

Svensk Fastighetsmarknad



SVEFA



4	Förord
6	Svefa Fastighetsindex
8	Svensk ekonomi
10	Investeringsmarknaden
12	Hållbarhet och fastigheter
18	Stockholm
22	Göteborg
26	Uppsala
30	Umeå
34	Jönköping
38	Karlstad
42	Lund
46	Linköping
50	Västerås
54	Malmö
58	Varberg
62	Växjö
66	Helsingborg
70	Örebro
74	Halmstad
78	Norrköping
82	Luleå
86	Borås
90	Skellefteå
94	Östersund
98	Sundsvall
102	Gävle
106	Karlskrona
110	Eskilstuna
114	Om Svefa
116	Om Svefa Fastighetsmarknad
118	Sveriges ledande fastighetsvärderare och analytiker
120	Våra kontor

Varmt välkommen till Svensk Fastighetsmarknad 2022

Pandemin är "över" men nu syns nya, mörka moln på himlen. Krig, energi- och bränslepriser på rekordnivåer, stigande inflation och räntor ger kraftigt ökande byggkostnader och fortsatt osäkerhet

De senaste åren har, trots osäkerhet och tal om att "toppen är nådd", fastigheter fortsatt att leverera rekordavkastning och transaktionsmarknaden har presterat på en hög nivå. Men nu verkar det som om trenden har vänt. Inflationen har tagit fart och den svenska Riksbanken har både höjt styrräntan och aviserat att fler höjningar är att vänta.

Att vi kommer att få se högre inflations- och räntenivåer än vad vi vant oss med de senaste 10–12 åren verkar vara ett faktum. Det ger inte minst den amerikanska centralbankens räntehöjning en fingervisning om. De stigande kostnaderna och ränteläget innebär att marknadsläget både ser osäkert ut och är utmanande för investerare.

Svefa har producerat rapporten Svensk Fastighetsmarknad 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 miljömässighållbarhet.

Utvecklingen och inkluderingen av hållbarhetsperspektivet i Svefas Fastighetsindex är naturligt. Dels därför att hållbarhet är ett av Svefas kärnområden. Dels 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. Svefas Fastighetsindex inkluderar dessa parametrar för att fortsätta vara relevant.

I den här utgåvan av Svensk Fastighetsmarknad belyser vi både affärsmöjligheter samt risker och utmaningar. Rapporten ger er som läsare en unik inblick i 24 delmarknader och delar med oss av våra insikter om dessa.

Svefa har, sedan vi grundades för 25 år sedan, levt i gränssnittet mellan det privata och offentliga. Vi är en aktiv rådgivare i samtliga fastighetssegment men speciellt fokuserade på samhällsfastigheter, bostäder, utvecklingsfastigheter och byggrätter. Vi har hela Sverige som vår marknad och den i särklass största kundgruppen för Svefa är landets kommuner. Svensk Fastighetsmarknad är sannolikt den bredaste sammanställningen av den svenska fastighetsmarknaden som erbjuds publikt. Vi presenterar fakta om hyresnivåer, direktavkastning med mera. 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 faktsäckad 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

+ + + + +

+ + + + +



+

+

+ + + + +

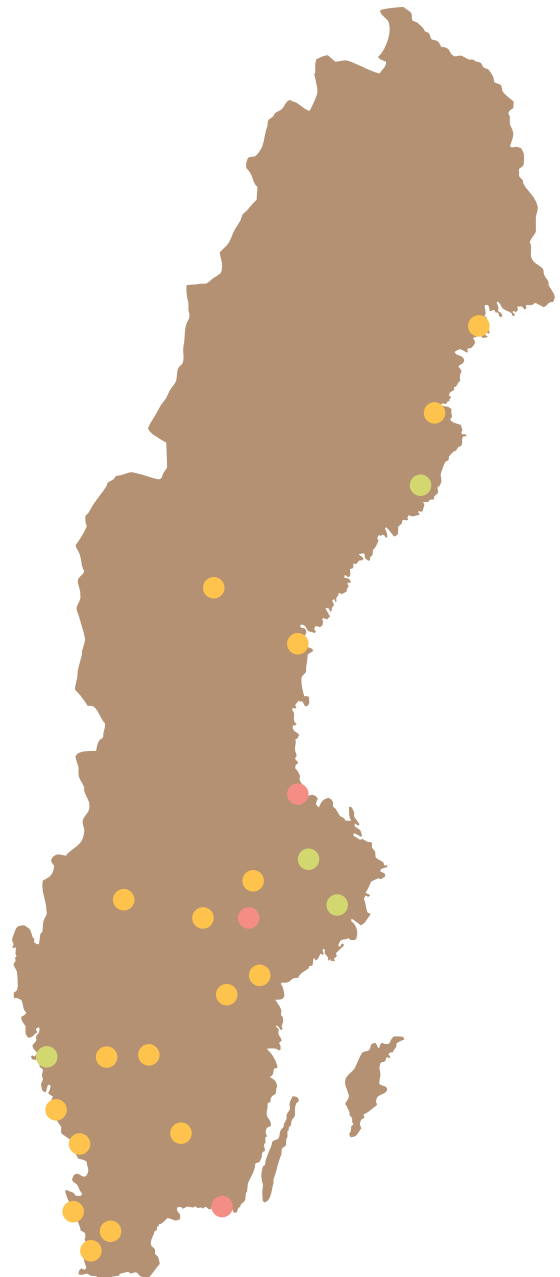
+ + + + +

+ + + + +

Svefa Fastighetsindex 2022

Placering Våren 2022

	Kommun		2022*	2021	2020	2019	2018
1	Stockholm	●	76	86	86	87	88
2	Göteborg	●	66	72	71	71	70
3	Uppsala	●	61	59	62	63	68
4	Umeå	▲	60	51	54	54	58
5	Jönköping	●	58	56	54	54	54
6	Karlstad	▼	57	56	53	49	47
6	Lund	▼	57	56	57	58	61
8	Linköping	●	54	54	56	56	54
8	Västerås	▲	54	53	52	51	49
10	Malmö	▼	52	59	55	58	59
10	Varberg	▲	52	49	-	-	-
12	Växjö	▲	51	48	49	47	48
13	Helsingborg	▼	48	52	51	54	54
13	Örebro	▼	48	49	53	53	53
15	Halmstad	●	46	44	47	40	43
16	Norrköping	●	45	43	46	42	41
16	Luleå	▲	45	41	45	49	51
18	Borås	●	41	38	38	40	35
18	Skellefteå	▲	41	33	-	-	-
18	Östersund	▲	41	34	38	38	39
21	Sundsvall	▼	40	38	39	41	42
22	Gävle	●	37	32	34	33	31
23	Karlskrona	▲	31	21	-	-	-
24	Eskilstuna	▼	23	28	24	26	26



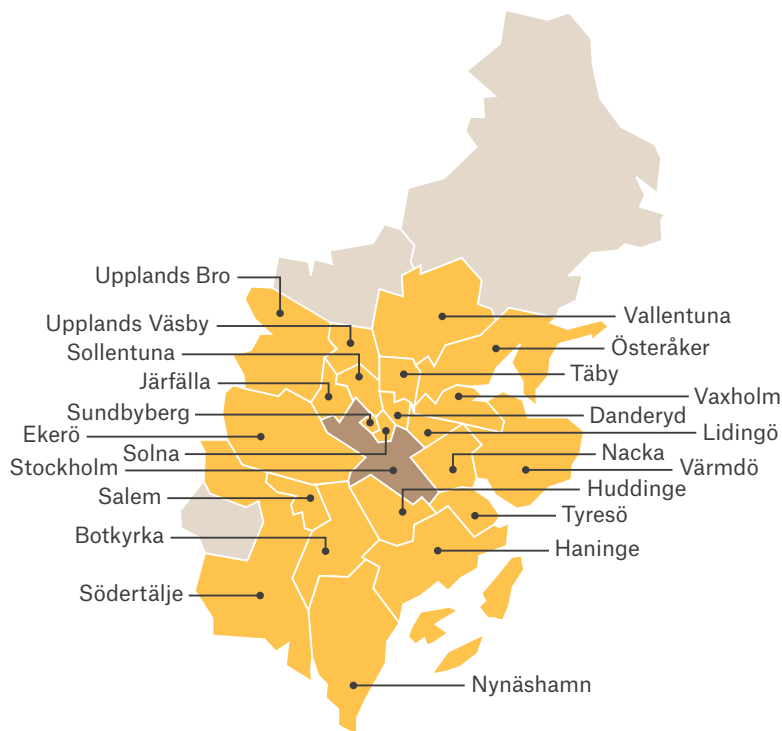
▲▼ Pilarnas riktning visar placeringsförändringen sedan förra utgåvan av Svensk Fastighetsmarknad.

●●● 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 hållbarhetsparametrarna utgör 20 % av index och väger in faktorer som kriminalitet och fastighetsbeståndets energiprestanda.

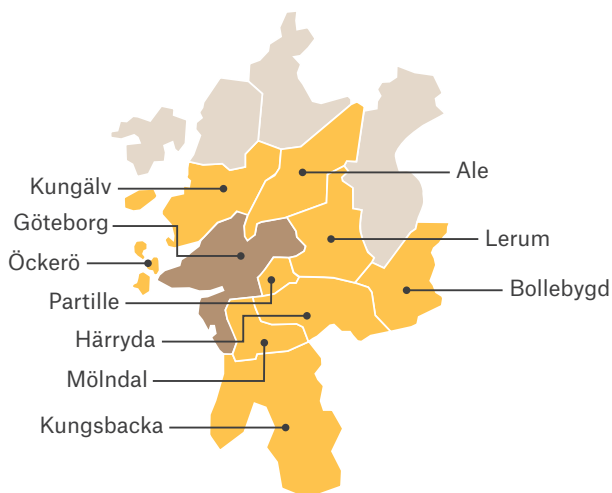
Stockholmsregionen

	Kommun	Svefa Fastighetsindex
1	Stockholm	76
2	Solna	75
3	Täby	71
4	Sundbyberg	68
5	Nacka	67
6	Sollentuna	63
6	Järfälla	58
8	Danderyd	56
9	Huddinge	52
10	Lidingö	51
11	Österåker	50
12	Upplands Väsby	49
13	Värmdö	48
14	Vallentuna	46
15	Tyresö	45
15	Salem	45
17	Haninge	44
18	Upplands-Bro	44
19	Vaxholm	43
19	Ekerö	42
21	Södertälje	37
22	Botkyrka	31
23	Nynäshamn	29



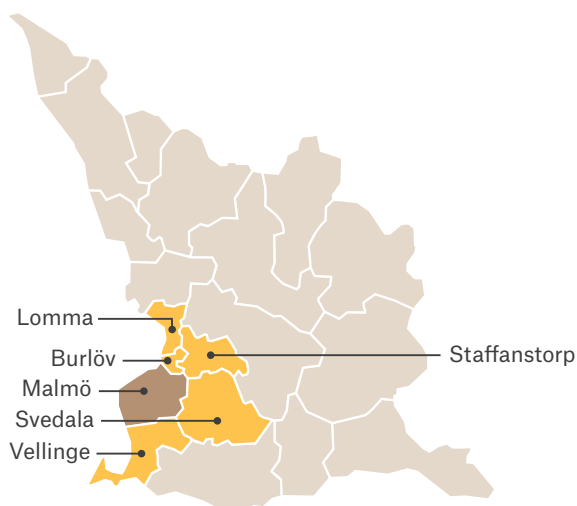
Göteborgsregionen

	Kommun	Svefa Fastighetsindex
1	Göteborg	66
2	Mölnadal	64
3	Kungälv	52
4	Härryda	51
5	Kungsbacka	45
5	Lerum	43
7	Ale	40
8	Partille	38
9	Bollebygd	32
10	Öckerö	29



Malmöregionen

	Kommun	Svefa Fastighetsindex
1	Malmö	52
2	Vellinge	49
3	Lomma	40
4	Staffanstorp	39
5	Burlöv	38
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

Under 2021 noterades en tydlig återhämning i svensk ekonomi, understödd av finans- och penningpolitiska stimulanser och en utfasning av coronarestriktionerna. BNP för 2021 uppgick till +4,7 %, vilket kan jämföras med -3,2 % under 2020.

Den starka utvecklingen väntas mattas av under 2022, vilket också BNP från Q1 indikerar (-0,4 % jämfört med Q4). Enligt Riksbankens prognos i april väntas BNP för 2022 som helhet landa på +2,8 %, och mot slutet av året väntas Sverige gå in i en svag högkonjunktur.

Den ryska invasionen av Ukraina har dock medfört stor geopolitisk osäkerhet som kan få långtgående konsekvenser för den ekonomiska utvecklingen. Osäkerheten är stor, och det kan noteras att Regeringen i vårbudgeten avsatt 2,8 mdkr till att stärka militär-/civilförsvaret samt 12,6 mdkr i stöd till Ukraina (inklusive flyktingmottagande, som enligt Migrationsverkets huvudscenario väntas uppgå till 80 000 personer under 2022, med ett "worst-case" om 200 000 personer).

Vidare kvarstår viss osäkerhet kring de långsiktiga konsekvenserna av coronapandemin (och kortsiktigt med risk för ökad smittspridning och återinförda restriktioner).

Inflationen har ökat starkt med en uppgång om 6,4 % sett till de senaste 12 månaderna (KPIF, april-22), framför allt på grund av stigande priser på el, drivmedel och livsmedel. Det är den högsta noteringen på över 30 år (dec-91).

Riksbanken – som tidigare tillämpat en mycket expansiv penningpolitik för att nå inflationsmålet om 2,0 % – beslutade i april att höja reporäntan med 25 punkter till 0,25 % i syfte att motverka att den nu höga inflationen blir långvarig. Ytterligare två eller tre höjningar är att vänta under 2022. Till 2024 – 2025 väntas inflationen stabiliseras kring 2,0 %, med en reporänta om 1,5 – 2,0 %.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar, även om den höga befolkningstillväxten avtagit. En utmaning är den åldrande befolkningen (antalet 85+ väntas öka med ca 55 % till 2031). Befolkningen inom den "yrkesaktiva" kategorin 20-64 år väntas endast öka med ca 3 %

vilket medför att den redan höga försörjningskvoten (andelen personer i "icke-arbetsför" ålder) ökar.

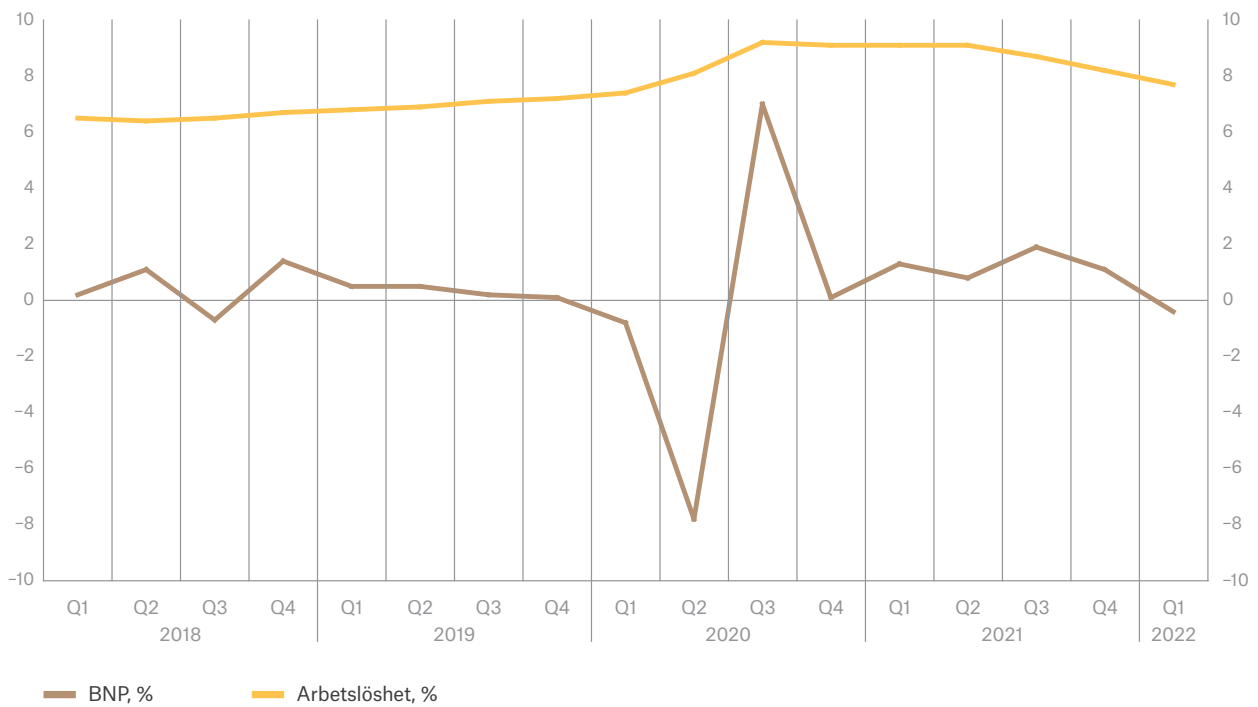
Stora krav ställs på utbyggnad av vård/skola/omsorg. De offentliga finanserna är starka, men beaktat det stora investeringsbehovet i offentlig sektor kommer det sannolikt krävas en åtstramning av de offentliga utgifterna och finanspolitiken framöver.

Efter att coronarestriktionerna lättats har efterfrågan på arbetskraft ökat, och arbetslösheten är nu nere på motsvarande nivå som innan coronapandemin. Arbetslösheten för 2022 och 2023 väntas uppgå till 7,1 % respektive 6,8 % (att jämföra med 7,9 % under 2021). Återhämtningen är emellertid osäker, och arbetsmarknaden – och svensk ekonomi i stort – är känslig för negativa signaler.

Coronapandemin har påskyndat näringslivets struktur-omvandling, och det svenska näringslivet blir alltmer kunskapsintensivt. Inom flera yrken är det brist på utbildad/kompetent arbetskraft vilket riskerar att hålla tillbaka den positiva utvecklingen. Utan erforderlig kompetens finns det risk för att investeringar skjuts på framtiden, som till exempel nödvändiga "gröna investeringar" för att möjliggöra omställningen till ett mer klimat-/miljöanpassat näringsliv (och samhälle i stort). Inom vård/skola/omsorg ökar behovet av arbetskraft på grund av den demografiska utvecklingen, men även här är tillgången till utbildad arbetskraft begränsad.

Långtidsarbetslösheten är fortsatt hög, en negativ trend som ökat under coronapandemin och som riskerar att bita sig fast (antalet arbetslösa >24 månader närmar sig 100 000 personer). För att skapa förutsättningar för att långtidsarbetslösa ska kunna komma tillbaka till arbetsmarknaden krävs insatser med fokus på kompetensutveckling. Just utbildning är en av de stora utmaningarna, och den viktigaste faktorn till en varaktig etablering på arbetsmarknaden. Detta särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet.

Bruttonationalprodukt och arbetslöshet, 2018-2022



Om fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden har under flera år noterat en positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser inom flertalet segment och geografiska delmarknader.

Investeringsmarknaden tog en kort, coronarelaterad "paus" under våren 2020, men utveckling under 2020 och 2021 var i praktiken opåverkad av lågkonjunkturen.

Transaktionsaktiviteten under 2021 var exceptionellt stark, med en investeringsvolym om ca 287 mdkr (>10 mkr). Detta kan jämföras med 2019 och 2020 med nivåer kring 190 mdkr, vilket då utgjorde en historiskt hög transaktionsaktivitet. Även oaktat Akelius/Heimstaden (ca 37 mdkr i Sverige) noterades 2021 ett nytt rekord på den svenska fastighetsmarknaden.

Vidare noterades en hög aktivitet på börsen med ett antal intressanta strukturaffärer; som Castellums bud på Kungsleden, Corems uppköp av Klöver och SBB:s förvärv av Offentliga Hus. Om dessa inkluderas uppgick den totala transaktionsvolymen för 2021 till ca 400 mdkr.

2022 har noterat en stark indelning på investeringsmarknaden med en transaktionsvolym i Q1 om ca 57 mdkr (+32 % jämfört med Q1 2021). Särskilt kommersiella

fastigheter har noterat en tydlig ökning, såväl vad gäller investeringsvolym som antal transaktioner.

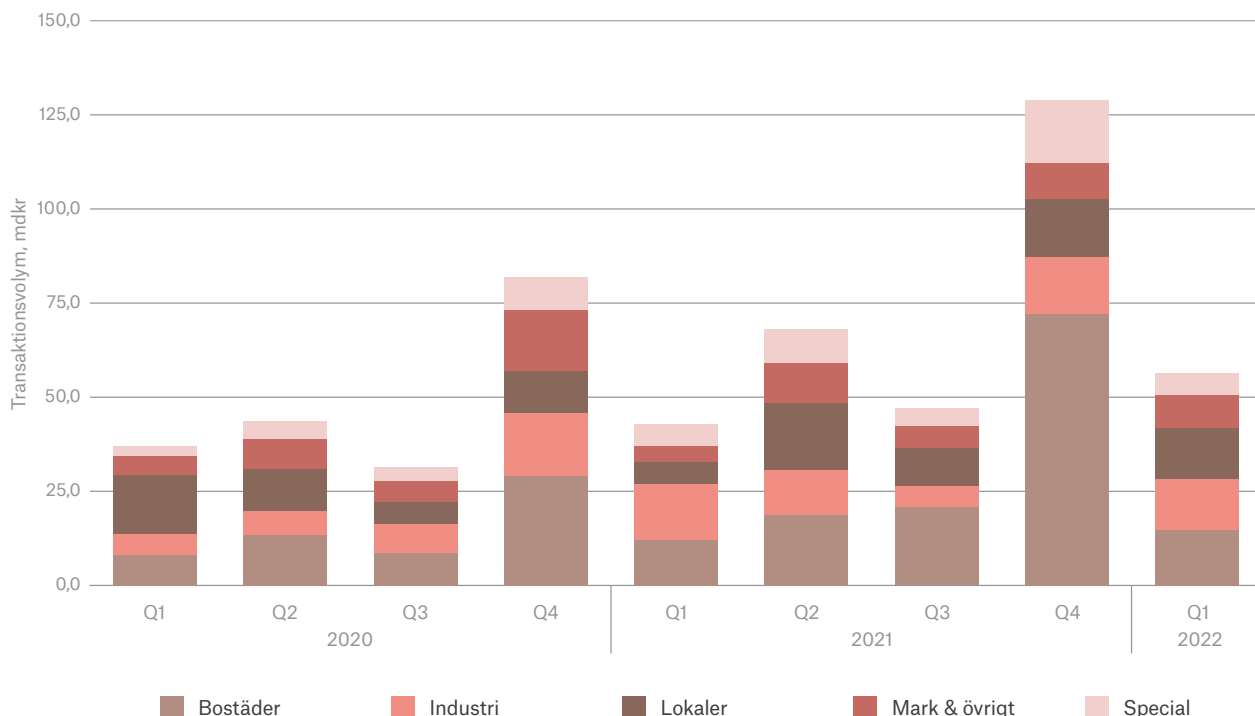
Köpare har i huvudsak varit svenska investerare, varav en stor andel institutionellt kapital. Det finns ett tydligt investeringsintresse från utländskt kapital, men med ett mer "snävt" investeringsfokus (storstadsmarknader, nischade portföljer). Det krävs vanligen en betydande investeringsvolym för att motivera utländska aktörer att ta steget in på en ny marknad, vilket också talar för indirekta fastighetsinvesteringar.

Bostadsfastigheter och samhällsfastigheter utgör stabila tillgångar med ett starkt investeringsintresse, och marknaden bedöms som fortsatt stark under 2022.

Moderna/flexibla kontor i CBD och A-läge utgör intressanta investeringar, särskilt med hyresgäst från offentlig sektor. Det finns en osäkerhet kring lokalhyresmarknadens långsiktiga utveckling "post-corona" som till viss del även påverkar investeringsmarknaden. Digitalisering, hem-/distansarbete och fokus på flexibla lokaler/hyresavtal väntas medföra minskad lokalefterfrågan.

Till följd av e-handels tillväxt, något som onekligen "hjälpats" av corona, samt attraktiva triple-net-avtal med stabilt

Transaktionsvolym, 2020-2022



kassaflyde till låg risk finns ett stort investeringsintresse för logistikfastigheter (såväl förvärv som nyproduktion).

Till de segment som noterar ett relativt lågt intresse på investeringsmarknaden hör "upplevelserelaterade" fastigheter som hotell, café/restaurang, viss handel o.d. Under 2021/2022 har det emellertid noterats ett antal transaktioner som möjligen indikerar att investerarna åter ser handelsfastigheter och kvalitativa hotell som intressanta investeringsobjekt.

De "fysiska" klimatriskerna har stort fokus, vilket också väntas påverka investerings-/fastighetsmarknaden i allt högre utsträckning (särskilt vid nyproduktion). Klimatrelaterade risker medför finansiella risker, vilket i sin tur påverkar förutsättningarna – och kostnaderna – på försäkrings-/kreditmarknaderna. Det kan få stora konsekvenser för "kapitalintensiva" tillgångar som fastigheter.

Kreditmarknaden har fortsatt att försvagas under mars/april, vilket kan exemplifieras av den 10-åriga statsobligationsräntan som ökat kraftigt (+ ca 1,2 %-enheter sedan krigsutbrottet i Ukraina t.o.m. 12 maj 2022), och även på obligationsmarknaden har noterats försämrade upplåningsvillkor. Då pris på lånat kapital stiger försämras avkastningen på eget kapital, och om stigande kapitalkost-

nader kombineras med svårigheter att erhålla finansiering kan det få stor påverkan på investeringsmarknaden. Fastighetsmarknadens aktörer har emellertid till viss del tagit höjd för stigande räntor och det bedöms finnas en viss "buffert" innan ökade kapitalkostnader medför stigande direktavkastningskrav.

Det är fortsatt god efterfrågan på mark/byggrätter och projektfastigheter (förutsatt bostadsbyggnation), men det finns en osäkerhet kring prisutvecklingen på privatbostadsmarknaden (stigande räntor, svag aktiemarknad) och hur detta påverkar de ekonomiska förutsättningarna för kommande projekt.

Den stora risken på projektmarknaden utgörs emellertid av stigande byggkostnader, särskilt då utvecklingen på privatbostadsmarknaden medför att det sannolikt blir svårt att "kompensera" detta genom högre pris/hyra ut mot kund. De långsiktiga konsekvenserna är osäkra, men redan idag noteras att planerade projekt skjuts på framtiden. Att det statliga investeringsstödet för hyresbostäder avskaffats väntas medföra minskad projektaktivitet och ett minskat intresse för bostadsbyggrätter inom många lokala delmarknader.

Hållbar stadsutveckling med ett kommunalt perspektiv

De uppsatta målen i Agenda 2030 innebär att kommuner, exploatörer och byggaktörer behöver utveckla sin styrning av samhällsutvecklingsprojekt för att kunna leva upp till hållbar stadsutveckling. I årets version av Svensk Fastighetsmarknad kommer vi att speciellt belysa två aktuella områden där Svefa är aktiva och som även i hög grad påverkar den svenska fastighetsmarknaden både nu och imorgon.

Svefa har definierat hur vi arbetar med hållbarhet i vår verksamhet. Som grund för arbetet ligger vår vision, affärsidé samt varumärkeslöfte. Målgrupperna för vårt hållbarhetsarbete omfattar våra kunder, medarbetare, ägare, leverantörer och övriga intressenter samt samhället där vi verkar. Utgångspunkten tar vi i FN:s globala principer (Global Compact).

Svefas breda verksamhet berör de flesta av hållbarhetsmålen, men huvudfokus är där vi direkt kan vara med och bidra eller påverka: Hållbara städer och samhällen, Bekämpa klimatförändringarna och Jämställdhet. De används som en ledstjärna för att driva hållbarhetsarbetet framåt inom Svefa.

Område 1

Utan hållbara markanvisningar blir kommunernas ambition bara visioner!

Ca 70 % av Sveriges kommuner och regioner använder Agenda 2030 i sitt arbete. Ändå har många kommuner riktlinjer som saknar hållbarhetsperspektivet. Enligt en rapport från PwC om kommunal hållbarhetsstyrning så har endast en femtedel av kommunerna på ett tydligt sätt kopplat ihop hållbarhetsstyrningen och kommunens mål med ett eller flera mål i Agenda 2030. Kommunerna behöver implementera hållbarhet i styrning av sina samhällsutvecklingsprojekt. Vad krävs för att vi ska lyckas skapa långsiktigt hållbara samhällen? Hur kan kommuner redan i ett mycket tidigt skede skapa förutsättningar och tydlighet för exploatörer?



Område 2

Från Parkeringshus till Mobilitetshus - Kan det lösa städernas ytbrist?

En av de allra största utmaningarna för att skapa hållbara och fungerande samhällen är frågan om transporter. Allt fler kommuner har insett att marken är för värdefull för att upplåta till parkering. Tillgänglig mark är en av stadens stora bristvaror och att tillgången till mark påverkas av antalet bilar i staden och hur de förvaras är ett faktum.



Område 1

Utan hållbara markanvisningar blir kommunernas ambition bara visioner!

Bygg- och fastighetsbranschen står idag för ca 20 % av utsläpp av växthusgaserna. Dessutom får nya byggnader och nya områden påverka på andra hållbarhetsområden som sociala och ekonomiska strukturer i samhället.

FN har antagit 17 globala utvecklingsmål, Agenda 2030, som syftar till att uppnå en socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbar värld till år 2030. Kommunerna och regionerna har en central roll i Sveriges bidrag till genomförandet av de globala målen då flera av kommunernas och regionernas grunduppdrag är direkt eller indirekt kopplade till delmål i Agenda 2030, till exempel skola, vård och samhällsplanering.

Flertalet kommuner har hållbarhetsambitioner som framgår i kommunernas mål och budgetar men i många fall saknas mer specifika hållbarhetsmål i syfte att uppnå en hållbar stadsutveckling och minska den totala miljöpåverkan av bygg- och fastighetsbranschen.

Den gröna tråden

Ca 70 % av Sveriges kommuner och regioner använder Agenda 2030 i sitt arbete. Enligt en rapport från PwC om kommunal hållbarhetsstyrning har endast en femtedel av kommunerna på ett tydligt sätt kopplat ihop hållbarhetsstyrningen och kommunens mål med ett eller flera mål i Agenda 2030. Kommunerna behöver implementera hållbarhet i styrning av sina samhällsutvecklingsprojekt.

År 2020 hade 88 % av landets kommuner antagit riktlinjer för markanvisning. Många kommuner har riktlinjer som saknar hållbarhetsperspektivet.

För att kunna leva upp till sina hållbarhetsambitioner behöver därför många kommuner hitta en metod för att upprätta, implementera och säkerställa en hållbarhetsstrategi i samhällsutvecklingsprojekten tillsammans med deltagande byggherrar.

Hållbara markanvisningar

Ett sätt att hantera hållbara mål är att göra det i ett tidigt skede i utvecklingsprocessen, redan i riktlinjerna för markanvisningar. Exempel på hållbarhetskriterier som kan användas vid markanvisningar är:

- Hållbar energianvändning (Mål 7)
 - Begränsad klimatpåverkan i byggnadens användningsskede
- Social hållbarhet (Mål 10)
 - Ökad samvaro, trygghet, tillgänglighet och integration
- Hållbara städer och samhällen (Mål 11)
 - Göra städer och bostättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara
- Bekämpa klimatförändringar (Mål 13)
 - Begränsad klimatpåverkan i byggnadens produktskede och slutskede

Vad gör vi på Svefa?

Svefa erbjuder hjälp med att upprätta alternativt uppdatera riktlinjerna för markanvisning generellt eller för enskilda markanvisningar med fokus på hållbarhet. Riktlinjerna tar avstamp i Agenda 2030 och de globala målen för hållbar utveckling. Hållbarhetskraven biläggs markanvisningsavtal och överenskommelse om exploatering.

Ett exempel på metod är att riktlinjerna består av en checklista inom olika teman som beaktar de tre hållbarhetsdimensionerna: social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Checklistan innehåller hållbarhetskrav utifrån kommunens styrande hållbarhetsdokument, planer, visioner och mål. Ur denna kan exploatören välja ett av kommunen bestämt antal hållbarhetspunkter som projektet ska uppfylla för att nivån på hållbarhetskraven ska kunna anpassas efter de specifika förutsättningar som råder i respektive exploateringsområde. Checklistan innehåller även en enkel uppföljningsplan.

Riktlinjer för markanvisningar

Med markanvisning avses en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om exploatering av ett markområde som ägs av kommunen.

Enligt Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska de kommuner som säljer fastigheter via ett markanvisningsförfarande upprätta riktlinjer för detta. Syftet med riktlinjer för markanvisningar är att:

- Skapa en tydlighet och transparens i kommunens marktilldelningsprocess
- Tillse att exploatörer behandlas på ett likställt sätt
- Främja goda konkurrensförhållanden på marknaden
- Fördela den kommunägda marken till bra och utvecklande projekt som möter stadens behov
- Öka byggherrarnas engagemang genom att de ges möjlighet att utveckla byggprojekt och stadsmiljöer samt att marknadsföra sina projekt i ett tidigt skede

Område 2

Från Parkeringshus till Mobilitetshus – Kan det lösa städernas ytbrist?

