfvade Vacse projektet till ett pris om ca 50 000 kr/kvm. Det är en för Karlskrona historiskt hög nivå vilket tyder på att det finns kapital för kvalitativa objekt även i de mindre regionstäderna. Fastigheten certifieras enligt BREEAM och WELL.

Pris för den aktuella byggrätten uppgick till 1 450 kr/kvm BTA, vilket är i linje med tidigare noteringar i Karlskronas A-läge. Det kan vara intressant att notera att exploateringen inom Kv Skeppsbron medför omfattande investeringar inom allmän platsmark, sannolikt så pass stora investeringar att det överstiger försäljningspriset.

Boverkets nuvarande lokaler avser ca 9 000 kvadratmeter, en utmanande framtida vakans på Trossö som redan har relativt stora utgående vakanser. Efterfrågan på kvalitativa lokaler i A-läge har långsiktigt varit relativt stabil, med de stora vakanserna har hållit tillbaka hyresutvecklingen.



Region Blekinge har ingått en "bytesaffär" med Karlskrona kommun. På Kungsplan vid Karlskrona C har Region Blekinge förvärvat en byggrätt i syfte att uppföra en vårdcentral. Pris uppgick till 1 600 kr/kvm + ersättning för vissa investeringar inom allmän platsmark. Samtidigt förvärfvar Karlskrona kommun fastigheten Sjöstjerna 12 vid Stortorget, idag en tomställd vårdcentral. Inom Sjöstjerna 12 kan det komma att uppföras ett nytt kulturhus, men projektet är kontroversiellt, inte minst för hur det påverkar världsarvet "Örlogsstaden Karlskrona".

Transaktionsaktiviteten på den kommersiella fastighetsmarknaden i Karlskrona är traditionellt låg med i huvudsak lokala köpare/säljare vilket medför stabila direktavkastningskrav. Till följd av stigande kapitalkostnader samt en osäkerhet kring investerings-/lokalhyresmarknadens utveckling bedöms direktavkastningskraven ha stigit under 2022, och det kvarstår en risk för att marknaden försvagas ytterligare under 2023.

Även på industrimarknaden har det varit låg transaktionsaktivitet. Östersjöhus förvärfvade i maj-22 fastigheten Västra Nätraby 6:101 från Acrinova till ett underliggande fastighetsvärde om 30 mkr. Fastigheten har ett bra mikroläge längs E22 och omfattar ca 3 000 kvadratmeter moderna industri-/lagerlokaler.

Karlskrona



Kommunfakta

	2013	2023	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	63 900	66 700*	4	0,5
Medelpris småhus, tkr	1 700	2 800	63	5,0
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	11 900	28 000	136	9,0
Medelinkomst, tkr	260	330**	26	2,9
Omsättning per capita, tkr	410	500*	23	2,4
Arbetslöshet, %-enheter	10,8	6,6*	-4,2	-
Låneskuld, kr/capita	84 400	90 000**	7	0,8
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 050	1 500	43	3,6

* Avser 2022 års siffror

** Avser 2021 års siffror

28

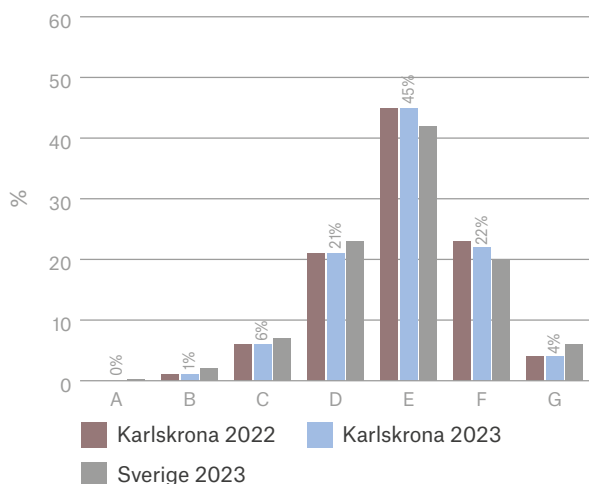
Svefa Fastighetsindex

	2023	2022	2021	2020	2019
Index	28	31	21	-	-
Placering	23	23	24	-	-

Marknadsdata*För definitioner, se s. 123*

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 250–2 000	6,15–7,25	A-läge	450–650	6,25–7,50
B-läge	850–1 500	7,00–8,50	B-läge	400–625	7,25–9,00
C-läge	650–1 000	8,00–10,00	C-läge	350–550	8,50–10,00

Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 250–2 350	6,25–7,50	A-läge	1 250–1 465	3,35–4,25
B-läge	800–1 750	7,00–8,75	B-läge	1 225–1 435	3,75–5,00
C-läge	700–1 250	8,25–10,00	C-läge	1 200–1 415	4,00–5,25

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2023

Källa: Energideklarationsregistret

Energiklasserna A-G utgår från det krav på energianvändning som ställs på nyproduktion. Dessa krav är beroende av typ av byggnad, om den är elvärmad eller inte, och var i Sverige den är belägen. Energiklass C motsvarar de krav som gäller för byggnaden om den skulle uppförts i dag.

Energieffektiviseringsåtgärder, exempelvis installation av en värmepump, kan innebära att byggnaden får en bättre energiprestanda (EP) och således en bättre energiklass.

Vad energiklasserna står för

A = EP är ≤ 50% av nybyggnadskravet

B = EP är > 50% - ≤ 75% av nybyggnadskravet

C = EP är > 75% - ≤ 100% av nybyggnadskravet

D = EP är > 100% - ≤ 135% av nybyggnadskravet

E = EP är > 135% - ≤ 180% av nybyggnadskravet

F = EP är > 180% - ≤ 235% av nybyggnadskravet

G = EP är > 235% av nybyggnadskravet

Eskilstuna

Lager/logistik blir allt viktigare för Eskilstuna med stor vikt på utvecklingen inom Eskilstuna Logistikpark och Svista där det är relativt hög projekt-/transaktionsaktivitet. Utvecklingen tillför arbetstillfällen, vilket talar för att den höga arbetslösheten fortsatt kommer att minska. På bostadsmarknaden finns långsiktiga utvecklingsmöjligheter, men höga kapital- och bygg-/exploateringskostnader samt stigande direktavkastningskrav medför att det för närvarande är liten nyproduktion.

Bostadsfastigheter

Eskilstuna har länge haft en positiv befolkningsökning, men på senare år har tillväxttakten avtagit och är nu nere på nivåer som ligger lägre än Sverige i stort. Tidigare befolkningsökning i kombination med låg aktivitet på projektmarknaden har emellertid medfört bostadsbrist i Eskilstuna.

Enligt Boverket finns ett behov av nyproduktion om ca 8 000 bostäder i Eskilstuna under 2020 – 2029. Kommunen vill, i enlighet med sin översiktsplan, begränsa stadens utbredning genom att förtäta inifrån och ut. Eskilstuna har som mål att detaljplanelägga och uppföra 1 500 bostäder per år. Det får ses som minst sagt ambitiöst då nyproduktionen de senaste 10 åren endast motsvarar drygt 300 bostäder per år, dock med en tydlig ökning de senaste 5 åren (ca 450 bostäder per år). Vidare har de stigande kapitalkostnaderna och de höga bygg-/exploateringskostnaderna medfört att det nu är låg aktivitet på projektmarknaden.

Det finns intressanta utvecklingsmöjligheter i Eskilstuna, såväl på kort sikt som på lång sikt. Utvecklingen av den nya stadsdelen Munktellden i centrala Eskilstuna har gått in i nästa fas. Inom Etapp 2 uppförs nu ca 160 bostads- och hyresrätter som väntas stå klara i slutet av året. Tvärs över Eskilstuna planeras det för ca 620 nya bostäder och kommersiell service inom ett tidigare industriområde. I Årby Norra planeras det för

ca 700 bostäder, vård-/omsorgsboende samt offentlig/kommersiell service. Frense Living har påbörjat ca 150 bostäder inom första etappen.

