

Linköping

Linköping har växt till Sveriges femte största stad och har med sin närhet till Stockholm ett bra och strategiskt läge. E4:an, södra stambana och flygplatsen har allihop bidragit starkt till stadens positiva utveckling. Dessutom innebär stadens lärosäten med 25 000 studenter en dragkraft på många sätt.

På NAI Svefas kontor i Linköping finns specialistkompetens inom exploateringsekonomi, rättsekonomi och fastighetsvärdering.

Linköping - 2009

	Hyra	Direkt- avkastning	Bedömda värden
Kontor			
AA-läge			
A-läge	950 - 1 500	6,50 - 7,25%	8 000 - 16 000
B-läge	800 - 1 100	6,75 - 7,75%	5 000 - 9 000
C-läge	550 - 850	7,75 - 9,00%	3 000 - 5 500
Butiker			
AA-läge			
A-läge	1 800 - 4 000	6,25 - 7,25%	15 000 - 35 000
B-läge	1 000 - 2 000	7,00 - 8,25%	6 000 - 15 000
C-läge	600 - 1 000	8,25 - 10,0%	3 000 - 8 000
Industri			
A-läge	400 - 650	7,75 - 9,50%	3 000 - 7 000
B-läge	350 - 550	8,25 - 9,75%	2 500 - 4 500
C-läge	300 - 450	9,25 - 11,0%	1 800 - 3 500
Bostäder			
AA-läge			
A-läge	975 - 1 350	4,00 - 5,25%	10 000 - 20 000
B-läge	925 - 1 150	4,50 - 5,75%	7 000 - 15 000
C-läge	850 - 1 050	5,75 - 6,75%	5 500 - 10 000

Bostadsfastigheter

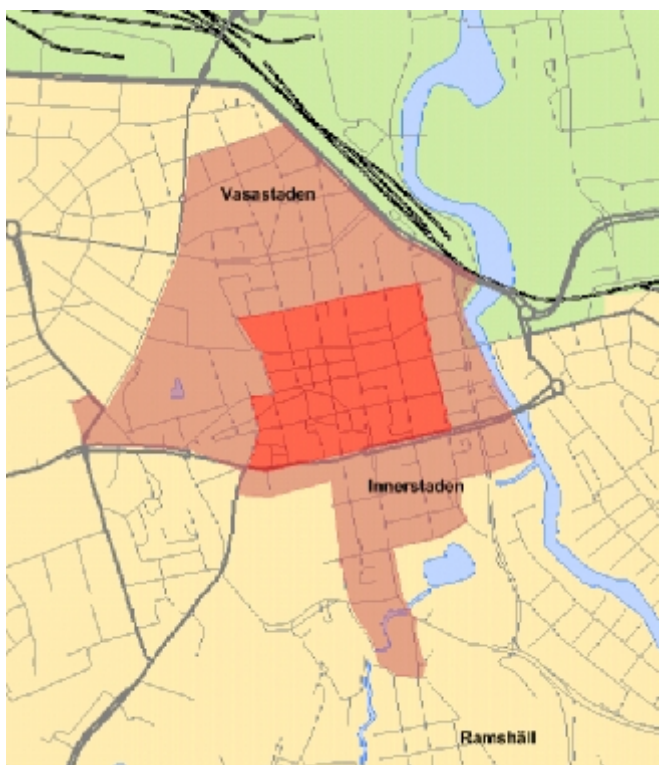
Som dominerande ägare till hyresbostäder i Linköping återfinns kommunala Stångåstaden. Hyresbostäder i Sverige, Riksbyggen, Fastighets AB Ostbrickan, Botrygg Gruppen, Akelius och Mannersons Fastighets AB är andra större bostadsbolag kring Linköpingstrakten. Hyresmarknaden för bostäder är överhettad och i princip råder bostadsbrist i Linköping. Med anledning av finanskrisens intåg har ett flertal planerade byggstarter skjutits på framtiden. Då nyproduktionen av bostäder var tämligen begränsad under början av 2000-talet har kommunen arbetat aktivt med att ta fram planer för bostadsutbyggnad. Bland annat planeras det för en helt ny stadsdel, Djurgården, för uppemot 8 000 invånare och mellan 3 000 och 5 000 lägenheter. Utbyggnaden kommer att ske etappvis med start under 2010 och inom området ska även kommersiella verksamheter finnas.