Allt fler kommuner har insett att marken är för värdefull för att upplåta till parkering. Mark är en av stadens stora bristvaror och att tillgången till mark påverkas av antalet bilar i staden och hur de förvaras är ett faktum. Genom att utveckla mobilitetshus minskar antalet bilar i staden och reducerar behovet av parkering och möjliggör andra värden i ett kvarter eller en stadsdel.

Mobilitetshus är inte bara ett av de mest yteffektiva sätten att skapa yta för parkering, de möjliggör även för att eget bilägande ersätts med tillgång till ändamålsenliga transportmedel för stunden. Om mobilitetstjänsterna utformas rätt kan de minska både behovet och antalet skäl till att äga egen bil. En privatägd bil står still ca 95 % av dygnets alla timmar.

Mobilitetshus kan variera i storlek och innehåll

I långsiktig stadsplanering behöver vi beakta utvecklingen av våra framtida transportval. Vad händer med bilen i framtiden och i vilken omfattning kommer vi att äga den och andra fordon? Mobilitet handlar om tillgänglighet och förflyttning av människor och varor. Genom att erbjuda en kombination av plats, transportmedel och service minskar behovet av långa och korta transporter (last-mile) och därmed även belastningen på miljön.

Mobilitetshuset funktion ska underlätta för boende och verksamma i närområdet. Ett mobilitetshus anpassas efter platsens förutsättningar och omgivningens behov. Genom tredimensionell fastighetsbildning och välplanerad konstruktion kan innehållet varieras inom byggnaden och över tid. Utöver parkering för bilar och cyklar, kan de till exempel innehålla el-laddstationer, delade fordon/cyklar, fordonsservice, leveransskåp, återvinningsstation, livsmedelsbutik, gym, kontor, förskola eller bostäder.

Från parkeringshus till mobilitetshus

Vi ser att synen på parkering håller på att förändrats i landets kommuner. Vi har gått från ineffektiv mark-parkering till parkeringsköp i gemensamma parkeringsanläggningar och nu tar allt fler nästa steg och utvecklar

mobilitetsköp i mobilitetshus. Från att parkering endast tagit yta för förvaring av bilar på stadens gator och i parkeringshus, kan mobilitetshuset nu i stället skapa utrymme för effektivare mark- och transportanvändning i staden.

Det är oftast ett parkeringsbolag som är byggaktör i processen. Beroende på var mobilitetshuset placeras kan det bli aktuellt med tredimensionell fastighetsbildning. När aktörer till exempel fastighets- och parkeringsbolag, involveras tidigt i planprocessen har de möjlighet att bidra till en genomtänkt och effektiv lösning av mobilitetshuset. Parkeringsbolagen förvaltar och driver sedan anläggningen. Här kan leverantörer av olika mobilitets- och leveranslösningar kopplas in.

I de flesta fall ägs marken för mobilitetshuset av en offentlig aktör, vanligen en kommun eller ett kommunalt bolag. Om en privat aktör ska driva mobilitetshuset bör kommunen utreda en möjlig väg fram för att få in nya aktörer, det kan bland annat handla om markanvisning eller tomträtt.

Finansiering

En förutsättning för parkeringsbolagen att få finansiering till mobilitetshuset är försäljning av parkeringsköp. Exploatörerna förbinder sig att ingå parkeringsköp tidigt vilket innebär att exploatörerna köper in sig i ett visst antal parkeringsplatser från parkeringsbolaget. Exploatörerna anlägger då inga bilparkeringsplatser inom den egna fastigheten. Plats för cykelparkeringar i varierade storlekar bör däremot finnas.



Mobilitetshus är en långsiktig investering och ett verktyg för kommunen att ta ett helhetsgrepp om parkeringsfrågan och hur den regleras inom ett område. Investeringen och anläggningen har normalt sett en lång avskrivningstid och beräknas först generera vinst på längre sikt. Kostnaden att implementera mobilitetsåtgärder som minskar behovet av egen bil är inledningsvis höga, men ska ställas mot att man får lägre drifts- och underhållskostnader i framtiden eftersom man har färre parkeringsplatser.

Tillgång och nyttjande

Placeringen av mobilitetshuset är avgörande för hur mobilitetshuset kommer att nyttjas. Det ska ligga strategiskt, där rörelseflödet är som störst, så att det är enkelt och tidseffektivt att nyttja mobilitetslösningarna. Framför allt ska det vara enklare att nyttja delade fordon och hållbara färdmedel än tillgången till den privata parkeringsplatsen. Under planprocessens tidigare skede behöver resenärsunderlag kartläggas för att konstatera om det finns tillräcklig efterfrågan för ett mobilitetshus.

Under planprocessen måste kommunen lyfta blicken och se hur parkeringsmöjligheterna ser ut runt planområdet. Behöver åtgärder göras även där för att mobilitetshuset ska fungera? Det vill säga, finns det ytor utanför planområdet som kommer att föredras som parkeringsytor istället för att använda mobilitetshuset? Behöver isåfall ytterligare parkeringsrestriktioner införas? Behöver kollektivtrafiken utökas för att tillgodose området med tillräcklig service? Det kan också vara aktuellt att uppmontra exploitören att erbjuda hållbara transportmedel på kvartersmark, för att på så sätt minska behovet av parkeringsköp.

Det kan i vissa fall vara lämpligt med samnyttjande av bilparkering i mobilitetshus. Samnyttjande är framför allt lämpligt mellan evenemangs- och dagparkering eftersom parkeringsbehovet då uppstår vid olika tidpunkter på dygnet. För boendeparkering är det mindre effektivt eftersom de boende inte alltid parkerar om sin bil under dagtid. För boendeparkering i mobilitetshus kan så kallad tillståndsparkering användas, på så sätt kan man enklare följa upp nyttjandegraden. Detta behöver dock studeras från fall till fall i en mobilitets- och parkeringsutredning.

8 frågor att ta med sig i initierade arbetet

1. Vad är syftet med att bygga ett mobilitetshus?
2. Finns underlag/den kritiska massan?
Finns efterfrågan?
3. Vilka funktioner ska mobilitetshuset innehålla?
4. Vilka ska använda mobilitetshuset?
5. Var inom området ska mobilitetshuset lokaliseras?
6. Hur ska mobilitetshuset finansieras?
Av vem?
7. Hur ska ägandet av marken samt byggnaden se ut?
8. Hur ska mobilitetserbjudandet se ut, vilka behov finns?

Stockholm

Den ökade osäkerheten i omvärlden, i kombination med den negativa utvecklingen på börsen, förväntningar om högre räntor och svagare tillväxt, har medfört att den starka prisutvecklingen på privatbostadsmarknaden har avmattats något under 2022. Intresset för kvalitativa kontorsfastigheter har emellertid ökat, såväl på investerings- som lokalhyresmarknaden. Hyresnivåerna är nu tillbaka på motsvarande nivåer som innan coronapandemin, men det kvarstår viss osäkerhet kring lokalefterfrågan på sikt.

Bostadsfastigheter

Under coronapandemin noterades inledningsvis fallande bostadsrättspriser, men marknaden återhämtade sig snabbt. När det stod klar att många tvingades till hemarbete ökade bostadens attraktivitet, med stigande priser till följd. Under 2021 ökade bostadsrättspriserna i Storstockholm med ca 9 %, men under 2022 har det noterats en viss avmattning av den starka prisutvecklingen. Priserna på småhusmarknaden har ökat med ca 15 %, även detta till stor del på grund av "corona-effekten". Den starka utvecklingen påverkas även av den demografiska utvecklingen, och av att marknadens preferenser inte överensstämmer med de bostäder som uppförts under de senaste åren. Prisutvecklingen väntas medföra en ökande byggnation av småhus i Stockholms mer perifera delmarknader.

Projektaktiviteten är hög, med stor konkurrens vid kommunala markanvisningar, särskilt i "stationsnära" lägen. Allt fler markanvisningar ställer krav på hållbarhet, såväl vad gäller miljö som sociala faktorer, vilket medför att pris inte nödvändigtvis är avgörande vid tilldelning av byggrätter.

De senaste prisnoteringarna indikerar att betalningsviljan för mark/byggrätter och projektfastigheter "villkorat" hyresrätter nu värdemässigt ligger nära, eller till och med överstiger, betalningsviljan för bostadsrätter inom ett antal delmarknader i Stockholm.

Det finns ett fortsatt stort investeringsintresse för hyresrättsprojekt. En av de senaste noteringarna som visar på det är NREP:s förvärv i mars av ett projekt i Bromsten av Skanska. Köpeskillingen motsvarande ca 63 600 kr/kvm, med en bedömd direktavkastning om ca 3,2 %.

En bidragande faktor till det stora intresset för hyresbostäder har varit det statliga investeringsstödet. Inom Stockholms län är det främst projekt i Nynäshamn, Haninge, och Norrtälje som tagit del av stödet. Beslutet att avskaffa investeringsstödet har medfört en ökad osäkerhet inom dessa marknader. Svefa bedömer att planerad nyproduktion till viss del kommer att hämmas av det avskaffade investeringsstödet, och framför allt av den senaste tidens kraftigt ökande byggkostnader.

Någon riskaversion på investeringsmarknaden på grund av stigande finansieringskostnader har ännu inte noterats i genomförda affärer, men det bedöms finnas en viss "eftersläpande" effekt som kan komma att påverka såväl direktavkastningskrav som efterfrågan på projektfastigheter och mark/byggrätter. Det finns emellertid ett stort behov av nyproduktion för att möta befolkningstillväxt, och för att möta befintlig bostadsbrist, vilket talar för en fortsatt hög projektaktivitet, även på en mer osäker marknad.

76

SVEFA FASTIGHETSINDEX



Kommersiella fastigheter

När Covid-19 nu inte längre klassas som en samhällsfarlig sjukdom återstår att se hur företagen kommer att hantera kombinationen av hem-/distansarbete med kontorsarbete. För många fastighetsägare har det varit en stor utmaning att anpassa fastigheterna/lokaler till ett nytt sätt att arbeta. Många hyresgäster efterfrågar numera mer kvalitativa lokaler med fokus på digital teknik. Vidare efterfrågas sociala ytor då många som delvis arbetar på distans nu ser arbetsplatsen mer som en social mötesplats. Även intresset för co-working har ökat som ett resultat av det flexibla arbetssätt som tog fart under coronapandemin, och det har noterats markant högre lokalhyror inom detta segment.

Det noteras ett stort investeringsintresse för kvalitativa kontorsfastigheter, särskilt stora objekt i kommunikationsnära lägen. Ett exempel på detta är AMF:s försäljning av tre kontorsfastigheter på Norrmalm. Underliggande fastighetsvärde motsvarade ca 143 000 kr/kvm och direktavkastningen, beaktat marknadsmässiga parametrar, bedöms till ca 3,35 %.

Efter en relativt svag utveckling under 2020 och 2021 har kontorshyresmarknaden stabiliserats. Om inte konjunkturen tydligt försvagas, vilket inte bedöms sannolikt, är Svefas bedömning att kontorshyror kommer ha en

stabil utveckling under 2022. Vakansnivåerna, som låg på historiskt låga nivåer fram till och med 2019, ökade kraftigt under coronapandemin, men har därefter noterat en viss återhämtning. I centrala Stockholm bedöms vakans-/hyresrisken idag ligga kring 5 %. Det är förvisso lägre än för 12 månader sedan, men fortfarande något högre än en långsiktigt marknadsmässig nivå, vilket i huvudsak bedöms vara orsakat av det fortsatt osäkra konjunkurläget.

Det ökande hem-/distansarbetet har varit positivt för kontorsmarknaden – och för bostadsmarknaden – i Stockholms mer perifera delmarknader. Det finns ett stort intresse för lokaler i utvecklingsområden, särskilt inom delmarknader som Slakthusområdet, Sickla, med flera där kontor och service integreras med bostäder.

E-handels tillväxt har varit stark under coronapandemin vilket påskyndat en konvertering av fysiska butiker till mer upplevelseorienterade verksamheter som restauranger/caféer, pop-ups och utlämningsställen med provrum. Med sjunkande hyror och ökande vakanser inom butikssegmentet under 2022 väntas det finnas ett fortsatt intresse för att konvertera "problemlokaler" för att möjliggöra nya verksamheter. Ändrade konsumtionsmönster kan också noteras i projektaktiviteten, med stort fokus på "konsumentnära" lokaler som integreras med bostäder.

Stockholm



Kommunfakta

	2012	2022	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	881 200	978 800*	11	1,2
Medelpris småhus, tkr	4 600	8 800	89	6,6
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	45 700	83 200	82	6,2
Medelinkomst, tkr	320	400**	27	3,0
Omsättning per capita, tkr	1 320	1 600*	21	2,2
Arbetslöshet, %	6,7	7,6*	0,8	-
Låneskuld, kr/capita	33 500	82 800**	147	12,0
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	4 300	7 540	75	5,8

* Avser 2021 års siffror

** Avser 2020 års siffror

76

Svefa Fastighetsindex

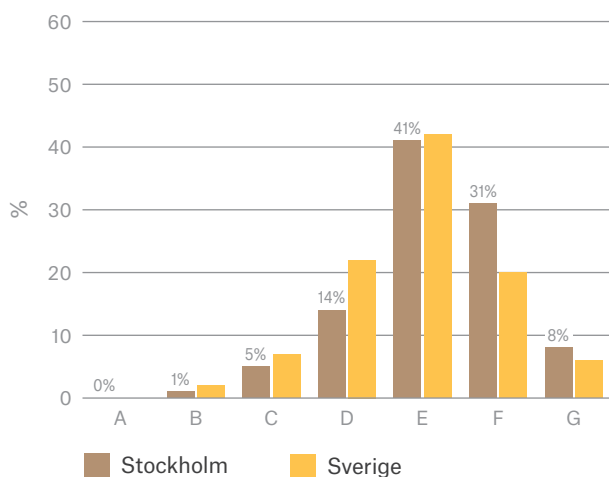
	2022	2021	2020	2019	2018
Index	76	86	86	87	88
Placering	1	1	1	1	1

Marknadsdata

För definitioner, se s. 117

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	5 500–8 100	3,15–3,75	A-läge	1 000–1 600	4,75–6,00
A-läge	3 500–7 200	3,45–4,25	B-läge	850–1 200	5,25–6,50
B-läge	2 500–4 200	4,00–5,75	C-läge	750–1 050	5,50–6,75
C-läge	1 250–3 000	4,50–7,00			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	2 250–17 500	3,75–4,50	AA-läge	1 550–2 450	0,90–2,75
A-läge	1 800–8 000	4,00–5,75	A-läge	1 350–2 350	0,90–2,75
B-läge	1 500–4 800	5,00–6,50	B-läge	1 200–1 900	2,00–3,00
C-läge	1 000–2 200	6,00–7,50	C-läge	1 200–1 575	3,00–3,75

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2022



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

Göteborg

I Göteborg kan noteras en stark utveckling inom näringsliv och arbetsmarknad samt stora infrastrukturprojekt, vilket påverkar investeringsklimatet på fastighetsmarknaden positivt. Inom flera segment och delmarknader har noterats nya rekordnivåer vad gäller såväl priser som direktavkastningskrav. Projektaktiviteten är hög, särskilt för kontor. Det är stor efterfrågan på nyproducerade kontor i attraktiva lägen, med stort fokus på miljö/hållbarhet. Detta har emellertid medfört ökade vakanser i befintligt bestånd.

Bostadsfastigheter

Med en påtaglig bostadsbrist, positiv utveckling inom näringsliv och arbetsmarknad samt stora infrastrukturprojekt är investeringsklimatet för bostadsfastigheter fortsatt gynnsamt i Göteborg.

Trots ett starkt investeringsintresse har emellertid transaktionsaktiviteten under det senaste året varit relativt låg, något som främst kan förklaras av ett litet utbud (långsiktiga aktörer). Det kan noteras att direktavkastningskraven inom olika delmarknader inte är lika differentierade som tidigare. Låga avkastningskrav i Göteborgs centrala delar, tillsammans med ett litet utbud, har medfört ett allt större investeringsintresse i mer sekundära lägen, vilket i sin tur har pressat avkastningskraven nedåt i kommunens B- och C-lägen.

Under 2021 och inledningen av 2022 har noterats en stark privatbostadsmarknad med nya prisrekord, något som också medfört ett ökande intresse för bostadsrättsombildningar, både i och utanför Göteborgs centrum. En av de stora ombildningarna avser fastigheten Olivedal 6:35 som utgörs av ca 6 400 kvadratmeter bostäder och ca 1 500 kvadratmeter lokaler uppförda under 60-talet (moderniserat 2015). Ombildningen genomfördes under juni 2021 till ett underliggande fastighetsvärde om 355 mkr, motsvarande ca 45 000 kr/kvm. Direktavkastningen, beaktat marknadsmässiga parametrar, bedöms till ca 2,3 %. Den stora andelen

kommersiella lokaler medför viss risk, vilket också reflekteras i den relativt höga direktavkastningen.

Kommunägda Göteborgs stads bostadsaktiebolag har under en tid sett över möjligheterna till bostadsrättsombildningar i stadens ytterområden. I Tynnered, som bedöms utgöra ett svagt B-läge, har man genomfört en ombildning avseende 58 lägenheter uppförda under 60-talet. Underliggande fastighetsvärde motsvarade ca 19 700 kr/kvm med en direktavkastning, beaktat marknadsmässiga parametrar, om ca 2,85 %.

Nyproduktionstakten har det senaste året varit stark. Under 2021 färdigställdes närmare 5 200 bostäder, vilket är ca 25 % fler än under 2020 och 2019. Vidare ska noteras att det under 2021 uppförts fler hyresrätter än bostadsrätter, vilket skiljer sig från både 2020 och 2019.

Det starka investeringsintresset för bostadsfastigheter medför naturligt en fortsatt mycket hög efterfrågan på mark och byggrätter, där det under det senaste året har noterats markanvisningar-/försäljningar av bostadsbyggrätter till lokala toppnivåer. I kvarteret "Fixfabriken" noteras nu byggrättspriser som överstiger 20 000 kr/kvm BTA (den senast markanvisningen genomfördes till ett pris om 22 600 kr/kvm BTA). Detta kan jämföras med drygt 15 000 kr/kvm BTA för en jämförbar markanvisning under 2019.



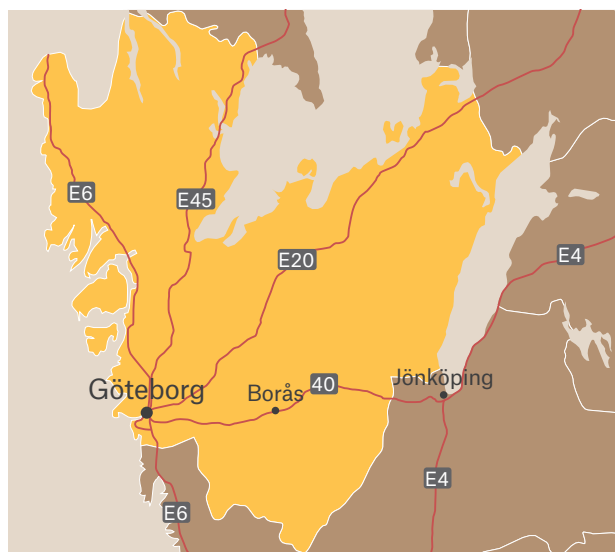
SVEFA FASTIGHETSINDEX

Kommersiella fastigheter

Transaktionsaktiviteten på den kommersiella fastighetsmarknaden har ökat under det senaste året. Detta efter ett svagt 2020, till viss del knutet till en coronarelaterad osäkerhet, men främst på grund av ett litet utbud av kvalitativa objekt. De stora aktörerna är nettoköpare, vilket medför ett litet utbud över tid.

En intressant transaktion som visar på en press nedåt på direktavkastningskraven för kontor är Wallenstams förvärv av fastigheten Inom Vallgraven 15:13 (AA-läge) med Svenska Handelsbanken som säljare (och största hyresgäst). Fastigheten omfattar ca 12 000 kvadratmeter, huvudsakligen kontor med en liten andel butiker. Priset motsvarar ca 94 000 kr/kvm och en långsiktig direktavkastning, beaktat marknadsmässiga parametrar, om ca 3,0 – 3,1 % (initial direktavkastning kring 2,6 %). Det utgör en nivå som är klart lägre än vad som tidigare noterats i Göteborg.

Efter en viss avmattning under 2020 och inledningen av 2021 är det nu en klart högre aktivitet på kontorshyresmarknaden. Det blev inga stora hyresnedgångar under pandemin, och det kan återigen noteras stigande hyresnivåer. Prognosen för det kommande året indikerar stabila hyresnivåer, men där efterfrågan bedöms bli mer polariserad mellan moderna lokaler och det äldre beståndet. Vakanserna har ökat under de senaste två



åren, vilket till stor del kan förklaras av nyproduktion. Projektaktiviteten är fortsatt hög. Under de kommande fyra åren väntas drygt 350 000 kvadratmeter färdigställas i Göteborg, varav mer än hälften redan är under byggnation. Ökade vakanser noteras främst i äldre lokaler, men det kan även noteras omflyttningar till förmån för nyproduktion från fastigheter uppförda så sent som 2010-talet. Förutom moderna, yteffektiva lokaler efterfrågas lokaler med tillgång till service samt hög grad av hållbarhet. Ett område med hög projektaktivitet är Masthuggskajen som har seglat upp som en ny stark delmarknad med NCC:s kontorsprojekt Våghuset och Brick Studios i spetsen.

För handelsfastigheter är det nu mer positiva tongångar, även om butikerna i city fortsatt har det relativt svårt. Fastighetsmarknaden är diversifierad, och ett förvärv som visar på ett starkt investerarintresse för kvalitativa handelsfastigheter är Bygg-Götas köp av fastigheten Kobbegården 153:2 i externhandelsområdet Sisjön. Affären genomfördes till ett underliggande fastighetsvärde om ca 650 mkr. Fastigheten omfattar ca 19 000 kvadratmeter, fullt uthyrt till Coop, Systembolaget, Julia och Elgiganten. Priset motsvarar ca 34 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, beaktat marknadsmässiga parametrar, till ca 4,8 – 4,9 %.

Göteborg



Kommunfakta

	2012	2022	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	526 100	587 500*	12	1,2
Medelpris småhus, tkr	3 800	7 100	87	6,5
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	27 800	53 400	92	6,7
Medelinkomst, tkr	270	340**	25	2,8
Omsättning per capita, tkr	930	1 210*	29	2,9
Arbetslöshet, %	9,3	8,9*	-0,4	-
Låneskuld, kr/capita	90 000	117 100**	30	3,4
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 850	3 100	68	5,3

* Avser 2021 års siffror

** Avser 2020 års siffror

66

Svefa Fastighetsindex

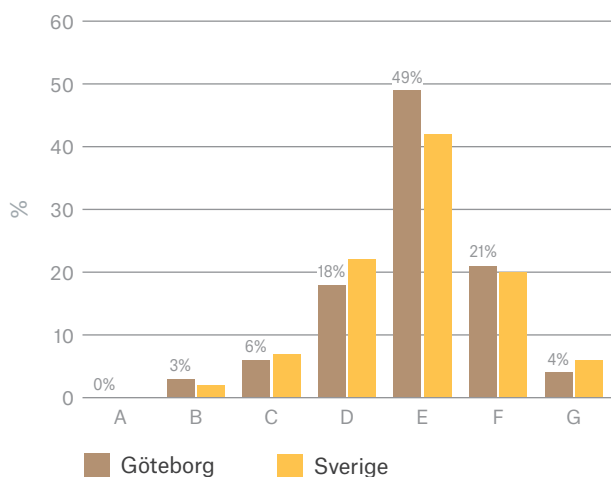
	2022	2021	2020	2019	2018
Index	66	72	71	71	70
Placering	2	2	2	2	2

Marknadsdata

För definitioner, se s. 117

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	2 300–3 700	3,35–4,15	A-läge	500–1 100	5,00–6,50
A-läge	2 100–3 300	3,75–4,50	B-läge	500–1 000	5,50–6,75
B-läge	1 500–2 800	4,25–5,25	C-läge	450–800	6,25–7,50
C-läge	1 100–1 900	5,00–7,00			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	3 000–11 000	3,75–4,75	AA-läge	1 225–1 900	1,40–2,75
A-läge	1 500–7 000	3,75–6,00	A-läge	1 125–1 850	1,75–3,00
B-läge	1 000–4 000	4,75–6,75	B-läge	1 125–1 800	2,25–4,00
C-läge	700–1 500	6,25–7,75	C-läge	1 065–1 550	3,00–4,25

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2022



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

Uppsala

Projektaktiviteten på bostadsmarknaden är hög, vilket också är en förutsättning för att möta den växande befolkningen. En utmaning för Uppsala är att tillgodose bostadsbehovet för hushåll med svag ekonomi, särskilt med hänsyn till stigande bygg-/entreprenadkostnader och det avskaffade investeringsstödet. Utvecklingen på kontorsmarknaden är positiv, mycket tack vare universitetsstadens fokus på utbildning och forskning/utveckling. Under 2022 bedöms det finnas potential till flera intressanta transaktioner.

Bostadsfastigheter

Bostadsmarknaden i Uppsala följer vanligen utvecklingen i Stockholm. Priserna, särskilt för småhus, steg kraftigt under 2021. Marknadens förväntningar om fortsatt prisutveckling har nu emellertid mattats av, i huvudsak till följd av de stigande räntorna och förväntningar om fortsatt stigande räntor.

Det statligt finansierade Uppsalapaketet ska förutom nya järnvägsförbindelser inom staden och mellan Stockholm och Uppsala även säkerställa nybyggnation av totalt 33 000 bostäder i Bergsbrunna och i de södra stadsdelarna. Den höga projektaktiviteten är nödvändig för att möta det ökande bostadsbehovet av den växande befolkning. Prognosen är att Uppsala når 320 000 invånare under 2050, en ökning på nästan 37 % jämfört med 2022. I dagsläget pågår flertalet nybyggnadsprojekt i exempelvis Kapellgärdet, Rickomberg, Rosendal och Ultuna.

Det finns ett stort intresse för nyproduktion och moderna fastigheter. En intressant transaktion under 2021 var Wallenstams försäljning av tre nyproducerade fastigheter i Gränby, Sala Backe och Kvarngärdet. Köpeskillingen motsvarade drygt 50 000 kr/kvm, med en direktavkastning om ca 3,5 %.

I översiktsplanen belyses vikten av att beakta framtida klimatförhållanden vid om- och nybyggnation. MSB har varnat för stigande vattenflöden i centrala Uppsala och

Ultunaområdet. För kommande bostadsplanering är det av stor vikt att kommunen tar hänsyn till utpekade riskområden. Under 2021 genomförde kommunen en granskning av klimatanpassning i fysisk planering vilken ska vara vägledande i kommande års planarbeten.

Under de senaste åren har flera bostadsprojekt i Uppsala nyttjat det statliga investeringsstödet. Exempel på bolag som tog del av investeringsstödet under 2021 är Besqab, Botrygg och Uppsalahem. Investeringsstödet har varit efterfrågat för att möjliggöra nyproduktion inom Uppsalas svagare delmarknader, men också för studentbostäder. Det finns en stor efterfrågan gällande "billiga" bostäder, och att investeringsstödet nu avskaffats kan leda till utmaningar för politikerna i deras strävan att skapa nya och socialt hållbara stadsdelar.

Osäkerheten kring projektekonomin har ökat, särskilt med tanke på de stigande bygg- och entreprenadkostnaderna. Det bedöms idag föreligga en betydande risk att flera projekt stoppas, eller åtminstone, pausas under 2022 till följd av den osäkra marknaden. Ett antal markanvisningar som genomförts i utvecklingsområden som till exempel Rosendal har villkorats av, och pris fastställts med hänsyn till, investeringsstödet. Huruvida dessa kommer att fullföljas, eller åtminstone anpassas med nya villkor, återstår att se.



SVEFA FASTIGHETSINDEX

Kommersiella fastigheter

Universitetsstaden Uppsala är ledande inom utbildning samt forskning och utveckling, något som också präglar fastighetsmarknaden. En stor andel av befolkningen arbetar inom offentlig sektor, vilket bidrar till att arbetslösheten är klart lägre än Sverige i stort.

Kontorsfastigheter går starkt i Uppsala med en stabil, om än relativt långsam, hyresutveckling. Marknaden har, till skillnad från Stockholm, inte drabbats nämnvärt av coronapandemin. Svefa bedömer att detta i huvudsak beror på att flertalet kontor kan nås med bil (inget behov av att trängas i kollektivtrafiken). Vidare har lokaler inom Uppsala Science Park, där bland annat en stor andel av Sveriges coronatest analyserats, gått starkare än någonsin.

Prognosen på kontorsmarknaden pekar på en fortsatt positiv hyresutveckling. Topphyror för kontor i centrala Uppsala ligger idag kring 3 500 – 3 700 kr/kvm (inklusive värme) och har därmed passerat topphyrorna i Malmö.

Fastighetsägare upplever emellertid svårigheter gällande uthyrning av stora lokaler. En förklaring till detta är att företag i Uppsala anpassat sig till mer flexibla arbetsätt och inte i lika stor utsträckning som tidigare förutsätter 100 % kontornärvaro. Vid stora omflyttningar noteras vanligen att företagen minskar den förhyrda lokalarean. Flera byggnader anpassas därför för att kunna möta



hyresgästernas nya behov vad gäller till exempel digital teknik och sociala utrymmen.

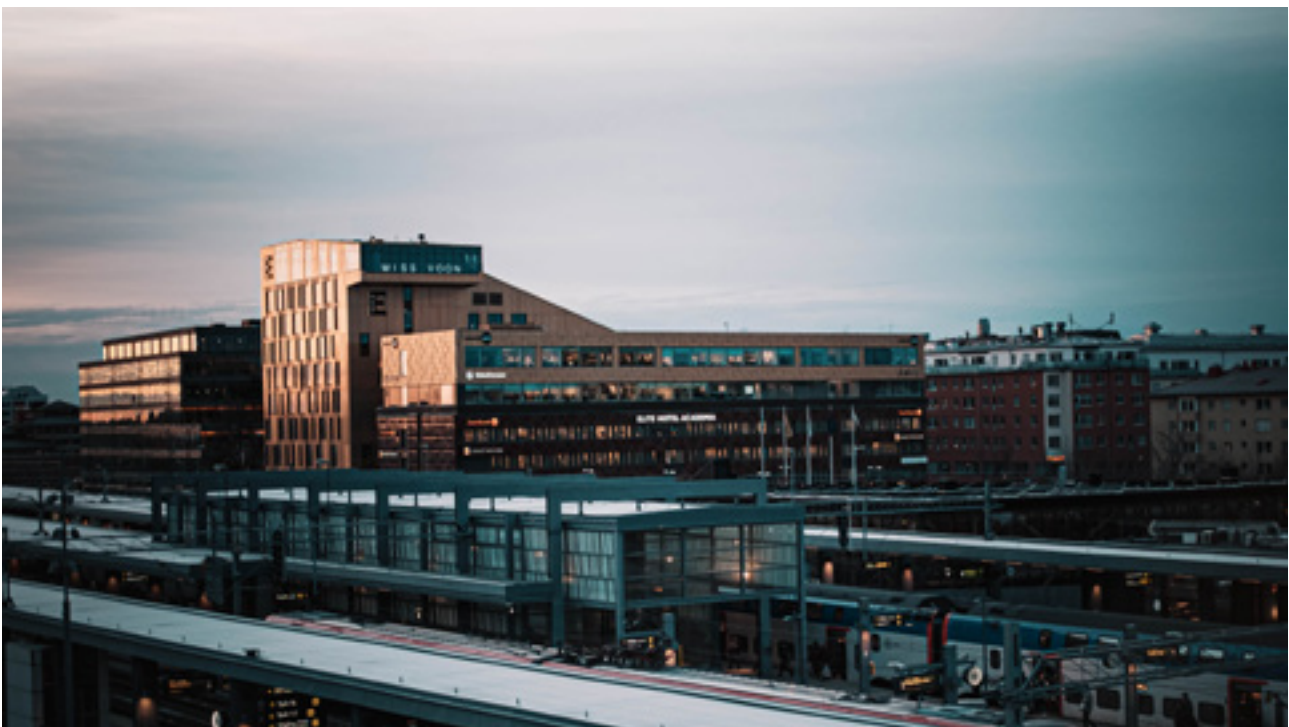
Det är relativt hög projektaktivitet på den kommersiella marknaden. Under 2021 har till exempel Uppsala kommunhus totalrenoverats och Vasakronan färdigställt Magasin X, ett kontorsprojekt om 11 000 kvadratmeter med en stomme helt byggd i trä.

Transaktionsaktiviteten på den kommersiella marknaden har varit fortsatt låg. Det finns ett investeringsintresse, men de stora aktörerna har ett långsiktigt perspektiv och innehar ett bestånd med fastigheter som sällan, eller aldrig, kommer ut på marknaden (Vasakronan, Atrium Ljungberg, UAF Uppsala med flera).

Prognosen är att transaktionsaktiviteten ökar i takt med att nyproduktion kommer ut på marknaden. Vidare avser Uppsala kommun avyttra del av det kommunala beståndet i syfte att finansiera de omfattande stadsutvecklingsprojekten. Ett exempel på detta är Gottsunda Centrum som nyligen såldes för 515 mkr.