Transaktionsaktiviteten i Eskilstuna är traditionellt låg, och avser i huvudsak mindre fastigheter med lokala aktörer som köpare/säljare. Till intressanta noteringar hör Bengt Wickséns förvärv av en centralt belägen fastighet från HSB. Fastigheten omfattar ca 1 300 kvadratmeter BOA och ca 1 100 kvadratmeter LOA. Pris motsvarande ca 19 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms till ca 4,75 %. I Eskilstunas A- och B-lägen har i huvudsak noterats priser kring 15 000 – 24 000 kr/kvm.

En av de mer aktiva aktörerna i Eskilstuna är K-Fastigheter som i mars förvärvade en centralt beläget byggrätt, fastigheten Förvaltaren 2, för ca 85 hyresrättslägenheter. Detaljplan väntas vinna laga kraft under 2024.

I Skiftinge har kommunen haft mark till försäljning; Domaren 5 med byggrätt för flerbostadshus om ca 3 400 kvadratmeter BTA i 3 – 5 våningar. Planerad upplåtelseform är bostadsrätt. Ledande anbud hade en föreslagen köpeskilling om 5 mkr, motsvarande ca 1 475 kr/kvm BTA, men kommunen har valt att avbryta försäljningsprocessen då inkomna anbud inte motsvarade prisförväntan.



SVEFA FASTIGHETSINDEX

Kommersiella fastigheter

Arbetslösheten i Eskilstuna är bland de högsta i Sverige (11,1 % i feb-23, att jämföra med 6,5 % för Sverige i stort). Den höga arbetslösheten har till stor del sin grund i Eskilstunas tradition som industristad. Utvecklingen under senare år har emellertid varit positiv. En viktig del av näringslivet som blir allt starkare är lager/logistik, vilket får ses som naturligt med hänsyn till det strategiska läget i Stockholmsregionen. Eskilstuna kommun arbetar långsiktigt för att attrahera nya etableringar, som till exempel med Eskilstuna Logistikpark. Inom Eskilstuna Logistikpark finns ca 420 hektar detaljplanlagd mark i anslutning till väg/järnväg. I Svista finns ytterligare ca 80 hektar detaljplanlagd mark i anslutning till E20.

Det är hög projektaktivitet, med flera planerade/pågående projekt samt nyligen färdigställd nyproduktion, vilket talar för att lager/logistik fortsatt kommer att bli allt viktigare för Eskilstunas näringsliv framöver.

Inom Eskilstuna Logistikpark etablerar Beijer ett central-lager om 65 000 kvadratmeter med potentiell expansion om ytterligare 27 000 kvadratmeter. I Svista har Nordsten Development förvärvat en fastighet om ca 72 000 kvadratmeter från Kilenkrysset. Inom fastigheten uppförs ca 36 000 kvadratmeter logistik, ett spekulationsprojekt motiverat av den starka marknaden och låga vakanserna i regionen. Långsiktig ägare är Blackrock som avser bygga upp ett nordisk logistikfastighetsbestånd.



Att Blackrock följer sin strategi är tydligt då bolaget i feb-23 förvärvade ett projekt i Eskilstuna Logistikpark omfattande ca 21 000 kvadratmeter (och ett projekt i Vaggeryd om ca 27 000 kvadratmeter).

Inom logistiksegmentet har LogiDev – som utgör Scandinavian Property Groups satsning inom logistik/industri – förvärvat fastigheten Litografen 8. Fastigheten omfattar ca 27 000 kvadratmeter samt outnyttjad byggrätt om ca 16 000 kvadratmeter BTA. Säljare var Savana som har moderniserat fastigheten.

Transaktions- och projektaktiviteten på den kommersiella fastighetsmarknaden är relativt låg, med i huvudsak lokala köpare/säljare vilket medför relativt stabila direktavkastningskrav. Osäkerheten på investerings-/lokalhyresmarknaden, och framför allt stigande kapitalkostnader, har medfört stigande direktavkastningskrav under 2022/2023. Marknaden väntas vara fortsatt svag under 2023/2024, med risk för fortsatt stigande direktavkastningskrav.

