

Malmö

Malmö har tillsammans med grannstaden Köpenhamn utvecklats mycket på senare år. Snart färdigställda Citytunneln och Hyllieområdet är strukturella investeringar som även i fortsättningen påverkar Malmö i en riktning framåt. Som Sveriges största stad i Öresundsregionen spelar Malmö en viktig roll.

NAI Svefa är ett av Malmös största och ledande konsultföretag med 13 konsulter inom fastighetsvärdering, lantbruksvärdering, transaktioner, uthyrning och fastighetsrätt.

Malmö - 2009

	Hyra	Direkt- avkastning	Bedömda värden
Kontor			
AA-läge	1 450 - 2 100	5,75 - 6,25%	17 000 - 25 000
A-läge	1 300 - 1 750	5,75 - 6,50%	14 000 - 20 000
B-läge	700 - 1 250	6,50 - 7,75%	7 000 - 13 000
C-läge	600 - 900	7,75 - 9,00%	5 000 - 7 000
Butiker			
AA-läge	4 000 - 5 500	5,50 - 6,00%	40 000 - 45 000
A-läge	3 200 - 4 500	5,50 - 6,25%	25 000 - 35 000
B-läge	1 000 - 2400	6,50 - 7,50%	10 000 - 20 000
C-läge	650 - 1 300	7,50 - 9,00%	5 000 - 12 000
Industri			
A-läge	550 - 800	7,25 - 8,00%	4 000 - 7 000
B-läge	400 - 650	8,00 - 9,50%	3 500 - 6 000
C-läge	300 - 500	8,75 - 10,5%	2 750 - 4 000
Bostäder			
AA-läge	950 - 1 650	3,50 - 4,00%	18 000 - 23 000
A-läge	950 - 1 500	3,75 - 4,50%	15 000 - 20 000
B-läge	875 - 1 075	4,75 - 5,75%	10 000 - 14 000
C-läge	770 - 930	6,75 - 7,75%	6 000 - 9 000

Bostadsfastigheter

Allmännyttiga MKB är den i särklass största innehavaren av bostadsdominerade hyresfastigheter i Malmö. Stena Fastigheter, Heimstaden, Hyresbostäder i Sverige, HSB och Akelius är andra stora aktörer. Under de senaste åren har stort fokus varit på utbildningsmarknaden. En stor andel av transaktionsmarknaden avseende flerbostadshus har haft bostadsrättsföreningar som köpare. Intresset för att ombilda är fortfarande stort, men projekten lyser numera med sin frånvaro. Behovet av nya bostäder är stort med beaktande av den stora inflyttningen till Malmö. Utbyggnaden av Västra Hamnen fortsätter men i ett betydligt långsammare tempo än tidigare. Flera områden ligger i planerings- och projekteringsstadiet så förutsättningar finns för en framtida nyproduktion.

Kommersiella hyresfastigheter

Stora ägare av lokaldominerande hyresfastigheter i Malmö är bland annat Wihlborgs, Vasakronan, Stena Fastigheter och Castellum genom dotterbolaget Briggen. Flera stora fastighetsägare vittnar om att det fortfarande råder ett tämligen gott uthyrningsläge i Malmö. Nyproduktionen sker i dagsläget i Västra Hamnen och framöver i Hyllie. Trots stiltje såldes under våren ett antal centrala objekt. Oscar 4, invid Stortorget såldes till en lokal fastighetsägare av Wihlborgs. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 1 235 kvadratmeter vilket är jämt fördelat mellan kontors- och butiksytor. Fastigheterna Altona 22 och Altona 5 har avyttrats av Wihlborgs till Trianon. Fastigheterna rymmer totalt 1 500 kvadratmeter och merparten är kontor, köpeskillingen uppgick till ungefär 55 mkr. Aberdeen förvärvade under sommaren kontorsprojektet Citykajen av Skanska. Kontoren som beräknas stå klara under hösten är belägna på framtidsområdet Universitetsholmen.

Specialfastigheter

Förutom Malmö Stad som är en välrepresenterad ägare av specialfastigheter finns även andra ägare i form av Kungsleden och Folksam. Flera stora projekt har färdigställts under den senaste tiden såsom multiarenan Malmö Arena, belägen i Hyllie och fotbollsarenan Swedbank Stadion placerad intill Malmö Stadion. Kommunen satsar även på det medicinska genom utvecklandet av Nordens första livsstilscenter, INSPI Health Campus. Här ska finnas specialiserade verksamheter inom förebyggande hälsovård och idrottsmedicin. Anläggningen som ska vara belägen i det södra sjukhusområdet, planeras vara klar år 2010. Den ska inrymma cirka 18 000 kvadratmeter och kosta omkring 450 mkr.



I fokus: Hyllie

Hyllie ligger i södra Malmö och kommer i framtiden att bli den första tågstationen på den svenska sidan för resenärer från Danmark. I direkt anslutning till stationen återfinns både färdiga och framtida projekt som Malmö Arena, Point Hyllie och Emporia. Hyllie har ett mycket strategiskt läge då det endast kommer att ta ungefär tolv minuter till Kastrup och sex minuter in till Malmö Central. Området har ett väl utbyggt vägnät och nås lätt via ringvägarna i Malmö. Det första spadtaget är gjort för Point Hyllie som kommer att rymma kontorshus och bostadshus. Point Hyllie är beläget vid stationen i Hyllie och kommer att utgöra navet i området. Totalt innefattas fyra huskroppar i projektet och högsta huset blir strax under 100 meter högt. Vidare så har det 70 000 kvadratmeter stora köpcentrumprojektet Emporia startat under 2009. Malmö Arena med maximal publikkapacitet på 15 000 personer invigdes under hösten 2008. Arenan används främst för ishockey och nöjesevenemang. Hyllie kommer i slutändan att ge plats åt bostäder, kontor, arena, handel, hotell och mässanläggning.

Industri- & lagerfastigheter

Wihlborgs och Castellum genom Briggen är stora ägare av industri- och lagerfastigheter. Dagon och SveaReal är också nämnvärda som ägare till denna fastighetstyp. Det har under de senaste åren skett en förändring av nyetablering av industri- och lageranläggningar i Malmö. Numera sker den största utbyggnaden längs den Yttre Ringvägen eller i nya områden i anslutning till denna. Dessutom kommer ett par centrala industriområden att omvandlas till bostadsområden under de kommande åren. Marknaden för industrienheter är i dagsläget liten, få försäljningar sker och ofta är det svårt att få finansiering för ett köp.

Planer & Projekt

Malmö har sedan mitten på 1990-talet dominerats av stora infrastrukturprojekt. Det startade med byggandet av Öresundsbron och har under de senaste åren fortsatt med Citytunneln. Projektet som är en 17 kilometer lång elektrifierad järnvägsförbindelse genom Malmö har en investeringskostnad om cirka 10,6 mdkr och planeras vara färdigställd i december 2010. Stora delar av Malmö stad omfattas av projektet, bland annat genomgår Centralstationen och området kring stationen en betydande och sedan länge efterfrågad utveckling. Citytunneln möjliggör också den fortsatta utbyggnaden av stadsdelen Hyllie i sydvästra Malmö.

Kommunfakta

Befolkning	+ 1,9%	●
Arbetslöshet	7,6%	●
Bruttoregionalprodukt	57	●