Den fysiska handeln har det fortsatt svårt, särskilt i de centrala delarna av staden där vakanserna ökat under de senaste åren. Däremot har köpcentrum som exempelvis Gränbystaden noterat ett ökat antal besökare när flera butiker ställts om till förmån för service och upplevelser som bio, sport och aktivitetscenter.

Uppsala



Kommunfakta

	2012	2022	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	202 600	237 600*	17	1,8
Medelpris småhus, tkr	3 100	5 300	73	5,6
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	27 300	43 500	59	4,8
Medelinkomst, tkr	270	330**	22	2,5
Omsättning per capita, tkr	490	790*	61	5,4
Arbetslöshet, %	6,3	7,3*	1,1	-
Låneskuld, kr/capita	52 900	92 300**	75	7,2
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 700	2 700	59	4,7

* Avser 2021 års siffror

** Avser 2020 års siffror

61

Svefa Fastighetsindex

	2022	2021	2020	2019	2018
Index	61	59	62	63	68
Placering	3	3	3	3	3

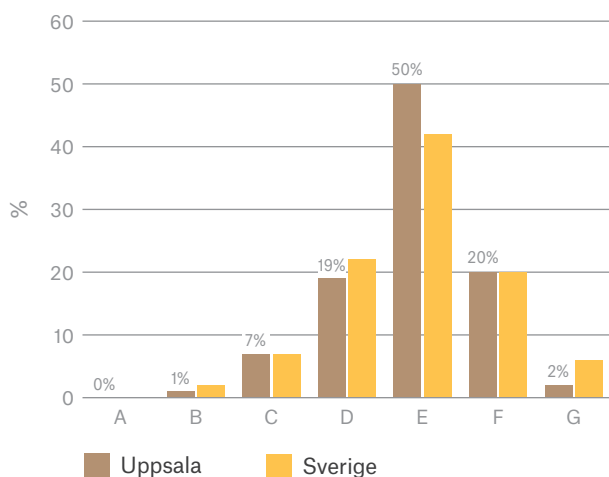
Marknadsdata

För definitioner, se s. 117

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	2 000–3 200	4,00–5,00	A-läge	850–1 300	5,25–6,25
B-läge	1 600–2 300	4,75–5,75	B-läge	650–1 100	5,50–6,50
C-läge	800–1 300	5,50–6,50	C-läge	550–1 000	5,75–6,75

Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	2 000–4 700	5,00–6,00	A-läge	1 125–1 600	2,50–3,75
B-läge	725–3 500	5,50–6,75	B-läge	1 125–1 600	2,75–4,50
C-läge	700–1 325	6,75–7,75	C-läge	1 125–1 600	4,00–5,50

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2022



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

Umeå

Projektaktiviteten på bostadsmarknaden är hög och det planeras för ett antal nya stadsutvecklingsprojekt för att möta de höga tillväxtambitionerna och den förväntade befolkningstillväxten. I Tomtebo Strand är en av Sveriges största detaljplaner nu ute på granskning, och i Teg och Tomtebo Gård finns stora utvecklingsmöjligheter. Stora infrastrukturinvesteringar som Norrbotniabanan medför ökad aktivitet på industri-/logistikmarknaden, och Umeå behöver ta fram mer verksamhetsmark för att möjliggöra etableringar.

Bostadsfastigheter

Umeå har en stadigt positiv befolkningstillväxt, en trend som väntas hålla i sig under 2022 och framåt, inte minst på grund av de stora industri- och infrastrukturinvesteringarna som genomförs i Norrland. För att möjliggöra den väntade befolkningsutvecklingen har kommunen som mål att producera 2 000 nya bostäder per år. Ambitionen får nog ses som något optimistisk då nyproduktionen under de senaste tio åren legat kring 1 000 bostäder, särskilt beaktat ränteutvecklingen och de stigande bygg-/exploateringskostnaderna.

Det är hög aktivitet på projektmarknaden, med ett stort antal stora exploateringar. Det första spadtaget har tagits för omvandlingen av Teg. Stadsdelen ligger söder om Umeälven och ambitionen är att omvandla befintlig handel- och industriverksamhet till ett tätbebyggt bostadsområde med centrumverksamheter i bottenplan. Syftet är att på sikt möjliggöra för 4 000 nya Teg-bor och göra stadsdelen mer levande, även om många av planerna befinner sig i ett tidigt skede. En aktör i Teg är Skanska med en investering om ca 320 mkr i bostadsprojektet Verkstan som i andra etappen omfattar 99 Svanen-märkta lägenheter.

Ett nytt stadsdelsområde med höga ambitioner avseende social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet planeras i Tomtebo Strand och detaljplanen, som är en av Sveriges

största detaljplaner omfattande 60 hektar, är nu ute för granskning. Området är beläget utmed Nydalasjöns västkust och ska på sikt omfatta 3 000 bostäder och 70 000 kvadratmeter BTA handel, kontor och offentlig service. I den första etappen är det sju aktörer som i samverkan ska uppföra ca 900 bostäder. Tidplan för Tomtebo Strand sträcker sig till 2040.

Ytterligare ett expansivt bostadsområde i Umeå är Tomtebo Gård vid Nydalasjöns sydspets. Syftet är att skapa en naturnära stadsdel med tät kvartersstruktur. Umeå kommun har påbörjat gatu- och markarbeten, och Bonava uppför ett 50-tal bostadsrätter. Totalt planeras det för 1 200 nya bostäder.

Till skillnad från den höga projektaktiviteten är det relativt låg aktivitet på transaktionsmarknaden. Det bedöms emellertid inte bero på bristande efterfrågan, utan snarare på ett begränsat utbud (långsiktiga aktörer med inriktning mot förvaltning). En intressant affär har varit KlaraBos förvärv av fem bostadsfastigheter med förädlingspotential i Ersboda och Väst, ett bestånd omfattande totalt 126 lägenheter. Säljare var Lerstenen Invest. Köpeskillingen uppgick till 175 mkr, motsvarande ca 19 300 kr/kvm och en bedömd direktavkastning om ca 3,0 – 3,25 %. Detta är KlaraBos första förvärv i Umeå.



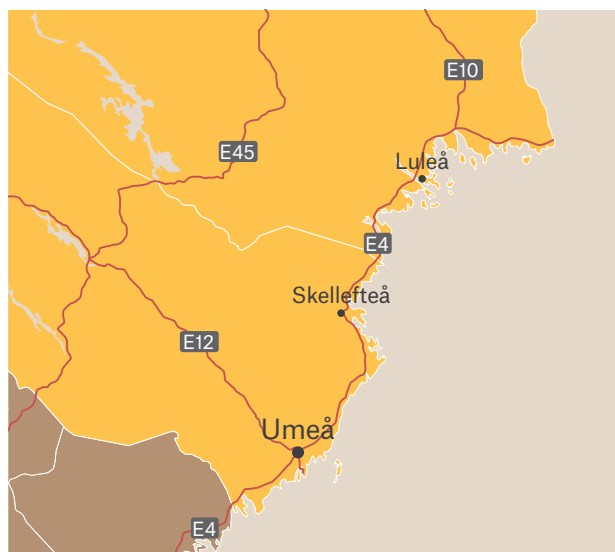
SVEFA FASTIGHETSINDEX

Kommersiella fastigheter

Ett av de stora kommersiella projekten i Norrlandsregionen är Balticgruppens utveckling i universitets- och sjukhusområdet i Umeå. Området omfattar totalt 23 000 kvadratmeter fördelat på arbetsplatser, service och bostäder. Den första etappen utgöra av ett bostadshus med 78 bostadsrätter och livsmedelsbutik i bottenplan samt ett kontorshus med en träningsanläggning. Intresset för projektet har varit stort. Trots två år kvar till inflyttning är kontorshuset uthyrt till mer än 80 % i och med att NCC och Coop Nord tecknat hyresavtal om var sitt våningsplan, och Skatteverket sedan tidigare förhyr ett våningsplan. Samtliga byggnader ska miljöcertifieras med Miljöbyggnad Silver.

Intill universitetsområdet ligger Ålidhems Centrum som ingick i en stor affär där Diös avyttrade en portfölj med handelsfastigheter. Köpare var Point Properties, ett dotterbolag till Fastator. Köpcentrumet omfattar totalt ca 9 300 kvadratmeter. Point Properties har för avsikt att vidareutveckla fastigheten, bland annat genom att skapa "gröna" hyresrättslägenheter.

Efterfrågan på kontorsmarknaden bedöms i stort sett opåverkad av senare års utveckling mot alltmer flexibla lokaler, och ett alltmer flexibelt sätt att arbeta. Såväl hyror som vakanser har varit stabila, och vad gäller hyror kan till och med en ökande trend noteras för kvalitativa objekt.



Marknaden för handelsfastigheter har tydligt försvagats av coronapandemin. Den negativa utvecklingen – såväl vad gäller direktavkastningskrav som lokalyror och vakanser – bedöms emellertid nu ha planat ut och marknaden bedöms som stabil under 2022. Flexibla fastigheter/lokaler premieras, såväl på lokalhyres- som transaktionsmarknaden.

Stora infrastrukturinvesteringar kopplade till bland annat utbyggnaden av stambanan, Norrbotniabanan och Umeå Hamn skapar förutsättningar för Umeåregionens fortsatta utveckling. Investeringarna medför ett ökat behov av verksamhetsmark, och för att möjliggöra nya etableringar planeras för en vidareutveckling av Dåva Företagspark med 30 hektar (till 100 hektar). Tanken är att växa med verksamheter inom områdena miljöteknik, återvinning och energi. Även industriområdet Västerslätt står för en potentiell expansion då Catena planerar att uppföra två logistikprojekt om ca 30 000 kvadratmeter på en tomtarea om ca 60 000 kvadratmeter.

I Tomtebo har hantverksföretaget Norrstubben tilldelats en markanvisning avseende industrifastigheten Bäckhästen 2, till ett pris om 425 kr/kvm tomtarea. Trots fem intressenter valde emellertid Umeå kommun att inte gå vidare med markanvisning avseende Gruvfrun 2 då den anses strategisk för Tomtebos fortsatta utveckling.

Umeå



Kommunfakta

	2012	2022	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	117 300	131 000*	12	1,2
Medelpris småhus, tkr	2 200	4 400	98	7,1
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	15 300	35 100	130	8,7
Medelinkomst, tkr	260	320**	22	2,5
Omsättning per capita, tkr	530	690*	30	3,0
Arbetslöshet, %	7,6	5,7*	-1,9	-
Låneskuld, kr/capita	93 900	98 200**	5	0,6
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 400	1 700	21	2,0

* Avser 2021 års siffror

** Avser 2020 års siffror

60

Svefa Fastighetsindex

	2022	2021	2020	2019	2018
Index	60	51	54	54	58
Placering	4	11	7	7	6

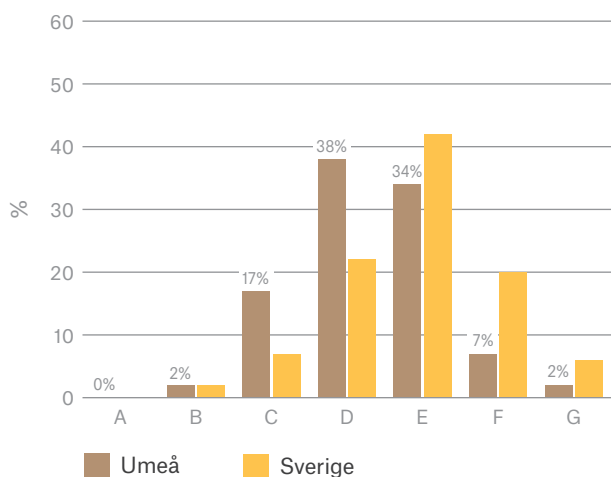
Marknadsdata

För definitioner, se s. 117

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	5,50–7,00
B-läge	1 050–1 700	5,50–6,25	B-läge	700–950	6,25–7,50
C-läge	850–1 050	6,50–7,50	C-läge	550–800	7,00–8,75

Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 300–3 600	5,00–5,75	A-läge	1 150–1 600	2,75–4,00
B-läge	800–1 900	5,25–6,25	B-läge	1 175–1 550	3,50–4,50
C-läge	700–1 100	6,25–7,25	C-läge	1 050–1 375	4,25–5,25

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2022



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

Jönköping

Projektaktiviteten på bostadsmarknaden är på fortsatt hög nivå med historiskt många byggstarter under 2021, och pågående detaljplanearbete som möjliggör såväl förtätningar som nya stadsdelar. Direktavkastningskrav i genomförda transaktioner visar på ett stort investeringsintresse för kvalitativa fastigheter. Även på den kommersiella fastighetsmarknaden är det hög projektaktivitet, och det planeras för stora investeringar till Högskolan (ny tandläkarutbildning, nytt centrum för odontologi och oral hälsovetenskap).

Bostadsfastigheter

Befolkningstillväxten i Jönköpings kommun är fortsatt relativt hög, vilket medför hög efterfrågan på bostadsmarknaden och i praktiken endast omflyttningsvakanser i bostadsbeståndet.

Utvecklingen motiverar en fortsatt hög projektaktivitet. Under 2021 påbörjades byggnation av ca 1 200 bostäder, vilket är en historiskt hög nivå för Jönköping. Nybyggnationen sker såväl centralt som utanför stadskärnan. Centralt finns den nya stadsdelen Munksjöstaden där Tosito och Lustgården sedan 2015 utvecklats och byggt bostäder och kontor/handel/service. Området omfattar totalt ca 1 500 bostäder, samt 10 000 kvadratmeter kontor och 10 000 kvadratmeter handel. Det återstår ca 800 bostäder, och området väntas färdigställas 2025. Vidare förtätar Tosito även i västra centrum, med bostadsrättsprojektet Park i Lasarettsparken. Lägenheterna har hög standard, med en insats kring 45 000 kr/kvm för 3 rok. Den mest exklusiva lägenheten på 152 kvadratmeter högst upp i 14-våningshuset har sålts för 11 mkr.

Jönköpings nästa stora stadsutvecklingsprojekt avser Skeppsbron inom vilket det planeras för 4 000 personer och ca 1 800 arbetsplatser. Den västra delen av projektet utvecklas av HSB, Skanska och kommunala Södra Munksjön Utvecklings AB (SMUAB). SMUAB har tilldelat Peab en markanvisning inom kvarteret Öljetten

till ett pris om 4 500 kr/kvm BTA (avser bostadsrätter). Detaljplanearbete pågår för den östra delen av Skeppsbron som beräknas vinna laga kraft under 2023. Denna del omfattar bostäder, strand-/aktivitetspark, strandpromenad samt skola. Marken ägs av SMUAB samt ett flertal lokala aktörer.

I Jönköping har det under 2022 noterats ett intressant förvärv av ett stort, kvalitativt bostadsdominerat bestånd. Heimstaden köpte Vätterbyggdets Byggnads AB:s fastighetsportfölj med fastigheter belägna i centrala Jönköping samt Huskvarna till ett underliggande fastighetsvärde om ca 1,7 mdkr. Portföljen omfattar 38 fastigheter med en total uthyrbar area om ca 63 700 kvadratmeter. Priset motsvarar ca 27 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, beaktat marknadsmässiga parametrar, till ca 2,5 %.

Nivika har förvärvat nybyggnation på Hisingstorp (A-läge) till ett underliggande fastighetsvärde om 246 mkr. Säljare var Asplunds Bygg. På fastigheten uppförs 82 hyresrätter om totalt ca 5 900 kvadratmeter, varav 50 lägenheter avser trygghetsboende. Projektet väntas färdigställas under sommaren 2024 med certifiering Miljöbyggnad Silver. Priset motsvarar ca 41 750 kr/kvm, med en bedömd direktavkastning om ca 3,7 %.

58

SVEFA FASTIGHETSINDEX



Kommersiella fastigheter

Projektaktiviteten på den kommersiella fastighetsmarknaden i centrala Jönköping är hög. Ett av de stora projekten avser Castellums ombyggnation av Statliga Verken, där Jordbruksverket och Skogsstyrelsen har lämnat drygt 20 000 kvadratmeter. Kvarteret omvandlas till "Werket", en modern mötesplats med traditionella och flexibla kontor samt co-working, restaurang och service. Werket inrymmer även plats för arbete i friska luften med aktivitetsbaserade utomhuskontor. Projektet byggs enligt miljöcertifieringssystemet BREEAM.

I anslutning till Högskolan vidareutvecklar Jönköpings Kommuns Fastighetsutveckling AB företagsparken Science Park och skapar en mötesplats för hållbart entreprenörskap och innovation. Projektet omfattar 13 000 kvadratmeter som fördelas på fyra torn i olika höjder. Lokalerna omfattar student-hub, co-working, flexibla kontor, konferens-/eventlokaler, gym och restaurang. Science Park Towers byggs av NCC, med ett ordervärde om 440 mkr och beräknat färdigställande till våren 2023. Projektet har Miljöbyggnad Silver.

Jönköping Universitets fastighetsbolag HÖFAB planerar att uppföra tre höghus i anslutning till Hälsohögskolan vid Munksjön. Byggnationen är projekterad i etapper. Etapp 1 omfattar omkring 22 000 kvadratmeter utbildnings- och kontorslokaler samt garage. Lokalerna är

avsedda för en ny tandläkarutbildning och ett nytt nationellt centrum för odontologi och oral hälsovetenskap.

Transaktionsaktiviteten på den kommersiella marknaden är traditionellt förhållandevis låg, med få representativa försäljningar (undantag enstaka år). Den låga aktiviteten, med i huvudsak lokala köpare och säljare, har medfört stabila direktavkastningskrav, såväl för kontor som handel. Det bedöms emellertid finnas en relativt god betalningsvilja-/förmåga för kvalitativa objekt.

Fastigheten Ämbaret 11 inom verksamhetsområdet Ljungarum förvärvades av Nivika i slutet av 2021 till ett underliggande fastighetsvärde om 56 mkr. Säljare var Indufast i Jönköping. Fastigheten inrymmer ca 2 200 kvadratmeter fullt uthyrda butiks-, kontors- och lagerlokaler. Priset motsvarar ca 25 500 kr/kvm och en bedömd direktavkastning om ca 5,0 %, vilket utgör en låg nivå i Ljungarum.

SLP har förvärvat en modern logistikfastighet Stigamo 1:46, i logistikområdet Stigamo. Säljare var Projekt SIDOG, som är till hälften ägt av Tosito. Underliggande fastighetsvärde uppgick till 251 mkr. Fastigheten omfattar ca 21 800 kvadratmeter, i huvudsak uthyrda till Emotion Logistics på 7 år. Priset motsvarar ca 11 500 kr/kvm och en bedömd direktavkastning strax under 5,0 %.

Jönköping



Kommunfakta

	2012	2022	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	129 500	143 600*	11	1,2
Medelpris småhus, tkr	2 200	4 400	97	7,0
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	15 300	34 400	125	8,4
Medelinkomst, tkr	260	320**	23	2,6
Omsättning per capita, tkr	590	800*	36	3,5
Arbetslöshet, %	6,5	5,9*	-0,6	-
Låneskuld, kr/capita	69 000	102 700**	49	5,1
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 200	1 800	50	4,1

* Avser 2021 års siffror

** Avser 2020 års siffror

58

Svefa Fastighetsindex

	2022	2021	2020	2019	2018
Index	58	56	54	54	54
Placering	5	5	7	7	7

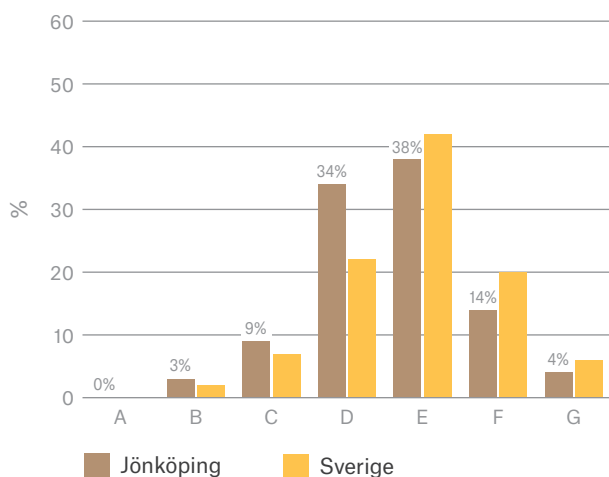
Marknadsdata

För definitioner, se s. 117

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

Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 400–3 000	5,00–6,25	A-läge	1 250–1 600	2,50–3,25
B-läge	800–1 800	5,75–6,75	B-läge	1 000–1 550	2,75–4,00
C-läge	500–1 100	6,50–7,50	C-läge	950–1 415	3,25–4,75

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2022



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

Karlstad

Den höga befolkningstillväxten ställer stora krav på nyproduktion, och projektaktiviteten i Karlstad ligger på en fortsatt hög nivå. Trots många år med relativt hög byggnation finns ännu inga tecken på avmattning, snarare tvärtom. För närvarande uppskattas det finnas pågående/planerade projekt motsvarande ca 5 000 bostäder, varav ca 1 000 bostäder kan färdigställas under 2022. Till detta kan läggas ett stort antal projekt inom offentlig sektor, som idrottsarenor och skolor/förskolor.

Bostadsfastigheter

Kommunen arbetar mot målet 100 000 invånare under 2025. Vid utgången av 2021 var invånarantalet ca 95 400 med en ökning senaste året med drygt 1 300 personer vilket tyder på att målet sannolikt kommer uppnås. Det förutsätter emellertid att kommunen tar fram detaljplaner som möjliggör nyproduktion i takt med marknadens efterfrågan.

Karlstad har i egenskap av universitets- och residensstad en ledande roll i regionen och har under lång tid utgjort en attraktiv marknad för fastighetsinvesteringar. Direktavkastningskraven på bostadsmarknaden har varit stadigt sjunkande, med stigande priser till följd. Köpare och säljare har varit såväl lokala och regionala aktörer som nationella investerare. Även utländskt kapital förekommer. Ett exempel på detta är danska pensionsbolaget PFA Bostad som under 2021 förvärvade ett stort bestånd av det lokala fastighetsbolaget Profil Invest. Direktavkastningen bedöms, beaktat marknadsmässiga parametrar, till ca 3,25 %, vilket då var förhållandevis lågt. Beståndet består av något äldre objekt, främst belägna inom goda B-lägen.

Därefter har det emellertid noterats ett antal transaktioner på motsvarande avkastningsnivåer, och mot bakgrund av en fortsatt mycket stark efterfrågan på bostadsfastigheter bedöms det föreligga en fortsatt press nedåt på avkastningskraven. Eventuellt kan den nedåtgående

trenden bromsas upp av ökande finansieringskostnader med anledning av stigande marknadsräntor.

Även för nyproduktion, en vanligen relativt stabil marknad, noteras sjunkande avkastningskrav. Ett exempel på detta är Amastens förvärv inom det tidigare regementsområdet I2 vid Kasernhöjden (vilket bedöms som ett bra B-läge). Säljare var Albør Fastigheter som ligger bakom projektet vilket omfattar drygt 300 lägenheter fördelat på tre etapper. Första etappen omfattar ca 100 lägenheter som nu är under uppförande. Det underliggande fastighetsvärdet motsvarade ca 41 400 kr/kvm, med en bedömd marknadsmässig direktavkastning om ca 3,7 %. Det är den lägsta nivån som Svefa hittills noterat avseende nyproduktion i Karlstad. Det låga direktavkastningskravet visar på en tydlig betalningsvilja för nyproduktion med låg hyresrisk.

Transaktionsaktiviteten i övrigt under 2021 och 2022 har varit relativt stabil, och avser i huvudsak mindre objekt med lokala aktörer som köpare och säljare. Sammantaget bedöms det finnas fortsatt goda förutsättningar för investeringar inom bostadssegmentet, vilket även konfirmeras av utvecklingen i "Svefa Fastighetsindex" där Karlstad år för år tar allt fler poäng.



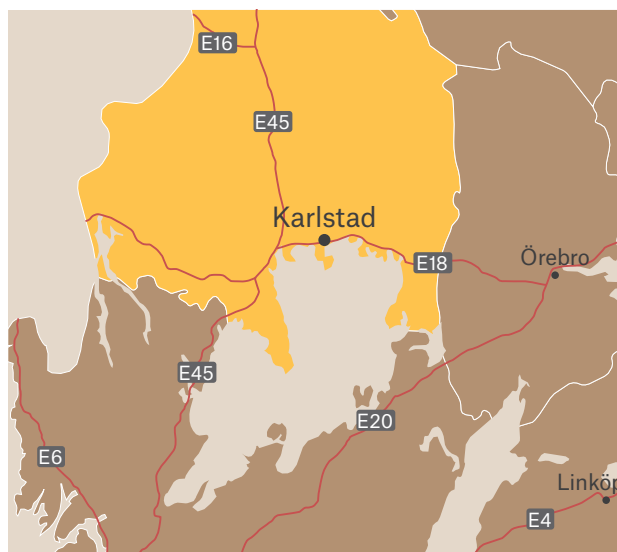
SVEFA FASTIGHETSINDEX

Kommersiella fastigheter

I Karlstad finns ett modernt universitet och ett central-sjukhus under stark utveckling. Ett antal offentliga myndigheter är också etablerade i Karlstad, som Konsumentverket, Plikt- och prövningsverket, Trafikverket, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, Myndigheten för psykologiskt försvar och Fastighetsmäklarinspektionen. En stor offentlig sektor medför stabilitet på arbetsmarknaden, vilket i sin tur är positivt för fastighetsmarknaden.

Transaktionsaktiviteten är traditionellt relativt låg (med undantag för enstaka år, senast 2019) och har varit så även under 2021 och inledningen av 2022. Den låga aktiviteten, med i huvudsak lokala aktörer, har medfört stabila direktavkastningskrav, såväl för kontor som handel. Det bedöms finnas en relativt god betalningsvilja-/förmåga för kvalitativa objekt, som dock sällan kommer ut på marknaden.

Exempel på kommersiella projekt som tillför staden nya attraktioner är det lokala fastighetsbolaget Capriga som bygger om en centrumfastighet till ett upplevelsehotell (Choice Hotel) med 85 rum, spa, barer, restaurang- och konferenslokaler med mera. Vad som också sticker ut på projektmarknaden är alla idrottsarenor under uppförande eller som nyligen färdigställda. Tingvalla isstadion är den mest spektakulära där en utomhusarena omvandlats till Nordeuropas största inomhusarena med konstis.



Inom det nya industriområdet Bråtebäcken vid östra infarten strax utanför tätorten har det skett ett antal nyetableringar. Ett projekt som är särskilt intressant ur ett miljö- och hållbarhetsperspektiv är en logistikanläggning som drivs av Ixxal Förvaltning och Exeldi. Inom anläggningen sker omlastning av tunga fossildrivna fordon till lättare eldrivna fordon för vidare distribution av gods till innerstadsområden.

På kontorsmarknaden har senare års tillskott av moderna lokaler i centrala lägen medfört omflyttningar. Vid MSB:s flytt från kontorskomplexet Karolinen under 2018 uppstod en betydande vakans, men merparten av lokalerna har nu nya hyresgäster. Vakanserna på kontorsmarknaden har hittills varit måttliga, men bedöms kunna öka framöver alternativt att det krävs investeringar för modernisering eller omställning till annan verksamhet. Nyproduktion medför risk för ökande vakanser och pressade hyresnivåer i det äldre beståndet, särskilt i fastigheter med omoderna lokaler och tekniska installationer. Vidare väntas det ökande intresset för aktivitetsbaserade kontor, och coronapandemin som satt fokus på hem-/distansarbete, påverka framtida lokalbehov. Vid kommande omflyttningar och omförhandlingar ses det som sannolikt att företag rationaliserar och minskar förhyrda lokalareor.

Karlstad



Kommunfakta

	2012	2022	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	86 900	95 400*	10	1,0
Medelpris småhus, tkr	1 800	3 800	113	7,9
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	12 900	30 000	134	8,9
Medelinkomst, tkr	260	320**	22	2,6
Omsättning per capita, tkr**	630	880*	39	3,7
Arbetslöshet, %	9,2	7,9*	-1,3	-
Låneskuld, kr/capita	57 800	74 100**	28	3,2
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 150	1 700	48	4,0

* Avser 2021 års siffror

** Avser 2020 års siffror

57

Svefa Fastighetsindex

	2022	2021	2020	2019	2018
Index	57	56	53	49	47
Placering	6	5	9	12	14

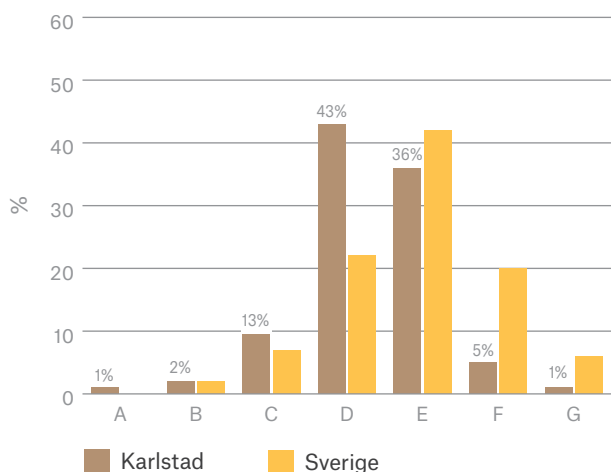
Marknadsdata

För definitioner, se s. 117

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 300–2 350	5,00–6,00	A-läge	525–950	6,75–8,00
B-läge	1 000–1 600	5,50–6,50	B-läge	425–850	7,00–8,50
C-läge	750–1 000	6,25–7,00	C-läge	400–650	8,00–9,00

Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	2 000–4 000	5,50–6,50	A-läge	1 185–1 675	2,75–4,00
B-läge	1 100–1 900	6,00–7,00	B-läge	1 150–1 615	3,25–4,50
C-läge	700–1 100	7,00–8,00	C-läge	1 075–1 450	4,00–5,00

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2022



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

Källa: Energideklarationsregistret

Lund

Investeringar i forskning/utveckling medför en stark marknad för kvalitativa fastigheter inom etablerade forsknings-/företagsparker. En tydlig klustereffekt medför viss premie, såväl vad gäller direktavkastningskrav som lokalhyror. En omlokalisering av Universitetssjukhuset, vilket nu är sannolikt, kommer medföra långtgående konsekvenser för fastighetsmarknaden. På bostadsmarknaden är det hög projektaktivitet i Brunnsög, och det finns stora stadsutvecklingsprojekt som Västerbro och Källby som står på tur.

Bostadsfastigheter

Transaktionsaktiviteten är låg, vilket förvisso är det "normala" i Lund, med endast ett fåtal representativa försäljningar under 2021/2022. Efterfrågan överstiger utbudet, och när det kommer ut intressanta investeringsobjekt är det ett stort investeringsintresse från såväl lokala/regionala som nationella aktörer. För kvalitativa objekt ses det nu som rimligt med direktavkastningskrav kring 2,0 %. Undantaget nyproduktion är det emellertid ovanligt med försäljningar av stora objekt (> 1 000 kvadratmeter BOA) vilket gör det svårt för institutionellt kapital och nationella aktörer att ta sig in på marknaden.

Lunds Stad har tillsammans med Tyréns och Skanska initierat ett projekt i syfte att ge plats åt de sociala aspekterna i den fysiska planeringen. Hållbarhet är redan en viktig parameter i de markanvisningar som genomförs, särskilt vid utveckling av nya stadsdelar.

Prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden har planat ut under 2022, men projektaktiviteten är hög och det finns ett stort intresse för mark/byggrätter och projektfastigheter. Under 2021 har det noterats nya toppnivåer i Brunnsög (drygt 7 200 kr/kvm BTA) och Södra Råbylund (4 750 kr/kvm BTA). I pågående markanvisning inom Patentkvarteren i Brunnsög har det satts ett pris om 6 500 kr/kvm BTA. Det ställs emellertid stora krav på hållbarhet, bland annat att byggnationen ska ha lägst

Miljöbyggnad Silver och att det ska installeras solceller som täcker behovet av fastighetsel.

Stadsutvecklingsprojektet Västerbro kommer successivt vidareutvecklas till en ny stadsdel med fokus på bostäder längs med en ny huvudgata, Västra Esplanaden. Den första detaljplanen möjliggör ca 210 bostäder (avser Virket 6 och del av Virket 1, detaljplanen har emellertid överklagats). Intressant är att detaljplanen möjliggör rivning av en byggnad från 1959 som anses kulturhistoriskt intressant då bostadsbehovet prioriteras.

Ett annat stort utvecklingsområde är Källby i sydvästra Lund. En Pågatågsstation öppnar för trafik kring årsskiftet 2023/2024 vilket möjliggör en omfattande vidareutveckling. Lunds kommun tar nu fram en fördjupad översiktsplan, men det återstår att se hur beslutet att behålla reningsverket i Källby påverkar den planerade utvecklingen.

Med Lunds karaktär som universitetsstad, och ett näringsliv med stort fokus på forskning/utveckling, finns det en stark marknad för studentlägenheter, long-stay och co-living, med flera intressanta pågående/planerade projekt. Små, yteffektiva bostäder är efterfrågade, men med senare tids hem-/distansarbete kan efterfrågan öka för ½ - 1 "extra" rum för att möjliggöra en arbetsplats.