Till en av senare års stora transaktioner hör Fortifikationsverkets förvärv av kontorsfastigheten Vapnet 1 från Stenvalvet (samt Vapnet 2 som utgörs av parkering) till ett underliggande fastighetsvärde om 265 mkr.

Eskilstuna



Kommunfakta

	2013	2023	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	99 700	107 900*	8	0,9
Medelpris småhus, tkr	1 900	3 400	84	6,3
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	11 400	25 100	121	8,3
Medelinkomst, tkr	250	310**	23	2,6
Omsättning per capita, tkr	380	570*	50	4,6
Arbetslöshet, %-enheter	14,2	11,9*	-2,3	-
Låneskuld, kr/capita	63 900	113 700**	78	7,5
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 100	1 380	25	2,3

* Avser 2022 års siffror

** Avser 2021 års siffror

24

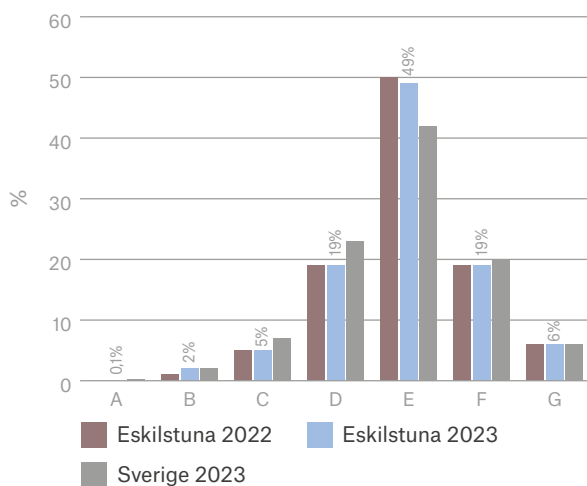
Svefa Fastighetsindex

	2023	2022	2021	2020	2019
Index	24	23	28	24	26
Placering	24	24	23	23	23

Marknadsdata*För definitioner, se s. 123*

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 350–2 000	6,25–7,25	A-läge	650–1 000	6,25–7,25
B-läge	1 100–1 700	6,75–7,75	B-läge	550–825	6,75–8,25
C-läge	950–1 200	7,00–8,50	C-läge	525–725	7,25–8,75

Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 200–2 500	6,50–7,25	A-läge	1 275–1 675	3,50–4,25
B-läge	1 000–1 750	7,00–8,00	B-läge	1 250–1 600	3,75–4,75
C-läge	700–1 000	7,75–8,75	C-läge	1 125–1 535	4,25–5,25

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2023

Källa: Energideklarationsregistret

Energiklasserna A-G utgår från det krav på energianvändning som ställs på nyproduktion. Dessa krav är beroende av typ av byggnad, om den är elvärmad eller inte, och var i Sverige den är belägen. Energiklass C motsvarar de krav som gäller för byggnaden om den skulle uppförts i dag.

Energieffektiviseringsåtgärder, exempelvis installation av en värmepump, kan innebära att byggnaden får en bättre energiprestanda (EP) och således en bättre energiklass.

Vad energiklasserna står för

- A = EP är ≤ 50% av nybyggnadskravet
- B = EP är > 50% - ≤ 75% av nybyggnadskravet
- C = EP är > 75% - ≤ 100% av nybyggnadskravet
- D = EP är > 100% - ≤ 135% av nybyggnadskravet
- E = EP är > 135% - ≤ 180% av nybyggnadskravet
- F = EP är > 180% - ≤ 235% av nybyggnadskravet
- G = EP är > 235% av nybyggnadskravet

Svefa. Hela Sveriges ledande fastighetsrådgivare.

Fakta

Antal anställda

Drygt 250

Omsättning

400 MSEK

Kvalitet och miljö

Certifierade enligt ISO 9 001 och 14 001

Koncernledning

Mikael Lundström	VD
Ylva Melhus	CFO
Helene Järte	HR
Helena Dalhamn	Samhällsbyggnad & Fastighetsutveckling
Paul Nord	Skog & Lantbruk
Jan Tärnell	Värdering & Analys
Rikard Wilén	Strategiskt affärsstöd & Hyresgästrådgivning
Sara Jacobsson	Förvaltningsrådgivning
Stefan Timan	Transaktioner

Om Svefa

Svefa erbjuder spetskompetens och kvalificerad rådgivning inom fastighetssektorn som tillför våra kunder ett tydligt värde. Vårt kundlöfte är "Kompetens som får värden att växa" och genom bredden i vår verksamhet har vi förståelse för våra kunders samlade behov.