Kommersiella hyresfastigheter

Kommunen genom LKF ligger överst på ägarlistan avseende lokaldominerade hyreshus för att följas av Klöver, Saab, Ikano och Norrporten. Andra nämnbara aktörer är Napf Sweden, Henry Ståhl Fastigheter, Hyresbostäder i Sverige och Castellum genom Corallen. Just nu pågår utbyggnad av infrastruktur för externhandelsområdet Mörtlösa i anslutning till E4:an. Idag finns Ö&B etablerat i området och detaljplaner finns med möjlighet till 80 000 kvadratmeter lokalyta med byggstart efter sommaren 2009. Stångåstaden har invigt Tornet i Tornby city efter två års byggtid. Tornet är ett höghus som är 64 meter högt med 19 våningar. Byggnaden kommer bland annat att inrymma kontor, företagslägenheter och konferenslokaler. Inflyttning skedde under sommaren.

Specialfastigheter

Landstinget och kommunen bildar tillsammans med Acta, Hildings Byggnads AB, Kungsleden, Botrygg Gruppen och Isidorum de större ägarna av specialfastigheter i Linköping. Akademiska Hus tecknade i augusti ett 20-årigt hyresavtal med Linköpings kommun gällande en ny utvändigt friidrottsarena som ska byggas på Campus Valla på mark ägd av Akademiska Hus. Anläggningen som kommer att hyras av Linköpings kommun för cirka 6 mkr per år kommer att uppföras i direkt anslutning till den inomhushall som färdigställdes 2007. Den nya arenan ska klara av tävlingar upp till elitnivå och beräknas börja byggas i december 2009 för att vara i full drift till våren 2011. Arenan kommer då att ersätta nuvarande anläggning vid Folkungavallen. Projektet är beräknat till ungefär 75 mkr.



I fokus: Stads kärnan

Linköping utsågs till Årets stadskärna 2009, men staden nöjer sig inte med det. I centrum pågår just nu ombyggnad av Repslagaregatan mellan Lilla torget och Storgatan. Samtidigt byggs intilliggande köpcentrumet Gyllen om från galleria till butiksfastighet. Varje butik får i framtiden en egen entré från Linköpings bättre gågator. Bakom detta projekt står Diligentia som planerar att allt ska vara färdigställt lagom till årets julhandel. S:t Larsparken intill Repslagaregatan rustades upp rejält under 2007 och under sommaren 2009 invigdes Linköpings nya turistbyrå belägen i parken. Lundbergs vill utveckla fastigheten i kvarteret Braxen (Åhlénshuset), bland annat vill de bebygga gården och bygga på befintliga byggnader. Detta ska leda till att lokalytan utökas med 1 600 kvadratmeter. Programmet är nu ute på samråd. Nära Åhléns ligger en före detta parkeringsplats. Kommunen står idag som ägare men Lundbergs har köpt fastigheten för drygt 56 mkr, tillträde sker när detaljplanen är klar. Fastighetsbolaget planerar för kontor och under våren redovisades en arkeologisk undersökning.

Industri- & lagerfastigheter

Saab är den mest dominerande ägaren av industrifastigheter. Kommunen, Klöver och Valad är andra stora fastighetsägare inom segmentet. Linköping har hittills inte drabbats särskilt hårt av neddragningar och varsel under lågkonjunkturen. En förklaring är att industriföretagen är relativt få. Någon tydlig hyresjustering för industrilokaler kan inte ses ännu, men hyresnivåerna förväntas sjunka om lågkonjunkturen håller i sig. De mest intressanta logistiklägena i Linköping är i norra delen utmed E4:an. För industrifastigheter i övrigt så är Tornby i norr och Lambohov i söder de mest attraktiva lägena.

Planer & Projekt

Ett betydelsefullt projekt för Linköping är utbyggnaden av Ostlänken. Banverket beslutar troligen i slutet av september vilken sträckning Ostlänken ska ha. I dagsläget eftersträvas att järnvägen ska kunna trafikeras år 2020. Planeringsarbetet har påbörjats, bland annat har det beslutats att stadens nya resecentrum ska ligga på den östra sidan av Stångån i Kallerstad. Planering pågår också för Folkungavallen, vilket i korthet innebär att befintliga idrottsanläggningar flyttas till andra delar av staden. På de frigjorda områdena samt intilliggande parkering planeras för en framtida exploatering av över 500 bostäder, parkeringsplatser och verksamheter. Linköpings kommun äger all mark i området och markanvisning kommer troligen initieras efter årsskiftet.

Kommunfakta

Befolkning	+ 1,2%	●
Arbetslöshet	6,1%	●
Bruttoregionalprodukt	57	●