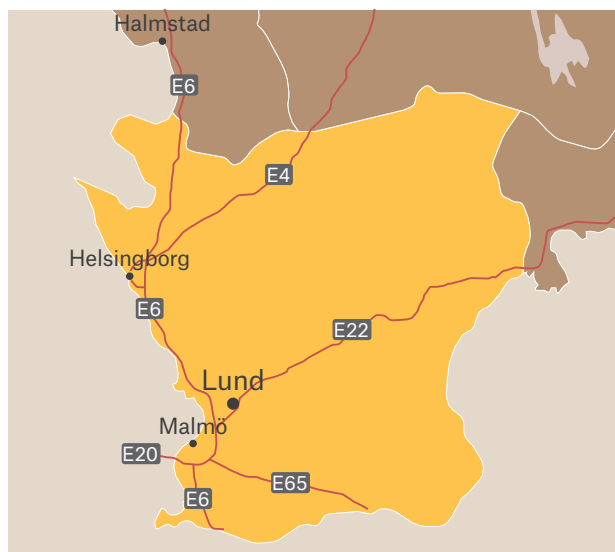
SVEFA FASTIGHETSINDEX

Kommersiella fastigheter

Lunds näringsliv har i allt högre grad internationaliserats, och med stora satsningar inom forskning/utveckling väntas näringslivet bli alltmer kunskapsintensivt. Investeringar i forskning/utveckling – och utbildning – skapar förutsättningar för en långsiktig tillväxt av näringslivet, om än med en tydlig "eftersläpning" (vanligen 10+ år). Det talar för en fortsatt positiv utveckling av fastighetsmarknaden i Lund.

Det finns goda förutsättningar för nyproduktion inom de etablerade forsknings-/företagsparkerna, och Vecturas förvärv på ritning av Skanskas The Loop indikerar ett stort investeringsintresse för kvalitativa fastigheter. The Loop är ett av de första projekten inom Science Village där verksamheterna i huvudsak ska stödja den forskning som bedrivs inom ESS och Max IV. Projektet omfattar ca 10 500 kvadratmeter, huvudsakligen kontor och en eventlokal med kapacitet för 1 000 personer. Köpeskillingen motsvarar ca 54 250 kr/kvm, med en långsiktig direktavkastning som visar att kvalitativa projekt i Lund kan konkurrera med nyproduktion i Malmös CBD och A-läge.

För kvalitativa fastigheter inom etablerade forsknings-/företagsparker finns en tydlig klustereffekt, med stor efterfrågan och möjlighet till viss premie vad gäller såväl direktavkastningskrav (< 4,5 %) som lokalhyror (med toppnivåer kring 3 000 kr/kvm).



Transaktionsaktiviteten i övrigt har varit låg, vilket emellertid är normalt för Lund där flera av de stora fastighetsägarna har ett långsiktigt perspektiv, och det är stort fokus på offentlig sektor (med Universitetet och Universitetssjukhuset).

Region Skåne utreder förutsättningarna för att omlokalisera Universitetssjukhuset, vilket kommer att medföra långtgående konsekvenser för fastighetsmarknaden i Lund. Inom sjukhusområdet finns ett antal byggnader med relativt goda förutsättningar för omställning till kommersiella verksamheter, forskning/utveckling, och till och med bostäder. Men också ett antal byggnader som medför stora utmaningar (främst då "Blocket", ca 125 000 kvadratmeter specialanpassade vårdlokaler i en unikt utformad byggnad). Vidare finns det potential att ta fram byggrätter som skulle tilldra sig ett stort intresse på marknaden. De två alternativen är Smörlyckan och Brunnsåsen, båda med för- och nackdelar.

Den traditionella industrins betydelse för Lund minskar, men det kvarstår en utmaning att tillgodose mark för industrietableringar, särskilt "infrastrukturnära" där det är brist på detaljplanerad mark. I kommunens mindre tätorter finns emellertid relativt god tillgång till mark, till priser om 200 – 300 kr/kvm tomtarea.

Lund



Kommunfakta

	2012	2022	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	113 000	127 400*	13	1,3
Medelpris småhus, tkr	3 100	6 200	96	6,9
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	22 300	45 100	102	7,3
Medelinkomst, tkr	270	330**	22	2,5
Omsättning per capita, tkr	510	600*	18	1,9
Arbetslöshet, %	5,9	7,0*	1,1	-
Låneskuld, kr/capita	77 200	123 700**	60	6,1
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 500	2 250	50	4,1

* Avser 2021 års siffror

** Avser 2020 års siffror

57

Svefa Fastighetsindex

	2022	2021	2020	2019	2018
Index	57	56	57	58	61
Placering	6	5	4	4	4

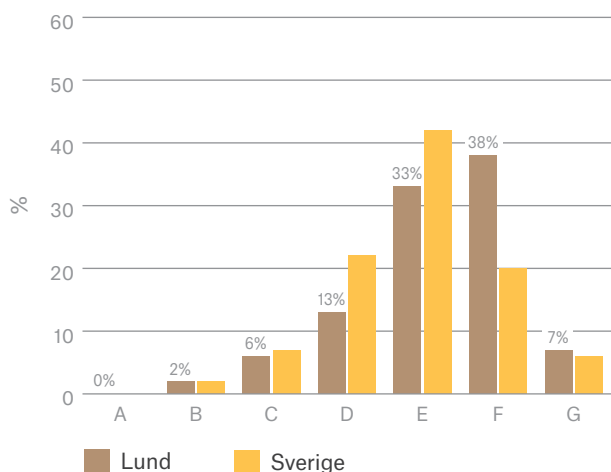
Marknadsdata

För definitioner, se s. 117

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	2 000–2 850	4,50–5,50	A-läge	650–1 000	6,00–7,50
B-läge	1 250–1 750	5,00–7,00	B-läge	400–750	6,50–8,00
C-läge	850–1 250	7,00–8,00	C-läge	400–600	7,50–9,00

Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	2 750–3 500	5,00–6,00	A-läge	1 275–1 700	2,00–3,00
B-läge	800–1 500	6,00–7,50	B-läge	1 235–1 675	2,75–3,75
C-läge	700–1 300	7,00–8,50	C-läge	1 215–1 625	3,75–4,75

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2022



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

Källa: Energideklarationsregistret

Linköping

Den höga projektaktiviteten har resulterat i ökande vakanser i nyproducerade bostadsfastigheter, en trend som kan noteras på många regionala delmarknader. Det finns emellertid ett fortsatt stort investeringsintresse för kvalitativa objekt, såväl på bostadsmarknaden som för kommersiella fastigheter. Utvecklingen inom Vallastaden har haft stort fokus under senare år, och med kommunens markförvärv från Akademiska Hus finns potential till fortsatt exploatering under lång tid framöver.

Bostadsfastigheter

Avkastningskraven på bostadsmarknaden har sjunkit de senaste åren, men under 2022 har noterats en viss avmattning. Efterfrågan är emellertid fortsatt hög, och det bedöms finnas potential för lägre direktavkastningskrav för kvalitativa objekt.

Heimstaden har förvärvat ett stort bestånd från Stångåstaden, ca 78 000 kvadratmeter fördelat på drygt 1 100 lägenheter i Lambohov, Haninge, Ljungbro och Vasastaden (totalt 13 fastigheter). Underliggande fastighetsvärde uppgick till ca 33 000 kr/kvm och en bedömd direktavkastning om 2,6 – 2,7 %. Försäljningen möjliggör för Stångåstaden att satsa på nyproduktion och underhåll av befintligt bestånd. Till Stångåstadens initiativ vad gäller hållbarhet hör att all fastighetsel ska komma från egenproducerad el från vindkraft till 2025.

Transaktionerna i övrigt under det senaste året har i huvudsak avsett mindre fastigheter (<1 000 kvadratmeter BOA), med lokala aktörer och bostadsrättsföreningar som köpare.

Det höga projektaktiviteten har medfört att flera fastighetsägare på senare tid flaggat för ökande vakanser i nyproduktion och en hög omflyttningsfrekvens. I kombination med stigande bygg-/exploateringskostnader och stigande räntor medför det en tydlig risk på projektmarknaden, särskilt för bostadsrättsprojekt.

Ett antal planerade projekt har skjutits på framtiden, men det finns fortfarande ett stort intresse för mark och byggrätter. I Folkungavallen, där Linköpings nya simhall kommer stå klar till hösten, har kommunen genomfört ett antal markanvisningar. Pris uppgick till ca 9 000 kr/kvm BTA för bostadsrätter respektive 7 000 kr/kvm BTA för hyresrätter. Detta är toppnoteringar för Linköping de senaste åren.

I Vallastaden, öster om Campus Valla, har Linköpings kommun förvärvat 110 000 kvadratmeter mark från Akademiska Hus, till ett pris om ca 150 mkr. Marken möjliggör fortsatt exploatering. Ett planprogram har tagits fram som anger en utvecklingspotential om ca 2 300 lägenheter. För Akademiska Hus medför en vidareutveckling av området ett starkare campus som knyts närmare Linköping i stort.

Inom Vallastaden har kommunen genomfört ett antal markanvisningar, senast till fastställda priser om 2 000 kr/kvm BTA för hyresrätt respektive 3 000 kr/kvm för bostads-/äganderätt. Det tillkommer kostnader för gemensamma anläggningar, motsvarande ca 800 – 1 700 kr/kvm BTA (beroende på kvarter).

Riksbyggen planerar för bostäder i Ekholmen, totalt ca 320 bostads- och hyresrätter i ett antal etapper. Detaljplanearbete har påbörjats. Först ut är bostadsrätterna med beräknad inflyttning under 2023, och sedan hyresrätter med beräknad inflyttning under 2025.

54

SVEFA FASTIGHETSINDEX



Kommersiella fastigheter

I Linköping har transaktionsaktiviteten på den kommersiella fastighetsmarknaden varit relativt låg under senare år, med endast ett fåtal representativa försäljningar. Den låga transaktionsaktiviteten har följt med in i 2022, men en intressant notering avser Lundbergs Fastigheters förvärv av fastigheten Gåvan 6, en logistikfastighet med PostNord och SJ som största hyresgäster. Säljare var China Investment Corporation. Fastigheten är strategiskt belägen nära Resecentrum, i ett område med stor utvecklingspotential.

Oscar Properties har förvärvat fastigheterna Linköping Gården 2 och Generalen 7 i Tornby. Säljare var Duseborg. Fastigheterna inrymmer ca 11 500 kvadratmeter kontor, kontorshotell och industrilokaler, med en del vakanser (främst inom Gården 2). Priset uppgick till 97,5 mkr, motsvarande ca 8 400 kr/kvm och en bedömd direktavkastning om ca 6,0 %.

Detaljplan för nya Kungsbergsskolan i Tannerfors i centrala Linköping har vunnit laga kraft, vilket möjliggör en högstadieskola om 900 elever, grundskola för 75 elever och två idrottshallar, varav en med fullstor läktare. Vidare finns det möjlighet till ytterligare skolverksamhet (gymnasium om 600 elever) alternativt kommersiella lokaler.

LINK Business Center invigdes under vintern 2021. Byggnaden, som uppförts av Lundbergs Fastigheter, omfattar 13 000 kvadratmeter kontor i bästa läge i

Linköping, med hyresgäster som Östsvenska Handelskammaren, Academic Work och Danske Bank. Det finns god efterfrågan för kvalitativa lokaler, men med ett ökat fokus på hem-/distansarbete väntas många hyresgäster minska den förhryda lokalarean, vilket väntas leda till ökande vakanser. Det drabbar emellertid främst det äldre beståndet (mindre flexibla lokaler, omoderna tekniska installationer).

Linköpings kommun tar varje år fram en rapport där man analyserar trender i handeln och servicenäringen, något som klart är extra intressant efter coronapandemin. Rapporten konstaterar att Linköping fortsätter att vara starkt inom handel. Heminrednings- och elektronikhandel har ökat, medan kläder har fått stå tillbaka. Handelsområdet i Tornby går bra och efterfrågan ökar på restaurang, service och upplevelser. Centrumstadskärnan behöver utvecklas för att även i framtiden vara attraktiv.

Inom handelsområdet Mörtlöa, ett A-läge längs E4, kommer Porsche Center etablera sig invid Jaguar/Land Rovers anläggning. Det är Balder som uppför en fullserviceanläggning om ca 3 500 kvadratmeter till Hedin Mobility Group. Fastigheten är förberedd med solcellsanläggning för strömförsörjning för både fastigheten och elbilladdare.

Linköping



Kommunfakta

	2012	2022	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	148 500	165 500*	11	1,2
Medelpris småhus, tkr	2 500	5 000	99	7,1
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	16 700	36 000	116	8,0
Medelinkomst, tkr	260	330**	24	2,7
Omsättning per capita, tkr	540	750*	39	3,7
Arbetslöshet, %	8,7	6,6*	-2,1	-
Låneskuld, kr/capita	137 800	148 700**	8	1,0
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 100	1 900	73	5,6

* Avser 2021 års siffror

** Avser 2020 års siffror

54

Svefa Fastighetsindex

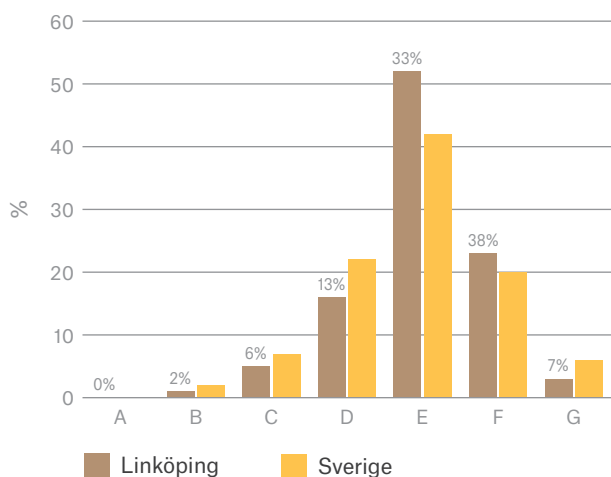
	2022	2021	2020	2019	2018
Index	54	54	56	56	54
Placering	8	8	5	6	7

Marknadsdata

För definitioner, se s. 117

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 400–2 400	5,00–5,75	A-läge	700–1 200	6,00–7,00
B-läge	1 000–2 000	5,50–6,25	B-läge	550–1 100	6,50–7,00
C-läge	800–1 400	6,00–7,50	C-läge	500–1 000	6,75–7,00
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 500–5 000	5,00–7,00	A-läge	1 200–1 600	2,25–3,50
B-läge	1 000–2 500	6,00–7,25	B-läge	1 200–1 500	2,75–4,25
C-läge	600–1 100	7,00–8,00	C-läge	1 125–1 450	3,25–4,50

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2022



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

Källa: Energideklarationsregistret

Västerås

En stark tillväxt ställer stora krav på utvecklingen av Västerås kommun som erfar en hög projektaktivitet avseende såväl bostäder och kommersiella lokaler som stora stadsutvecklingsprojekt. I en stad som på ett unikt sätt visar Sveriges industrihistoria sker utvecklingen med fokus på att bevara stadens historia. Nationella fastighetsaktörer har de senaste åren visat ett stort intresse för Västerås som 2021 hade Sveriges fjärde högsta transaktionsvolym.

Bostadsfastigheter

Västerås befolkning ökar med 1 500 – 2 000 invånare per år, motsvarande ca 1,0 – 1,5 %, och den positiva utvecklingen väntas fortsätta de kommande 10 åren. Till 2050 väntas befolkningen nå 230 000 invånare, att jämföra med dagens ca 157 000.

Bostadsmarknaden erfar därmed ett högt tryck, en utmaning som kommunen arbetar för att möta genom att möjliggöra för nyproduktion av 1 000 bostäder per år. Vidare har de fyra Mälärstäderna; Enköping, Eskilstuna, Strängnäs och Västerås antagit en gemensam utvecklingsplan där de bland annat ska arbeta för att öka tillgängligheten till hyresrätter i och utanför regionen.

Intresset från fastighetsutvecklare för såväl hyres- som bostadsrätter är högt. Bonava har förvärvat en byggrätt om ca 19 400 kvadratmeter BTA, motsvarande ca 270 lägenheter, från Mimer. De aktuella byggrätterna återfinns inom kvarteret Förseglet 1 på Öster Mälärstrand där Bonava redan uppför 560 bostäder inom intilliggande fastigheter. Pris uppgick till ca 6 900 kr/kvm BTA, ett högt pris i Västerås.

Det höga priset visar tydligt att den stora efterfrågan på bostadsmarknaden har drivit en kraftig ökning av byggrättspriserna i Västerås. Noteringar från 2021 pekar vidare på att byggrättspriserna avseende hyresrätter

i vissa lägen är så när som jämställda med byggrättspriserna för bostadsrätter. Ett exempel är KlaraBo som förvärvat ca 4 500 kvadratmeter BTA i Sättra, nordväst om stadskärnan, till ett underliggande fastighetsvärde om 6 700 kr/kvm BTA i syfte att uppföra 40 hyreslägenheter. Denna utveckling kan i stora drag förklaras av sjunkande direktavkastningskrav och en positiv hyresutveckling, med topphyror som överstiger 2 000 kr/kvm.

Projektaktiviteten i Västerås är hög. Mälärängen, den femte och avslutande etappen på Öster Mälärstrand, omfattar ca 1 500 bostäder under uppförande. Kommunens ambition är att Öster Mälärstrand ska bli Västerås första hållbara teknik- och miljöstadsdel, vilket det i dagsläget finns flera exempel på genom unika, klimatsmarta lösningar i Parkstaden. I december 2021 togs startskottet av utvecklingen inom Sättra, ett område som omfattar ca 2 000 bostäder i olika storlekar och med varierande upplåtelseformer.

I januari 2022 blev det till slut klart att Västerås Stad förvärvar Lantmännens tre centrala silofastigheter Västerås 1:206, Västerås 1:207 samt Gasklockan 12 till ett underliggande fastighetsvärde om 325 mkr. Affären, som det funnits planer för i snart 20 år, är mer känd som Sveriges segaste affär, och är av stor vikt för kommunens utveckling av Mälärporten då förvärvet möjliggör för ca 100 000 kvadratmeter bostäder.



SVEFA FASTIGHETSINDEX

Kommersiella fastigheter

Det pågår tre omfattande stadutvecklingsprojekt vilka kommer omvandla Västerås, och stärka Västerås som regionsstad. I de centrala delarna av staden planeras för Mälarporten, en ny stadsdel omfattande nästan 1 000 000 kvadratmeter. Ett viktigt projekt är nya resecentrum, vars detaljplan varit ute på granskning och väntas antas under hösten. Nya resecentrum väntas skapa en naturlig brygga mellan city, Mälaren och intilliggande områden. Vidare väntas projektet förenkla resandet i regionen och utöka kapaciteten för att möta Trafikverkets planer på att öka tågtrafiken genom en ombyggnation av bangården. En målbild är att nya resecentrum ska spegla stadens teknikkunskap och innovationskraft, och därmed utgöra en förebild inom innovation samt bidra till ökad hållbarhet.

Ännu ett omfattande utvecklingsprojekt är Kopparlunden som hösten 2021 kom ett steg närmare byggstart då tre av fyra detaljplaner vann laga kraft. Detta möjliggjorde för de pågående förberedande arbetena i området med en planerad byggstart i slutet av 2022 eller 2023. Området ligger i nära anslutning till E18, Öster Mäljarstrand, det nya resecentrumet, city samt Mälardalens högskola. Det planeras för 1 700 bostäder samt arbetsplatser, mötesplatser och förskolor. I och med de goda kommunikationerna förväntas området bidra till att Västerås får en mer levande innerstad.



Färdigställande av resecentrum och det nya spårområdet utökar tillgängligheten till, och inom, staden. Tillsammans med utvecklingen av Kopparlunden, Finnslätten samt en utökning av hamnområdet väntas det gynna näringslivets tillväxt. Visionen för Finnslätten är att genom integration av forsknings- och utbildningsinstitut med företagens utveckling utforma en plats för företag att skapa långsiktiga hållbara värden. Området har än så länge attraherat såväl små som stora aktörer där två av de största kontorsuthyrningarna i landet tog plats under 2021. Kungsleden tecknade den näst största uthyrningen omfattande 15 400 kvadratmeter kontor med Northvolt på ett 15-årsavtal. Round Hill Capital tecknade den fjärde största uthyrningen omfattande 10 400 kvadratmeter kontor med Alstom inom fastigheten Finnslätten 6. Båda avtalen avser nyproducerade, klimatsmarta kontorsbyggnader med trästomme.

Den höga projekt- och transaktionsaktiviteten visar på ett stort intresse från nationella investerare. Transaktionsvolymen för 2021 uppgick till ca 19 mdkr. En bidragande faktor till detta var Castellums förvärv av Kungsleden som bland annat omfattade ett stort bestånd i centrala Västerås samt på Finnslätten.

Västerås



Kommunfakta

	2012	2022	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	140 500	156 800*	12	1,2
Medelpris småhus, tkr	2 500	4 400	79	6,0
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	12 000	26 900	124	8,4
Medelinkomst, tkr	280	330**	21	2,4
Omsättning per capita, tkr	690	830*	22	2,2
Arbetslöshet, %	10,1	10,0*	-0,1	-
Låneskuld, kr/capita	54 000	98 200**	82	7,8
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 200	2 200	83	6,2

* Avser 2021 års siffror

** Avser 2020 års siffror

54

Svefa Fastighetsindex

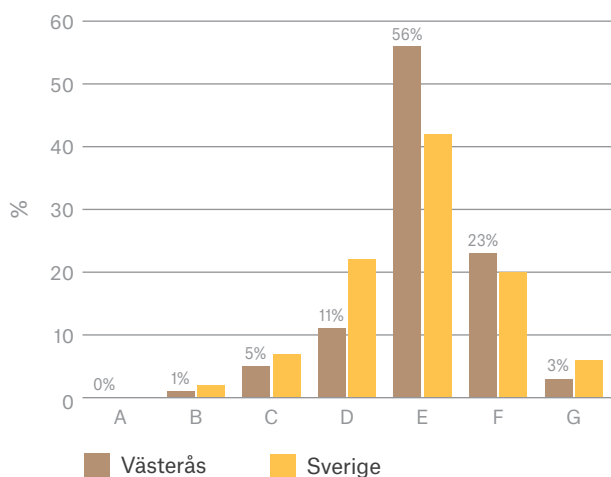
	2022	2021	2020	2019	2018
Index	54	53	52	51	49
Placering	8	9	11	11	12

Marknadsdata

För definitioner, se s. 117

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 650–2 700	4,75–6,00	A-läge	675–1 125	5,50–6,75
B-läge	1 150–2 200	5,50–6,75	B-läge	650–950	6,25–7,25
C-läge	1 250–1 450	6,00–7,00	C-läge	525–825	7,00–7,75
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 400–3 000	5,75–6,75	A-läge	1 300–1 650	2,90–3,40
B-läge	1 000–1 900	6,25–7,00	B-läge	1 250–1 600	3,15–3,65
C-läge	700–1 000	6,75–7,75	C-läge	1 200–1 550	3,30–3,90

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2022



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

Malmö

Hållbarhet är nyckelordet när Malmö tar fram ny översiktsplan; social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet. Så utsågs också Malmö till "Sveriges miljöbästa kommun" 2021 av tidningen Aktuell Hållbarhet. Befolkningstillväxten har avtagit, men det är fokus på att tillgodose bostadsbehovet för Malmös hushåll med svag ekonomi. Ett intressant initiativ är projektet Mallbo. Inom Stadionområdet sker en omfattande vidareutveckling, inte bara vad gäller idrott/rekreation utan området kompletteras med utbildning, bostäder och kontor.

Bostadsfastigheter

Befolkningstillväxten i Malmö är fortsatt positiv, men har avtagit till följd av minskad invandring. Den lägre befolkningstillväxten – i kombination med en relativt omfattande nyproduktion under 2020-talet – har medfört att bostadsmarknaden inom flera av Malmös delmarknader kan vara på väg mot balans mellan utbud och efterfrågan. Nyproduktionen har emellertid i hög utsträckning riktat sig till hushåll med höga inkomster, och det kvarstår ett underskott av bostäder för personer med begränsad ekonomi. Enligt Malmö stads beräkningar bor en tiondel av stadens hushåll för trångt eller för dyrt i förhållande till sin ekonomiska situation. För många hushåll har det medfört en ansträngd bostadssituation, såväl ekonomiskt som socialt. Särskilt unga och nyanlända har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden.

En stor del av senare års nyproduktionen har utgjorts av 1 – 2 rok, och med små lägenheter erhålls en relativt låg månadskostnad. Med nuvarande förutsättningar för nyproduktion, och främst då de stigande bygg-/exploateringskostnaderna, är det emellertid en stor utmaning att tillgodose bostadsbehovet för de ekonomiskt mest svaga grupperna.

Malmö stad har därför initierat projektet Mallbo, en modell och ett verktyg för att nå målet om en mer hållbar bostadsmarknad. Genom Mallbo testas nya metoder

för nyproduktion i kombination med en stor satsning på social hållbarhet. En markanvisning enligt Mallbo har genomförts i Hyllie, till ett stort intresse på marknaden. OBOS och KlaraBo tilldelades byggrätter om ca 150 bostadsrätter och 160 hyresrätter, med planerat färdigställande under 2027. För bostadsrätterna planeras för ett "delägarkoncept" som innebär att man endast köper loss en del av bostadsrätten. Med en lägre kontantinsats blir också tröskeln in på bostadsmarknaden lägre.

Priserna på bostadsrättsmarknaden har fortsatt uppåt med ca 3,4 % under Q1. Småhusmarknaden har även den noterat fortsatt uppgång, men utvecklingen har planat ut under inledningen av 2022. Med den positiva utvecklingen på privatbostadsmarknaden följer ett stort intresse för mark/byggrätter och projektfastigheter.

Heimstaden förvärvade under hösten 2021 Akelius svenska, danska och tyska fastighetsportfölj. I beståndet ingick bland annat Kronprinsen, ett landmärke i Malmö. Kvarteret är under utveckling och det som märks tydligast är bytet av den karaktäristiska blå fasaden. Invändigt omställs kontorslokaler på plan 2 – 6 till bostäder, totalt 72 lägenheter. Vidare ska det byggas åtta etagelägenheter om 117 – 123 kvadratmeter högst upp i huset där restaurang Översten tidigare låg.

52

SVEFA FASTIGHETSINDEX

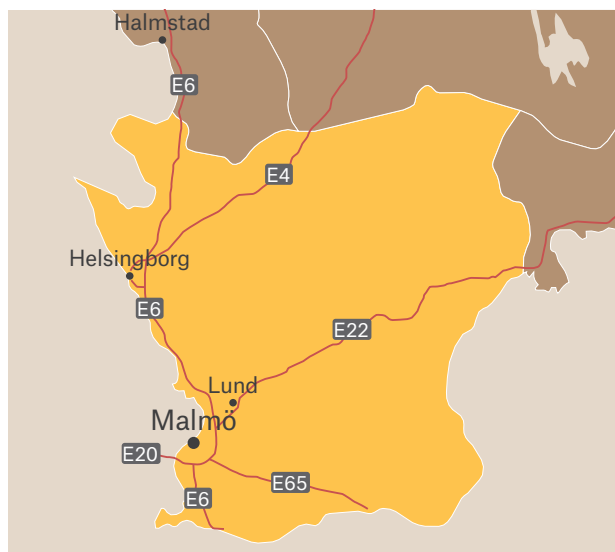
Kommersiella fastigheter

En av många omtyckt del av Malmö är Stadionområdet vid Pildammsparken med möjligheter till idrott, rekreation, utbildning, hälsa och evenemang. Under de närmsta åren kommer Stadionområdet genomgå en betydande förvandling. Annebergsskolan, Malmö Idrottsgrundskola och Stadions Sporthall ingick i den första etappen som redan har genomförts.

Den nu pågående etappen omfattar en vidareutveckling av Idrottskvarteret i norr. Själva "kärnan" i Idrottskvarteret är en multi-hall som kommer omfatta ca 7 000 – 9 000 kvadratmeter, bland annat med Malmös första fullstora inomhus-fotbollsplan. Projektet väntas stå klart till årsskiftet 2026/2027. Vidare kommer det att uppföras kontor, konceptbostäder, mobilitetshus och torg/park. Avsikten är att också de kommersiella verksamheterna i området ska ha fokus på idrott och hälsa.

I en senare etapp planeras för kompletterande idrottsverksamheter i form av friidrotts-/fotbollsarena med kapacitet för 6 000 åskådare (ersätter gamla Malmö Stadion), simarena, gymnastikhall, ishall, bowlinghall samt ytterligare bostäder.

En stor del av projektaktiviteten i Malmö är fokuserad till Hyllie. Ett intressant projekt är Granitors profilprojekt, Embassy of Sharing. Först ut är kontorsbyggnaderna



Fyrtornet och Drivbänken. Fyrtornet blir Malmös första, och Sveriges högsta, kontorshus i trä. Totalt omfattar Embassy of Sharing ca 55 000 kvadratmeter med kontor, bostäder, restauranger, butiker och service samt stadsodlingar och saluhall.

Wihlborgs står för en av de stora uthyrningarna på kontorsmarknaden i Sverige hittills under 2022. Det är Trygg-Hansa som tecknat ett avtal om 12 000 kvadratmeter i "trippelcertifierade" projektet Kvartetten i Hyllie (NollCO2, WELL och Miljöbyggnad Guld). Projektet färdigställs under 2023. En annan stor uthyrning står Skanska för då de omlokaliserar från Klipporna till sitt nya projekt Hyllie Terrass. Även detta har stort fokus på hållbarhet, vilket ju också i praktiken är marknadens krav på nyproduktion. Utöver NollCO2 hållbarhetscertifieras projektet enligt LEED och hälsocertifieras enligt WELL.

Under den senaste tiden har det skett ett antal intressanta förvärv för att etablera moderna logistiklokaler på strategiska lägen i Malmö. Exempel på detta är MIGS och Tritax förvärv av Atrias produktionsanläggning i Fosie. Planen är riva befintlig byggnation (ca 25 000 kvadratmeter) för att utveckla moderna logistiklokaler om ca 60 000 kvadratmeter. Peab Fastighet har förvärvat en fastighet om ca 20 000 kvadratmeter, tidigare bilskrot, i Fosie/Jägersro i syfte att vidareutveckla denna med fokus på verksamheter inom lager/logistik.

Malmö



Kommunfakta

	2012	2022	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	307 800	351 700*	14	1,5
Medelpris småhus, tkr	3 300	6 200	89	6,6
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	17 900	35 800	99	7,1
Medelinkomst, tkr	240	310**	29	3,2
Omsättning per capita, tkr	840	1 170*	39	3,7
Arbetslöshet, %	14,0	14,4*	0,5	-
Låneskuld, kr/capita	44 000	68 800**	57	5,8
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 950	3 000	54	4,4

* Avser 2021 års siffror

** Avser 2020 års siffror

52

Svefa Fastighetsindex

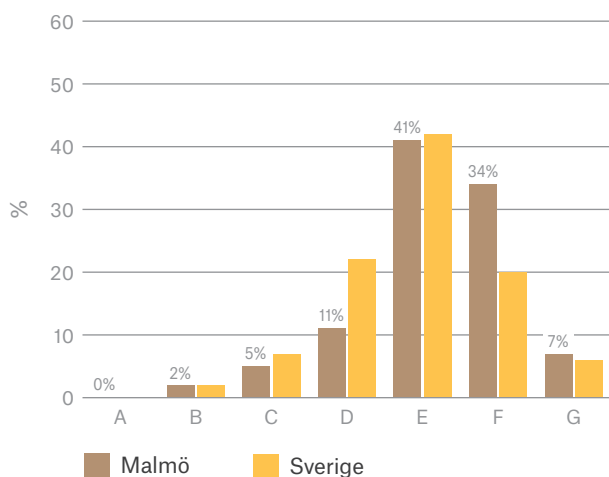
	2022	2021	2020	2019	2018
Index	52	59	55	58	59
Placering	10	3	6	4	5

Marknadsdata

För definitioner, se s. 117

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	2 500–3 000	4,00–4,50	A-läge	750–1 050	6,00–6,75
A-läge	2 250–2 850	4,25–5,00	B-läge	600–800	6,25–7,25
B-läge	1 500–2 300	4,75–5,25	C-läge	400–800	6,50–7,50
C-läge	1 000–1 350	6,50–7,50			
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
AA-läge	3 750–6 000	4,50–5,25	AA-läge	1 500–1 800	2,25–2,75
A-läge	3 000–4 000	4,75–5,50	A-läge	1 500–1 800	2,50–3,00
B-läge	1 500–2 750	5,00–6,50	B-läge	1 400–1 700	2,75–3,50
C-läge	700–1 300	7,00–8,00	C-läge	1 300–1 650	4,00–5,00

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2022



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

Varberg

Utmärkande för Varberg är en levande stadskärna och ett attraktivt läge på västkusten nära till Göteborg, vilket också återspeglas i den positiva utvecklingen på bostadsmarknaden. För att inte hålla tillbaka fortsatt tillväxt krävs nya bostäder. Den nya, havsnära stadsdelen Västerport är under utveckling med höga ambitioner om att skapa en hållbar stadsdel som knyts samman med den äldre centrumkärnan, samtidigt som hamnverksamheten omlokaliseras till Farehamnen och järnvägen leds i tunnel under Varberg.