Oavsett om din verksamhet finns inom det privata eller offentliga, på bebyggda eller obebyggda fastigheter eller skogsfastigheter kan vi med marknadens bredaste spetskompetens göra den mer framgångsrik. Våra konsulter ses som seriösa, pålitliga och kunniga. Våra kunder överlåter med tillförsikt sina problem och utmaningar åt oss, eftersom de vet att vi inte tar några genvägar. Vi är inte som andra, och det är en stor förklaring till vår framgång.

Vi har kontor från Malmö i söder till Luleå i norr som står i ständig kontakt med varandra och med fastighetsmarknaden i respektive region. Den lokala närvaron har utvecklats till en av våra största konkurrensfördelar. Tillsammans består Svefa-koncernen av över 250 medarbetare och omsätter årligen 400 MSEK vilket gör oss till en av de största oberoende fastighetsrådgivarna i landet.

Strategisk rådgivning

Med närvaro på fastighetsmarknaden i hela Sverige, vår samlade kompetens och marknadens bästa databaser kan vi erbjuda kvalificerad strategisk rådgivning och heltäckande analyser som visar nya hållbara affärsmöjligheter och blir beslutsunderlag i din verksamhet. Hur ser strategin ut för ditt fastighetsinnehav? Vilka möjligheter kan skapas utifrån dina fastighetstillgångar? Vilka marknader ska du satsa på? Bör fastighetsinnehavet förändras? Är din förvaltning och organisation effektiv? Går ni i sälj- eller köptankar? Vår kvalificerade strategiska rådgivning riktar sig till högsta ledning och har sin närvaro i hela landet, för vi förstår vikten av att se de lokala förutsättningarna men med nationell erfarenhet.

Fastighetsvärdering

Vi är landets ledande värderingsföretag och har fler än 60 fastighetsvärderare som värderar alla typer av objekt och fastighetsportföljer. Svefa är också landets enda rikstäckande oberoende värderare av skog och lantbruk. Våra värderingar används ofta som underlag i rättssituationer, i förhandlingar och inför kreditgivning. Tillsammans med marknadens bästa geografiska täckning och databaser som står fria från partsintressen har vi en omfattande överblick av den svenska fastighetsmarknaden.

Samhällsbyggnad & Fastighetsutveckling

Vi tar strategisk och hållbar stadsutveckling från idé och vision genom detaljplan till affärsplan och genomförande. Vi finns med som strategiska rådgivare och projektledare för både privata och kommunala aktörer genom hela planerings och genomförandeskedet. Vi har lång erfarenhet av hela stadsutvecklingsprocessen och av att arbeta med förankring och dialog med berörda parter. Vi arbetar tillsammans med myndigheter, kommuner, privata exploatörer och fastighetsägare vilket ger oss förståelse för samtliga intressenters perspektiv. Det gör att vi kan erbjuda en effektiv och kvalitetssäkrad process för alla inblandade parter.

Svensk Fastighetsmarknad
gavs ut första gången hösten 2009.
En publikation som ger en glimt av
Svefas unika marknadskännedom.

Om Svensk Fastighetsmarknad

Svensk Fastighetsmarknad innehåller analys och data från 24 delmarknader i Sverige och avser bedömda nivåer i april 2023.

Kriterierna för indelning av olika delmarknader har gjorts utifrån områdets direktavkastningskrav och hyresnivåer, det vill säga en bedömning av områdets attraktivitet på fastighetsmarknaden. Inom samma kommun kan flera delmarknader förekomma med samma lägesbedömning och med samma eller något varierande nivåer. För varje ort och läge finns en kategorisering av marknadsinformationen i min- och maxnivåer. Syftet med indelningen i dessa nivåer är att åskådliggöra en normalfördelning inom vilken huvuddelen av noteringarna fördelar sig. Minnivån speglar ett genomsnitt av de lägre noteringarna, det vill säga inte de allra lägsta noteringarna. På samma sätt speglar maxnivån ett genomsnitt av de högre noteringarna.

Tabellerna innehåller marknadsinformation om bostäder, butiker, kontor och industri. För bostäder gäller att bostadsfastigheten definieras som en fastighet med typkod 320 samt 321 där lokalytan understiger 30 % av totalytan. För bostäder avses nivåer för byggnader med värdeår från 1990 till och med 2008 eller med motsvarande standard. En bostadslägenhet definieras som en lägenhet på 3 rum och kök om ca 75–80 kvadratmeter med normal standard för åldersklassen.

Butiks- och kontorsfastigheter definieras som fastigheter med typkod 325. En butikslokal definieras som en affärslokal om ca 200 kvadratmeter belägen i gatuplan där butiksarean utgör ca 75 % av totalarean. Standard är normal för en butik byggd under de senaste tio åren. En kontorslokal definieras som en lokal om ca 150–300 kvadratmeter. Standard och yteffektivitet är normal för ett kontor byggt under de senaste 20 åren.

Industrifastigheter avser en produktionslokal om ca 400–1 000 kvadratmeter med en standard som är normal för en byggnad uppförd under de senaste 15 åren. Takhöjd är ca 4,0–4,5 meter. För industrifastigheter gäller att i arean ingår, förutom produktions- eller lagerlokaler, även tillhöriga kontors- och personalutrymmen.

Angivna bruksvärdes-/marknadsmässiga hyresnivåer för respektive fastighetstyp på orten avser varmhyra för bostäder, butiker och kontor samt kallhyra för industrier. Lokalhyrorna bygger på "normala lokalhyreskontrakt", det vill säga exklusive fastighetsskatt. I den mån rabatter speglar den "normala marknaden" beaktas det i hyresnivån.

Svefa Fastighetsindex är framtaget för att förse aktörer på den svenska fastighetsmarknaden med ett relationstal som underlag för framgångsrika investeringsbeslut. Indexet är ett rankingsystem för ortens fastighetsmarknad där underlag för analysen till stor del utgörs av kommunstatistik och investeringsdata från respektive fastighetsmarknad samt Svefas egna bedömningar och nyckeltal. Varje grupp av underliggande parametrarna ger 2,5-7,5 poäng med ett högsta möjligt totalt utfall om 100 poäng. Svefa Fastighetsindex hållbarhetsanpassades 2022 vilket innebär att indexet fick ett ökat fokus på sociala- och miljömässiga faktorer. De nya hållbarhetsparametrarna utgör 12,5 % av indexet och väger in faktorer som kriminalitet och fastighetsbeståndens energiprestanda.



Sveriges ledande fastighetsvärderare och analytiker

Svefa är landets ledande värderingsföretag med fler än 60 fastighetsvärderare som värderar alla typer av objekt och fastighetsportföljer. Med kontor från Malmö i syd till Luleå i norr har vi en lokal närvaro, kunskap och erfarenhet från respektive region som är unik.

Vi levererar fastighetsvärderingar till landets ledande fastighetsbolag, banker, kommuner och myndigheter och kan på kort tid sätta samman rikstäckande projektorganisationer för värdering av kommersiella fastigheter, inför köp- och säljprocesser, bokslut, kreditgivning, överlåtelser, tvister, med mera.

Våra analyser bygger på gedigen kompetens om lokala marknader och kvalificerad datainsamling. Vi utgår ifrån våra egenutvecklade fastighetsinformationssystem som inte bara vi, utan också de flesta stora affärsbanker i Sverige, använder. Vårt kontorsnät gör att vi står i ständig kontakt med fastighetsmarknaden i hela landet och kan erbjuda kvalitativa närproducerade värderingar.

Vi utför värderingar av samtliga fastighetstyper i hela landet. Vidare är vi specialiserade på råmarks- och byggrättsvärderingar samt rättseconomiska värderingar.

Våra analytiker erbjuder allt från marknadsanalyser i tidiga skeden till strategiska analyser av fastighetsportföljer inför affärskritiska beslut.