Bostadsfastigheter

Varberg är en av Sveriges snabbast växande kommuner vilket skapar ett stort behov av nyproduktion. För att möta den prognostiserade befolkningstillväxten väntas det finnas ett behov av nästan 10 000 nya bostäder under de kommande 15 åren. Den starka tillväxten ställer stora krav på kommunen att ta fram detaljplanlagd mark, men även att tillgodose behovet av vård/skola/omsorg samtidigt som vikten av långsiktig hållbarhet beaktas.

Ett stort pågående utvecklingsprojekt i centrala Varberg är Västerport. Industrihamn och järnvägsspår omvandlas till en havsnära stadsdel med 2 500 bostäder som ska knyts samman med den äldre stadskärnan. 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. Utveckling av nya bostäder och service med hållbarhet i fokus pågår även i flera av kommunens serviceorter, inte minst Väröbacka som dessutom ska få en ny tågstation.

Utveckling på bostadsmarknaden i Varberg har under flera år varit positiv med stigande priser och sjunkande direktavkastningskrav. Bostadsmarknaden är stark i jämförelse med likvärdiga kommuner med motsvarande marknadsförutsättningar i Västsverige. Det bedöms finnas potential till fortsatt sjunkande direktavkastningskrav, och den starka efterfrågan på

investeringsmarknaden har medfört god efterfrågan på mark och byggrätter.

Aktiviteten på transaktionsmarknaden var relativt god under 2020 och 2021, men under inledningen av 2022 har noterats en viss avmattning. Under det senaste året har försäljningarna främst avsett mindre fastigheter (<1 000 kvadratmeter). Köpare och säljare har i huvudsak varit lokala aktörer. Intresset från stora regionala/nationella aktörer har hittills varit relativt lågt, vilket kan ha en förklaring i att Varberg, trots stark pågående utveckling, fortfarande utgör en relativt liten marknad.

Ett flertal nyproducerade bostadsrättsprojekt har färdigställts under det senaste året. Till projekten i centrum hör bland annat Brf Malmen, Brf Kavaljeren och Brf Auktionskammaren. Insatserna varierar stort, men de högsta nivåerna (insats) närmar sig nu 70 000 kr/kvm, en hög nivå för Varberg som tyder på stark betalningsvilja för kvalitativa bostäder i attraktiva lägen. Även på andrahandsmarknaden kan noteras en stark utveckling, med ett genomsnittspris för det senaste året om ca 50 000 kr/kvm i centrala Varberg, med ett antal noteringar som överstiger 70 000 kr/kvm. Beaktat den pågående utvecklingen av Varberg bedöms privatbostadsmarknaden vara fortsatt stark, även med stigande räntekostnader.

52

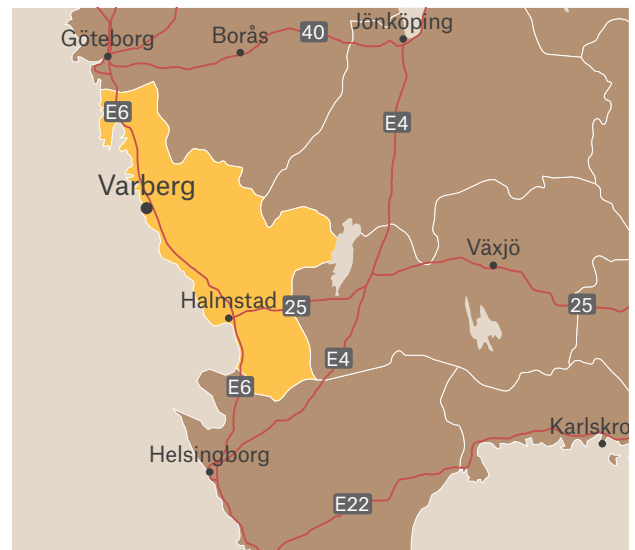
SVEFA FASTIGHETSINDEX

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 i samband med utvecklingen av Västerport kommer att växa ut mot havet.

I anslutning till E6 och Värnamovägen, ett strategiskt mycket bra läge i Varberg, utvecklas ett nytt verksamhetsområde, Holmagärde. Området omfattar ca 25 hektar kvartersmark avsett för både små och stora verksamheter inom industri, lager och kontor (men inte detaljhandel, ett klokt val för centrumkärnans framtida liv). Detaljplan tillåter en exploatering om 60 % med byggnadshöjder om 10 – 14 meter.

En väl fungerande hamn är av stor vikt för kustnära Varberg, inte minst för stora industriverksamheter som Derome. I samband med utvecklingen av Västerport pågår ett stort projekt att flytta all handelsverksamhet till Farehamnen, vilket väntas resultera i en av Sveriges mest moderna hamnar. Samtidigt uppdateras stadens infrastruktur. Varbergstunneln är ett pågående projekt där delar av ett nytt järnvägsspår ska ledas i tunnel under Varberg. Med flytt av hamnen och den gamla järnvägen avlägsnas vad som länge skapat en barriär mellan centrumkärna och hav. Under slutet av 2024 väntas ett nytt stationsområde med nedsänkta plattformar strax norr



om Varbergs nuvarande station stå klart. Den nya stationen blir en viktig länk mellan den äldre stadskärnan och Västerport. Återigen stora satsningar för att hålla liv i centrum.

Transaktionsaktiviteten de senaste åren har varit relativt normal i förhållande till den lokala marknaden. Aktiviteten avseende lager- och industrifastigheter har varit något högre än för handel- och kontorsfastigheter. En av de aktiva aktörerna på den kommersiella marknaden de senaste åren är Fortinova. På senare tid har det emellertid främst varit lokala aktörer som köpare/säljare, ofta egenanvändare.

Under inledningen av 2022 har det småländska fastighetsbolaget Nivika utökat sin fastighetsportfölj i Varberg genom förvärv av Stålbälgen, en portfölj med två kontorsfastigheter och en modern industri-/lagerfastighet i Nedregårdens industriområde. Fastigheterna, som ligger i anslutning till Nivikas befintliga fastigheter, omfattar ca 8 300 kvadratmeter som är fullt uthyrda. Överenskommet fastighetsvärde uppgick till 134 mkr, motsvarande drygt 16 000 kr/kvm och marknadsmässig direktavkastning om ca 5,5 %. Det utgör en relativt låg avkastning för Varberg, vilket sannolikt kan förklaras av portföljpremie och Nivikas stordriftsfördelar då fastigheterna integreras med befintligt bestånd.

Varberg



Kommunfakta

	2012	2022	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	59 200	66 700*	13	1,3
Medelpris småhus, tkr	2 300	4 700	105	7,4
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	20 300	41 400	104	7,4
Medelinkomst, tkr	270	330**	25	2,8
Omsättning per capita, tkr	640	900*	42	3,9
Arbetslöshet, %	5,5	4,7*	-0,9	-
Låneskuld, kr/capita	47 800	102 200**	114	10,0
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 050	1 500	43	3,6

* Avser 2021 års siffror

** Avser 2020 års siffror

52

Svefa Fastighetsindex

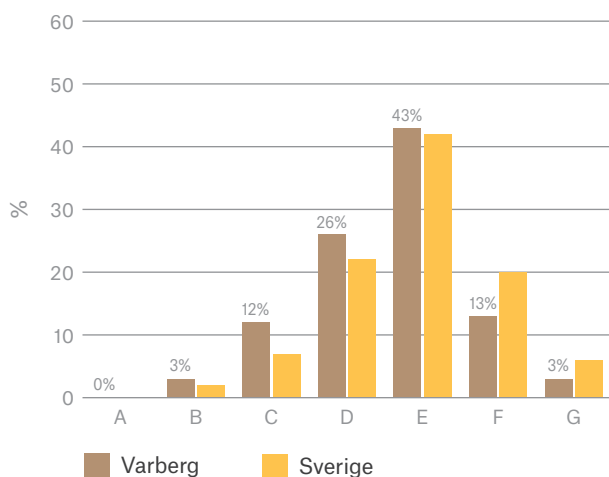
	2022	2021	2020	2019	2018
Index	52	49	-	-	-
Placering	10	12	-	-	-

Marknadsdata

För definitioner, se s. 117

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 100–2 000	5,00–6,50	A-läge	375–800	6,00–7,75
B-läge	950–1 850	5,50–7,75	B-läge	375–800	6,25–8,00
C-läge	650–1 200	7,00–8,50	C-läge	350–700	7,25–9,00
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 500–3 000	5,25–7,00	A-läge	1 150–1 350	2,50–3,50
B-läge	1 000–1 800	6,00–8,00	B-läge	1 150–1 330	2,50–4,00
C-läge	600–1 500	7,00–8,50	C-läge	1 050–1 330	3,50–4,75

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2022



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

Växjö

Strategisk beläget mitt i södra Sverige fortsätter Växjö att utvecklas som regional tillväxtmotor och universitetsstad. Med ett diversifierat näringsliv och en tillväxttakt om 1 000 – 1 500 personer per år skapas goda förutsättningar för fastighetsmarknaden. Kommunen har ett tydligt hållbarhetsfokus och arbetar målinriktat för en grönare stad. 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 finns ett stort bostadsbehov i Växjö, med i princip endast omflyttningsvakanser i befintligt bestånd och en befolkningsökning som motiverar nyproduktion. Växjö kommun bedömer att antal invånare når 100 000 redan under 2024, vilket då motsvarar ett behov av 600 – 700 nya bostäder per år. En utmaning för kommunen är att ta fram detaljplanelagd mark för att möta marknadens efterfrågan.

Inom flera områden runt centrala Växjö är utbyggnadstakten hög. Ett intressant område med centralt läge är Bäckslöv, väster om stadskärnan. Etapp 1 inom området är så gott som färdigutbyggd och nu har etapp 2 påbörjats med en ny stadsgata, Bäckslövsplanen, som blir ryggraden i det nya området. Fullt utbyggt kommer Bäckslöv omfatta 1 200 bostäder, kommersiell service, verksamheter och en ny grundskola för 1 000 elever. Nybyggnation fortsätter därutöver i områden som Bredvik, trädgårdsstaden invid Norra Bergundasjön, Vikaholm, Telestadhöjden i södra Växjö och Arenastaden. Fullt utbyggda kommer dessa områden att inrymma mer än 2 500 bostäder och skolor för totalt 1 600 elever.

Direktavkastningskraven på bostadsmarknaden har under lång tid varit stadigt sjunkande. Potentialen för fortsatt sjunkande direktavkastningskrav bedöms som begränsad, men någon risk för stigande direktavkastningskrav bedöms inte föreligga i närtid.

Transaktionsaktiviteten under 2021 har för Växjö varit normal. De förvaltande bolagen har generellt ett mer långsiktigt perspektiv, vilket medför ett relativt lågt utbud av kvalitativa objekt. Fastigheterna Eko 6 och Argus 6 i centrala Växjö förvärvades av Nivika till ett pris om 97 mkr. Säljare var Gilbert Jönssons Måleri. Fastigheterna omfattar ca 4 100 kvadratmeter med 40 lägenheter, en butik samt vårdcentral. Vidare finns det en potentiell byggrätt för ytterligare 40 – 50 lägenheter. Direktavkastningen bedöms, beaktat marknadsmässiga parametrar, till ca 3,7 %.

På projektmarknaden kan nämnas K2A som under sommaren 2021 förvärvade 334 hyreslägenheter i östra Växjö. Säljare var Peab. Pris uppgick till 176 mkr, motsvarande ca 42 000 kr/kvm och en bedömd direktavkastning om ca 4,2 %. K2A har varit en aktiv aktör under senare år och äger i och med förvärvet en projekt-/fastighetsportfölj om ca 1 100 lägenheter i Växjö.

På bostadsrättsmarknaden pågår och planeras flera nyproduktionsprojekt, även om viss avmattning kan noteras efter senare års nyproduktion och ett ökat intresse för hyresrätter. Pris, inklusive föreningens lån, ligger nu upp mot 50 000 kr/kvm BOA. Utvecklingen på andrahandsmarknaden har varit svagt positiv under 2021, vilket väntas fortsätta under 2022.



SVEFA FASTIGHETSINDEX

Kommersiella fastigheter

I Växjö råder, som i regionstäderna generellt, god efterfrågan på moderna och yteffektiva kontor. Hyresnivåerna har ökat under senare år, där en anledning är det ökade utbudet av nyproduktion som tillfört kontorsbeståndet kvalitativa lokaler med relativt hög hyra. I centrala Växjö stod World Trade Center klart 2016 och det nya kommun- och stationshuset stod klart 2021. Det senare har byggts helt i trä med dubbel glasfasad med en miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Guld. Fastigheten omfattar 16 400 kvadratmeter med 600 arbetsplatser i själva stadshuset, ett stationshus och service i bottenplan samt en social mötesplats inom "vardagsrummet".

I Arenastaden, väster om stadskärnan, finns ett antal idrottsarenor, kontor, utbildningslokaler och bostäder. Arenastaden är ett samarbete mellan kommunen, näringslivet och Linnéuniversitetet. Nivika uppför ett 19-våningshus som kommer inrymma nya lokaler för Växjö Vipers, restaurang samt 157 lägenheter. Byggnaden kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Vakanserna på kontorsmarknaden avser företrädesvis omoderna, orationella lokaler i det äldre beståndet, och det kan noteras en ökande trend mot allt mer yteffektiva arbetsplatser och aktivitetsbaserade kontor.

Transaktionsmarknaden avseende kommersiella fastigheter är traditionellt låg i Växjö. Under 2021 och

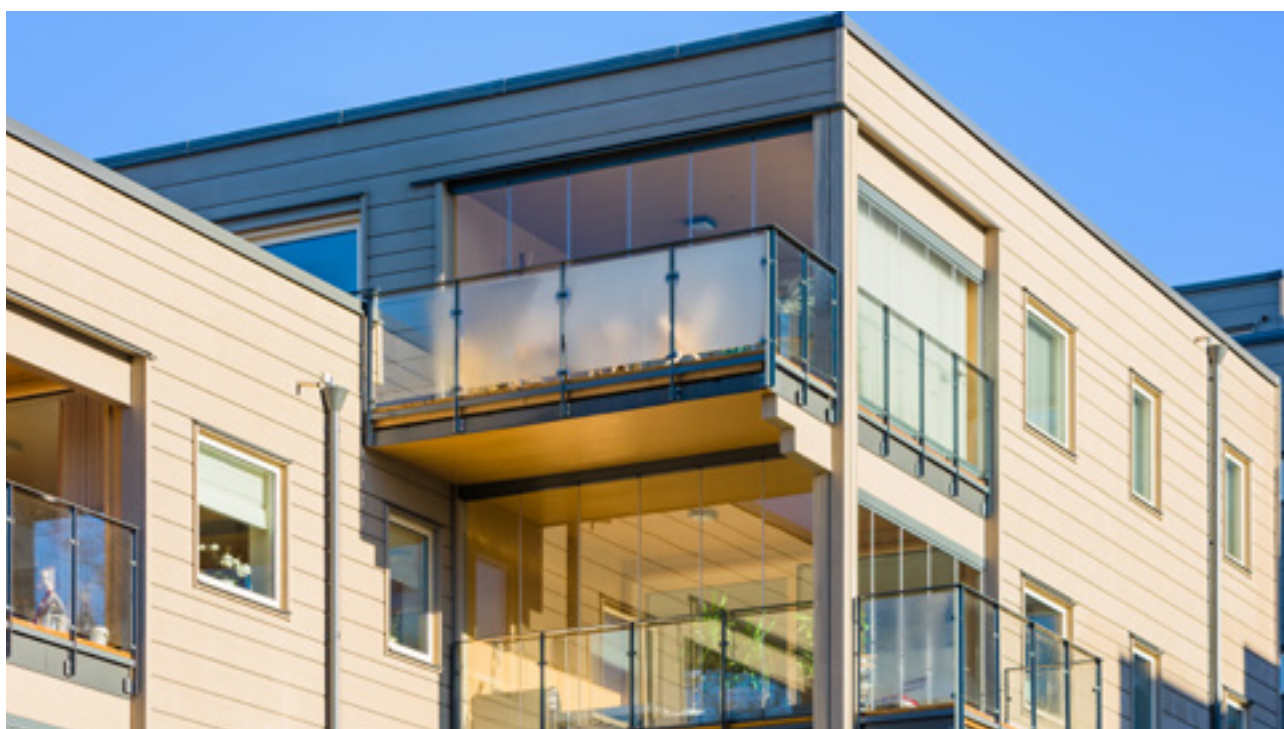


inledningen av 2022 har det inte noterats några representativa förvärv av intresse.

Regionfullmäktige har tagit ett beslut om att investera i ett nytt akutsjukhus i Växjö som ska stå färdigt under 2027. Det nya sjukhuset förläggs i Räppe, i västra Växjö med närhet till riksvägar för goda kommunikationer i regionen. Region Kronoberg har inför den planerade nybyggnationen förvärvat tre fastigheter av kommunen. Det befintliga sjukhuset – som är beläget vid Växjösjön, direkt söder om stadskärnan och Växjö station – kommer på sikt utgöra ett mycket intressant utvecklingsområde.

Växjö har ett strategiskt läge mitt i södra Sverige, i skärningspunkten mellan stambanan och kust-till-kustbanan samt knutpunkt i ett nät av riksvägar och med egen flygplats. Det medför att Växjö har interregional, nationell och internationell kommunikation. Näringslivet är diversifierat och drivs av en stark småländsk entreprenörsanda med innovativ och industriell tradition. Läget har bidragit till Växjö som växande logistikregion och vid flygplatsen utvecklas Nylanda verksamhetsområde som omfattar 140 hektar verksamhetsmark i anslutning till riksväg 25 och 30. I området har PostNord, Atea, Micropower och Finnvedens Lastvagnar sedan tidigare byggt nya anläggningar.

Växjö



Kommunfakta

	2012	2022	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	84 800	96 000*	13	1,4
Medelpris småhus, tkr	2 000	3 400	72	5,5
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	14 600	28 100	93	6,8
Medelinkomst, tkr	260	320**	21	2,5
Omsättning per capita, tkr	640	750*	18	1,9
Arbetslöshet, %	9,8	8,3*	-1,5	-
Låneskuld, kr/capita	87 400	121 900**	39	4,2
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 050	1 600	52	4,3

* Avser 2021 års siffror

** Avser 2020 års siffror

51

Svefa Fastighetsindex

	2022	2021	2020	2019	2018
Index	51	48	49	47	48
Placering	12	14	13	15	13

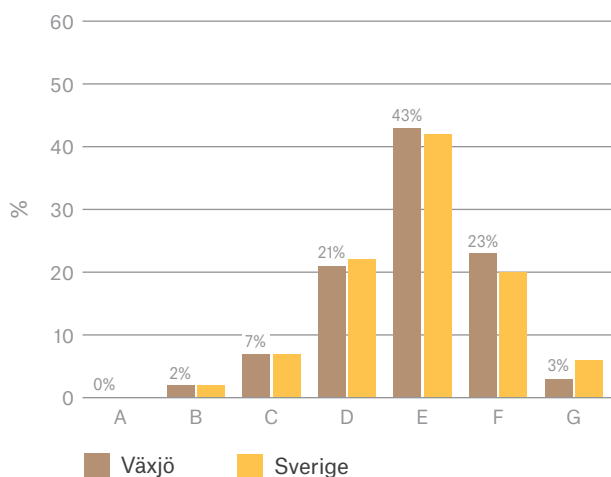
Marknadsdata

För definitioner, se s. 117

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

Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 200–2 500	5,50–6,50	A-läge	1 075–1 575	2,50–3,75
B-läge	800–1 600	5,50–7,25	B-läge	1 000–1 475	3,00–4,25
C-läge	700–1 100	7,00–8,00	C-läge	950–1 325	3,50–5,00

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2022



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

Helsingborg

Fastighetsmarknaden i Helsingborg karaktäriseras av hög projektaktivitet, huvudsakligen bostäder och logistik, men också kryddat med havs- och stadsnära profilprojekt på kontorsmarknaden. De senaste årens spännande stadsutveckling utgör en bra grund till Helsingborgs stora satsning under året; H22 City Expo. På transaktionsmarknaden återfinns den enskilt största affären i Helsingborg någonsin och centrumhandeln, som i flera år haft en nedåtgående trend, bedöms vara på uppgång.

Bostadsfastigheter

Bostadsmarknaden i Helsingborg har varit mycket stark under senare år. Projekt- och investeringsaktiviteten för bostadsfastigheter har varit hög, bland annat tack vare en mycket god befolkningsutveckling.

Trots stigande priser på privatbostadsmarknaden har det inte noterats några bostadsrättsombildningar sedan hösten 2020. Transaktionsaktiviteten över lag har varit låg, med främst mindre fastigheter som omsatts (undantaget rikstäckande portföljer). Bostadsfastigheter i Helsingborg bedöms vara fortsatt attraktiva, men beaktat stigande kapitalkostnader bedöms marknaden vara något avvaktande under 2022, med viss risk för stigande direktavkastningskrav.

I februari avyttrade Sydsvenska Hem tomträtten till Ridskolan 3 i Fredriksdal. Fastigheten inrymmer 215 relativt moderna lägenheter, varav 125 studentlägenheter. Underliggande fastighetsvärde motsvarar ca 26 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, beaktat marknadsmässiga parametrar, till ca 3,8 %, vilket bedöms vara ca 100 punkter lägre än vid bolagets förvärv 2016. Kort efter försäljningen återinvesterade Sydsvenska Hem delar av likviden i Minerva 14, en mer högavkastande och lättförvaltd utbildnings-/kontorsfastighet i centrala Helsingborg. Underliggande fastighetsvärde uppgick till 109 mkr, motsvarande ca 34 000 kr/kvm.

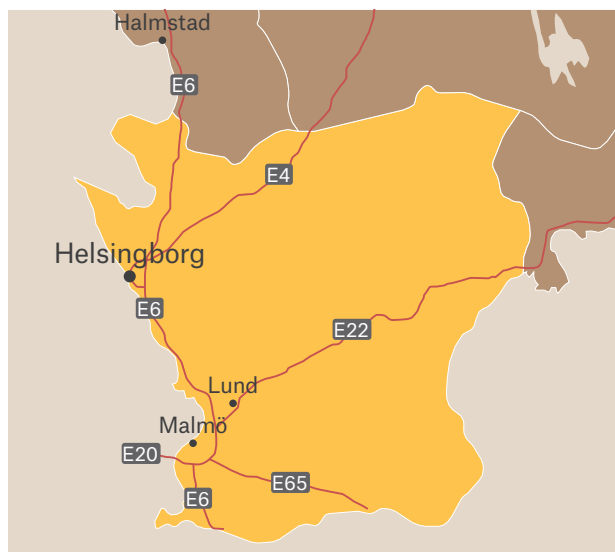
En stor del av nyproduktionen under senare år har skett inom Mariastaden. Ett stort tillskott av homogen nyproduktion till en lokal delmarknad – i kombination med relativt högt satta hyror – har resulterat i en för Helsingborg ovanligt hög vakans och hög omflyttnings-takt inom flera projekt.

På projektmarknaden kan, förutom exploatering i Helsingborg, noteras ett köp av råmark i Gantofta. OBOS, tillsammans med Skånemark, förvärvade Gantofta 2:1 omfattande ca 12 hektar inom vilken de nu inlett ett arbete med detaljplan för småhus. Tillsammans kommer de utveckla ett 100-tal bostäder inom konceptet trädgårdsstad med fokus på hållbarhet, vilket även går i linje med kommunens mål om att öka antalet småhus.

I slutet av maj inleds en 35 dagar lång stadsgemensam satsning på innovation, H22 City Expo, en resa mot en smartare och mer hållbar stad. Fokus ligger på innovativ välfärds- och stadsutveckling, förbättrad livskvalitet och "city governance". Stora bostadssociala och innovativa satsningar görs i bland annat Drottninghög. Intressanta exempel är en AR-app som låter stadens invånare vara med och planera platser i staden, ett hyrköpsystem testas där hyresgästen har möjlighet att köpa lägenheten efter en initial hyresperiod och sociala boendekoncept, där olika kulturer och generationer delar boende, utforskas.

48

SVEFA FASTIGHETSINDEX



Kommersiella fastigheter

Transaktionsaktiviteten avseende kommersiella fastigheter har varit relativt hög under det senaste året, främst vad gäller logistikfastigheter längs E4/E6/E20 samt industri inom etablerade verksamhetsområden. Säljare har i huvudsak varit lokala aktörer och köpare har i huvudsak varit regionala/nationella aktörer. Till exempel har Nivika etablerat sig i Helsingborg med ett förvärv av fem lager- och industrifastigheter.

I Intelligent Logistiks ranking av Sveriges bästa logistiklägen har Helsingborgsregionen nu tagit över förstaplatser från Göteborg. Det beror främst på den höga projektaktiviteten (där Helsingborgs stad varit en viktig bidragande faktor genom att ta fram mark för nyetableringar) samt att Landskrona nu inkluderas i regionen. Helsingborg har en särskilt stark ställning inom livsmedelslogistik.

Lokala Jefast har förvärvat Belgien Västra 19 och 21 på Söder. Jefast stärker därmed sin position på Söder med ett bestånd om ca 50 000 kvadratmeter i området kring Mäster Palms Plats. Under de senaste åren har Jefast gjort stora investeringar i bland annat gallerian SÖDER med mycket god uthyrningsgrad till följd. En påbyggnad görs nu också avseende ett 20-våningshus som kommer inrymma bostadslägenheter. Byggnaden avses certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

En särskilt intressant transaktion är Inteas förvärv i december 2021 av Castellums fastigheter Högkvarteret 1 och 2 med Polismyndigheten och Kriminalvården som hyresgäster. Underliggande fastighetsvärde uppgick till 2 524 mkr, motsvarande ca 66 700 kr/kvm, vilket gör det till den enskilt största affären i Helsingborg någonsin. Beaktat de unika objekten, och aktuella hyresavtal, är direktavkastningen svåranalyserad, men bedöms långsiktigt till ca 3,5 – 3,75 %.

Kontorshyresmarknaden kring Helsingborg C har, till stor del tack vare nyetableringar av profilprojekt i Oceanhamnen, stärkts de senaste åren. I nyproduktion har noterats topphyror som överstiger 3 000 kr/kvm, vilket står sig väl i konkurrens med Malmös A-läge.

Helsingborgs centrumhandel har under många år haft det svårt att konkurrera med extern- och e-handeln. Flera stora hyresgäster har lämnat sina lokaler det senaste året. Den senaste i raden är Stadium som lämnar gallerian Magnus Stenbock efter en kapsejsad omförhandling gällande bland annat hyresnivån. Ett bolag som däremot ser ljus på centrumhandeln är Wihlborgs, den största kommersiella fastighetsägaren i Helsingborg, som inte har några vakanta butikslokaler i stadskärnan. Helsingborg är en av finalisterna till Årets Stadskärna 2022 och cityhandelns framtidsutsikter bedöms sammantaget som goda.

Helsingborg



Kommunfakta

	2012	2022	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	132 000	150 100*	14	1,4
Medelpris småhus, tkr	2 900	4 800	69	5,4
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	14 600	29 300	100	7,2
Medelinkomst, tkr	260	330**	23	2,7
Omsättning per capita, tkr	850	1 020*	20	2,1
Arbetslöshet, %	11,6	11,3*	-0,3	-
Låneskuld, kr/capita	64 800	85 300**	32	3,5
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 450	2 500	72	5,6

* Avser 2021 års siffror

** Avser 2020 års siffror

48

Svefa Fastighetsindex

	2022	2021	2020	2019	2018
Index	48	52	51	54	54
Placering	13	10	12	7	7

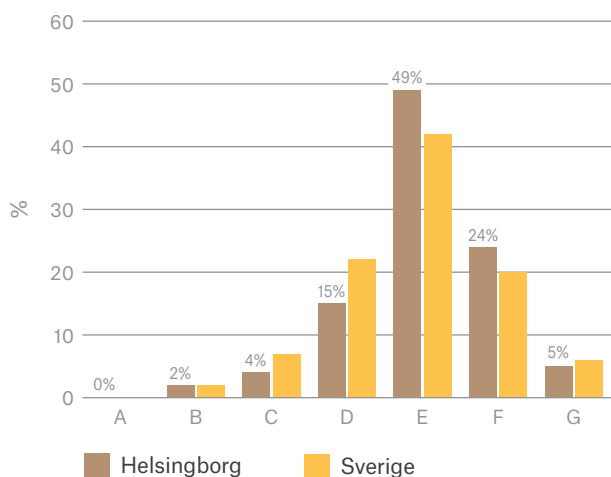
Marknadsdata

För definitioner, se s. 117

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	2 000–2 850	4,50–5,50	A-läge	650–1 000	6,00–7,50
B-läge	1 250–1 800	5,50–7,00	B-läge	500–750	6,50–8,00
C-läge	900–1 250	7,25–8,00	C-läge	400–600	7,25–8,75

Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	2 750–4 000	5,00–5,75	A-läge	1 250–1 700	2,25–3,00
B-läge	1 200–3 000	5,50–6,50	B-läge	1 250–1 650	2,75–4,00
C-läge	600–1 000	7,00–8,50	C-läge	1 200–1 650	3,75–4,75

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2022



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

Örebro

Befolkningstillväxten i Örebro har mattats av, och en svag befolkningstillväxt i kombination med stor nyproduktion, har medfört vissa vakanser på bostadsmarknaden. Örebro anses utgöra en av Sveriges främst logistikmarknader, med ett strategiskt läge längs E18/E20 som medför att 70 % av Sveriges befolkning kan nå inom en radie om 30 mil. Efterfrågan på lager/logistik medför ett behov av att ta fram detaljplanelagd mark för att möjliggöra nya etableringar.

Bostadsfastigheter

Det kommunala bostadsbolaget ÖBO är den dominerande aktören på bostadsmarknaden i Örebro, med ett bestånd om drygt 23 000 hyresrättslägenheter (motsvarande ca 60 % av Örebros samtliga hyresrätter).

Det statliga investeringsstödet har haft stor betydelse för nyproduktionen i Örebro. Örebro län är ett av de län som legat i topp med ansökningar, och som har fått mest stöd i förhållande till invånarantalet. Under perioden från 2017 till 2021 har över 2 200 lägenheter medgivits bidrag. I och med beslutet att avveckla investeringsstödet ökade ansökningarna betydligt. Den höga projektaktiviteten har medfört ökande vakanser, och det bedöms finnas viss risk för fortsatt ökande vakanser och högre omflyttningsfrekvens, särskilt då i nyproduktion beaktat de höga hyrorna.

Det planeras för nya stadsutvecklingsområden i Örebro. I området Aspholmen/Nasta planeras för 800 – 1 400 bostäder samt kontor och skola/förskola. I Örnros utmed Svartån har Slättö tillsammans med arkitektbyrå CF Møller tilldelats en markanvisning avseende "Örnros Trädgårdsstad" med ca 200 bostadsrätter. Vid Universitetet bygger LG Söderberg 140 studentlägenheter inom fastigheten Universitetet 11 med inflyttning till höstterminen 2022. I nordvästra delen av Örebro ligger området Heden, där detaljplan vunnit laga kraft och ett nytt bostadsområde planeras. Planen medger bland

annat 500 bostäder, grundskola och förskola. Området kommer knyta samman de befintliga bostadsområdena Björkhaga, Mellringe och Varberga. Markanvisning kommer, enligt Örebro kommun, att påbörjas under 2023.

Marknaden avseende bostadsfastigheter präglas av långsiktiga aktörer, där fastighetsägarna hellre köper än säljer, vilket medför en relativt låg transaktionsaktivitet. Det finns ett stort investeringsintresse, men utbudet av kvalitativa objekt är lågt. Den starka efterfrågan har medfört stigande priser och sjunkande direktavkastningskrav.

En intressant affär är Sveaviken Bostads förvärv av fastigheterna Autogyron 4 och 5 inom den starkt växande stadsdelen Södra Ladugårdsängen i Örebro. Säljare var Slättö. Fastigheten omfattar ca 5 625 kvadratmeter, fördelat på 117 lägenheter. Projektet färdigställdes i oktober 2021. Underliggande fastighetsvärde uppgick till 259 mkr, motsvarande ca 46 000 kr/kvm och en bedömd marknadsmässig direktavkastning om ca 3,5 % (en relativt låg nivå för nyproduktion).

Husherren har förvärvat fastigheterna Björnen 5, 6 och 7 i centrala Örebro. Fastigheterna omfattar totalt ca 2 730 kvadratmeter, huvudsakligen bostäder. Direktavkastningen bedöms, beaktat marknadsmässiga parametrar, till ca 2,10 %.

48

SVEFA FASTIGHETSINDEX

Kommersiella fastigheter

Det finns ett fortsatt stort intresse för nya verksamhets-etableringar i Örebro, och etablerade utvecklingsområden växer i god takt. Det strategiska logistikläget medför god efterfrågan på lager/logistik, och flera verksamheter har valt att placera sina centrallager i Örebro.

Örebro kommun har pågående markanvisningar på flera olika platser, varav ett utvecklingsområde är Palmbohult som knyts ihop med det befintliga industriområdet Berglunda/Pilängen. Nyligen offentliggjordes att 16 företag tilldelats tomter inom det ca 50 hektar stora området. Kommunen har fastställt pris för mark med skyltläge till 550 kr/kvm TA, och för fastigheter längre in på området har pris fastställts till 400 kr/kvm TA. Inom norra delen av Pilängen kommer markanvisningar att genomföras under 2023/2024.