Tillsammans har vi stor erfarenhet av att på kort tid sätta samman projektorganisationer för olika typer av komplexa fastighetsutredningar med gedigen erfarenhet av, och specialistkompetenser för, tidiga skeden samt strategisk planering och utveckling av såväl privata som offentliga och allmännyttiga fastighetsinnehav. Vår analys och rådgivning skräddarsys för att möta kundens specifika utmaningar och behov.

Foto

Unsplash, Adobe Stock,
Stena Fastigheter (sid 17–19).

Grafisk produktion

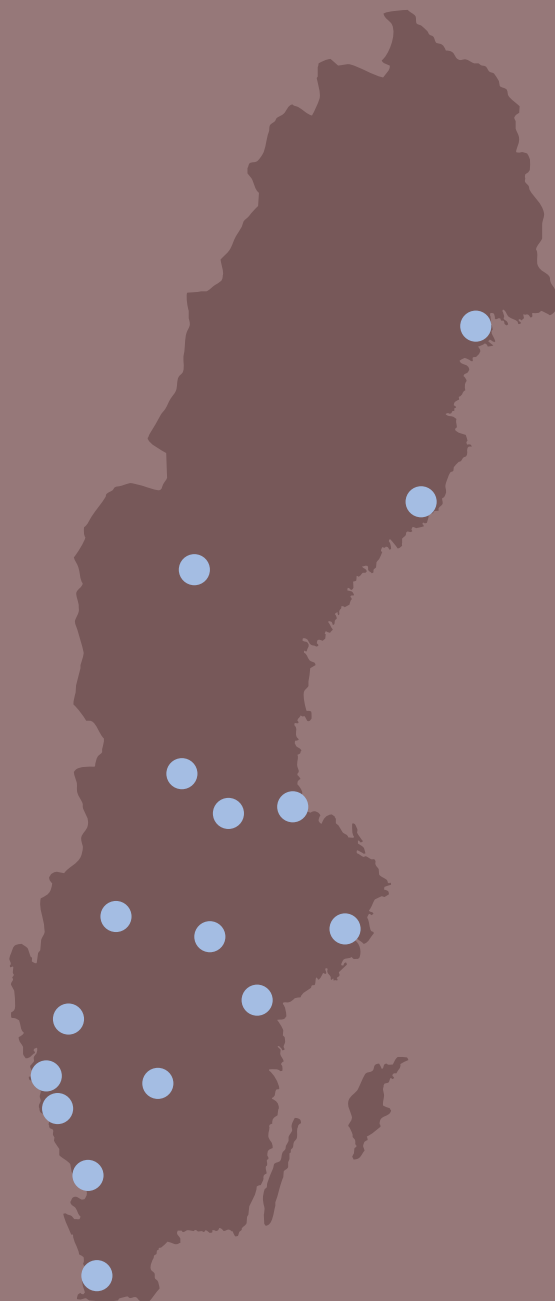
Greatland

Tryck

BrandFactory

Papper

Omslag: 250g Edixion offset.
Inlaga: 180g Holmen TRND vit.



Vi finns på plats lokalt över hela Sverige

Svefa erbjuder spetskompetens och kvalificerad rådgivning inom värdering & analys, hyresgästrådgivning, samhällsbyggnad & fastighetsutveckling, strategisk & operativ förvaltningsrådgivning, strategiskt affärsstöd samt transaktionsrådgivning. Tillsammans är vi över 250 medarbetare fördelade på kontor från Malmö i söder till Luleå i norr. Svefa omsätter årligen 400 MSEK. Bland våra uppdragsgivare finns allt från stora fastighets- och energibolag, investerare, byggbolag, banker, myndigheter och kommuner till mindre lokala fastighetsaktörer som alla uppskattar vår kombination av fastighetskompetens och affärsintelligens.

Svefa huvudkontor

Telefon: 010-603 86 00

E-post: info@svefa.se

Adress: Mäster Samuelsgatan 60,

Box 3316, 103 66 Stockholm

svefa.se

Här hittar du våra
kontaktppgifter