I Norra Marieberg, på motsatt sida om E20, planeras för en ny trafikplats med preliminärt färdigställande under 2025. I anslutning till den nya trafikplatsen kommer Örebro kommun under 2024/2025 påbörja markanvisningar inom verksamhetsområdet Norra Marieberg som omfattar ca 115 hektar mark. Detaljplanen medger bland annat skrymmande handel och kontor. Enligt kommunen kommer markpriset uppgå till ca 450 – 650 kr/kvm.

ABG Fastena förvärvade i december fastigheten Flyttkarlen 3 i Pilängens industriområde. Säljare var

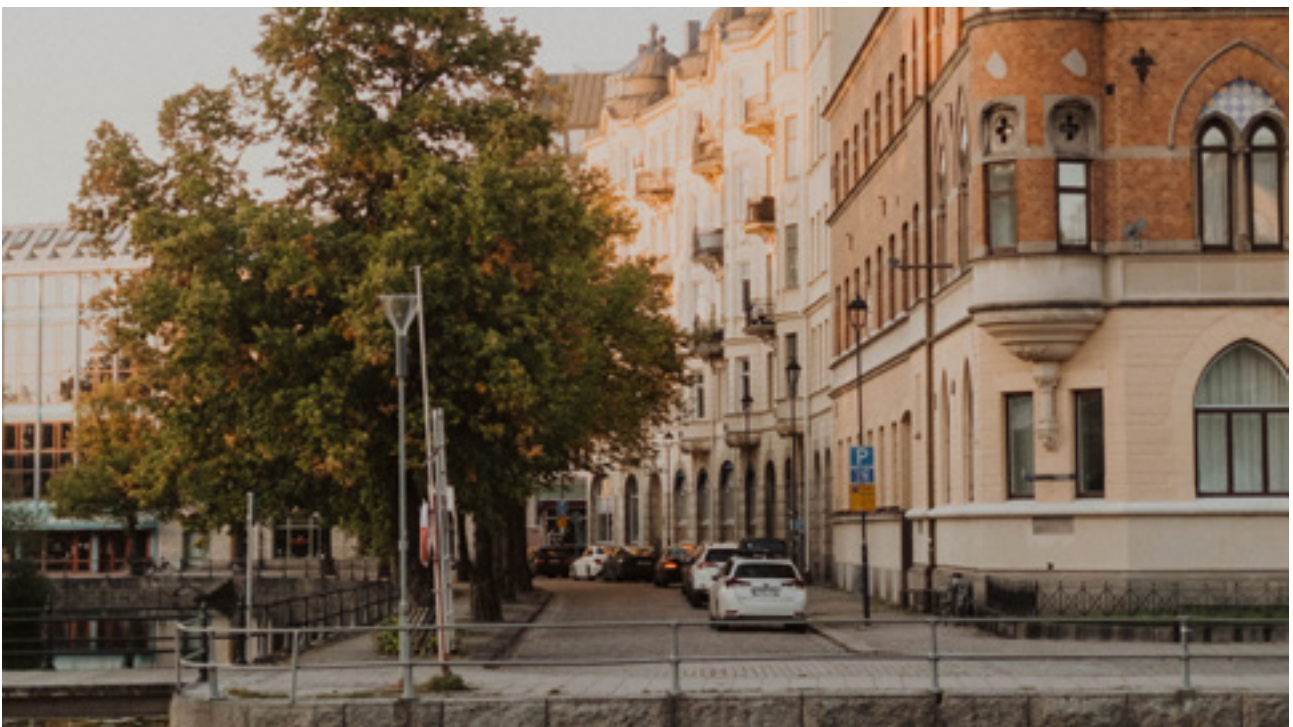


ÖGS Fastighetsbolag, som i samband med försäljningen tecknade ett 15-årsavtal för lokalerna (sale-and-lease-back). Fastigheten uppfördes 1995 och inrymmer ca 2 850 kr/kvm kontor- och verkstadslokaler. Pris motsvarade ca 7 370 kr/kvm, med en bedömd marknadsmässig direktavkastning om ca 6,5 %.

De senaste åren har det tillförts en relativt stor del moderna kontorslokaler till marknaden, och projektaktiviteten är fortsatt hög. Transaktionsaktiviteten är emellertid fortsatt låg, trots ett stort investeringsintresse. Efterfrågan finns, men det är ett lågt utbud av kvalitativa investeringsobjekt. En intressant transaktion avser fastigheten Banvaktaren 3 på Aspholmen. Fastigheten uppfördes 2019 och inrymmer ca 2 050 kvadratmeter, huvudsakligen kontor. Underliggande fastighetsvärde uppgick till 36 mkr, motsvarande ca 17 530 kr/kvm och en bedömd direktavkastning om ca 5,8 %. Säljare var Oakland Park Self Store.

Örebro Entré, belägen bredvid Citypassagen och nära Örebro Centralstation, hade invigning av hotell Scandic Örebro Central i mars. Hotellet omfattar ca 5 800 kvadratmeter, med 160 rum. I den andra etappen har Trafikverket tecknat ett 6-årsavtal med Corem avseende 2 625 kvadratmeter med planerad inflyttning under 2023.

Örebro



Kommunfakta

	2012	2022	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	139 000	157 000*	13	1,4
Medelpris småhus, tkr	2 100	4 200	99	7,1
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	14 400	29 100	102	7,3
Medelinkomst, tkr	260	310**	22	2,5
Omsättning per capita, tkr	590	730*	23	2,3
Arbetslöshet, %	9,9	9,1*	-0,8	-
Låneskuld, kr/capita	63 700	126 700**	99	9,0
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 250	2 000	60	4,8

* Avser 2021 års siffror

** Avser 2020 års siffror

48

Svefa Fastighetsindex

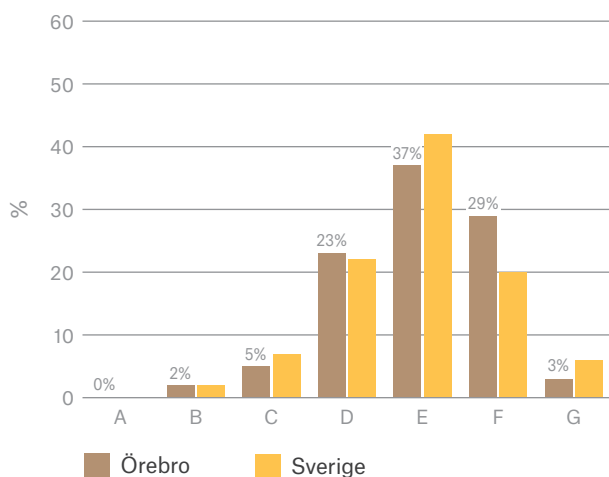
	2022	2021	2020	2019	2018
Index	48	49	53	53	53
Placering	13	12	9	10	10

Marknadsdata

För definitioner, se s. 117

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 500–2 500	4,75–5,75	A-läge	700–1 200	5,25–6,50
B-läge	1 300–2 000	5,50–6,50	B-läge	650–1 000	5,75–7,00
C-läge	1 225–1 575	6,00–6,75	C-läge	525–775	6,50–7,75
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 550–3 350	5,75–6,50	A-läge	1 255–1 615	2,60–3,10
B-läge	960–1 900	6,30–7,35	B-läge	1 220–1 580	2,85–3,35
C-läge	800–1 100	7,00–8,00	C-läge	1 185–1 565	3,25–3,85

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2022



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

Halmstad

Med en fortsatt relativt hög befolkningstillväxt består bostadsbristen i Halmstad, med stor efterfrågan på nya projekt. En ny översiktsplan har antagits med riktlinjer kring Halmstads fortsatta utveckling som indikerar ett behov av 23 000 nya bostäder till 2050. Det är stark efterfrågan på fastighetsmarknaden vad gäller lager/logistik, vilket också kan noteras i genomförda transaktioner i Halmstad. Brist på detaljplanelagd mark för nya etableringar riskerar emellertid att hålla tillbaka utvecklingen.

Bostadsfastigheter

Befolkningstillväxten i Halmstad har mattats av något under 2021. En positiv befolkningsutveckling, i kombination med ett uppdämt bostadsbehov på grund av tidigare otillräcklig nyproduktion, medför stor efterfrågan på mark och byggrätter. Som för många andra tillväxtkommuner är utmaningen för Halmstad att ta fram tillräckligt med bostadsbyggrätter för att möjliggöra den nyproduktion som marknaden efterfrågar.

Den nyligen antagna översiktsplanen Framtidsplan 2050 utgår från ett behov av 23 000 nya bostäder fram till 2050, varav ca 16 000 i centralorten. Detta ska ske genom såväl förtätning som nya, stora stadsutvecklingsområden. Avsikten är att nybyggnationen i huvudsak ska koncentreras till befintliga, starka kollektivtrafikstråk, inklusive förlängningen av dessa.

I västra Halmstad utvecklas nu den nya stadsdelen Ranagård som planeras inrymma ca 600 bostäder, äldreboende, förskolor och en grundskola. Under utbyggnad är också omvandlingsprojektet Västra Förstaden vid Flygaregatan i den mer centrala delen av Halmstad. I det före detta industriområdet uppförs nu knappt 500 bostäder, såväl hyres- som bostadsrätter. Byggnationen är i full gång, i båda områdena, och de första boende kommer att flytta in under 2022. Fyllinge, i de östra delarna av staden, fortsätter utvecklas och tidigare i

våras avslutade kommunen en markanvisningstävling i området omfattande ytterligare 220 bostäder.

På projektmarknaden är det hög aktivitet, och även på transaktionsmarknaden har det noterats ett antal intressanta affärer. En stor affär avser Tegelbruket inom fastigheterna Halmstad 9:182 och 9:185 belägna vid Slottsmöllan vid Halmstads norra infart. Fastigheterna avser den största nyproduktionen av hyresrätter sedan 1970-talet, med tre 16-våningshus med 330 lägenheter inom drygt 19 000 kvadratmeter samt drygt 1 000 kvadratmeter lokaler. Köpare var Willhem, som sedan tidigare är den största privata fastighetsägaren på bostadsmarknaden i Halmstad. Säljare var Land Bo Fastighets Tegelbruk AB (Gekås). Köpeskillingen uppgick till ca 818 mkr, motsvarande ca 40 700 kr/kvm och en bedömd direktavkastning om ca 3,5 %.

Även i mer perifera delmarknader finns ett stort investeringsintresse, vilket bland annat visat sig genom det smålandsbaserade företaget Nivikas förvärv av fastigheten Haverdal 22:16. Säljare var Varberg Stenfastigheter. Fastigheten, som är belägen i Haverdal knappt 20 minuters bilfärd från Halmstad, utgörs av ett antal 2-våningsbyggnader om totalt 88 hyreslägenheter. Köpeskillingen uppgick till 135 mkr och en bedömd direktavkastning om 3,5 %.

46

SVEFA FASTIGHETSINDEX



Kommersiella fastigheter

Stigande hyresnivåer och en stark efterfrågan på lager- och logistikfastigheter har bidragit till ett stort investeringsintresse med sjunkande direktavkastningskrav. Catena förvärvade under början av 2022 logistikfastigheten Vrangelsro 5:4 i Kårarps industriområde. Fastigheten omfattar ca 50 000 kvadratmeter med Martin & Servera som hyresgäst på ett 12-årsavtal. Säljare var Halmslättens Fastighets AB.

En annan intressant transaktion avser sale-and-lease-back av Fräsaren 8 med Swedish Logistic Property som köpare. Fastigheten inrymmer ca 14 650 kvadratmeter med Stålrör i Halmstad AB:s lager och huvudkontor. I samband med försäljningen tecknade säljaren ett 15-årsavtal. Priset motsvarar drygt 7 600 kr/kvm, med en bedömd direktavkastning om ca 5,0 %.

Stena Line har flyttat sin färjetrafik till Grenå, Danmark till Halmstad. Förhoppningen är att fånga upp den lastbilsgående godstrafiken mellan Jylland och Småland, och godstrafiken har trots coronapandemin ökat. Nära tillgång till strategisk infrastruktur är av central betydelse för lager-/logistikfastigheter, och med ett allt större fokus mot hållbara transporter kan den nya färjelinjen komma att öka Halmstads attraktivitet för nya etableringar.

Under senare år har det varit en påtaglig brist på industri- och verksamhetsmark i Halmstad. För att komma till rätta med detta finns planer på att utöka Kistinge industriområde i södra Halmstad. Redan 2008 ingick Halmstad kommun en markbytesaffär, men denna har omgetts av rättsliga tvister som dragit ut på tiden. Sommaren 2021 fick emellertid affären till slut grönt ljus, och kommunen har nu startat ett detaljplanearbete för att utöka Kistinge med ca 84 hektar. Även med detta nytillskott bedöms utbudet av detaljplanerad mark inte motsvara den långsiktiga efterfrågan.

Efterfrågan på kontor i centrum och andra attraktiva delmarknader är genomgående hög, vilket resulterat i höga hyror och en nästintill obefintlig vakans. Den starka marknaden har motiverat nyproduktion. Vid Lokalstallarna, strax söder om järnvägsstationen, utvecklar Klövern och NCC nya kontorslokaler till Försäkringskassan samt ett kontorshotell omfattande totalt 2 700 kvadratmeter. Läget vid järnvägsstationen är attraktivt, och Halmstad kommun har också startat ett stort planarbete i närområdet. Syftet med den nya detaljplanen är att utveckla resecentrum för att underlätta kollektivresandet, men det finns även en uttalad ambition att utveckla kommersiella verksamheter. Med ett utvecklat resecentrum och ökad tillgänglighet bör det finnas stor utvecklingspotential i området.

Halmstad



Kommunfakta

	2012	2022	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	93 200	104 600*	12	1,3
Medelpris småhus, tkr	2 300	4 400	89	6,6
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	15 300	35 100	130	8,7
Medelinkomst, tkr	260	310**	22	2,5
Omsättning per capita, tkr	540	650*	20	2,1
Arbetslöshet, %	8,7	8,3*	-0,4	-
Låneskuld, kr/capita	36 400	71 700**	97	8,8
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 100	1 550	41	3,5

* Avser 2021 års siffror

** Avser 2020 års siffror

46

Svefa Fastighetsindex

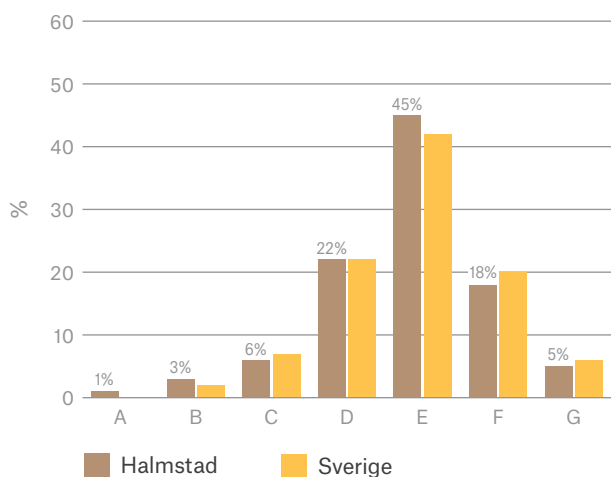
	2022	2021	2020	2019	2018
Index	46	44	47	40	43
Placering	15	15	15	18	16

Marknadsdata

För definitioner, se s. 117

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 050–2 000	4,75–5,75	A-läge	450–800	6,25–7,50
B-läge	850–1 550	5,75–7,25	B-läge	425–700	6,25–7,75
C-läge	650–1 450	7,00–8,25	C-läge	375–550	6,75–8,50

Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 150–3 400	5,25–7,00	A-läge	1 050–1 515	2,25–3,50
B-läge	750–2 000	6,25–8,25	B-läge	975–1 500	2,50–3,75
C-läge	650–1 150	7,25–8,75	C-läge	915–1 265	3,75–4,75

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2022

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

Norrköping

Transaktionsaktiviteten i Norrköping har varit relativt låg, såväl på bostadsmarknaden som för kommersiella fastigheter. Efterfrågan bedöms som god, men utbudet av kvalitativa objekt är relativt litet. Med hänsyn till stigande räntor och stigande bygg-/exploateringskostnader väntas marknaden vara avvaktande under 2022. Logistikfastigheter i Norrköping står sig väl i konkurrens med övriga Sverige, med stor efterfrågan på såväl transaktions- som projektmarknaden.

Bostadsfastigheter

Det stora stadsutvecklingsprojektet Inre hamnen fortsätter att växa fram. Under våren påbörjas byggnationen av de första bostäderna inom den tidigare industrihamnen. Först ut är Linköpingsbaserade fastighetsbolaget Mannersons Fastigheter som tecknat avtal med NCC om att uppföra 69 hyresrätter samt tre stadsradhus med planerad inflytt våren 2024. Totalt planeras projektet omfatta ca 3 000 bostäder samt lokaler fördelat på två etapper. Centralt i Norrköping pågår även byggnationen av Skanskas projekt Färgeriet med 35 bostadsrätter fördelat på åtta våningar som väntas vara färdigställt i slutet av året. Insatserna ligger inom ett intervall om ca 35 000 – 50 000 kr/kvm.

En ny aktör på marknaden i Norrköping är Altaal som förvärvat en byggrätt omfattande ca 2 200 kvadratmeter BTA i Björkalund inom vilken de avser uppföra ett seniorboende. Säljare var Lundbergs som tillsammans med kommunen utvecklat stadsdelen som även kommer omfatta skola och service. Andra aktörer är HSB (bostadsrätter) och Heimstaden (hyresrätter).

Den senaste prisnoteringen avseende bostadsbyggrätter är från 2021 då Reliwe förvärvade en byggrätt i Oxelbergen med fri upplåtelseform till ett pris om ca 4 100 kr/kvm BTA. Säljare var Kungsleden. Några kommunala markanvisningar har inte noterats.

Projektaktiviteten på bostadsmarknaden har i flera år varit relativt hög, såväl vad gäller bostads- som hyresrätter. Under senare tid har det emellertid noterats en del vakanser inom nyproducerade hyresrätter och relativt hög omflyttning. Med hänsyn till stigande räntor och en hög inflation med kraftigt stigande bygg- och exploateringskostnader ses det inte som osannolikt att projektaktiviteten kommer att avta. Det väntas i första hand påverka projekt i mindre centrala lägen. Det bedöms även finnas en risk att de höga, och stigande, kostnaderna medför lägre betalningsvilja för mark/byggrätter framöver.

Bostadshyresfastigheter har under lång tid varit ett attraktivt segment på investeringsmarknaden med stabila, förutsägbara kassaflöden. Det har pressat ner direktavkastningskraven till under 3,0 % för mindre objekt i bra läge. Investeringsintresset är fortsatt starkt, men transaktionsaktiviteten har varit relativt låg under det senaste året. Det har främst varit mindre objekt som omsatts, och då med lokala aktörer som köpare/säljare. Någon effekt av den senaste tidens ränteuppgång har än så länge inte noterats. Hur marknaden agerar i ett scenario av fortsatta ränteuppgångar, stigande materialkostnader och en fortsatt osäkerhet i omvärlden är svårt att säga, men på kort sikt bedöms det som sannolikt med en avvaktande marknad.

45

SVEFA FASTIGHETSINDEX



Kommersiella fastigheter

Ändrande konsumentbeteende med en växande e-handel har tydligt präglat fastighetsmarknaden i Norrköping. Nyproduktionstakten vad gäller logistik har varit hög, samtidigt som centrumhandeln står inför fortsatta utmaningar då den till stor del är fokuserad till tre stora centrumgallerior.

Lundbergsägda Spiralen kommer genomgå ett ombyggnadsprojekt där man tydligt förändrar gallerians utformning och användning. Handelslokaler kommer att omställas till kontor, och ett 10-årsavtal har tecknats med coworking-aktören Dospace om drygt 3000 kvadratmeter. Investeringen omfattar ca 250 mkr.

Logistikmarknaden växer med nyproduktion inom flera ställen i Norrköping, och stor efterfrågan på mark för nya etableringar. En aktör som genom olika joint ventures förvärvat mark är Slättö. Avsikten är att utveckla logistiklokaler i såväl Klinga, söder om staden, som i Herstadberg, strax norr om staden. På Ingelsta kommer Catena uppföra logistiklokaler, en relativt liten anläggning om 8 400 kvadratmeter med SDG som hyresgäst på ett 19-årsavtal.

En intressant transaktion på logistikmarknaden är Allianz Real Estates förvärv av fastigheten Norrköping Händelö 2:57 på Malmölandet. Säljare var Infracore. Den nyproducerade fastigheten omfattar ca 71 000 kvadratmeter

automatiserat lager som är fullt uthyrt till PostNord på 10 år till ett hyresvärde om 34 mkr. På byggnadens tak kommer att installeras en solcellsanläggning (vilket blir allt vanligare på logistikfastigheter). Fastigheten har ett A-läge utifrån logistik i Norrköping med god tillgänglighet till E4. Underliggande fastighetsvärde uppgick till 880 mkr, motsvarande ca 12 400 kr/kvm och en bedömd direktavkastning om ca 3,75 % (vilket är en konkurrenskraftig nivå jämfört med andra stora logistikmarknader i Sverige).

Transaktionsaktiviteten avseende kommersiella fastigheter i Norrköping är relativt låg. Efterfrågan på kontorsmarknaden är god, men det kommer sällan ut kvalitativa objekt på marknaden. Beståndet innehas till stor del av långsiktiga aktörer som Castellum, Lundbergs, Corem och det lokala fastighetsbolaget Magnentus.

Inom externhandel har fastigheten Järnet 5 på Ingelsta ingått i en transaktion mellan Corem (säljare) och Arwidsro (köpare). Fastigheten såldes till ett underliggande värde om 284 mkr, motsvarande ca 19 000 kr/kvm. De största hyresgästerna är City Gross, Jysk och Granngården. Generellt har fastigheter med etablerade hyresgäster inom dagligvaruhandeln och lågprissegmentet haft en stark efterfrågan under flera år då avkastningen bedöms vara attraktiv i förhållande till den relativt låga risken.

Norrköping



Kommunfakta

	2012	2022	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	132 100	144 500*	9	1,0
Medelpris småhus, tkr	2 100	4 000	88	6,5
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	11 600	28 500	145	9,4
Medelinkomst, tkr	250	310**	24	2,7
Omsättning per capita, tkr	580	700*	22	2,2
Arbetslöshet, %	12,4	10,7*	-1,7	-
Låneskuld, kr/capita	64 900	111 400**	72	7,0
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 100	1 800	64	5,0

* Avser 2021 års siffror

** Avser 2020 års siffror

45

Svefa Fastighetsindex

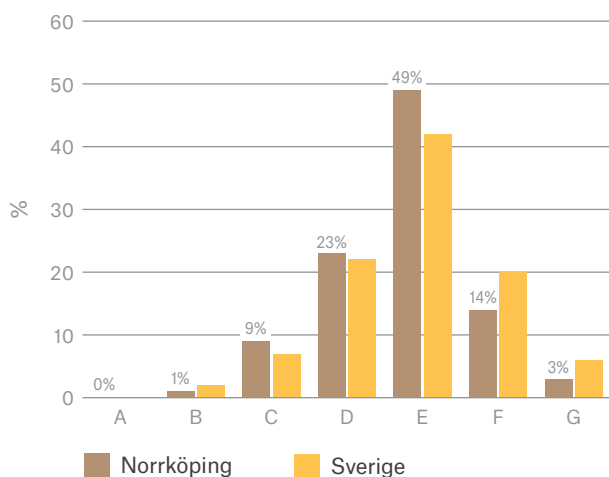
	2022	2021	2020	2019	2018
Index	45	43	46	42	41
Placering	16	16	16	16	18

Marknadsdata

För definitioner, se s. 117

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 400–2 400	5,00–6,25	A-läge	500–1 200	6,00–7,00
B-läge	1 000–2 000	5,50–6,75	B-läge	400–1 000	6,50–7,50
C-läge	800–1 300	6,50–7,75	C-läge	400–900	7,00–7,75

Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 500–4 200	5,50–7,00	A-läge	1 200–1 550	2,50–3,50
B-läge	1 000–3 000	6,00–7,25	B-läge	1 050–1 450	3,00–4,00
C-läge	600–1 000	7,00–8,25	C-läge	1 000–1 400	3,50–4,75

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2022

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

Källa: Energideklarationsregistret

Luleå

Luleå har en planberedskap för att möjliggöra 100 000 invånare till 2040, men befolkningstillväxten har mattats av. Projektaktiviteten är emellertid fortsatt hög och det satsas stort på hyresrättslägenheter, vilket är positivt. Ett tidigare problem har varit bristen på etablerade bostadsaktörer, men det är något som Luleå kommun prioriterar vid markanvisningar. Vidare sker stora investeringar inom industrisegmentet (Luleå Hamn och Luleå Industripark) samt Luleå Science Park som är centrala för stadens långsiktiga utveckling.

Bostadsfastigheter

Luleå närmar sig 80 000 invånare, men den positiva utvecklingen behöver öka om kommunen ska nå målsättningen om 100 000 invånare till 2040. Luleå Tekniska Universitet, med ca 15 000 studenter, är en stor del av Luleås identitet och en bidragande faktor till den positiva utvecklingen. Det sätter också sin prägel på bostadsmarknaden.

För att möta bostadsbehovet finns en planberedskap som omfattar ca 4 600 bostäder, med planer på ytterligare 2 100 bostäder i tidigt skede. Det är för närvarande hög projektaktivitet i Luleå. Historiskt har det byggts omkring 300 – 500 nya bostäder per år, men under 2023 väntas nyproduktionen nå en historisk kulm med över 2 000 nya bostäder. Mer än 90 % av nyproduktionen väntas vara flerbostadshus, och i enlighet med kommunens övergripande mål präglas nyproduktionen av en grön profil för att främja långsiktig hållbarhet. Positivt är att den höga projektaktiviteten möjliggör för nya aktörer att etablera sig i Luleå.

Ett av de stora bostadsprojekten pågår vid Mjölkuddstranden där fem fastighetsutvecklare tillsammans planerar för totalt 2 000 bostäder, omfattande ca 180 000 kvadratmeter BTA. Lika många bostäder avses uppföras i Kronan, ett nytt bostadsområde som utvecklas i samverkan mellan ett stort antal aktörer. I den första etappen

pågår byggnation av 45 000 kvadratmeter BTA, huvudsakligen flerbostadshus samt offentlig/kommersiell service. I april beviljade kommunen ytterligare bygglov inom området för uppförande av flerbostadshus med 350 lägenheter på fastigheterna Filten 1 och Bivacken 1.

Ett intressant, om än något mindre projekt, är fastigheten Fjärilen 3. Galären planerar att riva det tomställda kontorshuset (ca 600 kvadratmeter) för att i stället uppföra ett flerbostadshus i trä med 38 lägenheter. Byggnaden ska möta kraven för miljöcertifiering vilket medför 25 % lägre energianvändning än nybyggnadskraven i BBR.

I Dalbo har kommunen i april avslutat en markanvisningstävling där vinnarna Lundqvist, tillsammans med SandellSandberg, samt Ekeblad ska uppföra radhus på var sin sida om Dalbovägen. Totalt avser det 60 radhus. Vid upphandlingen tillämpades en fast prissättning om 325 000 kr/tomt, förutsatt projektstart under 2023.

Transaktionsaktiviteten i Luleå har ökat, om än från en relativt låg nivå. Det finns ett investeringsintresse för kvalitativa fastigheter. Den låga transaktionsaktiviteten beror inte på bristande efterfrågan, utan främst på att de stora, etablerade bostadsaktörerna generellt har ett långsiktigt perspektiv, vilket medför att det är ovanligt att intressanta investeringsobjekt kommer ut på marknaden.

45

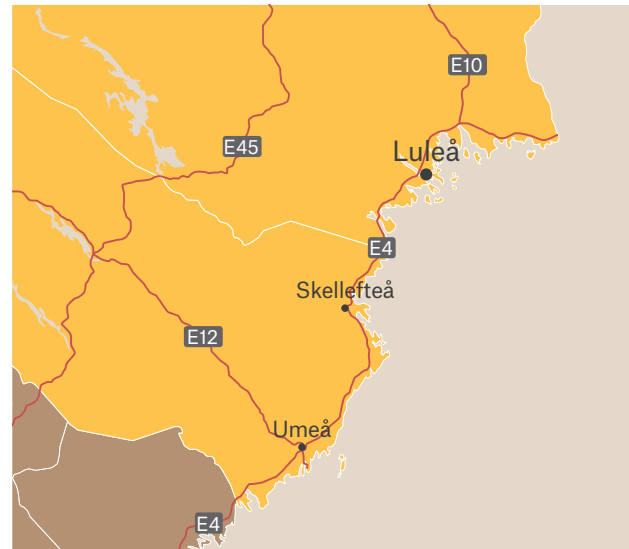
SVEFA FASTIGHETSINDEX

Kommersiella fastigheter

Luleå kommun arbetar aktivt med att skapa förutsättningar för tillväxt. En stor del av detta arbete går ut på att stärka kopplingen mellan Luleå Tekniska Universitet och näringslivet/arbetsmarknaden. En viktig del av detta är Luleå Science Park som blivit centralt för nya företagsetableringar. Inom företags-/forskningsparken finns idag runt 100 företag med fokus på teknik och IT. För att möjliggöra nya etableringar planerar fastighetsägaren Diös för en expansion med 5 000 kvadratmeter (från dagens ca 20 000 kvadratmeter) med beräknat färdigställande under 2023.

Vidare planeras för en expansion av Luleå Industripark. Området om 125 hektar innefattar Svartön och Hertsöfältet och förväntas vara fullt utbyggt till 2030. Först ut att etablera sig i industriparken är Talga Group som tillverkar batterikomponenter till elbilar. Anläggningen är under uppförande och planeras vara färdigställd under 2024. Förhoppningen är att kunna leverera 19 500 ton färdigt anodmaterial per år, vilket räcker till 400 000 elbilar. Etableringen är i linje med parkens fokus på hållbarhet, där 100 % förnybar el ska användas.

Luleå Hamn är Sveriges tredje största transporthamn vilket till stor del präglar näringslivet i Luleå. Den pågående upprustningen av Luleå Hamn, projekt Malmporten, innebär att farleden och hamnen kommer att muddras



och fördjupas med närmare sex meter. Projektet drivs i samverkan mellan SSAB, LKAB och Norrbottenbanan, och syftar till att stärka Luleå Hamn för att möjliggöra en mer konkurrenskraftig industri.

Transaktionsaktiviteten på den kommersiella fastighetsmarknaden har tydligt minskat under det senaste året. En intressant affär avser Diös förvärv av två kontors-/utbildningsfastigheter i centrala Luleå. Det underliggande fastighetsvärdet uppgick till 117,5 mkr, motsvarande ca 28 400 kr/kvm och en bedömd direktavkastning om ca 5,0 %. Hyresgäster är konsultbolaget Norconsult och gymnasieskolan Nordens Teknikerinstitut (NTI).

Diös har tecknat ett hyresavtal med coworking-aktören T22 som under sommaren flyttar in i nyrenoverade lokaler i gallerian Shopping. Butikslokaler om 400 kvadratmeter konverteras till kontor. Det indikerar en ökad efterfrågan på flexibla kontorslokaler, och en flexibel arbetsmiljö, i kontrast till minskad efterfrågan på centrumhandel.

Galären har tecknat ett 8-årsavtal med SKF avseende ca 2 150 kvadratmeter fördelat på labb- och testmiljöer samt kontor inom Vattenormen 2 intill Luleås stora infartsled, Bodenvägen. SKF planerar att samlokalisera sina verksamheter i Luleå, vilket medför 100 medarbetare i lokaler som anpassas för verksamheten.

Luleå



Kommunfakta

	2012	2022	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	74 900	78 900*	5	0,6
Medelpris småhus, tkr	1 800	3 300	83	6,2
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	12 900	26 800	107	7,6
Medelinkomst, tkr	270	330**	23	2,7
Omsättning per capita, tkr	740	850*	15	1,5
Arbetslöshet, %	9,5	6,4*	-3,1	-
Låneskuld, kr/capita	61 600	62 700**	2	0,2
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 230	1 600	31	2,7

* Avser 2021 års siffror

** Avser 2020 års siffror

45

Svefa Fastighetsindex

	2022	2021	2020	2019	2018
Index	45	41	45	49	51
Placering	16	17	17	12	11

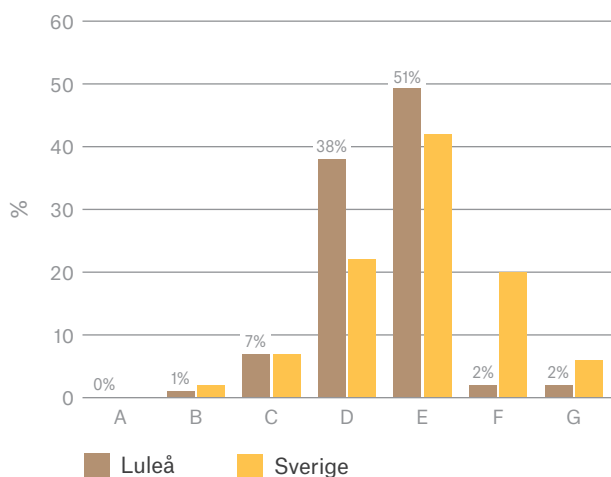
Marknadsdata

För definitioner, se s. 117

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 150-1 700	5,50-6,50	A-läge	700-1 000	6,25-7,25
B-läge	900-1 400	6,00-7,00	B-läge	650-900	6,50-7,50
C-läge	650-950	6,75-8,50	C-läge	550-750	6,75-8,75

Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 600-3 000	5,50-6,25	A-läge	1 150-1 600	3,25-4,00
B-läge	900-1 500	6,00-7,50	B-läge	1 100-1 550	3,50-4,50
C-läge	600-1 000	7,25-9,50	C-läge	1 050-1 375	4,50-5,75

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2022



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

Borås

Borås befäster sin position som en av Sveriges främsta logistikmarknader, något som bedöms ha en positiv inverkan för Boråsregionen i stort. Det är stort intresse för mark inom Viared Västra, och en utmaning för kommunen är att ta fram detaljplanelagd mark för att möjliggöra nya etableringar. I Svenljunga planeras för en batterifabrik som väntas skapa 3 000 arbetstillfällen, vilket hade gynnat hela Sjuhäradsbygden, samtidigt som det skulle ställa krav på bostäder och vidareutveckling av vård/skola/omsorg.

Bostadsfastigheter

Utvecklingen på bostadsmarknaden i Borås har under flera år varit positiv med stigande priser och sjunkande direktavkastningskrav. Antalet genomförda affärer är relativt stabilt, men med en ökande nyproduktion har även transaktionsvolymen tilltagit. Huvuddelen av försäljningarna avser fastigheter med mindre än 500 kvadratmeter BOA, med lokala aktörer som köpare och säljare. För stora fastigheter, och då särskilt nyproduktion, är köparna mer varierande med investeringsintresse även från nationella aktörer.

Till en av de senast genomförda transaktionerna på bostadsmarknaden hör Peabs försäljning till norska Vatne Property av ett hyresrättsprojekt inom Nya Regementsstaden (bedömt B-läge). Projektet omfattar ca 6 500 kvadratmeter fördelat på 110 hyresrätter som kommer miljöklassas enligt Miljöbyggnad Silver. Underliggande fastighetsvärde uppgick till 320 mkr, motsvarande ca 43 300 kr/kvm och en bedömd direktavkastning om ca 4,0 %.

En intressant markanvisning avser kvarteret Nötskrikan på Lugnet i centrala Borås som tilldrog sig ett stort intresse, med 18 aktörer som lämnade anbud. Byggrätten omfattar ca 1 650 kvadratmeter BTA bostäder och ca 200 kvadratmeter BTA centrumverksamhet. De inkomna förslagen har bedömts utifrån bland annat projektidé, gestaltning och hållbarhet. Byggrådet Invest tilldelades

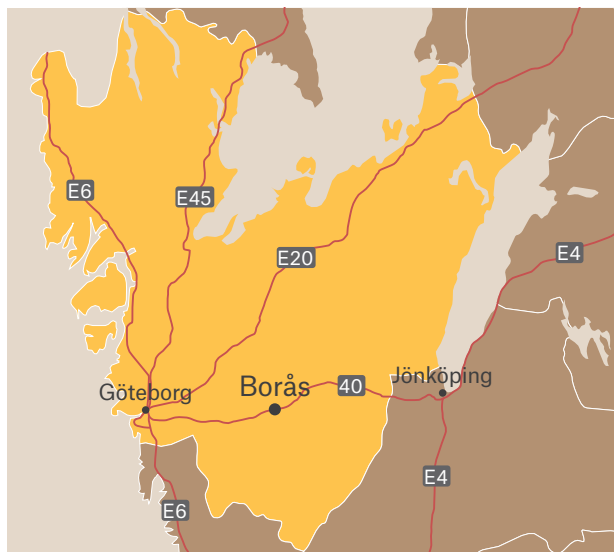
markanvisningen och de har för avsikt att uppföra 12 bostadsrättslägenheter med lokaler i bottenplan. Priset motsvarar 7 100 kr/kvm BTA för bostäderna och 6 300 kr/kvm BTA för lokalerna, ett rekord i Borås (och en nivå som skulle ses som högt på många marknader som är betydligt större än Borås).

Det finns en osäkerhet kring prisutvecklingen på privatbostadsmarknaden och hur detta påverkar de ekonomiska förutsättningarna för kommande projekt. Likaså finns risk att högre finansierings- och byggkostnader kan komma att resultera i en lägre betalningsvilja för mark/byggrätter.

En av stadens viktigaste utvecklingsfrågor är höghastighetsjärnvägen mellan Borås och Göteborg, med förväntad byggstart under 2025 – 2027. Projektet riskerar dock att bli försenat då Trafikverket valt att pausa arbetet till följd av att samtliga berörda kommuner inte står bakom det aktuella förslaget till lokalisering. Förbättrad infrastruktur bedöms utgöra en förutsättning för att det på sikt ska vara möjligt att nå kommunens uppsatta mål om en nyproduktion om 600 bostäder per år. Den planerade utvecklingen har fokus på nyproduktion i stadskärnan, Knalleland och Gässlösa samt i "mellanrummen" däremellan. Totalt planeras för ca 7 000 – 8 000 nya bostäder de kommande 10 – 15 åren.

41

SVEFA FASTIGHETSINDEX

**Kommersiella fastigheter**

Den kommersiella fastighetsmarknaden i Borås kännetecknas av en stark och växande marknad för lager- och logistikfastigheter. Viared, som utgör Borås "logistiknav", expanderar och i Viared Västra möjliggör kommunen för fler etableringar genom att detaljplanera ytterligare 80 hektar industrimark. Det är ett stort intresse för området, och stora delar av marken har redan sålts eller reserverats. Beaktat det stora intresset kommer ytterligare mark att behöva detaljplanläggas för att inte Borås ska tappa potentiella etableringar.

Ett exempel som visar på efterfrågan på verksamhetsmark är H&M:s önskemål om att etablera ett nytt lager till följd av att man vuxit ur det befintliga lagret på Hulta. Kommunen gav initialt besked om att ett sådant projekt kunde starta tidigast 2024, vilket resulterade i att H&M hotade med att flytta hela verksamheten, med 1 000 arbetstillfällen, till en annan kommun. Diskussioner pågår, men kommunen arbetar nu för att möjliggöra ett nytt lager i ett sedan tidigare pausat industriområde mellan Viared och Pickesjön. Ett nytt lager kommer att kräva en tomt om ca 500 000 kvadratmeter.

Transaktionsaktiviteten avseende bebyggda lager-/logistikplanläggningar har under de senaste åren varit tilltagande i kommunen. Det har noterats ett antal större affärer på Viared, med köpare som Stendörren, SLP

och Prologis. Noterbart är att köparna i huvudsak har varit nationella aktörer, medan säljare till övervägande del har varit egenanvändare. Transaktionerna avser ofta sale-and-leaseback, det vill säga att säljaren kvarstår som hyresgäst (ofta med ett långt hyresavtal) inom lokalerna. Lokalyresmarknaden i Borås är relativt svag med begränsad efterfrågan. Ett svagt investeringsintresse och låg transaktionsaktivitet på kontorsmarknaden har medfört låg projektaktivitet, utan något betydande tillskott av moderna lokaler under senare år.

Det kan emellertid noteras en affär som tyder på press nedåt vad gäller direktavkastningskrav på kontorsmarknaden, åtminstone för moderna lokaler. Randviken förvärvade under inledningen av 2022 fastigheter i Katrinedal (Katrinedal 11, Katrinehill 7 och Maskrosen 19) till ett underliggande fastighetsvärde om 455 mkr, motsvarande ca 20 000 kr/kvm. Säljare var Cerner Fastighets AB. Fastigheterna inrymmer ca 22 700 kvadratmeter, i huvudsak kontor med stora hyresgäster som Staples Sweden, Kungälv's Rörlägeri, Solar och Caverion. Byggnaderna har uppförts under 1960-talet, men har vidareutvecklats och moderniserats under 2000-talet. Direktavkastningen bedöms, beaktat marknadsmässiga parametrar, till strax över 5,0 %.

Borås



Kommunfakta

	2012	2022	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	104 900	114 100*	9	0,9
Medelpris småhus, tkr	1 800	3 600	103	7,3
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	10 700	25 900	142	9,2
Medelinkomst, tkr	260	310**	22	2,5
Omsättning per capita, tkr	590	760*	27	2,7
Arbetslöshet, %	8,6	7,6*	-1,0	-
Låneskuld, kr/capita	38 100	101 100**	165	13,0
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 000	1 500	50	4,1

* Avser 2021 års siffror

** Avser 2020 års siffror

41

Svefa Fastighetsindex

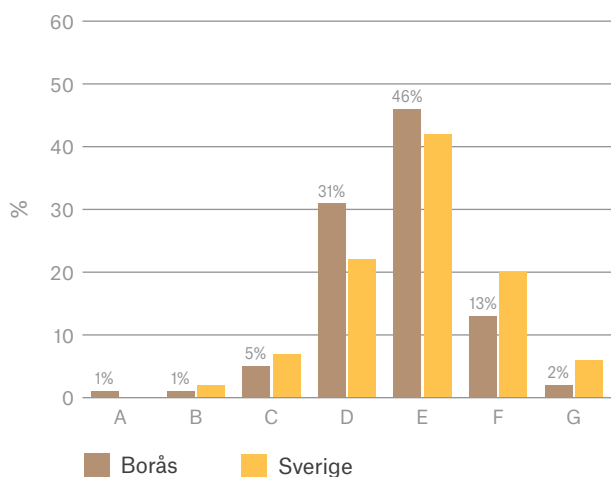
	2022	2021	2020	2019	2018
Index	41	38	38	40	35
Placering	18	18	18	17	17

Marknadsdata

För definitioner, se s. 117

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 050-1 850	5,25-6,50	A-läge	450-800	5,50-6,75
B-läge	850-1 250	6,00-7,50	B-läge	400-650	6,25-7,75
C-läge	550-850	7,00-8,50	C-läge	350-575	7,00-8,75
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 200-2 500	5,75-7,50	A-läge	1 000-1 675	2,25-3,50
B-läge	700-1 500	6,75-7,75	B-läge	975-1 550	2,75-4,00
C-läge	500-800	7,75-8,75	C-läge	925-1 200	3,25-4,75

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2022



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

Skellefteå

Fastighetsmarknaden i Skellefteå är till följd av Northvolts etablering starkare än någonsin, såväl vad gäller bostadsfastigheter som kommersiella fastigheter och industri/logistik. Transaktionsaktiviteten ökar, med stort intresse från nya aktörer. Utvecklingen på privatbostadsmarknaden, och förväntan om fortsatt tillväxt, har bidragit till en historiskt hög projektaktivitet. Med stark befolkningstillväxt och ett näringsliv under utveckling ställs stora krav på investeringar i infrastruktur och vård/skola/omsorg.

Bostadsfastigheter

Den höga efterfrågan på bostadsmarknaden i Skellefteå har medfört en stark prisutveckling där såväl bostadsrättspriserna som småhuspriserna ökat med omkring 20 % de senaste åren. Medelpriset för bostadsrätter ligger idag kring 25 000 – 30 000 kr/kvm, och något lägre för småhus omkring 20 000 – 25 000 kr/kvm. Det motsvarar en prisutveckling uppemot 300 % för bostadsrätter sedan 2012, vilket kan jämföras med övriga orter i Svensk Fastighetsmarknad som erfarit en prisutveckling omkring 50 – 150 % under samma tidsperiod.

De stora industri- och infrastrukturinvesteringarna i norra Sverige medför att Skellefteå väntas vara en av 2020-talets främst tillväxtorter, vilket talar för en fortsatt stark prisutveckling de kommande åren. Northvolts etablering, och fortsatta satsningar på ett diversifierat och kunskapsintensivt näringsliv, väntas på sikt generera ett bostadsbehov om 7 000 – 14 000 bostäder. För att möta den exceptionella utvecklingen, med en befolkningsprognos som pekar mot 100 000 invånare till 2030 planerar kommunen för 5 000 nya bostäder till 2025. Det finns idag detaljplaner för omkring 3 500 bostäder, varav ca 1 000 färdigställs under 2022. Denna utveckling har möjliggjorts genom god planberedskap och tillgång till mark/byggrätter.

Till pågående projekt hör Skebo som uppför två trähus omfattande totalt 114 hyresrättslägenheter på Klockarhöjden nordväst om stadskärnan. Vidare planerar HSB Norr för 100 bostads- och hyresrätter inom projektet Polaris intill Sara kulturhus, samtidigt som de uppför ca 90 bostadsrätter inom det stora utvecklingsområdet längs med Södra Järnväggsgatan i centrala Skellefteå. I Skelleftehamn planerar NCC och SBB för kvarteret Julen omfattande 180 hyreslägenheter och på Getberget uppför Riksbyggen 75 bostadsrätter.

Det största pågående projektet är Västra Erikslid där SBB och Heimstaden uppför 450 lägenheter. Sommaren 2021 vann även detaljplanen för Anderstorg laga kraft, vilket möjliggör för ytterligare 400 bostäder. Kommunen har beslutat att tilldela marken till Nordfeldt Development, KlaraBo och Magnolia.

Den växande befolkningen ställer även stora krav på infrastruktur, vård/omsorg, utbildning och fritidsverksamhet. Ett pågående projekt avser ett nytt vård- och omsorgsboende med 120 platser på Södra Sunnanå.

Transaktionsvolymen har varit genomgående hög de senaste åren. I mars förvärvade Diös Fastigheter tre centralt belägna fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 118 mkr, motsvarande ca 20 000 kr/kvm. Svefa bedömer direktavkastningen till omkring 3,4 – 3,5 %.



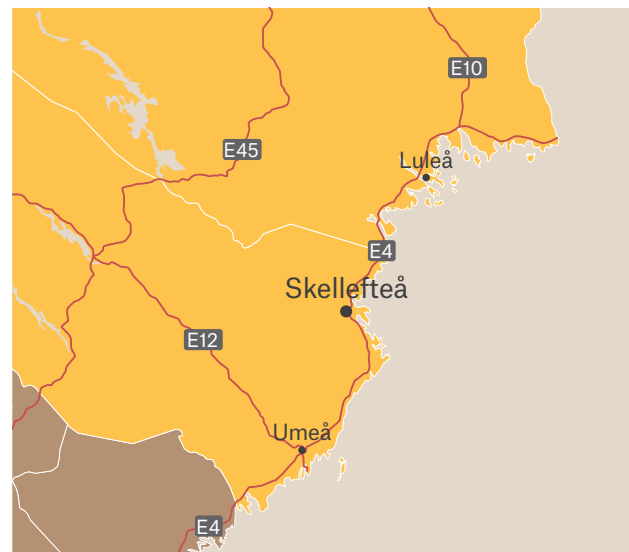
SVEFA FASTIGHETSINDEX

Kommersiella fastigheter

Den starka tillväxten i Skellefteå medför ett stort behov av investeringar inom infrastruktur, kommersiella lokaler samt vård/skola/omsorg, i praktiken en omfattande stads-/sambhållsutveckling. Skebo och Skellefteå Industrihus inleder nu den största exploateringen i Skellefteå centrum på 100 år. Projektet, som omfattar området mellan Södra och Norra Järnvägsgatan från Lasarettsvägen mot E4, är ännu i planeringsfasen. I dagsläget saknas ett politiskt beslut för finansiering av nya resecentrum, vars byggstart är beroende av Norrbotniabanan där sträckorna Dåvå-Skellefteå och Skellefteå-Luleå fortfarande är under planering/projektering.

De förbättrade tågförbindelserna samt utvecklingen av Port of Skellefteå, där visionen är att etablera norra Sveriges logistikcenter, väntas gynna befolkningstillväxten samt det väldiversifierade näringslivet som präglas av innovation och kunskapsintensiv industri.

Northvolts etablering av Europas största batteritrafik i Bergsbyns industriområde förväntas vid färdigställandet 2025 generera 3 000 direkta arbetstillfällen, och ytterligare 12 500 arbetstillfällen kopplat till verksamheten i form av underentreprenörer, servicetjänster, med mera. Detta har bidragit till en god efterfrågan på verksamhetsmark, såväl från etablerade som nya aktörer, vilket driver utvecklingen av nya industritomter inom Hedensbyns Företagspark och Hammarängens industriområde. En



expansion av Skellefteå Hamn har bidragit till en planerad utveckling av Näsuddens industriområde vars detaljplan nu är ute på granskning.

Såväl lokala/regionala aktörer som nationella investerare visar ett stort intresse för Skellefteå genom förvärv av solitära fastigheter och stora portföljer. I november 2021 förvärvade Diös fem centralt belägna fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 810 mkr, motsvarande ca 20 300 kr/kvm (exklusive en bedömd portföljpremie samt potential i outnyttjad byggrätt) och en bedömd marknadsmässig direktavkastning om ca 5,0 %. Portföljen har en total area om ca 40 000 kvadratmeter omfattande bostäder, handel, kontor och p-hus samt bostadsbyggrätter.

Till följd av Northvolts etablering, och ett stort fokus på "gröna" industri-/infrastrukturinvesteringar i norra Sverige, har även omvärlden riktat sina blickar mot Skellefteå. Andelen utländska investerare i Skellefteå väntas öka.

Sara kulturhus har uppmärksammats internationellt då byggnaden med sina 20 våningar är ett av världens högsta trähus, och har utsetts till Europas mest hållbara byggnad och tagit förstaplatsen som årets bästa arkitektur i brittiska tidningen The Guardian.

Skellefteå



Kommunfakta

	2012	2022	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	71 800	73 400*	2	0,2
Medelpris småhus, tkr	1 000	2 800	177	10,7
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	6 900	27 000	292	14,6
Medelinkomst, tkr	260	320**	24	2,7
Omsättning per capita, tkr	540	800*	47	4,4
Arbetslöshet, %	9,3	5,2*	-4,1	-
Låneskuld, kr/capita	108 100	164 700**	52	5,4
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 000	1 400	40	3,4

* Avser 2021 års siffror

** Avser 2020 års siffror

41

Svefa Fastighetsindex

	2022	2021	2020	2019	2018
Index	41	33	-	-	-
Placering	18	21	-	-	-

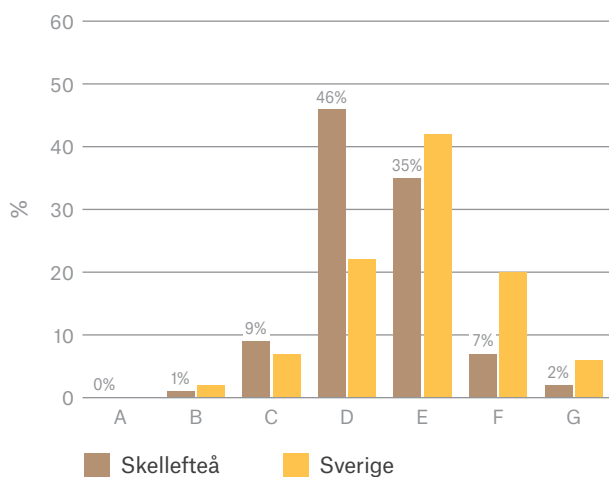
Marknadsdata

För definitioner, se s. 117

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 100–2 000	5,50–7,00	A-läge	600–850	6,25–7,50
B-läge	850–1 350	6,00–7,25	B-läge	550–750	6,50–7,75
C-läge	700–900	6,75–8,50	C-läge	525–675	7,50–10,00

Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 200–2 400	5,75–6,50	A-läge	1 075–1 500	3,50–4,25
B-läge	725–1 225	6,25–7,50	B-läge	975–1 450	3,75–4,75
C-läge	525–825	7,50–9,50	C-läge	925–1 250	4,75–5,75

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2022



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

Östersund

Närhet till stad och fjäll, tillsammans med goda möjligheter till studier och arbete på distans, har medfört stor inflyttning till Östersund under pandemin. Bostadsmarknaden är stark, med flera pågående/planerade projekt. Ett område i fokus är Storsjö Strand där det inte bara uppförs bostäder, utan även en småbåtshamn. Att Synsam valt Östersund för sitt nya fabriks- och innovationscenter ses som särskilt positivt för näringslivet, vilket också väntas påverka Östersundsregionens fastighetsmarknad positivt.

Bostadsfastigheter

Östersund har en stadig befolkningsutveckling, med endast Umeå som visar på en högre befolkningstillväxt i Norrland. Inflyttningen har varit tydlig i Östersunds centrala områden, men även inom angränsade orter som Lit vilket ligger ca 30 minuter från centrala Östersund. 1,5 timme västerut ligger Åre som noterat en mycket stark prisutveckling på privatbostadsmarknaden under pandemin, vilket påverkar Östersund och Jämtlands län positivt.

Den stora inflyttningen under pandemin har emellertid satt stor press på nyproduktion, och det finns ett stort behov av såväl hyres- och bostadsrätter som småhus. Det kommunala bostadsbolaget Östersundshem slutförde sitt senaste bostadsprojekt 2019 och har sedan dess påbörjat efterlängtad underhåll av delar av sitt fastighetsbestånd. För att finansiera renoveringarna gick Östersundshem under hösten 2021 ut med delar av sitt bestånd i Lit, Häggenås, Fåker, Tandsbyg och Frösön till försäljning, totalt drygt 430 lägenheter. Fastigheterna i Lit och Häggenås (80 lägenheter) sålde i början av 2022 till ett pris om 44 mkr, motsvarande ca 8 000 kr/kvm.

Till intressanta utvecklingsområden hör Storsjö Strand, Frösö Park och Tegelman. Storsjö Strand är ett pågående projekt i tre etapper där det planeras för 800 bostäder, kontor, verksamhetslokaler, caféer, restauranger samt en småbåtshamn. Utvecklingen medför en naturlig förläng-

ning av stadskärnan. Detaljplan för Etapp 2 har nu vunnit laga kraft. HSB, SHH Bostad samt Trångvikens Bygg och TIÖ (ett samarbete mellan två lokala aktörer) har tilldelats markanvisningar avseende drygt 160 lägenheter. Arbetet med en gång- och cykelbro över järnvägsspåren har påbörjats, med beräknat färdigställande under hösten.

Tegelman är ett attraktivt område i Odenlund där Magnolia Bostad har tecknat avtal med Tegelman Utveckling om förvärv av mark för 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 Park har under senaste decenniet omdanats från militärt område till en företagspark med konferens, hotell, sport och kultur. Ambitionen är att Frösö Park ska bli en inspirerande livsmiljö med ett mångfacetterat utbud av bostads- och upplåtelseformer, verksamheter, fritidsaktiviteter och rekreation. Översiktsplanens utbyggnadsstrategi "Staden kring vattnet" möjliggör för Frösö Park att utvecklas till att bli en levande stadsdel där redan etablerade verksamheter kompletteras med 1 000 – 1 600 bostäder, samt kompletterande verksamheter och service.



SVEFA FASTIGHETSINDEX

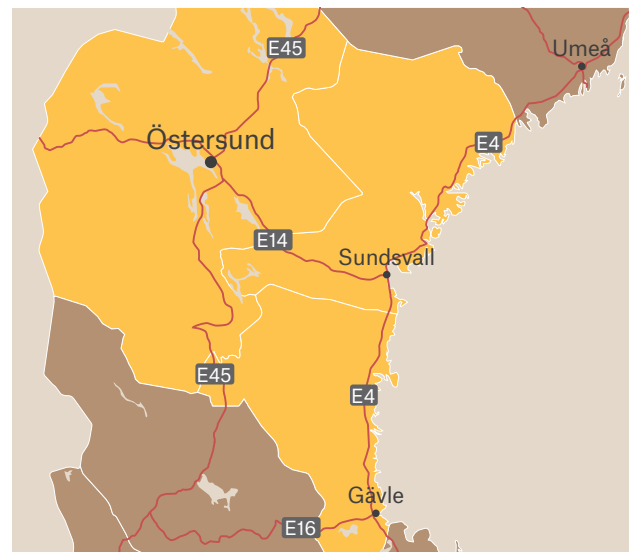
Kommersiella fastigheter

Coronapandemin har påskyndat utvecklingen mot ett alltmer digitalt arbetsliv vilket öppnat upp för nya verksamheter i stadskärnan. Det har blivit vanligare att ta med sig jobbet på distans då man flyttar, och som ett led i detta har flera coworking-aktörer etablerat sig i Östersund under de senaste åren. De välkända är House BE, Gomorron Östersund och Samverket. Särskilt intressant är Samverket som är nischat mot offentliga organisationer i Stockholm och Östersund.

Arbetsmarknaden i Östersund kännetecknas av en stor offentlig sektor, med flera statliga myndigheter som Skatteverket och Försäkringskassan. Intea utvecklar nya kontorslokaler till Skatteverket på Campusområdet. Det har tecknats ett 6-årskontrakt om 4 600 kvadratmeter (inom ett projekt om 6 750 kvadratmeter). Hyran uppgår till ca 2 000 kr/kvm.

Östersund har under flera år satsat på att utveckla tidigare öde innegårdar 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 stadens invånare och besökare.

En kommande etablering är Synsam som valt att "flytta hem" sin glasögonproduktion till Sverige, och det planeras nu för ett fabriks- och innovationscenter i Hangar 90 inom



Frösö Park i nära anslutning till Åre Östersunds Flygplats. Etableringen omfattar ca 8 100 kvadratmeter, och medför ca 200 nya arbetstillfällen. Ett annat perifert läge för kommersiella verksamheter är Frösö Strand där Swedbank och Statens Servicecenter är stora hyresgäster.

I Verksoms industriområde kommer Woolpower att flytta in i en ny industrifastighet om ca 10 000 kvadratmeter. Woolpower är ett av få svenska textilföretag som fortfarande har kvar tillverkningsenheten i Sverige, men den nuvarande fabriken i Östersund räckte inte längre till för att möta efterfrågan. I april 2021 påbörjades därför bygget av en helt ny fabrik, dubbelt så stor som dagens. Woolpowers satsning kommer generera upp till 80 nya jobb de kommande två åren.

Rico Estate Development har förvärvat en fastighet intill Lillänge Handelsplats inom vilken de avser vidareutveckla handeln i Östersund. Utvecklingen kräver detaljplaneändring då det inom fastigheten idag finns en betongindustri (som ska omlokalisera till Torvalla). Nuvarande förslag, som ännu inte varit ute på samråd, medger en byggrätt för handel om 12 000 kvadratmeter BTA samt 700 kvadratmeter BTA för restaurang. En fortsatt expansion av Lillänge kan komplettera befintlig handel och stärka externhandelsområdet som helhet.

Östersund



Kommunfakta

	2012	2022	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	59 500	64 300*	8	0,9
Medelpris småhus, tkr	1 800	3 500	92	6,7
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	9 600	21 800	127	8,6
Medelinkomst, tkr	250	310**	23	2,6
Omsättning per capita, tkr	580	760*	31	3,0
Arbetslöshet, %	9,0	6,3*	-2,7	-
Låneskuld, kr/capita	116 200	107 400**	-8	-1,0
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 100	1 400	27	2,4

* Avser 2021 års siffror

** Avser 2020 års siffror

41

Svefa Fastighetsindex

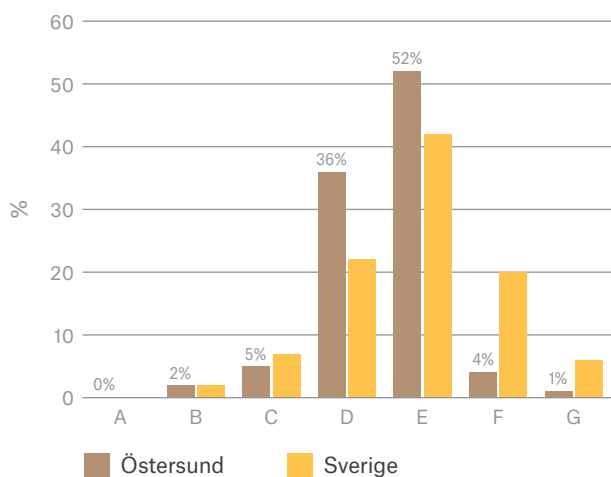
	2022	2021	2020	2019	2018
Index	41	34	38	38	39
Placering	18	20	19	20	19

Marknadsdata

För definitioner, se s. 117

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	1 000–1 650	3,50–4,75
B-läge	1 000–1 750	6,75–8,50	B-läge	1 000–1 250	4,00–5,50
C-läge	500–1 000	7,75–8,75	C-läge	900–1 200	5,00–6,00

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2022

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

Sundsvall

På den kommersiella fastighetsmarknaden kan noteras ovanligt stora investeringar inom hotell- och "upplevelsefastigheter" vilket är positivt för Sundsvallsborna. Den höga projektaktiviteten på bostadsmarknaden, med en stor andel hyresrättslägenheter, kan möjligen på sikt leda till en bostadsmarknad i balans. Efterfrågan på lager/logistik ökar, och investeringar i Sundsvall Logistikpark syftar till att säkra förutsättningarna för nya etableringar och fortsatt tillväxt.

Bostadsfastigheter

Befolkningsutvecklingen i Sundsvall ser ut att avstannat, och under 2020 och 2021 minskade till och med befolkningen. Sundsvall har en positiv inflyttning från andra kommuner i länet, så förklaringen till att befolkningen minskar är befolkningsstrukturen (en äldre befolkning medför fler döda än födda) samt minskad invandring.

Med en relativt hög nyproduktion kan den tidigare långvariga bostadsbristen därmed vara på väg att avhjälpas. Det pågår ett antal projekt med hyresrättslägenheter i Sundsvall, något som är positivt då andelen bostadsrättslägenheter är relativt högt.

Till de stora nybyggnadsprojekten hör Alliero, Norra Kajen, Rosenborg och Katrinehill. En av de stora aktörerna är Heimstaden som på Norra Kajen uppför projektet Lastkajen med ca 100 lägenheter som väntas vara klart i oktober. Söder om Nackstavägen avser OBOS utveckla ett nytt bostadsområde med såväl flerbostadshus som rad-/kedjehus. Totalt omfattar det planerade projektet nästan 200 bostäder, fördelat på sex flerbostadshus om 4 – 6 våningar, samt 20 rad-/kedjehus. Planen är att det ska vara en blandning av upplåtelseformer och boendeformer i området.

K2A har bostadsprojekt på gång i Alliero och Sidsjöhöjden. I Alliero har bolaget sökt bygglov för ca 190 lägenheter och på Sidsjöhöjden rör det sig om ca 70 lägenheter.

Vernum har av Oscar Properties förvärvat byggrätter om totalt ca 21 000 kvadratmeter BTA. Byggrätterna är belägna vid Norra Kajen och gällande detaljplan medger en byggrätt för ca 200 bostäder. Projektet är det första i Norrland för Vernum och avsikten är att bygga klimatsmarta hyresrätter i trä. Projektering för första etappen om ca 37 lägenheter påbörjas redan under våren. I och med försäljningen har Oscar Properties inga byggrätter kvar i Sundsvall.

Magnolia Bostad, som för närvarande uppför 360 lägenheter på Norra Kajen som förvärvats av Heimstaden, har fler projekt med väntad byggstart under 2022. Inom Norra Kajen planeras för ytterligare 200 lägenheter och i Alliero finns det planer på nyproduktion om totalt 350 lägenheter (ca 21 000 kvadratmeter BTA, förvärv från Diös).

I området kring gamla Folkets Park planerar Amasten (numera SBB) att bygga 376 hyreslägenheter. Projektet omfattar sex bostadshus samt ett parkeringsgarage. Tre av husen blir höghus om 12 – 14 våningar, medan de andra uppförs i fyra våningar.

På transaktionsmarknaden under det senaste året har det främst noterats mindre affärer, med lokala köpare och säljare. Den höga projektaktiviteten bedöms leda till en ökande transaktionsaktivitet, och att nya aktörer kommer in på Sundsvallsmarknaden.

40

SVEFA FASTIGHETSINDEX

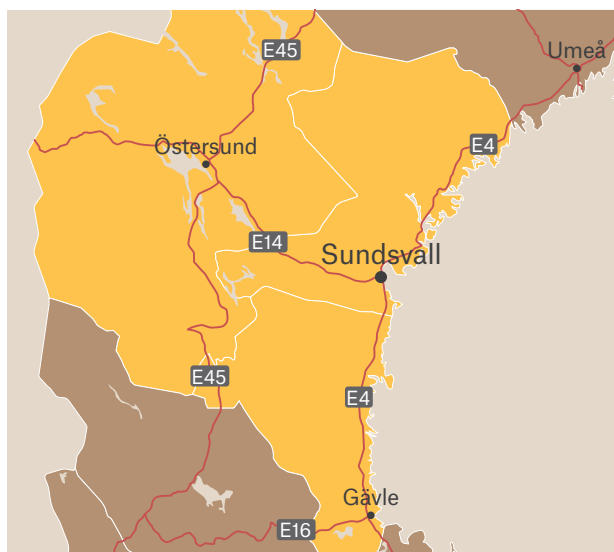
Kommersiella fastigheter

Transaktionsaktiviteten har under 2021 varit låg, vilket förvisso är relativt normalt i Sundsvall. Av stort intresse har emellertid varit Samhällsbyggnadsbolagets förvärv av Amasten, en av de stora fastighetsägarna i Sundsvall.

Inom Skanskas projekt Stella vid Södra Kajen, en klimatneutral hotell- och kontorsbyggnad i trä, har tecknats ett antal hyresavtal. Hotellet är uthyrt till Scandic Hotels på 20 år, och kommer nu gå under namnet Scandic Sundsvall Central. Lokalerna omfattar ca 7 300 kvadratmeter med 210 hotellrum, restaurang, gym och konferens. Vidare har Skanska tecknat ett hyresavtal med Nordea på 10 år avseende ca 1 900 kvadratmeter (inom ett projekt som omfattar totalt ca 4 000 kvadratmeter kontor). Projektet uppförs enligt miljöcertifieringen LEED Guld.

Till hösten startar Sundsvall kommun upprustningen av Finkajen. Detta bland annat för att möjliggöra ett nytt hotell som Magnolia planerar att uppföra. Hotellet väntas få 270 rum, men det är ännu inte klart med operatör.

Tidigare Casino Cosmopols lokaler har nu hyrts ut till en grupp lokala restaurang- och nöjeslivsentreprenörer. Lokalerna, som ägs av Diös, ska omvandlas till ett nytt nöjeskoncept med namnet Centralen och bestå av Sundsvalls största bar, nattklubb, restaurang, festvåning och konsertlokal fördelat över tre våningar.



På Heffners Allé vid Norra Kajen kommer Trafikverket hyra kontor av Diös. Trafikverket har tecknat ett grönt hyresavtal med Diös där parterna sätter ramarna för gemensamma insatser som bland annat ska minska miljöpåverkan och energianvändning.

Arbetet vid Sundsvalls Centralstation pågår. Trafikverket planerar att bygga om spåren och perrongerna för att öka möjligheterna till pendling och resandeutbyte, men även för en effektivare godshantering. Projektet innebär bland annat att godståg och persontåg skiljs åt samt att det uppförs en väderskyddad gångpassage över spåren mellan stationshuset och de nya perrongerna.

I västra Birsta har Vectura förvärvat en tomt om ca 50 000 kvadratmeter inom vilket det kommer uppföras en anläggning om 13 000 kvadratmeter till Permobil som kommer flytta sitt huvudkontor från Timrå till Sundsvall. Byggnaden uppförs helt i trä, och på taket kommer installeras solceller på en yta om 2 500 kvadratmeter.

Samhällsbyggnadsbolaget har planer på att bygga en ishall om 15 000 kvadratmeter på Gärdehov som ska rymma planer för bandy, ishockey och andra skridskosporter. Projektet drivs av Bandyklubben Selånger. Kostnaden för att bygga hallen beräknas till 120 mkr. Projektet förutsätter att SBB kan köpa loss marken från kommunen, och att kommunen kommer vara hyresgäst.

Sundsvall



Kommunfakta

	2012	2022	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	96 700	99 400*	3	0,3
Medelpris småhus, tkr	1 500	2 900	99	7,1
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	7 700	17 800	132	8,8
Medelinkomst, tkr	270	330**	23	2,7
Omsättning per capita, tkr	730	810*	11	1,2
Arbetslöshet, %	10,1	7,9*	-2,1	-
Låneskuld, kr/capita	75 000	121 700**	62	6,2
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 100	1 670	52	4,3

* Avser 2021 års siffror

** Avser 2020 års siffror

40

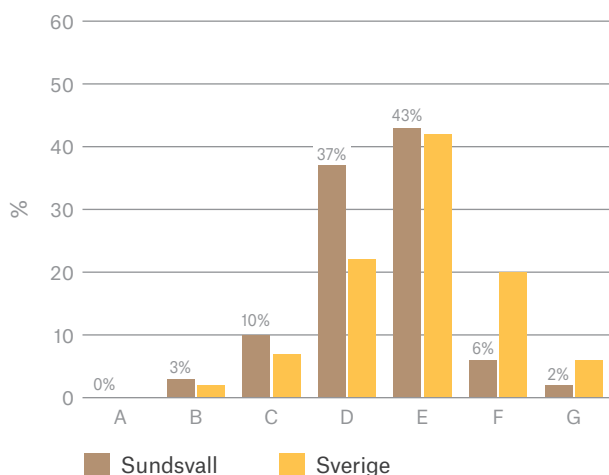
Svefa Fastighetsindex

	2022	2021	2020	2019	2018
Index	40	38	39	41	42
Placering	21	18	18	17	17

Marknadsdata

För definitioner, se s. 117

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 2022

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

Källa: Energideklarationsregistret

Gävle

I Gävle, som historiskt sett varit och i stor utsträckning fortfarande är en industristad, möts industritraditioner med moderna tillväxtbranscher. Gävle Hamn, ostkustens största containerhamn, har investerat över en miljard kronor för att dubbla kapaciteten och den nya containerterminalen har nu invigts. Gavlegårdarnas besluta om att tillfälligt pausa planerad nyproduktion har fått stor uppmärksamhet på marknaden, men det råder fortsatt relativt stor projektaktivitet i Gävle.

Bostadsfastigheter

Nyproduktionen av flerbostadshus ökade något under 2021, men ligger fortfarande klart lägre än kommunens målsättning på 800 bostäder per år. Intressant är då att kommunala bostadsbolaget Gavlegårdarna i slutet av april meddelade att de pausar all planerad nyproduktion, totalt ca 720 lägenheter, på grund av kraftigt stigande priser och materialbrist samt stigande kapitalkostnader. Påbörjad byggnation kommer att färdigställas, men alla planerade projekt kommer att flyttas fram minst ett år.

Projektaktiviteten är till stor del fokuserad till Godisfabriken (Gamla Läkerolfabriken), Gavlehov, Hemlingby och Kungsbäck. Fokus har tidigare legat på Gävle Strand, men det kan skönjas en viss mättnad på marknaden avseende det lite dyrare segmentet på bostadsrättsmarknaden, vilket medfört att vissa projekt skjutits på framtiden. I november förvärvade emellertid K-Fastigheter fastigheten Alderholmen 4:34 på Gävle Strand, med en bygg rätt om ca 7 500 kvadratmeter BTA. Priset uppgick till 3 800 kr/kvm BTA, vilket är en av de högsta noteringarna i Gävle. Avsikten är att uppföra ca 110 hyresrättslägenheter.

HSB har startat försäljning av Brf Skonaren på Södra Skeppsbron. Här uppförs 84 lägenheter om 40 – 128 kvadratmeter med tillgång till växthus och bastu/relax på taket. Genomsnittspriset är ca 38 000 kr/kvm, vilket är relativt högt för Gävle.

På södra sidan av Gavleåns utlopp finns det planer på att utveckla Södra Hamnpiren till ett nytt bostadsområde med upp till 300 – 400 bostäder. Detaljplanearbete för kvarteret Harven har påbörjats. Det är fastighetsägaren NP3 Fastigheter som utvecklar området tillsammans med kommunen.

I Strömsbro Trädgårdar, tidigare Wennberg handelsträdgård, står snart ett 90-tal hyresrättslägenheter klara för inflyttning. Det är K-Fastigheter som uppfört fyra punkthus.

Det är inte bara inom centrala Gävle det planeras för nyproduktion. I Bönan planerar kommunen för ett hundratal nya bostäder. Den första etappen är Bönaliden, ett område strax norr om tätorten, där kommunen vill ge möjlighet för drygt 110 nya bostäder.

Det finns ett stort intresse för nyproduktion på småhusmarknaden, men det har varit klart begränsad tillgång på mark, vilket drivit på prisutvecklingen. Tidigare hade Gävle en tomt-/småhuskö, men denna avskaffades vid årsskiftet. Numera använder sig kommunen i stället av mäklare för att sköta försäljningen av lediga tomter. I april såldes två tomter i Lindbacka där utgångspriset sattes till 1,3 mkr per tomt och efter budgivning blev priserna 2,625 respektive 2,75 mkr. Så höga priser har inte tidigare noterats i Gävle.

37

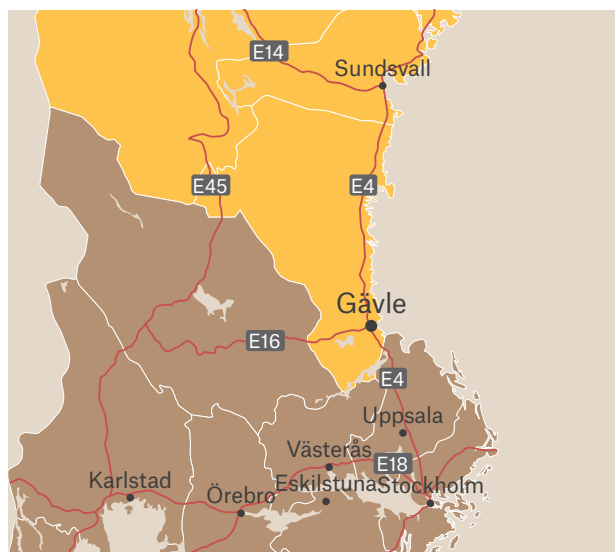
SVEFA FASTIGHETSINDEX

Kommersiella fastigheter

Castellum, ett av de tidigare stora fastighetsbolagen i Gävle, har nu avyttrat hela sitt bestånd i Norrland. I mars såldes en portfölj med 12 centralt belägna kontorsfastigheter i Gävle. Köpare var Fastighets AB Regio, som då gjorde sitt första förvärv i Norrland. Underliggande fastighetsvärde uppgick 2 435 mkr, motsvarande ca 22 750 kr/kvm och en bedömd marknadsmässig direktavkastning om ca 4,5 – 4,75 %. Beståndet omfattar ca 107 000 kvadratmeter, huvudsakligen (85 %) med hyresgäster från offentlig sektor som Polismyndigheten, Kriminalvården och Lantmäteriet.

Det har länge spekulerats i var det nya polishuset kommer att uppföras. Nu lutar det åt Kungsbäck, i ett område mellan E4 och Mackmyra whiskydestilleri, där kommunen håller på att ta fram en detaljplan för ett nytt verksamhetsområde. I april tecknade Polismyndigheten och kommunen en avsiktsförklaring om ett område som omfattar ca 25 000 kvadratmeter, vilket möjliggör för nyproduktion som möter dagens verksamhetskrav.

Gävle har ett strategiskt läge med välutvecklad infrastruktur och god tillgänglighet till Stockholm och Mälardalen. I takt med att infrastrukturen utvecklas är ökade investeringar i lager/logistik att vänta. Det finns ett stort intresse för industri-/verksamhetsmark samt externhandel. Kommunen arbetar med att ta fram detaljplanlagd mark för att möjliggöra etableringar i infrastrukturnära,



attraktiva lägen. Till de områden som nu är aktuella hör fjärde etappen av industri- och logistikområdet Ersbo. Planen är att området ska växa söderut, inom området mellan E4 och Sälgsjön.

På andra sidan E4, vid Hemlingby Köpcentrum, vill Bauhaus etablera sig. Kommunen har ingått ett markanvisningsavtal med Localis Hemlingby gällande ca 40 000 kvadratmeter strax söder om befintlig byggnad med bland annat ÖoB, Stadium Outlet och Rusta. Köpeskillingen uppgick till 2 500 kr/kvm BTA. Kommunen tar nu fram detaljplan för området som totalt kommer omfatta 180 000 kvadratmeter.

Vid Valbo Köpstad har Svenska Handelsfastigheter förvärvat mark om ca 14 000 kvadratmeter i syfte att vidareutveckla området och stärka områdets kluster-effekt. Sedan tidigare äger Svenska Handelsfastigheter intilliggande fastigheter med hyresgäster som XXL, Media Markt och Elgiganten.

Externhandeln går bra, men utvecklingen för centrumhandeln har varit svagare. Ett intressant förvärv är Point Properties köp av Gallerian Flanör (del av en portföljaffär omfattande sex centrumfastigheter från Diös). Point Properties affärsidé är bland annat att utveckla handelsfastigheterna genom att addera bostäder på taken, men det är idag oklart om det är avsikten med Flanör.

Gävle



Kommunfakta

	2012	2022	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	96 200	103 100*	7	0,8
Medelpris småhus, tkr	1 800	3 500	94	6,8
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	12 300	25 700	108	7,6
Medelinkomst, tkr	260	320**	22	2,5
Omsättning per capita, tkr	500	660*	31	3,1
Arbetslöshet, %	13,4	10,4*	-3,1	-
Låneskuld, kr/capita	85 200	91 600**	7	0,9
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 200	1 700	42	3,5

* Avser 2021 års siffror

** Avser 2020 års siffror

37

Svefa Fastighetsindex

	2022	2021	2020	2019	2018
Index	37	32	34	33	31
Placering	22	22	21	21	21

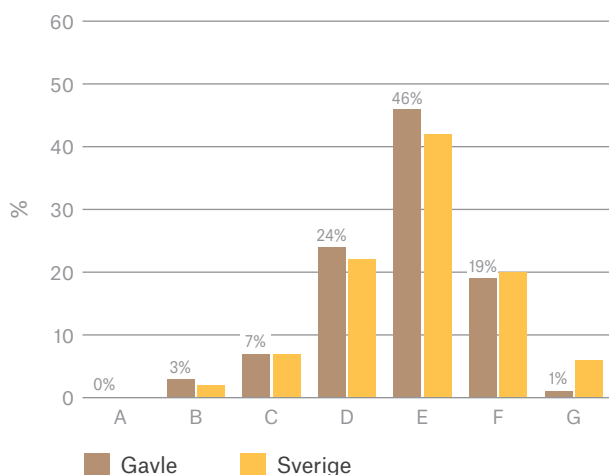
Marknadsdata

För definitioner, se s. 117

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	5,50–6,50	A-läge	1 150–1 675	3,25–4,25
B-läge	800–3 300	5,75–7,75	B-läge	1 075–1 575	3,75–4,75
C-läge	600–900	7,00–8,50	C-läge	950–1 500	4,00–5,25

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2022



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

Transaktions- och projektaktiviteten har varit ovanlig hög under 2021 och 2022, med visst fokus på närområdet kring Centralstationen. Att det finns ett stort investeringsintresse i Karlskrona kan noteras då det kommer ut kvalitativa objekt på marknaden. World Trade Center, och nu Skanskas projekt till Boverket, visar på stark marknad för kvalitativa kontor, men medför samtidigt stora vakanser i befintligt bestånd vilket leder till viss obalans på marknaden.

Bostadsfastigheter

Efter ett par år med stillastående, eller till och med negativ, befolkningstillväxt har Karlskrona återigen en positiv befolkningsutveckling. Efterfrågan på hyresbostäder i det äldre beståndet är stor med i princip endast omflyttningsvakanser inom samtliga delmarknader, vilket skapar goda förutsättningar för nyproduktion, både inom centralorten och i de mindre tätorterna. Flera stora bostadsprojekt är på gång i Karlskrona, som till exempel på Pottholmen och Pantarholmen, och i mindre tätorter som Rödeby och Nättraby uppförs flera mindre projekt.

Ett intressant projekt är Karlskronahems "Nordström" med ca 200 studentbostäder (huvudsakligen 1 rok, men även ett antal "kompis-/par-lägenheter") på Pantarholmen i närheten av BTH i Campus Gräsvik. Det medför ett efterfrågat tillskott till marknaden för studentbostäder, med beräknat färdigställande till HT23.

Transaktionsaktiviteten över lag har varit relativt hög under senare år, med förvärv av stora aktörer som Heimstaden och Brinova såväl som lokala aktörer. Merparten av försäljningarna i Karlskrona avser vanligen mindre objekt, och då med lokala aktörer som köpare och säljare. Till exempel har Hemudden förvärvat två fastigheter omfattande 50 studentlägenheter från Karlskronahem.

En av de stora försäljningarna under senare år avser Skanskas pågående projekt "Blå Port" som omfattar

57 lägenheter. Det är Skanskas hittills mest långtgående projekt inom hållbarhet, och ett steg mot ett klimatneutralt projekt, såväl i produktion som i långsiktig förvaltning. Köpare var HSB Sydost som tillträder i samband med färdigställande under hösten 2023.

På Pottholmen vid Centralstationen, ett av Karlskronas stora stadsutvecklingsprojekt under senare år, pågår en försäljning av byggrätter om ca 22 500 kvadratmeter BTA för bostads- och parkeringsändamål. På huvudön Trossö sker i övrigt främst mindre förtätningar då det är brist på byggbar mark. Till andra stora utvecklingsområden hör södra Saltö och Hattholmen, verksamhetsområden som avses omställas till blandad stad med fokus på bostäder.

På bostadsrättsmarknaden har noterats ett antal nyproduktionsprojekt med totalt kapital upp mot 50 000 kr/kvm BOA. Vissa orosmoln förekommer dock på andrahandsmarknaden där Karlskrona noterat en negativ prisutveckling under det senaste året (-5 %), särskilt relaterat till Sverige i stort (+7 %). Även på småhusmarknaden har utvecklingen varit svagare än Sverige i övrigt. Det råder viss osäkerhet kring prisutvecklingen framöver, och hur detta påverkar de ekonomiska förutsättningarna för nya projekt, särskilt beaktat de stigande bygg-/exploateringskostnaderna.



SVEFA FASTIGHETSINDEX

Kommersiella fastigheter

Arbetslösheten i Karlskrona är idag nere på de lägsta nivåerna sedan finanskrisen. Särskilt positivt är att det framför allt är ungdomsarbetslösheten som minskat. Den låga arbetslösheten kan delvis förklaras av att staden har en stark industrisektor, med stora arbetsgivare som Saab Kockums och NKT Cables som under det senaste året tagit hem stora ordrar som skapat arbetstillfällen. NKT Cable investerar en miljard i sin anläggning som bland annat omfattar landets tredje högsta byggnad (kabeltorn).

Även tjänstesektorn ökar och med det följer ett behov av moderna, kvalitativa kontorslokaler. Det finns ett antal planerade/pågående projekt för att möta den ökande efterfrågan. Ett av dessa avser Skanska som uppför ett projekt åt Boverket vid Skeppsbron. Boverket lämnar lokaler om nästan 9 000 kvadratmeter hos Nyfosa, för att flytta in i ca 4 200 kvadratmeter (till en hyra om ca 2 500 kr/kvm, vilket får ses som högt i Karlskrona, även i nyproduktion). Vid Skeppsbron avser även Brinova att uppföra ett projekt för utbildning och offentliga kontor.

Pris för kommersiella byggrätter i Karlskrona har under senare år i huvudsak legat kring 1 200 – 1 500 kr/kvm BTA, så även på Skeppsbron. För Skeppsbron är det intressant att notera att Karlskrona kommun åtagit sig omfattande grundläggningsarbeten i samband med exploateringen, till kostnader som klart överstiger försäljningspriset.



Under våren har Fastighets AB Trappan förvärvat WTC på Pottholmen. Fastigheten uppfördes 2020 av OBOS och omfattar ca 6 600 kommersiella lokaler, främst kontor samt konferens-/eventlokaler. WTC har byggts med hållbarhet i åtanke, och motsvarar certifieringsnivån Miljöbyggnad Silver.

Efterfrågan på kontorsmarknaden är relativt god, särskilt för moderna kontor i A-läge. Det finns emellertid en risk för att såväl investerings- som lokalhyresmarknaden blir mer polariserad framöver med en tydligare skillnad mellan moderna fastigheter/lokaler och det äldre beståndet. Nyligen genomförd nyproduktion och planerade projekt medför en risk för att marknaden tillförs mer nyproduktion än vad som egentligen efterfrågas, åtminstone på kort sikt. Vakanserna väntas därmed öka, särskilt inom äldre fastigheter.

Vad gäller centrumhandeln bedöms vakanserna vara ökande då flera butikskedjor valt att i stället satsa på etableringar i stadens köpcentrum i ytterområden.

Ett intressant projekt i centrala Karlskrona är planen på att uppföra ett nytt kulturhus med stadsbibliotek, konsthall, black box, med mera. Platsen som diskuteras för det nya kulturhuset är vid Stortorget, i närheten av Fredrikskyrkan, Tyska Kyrkan och Konserthuset.

Karlskrona



Kommunfakta

	2012	2022	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	63 700	66 700*	5	0,5
Medelpris småhus, tkr	1 600	3 000	91	6,7
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	11 900	28 700	142	9,2
Medelinkomst, tkr	260	320**	24	2,7
Omsättning per capita, tkr	410	450*	10	1,1
Arbetslöshet, %	10,4	8,0*	-2,3	-
Låneskuld, kr/capita	85 800	88 200**	3	0,3
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 050	1 500	43	3,6

* Avser 2021 års siffror

** Avser 2020 års siffror

31

Svefa Fastighetsindex

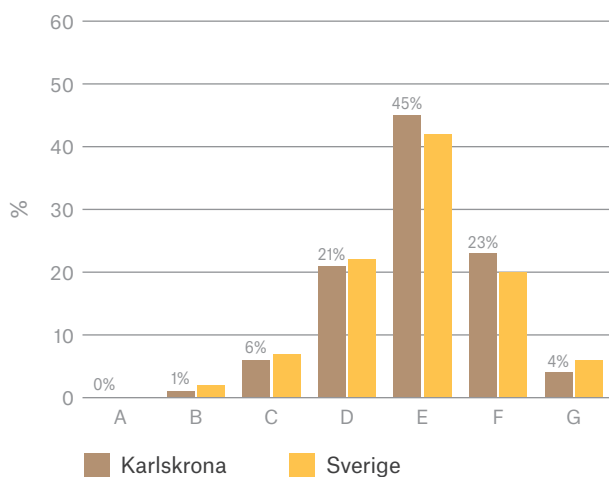
	2022	2021	2020	2019	2018
Index	31	21	-	-	-
Placering	23	24	-	-	-

Marknadsdata

För definitioner, se s. 117

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	800-1 800	5,50-6,75	A-läge	450-700	6,00-7,50
B-läge	700-1 300	6,75-8,00	B-läge	400-650	7,25-8,75
C-läge	600-900	8,00-9,50	C-läge	350-600	8,25-9,75
Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 250-2 200	5,75-7,00	A-läge	1 200-1 400	3,00-4,00
B-läge	800-1 600	7,00-8,25	B-läge	1 175-1 375	3,50-4,50
C-läge	700-1 200	8,25-9,50	C-läge	1 150-1 350	4,00-5,00

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2022



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

Källa: Energideklarationsregistret

Eskilstuna

Eskilstunas position som strategisk logistikmarknad har stärkts i samband med vidareutvecklingen av Eskilstuna Logistikpark, och även inom Gunnarskäl planeras det för nya logistiketableringar. Investeringsintresset är tydligt då nästan 80 % av transaktionsvolymen i Eskilstuna utgörs av lager/logistik. På bostadsmarknaden är efterfrågan på nyproduktion fortsatt hög, såväl hyres- som bostadsrätt. Eskilstuna kommun planerar för att möjliggöra 15 000 nya bostäder till 2030.

Bostadsfastigheter

Eskilstuna har länge haft en positiv befolkningsökning, även om tillväxttakten avtagit något de senaste två åren (vilket förvisso är den generella "corona-trenden"). En växande befolkning, i kombination med historiskt låg aktivitet på projektmarknaden, har medfört en långvarig bostadsbrist i Eskilstuna. Nyproduktionen har emellertid nu ökat markant.

1 500 nya bostäder per år, det är enligt Eskilstuna kommun vad som krävs för att möta den förväntade befolkningsökningen. Huvudprincipen för utvecklingen är att begränsa stadens utbredning genom att förtäta inifrån och ut, samt att främja natur- och friluftsliv. I dagsläget är projektaktiviteten betydande med över 3 500 bostäder under planering/uppförande, och ytterligare ett antal projekt i idéstadium. Den höga projektaktiviteten får medges ambitiös då Eskilstuna historiskt färdigställt mindre än 500 bostäder per år. Stigande bygg- och entreprenadkostnader riskerar också bidra till ett alltför optimistiskt mål.

I den nya stadsdelen Munktellstaden i centrala Eskilstuna har den andra etappen påbörjats som omfattar 160 bostads- och hyresrätter. I anslutning till Munktellstaden planeras för ytterligare nio kvarter med totalt 1 000 bostäder samt offentlig och kommersiell service.

I början av 2022 påbörjades även projektet Årby Norra som omfattar 700 bostäder. Fyra aktörer har tilldelats

byggrätter, och först ut är Frense Living som påbörjat utvecklingen av första etappen. Ytterligare 350 lägenheter fördelat på sju kvarter uppförs i Östra Skiftinge och i centrala Torshälla antogs i början av året en ny detaljplan som möjliggör nya bostäder samt ett vård- och omsorgsboende.

Det stora investeringsintresset i Eskilstuna kan även noteras på transaktionsmarknaden med stigande priser och sjunkande direktavkastningskrav, såväl vad gäller nyproduktion som befintligt bestånd. Det finns också ett stort intresse för mark och byggrätter.

Nyligen förvärvade Frense Living en bostadsbyggrätt (efter markanvisning) inom utvecklingsområdet Årby Norra omfattande ca 24 000 kvadratmeter BTA. Pris uppgick till ca 1 525 kr/kvm BTA. I Stenby har Magnolia Bostad förvärvat en byggrätt om 16 000 kvadratmeter BTA inom vilken de avser uppföra ca 200 bostäder.

Intressant är att nya bostadsaktörer etablerar sig i Eskilstuna. En av dessa är Podium Fastigheter som förvärvat Vinkelhaken 5 och Vagnmakaren 8 till ett underliggande fastighetsvärde om ca 20 000 kr/kvm. En annan ny aktör är Besqab som förvärvat en projektfastighet i Skiftinge. Fastigheten har lagakraftvunnen detaljplan som möjliggör ett flerbostadshus i fyra våningar samt ett vårdboende med ca 70 lägenheter.

23

SVEFA FASTIGHETSINDEX

Kommersiella fastigheter

Eskilstunas tradition som industristad återspeglas i transaktionsaktiviteten under 2022, med 80 % av transaktionsvolymen inom lager/logistik/industri. Två viktiga marknader för Eskilstuna är Eskilstuna Logistikpark och Gunnarskäl där utrymmeskrävande verksamheter som lager/logistik prioriteras.

Eskilstuna Logistikpark, beläget öster om Eskilstuna, omfattar 420 hektar i anslutning till strategisk infrastruktur. Inom området finns centrallager och logistiknav för många internationella varumärken. Etableringarna avser till stor del traditionella logistikfastigheter samt verksamheter som är kopplade till e-handel och data-center. Bockasjö har påbörjat utvecklingen av en ny logistikanläggning om ca 30 000 kvadratmeter inom området. Även Prologis har förvärvat mark om 30 000 kvadratmeter i syfte att uppföra en logistikfastighet om 15 000 kvadratmeter. Tomten är belägen intill Footways centrallager.

Gunnarskäl, som är beläget väster om Eskilstuna, omfattar 300 hektar och planeras avlasta den höga efterfrågan i Eskilstuna Logistikpark (som snart är fullt utbyggt). Området ligger i anslutning till E20 och nära järnväg, och kommunen arbetar nu med en fördjupad översiktsplan för området. Den omfattande nyproduktionen, och kommunens långsiktiga strategiska arbete för att möjliggöra etableringar, har medfört att Eskilstuna stärkts som logistikstad.



I det något mindre industriområdet Svista pågår den andra etappen av batteriföretaget Senior Materials etablering. Företaget har i enlighet med tidigare avsiktsförklaring tecknat ett avtal med Eskilstuna kommun om förvärv av 120 000 kvadratmeter mark inom vilket de planerar uppföra en produktionsanläggning om hela 70 000 kvadratmeter med beräknat färdigställande under 2025.

Transaktionsaktiviteten har ökat något under 2022, om än från en relativt låg nivå, vilket vittnar om fortsatt hög efterfrågan på industri- och lager-/logistikfastigheter. En intressant transaktion avser Alfa Laval's förvärv av industrifastigheten Kälby 1:55 i Vilsta industriområde (där Alfa Laval var enda hyresgäst). Säljare var Stendörren Fastigheter. Underliggande fastighetsvärde uppgick till 195 mkr, motsvarande ca 9 900 kr/kvm. Månsbro Fastigheter har under 2021 etablerat sig som nya på Eskilstunamarknaden och sedan dess totalt förvärvat fem industri- och lagerfastigheter i tre separata affärer. Senaste förvärvet omfattar tre industrifastigheter; Nollplanet 7, Instrumentet 2 och Torshälla 6:20, totalt ca 5 650 kvadratmeter.

Vad gäller kontor och handel kan emellertid endast noteras ett fåtal transaktioner, och främst då mindre objekt.

Eskilstuna



Kommunfakta

	2012	2022	Förändring under perioden, %	Genomsnittlig årlig förändring, %
Folkmängd, antal	98 800	107 600*	9	1,0
Medelpris småhus, tkr	1 800	3 600	100	7,2
Medelpris bostadsrätt, kr/kvm	9 900	26 200	164	10,2
Medelinkomst, tkr	240	290**	21	2,4
Omsättning per capita, tkr	380	520*	35	3,4
Arbetslöshet, %	14,0	13,1*	-0,9	-
Låneskuld, kr/capita	63 800	102 500**	61	6,1
Kontorshyror median bästa läge, kr/kvm	1 100	1 380	25	2,3

* Avser 2021 års siffror

** Avser 2020 års siffror

23

Svefa Fastighetsindex

	2022	2021	2020	2019	2018
Index	23	28	24	26	26
Placering	24	23	23	23	23

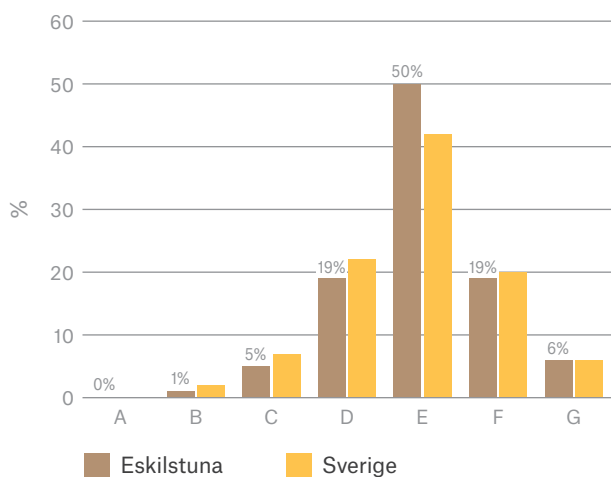
Marknadsdata

För definitioner, se s. 117

Kontor	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Industri	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 100–1 600	6,00–7,00	A-läge	550–900	5,50–6,50
B-läge	950–1 400	6,50–7,50	B-läge	475–750	6,00–7,50
C-läge	800–1 000	7,00–8,75	C-läge	450–650	6,50–8,00

Butiker	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %	Bostäder	Hyra, kr/kvm	Direktavkastning, %
A-läge	1 350–2 750	6,00–7,00	A-läge	1 215–1 600	2,85–3,85
B-läge	900–1 475	6,75–7,50	B-läge	1 175–1 525	3,25–4,25
C-läge	700–1 000	7,50–8,00	C-läge	1 075–1 475	3,50–4,50

Klassfördelning för energideklarerade flerbostadshus april 2022



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

Källa: Energideklarationsregistret

Svefa. Hela Sveriges ledande fastighetsrådgivare.

Fakta

Antal anställda
200

Omsättning
350 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	Corporate Solutions
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 är vi över 200 medarbetare och omsätter årligen 350 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 marknadskänedom.

Om Svensk Fastighetsmarknad

Svensk Fastighetsmarknad 2022 innehåller analys och data från 24 delmarknader i Sverige och avser bedömda nivåer i maj 2022.

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 följande lokalslag: 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. Standarden 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.

Industriefastigheter 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 industriefastigheter 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 lokalyreskontrakt", 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 parametrar ger 0–5 poäng med ett högsta möjligt totalt utfall om 100 poäng. Svefa Fastighetsindex hållbarhetspassades 2022 vilket innebär att indexet fick ett ökat fokus på sociala- och miljömässiga faktorer. De nya hållbarhetsparametrarna utgör 20 % 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 rättsekonomiska 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.

Våra kontor

Stockholm

Huvudkontor
Mäster Samuelsgatan 60
Box 3316
103 66 Stockholm
Tel: 010-603 86 00

Falun

Pelle Bergs Backe 3
791 50 Falun

Gävle

Hamiltongatan 3
802 66 Gävle

Göteborg

Ullevigatan 19
411 40 Göteborg

Jönköping

Järnvägsgatan 9, 4tr
553 20 Jönköping

Karlstad

Våxnäsgatan 3, 2 tr
653 40 Karlstad

Kungsbacka

Norra Torggatan 1
434 30 Kungsbacka

Luleå

Box 11034
976 27 Luleå

Malmö

Nordenskiöldsgatan 6
211 19 Malmö

Mora

Strandgatan 8
792 30 Mora

Norrköping

Hospitalsgatan 3B
602 25 Norrköping

Umeå

Renmarkstorget 10
903 26 Umeå

Vänersborg

Sundsgatan 16
462 33 Vänersborg

Örebro

Vasastrand 11
703 54 Örebro

Östersund

Storgatan 39
831 33 Östersund

Karlskrona

c/o Sparre Creative Corner
Drottninggatan 18 F
371 31 Karlskrona

Halmstad

Gamletullsgatan 12
302 27 Halmstad

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+



Foto

Sid 13: Visit Skellefteå/White arkitekter

Övriga: Unsplash, AdobeStock, Shutterstock

Grafisk produktion

Greatland



